

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Rhif ymchwil cymdeithasol: 47/2025

Dyddiad cyhoeddi: 03/06/2025

Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: Adroddiad

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-83715-792-1

Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Isdeitl: Adroddiad Cam 2

Awduron: Lock, K., Baker, T., Davies, A., Price, E., Wall, C.,
Evans, D.

Lock, K., Baker, T., Davies, A., Price, E., Wall, C., Evans, D. (2024).
Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 Adroddiad Cam 2.
Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 47/2025
Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-2>

Barn yr ymchwilydd yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o
reidrydd barn Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Enw: Benjamin Lewis

Is-adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: YTimYmchwilTai@llyw.cymru

Tabl cynnwys

Tabl cynnwys	1
Rhestr o dablau a ffigurau.....	2
Rhestr termau	4
1. Cyflwyniad.....	8
2. Methodoleg	10
3. Canfyddiadau'r gwerthuso: ymwybyddiaeth a gwybodaeth o'r Ddeddf	24
4. Canfyddiadau'r gwerthuso: disgwyliadau'r Ddeddf.....	33
5. Canfyddiadau'r gwerthusiad: cymorth, cyngor ac arweiniad	39
6. Canfyddiadau'r gwerthusiad: bodloni gofynion y Ddeddf.....	46
7. Canfyddiadau'r gwerthusiad: contractau a hysbysiadau	55
8. Canfyddiadau'r gwerthuso: effeithiau'r Ddeddf.....	65
9. Casgliadau	94
Atodiad A: Canllawiau Pwnc Cyfweiliadau / Grwpiau Ffocws	99
Atodiad B: Arolwg landlordiaid	110
Atodiad C: Sleidiau grwpiau ffocws deiliaid contract.....	126

Rhestr o dablau a ffigurau

Tabl 1: Nifer yr ymatebion i'r arolwg yn ôl math o landlord.....	12
Tabl 2: Maint eiddo yn ôl categorïau math o landlord	12
Ffigur 1: Sampl ymatebwyr yn ôl math o landlord	13
Ffigur 2: Nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu yn ôl math o landlord.....	14
Ffigur 3: Nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu yn ôl math o dai.....	15
Tabl 3: Math o landlord	20
Tabl 4: Ardal ddaearyddol.....	21
Tabl 5: Math o landlord	21
Ffigur 4: Ydych chi'n ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r canlynol...? Pob is-gwestiwn	26
Ffigur 5: Hyfforddiant landlordiaid wedi'i gwblhau'n llwyddiannus ers chwarter 1 2022 (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024).....	30
Ffigur 6: Pa un o'r ffynonellau canlynol o gymorth ac arweiniad ar denantiaethau a chontractau ydych chi'n eu defnyddio?	41
Ffigur 7: Beth sydd wedi ei gwneud hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf hyd yn hyn? Pob landlord a ymatebodd.....	50
Ffigur 8: Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud hi'n anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf?	53
Ffigur 9: Amserlen contractau a ddyroddwyd i ddeiliaid contract yn ôl math o landlord ers Chwefror – Mawrth 2024	57
Ffigur 10: Pa delerau ychwanegol ydych chi/eich sefydliad yn eu defnyddio mewn contractau?	60
Ffigur 11: Pa mor aml ydych chi fel arfer yn dyroddi hysbysiad ar sail ymddygiad gwaharddedig?.....	64
Ffigur 12: Pa effeithiau negyddol y mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael arnoch chi fel landlord/asiant rheoli, hyd yn hyn?	67
Ffigur 13: Pa effeithiau mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael ar ddeiliaid contract, hyd yn hyn?	69
Ffigur 14: Cofrestriadau Eiddo Sector Rhentu Preifat ym mis Awst 2024 (Ffynhonnell: RhDC, Medi 2024).....	78
Ffigur 15: Nifer y cofrestriadau eiddo landlord preifat dros amser ar gyfer pob ardal Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC, Medi 2024)	80
Tabl 6: Nifer y cofrestriadau eiddo dros amser ar gyfer pob ardal Awdurdod Lleol - pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)	81

Ffigur 16: Nifer canolrifol y cofrestriadau eiddo rhent preifat dros amser ar gyfer pob un o'r tri rhanbarth diffiniedig (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024).....	82
Ffigur 17: Pryd y digwyddodd yr uchafswm nifer o gofrestriadau ar gyfer awdurdodau lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024).....	83
Tabl 7: Canran ardal awdurdod lleol o'r uchafswm cofrestriadau eiddo preifat o'i chymharu â chanran Awst 2024 o'r uchafswm posibl o gofrestriadau eiddo preifat ar gyfer Cymru – Pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)	85
Ffigur 18: Canran gymedrig o uchafswm cofrestriadau landlord preifat ar gyfer awdurdodau lleol ym mhob rhanbarth a Chymru gyfan (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)	86
Ffigur 19: Newid awdurdod lleol mewn pwyntiau canran o fis Rhagfyr 2021 – Pob ardal Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)	87
Ffigur 20: Hawliadau 'ar fai' a 'heb fai' a ddyroddwyd ledled Cymru – y 10 mlynedd blaenorol (Ffynhonnell: Y Weinyddiaeth Gyfiawnder, Chwefror 2025).....	90

Rhestr termau

Adroddiad ar Gyflwr Gosodiadau Trydanol

Dogfen ffurfiol yw'r Adroddiad ar Gyflwr Gosodiadau Trydanol sy'n asesu diogelwch gosodiadau trydanol adeilad fel gwifrau, unedau defnyddwyr a socedi.

Arolwg Cenedlaethol Cymru

Mae Arolwg Cenedlaethol Cymru yn cynnwys tua 12,000 o bobl bob blwyddyn ac yn ymdrin ag amrywiaeth eang o bynciau. Mae ar waith drwy gydol y flwyddyn, ar draws Cymru gyfan. Defnyddir y canlyniadau gan Lywodraeth Cymru i lywio polisi ac arfer.

Asiant Rheoli/Gosod

Person/cwmni a benodwyd gan landlord i reoli eiddo ar ei ran, ar yr amod eu bod wedi'u trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru.

Cartrefi Cymunedol Cymru

Mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn cynrychioli mwy na 70 o gymdeithasau tai a chwmnïau cymunedol cydfuddiannol nid-er-elw yng Nghymru, gan ymgychu a lloio ar ran yr aelodau, a chyda'r aelodau, i hyrwyddo tai cymdeithasol a gwasanaethau cysylltiedig yng Nghymru.

Comisiwn y Gyfraith

Corff annibynnol statudol sy'n cadw cyfraith Cymru a Lloegr dan adolygiad ac yn argymhell diwygio lle bo'i angen.

Contract meddiannaeth diogel

Cytundeb rhent, fel arfer gyda landlord cymunedol (h.y. awdurdod lleol, LCC), sy'n darparu mwy o ddiogelwch deiliadaeth gan nad yw'n cynnwys sail hysbysiad adran 173 dros adennill meddiant.

Contract meddiannaeth safonol

Cytundeb rhent, fel arfer rhwng landlord preifat ac unigolyn (neu fwy nag un) i rentu eiddo preswyl. Y prif wahaniaeth i'r contract diogel yw cynnwys sail hysbysiad adran 173.

Contractau Cyfnodol

Mae contract cyfnodol yn gontract treigl nad oes ganddo ddyddiad gorffen penodol. Gallai fod yn wythnosol, yn fisol, yn chwarterol neu'n flynyddol.

Cyngor ar Bopeth

Mae gwasanaeth Cyngor ar Bopeth yn cynnig cyngor annibynnol, cyfrinachol a diduedd am ddim i bawb ar eu hawliau a'u cyfrifoldebau.

Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

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

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)

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

Cymorth Cymru

Y corff ymbarél ar gyfer darparwyr gwasanaethau digartrefedd, cymorth sy'n gysylltiedig â thai a gwasanaethau gofal cymdeithasol yng Nghymru.

Cymorth i Ferched Cymru

Elusen yng Nghymru yw Cymorth i Ferched Cymru sy'n gweithio i roi terfyn ar drais yn erbyn menywod a merched yn ei holl ffurfiau. Mae ei gwaith yn cynnwys rhoi cymorth, ymgyrchu, hyfforddi, achredu, hybu ymwybyddiaeth a gweithio gyda chymunedau.

Deddf Dadreoleiddio (2015)

Daeth y Ddeddf Dadreoleiddio i rym ar 26 Mawrth 2015. Mae'n darparu ar gyfer gwaredu neu leihau beichiau ar fusnesau, cymdeithas sifil, unigolion, cyrff y sector cyhoeddus a'r trethdalwr. Hefyd, mae'r Ddeddf yn darparu dyletswydd ar y rhai sy'n arfer swyddogaethau rheoleiddio penodol i ystyried dymunoldeb hyrwyddo twf economaidd. Yn ogystal, mae'r Ddeddf yn diddymu deddfwriaeth nad yw bellach o ddefnydd ymarferol.

Deddf Tai (Cymru) 2014

Cyflwynodd y Ddeddf, ymhlith mesurau eraill, system newydd o reoleiddio ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod yn y sector rhentu preifat a diwygiodd y gyfraith ar ddigartrefedd.

Deiliad contract

Y term a ddefnyddir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i ddisgrifio tenantiaid a thrwyddedeion sy'n dal contract meddiannaeth (gweler [adran 7 o Ddeddf 2016](#)).

Ffit/Ffitrwydd i Fod yn Gartref

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

Hysbysiad Adran 173 Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Hysbysiad sy'n galluogi landlord i adennill meddiant o dan contract safonol cyfnodol heb orfod rhoi rheswm dros wneud hynny. Disodlodd hyn yr hysbysiad Adran 21 blaenorol yng Nghymru. Gwnaeth yr hysbysiad adran 173 newydd (ar gyfer troi allan lle nad yw deiliad y contract ar fai) gynyddu'r cyfnod hysbysu byrraf y mae'n rhaid i landlordiaid ei roi i'w deiliaid contract i adael y cartref o ddeufis (a oedd yn berthnasol o dan hysbysiad Adran 21) i chwe mis, oni bai bod eithriadau penodol yn berthnasol. Er enghraifft, mae deufis o gyfnod rhybudd yn berthnasol o hyd mewn perthynas â chontractau safonol â chymorth a llety a ddarperir ar gyfer pobl ddigartref - gweler Atodlen 8A i Ddeddf 2016¹.

Hysbysiad Cosb Benodedig

Dirwy am fân drosedd yw hysbysiad cosb benodedig y gellir ei ddefnyddio yn lle erlyniad.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)

Sefydliad annibynnol sydd wedi'i gofrestru gyda Llywodraeth Cymru i ddarparu tai cymdeithasol ac nad yw'n masnachu er elw.

Landlord preifat

Unrhyw landlord nad yw'n landlord cymunedol. Mae gofyn i landlordiaid preifat ddyroddi contractau safonol yn ddiofyn.

Landlordiaid cymunedol

Defnyddir y term yn Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i ddisgrifio landlordiaid sy'n awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae gofyn i landlordiaid cymunedol ddyroddi contractau diogel yn ddiofyn.

Llety â chymorth

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

Lloches/Darparwr Lloches

Mae llochesi yn darparu llety i unigolion sydd wedi cael profiad o drais, bygythiadau neu gamdriniaeth gan rywun sy'n byw gyda nhw neu a arferai fyw gyda nhw.

Papur gwyn Rhoi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru

Mae'r papur gwyn ar roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru yn nodi amrywiaeth o gynigion ar gyfer newidiadau i bolisi a'r gyfraith i sicrhau bod digartrefedd yng Nghymru yn beth prin a byrhoedlog nad yw'n ailddigwydd. Fe'i cyhoeddwyd ym mis Hydref 2023.

Prifysgolion y DU

Prifysgolion y DU yw llais cyfunol 141 o brifysgolion ledled y DU. Gweithiant gyda'r llywodraeth a'r sector addysg uwch i hyrwyddo addysg uwch y DU.

¹ Gall deufis o rybudd fod yn berthnasol i fathau penodol o lety fel tai â chymorth.

Propertymark

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

Rhentu Doeth Cymru (RhDC)

Mae'n sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth ar gyfer landlordiaid preswyl preifat ac asiantau rheoli mewn partneriaeth â'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'r gwasanaeth yn prosesu cofrestriadau landlordiaid ac yn rhoi trwyddedau i landlordiaid ac asiantau y mae angen iddynt gydymffurfio â Deddf Tai (Cymru) 2014.

Rhwydwaith Achredu'r DU

Adnodd canolog ar gyfer deiliaid contract, landlordiaid a gweithredwyr cynlluniau sydd â diddordeb mewn achredu tai rhent preifat. Mae Rhwydwaith Achredu'r DU yn cynnig cymorth, arbenigedd ac yn hyrwyddo arfer gorau i weithredwyr cynlluniau.

Shelter Cymru

Elusen annibynnol sy'n rhoi cyngor tai cyfrinachol am ddim i bobl y mae angen tai arnynt neu sydd dan fygythiad o fod yn ddigartref a'r digartref.

StatsCymru

Mae StatsCymru yn storfa ar-lein am ddim o ddata ystadegol ar gyfer Cymru sy'n cael ei chynnal gan Lywodraeth Cymru. Mae'n darparu bron i 1,000 o setiau data ar amrywiaeth o bynciau.

Tai gwarchod

Tai wedi'u hadeiladu a'u dylunio ar gyfer pobl hŷn neu bobl ag anableddau, 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 deiliaid contract yng Nghymru i helpu i lywio gwasanaethau tai ac yn galluogi rhannu a hyrwyddo arfer da o ran cyfranogiad deiliaid contract.

Troi allan dialgar

Pan fydd landlord preifat yn ceisio defnyddio'r broses troi allan heb fai yn erbyn deiliad contract dim ond oherwydd ei fod yn gofyn am atgyweiriadau neu'n cwyno am amodau ei gartref (gweler [adran 217 o Ddeddf 2016](#)).

Urdd y Landlordiaid Preswyl

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

Cyflwyniad

Nodau ac amcanion y gwerthusiad

Comisiynodd Llywodraeth Cymru werthusiad tri cham o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i'w gynnal rhwng 2022 a 2025. Dyma adroddiad o ganfyddiadau Cam 2 (Hydref 2023 i Gorffennaf 2024). Mae [adroddiad Cam 1](#) yn cynnwys mwy o fanylion ar gefndir y Ddeddf.

Ar draws y tri cham, nod yr ymchwil yw rhoi gwerthusiad o brosesau ac effeithiau'r Ddeddf er mwyn:

- asesu effaith y Ddeddf ar landlordiaid a deiliaid contract 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.

Bydd yr amcanion hyn yn cael eu trafod mewn tri cham fel isod.

- Cam 1 (Rhagfyr 2022 – Awst 2023): Llinell sylfaen amgen i ddarparu canfyddiadau cynnar er mwyn cymharu ymchwil yng nghamau'r dyfodol
- 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.

Daeth y Ddeddf i rym ar 1 Rhagfyr, 2022. A hithau'n benllanw blynyddoedd lawer o waith datblygu, ei huchelgais yw darparu symrlrwydd a hyblygrwydd ochr yn ochr â diogelu ac amddiffyn rhentwyr. Y prif fesurau a gyflwynwyd gan y Ddeddf yw:

- newidiadau i fathau o denantiaeth: mae'r rhan fwyaf o denantiaethau wedi newid i gontract meddiannaeth diogel neu safonol (yn dibynnu ar y math o landlord – gweler isod)
- newidiadau i fathau o landlordiaid: rhennir landlordiaid yn landlordiaid cymunedol (LCC ac awdurdodau lleol, sy'n dyroddi contractau meddiannaeth diogel yn ddiofyn), a landlordiaid sector rhentu preifat (sy'n dyroddi contractau meddiannaeth safonol yn ddiofyn)
- telerau contractau meddiannaeth: mae angen cynnwys telerau amrywiol ym mhob contract meddiannaeth, ac mae'n ofynnol i landlordiaid ddYRODDI 'datganiad ysgrifenedig' o hawliau a chyfrifoldebau cytundebol heb fod yn

hwyrach na 14 diwrnod ar ôl i'r preswilydd symud i mewn, neu wynebu cosbau

- atgyweiriadau a chyflwr eiddo rhent: rhaid i bob eiddo rhent fod yn ffit i fod yn gartref, ac fe geir amddiffyniad rhag landlordiaid yn troi tenantiaid allan dim ond oherwydd cwyn am gyflwr yr eiddo (sef 'troi allan dialgar' fel y'i gelwir)
- cyd-gontractau: pe bai cyd-ddeiliad contract yn symud allan, nid yw hyn yn terfynu'r contract i weddill deiliaid y contract. Yn yr un modd, gellir ychwanegu cyd-ddeiliad contract newydd heb fod angen dod â'r contract presennol i ben
- hawliau olyniaeth: gwneir darpariaethau i sicrhau y gall grwpiau penodol (gan gynnwys rhai gofalwyr) gymryd drosodd y contract meddiannaeth yn dilyn marwolaeth deiliad y contract gwreiddiol
- cefnu: cyflwynir gweithdrefn newydd i landlordiaid gael adennill meddiant ar eiddo y cefnwyd arno
- dod â chontractau meddiannaeth i ben: mae gofyn i landlordiaid roi chwe mis o rybudd o dan 'amodau dim bai' (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 ddiwygiad 2021 i'r Ddeddf.

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 testun ac e-bost at landlordiaid gan ddefnyddio cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru (RhDC), yn ogystal â hysbysebion digidol, radio a theledu, ynghyd â baneri naid ar wefannau eiddo. Crëwyd gwefan bwrpasol gan gynnwys dogfennau canllaw a datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau ymhlith deunyddiau eraill. Pwrpas y deunyddiau hyn oedd cefnogi landlordiaid wrth drosglwyddo i'r gofynion newydd, gan wneud y llwybr mor syml â phosibl.

Methodoleg

Cynhaliwyd cam 2 y gwerthusiad gan Opinion Research Services (ORS), rhwng mis Hydref 2023 a mis Gorffennaf 2024 ac roedd yn cynnwys yr elfennau a amlinellir isod.

Cyfweliadau â rhanddeiliaid: Ionawr – Chwefror 2024

Cynhaliwyd cyfweliadau rhithwir ag unigolion a grwpiau bach, sef 25 o gynrychiolwyr o'r sefydliadau isod. Nodwyd sampl bwrpasol o randdeiliaid perthnasol gan Lywodraeth Cymru. Roedd saith o'r sefydliadau a restrir isod² wedi cyfrannu yng Ngham 1, a'r pump arall³ yn cyfrannu at y gwerthusiad am y tro cyntaf.

- cwmni rheoli eiddo mawr yng Nghymru
- Prifysgol Bangor (ar ran y sector addysg uwch)
- Cymorth Cymru
- Urdd y Landlordiaid Preswyl
- Cynrychiolwyr awdurdodau lleol
- Cyfreithwyr yng Nghymru
- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
- Propertymark
- RhDC
- Shelter Cymru
- TPAS Cymru
- Cymorth i Ferched Cymru.

Parhaodd pob cyfweliad rhwng 45 a 60 munud ac roeddent yn ceisio archwilio barn y cyfranogwyr am y canlynol:

- eu hymwybyddiaeth a'u disgwyliadau o'r Ddeddf, a sut roedd hyn wedi esblygu dros y flwyddyn ddiwethaf
- ceisio a darparu cyngor ac arweiniad ac effaith y Ddeddf a sut mae'r rhain wedi newid ers ei gweithredu
- rhwystrau a galluogwyr i weithredu'r Ddeddf, a'i heffeithiau cynnar (gan gynnwys effeithiau anfwriadol) ar landlordiaid, deiliaid contract a sector rhentu Cymru

² Prifysgol Bangor, Cymorth Cymru, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl, Propertymark, RhDC, Shelter Cymru, TPAS Cymru.

³ Cwmni rheoli eiddo mawr yng Nghymru, Urdd y Landlordiaid Preswyl, cynrychiolwyr awdurdodau lleol, cyfreithwyr yng Nghymru sy'n arbenigo mewn materion tai, Cymorth i Ferched Cymru.

- dylanwadau ehangach a allai effeithio ar weithrediad ac effaith y Ddeddf
- prif gryfderau ac unrhyw wendidau/cyfyngiadau posibl y Ddeddf a'i gofynion.

Arolwg o landlordiaid ac asiantau rheoli: Chwefror i Mawrth 2024

Roedd arolwg ar gyfer landlordiaid/asiantau rheoli ar gael ar-lein rhwng 5 Chwefror 2024 a 23 Mawrth 2024. Defnyddiwyd yr arolwg a ddatblygwyd yn ystod Cam 1 (llinell sylfaen), ac ni wnaed unrhyw newidiadau i'r arolwg er mwyn sicrhau bod modd cymharu'r camau. Nod yr arolwg Cam 2 oedd dechrau asesu effeithiau'r ddeddfwriaeth, a pharhau i asesu'r broses o'i gwreiddio, flwyddyn ar ôl ei gweithredu. Yn benodol, ceisiodd gasglu barn landlordiaid am y canlynol:

- eu hymwybyddiaeth o'r Ddeddf a newidiadau i ddeddfwriaeth
- materion ynglŷn â chontractau (gan gynnwys ychwanegu neu ddileu cydddeiliaid contract a dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig) a hysbysiadau adennill meddiant
- ffynonellau cymorth ac arweiniad ar gontractau meddiannaeth
- pa mor rhwydd neu anodd y bu iddynt allu gweithredu gofynion y Ddeddf
- effeithiau presennol a disgwyliedig y Ddeddf ar landlordiaid, deiliaid contract a sector rhentu Cymru.

Anfonwyd dolen i'r arolwg at ymatebwyr drwy gronfa ddata landlordiaid RhDC. Cafwyd 3,524 o ymatebion i gyd, gan gynnwys ymatebion rhannol (940) lle gadawodd yr ymatebydd cyn cwblhau'r arolwg llawn (gan ateb hyd at gwestiwn 10 o leiaf). Cafwyd 2,584 o ymatebion cyflawn. Mae hwn yn llawer mwy o ymateb nag a gafwyd yng Ngham 1, lle cafwyd 676 o ymatebion, gan gynnwys ymatebion rhannol (roedd 539 o ymatebion cyflawn).

Mae'r adroddiad hwn yn dangos y canlyniadau yn seiliedig ar bob un o'r 3,524 o ymatebion; mae niferoedd sylfaenol wedi'u cynnwys ar bob siart i nodi nifer yr ymatebion i bob cwestiwn.

Mae tablau 1 a 2 yn dangos nodweddion proffil yr holl ymatebwyr i'r arolwg. Sylwch efallai na fydd y ffigurau bob amser yn dod i gyfanswm o 100% oherwydd talgrynnu.

Mae'r holl nodweddion proffil yn yr adran hon wedi'u dadansoddi yn ôl math o landlord – h.y. LCC, landlordiaid awdurdodau lleol, asiantau rheoli/gosod a landlordiaid sector rhentu preifat. Mae Tabl 1 yn dangos cyfran yr ymatebwyr o bob math o landlord a gwblhaodd yr arolwg. Sylwch fod * yn dynodi gwerth uwch na 0% ond is na 0.5%.

Tabl 1: Nifer yr ymatebion i'r arolwg yn ôl math o landlord

Math o landlord	Nifer yr ymatebwyr	% o'r holl ymatebwyr
LCC	7	*
Awdurdod lleol	13 ⁴	*
Asiant rheoli/gosod ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat	166	5
Landlord sector rhentu preifat	3,338	95
Cyfanswm	3,524	100

Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli (3,524)

Er hwylustod adrodd, mae ymatebwyr wedi'u categorïddio yn rhai bach, canolig a mawr yn seiliedig ar nifer yr unedau maent yn eu rhentu, yn eu rheoli neu'n berchen arnynt. Mae Tabl 2 yn dangos sut mae ymatebwyr wedi'u categorïddio ar gyfer pob math o landlord. Mae'r ffigurau sy'n dilyn yn dangos math o landlord yn ôl maint a nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu.

Tabl 2: Maint eiddo yn ôl categorïau math o landlord

	LCC	Landlord awdurdod lleol	Asiant rheoli/gosod	Landlord sector rhentu preifat
Bach	<100 uned	<100 uned	<50 uned	<10 uned
Canolig	100-4,999 o unedau	100-4,999 o unedau	50-249 o unedau	10-49 o unedau
Mawr	5,000+ o unedau	5,000+ o unedau	250+ o unedau	50+ o unedau

Ffigur 1 yn dangos maint y landlordiaid sydd wedi ymateb (yn seiliedig ar nifer yr unedau maent yn eu rheoli neu'n berchen arnynt) wedi'u dadansoddi yn ôl math o landlord. Roedd cyfran uwch o landlordiaid rhentu preifat wedi'u categorïddio fel rhai bach - 94% (2,928 allan o 3,130) - roedd 6% (175 allan o 3,130) wedi'u categorïddio fel rhai canolig, ac 1% (27 allan o 3,130) fel rhai mawr.

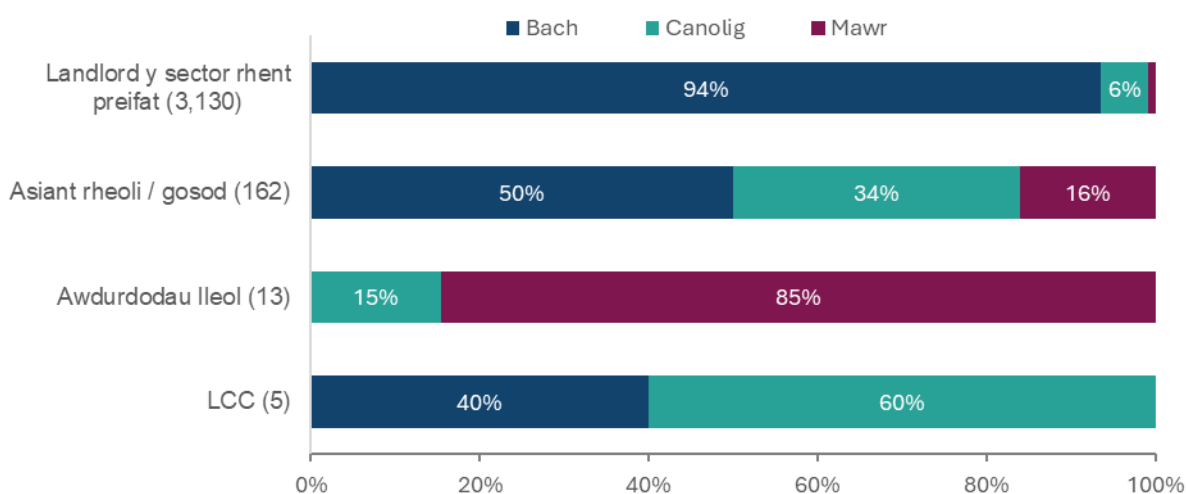
⁴ Mae gan 11 awdurdod lleol stoc dai. Cafwyd ymatebion unigol gan chwe awdurdod lleol, dau ymateb gan ddau arall a thri ymateb gan un awdurdod lleol arall.

Cafodd cyfran uwch o'r awdurdodau lleol a ymatebodd eu categoreddio fel rhai mawr, sef 85% (11 allan o 13), gyda 15% (dau allan o 13) wedi'u categoreddio fel rhai canolig a 0% (sero allan o 13) fel rhai bach.

O'r pum LCC a ymatebodd, roedd 60% (tri allan o bump) wedi'u categoreddio fel rhai canolig, 40% (dau allan o bump) fel rhai bach, a 0% (sero allan o bump) fel rhai mawr.

O'r holl asiantau rheoli/gosod a ymatebodd, cafodd 50% (81 allan o 162) eu categoreddio fel rhai bach, 34% (55 allan o 162) fel rhai canolig ac 16% (26 allan o 162) fel rhai mawr.

Ffigur 1: Sampl ymatebwyr yn ôl math o landlord



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (3,310 – dangosir nifer yr ymatebwyr yn ôl math o landlord mewn cromfachau)

Ffynhonnell: ORS

Mae Ffigur 2 yn dangos nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu yn ôl math o landlord.

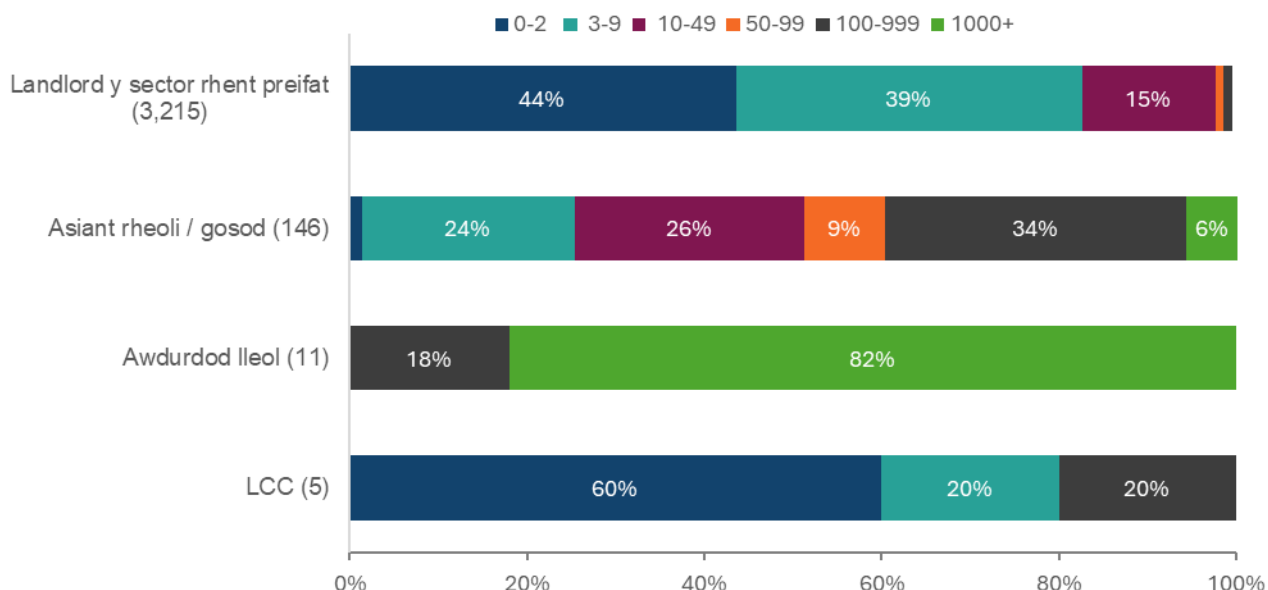
Ar gyfer landlordiaid y sector rhentu preifat (ar sail 3,215 o ymatebion), dengys y canlyniadau fod gan 1,400 o'r landlordiaid a ymatebodd (44%) ddau neu lai o ddeiliaid contract, bod gan 1,255 (39%) rhwng tri a naw, bod gan 489 (15%) rhwng 10 a 49, bod gan 40 (1%) rhwng 50 a 99, bod gan 31 (1%) rhwng 100 a 999 ac nad oes gan yr un ohonynt 1000 o ddeiliaid contract neu ragor.

Ar gyfer asiantau rheoli/gosod (yn seiliedig ar 146 o ymatebwyr) mae gan ddau landlord a ymatebodd (1%) ddau neu lai o ddeiliaid contract, mae gan 35 (24%) rhwng tri a naw, mae gan 38 (26%) rhwng 10 a 49, mae gan 13 (9%) rhwng 50 a 99, mae gan 49 (34%) rhwng 100 a 999 ac mae gan naw (6%) 1000 neu fwy o ddeiliaid contract.

Ar gyfer landlordiaid awdurdodau lleol (yn seiliedig ar 11 ymateb), nid oes gan yr un ohonynt lai na 100 o ddeiliaid contract, mae gan ddau (18%) rhwng 100 a 999, ac mae gan naw (82%) 1000 neu fwy o ddeiliaid contract.

Ar gyfer LCC (yn seiliedig ar bum ymateb), mae gan dri (60%) ddau neu lai o ddeiliaid contract, mae gan un (20%) rhwng tri a naw, ac mae gan un (20%) rhwng 100 a 999 o ddeiliaid contract.

Ffigur 2: Nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu yn ôl math o landlord



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (3,377 – dangosir nifer yr ymatebwyr yn ôl math o landlord mewn cromfachau)

Ffynhonnell: ORS

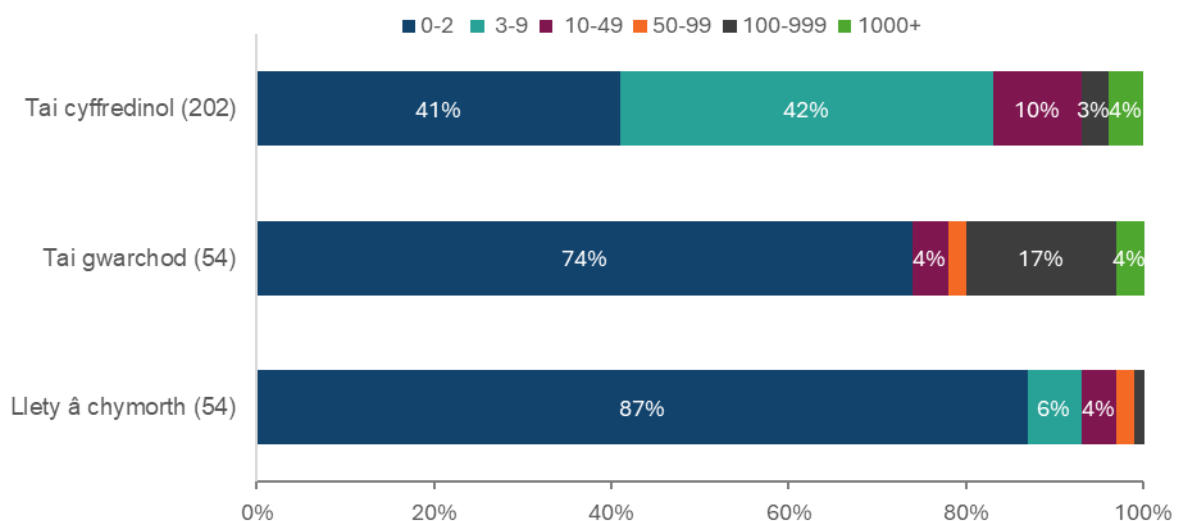
Gofynnwyd hefyd i landlordiaid cymunedol a oedd yn cymryd rhan fesur sawl deiliad contract sydd ganddynt mewn tai cyffredinol, tai gwarchod a thai â chymorth. Mae'r canlyniadau yn Ffigur 3 yn dangos:

- ar gyfer deiliaid contract mewn tai cyffredinol (yn seiliedig ar 202 o ymatebion gan landlordiaid): bod gan 83 o landlordiaid a ymatebodd (41%) ddim, un neu ddau; bod gan 85 (42%) rhwng tri a naw; bod gan 20 (10%) rhwng 10 a 49; bod gan chwech (3%) rhwng 100 a 999; a bod gan wyth (4%) 1000+
- ar gyfer deiliaid contract mewn tai gwarchod (yn seiliedig ar 54 o ymatebion gan landlordiaid): bod gan 40 o landlordiaid a ymatebodd (74%) ddim; bod gan ddim un ohonynt rhwng un a naw; bod gan ddau (4%) rhwng 10 a 49; bod

gan un (2%) rhwng 50 a 99; bod gan naw (17%) rhwng 100 a 999; a bod gan ddau (4%) 1000+

- ar gyfer deiliaid contract mewn llety â chymorth (yn seiliedig ar 54 o ymatebion gan landlordiaid): bod gan 47 o landlordiaid a ymatebodd (87%) ddim, un neu ddau; bod gan dri (6%) rhwng tri a phump; bod gan ddim un ohonynt (0%) rhwng chwech a naw; bod gan ddau (4%) rhwng 10 a 49; bod gan un (2%) rhwng 50 a 99; a bod gan un (2%) rhwng 100 a 999.

Ffigur 3: Nifer y deiliaid contract sydd wedi'u cartrefu yn ôl math o dai



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (310 – dangosir nifer yr ymatebwyr yn ôl math o dai mewn cromfachau)

Ffynhonnell: ORS

Yn olaf, gofynnwyd i'r holl ymatebwyr am nifer y deiliaid contract unig feddiannwr y maent yn eu cartrefu rhwng 16 a 17 oed. Dangosodd y canlyniadau (3,349 o ymatebion) fod gan 33% (4 allan o 12) o'r ymatebwyr awdurdod lleol a gymerodd ran unig feddianwyr o fewn y grŵp oedran hwn, ond roedd hyn yn wir am 17% (un o bob chwech) yn unig o'r LCC a gymerodd ran. Mae hyn yn wahanol i'r 26% o LCC a gymerodd ran yn yr arolwg Cam 1 a ddywedodd fod ganddynt unig feddianwyr 16 neu 17 oed. O fewn y sector rhentu preifat, roedd gan 10% (290 allan o 2998) o landlordiaid sector rhentu preifat a gymerodd ran, a 10% (15 allan o 153) o asiantau rheoli/gosod a gymerodd ran ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat unig feddianwyr 16 neu 17 oed.

Dehongli'r data

Dylid cofio mai sampl o landlordiaid, ac nid pob landlord yng Nghymru, a gymerodd ran yn yr arolwg. Fel y nodwyd yn flaenorol, anfonwyd dolen i'r arolwg ar-lein ar gyfer landlordiaid

at ymatebwyr drwy gronfa ddata landlordiaid RhDC, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a Chartrefi Cymunedol Cymru. Cydnabyddir nad yw hyn yn cynnwys pob landlord yng Nghymru, ond mae'n adlewyrchu ystod amrywiol o landlordiaid sy'n debygol o fod wedi ymwneud yn ddiweddar â RhDC, CLILC a Chartrefi Cymunedol Cymru.

O ganlyniad, mae pob canlyniad yn destun goddefiannau samplu, sy'n golygu nad yw pob gwahaniaeth o reidrwydd yn ystadegol arwyddocaol. Lle mae gwahaniaethau rhwng is-grwpiau (h.y. math o landlord, maint eiddo a rhanbarth) wedi'u hamlygu fel rhai arwyddocaol, mae tebygolrwydd o 95% fod y gwahaniaeth yn real ac nid oherwydd siawns. Mae gwahaniaethau na ddywedir eu bod yn 'arwyddocaol' neu'n 'ystadegol arwyddocaol' yn arwydd o wahaniaeth posibl yn unig.

Er mwyn profi a yw gwahaniaethau ymddangosiadol rhwng is-grwpiau yn ystadegol arwyddocaol, mae profion ystadegol (profion z) wedi'u cymhwyso. Mae'r rhain yn ystyried maint y samplau sy'n cael eu cymharu a lefel yr hyder y mae angen i ni ei gael yn ein profion. Yn unol ag ymarfer ymchwil gymdeithasol safonol, rydym wedi defnyddio lefel hyder o 95%. Mewn geiriau eraill, gallwn fod 95% yn sicr nad yw'r gwahaniaeth wedi digwydd ar hap.

I gyfrifo arwyddocâd ystadegol gan ddefnyddio profion z, cymerir y camau canlynol:

- mae'r gwahaniaeth disgwyledig/gofynnol rhwng y canlyniadau yn cael ei gyfrifo. Dyma faint rydym yn disgwyl i'r gwahaniaeth a arsylwir rhwng dau grŵp amrywio oherwydd gwall samplu. I wneud hyn rydym yn cyfrifo ffin cyfeiliornad neu gyfwng hyder ar gyfer y gwahaniaeth (gan ddefnyddio sgôr z o 1.96 gan dybio lefel hyder o 95%). Bydd y ffin cyfeiliornad yn diffinio'r ystod o amgylch y gwahaniaeth a arsylwir lle disgwylir i'r gwir wahaniaeth yn y boblogaeth orwedd
- mae'r gwahaniaeth a arsylwir rhwng y ddau ganlyniad yn cael ei gyfrifo trwy dynnu un oddi wrth y llall
- os yw'r gwahaniaeth a arsylwir yr un fath neu'n fwy na'r gwahaniaeth disgwyledig/gofynnol, yna gallwn fod 95% yn hyderus bod y gwahaniaeth yn ystadegol arwyddocaol.

Gan na ellir ystyried bod yr arolwg yn gwbl gynrychioliadol o'r holl landlordiaid yng Nghymru, mae'r testun yn cyfeirio at 'ymatebwyr' drwy gydol yr adroddiad, yn hytrach na 'landlordiaid'.

Lle nad yw canrannau'n dod i gyfanswm o 100 ac efallai nad yw cyfrannau siartiau'n edrych yn gyfartal, mae hyn naill ai oherwydd talgrynnu, hepgor categorïau 'ddim yn gwybod', neu atebion lluosog i gwestiynau arolwg penodol.

Mewn rhai achosion, nid yw'r canlyniad grŵp y cyfeirir ato yn y testun, yn hafal i'r canlyniadau unigol (a ddangosir ar y siartiau) sy'n ffurfio'r ffigur grŵp. Mae hyn oherwydd talgrynnu.

Mae labeli data ar siartiau ar gyfer canlyniadau o 2% neu lai wedi'u hepgor, mewn rhai achosion, am resymau cyflwyno.

Oherwydd maint sampl bach pan fydd canlyniadau'n cael eu rhannu'n is-grwpiau ar rai cwestiynau, dylid bod yn ofalus wrth ddod i gasgliadau o'r canlyniadau hyn. Trwy gydol yr adroddiad, lle bynnag y cyfeirir at ganlyniadau yn seiliedig ar lai nag 20 o ymatebion, nodir nifer yr ymatebwyr, yn ogystal â'r gyfran, yn sylwadau'r testun. Mae niferoedd sylfaenol wedi'u cynnwys ar bob siart. Lle mae'r canlyniadau'n seiliedig ar lai nag 20 o ymatebion, nid yw'n bosibl cynnal profion arwyddocâd dibynadwy.

Ar ôl dadansoddi'r data, daeth yn amlwg, yn seiliedig ar nifer yr eiddo sydd ganddynt i'w rhentu (100 neu fwy), fod llawer o ymatebwyr a oedd wedi nodi eu hunain fel LCC, yn fwyaf tebygol o fod yn landlordiaid sector rhentu preifat ac mae'r data wedi'i addasu yn unol â hynny. Gan fod y rhai a nododd eu hunain fel LCC yn cael cwestiwn gwahanol i landlordiaid sector rhentu preifat ynglŷn â maint eu stoc dai, nid yw'n bosibl rhannu eu hymatebion i grwpiau maint llai na 100 eiddo, ac yn dilyn hynny, nid yw ymatebion gan y grŵp hwn yn cael eu cynnwys yn y dadansoddiad yn ôl landlord a maint.

Mae hefyd yn bwysig nodi nad yw swm y niferoedd sylfaenol ar gyfer pob rhanbarth (a ddangosir ar y siartiau) bob amser yn hafal i gyfanswm yr ymatebwyr. Mae hyn oherwydd, er bod pob ymatebydd wedi rhoi un ateb yn unig, mae rhai landlordiaid yn gweithredu mewn mwy nag un rhanbarth⁵, ac yn yr achosion hyn mae eu hymateb yn cael ei gynnwys yn y canlyniad ar gyfer pob rhanbarth y maent yn gweithredu ynddo.

