

Memorandwm Esboniadol i'r Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
12 Ionawr 2022

RHAN 1

1. Disgrifiad

Mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2021 ("y Rheoliadau Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol") yn rhagnodi tri Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract Meddiannaeth ar gyfer eu defnyddio gan landlordiaid o dan y fframwaith newydd a sefydliwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"). Mae'r datganiadau ysgrifenedig yn ymwneud â chontractau diogel, contractau safonol cyfnodol a contractau safonol cyfnod penodol.

Mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2021 ("y Rheoliadau Gwybodaeth Esboniadol") yn rhagnodi'r wybodaeth esboniadol y mae rhaid ei chynnwys yn yr holl ddatganiadau ysgrifenedig o gontractau meddiannaeth.

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

Mae adran 29(1) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau ar gyfer contract meddiannaeth o unrhyw fath neu ddisgrifiad sy'n briodol yn eu barn hwy.

Mae adran 32(4) o Ddeddf 2016 yn darparu bod rhaid i ddatganiad ysgrifenedig o gontract meddiannaeth gynnwys gwybodaeth esboniadol am unrhyw faterion a ragnodir.

Mae adran 256(1) o Ddeddf 2016 yn darparu bod unrhyw bŵer i wneud rheoliadau o dan y Ddeddf—

- a) i'w arfer drwy offeryn statudol;
- b) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol achosion neu ddisgrifiadau o achos neu ar gyfer gwahanol ddibenion neu ardaloedd;
- c) yn bŵer y caniateir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer gwahanol fathau neu ddisgrifiadau o gontract meddiannaeth, oni bai bod y pŵer ond yn gymwys mewn perthynas â mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth; a
- d) yn cynnwys pŵer i wneud darpariaeth gysylltiedig, darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol, darpariaeth ddarfodol, darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

Gwneir y rheoliadau hyn o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Mae Deddf 2016 yn ei gwneud yn symlach i rentu cartref yng Nghymru, gan ddisodli nifer o ddarnau cymhleth o ddeddfwriaeth a chyfraith achosion sydd eisoes yn bodoli gydag un fframwaith cyfreithiol clir. Bydd 'contractau meddiannaeth' newydd yn disodli'r rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau preswyl, gan wneud hawliau a rhwymedigaethau'r landlord a'r tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir atynt yn y Ddeddf fel 'deiliad y contract') yn llawer cliriach. Mae'r gofyniad, o dan adran 31 o'r Ddeddf yn ganolog i hyn, sef ei bod yn ofynnol i landlord ddarparu 'datganiad ysgrifenedig' o'r contract meddiannaeth i ddeiliad y contract.

Diben y Rheoliadau Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol yw darparu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol sy'n annog cysondeb yn y modd y mae datganiadau ysgrifenedig yn cael eu drafftio, ac sy'n darparu cymorth dibynadwy ar gyfer creu datganiadau ysgrifenedig sy'n cydymffurfio â'r gofynion cyfreithiol yn Neddf 2016. Yn unol â'r gofyniad a nodir yn adran 29(2) o Ddeddf 2016, mae datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn ymgorffori, heb eu haddasu, yr holl ddarpariaethau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i'r contractau hynny a ragnodir.

I ychwanegu at gysondeb ac eglurder contractau ysgrifenedig, mae adran 32(4) o Ddeddf 2016 yn nodi bod rhaid i ddatganiad ysgrifenedig "gynnwys gwybodaeth esboniadol am unrhyw faterion a ragnodir." Mae'r Rheoliadau Gwybodaeth Esboniadol yn rhagnodi'r materion y mae rhaid rhoi gwybodaeth ar eu cyfer i ddeiliad y contract er mwyn cyfleu diben a gwerth ei datganiad ysgrifenedig.

5. Ymgynghori

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus deuddeg wythnos, o 24 Mawrth 2021 i 16 Mehefin 2021 ar y ddwy set o Reoliadau drafft. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad, gan gynnwys grwpiau sy'n cynrychioli landlordiaid preifat, landlordiaid cymdeithasol, grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid ac elusennau tai.

