

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llŷr Gruffydd AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Cyllid
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN

28 Gorffennaf 2020

Annwyl Llŷr,

Ysgrifennaf atoch mewn ymateb i'ch llythyr dyddiedig 30 Mawrth, a chyn i mi ymddangos gerbron y Pwyllgor Cyllid ar 14 Medi i roi tystiolaeth mewn perthynas â Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru).

Yn unol â'ch cais, rwyf wedi atodi fy atebion i'r cwestiynau a fyddai wedi cael eu gofyn petai'r sesiwn dystiolaeth ar 18 Mawrth wedi cael ei chynnal.

Rwy'n gobeithio bod yr wybodaeth hon yn ddefnyddiol i'r pwyllgor ac rwy'n edrych ymlaen at ail-afael yn y broses o graffu ar y darn pwysig hwn o ddeddfwriaeth.

Yn gywir,

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Ymatebion y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol i gwestiynau gan y Pwyllgor Cyllid mewn perthynas â goblygiadau ariannol Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

1. A allwch chi roi amlinelliad byr o amcanion y Bil; pam mae angen diwygio deddfwriaeth i gyflawni'r amcanion polisi a pham nad yw Llywodraeth Cymru wedi cychwyn Deddf 2016 eto?

Mae'r Llywodraeth hon wedi ymrwymo i wella diogelwch daliadaeth yn y sector rhentu preifat yn ystod tymor presennol y Senedd, ac mae angen y Bil diwygio er mwyn cyflawni hynny.

Heb y gwelliannau y mae'r Bil hwn yn eu gwneud i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"), byddai angen i landlord roi deufis o rybudd wrth gyflwyno hysbysiad o dan adran 173 pan ddaw'r Ddeddf honno i rym.

Bydd y Bil diwygio yn gwella diogelwch drwy gynyddu'r cyfnod hysbysu o dan hysbysiad landlord o ddeufis i chwe mis. Bydd hefyd yn arwain at fuddion sylweddol pellach i ddeiliaid contractau drwy atal hysbysiad adennill meddiant rhag cael ei gyflwyno yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth, lle nad oes achos o dorri contract, yn hytrach na phedwar mis fel y pennir yn y Ddeddf gyfredol.

Bydd y Bil yn arbennig o fuddiol i'r rhai sy'n rhentu eu cartrefi yn y sector rhentu preifat a'r rhai y bydd eu tenantiaethau byrddaliol sicr cyfredol yn newid i gontractau meddiannaeth safonol pan ddaw Deddf 2016 i rym, oherwydd yn wahanol i denantiaethau sicr, bydd y contractau hyn yn cynnwys sail hysbysiad landlord.

Gwyddem bob amser y byddai'n cymryd cryn amser i roi Deddf 2016 ar waith, yn anad dim gan ei bod wedi'i hategu gan tua 20 o offerynnau statudol, sydd wedi cymryd amser i'w datblygu a'u drafftio. Mae llawer o'r rhain, megis y rheoliadau ar bennu ffitrwydd i fod yn gartref, yn gymhleth tu hwnt a bu angen ymgynghori ac ymgysylltu'n bwrpasol â rhanddeiliaid yn eu cylch.

Er mwyn rhoi Deddf 2016 ar waith yng Nghymru, mae angen gwneud newidiadau sylweddol i Reolau Trefniadaeth Sifil a systemau TG y llysoedd. Mae'r newidiadau hyn wedi golygu llawer iawn o waith a negodiadau estynedig â Llywodraeth y DU, a bu'r broses hon hyd yn oed yn fwy cymhleth oherwydd y ffaith bod Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi hefyd wedi ymgymryd â'i raglen diwygio TG ei hun, y mae'r amserlen ar ei chyfer eisoes wedi llithro sawl gwaith.

2. Yn y Cyfarfod Llawn fis Medi diwethaf, dywedoch chi fod Llywodraeth Cymru yn mynd i weithredu newidiadau TG y llysoedd ar ei thraul ei hun, cyn i system y llysoedd cyfan gael ei newid. A allwch chi egluro pam mae hyn yn wir; beth yw'r amcangyfrif o'r gost a pham nad yw wedi'i adlewyrchu yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol?