Dadansoddi data eilaidd

Yn ystod Cam 1, cynhaliodd ORS adolygiad o'r setiau data sydd ar gael i lywio'r gwerthusiad hwn. Yn rhan o hyn, nodwyd bod setiau data RhDC efallai'n addas i'w

⁵ Pan ofynnwyd iddynt ym mha Awdurdod(au) Lleol yr oeddent yn gweithredu, allan o 3,508 o ymatebwyr, dywedodd 3,127 eu bod yn gweithredu mewn un Awdurdod Lleol yn unig, tra bod 381 yn gweithredu mewn mwy nag un (272 mewn dau, 61 mewn tri, 20 mewn pedwar a 28 mewn pump neu fwy o Awdurdodau Lleol).

defnyddio i werthuso effeithiau'r Ddeddf ar ymddygiad landlordiaid⁶, y brif set ddata a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn yw cyfanswm yr eiddo wedi'i gofrestru ar ddiwedd pob mis yn ôl awdurdod lleol. Wedi'i gymryd dros gyfnod hir, mae'r set ddata hon yn dangos llif eiddo i mewn ac allan o'r farchnad, gyda rhai cafeatau wedi'u trafod isod, yn enwedig y gall cyn-landlordiaid barhau i fod yn gofrestredig er eu bod wedi gadael y farchnad.

Bydd data cofrestru eiddo gan RhDC yn cael ei fonitro dros amser i asesu a yw landlordiaid yn ymuno â'r sector rhentu preifat neu wedi'i adael ers i'r Ddeddf ddod i rym, ond gwneir hyn gyda gofal am ein bod yn gwybod nad yw landlordiaid bob amser yn dadgofrestru o RhDC pan fyddant yn gwerthu eu heiddo. Mae'n bwysig nodi y bydd y data, ynddo'i hun, dros amser yn dangos cydberthynas ac nid achosiaeth; a gallai fod rhesymau eraill dros weithredoedd landlordiaid ac mae ymddygiadau sy'n ymwneud â'r Ddeddf weithiau yn cael eu heffeithio gan ganfyddiadau o effaith yn hytrach nag effaith a arsylwir.

Dengys [gwefan RhDC](#) ddwy ffynhonnell arall o ddata sydd ar gael i'r cyhoedd sy'n berthnasol i werthuso'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ac sy'n cael eu defnyddio i lywio'r adroddiad hwn. Mae'r rhain yn ddangosfyrddau sy'n dangos:

- camau gorfodi a gymerwyd yn erbyn landlordiaid ac asiantau am beidio â chydymffurfio, gan gynnwys methiant landlord i gael ei gofrestru. Mae'r data hwn yn dangos a yw'r rhan fwyaf o landlordiaid yn cofrestru, er yn anffodus ni all ddarparu niferoedd cywir o ddiffyg cofrestru i'w cymharu â nifer y landlordiaid cofrestredig
- hyfforddiant a gwblhawyd gan landlordiaid ac asiantau. Mae'r data hwn yn rhoi arwydd o barodrwydd landlordiaid i gydymffurfio â safonau ond, yn debyg i'r data gorfodi, mae'n ddangosol yn hytrach na bod yn dystiolaeth ar gyfer llunio casgliadau cadarn.

Cyflwynir data RhDC 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 Cymru. Mae hyn yn caniatáu i'r awdurdodau lleol unigol gael eu gweld yn gliriach. Diffinnir y tri rhanbarth gan y rhanbarthau economaidd yn yr ystadegau cryno ar gyfer rhanbarthau economaidd Cymru a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru⁷. Mae'r tri rhanbarth fel a ganlyn:

Gogledd Cymru

⁶ [Rhentu Doeth Cymru Llyfrgell adnoddau](#)

⁷ [Economi Cymru mewn rhifau: dangosfwrdd rhyngweithiol](#)

- Conwy
- Sir Ddinbych
- Sir y Fflint
- Gwynedd
- Ynys Môn
- Wrexham

Canolbarth a De-orllewin

- Sir Gaerfyrddin
- Ceredigion
- Castell-nedd Port Talbot
- Penfro
- Powys
- Abertawe

De-ddwyrain

- Blaenau Gwent
- Pen-y-bont ar Ogwr
- Caerffili
- Caerdydd
- Merthyr Tudful
- Sir Fynwy
- Casnewydd
- Rhondda Cynon Taf
- Torfaen
- Bro Morgannwg

Yn ogystal, dadansoddwyd data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder i ddangos nifer chwarterol yr hawliadau ar sail bai a ddyroddwyd gan landlordiaid preifat i adennill meddiant, ynghyd â nifer yr hawliadau Gweithdrefnau Carlam⁸ dros y 10 mlynedd lawn hyd at fis Rhagfyr 2024.

Grwpiau ffocws a chyfweliadau landlordiaid/asiantau rheoli: Mai i Mehefin 2024

Er mwyn cael barn fanwl landlordiaid ac asiantau rheoli am eu hymwybyddiaeth a'u disgwyliadau o'r Ddeddf, ei gweithredu, a'i heffeithiau cynnar, cynhaliwyd pum grŵp ffocws rhithwir a dau gyfweliad unigol rhithwir ym mis Mai a Mehefin 2024. Mewn ymateb i'r gwahoddiad i gyfweliad, atebodd pedwar landlord gydag adborth ysgrifenedig trwy e-bost.

Gwahoddwyd cyfranogwyr i gymryd rhan trwy gwestiwn ailgysylltu ar yr arolwg landlordiaid/asiantau rheoli, trwy ohebiaeth a ledaenwyd gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl, gyda rhai cyfranogwyr o Gam 1 hefyd yn cael eu gwahodd i gyfrannu eto⁹. Gwahoddodd ORS bawb a fynegodd ddiddordeb mewn cymryd rhan i ddewis grŵp ffocws i'w fynychu, yn seiliedig ar eu math o landlord (preifat neu gymdeithasol) a'u lleoliad yng Nghymru (gogledd, canolbarth a de-orllewin, a de-ddwyrain Cymru). Os nad oedd rhanddeiliaid yn gallu bod yn bresennol mewn grŵp ffocws, fe'u gwahoddwyd i gael cyfweliad manwl ar adeg a oedd yn gyfleus iddynt.

Cymerodd 34 o landlordiaid ran yn gyffredinol, wedi'u rhannu yn Nhablau 3 i 5.

Y landlordiaid a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws

Tabl 3: Math o landlord

Math o landlord	Cyfanswm y cyfranogwyr
Landlord cymunedol	12 (7 x awdurdod lleol; 5 x LCC)
Darparwyr llety yn y sector Lloches	4
Asiantau rheoli/landlordiaid sector rhentu preifat	18 (15 x landlord, 3 x asiant rheoli)

⁸ Gweithdrefn Garlam yw lle mae tenant wedi cael hysbysiad Adran 173 ond nid yw wedi gadael yr eiddo erbyn y dyddiad a hysbyswyd.

⁹ Gwahoddwyd yr holl landlordiaid Awdurdod Lleol a LCC a gymerodd ran yn 2023 i ddychwelyd yn 2024. Gwahoddwyd tua thraean o landlordiaid preifat a oedd wedi cymryd rhan yn 2023 i gymryd rhan yn 2024 – mabwysiadwyd dull wedi'i dargedu o samplu, er mwyn sicrhau bod amrywiaeth o gyfranogwyr o bob cwr o Gymru yn cael eu cyfweled.

Tabl 4: Ardal ddaearyddol¹⁰

Rhanbarth	Cyfanswm y cyfranogwyr
Gogledd Cymru	9
Canolbarth a De-orllewin Cymru	10
De-ddwyrain Cymru	15

Tabl 5: Math o landlord¹¹

Math o landlord	Landlordiaid bychain	Landlordiaid canolig	Landlordiaid mawr
Landlordiaid cymunedol	0	1	11
Landlordiaid sector rhentu preifat	15	0	0
Asiantau rheoli	1	1	1

Grwpiau ffocws a chyfweliadau â deiliaid contract: Mehefin – Gorffennaf 2024

Er mwyn sicrhau bod lleisiau deiliaid contract yn cael eu cynnwys yn y gwerthusiad, cynhaliwyd pedwar grŵp ffocws rhithwir a 17 cyfweliad unigol rhithwir gyda'r rhai sy'n byw yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat ym mis Mehefin a Gorffennaf 2024.

Cafodd cyfranogwyr eu recriwtio drwy sampl ailgysylltu Arolwg Cenedlaethol Cymru, a ddarparwyd i ORS gan Lywodraeth Cymru (gyda rheolaethau diogelu data llawn ar waith). Cafodd ORS fanylion cyswllt pobl a oedd wedi cymryd rhan yn arolwg Ebrill 2023 i Fawrth 2024, a nododd eu bod yn byw mewn llety rhent ar adeg yr arolwg ac a oedd wedi cytuno i gymryd rhan mewn ymchwil bellach ar ran Llywodraeth Cymru.

Gwahoddodd ORS bawb â chyfeiriadau e-bost i fynegi diddordeb mewn cymryd rhan trwy ffurflen gofrestru ar-lein. Gofynnwyd iddynt ddewis grŵp ffocws i'w fynychu, yn seiliedig ar eu sector rhentu (preifat neu gymdeithasol) a'u lleoliad yng Nghymru (gogledd, canolbarth a de-orllewin, a de-ddwyrain). Rhoddwyd opsiwn cyfweliad o bell iddynt hefyd os nad oeddent yn gallu mynychu'r grŵp ffocws perthnasol. Yna ategwyd hyn gyda recriwtio wedi'i dargedu drwy gysylltiadau â rhanddeiliaid o TPAS Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru a Tai Pawb i

¹⁰ Roedd rhai cyfranogwyr yn cynrychioli sefydliadau sy'n cwmpasu mwy nag un ardal.
¹¹ Roedd rhai cyfranogwyr awdurdodau lleol yn cynrychioli gwahanol adrannau o'r un cyngor. Ar gyfer landlordiaid cymunedol, caiff rhai bach eu categoreiddio fel rhai ag o dan 1,000 eiddo, rhai canolig â 1,000 – 4,999 eiddo a rhai mawr â 5,000 neu ragor o eiddo. Yn achos landlordiaid ac asiantau rheoli'r sector rhentu preifat, bach = 1-39 eiddo, canolig = 40 i 249 eiddo a mawr = 250+ eiddo

sicrhau sampl mor amrywiol â phosibl. Fe wnaethom hefyd wahodd rhai cyfranogwyr o Gam 1 i gymryd rhan eto, er mwyn sicrhau bod elfen hydredol o'r ymchwil¹².

Cynigiwyd tocyn o ddiolch gwerth £50 i'r cyfranogwyr (ar ffurf e-daleb 'Giftpay', y gellir ei defnyddio mewn dros 50 o fanwerthwyr) am fynychu grŵp ffocws neu gymryd rhan mewn cyfweiliad.

Cymerodd tri deg dau o ddeiliaid contract o bob cwr o Gymru ran yn gyffredinol, ac roedd 14 ohonynt yn rhentu gan landlord cymunedol, a 18 ohonynt yn rhentu'n breifat. Cymerodd chwech o'r 32 ran yng Ngham 1, ac roedd 26 yn gyfranogwyr newydd.

Roedd cyfranogwyr yn ddeiliaid contract sy'n byw mewn tŷ/byngalo; neu fflat, fflat deulawr, neu randy. Roedd 21 o gyfranogwyr wedi cael contract newydd neu gontract wedi ei drosi erbyn y cam hwn yn yr ymchwil, gydag wyth yn dweud nad oeddent yn cofio a oeddent wedi cael un. Roedd pump arall yn credu nad oeddent wedi cael contract wedi ei drosi.

Roedd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â deiliaid contract yn archwilio:

- eu hymwybyddiaeth a'u gwybodaeth o'r Ddeddf a'i newidiadau (dangoswyd cyfres o sleidiau PowerPoint i gyfranogwyr yn amlinellu'r rhain)
- eu dewis o ffynonellau gwybodaeth ac chanllawiau ar faterion tenantiaeth
- eu barn am ddiogelwch tenantiaeth a chontractau
- i ba raddau yr oedd eu landlordiaid/asiantau rheoli wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf
- effeithiau posibl y Ddeddf ar ddeiliaid contract, landlordiaid a'r sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol.

Dadansoddi ac adrodd

Dadansoddwyd yr arolwg landlordiaid gan ddefnyddio SPSS gan dîm dadansoddi mewnol ORS; mae hyn yn cynnwys glanhau'r data, grwpio'r data yn is-grwpiau i greu croes-dablau, a phroffion ystadegol (profion z) i nodi a oes unrhyw wahaniaethau ystadegol arwyddocaol rhwng is-grwpiau neu rhwng Cam 1 a Cham 2, a ddisgrifir yn fanylach yn yr adran 'Dehongli data' uchod. Cafodd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau eu trawsgrifio a'u dadansoddi'n thematig gan ymchwilwyr ORS gan ddefnyddio ffrâm cod i dynnu'r prif ganfyddiadau. Defnyddiwyd Excel i drefnu'r data'n themâu cyffredinol ac is-themâu (i sicrhau bod naws a chyfoeth llawn y data yn cael eu crisialu). Ar ôl cwblhau'r dadansoddiad terfynol, cynhaliwyd

¹² Gwahoddwyd sampl o gyfranogwyr blaenorol a chawsant eu haenu yn seiliedig ar eu lleoliad, gyda mwy yn cael eu gwahodd o ranbarthau sydd â defnydd is i'r grwpiau ffocws ymhlith cyfranogwyr newydd.

cyfarfod mewnol er mwyn i'r tîm adolygu cyfan rannu a thrafod y canfyddiadau sy'n dod i'r amlwg o'r dadansoddiad, gan gynnwys themâu cyffredin a safbwyntiau penodol.

Crynhair prif ganfyddiadau gwaith maes sylfaenol Cam 2, yn ogystal â chanfyddiadau adolygiad data dangosfwrdd RhDC, yn yr adroddiad hwn. Mae enwau, sefydliadau penodol a sylwadau adnabod wedi'u tynnu o'r sylwadau gair-am-air er mwyn sicrhau anhysbysrwydd.

Cyfyngiadau data

Wedi'u cynllunio i ategu'r data meintiol a gasglwyd drwy'r adolygiad data a'r arolwg landlordiaid, bwriad y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â rhanddeiliaid, landlordiaid/asiantau rheoli a deiliaid contract oedd casglu profiadau ystod mor eang o bobl ag oedd yn bosibl o fewn yr ymchwil hon. Felly, ni ddylid ystyried bod yr adborth ansoddol a adroddwyd yma, er ei fod yn gynhwysfawr, yn ystadegol gynrychioliadol o'u barn.

Byddem hefyd yn nodi cyfyngiad arall sef bod nifer fach o ddeiliaid contract a gymerodd ran wedi amlygu mai dim ond drwy gymryd rhan yn y gwerthusiad hwn y gwnaethant ddysgu am y Ddeddf a'i prif newidiadau.

Ar ben hynny, mae'r safbwyntiau a fynegir gan gyfranogwyr yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau yn adlewyrchu canfyddiadau unigol pobl. Ni all ORS farnu cywirdeb neu anghywirdeb barn pobl wrth ei hadrodd, a dylid cofio hyn wrth ystyried y canfyddiadau.

Canfyddiadau'r gwerthuso: ymwybyddiaeth a gwybodaeth o'r Ddeddf

Ymwybyddiaeth a gwybodaeth o'r Ddeddf ymhlith prif rhanddeiliaid

Fel yng Ngham 1 y gwerthusiad, roedd yr holl rhanddeiliaid yn teimlo'n gwbl ymwybodol o'r Ddeddf a'i gofynion. Roedd llawer wedi bod yn rhan o'r broses ddatblygu ac roedd y rhan fwyaf yn ymwneud â gweithredu mewn rhyw ffordd – naill ai mewn rôl gynghori, fel aelodau neu arweinwyr cyrff cynrychioliadol i landlordiaid, neu fel landlordiaid mawr neu asiantau rheoli yn y sector cyhoeddus a phreifat. Cytunwyd yn gyffredinol bod ymwybyddiaeth o'r Ddeddf wedi parhau i fod yn gyson ymhlith rhanddeiliaid ers ei sefydlu.

Canmolwyd Llywodraeth Cymru gan nifer o rhanddeiliaid am fod yn weithgar wrth rannu gwybodaeth gyda nhw ac eraill yn y cyfnod cyn gweithredu, drwy wahanol grwpiau rhanddeiliaid neu fforymau. Fodd bynnag, roedd rhai eraill yn teimlo bod diffyg cyfle i drafod ymholiadau neu bryderon gyda swyddogion Llywodraeth Cymru.

Awgrymodd un rhanddeiliad ddiffyg gwybodaeth parhaus gan Lywodraeth Cymru pan fydd diweddariadau i'r ddeddfwriaeth yn digwydd. Soniodd hefyd am anghytundebau â RhDC ar gwestiynau yn ymwneud â'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol.

Dywedodd rhai rhanddeiliaid bod hyder ynghylch agweddau cyfreithiol y Ddeddf yn cynyddu'n araf ymhlith y farnwriaeth a bod cymhwyso'r ddeddfwriaeth yn ymarferol yn helpu i hybu ymwybyddiaeth o'i chymhlethdodau. Maent yn teimlo y bydd hyn, yn ei dro, yn gwella ymwybyddiaeth a dealltwriaeth ehangach o'r Ddeddf ymhlith landlordiaid a rhanddeiliaid eraill.

Dywedodd un rhanddeiliad fod uwchsgilio staff a gwella eu gwybodaeth am y Ddeddf wedi bod yn brif ffocws dros y flwyddyn ddiwethaf yn ei sefydliad. Mae gobaith y bydd gwybodaeth ac ymwybyddiaeth gyffredinol yn parhau i wella o ganlyniad.

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

Mae'r arolwg o landlordiaid ac asiantau rheoli yn dangos ymwybyddiaeth dda o'r Ddeddf ond nid ymwybyddiaeth gyffredinol ohoni. Roedd dros bedwar rhan o bump o'r ymatebwyr (2,937 allan o 3,516 - 84%) yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn cymryd rhan yn yr arolwg. Roedd 15% (522 allan o 3,516) yn ymwybodol o newidiadau i ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar landlordiaid ac asiantau rheoli, ond nid o'r manylion. Mae hyn yn debyg i gyfran yr ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn cymryd rhan yn arolwg Cam 1.

O ddadansoddi yn ôl is-grŵp:

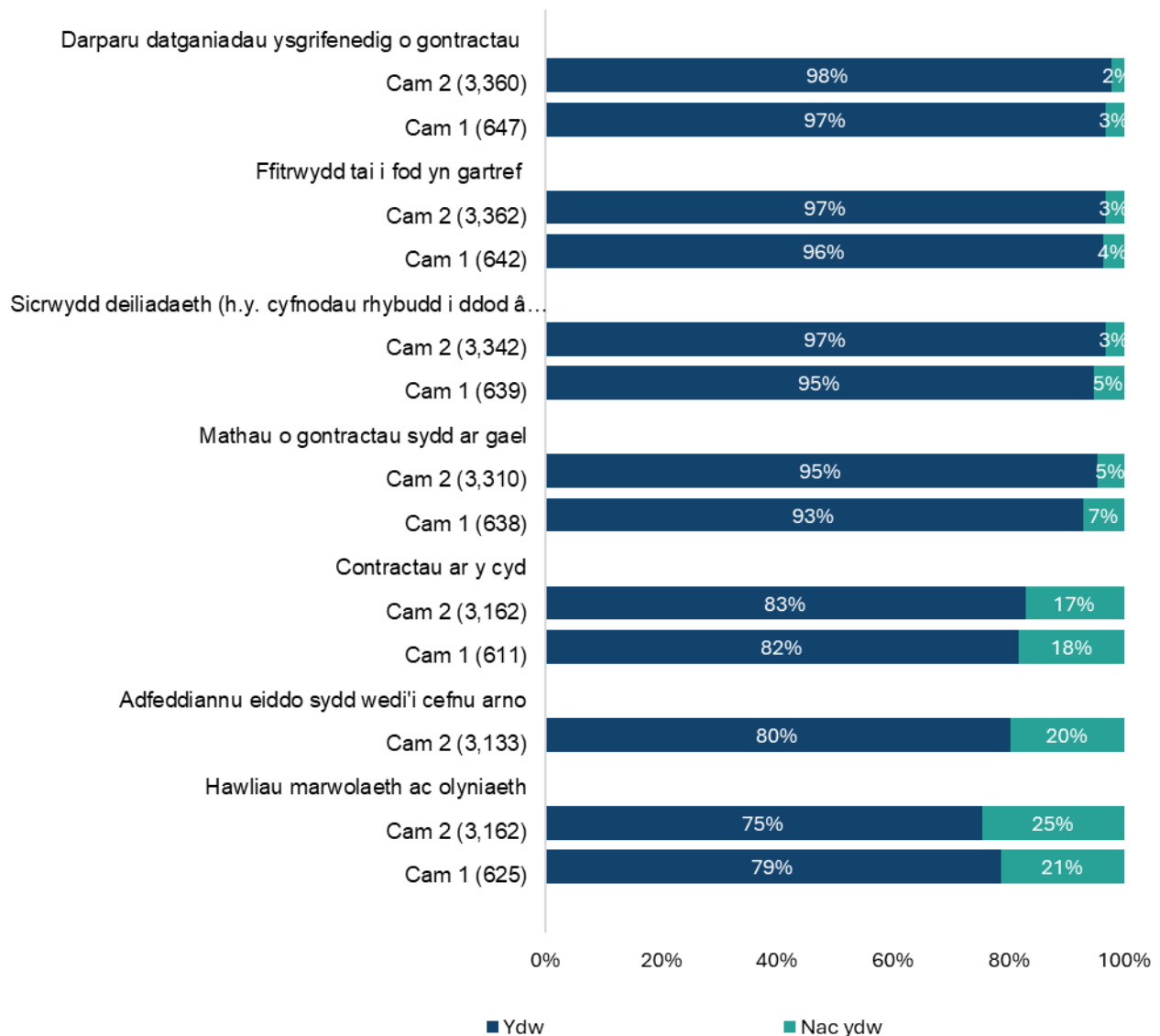
- dywedodd pob un o'r 13 ymatebydd awdurdod lleol, a chwech allan o saith LCC, eu bod yn gwybod am y Ddeddf
- roedd asiantau rheoli/gosod (126 allan o 165 – 92%), ac yn benodol asiantau rheoli/gosod canolig (54 allan o 54 – 100%) a mawr (25 allan o 26 -96%) yn llawer mwy tebygol o ddweud eu bod yn gwybod am y Ddeddf o'u cymharu â'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd

Roedd landlordiaid y sector rhentu preifat (2,766 allan o 3,331 - 83%), yn enwedig landlordiaid sector rhentu preifat bach (2,565 allan o 3,120 – 82%), yn llawer llai tebygol o ddweud eu bod yn gwybod am y Ddeddf o'u cymharu â'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd.

Roedd landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf yn fwyaf ymwybodol o newidiadau i ddarpariaeth datganiadau ysgrifenedig o gontractau (3,281 allan o 3,360 - 98%); safonau ffitrwydd i fod yn gartref (3,249 allan o 3,362 - 97%); diogelwch deiliadaeth (3,232 allan o 3,342 - 97%); a'r mathau o gontractau sydd ar gael (3,153 allan o 3,310 - 95%). Mae ymwybyddiaeth o fathau o gontractau a diogelwch deiliadaeth wedi cynyddu'n sylweddol ers Cam 1.

Roedd ymwybyddiaeth ychydig yn is ar faterion newidiadau i gyd-gontractau (2,622 allan o 3,162 - 83%), adfeddiannu anheddau wedi'u gadael (2,515 allan o 3,133 - 80%), a hawliau marwolaeth ac olyniaeth (2,386 allan o 3,162 - 75%). Ond dylid nodi bod lefelau ymwybyddiaeth ymhlith ymatebwyr yr arolwg yn uchel. Nid yw hyn yn cynrychioli fawr o newid o'i gymharu ag arolwg Cam 1.

Ffigur 4: Ydych chi'n ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r canlynol...? Pob is-gwestiwn



Sylfaen: Pob landlord a ymatebodd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a oedd yn ymwybodol o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) newydd 2016 ac a atebodd y cwestiwn hwn – Dangosir nifer yr ymatebwyr yn ôl cam mewn cromfachau.

Ffynhonnell: ORS

Mae dadansoddiad pellach yn dangos, er bod lefel uchel o ymwybyddiaeth o'r newidiadau ymhlith pob math o landlordiaid:

- roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i ddatganiadau ysgrifenedig o gontractau yn 98% neu'n fwy ar gyfer pob math o landlord
- roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i'r gofynion ffitrwydd i fod yn gartref yn uchel yn gyffredinol, ond mae'r ymwybyddiaeth yn llawer uwch ar gyfer asiantau rheoli/gosod (160 allan o 161 - 99%) ac yn llawer is

ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat (96%) o gymharu â'r holl landlordiaid (3,069 allan o 3,182 - 97%)

- roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i ddiogelwch deiliadaeth yn 97% neu'n fwy ar gyfer pob math o landlord. Fodd bynnag, mae'r ymwybyddiaeth yn llawer uwch ar gyfer asiantau rheoli/gosod (160 allan o 160 - 100%) ac yn llawer is ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat (2,974 allan o 3,131 - 95%)
- roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i gyd-gontractau yn uchel ymhlith awdurdodau lleol a ymatebodd (13 allan o 13 - 100%) ac LCC (chwech allan o chwech - 100%), ac yn llawer uwch ar gyfer asiantau rheoli/gosod (145 allan o 159 - 91%), ond mae ymwybyddiaeth yn llawer llai ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat (2,458 allan o 2,984 - 82%)
- yn yr un modd, roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i adfeddiannu anheddau wedi'u gadael yn uchel ymhlith awdurdodau lleol a ymatebodd (13 allan o 13 - 100%) ac LCC (chwech allan o chwech - 100%), ac yn sylweddol uwch ar gyfer asiantau rheoli/gosod (147 allan o 158 - 93%), ond mae'r ymwybyddiaeth yn llawer llai i landlordiaid y sector rhentu preifat (2,349 allan o 2,956 - 79%)
- unwaith eto, roedd ymwybyddiaeth bod newidiadau wedi'u gwneud i hawliau marwolaeth ac olyniaeth yn uchel ymhlith awdurdodau lleol a ymatebodd (13 allan o 13 - 100%) ac LCC (pump allan o bump - 100%), ac yn llawer uwch ar gyfer asiantau rheoli/gosod (144 allan o 160 - 90%), ond mae ymwybyddiaeth yn llawer llai ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat (2,224 allan o 2,984 - 75%)

Un pryder a godwyd gan randdeiliaid yng Ngham 1 oedd nad yw pob landlord mor ymwybodol ag y gallai fod o'i rwymedigaethau o dan y Ddeddf, yn enwedig y rhai nad ydynt yn aelodau o sefydliad fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu Propertymark. Mae'r pryder hwn yn parhau ymhlith tri rhanddeiliad yn ystod ail gam yr ymchwil.

"Mae ein haelodau'n dda am ddilyn y datblygiadau, ond nid yw hynny'n golygu bod yna asiantau eiddo nad ydynt yn aelodau o Propertymark neu'n aelodau o Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl y mae eu dealltwriaeth ohoni'n eithaf gwan o hyd." (Rhanddeiliad Corff Proffesiynol)

Un pryder cyffredin ymhlith cyrff cynrychioliadol oedd, yn eu sgysiau gyda landlordiaid, fod pryder o hyd ymhlith landlordiaid ynghylch a ydynt yn cydymffurfio'n llawn â'r Ddeddf. Mae hyn fel arfer yn ymwneud â ph'un a ydynt wedi hepgor manylion o gontractau yn anfwriadol a'r goblygiadau posibl o wneud hynny.

“Rwy'n credu bod ofn ofnadwy ar landlordiaid y gallent gael eu cosbi pe baent yn darparu datganiad ysgrifenedig anghyflawn neu anghywir. Efallai y bydd rhent yn cael ei ad-dalu yn y pen draw oherwydd eu bod wedi hepgor cymal neu rywbeth tebyg yn ddamweiniol.” (Rhanddeiliad Corff Aelodaeth)

Gan adleisio adborth gan randdeiliaid, prif bryder landlordiaid yw eu gallu i ddeall y derminoleg gyfreithiol yn y contractau enghreifftiol, yn ogystal â chymhlethdodau'r Ddeddf. Roedd hyn wedi gwneud i lawer ofyn am gyngor cyfreithiol. Dywedodd rhai landlordiaid fod y cyngor a gawsant yn ddrud.

Ar ben hynny, dywedwyd bod dryswch achlysurol ynghylch cydymffurfio â'r Ddeddf wedi achosi gwrthdaro rhwng landlordiaid rhentu cymdeithasol a phreifat, sydd wedi gweithio'n dda gyda'i gilydd yn draddodiadol. Er enghraifft, dywedodd rhanddeiliad awdurdod lleol fod rhai o'r landlordiaid sector rhentu preifat maen nhw'n gweithio gyda nhw i ddarparu llety dros dro yn beio eu staff am eu rhwystredigaethau gyda newidiadau'r Ddeddf, a'r dryswch cysylltiedig.

“Rwy'n credu y bu llawer o ddryswch ymhlith landlordiaid. Ac mae landlordiaid yn sicr yn beio ein staff am y rhwystredigaeth honno. Nid ydym erioed wedi cael landlordiaid yn siarad â gweithwyr achos yn y ffordd maen nhw'n siarad â nhw nawr; sarhad personol iawn, bygythiol iawn. 'Does dim ots gen i beth rydych chi'n ei ddweud, rwy'n ei wneud e', y math hwnnw o agwedd. Doedden ni erioed wedi dod ar draws hynny o'r blaen” (Rhanddeiliad Awdurdod Lleol)

Roedd dau randdeiliad arall yn teimlo bod hyder y landlordiaid yn dychwelyd nawr bod y cyfnod gweithredu ar ben. Dywedwyd hefyd fod gan landlordiaid bellach well syniad o ble i ddod o hyd i wybodaeth am y Ddeddf pan fo angen.

Fel yng Ngham 1, ac er gwaethaf barn rhai rhanddeiliaid fod rhywfaint o ddryswch o hyd ymhlith landlordiaid/asiantau rheoli ynghylch cydymffurfiaeth, roedd gan y rhan fwyaf o landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau ymwybyddiaeth dda o'r Ddeddf yn gyffredinol a'i gofynion penodol, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â chontractau a safonau ffitrwydd i fod yn gartref. Yn galonogol, dywedodd cyfranogwyr, ers gweithredu, bod eu hymwybyddiaeth a'u dealltwriaeth o'r effeithiau o

amgylch agweddau eraill fel hawliau marwolaeth ac olyniaeth hefyd wedi datblygu. Serch hynny, roedd rhai'n teimlo, er bod y rhan fwyaf o landlordiaid ac asiantau rheoli yn ymwybodol o'r rhan fwyaf o newidiadau, fod diffyg eglurder o hyd ynghylch rhannau o'r Ddeddf a all achosi dryswch – defnyddio trwyddedau a contractau mewn llety dros dro, a hawliau olyniaeth er enghraifft.

Roedd adborth ar sut yr oedd landlordiaid/asiantau rheoli yn cael gwybod - neu'n amlaf yn cael gwybod rhagor am - y Ddeddf a'i newidiadau yn adlewyrchu'r adborth a rannwyd yng Ngham 1 y gwerthusiad gan fwyaf. Roedd rhai landlordiaid (cymunedol yn bennaf) wedi bod yn rhan o'r broses o ddatblygu a gweithredu'r Ddeddf ac roedd ganddynt wybodaeth dda ohoni o ganlyniad, tra bod landlordiaid eraill (preifat yn bennaf) wedi cynyddu eu dealltwriaeth o'r newidiadau trwy sefydliadau fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl, pecynnau gwybodaeth ar-lein, a chysiau hyfforddi (h.y. y rhai a ddarperir gan Training for Professionals¹³).

Roedd rhai'n teimlo nad yw landlordiaid/asiantau rheoli wedi cael fawr o wybodaeth ragweithiol gan Lywodraeth Cymru neu RhDC a'u bod yn gorfod chwilio amdani eu hunain gan fwyaf.

Mae hyfforddiant RhDC yn gyfle i landlordiaid ac asiantau rheoli ddeall y Ddeddf. Mae data RhDC yn dangos diddordeb cynyddol mewn datblygiad proffesiynol parhaus ymhlith landlordiaid yn chwarter cyntaf 2023, gyda hyfforddiant llwyddiannus yn cynyddu o ychydig dros 3,500 yn chwarter olaf 2022 i 24,000¹⁴ o gyrsiau yn Chwarter 1 2023 (

Ffigur 5). Ers hynny, mae nifer y cyrsiau hyfforddi a gwblhawyd wedi gostwng yn sylweddol, a hynny efallai oherwydd nifer y landlordiaid sydd eisoes wedi ymgymryd â hyfforddiant yn chwarter cyntaf 2023. Serch hynny, yn Chwarter 3 2024 bu cynnydd mewn hyfforddiant, yn enwedig ar gyfer trwyddedu landlordiaid a'u datblygiad proffesiynol parhaus.

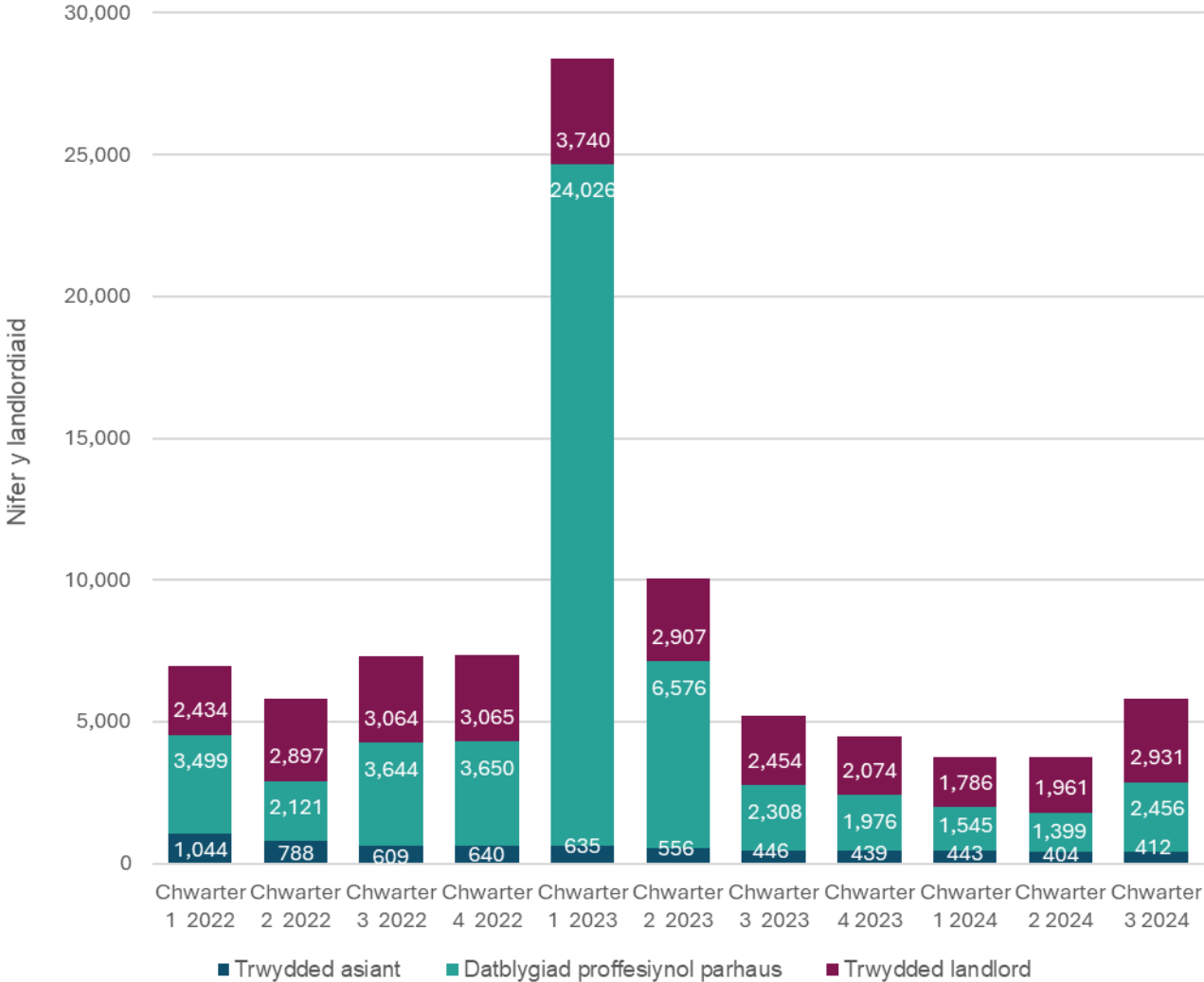
Roedd nifer fach o landlordiaid rhentu preifat a gymerodd ran wedi defnyddio cyrsiau hyfforddi ar-lein a ddarparwyd gan RhDC ond, fel yng Ngham 1, roedd gwahaniaeth barn ynghylch eu defnyddioldeb. Er bod rhai wedi eu cael yn ddefnyddiol i wella eu dealltwriaeth

¹³ [Training for Professionals Online](#)

¹⁴ Mae'r cyfansymiau a gyflwynir yn Ffigur 5 yn cynnwys ystod o bynciau hyfforddi. Mae hyfforddiant RHA bellach wedi'i ymgorffori ym mhob cwrs hyfforddi cofrestru / trwyddedu newydd a allai esbonio'r ffaith bod llai a llai o gyrsiau RHA penodol wedi'u cwblhau yn 2023.

o'r Ddeddf ymhellach, nid oedd eraill yn teimlo eu bod wedi cael gwybod unrhyw beth nad oeddent eisoes yn ei wybod.

Ffigur 5: Hyfforddiant landlordiaid wedi'i gwblhau'n llwyddiannus ers chwarter 1 2022 (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)



Ymwybyddiaeth a gwybodaeth o'r Ddeddf ymhlith deiliaid contract

Roedd gwahaniaeth barn ymhlith rhanddeiliaid am lefelau ymwybyddiaeth o'r Ddeddf ymhlith deiliaid contract.

Rhannodd tri rhanddeiliad enghreifftiau o ddeiliaid contract yn camddeall eu hawliau mewn perthynas â Ffitrwydd i Fod yn Gartref, lle roeddent wedi atal rhent heb ofyn am gyngor yn gyntaf; neu benderfynu eu bod yn gymwys i lwyddo ac wedi symud i mewn i eiddo heb ei drafod ymlaen llaw gyda'u landlord cymunedol.

Teimlai nifer o randdeiliaid, er eu bod yn gwybod bod y Ddeddf bellach yn bodoli, bod diffyg ymwybyddiaeth o hyd ymhlith deiliaid contract o'i manylion a'r hyn y mae'n ei olygu iddynt, a hynny'n bennaf oherwydd hyd a chymhlethdod annymunol eu contract.

“Dydyn nhw ddim yn ei ddeall. Mae'n rhy gymhleth. Mae'n rhy hir. Pan fydd 60 tudalen yn glanio ar stepen eich drws, a chithau'n edrych arno, ac mae mewn iaith gyfreithiol nad ydych chi'n ei deall, yn amlwg mae pobl yn mynd i ddweud, 'Wna i ddim ffwdanu, os oes problem, fe ddaw rhywun ataf ar ryw adeg, mae'n siŵr?'” (Rhanddeiliad Awdurdod Lleol)

Adleisiwyd hyn gan gynrychiolwyr landlordiaid myfyrwyr, a oedd yn teimlo nad yw deiliaid contract myfyrwyr yn darllen eu contractau bob tro, yn enwedig os mai dyma eu tenantiaeth gyntaf, ac felly nad ydynt yn ymwybodol o'u hawliau, ar y cyfan.

Fodd bynnag, roedd lleiafrif o bobl eraill, sef tri rhanddeiliad, yn teimlo, oherwydd ymdrechion cyfathrebu darparwyr tai a landlordiaid, fod gan ddeiliaid contract well gwybodaeth o'r Ddeddf bellach, yn enwedig yr amddiffyniad ychwanegol y mae'n ei gynnig iddynt. Ond roedd rhai'n pryderu, heb fod cymorth cyfreithiol ar gael, efallai na fydd deiliaid contract yn gallu arfer eu hawliau mewn perthynas â'r amddiffyniadau hyn.

Ychydig o ddeiliaid contract yng Ngham 1 oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf a'i newidiadau, tra bod llawer o ddeiliaid contract Cam 2 a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau fel petaent yn ymwybodol o fodolaeth y Ddeddf.

“Mae [fy ymwybyddiaeth] wedi cynyddu gan nad oeddwn i'n gwybod unrhyw beth amdani cyn i'r newidiadau gael eu cyflwyno ac yna o'i gweld ar y newyddion a'r sioeau sgwrsio rydw i wedi dod yn ymwybodol ei bod nid yn unig yn bodoli, ond bod newidiadau wedi'u gwneud.” (Deiliad contract preifat – de-ddwyrain Cymru)

Fodd bynnag, roedd rhai'n ansicr o hyd ynghylch sut roedd y newidiadau'n berthnasol iddynt yn bersonol a/neu'n cyfaddef eu bod wedi llofnodi contract wedi ei drosi heb ei ddarllen yn fanwl. Roedd y ddau achos hyn yn berthnasol i rai deiliaid contract landlord cymunedol a gymerodd ran, a oedd yn teimlo nad yw'r Ddeddf mor berthnasol iddynt.

“Pan ddaeth allan, mae'n debygol imi glywed amdani ond gan fy mod mewn tŷ cyngor chymerais i fawr o sylw ohoni. Rwy'n credu ei bod yn bwysig i ddeiliaid contractau preifat ond nid yn amlwg bwysig i ddeiliaid contractau cyngor.”
(Deiliad contract landlord cymunedol – canolbarth a de-orllewin Cymru)

Roedd gwybodaeth am y newidiadau penodol o fewn y Ddeddf yn amrywio'n sylweddol, gan amrywio o'r rhai a oedd yn cydnabod bodolaeth y Ddeddf a hwythau “heb syniad yn y byd, a dweud y gwir,” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru), i'r rhai a oedd wedi gwneud pob ymdrech i fod yn wybodus iawn.

“Mae fy ngwybodaeth wedi cynyddu’n bendant oherwydd fy mod wedi gorfod gwneud yr ymchwil i wneud yn siŵr fy mod yn deall y contract.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Serch hynny, roedd gwybodaeth yn aml yn gyfyngedig i newidiadau penodol ac fel arfer yn cael ei chasglu trwy ffynonellau fel y cyfryngau a phrofiadau personol a arweiniodd deiliaid contract i gadarnhau manylion ynghylch, er enghraifft, hysbysiadau troi allan heb fai a safonau Ffitrwydd i Fod yn Gartref.

“Roeddwn i’n ddeiliad contract preifat o’r blaen ac fe gefais hysbysiad troi allan heb fai, a deufis i ddod o hyd i le newydd. Roedd mor annheg. Felly, rwy’n gwybod nawr bod yn rhaid iddyn nhw roi chwe mis i chi, sy’n dda.” (Deiliad contract landlord cymunedol - de-ddwyrain Cymru)

Dyweddodd rhai deiliaid contract a gymerodd ran fod eu landlord wedi sôn wrthynt am y newidiadau yn anffurfiol neu wrth fynd heibio. Fel yn achos Cam 1, roedd rhai o’r unigolion hyn yn teimlo, pe bai newid yn bwysig, y byddai eu landlord neu asiant rheoli yn rhoi gwybod iddynt amdano maes o law. Fe wnaethant briodoli hyn i’w perthynas gadarnhaol â’u landlord/asant.