Cafwyd 46 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan ystod eang o randdeiliaid, gan gynnwys enghreifftiau gan bawb a restrwyd yn y paragraff blaenorol yn ogystal â thenantiaid unigol a landlordiaid preifat.

Roedd y safbwyntiau yn yr ymatebion yn amrywiol mewn perthynas â pha mor addas oedd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol drafft a'r wybodaeth esboniadol orfodol arfaethedig. Er bod cefnogaeth i'r ddau, roedd llawer o'r rheini yr ymgynghorwyd â hwy yn pryderu am gynllun, ffurf, trefn a hyd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, a chan ffurfioldeb yr iaith a ddefnyddid o ran telerau'r contractau. Awgrymodd rhai o'r bobl yr ymgynghorwyd â hwy y dylid ychwanegu telerau gwahanol i'r rhai yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol neu hepgor telerau sydd eisoes yn bodoli. Nid oedd y mwyafrif helaeth o'r rhai yr ymgynghorwyd a hwy yn hoffi'r hyn a

argymhellwyd mewn perthynas â'r modd y byddai'r mathau gwahanol o delerau yn cael eu nodi yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol.

Mewn ymateb, cydnabu Llywodraeth Cymru y pryderon a leiswyd mewn perthynas â hyd y datganiadau ysgrifenedig a hygyrchedd yr iaith a ddefnyddir yn y telerau, ond nodwyd bod yr iaith a ddefnyddir, a hyd cyffredinol y datganiadau ysgrifenedig o reidrwydd yn adlewyrchu darpariaethau mewn mannau eraill yn y ddeddfwriaeth. Er hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i fynd i'r afael â rhai o'r pryderon a leiswyd drwy gynhyrchu canllawiau ar wahân sy'n darparu esboniad symlach o'r termau sydd wedi'u cynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol. Yn achos y Rheoliadau Gwybodaeth Esboniadol, mae rhan o'r pryderon wedi eu hateb gan fod gofynion y rheoliadau wedi eu trosi yn 'wybodaeth enghreifftiol' a nodir yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, sydd felly yn darparu templedi sy'n hawdd eu dilyn. Mae Llywodraeth Cymru wedi adolygu'r modd y mae mathau gwahanol o delerau yn y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn cael eu nodi, mewn ymateb i bryderon rhanddeiliaid.

Mae crynodeb o'r ymatebion ac ymateb llawnach y Llywodraeth ar gael yn:

[Rheoliadau drafft Deddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\) 2016 | LLYW.CYMRU](#)

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau

Nod cyffredinol y polisi yw cysoni datganiadau ysgrifenedig o gontractau meddiannaeth cymaint ag y gellir a sicrhau eu bod mor eglur a syml â phosibl, fel bod rhentu cartref yng Nghymru mor syml a hawdd â phosibl. Mae tri opsiwn wedi cael eu hystyried er mwyn cyrraedd y nod hwn. Gan fod adran 29(1) o Ddeddf 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ragnodi datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau ar gyfer contract meddiannaeth o unrhyw fath neu ddisgrifiad sy'n briodol yn eu barn hwy, nid oes opsiwn 'busnes fel arfer' na 'gwneud dim' ymhlith yr opsiynau hyn.

Dyma'r opsiynau sy'n cael eu hystyried:

- Opsiwn 1 – Gwneud y lleiaf posibl: rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol mewn perthynas â'r tri chontract meddiannaeth sy'n debygol o gael eu dyroddi amlaf yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol yn y drefn honno – y contractau safonol cyfnodol a'r contractau safonol cyfnod penodol a'r contractau diogel – ond nid yw'n rhagnodi unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig;
- Opsiwn 2 – rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol mewn perthynas â'r tri math o chontract meddiannaeth sy'n debygol o gael eu dyroddi amlaf yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol yn y drefn honno – a rhagnodi hefyd unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn yr holl ddatganiadau ysgrifenedig;
- Opsiwn 3 – rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol ar gyfer y chwe math o gontract meddiannaeth sy'n cael eu nodi'n benodol yn Neddf 2016 – a rhagnodi hefyd unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn yr holl ddatganiadau ysgrifenedig.