Pan ddaeth i'n sylw bod amserlenni rhaglen diwygio TG Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi yn llesteirio ein gallu i roi Deddf 2016 ar waith,

gwnaethom ymrwymo i ariannu'r newidiadau yr oedd angen eu gwneud i'r system er mwyn galluogi'r trefniadau newydd i gael eu rhoi ar waith yng Nghymru ein hunain.

Yn sgil y penderfyniad hwn, mae fy swyddogion wedi bod yn gweithio gyda'u cymheiriaid yng Ngwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi i gadarnhau'r newidiadau angenrheidiol, ac ymddengys y gallent fod yn llai sylweddol nag y rhagwelwyd yn wreiddiol.¹ Felly, rydym yn hyderus na fydd hyn yn oedi ein gwaith i roi'r ddeddfwriaeth ar waith pan fydd y Bil diwygio wedi'i basio.

Mae cost y gwaith hwn wedi'i gynnwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol: ym mharagraff 8.53 ar dudalen 51. Fodd bynnag, dylwn nodi nad yw'r gost hon yn deillio o'r Bil diwygio, ond yn hytrach eir iddi er mwyn galluogi darpariaethau Deddf 2016 i gael eu rhoi ar waith, p'un a fyddwn yn gwneud y ddeddfwriaeth ddiwygio hon ai peidio. Rwy'n hyderus hefyd na fydd y Bil diwygio ei hun yn golygu bod angen gwneud rhagor o newidiadau i'r systemau TG, felly ni fydd y gost hon yn cynyddu. Gan nad oes unrhyw gost ychwanegol yn deillio o'r Bil hwn, ni fyddai'n briodol cynnwys unrhyw gostau TG yn nhablau cryno'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar dudalennau 25-28 o'r Memorandwm Esboniadol.

3. Caiff costau eu meintioli am gyfnod o bum mlynedd “gan fod disgwyl i gostau a manteision y Bil sefydlogi yn gyflym”. A allwch chi egluro ar ba dystiolaeth y mae'r dybiaeth hon yn seiliedig?

Mae'r amcanestyniad pum mlynedd yn ymwneud â chostau ac arbedion awdurdodau lleol yn unig. Rydym wedi amcangyfrif y bydd cyfnodau hysbysu hwy yn arwain at arbedion cost bach i awdurdodau lleol wrth gyflawni eu cyfrifoldebau o ran digartrefedd. Mae cynnig amcanestyniad dros gyfnod o bum mlynedd yn ein galluogi i ddangos yr arbedion posibl ar draws amrywiaeth o senarios.

Fel y nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, rydym wedi amcangyfrif y costau a'r arbedion posibl y gellid eu cyflawni pe byddai rhwng 10% a 40% o ddeiliaid contractau sy'n cael hysbysiad o dan Adran 173 yn llwyddo i ddatrys y mater eu hunain, gan osgoi'r angen am ymyrraeth gan yr awdurdod lleol (tablau 8.2 ac 8.3 ar dudalennau 50-51).

Mae'r dybiaeth y disgwylir i ni gyrraedd sefyllfa sefydlog yn gyflym yn seiliedig ar y ffaith y bydd yr holl newidiadau deddfwriaethol sy'n deillio o'r Bil hwn, a Deddf 2016 y mae'n ei diwygio, yn dod i rym ar ddyddiad penodol, yn hytrach na chael eu rhoi ar waith yn raddol, gyda'r mwyafrif helaeth o denantiaethau sy'n bodoli eisoes yn newid i un o'r contractau meddiannaeth newydd. Felly, er y bydd costau pontio cychwynnol wrth i'r sector symud i'r drefn newydd, ni fydd unrhyw gostau parhaus pellach o ganlyniad i'r gwelliannau a wneir gan y Bil hwn.

¹ Rhoddodd Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi amcangyfrif cychwynnol o hyd at tua £500,000 i ni. Fodd bynnag, yn dilyn gwaith manylach gyda Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi, rydym yn hyderus y bydd y ffigur yn llawer is. Fodd bynnag, ni allaf roi amcangyfrif cywir o ran y ffigur is hwn ar hyn o bryd, ond rwy'n fwy na pharod i gyfeirio'r mater i'r Pwyllgor pan fydd wedi'i gadarnhau, pe byddai hynny o gymorth.

4. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi bod tri opsiwn wedi'u hystyried. Mae'r rhain yn cynnwys yr opsiwn i gyflwyno Bil diwygio i gael gwared ar sail 'dim bai' adran 173 o Ddeddf 2016 ac ychwanegu ystod bellach o seiliau meddiant yn ei lle. Byddai hyn yn debyg i'r trefniadau a gyflwynwyd yn ddiweddar yn yr Alban a'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy gan Lywodraeth y DU ar gyfer eu cyflwyno o bosibl yn Lloegr. Pam ydych chi wedi diystyru'r opsiwn hwn a pham nad yw ei gostau a'i fuddion wedi'u meintioli?

Gwnaethom ddiystyru dull gweithredu'r Alban lle mae ystod ehangach o seiliau amgen wedi'u cyflwyno yn lle'r sail 'dim bai', gan nad ydym wedi ein hargyhoeddi bod y dull gweithredu hwn yn cynyddu diogelwch daliadaeth mewn ffordd ystyrlon mewn gwirionedd: gallai gael ei gam-drin ac mae'r trefniadau yno yn dal i alluogi landlordiaid i droi tenantiaid allan heb ddim ond 28 diwrnod o rybudd mewn rhai sefyllfaoedd lle nad yw'r tenant ar fai.

Ar ôl penderfynu na fyddai'r opsiwn hwn yn cyflawni ein hamcanion polisi, ni wnaethom eu dadansoddi ymhellach – hynny yw, ni wnaethom gynnwys asesiad o'r costau a'r buddion posibl yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

5. Sut ydych chi wedi ymgysylltu â rhanddeiliaid mewn perthynas â goblygiadau ariannol y Bil, yn enwedig deiliaid contract; sut mae hyn wedi rhoi sicrwydd bod yr amcangyfrifon yn gyflawn ac yn gywir?

Gwnaethom gynnwys cwestiwn penodol am gostau a goblygiadau ariannol y Bil yn ein hymgyngoriad. Gwnaeth yr ymatebion a gawsom, gan gynnwys yr ymateb gan Shelter Cymru, a gynhaliodd ei holiadur ar-lein ei hun, yr ymatebodd 114 o unigolion iddo, helpu i lywio ein meddylfryd wrth ddatblygu'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

Cyn cyhoeddi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol, trafododd fy swyddogion y tybiaethau a gynhwyswyd gennym â Shelter Cymru a Rheolwr y Rhwydwaith Tai Cenedlaethol er mwyn cael safbwynt o ran cymorth tenantiaid: ni chodwyd unrhyw bryderon ac nid oedd y naill na'r llall yn teimlo bod y tybiaethau yn annheg. Gwnaethom hefyd geisio cyfarfod â'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl er mwyn cael trafodaeth debyg ond, am nifer o resymau, ni lwyddwyd i wneud hynny. Fodd bynnag, rydym wedi ymgysylltu'n agos â'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl a chynrychiolwyr landlordiaid eraill wrth ddatblygu'r Bil yn fwy cyffredinol, ac mae rhanddeiliaid wedi cydnabod hyn yn eu tystiolaeth i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau.

Er bod ein gwaith ymgysylltu â rhanddeiliaid wedi bod yn fuddiol wrth ddatblygu a phrofi ein tybiaethau, mae'n werth cofio bod union natur adran 21 o Ddeddf Tai 1988 a'r ffordd y mae'r system gyfredol yn gweithio yn cyfyngu ar gywirdeb unrhyw ymarfer amcangyfrif cost/budd: yn benodol, gan na wyddom faint o'r tenantiaid hynny sy'n cael hysbysiad o dan adran 21 sy'n gadael yr eiddo heb i'r landlord orfod gwneud hawliad i'r llys, mae'n anodd iawn cyfrifo union gostau'r trefniadau hyn, sut yr eir iddynt, na phwy sy'n mynd iddynt.

6. Nid yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn adlewyrchu'r holl gostau sy'n debygol o gael eu talu gan landlordiaid, gan gynnwys ffioedd cyfreithiol. Sut ydych chi'n ymateb i ddatganiad Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, yn ei hymateb i'r ymgynghoriad, bod y rhain yn 'amlwg yn gostau' i landlordiaid a bod angen i Lywodraeth Cymru 'roi cyfiawnhad' gan fod y newidiadau yn deillio o ddeddfwriaeth y bydd y Llywodraeth wedi'i chyflwyno?