“Cefais wybod am y Ddeddf yn ddiweddar o ryngweithio â fy landlord. Dw i newydd ddarganfod bod y deiliad contract oddi tanaf wedi cael ei droi allan. Dywedodd [y landlord] nad yw’n gallu gwneud iddo adael yn gyfreithlon tan fis Tachwedd.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Amlygodd nifer fach o ddeiliaid contract a gymerodd ran mai dim ond drwy gymryd rhan yn y gwerthusiad hwn y gwnaethant ddysgu am y Ddeddf a’i prif newidiadau.

“Mae gwneud hyn gyda chi wedi fy ngwneud i’n wybodus. Doeddwn i ddim yn ymwybodol. Fe ddaethon nhw i mewn ar hap a gosod larwm carbon monocsid oherwydd mai dyna’r gyfraith, ac roeddwn i’n meddwl eu bod nhw’n ei wneud... Doeddwn i ddim yn gwybod y manylion fel rydych chi wedi esbonio i mi heddiw.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Canfyddiadau'r gwerthuso: disgwyliadau'r Ddeddf

Disgwyliadau rhanddeiliaid o'r Ddeddf

Yng Ngham 1 y gwerthusiad, disgwyliadau cyffredinol rhanddeiliaid o'r Ddeddf, neu eu dealltwriaeth o fwriadau'r Ddeddf, cyn ei gweithredu oedd y byddai:

- yn sicrhau gwell hawliau i ddeiliaid contract, a gwell dealltwriaeth o'r hawliau hynny
- yn symleiddio'r broses rentu o fewn un fframwaith cyfreithiol
- yn cydbwysu'r ddynwedd pŵer yn well rhwng deiliaid contract a landlordiaid/asiantau rheoli.

Roedd llawer o rhanddeiliaid ar draws ystod o sectorau yn teimlo ei bod yn rhy gynnar i ddweud a oedd y disgwyliadau hyn wedi'u gwireddu yn ystod Cam 1 y gwerthusiad ac, er bod nifer o rhanddeiliaid yn ystod Cam 2 yn credu hynny o hyd, rhannodd rhai eu meddyliau mewn perthynas â'u disgwyliadau.

Ym marn tri rhanddeiliad gweithredwyd y Ddeddf yn ôl y cynllun, ac nid oedd unrhyw '*syndod mawr*' oherwydd y cyfnod paratoi a gweithredu hir. Dywedodd un rhanddeiliad arall yn benodol nad oedd pryderon cyn gweithredu'r Ddeddf wedi cael eu gwireddu.

“... mae pethau wedi tawelu nawr gan nad yw senarios gwaethaf y Ddeddf wedi digwydd mewn gwirionedd. Yn y llysoedd, nid ydym wedi gweld cynnydd mewn cyfreithwyr dim llwyddiant dim ffi yn mynd ar drywydd mân wallau technegol...”
(Rhanddeiliad Corff Aelodaeth)

Fodd bynnag, roedd tua chwarter y rhanddeiliaid yn teimlo bod y Ddeddf wedi penderfynu o blaid deiliad y contract yn hytrach na sicrhau maes cystadlu teg rhwng landlord a deiliad y contract; a bod y baich ariannol a gweinyddol o weithredu gofynion y Ddeddf ar landlordiaid yn cael effaith barhaol.

“[Mae'r Ddeddf] yn creu baich gweinyddol ar ddarparwyr ar adeg pan fo adnoddau yn brin iawn yn y sector” (Rhanddeiliaid Sector Gwifoddol)

Gan mai prwpas y Ddeddf oedd cynyddu amddiffyniadau statudol i'r bobl hynny sy'n rhentu eu cartrefi, nododd tua chwarter y rhanddeiliaid yn benodol fod hyn wedi cael mwy o effaith ar landlordiaid preifat bach. Roedd hyn oherwydd lefel y gwaith a'r gost sy'n angenrheidiol i gydymffurfio yn berthynol i'w buddsoddiadau.

Dyweddodd un rhanddeiliad a roes gyngor cyfreithiol i landlordiaid cymunedol â phortffolios mawr hefyd fod landlordiaid cymunedol yn gweld bod hybu ymwybyddiaeth am y contractau wedi eu trosi yn dasg sylweddol.

Gan adleisio canfyddiadau Cam 1, dywedwyd nad oedd llawer o gefnogaeth gan Lywodraeth Cymru i reoli'r broses weinyddol, yn enwedig o ran trosi contractau. Gwnaethpwyd y pwynt hwn yn benodol gan ychydig o dan hanner y rhanddeiliaid (cymysgedd o sefydliadau aelodaeth, prifysgolion, darparwyr lloches, ac awdurdodau lleol). O ganlyniad, roedd rhanddeiliaid o'r farn bod llawer o landlordiaid - fel y disgwyliwyd gan lawer o gyfranogwyr Cam 1 - wedi dewis gadael y sector neu eu bod yn trosglwyddo'r gost ychwanegol o weithredu i ddeiliaid contract ar ffurf rhenti uwch. Mae'n bwysig nodi bod y farn hon yn seiliedig ar sylwadau anecdotaidd yn hytrach na data a arsylwyd.

Roedd dau rhanddeiliad a oedd wedi disgwyl i lawer o landlordiaid adael y sector yn amau bod y rhan fwyaf o'u heiddo mewn gwirionedd wedi aros yn y sector, gydag asiantaethau gosod yn manteisio ar y ffaith bod landlordiaid yn datganoli cyfrifoldebau rheoli i asiantau er mwyn osgoi gorfod llywio gofynion y Ddeddf.

“Mae wedi llithro'n ôl i ni fel asiantaeth yn cael mwy o gyfarwyddiadau rheoledig oherwydd bod landlordiaid trwyddedig yn meddwl 'Na, alla i ddim fforddio gwerthu fy eiddo, mae'n rhaid i mi fod yn landlord, ond alla i ddim delio â'r ddeddfwriaeth newydd, bydd rhaid i mi ei roi i asiant”. (Rhanddeiliad Asiantaeth Gosod Eiddo)

Adleisiwyd hyn gan rhanddeiliad yn cynrychioli corff proffesiynol a oedd yn teimlo, o ganlyniad, fod angen i'r Ddeddf fod yn gliriach am rôl asiantau rheoli.

“Rwy'n credu mai fy nisgwyliad oedd y byddai'n ffurfioli'r berthynas rhwng landlordiaid, neu'r landlordiaid hynny sy'n trosglwyddo eu dyletswyddau i asiantau eiddo, a'r deiliaid contract... Nid oes gan y ddeddfwriaeth asiantau eiddo mewn golwg... Nid yw'n ymwybodol iawn o ble mae landlord wedi trosglwyddo ei ddyletswyddau rheoli i asiantau eiddo. Rydych chi'n cymryd yn ganiataol fod y cyfrifoldebau yr un peth, ond mewn rhai mannau, mae angen i hynny fod ychydig yn fwy eglur ar rôl asiantau eiddo.” (Rhanddeiliad Corff Proffesiynol)

Roedd rhai rhanddeiliaid yn teimlo mai dim ond yn rhannol yr oedd eu disgwyliadau o'r Ddeddf wedi'u gwireddu. Roedd rhai wedi disgwyl i'r contract enghreifftiol gan Lywodraeth Cymru fod yn fwy defnyddiol, gan gredu bod camgymeriadau wedi'u hamlygu ynddo o hyd. Roedd eraill wedi disgwyl i gontractau fod yn haws i landlordiaid eu sefydlu, ac i gontractau

enghreiffiol ddarparu mwy o gysondeb nag a fu'n amlwg. Roedd un rhanddeiliad wedi disgwyl gweld mwy o heriau cyfreithiol.

“Cawsom gyfarfod â Rhentu Doeth Cymru ynglŷn â'n contract meddiannaeth ac fe siaradon nhw â ni am rai pethau a roddwyd gennym yn ein contract yr oedd y contract meddiannaeth enghreifftiol yn awgrymu nad oeddent yn cael eu caniatáu, ond roedd hynny oherwydd bod gwall yn y contract meddiannaeth enghreifftiol, nid gwall yn y ddeddfwriaeth. Roedd ein dehongliad yn seiliedig ar y ddeddfwriaeth, sy'n gywir, ond mae'r dehongliad o'r archwiliadau sy'n ymwneud â'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) yn seiliedig ar ddarn anghywir o ddeddfwriaeth sydd wedi'i ddrafftio” (Rhanddeiliad Corff Cynrychioladol)

“Mae yna lawer o fylchau yn y Ddeddf, fe ddywedwn i. Rwy'n synnu nad oes mwy o heriau cyfreithiol wedi bod eto.” (Rhanddeiliad Cyfreithiwr)

Disgwyliadau landlordiaid ac asiantau rheoli o'r Ddeddf

Yn ystod Cam 1 gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau rheoli gofio eu disgwyliadau o'r Ddeddf, cyn gweithredu. Nodwyd disgwyliadau ymarferol yn bennaf fel cynnydd mewn gwaith papur a biwrocratiaeth; yn ogystal â chynnydd yn eu cyfrifoldebau cytundebol a ffitrwydd i fod yn gartref, ac wrth fynd i'r afael â materion fel ymddygiad gwrthgymdeithasol. Yng Ngham 2, dywedodd ymatebwyr eu bod yn disgwyl i'r materion hyn barhau yn y dyfodol.

Cafwyd ymatebion amrywiol i'r ffordd y cafodd eu disgwyliadau o'r Ddeddf eu cadarnhau ai peidio ar ôl gweithredu. Roedd y rhan fwyaf yn dal i ganolbwyntio ar yr heriau y mae'r Ddeddf wedi'u cyflwyno i landlordiaid ac asiantau rheoli, yn enwedig o ran cymhlethdod y ddeddfwriaeth, cyfyngiadau ar eu gallu i fod yn landlord hyblyg, a'r cyfrifoldebau ychwanegol a roddir arnynt.

Serch hynny, roedd rhywfaint o newid cadarnhaol ym marn landlordiaid o'r Ddeddf, gyda rhai cyfranogwyr yn nodi, yn dilyn eu pryderon cychwynnol am ei gweithredu a'r effeithiau posibl, bod eu canfyddiad ohoni wedi gwella.

Ar ben hynny, mae'n deg dweud, hyd yn oed pe bai ganddynt bryderon parhaus am ei gweithredu, fod y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr yn cefnogi nodau'r Ddeddf mewn egwyddor, yn enwedig o ran gwella ansawdd y gwasanaeth i ddeiliaid contract yn y sector rhentu preifat.

Roedd disgwyliad parhaus y byddai gweithredu'r Ddeddf yn cael effaith negyddol barhaus ar y sector rhentu preifat yn gyffredinol gyda mwy o ddeiliaid contract o bosibl yn cael eu prisio

allan o'r farchnad. Mae'r materion hyn yn cael eu harchwilio'n llawnach yn ddiweddarach yn y bennod hon.

“... Am fod y farchnad fel y mae, mae prinder eiddo yn bendant, felly nawr mae unrhyw gostau ychwanegol yn mynd i ddeiliaid y contract. Mae'r farchnad ar gyfer deiliaid contract amhriodol yn fach iawn, felly mae hyn yn golygu bod y farchnad gyffredinol ar gyfer deiliaid contract sy'n dda iawn, yn talu eu rhent mewn pryd, yn diweddarau landlordiaid, ac yn cyfathrebu'n dda â'r landlordiaid (Landlord preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Ar ben hynny, fel y disgwyliadau a nodwyd yng Ngham 1, mae rhai landlordiaid sector preifat ac asiantau rheoli yn parhau i ddisgwyl y byddai'r Ddeddf yn aneffeithiol wrth ddelio â'r landlordiaid tlotach sy'n gweithredu y tu allan i'r gyfraith, gan wneud bywyd yn anoddach i'r rhai sy'n gwneud popeth sy'n ofynnol ganddynt.

“... Fy nghanfyddiad i o'r Ddeddf newydd yw nad wyf bellach yn cael fy ngweld yn landlord cyfrifol oherwydd y ddeddfwriaeth a'r ffi am sefyll arholiadau, papurau, ac am fod yn aelod o Rhentu Doeth Cymru. Rwy'n deall bod yna bobl nad ydynt yn landlordiaid cyfrifol, ond nawr mae'n golygu bod pawb yn adar o'r un lliw.”
(Landlord preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Disgwyliadau deiliaid contract o'r Ddeddf

Yn gyffredinol, roedd y deiliaid contract a gymerodd ran (yn y cyfweiliadau a'r grwpiau ffocws) yn gwybod mwy am y Ddeddf yng Ngham 2 nag o'r blaen. O ganlyniad, codwyd eu disgwyliadau hefyd.

Yn gyffredinol, roedd deiliaid contract a gymerodd ran yn ystyried bod y Ddeddf yn fuddiol iddynt eu hunain, gan adleisio disgwyliadau cyffredinol Cam 1. Yn wir, roedd ymdeimlad yn y ddau gam y byddai'r newidiadau o fudd i ddeiliaid contract yn fwy na landlordiaid.

“Roeddwn i'n gwybod y byddai o fudd i mi fel deiliad contract ac... yn gwneud mwy i mi nag y byddai i'm landlord neu asiant gosod...” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Credwyd bod newidiadau'r Ddeddf wedi helpu i gynyddu eglurder a dealltwriaeth ymhlith deiliaid contract a gymerodd ran, gan ganiatáu iddynt sylweddoli eu bod yn dal safle cryfach yn eu cartrefi nag yr oeddent o'r blaen. Cyfeiriodd llawer at ddigwyddiadau negyddol (yn eu profiad hwy, aelod o'r teulu, neu gymydog) yn ymwneud â'u llety cyn y Ddeddf; gan nodi

bod ei gweithredu wedi arwain at ddisgwyliadau uwch o'r ffordd y dylent gael eu trin gan landlordiaid ac asiantau.

“Pan edrychoch chi ar y contract newydd, roedd yn llawer gwell i'r ddwy ochr. Os ydych chi'n cofio'r straeon arswyd, teuluoedd yn cael eu cicio allan i'r stryd, y fam, y tad a'r plant, oherwydd bod y landlord [am] gael gwared ar yr eiddo, mae hyn yn rhoi terfyn ar hynny ac mae llawer ohono'n synnwyr cyffredin.” (Deiliad contract preifat - gogledd Cymru)

Roedd gan y rhai a oedd yn wybodus iawn am y Ddeddf ddisgwyliadau uwch o'r hyn y gallai ei gyflawni na'r rhai heb fawr o wybodaeth, os o gwbl. Roedd y rhai a oedd yn wybodus iawn yn fwy ymwybodol o'u hawliau eu hunain ac yn deall sut y gallai'r Ddeddf fod o fudd ac amddiffyn deiliaid contract yn ôl y gyfraith. Roedd hyn yn wir am grwpiau deiliaid contract cymdeithasol a phreifat.

“... Rwy'n llawer mwy ymwybodol o bopeth. Cyn hynny doeddwn i ddim yn ymwybodol iawn o'r holl brofion y mae angen eu cynnal ond nawr, rwy'n ymwybodol o fy hawliau fel deiliad contract...” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

“Gan wybod bod [y Ddeddf] wedi'i gweithredu mewn contract a gwybod bod [landlordiaid] wedi gorfod gwneud hynny a chael elfennau ychwanegol y contract ... felly rwy'n bendant yn teimlo'n fwy hyderus yn gofyn i bethau gael eu cynnal a'u cadw heb ddisgwyl unrhyw ddial.” (Deiliad contract landlord cymunedol - de Cymru)

Yng Ngham 1, roedd deiliaid contract a gymerodd ran yn disgwyl na fyddai'r newidiadau i'r Ddeddf yn gwneud fawr iawn o wahaniaeth amlwg i'r rhai yn y sector cymdeithasol. Fodd bynnag, i rai deiliaid contract landlord cymunedol yng Ngham 2, roedd y Ddeddf wedi codi eu disgwyliadau ynghylch safon eu heiddo a chyfrifoldeb eu landlordiaid cymunedol gyda mwy o ymwybyddiaeth o gyfnodau rhybudd, a'r angen gofynnol i osod larymau mwg a charbon monocsid a chynnal profion trydanol.

“O ran larymau mwg a phrofion trydanol a phethau sy'n cael eu gwneud bob blwyddyn... rwyf bellach wedi cael larymau mwg ym mhob ystafell, a larymau mwg â gwifrau caled hefyd. Mae'n system dda iawn.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Roedd un deiliad contract landlord cymunedol yn pryderu nad oedd rhai o'u cyd-ddeiliaid contract landlord cymunedol wedi ceisio deall newidiadau'r Ddeddf, a'r ffordd y maent yn cynnig mwy o hawliau i ddeiliaid contract.

“Un o'r problemau mwyaf a ddaeth i'm sylw fel deiliad contract, ac mae'n eithaf cyffredin ar draws y sectorau yng Nghymru, yw mai ychydig iawn o bobl sy'n darllen y contract mewn gwirionedd... Yr hyn nad yw llawer o ddeiliaid contract yn ei sylweddoli yw mai dogfen gyfreithiol yw contract, ac mae'n amlinellu beth yw eu hawliau...” (Deiliad contract landlord cymunedol - gogledd Cymru)

Amlygodd un deiliad contract preifat arall a gymerodd ran fod angen cael gwybod yn iawn am newidiadau'r Ddeddf, gan ei fod yn teimlo bod hyn yn rhoi mwy o ddiogelwch iddo. Roedd y deiliad contract hwn wedi cael ei droi allan o'r blaen ac yn teimlo bod cael mwy o wybodaeth am ei hawliau fel deiliad contract yn rhoi diogelwch iddo yn ei gartref newydd. Roedd ei brofiad blaenorol yn golygu ei fod wedi mynd i ymdrech fawr i gaffael a sicrhau'r wybodaeth hon.

“Rwyf wedi darllen y ddogfen ond, fel y rhan fwyaf o gontractau, dim ond pan fyddwch chi'n mynd i drafferth y byddwch chi'n ei ddefnyddio ... Dim ond os oes gennych broblem y byddwch chi'n ei dynnu allan. Felly, cymerais lawer o amser i edrych ar y ddogfen a'i deall yn llawn.... Fe wnes i hefyd fynd drwyddi gyda fy landlord newydd a hynny fesul tudalen. Edrychais arni gyda chyfreithiwr hefyd ac roedd yn weddol syml.” (Deiliad Contract Preifat - gogledd Cymru)

Canfyddiadau'r gwerthusiad: cymorth, cyngor ac arweiniad

Barn rhanddeiliaid am y cymorth, y cyngor a'r arweiniad a ddarperir

Trafododd tua dwy ran o dair o'r rhanddeiliaid y ceisiadau yr oeddent wedi'u cael am gyngor ac arweiniad gan landlordiaid/asiantau rheoli a deiliaid contract. Dywedodd y rhan fwyaf nad oedd nifer y ceisiadau a gawsant wedi bod mor uchel ag y disgwyliwyd, a'u bod wedi gostwng yn gyffredinol yn dilyn cam gweithredu cychwynnol y Ddeddf.

“Dyna a fu’n syndod... Rwy'n credu bod landlordiaid wedi gallu ymdrin â'r peth eu hunain... Nid ydym wedi cael galwadau, pryderon ynghylch agweddau cyfreithiol y gweithredu.” (Rhanddeiliad Corff Proffesiynol)

Fodd bynnag, dadleuwyd ynghylch hyn gan ddau rhanddeiliad sy'n gweithio gyda landlordiaid bob dydd, a ddywedodd eu bod wedi gweld cynnydd mewn ceisiadau am gyngor ers i'r Ddeddf gael ei gweithredu. Nododd un sefydliad sy'n gweithio ledled Cymru a Lloegr gynnydd sylweddol mewn galwadau i'w llinell gyngor yng Nghymru, er bod landlordiaid ag eiddo yng Nghymru yn cyfrif am gyfran fechan o'i aelodaeth.

“Daeth i'r graddau bod yn rhaid i bob person ar y llinell gyngor ar draws y cwmni cyfan gael mwy o hyfforddiant ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) oherwydd nifer y galwadau oedd yn dod i mewn” (Rhanddeiliad Corff Aelodaeth)

Ymhlith y rhanddeiliaid sy'n cynghori deiliaid contract, nid yw ymholiadau cyffredin yn tueddu i gysylltu'n uniongyrchol â'r Ddeddf, ond yn canolbwyntio ar atgyweiriadau, pryderon y bydd landlordiaid yn codi rhenti, a chyngor ar ôl-ddyledion rhent a'r cymorth sydd ar gael i dalu rhent.

Ffynonellau cymorth i landlordiaid ac asiantau rheoli

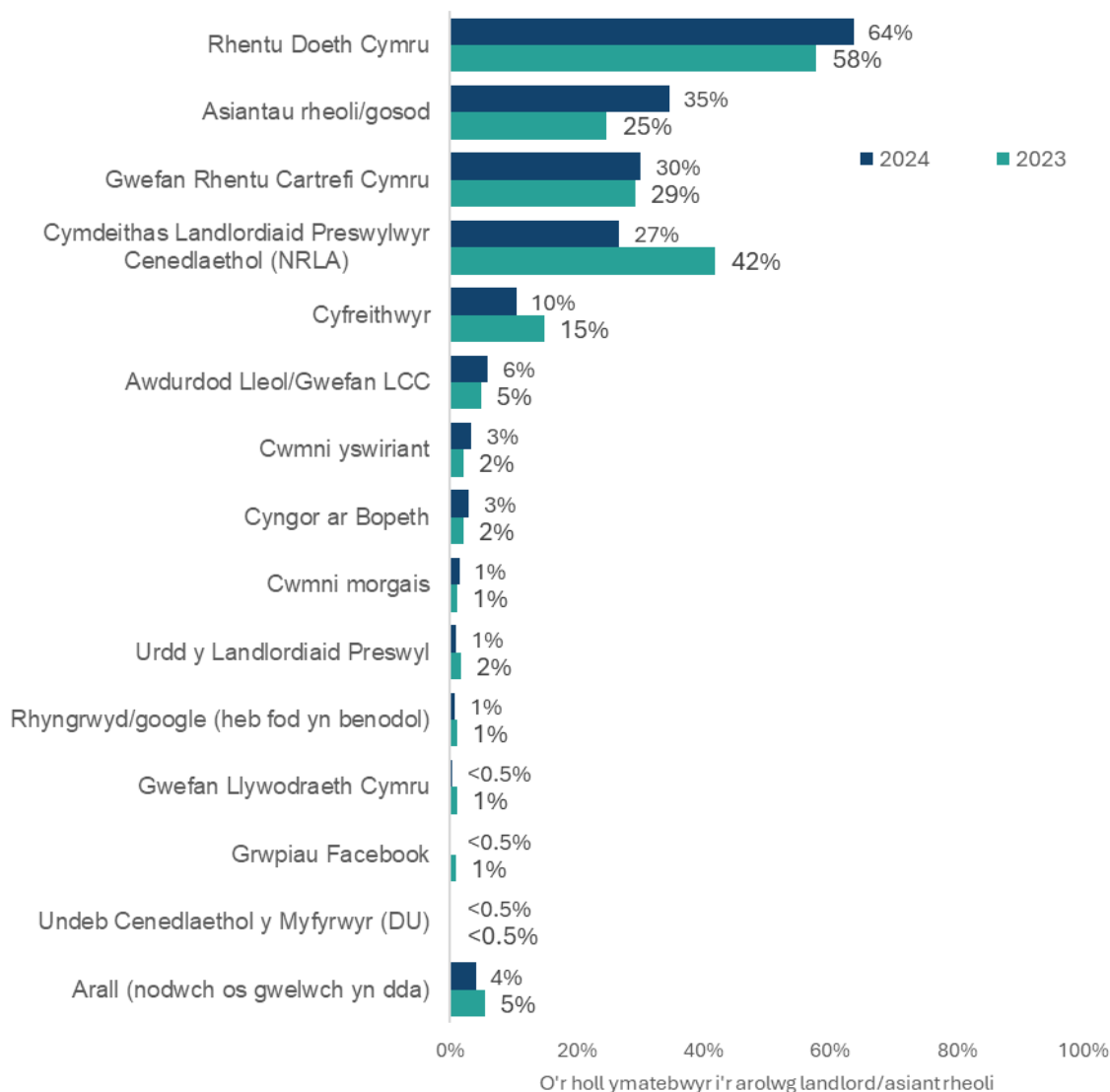
Yn ôl canfyddiadau arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli Cam 2, y ffynonellau cymorth ac arweiniad mwyaf cyffredin ar denantiaethau a chontractau ar gyfer landlordiaid ac asiantau rheoli oedd RhDC (1,691 allan o 2,654 - 64%) ac yna asiantau rheoli/gosod (917 allan o 2,654 – 35%). Ymhlith y ffynonellau eraill a ddefnyddir yn gyffredin mae gwefan Rhentu Cartrefi Cymru (797 allan o 2,654 - 30%), a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (707 allan o 2,654 - 27%).

Roedd ymatebwyr yng Ngham 2 yn llawer mwy tebygol nag ymatebwyr yng Ngham 1 o ddefnyddio RhDC (64% o gymharu â 58%) ac asiantau rheoli/gosod (35% o gymharu â 25%) fel ffynonellau cymorth ac arweiniad, ac yn llawer llai tebygol o ddefnyddio Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (27% o gymharu â 42%).

Roedd landlordiaid y sector rhent preifat yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn defnyddio RhDC (1,535 allan o 2,375 - 65%) fel ffynonellau cymorth/arweiniad. Mae hyn i'w ddisgwyl gan mai cylch gwaith RhDC yw gweithio gyda landlordiaid y sector rhentu preifat.

Mae landlordiaid sector rhentu preifat hefyd yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn cyfeirio at asiantau rheoli/gosod (893 allan o 2,503 – 36%), sy'n awgrymu y gallai asiantau fod yn gweithredu fel cyfryngwyr. Mae asiantau rheoli/gosod (51 allan o 134 – 38%) yn llawer mwy tebygol na landlordiaid y sector rhentu preifat (634 allan o 2,375 – 27%) o ddefnyddio Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl fel ffynhonnell cymorth/arweiniad.

Ffigur 6: Pa un o'r ffynonellau canlynol o gymorth ac arweiniad ar denantiaethau a chontractau ydych chi'n eu defnyddio?



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (Cam 2 - 2,654, Cam 1- 548)

Ffynhonnell: ORS

Adroddwyd mai Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yw'r ffynhonnell fwyaf defnyddiol o gymorth ac arweiniad ar denantiaethau a chontractau gan y landlordiaid/asiantau rheoli sy'n cymryd rhan sydd wedi ei defnyddio (671 allan o 695 o ymatebwyr – roedd 97% o'r farn ei bod yn ddefnyddiol). Roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran sydd wedi eu defnyddio hefyd yn gweld bod asiantau rheoli/gosod (774 allan o 844 - 92%), cyfreithwyr (248 allan o 271 - 92%), Cyngor

ar Bopeth (63 allan o 73 - 86%), a ffynonellau eraill¹⁵ (150 allan o 173 - 87%) yn ffynhonnell ddefnyddiol o gymorth ac arweiniad.

Adleisiwyd hyn gan landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a chyfweliadau manwl, a ddywedodd eu bod wedi cael gafael ar wybodaeth yn bennaf o Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu RhDC. Prif ffynonellau eraill oedd Llywodraeth Cymru, cyfreithwyr a Chartrefi Cymunedol Cymru (ar gyfer LCC). Dywedodd y cyfranogwyr eu bod yn tueddu i geisio cyngor ynglŷn ag:

- ychwanegu neu ddileu deiliaid contract
- cyfnodau rhybudd
- hawliadau meddiant
- olyniaeth
- sicrhau bod contractau wedi'u trosi'n gywir.

Lle cafodd ei thrafod, mae pob prif ffynhonnell o gyngor a chymorth yn cael ei gwerthuso isod.

Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

Yn yr un modd â Cham 1 y gwerthusiad hwn, roedd landlordiaid ac asiantau rheoli a gafodd arweiniad gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn teimlo y bu'n gefnogol a'i fod wedi rhoi gwybodaeth gywir iddynt. Canmolodd landlordiaid rhentu preifat yn arbennig ansawdd y cyngor contract a ddarperir gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl.

RhDC

Roedd gan lawer o landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran farn negyddol am y cymorth a ddarperir gan RhDC, yn debyg i Gam 1 y gwerthusiad. Ystyriwyd bod gwybodaeth a chanllawiau RhDC yn anghyson ac yn amwys, yn rhy generig o ran pryderon landlordiaid â phortffolios o wahanol faint, ac yn aml yn newid, gan achosi dryswch ymhlith landlordiaid ac asiantau rheoli.

Ar ben hynny, dywedodd llawer o landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran nad oeddent yn gallu cysylltu â RhDC, neu siarad yn uniongyrchol â chynrychiolydd RhDC.

¹⁵ 'Ffynonellau eraill' yw unrhyw ymatebion a roddir nad ydynt yn ffitio i'r rhestr o gategorïau a ddangosir yn ffigur 6 ac sy'n cynnwys ystod o ymatebion megis asiantau tai, asiantau gosod, chwiliad Google/rhynggrwyd, Facebook/cyfryngau cymdeithasol, Urdd y Landlordiaid Preswyl, fforymau ar-lein, Shelter, landlordiaid eraill, gwefannau eraill gan gynnwys gwefan Llywodraeth Cymru.

Roedd rhai landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran yn hapus â'r cyngor a'r arweiniad a roddwyd gan RhDC, y dywedir bod ei wefan yn rhoi gwybodaeth hygyrch a defnyddiol am y Ddeddf a'i newidiadau. Fel y soniwyd o'r blaen, roedd rhai o'r landlordiaid/asiantau a gymerodd ran yn credu bod cyrsiau hyfforddi ac arholiadau ar-lein RhDC hefyd yn ddefnyddiol.

“... Mae'r wybodaeth ar eu gwefan wedi bod yn dda iawn, yn ddefnyddiol iawn i landlordiaid, oherwydd heb hynny, dw i ddim yn credu y buasai ganddynt adnodd i gyfeirio ato.” (Landlord cymunedol – canolbarth a de-orllewin Cymru)

Llywodraeth Cymru

Nid oedd pob landlord/asiant rheoli a gymerodd ran yn cydnabod defnyddioldeb gwybodaeth a chanllawiau Llywodraeth Cymru. Roedd llawer yn cwyno am gael gwybodaeth gyfyngedig neu ddim gwybodaeth o gwbl am faterion yr oeddent yn teimlo bod angen eu hegluro; ac mae'n ymddangos bod rhywfaint o ddicter gweddilliol am ddiffyg hysbysiad ymddangosiadol o newidiadau'r Ddeddf cyn ei gweithredu ym mis Rhagfyr 2022.

Soniodd dau landlord awdurdod lleol am ddiffyg cyfathrebu Llywodraeth Cymru ynglŷn â gosod rhent cyn i'r Ddeddf gael ei gweithredu, a arweiniodd at effeithiau negyddol ar eu hamserlenni gosod rhent.

Cynigiodd un landlord cymunedol a gymerodd ran adborth cadarnhaol ynglŷn â gallu Llywodraeth Cymru i gynghori ar ymholiadau syml ynghylch y Ddeddf a'i newidiadau.

“Rwyf wedi mynd at Lywodraeth Cymru gydag un neu ddau ymholiad, rhai gweddol sylfaenol, ac roedd yn barod ei hymateb.” (Landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Cyfreithwyr a thimau cyfreithiol

Ers Cam 1 y gwerthusiad hwn, honnodd landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran eu bod wedi gweithredu ar gyngor gan Lywodraeth Cymru, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl, neu RhDC i geisio eglurder a chefnogaeth gan gyfreithwyr allanol neu dimau cyfreithiol mewnol. Dywedodd nifer ohonynt fod diffyg gwybodaeth barhaus yn uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru neu RhDC wedi dwysau'r angen am hyn.

“... Fe wnaethon ni danysgrifio i gylchlythyr wythnosol [gan gwmni cyfreithiol]... Oni bai am hynny, fyddai ddim syniad gennym. Ar wahân i adnewyddu tudalen Llywodraeth Cymru a Rhentu Cartrefi Cymru bob dydd i weld a oes rhywbeth.

Does dim byd yn cael ei anfon allan.” (Landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Ffynonellau eraill o gyngor ac arweiniad

Nododd landlordiaid/asiantau rheoli unigol fod eu cyfoedion yn ffynonellau defnyddiol o gymorth ac arweiniad ynghylch y Ddeddf, yn ogystal ag Urdd y Landlordiaid Preswyl (Landlord preifat - de-ddwyrain Cymru), a Fforwm Landlordiaid Caerdydd (Landlord preifat - de-ddwyrain Cymru).

Ffynonellau cymorth i ddeiliaid contract

Pan ofynnwyd iddynt o ble maent yn tueddu i geisio cyngor ac arweiniad am eu tenantiaeth, roedd llawer o ddeiliaid contract a gymerodd ran yn ddrych o'r ymatebion a roddwyd yng Ngham 1 trwy ddweud y byddent yn defnyddio sianeli ffurfiol ac anffurfiol. Roedd deiliaid contract landlord cymunedol yn tueddu i ddweud y byddent yn cysylltu â'u hawdurdod lleol/cymdeithas tai a grwpiau deiliaid contract (gan gynnwys y rhai ar y cyfryngau cymdeithasol). Yn ehangach, dywedodd cyfranogwyr eu bod wedi cael gwybodaeth a chynghor gan Gyngor ar Bopeth neu'r rhyngwyd (gwefannau Llywodraeth Cymru a RhDC er enghraifft).

“Mae'n debyg y byddwn i'n troi at wefan Llywodraeth Cymru oherwydd mae'r holl wybodaeth yno ar gyfer deiliaid contract. Mae'n ddefnyddiol iawn; rwy'n teimlo fy mod wedi cael yr holl wybodaeth sydd ei hangen arnaf yno.” (Deiliad contract landlord cymunedol - de-ddwyrain Cymru)

“Mae'n debyg y byddwn i'n darllen y contract ac yna'n edrych ar-lein neu'n troi at Gyngor ar Bopeth neu Shelter.” (Deiliad contract preifat - gogledd Cymru)

Ar y cyfan, ystyriwyd bod yr wybodaeth a gafodd deiliaid contract am y Ddeddf yn ddefnyddiol ac yn addysgiadol, er bod rhai'n sôn am broblemau gyda maint a diffyg eglurder ynghylch yr wybodaeth fwy technegol a/neu gyfreithiol ar wefan Llywodraeth Cymru, gan awgrymu y byddai tudalennau gwe 'haws eu darllen' yn ddefnyddiol, er bod llawer o fathau o ddogfennaeth ar gael i'w cyrchu drwy dudalennau gwe Llywodraeth Cymru

“Os edrychwch chi ar y Ddeddf ar y wefan, mae'r cyfan mewn iaith cyfreithwyr ac wedi'i wneud dim ond i ddisgrifio'r ddeddfwriaeth.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

I'r gwrthwyneb, ceisiodd eraill gyngor ac arweiniad trwy lwybrau mwy anffurfiol fel eu landlordiaid a'u hasiantau rheoli, teulu a ffrindiau, a'r cyfryngau.

“Siaradais â rhywun [yn fy] asiantaeth gosod eiddo... er mwyn cael prif syniadau a phrif bwyntiau'r Ddeddf... [Mae] wedi esbonio i mi beth yw fy hawliau... roeddwn i'n ffodus iawn o gael yr opsiwn i gael y fersiwn pwyntiau bwled yn unig.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Esboniodd un deiliad contract landlord cymunedol a gymerodd ran fod hierarchaeth i'r wybodaeth mae'n ei cheisio. Yn gyntaf, byddai'n troi at ei contract, yna'n cysylltu â'i gymdeithas tai, a dim ond wedyn yn mynd â hi gam ymhellach os nad oedd wedi cael ateb.

“Pe bai angen i mi herio wedyn, yna mae'n debyg y byddwn i'n mynd at Shelter Cymru, ond dim ond pe byddwn i'n dadlau rhywbeth mwy felly nag unrhyw beth arall.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Dywedodd deiliaid contract eraill a gymerodd ran hefyd y byddent yn bwrw golwg ar eu contract am wybodaeth yn gyntaf ac yn ceisio cael eglurder ar-lein, yn hytrach nag ymddiried yn eu landlord i ddarparu'r wybodaeth gywir.

“Byddwn i'n troi at fy nghytundeb tenantiaeth – fe fydda i'n mynd yno yn gyntaf bob tro. Ac yna byddwn i'n mynd ar-lein i wefan y llywodraeth. I'r mannau hynny y bydda i'n tueddu i fynd am wybodaeth.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Dadleuodd rhai deiliaid contract fod y contractau meddiannaeth newydd, fel 'datganiad o gyfraith', yn agored i'w dehongli gan ddeiliaid contract a landlordiaid fel ei gilydd; ac er bod gan ddeiliaid contract bellach fwy o hawliau, ni warantir y bydd landlord yn cadw at ei gyfrifoldebau. Awgrymodd un deiliad contract a gymerodd ran fod angen cyngor ac arweiniad mwy penodol ar ddeiliaid contract ar sut i uwchgyfeirio cwynion a chynigiodd ddefnyddio dull astudiaethau achos haws ei ddefnyddio i'w helpu yn eu dealltwriaeth.

“Un peth yw gwybod bod eich landlord yn torri'r gyfraith ond beth ydych chi'n ei wneud gyda'r wybodaeth honno? Efallai y byddai'n ddefnyddiol pe bai astudiaethau achos ar-lein yn dweud, 'Roedd Rhiannon yn mynd i gael ei chicio allan ac mewn gwirionedd mae hynny'n anghyfreithlon felly gwnaeth a,b,c i atal hynny.' Efallai y byddai'n fwy defnyddiol na dim ond datgan y gyfraith fel y'i hysgrifennwyd.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Canfyddiadau'r gwerthusiad: bodloni gofynion y Ddeddf

Barn rhanddeiliaid am fodloni gofynion y Ddeddf

Yng Ngham 1, roedd rhanddeiliaid a gymerodd ran yn tueddu i deimlo bod gofynion y Ddeddf wedi'u gweithredu i ryw raddau; ac yng Ngham 2, mae'r darlun yn gymysg o hyd.

Er bod adborth yn awgrymu bod mwy o gydymffurfiaeth â'r Ddeddf bellach nag yn ystod Cam 1, roedd rhai rhanddeiliaid yn teimlo bod y Ddeddf yn methu â chyrraedd rhai o'i huchelgeisiau cyffredinol, naill ai oherwydd diffyg hyder landlordiaid, landlordiaid yn gwerthu oherwydd heriau ehangach yn y sector, neu oherwydd ei bod yn rhy gynnar i'r uchelgeisiau hyn gael eu gwireddu'n llawn.

“Cafwyd cydymffurfiaeth i raddau helaeth... Bu'r gofynion yn gymharol hawdd a syml i'w gweithredu ond... mae angen sicrwydd eu bod wedi gwneud hynny'n gywir.” (Rhanddeiliad Corff Proffesiynol)

“Dydw i ddim yn meddwl bod cynifer â hynny o broblemau wedi bod heblaw bod pobl yn gadael y sector ac yn dweud, 'Wyddoch chi beth, alla i ddim ymdopi â rhagor o hyn, dw i am werthu.' Dyna unig anfantais y rhan benodol hon o'r ddeddfwriaeth.” (Rhanddeiliad Asiant Rheoli)

Dywedodd lleiafrif o rhanddeiliaid eu bod yn dal i ddod ar draws landlordiaid sydd wedi rhoi contractau nad ydynt yn cydymffurfio. Ar ben hynny, nid yw rhanddeiliaid sy'n gweithio gyda landlordiaid myfyrwyr, y sector llochesi, a darparwyr tai dros dro yn teimlo bod gofynion y Ddeddf yn cael eu gweithredu'n llawn yn y sectorau hyn, a hynny'n bennaf oherwydd yr angen posibl i symud y rhai sy'n byw yn y cartref neu'r lloches i lety amgen mewn sefyllfa argyfwng yn erbyn eu hewyllys, a phryder y gallai mwy o ddiogelwch deiliadaeth atal hyn rhag digwydd.

Galluogwyr i fodloni gofynion y Ddeddf

O ran y ffactorau sydd wedi galluogi gofynion y Ddeddf i gael eu gweithredu'n llwyddiannus, roedd rhanddeiliaid yn teimlo mai cael at wybodaeth oedd y pwysicaf. Bu rhai'n canmol Llywodraeth Cymru am hwyluso grwpiau gweithredu rhanddeiliaid i sicrhau bod y materion cychwynnol yn cael eu deall.

“Rwy'n credu bod y fforwm [ar gyfer darparwyr tai â chymorth]... yn hanfodol... Roedd gennym rai aelodau a oedd yn rhannu rhai o'r paratodau a wnaethant eisoes ac felly roedd eraill a oedd yn llai parod yn gallu dysgu o hynny. Roedd rhannu arfer da yn beth da iawn.” (Rhanddeiliad Tai â Chymorth)

Roedd rhanddeiliaid eraill yn teimlo bod aelodaeth o gymdeithas fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu Propertymark wedi cynnig ffordd i landlordiaid gael at wybodaeth a chynghor yn haws, er mwyn iddynt weithredu gofynion y Ddeddf mewn ffordd fwy gwybodus. Ystyriwyd hefyd fod cael ffurfiau rhagnodedig neu contractau enghreifftiol yn ffactor galluogi i ambell randdeiliad.

“Mae ffurfiau rhagnodedig ar-lein yn hygyrch i weithwyr achos a deiliaid contract, [sydd] yn gadarnhaol.” (Rhanddeiliaid y Sector Gwirfoddol)

Rhwysterau rhag bodloni gofynion y Ddeddf

Siaradodd rhanddeiliaid hefyd am sawl her i fodloni gofynion y Ddeddf, ac mae rhai ohonynt yn parhau i fod yn broblem 18 mis ar ôl ei gweithredu. Yr her a drafodwyd fwyaf oedd maint y newid, a arweiniodd at faich ariannol a gweinyddol sylweddol i lawer o landlordiaid ac asiantaethau eraill. Trafododd rhanddeiliaid faint y gwaith papur, yr angen i hyfforddi staff ar y Ddeddf, ymdrechion cyfathrebu helaeth, a'r angen i ddiweddarau systemau.

“Roedd gan rai sefydliadau yr oeddem yn delio â nhw dros 50 o wahanol fathau o contractau y bu'n rhaid iddynt eu trosi, y bu'n rhaid eu drafftio i gyd...”
(Rhanddeiliad Cyfreithiwr)

Yn gysylltiedig â hyn mae gwneud i systemau TG sefydliadol 'weddu' i ofynion y Ddeddf. Mae llawer wedi'u sefydlu yn unol â Budd-dal Tai a Chredyd Cynhwysol, sy'n achosi heriau pan fydd contractau yn gallu cael eu dyroddi ar unrhyw ddiwrnod o dan y Ddeddf. Dywedodd eraill na ellir defnyddio'r system a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer hawliadau meddiant mwyach, a bod olyniaethau'n anodd eu cofnodi'n iawn. Mae llawer o randdeiliaid yn dal i weithio i oresgyn y rhwysterau hyn.