7. Costau a manteision

Bydd gweithredu'r system o rentu cartrefi yng Nghymru a sefydlwyd gan Ddeddf 2016 yn golygu bod rhaid i landlordiaid (gan gynnwys landlordiaid preifat a chymunedol) ac asiantiaid gosod eiddo ysgwyddo costau sy'n codi o'r angen i greu a dyroddi datganiad ysgrifenedig o gontract meddiannaeth i bob deiliad contract. Bydd rhaid i Lywodraeth Cymru ysgwyddo costau penodol sy'n gysylltiedig â chreu Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol. Mae'r costau hyn yn cynrychioli llinell sylfaen ar gyfer cyfrifo unrhyw gostau ychwanegol a allai godi o'r tri opsiwn a nodir.

Er mwyn cynhyrchu datganiadau ysgrifenedig o gontract meddiannaeth (pan nad oes datganiad ysgrifenedig enghreifftiol), yn y lle cyntaf bydd angen i landlord neu asiant gosod eiddo ddod yn gyfarwydd â'r holl ddarpariaethau sylfaenol ac atodol

sy'n gymwys i'r contract hwnnw (fel a nodir yn Neddf 2016 a'r rheoliadau perthnasol, gan gynnwys Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2021) gan gynnwys nodi'r darpariaethau sylfaenol hynny y caniateir eu hepgor neu eu haddasu fel telerau mewn contract. Bydd angen iddynt drosi'r holl gontractau sydd eisoes yn bodoli yn ddatganadau ysgrifenedig o gontractau meddianaeth a pharhau i gynhyrchu datganiadau ysgrifenedig newydd ar gyfer contractau meddiannaeth a wneir yn y dyfodol. Nodwyd y costau o ymgymryd â'r tasgau hyn i landlordiaid yn yr Asediad Effaith Rheoleiddiol a oedd yn gysylltiedig â Deddf 2016. Mae'r canlynol yn cynrychioli crynodeb o'r costau tebygol i landlordiaid o gynhyrchu datganiadau ysgrifenedig gan gymryd y costau hynny a'u diweddarau er mwyn cymryd i ystyriaeth y cynnydd mewn prisiau a newidiadau eraill sydd wedi digwydd yn y cyfnod diwethaf:

Landlordiaid preifat

Rhagwelir mai'r costau i'r tua 100,000 o landlordiaid preifat yng Nghymru, er mwyn iddynt ymgyswyo â'r ddeddfwriaeth, fydd oddeutu £10.2m. Cyfrifir hyn ar y rhagdybiaeth y bydd y gwaith ymgyswyo yn cymryd un diwrnod i bob landlord am gost o tua £102 (ar sail enillion canolrifol yr awr yn y Deyrnas Unedig).

Bydd yn ofynnol i landlordiaid, neu eu hasiantiaid penodedig, o fewn chwe mis i'r ddeddfwriaeth hon ddod i rym, ddyroddi datganiadau ysgrifenedig o gontractau wedi'u trosi i bob deiliad contract, hynny yw, eu tenantiaid presennol. Amcangyfrifir mai cyfanswm y gost o ddyroddi contractau ar sail amcangyfrif o 205,000 o eiddo a rentir yn breifat (gan dynnu 15 y cant er mwyn ystyried deiliaid contract nad oes angen contract wedi ei drosi arnynt oherwydd eu bod yn gadael yr eiddo o fewn chwe mis i'r ddeddfwriaeth ddod i rym) yw oddeutu £1.79M (£261.5K ar gyfer costau argraffu, £592.5K ar gyfer costau gweinyddu a £225K ar gyfer costau postio).¹

Roedd yr Asediad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2016 hefyd wedi rhoi ystyriaeth i'r posibilrwydd y bydd rhai landlordiaid preifat yn dymuno ceisio cyngor cyfreithiol wrth drosi contract. Gan gymryd nad yw'n ofynnol cael dim mwy nag un awr o gyngor cyfreithiol am gost o tua £200, ac mai dim ond tua un landlord o bob pump (20,000) a fyddai'n ceisio cyngor o'r fath, mae hyn yn cyfateb i £4M o gostau. O gofio y byddai'n debygol y bydd landlordiaid preifat yn dymuno cadw costau cyn ised â phosibl, disgwylir y bydd llawer yn ceisio cyngor o wefannau a ffynhonnellau eraill o wybodaeth.