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn amcangyfrif y costau yr eir iddynt yn uniongyrchol o ganlyniad i'r gwelliannau y bydd y Bil yn eu gwneud i Ddeddf 2016. Ni fydd y cyfnodau hysbysu estynedig na'r newidiadau eraill y mae'r Bil yn eu gwneud yn cynyddu cost ceisio adennill meddiant o dan adran 173 gan na fydd ffioedd llysoedd am wneud hynny yn newid.

Os mai ystyr 'costau cyfreithiol' yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yw ffioedd cyfreithwyr, nid ydym wedi cynnwys y costau hyn lle nad oes gofyniad i gyfarwyddo cyfreithiwr er mwyn ceisio adennill meddiant, ac, unwaith eto, er nad oes gennym wybodaeth fanwl gywir o ran canran yr hawliadau lle defnyddir cyfreithiwr, byddwn yn disgwyl na fyddai angen i landlord geisio cymorth o'r fath heblaw yn yr achosion mwyaf cymhleth.

Rydym wedi cynnwys amrywiaeth o enghreifftiau damcaniaethol yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol er mwyn nodi'r gwahaniaeth mewn costau ac ôl-ddyledion rhent posibl y gellid mynd iddynt yn dibynnu ar y sail y bydd landlord yn dewis dibynnu arni wrth geisio adennill meddiant. Ar sail data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder, dyma'r senarios gwaethaf posibl yn yr ystyr eu bod yn tybio bod y landlord wedi gorfod mynd drwy'r broses adennill meddiant/troi allan gyfan ac nad oes unrhyw rent wedi'i dalu ers mis cyntaf y denantiaeth. Er ein bod o'r farn bod y senarios hyn yn dangos y buddion posibl y gall landlordiaid eu profi drwy geisio adennill meddiant ar y sail briodol, yn y pen draw, mater i landlordiaid unigol fydd penderfynu pa lwybr y byddant yn ei gymryd.

7. Dywedodd tystion wrth Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Cynulliad ar 4 Mawrth 2020 fod ganddyn nhw "bryderon difrifol" am ddata arolwg Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, a ddefnyddir ar gyfer yr amcangyfrifon cost. Pa sicrwydd allwch chi ei roi bod hyn yn cynrychioli 'y data gorau sydd ar gael'?

Gwnaethom ddewis cyfeirio at ddata arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn yr asesiad effaith ar y sail eu bod wedi'u cyhoeddi'n ddiweddar a'u bod yn uniongyrchol berthnasol i'r ddeddfwriaeth roeddem yn ei datblygu. Fel y nodwyd uchod, ni wnaed fawr ddim ymchwil gyda landlordiaid eu hunain i ddeall eu rhesymau dros ddefnyddio adran 21, felly roedd yr arolwg hwn yn ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth i ni.

Rwy'n ymwybodol bod Dr Gurney o Brifysgol Glasgow a Dr Simcock o Brifysgol Edge Hill wedi cynghori'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau i drin ffigurau arolwg yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn ofalus, ond mae angen inni

fod yn glir bod eu hamheuron yn seiliedig ar bryderon y gallai data'r arolwg fod wedi *goramcangyfrif* nifer y landlordiaid yn y sector rhentu preifat sydd wedi ceisio adennill meddiant yn erbyn tenantiaid yn ystod y pum mlynedd diwethaf, a chanran y landlordiaid sy'n nodi eu bod yn defnyddio hysbysiadau o dan adran 21 i geisio adennill meddiant lle mae tenant mewn ôl-ddyledion rhent neu wedi torri ei gytundeb tenantiaeth mewn rhyw ffordd arall.