“Nid yw'r systemau meddalwedd o reidrwydd yn barod [ar gyfer y Ddeddf]... Mae'n anodd iawn cynrychioli realiti'r gyfraith mewn system feddalwedd. Un enghraifft fyddai olyniaethau. Rydyn ni'n gwybod beth sydd wedi digwydd mewn gwirionedd ac rydyn ni'n gwybod beth sydd wedi digwydd yn y gwaith papur, ond mae'n anodd adlewyrchu hynny ar system gyfrifiadurol.” (Rhanddeiliad y Sector Llochesi)

Un her arall a rannwyd gan randdeiliaid yng Ngham 1 oedd cymhlethdod cyffredinol y Ddeddf a'r pryder na fydd landlordiaid a deiliaid contract yn ei deall yn llawn. Soniodd eraill am gyfathrebu gwael ynghylch addasiadau munud olaf i'r Ddeddf yn agos at y dyddiad gweithredu. Er bod y rhain wedi'u hadleisio gan rai rhanddeiliaid yng Ngham 2, nid oedd yn bryder mor bwysig nawr bod y ddeddfwriaeth wedi cael amser i ymsefydlu.

Tynnodd nifer o randdeiliaid sylw unwaith eto at bryderon ynghylch pa mor hawdd yw hi i landlordiaid 'ei gael yn anghywir' (yn enwedig wrth drosi contractau) ac effeithiau posibl hyn. Roedd yr heriau eraill a grybwyllwyd yn benodol neu'n gysylltiedig â phryderon a fynegwyd eisoes, gan gynnwys:

- deall 'mannau aneglur' o ran telerau atodol fel cadw anifeiliaid anwes
- rheoli tenantiaethau myfyrwyr pan fydd tenantiaid, er enghraifft, o dan 18 oed neu pan fydd angen eu symud i lety newydd i hwyluso gwaith atgyweirio
- ar gyfer darparwyr llety â chymorth, deall pryd y dylid rhoi contract i rywun yn lle trwydded.

“Rwy'n credu bod darparwyr cymorth yn ei gweld hi'n gymhleth. Ai trwydded ydyw? Ai contract ydyw? Felly, mae ganddyn nhw'r contractau enghreifftiol, maen nhw'n eithaf defnyddiol/symbl, ond os yw landlordiaid eisiau amrywio, mae hynny'n anoddach ac yna hefyd rhaid ystyried pryd i ddyroddi/ailddyroddi... Mae rhai o'r pethau hynny yn golygu dysgu system newydd.” (Rhanddeiliad Awdurdod Lleol)

Awgrymodd rhai rhanddeiliaid y byddai mwy o adnoddau a lle i gael cyngor parhaus gan Lywodraeth Cymru yn helpu i liniaru rhai o'r heriau cyffredinol sy'n ymwneud â hyder landlordiaid yn eu cydymffurfiaeth â'r Ddeddf.

Unwaith eto, codwyd mater diffyg cyfraith achos gan randdeiliaid, yn enwedig yng nghydestun trosi contract a'i etifeddiaeth. Teimlai rhai rhanddeiliaid fod contractau wedi eu trosi yn tueddu i achosi mwy o broblemau parhaus na rhai newydd, gyda lefelau is o wybodaeth ymhlith landlordiaid ac asiantau rheoli ar sut i fynd i'r afael â'r materion hyn. Roedd dau randdeiliad yn teimlo y gallai cyfnod trosi hirach pan allai cyfraith achosion fod wedi datblygu fod wedi lliniaru yn erbyn hyn, gan adleisio barn o Gam 1 y gwerthusiad.

“Dylai fod wedi bod yn berthnasol i denantiaethau newydd o 1 Rhagfyr, 2022, a dylai fod wedi bod yn berthnasol i denantiaethau presennol ddwy neu dair blynedd yn ddiweddarach ar ôl i'r holl gyfraith achosion gael ei chadarnhau, a phawb yn gwybod beth oedd y problemau, a gallech wneud yr addasiadau wedyn i sicrhau bod popeth yn gweithio” (Rhanddeiliad Corff Aelodaeth)

Yn wir, dywedodd un rhanddeiliad fod cyfnod trosi hirach wedi gweithio'n dda yn achos y Ddeddf Dadreoleiddio yn Lloegr, a gyflwynwyd dros gyfnod o dair blynedd rhwng 2015 a 2018.

Barn landlordiaid ac asiantau rheoli am fodloni gofynion y Ddeddf

Pan ofynnwyd i landlordiaid ac asiantau rheoli pa mor hawdd, os o gwbl, y bu hyd yn hyn i fodloni'r gofynion newydd, dywedodd mwy na dwy ran o bump (1,077 allan o 2,558 – 42%) y bu'n anodd. Mae hyn yn llawer llai na chyfran y landlordiaid a'r asiantau rheoli a ymatebodd a ddywedodd ei bod yn anodd bodloni gofynion y Ddeddf newydd yn ystod Cam 1 (317 allan o 530 – 60%).

Dywedodd ychydig o dan draean (812 allan o 2,558 – 32%) o'r ymatebwyr i'r arolwg ar gyfer landlordiaid ac asiantau rheoli ei bod yn hawdd cydymffurfio â gofynion y Ddeddf newydd. Mae hyn yn llawer uwch na chyfran y landlordiaid a'r asiantau rheoli a ymatebodd a ddywedodd ei bod yn hawdd bodloni gofynion y Ddeddf newydd yn ystod Cam 1 (103 allan o 530 – 19%).

O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd y grwpiau ymatebwyr canlynol yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud y bu'n anodd bodloni'r gofynion newydd:

- asiantau rheoli/gosod (68 allan o 134 – 51%), yn enwedig asiantau rheoli/gosod mawr (15 allan o 20 – 75%)
- landlordiaid sector preifat, yn enwedig canolig (80 allan o 144 – 56%) a mawr (13 allan o 20 – 65%).

Mewn cyferbyniad, roedd landlordiaid sector rhentu preifat bach (748 allan o 2,240 – 33%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud y bu'n hawdd bodloni'r gofynion newydd.

Rhwystrau rhag bodloni gofynion y Ddeddf

I'r ymatebwyr (pob math o landlord) sydd wedi ei chael hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd, roedd y rhesymau mwyaf cyffredin a roddwyd yn ymwneud â:

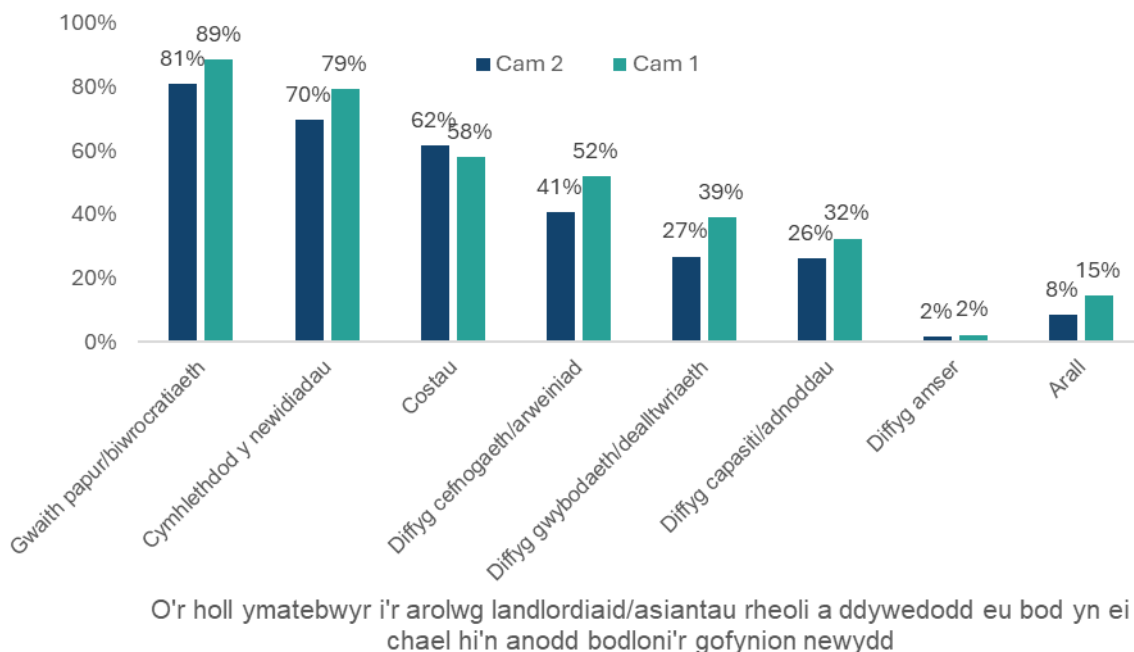
- gwaith papur/biwrocratiaeth (866 allan o 1,071-81%)
- cymhlethdod y newidiadau (747 allan o 1,071 - 70%)
- costau (660 allan o 1,071 - 62%)
- diffyg cymorth/arweiniad (435 allan o 1,071 - 41%).

O'u cymharu ag ymatebwyr eraill, roedd landlordiaid mawr (32 o ymatebwyr) yn llawer mwy tebygol o roi gwaith papur a biwrocratiaeth (30 allan o 32 - 94%), diffyg capasiti/adnoddau (20 allan o 32 - 63%) a diffyg cymorth/arweiniad (19 allan o 32 - 59%) fel rheswm pam y bu'n anodd iddynt fodloni'r gofynion newydd. O'u cymharu ag ymatebwyr eraill, roedd

asiantau rheoli/gosod (68 o ymatebwyr) yn llawer mwy tueddol o nodi diffyg capasiti/adnoddau (36 allan o 68 o ymatebwyr – 53%) a diffyg gwybodaeth/dealltwriaeth (43 allan o 68 - 63%) fel rhesymau pam y bu'n anodd iddynt fodloni'r gofynion newydd.

Roedd y rhai a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf (945 o ymatebwyr) yn llawer mwy tebygol o nodi cymhlethdod newidiadau fel rheswm (671 allan o 945 – 71%).

Ffigur 7: Beth sydd wedi ei gwneud hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf hyd yn hyn? Pob landlord a ymatebodd.



Sylfaen: Yr holl ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli a ddywedodd eu bod wedi'i chael hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd ac a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (Cam 2: 1,071, Cam 1: 317)

Ffynhonnell: ORS

Adleisiwyd problemau o ran gwaith papur a biwrocratiaeth a chymhlethdod y newidiadau yn yr ymchwil ansoddol, yn debyg i Gam 1. Yn benodol, roedd y landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran yn amlygu'r gost, yr amser a'r adnoddau dynol sy'n ofynnol gan y sector i weithredu'r Ddeddf, yn ogystal â'r beichiau ariannol parhaus o ymgynghori â thimau cyfreithiol a chyfreithwyr, yr ystyriwyd eu bod yn hanfodol i sicrhau y cydymffurfir â'r hyn a ystyrir yn ddarn cymhleth o ddeddfwriaeth.

Dywedwyd bod costau ychwanegol ar gyfer postio, argraffu dwyieithog, a chyflogi mwy o staff gweinyddol wedi rhoi baich ar landlordiaid/asiantau rheoli mwy o faint yn arbennig. Dywedodd un landlord a gymerodd ran hefyd fod cost hyfforddiant yn rhwystr rhag bodloni gofynion y Ddeddf, gan nodi y gallai hyn effeithio fwyaf ar landlordiaid sydd â phortffolio llai o faint. Tynnodd rhai landlordiaid cymunedol sylw hefyd at rai heriau sy'n benodol i'w sector,

fel maint yr her a wynebwyd ganddynt wrth weithredu Adroddiadau ar Gyflwr Gosodiadau Trydanol yn gyffredinol.

Er gwaethaf yr heriau hyn, roedd yr holl landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran yn teimlo eu bod wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf trwy'r cymorth a gawsant o wahanol ffynonellau ac oherwydd eu bod eisoes yn cydymffurfio â phob un neu'r rhan fwyaf ohonynt cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i fodolaeth.

Serch hynny, ailadroddodd lleiafrif o landlordiaid fod cymhlethdod ac amwysedd y ddeddfwriaeth ochr yn ochr â phrinder cymorth gan Lywodraeth Cymru wedi rhoi pwysau ychwanegol ar landlordiaid. Roeddent o'r farn mai manylion y Ddeddf sy'n achosi problemau, ac y gallai camgymeriadau bach arwain at ganlyniadau mawr.

Bodloni gofynion y Ddeddf yn y dyfodol

Wrth edrych ymlaen, roedd dros draean (938 allan o 2,554 - 37%) o ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli o'r farn y bydd yn anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd a gyflwynwyd gan y Ddeddf. Mae hyn yn cymharu â thros hanner (284 allan o 529 - 54%) o'r ymatebwyr yng Ngham 1.

Roedd tua thraean (807 allan o 2,554 - 32%) o ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli o'r farn y bydd yn anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd a gyflwynwyd gan y Ddeddf. Mae hwn yn newid cadarnhaol sylweddol ers Cam 1 pan oedd tuag un o bob pump (109 allan o 529 – 21%) o landlordiaid yn meddwl y byddai'n hawdd bodloni'r gofynion newydd.

O'u dadansoddi fesul is-grŵp o gyfranogwyr, roedd yr is-grwpiau ymatebwyr canlynol yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud y bydd yn anodd bodloni'r gofynion newydd:

- landlordiaid mawr yn y sector rhentu preifat (14 allan o 20 - 70%)
- landlordiaid mawr yn gyffredinol (29 allan o 50 – 58%)
- y rhai nad oeddent yn ymwybodol o'r Ddeddf nac unrhyw newidiadau (15 allan o 27 - 56%)
- landlordiaid canolig eu maint yn y sector rhentu preifat (69 allan o 143 - 48%)

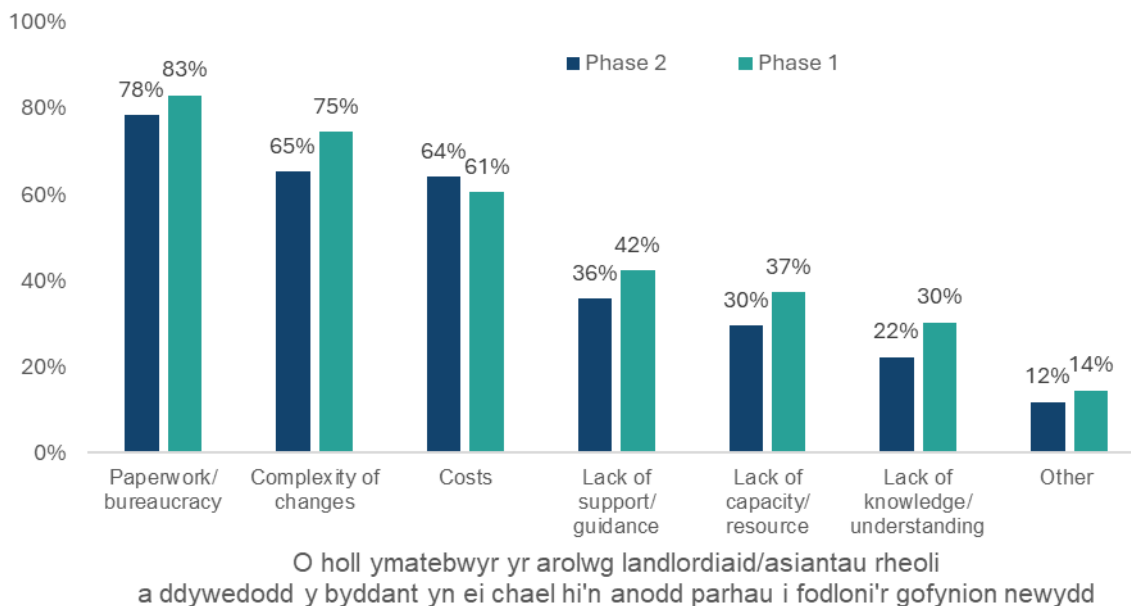
Ar gyfer ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ddywedodd y byddant yn ei chael hi'n anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd, roedd y rhesymau mwyaf cyffredin a

roddwyd yn ymwneud â gwaith papur/biwrocratiaeth (732 allan o 933 - 78%), cymhlethdod y newidiadau (610 allan o 933 - 65%) a chostau (598 allan o 933 - 64%).

Roedd y rhai a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn yr arolwg yn llawer llai tebygol o roi diffyg gwybodaeth a dealltwriaeth fel rheswm o'u cymharu â'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd (169 allan o 806 – 21%).

Mewn cyferbyniad, roedd asiantau rheoli a gosod ar gyfer y sector rhentu preifat yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o roi diffyg capasiti/adnoddau (26 allan o 42 - 62%) a diffyg gwybodaeth neu ddealltwriaeth (16 allan o 42 - 38%) fel rheswm dros ei chael hi'n anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd.

Ffigur 8: Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud hi'n anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf¹⁶?



Sylfaen: Yr holl ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli a ddywedodd y byddant yn ei chael hi'n anodd (parhau i) fodloni'r gofynion newydd ac a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (Cam 2: 933, Cam 1: 284)

Ffynhonnell: ORS

Barn deiliaid contract am fodloni gofynion y Ddeddf

Roedd deiliaid contract a gymerodd ran yn tueddu i gytuno bod eu landlord wedi gallu bodloni gofynion newydd y Ddeddf, yn bennaf y rhai sy'n ymwneud â ffitrwydd i fod yn gartref (h.y. gosod larymau mwg a charbon monocsid, a chynnal profion trydanol). Mae hyn yn gynydd o Gam 1 pan deimlwyd mai dim ond rhan o'r gofynion hyn oedd wedi'u bodloni.

“Wn i ddim am unrhyw beth sydd heb ei weithredu o'r Ddeddf Rhentu Cartrefi yn ein cymdeithas ni; os rhywbeth mae'n debyg ein bod ymhellach ar y blaen na'r mwyafrif.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Ar ben hynny, roedd rhai deiliaid contract a gymerodd ran yn teimlo bod y Ddeddf wedi golygu y gwnaed atgyweiriadau i'w heiddo yn fwy prydlon. Roedd hyn yn arbennig o wir yn y sector cymdeithasol.

“100%. Dywedodd ein dyn cynnal a chadw eu bod yn canolbwyntio cymaint ar leithder a llwydni oherwydd y ddeddfwriaeth, maen nhw hyd yn oed wedi gorfod’

¹⁶ Roedd geiriad y cwestiwn hwn yng Ngham 2 (Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud hi'n anodd 'parhau' i fodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf) ychydig yn wahanol i'r geiriad a ddefnyddiwyd yng Ngham 1 - Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf).

gohirio gwaith arall er mwyn sicrhau bod tai'n bodloni'r fanyleb newydd.” (Deiliad
contract landlord cymunedol – gogledd Cymru)

Canfyddiadau'r gwerthusiad: contractau a hysbysiadau

Math a hyd y contract

Atebodd 2,450 o ymatebwyr yr arolwg landlordiaid/asiantau rheoli Cam 2 y cwestiwn ar fath a hyd y contract.

Roedd dros hanner y landlordiaid a'r asiantau rheoli a gymerodd ran (1,314 allan o 2,450 – 54%) wedi dyroddi rhwng 91 a 100% o gontractau i ddechrau fel contractau cyfnod penodol cyn gweithredu'r Ddeddf (Rhagfyr 2022). Ond dywedodd tua thraean o'r ymatebwyr (821 allan o 2,450 - 34%) nad oedden nhw neu eu sefydliad wedi dyroddi contractau cyfnod penodol cyn gweithredu'r Ddeddf (Rhagfyr 2022).

Roedd landlordiaid y sector rhentu preifat yn llawer mwy tebygol o fod wedi dyroddi contractau i ddechrau fel contractau tymor penodol cyn gweithredu'r Ddeddf (1,525 allan o 2,309 – 66%). Ond awdurdodau lleol oedd y lleiaf tebygol o ddyroddi contractau cyfnod penodol, (nid oedd naw o bob deg wedi dyroddi unrhyw gontractau cyfnod penodol).

Mae canlyniadau'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli yn dangos, cyn gweithredu'r Ddeddf, mai hyd y contract tymor penodol nodweddiadol mwyaf cyffredin oedd 12 mis (825 allan o 1,610 o ymatebwyr - 51%), ac yna chwe mis (636 allan o 1,610 o ymatebwyr - 40%).

Mwy na 12 mis ar ôl gweithredu, mae cyfran y landlordiaid a'r asiantau rheoli sy'n dyroddi contractau 12 mis yn debyg sef 52% (1,011 allan o 1,943), ond bu gostyngiad sylweddol yn y gyfran sy'n dweud mai hyd eu contract nodweddiadol yw chwe mis bellach (703 allan o 1,943 - 36%). Mae nifer y landlordiaid a'r asiantau rheoli a ddywedodd eu bod wedi dyroddi contractau o fwy na 12 mis wedi aros yn debyg, sef 7% (119 allan o 1,610) cyn gweithredu, ac 8% (159 allan o 1,943) ar ôl gweithredu'r Ddeddf.

Mae'r gostyngiad yng nghyfran y contractau cyfnod penodol chwe mis a ddyroddwyd gan ymatebwyr landlordiaid sector rhentu preifat o 39% (551 allan o 1,417) cyn 1 Rhagfyr 2022, i 35% (640 allan o 1,814) ar ôl y dyddiad hwnnw yn arbennig o nodedig.

Contractau cyfnodol

Mae 'contract cyfnodol' yn gontract treigl nad oes ganddo ddyddiad gorffen penodol. Gallai fod yn wythnosol, yn fisol, yn chwarterol neu'n flynyddol. Roedd 48% o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a atebodd y cwestiwn ynghylch cyfran y contractau a ddyroddwyd ganddynt fel contractau cyfnodol (1,214 allan o 2,540) wedi dyroddi rhwng 91 a 100% o'u contractau fel contractau cyfnodol cyn eu gweithredu. Roedd asiantau rheoli/gosod (34 allan o 118 - 28%) yn llawer llai tebygol o fod wedi dyroddi 91-100% o'u

contractau fel contractau cyfnodol cyn gweithredu na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd. Roedd landlordiaid sector rhentu preifat bach (1,172 allan o 2,409 – 49%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod wedi dyroddi 91-100% o'u contractau yn gontractau cyfnodol cyn y gweithredu.

O'r 2,540 o ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli a atebodd y cwestiwn ynghylch cyfran y contractau a ddyroddwyd ganddynt fel contractau cyfnodol, dywedodd 38% (961 allan o 2,540) nad oedden nhw na'u sefydliad wedi dyroddi unrhyw gontractau cyfnodol cyn 1 Rhagfyr 2022.

Yn yr ymchwil ansoddol, roedd llai o bryderon yn ymwneud â chyflwyno contractau meddiannaeth safonol a godwyd gan yr holl gyfranogwyr yng Ngham 2 o'i gymharu â Cham 1. Mae hyd a chymhlethdod contractau yn parhau i fod yn broblem a godwyd ar draws y ddau gam, ac mae'r ymatebwyr yn awgrymu y bydd hyn yn rhwystr rhag cydymffurfio ac yn broblem i ddeiliaid contract wrth ddeall manylion y contractau.

“Mae'r contractau meddiannaeth yn hir iawn mewn rhai amgylchiadau, ac mae [landlordiaid] yn poeni ei fod yn wirioneddol ddryslyd i'r deiliaid contract. Maen nhw wedi dweud bod hyd y contractau meddiannaeth a'r cymhlethdod ynddynt yn gallu bod yn eithaf heriol i bobl” (Rhanddeiliad Sector Tai â Chymorth)

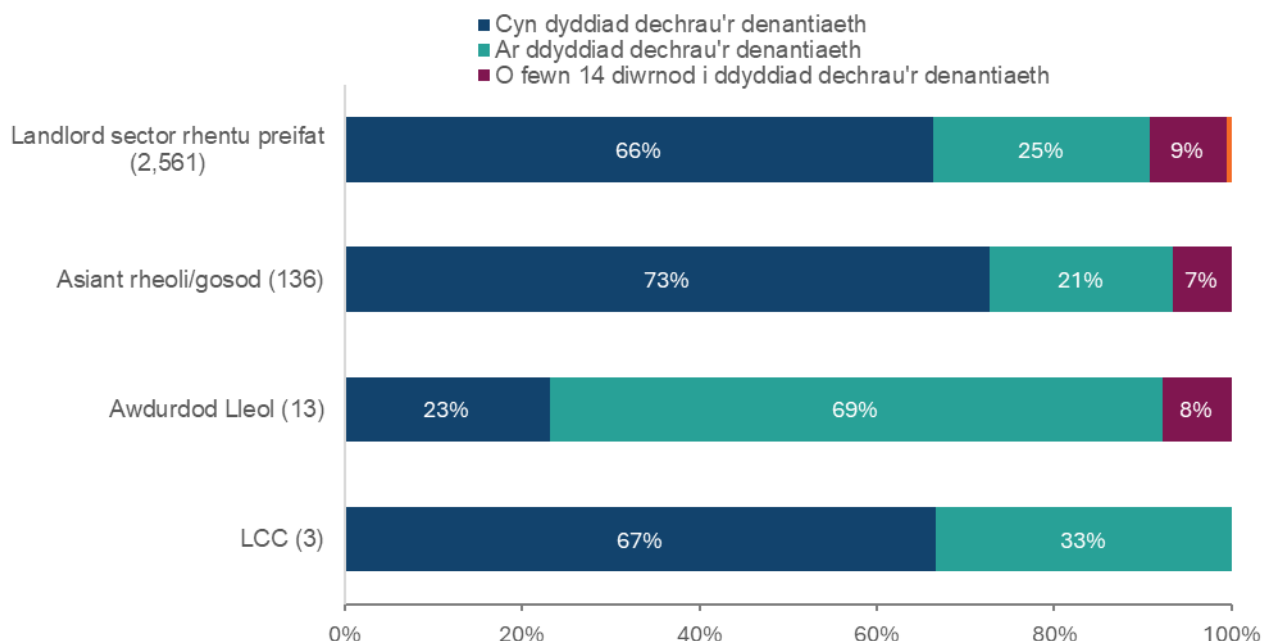
Byddai rhai rhanddeiliaid hefyd wedi hoffi gweld y gallu i ddarparu dogfen ragnodedig sy'n cwmpasu'r prif bwyntiau o ran newid i gontractau, yn hytrach na gorfod dyroddi contract newydd i bob deiliad contract. Byddent yn croesawu opsiwn ar gyfer hyn pe bai'r Ddeddf yn cael ei diwygio.

Dyroddi contractau

Dywedodd 66% (1,803 allan o 2,713) o'r landlordiaid a ymatebodd eu bod yn dyroddi eu contractau cyn dyddiad dechrau'r denantiaeth; mae 25% (666 allan o 2,713) yn eu dyroddi ar ddyddiad dechrau'r denantiaeth; mae 8% (229 allan o 2,713) yn eu dyroddi o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau'r denantiaeth; ac mae 1% (15 allan o 2,713) yn eu dyroddi fwy na 14 diwrnod ar ôl dyddiad dechrau'r denantiaeth. Dadansoddir hyn yn ôl math o landlord yn Ffigur 9.

O gymharu â chanlyniadau arolwg landlordiaid Cam 1, bu gostyngiad sylweddol yng nghyfran y landlordiaid a'r asiantau rheoli sy'n dyroddi contractau ar ddyddiad dechrau'r denantiaeth (o 170 allan o 559 – 30% yng Ngham 1 i 666 allan o 2,713 – 25% yng Ngham 2) a chynnydd sylweddol yn y gyfran sy'n eu dyroddi o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau'r denantiaeth (o 25 allan o 559 – 4% yng Ngham 1 i 229 allan o 2,713 – 8% yng Ngham 2).

Ffigur 9: Amserlen contractau a ddyroddwyd i ddeiliaid contract yn ôl math o landlord ers Chwefror – Mawrth 2024



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (2,713 – Dangosir nifer yr ymatebwyr yn ôl math o landlord mewn cromfachau)

Ffynhonnell: ORS

Yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau, er bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn dweud nad oeddent yn cael unrhyw anawsterau'n dyroddi contractau yn agos at ddechrau'r contract, dywedodd rhai landlordiaid awdurdod lleol eu bod yn wynebu heriau gweinyddol. Dywedodd y landlordiaid awdurdod lleol hyn nad oedd systemau awdurdodau lleol yn gydnaws â'r prosesau newydd ynghylch dyroddi contractau, a bod cywiro hyn i fodloni gofynion wedi rhoi straen ariannol ar awdurdodau lleol. Yn ogystal, dywedwyd nad oedd gan bob landlord awdurdod lleol y systemau TG cywir i sefydlu contractau a gosod codiadau rhent ar yr un diwrnod. Dywedodd yr awdurdodau lleol hyn fod Llywodraeth Cymru wedi dweud wrthynt am newid eu systemau TG, a oedd yn annefnyddiol yn eu barn hwy.

Cael contractau

Roedd y rhan fwyaf o ddeiliaid contract a gymerodd ran wedi cael eu contract wedi ei drosi, ac roedd rhaniad cymharol gyfartal rhwng y rhai a oedd wedi cael copïau caled a'r rhai a'i cafodd yn ddigidol. Roedd y cyfranogwyr a fynegodd ffafriaeth yn ffafrio copïau digidol, gan ystyried eu bod yn gofnod mwy hygyrch a pharhaol o'u contract y gallant ei gadw a chyfeirio ato yn ôl yr angen. Cydnabuwyd hefyd fod hon yn 'ffordd wyrddach' o gael dogfennaeth hir.

Dywedodd rhai deiliaid contract a gymerodd ran nad oeddent wedi cael y contract cyfan, dim ond adrannau wedi'u diweddarau; tra bod eraill yn dweud, er bod eu contract newydd wedi'i anfon atynt, nad oedd ganddynt fawr o ddiddordeb yn ei ddarllen.

“Nid oedd fy un i'n contract llawn o gwbl o'i gymharu â'r hyn a gefais yn wreiddiol. Dim ond yr ychwanegiadau a gefais... fe wnes i fwrw golwg arno'n gyflym.”

(Deiliad contract landlord cymunedol - gogledd Cymru)

“Wnes i ddim hyd yn oed darllen fy un i ar y pryd oherwydd yr un math o contract oedd e.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Yn debyg i'r farn a fynegwyd yng Ngham 1, y prif reswm dros ddeiliaid contract yn peidio â darllen eu contractau oedd nad oeddent yn teimlo y byddai'r newidiadau yr oeddent yn ymwybodol ohonynt yn effeithio arnyn nhw. Roedd hyn yn berthnasol yn bennaf i ddeiliaid contract landlord cymunedol.

“Os oedd unrhyw newidiadau yn y denantiaeth roedd y cyngor yn gyfrifol am ddweud wrthym am hynny; chefais i ddim gohebiaeth, felly roeddwn i'n tybio nad oedd yn effeithio arnaf.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Dywedodd deiliaid contract eraill a gymerodd ran, yn rhai preifat a chymdeithasol, eu bod wedi cael eu hannog i beidio â darllen eu contract newydd oherwydd ei hyd a maint y 'jargon cyfreithiol' a ddefnyddiwyd.

“Nid dyma'r un cyntaf i mi ei gael erioed a doeddwn i ddim eisiau ei ddarllen oherwydd ei fod yn eithaf geiriog, yn hir iawn, ac yn ddiflas.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Mewn cyferbyniad, roedd y rhai a oedd wedi darllen eu contractau yn cytuno, er eu bod yn hir ac yn cynnwys llawer o derminoleg gyfreithiol, fod hyn yn angenrheidiol i sicrhau cynwysfawredd. Cyfeiriodd rhai cyfranogwyr at y cymorth a gynigiwyd iddynt i gynorthwyo eu dealltwriaeth. Yn debyg i Gam 1, lle roedd deiliaid contract wedi cael amlinelliad byr o bwyntiau a newidiadau amlwg y contract, roedden nhw'n teimlo eu bod yn eu deall yn llawer gwell.

“Roedd wedi'i ysgrifennu yn eithaf da, doedd dim gormod o iaith gyfreithiol, ac roedd yn eithaf clir ac wedi'i ysgrifennu'n syml. Mae hyn, ochr yn ochr â'r cylchgrawn [a gyhoeddwyd gan landlord cymunedol deiliad y contract] lle gallech edrych ymhellach a gwneud yn siŵr nad oedd pethau'n cael eu cuddio ymhlith yr

iaith gyfreithiol, yn ei gwneud hi'n haws, ac fe wnaethon nhw ei wneud mor syml ag y gallent.” (Deiliad contract landlord cymunedol - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Dywedodd rhai deiliaid contract a gymerodd ran eu bod wedi cael trafferth deall y gwahaniaethau rhwng eu hen gontractau a'u contractau newydd. Roedden nhw'n cynnig safbwyntiau tebyg i'r rhai nad oeddent wedi darllen eu contract o gwbl, sef bod terminoleg gyfreithiol a hyd y ddogfen wedi llesteirio eu dealltwriaeth.

“Roedden nhw'n defnyddio llawer o dermau y byddai cyfreithwyr yn eu defnyddio felly roedd braidd yn anodd ei ddeall ac roedd yn hir iawn, felly wnes i ddim darllen y cyfan.” (Deiliad contract landlord cymunedol - de-ddwyrain Cymru)

Defnyddio contractau enghreifftiol

Dywedodd bron i dri chwarter (1,860 allan o 2,501 – 74%) o ymatebwyr yr arolwg landlordiaid/asiantau rheoli eu bod nhw neu eu sefydliad yn defnyddio contractau enghreifftiol fel y'u darperir ar-lein gan Lywodraeth Cymru wrth ddyroddi contractau i ddeiliaid contract. O'u dadansoddi yn ôl is-grŵp, roedd landlordiaid y sector rhentu preifat (1,779 allan o 2,349 - 76%), yn enwedig landlordiaid sector rhentu preifat bach (1,681 allan o 2,175 – 77%), yn llawer llai tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn defnyddio contractau enghreifftiol. Roedd asiantau rheoli/gosod (68 allan o 136 - 50%) yn llawer llai tebygol na'r holl landlordiaid o ddweud hyn.

Gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau hefyd a oeddent wedi defnyddio'r contractau enghreifftiol neu'r datganiadau ysgrifenedig a ddarparwyd ar-lein. Yn groes i ganfyddiadau'r arolwg, ac fel yng Ngham 1, nid oedd y mwyafrif wedi gwneud hynny, naill ai oherwydd eu bod eisoes yn defnyddio templedi a ddarparwyd gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu Urdd y Landlordiaid Preswyl, neu am eu bod yn defnyddio fersiwn addasedig, byrrach, a llai cymhleth, yn eu barn hwy, o'r datganiad ysgrifenedig neu gontract 'swyddogol' i sicrhau bod deiliaid contract yn gallu deall ei delerau ac amodau.¹⁷

¹⁷ Er na allwn fod yn sicr, gellid esbonio'r canfyddiad hwn gan y ffaith bod nifer o gyfranogwyr yn y cyfweiliadau a'r grwpiau ffocws yn aelodau o Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu Urdd y Landlordiaid Preswyl.

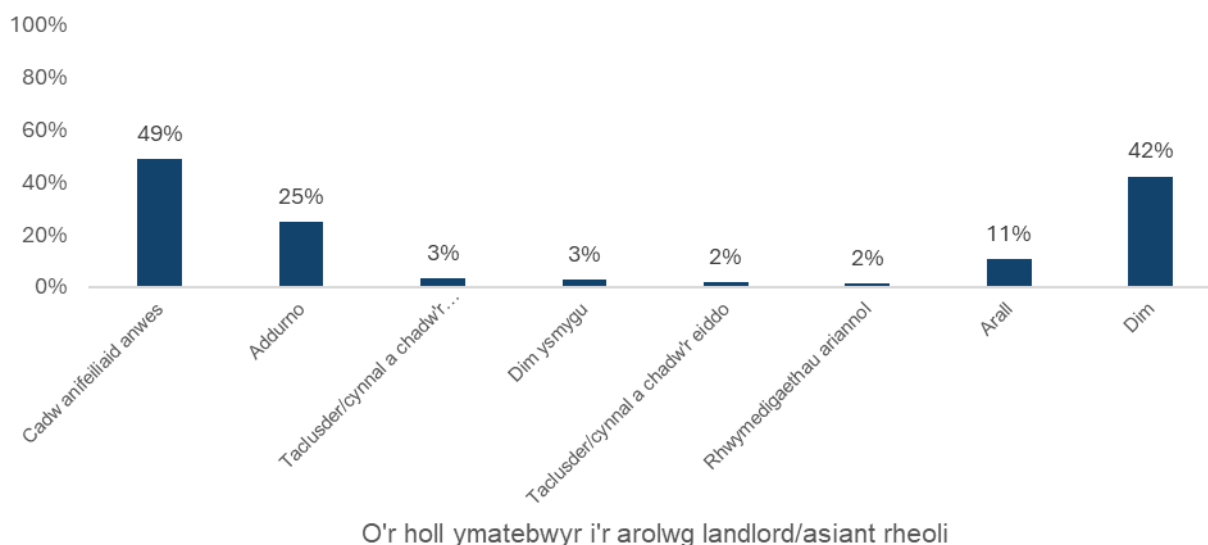
Telerau ychwanegol

Dywedodd tua dwy ran o bump (1,094 allan o 2,583 - 42%) o'r landlordiaid neu'r asiantau rheoli a ymatebodd nad ydyn nhw/eu sefydliad yn ychwanegu unrhyw delerau ychwanegol at gontractau o gwbl¹⁸.

Dengys yr arolwg landlordiaid/asiantau rheoli fod y telerau mwyaf cyffredin a ychwanegwyd at gontractau yn ymwneud â chadw anifeiliaid anwes (1,260 allan o 2,583 - 49%) ac addurno (647 allan o 2,583 - 25%), gydag asiantau rheoli a gosod a ymatebodd yn llawer mwy tebygol o gynnwys addurno na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd.

Mae telerau contract ychwanegol sydd wedi'u cynnwys yn y categori 'arall' yn cynnwys gwresogi, awyru, rheoli llwydni, diogelwch gan gynnwys dim canhwyllau neu fflamau agored, is-osod neu adael i bobl aros, Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a chyffuriau, defnyddio llofft ac amrywiol delerau eraill yn dibynnu ar yr adeilad.

Ffigur 10: Pa delerau ychwanegol ydych chi/eich sefydliad yn eu defnyddio mewn contractau?



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (2,583)

Ffynhonnell: ORS

Cyd-ddeiliaid contract

Mae un o'r newidiadau a gyflwynwyd gan y Ddeddf yn golygu y gall cyd-ddeiliad contract nawr adael contract heb ddod â'r contract i ben yn gyfan gwbl; a gellir ychwanegu cyd-ddeiliaid contract newydd heb orfod dod â'r contract presennol i ben a dechrau un arall.

¹⁸ Roedd hwn yn gwestiwn aml-ymateb, lle roedd cyfranogwyr yn gallu dewis mwy nag un opsiwn ymateb.

Dywedodd bron i hanner (625 allan o 1,321 - 47%) o'r ymatebwyr i arolwg landlordiaid/asiantau rheoli Cam 2 eu bod nhw neu eu sefydliad, cyn cyflwyno'r Ddeddf, yn ei chael hi'n hawdd ychwanegu cyd-ddeiliaid contract at denantiaeth neu eu dileu ohoni.

Dywedodd bron i un o bob pump (241 allan o 1,321 – 18%) o'r landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd eu bod yn ei chael hi'n anodd ychwanegu cyd-ddeiliaid contract at denantiaeth neu eu dileu ohoni, cyn gweithredu'r Ddeddf.

Mae'r anawsterau mwyaf cyffredin a grybwyllwyd gan landlordiaid/asiantau rheoli a ymatebodd wrth ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract yn ymwneud â dod â'r denantiaeth flaenorol i ben a dechrau un newydd (638 allan o 1,467 - 43%) a rheoli blaendal y denantiaeth (438 allan o 1,467-30%). Roedd asiantau rheoli/gosod a gymerodd ran (58 allan o 117 - 50%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud bod rheoli blaendal y denantiaeth yn broblem.

Dywedodd dros draean (513 allan o 1,467 - 35%) o'r landlordiaid a ymatebodd nad oes dim yn ei gwneud hi'n anodd i landlordiaid ac asiantau rheoli ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract, gyda landlordiaid y sector rhentu preifat (479 allan o 1,336 – 36%) yn llawer mwy tebygol o ddweud hyn o'u cymharu â'r holl landlordiaid gyda'i gilydd.

Gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau rheoli a oeddent yn meddwl y byddai'r Ddeddf yn ei gwneud hi'n haws iddyn nhw neu eu sefydliad fel landlord neu asiant rheoli ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract ac, yng Ngham 1, roedd mwy na dwy ran o bump (151 allan o 336 - 45%) o'r ymatebwyr yn credu y byddai. Fodd bynnag, yng Ngham 2, mae cyfran y landlordiaid a ymatebodd a oedd yn meddwl y byddai'r Ddeddf yn ei gwneud hi'n haws wedi gostwng yn sylweddol i ychydig dros draean (477 allan o 1,339 - 36%).

Pan fydd canlyniadau Cam 2 yn cael eu dadansoddi yn ôl is-grŵp, dywedodd dros bedair rhan o bump o'r landlordiaid awdurdod lleol a ymatebodd (11 allan o 13 – 84%) a dau o bob tri LCC y bydd y Ddeddf yn ei gwneud hi'n haws iddynt ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract, tra bod landlordiaid sector rhentu preifat (419 allan o 1,218 - 34%) yn llawer llai tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud hyn.

Roedd landlordiaid/asiantau rheoli a gymerodd ran yn yr ymchwil ansoddol yn teimlo bod ceisiadau i ychwanegu/dileu cyd-ddeiliaid contract wedi cynyddu'n sylweddol ers gweithredu'r Ddeddf. Er cydnabod bod y bwriadau sy'n sail i'r newid hwn yn gadarnhaol, roedd y cyfranogwyr wedi cael anawsterau ag ef yn ymarferol. Dywedwyd bod y cynnydd mewn ceisiadau wedi mynnu mwy o newidiadau i gontractau, gan fynnu mwy o weinyddu. Yn ogystal, dywedodd landlordiaid/asiantau rheoli nad yw deiliaid contract bob amser yn

deall yn llawn yr effaith y gall ychwanegu cyd-ddeiliad contract ei chael ar eu hawl i fudd-daliadau, gan eu gadael mewn ôl-ddyledion rhent o ganlyniad.

Hysbysiadau

Hysbysiadau meddiant¹⁹

Cyn cyflwyno'r Ddeddf, adroddodd y rhan fwyaf o landlordiaid neu asiantau rheoli, sef 76% (2,081 allan o 2,726), nad oeddent fel arfer yn rhoi hysbysiadau adennill meddiant.

Dywedodd 16% (449 allan o 2,726) eu bod fel arfer yn dyroddi llai nag un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn; roedd 6% (161 allan o 2,726) yn dyroddi rhwng un a 10 y flwyddyn. Roedd 1% (21 allan o 2,726) yn dyroddi rhwng 11 a 30 y flwyddyn, ac 1% arall (14 allan o 2,726) yn dyroddi mwy na 30 y flwyddyn.

O'r landlordiaid neu'r asiantau rheoli hynny a ddyroddodd o leiaf un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn cyn y Ddeddf, dywedodd dros ddwy ran o bump (271 allan o 628 - 43%) eu bod yn gweld y broses yn hawdd. Mae hyn yn ostyngiad sylweddol o'i gymharu â chanlyniadau arolwg Cam 1 lle dywedodd 53% (92 allan o 173) eu bod yn gweld y broses yn hawdd.

