

# Llywodraeth Cymru

## Porth Asesu Effaith


### Cynnwys

1. Pa gamau gweithredu y mae Llywodraeth Cymru yn eu hystyried a pham?
2. Sut rydych wedi cymhwyso'r 5 ffordd o weithio o dan yr Egwyddor Datblygu Cynaliadwy?
3. Beth fydd yr effeithiau cymdeithasol, diwylliannol, economaidd ac amgylcheddol?
4. Beth yw'r prif effeithiau i bobl yng Nghymru?
5. Gan ystyried yr effaith a nodwyd, sut y bydd y cynnig yn cyfrannu at yr amcanion llesiant a'r saith nod llesiant a/neu'n lliniaru unrhyw effeithiau negyddol?
6. Sut y caiff effaith y cynnig ei monitro a'i gwerthuso wrth iddo fynd rhagddo ac ar ôl iddo gael ei gwblhau?
7. Datganiad

<b>Teitl y cynnig:</b>	<b>Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)</b>
<b>Swyddog sy'n cwblhau'r porth (enw):</b>	<b>Tîm Tai Sector Preifat</b>
<b>Adran</b>	<b>Polisi Tai</b>
<b>Pennaeth yr Is-adran/Uwch Swyddog Cyfrifol (enw):</b>	<b>Emma Williams</b>
<b>Ysgrifennydd Cabinet/Gweinidog cyfrifol</b>	<b>Rebecca Evans AC</b>
<b>Dyddiad</b>	<b>2 Mai 2018</b>

## 1. Pa gamau gweithredu y mae Llywodraeth Cymru yn eu hystyried a pham?

**Sut bydd camau gweithredu Llywodraeth Cymru yn gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru?**

 *Pa fater y mae'r cynnig yn ceisio mynd i'r afael ag ef?*

 *Nodwch yr amcanion a'r effeithiau bwriadol*

Mae Llywodraeth Cymru yn gweithio i gyflawni ei gweledigaeth ar gyfer sector rhentu preifat sy'n fywiog, yn dryloyw ac yn hygyrch. Ar ôl deddfu i wella safonau rheoli a symleiddio cytundebau tenantiaeth yn y sector rhentu preifat, mae Llywodraeth Cymru bellach yn credu mai nawr yw'r amser i weithredu ar ffioedd a thaliadau cychwynnol costus. Mae ffioedd o'r fath yn rhwystr sylweddol i ymuno â'r sector rhentu preifat, a nod y ddeddfwriaeth hon yw dileu'r rhwystr hwnnw.

Mae'r sector rhentu preifat wedi dod yn gynyddol bwysig dros y blynyddoedd diwethaf, ac mae'n debygol o barhau i dyfu wrth i'r boblogaeth gynyddu yn y dyfodol. Rhwng 2000/01 a 2014/15 mae nifer yr anheddau rhent preifat yng Nghymru wedi mwy na dyblu, ac maent yn cyfrif am tua 15% o'r stoc anheddau erbyn hyn.<sup>1</sup> Rhagwelir y bydd poblogaeth Cymru yn cynyddu tua 5% o bosibl dros yr 20 mlynedd nesaf. Rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghymru yn tyfu'n gyflymach na'r boblogaeth yn gyffredinol, yn sgil cynnydd disgwylidig o fwy na 30% yn nifer yr aelwydydd un person dros yr un cyfnod.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Data'r Cyfrifiad: <http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-en.pdf>. Amcangyfrifon o'r stoc anheddau: <http://gov.wales/docs/statistics/2017/170427-dwelling-stock-estimates-2015-16-en.pdf>

<sup>2</sup> Adroddiad Tueddiadau'r Dyfodol 2017, Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/docs/statistics/2017/170505-future-trends-report-2017-cy.pdf>

Comisiynodd Llywodraeth Cymru y Cambridge Centre for Housing and Planning Research i wneud ymchwil i'r ffioedd a godir ar denantiaid. Cyhoeddwyd yr adroddiad ym mis Awst 2017<sup>3</sup> a chanfuwyd y canlynol:

- Mae tystiolaeth yn dangos bod ffioedd cychwynnol i denantiaid yn ei gwneud hi'n anos iddynt ymuno â'r sector rhentu preifat. Mae'r ffioedd a godir gan asiantiaid am weithgareddau sy'n debyg yn ôl pob golwg yn amrywio'n fawr.
- Nid oes tystiolaeth gymhellol i ddangos pam mai tenantiaid ddylai dalu'r ffioedd yn hytrach na'r landlord. Mae'r rhan fwyaf o waith a wneir gan asiantiaid yn waith y byddai'r landlord yn ei wneud ei hun fel arall ac, felly, gwasanaeth i'r landlord ydyw.
- Y landlord sy'n dewis yr asiant a gall negodi ffioedd neu ddewis asiant arall os yw'n anhapus â'r cynnig. Anaml y gall tenantiaid ddewis asiant yn annibynnol ar eiddo.
- Ymddengys nad oes fawr ddim cyfiawnhad dros godi ffioedd adnewyddu o dan unrhyw amgylchiadau, na ffioedd ymadael ychwaith ac eithrio pan fo tenant yn gadael yn gynnar.
- Mae achos cryf dros ganiatáu i asiantiaid neu landlordiaid ofyn am fond cadw bach, a chaniatáu i asiantiaid godi tâl ar denantiaid sy'n difrodi pethau, neu sydd am adael cyn diwedd contract tymor penodol.
- Pe bai ffioedd i denantiaid yn cael eu gwahardd, gallai asiantiaid adennill y costau sy'n gysylltiedig â sefydlu tenantiaethau newydd drwy'r ffioedd a godir ganddynt ar landlordiaid. Hyd yn oed pe bai'r ffioedd hyn yn cael eu trosglwyddo wedyn i denantiaid drwy renti uwch, credir bod hyn yn well na chodi ffioedd gan ei fod yn gwneud pethau'n fwy tryloyw ac yn ei gwneud hi'n haws i denantiaid gymharu opsiynau.
- Byddai mwy o gymhelliad i landlordiaid hunanreoli pe bai eu ffioedd yn cynyddu. Fodd bynnag, mae'r ymchwil yn awgrymu y byddai'r rhan fwyaf o landlordiaid yn annhebygol o wneud hynny os ydynt yn hapus â gwasanaeth eu hasiant.
- Gallai ffioedd uwch i landlordiaid, ar y cyd â diwygiadau treth diweddar eraill, annog rhai landlordiaid i werthu ac, yn gyffredinol, mae hyn yn debygol o osod pwysau bach tuag i lawr ar gyflymder twf y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Yn ogystal, mae tystiolaeth gan Cyngor Ar Bopeth yn awgrymu bod ffioedd wedi cynyddu uwchlaw'r gyfradd chwyddiant dros y blynyddoedd diwethaf.<sup>4</sup> Dangosodd yr un ymchwil fod ffioedd yn peri anhawster ariannol mawr i rentwyr, sy'n golygu bod 64% o'r rhai a ymatebodd i'r arolwg wedi gorfod cael benthyciad arian gan ffrindiau a theulu, wedi cael trafferth talu biliau eraill, wedi mynd i mewn i'w gorddrafft neu wedi trefnu benthyciad i dalu'r costau. Awgrymwyd hefyd fod cyfradd y bond a godir wedi cynyddu dros amser.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Clarke et al, *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 48/2017. <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>

<sup>4</sup> Cyngor ar Bopeth, *Still Let Down: How letting agents are still exploiting private renters – and what this tells us about consumer protection*, 2015. <https://www.citizensadvice.org.uk/cymraeg/about-us/policy/policy-research-topics/housing-policy-research/still-let-down/>

<sup>5</sup> Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (Llywodraeth y DU), *Banning letting agent fees paid by tenants: a consultation paper*, Ebrill 2017, t20.

[https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/607479/Banning\\_letting\\_agent\\_fees\\_paid\\_by\\_tenants\\_consultation.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/607479/Banning_letting_agent_fees_paid_by_tenants_consultation.pdf)

Centre for Economics and Business Research 'Protecting Generation Rent. A Report for money.co.uk', Ionawr 2016. Yn dangos mai cynnydd cyfartalog y DU rhwng 2010 a 2015 yw 16%. Yng Nghymru, ceir

Nod y Bil yw dileu neu leihau'r rhwystrau ariannol sy'n wynebu darpar denantiaid wrth iddynt geisio cael gafael ar lety o'u dewis, ac mae hyn yn debygol o gael effeithiau cadarnhaol pellgyrhaeddol ar nodau llesiant.

Prif ddarpariaethau'r Bil yw:

- Gwahardd ffioedd a delir gan denantiaid mewn perthynas â rhoi, parhau neu adnewyddu tenantiaethau (ac a godir gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid).
- Rhoi pwerau i Weinidogion Cymru reoleiddio swm y bond y gellir ei gymryd.
- Darparu eithriadau i'r gwaharddiad er mwyn caniatáu ar gyfer y canlynol:
  - Rhenti
  - Bond cadw ad-daladwy a gaiff ei gapio ar swm sy'n cyfateb i wythnos o rent
  - Bond sicrhad
  - Taliadau a wneir yn achos diffyg daliadau o dan y contract meddiannaeth safonol
- Gall person sy'n euog o drosedd gael ei ddirwyo, os caiff ei euogfarnu. Bydd gan awdurdodau tai lleol bwerau i roi Hysbysiadau Cosb Benodedig (HCB) er mwyn cyflawni atebolrwydd person sydd wedi cyflawni trosedd, a bydd ganddynt bwerau gwybodaeth hefyd i helpu gyda'u gwaith gorfodi.

 *Explain how the proposal fits with the National Strategy and well-being objectives*

Mae Ffyniant i Bawb yn nodi bod Tai yn un o bum maes blaenoriaeth Llywodraeth Cymru, gan gydnabod bod tai o ansawdd da yn dod ag ystod eang o fanteision o ran iechyd, dysgu a ffyniant yn ei sgil. Gan fod deiliadaeth yn y sector rhentu preifat yn dod yn fwy cyffredin ac yn debygol o gynyddu ymhellach dros y blynyddoedd nesaf, mae mynd i'r afael â ffactorau sy'n rhwystro tenantiaid rhag dod o hyd i eiddo yn y sector a'i sicrhau yn gam pwysig.

Mae'r Bil hefyd yn cysylltu'n uniongyrchol â nifer o'r amcanion llesiant:

- Creu cymunedau mwy iach ac amgylcheddau gwell
  - Bydd y Bil yn dileu rhwystr ariannol i denantiaid rentu eiddo yn yr ardal o'i ddewis. Drwy wybod ymlaen llaw beth fydd cost barhaus eiddo, heb i ffioedd uchel annisgwyl gael eu codi ymlaen llaw na thrwy gydol tenantiaeth, gall tenantiaid gyllidebu ar gyfer eiddo yn yr ardal o'u dewis.
  - Ar y cyfan, mae'n debygol y bydd effaith gadarnhaol ar iechyd yn sgil y buddiannau posibl i'r rhai sydd ar incwm isel, a fydd yn gallu cael gafael ar lety mwy priodol yn y sector rhentu preifat, sy'n gweddu i'w hanghenion, a all gyfrannu at ganlyniadau iechyd gwell. Bwriedir hefyd y bydd lleihau'r rhwystr ariannol i lety addas yn lleihau pwysau ariannol, sy'n golygu y byddai arian ar gael i'w wario ar fwyd, tanwydd a chostau hanfodol eraill sy'n gysylltiedig ag iechyd
  - Gallai lleihad mewn incwm landlordiaid olygu y byddant yn ymddwyn yn llai cyfrifol tuag at yr amgylchedd, ond byddai rhwymedigaethau cyfreithiol yn gymwys o hyd.
- Helpu pobl ifanc i wneud y mwyaf o'u potensial
  - Mae'r sector rhentu preifat yn darparu tai ar gyfer cyfran uwch o bobl iau

(o dan 35) na deiliadaethau eraill. Bydd sicrhau bod y rhwystrau cychwynnol i lety yn cael eu lleihau a bod costau parhaus y llety hwnnw yn sefydlog ac yn rhagweladwy yn helpu pobl iau, yn enwedig y rhai ar incwm is, i gyllidebu'n effeithiol ar gyfer eu llety.

## 2. Sut rydych wedi cymhwyso'r pum ffordd o weithio?

### Sut rydych wedi cymhwyso'r pum ffordd o weithio a ddisgrifir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol?

#### Hirdymor

Mae'r sector rhentu preifat wedi cynyddu'n sylweddol dros y degawd diwethaf, ac mae'n debygol o barhau i chwarae rhan bwysig yn y farchnad dai yng Nghymru yn y dyfodol, yn enwedig o ystyried y cynnydd rhagamcanol yn y boblogaeth, a'r duedd tuag at gynnydd hyd yn oed yn fwy yn nifer yr aelwydydd dros amser.

Mae ymchwil wedi dangos bod ffioedd asiantiaid gosod eiddo wedi cynyddu'n sylweddol dros amser ac, felly, maent yn debygol o beri hyd yn oed mwy o rwystr i ddarpar denantiaid yn y dyfodol nag y maent ar hyn o bryd. Yn yr un modd, ceir awgrym bod bondiau wedi cynyddu dros amser, felly bydd galluogi Gweinidogion Cymru i gyflwyno cap yn ddiweddarach yn sicrhau y gellir mynd i'r afael ag unrhyw newidiadau mawr yn y maes hwnnw.

Bydd gweithio i wneud y sector rhentu preifat yn ddeiliadaeth ddeniadol a fforddiadwy yn helpu i ddelio â'r galw cynyddol am dai a ddisgwylir dros yr 20 mlynedd nesaf.

#### Atal

Mae ymchwil ddiweddar wedi dangos bod y rhai sy'n ddigartref neu'n wynebu risg o ddigartrefedd yn ei chael hi'n anodd iawn codi'r arian sydd ei angen i sicrhau llety yn y sector rhentu preifat.<sup>6</sup> Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn cynnwys newidiadau sy'n annog defnydd ehangach o'r sector rhentu preifat er mwyn helpu i atal digartrefedd a mynd i'r afael â digartrefedd ac felly bydd gwneud yr opsiwn hwn mor fforddiadwy â phosibl yn helpu i atal digartrefedd a mynd i'r afael â digartrefedd yn gynnar mewn achosion lle nad oes modd ei atal.