Cymerwyd y ffigurau a ddyfynnwyd gan Dr Gurney a Dr Simcock yn eu tystiolaeth i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ym mis Chwefror o astudiaeth gan Brifysgol Metropolitan Manceinion, a awgrymodd fod tua 54% o hysbysiadau o dan adran 21 yn cael eu cyflwyno am fod tenant ar fai, yn hytrach na'r ffigur a nodwyd yn arolwg y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, sef 84%. Os yw'r ffigur isaf hwn yn agosach at y gwirionedd, yna, fel y nododd Dr Simcock, mae effeithiau'r Bil ar y llysoedd a chostau landlordiaid yn debygol o fod yn llawer is na'r rhai rydym wedi'u cynnwys yn yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol. Byddem hefyd yn disgwyl i lai fyth o deuluoedd ymglyfwyno i awdurdodau lleol fel rhai digartref oherwydd y cyfnod hysbysu chwe mis nag a awgrymir gan ein hamcangyfrifon yn yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol, gyda mwy o arbedion, o bosibl, i awdurdodau lleol mewn perthynas â'u costau i ddarparu swyddogaethau digartrefedd statudol i deuluoedd yn y sector preifat.

8. Mae'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol yn tybio y bydd angen yr un faint o amser (diwrnod neu 8 awr) ar bob math o randdeiliaid i ymglyfarwyddo â'r newidiadau a gyflwynwyd gan y Bil. Pa dystiolaeth sy'n cefnogi'r dybiaeth hon?

Nid yw hwn yn Fil hirfaith, ac mae'r newidiadau y mae'n eu gwneud i'r drefn a bennir yn Neddf 2016 yn gymharol syml i'w deall, o ran y ffaith ei fod yn ymestyn cyfnodau hysbysu ac yn cyfyngu ar y defnydd o fathau penodol o hysbysiadau mewn sefyllfaoedd penodol.

Yn yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi gwreiddiol (Deddf 2016 erbyn hyn), gwnaethom ddefnyddio'r un dybiaeth o ran amser ymglyfarwyddo ar gyfer y ddeddfwriaeth honno, sef un diwrnod. O gofio bod hwnnw'n ddarn llawer mwy o faint a mwy cymhleth o gyfraith, mae'n bosibl bod ein tybiaethau'n rhy hael y tro hwn.

Bydd fy swyddogion yn paratoi amrywiaeth o wybodaeth esboniadol a gaiff ei chyhoeddi yn ystod y cyfnod cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i rym. Bydd hyn yn rhoi canllawiau clir a syml i landlordiaid, deiliaid cyswllt a sefydliadau sy'n rhoi cymorth a chynghor i'r ddau, ar eu hawliau a'u cyfrifoldebau newydd.

9. Nid yw'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi unrhyw gostau i ddeiliaid contract, gan gynnwys cost codi ymwybyddiaeth o'r newidiadau a gyflwynir gan y Bil. Pam mai dyna'r achos tra bod goblygiadau ariannol Biliau eraill wedi cynnwys costau cysylltiedig?

Fel y nodwyd uchod, bwriedir datblygu amrywiaeth o wybodaeth cyn i'r ddeddfwriaeth hon ddod i rym er mwyn codi ymwybyddiaeth ymhlith rhanddeiliaid, gan gynnwys deiliaid contract. Fel y mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn ei nodi, cafodd y costau hyn eu hamcangyfrif yn Asesiad Effaith Rheoleiddiol y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) gwreiddiol, ond mae'n bosibl y dylem fod wedi ail-nodi'r ffigurau hynny'n uniongyrchol, yn hytrach na chyfeirio'n syml at yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol blaenorol. Sut bynnag, yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol blaenorol amcangyfrifwyd gwerth £100,000 o gostau yn y flwyddyn cyn i'r ddeddfwriaeth gael ei rhoi ar waith, gyda £20,000 pellach ym mhob blwyddyn ddilynol ar gyfer dogfennau canllaw a chyhoedduswydd. Rydym wedi ychwanegu £18,000 ychwanegol at y costau hynny yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil hwn er mwyn darparu ar gyfer swydd rhan amser yn Llywodraeth Cymru i arwain y gwaith am gyfnod o ddy flynedd.

Mae hefyd yn werth nodi, mewn perthynas â chodi ymwybyddiaeth ymhlith deiliaid contract, mai un o'r newidiadau allweddol y bydd Deddf 2016 yn ei gyflwyno yw gofyniad bod pob landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'u contract i ddeiliaid contract. Bydd y datganiadau hyn yn cynnwys telerau'r contract, ar ba sail y gall y landlord geisio meddiant a'r cyfnodau hysbysu perthnasol, a dylai arwain at well dealltwriaeth ymhlith y rhai sy'n rhentu eu cartrefi o'u hawliau a'u rhwymedigaethau nhw, a hawliau a rhwymedigaethau eu landlordiaid.