Dywedodd nifer debyg o ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ddyroddodd o leiaf un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn cyn cyflwyno'r Ddeddf eu bod yn cael y broses yn anodd (230 allan o 628 – 37%); tra bod chwarter (44 allan o 173 – 25%) yn ei chael hi'n anodd yng Ngham 1.

Pan fydd canlyniadau Cam 2 yn cael eu dadansoddi yn ôl is-grŵp, roedd asiantau rheoli/gosod (65 allan o 95 - 68%) yn llawer mwy tueddol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn gweld y broses yn hawdd. Fodd bynnag, roedd landlordiaid y sector rhentu preifat bach (216 allan o 522 – 41%) - yn enwedig rhai bach (177 allan o 415 - 43%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn ei chael yn anodd.

Dywedodd tua thri chwarter (466 allan o 638 - 73%) o ymatebwyr arolwg landlordiaid/asiantau rheoli Cam 2 a ddyroddodd o leiaf un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn cyn cyflwyno'r Ddeddf eu bod wedi cael cymorth neu wybodaeth i'w helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant. O'u dadansoddi yn ôl is-grŵp, roedd landlordiaid y

¹⁹ Mae hysbysiadau meddiant yn rhybudd cyfreithiol i'r tenant bod y landlord yn bwriadu ceisio meddiant ar yr eiddo. Hwn yw'r cam cyfreithiol cyntaf ac mae'n golygu y gall y landlord/asiant rheoli wneud cais i'r Llys Sirol am adennill meddiant ar ei gartref. Gallai hyn arwain at y tenant yn colli ei gartref a chael ei droi allan.

sector rhentu preifat (399 allan o 533 - 75%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn cael cymorth neu wybodaeth, tra bo hyn yn wir ar gyfer 4 allan o 10 (40%) yn unig o landlordiaid awdurdod lleol a ymatebodd.

O'r landlordiaid hynny a ymatebodd sy'n cael cymorth neu wybodaeth i'w helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant, mae mwy na dwy ran o bump yn cael y cymorth hwn neu'r wybodaeth hon gan gyfreithwyr (195 allan o 458 - 43%) a mwy na thraean gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (163 allan o 458 - 36%). Ffynonellau eraill o gymorth neu wybodaeth oedd asiantau rheoli a gosod (106 allan o 458 - 23%), RhDC (93 allan o 458 - 20%), gwefan Rhentu Cartrefi Cymru (71 allan o 458 - 16%), a gwefan awdurdod lleol/LCC (26 allan o 458 - 6%).

Roedd landlordiaid y sector rhentu preifat yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o ddweud eu bod yn defnyddio asiantau rheoli/gosod i geisio cymorth ar hysbysiadau adennill meddiant (104 allan o 392 - 27%). Mae hyn yn adlewyrchu'r canfyddiadau a drafodwyd yn flaenorol o ran ble mae gwahanol fathau o landlordiaid yn ceisio cyngor am y Ddeddf yn gyffredinol.

Dim ond ychydig o'r landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn yr ymchwil ansoddol a oedd wedi dyroddi hysbysiad adennill meddiant ers gweithredu'r Ddeddf. Nid oedd rhai wedi gweld unrhyw newid yn y broses ar gyfer gwneud hynny, a chrybwyllwyd effeithiau cadarnhaol gan rai ohonynt, yn enwedig os oeddent yn cael eu cefnogi gan asiantau rheoli gwybodus ac yn cael cyngor/arweiniad gan dimau cyfreithiol.

“Rydyn ni wedi cael ambell un [landlordiaid wedi'u cefnogi trwy'r broses feddiant] a diolch i Dduw maen nhw i gyd wedi bod yn llwyddiannus... rydyn ni'n drylwyr iawn ym mhopeth rydyn ni wedi'i wneud i gyrraedd y man hwn.” (Asiant Rheoli)

Hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig²⁰

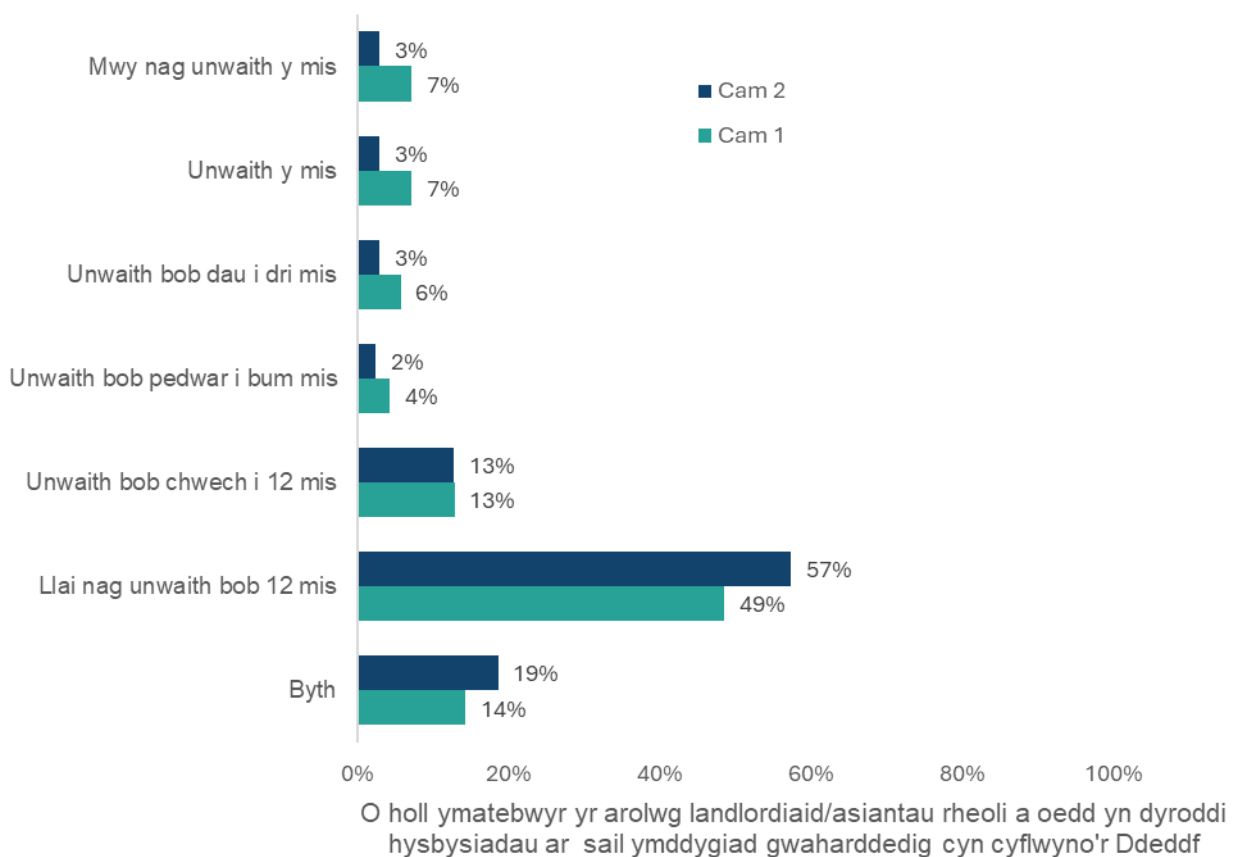
Dywedodd llai nag un o bob 10 landlord ac asiant rheoli (223 allan o 2,801 - 8%) eu bod wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig (e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol) cyn cyflwyno'r Ddeddf. Fodd bynnag, o'i ddadansoddi yn ôl is-grŵp, dywedodd y rhan fwyaf o landlordiaid awdurdod lleol a ymatebodd (11 allan o 13) eu bod wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig, cyn cyflwyno'r Ddeddf.

²⁰Mae 'sail ymddygiad gwaharddedig' yn cynnwys, er enghraifft, sŵn gormodol, cam-drin geiriol, ac ymosodiad corfforol. Mae hefyd yn cynnwys cam-drin domestig (gan gynnwys cam-drin corfforol, emosiynol a rhywiol, seicolegol, emosiynol neu ariannol).

O'r landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd a oedd wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig cyn cyflwyno'r Ddeddf, dywedodd bron i dair rhan o bump (117 allan o 204 - 57%) eu bod yn dyroddi hysbysiad lai nag unwaith bob 12 mis. Dywedodd 13% (26 allan o 204) eu bod yn dyroddi hysbysiad unwaith bob chwech i 12 mis. Dim ond cyfran fechan o landlordiaid/asiantau rheoli sy'n eu dyroddi'n fwy rheolaidd: 3% (chwech allan o 204) fwy nag unwaith y mis a 3% (chwech allan o 204) unwaith y mis.

O gymharu â chanlyniadau arolwg Cam 1, mae'n ymddangos bod y landlordiaid a ymatebodd yn dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig yn llai aml.

Ffigur 11: Pa mor aml ydych chi fel arfer yn dyroddi hysbysiad ar sail ymddygiad gwaharddedig?



Sylfaen: Pob landlord ac asiant rheoli a ymatebodd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a oedd wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig cyn cyflwyno'r Ddeddf a atebodd y cwestiwn hwn (Cam 2: 204, Cam 1: 70)

Ffynhonnell: ORS

Dywedodd bron i draean (54 allan o 174 - 31%) o'r ymatebwyr a ddyroddodd hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig cyn cyflwyno'r Ddeddf fod dyroddi'r hysbysiadau wedi bod yn ddefnyddiol wrth fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn eu heiddo.

Canfyddiadau'r gwerthuso: effeithiau'r Ddeddf

Effeithiau canfyddedig y Ddeddf ar landlordiaid/asiantau rheoli

Yn yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli, roedd tua thair rhan o bump o'r landlord/asiantau rheoli a ymatebodd (1,508 allan o 2,539 – 59%) yn anghytuno bod y Ddeddf ar hyn o bryd yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo. Mae hyn yn is nag yng Ngham 1 pan oedd bron i dri chwarter (399 allan o 548 - 73%) yn anghytuno.

Cytunodd tuag un o bob pump (471 allan o 2,539 – 19%) o'r landlordiaid/asiantau rheoli a ymatebodd fod y Ddeddf ar hyn o bryd yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo. Mae hyn yn llawer uwch na'r gyfran a ddywedodd yng Ngham 1 eu bod yn credu y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar landlordiaid ac asiantau rheoli (80 allan o 548 - 15%).

Mae'r rhai a ddywedodd y bu'n hawdd bodloni'r gofynion hyd yma (317 allan o 741 - 43%) a'r rhai a ddywedodd y bydd yn hawdd eu bodloni yn y dyfodol (328 allan o 740 - 44%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o gytuno bod y Ddeddf ar hyn o bryd yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo. Awgryma hyn gysylltiad rhwng rhwyddineb neu anhawster canfyddedig y gweithredu a chanfyddiad effaith gadarnhaol.

O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid bach (437 allan o 2,287 – 19%) a'r rhai sy'n gweithredu yng ngogledd Cymru (135 allan o 630 – 21%) yn llawer mwy tebygol o gytuno y bu'n hawdd bodloni gofynion y Ddeddf hyd yn hyn.

Wrth fynd ymlaen, roedd mwyafrif yr ymatebwyr (1,444 allan o 2,551 – 57%) yn anghytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid/asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo. Ond roedd un rhan o bump o'r ymatebwyr (521 allan o 2,551 – 20%) yn cytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid/asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo.

Pan ofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg 'Pa effaith gadarnhaol mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael arnoch chi fel landlord/asiant rheoli, hyd yn hyn?', dywedodd dros naw o bob deg (2,423 allan o 2,639 – 92%) nad oedd dim wedi bod, gyda chyfran fach o'r rhain (80 allan o 2,639 – 3%) hefyd yn dweud mai dim ond effeithiau negyddol a fu.

O'r rhai a ddywedodd fod effeithiau cadarnhaol wedi bod, roedd y rhai a grybwyllwyd amlaf yn ymwneud â gwell eglurder/dealltwriaeth o hawliau/gofynion cyfreithiol (95 allan o 2,639 -

4%), iechyd a diogelwch gan gynnwys larymau mwg (30 allan o 2,639 - 1%), rhwyddineb/cysondeb (29 allan o 2,639 - 1%), a dileu/newid contractau (18 allan o 2,639 - 1%).

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. Yr unig effaith gadarnhaol benodol a amlygwyd gan y cyfranogwyr oedd y gallu i godi rhenti uwch am eu heiddo oherwydd bod landlordiaid yn gadael y farchnad a prinder cynyddol y stoc rhent, er y byddem yn nodi nad oes cysylltiad achosol rhwng y Ddeddf a landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat ar hyn o bryd, ac nid oes unrhyw dystiolaeth bod rhenti yn cynyddu yng Nghymru yn berthynol i rannau eraill o'r DU. Cofnododd data'r SYG (Ionawr 2025) ²¹ gynnydd rhent preifat o 8.7% ar gyfer y DU gyfan ond ar gyfradd is o 8.4% ar gyfer Cymru.

Yn yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli, yr effaith negyddol fwyaf cyffredin a grybwyllwyd yn sgil y newidiadau ar landlordiaid ac asiantau rheoli oedd costau cynyddol (655 allan o 1,716 - 38%), gyda landlordiaid yn nodi bod camgymeriadau gwaith papur a chodi safon y tai yn cyfrannu at gostau cynyddol. Yr ail effaith negyddol fwyaf cyffredin a adroddwyd oedd gormod o fiwrocratiaeth, gwaith papur neu weinyddu gan gynnwys contractau hirach (569 allan o 1,716 - 33%).

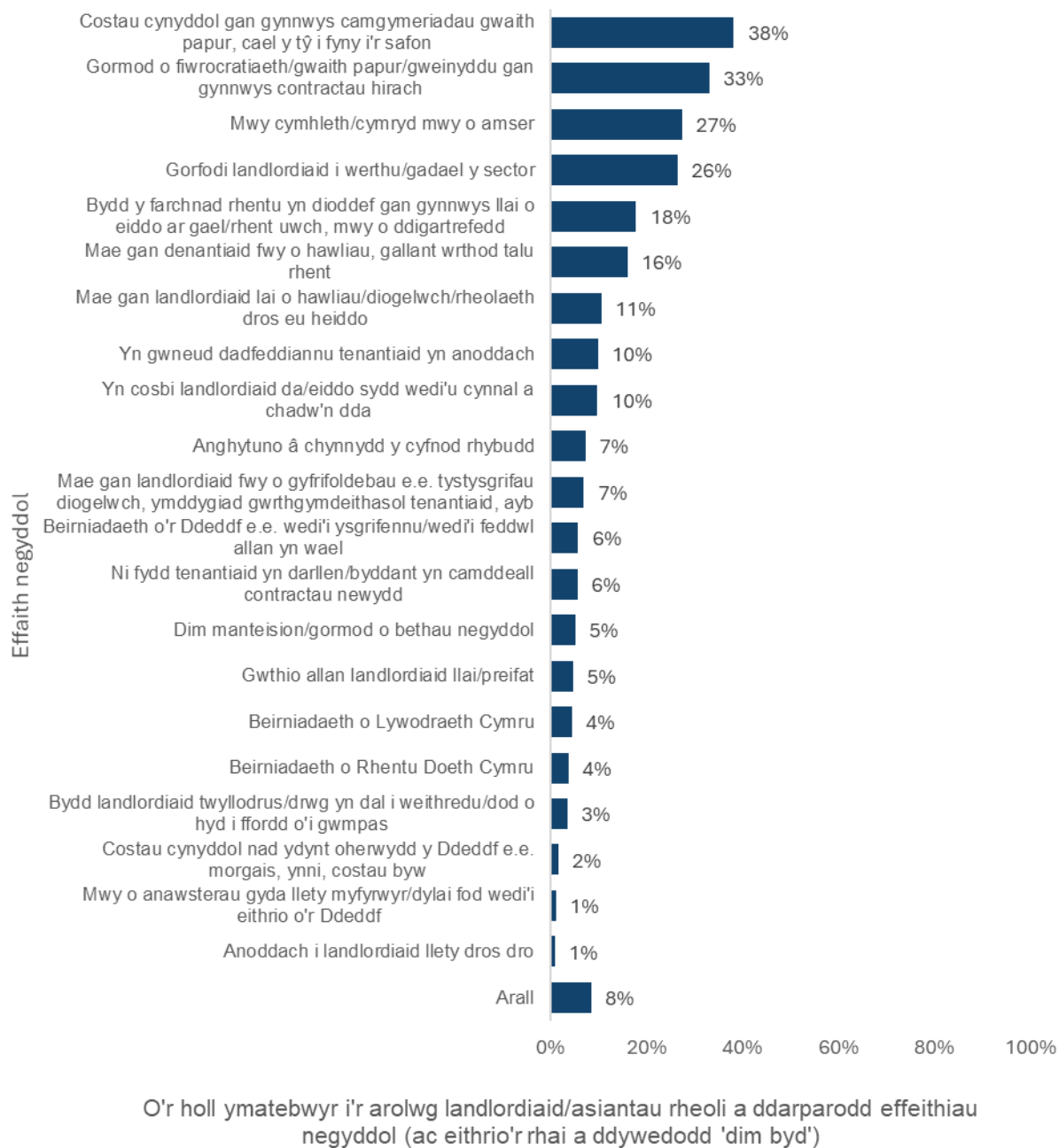
Roedd yr effeithiau negyddol cyffredin eraill a nodwyd gan landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn cynnwys: bod yn fwy cymhleth neu lafurus (469 allan o 1,716 - 27%); gorfodi landlordiaid i werthu neu adael y sector (454 allan o 1,716 - 26%); y bydd y farchnad rentu yn dioddef gan gynnwys llai o eiddo ar gael neu rent uwch a mwy o ddigartrefedd (306 allan o 1,716 - 18%), ac y bydd gan ddeiliaid contract fwy o hawliau, a gallant wrthod talu rhent (275 allan o 1,716 - 16%).

Yng Ngham 1 holwyd y landlordiaid a'r asiantau rheoli a ymatebodd am unrhyw effeithiau negyddol canfyddedig y Ddeddf yn y dyfodol. Yn gyffredinol, roedd y pryderon yng Ngham 1 yn debyg i'r rhai a nodwyd yng Ngham 2, ond y pryder mwyaf yng Ngham 1 oedd y byddai'r Ddeddf yn gorfodi landlordiaid/asiantau rheoli i werthu neu adael y sector (191 allan o 436 - 44%), ond mae hyn bellach wedi gostwng i'r pedwerydd safle (454 allan o 1,716 - 26%), sy'n awgrymu nad yw'r effaith wedi cael ei theimlo cymaint ag yr ofnwyd.

²¹ [Mynegai Prisiau Rhenti Preifat \(PIPR\) gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol](#)

Mae 891 o ymatebwyr (allan o 2,607) i'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli a nododd 'dim' i'r cwestiwn hwn wedi'u hepgor i ddangos cyfran yr effeithiau negyddol penodol fel canran o'r rhai sy'n cael effaith.

Ffigur 12: Pa effeithiau negyddol y mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael arnoch chi fel landlord/asiant rheoli, hyd yn hyn?



Sylfaen: Yr holl ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid/asiantau rheoli a ddarparodd effeithiau negyddol (ac eithrio'r rhai a ddywedodd 'dim') (1,716)

Ffynhonnell: ORS

Yn debyg i Gam 1, roedd yr adborth gan landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau yn gyffredinol negyddol. Roedden nhw'n teimlo eto fod y Ddeddf yn ffafrio deiliad y contract yn anghymesur o ystyried y cosbau posibl i landlordiaid,

a bod landlordiaid da yn cael eu 'cosbi' gyda phrosesau anodd. Dywedwyd hefyd fod gan y Ddeddf effeithiau gwahanol ar wahanol fathau o landlordiaid yn seiliedig ar faint eu portffolio, a'i bod yn annheg bod yr un rheolau fod yn berthnasol i bob math o landlord.

“... mae popeth yn cael ei osod yr un fath i bawb... Mae gen i ddwy fflat, ac un ohonynt yn cael ei gwerthu bellach am nad yw'n broffidiol rhagor. Felly, mae'n rhaid i ni ddilyn yr un rheolau â phawb arall. Nid yw hyn yn ymddangos yn iawn, yn deg, nac yn rhesymol.” (Landlord sector rhentu preifat – de Cymru)

Nododd y rhan fwyaf o landlordiaid ac asiantau rheoli effeithiau costau, adnoddau ac amser o ganlyniad i waith papur ychwanegol a'r angen i fod yn gwbl gyfarwydd â newidiadau'r Ddeddf er mwyn parhau i gydymffurfio. Ar ben hynny, pwysleisiodd nifer o landlordiaid y sector rhentu preifat y risg y maent bellach yn teimlo eu bod yn ei gymryd trwy rentu yn y sector preifat oherwydd y 'pŵer' a roddwyd i ddeiliaid contract (dywedwyd ei bod yn anoddach mynd i'r afael a throi allan ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol er enghraifft).

Y materion eraill a godwyd oedd bod landlordiaid dan anfantais oherwydd y newidiadau i hysbysiadau troi allan, sydd i bob pwrpas yn gwneud tenantiaethau o leiaf 12 mis o hyd; bod landlordiaid yn teimlo mewn perygl o gamau cyfreithiol os nad ydynt yn gallu darparu gwaith papur penodol, er eu bod yn bodloni'r gofynion; a bod gofynion Ffitrwydd i Fod yn Gartref yn rhy feichus o ran profi cydymffurfiaeth.

“Mae llawer o landlordiaid yr wyf yn eu hadnabod yn gwneud contractau cyfnod penodol chwe mis yn unig. Maent yn gwrthod gwneud 12 mis am eu bod yn gwybod y bydd yn cymryd proses droi allan o 18 mis rhag ofn bod unrhyw beth yn mynd o'i le.” (Landlord sector rhentu preifat – de Cymru)

Effeithiau canfyddedig y Ddeddf ar ddeiliaid contract

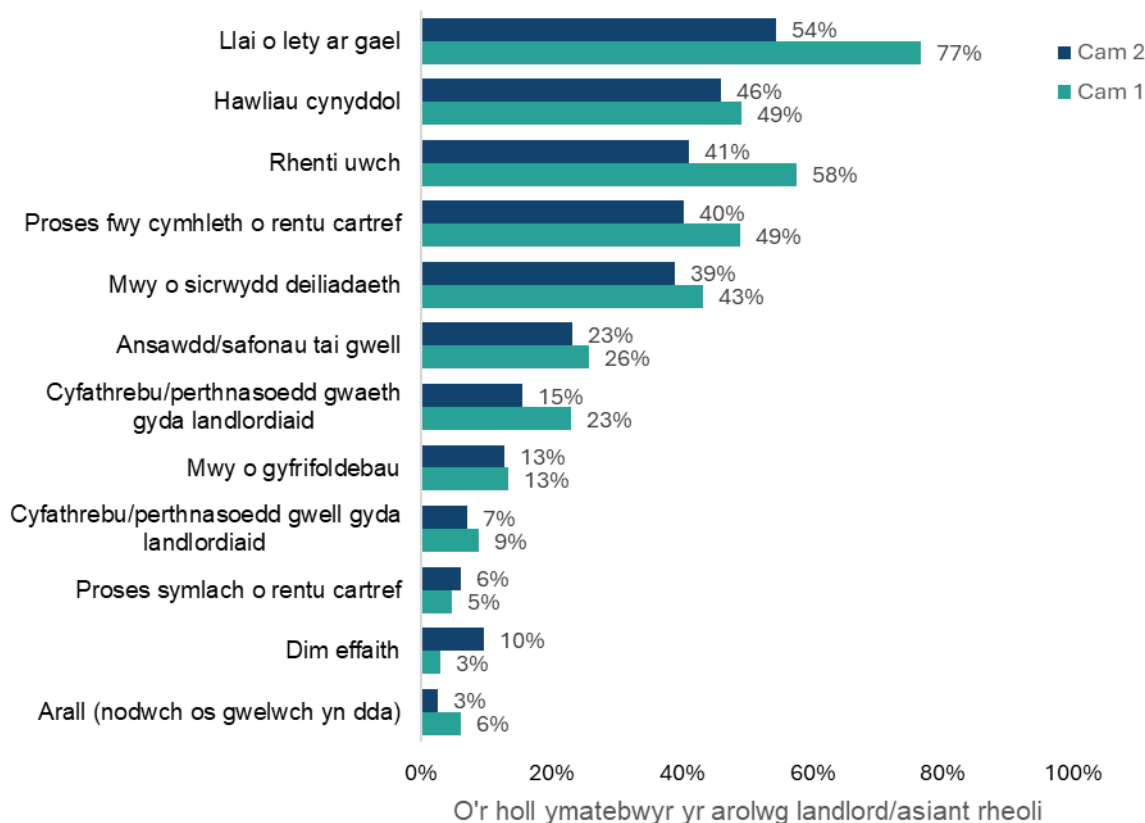
Roedd ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli yn teimlo bod y newidiadau o dan y Ddeddf wedi cael effeithiau cadarnhaol a negyddol ar ddeiliaid contract.

Wrth edrych ar yr effeithiau cadarnhaol, mae'r ymatebwyr yn credu y bydd deiliaid contract yn cael mwy o hawliau (1,141 allan o 2,479 - 46%), mwy o ddiogelwch deiliadaeth (964 allan o 2,479 - 39%), a gwell safonau ansawdd neu dai (575 allan o 2,479 - 23%).

O ran yr effeithiau negyddol, ystyriwyd mai'r prif faterion oedd llai o argaeledd llety (1,350 allan o 2,479 - 54%), cynyddu rhenti (1,1018 allan o 2,479 - 41%), a phroses fwy cymhleth o rentu cartref (997 allan o 2,479 - 40%).

Mae'r canlyniadau, o'u cymharu â chanlyniadau'r arolwg Cam 1 (lle gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau a ymatebodd ba effaith yr oeddent yn meddwl y byddai'r Ddeddf yn ei chael ar ddeiliaid contract) yn awgrymu bod pryderon ynghylch llai o argaeledd llety a rhenti uwch yn perthyn yn ehangach i ymatebwyr arolwg Cam 1 yn hytrach na Cham 2.

Ffigur 13: Pa effeithiau mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael ar ddeiliaid contract, hyd yn hyn?²²



Sylfaen: Pob ymatebydd i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (Cam 2: 2,479, Cam 1: 544)

Ffynhonnell: ORS

Yn y grwpiau ffocws a chyfweiliadau deiliaid contract, roedd teimlad eang y byddai'r Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar ddeiliaid contract yn gyffredinol, cyn belled â'u bod yn ymwybodol o'u hawliau. Yn benodol, roedd ymdeimlad cryf y byddai diogelwch deiliadaeth yn cael ei wella i ddeiliaid contract yn y sector rhentu preifat.

“Byddwn yn gobeithio ei bod yn gadarnhaol, ei bod wedi gwella profiad byw pob dydd pobl. Felly, dydyn nhw ddim yn byw yn ôl eu pryderon o ddydd i ddydd, gan feddwl na allan nhw wneud yr alwad ffôn honno oherwydd y gallen nhw fentro

²² Gofynnodd cwestiwn Cam 1, 'Pa effeithiau y bydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael ar ddeiliaid contract?' Yn y ddau gam roedd y cwestiwn yn aml-ymateb.

cael eu troi allan... Byddwn yn sicr yn gobeithio y byddai'n gwella eu hyder yn eu tenantiaeth.” (Deiliad contract preifat - gogledd Cymru)

Roedd deiliaid contract landlord cymunedol a gymerodd ran yn nodweddiadol yn teimlo'n ddiogel iawn yn eu deiliadaeth eisoes, gan gysylltu'r diogelwch hwn yn aml â hyd deiliadaeth a bod yn 'ddeiliad contract da.' Awgrymwyd eu bod, fel deiliaid contract tymor hir, wedi ennill eu diogelwch trwy 'ddilyn y rheolau' a chadw at reoliadau, ac felly eu bod yn ddeiliaid contract dymunol, sy'n llai tebygol o fod yn agored i faterion fel troi allan.

Mewn cyferbyniad â Cham 1 y gwerthusiad, lle roedd llawer o ddeiliaid contract preifat yn poeni am bosiblwydd colli eu cartrefi, nid oedd yn ymddangos bod deiliaid contract preifat a gymerodd ran yn ystyried bod troi allan yn gymaint o bryder yng Ngham 2. Roedd rhai o'r farn bod diogelwch deiliadaeth yn fwy dibynnol ar eu perthynas â'u landlord/asiant, yn hytrach na bodolaeth y Ddeddf a'r hawliau y mae'n eu rhoi iddynt.

“... Wrth adeiladu'r berthynas â'r landlord, rydym wedi dod i adnabod ein gilydd ac rwy'n teimlo fel y gallaf siarad ag ef am bob math o bethau. Rydyn ni'n cydfynd yn dda; os oes unrhyw beth sydd angen ei wneud gennyf, mae'n eithaf da fel 'na.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Fodd bynnag, cyfeiriodd deiliaid contract preifat eraill a gymerodd ran at berthynas wael a thorri ymddiriedaeth gyda'u landlord/asiant, gan ystyried y Ddeddf a'r contract wedi ei drosi cysylltiedig fel eu diogelwch yn yr achos hwn.

“Os nad oes gennych berthynas dda, yna rydych chi mewn trafferth mawr... Yna mae eich contract yn holl bwysig, mae fel rhoi cawell o'ch cwmpas lle na allant gyffwrdd â chi.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Yn wir, cyfeiriodd un ymatebydd at y Ddeddf fel 'rhwyd ddiogelwch' i'w amddiffyn rhag ofn bod ei berthynas gadarnhaol â'i landlord ar hyn o bryd yn dirywio.

“Mae fy mherthynas â fy landlord yn dda ac os bydd byth yn fregus yna gallaf ddefnyddio'r Ddeddf fel rhwyd ddiogelwch...” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Roedd deiliaid contract preifat a gymerodd ran hefyd o'r farn, er bod y cydbwysedd pŵer yn parhau i fod o blaid y landlord, fod y Ddeddf wedi ei gwneud yn gyfartal i ryw raddau. Dywedwyd hefyd fod y Ddeddf wedi grymuso deiliaid contract i roi sail iddynt herio penderfyniadau a mynnu bod eu landlordiaid yn bodloni eu rhwymedigaethau fel y nodir yn

y Ddeddf. Credwyd bod y cymal troi allan heb fai yn arbennig wedi cynnig amddiffyniad sylweddol i ddeiliaid contract rhag camau dial.

“Mae gennym berthynas dda â'n landlordiaid. Ond mae'r pŵer yn y berthynas honno yn dal i berthyn yn llwyr i'r landlordiaid'. Felly, mae'r Ddeddf hon yn grymuso'n fawr mewn sawl ffordd, fel y gallwch herio penderfyniadau.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Roedd dau ddeiliad contract preifat a gymerodd ran naill ai wedi wynebu cael eu troi allan eu hunain neu'n gwybod am eraill a oedd wedi (dialgar ac fel arall). Roedd y profiad hwn wedi achosi straen a phryder, yn enwedig o ystyried y cawsant cyn lleied o amser i ddod o hyd i eiddo arall. Felly, roedden nhw'n arbennig o falch o'r cyfnod o chwe mis ar gyfer troi allan heb fai o dan y Ddeddf. Mae hyn yn adlewyrchu canfyddiadau Cam 1 i raddau helaeth, lle roedd ychydig o ddeiliaid contract preifat a gymerodd ran wedi wynebu prosesau troi allan heriol, ac felly'n cefnogi'n gryf y cyfnod o chwe mis ar gyfer troi allan heb fai.

Roedd deiliaid contract yng Ngham 1 a Cham 2 yn credu mai mwy o ddiogelwch deiliadaeth ac amddiffyniad rhag troi allan dialgar o ganlyniad i'r chwe mis o gyfnod troi allan heb fai oedd prif effaith gadarnhaol y Ddeddf. Y prif effaith gadarnhaol arall oedd gwell diogelwch a safonau llety.

“Rhoddodd y Ddeddf yr hyder i mi eu herio ac fe wnaethon nhw'r atgyweirio i gyd! Fyddwn i byth wedi dweud unrhyw beth pe na bawn i'n hyderus.” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

“Mae'n gadarnhaol oherwydd bydd landlordiaid cofrestredig yn gwybod na allan nhw osgoi ei wneud nac anwybyddu'r deiliad contract a bydd ganddynt y Ddeddf i wneud yn siŵr bod tai mewn cyflwr da, yn addas i fod yn gartref, ac na allant gicio pobl allan pan nad ydyn nhw'n hapus. Ar y cyfan, mae'n ddarn cadarnhaol o ddeddfwriaeth.” (Deiliad contract landlord cymunedol - de-ddwyrain Cymru)

Er gwaethaf cynnydd cyffredinol mewn hyder yn eu hawliau, roedd un deiliad contract preifat yn teimlo bod rhentu gan landlord gyda stoc fach o eiddo tiriog (un neu ddau eiddo) bellach yn 'fwy peryglus' oherwydd y posibilrwydd y bydd angen i landlordiaid werthu eu heiddo yng ngoleuni newidiadau deddfwriaethol ac economaidd ehangach.

“... Weithiau mae delio ag un person yn hytrach na delio â chwmni yn gallu bod ychydig yn fwy ansicr... [Mae] cyfnodau wedi bod yn bendant lle roeddwn i'n teimlo'n fwy agored i niwed, ond yn bennaf rwy'n meddwl ychydig yn fwy hyderus nag o'r blaen.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Yn debyg i Gam 1 y gwerthusiad, mae'r pryderon hyn wedi dwysáu ymhlith deiliaid contract yn ddiweddar oherwydd yr argyfwng costau byw a'r canfyddiadau o gynnydd rhent eang. Fodd bynnag, cydnabuwyd bod y rhain o ganlyniad i nifer o ffactorau, yn enwedig cyfraddau llog a chostau cyffredinol cynyddol. Dywedodd nifer o ddeiliaid contract a gymerodd ran eu bod yn adnabod pobl a fu'n destun codiadau rhent mawr ac a oedd yn gorfod symud o ganlyniad, a'r broblem honno'n waeth am ei bod yn fwy heriol dod o hyd i eiddo rhent yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

“Gall estyn cyfnod eich hysbysiad troi allan ond bod yn beth cadarnhaol i ddeiliaid contract, ond rwy'n teimlo bod rhai pethau wedi'u colli gan y Ddeddf... Mae rhent mor uchel ar y funud ac mae mor anodd dod o hyd i eiddo... felly mae pobl yn cymryd unrhyw beth.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Ar ben hynny, er bod y rhan fwyaf o ddeiliaid contract a gymerodd ran yn teimlo'n fwy hyderus yn codi cwynion gyda'u landlord, roedd rhai (yn enwedig rhentwyr preifat) yn dal i bryderu am wneud ceisiadau atgyweirio gan eu bod yn teimlo y gallai hyn arwain at gynnydd mewn rhent. Hefyd, dywedodd dau ddeiliad contract a gymerodd ran, er ei bod wedi gwella diogelwch deiliadaeth, nad yw'r Ddeddf wedi mynd yn ddigon pell i amddiffyn deiliaid contract rhag cael eu troi allan heb fai yn y tymor hir. Roedden nhw'n honni bod bylchau i'w canfod o hyd.

“Gallai fod ffyrdd o gwmpas hynny... Fe allen nhw ddweud eu bod am werthu yn lle hynny, fel nad oedd rhaid iddyn nhw wneud yr atgyweirio...” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Amlygodd rhai rhanddeiliaid a landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran hefyd rai effeithiau negyddol posibl y Ddeddf ar ddeiliaid contract (a oedd yn gyffredinol yr un fath â'r rhai a godwyd yng Ngham 1). Mae llawer o'r rhain eisoes wedi'u hadrodd, ond mae'r brif rai wedi'u crynhoi isod.

- mae contractau/datganiadau ysgrifenedig yn fwy cymhleth ac anodd i ddeiliaid contract eu deall, sy'n golygu efallai nad ydynt yn ymwybodol o'u hawliau o hyd - nac yn eu deall
- mae landlordiaid yn gadael y farchnad rentu, sy'n golygu prinder llety rhent preifat a rhenti cynyddol
- er bod landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn cydnabod bod diogelwch deiliadaeth yn cael ei gryfhau gan y Ddeddf mewn egwyddor, adleisiodd rhai landlordiaid farn deiliaid contract y gallai pobl barhau i fod

yn amharod i gwyno oherwydd anawsterau cyflenwad a galw yn y sector rhentu preifat

- gan adleisio barn deiliaid contract, roedd pryder ymhlith rhanddeiliaid fod y costau sy'n gysylltiedig â gweithredu'r Ddeddf wedi'u datganoli i ddeiliaid contract ar ffurf codiadau rhent, ac y bydd rhenti yn parhau i godi dros y blynyddoedd i ddod. Yn wir, dywedodd nifer o landlordiaid a gymerodd ran y bu angen iddynt gynyddu rhenti i wrthbwysu risg canfyddedig rhentu eiddo yn breifat. Gwnaethant esbonio bod codiadau rhent yn 'rhwyd ddiogelwch' i amddiffyn landlordiaid rhag unrhyw gostau cynyddol yn sgil, er enghraifft, gosod larymau mwg a charbon monocsid, a chynnal profion trydanol

Yn y cyd-destun hwn, roedd rhai deiliaid contract preifat a gymerodd ran yn siomedig nad aethpwyd i'r afael â mater capio rhenti yn y Ddeddf, er ei bod yn rhoi mwy o hawliau i ddeiliaid contract yn gyffredinol. Awgrymwyd bod hyn wedi caniatáu i landlordiaid gynyddu rhenti i gwmpasu gofynion gweinyddol a gofynion eraill y Ddeddf.

“Un peth y gellid bod wedi'i ychwanegu at y Ddeddf oedd y terfyn uchaf ar gyfer rhent. O'r adeg yr aeth y Ddeddf allan cododd fy landlord fy rhent. Fe gefais ddeufis naill ai gytuno neu symud allan. Doeddwn i ddim yn disgwyl i'r rhent aros yr un fath, ond doeddwn i ddim yn disgwyl iddo gynyddu traean!” (Deiliad contract preifat - canolbarth a de-orllewin Cymru)

Fodd bynnag, roedd y landlordiaid a gymerodd ran yn llai awyddus am bosibilrwydd capio rhenti, gan awgrymu y byddai mwy o landlordiaid yn gadael y farchnad pe bai hyn yn cael ei weithredu.

Effeithiau canfyddedig y Ddeddf ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol

Barn rhanddeiliaid am effeithiau'r Ddeddf ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol

Teimlai'r rhanddeiliaid ar y cyfan ei bod yn ddyddiau cynnar ar y Ddeddf o hyd, ac y bydd yn cymryd tua phum mlynedd o'i gweithredu i gael eglurder ar ei heffeithiau. Fodd bynnag, roedd y mwyafrif yn cefnogi ei huchelgais.

Serch hynny, roedd nifer o rhanddeiliaid yn credu o hyd, fel yr oeddent yng Ngham 1, fod y Ddeddf wedi arwain at lawer o landlordiaid yn gwerthu eu heiddo ac yn gadael y sector rhentu preifat yng Nghymru. Roedd y mwyafrif yn cydnabod bod eu hadborth yn seiliedig ar dystiolaeth anecdotaidd.

“Gallwn weld y newid yn dod, gallwn weld y gost, gallwn weld y fiwrocratiaeth, ac nid oedd y matrices risg a gwobr yn ddealladwy o safbwynt masnachol. A gafodd yr eiddo hynny eu rhyddhau i bobl i'w prynu, wyddon ni ddim.” (Rhanddeiliad Cyfreithiwr)

Ni ddywedwyd bod y rhai a adawodd yn gwneud hynny oherwydd cyflwyno'r Ddeddf ynddi'i hun, ond oherwydd maint y newidiadau a'r galw cysylltiedig am adnoddau.

“[Mae landlordiaid yn gadael y sector] yn gysylltiedig yn syml â'r ffordd y cafodd y Ddeddf ei gweithredu a'r holl broblemau a ddaeth yn sgil hynny, nid y Ddeddf ei hun... Cafodd holl ysbryd y Ddeddf ei gysgodi gan ei dull gweithredu...”
(Rhanddeiliad Corff Cynrychioladol)

Ar ben hynny, roedd llawer o randdeiliaid yn teimlo bod landlordiaid wedi gadael y sector oherwydd bod ofn arnynt fuddsoddi yn y newid a chael pethau'n anghywir, a hynny'n ganlyniad anfwriadol ond, yn eu barn nhw, nid annisgwyl o addasiad mor gyfanwerthol.

“Roedd pawb yn arswydo rhag gwneud popeth yn anghywir... Os ydych chi'n arswydo rhag gwneud rhywbeth yn anghywir, yna gall y pryder eich llethu yn enwedig os oes gennych nifer fawr o eiddo. Roedd yn amser pryderus iawn.”
(Rhanddeiliad Corff Cynrychioladol)

Ond roedd nifer o randdeiliad yn teimlo, er bod yn rhaid ystyried y Ddeddf yng nghyd-destun yr heriau ehangach sy'n effeithio ar y marchnadoedd tai a rhent yng Nghymru, ac nad dyma'r unig reswm dros landlordiaid yn gadael y sector, ei bod wedi gwaethygu sefyllfa a oedd eisoes yn heriol.

“Mae'r galw'n cynyddu a'r stoc o'r sector rhentu preifat yn gostwng neu'n dod yn fwy anfforddiadwy. P'un a yw hynny i gyd oherwydd y Ddeddf, wn i ddim, ond dw i ddim yn meddwl ei bod wedi helpu.” (Rhanddeiliad Awdurdod Lleol)

Yn y cyd-destun hwn, roedd rhai rhanddeiliaid yn teimlo bod gan landlordiaid lai o hyder yn eu buddsoddiadau, bod landlordiaid yn delio â llawer o faterion meddiant, a bod achosion o droi allan ar eu lefel uchaf erioed yng Nghymru, gan adlewyrchu ansefydlogrwydd y farchnad.

Dadleuodd ychydig o randdeiliaid nad yw landlordiaid wedi gadael yn ôl y disgwyl, a bod hyder yn tyfu o fewn y sector ar ôl y cyfnod cychwynnol o newid. Un farn boblogaidd (fel y'i mynegwyd yn gynharach) oedd bod cyfran sylweddol o landlordiaid wedi trosglwyddo eu

heiddo i asiantaethau rheoli, yn hytrach na gwerthu'n llwyr, a dywedwyd bod twf wedi bod mewn landlordiaid aml-bortffolio.

“Roedd landlordiaid yn dweud, 'O, dyna ni nawr, alla i ddim cymryd mwy o reoleiddio, dw i'n gwerthu,' ac fe gollon ni cryn dipyn o landlordiaid pan gafodd ei chyflwyno gyntaf. Fe benderfynodd landlordiaid werthu, a dyna a wnaeth llawer ohonynt. Ond... doedd y farchnad werthu ddim yn boeth iawn a methodd llawer ohonynt â gwerthu eu heiddo mewn gwirionedd ac, os gwnaethon nhw lwyddo, fe werthon nhw eu heiddo i lawer o'r buddsoddwyr mawr. Felly, fe gawson ni'r mwyafrif ohonyn nhw yn ôl i'r sector.” (Rhanddeiliad Asiant Rheoli)

Barn landlordiaid/asiantau rheoli am effaith y Ddeddf ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol

Nid oedd mwyafrif (1,646 allan o 2,515 – 65%) yr ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli yn credu bod y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru ar hyn o bryd. Ond, cytunodd y lleiafrif, sef rhyw un o bob saith (376 allan o 2,515 - 15%) fod y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar hyn o bryd.