Landlordiaid cymunedol

Rhagwelir mai'r costau i'r 59 o landlordiaid cymunedol² yng Nghymru, er mwyn iddynt ymgyswyo â'r ddeddfwriaeth fydd oddeutu £68K (gan gymryd bod angen 2.5

¹ Seilwyd y costau o wneud hyn ar gost argraffu copi o'r contract (£1.50), cost gweinyddu a phrosesu pob contract (£3.40), a chostau postio (£1.29). Seilwyd costau gweinyddu a phrosesu ar 15 munud ar gyfer pob contract ac enillion canolrifol yr awr yn y Deyrnas Unedig. Cyfrifwyd y costau postio ar sail cyfraddau costau postio nad yw'n fusnes ar gyfer llythyr mawr.

² Awdurdodau lleol â stoc dai wrth gefn, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chymdeithasau tai 'de minimus'.

diwrnod ymgyfarwyddo ar gyfer pum swyddog i bob awdurdod lleol a landlord cymdeithasol cofrestredig, un diwrnod ymgyfarwyddo ar gyfer cyfreithiwr ym mhob un o'r un awdurdod lleol ar ddeg sydd â stoc dai wrth gefn, ac un diwrnod o amser staff ar gyfer pob cymdeithasol dai 'de minimus'. Cyfrifir y swm ar sail cyfraddau cyflog ar gyfer y graddau cyfatebol yn Llywodraeth Cymru.

Rhagwelir mai'r costau i landlordiaid cymunedol o ddyroddi contractau wedi'u trosi ar gyfer y 230,000 o eiddo rhent cymdeithasol yng Nghymru yw oddeutu £1.16M (£345K ar gyfer argraffu, £713K ar gyfer gweinyddu a £103k ar gyfer costau postio).³

Er y byddant yn cael gwybodaeth ac yn cael sesiynau briffio ar y ddeddfwriaeth newydd gan Lywodraeth Cymru a chan Cartrefi Cymunedol Cymru, eu corff cynrychioliadol, mae'n bosibl y gallai rhai cymdeithasau tai ddewis ceisio cyngor cyfreithiol annibynnol. Er mwyn bod yn drylwyr, amcangyfrifwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2016 beth fyddai'r gost os byddai'r holl gymdeithasau tai, gan gynnwys y sefydliadau "de minimus" yn ceisio cyngor. Byddai'r swm hwn erbyn hyn oddeutu £70K.

Ar sail bod sesiynau briffio a gwybodaeth o ansawdd da yn cael eu darparu gan Lywodraeth Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru, disgwylir y byddai'r costau gwirioneddol yn llawer llai.

Y costau i Lywodraeth Cymru

Roedd yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2016 wedi amcangyfrif y gost o greu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar sail cyfansoddiad tîm datblygu polisi cyffredin a mewnbwn gweithwyr proffesiynol cyfreithiol. Er ystyried y cynnydd tebygol yn y costau sydd wedi digwydd yn y cyfnod diwethaf, amcangyfrif o'r gost o ddyroddi datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yw oddeutu £50K.

Opsiwn 1 – Gwneud y lleiaf posibl: rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol mewn perthynas â'r tri contract meddiannaeth sy'n debygol o gael eu dyroddi amlaf yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol yn y drefn honno – y contractau safonol cyfnodol a'r contractau safonol cyfnod penodol a'r contractau diogel – ond nid yw'n rhagnodi unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn y datganiadau ysgrifenedig;

Costau

O dan yr opsiwn hwn, byddai'r costau i landlordiaid yr un peth, yn fras, â'r rheini a amlinellir uchod.