Yn olaf, byddwn hefyd yn parhau i ddiwyddoedd ar waith da ein partneriaid trydydd sector, megis Shelter Cymru a Chyngor ar Bopeth Cymru, yn ogystal â thimau cyngor ar dai awdurdodau lleol, sy'n gwneud gwaith gwych i gefnogi rhai o'n dinasyddion mwyaf agored i niwed, er mwyn sicrhau bod deiliaid contract yn fwy ymwybodol o'r trefniadau newydd.

10. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi costau ar gyfer Cyngor ar Bopeth ond nid Shelter Cymru, y mae'n nodi yw'r 'darparwr blaenllaw' arall o gyngor a gwybodaeth ar rentu eiddo. Pam hynny, a sut mae y gwnaed yr amcangyfrifon cost ar gyfer Cyngor ar Bopeth?

Darparwyd ffigur Cyngor ar Bopeth Cymru, sef £45,000 gan y sefydliad ei hun. Ni chafwyd unrhyw wybodaeth gymaradwy gan Shelter Cymru yn ei hymateb i'r ymgynghoriad. Fodd bynnag, yn ei thystiolaeth i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, nododd y byddai'n disgwyl i unrhyw gynnydd posibl mewn gwaith achos sy'n gysylltiedig â'r sector rhentu preifat gael ei wrthbwyso gan ostyngiad mewn cymorth ar gyfer deiliaid contract yn y sector cymdeithasol o ganlyniad i'n polisi 'dim troi allan i ddiartrefedd'. Fel y nodwyd yn flaenorol, ymgysylltodd fy swyddogion yn uniongyrchol â Shelter Cymru cyn cyhoeddi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol, ac roedd yn fodlon ar ein tybiaethau.

Yn olaf, gwnaethom nodi cost ymgyfarwyddo untro i'r trydydd sector yn gyffredinol yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, sef £10,000.

11. Pa dystiolaeth sydd wedi llywio'ch asesiad y bydd 10 y cant o ddeiliaid contract yn dod o hyd i lety cyn diwedd y cyfnod o chwe mis a pham y tybir bod y buddion yn gyson dros y pum mlynedd y mae goblygiadau ariannol y Bil wedi'u meintioli ar eu cyfer?

Mae amcangyfrif yn gywir yr heriau a'r costau y mae awdurdodau lleol yn eu hwynebu wrth gyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd mewn perthynas â'r rhai sy'n ceisio cymorth ar ôl colli llety rhent neu'r rhai a allai golli eu llety rhent, yn heriol. Y prif reswm dros hyn yw am fod yr ymarfer diweddaraf i nodi'r costau amcangyfrifedig i awdurdodau lleol wedi'i gynnal bron ddegawd yn ôl.

Serch hynny, dyma'r unig ddata sydd ar gael felly rydym wedi eu cynyddu'n unol â chwyddiant er mwyn rhoi cost uned gyfartalog i ni, sef £961 yr achos. Mae yna hefyd rai anawsterau o ran cofnodi nifer cywir yr achosion y mae awdurdodau lleol yn delio â nhw bob blwyddyn, gan fod dangosyddion perfformiad allweddol yn cael eu mesur yn nhermau canlyniadau yn hytrach na mewnbynnau.

O fewn y cyfyngiadau hyn, rydym wedi nodi ein hamcangyfrif gorau o ran costau cyffredinol awdurdodau lleol wrth gyflawni eu dyletswyddau: nodir y rhain yn nhabl 8.1, gan roi cyfanswm o £7.65m ar gyfer 2018/19, a chost gyfartalog o £7.25m dros y tair blynedd rydym wedi bod yn cofnodi'r wybodaeth hon – felly cynnydd bach dros y cyfnod hwnnw.