O ddadansoddi fesul is-grŵp, gellir gweld bod landlordiaid bach (355 allan o 2,265 – 16%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o gytuno bod y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu ehangach.

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr (1,637 allan o 2,544 – 64%) i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli hefyd yn anghytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol yn y dyfodol, ond mae'r gyfran sy'n cytuno â hyn (422 allan o 2,544 – 17%) ychydig yn uwch na'r gyfran sy'n cytuno ei bod yn cael effaith gadarnhaol ar hyn o bryd (1,646 allan o 2,515 – 65%). O gymharu â chanlyniadau arolwg Cam 1, mae landlordiaid ac asiantau a ymatebodd bellach yn llawer mwy tebygol o gytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol yn y dyfodol, ac yn llawer llai tebygol o anghytuno (Cam 1 – cytuno: 59 allan o 548 -11%; anghytuno: 440 allan o 548 - 80%).

O ddadansoddi fesul is-grŵp, gellir gweld eto fod landlordiaid bach (392 allan o 2,293 – 17%) yn llawer mwy tebygol na'r holl landlordiaid o'u hystyried gyda'i gilydd o gytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol yn y dyfodol.

Yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â landlordiaid/asiantau rheoli, yr effaith gynnar a nodwyd amlaf yn sgil y Ddeddf ar y sector cyfan oedd eto'r canfyddiad bod landlordiaid yn ystyried gadael y sector rhentu preifat o ganlyniad i'w gofynion. Unwaith eto, mae ffactorau eraill fel pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, a chyfraddau llog / trethi uwch wedi

cyfrannu at drafferthion ariannol landlordiaid a'u trafferthion eraill, ond disgrifiwyd bod y Ddeddf yn brif rheswm dros rai landlordiaid a gymerodd ran (ac eraill maen nhw'n eu hadnabod) yn ystyried gadael y sector.

Dywedodd landlordiaid/asiantau rheoli y gallai landlordiaid y sector rhentu preifat, gyda chymhellion, fod yn fodd o adfywio hen stoc dai Cymru ar gyfer llety rhent, yn hytrach na'i defnyddio ar gyfer Airbnb, llety â gwasanaeth, neu osodiadau cwmni – roedd y cyfranogwyr o'r farn fod pob sector yn cyflwyno llai o risg na rhentu preifat. Teimlwyd y gallai mwy o fuddsoddiad yn y sector rhentu preifat gael effaith gadarnhaol ar economi Cymru yn gyffredinol.

Barn deiliaid contract am effaith y Ddeddf ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol

I rai deiliaid contract a gymerodd ran, mae'n dal yn rhy gynnar i asesu effaith y Ddeddf ar sector rhentu Cymru yn gyffredinol. I'r rhai a oedd yn cydnabod effeithiau, roedd llawer o'r farn bod rhai landlordiaid sector rhentu preifat wedi penderfynu, yn y cyfnod yn syth ar ôl gweithredu'r Ddeddf, gwerthu a gadael y farchnad rhentu. Canlyniad canfyddedig hyn oedd lleihau cyflenwad y stoc tai rhent, ac anawsterau cynyddol i'r rhai sy'n chwilio am eiddo rhent preifat.

“Fe wnaeth fy landlord gwreiddiol... werthu fy fflat, a dw i ddim yn meddwl y byddai'r amseru'n gyd-ddigwyddiad. Rwy'n credu ei bod yn debygol bod llawer o bobl yn gwerthu.” (Deiliad contract preifat - de-ddwyrain Cymru)

Yn wir, fel yr amlinellwyd yng nghanfyddiadau ymchwil Cam 1, awgrymodd deiliaid contract a gymerodd ran y gall yr agwedd troi allan heb fai ar y Ddeddf a'r rhwymedigaethau eraill (sydd weithiau'n gostus) y mae'n eu gosod ar landlordiaid arwain at argyfwng cyflenwad eiddo wrth iddynt adael y farchnad neu droi eiddo'n llety gwyliau.

Fel y nodwyd o'r blaen, dywedodd llawer o ddeiliaid contract eu bod eisoes wedi gweld newidiadau yn hyn o beth trwy alw a rhenti llawer uwch am eiddo unigol.

“Mae diffyg llwyr o eiddo rhent ar gael. Byddwn wedi cymryd unrhyw beth oherwydd mewn naw wythnos fe welais bum eiddo ac roedden nhw'n dweud pethau fel, 'Y man cychwyn ar gyfer y rhent yw hyn a hyn. Faint ydych chi'n barod i'w gynnig?' Roeddwn i'n syfrdanu a bu'n rhaid i mi gerdded i ffwrdd.” (Deiliad contract preifat - gogledd Cymru)

Beth mae'r data yn ei ddweud?

Cofrestru eiddo gyda RhDC

Mae'r data cofrestriadau eiddo a gyhoeddwyd yn dangos nifer yr eiddo a gofrestrwyd gyda RhDC fel nifer yr eiddo a gofrestrwyd bob mis ar gyfer pob awdurdod lleol. Hynny yw, pob eiddo a gofrestrwyd, nid eiddo ychwanegol a gofrestrwyd bob mis. Nid yw'r data hwn yn dangos nifer y landlordiaid, a gall un landlord fod yn berchen ar un eiddo neu lawer eiddo. Dros amser, gall y set ddata hon nodi symudiad landlordiaid i mewn ac allan o'r farchnad, gyda thri chafeat.

Y cafeat cyntaf yw na fydd y data yn caniatáu inni bennu achosiaeth. Yn achos data cofrestriadau, pe bai cofrestriadau yn gostwng mewn unrhyw flwyddyn benodol, mae hyn yn awgrymu bod landlordiaid yn gadael y farchnad, neu fod eiddo yn cael ei dynnu o'r farchnad rentu. Nid yw'n dangos ynddo'i hun fod y landlordiaid wedi gadael y farchnad oherwydd gweithredu'r Ddeddf.

Yn ail, nid yw data cofrestriadau yn dangos y llif i mewn ac allan o gofrestru fis ar ôl mis gan nad yw llawer o landlordiaid yn canslo eu cofrestriad eiddo wrth adael y farchnad, dim ond yn gadael iddo ddod i ben dros amser.

Yn drydydd, mae'r data'n cwmpasu nifer y cofrestriadau yn unig ac nid yw'n cwmpasu'r hyn sy'n digwydd i'r eiddo ar ôl i gofrestrriadau ddod i ben. O ganlyniad, nid yw'n bosibl asesu sawl eiddo sy'n aros yn y system rhentu preifat o dan landlord gwahanol (neu'r un landlord ond heb ei gofrestru), a sawl un sy'n symud i fath arall o ddeiliadaeth. Gan fod cofrestriadau am bum mlynedd, gall yr eiddo 'marw'²³ hyn aros yn y ffigurau cofrestru am hyd at bum mlynedd, er y byddai'n aml yn llai na hynny. Yn benodol, mae gwefan RhDC 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 roes y gorau i fasnachu yn ystod y cyfnod blaenorol o bum mlynedd adael i'w cofrestriadau ddod i ben.”

Un ffordd o gyfyngu ar nifer y cofrestriadau marw yw gosod Rhagfyr 2021 fel 100% ar gyfer pob awdurdod lleol a chymharu'r newid mewn cofrestriadau i'r pwynt hwnnw. Rhagfyr 2021 yw pum mlynedd o ddechrau cofrestriadau a'r nifer isaf o gofrestrriadau ar gyfer y rhan fwyaf o awdurdodau lleol; mae'n tybio bod nifer fawr o gofrestrriadau marw wedi diflannu ar yr

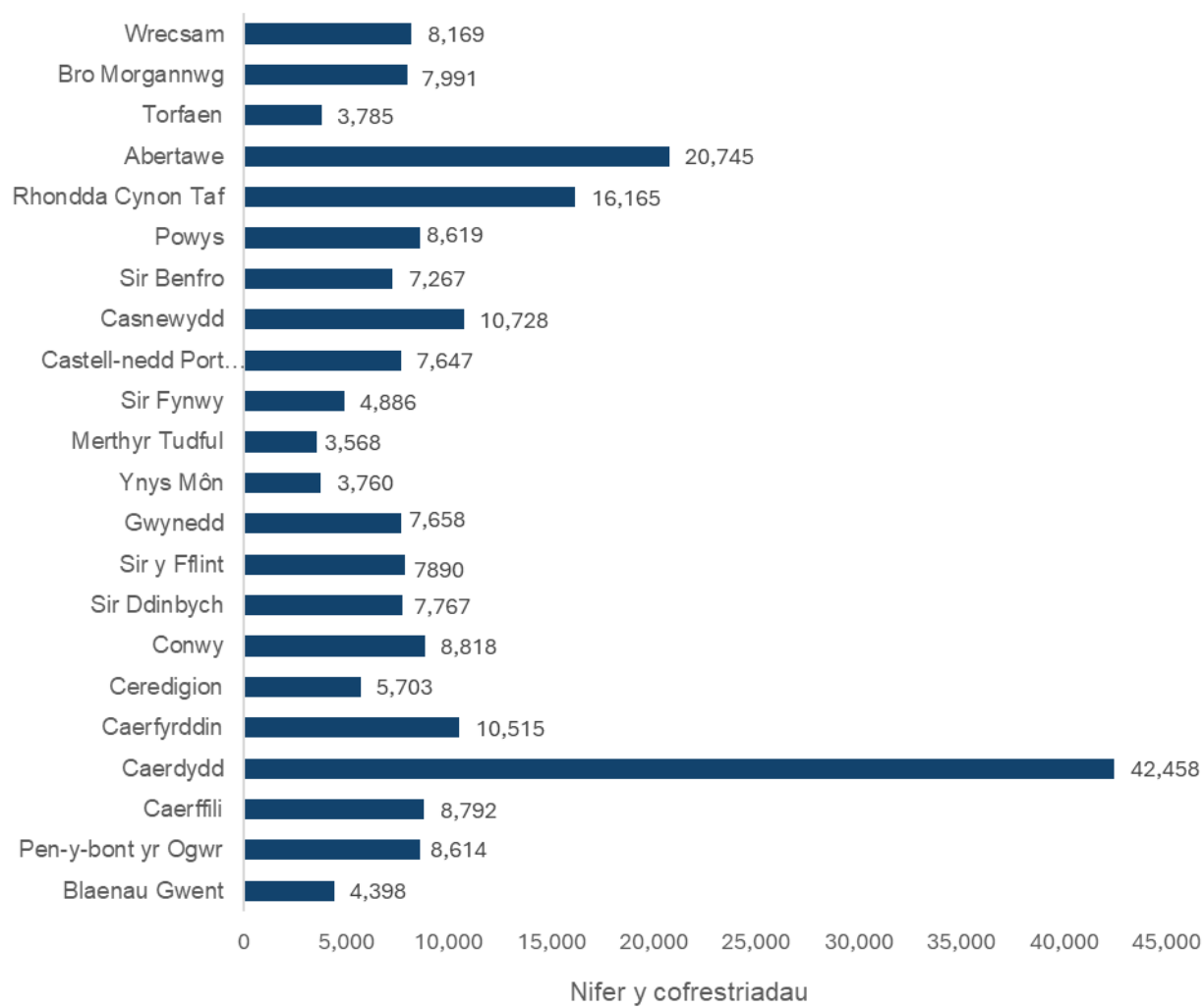
²³ Cofrestriad 'marw' yw cofrestriad eiddo nad yw'n cael ei osod i'w rentu gan y landlord dan sylw mwyach, ond nad yw wedi'i dynnu oddi ar gofrestr RhDC, fel arfer nes i'r cyfnod cofrestru pum mlynedd ddod i ben.

adeg honno. Fodd bynnag, nid yw'r dull hwn yn ystyried cofrestriadau marw ers 2017 ac mae'n rhoi canlyniadau tebyg yn gyffredinol i'r dull o gymharu nifer mwyaf y cofrestriadau. Defnyddir y dull hwn i brofi synnwyr y canlyniadau.

Mae'r data'n cwmpasu'r cyfnod rhwng mis Ionawr 2019 a mis Awst 2024 (gyda data a gasglwyd ym mis Medi 2024). Dengys Ffigur 14 nifer y cofrestriadau sydd ar waith ar gyfer pob awdurdod lleol ym mis Awst 2024.

Mae'r data hwn yn dangos maint y cofrestriadau ledled Cymru. Nid yw'n syndod mai yn y ddwy ddinas fwyaf, a'r ddwy'n ddinasoedd prifysgol, y mae'r nifer fwyaf o gofrestriadau, sy'n gyson â chael poblogaethau mawr o fyfyrwyr; ac yna ardaloedd trefol eraill, yn enwedig Rhondda Cynon Taf.

Ffigur 14: Cofrestriadau Eiddo Sector Rhentu Preifat ym mis Awst 2024 (Ffynhonnell: RhDC, Medi 2024)



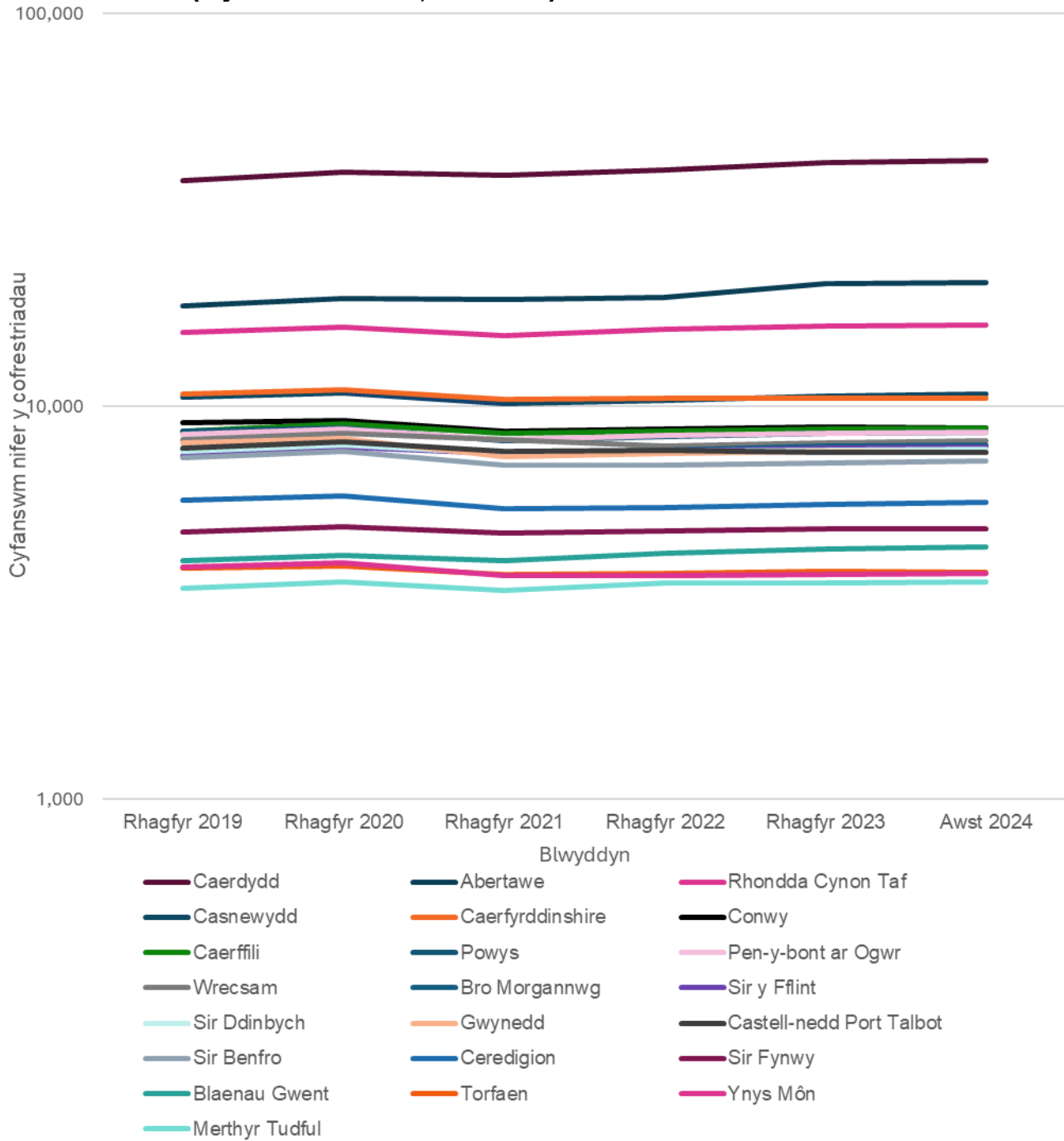
Dengys Ffigur 15 gyfanswm y cofrestriadau dros amser ar gyfer pob awdurdod lleol, yn gyntaf ar gyfer pob ardal awdurdod lleol. Dengys Ffigur 16 gyfartaledd canolrifol cofrestriadau eiddo ym mhob un o'r tri rhanbarth ar wahân. Mae'r canolrif yn cynrychioli'r set

ddata gyfan yn well na'r cymedr, sy'n cael ei sgiwio tuag i fyny gan dri allanolyn uchel iawn, sef Caerdydd, Abertawe a Rhondda Cynon Taf.

Dengys ffigurau 15 a 16 ostyngiad yn nifer yr eiddo a gofrestrwyd ym mis Rhagfyr 2021 mewn 18 o'r 22 ardal awdurdod lleol. Gwelwyd cynnydd yn nifer yr eiddo rhwng 2019 a 2021 yng Nghaerdydd, Abertawe, Sir y Fflint a Wrecsam. Mae hyn yn unol â datganiad RhDC am gofrestriadau o 2016 yn dod i ben ac mae'n dangos graddfa bosibl cofrestriadau marw. Yr ardal gyda'r gostyngiad mwyaf mewn landlordiaid cofrestredig oedd Gwynedd.

Mae Tabl 6 yn cyflwyno cyfanswm y cofrestriadau rhwng 2019 a 2024, ac mae'n dangos bod nifer y cofrestriadau mewn 20 o'r 22 awdurdod lleol wedi cynyddu rhwng 2021 a 2024, gyda'r nifer fwyaf o gofrestriadau yng Nghaerdydd, Abertawe a Rhondda Cynon Taf ers 2021.

Ffigur 15: Nifer y cofrestriadau eiddo landlord preifat dros amser ar gyfer pob ardal Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC, Medi 2024)



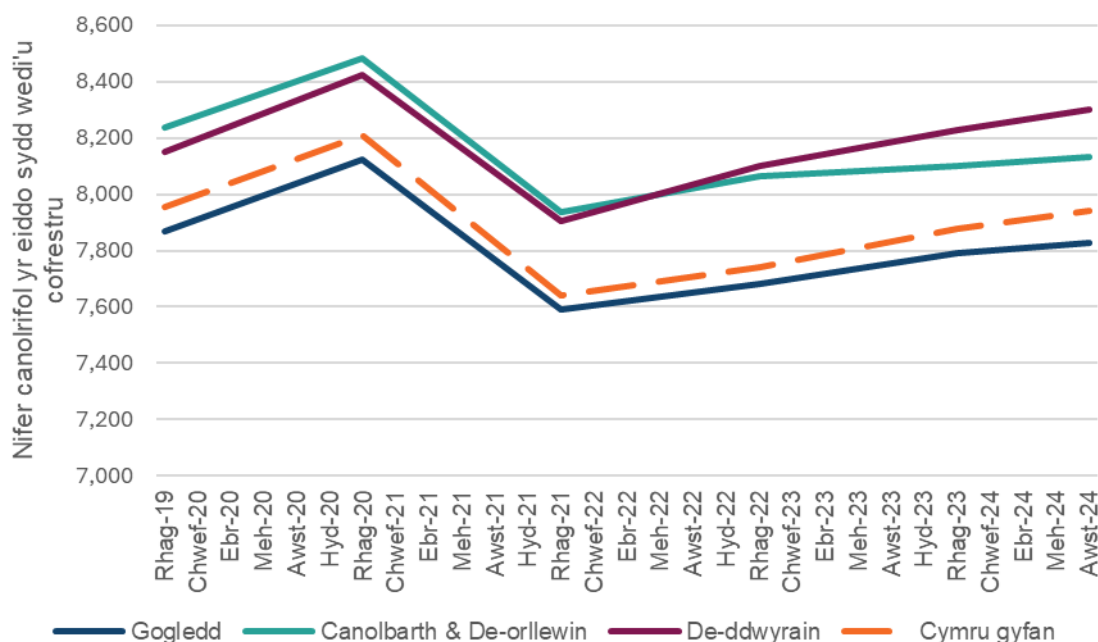
Tabl 6: Nifer y cofrestriadau eiddo dros amser ar gyfer pob ardal Awdurdod Lleol - pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)

	Rhagfyr 2019	Rhagfyr 2020	Rhagfyr 2021	Rhagfyr 2022	Rhagfyr 2023	Awst 2024
Abertawe	18,061	18,831	18,710	18,921	20,542	20,745
Blaenau Gwent	4,054	4,175	4,036	4,226	4,326	4,398
Bro Morgannwg	7,792	8,083	7,601	7,756	7,925	7,991
Caerdydd	37,609	39,626	38,789	39,935	41,707	42,458
Caerffili	8,677	9,029	8,541	8,678	8,782	8,792
Casnewydd	10,564	10,820	10,152	10,368	10,639	10,728
Castell-nedd Port Talbot	7,853	8,132	7,676	7,722	7,638	7,647
Ceredigion	5,781	5,904	5,501	5,526	5,621	5,703
Conwy	9,078	9,225	8,639	8,772	8,848	8,818
Gwynedd	8,059	8,286	7,452	7,581	7,687	7,658
Merthyr Tudful	3,439	3,569	3,398	3,562	3,557	3,568
Pen-y-bont ar Ogwr	8,512	8,769	8,210	8,448	8,531	8,614
Powys	8,626	8,836	8,196	8,408	8,561	8,619
Rhondda Cynon Taf	15,464	15,955	15,197	15,697	16,037	16,165
Sir Benfro	7,387	7,696	7,076	7,098	7,199	7,267
Sir Ddinbych	7,676	7,965	7,609	7,695	7,750	7,767
Sir Fynwy	4,799	4,955	4,766	4,826	4,883	4,886
Sir Gaerfyrddin	10,761	11,041	10,414	10,484	10,479	10,515
Sir y Fflint	7,503	7,871	7,574	7,672	7,828	7,890
Torfaen	3,875	3,932	3,728	3,767	3,803	3,785
Wrecsam	8,211	8,529	8,254	7,938	8,062	8,169
Ynys Môn	3,897	3,989	3,713	3,706	3,742	3,760
Cymru	207,678	215,218	205,232	208,786	214,147	207,774

Mae'r siart isod yn dangos nifer canolrifol y cofrestriadau eiddo rhent preifat ym mhob un o'r tri rhanbarth economaidd a nodwyd rhwng Rhagfyr 2019 ac Awst 2024, ynghyd â'r nifer canolrifol 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 o ganlyniad i'r canolfannau poblogaeth, a myfyrwyr yng Nghaerdydd ac Abertawe.

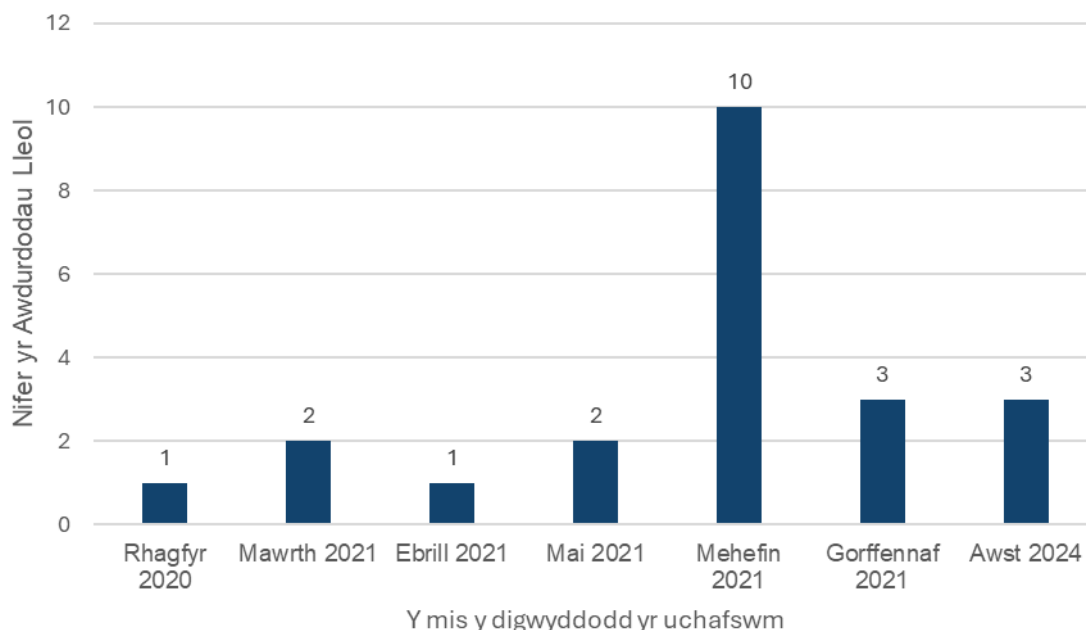
Ffigur 16: Nifer canolrifol y cofrestriadau eiddo rhent preifat dros amser ar gyfer pob un o'r tri rhanbarth diffiniedig (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)



Ochr yn ochr â nifer yr eiddo rhent preifat sydd wedi'u cofrestru ar unrhyw un adeg, cymharir nifer yr eiddo rhent preifat ym mhob ardal awdurdod lleol â'r nifer uchaf o eiddo rhent preifat a gofrestrwyd mewn unrhyw fis yn y cyfnod cyfan rhwng Ionawr 2019 ac Awst 2024 - dyma'r mis brig. Mae'r uchafswm nifer (h.y. y mis brig) wedi'i osod fel 100% ac mae'r holl fisoedd eraill yn cael eu gosod fel canran o'r uchafswm nifer hwnnw.

Ar gyfer bron i hanner yr ardaloedd awdurdod lleol, roedd uchafswm nifer y cofrestriadau eiddo rhent preifat ar waith ym mis Mehefin 2021 ac roedd gan gyfanswm o 18 ardal awdurdod lleol y nifer uchaf ar ryw adeg yn ystod 2021. Mae hyn yn awgrymu bod y gostyngiad oherwydd cofrestriadau'n dod i ben yn 2021 wedi digwydd tua diwedd y flwyddyn honno. Mae hwn yn bwynt pwysig sy'n effeithio ar bosibilrwydd cymharu ardaloedd awdurdod lleol o wahanol feintiau, poblogaeth a nodweddion eraill ar sail debyg, megis cymharu canran gymharol y cofrestriadau o gymharu â'r uchafswm cofrestriadau ar gyfer pob ardal awdurdod lleol.

Ffigur 17: Pryd y digwyddodd yr uchafswm nifer o gofrestriadau ar gyfer awdurdodau lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)



Dangosir nifer y cofrestriadau ym mis Awst 2024 ac uchafswm nifer y cofrestriadau ar gyfer pob ardal awdurdod lleol isod.

Mae adio uchafswm nifer y cofrestriadau ym mhob ardal awdurdod gyda'i gilydd, waeth pryd y digwyddodd y nifer uchaf hwnnw, yn rhoi cyfanswm o 221,526 o gofrestriadau, y cyfeirir ato fel y cofrestriadau 'uchafswm posibl'. Ym mis Awst 2024, roedd cyfanswm o 215,943 o gofrestriadau, sy'n cyfateb i 97.48% o'r uchafswm posibl. Er cymharu, ym mis Mehefin 2023, yr uchafswm posibl oedd 219,373 ac roedd 211,202 o gofrestriadau ar y pryd, sef 96.28% o'r uchafswm posibl.

Gan ddefnyddio'r ffigurau hyn, gellir cymharu nifer y cofrestriadau mewn unrhyw fis penodol ar gyfer pob ardal awdurdod lleol â'r uchafswm nifer ar gyfer yr ardal awdurdod lleol honno ac yn erbyn cyfanswm Awst 2024. Mynegir y cymariaethau hyn fel canran o'r uchafswm ar gyfer pob ardal awdurdod lleol ac ar gyfer cyfanswm Awst 2024. Mae gan y dull hwn rai cyfyngiadau, yn enwedig y ffaith bod y niferoedd uchaf yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol yn 2021 cyn cael gostyngiad sydyn mewn cofrestriadau oherwydd dileu cofrestriadau (marw) sydd wedi dod i ben a oedd yn deillio yn 2016. Fodd bynnag, mae'r dull yn tynnu sylw at y potensial ar gyfer newidiadau yn nifer y landlordiaid cofrestredig ers 2021.

Dengys Tabl 8 ganran yr uchafswm ar gyfer pob awdurdod lleol ar ddiwedd pob blwyddyn galendr ers 2019.

Mae'r data'n dangos bod gan y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol ganran uwch o gofrestriadau ym mis Rhagfyr 2020 na ffigur cyffredinol Awst 2024 o 97.48%. Yn 2021, syrthiodd pob un yn is na chymhariaeth Awst 2024 (97.48%). Mae naw awdurdod lleol wedi aros yn is na'r 97.48%, gyda 13 wedi dringo'n uwch; yn arbennig Blaenau Gwent, Caerdydd, Rhondda Cynon Taf ac Abertawe, lle dangosodd Awst 2024 y nifer uchaf o gofrestriadau (wedi'i fynegi fel 100%).

Serch hynny, mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol wedi cynyddu canran y cofrestriadau yn gyson yn erbyn eu huchafswm eu hunain rhwng Rhagfyr 2021 ac Awst 2024. Mae'r ganran gymharol yn Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Gwynedd, Ynys Môn, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro a Thorfaen wedi gostwng. Gallai hyn fod oherwydd landlordiaid ac eiddo yn gadael y farchnad, neu'n peidio ag ailgofrestru, neu gofrestriadau marw yn dod i ben. Fodd bynnag, ers mis Rhagfyr 2022, dim ond Castell-nedd Port Talbot sydd wedi dangos gostyngiad yng nghanran y cofrestriadau o un pwynt canran o 94% i 93%; nid yw'r data'n ddigon manwl gywir i nodi bod hyn yn arwyddocaol.

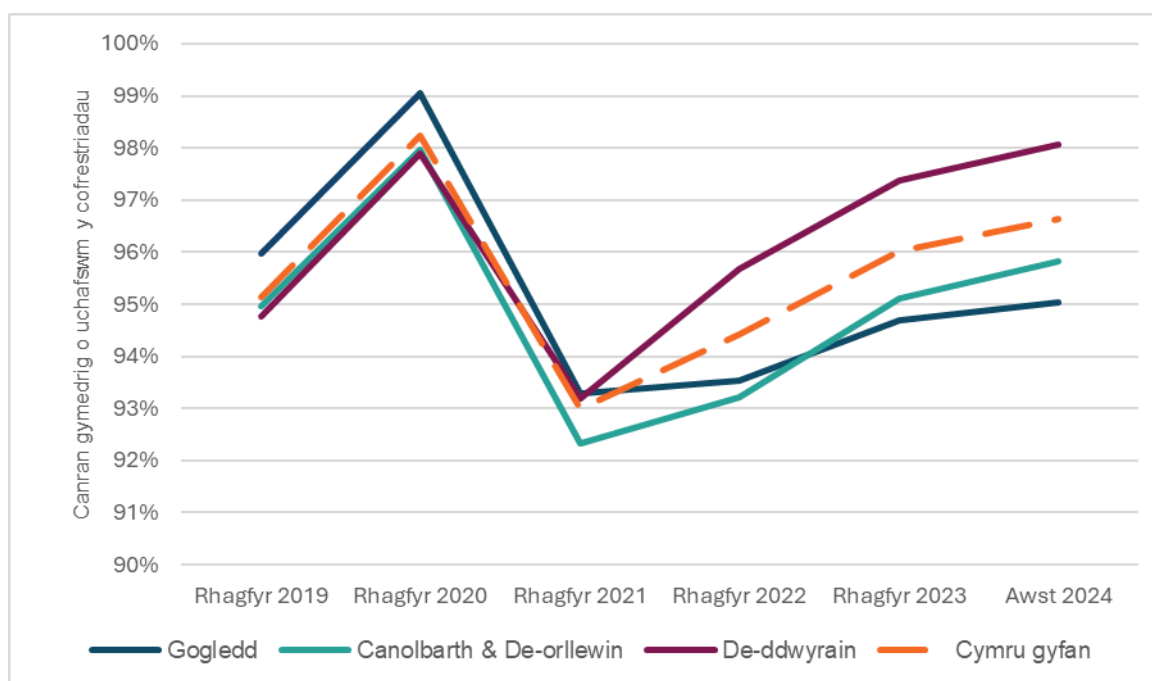
Tabl 7: Canran ardal awdurdod lleol o'r uchafswm cofrestriadau eiddo preifat o'i chymharu â chanran Awst 2024 o'r uchafswm posibl o gofrestriadau eiddo preifat ar gyfer Cymru – Pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)

	Rhagfyr 2019	Rhagfyr 2020	Rhagfyr 2021	Rhagfyr 2022	Rhagfyr 2023	Awst 2024
Blaenau Gwent	92	95	92	96	98	100
Pen-y-bont ar Ogwr	96	99	93	95	96	97
Caerffili	96	99	94	96	97	97
Caerdydd	89	93	91	94	98	100
Sir Gaerfyrddin	97	100	94	95	95	95
Ceredigion	98	100	93	93	95	96
Conwy	98	100	93	95	96	95
Sir Ddinbych	96	99	95	96	97	97
Sir y Fflint	93	98	94	95	97	98
Gwynedd	97	100	90	91	93	92
Ynys Môn	96	99	92	92	93	93
Merthyr Tudful	93	97	92	97	97	97
Sir Fynwy	96	99	95	96	97	97
Castell-nedd Port Talbot	95	99	93	94	93	93
Casnewydd	97	100	94	96	98	99
Sir Benfro	95	99	91	92	93	94
Powys	97	99	92	95	96	97
Rhondda Cynon Taf	95	99	94	97	99	100
Abertawe	87	91	90	91	99	100
Torfaen	98	99	94	95	96	95
Bro Morgannwg	96	99	93	95	97	98
Wrecsam	95	99	96	92	93	95

Gan ddefnyddio'r un data, mae'r siart isod yn cymharu canran gymedrig y cofrestriadau ym mhob rhanbarth â'r mis gyda'r uchafswm nifer o gofrestriadau. Mae canran gymedrig y cofrestriadau posibl ym mhob ardal wedi codi'n raddol ers mis Rhagfyr 2021.

Sylwch fod y raddfa echel fertigol yn dechrau ar 90%.

Ffigur 18: Canran gymedrig o uchafswm cofrestriadau landlord preifat ar gyfer awdurdodau lleol ym mhob rhanbarth a Chymru gyfan (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)

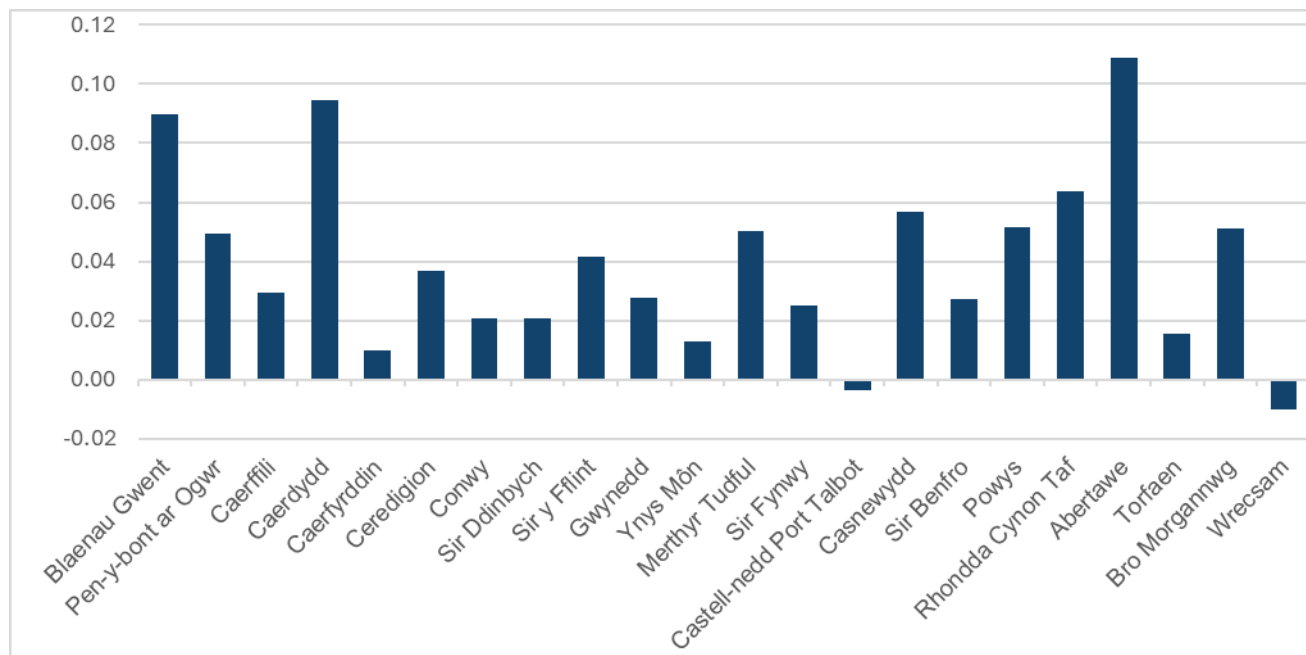


Dengys Ffigur 19 y newid canrannol ym mhob ardal awdurdod lleol o'i gymharu â nifer y cofrestriadau ym mis Rhagfyr 2021. Gellir defnyddio'r ffigurau hyn i gadarnhau'r canlyniadau yn erbyn y dull a ddefnyddir uchod.

Mae'r data'n dangos darlun tebyg i'r siart uchod; o gymharu â'r pwynt isaf ym mis Rhagfyr 2021 pan fo nifer o gofrestriadau marw'n disgyn allan o'r ffigurau, roedd gan y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol y nifer uchaf o gofrestriadau ym mis Rhagfyr 2020, ac mae nifer y cofrestriadau wedi cynyddu ym mhob ardal awdurdod lleol ers 2021 ar wahân i Gastell-nedd Port Talbot a Wrecsam.

Serch hynny, mae'r rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol wedi cynyddu canran y cofrestriadau yn gyson yn erbyn eu ffigur Rhagfyr 2021 lleiaf eu hunain.

Ffigur 19: Newid awdurdod lleol mewn pwyntiau canran o fis Rhagfyr 2021 – Pob ardal Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: RhDC Medi 2024)



Nid yw'n bosibl cymharu nifer y cofrestriadau o'i gymharu ag amcangyfrifon stoc anheddau â nifer yr eiddo rhentu preifat ym mhob awdurdod lleol oherwydd anghysondebau rhwng y setiau data.

Gosod y llinellau sylfaen ar gyfer y gwerthusiad hwn

Ystyried yr amserlen:

- 2020 – y ganran uchaf o gofrestriadau ar gyfer y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol o gymharu â'r uchafswm a'r isafswm a gofnodwyd
- 2021 - y canrannau isaf yn erbyn yr uchafswm a'r isafswm a gofnodwyd ar gyfer pob ardal awdurdod lleol, a hynny'n ôl pob tebyg oherwydd cofrestriadau marw yn disgyn allan o'r data
- 2022 – cofrestriadau yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol yn cynyddu o gymharu â'r uchafswm a'r isafswm 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 awdurdod lleol, gyda rhai gostyngiadau (Merthyr Tudful, Ynys Môn ac eraill)
- 2024 – cynnydd pellach ar ffigurau 2023 yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol, gyda rhai gostyngiadau bach o 30 neu lai rhwng 2023 a 2024 yng Nghonwy, Gwynedd a Thorfaen; unwaith eto, ni ellir ystyried bod y rhain yn arwyddocaol yn erbyn y duedd gyffredinol

I gloi, mae'r niferoedd wedi amrywio'n sylweddol ers 2019 ond wedi sefydlogi i ryw raddau o 2021, gan nodi'r cafeiat y bydd nifer o gofrestriadau marw yn y data.

Troi allan heb fai ac ar fai

Dengys y siart isod nifer chwarterol yr hawliadau ar sail bai a ddyroddwyd gan landlordiaid preifat am feddiant, ynghyd â nifer yr hawliadau Gweithdrefnau Carlam²⁴ dros y 10 mlynedd lawn hyd at fis Rhagfyr 2024. Mae pedair rhan i'r broses troi allan: hawliadau, gorchmynion, gwarantau, a meddiant, a hwnnw fel arfer trwy feiliaid. Dim ond hawliadau a ddangosir yma oherwydd bod y rhain yn dangos bwriad landlordiaid ac mae defnyddio un rhan o'r broses yn osgoi gorlenwi'r siart.

Mae'r data ar gyfer chwarteri o fewn blynyddoedd calendr a ddiffinnir fel:

- Mis Ionawr i fis Mawrth: Chwarter 1
- Mis Ebrill i fis Mehefin: Chwarter 2
- Mis Gorffennaf i fis Medi: Chwarter 3
- Mis Hydref i fis Rhagfyr: Chwarter 4

Mae pedwar cyfnod adnabyddadwy i'w gweld yn y siart:

- Chwarter 1 2014 i Chwarter 4 2019
- 2020 i 2021
- Chwarter 1 2022 i Chwarter 1 2023
- Chwarter 2 2023 i Chwarter 4 2024

O hyn ymlaen, y llythyren 'Ch' sy'n cyfeirio at 'Chwarter'.

Rhwng Ch1 2014 a Ch4 2018, arhosodd nifer yr hawliadau ar sail bai a'r hawliadau heb fai, Gweithdrefn Garlam rhwng 140 a 217 ym mhob chwarter, er bod hawliadau ar sail bai wedi cynyddu'n gyson o Ch4 2016. Rhwng Ch4 2018 a Ch4 2019, roedd nifer uwch o hawliadau ar fai o'u cymharu â hawliadau heb fai, gan gyrraedd uchafbwynt o 236 yn Ch1 2019. Nid yw'n bosibl gwybod a fyddai hyn wedi dod yn duedd hirdymor oherwydd bod y sefyllfa wedi newid gyda phandemig Covid-19.

Trwy brif gyfnod Covid-19 sef Ch1 2020 i Ch4 2021, gostyngodd nifer y ddau fath o hawliadau islaw 120 ym mhob chwarter. Roedd y nifer isaf o hawliadau yn Ch2 2020, gyda 41 hawliad ar fai a 22 hawliad heb fai. Cododd y ddau fath o hawliad yn raddol tan Ch4 2021 cyn codi'n fwy sydyn.

²⁴ Gweithdrefn Garlam yw lle mae tenant wedi cael hysbysiad Adran 173 ond nid yw wedi gadael yr eiddo erbyn y dyddiad a hysbyswyd.

O Ch1 2022 cododd y ddau fath o hawliad yn sydyn; hawliadau ar fai i uchafbwynt o 289 yn Ch3 2022, a hawliadau heb fai i uchafbwynt o 524 yn Ch3 2022, ac i 591 yn Ch2 2023. Ar yr adeg hon bryd hynny, roedd llawer mwy o hawliadau heb fai yn cael eu gwneud na hawliadau ar fai.