#### Integreiddio

Mae Llywodraeth Cymru yn gweithio i foderneiddio a rheoleiddio'r sector rhentu preifat yn ehangach i'w wneud yn fwy diogel, fforddiadwy ac effeithiol. Mae'r newidiadau a gyflwynir gan y Bil hwn yn ategu newidiadau deddfwriaethol eraill sy'n cael eu gwneud gan Llywodraeth Cymru i wella'r sector rhentu preifat: Deddf Tai (Cymru) 2014, Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Bydd y gwaharddiad hefyd yn cefnogi ein gwaith ar ddigartrefedd, drwy ei gwneud yn

<sup>6</sup> 'Access costs emerged as a key barrier preventing homeless people from accessing the private rented sector... The requirement for a deposit alone was often enough to prevent access to a private rented tenancy, but agent fees and advance rent were also significant barriers.' Reeve, K et al, *Home No less will do*, Crisis, Gorffennaf 2016. [https://www.crisis.org.uk/media/237166/home\\_no\\_less\\_will\\_do\\_crisis.pdf](https://www.crisis.org.uk/media/237166/home_no_less_will_do_crisis.pdf)

haws i'r rhai nad oes ganddynt gyfandaliadau mawr ymuno â'r sector rhentu preifat, naill ai'n annibynnol, neu drwy ddefnyddio cynlluniau sicrwydd bond a gaiff eu rhedeg gan awdurdodau lleol. Bydd grwpiau fel ffoaduriaid, sy'n cael budd-daliadau neu incwm arall, ond sy'n annhebygol o fod â chynilion sylweddol, yn cael eu cynorthwyo yn yr un modd.

## Cydweithio

Mae'r ddeddfwriaeth yn parhau â'r ymgyrch i wneud y sector rhentu preifat yn fwy tryloyw a hygyrch. Mae'r syniadau arloesol a arweiniodd at sefydlu Rhentu Doeth Cymru yn ei gwneud hi'n haws nodi ble mae eiddo rhent preifat, a phwy sy'n gyfrifol am osod a rheoli'r eiddo hwnnw. Bellach, mae'n rhaid i bob asiant gael ei drwyddedu, sy'n golygu bod yn rhaid i'w staff gael hyfforddiant addas. Mae hyn yn golygu y gallwn gysylltu â phob asiant a landlord trwyddedig i'w hatgoffa o unrhyw newidiadau i'r ddeddfwriaeth sy'n effeithio arnynt a'u goblygiadau iddynt. Felly, mae'n hawdd gwahodd pob rhan o'r sector i wneud sylwadau ar gynigion a helpu i ddatblygu polisi. Mae gan Rhentu Doeth Cymru grŵp rhanddeiliaid hefyd, sy'n cynnwys cynrychiolwyr o'r prif grwpiau landlordiaid, asiantiaid, tenantiaid a chymorth ac mae'r grŵp hwn wedi cyfrannu at bob cam o'r broses a bydd yn parhau i wneud hynny.

## Cynnwys

Ymgynghorwyd yn llawn â'r prif grwpiau i gyd ynghylch y cynnig a thrwy gynnwys Rhentu Doeth Cymru, gallwn gysylltu'n uniongyrchol â phawb sy'n debygol o brofi effeithiau negyddol yn sgil y cynigion hyn yn ogystal â'r nifer fawr a fydd yn cael budd ohonynt.

Denodd yr ymgynghoriad ffurfiol a gyhoeddwyd mewn perthynas â chynigion i weithredu ar ffioedd a godir ar denantiaid bron 700 o ymatebion, gydag ystod dda o ymatebion gan grwpiau yr effeithir arnynt gan gynnwys tenantiaid, landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a chyrrff cynghori a chynrychioli.

### *Crynodeb o'r Ymgynghoriad*

Rhannodd Rhentu Doeth Cymru fanylion yr ymgynghoriad yn eang ac anfonodd e-bost at bob landlord ac asiant gosod eiddo cofrestredig neu drwyddedig yn eu gwahodd i wneud sylwadau (tua 80,000 o landlordiaid a 2,600 o asiantiaid gosod eiddo ar y pryd).

Gofynnwyd hefyd am farn grwpiau tenantiaid, yn ogystal â rhanddeiliaid allweddol eraill, er mwyn sicrhau bod amrywiaeth o fuddiannau'n cael eu cynnwys er mwyn helpu i ddatblygu'r polisi.

Ceir dadansoddiad manylach o'r ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru<sup>7</sup>, ond cadarnhaodd prif ganfyddiadau'r ymgynghoriad y canlynol:

- Roedd 56% o'r holl ymatebwyr yn cytuno y dylid gwahardd ffioedd yn llwyr.
- Roedd 55% o'r ymatebwyr o'r farn y byddai gwahardd ffioedd yn arwain at gynnydd mewn rhenti, ond credai llawer o ymatebwyr na fyddai'r cynnydd yn gwneud fawr o wahaniaeth a'i fod yn well na ffioedd ymlaen llaw.
- Roedd 90% o'r ymatebwyr yn credu y dylid parhau i ganiatáu ffioedd a godir o ganlyniad i ddiffyg daliad gan denant, neu ffioedd a godir am wasanaethau a ddarperir ar gais tenant.
- Roedd 64% o'r ymatebwyr yn cytuno y dylid caniatáu bondiau cadw, ond roedd pryderon am swm y bond cadw gofynnol a'r telerau ar gyfer ei ddychwelyd.

<sup>7</sup> <https://beta.llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2018-02/180226-ffioedd-a-godir-ar-denantiaidymatebion.pdf>

- Dywedodd 91% o'r tenantiaid eu bod wedi gorfod talu ffioedd er mwyn rhentu eiddo.
- Pan godwyd ffioedd, dywedodd tenantiaid eu bod, ar gyfartaledd, wedi gorfod talu £249 i ddechrau tenantiaeth, £108 i adnewyddu tenantiaeth, a £142 ar ddiwedd tenantiaeth.
- Roedd dwy ran o dair o denantiaid wedi cael eu hysbysu am ffioedd cyn iddynt lofnodi cytundeb.
- Dywedodd 62% o'r tenantiaid fod ffioedd wedi effeithio ar eu gallu i symud i eiddo rhent, a dywedodd 86% fod ffioedd wedi effeithio ar eu gallu i ddefnyddio asiant.
- Mae 99% o'r asiantiaid yn codi ffioedd ar denantiaid – £181 fesul tenantiaeth ar gyfartaledd.
- Dim ond 19% o'r landlordiaid sy'n codi ffioedd ar denantiaid – £66 fesul tenantiaeth ar gyfartaledd.
- Fel rheol, nid yw landlordiaid yn ymwybodol o'r ffioedd y mae eu hasiant (os ydynt yn defnyddio asiant) yn eu codi ar denantiaid. Nid oedd 61% o'r landlordiaid yn gwybod faint o ffioedd a godir ar eu tenantiaid.
- Mae 92-95% o'r asiantiaid yn codi ffioedd ar landlordiaid. Mae asiantiaid yn dweud mai'r ffi gyfartalog a godir am osod eiddo yw £233, tra bod landlordiaid yn dweud mai £265 yw'r ffi gyfartalog.
- Mae 61% o'r landlordiaid yn dweud y byddai cynnydd yn y ffioedd a godir arnynt yn effeithio ar eu penderfyniad i ddefnyddio asiant yn y dyfodol.

Yn ogystal â'r ymarfer ymgynghori, cynhaliwyd trafodaeth â rhanddeiliaid yn Neuadd y Ddinas Caerdydd ar 12 Rhagfyr 2017 er mwyn profi eu dealltwriaeth o'r ffordd y gallai unrhyw ddeddfwriaeth arfaethedig weithio yn ymarferol. Canolbwyntiodd y drafodaeth hefyd ar sicrhau ansawdd y wybodaeth a ddefnyddir i gefnogi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol; gan brofi tybiaethau allweddol ynghylch effaith y Bil. Cymerodd ystod eang o gynrychiolwyr sy'n gweithio yn y sector rhentu preifat ran yn y drafodaeth, gan gynnwys ARLA, NLA, RLA, Yr Ombwdsmon Eiddo, Rhentu Doeth Cymru, CLILC, CAB, Shelter Cymru, UCM Cymru, TPAS Cymru, Let Down in Wales, MyDeposit, Deposit Protection Service a Tai Pawb.

### **3. Beth fydd yr effeithiau cymdeithasol, diwylliannol, economaidd ac amgylcheddol?**

#### **3.1 Cymdeithasol**

##### **3.1.1 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd y cynnig yn effeithio ar bobl a chymunedau?**

Nod y Bil yw gwneud tai yn y sector preifat yn fwy hygyrch, drwy leihau'r costau cychwynnol sy'n gysylltiedig â sicrhau eiddo. Er y bydd hyn yn cael effaith gadarnhaol ar lawer o denantiaid yn y sector rhentu preifat, bydd yn cael effaith benodol ar y rhai ar incwm isel, neu'r rhai sy'n ei chael hi'n anodd neu'n amhosibl codi'r arian cychwynnol sydd ei angen i sicrhau eiddo ar hyn o bryd.



## Tenantiaid presennol a darpar denantiaid yn y sector preifat

Y grŵp mwyaf y bydd y Bil hwn yn effeithio arno fydd y rhai sy'n rhentu yn y sector rhentu preifat – credir bod tua 202,000 o aelwydydd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru ar hyn o bryd. Gall ffioedd gael eu codi drwy gydol tenantiaeth ond, gan amlaf, cânt eu codi mewn perthynas â sefydlu tenantiaeth, gan gynnwys ar gyfer geirdaon, paratoi'r cytundeb, rhestr eiddo, ymweliadau â'r eiddo a thasgau cysylltiedig. Mae rhai tenantiaid hefyd yn gorfod talu ffioedd adnewyddu ac ymadael. Mae amcangyfrifon o'r ffioedd cyfartalog a godir i sefydlu tenantiaeth yn amrywio: mae ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn rhoi ffigur cychwynnol o £178, ond mae Cyngor ar Bopeth yn rhoi amcangyfrif o £337 a Shelter Cymru yn rhoi amcangyfrif o £355.<sup>8</sup>

## Asiantiaid Gosod Eiddo

Mae asiantiaid gosod eiddo yn codi ffioedd yn fwy rheolaidd ac yn codi cyfraddau uwch na landlordiaid. Yn ôl ymchwil, gallai ffioedd gyfrif am un rhan o bump o incwm asiantiaid gosod eiddo ac felly bydd yn rhaid i asiantiaid gosod eiddo newid eu harferion busnes o ganlyniad i'r Bil.<sup>9</sup> Gallai'r canlyniadau posibl gynnwys: llai o wasanaethau i denantiaid, ffioedd uwch i landlordiaid, llai o staff, llai o elw.

## Landlordiaid

Mae tystiolaeth bod rhai landlordiaid yn codi ffioedd ar denantiaid, fodd bynnag mae ymchwil yn awgrymu bod cyfran y landlordiaid sy'n codi ffioedd, a'r swm a godir, yn llawer is na ffioedd asiantiaid gosod eiddo.<sup>10</sup> Fodd bynnag, gallai landlordiaid deimlo effaith y Bil yn fwy os bydd asiantiaid gosod eiddo yn dewis trosglwyddo rhai o'r ffioedd neu'r holl ffioedd y byddent wedi'u codi ar denantiaid i landlordiaid yn lle hynny. Gallai landlordiaid sy'n wynebu ffioedd uwch ddewis derbyn y ffioedd, naill ai drwy eu talu eu hunain neu godi rhenti uwch (ond efallai na fydd grymoedd y farchnad yn caniatáu iddynt godi rhenti uwch), neu gallent ddewis newid i asiant gosod eiddo sy'n codi llai, symud eu heiddo oddi wrth asiantiaid gosod eiddo a hunanreoli, neu gael gwared ar eu portffolio yn gyfan gwbl. Byddai nifer o'r canlyniadau posibl hyn yn cael effaith ar denantiaid, naill ai yn nhermau'r rhent a godir neu argaeledd eiddo.

## Hawlwyr budd-daliadau

Un o effeithiau negyddol posibl gwahardd ffioedd fyddai cynnydd mewn rhenti. Gallai cynnydd mewn rhent effeithio'n anghymesur ar y rhai sy'n cael Budd-dal Tai neu elfen

<sup>8</sup> Mae'r ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru yn edrych ar wybodaeth am Gymru yn unig, ond mae ymchwil CAB a Shelter yn seiliedig ar ddata ar gyfer y DU gyfan. Clarke et al, *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad 48/2017, t 16. <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=&lang=cy>.

Cyngor ar Bopeth, *Still Let Down: How letting agents are still exploiting private renters – and what this tells us about consumer protection*, 2015. <https://www.citizensadvice.org.uk/cymraeg/about-us/policy/policy-research-topics/housing-policy-research/still-let-down/>

Shelter, *Letting agencies: the price you pay*, 2013, t10.

[https://england.shelter.org.uk/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0006/671649/Letting\\_agencies\\_-\\_The\\_price\\_you\\_pay.pdf](https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0006/671649/Letting_agencies_-_The_price_you_pay.pdf)

<sup>9</sup> Capital Economics, *Letting the market down? Assessing the economic impacts of the proposed ban on letting agents fees*, ARLA Propertymark, 2017, t38. <http://www.arla.co.uk/media/1045728/letting-the-market-down-assessing-the-economic-impacts-of-the-proposed-ban-on-letting-agents-fees.pdf>

CBRE, *Banning letting agent fees to tenants: Impact of implementation*, 2017, t 10.

<https://www.cbreresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Agent%20Letting%20Fees%20final.pdf>

<sup>10</sup> Canfu ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru fod 10% o'r landlordiaid a gymerodd ran yn yr arolwg yn codi ffioedd, gyda ffi ganolrifol o £125. Clarke et al, *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad 48/2017, t 28. <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>



costau tai y Credyd Cynhwysol, gan fod y symiau sy'n daladwy fel rhan o'r budd-daliadau hyn yn seiliedig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n cyfateb fel arfer i 30<sup>ain</sup> canradd y rhenti yn yr Ardal Marchnad Rentu Eang, ond sydd wedi cael eu rhewi ar gyfraddau 2015 gan Lywodraeth y DU rhwng 2016 a 2020. Felly, wrth i renti godi, ni fydd y rhent sy'n daladwy mewn ardal yn cael ei adlewyrchu gan gyfradd y Lwfans Tai Lleol y gall pobl ei hawlio, ac felly bydd angen i'r tenantiaid hynny ddod o hyd i lety ar lefel llawer is yn y farchnad rentu neu bydd angen iddynt dalu'r gwahaniaeth gan ddefnyddio ffynonellau incwm eraill, sydd hefyd yn cael eu cyfyngu gan y penderfyniad i rewi budd-daliadau ac effeithiau cronol y diwygiadau lles.<sup>11</sup>

### Grwpiau Agored i Niwed

Mae asiantiaid gosod eiddo yn dadlau bod y gwasanaethau y maent yn eu darparu'n uniongyrchol i denantiaid yn cyfiawnhau'r ffioedd a godir. Ymhlith y gwasanaethau hyn mae helpu tenantiaid gyda thasgau ehangach fel 'dod o hyd i ysgolion lleol neu oruchwylio symudiad rhyngwladol. Awgrymodd eraill na fyddent mwyach yn gallu helpu'r rhai sydd ar incwm is neu sy'n derbyn budd-dal tai gan fod helpu'r tenantiaid hyn yn cymryd mwy o amser'.<sup>12</sup> Pe bai hyn yn digwydd, gallai'r rhai sy'n agored i niwed am wahanol resymau, er enghraifft, am nad ydynt yn siarad Saesneg, am eu bod yn methu â delio â'u ceisiadau eu hunain am fudd-daliadau neu oherwydd oedran, anabledd neu resymau eraill, ei chael hi'n anos cwblhau'r tasgau sydd eu hangen i sicrhau eiddo, neu efallai y byddant yn gorfod dibynnu mwy ar wasanaethau cymorth i'w helpu i wneud hynny. Fodd bynnag, mae landlordiaid mewn sefyllfa i ddewis asiant gosod eiddo sy'n darparu'r gwasanaethau sydd eu hangen arnynt ar gyfer y tenantiaid yr hoffent eu denu. Os bydd landlordiaid yn gweld nad yw asiantiaid gosod eiddo yn cynorthwyo tenantiaid yn briodol, maent mewn sefyllfa dda i chwilio o gwmpas am y gwasanaeth sydd ei angen arnynt. Yn ogystal, mae ffynonellau eraill o gyngor a chymorth ar gael i'r tenantiaid hynny sy'n agored i niwed i ddiwallu'r angen hwnnw, fel y rhai a ddarperir gan gynghorau lleol, ac elusennau fel Shelter a Cyngor ar Bopeth. Felly, nid ystyrir bod tenantiaid yn wynebu risg sylweddol pe bai gwasanaethau'n lleihau.