Er mwyn bod yn gwbl glir: mae'r 'amcangyfrif gorau' y cyfeirir ato ym mharagraff 8.49 o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol y bydd 10% o ddeiliaid contract yn datrys y mater eu hunain o fewn y cyfnodau hysbysu estynedig, ond yn ymwneud â'r garfan o bobl a fyddai fel arfer yn ceisio cymorth gan yr awdurdod lleol i ddod hyd i lety amgen ar ôl cael hysbysiad gan landlord. Rwy'n cydnabod bod gostyngiad o 10% yn nifer yr achosion yn ymddangos yn fach iawn. Fodd bynnag, wrth ddatblygu'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol roeddem yn awyddus i beidio â goramcangyfrif unrhyw arbedion posibl i awdurdodau lleol o ganlyniad i'r cyfnod hysbysu estynedig. Mae'n bosibl y byddai wedi bod yn fwy cywir galw'r amcangyfrif hwn yn un 'ceidwadol' yn hytrach na 'gorau', a byddaf yn gofyn i'm swyddogion ddiwygio'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gam dau er mwyn gwneud hyn yn gliriach.

O ran y rheswm pam y tybir bod y buddion yn gyson dros y pum mlynedd y mae goblygiadau ariannol y Bil wedi'u meintioli ar eu cyfer: o ystyried y cyfyngiadau a grybwyllir uchod o ran y data a oedd ar gael, a'r anawsterau o ran rhagfynegi tueddiadau yn y dyfodol, roeddem o'r farn y byddai'n fwy diogel tybio arbedion posibl yn raddol dros gyfnod o bum mlynedd, ar sail y data cyfartalog o'r tair blynedd blaenorol a oedd ar gael i ni ar y pryd.

12. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hefyd yn meintioli'r buddion lle mae 20 a 40 y cant o ddeiliaid contract yn dod o hyd i lety cyn diwedd y cyfnod o chwe mis. Pam nad yw'r amcangyfrif o gyfanswm cost y Bil yn adlewyrchu ystod y buddion?

Un o fuddion allweddol y Bil yw y bydd yn rhoi cyfnod hysbysu chwe mis i ddeiliaid contract os bydd eu landlord yn cyflwyno hysbysiad o dan adran 173. Mae hyn yn golygu y bydd gan ddeiliaid contract fwy o amser i ddod o hyd i lety amgen, codi arian i symud a threfnu'r broses symud. O ganlyniad, rydym yn disgwyl y bydd llai o ddeiliaid contract yn ceisio ymyrraeth gan wasanaeth digartrefedd eu hawdurdod lleol. Fodd bynnag, ni wyddys beth fydd maint yr effaith hon.

Fel y nodwyd uchod, er mwyn osgoi goramcangyfrif yr arbedion cost posibl i awdurdodau lleol, gwnaethom dybio y byddai gostyngiad bach – h.y. 10 % – yng nghyfran y deiliaid contract perthnasol y byddai angen ymyrraeth statudol arnynt gan y gwasanaeth digartrefedd.

Cafodd y gostyngiadau o 20% a 40% eu cynnwys yn nhablau 8.2 ac 8.3 o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol fel math o ddadansoddiad sensitifrwydd er mwyn dangos yr arbedion cost posibl pe byddai cyfran uwch o ddeiliaid contract yn gallu sicrhau llety amgen drostynt eu hunain. Gan nad oes gennym unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r gostyngiadau uwch hyn yn nifer y deiliaid contract y bydd angen cymorth arnynt gan yr awdurdod lleol, nid oeddem o'r farn y byddai'n briodol cynnwys yr amcangyfrifon hyn yn y prif ffigurau ar gyfer cost y Bil.

13. Dywedodd ymateb Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl i ymgynghoriad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, o ystyried yr effaith arnynt nhw, ei bod yn 'esgeulus' nad amcangyfrifwyd arbedion cost i landlordiaid. Sut ydych chi'n ymateb i hyn?

Nid ydym yn derbyn bod hyn yn esgeulus. Fel y nodwyd gennym yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, er ein bod yn rhagweld y gallai fod rhywfaint o arbedion cost gweinyddol i landlordiaid, ni allwn feintio'i'r hyn y gallai'r arbedion hynny fod. Y rheswm dros hyn yw nad ydym yn disgwyl i nifer cyffredinol yr hawliadau meddiant leihau (na chynyddu o ran hynny), felly ni fyddai unrhyw arbedion i'r sector cyfan yn hynny o beth.