³ Amcangyfrifwyd bod costau argraffu copi o gontract wedi'i drosi yn £1.50. Amcangyfrifwyd bod gweinyddu a phrosesu pob contract yn £3.10, ar sail 15 munud o amser staff wedi'i gostio'n unol â'r raddfa gyfatebol ar gyfer graddau Llywodraeth Cymru. Amcangyfrifir bod costau postio ar gyfer pob contract wedi'i drosi yn £0.45. mae hyn yn cymryd yn ganiataol y bydd contractau wedi'u trosi yn cael eu dosbarthu ar y cyd â phost sydd eisoes yn cael ei anfon at ddeiliaid contract, ac mae'n seiliedig ar gost ychwanegol llythyr mawr sy'n darparu ar gyfer pwysau ychwanegol y contract wedi'i drosi.

Gellir dadlau y bydd darparu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer y contractau a ddefnyddir amlaf yn lleihau'r angen i landlordiaid preifat geisio cyngor cyfreithiol. Mae datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn darparu templed i landlordiaid ei ddilyn, a byddant yn gwybod ei fod yn cydymffurfio â'r gyfraith – ac oherwydd hynny bydd yn dileu'r angen i geisio cyngor cyfreithiol, oni bai eu bod yn dymuno gwneud rhywbeth gwahanol ynddo. Er hynny, nid oes ffordd i gyfrifo'n gywir faint y byddai hyn yn ei arbed. Beth bynnag, oherwydd bod darparu datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn un o ofynion y Ddeddf, roedd ei fodolaeth eisoes yn ffactor a oedd wedi'i ymgorffori yn yr amcangyfrifon gwreiddiol o gostau a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Deddf 2016 ac o ganlyniad, fe'u hymgorfforwyd i'r costau sydd wedi'u diweddarau a nodir uchod. Felly, nid oes unrhyw gostau nac arbedion *ychwanegol* yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn i landlordiaid.

Ar ben hynny, gan fod y costau o gynhyrchu a chynnal datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol wedi'u hystyried yn y costau o weithredu'r Ddeddf a'i chynnal yn fwy cyffredinol, ni fyddai costau *ychwanegol* i Lywodraeth Cymru mewn cysylltiad â'r opsiwn hwn.

Manteision

Nid oes manteision yn codi o'r opsiwn hwn i landlordiaid na deiliaid y contract, sy'n *ychwanegol* i'r rhai a nodwyd eisoes yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a ddaeth gyda Deddf 2016. I grynhoi, o dan yr opsiwn hwn, byddai'n weddol rhwydd i landlordiaid ddyroddi datganiad ysgrifenedig o gontract meddiannaeth. Bydd gan landlord sy'n dewis defnyddio'r contract enghreifftiol sydd ar gael yn rhad ac am ddim gontract sy'n gyfreithiol gywir, sydd o ganlyniad yn arbed ar ffioedd cyfreithiol, a byddant yn gallu defnyddio'r un datganiad ysgrifenedig, yn y bôn, ar draws eu holl eiddo (yn dibynnu ar natur y feddiannaeth). Ar ben hynny, bydd rhywun sy'n rhentu cartref yn elwa trwy gael datganiad ysgrifenedig y mae'n gwybod sy'n deg ac yn gyfreithiol gywir, sy'n cael ei gymhwyso'n gyson i wahanol eiddo y gall ei rentu dros amser, ac sy'n darparu sicrwydd rhag amodau anaddas ac achosion o droi allan sy'n annheg. Bydd defnyddio datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn darparu mwy o eglurder ar hawliau a chyfrifoldebau o dan y contract meddiannaeth, a bydd gwell cysondeb ar draws y sector yn galluogi mynediad at gymorth ac arweiniad manylach os bydd problemau'n codi.

Opsiwn 2 – rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol mewn perthynas â'r tri math o gontract meddiannaeth sy'n debygol o gael eu dyroddi amlaf yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol yn y drefn honno – a rhagnodi hefyd unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn yr holl ddatganiadau ysgrifenedig;

Costau

O gymharu ac Opsiwn 1, byddai rhywfaint o gost *ychwanegol* i landlordiaid o ddarparu'r wybodaeth esboniadol ofynnol i ddeiliaid contract. Byddai hyn yn deillio o gost argraffu a darparu dwy i dair tudalen *ychwanegol* o wybodaeth mewn perthynas â phob datganiad ysgrifenedig a ddarperir. Yn seiliedig ar y ffigurau sydd wedi'u

cynwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a ddaeth gyda'r Ddeddf, byddai'r gost hon oddeutu £43.5K yn y flwyddyn gyntaf ar ôl gweithredu'r Ddeddf (gan gymryd bod cost argraffu ychwanegol o £0.10 ar gyfer pob contract ar draws y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol) a thua £10K y flwyddyn wedi hynny (gan gymryd bod contractau yn y sector rhentu preifat yn parhau am oddeutu 2.5 flynedd ar gyfartaledd).