### 3.1.2 Hawliau Plant

Gweler Atodiad 1

### 3.1.3 Cydraddoldeb

Gweler Atodiad 2

### 3.1.4 Prawfesur Gwledig

#### 3.1.4.1 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd y cynnig yn effeithio ar unigolion a chymunedau gwledig?

Yng nghanolfannau trefol De Cymru y mae'r cynnydd diweddar ym maint y sector rhentu

<sup>11</sup> I weld sut mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn adlewyrchu'r rhenti a godir ar hyn o bryd mewn ardaloedd marchnad rentu eang ledled Cymru, gweler dogfen Tai Cymunedol Cymru, *Postcode Lottery: The impact of applying the Local Housing Allowance rates to general needs social housing tenants in Wales*, Hydref 2017, [https://chcymru.org.uk/uploads/events\\_attachments/The\\_impact\\_of\\_applying\\_LHA\\_rates\\_to\\_the\\_social\\_rental\\_sector\\_-\\_October\\_2017.pdf](https://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/The_impact_of_applying_LHA_rates_to_the_social_rental_sector_-_October_2017.pdf)

<sup>12</sup> Clarke, et al: t 46.

preifat o gymharu â deiliadaethau eraill yn fwyaf amlwg, ond mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu ym mhob rhan o'r wlad.<sup>13</sup> Felly, disgwylir i'r Bil gael effaith gadarnhaol mewn ardaloedd gwledig, gan ei fod yn gweithio i wneud rhentu yn opsiwn mwy hygyrch a fforddiadwy ym mhob rhan o'r sector rhentu preifat.

Fel rhan o'r asesiad hwn, cysylltwyd â'r grŵp Galluogwyr Tai Gwledig yn ei gyfarfod ym mis Rhagfyr 2017. Ni nodwyd effaith negyddol mewn ardaloedd gwledig.

Nid ystyrir bod angen cynnal asesiad effaith prawfesur gwledig llawn ar gyfer y cynnig hwn.

### **3.1.5 Iechyd**

#### **3.1.5.1 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd y cynnig yn effeithio ar benderfynyddion iechyd?**

Disgwylir i'r cynigion gael effaith gadarnhaol ar iechyd yn gyffredinol, gan gyfrannu'n benodol at leihau anghydraddoldebau iechyd. Mae pobl sydd ar incwm is, grwpiau eraill sy'n agored i niwed a'r rhai â phroblemau iechyd yn fwy tebygol o fod yn ddibynol ar y sector rhentu preifat, naill yn y byrdymor neu'r tymor hwy, ac felly disgwylir y bydd y rhain ymhlith prif fuddiolwyr y cynnig.

Mae ymchwil i effeithiau tai ar iechyd yn dangos bod iechyd hunangofnodedig oedolion sy'n rhentu'n breifat yn waeth nag ydyw yn achos deiliadaethau eraill.

Mae iechyd meddwl a lles meddyliol tenantiaid yn y sector rhentu preifat yn waeth ac maent yn fwy tebygol o ddioddef o broblemau neu anableddau sy'n cyfyngu ar fywyd, ysmegu a mynd at y deintydd neu'r optegydd yn llai aml nag oedolion mewn deiliadaethau eraill. Profodd oedolion a oedd yn rhentu llety preifat yn y grŵp oedran 45-64 y ffactorau iechyd gwaeth hyn ar gyfradd uwch na grwpiau oedran eraill.

Mae plant yn y sector rhentu preifat yn fwy tebygol o ddioddef problemau iechyd meddwl na phlant mewn sectorau eraill. Roedd cyfradd y peryglon sy'n peri risgiau iechyd a diogelwch i feddianwyr yn y sector rhentu preifat yn uwch nag mewn unrhyw sector arall pan gafodd ei mesur yn 2008, a chost unioni'r peryglon hyn oedd £2,500 fesul annedd, sy'n fwy nag mewn unrhyw sector deiliadaeth arall. Mae lefelau diffyg atgyweirio cyffredinol yn y sector rhentu preifat hefyd yn uwch ac yn fwy costus i'w hatgyweirio nag mewn sectorau eraill.<sup>14</sup>

Dim ond un o'r ffyrdd y mae Llywodraeth Cymru yn gweithio i wella'r sector rhentu preifat

<sup>13</sup> Christine Whitehead a Kath Scanlon, *The Potential Role of the Private Rented Sector in Wales*, Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru, Medi 2015. <https://sites.cardiff.ac.uk/ppiw/files/2015/11/Report-The-Role-of-the-Private-Rented-Sector-FINAL.pdf>

<sup>14</sup> Gwybodaeth o'r Asesiad Effaith ar Iechyd ar gyfer Cynllun Trwyddedu Asiantaethau a Landlordiaid arfaethedig Cymru (a grëwyd gan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014): [http://whiasu.publichealthnetwork.cymru/files/6514/9554/0684/proposed\\_Wales\\_Agent\\_and\\_Landlord\\_Licensing\\_Scheme.pdf](http://whiasu.publichealthnetwork.cymru/files/6514/9554/0684/proposed_Wales_Agent_and_Landlord_Licensing_Scheme.pdf)

yw'r Bil, ac mae'n cyd-fynd yn agos â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a fydd, pan fydd yn gwbl weithredol, yn cyflwyno contractau enghreifftiol a rheoliadau ffit i bobl fyw newydd a fydd yn helpu i fynd i'r afael ag anghysondeb a dryswch yn y sector ac yn helpu i godi safonau. Mae hefyd yn adeiladu ar Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, a gyflwynodd y gofyniad i gofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid rheoli ac asiantiaid, er mwyn gwella safonau rheoli yn y sector. Bydd y Bil hwn yn gwneud cyfraniad pwysig arall at yr agenda wella hon.

#### Ffyrdd o Fyw

Dylai lleihau'r rhwystr ariannol i ddod o hyd i lety o'u dewis ei gwneud hi'n haws i ddarpar denantiaid godi'r arian sydd ei angen arnynt er mwyn symud i eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion (yn enwedig o gofio bod ymchwil wedi dangos mai ffioedd yw un o'r rhesymau pam nad yw pobl yn symud).<sup>15</sup>

Gall ffioedd annisgwyl achosi anawsterau ariannol, a all arwain at ofid a straen, sydd weithiau'n gallu troi'n broblemau iechyd meddwl mwy difrifol. Drwy wneud costau'n rhagweladwy a thrwy ddileu'r posibilrwydd y gallai ffioedd annisgwyl gael eu codi yn ystod tenantiaeth, dylai tenantiaid allu cyllidebu'n haws a deall eu cyfrifoldebau ariannol mewn perthynas ag eiddo yn llawn cyn derbyn tenantiaeth. Dylai hyn gael effaith gadarnhaol ar iechyd meddwl. Gall dileu ffioedd hefyd greu buddiannau o ran iechyd corfforol, oherwydd byddai'r incwm a arbedir ar gael i'w wario ar fwyd o ansawdd da, gweithgareddau hamdden (gan gynnwys gweithgarwch corfforol) a chostau hanfodol eraill sy'n gysylltiedig ag iechyd.

#### Dylanwadau cymdeithasol a chymunedol ar iechyd

Gall dileu'r rhwystr y mae ffioedd yn ei gyflwyno i ddarpar denantiaid eu helpu i ddod o hyd i eiddo yn yr ardal o'u dewis, gan helpu pobl i aros yn eu cymuned, neu symud i gymuned o'u dewis. Felly, gallai gyfrannu'n anuniongyrchol at agweddau fel cryfhau rhwydweithiau teuluol a rhwydweithiau cymunedol ehangach.

Mae'n bosibl y bydd tynnu ffioedd o'r system yn annog asiantiaid gosod eiddo i gynnig tenantiaethau hwy yn fwy rheolaidd, neu ganiatáu i denantiaethau droi'n denantiaethau cyfnodol, oherwydd bydd y cymhelliad ariannol i godi tâl am sefydlu tenantiaeth cyfnod penodedig arall wedi diflannu. Gallai'r lefel uwch o sicrwydd sy'n gysylltiedig â thenantiaeth tymor hwy gael effaith gadarnhaol ar iechyd tenantiaid.

Fel y crybwyllir uchod, mae'n bosibl y bydd asiantiaid gosod eiddo yn trosglwyddo cyfran o'r ffioedd a gollir i'r landlord eu talu ac y bydd y landlord yn ei dro yn trosglwyddo'r costau hyn i denantiaid drwy renti uwch. Mae'n bosibl hefyd y gallai'r sector rhentu preifat leihau os bydd landlordiaid yn penderfynu na allant ymdopi â ffioedd uwch ac yn rhoi'r gorau i osod eiddo. Yn y ddau achos hyn, gallai fod yn anos i denantiaid sicrhau'r eiddo o'u dewis. Caiff y canlyniadau posibl hyn eu lliniaru gan y gofyniad i'r farchnad leol dderbyn cynnydd mewn rhent, a'r tebygolrwydd y bydd eiddo a waredir gan landlordiaid yn aros yn y sector rhentu preifat, oherwydd fel y nodir yn y cyflwyniad i'r ddogfen hon, mae'r galw am lety yn y sector rhentu preifat ac, felly, y cyfleoedd busnes sydd ar gael i ddarpar landlordiaid, yn

<sup>15</sup> Gweler troednodyn 6, uchod. Nododd CBRE hefyd fod ffioedd yn rhwystro pobl symud, *Banning letting agent fees to tenants, Impact of implementation*, Mawrth 2017, t6.

<https://www.cbreresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Agent%20Letting%20Fees%20final.pdf>

debygol o gynyddu'n sylweddol dros y blynyddoedd nesaf.

#### *Lles meddyliol*

Fel y crybwyllir uchod, mae tenantiaid yn y sector rhentu preifat yn fwy tebygol o brofi iechyd a lles meddyliol gwaeth. Mae lleihau'r straen y mae ffioedd costus ac annisgwyl yn debygol o'i achosi yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar les meddyliol tenantiaid.

#### *Amodau byw/amgylcheddol sy'n effeithio ar iechyd*

Gallai'r gallu i symud tŷ yn haws helpu tenantiaid i fynd i'r afael â phroblemau sy'n gysylltiedig â chyflwr eu heiddo presennol, neu gael eiddo sy'n diwallu eu hanghenion yn well. Gall y ffactorau a ystyrir wrth chwilio am eiddo, a allai gael effaith gadarnhaol ar iechyd, gynnwys yr amgylchedd adeiledig, cynllun y gymdogaeth, sŵn, ansawdd yr aer a'r dŵr, manau gwyrdd, diogelwch cymunedol ac ati.

Os bydd rhenti yn cynyddu, gall hyn greu pwysau o ran faint o eiddo fforddiadwy sydd ar gael i'r rhai sy'n dibynnu ar fudd-dal tai neu elfen costau tai y Credyd Cynhwysol. Fodd bynnag, drwy ddileu'r rhwystr ariannol cychwynnol i denantiaeth a sicrhau mai dim ond costau rhent y mae angen i denantiaid gyllidebu ar eu cyfer yn ystod eu tenantiaeth, mae'n debygol o fod yn haws o hyd i ddarpar denantiaid ddod o hyd i eiddo priodol a fforddiadwy a'i sicrhau.

#### *Amodau economaidd sy'n effeithio ar iechyd*

Dylai'r Bil helpu tenantiaid i gael gafael ar yr eiddo o'u dewis drwy ddileu'r ffioedd cychwynnol a godir, sy'n gallu peri rhwystr sylweddol i ymuno â'r sector. Gallai hyn fod o fudd i'r economi leol drwy ei gwneud yn haws i bobl gael gafael ar eiddo yn y lleoliad o'u dewis, yn agos i'w gwaith, eu teulu, strwythurau cymorth a chyfleusterau. Gall fod buddiannau economaidd i denantiaid hefyd os byddant yn gallu symud yn haws i gael swyddi. Byddai'r effeithiau hyn yn arbennig o fuddiol i'r rhai ar incwm isel, a all ei chael hi'n anodd neu'n amhosibl symud ar hyn o bryd o ganlyniad i ffioedd.

Unwaith eto, gallai gwahardd ffioedd arwain at gynydd mewn rhenti, a fyddai'n peri problemau i'r tenantiaid hynny sy'n dibynnu ar rentu eiddo sy'n agos i gyfradd y Lwfans Tai Lleol ar gyfer eu hardal a maint yr eiddo, sy'n golygu y byddent yn cael eu heithrio o'r farchnad o ganlyniad i'w statws economaidd.

#### *Mynediad ac ansawdd gwasanaethau*

Fel y trafodir o dan y pennawd amodau byw/amgylcheddol uchod, gallai unrhyw welliant yng ngallu tenantiaid i symud eu galluogi i gael mynediad gwell at y gwasanaethau y maent yn eu defnyddio, fel gwasanaethau meddygol, amwynderau cyhoeddus, addysg a manwerthu.