O ran hawliadau meddiant unigol, nodwn yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ein bod yn rhagweld y gallai fod rhywfaint o arbedion cost gweinyddol i landlordiaid. Mae hyn yn seiliedig ar ein tybiaeth y bydd mwy o landlordiaid yn dewis defnyddio seiliau meddiant priodol ar gyfer ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol neu achosion eraill o dorri contract yn y dyfodol, yn hytrach na sail hysbysiad y landlord. Mae ffioedd llysoedd ar gyfer hawliadau a wneir i'r llys ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol, ôl-ddyledion rhent neu achos arall o dorri contract ychydig yn llai nag ar gyfer hawliad meddiant 'dim bai', sef y rheswm dros yr arbedion posibl. Fodd bynnag, ni fydd angen i bob landlord wneud hawliad i'r llys wrth geisio adennill meddiant, gan y bydd deiliaid yn aml yn symud allan cyn diwedd y cyfnod hysbysu. At hynny, pan fydd hawliad yn cael ei wneud a gwrandawriad llys yn cael ei gynnal, ni fydd angen i bob landlord benodi cyfreithiwr. O ystyried hyn, byddai wedi bod yn anodd iawn i ni wneud unrhyw amcangyfrifon ystyrlon o ran arbedion posibl, gan fod cymaint o senarios, amserlenni a chanlyniadau posibl yn dibynnu ar ba lwybr meddiant y bydd y landlord yn ei ddewis, sut y bydd y deiliad yn ymateb i'r

hysbysiad, p'un a fydd hawliad yn cael ei wneud, p'un a fydd y llys yn derbyn sail yr hawliad, ac ati.

14. A allwch chi egluro pam nad ydych wedi meintioli'r buddion i randdeiliaid eraill, megis deiliaid contract?

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi buddion mwy o ddiogelwch deiliadaeth yn gyffredinol, a'r effaith gadarnhaol y bydd hyn yn ei chael ar y rhai sy'n rhentu eu cartref gan landlord preifat. Fodd bynnag, byddai'n anodd meintioli mewn termau ariannol y buddion i iechyd, llesiant a thawelwch meddwl unigolion a theuluoedd, er enghraifft, a'r effeithiau cadarnhaol ehangach ar gymunedau, busnesau lleol a darparwyr gwasanaethau addysg ac iechyd a fydd yn arwain at lai o drosiant yn y sector rhentu preifat.

15. Ar 27 Chwefror 2020, fe ddywedoch chi wrth y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau y byddai Llywodraeth Cymru yn cyflwyno rhai gwelliannau i'r Bil ar ôl Cyfnod 1. A allwch chi gadarnhau a fydd y gwelliannau hyn yn effeithio ar yr amcangyfrifon cost ac os felly, a allwch chi ddarparu rhai manylion a meintioli eu heffaith?

Bydd unrhyw welliannau y byddwn yn eu cyflwyno yn ymwneud â thynhau prosesau drafftio a sicrhau cysondeb, yn hytrach na newidiadau polisi, felly ni fyddwn yn disgwyl iddynt gael effaith ar yr amcangyfrifon cost yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Wrth gwrs, byddwn yn paratoi Memorandwm Esboniadol diwygiedig fel y bo'n briodol ar Gam 2, gan gynnwys unrhyw welliannau anllywodraethol a ddisgwylir, y gallai fod iddynt oblygiadau ariannol.

16. Sut y bydd effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth arfaethedig yn cael ei monitro?

Mae'r trefniadau ar gyfer monitro a gwerthuso'r darpariaethau yn y ddeddfwriaeth ddiwygio hon, a Deddf 2016, wedi'u nodi ym Memorandwm Esboniadol y ddau ddarn o ddeddfwriaeth. Fel y nodwyd, ein bwriad yw cynnal gwerthusiad ar ôl gweithredu o Ddeddf 2016, fel y'i diwygiwyd, gan gynnwys casglu safbwyntiau a phrofiadau deiliaid contract a landlordiaid o'r ddeddfwriaeth, y defnydd o gontractau model, a phrofiad asiantaethau cyngor a chymorth a sefydliadau cynrychioliadol ar lawr gwlad. Bydd effeithiau'r cyfnod hysbysu hwy a'r cyfyngiadau eraill a nodir yn y Bil hwn yn agwedd allweddol ar ein gwaith.