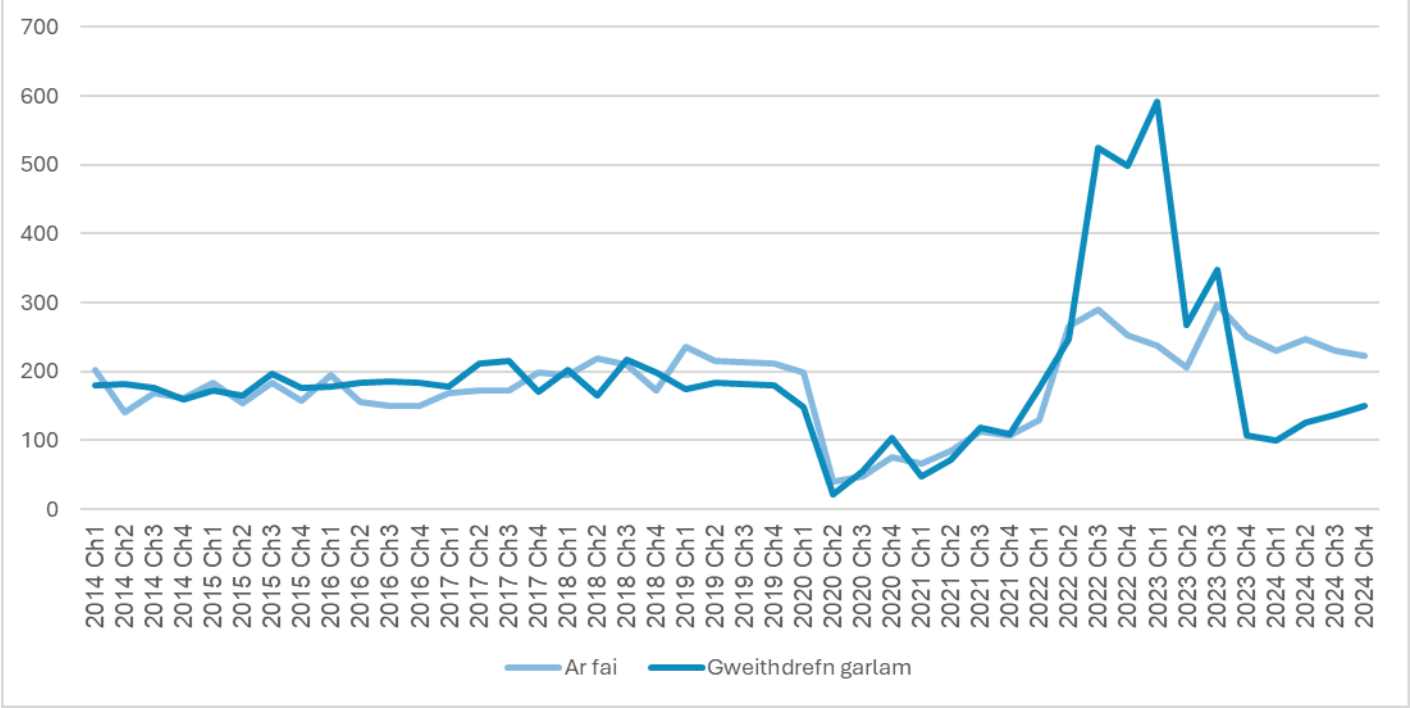
Cafwyd newid amlwg o Ch2 2023, gyda nifer yr hawliadau heb fai yn gostwng yn sylweddol i 268 yn Ch2 2023 a 99 yn Ch1 2024. Ar yr un pryd, gostyngodd nifer yr hawliadau ar fai yn llawer llai; o 297 yn Ch3 2023, i 222 yn Ch4 2024.

Cafodd cyfyngiadau Covid-19 eu codi ledled Cymru ym mis Mawrth 2022. Roedd landlordiaid yn gallu troi tenantiaid allan gan ddefnyddio hawliadau heb fai, Gweithdrefnau Carlam, cyn codi'r cyfyngiadau, ond roedd angen rhybudd o chwe mis. O fis Mawrth 2022, cwtogwyd ar y cyfnod rhybudd i ddeufis. Daeth y Ddeddf i rym ym mis Rhagfyr 2022.

Mae'n ymddangos bod y data yn adlewyrchu sefyllfa Covid-19 a newidiadau polisi. I gyfleu hyn mewn ffordd seml ond clir: roedd nifer y ddau fath o hawliadau yn sefydlog ac yn debyg yn fras nes i effeithiau pandemig Covid-19 ddechrau ymddangos yn Ch1 2020. Trwy flynyddoedd Covid-19 sef 2020 a 2021, gostyngodd nifer yr achosion o droi allan, a hynny'n ôl pob tebyg oherwydd mesurau i gyfyngu arnynt yn ystod y cyfyngiadau, fel ynysu. Yn Ch1 2022, byrhawyd y cyfnod rhybudd ar yr un pryd â chodi cyfyngiadau cymdeithasol. Er y gallai hyn fod wedi normaleiddio'r sefyllfa o ran troi tenant allan, mae'n debygol y bu ôl-groniad o hawliadau troi allan na chafodd eu gwneud yn ystod Covid, a arweiniodd at gynnydd yn y ddau fath o hawliadau troi allan, ond gydag achosion o droi allan heb fai yn fwy cyffredin.

Mae'r nifer uwch parhaus o hawliadau ar fai o'u cymharu â hawliadau heb fai trwy 2024 yn awgrymu efallai bod landlordiaid wedi'u hannog i ddefnyddio gweithdrefnau ar fai dros hawliadau heb fai, Gweithdrefn Garlam, ers gweithredu'r Ddeddf. Fodd bynnag, casgliad petrus yw hwn; mae angen mwy o ddata i weld a yw'r sefyllfa'n parhau yn y tymor hwy.

Ffigur 20: Hawliadau 'ar fai' a 'heb fai' a ddyroddwyd ledled Cymru – y 10 mlynedd blaenorol (Ffynhonnell: Y Weinyddiaeth Gyfiawnder, Chwefror 2025)



Effeithiau a materion penodol

O ran materion mwy penodol, y cyntaf yw bod gan breswylwyr mewn llety â chymorth drwydded tymor byr am hyd at chwe mis, ac ar ôl hynny mae'n rhaid iddynt gael contract meddiannaeth o dan y Ddeddf. Er bod opsiynau i wneud cais am estyniadau, rhaid gwneud y rhain ymlaen llaw sy'n golygu bod hyblygrwydd cyfyngedig²⁵. Roedd nifer o randdeiliaid yn pryderu am y broses hon o ystyried y nifer uchel o bobl sy'n byw mewn llety dros dro am gyfnodau maith o ganlyniad i rwystrau yn y system a phrinder cartrefi addas, mwy parhaol.

Er gwaethaf cydnabod mai llety hirdymor diogel yw'r nod i'r rhan fwyaf o bobl sy'n byw mewn llety dros dro, dywedodd rhanddeiliaid mai prin iawn y mae ei ddarparu yn eu lleoliad presennol - a gynlluniwyd fel arfer i fod yn ateb brys tymor byr - yn briodol. Ar ben hynny, roedd rhanddeiliaid a landlordiaid cymunedol yn credu bod cynnig diogelwch deiliadaeth yn y lleoliadau hyn yn gwaethygu rhwystrau yn y system trwy ei gwneud hi'n anoddach symud pobl ymlaen yn erbyn eu dymuniadau.

“[Mae gennym] lawer iawn o bobl mewn llety dros dro. Agenda ailgartrefu cyflym yw bod pobl yn treulio'r amser lleiaf mewn llety dros dro ac rydyn ni'n eu symud ymlaen, ond mae Rhentu Cartrefi yn rhoi mwy o hawliau i bobl mewn llety dros dro. Ac mae mwy o rwymedigaethau i ni sydd, ar yr adeg waethaf erioed, yn arafu'r trosiant i ni.” (Rhanddeiliad Awdurdod Lleol)

²⁵ Mae llety gwely a brecwast a gwestai wedi'u hepgor o'r Ddeddf

Yn gysylltiedig â phryderon ynghylch llety dros dro mae'r rhai a fynegwyd gan bob un o'r saith cyfranogwr y gwnaethom ymgysylltu â nhw yn y sector lloches²⁶, nad oeddent yn teimlo bod y Ddeddf yn addas i'w defnyddio mewn llochesi menywod. Y prif fater a nodwyd gan Gymorth i Ferched Cymru a'i aelodau yw bod lloches yn cael ei ddiffinio i bob pwrpas yn yr un modd ag unrhyw eiddo rhent arall o dan y Ddeddf, sy'n golygu bod yn rhaid i ooeswyr sy'n byw mewn un am fwy na chwe mis gael cynnig contract meddiannaeth. Ni ystyriwyd ei bod yn briodol ystyried llochesi fel 'cartrefi' yn y modd hwn.

"Gallwn gydnabod mai llety brys ydyw, nid cartref. Efallai bod hynny'n swnio'n ddidostur i bobl y tu allan i'r sector pan fyddwn yn dweud nad yw lloches yn gartref ac na ddylai byth fod yn gartref, ond dyna realiti'r sefyllfa. Nid yw llochesi'n briodol i fod yn gartrefi..." (Rhanddeiliad o'r Sector Llochesi)

Ar ben hynny, ymhlith hawliau eraill, mae contract meddiannaeth yn golygu bod rhaid i ooeswr nad yw'n torri ei contract safonol a gefnogir gael deufis o rybudd i adael y lloches. Disgrifiwyd hyn fel problem am resymau diogelu; hynny yw, os bydd camdriniwr yn darganfod ble mae goroeswr yn byw, er enghraifft, mae angen ei symud yn gyflym i leoliad arall, a all fod yn anodd os oes gan y goroeswr contract meddiannaeth. Fodd bynnag, dylid nodi nad oes unrhyw beth i atal person rhag cael ei symud ar unwaith gyda'i gytundeb.

"Nid yw'n orliwiad dweud ei fod yn fater o fywyd neu farwolaeth... Mae gennym fam a phlant sydd mewn perygl uniongyrchol o niwed, ac rydyn ni'n eu tywys i ffwrdd yng nghanol y nos. Mae angen i chi allu gwneud hynny ac mae angen i chi allu cefnogi'r teulu trwy hynny, ond yn hytrach mae'r staff mewn llochesi sydd eisoes dan bwysau ar y ffôn drwy'r dydd yn ceisio cael estyniadau yn hytrach na rhoi'r gefnogaeth ei hun." (Rhanddeiliad o'r Sector Llochesi)

Yn gyffredinol, roedd rhai rhanddeiliaid yn teimlo bod y Ddeddf bellach yn rhoi llai o hyblygrwydd i gefnogi'r rhai sydd eisoes yn ddigartref, myfyrwyr, a'r rhai sy'n byw mewn llochesi. Fodd bynnag, roedd un rhanddeiliad yn teimlo bod y Ddeddf wedi gwella dealltwriaeth o 'resymoldeb' o dan y gyfraith, sy'n gam cadarnhaol.

"Gall ein timau weld y budd o allu meddwl am bethau yn yr olwg 360 gradd, gyfannol honno er mwyn gwneud penderfyniad da ac nid yw'n ymwneud cymaint â chynsail, ond yn fwy am gymhwyso'r un meddwl a'r un cwestiynau... Roedd

²⁶ Cymerodd tri rhanddeiliad ran mewn grŵp ffocws rhanddeiliaid a chymerodd pedwar landlord sector lloches ran mewn grŵp ffocws ar wahân.

rhesymoldeb yn broblem go iawn yr oedd pobl yn cael trafferth â hi. Mae hynny'n bendant wedi gwella" (Rhanddeiliaid)

Nid oedd pob un o'r saith cyfranogwr sy'n gweithio yn y sector llochesi yn teimlo yr ymgynghorwyd â nhw'n ddigonol yn ystod camau cynllunio'r Ddeddf a dywedasant na chwymerwyd eu pryderon o ddifrif pan ymgysylltwyd â nhw. Roedden nhw hefyd yn cwestiynu pam y rhoddwyd esemptiad i lety Gwely a Brecwast, ac nid llochesi. Byddent yn dal i groesawu'r esemptiad hwn.

Comisiynodd Llywodraeth Cymru ymchwil atodol i archwilio barn y sector llochesi a amlinellir uchod ymhellach. Mae'n bwysig cydnabod, o ystyried pwysigrwydd deall profiadau goroeswyr o'r ddeddfwriaeth hon, mai bwriad yr ymchwil atodol oedd archwilio barn goroeswyr ar eu hawliau sy'n deillio o'r Ddeddf. Fodd bynnag, ni fu'n bosibl cael at sampl addas o oroeswyr ar gyfer yr ymchwil. Mae'r adroddiad felly'n manylu ar ganfyddiadau'r ymchwil a gynhaliwyd gyda'r prif rhanddeiliaid, gan gynnwys y sector llochesi, gan archwilio'n fanylach eu barn am effeithiau'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ar y sector llochesi.

Mae'r rheini yn y sector gosod eiddo i fyfyrwyr hefyd yn mynegi heriau gweithredu parhaus. Mae'r elfen o'r Ddeddf sy'n golygu bod yn rhaid i landlord roi chwe mis o rybudd i ddeiliad contract ond yn methu gwneud hynny o fewn y chwe mis cyntaf o lofnodi'r contract yn anodd pan fydd contract llety myfyrwyr yn tueddu i fod tua naw mis o hyd, i gyd-redeg â'r flwyddyn addysgu academaidd. Y risg canfyddedig yw y gallai hyn achosi rhwystrau yn y system ac atal myfyriwr sy'n dod i mewn rhag symud i mewn. Ar hyn o bryd, nid oedd rhanddeiliaid a gymerodd ran o'r sector myfyrwyr wedi gweld enghraifft lle mae hyn wedi digwydd eto.

Tynnodd darparwyr llety myfyrwyr sylw hefyd at fater tebyg i ddarparwyr lloches: os oes angen iddynt symud myfyriwr ymlaen yn gyflym yn erbyn ei ddymuniadau, naill ai oherwydd pryderon diogelu neu os oes angen gwaith atgyweirio yn ei gartref, mae'r Ddeddf yn ei gwneud hi'n anodd gwneud hynny. Nid oeddent yn teimlo bod y materion hyn wedi cael eu hystyried yn ddigonol gan Lywodraeth Cymru.

Doedden nhw ddim yn gweld y broblem, doedden nhw ddim yn deall y materion y mae'n rhaid i brifysgolion ddelio â nhw ac nad dim ond y deiliaid contract y mae'n rhaid i chi ofalu amdanynt, ond pawb arall sy'n byw gyda nhw hefyd. Mae gennych chi gyfrifoldeb am bawb." (Rhanddeiliad Addysg Uwch)

Her olaf a nodwyd gan gynrychiolwyr landlordiaid myfyrwyr yw nad yw'r Ddeddf yn berthnasol i blant dan 18 oed. Yn aml, mae angen i fyfyrwyr sicrhau eu llety ychydig fisoedd

cyn cyrraedd y brifysgol, sy'n golygu bod llawer yn 17 neu'n iau ar y pryd. Dywedwyd y bu'n anodd deall sut i gael ffordd o gwmpas hyn.

Yng ngoleuni hyn i gyd, byddai rhanddeiliaid addysg uwch yn croesawu esemptiad o'r Ddeddf, gan ddadlau eu bod yn cael eu llywodraethu gan reolau llawer llymach o dan Brifysgolion y DU (UUK) a Rhwydwaith Achredu'r DU, sy'n rhoi digon o amddiffyniad i fyfyrwyr. Byddai'r rhanddeiliaid hyn hefyd yn croesawu gwneud y Ddeddf yn berthnasol i unrhyw un dros 16 oed.

Casgliadau

Ymwybyddiaeth a gwybodaeth am y Ddeddf

Mae canfyddiadau gwerthusiad cam 2 yn dangos ymwybyddiaeth a gwybodaeth dda am y Ddeddf ymhlith rhanddeiliaid, landlordiaid ac asiantau rheoli; a gwell ymwybyddiaeth a dealltwriaeth ymhlith deiliaid contract o gymharu â Cham 1.

Fodd bynnag, byddem yn nodi, er bod y rhan fwyaf o ddeiliaid contract yn ymwybodol o'r Ddeddf, fod dealltwriaeth braidd yn brin o hyd ynghylch ei manylion, maint hawliau deiliaid contract, a sut i'w harfer. Roedd hyn yn wir am ddeiliaid contract landlordiaid preifat a chymunedol. Ar ben hynny, er bod ymwybyddiaeth a gwybodaeth landlordiaid yn nodweddiadol dda, roedd yn llai yn gyson ymhlith landlordiaid sector rhentu preifat nag ymhlith LCC ac awdurdodau lleol.

Disgwyliadau o'r Ddeddf

Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr yn teimlo ei bod yn dal yn rhy gynnar i ddweud a oedd eu disgwyliadau wedi'u gwireddu'n llawn. Roedd disgwyliadau'r Ddeddf yn eang ac yn cynnwys disgwyliadau cadarnhaol a negyddol. Nododd rhanddeiliaid eu bod yn disgwyl i'r Ddeddf symleiddio'r broses rentu o fewn un fframwaith cyfreithiol yn ogystal â sicrhau gwell diogelwch deiliadaeth a hawliau i ddeiliaid contract. Rhannwyd y farn hon gan ddeiliaid contract hefyd. Mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn adrodd eu bod wedi disgwyl y byddai'r Ddeddf yn arwain at fwy o waith papur a biwrocratiaeth (landlordiaid ac asiantau rheoli).

Roedd llawer o'r cyfranogwyr yn yr ymchwil ar gyfer Cam 1 wedi disgwyl i'r Ddeddf arwain at ymadawiad landlordiaid o'r farchnad rentu. Fodd bynnag, er bod Cam 2 yn dangos bod gan rai landlordiaid ac asiantau rheoli'r pryder hwn o hyd, mae llawer o rai eraill (yn enwedig ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli) wedi cydnabod nad yw wedi dod i'r amlwg i'r graddau disgwylidig. Ar ben hynny, nid yw dadansoddiad annibynnol o ddata RhDC yn cefnogi'r pryder hwn.

Bodloni gofynion y Ddeddf

Er y credwyd bod rhywfaint o ddiffyg cydymffurfio'n parhau, roedd rhanddeiliaid fel arfer o'r farn bod mwy o landlordiaid bellach yn bodloni gofynion y Ddeddf nag yn ystod Cam 1. Roedd landlordiaid ac asiantau rheoli yn tueddu i gytuno, gyda llai o ymatebwyr arolwg Cam 2 yn ystyried ei bod yn anodd bodloni'r gofynion o'i gymharu â Cham 1; a holl gyfranogwyr y grwpiau ffocws a chyfweliadau yn awgrymu eu bod wedi gallu bodloni eu rhwymedigaethau.

Gwelwyd cynnydd hefyd mewn perthynas â boddhad deiliaid contract â chydymffurfiaeth landlordiaid; dywedodd nifer o gyfranogwyr y grwpiau ffocws fod gofynion ffitrwydd i fod yn gartref fel gosod larymau mwg a charbon monocsid, a phroffion trydanol, bellach yn cael eu bodloni'n rheolaidd; a bod y Ddeddf wedi ysgogi eu landlord i wneud atgyweiriadau prydlon.

Prif effeithiau'r Ddeddf

Roedd y farn am effaith gyffredinol y Ddeddf yn amrywio. Er bod mwyafrif y landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn anghytuno ei bod yn cael a/neu y bydd yn cael effaith gadarnhaol arnyn nhw a'r sector rhentu yn fwy cyffredinol, cydnabuwyd effeithiau cadarnhaol ar draws pob math o gyfranogwyr. Roedd y rhain yn cynnwys:

- prosesau symlach
- mwy o dryloywder, eglurder a chysondeb trwy un fframwaith cyfreithiol a chontractau cynhwysfawr
- gwell diogelwch deiliadaeth a safonau eiddo i denantiaid
- mwy o ymwybyddiaeth o hawliau deiliaid contract a chyfrifoldebau landlordiaid

Dywedodd rhanddeiliaid a rhai deiliaid contract fod yr effeithiau cadarnhaol hyn yn debygol o ddod yn fwy amlwg yn y tymor canolig i'r tymor hir. Yn wir, awgrymodd rhai rhanddeiliaid na fyddai gwir effeithiau'r Ddeddf yn cael eu teimlo am bum mlynedd o leiaf.

Gwell diogelwch deiliadaeth

Ystyriwyd mai diogelwch deiliadaeth (yn enwedig yn y sector rhentu preifat) ac amddiffyniad rhag troi allan dialgar pan fydd y berthynas â landlordiaid ac asiantau rheoli yn chwalu oedd prif effeithiau cadarnhaol y Ddeddf gan ddeiliaid contract yng Ngham 1. Roedd hyn hefyd yn wir am Gam 2, yn enwedig lle roedd deiliaid contract yn ymwybodol o'u hawliau.

Fodd bynnag, er ei bod yn cael ei gydnabod yn y ddau gam gwerthuso fod y Ddeddf yn cynyddu diogelwch deiliadaeth mewn egwyddor trwy'r chwe mis o gyfnod rhybudd heb fai ac amddiffyniad rhag troi allan dialgar, roedd rhywfaint o deimlad o hyd y gallai deiliaid contract barhau i fod yn amharod i 'gorddi'r dyfroedd' trwy wneud cwyn neu hyd yn oed godi mater cynnal a chadw oherwydd materion cyflenwad a galw yn y sector rhentu preifat.

Proses fwy cyson a syml

Un o brif nodau'r Ddeddf oedd 'darparu trefniadau symlach a mwy hyblyg ar gyfer rhentu cartref.' Yng Ngham 2, roedd y deiliaid contract a gymerodd ran yn credu bod y newidiadau a gyflwynwyd wedi helpu i gynyddu eglurder a dealltwriaeth. Yn wir, roedd llawer o ddeiliaid

contract yn cydnabod eu bod mewn sefyllfa gryfach fel deiliad contract nag yr oeddent o'r blaen. Ar ben hynny, mynegodd deiliaid contract a gymerodd ran lai o bryderon ynglŷn â'r contractau eu hunain (hyd a chymhlethdod er enghraifft) nag yng Ngham 1.

Mewn cyferbyniad, gwnaeth landlordiaid a rhai rhanddeiliaid yn y ddau gam sylwadau ar ddiffyg dealltwriaeth ymhlith rhai deiliaid contract o'u hawliau oherwydd contractau a datganiadau ysgrifenedig sy'n ymddangos yn fwy cymhleth. Fodd bynnag, o ystyried bod deiliaid contract yn aml yn gweld eu contractau fel dogfen gyfeirio, gellid dadlau a yw'n angenrheidiol iddynt fod wedi deall a chymhathu pob rhan ohonynt. Argymhellir archwilio hyn ymhellach yng Ngham 3.

Fel y dywedwyd o'r blaen, parhaodd llawer o landlordiaid a rhai rhanddeiliaid i fynegi pryder ynghylch cymhlethdod y Ddeddf; ac yn enwedig cynnydd ym maint gwaith papur a biwrocratiaeth sy'n anghymesur â'r buddion a gynhrychir. O ganlyniad, awgrymwyd nad yw'r Ddeddf wedi cyflawni'n llwyr ei nod o symleiddio pob agwedd ar y broses rentu yng Nghymru.

Gwell safonau a diogelwch tai

Nododd deiliaid contract yng Ngham 2 well safonau llety a diogelwch ymhlith prif effeithiau cadarnhaol eraill y Ddeddf. Yn gyffredinol, roedd eu landlordiaid wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf, yn enwedig ynghylch gosod larymau mwg a charbon monocsid, a phroffion trydanol.

Roedd yna deimlad bod ymwybyddiaeth gynyddol o safonau eiddo a diogelwch ymhlith deiliaid contract a gymerodd ran; ac er y bydd y Ddeddf yn cymryd ychydig o amser i ymsefydlu, bydd gwybodaeth yn tyfu'n ehangach yn y pen draw ynghylch hawliau deiliaid contract yn hyn o beth.

Ar ben hynny, er gwaethaf y pryderon a grybwyllwyd eisoes ynghylch 'siglo'r cwch', dywedodd y rhan fwyaf o ddeiliaid contract eu bod yn teimlo'n fwyfwy hyderus wrth godi materion ynghylch safonau tai a diogelwch yn y dyfodol, yn enwedig o ystyried gofynion y Ddeddf ynghylch ffitrwydd i fod yn gartref a gwahardd troi allan dialgar.

Canlyniadau anfwriadol posibl y Ddeddf

Yn yr ymchwil Cam 1 gyda landlordiaid/asiantau rheoli, yr posibl effaith haws ei nodi gan y Ddeddf ar y sector rhentu preifat oedd y byddai landlordiaid yn ystyried gadael y sector rhentu preifat o ganlyniad i'w gofynion.

Roedd rhanddeiliaid a landlordiaid a gymerodd ran yng Ngham 2 yn dal i gredu bod llawer o eiddo rhent wedi cael eu colli o'r sector rhentu preifat ers gweithredu'r Ddeddf. Fodd bynnag, roedd y mwyafrif yn cydnabod bod eu hadborth yn seiliedig ar dystiolaeth anecdotaidd ac, mewn gwirionedd, nid yw data cofrestru eiddo RhDC yn cadarnhau hyn.

Wedi dweud hynny, roedd nifer o randdeiliaid yn teimlo, yn hytrach na cholli eiddo o'r farchnad rent yn gyfan gwbl, fod llawer o landlordiaid wedi trosglwyddo eu heiddo i asiantaethau rheoli, a dywedwyd bod twf wedi bod mewn landlordiaid aml-bortffolio.

Amlygodd rhanddeiliaid hefyd y dylid ystyried unrhyw effeithiau yng nghyd-destun y materion a'r heriau ehangach sy'n effeithio ar y marchnadoedd tai a rhent yng Nghymru.

Codwyd effeithiau posibl ar ddeiliaid contract yng Ngham 1, yn fwyaf arbennig cynnydd rhent oherwydd costau uwch canfyddedig i landlordiaid ac o bosibl llai o eiddo ar gael i'w rhentu. Yn y cyd-destun hwn, dywedodd nifer o landlordiaid a gymerodd ran yng Ngham 2 y bu angen iddynt gynyddu rhenti i wrthbwysu risg canfyddedig a chost gynyddol gosod eiddo i'w rhentu'n breifat.

Er gwaethaf yr uchod, mae data'n dangos bod cynnydd rhent yng Nghymru wedi tueddu i fod yn is, ar gyfartaledd, nag yng ngweddill y DU. Cofnododd data SYG (Ionawr 2025) ²⁷ gynydd rhent preifat o 8.7% ar gyfer y DU, ac 8.4% ar gyfer Cymru.

Camau nesaf

Bydd cam 3 y gwerthusiad yn penderfynu ymhellach a yw nodau a bwriadau cyffredinol y Ddeddf wedi'u cyflawni, yn enwedig mewn perthynas â symrlwydd, eglurder a hyblygrwydd rhentu o fewn y sector rhentu preifat (i landlordiaid a deiliaid contract fel ei gilydd); ac amddiffyn a diogelu rhentwyr.

Bydd Cam 3 hefyd yn ceisio canfod effaith y Ddeddf ar landlordiaid a deiliaid contract, a'r sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru ddwy i dair blynedd ar ôl ei gweithredu. Yn benodol, defnyddir dulliau meintiol ac ansoddol i ganfod effeithiau gwirioneddol y Ddeddf gyda mwy o sicrwydd.

Bydd arolwg yn darparu set ddata o farn landlordiaid ac asiantau rheoli am brif fesurau effaith gwerthuso, wedi'i hategu â grwpiau ffocws a chyfweiliadau rhanddeiliaid,

²⁷ [Mynegai Prisiau Rhenti Preifat \(PIPR\) gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol](#)

landlordiaid/asiantau rheoli, a deiliaid contract i archwilio'r effeithiau hyn yn fanylach. Bydd canfyddiadau'r dulliau hyn yn cael eu triongli gyda data eilaidd sydd ar gael.

Wrth ystyried yr effeithiau a godwyd ar draws camau 1 a 2, byddwn yn canolbwyntio ar gasglu tystiolaeth bellach ynghylch materion fel landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat, cynnydd mewn rhent, dealltwriaeth deiliaid contract o'u contractau, a defnyddio seiliau 'ar fai' yn hytrach na 'heb fai' ar gyfer troi allan ar ôl gweithredu'r Ddeddf. Byddwn yn ceisio canfod dilysrwydd honiadau ynghylch yr effeithiau hyn trwy ddefnyddio ffynonellau data priodol; a gofyn i'r rhai sy'n eu gwneud i gynnig tystiolaeth i'w cefnogi.

Ar y cyfan felly, bydd Cam 3 yn tynnu ystod o dystiolaeth a safbwyntiau ynglŷn â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 at ei gilydd. Ynghyd â chanfyddiadau'r ddau Gam cyntaf, bydd yn ffurfio gwerthusiad llawn o brosesau ac effeithiau, gydag argymhellion y gellir eu gweithredu.

Atodiad A: Canllawiau Pwnc Cyfweiliadau / Grwpiau Ffocws

Adran 1: Amdanoch chi

Rhanddeiliaid

1. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf am eich sefydliad a'ch rôl ynddo?
2. Allwch chi ddweud wrthyf sut rydych chi'n rhyngweithio â'r sector rhentu preifat/cymdeithasol ar hyn o bryd?
[Awgrym: Ydych chi'n rhoi cyngor ar opsiynau tai, cymorth i'r sector rhentu cymdeithasol neu breifat ac ati]

Landlordiaid/asiantau rheoli

3. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf amdanoch chi'ch hun, [os yw'n briodol] eich sefydliad a'ch rôl ynddo?
4. Allwch chi ddweud wrthyf am yr eiddo rydych chi'n eu rheoli/gosod i'w rhentu?
[Os nad yw'n hysbys holwch am nifer a mathau o eiddo; ardal ddaearyddol, ers pryd y bu'n landlord]

Darparwyr lloches

5. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf amdanoch chi'ch hun, eich sefydliadau, a'ch rôl ynddynt?
6. Allwch chi ddweud wrthyf am y math o loches neu lochesi a reolir gan eich sefydliad?
[Os nad yw'n hysbys holwch am nifer a lleoliad]

Deiliaid contract

7. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf amdanoch chi'ch hun?
[awgrym: faint o bobl sy'n rhan o'ch aelwyd / teulu]
8. Allwch chi ddweud wrthyf am yr eiddo rydych chi'n ei rentu ac ers pryd rydych chi wedi bod yn rhentu?
[Awgrym: Os nad yw'n hysbys, holwch am fath o eiddo, ardal ddaearyddol, math o landlord LCC neu breifat, ers pryd y bu'n rhentu'r eiddo, p'un a yw'n unig ddeiliad contract neu'n gyd-ddeiliad contract. Deallwch a yw'n rhentu ers blynyddoedd neu wedi dechrau rhentu ers i'r Ddeddf ddod i rym]

Adran 2: Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf

Rhanddeiliaid

9. Ers 1 Rhagfyr 2022, sut mae eich ymwybyddiaeth o'r Ddeddf wedi newid?
Os ydych yn ymwybodol o rai newidiadau o leiaf
 - a. Beth, os rhywbeth, sydd wedi cynyddu/lleihau eich ymwybyddiaeth?
 - b. Pa newidiadau, os o gwbl, oeddech chi'n arbennig o ymwybodol ohonynt?
[Holwch am bob newid yn ei dro]
 - i. Newidiadau i gontractau
 - ii. Hawliau olyniaeth a marwolaeth

- iii. Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau rhybudd i ddod â chontractau i ben)
- iv. Atgyweiriadau a safonau ffitrwydd i fod yn gartref
- v. Eiddo wedi'u gadael

10. Ers 1 Rhagfyr 2022, sut mae eich dealltwriaeth am y newidiadau i'r Ddeddf wedi newid?

Os cawsoch wybod am rai newidiadau o leiaf

- a. Pa newidiadau, os o gwbl, yr oeddech wedi cael gwybod yn arbennig amdanynt?

[Holwch am bob newid yn ei dro]

- b. I ba raddau mae eich gwybodaeth wedi cynyddu/lleihau ers 1 Rhagfyr 2022?
 - i. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth?
 - ii. Os na chawsoch wybod am newidiadau, beth allai helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth?

11. Os yw'n berthnasol: I ba raddau ydych chi'n teimlo bod deiliaid contract yn ymwybodol o'r Ddeddf a'r newidiadau sydd wedi'u cyflwyno? Pam ydych chi'n dweud hyn?

- a. Beth, os rhywbeth, ydych chi wedi'i wneud i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau?

12. Os yw'n berthnasol: I ba raddau ydych chi'n teimlo bod landlordiaid/deiliaid contract yn ymwybodol o'r Ddeddf a'r newidiadau sydd wedi'u cyflwyno? Pam ydych chi'n dweud hyn?

- b. Beth, os rhywbeth, ydych chi wedi'i wneud i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau?

Landlordiaid/asiantau rheoli

13. Ers 1 Rhagfyr 2022, sut mae eich dealltwriaeth/canfyddiad o'r Ddeddf wedi newid?

- c. Beth, os rhywbeth, sydd wedi cynyddu/lleihau eich ymwybyddiaeth?
- d. Pa newidiadau, os o gwbl, oeddech chi'n arbennig o ymwybodol ohonynt?

[Holwch am bob newid yn ei dro]

- i. Newidiadau i gontractau
- ii. Hawliau olyniaeth a marwolaeth
- iii. Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau rhybudd i ddod â chontractau i ben)
- iv. Atgyweiriadau a safonau ffitrwydd i fod yn gartref
- v. Eiddo wedi'u gadael

14. Ers 1 Rhagfyr 2022, sut mae eich dealltwriaeth am y newidiadau i'r Ddeddf wedi newid?

Os cawsoch wybod am rai newidiadau o leiaf

- a. Pa newidiadau, os o gwbl, yr oeddech wedi cael gwybod yn arbennig amdanynt?
[Holwch am bob newid yn ei dro]
 - b. I ba raddau mae eich gwybodaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
 - i. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich gwybodaeth?
 - c. Sut mae eich dealltwriaeth o'r ddeddf newydd yn cymharu â'ch dealltwriaeth o'r ddeddfwriaeth flaenorol?
 - i. Pam ydych chi'n dweud hyn?
2. Pam ydych chi'n meddwl nad oeddech chi'n ymwybodol o'r Ddeddf/y newidiadau a gyflwynwyd cyn 1 Rhagfyr 2022?
 - a. I ba raddau mae eich ymwybyddiaeth/gwybodaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
 - i. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth/gwybodaeth?
 3. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod eich deiliaid contract yn ymwybodol o'r Ddeddf a'r newidiadau sydd wedi'u cyflwyno? Pam ydych chi'n dweud hyn?
 - a. Beth, os rhywbeth, ydych chi wedi'i wneud i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau?
 - b. Beth sy'n rhwystro deiliaid contract rhag bod yn ymwybodol o'r Ddeddf a'i newidiadau?

Darparwyr lloches

15. Beth oedd eich disgwyliadau o'r Ddeddf cyn ei gweithredu ym mis Rhagfyr 2022?
 - a. I ba raddau y mae'r disgwyliadau hyn wedi'u gwireddu hyd yn hyn?
 - b. I ba raddau mae eich disgwyliadau wedi newid?
16. Ers 1 Rhagfyr 2022, sut mae eich dealltwriaeth/canfyddiad o'r Ddeddf wedi newid?
 - a. Beth, os rhywbeth, sydd wedi cynyddu/lleihau eich ymwybyddiaeth?
17. [Os yw'n briodol] Pam ydych chi'n meddwl nad oeddech chi'n ymwybodol o'r Ddeddf/y newidiadau a gyflwynwyd cyn 1 Rhagfyr 2022?
 - b. I ba raddau mae eich ymwybyddiaeth/gwybodaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
 - i. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth/gwybodaeth?
18. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod unigolion yn eich llochesi yn ymwybodol o'r Ddeddf a beth y gall ei olygu iddynt? Pam ydych chi'n dweud hyn?
 - a. [Os yn ymwybodol] Sut, yn gyffredinol, maen nhw'n ymateb i oblygiadau'r Ddeddf iddynt?
 - b. Beth, os rhywbeth, ydych chi wedi'i wneud i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau? Ydych chi wedi eu cyfeirio at unrhyw sefydliadau eraill am gyngor?
 - c. Beth sy'n rhwystro goroeswyr rhag bod yn ymwybodol o'r Ddeddf a'i newidiadau?

Deiliaid contract

19. Pa mor ymwybodol ydych chi bod y Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi cael ei chyflwyno ers 1 Rhagfyr 2022?

Os ydych yn ymwybodol o rai newidiadau o leiaf

- a. Ble cawsoch chi wybod am y Ddeddf?
- b. Pa newidiadau, os o gwbl, oeddech chi'n arbennig o ymwybodol ohonynt?
[Holwch am bob newid isod yn ei dro]
- c. I ba raddau mae eich ymwybyddiaeth a/neu wybodaeth o'r Ddeddf wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
 - i. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth?

20. [i'r rhai sy'n rhentu ers 18 mis o leiaf] Cyn 1 Rhagfyr 2022, pa mor wybodus oeddech chi am y Ddeddf/y newidiadau i'w cyflwyno?

Os cawsoch wybod am rai newidiadau o leiaf

- a. Pa newidiadau, os o gwbl, yr oeddech wedi cael gwybod yn arbennig amdanynt?
[Holwch am bob newid yn ei dro]
- b. I ba raddau mae eich gwybodaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
 - ii. Beth, os rhywbeth, sydd wedi helpu i gynyddu eich gwybodaeth?

Adran 3: Disgwyliadau o'r Ddeddf (gofynnwyd i bawb ar wahân i ddarparwyr lloches)

21. Beth oedd eich disgwyliadau o'r Ddeddf cyn ei gweithredu ym mis Rhagfyr 2022?

- a. I ba raddau y mae'r disgwyliadau hyn wedi'u gwireddu hyd yn hyn?
- b. I ba raddau mae eich disgwyliadau wedi newid? Os ydyn nhw wedi newid, beth yw eich disgwyliadau nawr?

Adran 3: Prid bryderon (i ddarparwyr lloches yn unig)

Wrth feddwl yn benodol am y sector llochesi, hoffem wybod beth yw eich barn am effeithiau'r Ddeddf arno...

22. Yn eich barn chi, beth fu effeithiau cadarnhaol y Ddeddf ar y sector?

- a. A gafodd yr effeithiau hyn eu rhagweld, neu a fuon nhw'n annisgwyl?
[holwch am fanylion ynghylch eu hateb]

23. Pa heriau y mae'r Ddeddf wedi'u cyflwyno i'r sector?

- a. A gafodd yr heriau hyn eu rhagweld, neu a fuon nhw'n annisgwyl?
[holwch am fanylion ynghylch eu hateb]
- b. Pa effaith mae'r heriau hyn yn ei chael ar eich gwaith?
[holwch am faint yr heriau, pa mor aml y mae materion yn codi, p'un a ydynt yn dod yn fwy neu lai cyffredin wrth i ni symud ymhellach i ffwrdd o'r gweithredu]

24. I ba raddau ydych chi wedi gallu codi'r materion hyn gyda Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill? *[holwch am wybodaeth am hyn]*

Adran 4: Gwybodaeth ac arweiniad

Rhanddeiliaid

25. Ydych chi'n cynnig cyngor/arweiniad ynghylch materion tai (gan gynnwys y Ddeddf a'i newidiadau)?

- a. Pa fath o geisiadau am gyngor/arweiniad ydych chi'n tueddu i'w cael?
 - i. Gan bwy y daw'r ceisiadau? *[Holwch i ganfod ai gan ddeiliaid contract, landlordiaid, sefydliadau'r trydydd sector]*
 - ii. Pa mor aml ydych chi'n cael ceisiadau am gyngor/arweiniad? A yw hyn wedi cynyddu/lleihau ers gweithredu'r Ddeddf? E.e. a gafwyd cynnydd ar y dechrau yna gostyngiad neu a arhosodd yn sefydlog ac ati.
 - iii. Gyda pha faterion y mae angen help ar bobl amlaf? *[Holwch am faterion tenantiaeth, contractau, hawliau/cyfrifoldebau, gorchmynion meddiant, troi allan (gan gynnwys troi allan dialgar, digartrefedd)]*
- b. Ydych chi wedi sylwi ar gynnydd yn nifer y ceisiadau am gyngor/cymorth a gafwyd ers gweithredu'r Ddeddf neu a ydych yn rhagweld cynnydd felly?

Os felly

- c. Pam felly, yn eich barn chi?
 - d. Pa faterion, os o gwbl, sy'n codi i chi gyda mwy o geisiadau am gymorth a pham?
26. A oes gennych unrhyw ddata ynglŷn â cheisiadau am gyngor/arweiniad (neu unrhyw beth arall sy'n berthnasol yn eich barn chi) y gallech ei rannu gyda ni i lywio'r gwerthusiad?

Landlordiaid/asiantau rheoli

27. Pa wybodaeth/canllawiau ydych chi wedi'u defnyddio ynghylch y Ddeddf a'i newidiadau?

- a. Pam ydych chi wedi dewis y ffynhonnell hon neu'r ffynonellau hyn?
- b. Pa mor ddefnyddiol ydyw/odyn nhw? *[Holwch am ddefnydd a defnyddioldeb cyngor/canllawiau Llywodraeth Cymru h.y. ar wefan Rhentu Cartrefi]*
- c. Os ydych chi'n defnyddio/wedi defnyddio mwy nag un ffynhonnell, pa un neu ba rai fu'r mwyaf a lleiaf defnyddiol? Pam?

Deiliaid contract

28. Ble ydych chi'n mynd fel arfer i gael gwybodaeth am eich tenantiaeth/contract? *[Holwch am wybodaeth ar-lein; landlord/asiant rheoli; Cyngor ar Bopeth; sefydliad trydydd sector e.e., Shelter Cymru]*

- a. Pam ydych chi wedi dewis y ffynhonnell hon neu'r ffynonellau hyn?
- b. Pa mor ddefnyddiol ydyw/odyn nhw?

- c. Os ydych chi'n defnyddio/wedi defnyddio mwy nag un ffynhonnell, pa un neu ba rai fu'r mwyaf a lleiaf defnyddiol? Pam?

Adran 5: Contractau

Landlordiaid/asiantau rheoli

29. Ers mis Rhagfyr 2022, a ydych chi wedi cael unrhyw broblemau o ran ... ?

- a. Dyroddi contractau yn agos at ddechrau'r contract
- b. Ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract
- c. AR GYFER LANDLORDIAID CYMUNEDOL YN UNIG: ac eithrio deiliaid contract llety â chymorth oherwydd torri contract

Ar gyfer pob problem a gafwyd, holwch:

- a. Beth sy'n achosi/wedi achosi'r 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?

30. Ydych chi'n defnyddio contractau enghreifftiol (datganiadau ysgrifenedig ohonynt) a ddarperir gan Lywodraeth Cymru?

Os felly

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

Os na

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

Darparwyr lloches

- e. [os nad yw hyn wedi'i gwmpasu gan ymatebion blaenorol] Ers mis Rhagfyr 2022, a ydych chi wedi cael unrhyw broblemau o ran ... ?
- a. Dyroddi contract safonol â chymorth i breswylwyr lle bo angen.

Ar gyfer pob problem a gafwyd, holwch:

- a. Beth sy'n achosi/wedi achosi'r problemau hyn?
- b. I ba raddau ydych chi'n meddwl bod darpariaethau'r Ddeddf yn helpu i fynd i'r afael â'r problemau hyn? Pam?
- f. A ydych chi'n defnyddio'r enghraifft o gontract safonol â chymorth a ddarparwyd i'r sector lloches gan Lywodraeth Cymru yn sail i'ch contractau?