#### *Ffactorau macro-economaidd, amgylcheddol a chynaliadwyedd*

Ni ddisgwylir y bydd unrhyw landlordiaid sy'n dewis gwaredu eiddo am na allant godi ffioedd neu o ganlyniad i ffioedd uwch a godir gan asiantiaid gosod eiddo yn cael effaith

berthnasol ar argaeledd eiddo yn y sector rhentu preifat, oherwydd mae'n debygol y bydd yr eiddo yn aros yn y sector rhentu preifat, yn enwedig o gofio y rhagwelir y bydd y math hwn o ddeiliadaeth yn dod yn fwy poblogaidd ac yn tyfu'n sylweddol dros y blynyddoedd nesaf. Felly ni nodir unrhyw effeithiau sylweddol ar hyn o bryd.

### **3.1.5.2 A allai fod effaith wahaniaethol ar iechyd grwpiau penodol?**

Mae'n bosibl y gallai gwahardd ffioedd gael effaith ar y rhent a godir am lety, a allai gael effaith ar y rhai ar incwm is sy'n dibynnu ar fudd-daliadau. Fodd bynnag, mae'n ansicr a fydd hyn yn cael effaith bendant ar iechyd.

Mae data'r Cyfrifiad yn dangos bod y sector rhentu preifat yn cynnwys cyfran uwch o bobl iau a'r rhai o gefndiroedd ethnig amrywiol na'r boblogaeth yn gyffredinol. Mae'r sector rhentu preifat hefyd yn cynnwys nifer fawr o fyfyrwyr. Bydd y cynnig o fudd penodol i'r grwpiau hyn, yn ogystal â'r rheini ar incwm isel neu'r rhai na allant gynilo'r symiau sydd eu hangen i dalu ffioedd er mwyn ymuno â'r sector neu symud o fewn y sector, fel y nodir uchod. Bydd y grŵp hwn yn cynnwys y rhai sy'n ddigartref neu'n wynebu risg o ddigartrefedd. Ystyrir mai ar y grwpiau hyn y bydd y buddiannau iechyd a drafodir yn yr adran flaenorol yn cael yr effaith fwyaf.

Yn yr un modd, fel y trafodir yn yr adran flaenorol, os bydd gwahardd ffioedd yn peri i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid wneud penderfyniadau sy'n effeithio ar lefelau rhent, gallai hyn danseilio rhai o'r buddiannau sy'n gysylltiedig â dileu ffioedd i'r tenantiaid hynny sy'n dibynnu ar gymorth ar ffurf budd-daliadau tai neu elfen costau tai y Credyd Cynhwysol i dalu eu rhent. Fodd bynnag, ystyrir o hyd y bydd hyn yn helpu i wneud y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch ac y bydd gwybod o'r cychwyn am y taliadau rhagweladwy a godir drwy gydol tenantiaeth yn helpu tenantiaid i ddod o hyd i'r llety sydd fwyaf addas i'w hanghenion a'u cyllideb a sicrhau'r llety hwnnw.

Nid ystyrir bod angen cynnal asesiad llawn o'r effaith ar iechyd ar gyfer y cynnig hwn.

### **3.1.6 Preifatrwydd**

#### **3.1.6.1 el rhan o'r cynnig, a fydd angen prosesu gwybodaeth a allai gael ei defnyddio i adnabod unigolion?**

Na

### **3.2 Diwylliannol**

**Nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ar gyfer diwylliant yw 'Cymdeithas sy'n**

hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg ac sy'n annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, a chwaraeon a gweithgareddau hamdden'. Mae diwylliant yn cynnwys amgueddfeydd, archifau, llyfrgelloedd a'r celfyddydau; mae treftadaeth yn cynnwys yr amgylchedd hanesyddol adeiledig yn ogystal â threftadaeth annirweddol fel traddodiadau; mae'r celfyddydau yn cynnwys y sectorau perfformio a chreadigol gan gynnwys cerddoriaeth, llên, theatr a chelf, tra bod chwaraeon a hamdden yn cynnwys chwaraeon elitaidd a chymunedol yn ogystal â chyfleoedd i gymryd rhan mewn gweithgareddau hamdden awyr agored ehangach.

### **3.2.1 Sut y bydd y cynnig yn cyfrannu'n weithredol at y nod o hyrwyddo a gwarchod diwylliant a threftadaeth ac annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, chwaraeon a gweithgareddau hamdden? (ar gyfer y Gymraeg, gweler adran 3.2.3)**

Nod y Bil yw galluogi tenantiaid i wneud penderfyniadau hyddysg am gostau parhaus eiddo rhent, heb orfod ystyried ffioedd annisgwyl. Dylai hyn ei gwneud hi'n haws i denantiaid gyllidebu ar gyfer eu llety. Dylai dileu'r rhwystr a gyflwynir gan ffioedd cychwynnol hefyd helpu darpar denantiaid i ymuno â'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector yn haws. Dylai'r ddwy elfen hyn helpu tenantiaid i chwilio am eiddo sy'n diwallu eu hanghenion a phenderfynu'n haws p'un a yw'r eiddo yn fforddiadwy iddynt. Gallai hyn gynnwys a yw gweithgareddau diwylliannol, chwaraeon neu hamdden yn flaenoriaeth iddynt wrth chwilio am eiddo.

### **3.2.2. A allai'r cynnig gael effaith negyddol ar hyrwyddo a gwarchod diwylliant a threftadaeth, neu ar allu pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, chwaraeon a gweithgareddau hamdden? Os felly, pa gamau y gallwch eu cymryd i osgoi neu leihau'r effaith honno (er enghraifft, drwy ddarparu cyfleoedd amgen)?**

Os bydd asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn penderfynu adennill yr incwm a gollir o ffioedd neu'r costau uwch sy'n gysylltiedig â defnyddio asiant drwy gynyddu'r rhent, gallai hyn gael effaith ar yr eiddo y gall rhai tenantiaid ei fforddio. Ar y rhai (fel y trafodir mewn rhan arall o'r ddogfen hon) sy'n dibynnu ar gymorth y budd-dal tai neu elfen costau tai y Credyd Cynhwysol er mwyn fforddio eiddo yn yr ardal o'u dewis y mae hyn yn debygol o gael yr effaith fwyaf. Fodd bynnag, ystyrir ei bod yn fuddiol cael gwared ar ffioedd cychwynnol, rheolaidd neu annisgwyl, er mwyn galluogi tenantiaid i wneud dewis hyddysg ynghylch fforddiadwyedd cyn ymrwymo i eiddo.

### **3.2.3 Y Gymraeg** Gweler Atodiad 3.

## **3.3 Economaidd**

Wrth ddatblygu polisi, mae angen i chi wneud asesiad cyffredinol yn seiliedig ar y dystiolaeth orau sydd ar gael o gostau a buddiannau ariannol ac anariannol yn y byrdymor a'r hirdymor. Dylech ystyried yr effaith ar wahanol fathau o fusnesau, llywodraeth leol, y trydydd sector a'r cyhoedd yn gyffredinol. Dylech nodi pa grwpiau neu sectorau fydd o dan anfantais a pha rai fydd ar eu hennill. Dylech sefydlu hefyd pa gostau a allai gael eu talu gan Lywodraeth Cymru ei hun a nodi bod gennych y gyllideb berthnasol i dalu'r costau hyn.

### 3.3.1 A oes deddfwriaeth yn cael ei chynnig?

Oes – caiff Asesiad Effaith Rheoleiddiol ei gyhoeddi fel rhan o'r Memorandwm Esboniadol ar gyfer y Bil.

### 3.3.2 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd y cynnig yn effeithio ar sefydliadau yn y trydydd sector?

Bydd y Bil yn effeithio ar asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a thenantiaid yn bennaf. Fodd bynnag, bydd y Bil yn effeithio ar waith nifer o gyrff cyngori sy'n rhoi cymorth i denantiaid, megis Canolfannau Cyngor ar Bopeth, Shelter ac eraill, gan y bydd yn rhaid iddynt newid y cyngor y maent yn ei roi i denantiaid. Mae'r gyrff hyn, ymhlith eraill, wedi lloŷio i wahardd ffioedd, ar sail profiadau eu cleientiaid. Mae'n annhebygol y bydd unrhyw broblemau a brofir gan denantiaid yn sgil y gwaharddiad yn rhoi baich sylweddol ychwanegol ar y sefydliadau hyn.

### 3.3.3 Yr effaith ar gyfiawnder:

- ✚ A ydych yn cynnig deddfwriaeth sylfaenol newydd?
- ✚ A ydych yn creu, yn dileu neu'n diwygio trosedd?
- ✚ A allai eich cynnig gael unrhyw effaith arall ar y system gyfiawnder e.e. yn sgil mwy o ymglyfreitha, yr angen am gymorth cyfreithiol, apelio yn erbyn penderfyniad corff cyhoeddus?

le

Caiff asesiad o'r effaith ar gyfiawnder ei gynnwys fel rhan o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil.

## 3.4 Yr amgylchedd



O dan Adran 9 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i weithredu'r Polisi Adnoddau Naturiol, ac annog eraill i gymryd camau o'r fath.

Bydd angen i chi gwblhau'r asesiadau canlynol er mwyn sicrhau bod pob cam rhesymol wedi'i gymryd:

<b>Pob cynnig:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Blaenoriaethau cenedlaethol, heriau a chyfleoedd y Polisi Adnoddau Naturiol</b></li> </ul>	<b>3.4.1</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bioamrywiaeth</b></li> </ul>	<b>3.4.2</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Newid yn yr Hinsawdd</b></li> </ul>	<b>3.4.3</b>
<b>Cynigion sydd ag elfen ofodol:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3.4.5 Asesiad Amgylcheddol Strategol</b></li> </ul>	<b>3.4.4</b>
<b>Cynigion sy'n ymwneud â newid defnydd tir:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol</b></li> </ul>	<b>3.4.5</b>
<b>Cynigion a allai effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig neu Ardal Gwarchodaeth Arbennig (ACA/AGA):</b>	<b>Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd</b>	<b>3.4.6</b>

### **3.4.1 Sut y bydd eich cynnig yn cyflawni un neu fwy o Flaenoriaethau Cenedlaethol y Polisi Adnoddau Cenedlaethol?**

Nid ystyrir y caiff y Bil unrhyw effaith ar Flaenoriaethau Cenedlaethol y Polisi Adnoddau Cenedlaethol.

Bydd y Bil yn helpu i fynd i'r afael ag anghydraddoldebau iechyd ac anghydraddoldebau economaidd drwy ddileu rhwystr ariannol sylweddol i'r rhai sy'n dymuno ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector. Drwy hynny, gall tenantiaid chwilio am lety sy'n fwy addas i'w hanghenion iechyd (a drafodir ymhellach yn y cwestiynau ar yr effeithiau iechyd yn 3.1.5) a chyllidebu'n effeithiol ar gyfer eu llety, gan y byddant yn deall costau

parhaus llawn y llety yn well o ddechrau'r denantiaeth.

### **3.4.2 Bioamrywiaeth**

Gweler Atodiad 4.

### **3.4.3 Newid yn yr Hinsawdd**

#### **3.4.3.1 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd eich cynnig yn effeithio ar allyriadau yng Nghymru?**

Nid ystyrir y bydd y Bil hwn yn debygol o effeithio ar allyriadau yng Nghymru.

#### **3.4.3.2 Os gwnaethoch nodi effeithiau sylweddol, dylech gynnal asesiad gan ddefnyddio Llyfr Gwyrdd Trysorlys EM.**

Nid oes angen asesiad manylach o'r effaith ar allyriadau ar gyfer y cynnig hwn.

#### **3.4.3.2 Sut (naill ai'n gadarnhaol neu'n negyddol), ac i ba raddau (effaith sylweddol/cymedrol/bach), y bydd y cynnig yn effeithio ar y gallu i addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd?**

Nid ystyrir y caiff y ddeddfwriaeth hon unrhyw effaith benodol ar y gallu i addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd.

### **3.4.4 Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol**

#### **3.4.4.1**

Nid oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ar gyfer y cynnig hwn.

### **3.4.5 Asesiad Amgylcheddol Strategol**

Nid oes angen Asesiad Amgylcheddol Strategol ar gyfer y cynnig hwn.

### **3.4.6 Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd**

Nid oes angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar gyfer y cynnig hwn.

## Ystyried yr effaith yn fanylach lle bo angen

Rydych nawr wedi penderfynu pa effeithiau y mae angen eu hystyried ymhellach. Rhestrwch y rhain isod.

Asesiad Effaith	Yes/No
Hawliau plant	Oes
Cydraddoldeb	Oes
Prawfesur Gwledig	Nac oes
Iechyd	Nac oes
Preifatrwydd	Nac oes
Y Gymraeg	Oes
Economaidd / Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Oes (yn y Memorandwm Esboniadol)
Cyfiawnder	Oes
Bioamrywiaeth	Oes
Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol	Nac oes
Asesiad Amgylcheddol Strategol	Nac oes
Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd	Nac oes

## Ar ôl Asesu'r Effaith

### 4. Beth yw'r prif effeithiau i bobl yng Nghymru?

Ar hyn o bryd, mae ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat yn peri rhwystr ariannol sylweddol i'r rhai sy'n dymuno ymuno â'r sector neu symud o fewn y sector. Mae tystiolaeth bod ffioedd yn cynyddu ac am fod y ffioedd a godir am yr un gwasanaethau yn gallu amrywio'n fawr, ystyrir yn aml eu bod yn fympwyol ac yn ormodol. Os na fydd y Llywodraeth yn gweithredu i reoleiddio'r sector hwn, mae'n debygol y bydd ffioedd yn parhau i godi ac y bydd yr anawsterau sy'n wynebu'r rhai sy'n ceisio ymuno â'r sector yn cynyddu hefyd.

Bydd y Bil hwn yn rhoi terfyn ar yr arfer o godi tâl am dasgau arferol sy'n gysylltiedig â rhoi, adnewyddu neu barhau tenantiaethau. Bydd hyn yn dileu rhwystr ariannol sy'n wynebu llawer o denantiaid a fydd yn cael effaith gadarnhaol ar bob tenant.

Ar hyn o bryd, mae ffioedd asiantiaid gosod eiddo ac, i raddau llai, ffioedd landlordiaid yn rhan o fodelau busnes llawer o fusnesau ac er mwyn adennill y referniw a gollir pan gaiff ffioedd eu gwahardd, gallai asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid newid eu modelau busnes mewn ffyrdd a allai gael effaith negyddol ar denantiaid. Gallai'r effeithiau posibl

gynnwys:

- Cynnydd mewn rhent
- Asiantiaid gosod eiddo yn cynnig llai o wasanaethau
- Gostyngiad mewn lefelau staffio asiantaethau gosod eiddo, gan gynnwys asiantaethau gosod eiddo yn rhoi'r gorau i fasnachu o bosibl
- Landlordiaid yn dewis hunanreoli
- Landlordiaid yn dewis gwaredu eu portffolios

## **5. Gan ystyried yr effaith a nodwyd, sut y bydd y cynnig yn cyfrannu at yr amcanion llesiant a'r saith nod llesiant a/neu'n lliniaru unrhyw effeithiau negyddol?**

***Pa gamau y gallai Llywodraeth Cymru eu cymryd i atgyfnerthu ei chyfraniad at nod penodol neu gyfrannu at nodau ychwanegol?***

***Pa gamau y gallai Llywodraeth Cymru eu cymryd i osgoi neu atal effaith negyddol?***

Caiff effaith y Bil ei monitro a'i gwerthuso'n barhaus ac yn ffurfiol drwy'r adolygiad ôl-weithredu a amlinellir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil. Ar y camau adolygu hyn, caiff cyfraniad y Bil at gyflawni'r nodau llesiant ei asesu. Ar sail yr adolygiad o'r Bil hwn, ystyrir a oes angen diwygiadau pellach er mwyn helpu i wneud y sector rhentu preifat yn ddeiliadaeth ddeniadol, sy'n gallu cyfrannu'n llwyddiannus at ddiwallu anghenion tai Cymru.

## **6. Sut y caiff effaith y cynnig ei monitro a'i gwerthuso wrth iddo fynd rhagddo ac ar ôl iddo gael ei gwblhau?**

***Pa gynlluniau sydd ar waith i wneud gwaith adolygu a gwerthuso ôl-weithredu?***

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil yn amlinellu cynlluniau i asesu effaith y gwaharddiad yn 2023-24. Bydd yr adolygiad ôl-weithredu yn defnyddio amrywiaeth o ddulliau i asesu effaith y Bil ac ystyried cywirdeb y costau a amcangyfrifir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, gan gynnwys adolygiad o ddata o ystadegau cenedlaethol a data gan Rhentu Doeth Cymru. Gall mesurau gynnwys lefelau rhent cyfartalog a nifer yr eiddo, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo sydd wedi'u cofrestru a'u trwyddedu â Rhentu Doeth Cymru. Dylai'r adolygiad ôl-weithredu hefyd ystyried y camau gorfodi a gymerir yn erbyn achosion o dorri'r gwaharddiad. Mae'r adolygiad hefyd yn debygol o gynnwys asesiad ansoddol o berfformiad y Bil yn erbyn ei amcanion, megis cyfweiliadau i asesu boddhad tenantiaid, landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo, a phrofiadau yn y farchnad gosod eiddo ar ôl i'r ddeddfwriaeth ddod i rym.

Yn y cyfamser, bydd arweinwyr polisi yn monitro effaith y gwaharddiad yn fanwl, gan ystyried a oes angen cymryd camau gweithredu ychwanegol cyn yr adolygiad hwn.

## **7. Datganiad**

Rwyf yn fodlon bod effaith y cam gweithredu arfaethedig wedi cael ei hasesu a'i chofnodi'n ddigonol.

Enw'r Uwch Swyddog Cyfrif / Dirprwy Gyfarwyddwr: Emma Williams

Adran: Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus

Date: 2 Mai 2018

## Atodiadau Asesu Effaith

<b>Mynegai</b>	<b>Tudalen</b>
<b>Atodiad 1: Hawliau plant</b>	<b>23</b>
<b>Atodiad 2: Cydraddoldeb</b>	<b>25</b>
<b>Atodiad 3: Y Gymraeg</b>	<b>34</b>
<b>Atodiad 4: Bioamrywiaeth 36</b>	
<b>Atodiad 5: Cyfiawnder</b>	<b>37</b>

## Atodiad 1: Asesiad o'r effaith ar hawliau plant

### 1. Disgrifiwch ac eglurwch effaith y cynnig ar blant a phobl ifanc.

Bydd y Bil yn effeithio ar bawb sy'n rhentu cartref yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys tenantiaid â phlant. Y bwriad yw y bydd y Bil yn ei gwneud hi'n haws i ddarpar denantiaid gael llety gan na fydd angen iddynt godi cymaint o arian ymlaen llaw, a chyllidebu'n effeithiol gan y byddant yn gwybod beth fydd costau rheolaidd llawn y denantiaeth cyn ymrwymo iddi, heb wynebu ffioedd ad hoc yn ystod y denantiaeth. Dylai hyn gael effaith gadarnhaol ar deuluoedd â phlant, yn yr un modd â'r holl denantiaid eraill.

Ni wyddys faint o blant sy'n byw yn y sector rhentu preifat. Mae data'r Cyfrifiad yn dangos bod cyfran uwch o rieni unigol yn byw yn y sector rhentu preifat yn 2011 o gymharu â'r cyfartaledd ar draws pob sector (17% yn y sector rhentu preifat o gymharu ag 11% ar draws pob deiliadaeth). Gan ystyried aelwydydd â phlant dibynnol, mae data'r Cyfrifiad yn dangos bod cyfran ychydig yn uwch yn y sector rhentu preifat na'r boblogaeth yn gyffredinol (34% yn y sector rhentu preifat o gymharu â 28% ar draws pob deiliadaeth).

Fodd bynnag, mae data ar y boblogaeth gyfan yn dangos bod y sector rhentu preifat fel math o ddeiliadaeth yn dod yn fwy poblogaidd, ac mae hyn yn debygol o olygu bod cyfran uwch o blant yn byw yn y sector nag yn y gorffennol.<sup>16</sup>

Nod y Bil yw ei gwneud hi'n haws i ddarpar denantiaid ymuno â'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector, a'i gwneud hi'n haws iddynt gyllidebu ar gyfer llety. Felly, mae'r Bil yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar blant y darpar denantiaid hynny sy'n gallu sicrhau tenantiaeth yn y sector rhentu preifat am y tro cyntaf, neu sy'n ei chael hi'n haws symud llety o fewn y sector rhentu preifat er mwyn cael llety sy'n gweddu'n well i'w hanghenion neu'u dymuniadau, am fod llai o rwystrau ariannol i denantiaeth newydd.

Ar hyn o bryd hefyd, caiff ffioedd eu codi drwy gydol tenantiaethau, er enghraifft, am adnewyddu tenantiaeth. Bydd y Bil yn gwahardd y ffioedd hyn hefyd, a fydd yn golygu y gall tenantiaid ddarogan costau parhaus eu tenantiaeth yn gywir, heb orfod wynebu taliadau annisgwyl a sylweddol ar ben eu rhent.

 *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar fywydau plant, yn gadarnhaol ac yn negyddol?*

Y bwriad drwy ddeddfu ar y mater hwn yw dileu rhwystr ariannol i'r sector rhentu preifat a'i wneud yn fwy hygyrch, i'r rhai sy'n dymuno ymuno â'r sector, a'r rhai sy'n dymuno symud o fewn y sector i eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion. Mae'r Bil yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar blant tenantiaid sy'n debygol o wynebu llai o rwystrau i gael gafael ar lety o'u dewis. Gallai hyn olygu symud i ardal sydd â gwell rhagolygon gwaith, cyfleoedd addysgol, strwythurau cymorth neu, yn syml, eiddo sy'n fwy addas i anghenion y tenant. Mae'r rhain i gyd yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar fywydau plant tenantiaid.

Un o effeithiau negyddol posibl gwahardd ffioedd fyddai cynnydd mewn rhenti. Gallai cynnydd mewn rhent effeithio'n anghymesur ar y rhai sy'n cael Budd-dal Tai neu elfen

<sup>16</sup> Rhwng 2000/01 a 2014/15 mae nifer yr anheddau rhent preifat yng Nghymru wedi mwy na dyblu, ac maent yn cyfrif am tua 15% o'r stoc anheddau erbyn hyn (data ar y stoc anheddau). Rhagwelir y bydd poblogaeth Cymru yn cynyddu tua 5% o bosibl dros yr 20 mlynedd nesaf (Adroddiad Tueddiadau'r Dyfodol Llywodraeth Cymru, 2017)




costau tai y Credyd Cynhwysol, gan fod y symiau sy'n daladwy fel rhan o'r budd-daliadau hyn yn seiliedig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n cyfateb fel arfer i 30<sup>ain</sup> canradd y rhenti yn yr Ardal Marchnad Rentu Eang, ond sydd wedi cael eu rhewi ar gyfraddau 2015 gan Lywodraeth y DU rhwng 2016 a 2020. Felly, wrth i renti godi, ni fydd y rhent sy'n daladwy mewn ardal yn cael ei adlewyrchu gan gyfradd y Lwfans Tai Lleol y gall pobl ei hawlio, ac felly bydd angen i'r tenantiaid hynny ddod o hyd i lety ar lefel llawer is yn y farchnad rentu neu bydd angen iddynt dalu'r gwahaniaeth gan ddefnyddio ffynonellau incwm eraill, sydd hefyd yn cael eu cyfyngu gan y penderfyniad i rewi budd-daliadau ac effeithiau cronol y diwygiadau lles.<sup>17</sup>

Mae gwaith ymchwil ac ymatebion i'r ymgynghoriad hefyd wedi nodi y gallai landlordiaid ddewis gwaredu eu portffolios yn hytrach na rhoi'r gorau i godi ffioedd (os yw hynny'n berthnasol) neu ddelio â ffioedd uwch gan asiantiaid gosod eiddo o ganlyniad i'r gwaharddiad.

Gallai'r ddau ganlyniad posibl hyn gael effaith ar fywydau plant tenantiaid, naill ai am y byddai'n rhaid i deuluoedd ddewis y llety rhataf sydd ar gael (a allai beri problemau o ran cyflwr, addasrwydd neu leoliad) neu am y gellid gweld prinder eiddo am y pris gofynnol. Fodd bynnag, nid ystyrir y bydd y gwaharddiad yn cael effaith sylweddol ar nifer yr eiddo sydd ar gael yn y sector rhentu preifat.

Asiantiaid gosod eiddo sy'n codi ffioedd yn fwyaf aml ar hyn o bryd, ac mae'r ffioedd a godir ganddynt yn tueddu i fod yn uwch na'r rhai a godir gan landlordiaid. Felly, mae'n debygol mai ar asiantiaid gosod eiddo y bydd y Bil yn effeithio'n bennaf. Bydd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn ystyried effaith economaidd bosibl y newid hwn. At ddibenion yr asesiad hwn, dylid nodi y gallai'r Bil hwn effeithio ar blant y rhai sy'n berchen ar fusnesau gosod eiddo, neu sy'n cael eu cyflogi yn y sector, yn ogystal â landlordiaid, yn dibynnu ar faint yr effaith ar eu rhieni.

 *Pa dystiolaeth y gwnaethoch ei defnyddio i lywio eich asesiad, gan gynnwys tystiolaeth gan blant neu'u cynrychiolwyr?*

Mae effeithiau posibl gwaharddiad ar ffioedd wedi cael eu hystyried mewn ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru.<sup>18</sup> Cynhaliwyd ymgynghoriad ynghylch y cynigion rhwng 19 Gorffennaf a 27 Medi 2017 hefyd. Cyhoeddwyd yr ymateb i'r ymgynghoriad ym mis Chwefror 2018.

## **1. Eglurwch sut mae'r cynnig yn debygol o effeithio ar hawliau plant.**

*Yn yr adran hon mae angen asesiad sy'n rhoi barn wybodus ynghylch effaith debygol y cynnig ar hawliau plant o dan Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn. Mae'n hollbwysig eich bod yn osgoi'r dybiaeth bod y canlyniadau bwriadol a nodir uchod yr un peth â'r effaith a ragwelir ar hawliau plant.*

<sup>17</sup> I weld sut mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn adlewyrchu'r rhenti a godir ar hyn o bryd mewn ardaloedd marchnad rentu eang ledled Cymru, gweler dogfen Tai Cymunedol Cymru, *Postcode Lottery: The impact of applying the Local Housing Allowance rates to general needs social housing tenants in Wales*, Hydref 2017, [https://chcymru.org.uk/uploads/events\\_attachments/The\\_impact\\_of\\_applying\\_LHA\\_rates\\_to\\_the\\_social\\_rent\\_ed\\_sector\\_-\\_October\\_2017.pdf](https://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/The_impact_of_applying_LHA_rates_to_the_social_rent_ed_sector_-_October_2017.pdf)

<sup>18</sup> Clarke et al, *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad 48/2017, t 28. <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?skip=1&lang=cy>

*Bydd angen i chi ystyried yn ofalus sut mae'r canlyniadau bwriadol yn cysylltu â hawliau plant a'r effaith a gânt. Efallai y rhagwelir effeithiau sy'n wahanol i ganlyniadau bwriadol y cynnig.*

Erthyglau sy'n arbennig o berthnasol i'r ddeddfwriaeth hon:

**Erthygl 24 (Iechyd a gwasanaethau iechyd):** Mae hawl gan blant i gael gofal iechyd o ansawdd da – y gofal iechyd gorau posibl – dŵr yfed diogel, bwyd maethlon, amgylchedd glân a diogel, a gwybodaeth i'w helpu i gadw'n iach. Dylai gwledydd cyfoethog helpu gwledydd tlotach i gyflawni hyn.

**Erthygl 27 (Safon byw ddigonol):** Mae gan blant hawl i safon byw sy'n ddigon da i ddiwallu eu hanghenion corfforol a meddyliol. Dylai llywodraethau helpu teuluoedd a gwarcheidwaid sy'n methu â fforddio darparu hyn, yn enwedig o safbwynt bwyd, dillad a thai.

Bydd y Bil hwn yn cael gwared ar rwystr ariannol sylweddol i gael tenantiaeth a symud rhwng eiddo yn y sector rhentu preifat. Drwy allu symud i'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector yn haws, a chyllidebu ar gyfer y costau rhent rheolaidd, yn rhydd rhag ffioedd achlysurol ac annisgwyl a godir gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, gall fod yn haws i rieni ddod o hyd i eiddo sy'n diwallu eu hanghenion hwy ac anghenion eu teulu yn gyffredinol, a sicrhau'r eiddo hwnnw. Pan fyddant yn symud, byddant yn ystyried pethau fel byw mewn amgylchedd glân a diogel, a sicrhau bod y safon byw yn yr eiddo newydd yn ddigon da i ddiwallu anghenion corfforol a meddyliol y teulu cyfan.

## Atodiad 2: Aseidiadau o'r Effaith ar Gydraddoldeb

### 1. Disgrifiwch ac eglurwch effaith y cynnig ar bobl â nodweddion gwarchoddedig fel y disgrifir yn Neddf Cydraddoldeb 2010.

#### ✘ *Pwy fydd y polisi / penderfyniad / gweithgarwch yn effeithio arnynt?*

Yn ôl cyfrifiad 2011, o'r 1.30m o aelwydydd yng Nghymru ar y pryd, roedd 16% ohonynt yn byw yn y sector rhentu preifat.<sup>19</sup> Mae amcangyfrifon o'r stoc anheddau yn 2015/16 yn rhoi ffigur o tua 202,000.