Os felly

- b. Pam ydych chi'n ei ddefnyddio?
- c. Beth yw eich barn chi am y contract enghreifftiol?
- d. Pa fanteision/anfanteision sydd, os o gwbl, i'w ddefnyddio?
- e. Sut, os o gwbl, y gellid gwella'r contract enghreifftiol?

Os na

- d. Pam nad ydych chi'n ei ddefnyddio?
- e. Beth ydych chi'n ei ddefnyddio yn hytrach? Pam mae'n well gennych chi hynny?
- f. Beth, os rhywbeth, allai eich annog i ddefnyddio'r contract enghreifftiol?

Deiliaid contract

31. Os ydych chi wedi cael contract ar ôl i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022, a oedd...

Yn gontract newydd - *ateb a, b ac c*

Yn gontract wedi ei drosi (h.y. contract safonol presennol a newidiodd i gontract meddiannaeth) - *ateb b ac c*

- a. A gawsoch ddatganiad ysgrifenedig o gontract o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau eich tenantiaeth (os na, pa mor hir a gymerodd?)
- 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 felly, beth oedd yn ei wneud yn hawdd ei ddeall?
[Holwch a oedd yn glir o ran eu hawliau a'u cyfrifoldebau]
 - ii. Os na, beth oedd yn anodd ei ddeall?
 - iii. A wnaethoch chi ofyn am unrhyw gymorth / cyngor i'w ddeall? Os na, pam felly? Os felly, o ble – a pha mor ddefnyddiol oedd y cyngor hwn?

32. 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?

33. AR GYFER DEILIAID CONTRACT LLETY Â CHYMORTH YN UNIG: a ydych chi wedi cael eich cytundeb trwydded neu denantiaeth cychwynnol wedi'i estyn ers i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022?

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

Adran 6: Diogelwch tenantiaeth

Landlordiaid/asiantau rheoli

34. Pa mor aml mae eich deiliaid contract yn codi materion ynghylch eu tenantiaeth gyda chi?
- A yw hyn wedi cynyddu neu leihau ers gweithredu'r Ddeddf?
 - Ydych chi'n rhagweld y bydd yn cynyddu neu'n gostwng (neu'n cynyddu neu'n gostwng ymhellach) wrth i weithredu'r Ddeddf barhau?
 - A ydych/ a fyddwch yn gallu datrys problemau deiliaid contract (h.y. atgyweiriadau) yn gyflymach nag y gallech cyn gweithredu'r Ddeddf?
 - Os felly, i ba raddau y gellir priodoli hyn i'r Ddeddf? Pa ffactorau eraill fyddai'n dylanwadu ar hyn?
35. Ydych chi wedi dyroddi unrhyw orchmynion adennill meddiant ar eich eiddo ers mis Rhagfyr 2021?
- Os felly, beth fu eich profiad o ddefnyddio'r rhain?
 - 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?

Darparwyr lloches

36. Pa mor aml mae goroeswyr yn codi materion ynghylch eu contract gyda chi?
- A yw hyn wedi cynyddu neu leihau ers gweithredu'r Ddeddf?
 - Ydych chi'n rhagweld y bydd yn cynyddu neu'n gostwng (neu'n cynyddu neu'n gostwng ymhellach) wrth i weithredu'r Ddeddf barhau?
 - A ydych/ a fyddwch yn gallu datrys problemau a godir yn gyflymach nag y gallech cyn gweithredu'r Ddeddf?
 - Os felly, i ba raddau y gellir priodoli hyn i'r Ddeddf? Pa ffactorau eraill fyddai'n dylanwadu ar hyn?
37. Ydych chi wedi dyroddi unrhyw hysbysiadau adennill meddiant i breswylwyr eich llochesi ers mis Rhagfyr 2021?
- Os felly, beth fu eich profiad o ddefnyddio'r rhain?
 - Pa effaith (gadarnhaol neu negyddol) y gallai'r Ddeddf ei chael ar y gallu i ddyroddi hysbysiadau adennill meddiant? Pam ydych chi'n dweud hyn?

Deiliaid contract

38. Pa mor ddiogel ydych chi'n teimlo yn eich cartref?
- Pa ffactorau sy'n effeithio ar hyn (cadarnhaol a negyddol)?
39. Ydych chi erioed wedi gorfod dod o hyd i lety amgen pan fyddwch chi'n wynebu cael eich troi allan?
- Os felly, beth oedd eich profiad chi o hyn? *[Holwch am brofiadau o orfod dod o hyd i lety amgen; amser a roddir i ddod o hyd i lety amgen; profiadau o ddigartrefedd o ganlyniad i droi allan]*
40. Ydych chi erioed wedi cael gorchymyn meddiant?
- Os felly, beth oedd eich profiad o gael un?

- b. A gawsoch erioed brofiad o 'droi allan dialgar', lle mae landlord yn rhoi rhybudd i ddeiliad y contract am ei fod wedi holi am atgyweiriadau neu'n cwyno am amodau gwael?
 - i. Os felly, beth oedd eich profiad chi o hyn?
41. 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 y bydd y newidiadau rydyn ni wedi'u trafod o ganlyniad i'r Ddeddf, yn cynyddu pa mor hyderus/cyfforddus rydych chi'n gwneud hynny? Pam ydych chi'n dweud hyn?
42. Pa effaith (gadarnhaol neu negyddol) ydych chi'n meddwl y gallai'r Ddeddf ei chael ar fater troi allan yn fwy cyffredinol, gan gynnwys troi allan dialgar? Pam ydych chi'n dweud hyn?

Adran 7: Rhwystrau, galluogwyr ac effeithiau cynnar

Rhanddeiliaid

43. Hyd yn hyn, i ba raddau ydych chi'n meddwl bod gofynion newydd y Ddeddf wedi'u gweithredu?

Os gweithredwyd 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 o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod/a fydd yn heriol i'w gweithredu? Pam?
 - i. Beth, os rhywbeth, fyddai'n helpu gyda gweithredu'r gofynion hyn?

Os gweithredwyd i raddau llai ...

- a. Yn eich barn chi, beth yw'r prif heriau i weithredu'r gofynion newydd? [*Holwch am: gost, gallu, capasiti, cefnogaeth, gwybodaeth*]
 - b. Beth fyddai'n helpu i oresgyn yr heriau hyn?
44. Pa ddylanwadau ehangach, os o gwbl, allai effeithio ar weithrediad ac effeithiau'r Ddeddf – a sut? [*Holwch am newidiadau/tueddiadau ehangach yn y sector rhentu preifat; amgylchiadau economaidd*]

Landlordiaid/asiantau rheoli

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

Os gweithredwyd i ryw raddau o leiaf...

- a. Beth sydd wedi helpu i'ch galluogi i wneud hynny?
- b. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod yn arbennig o syml i'w bodloni? Pam?

- c. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod yn heriol i'w bodloni?
Pam?

Os bodlonwyd i raddau llai ...

- a. Beth fu'r prif rhwystrau i chi wneud hynny? [*Holwch am: gost, gallu, capasiti, cefnogaeth, gwybodaeth*]
b. Beth, os rhywbeth, fyddai'n eich helpu i oresgyn y rhwystrau hyn?

Darparwyr lloches

- a. [Os nad yw wedi'i ateb eisoes gan ymatebion blaenorol] Hyd yn hyn, ydych chi wedi gallu bodloni gofynion newydd y Ddeddf?

Os gweithredwyd i ryw raddau o leiaf...

- f. Beth sydd wedi helpu i'ch galluogi i wneud hynny?
g. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod yn syml i'w bodloni?
Pam?
h. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod yn heriol i'w bodloni?
Pam?

Os bodlonwyd i raddau llai ...

- a. Beth fu'r prif rhwystrau i chi wneud hynny?
[*Holwch am: gost, gallu, capasiti, cefnogaeth, gwybodaeth*]
b. Beth, os rhywbeth, fyddai'n eich helpu i oresgyn y rhwystrau hyn?

Deiliaid contract

46. Hyd y gwyddoch chi, a yw'ch landlord wedi gallu bodloni gofynion newydd y Ddeddf?

Os bodlonwyd rhai/pob un

- a. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi eu bodloni [*Defnyddiwch y rhestr uchod*]?
b. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd heb eu bodloni? Pam felly, yn eich barn chi?
i. I ba raddau mae eich landlord wedi esbonio pam i chi?

Os na

- a. Pam felly, yn eich barn chi?
i. I ba raddau mae eich landlord wedi esbonio pam i chi?

Adran 8: Ac yn olaf... (gofynnwyd i bawb)

47. Ar y cyfan, i ba raddau ydych chi'n meddwl y bydd y Ddeddf ... a pham?

[*Holwch am ansawdd tai; diogelwch deiliadaeth ; proses symlach o rentu cartref*]

- a. Yn cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar ddeiliaid contract [neu unigolion sy'n byw mewn lloches]
b. Yn cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar landlordiaid / darparwyr lloches

- c. Yn cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar sector rhentu Cymru yn ei gyfanrwydd
- d. Yn cael unrhyw ganlyniadau anfwriadol – ac os felly, beth allai'r rhain fod?

48.I grynhoi...

- a. Yn eich barn chi, beth yw prif gryfderau y Ddeddf a'i gofynion newydd?
- b. Yn eich barn chi, beth yw prif wendidau posibl y Ddeddf a'i gofynion newydd?

DIOLCH A CHAU

Atodiad B: Arolwg landlordiaid

CYFLWYNIAD

Ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn cynnal gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a ddaeth i rym ar 1 Rhagfyr 2022. Y nod yw deall gweithrediad ac effaith y newidiadau deddfwriaethol a orfodwyd gan y Ddeddf ac asesu eu llwyddiant neu fethiant.

Yr holiadur hwn yw un rhan o'r gwerthusiad a bydd yn gofyn am ddata, a'ch barn a'ch profiadau hyd yma o'r prif newidiadau deddfwriaethol a ddaeth i rym ar 1 Rhagfyr 2022. Anfonwyd holiadur blaenorol at landlordiaid ac asiantau rheoli yng Ngwanwyn 2023, yn fuan ar ôl i'r newidiadau ddod i rym. Roedd yr arolwg hwn yn darparu canfyddiadau sylfaenol; nod yr holiadur hwn yw dechrau asesu effeithiau'r deddfwriaeth, a pharhau i asesu'r broses o'i gwreiddio, flwyddyn ar ôl ei gweithredu. Mae'r holiadur yn cael ei gynnal ar ran Llywodraeth Cymru gan Opinion Research Services (ORS), cwmni ymchwil annibynnol.

Bydd yr holiadur yn cymryd 10-15 munud i'w gwblhau. Bydd eich adborth yn helpu Llywodraeth Cymru i asesu effaith y Ddeddf ar landlordiaid/asiantau rheoli ac ar y sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru. Bydd yr wybodaeth a rowch yn cael ei phrosesu'n ddiogel gan ORS a'i rhannu gyda Llywodraeth Cymru yn unig. Ni fyddwch chi na'ch sefydliad yn cael eich enwi i Lywodraeth Cymru.

Mae'r holiadur hwn yn cael ei gynnal yn unol â'r holl deddfwriaeth Diogelu Data a Chod Ymddygiad MRS. Ni fydd ORS yn cadw unrhyw wybodaeth sy'n eich adnabod chi/eich sefydliad y tu hwnt i 31 Rhagfyr 2025 fan bellaf; bydd gweddill eich ymatebion yn cael eu cadw at ddibenion ystadegol yn unig. Am ragor o wybodaeth, gweler [ein hysbysiad preifatrwydd](#).

Sylwch y gallwch adael a dychwelyd i'r holiadur ar unrhyw adeg drwy glicio ar yr eicon 'cadw ar gyfer hwyrach' ar waelod pob tudalen. Fodd bynnag, cofiwch y gallai unrhyw ymatebion a nodwch gael eu defnyddio yn y dadansoddiad hyd yn oed os na fyddwch chi'n cwblhau a chyflwyno'r arolwg.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau am yr holiadur, cysylltwch â Catherine Wall yn ORS ar Catherine.Wall@ors.org.uk neu 01792 828355. Os hoffech siarad â rhywun yn Llywodraeth Cymru, neu os oes gennych unrhyw ymholiadau diogelu data neu GDPR, cysylltwch â Rebecca Askew ar 03000250438 neu Rebecca.Askew001@gov.wales

Os nad ydych yn siŵr o unrhyw rai o'r ffigurau, rhowch amcangyfrif.

Adran 1: Amdanoch chi

1. Ydych chi/a yw eich sefydliad yn ...?

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Awdurdod Lleol

Asiant rheoli/gosod ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat

Landlord sector rhentu preifat (cyfredol)

Cyn-landlord y sector rhentu preifat – **Ewch i 1b/c ac yna terfynu'r arolwg**

1.b Pam nad ydych chi'n gweithredu fel landlord yn y sector rhentu preifat mwyach? Testun rhydd

1.c. Pryd wnaethoch chi roi'r gorau i weithredu fel landlord yn y sector rhentu preifat? Mis a Blwyddyn?

2. Ym mha awdurdod lleol ydych chi'n gweithredu? Ticiwch bob un sy'n berthnasol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Cyngor Caerdydd

Cyngor Sir Caerfyrddin

Cyngor Sir Ceredigion

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cyngor Sir Ddinbych

Cyngor Sir y Fflint

Cyngor Gwynedd

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful

Cyngor Sir Fynwy

Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot

Cyngor Dinas Casnewydd

Cyngor Sir Penfro

Cyngor Sir Powys

Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Dinas a Sir Abertawe

Cyngor Bwrdeistref Sirol Bro Morgannwg

Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam

Adran 2: Proffil tenant

(GOFYNNWCH OS C1 = LCC / ALI)

- 3. Ers 1 Rhagfyr 2023, nodwch nifer yr unedau rydych chi'n eu rheoli/gosod i'w rhentu. Mae uned dai yn lle preswyl ar wahân ac annibynnol y bwriedir i un aelwyd fyw ynddo.**

O dan 100

100-999

1,000-4,999

5,000-9,999

10,000+

(GOFYNNWCH OS C1 = LSRhP)

4. Ers 1 Rhagfyr 2023, nodwch nifer yr unedau rydych chi'n berchen arnynt ac yn eu gosod i'w rhentu. Sylwer: mae tŷ amlfeddiannaeth yn cyfrif fel un eiddo rhent yn unig.

1-2

3-4

5-9

10-19

20-49

50-100

100+

(GOFYNNWCH OS C1 = ARh)

5. Ers 1 Rhagfyr 2023, nodwch nifer yr eiddo rydych chi'n eu rheoli a'u gosod i'w rhentu.

1-2

3-4

5-9

10-19

20-49

50-99

100-249

250-499

500-999

1000+

(GOFYNNWCH I BAWB)

6. Ers 1 Rhagfyr 2023, nodwch gyfanswm y tenantiaid y gwnaethoch eu cartrefu. Rhowch ymateb rhifol isod yn unig. Os nad oes gennych union nifer, rhowch amcangyfrif agosaf.

Ymateb testun rhydd – nodwch (dilysu ar ymatebion rhifol yn unig)X

(GOFYNNWCH OS C1 = LCC / ALI)

7. A sawl un o'r tenantiaid hyn oedd mewn...?

Tai cyffredinol

Tai gwarchod

Llety â chymorth

Rhowch ymateb rhifol isod yn unig. Os nad oes gennych union nifer, rhowch amcangyfrif agosaf.

Ymateb testun rhydd – nodwch (dilysu ar ymatebion rhifol yn unig)t

(GOFYNNWCH I BAWB)

8. Ers 1 Rhagfyr 2023, nodwch nifer y tenantiaid unig feddiannydd yr oeddech chi'n eu cartrefu a oedd yn 16-17 oed

Rhowch ymateb rhifol isod yn unig. Os nad oes gennych union nifer, rhowch amcangyfrif agosaf.

Ymateb testun rhydd – nodwch (dilysu ar ymatebion rhifol yn unig)

Adran 3: Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a newidiadau i ddeddfwriaeth

9. Ydych chi'n ymwybodol o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 newydd a ddaeth i rym ar 1 Rhagfyr 2022?

Ydw, rwy'n ymwybodol ohoni

Rwy'n ymwybodol o newidiadau i ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar landlordiaid ac asiantau rheoli, ond nid y manylion.

Na, nid wyf yn ymwybodol o'r Ddeddf nac unrhyw newidiadau – llwybr i c11

(GOFYNNWCH Os C9 = ymwybodol o'r Ddeddf/newidiadau i ddeddfwriaeth)

10. Ydych chi'n ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r canlynol?

a. Darparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau

Mae'n ofynnol i landlordiaid ddyroddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i bob deiliad contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu ar gyfer trefniadau rhent newydd ar ôl y dyddiad gweithredu.

b. Mathau o gontractau sydd ar gael

Erbyn hyn mae dau fath o gontractau meddiannaeth sy'n disodli cytundebau tenantiaeth a thrwydded.

1. Contract diogel: i'w ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
2. Contract safonol: i'w ddefnyddio'n bennaf gan y Sector Rhentu Preifat ond gellir ei ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn rhai amgylchiadau.

c. Hawliau olyniaeth a marwolaeth

Gall olynnydd â blaenoriaeth ac wrth gefn olynu'r contract meddiannaeth, gan ganiatáu i ddwy olyniaeth ddigwydd (e.e., priod ac yna aelod arall o'r teulu). Mae hawl olyniaeth newydd i ofalwyr.

d. Cyd-gontractau

Gall cyd-ddeiliad contract adael contract heb ddod â'r contract i ben yn gyfan gwbl.

Gellir ychwanegu cyd-ddeiliaid contract newydd heb orfod dod â'r contract presennol i ben a dechrau un arall.

e. Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau rhybudd i ddod â chontractau i ben)

Os yw deiliad y contract wedi torri'r contract meddiannaeth, y cyfnod rhybudd lleiaf yw un mis (sy'n fyrrach os yw'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol/ôl-ddyledion rhent difrifol).

Pan ddyroddir hysbysiad heb fai, y cyfnod rhybudd lleiaf yw 6 mis. Ni all landlordiaid roi rhybudd o'r fath tan 6 mis ar ôl i'r contract ddechrau; ac oni bai eu bod wedi cydymffurfio â rhwymedigaethau penodol, gan gynnwys cofrestru/trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru a rheolau diogelu blaendal.

Dim ond os oes gan y contract dymor o ddwy flynedd neu fwy y gellir ymgorffori cymalau terfynu landlord mewn contract meddiannaeth cyfnod penodol. Ni all landlord arfer cymal terfynu o fewn 18 mis cyntaf meddiannaeth.

f. Safonau ffitrwydd i fod yn gartref

Rhaid i landlordiaid wneud yn siŵr bod cartrefi yn addas i bobl fyw ynddynt, e.e., gosod larymau mwg / carbon monocsid sy'n gweithio; cael prawf diogelwch trydanol; cadw strwythur/tu allan yr eiddo mewn cyflwr da; a chynnal cyflenwadau dŵr, nwy / trydan, glanweithdra, gwres a dŵr poeth. Ni fydd rhent yn daladwy am unrhyw gyfnod lle nad yw'r eiddo yn ffit i fod yn gartref.

g. Adfeddiannu anheddau wedi'u gadael

Mae landlordiaid yn gallu adfeddiannu eiddo wedi'i adael heb fod angen gorchymyn llys, ar ôl cyflwyno rhybudd 4 wythnos ac ymchwilio i fod yn siŵr bod yr eiddo wedi'i adael.

Ydyn

Nac ydyn

Ddim yn gwybod

Adran 4: Contractau

11. Dywedwch wrthym pa gyfran o gontractau y gwnaethoch chi/eich sefydliad eu dyroddi i ddechrau fel contractau cyfnod penodol cyn cyflwyno'r Ddeddf ar 1 Rhagfyr 2022

Mae 'cyfnod penodol' yn golygu bod y contract am gyfnod penodol o amser, a rhaid i'r contract nodi dyddiad dechrau a gorffen.

0%

1% - 10%

11% - 20%

21% - 30%

31% - 40%

41% - 50%

51% - 60%

61% - 70%

71% - 80%

81% - 90%

91% - 100%

Arall – nodwch os gwelwch yn dda

Ddim yn gwybod

Ddim yn berthnasol – nid oeddem yn cynnig contractau cyfnod penodol

(GOFYNNWCH OS C11 = 1%-100%)

11b. Beth oedd hyd y contract cyfnod penodol nodweddiadol cyn 1 Rhagfyr 2022?

6 mis

12 mis

Mwy na 12 mis

Arall – nodwch os gwelwch yn dda

(GOFYNNWCH OS C11 = 0%-100%; Ddim yn gwybod)

11c. Beth yw hyd y contract cyfnod penodol nodweddiadol nawr (ar ôl 1 Rhagfyr 2022)?

6 mis

12 mis

Mwy na 12 mis

Ddim yn gwybod

Arall – nodwch os gwelwch yn dda

Ddim yn berthnasol – nid ydym yn cynnig contractau cyfnod penodol

12. Dywedwch wrthym pa gyfran o contractau y gwnaethoch chi/eich sefydliad eu dyroddi i ddechrau fel contractau cyfnodol cyn cyflwyno'r Ddeddf ar 1 Rhagfyr 2022?

Mae “contract cyfnodol” yn gontract treigl nad oes ganddo ddyddiad gorffen penodol. Gallai fod yn wythnosol, yn fisol, yn chwarterol neu'n flynyddol.

0%

1% - 10%

11% - 20%

21% - 30%

31% - 40%

41% - 50%

51% - 60%

61% - 70%

71% - 80%

81% - 90%

91% - 100%

Arall – nodwch os gwelwch yn dda

Ddim yn gwybod

Ddim yn berthnasol – nid oeddem yn cynnig contractau cyfnodol

13. O fewn pa amserlen ydych chi/eich sefydliad yn gyffredinol yn dyroddi contractau i denantiaid?

Cyn dyddiad dechrau'r denantiaeth

Ar ddyddiad dechrau'r denantiaeth

O fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau'r denantiaeth

Mwy na 14 diwrnod ar ôl dyddiad dechrau'r denantiaeth

Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS C13 = mwy na 14 diwrnod ar ôl dyddiad dechrau'r denantiaeth)

14. Pam nad ydych chi/eich sefydliad yn dyroddi contractau i'ch tenantiaid o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau eu tenantiaeth?

Gormod o waith gweinyddu i'w gwblhau o fewn 14 diwrnod

Mae geirdaon yn cymryd rhy hir

Arall – nodwch os gwelwch yn dda

Ddim yn gwybod

15. A ydych chi/a yw eich sefydliad yn defnyddio contractau enghreifftiol (datganiadau ysgrifenedig ohonynt) fel y'u darperir ar-lein gan Lywodraeth Cymru wrth ddyroddi contractau i'ch tenantiaid?

Ydyn

Nac ydyn

Ddim yn gwybod

16. Pa delerau ychwanegol ydych chi/eich sefydliad yn eu defnyddio mewn contractau?

Dim

Cadw anifeiliaid anwes

Addurno

Arall (nodwch os gwelwch yn dda)

Ddim yn gwybod

17. Cyn cyflwyno'r Ddeddf (1 Rhagfyr 2022), pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o ychwanegu cyd-ddeiliaid contract at denantiaeth neu eu dileu o denantiaeth i chi/eich sefydliad?

Hawdd iawn

Gweddol hawdd

Nid yn hawdd nac yn anodd

Gweddol anodd

Anodd iawn

Ddim yn berthnasol:

Ddim yn gwybod

18. Beth sy'n ei gwneud hi'n anodd i landlordiaid/asiantau rheoli ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract?

Dim

Rheoli blaendal y denantiaeth

Gorfod dod â'r denantiaeth flaenorol i ben a dechrau un newydd

Arall (nodwch os gwelwch yn dda)

Ddim yn gwybod

19. A yw'r Ddeddf wedi ei gwneud hi'n haws i chi/eich sefydliad fel landlord/asiant rheoli ychwanegu neu ddileu cyd-ddeiliaid contract o denantiaeth?

Ers 1 Rhagfyr 2022, gall cyd-ddeiliad contract adael contract heb ddod â'r contract i ben yn gyfan gwbl.

Gellir ychwanegu cyd-ddeiliaid contract newydd heb orfod dod â'r contract presennol i ben a dechrau un arall.

Ydyn

Nac ydyn

Ddim yn gwybod

20. Cyn cyflwyno'r Ddeddf ar 1 Rhagfyr 2022, a wnaethoch chi ddyroddi unrhyw hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig? Er enghraifft, ymddygiad gwrthgymdeithasol

Mae sail ymddygiad gwaharddedig yn cynnwys, er enghraifft: sŵn gormodol, cam-drin geiriol, ac ymosodiad corfforol. Mae hefyd yn cynnwys cam-drin domestig (gan gynnwys cam-drin corfforol, emosiynol a rhywiol, seicolegol, emosiynol neu ariannol).

Ydyn

Nac ydyn

Ansicr

(GOFYNNWCH OS C20 = Do)

21. Pa mor aml ydych chi fel arfer yn dyroddi hysbysiad ar sail ymddygiad gwaharddedig?

Mwy nag unwaith y mis

Unwaith y mis

Unwaith bob dau i dri mis

Unwaith bob pedwar i bum mis

Unwaith bob chwech i 12 mis

Llai nag unwaith bob 12 mis

Byth

Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS C20 = Do)

22. Pa mor ddefnyddiol y bu dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig wrth fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn eich eiddo?

Defnyddiol iawn

Gweddol ddefnyddiol

Ddim yn ddefnyddiol nac annefnyddiol

Ddim yn ddefnyddiol iawn

Ddim yn ddefnyddiol o gwbl

Ddim yn gwybod

Ddim yn berthnasol – heb ddyroddi unrhyw rai am ymddygiad gwrthgymdeithasol

Adran 5: Hysbysiadau Adennill Meddiant

Mae hysbysiadau adennill meddiant yn rhybudd cyfreithiol i'r tenant bod y landlord yn bwriadu ceisio adennill meddiant ar yr eiddo. Hwn yw'r cam cyfreithiol cyntaf ac mae'n golygu y gall y landlord/asiant rheoli wneud cais i'r Llys Sirol am adennill meddiant ar ei gartref. Gallai hyn arwain at y tenant yn colli ei gartref a chael ei droi allan.

23. Cyn cyflwyno'r Ddeddf, ar gyfartaledd, faint o hysbysiadau adennill meddiant (pob math) oeddech chi/eich sefydliad fel arfer yn eu dyroddi bob blwyddyn?

Dim

Llai nag un y flwyddyn

1-10

11-20

21-30

31-40

41-50

50+

Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS C23 = 1+)

24. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o ddyroddi hysbysiadau adennill meddiant i chi/eich sefydliad?

Hawdd iawn

Gweddol hawdd

Nid yn hawdd nac yn anodd

Gweddol anodd

Anodd iawn

Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS C23 = 1+)

25. Ydych chi'n cael cymorth neu wybodaeth er mwyn eich helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant?

Ydyn

Nac ydyn

(GOFYNNWCH OS C25 = Ydyn)

26. O ble ydych chi'n cael y cymorth neu'r wybodaeth (er mwyn eich helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant)?

Ticiwch bob un sy'n berthnasol

Gwefan Rhentu Cartrefi Cymru

Gwefan yr Awdurdod Lleol/LCC
Rhentu Doeth Cymru
Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
Asiantau rheoli/gosod
Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr (DU)
Cyngor ar Bopeth
Cyfreithwyr
Arall (nodwch os gwelwch yn dda)
Ddim yn gallu cofio

Adran 6: Cymorth ac Arweiniad

27. Pa un o'r ffynonellau canlynol o gymorth ac arweiniad ar denantiaethau a contractau ydych chi'n eu defnyddio? Ticiwch bob un sy'n berthnasol

Gwefan Rhentu Cartrefi Cymru
Gwefan yr Awdurdod Lleol/LCC
Rhentu Doeth Cymru
Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
Asiantau rheoli/gosod
Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr (DU)
Cyngor ar Bopeth
Cyfreithwyr
Cwmni morgeisi
Cwmni yswiriant
Arall (nodwch os gwelwch yn dda)
Ddim yn berthnasol:

(GOFYNNWCH am bob un a ddefnyddiwyd)

28. Pa mor ddefnyddiol yw/oedd y canllawiau hyn, os o gwbl?

Defnyddiol iawn
Gweddol ddefnyddiol
Ddim yn ddefnyddiol iawn
Ddim yn ddefnyddiol o gwbl
Ddim yn gwybod

Adran 7: Canfyddiad o Newidiadau

29. Ar y cyfan, gan feddwl am y newidiadau canlynol a gyflwynwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016:

Darparu datganiadau ysgrifenedig o contractau

Mae'n ofynnol i landlordiaid ddyroddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i bob deiliad contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu ar gyfer trefniadau rhent newydd ar ôl y dyddiad gweithredu.

Mathau o gontractau sydd ar gael

Erbyn hyn mae dau fath o gontractau meddiannaeth sy'n disodli cytundebau tenantiaeth a thrwydded.

1. Contract diogel: i'w ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
2. Contract safonol: i'w ddefnyddio'n bennaf gan y Sector Rhentu Preifat ond gellir ei ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn rhai amgylchiadau.

Hawliau olyniaeth a marwolaeth

Gall olynnydd â blaenoriaeth ac wrth gefn olynu'r contract meddiannaeth, gan ganiatáu i ddwy olyniaeth ddigwydd (e.e., priod ac yna aelod arall o'r teulu). Mae hawl olyniaeth newydd i ofalwyr.

Cyd-gontractau

Gall cyd-ddeiliad contract adael contract heb ddod â'r contract i ben yn gyfan gwbl.

Gellir ychwanegu cyd-ddeiliaid contract newydd heb orfod dod â'r contract presennol i ben a dechrau un arall.

Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau rhybudd i ddod â chontractau i ben)

Os yw deiliad y contract wedi torri'r contract meddiannaeth, y cyfnod rhybudd lleiaf yw un mis (sy'n fyrrach os yw'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol/ôl-ddyledion rhent difrifol).

Pan ddyroddir hysbysiad heb fai, y cyfnod rhybudd lleiaf yw 6 mis. Ni all landlordiaid roi rhybudd o'r fath tan 6 mis ar ôl i'r contract ddechrau; ac oni bai eu bod wedi cydymffurfio â rhwymedigaethau penodol, gan gynnwys cofrestru/trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru a rheolau diogelu blaendal.

Dim ond os oes gan y contract dymor o ddwy flynedd neu fwy y gellir ymgorffori cymalau terfynu landlord mewn contract meddiannaeth cyfnod penodol. Ni all landlord arfer cymal terfynu o fewn 18 mis cyntaf meddiannaeth.

Safonau ffitrwydd i fod yn gartref

Rhaid i landlordiaid wneud yn siŵr bod cartrefi yn addas i bobl fyw ynddynt, e.e., gosod larymau mwg / carbon monocsid sy'n gweithio; cael prawf diogelwch trydanol; cadw strwythur/tu allan yr eiddo mewn cyflwr da; a chynnal cyflenwadau dŵr, nwy / trydan, glanweithdra, gwres a dŵr poeth. Ni fydd rhent yn daladwy am unrhyw gyfnod lle nad yw'r eiddo yn ffit i fod yn gartref.

Diogelu eiddo personol mewn anheddau wedi'u gadael

Mae landlordiaid yn gallu adfeddiannu eiddo wedi'i adael heb fod angen gorchymyn llys, ar ôl cyflwyno rhybudd 4 wythnos ac ymchwilio i fod yn siŵr bod yr eiddo wedi'i adael.

... pa mor hawdd, os o gwbl, y bu hyd yma i fodloni'r gofynion newydd?

Hawdd iawn

Gweddol hawdd

Nid yn hawdd nac yn anodd

Gweddol anodd
Anodd iawn
Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS 29 = Gweddol anodd neu anodd iawn)

30. Beth sydd wedi ei gwneud hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd a nodwyd yn y Ddeddf hyd yn hyn? (aml-ymateb)

Dim
Costau
Gwaith papur/biurocratiaeth
Cymhlethdod newidiadau
Diffyg capasiti/adnoddau
Diffyg cymorth/arweiniad
Diffyg gwybodaeth neu ddealltwriaeth
Arall (nodwch os gwelwch yn dda)
Ddim yn gwybod

31. Ar y cyfan, gan feddwl am y newidiadau canlynol a gyflwynwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016:

Darparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau

Mae'n ofynnol i landlordiaid ddyroddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i bob deiliad contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu ar gyfer trefniadau rhent newydd ar ôl y dyddiad gweithredu.

Mathau o gontractau sydd ar gael

Erbyn hyn mae dau fath o gontractau meddiannaeth sy'n disodli cytundebau tenantiaeth a thrwydded.

1. Contract diogel: i'w ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
2. Contract safonol: i'w ddefnyddio'n bennaf gan y Sector Rhentu Preifat ond gellir ei ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn rhai amgylchiadau.

Hawliau olyniaeth a marwolaeth

Gall olynnydd â blaenoriaeth ac wrth gefn olynu'r contract meddiannaeth, gan ganiatáu i ddwy olyniaeth ddigwydd (e.e., priod ac yna aelod arall o'r teulu). Mae hawl olyniaeth newydd i ofalwyr.

Cyd-gontractau

Gall cyd-ddeiliad contract adael contract heb ddod â'r contract i ben yn gyfan gwbl.

Gellir ychwanegu cyd-ddeiliaid contract newydd heb orfod dod â'r contract presennol i ben a dechrau un arall.

Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau rhybudd i ddod â chontractau i ben)

Os yw deiliad y contract wedi torri'r contract meddiannaeth, y cyfnod rhybudd lleiaf yw un mis (sy'n fyrrach os yw'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol/ôl-ddyledion rhent difrifol).

Pan ddyroddir hysbysiad heb fai, y cyfnod rhybudd lleiaf yw 6 mis. Ni all landlordiaid roi rhybudd o'r fath tan 6 mis ar ôl i'r contract ddechrau; ac oni bai eu bod wedi cydymffurfio â rhwymedigaethau penodol, gan gynnwys cofrestru/trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru a rheolau diogelu blaendal.

Dim ond os oes gan y contract dymor o ddwy flynedd neu fwy y gellir ymgorffori cymalau terfynu landlord mewn contract meddiannaeth cyfnod penodol. Ni all landlord arfer cymal terfynu o fewn 18 mis cyntaf meddiannaeth.

Safonau ffitrwydd i fod yn gartref

Rhaid i landlordiaid wneud yn siŵr bod cartrefi yn addas i bobl fyw ynddynt, e.e., gosod larymau mwg / carbon monocsid sy'n gweithio; cael prawf diogelwch trydanol; cadw strwythur/tu allan yr eiddo mewn cyflwr da; a chynnal cyflenwadau dŵr, nwy / trydan, glanweithdra, gwres a dŵr poeth. Ni fydd rhent yn daladwy am unrhyw gyfnod lle nad yw'r eiddo yn ffit i fod yn gartref.

Diogelu eiddo personol mewn anheddau wedi'u gadael

Mae landlordiaid yn gallu adfeddiannu eiddo wedi'i adael heb fod angen gorchymyn llys, ar ôl cyflwyno rhybudd 4 wythnos ac ymchwilio i fod yn siŵr bod yr eiddo wedi'i adael.

...pa mor hawdd neu anodd y bydd parhau i fodloni'r gofynion newydd?

Hawdd iawn

Gweddol hawdd

Nid yn hawdd nac yn anodd

Gweddol anodd

Anodd iawn

Ddim yn gwybod

(GOFYNNWCH OS 31 = Gweddol anodd neu anodd iawn)

32. Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud hi'n anodd parhau i fodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf? (aml-ymateb)

Dim

Costau

Gwaith papur/biurocratiaeth

Cymhlethdod newidiadau

Diffyg capasiti/adnoddau

Diffyg cymorth/arweiniad

Diffyg gwybodaeth neu ddealltwriaeth

Arall (nodwch os gwelwch yn dda)

Ddim yn gwybod

33a. Ar y cyfan, i ba raddau ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno bod y Ddeddf ar hyn o bryd yn cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo?

Cytuno'n gryf
Tueddu i gytuno
Ddim yn cytuno nac yn anghytuno
Tueddu i anghytuno
Anghytuno'n gryf
Ddim yn gwybod

33b. O hyn ymlaen, i ba raddau ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y cyfan ar y ffordd y mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo?

Cytuno'n gryf
Tueddu i gytuno
Ddim yn cytuno nac yn anghytuno
Tueddu i anghytuno
Anghytuno'n gryf
Ddim yn gwybod

34a. Ar y cyfan, i ba raddau ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno bod y Ddeddf ar hyn o bryd yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu cyffredinol yng Nghymru?

Cytuno'n gryf
Tueddu i gytuno
Ddim yn cytuno nac yn anghytuno
Tueddu i anghytuno
Anghytuno'n gryf
Ddim yn gwybod

34b. O hyn ymlaen, i ba raddau ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu cyffredinol yng Nghymru?

Cytuno'n gryf
Tueddu i gytuno
Ddim yn cytuno nac yn anghytuno
Tueddu i anghytuno
Anghytuno'n gryf
Ddim yn gwybod

Adran 8: Sylwadau terfynol

35. Pa effeithiau cadarnhaol y mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael arnoch chi fel landlord/asiant rheoli, hyd yn hyn?

[dim/ymateb testun rhydd]

36. Pa effeithiau negyddol y mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael arnoch chi fel landlord/asiant rheoli, hyd yn hyn?

[dim/ymateb testun rhydd]

37. Pa effeithiau mae'r newidiadau o dan y Ddeddf wedi'u cael ar denantiaid, hyd yn hyn?

(aml-ymateb)

Gwell diogelwch deiliadaeth
Gwell ansawdd/safonau tai
Proses symlach o rentu cartref
Proses fwy cymhleth o rentu cartref
Mwy o hawliau
Mwy o gyfrifoldebau
Rhenti cynyddol
Gwell cyfathrebu/perthynas â landlordiaid
Cyfathrebu/perthynas waeth â landlordiaid
Llai o lety ar gael
Dim effaith
Arall - Nodwch os gwelwch yn dda
Ddim yn gwybod

38. Fel rhan o'r ymchwil, bydd ORS yn cynnal grwpiau ffocws a chyfweiliadau ffôn anffurfiol gydag asiantau rheoli a landlordiaid cymdeithasol a phreifat dros y misoedd nesaf i archwilio'r broses o weithredu'r Ddeddf ymhellach, a'i heffeithiau cynnar. Os hoffech gofrestru eich diddordeb mewn cymryd rhan, neu os hoffech drafod unrhyw adborth penodol sydd gennych, gadewch eich manylion cyswllt isod a bydd ymchwilydd o ORS yn cysylltu. Sylwch, gan ddibynnu ar lefel y diddordeb, nad allwn sicrhau yr ailgysylltir â phawb am drafodaeth bellach.

Enw
Sefydliad
Eich rhif ffôn (sefydliad)
Eich cyfeiriad e-bost (sefydliad)

Atodiad C: Sleidiau grwpiau ffocws deiliaid contract



Evaluation of the Rented Homes Act (Wales) 2016

Tenants' focus group
April 2023



Who are we?



Independent social research company

UK-wide reputation – mainly work for public sector

Specialise in sensitive, often controversial issues

Here to gather views for an evaluation of the Renting
Homes (Wales) Act 2016, which came into effect on 1st
December 2022

Purpose of this focus group



Asked ORS to undertake a three-phase evaluation of the Renting Homes (Wales) Act 2016 ('the Act'), which came into effect on 1st December 2022. Now at 'phase 2'.

Main aim → understand the impact of the Act's changes on tenants, landlords and rental sector overall

Purpose of the group - to hear your in-depth feedback about:



- Your awareness and expectations of the Act
- Any advice/guidance you have received around the Act
- Contracts and security of tenancy
- Your overall thoughts on what impacts the Act might have

Conduct and outcomes



Deliberative

- Hearing feedback from different perspectives
- Not aiming for a conclusion or consensus



Respectful

- Strong concerns and anger - stated, not demonstrated please!
- Listen - one voice at a time



Reporting outcomes

- ORS to produce independent evaluation report
- Individuals not identified, but some quotes may be used (not attributed/identifying)

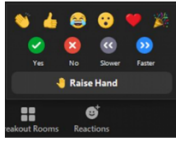


Data protection (refer to privacy notice)

- Recording to ensure all feedback captured – not shared with anyone else
- Stored securely and destroyed in accordance with current Data Protection legislation no later than three months after evaluation ends

Practicalities

Zoom functions...



Raise your hand using 'reactions' feature if you want to ask a question/make a comment, or...



Write your question/comment by clicking on the 'chat' button and typing it in the right hand side of the screen

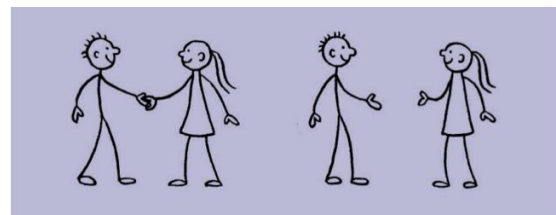


Can mute/unmute yourselves

Introductions



- Name
- Where you live
- Who you live there with



Changes to contracts

Under the Act, your landlord will give you an 'occupation contract' → two types of these

'Standard contract' for private tenants

'Secure contract' for social tenants (replaces 'secure tenancies' issued by local authorities and 'assured tenancies' issued by housing associations that are Registered Social Landlords)

Occupation contract is set out in a written statement, which replaced your tenancy or licence agreement. This must include all the terms of the contract, including...

Key matters e.g., names of parties/address of property

Fundamental terms (most important aspects of contract) e.g., possession procedures and landlord's obligations around repairs

Supplementary terms (more practical, day-to-day matters) e.g., need for a contract-holder to notify the landlord if the property will be empty for 4+ weeks

Additional terms (address other specifically agreed matters) e.g., keeping pets.

For new rentals after 1st December 2022, written statement had to be issued within 14 days of occupation

Existing tenancy agreements converted to occupation contracts on December 1st 2022 → landlords had six months to issue a written statement (by 1st June 2023)



Security of tenure

Greater security for people who live in the private rented sector under new law

Providing you don't break a term of your contract, your landlord must give you at least six months' notice to end it (a 'no fault' notice).

This has increased from two months' notice

'No fault' notices can't be issued until six months after you move in

If your landlord issues a 'no fault' notice and doesn't act on it (they don't use it to try to get possession of the property), they can't issue another one for six months



Greater protection against 'retaliatory eviction' under new law

If your landlord issues you with a 'no-fault' notice just because you've complained your home is in a poor state of repair, the Court will not have to grant possession to the landlord

You can seek a repair without worrying your home will be at risk



Repairs and 'fitness for human habitation' standards

Landlords must make sure homes are safe to live in e.g., by...

Fitting working smoke/carbon monoxide alarms

Having an electrical safety test

Maintaining supplies of water, gas/electricity, sanitation, heating, and hot water



Rent will not be payable for any period when the property is not fit for human habitation

Tenants should first raise any concerns with their landlord and continue to pay rent

If there's a dispute → court will decide if your landlord has complied with their obligations and you may have to pay back any rent owed

A 'priority' and 'reserve' successor can succeed an occupation contract, allowing two successions to take place

E.g. a spouse then another family member

There is also a new succession right for carers