- Yn y sector rhentu preifat, dywedodd 8% o Bersonau Cyswllt y Cartref (PCCau) eu bod yn perthyn i'r grŵp Pobl Dduon a Lleiafrifoedd Ethnig (o gymharu â 4% o'r boblogaeth gyfan).
- Roedd y gyfran uchaf o PCCau iau h.y. y rhai o dan 35 oed, yn tueddu i fyw mewn llety rhentu preifat (44 y cant), a'r ganran isaf o'r rhai rhwng 50 a 64 oed (15 y cant) a'r isaf o'r rhai 65 oed neu'n hŷn (12 y cant).
- Roedd 44 y cant o'r holl PCCau yn y sector rhentu preifat yn fenywod.
- Er bod llai na hanner y PCCau (46 y cant) yn y sector rhentu preifat wedi dweud eu bod yn Gristnogion, dyma oedd y grefydd fwyaf cyffredin o hyd. O'r holl ddeiliadaethau eraill, y sector rhentu preifat oedd â'r ganran uchaf o PCCau a gofnododd grefydd arall heblaw Cristnogaeth (h.y. Bwdhyddion, Hindŵiaid, Iddewon, Mwslimiaid, Sikhiaid neu grefydd arall), a Mwslimiaid oedd fwyaf cyffredin gan gyfrif am 3 y cant o PCCau. Mae hyn yn cymharu ag 1 y cant o PCCau ar draws pob deiliadaeth ac 1.5 y cant o'r boblogaeth a gofnododd eu bod yn Fwslimiaid.

Felly, mae gan y sector rhentu preifat gyfran uwch o breswylwyr iau, preswylwyr o'r grŵp Pobl Dduon a Lleiafrifoedd Ethnig a phreswylwyr nad ydynt yn Gristnogion na deiliadaethau eraill, ac felly bydd y Bil yn cael effaith gymesur fwy ar y grwpiau hyn. Fodd bynnag, mae'r sector rhentu preifat yn cynrychioli dros 16% o lety yng Nghymru ac mae'r sector rhentu preifat yn tyfu, ac felly bydd unrhyw newid i hygyrchedd y sector yn cael effaith ar denantiaid o'r holl grwpiau nodweddion gwarchoddedig.

#### ✘ *Beth yw'r effeithiau cadarnhaol bwriadol?*

Bydd y ddeddfwriaeth yn cael gwared ar rwystr i'r rhai sy'n ei chael hi'n anodd codi'r arian sydd ei angen i dalu ffioedd yn ychwanegol at y gofynion ariannol eraill sy'n gysylltiedig â derbyn tenantiaeth.

Y prif nod yw ei gwneud hi'n haws i'r rhai sydd wedi'u hallgáu'n ariannol ar hyn o bryd ymuno â'r sector rhentu preifat, a'i gwneud hi'n haws i denantiaid presennol symud eiddo er mwyn cael llety mwy addas.

Rhagwelir effeithiau cadarnhaol iawn ar gyfer grwpiau sy'n ei chael hi'n arbennig o

<sup>19</sup> Gwybodaeth y cyfrifiad: <http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-en.pdf>

anodd, neu'n amhosibl, ymuno â'r sector rhentu preifat ar hyn o bryd.

Roedd Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi galluogi Awdurdodau Lleol i gyflawni eu dyletswydd statudol ar ran pobl ddigartref drwy sicrhau llety yn y sector rhentu preifat ar sail tenantiaeth o chwe mis o leiaf. Felly, bydd gwneud y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch i'r rhai na allant gael gafael ar y symiau mawr o arian sydd eu hangen ar gyfer ffioedd, bond, rhent ymlaen llaw ac ati, yn helpu i gyflawni'r ddyletswydd hon mewn ffordd fwy fforddiadwy.

Cyn cael statws ffoaduriaid, caiff ceiswyr lloches eu gosod mewn llety dros dro, a chânt lwfans bach tuag at gostau byw, nad yw'n ddigon i'w galluogi i gynilo arian er mwyn sicrhau eiddo. Fel arfer, caiff cymorth i ffoaduriaid ei atal 28 diwrnod ar ôl iddynt gael caniatâd i aros ac felly mae angen iddynt allu gweithredu'n gyflym i sicrhau llety, neu fel arall bydd angen iddynt wneud cais i'r awdurdod lleol am help gyda thai, drwy wasanaethau opsiynau tai. I ffoaduriaid sy'n aml yn ei chael hi'n anodd talu ffioedd cychwynnol ond a all dalu costau parhaus llety drwy hawlio budd-daliadau neu drwy gael swydd, bydd lleihau ffioedd cychwynnol yn fuddiol.

Yn yr un modd, dylai'r newid hwn fod o fudd i eraill sydd ag incwm rheolaidd ond sy'n methu â chynilo'r arian sydd ei angen i dalu ffioedd cychwynnol.

✘ *A allwch ragweld unrhyw effeithiau anfwriadol?*

Gallai'r ddeddfwriaeth gael effeithiau anfwriadol wrth i asiantiaid gosod eiddo newid eu harferion busnes mewn ymateb i'r gwaharddiad ar ffioedd:

- Llai o eiddo ar gael yn y sector rhentu preifat (wrth i landlordiaid waredu eu heiddo yn lle talu ffioedd uwch i asiantiaid gosod eiddo)
- Cynnydd mewn rhenti (wrth i landlordiaid ymdopi â'r cynnydd mewn ffioedd gan asiantiaid gosod eiddo neu adennill costau y byddent wedi'u codi ar denantiaid eu hunain yn flaenorol)

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn astudio'r effeithiau posibl hyn yn fanylach.

✘ *Beth yw'r effeithiau negyddol posibl ar unigolion, plant a phobl ifanc, grwpiau gwarchodedig a'r rhai sy'n byw mewn aelwydydd incwm isel a sut y byddwch yn lliniaru'r rhain? Cofiwch nad yw pobl sy'n rhannu nodweddion gwarchodedig yn un grŵp homogenaidd, er enghraifft, mae profiadau pobl anabl mewn cadair olwyn yn wahanol i brofiadau pobl â nam ar eu clyw.*

Fel y trafodwyd yn gynharach yn y ddogfen hon, os bydd rhenti'n cynyddu o ganlyniad i'r penderfyniadau a wneir gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn dilyn y ddeddfwriaeth hon, gallai'r rhai sy'n dibynnu ar fudd-daliadau i'w helpu i dalu eu rhent ei chael hi'n anos dod o hyd i lety sy'n cyd-fynd â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol sy'n gymwys i'w hamgylchiadau a'u lleoliad. Gallai hyn ei gwneud hi'n rhy ddrud i denantiaid fyw yn yr ardal yr hoffent fyw ynddi; gorfodi tenantiaid i'r llety rhataf sydd ar gael, na fydd yn addas iddynt o bosibl o safbwynt lleoliad, cyfleusterau ac ati; neu orfodi tenantiaid i dderbyn eiddo sydd uwchlaw cyfradd y Lwfans Tai Lleol y mae ganddynt hawl iddi, sy'n golygu y bydd yn rhaid iddynt ddefnyddio mwy o'u hincwm gweddilliol i dalu'r rhent.

Gall tenantiaid wneud cais am Daliadau Tai yn ôl Disgresiwn er mwyn eu helpu i dalu'r gwahaniaeth rhwng y rhent a'r Lwfans Tai Lleol y gallant ei hawlio. Fodd bynnag, defnyddir llawer o feini prawf i asesu'r rhain, felly ni ellir gwarantu y caiff taliad ei ddyfarnu ac os dyfernir taliadau, maent yn debygol o gael eu rhoi am amser cyfyngedig.

Os bydd asiantiaid gosod eiddo yn dewis amsugno'r ffioedd ac addasu eu harferion busnes ar sail eu hincwm is, maent yn debygol o gynnig llai o wasanaethau i denantiaid. Yn ôl ymatebion i'r ymgynghoriad a chyhoeddiadau gan gyrff sy'n cynrychioli asiantiaid gosod eiddo, y canlyniad yw y byddai llai o gymorth yn cael ei roi i'r rhai sydd angen mwy o help i sefydlu tenantiaeth, er enghraifft, am eu bod yn hawlio cymorth mewn perthynas â'r rhent, neu am fod y broses yn anodd iddynt am resymau eraill, er enghraifft, am eu bod yn dod o wlad arall, megis myfyrwyr rhyngwladol a mewnfudwyr diweddar. Mae'r sylwadau yn nodi y byddai hyn yn golygu y gallai rhai tenantiaid ei chael hi'n anos sicrhau tenantiaeth.<sup>20</sup>

✘ *A ydych wedi datblygu fframwaith canlyniadau i fesur effaith?*

Bydd yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol sy'n cael ei baratoi fel rhan o Femorandwm Esboniadol y Bil yn cynnwys cynlluniau i gynnal adolygiad ôl-weithredu o'r ddeddfwriaeth, gan nodi beth a gaiff ei fesur, sut a pha mor aml.

### Cofnod o Effeithiau yn ôl nodwedd warchoddedig:

Cwblhewch yr adran nesaf i ddangos sut y gallai'r polisi / penderfyniad / arfer hwn gael effaith (gadarnhaol neu negyddol) ar y grwpiau gwarechoddedig a nodir o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. (*Cyfeiriwch at ddogfen ganllaw EIA i gael rhagor o wybodaeth.*) Mae'n bwysig cofnodi unrhyw gyfleoedd a nodwyd gennych a allai hyrwyddo neu hybu cyfle cyfartal. Mae hyn yn cynnwys nodi beth y gallwch ei wneud i ddileu rhwystrau a gwella cyfranogiad i bobl sydd heb gynrychiolaeth ddigonol neu sydd o dan anfantais anghymesur.

Nid yw diffyg tystiolaeth yn rheswm dros *beidio ag asesu effeithiau ar gydraddoldeb*. Tynnwch sylw at unrhyw fylchau mewn tystiolaeth a nodwyd gennych ac eglurwch sut rydych yn bwriadu llenwi'r bylchau hynny, os o gwbl.

Nodwedd neu grŵp gwarechoddedig	Beth yw effeithiau cadarnhaol neu negyddol y cynnig?	Rhesymau dros eich penderfyniad (gan gynnwys tystiolaeth)	Sut y byddwch yn lliniaru'r effeithiau?
Oedran (meddyliwch am wahanol	Caiff y Bil hwn effaith gadarnhaol ar bawb yn y sector rhentu	Mae data o gyfrifiad 2011 yn dangos bod gan y sector rhentu	dd/g

<sup>20</sup> Er enghraifft, yn yr ymchwil ar ran Llywodraeth Cymru, Clarke et al, *Ymchwil i ffioedd asiantau gosod i denantiaid*, 2017, ceir dyfyniad gan asiant ar dudalen 33: 'Mae'r tenant yn elwa ar ein hamser. Er enghraifft, yn ddiweddar gwelodd tenant fi dairgwaith i drefnu ei thystlythyrau. Dw i ddim yn gwarafun yr amser hwnnw iddi, ond dw i'n meddwl y dylwn i gael fy nhalu amdano. Mae llawer o sgysiau, a negeseuon testun, mae arna i angen eu cael yn ôl o'r tenantiaid.'

grwpiau oedran)	preifat, ond caiff effaith anghymesur uwch ar bobl iau, gan fod cyfran uwch o bobl iau yn y sector rhentu preifat na deiliadaethau eraill.	preifat ganran llawer uwch o bersonau cyswllt cartref o dan 35 oed na deiliadaethau eraill. <sup>21</sup>	
Anabledd (meddylwch am wahanol fathau o anabledd)	Mae'r Bil yn ceisio dileu rhwystr ariannol i ymuno â'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector, a ddylai helpu tenantiaid i ddod o hyd i eiddo a symud i eiddo sy'n fwy addas i'w hanghenion.  Dylai hyn helpu tenantiaid anabl i gael tenantiaeth yn y sector rhentu preifat mewn eiddo sy'n gweddu i'w hanghenion penodol, beth bynnag fo'r anghenion hynny.	Yn ôl ymchwil gan Cyngor ar Bopeth, mae ffioedd yn achosi gofid ariannol, gyda 64% o'r sawl a ymatebodd i'r arolwg yn cael problemau talu ffioedd, 42% angen cael benthyg arian gan deulu neu ffrindiau, 21% yn cael trafferth talu biliau eraill o ganlyniad i hynny a 19% yn mynd i mewn i'w gorddrafft er mwyn talu ffioedd. <sup>22</sup> Mae ymchwil hefyd wedi dangos y gall ffioedd ddarbwylo rhentwyr rhag symud o gwbl. <sup>23</sup>	dd/g
Ailbennu Rhywedd (y broses o newid rhyw a phobl drawsryweddol)	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran rhywedd ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar ailbennu rhywedd.		dd/g
Beichiogrwydd a mamolaeth	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran beichiogrwydd a		dd/g

<sup>21</sup> Gwybodaeth y cyfrifiad: <http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-en.pdf>

<sup>22</sup> Cyngor ar Bopeth, *Still let down: How letting agents are still exploiting private renters - and what this tells us about consumer protection*, Mawrth 2015, t25.

[https://www.citizensadvice.org.uk/Global/Migrated\\_Documents/corporate/still-let-down-final.pdf](https://www.citizensadvice.org.uk/Global/Migrated_Documents/corporate/still-let-down-final.pdf)

<sup>23</sup> CBRE, *Banning letting agent fees to tenants, Impact of implementation*, Mawrth 2017, t6.

<https://www.cbreresidential.com/uk/sites/uk-residential/files/Agent%20Letting%20Fees%20final.pdf>

	mamolaeth ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar y grŵp hwn.		
Hil (gan gynnwys gwahanol leiafrifoedd ethnig, Sipsiwn a Theithwyr a Mudwyr, Ceiswyr Lloches a Ffoaduriaid)	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran hil, fodd bynnag mae'n debygol o gael effaith gadarnhaol anghymesur ar y rhai o gefndiroedd pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, gan fod cyfran uwch o ddeiliaid tai o'r cefndiroedd hyn yn y sector rhentu preifat o gymharu â deiliadaethau eraill.	Dangosodd gwybodaeth o Gyfrifiad 2011 mai yn y sector rhentu preifat roedd y gyfran uchaf o ddeiliaid tai o gefndiroedd pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig a'r amrywiaeth ethnig mwyaf ymhlith personau cyswllt y cartref. <sup>24</sup>	dd/g
Crefydd, cred a diffyg cred	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran crefydd, cred a diffyg cred, ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar sail y meini prawf hyn.	Dangosodd gwybodaeth o Gyfrifiad 2011 mai'r sector rhentu preifat, o blith yr holl ddeiliadaethau, oedd â'r ganran uchaf o PCCau a nododd grefydd arall heblaw am Gristnogaeth ond, yn debyg i ddeiliadaethau eraill, Cristnogaeth oedd y grefydd fwyaf cyffredin a nodwyd. Roedd 42 y cant o'r rhai yn y sector rhentu preifat wedi dweud nad oes ganddynt grefydd neu wedi dewis peidio â nodi crefydd (o gymharu â	dd/g

<sup>24</sup> Gwybodaeth y cyfrifiad: <http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-en.pdf>



		37 y cant o'r holl ddeiliadaethau). <sup>25</sup>	
Rhyw / Rhywedd	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran rhyw a rhywedd ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar sail rhyw neu rywedd.		dd/g
Cyfeiriadedd rhywiol (Lesbiaidd, Hoyw a Deurywiol)	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran cyfeiriadedd rhywiol ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar sail hynny.		dd/g
Priodas a phartneriaeth sifil	Mae'r Bil arfaethedig yn niwtral o ran priodas a phartneriaeth sifil ac nid ystyrir y caiff effaith wahaniaethol ar sail statws priodasol.		dd/g
Plant a phobl ifanc hyd at 18 oed	Fel y trafodir yn yr Asesiad o'r Effaith ar Hawliau Plant, caiff y Bil effaith ar blant a phobl ifanc i'r graddau y bydd yn effeithio ar eu rhieni, sy'n rhentu yn y sector rhentu preifat. Yn gyffredinol, ni all pobl ifanc o dan 18 oed ddod yn denantiaid eu hunain.		dd/g
Aelwydydd incwm isel	Dylai'r Bil gael effaith gadarnhaol ar aelwydydd incwm isel, gan ei fod yn anelu at ddileu rhwystr ariannol	Er y bydd y buddiannau hyn yn effeithio ar bawb sy'n defnyddio'r sector rhentu preifat, maent yn debygol o gael	

<sup>25</sup> Ibid.

	<p>sylweddol i'r rhai sy'n dymuno ymuno â'r sector rhentu preifat neu symud o fewn y sector. Heb y ffioedd hyn sydd weithiau'n anrhagweladwy ac yn afreolaidd, dylai fod yn haws gwybod beth fydd costau rhagweladwy llety cyn ymrwymo i gytundeb, a ddylai helpu tenantiaid i gyllidebu'n effeithiol.</p> <p>Gallai gwahardd ffioedd gael effaith negyddol ar y grŵp hwn hefyd os bydd asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn ceisio adennill incwm a gollir drwy gynyddu'r rhent a godir ar denantiaid, fel y disgrifir yng nghwestiwn 1 o'r atodiad hwn.</p>	<p>effaith anghymesur ar y rhai ar incwm isel sy'n ei chael hi'n anodd neu'n amhosibl codi'r arian sydd ei angen i sicrhau eiddo ar hyn o bryd.</p>	<p>Gan mai nod y Bil yw gwneud y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch drwy ddileu'r rhwystr ariannol a grëir gan ffioedd, os bydd rhenti'n cynyddu, ystyrir y bydd y budd o gael cost ragweladwy a rheolaidd ar gyfer llety y gall tenantiaid gyllidebu ar ei chyfer, a rhoi diwedd ar ffioedd yn drech na'r effaith negyddol.</p>
--	---	---	--

### Hawliau Dynol a Chonfensiynau'r Cenhedloedd Unedig

A fydd y polisi hwn yn cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar hawliau dynol pobl yn eich barn chi? (*Cyfeiriwch at bwynt 1.4 yng Nghanllawiau EIA i gael rhagor o wybodaeth am [Hawliau Dynol a Chonfensiynau'r Cenhedloedd Unedig](#)*).

<b>Hawliau Dynol</b>	<b>Beth yw effeithiau cadarnhaol neu negyddol y cynnig?</b>	<b>Rhesymau dros eich penderfyniad (gan gynnwys tystiolaeth)</b>	<b>Sut y byddwch yn lliniaru'r effeithiau negyddol?</b>

Mae tystiolaeth sy'n sail i'r Bil wedi cadarnhau bod hwn yn gam angenrheidiol a chymesur er budd y cyhoedd. Gall rheoli costau tenantiaeth, yn enwedig i'r rhai ar incwm is, fod yn anodd ac mae perygl y gall tenantiaid brofi caledi yn sgil costau tenantiaeth a all effeithio ar eu hansawdd bywyd neu, yn y senario waethaf, beri iddynt wynebu digartrefedd. Yn ôl arolwg CAB<sup>26</sup> roedd 64% o denantiaid o'r farn bod ffioedd yn peri problem o safbwynt eu tenantiaeth gyda 42% yn gorfod benthyca arian gan ffrindiau neu berthnasau, 21% yn cael anawsterau talu biliau a 19% yn gorfod mynd i'w gorddrafft (a all beri iddynt chwilio am fenthyciadau diwrnod cyflog i dalu'r ffioedd, sydd ond yn gwaethygu'r sefyllfa, neu ofyn am gymorth gan awdurdodau lleol). Nod polisi Llywodraeth Cymru yw gwneud tai yn fwy hygyrch drwy ddileu rhwystrau fel ffioedd tenantiaid. Yn unol â hynny, nid ystyrir y caiff y Bil arfaethedig unrhyw effaith sylweddol ar Hawliau Dynol na Chonfensiynau'r CU.

### **Ymgysylltu ac Ymgynghori**

*Mae gennym ddyletswydd gyfreithiol i ymgysylltu â phobl sydd â nodweddion gwarchoddedig o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.*

Denodd yr ymgynghoriad ystod eang o safbwyntiau gan denantiaid, landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo a grwpiau cynrychioliadol. Mae crynodeb o'r ymgynghoriad i'w weld ar dudalennau 5-6 o'r porth asesu effaith. Fel y crybwyllir yn yr adran honno, cynhaliwyd sesiwn ymgysylltu arall â chyrrff cynrychioliadol ym mis Rhagfyr 2017, gan gynnwys grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid yn benodol, fel Cyngor ar Bopeth, Shelter, Tai Pawb a TPAS Cymru.

### **Argymhellion**

Argymhellir y dylai'r polisi gael ei roi ar waith.

### **Atgyfnerthu'r polisi**

*Os yw'r polisi yn debygol o gael effaith negyddol ('effaith andwyol') ar unrhyw un o'r grwpiau gwarchoddedig neu gydberthnasau da rhwng pobl sy'n rhannu nodweddion gwarchoddedig a'r rhai nad ydynt yn rhannu'r nodweddion hynny, beth yw'r rhesymau dros hyn?*

*Pa newidiadau ymarferol/camau gweithredu a allai helpu i leihau neu ddileu unrhyw rai o'r effeithiau negyddol a nodir uchod?*

*Os na chaiff camau eu cymryd i ddileu neu liniaru effaith negyddol / andwyol, rhowch gyfiawnhad dros hynny.*

*(Cofiwch, os ydych wedi nodi unrhyw achos o wahaniaethu anghyfreithlon (uniongyrchol neu boisbl) o ganlyniad i'r polisi, rhaid newid neu ddiwygio'r polisi.)*

*Hysbysu'r Gweinidog neu Ysgrifennydd y Cabinet. Crynhowch yr effeithiau, y camau*

<sup>26</sup> Cyngor ar Bopeth, *Still let down: How letting agents are still exploiting private renters - and what this tells us about consumer protection*, Mawrth 2015, t25.

[https://www.citizensadvice.org.uk/Global/Migrated\\_Documents/corporate/still-let-down-final.pdf](https://www.citizensadvice.org.uk/Global/Migrated_Documents/corporate/still-let-down-final.pdf)

*lliniaru a'r argymhellion a nodwyd gennych yn y MA(P) neu darparwch yr EIA cyflawn fel rhan o'ch cyngor Gweinidogol.*

Drwy wahardd ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo ar denantiaid a darpar denantiaid mewn perthynas â rhoi, adnewyddu neu barhau tenantiaethau, y bwriad yw sicrhau bod y risgiau a nodir uchod yn cael eu lliniaru a bod y sector yn parhau i fod yn ymarferol ac yn fforddiadwy i'r rhai sy'n dymuno ei ddefnyddio. Datblygwyd y Bil yn y cyd-destun hwnnw, gyda'r nod o helpu tenantiaid i gael gafael ar eiddo o ansawdd uchel. Er y gallai hyn gael effaith ganlyniadol ar renti, bydd landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo da yn cydnabod nod y Bil hwn a rhagwelwn y byddant yn cydweithio â Llywodraeth Cymru a phartneriaid allweddol eraill er mwyn helpu'r sector rhentu preifat i ffynnu.

Mae gwahardd ffioedd tenantiaid yn gam arall i wella'r sector rhentu preifat, drwy ei wneud yn fwy hygyrch a thryloyw i denantiaid a darpar denantiaid. Yn y dyfodol, bydd hi'n bosibl i denantiaid gyllidebu ar sail y costau rhent misol rhagweladwy a sefydlog a nodir ar ddechrau'r denantiaeth, gan osgoi'r ffioedd uchel ac annisgwyl y mae tenantiaid yn eu hwynebu'n aml.

Ar y cyfan, ystyrir y caiff y Bil effaith gadarnhaol ac argymhellir bod y Gweinidog yn ei gymeradwyo am y rheswm hwn.

### Atodiad 3: Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg

1. Cyfeirnod yr Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg (a gwblhawyd gan Dîm Safonau'r Gymraeg): 06/03/2018

2. A yw'r rhaglen yn cysylltu'n glir â strategaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer y Gymraeg?  
– *Cymraeg 2050 Miliwn o siaradwyr Cymraeg*

Ydy, mae Cymraeg 2050 Miliwn o Siaradwyr yn cydnabod yr angen i greu amodau lle gall siaradwyr Cymraeg aros mewn cymunedau Cymraeg, neu ddychwelyd i'r cymunedau hynny. Drwy symleiddio trefniadau rhentu a lleihau'r costau i denantiaid, gall y Bil ei gwneud hi'n haws i gyflawni'r nod hwn.

3. Disgrifiwch ac eglurwch effaith y cynnig ar y Gymraeg, ac eglurwch sut y byddwch yn mynd i'r afael â'r effeithiau hyn er mwyn gwella canlyniadau ar gyfer y Gymraeg:

- ✚ *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar siaradwyr Cymraeg o bob oed (effeithiau cadarnhaol a/neu andwyol), gan ystyried amrywiadau rhanbarthol ac amrywiadau eraill?*
- ✚ *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar gynaliadwyedd cymunedau Cymraeg (effeithiau cadarnhaol a/neu andwyol)?*
- ✚ *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar addysg Gymraeg a dysgwyr Cymraeg o bob oed (effeithiau cadarnhaol a/neu andwyol)?*
- ✚ *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar y gwasanaethau sydd ar gael yn Gymraeg (effeithiau cadarnhaol a/neu andwyol)? (e.e. iechyd a gwasanaethau cymdeithasol, trafnidiaeth, tai, digidol, ieuencid, seilwaith, amgylchedd, llywodraeth leol ac ati.)*
- ✚ *Sut y bydd y cynnig yn effeithio ar gyfleoedd i hyrwyddo a defnyddio'r iaith fel rhan o fywyd bob dydd (effeithiau cadarnhaol a/neu andwyol)?*
- ✚ *Pa dystiolaeth y gwnaethoch ei defnyddio i lywio eich asesiad, gan gynnwys tystiolaeth gan siaradwyr Cymraeg neu grwpiau â diddordeb yn y Gymraeg?*
- ✚ *Pa dystiolaeth arall fyddai'n llywio'r asesiad?*
- ✚ *Pa ddata y gwnaethoch eu hystyried wrth ddatblygu eich cynnig?*
- ✚ *Sut y byddwch yn gwybod a yw eich polisi yn llwyddiant?*

Gallai gwahardd ffioedd i denantiaid yn y sector rhentu preifat helpu i warchod cymunedau Cymraeg drwy helpu tenantiaid sy'n dymuno aros mewn ardal neu symud i ardal sydd â dwysedd uchel o siaradwyr Cymru i sicrhau llety heb fod angen iddynt godi arian ychwanegol i dalu'r ffioedd, a chynnal tenantiaeth mewn ardal o'r fath, oherwydd bydd costau parhaus tenantiaeth yn gyson ac yn rhagweladwy.

Ni chaiff y Bil effaith uniongyrchol ar y Gymraeg. Mae'r Bil yn gwahardd ffioedd a godir ar denantiaid yn y sector rhentu preifat, heblaw am rent, bond cadw a bond tenantiaeth. Bydd eithriadau cyfyngedig ar gyfer achosion sy'n galw am gamau adferol o ganlyniad i rywbeth mae tenant wedi'i wneud neu beidio â'i wneud, neu mewn sefyllfaoedd lle byddai codi ffi yn fuddiol i'r tenant, er enghraifft, pan gaiff ffi ymadael ei chodi yn lle codi gweddill y rhent sy'n ddyledus o dan contract tenantiaeth.

Nod y Bil yw galluogi darpar denantiaid a thenantiaid presennol i ymuno â'r sector rhentu preifat a symud o fewn y sector yn haws. Bydd hefyd yn helpu tenantiaid i gyllidebu'n effeithiol ar gyfer eu llety, gan y bydd costau rheolaidd y denantiaeth yn gyson.

Bydd yr holl gyngor a chanllawiau a gyhoeddir i ategu'r polisi hwn yn ddwyieithog.

4. Ymgysylltu ac ymgynghori: disgrifiwch ac eglurwch sut rydych wedi ymgysylltu ac ymgynghori ynghylch eich cynnig, a sut y cafodd y safbwyntiau a gasglwyd eu bwydo i mewn i'ch argymhellion i Weinidogion.

Fel yr amlinellir yng nghwestiwn 2 o'r Porth Asesu Effaith, cynhaliwyd ymgynghoriad rhwng mis Gorffennaf a mis Medi 2017 i ofyn am farn ar y cysyniad o wahardd ffioedd, yn ogystal â rhai o'r effeithiau y gallai gwaharddiad o'r fath eu cael.

5. Atgyfnerthu eich polisi: os yw eich polisi yn debygol o gael unrhyw effeithiau negyddol, beth yw'r rhesymau dros hynny, a pha gamau gweithredu/newidiadau sydd ar waith i liniaru effeithiau negyddol?

Fel y nodir yn yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb uchod, gallai gwahardd ffioedd arwain at gynnydd mewn rhenti. Fodd bynnag, fel y trafodir mewn rhan arall, gan mai nod y Bil yw gwneud y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch, drwy ddileu'r rhwystr ariannol a grëir gan ffioedd, os bydd rhenti'n cynyddu yn sgil penderfyniadau a wneir gan asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid mewn ymateb i'r newid, ystyrir y bydd y budd o gael cost ragweladwy a rheolaidd ar gyfer llety y gall tenantiaid gyllidebu ar ei chyfer, a rhoi diwedd ar ffioedd yn drech na'r effaith negyddol.

6. Sut y byddwch yn monitro, yn gwerthuso ac yn adolygu effaith ac effeithiolrwydd y polisi?

Fel yr amlinellir uchod, caiff y polisi ei adolygu a'i werthuso'n barhaus ac yn ffurfiol drwy'r adolygiad ôl-weithredu a nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil. Os daw unrhyw ganlyniadau annisgwyl i'r amlwg, caiff camau lliniaru eu hystyried.

## Atodiad 4: Bioamrywiaeth

Cyflwynodd Adran 6 o dan Ran 1 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 Ddyletswydd Bioamrywiaeth a Chydnerthedd Ecosystemau (dyletswydd A6) uwch ar gyfer awdurdodau cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, wrth iddynt arfer eu swyddogaethau mewn perthynas â Chymru<sup>27</sup>.

O dan ddyletswydd A6, mae'n rhaid i Lywodraeth Cymru geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth i'r graddau y bo hynny'n gyson ag arfer eu swyddogaethau'n briodol ac, wrth wneud hynny, hyrwyddo cydnerthedd ecosystemau.

Mae Cynllun Adfer Natur Cymru yn cynnwys chwe amcan i wrthdroi dirywiad bioamrywiaeth y dylid eu defnyddio i asesu'r effeithiau ar fioamrywiaeth. Gallant hefyd helpu i ddatblygu a llywio camau gweithredu i gydymffurfio â dyletswydd A6. Mae effeithiau posibl y cynnig hwn a'r cyfleoedd i gymryd camau cadarnhaol mewn perthynas â bioamrywiaeth wedi'u hystyried a nodwyd y canlynol:

Mae rhwymedigaethau cyfreithiol ar landlordiaid i ystyried rhywogaethau a chynefinoedd gwarchoddedig wrth gyflawni gwaith, er enghraifft, mewn nenfydau lle gall ystlumod fod yn bresennol. Os caiff incwm ei golli o ffioedd, gallai hyn beri i landlordiaid dorri costau o ran gwaith amgylcheddol.

Dylai unrhyw ganllawiau neu ddeunydd cyfathrebu godi ymwybyddiaeth o bwysigrwydd bioamrywiaeth a rhwymedigaethau landlordiaid o ran rhywogaethau a chynefinoedd. Mae hyn hefyd yn cynnig cyfle cadarnhaol o ran bioamrywiaeth.

Dylai'r effaith bosibl hon gael ei monitro drwy werthuso'r cynnig, os caiff ei roi ar waith.

---

<sup>27</sup> Mae testun llawn y Ddyletswydd a'r Nodiadau Esboniadol ar gael yma: <http://www.legislation.gov.uk/anaw/2016/3/contents>

## Atodiad 5: Aseiad o'r Effaith ar Gyfiawnder

Cyhoeddir crynodeb o'r Aseiad o'r Effaith ar Gyfiawnder fel rhan o'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol yn y Memorandwm Esboniadol a osodir ar y cyd â'r Bil.

### *Trosolwg o'r Bil*

Mae'r Bil arfaethedig yn ceisio mynd i'r afael â'r costau a'r rhwystrau y mae ffioedd a godir gan asiantiaid gosod eiddo, landlordiaid a thrydydd partiön, fel amod ar gyfer rhoi, parhau ac adnewyddu contractau meddiannaeth safonol o dan Ddeddf 2016, yn eu cyflwyno i denantiaid (neu ddeiliaid contract fel y'u gelwir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016). Bydd rhai eithriadau i'r gwaharddiad a fydd yn caniatáu taliadau megis taliadau rhent, bondiau sicrhad, bondiau cadw ac ôl-daliadau, ond caiff unrhyw daliadau eraill eu gwahardd. Bydd y Bil yn creu troseddau:

- Pan ofynnir am daliad gwaharddedig ac ati fel amod ar gyfer rhoi, adnewyddu neu barhau contract meddiannaeth safonol (oni bai bod eithriad yn gymwys).
- Pan fydd person yn methu â chydymffurfio â hysbysiad sy'n gofyn am ddogfennau neu wybodaeth mewn perthynas â throsedd.
- Pan fydd person yn diwygio, ac ati, ddogfen y mae'n rhaid ei chyflwyno mewn ymateb i hysbysiad.
- Pan fydd person yn darparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol mewn perthynas â throsedd.
- Pan gaiff trosedd ei chyflawni gan gorff corfforaethol, bydd yn euog o drosedd.

Yr awdurdod tai lleol fydd yn gorfodi'r gwaharddiad a gall gymryd camau gorfodi yn erbyn unrhyw un sy'n cyflawni trosedd. Caiff awdurdodau tai lleol roi hysbysiad cosb benodedig (HCB) o hyd at £500 os caiff y gwaharddiad ei dorri. Os bydd person yn talu HCB, ni chaiff ei euogfarnu am y drosedd. Os na fydd yn talu'r HCB, caiff yr awdurdod tai lleol ddechrau camau troseddol a allai arwain at ddirwy drwy'r Llysoedd Ynadon. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio lefel y gosb benodedig. Caiff HCB a gyflwynir ei drin fel pe bai wedi cael ei gyflwyno o dan adran 29 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014") at ddibenion adran 29(2), (3) a (6)-(8).

Gall hawlydd wneud cais i'r llys sirol er mwyn adennill swm unrhyw daliad gwaharddedig neu fond cadw a dalwyd gan neu ar ran yr hawlydd mewn perthynas â contract deiliadaeth.

### *Amcangyfrif o nifer y tramgwyddau a cheisiadau i'r llysoedd*

Mae'r amcangyfrifon ariannol sy'n cyd-fynd â'r Bil yn cynnwys amcangyfrif o nifer y tramgwyddau posibl, er mwyn amcangyfrif cost y gweithgarwch gorfodi. Mae trosedd brocsi, sef methiant i gofrestru neu wneud cais am drwydded yn unol â Rhan 1 o Ddeddf Tai Cymru 2014, wedi'i nodi er mwyn helpu i amcangyfrif nifer y tramgwyddau yn erbyn y ddeddfwriaeth arfaethedig ar ffioedd, gan mai'r un boblogaeth fydd yn ddarostyngedig i'r ddeddfwriaeth.

O safbwynt cyflwyno HCBau: Gan weithio ar sail amcangyfrif uchel y bydd cyfradd tramgwyddo o 1% yn ystod blwyddyn gyntaf y gwaharddiad, a bod hyd at 850 o asiantiaid gosod eiddo yn gweithio yng Nghymru, gall fod tua 9 asiant gosod eiddo yn torri'r gwaharddiad. Mae 90,000 o landlordiaid ledled Cymru, ond o gofio bod gwaith ymchwil



wedi nodi mai dim ond tua 10% o landlordiaid sy'n codi ffioedd, gallai cyfradd tramgwyddo o 1% awgrymu y bydd tua 90 o landlordiaid yn methu â chydymffurfio yn ystod y flwyddyn gyntaf. (Dim ond os na chydymffurfir â'r HCB y caiff camau gorfodi pellach eu cymryd, a allai arwain at achosion llys).

O safbwynt achosion llys: Ni allwn ragweld yn hyderus nifer yr erlyniadau a gaiff eu dechrau gan awdurdodau tai lleol, ond rhagwelwn y caiff llai na phump o erlyniadau eu dechrau yn ystod y flwyddyn gyntaf.

Tybir y caiff y nifer uchaf o achosion eu nodi yn ystod blwyddyn gyntaf y gwaharddiad, felly 1% yn 2019-20, ac y bydd y gyfradd tramgwyddo yn gostwng yn sylweddol ar ôl hyn. Amcangyfrifon yw'r cyfraddau tramgwyddo a gynigir yma, ac maent yn seiliedig ar y drosedd brocsi mwyaf priodol. O ganlyniad, mae llawer o ansicrwydd ynghylch yr amcangyfrifon hyn.

Unwaith y caiff HCB ei gyflwyno, mae'n debygol y bydd asiant neu landlord yn ad-dalu unrhyw daliadau gwaharddedig, ac felly ni fydd angen i ddeiliaid contract wneud cais drwy'r llysoedd. Rhagwelwn mai nifer fach iawn o landlordiaid neu asiantiaid fydd yn penderfynu wynebu'r perygl o gais yn eu herbyn oherwydd gallant golli eu trwydded i weithredu. Gall deiliaid contract benderfynu gwneud cais i'r llysoedd os na chaiff HCB ei gyflwyno gan awdurdod tai lleol am nad yw'n cytuno bod trosedd wedi'i chyflawni, neu os bydd deiliaid contract yn dewis peidio â chysylltu â'r awdurdod tai lleol, ond mae hyn yn debygol o fod yn anarferol.

Yn achos taliadau gwaharddedig, rhagwelwn y bydd nifer y ceisiadau i'r llysoedd yn cyfateb i'r gyfradd tramgwyddo. Er mai dim ond nifer fach o ddeiliaid contract fydd angen gwneud cais i'r llys ar ôl i HCB gael ei gyflwyno (bydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn ad-dalu taliad gwaharddedig ar ôl cael HCB), caiff y niferoedd eu cydbwyso gan ddeiliaid contract sy'n mynd â landlordiaid i'r llys pan nad oes HCB wedi'i gyflwyno.

Nid oes llawer o dystiolaeth ar gael mewn perthynas â methiant i ad-dalu bondiau cadw yng Nghymru ac nid oes procsi addas i amcangyfrif nifer bosibl y ceisiadau ar gael. Er bod tystiolaeth anecdotaidd nad yw rhai asiantiaid yn ad-dalu'r symiau hyn bob amser, mae'r niferoedd yn isel iawn ac nid ydynt yn adlewyrchu tuedd glir na nifer fawr o ddigwyddiadau. Ar y sail honno, amcangyfrifwn fod nifer y ceisiadau a gyflwynir i'r llysoedd mewn perthynas ag ad-dalu bondiau cadw yn debygol o fod yn isel iawn ac yn cyfateb i'r gyfradd tramgwyddo.

### *Asesiad y Weinyddiaeth Gyfiawnder*

Daeth asesiad allanol o gynigion y Bil a gynhaliwyd gan y Weinyddiaeth Gyfiawnder i'r casgliad y byddai'r effeithiau ar y system gyfiawnder fel a ganlyn:

**Cymorth cyfreithiol sifil:** Ni ragwelir y caiff y Bil effaith sylweddol ar gymorth cyfreithiol sifil oherwydd caiff y rhan fwyaf o achosion yn herio HCB eu gwneud gan fusnesau yn hytrach nag unigolion ac felly byddent yn annhebygol o basio'r prawf er budd cyfiawnder.

**Cymorth cyfreithiol troseddol:** Ar sail y troseddau a grëir gan y Bil, byddai'r effaith ar gymorth cyfreithiol troseddol yn fach am y rhesymau canlynol:

- Nid yw euogfarn yn arwain at ddedfryd o garchar; dim ond dirwy. Felly, ar y cyfan, mae'n annhebygol, ond nid yn amhosibl, y bydd ymgeisydd yn pasio'r prawf rhinweddau.
- Byddai cyfran anhysbys o erlyniadau yn cael eu dwyn yn erbyn personau cyfreithiol/cyrrff corfforaethol lle mae'r meini prawf cymhwysedd yn fwy llym nag ar gyfer unigolion yn gyffredinol.
- Mae proffil ariannol tebygol y rhan fwyaf o landlordiaid preifat yn debygol o olygu na fyddant yn pasio'r prawf cymhwysedd ariannol.

Llwyddodd dadansoddwyr **incwm** i nodi troseddau procsi o Ddeddf Tai 1996 a Deddf Tai 2004 er mwyn asesu effaith bosibl gorfodaeth incwm troseddol fel a ganlyn:

<b>Cyfanswm</b>	<b>2018/19</b>	<b>2019/20</b>	<b>2020/21</b>	<b>2021/22</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>
<b>HCB</b>						
Nifer	100	82	64	46	28	10
Incwm o						
HCBau	50000	41000	32000	23000	14000	5000
<b>Dirwyon a</b>						
<b>VS</b>						
Nifer	4	3	2	1	0	0
Incwm o						
ddirwyon	6200	4600	3100	1500	0	0
Incwm o						
VS	600	500	300	200	0	0

**Cyfraith trosedd:** Roedd costau'r effeithiau a amcangyfrifwyd yn isel, gyda chostau o £1,100 yn 2019/20 a 2020/21 a £1,200 yn 2021/22 a 2022/23.

**Llysoedd Sifil:** Disgwylir i'r Bil gael effaith fach ar y llysoedd sirol ar ffurf ceisiadau a wneir mewn perthynas â thalu taliadau gwaharddedig neu fondiau cadw. Gan fod yn rhaid i'r ceiswyr dalu ffioedd llys, ni ddylai fod unrhyw gost ychwanegol yn gysylltiedig â'r rhain. Fodd bynnag, ni chynhaliwyd unrhyw asesiadau mewn perthynas â systemau TG, ffurflenni na newidiadau i'r Rheolau Trefniadaeth Sifil.

**TG Llysoedd Troseddol:** Ni ddisgwylir i'r Bil gael fawr o effaith ar systemau TG Llysoedd Troseddol. Bydd achosion a gaiff eu herlyn gan awdurdodau tai lleol mewn perthynas â throseddau o dan adrannau 2 a 3 o'r Bil drwy'r Llysoedd Ynadon yn dibynnu ar y llys i wneud gorchymyn am orchymyn rhwng partion i ad-dalu unrhyw daliad gwaharddedig. Byddai hyn yn galluogi'r llys troseddol i orchymyn y diffynnydd i dalu swm o arian yn uniongyrchol i'r deiliad contract. Byddai'r amserlen weithredu ar gyfer y gwaith hwn yn fyr, rhwng tri a naw mis, ac ni fyddai'n costio dim. Os byddai deiliad contract yn gwneud cais am ad-daliad ar gyfer taliad gwaharddedig neu fond cadw drwy'r llys sirol drwy fân hawliad neu hawliad sifil, ni fyddai unrhyw gost a gallai newidiadau gael eu gwneud ar unwaith.

Rhodddwyd ystyriaeth i adennill taliadau gwaharddedig drwy orchymyn iawndal o dan bwerau sydd ar gael o dan adran 130 o Ddeddf Pwerau Llysoedd Troseddol (Dedfrydu) 2000. Ni fyddai unrhyw gostau nac amserlen weithredu yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn, ond mae'r broses yn anghyson â'r darpariaethau a ddatblygwyd ar gyfer y Bil ac felly diystyrwyd yr opsiwn. Nodwyd un opsiwn arall, sef creu gorchymyn llys newydd, y gellir ei

gasglu a'i orfodi o fewn y Llysoedd Ynadon. Fodd bynnag, byddai'r effaith yn sylweddol ac amcangyfrifwyd y byddai'r newid yn costio o leiaf £1.5 miliwn.