Yn ogystal, byddai drafftio rheoliadau sy'n rhagnodi gwybodaeth esboniadol, ac ymgynghori arnynt a'u cyhoeddi yn arwain at gostau ychwanegol i Lywodraeth Cymru o ran amser staff. Mae cyfanswm y gost hon yn debygol o fod hyd at £10K, ond dim mwy na hynny.

Manteision

Yn yr un modd ag Opsiwn 1, byddai landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol yn elwa o'r opsiwn hwn oherwydd bydd yn darparu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol iddynt, heb unrhyw gost, sy'n cwmpasu'r rhan fwyaf o'r contractau y gallant eu dyroddi o dan y cynllun Rhentu Cartrefi newydd.

Fodd bynnag, byddai'r opsiwn hwn, yn wahanol i Opsiwn 1, hefyd o fudd i ddeiliaid contract, a fydd yn cael gwybodaeth esboniadol sy'n cyfleu diben a gwerth eu datganiad ysgrifenedig – ac o wneud hynny'negluro a phwysleisio ei arwyddocâd iddynt ac yn sicrhau bod datganiadau ysgrifenedig mor effeithiol â phosibl wrth wella'r modd y mae'r sector rhentu yn gweithredu.

Gan ystyried budd y manteision hyn, yn ogystal â'r costau ychwanegol cymedrol iawn i landlordiaid a Llywodraeth Cymru a fyddai'n codi, ystyrir Opsiwn 2 fel yr opsiwn mwyaf cost-effeithiol. Disgwylir i gostau ar lefel landlord/eiddo unigol fod yn gymharol gymedrol ac ystyrir eu bod yn annhebygol o gael unrhyw effaith sylweddol ar strwythur y sector rhentu. Am y rhesymau hyn, mae'r opsiwn hwn yn cael ei ffafrio.

Opsiwn 3 – rhagnodi Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol ar gyfer y chwe math o contract meddiannaeth sy'n cael eu nodi'n benodol yn Neddf 2016 – a rhagnodi hefyd unrhyw wybodaeth esboniadol i'w chynnwys yn yr holl ddatganiadau ysgrifenedig.

Costau

Fel gydag Opsiwn 2, byddai rhywfaint o gost ychwanegol i landlordiaid o ddarparu'r wybodaeth esboniadol ofynnol i ddeiliaid y contract – amcangyfrifir y bydd hyn oddeutu £43.5K yn y flwyddyn gyntaf ar ôl gweithredu'r Ddeddf ac oddeutu £10K y flwyddyn wedi hynny (gan gymryd bod contractau yn parhau am oddeutu 2.5 flynedd ar gyfartaledd).

Fel gydag Opsiwn 2, byddai drafftio rheoliadau sy'n rhagnodi gwybodaeth esboniadol, ac ymgynghori anynt a'u dyroddi yn arwain at gostau ychwanegol i Lywodraeth Cymru o ran amser staff. Mae cyfanswm y gost hon yn debygol o fod hyd at £10K, ond dim mwy na hynny.

Er hynny, o'i gymharu ag Opsiwn 1 ac Opsiwn 2, byddai cynhyrchu chwe datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn hytrach na thri yn golygu costau ychwanegol i Lywodraeth Cymru o hyd at £10K. Efallai y bydd ychydig o gostau ychwanegol yn y dyfodol hefyd yn gysylltiedig â chwe datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn hytrach na thri, pe bai angen diweddarau'r rheoliadau.

Manteision

O'i gymharu ag opsiwn 1 a 2, byddai landlordiaid cymunedol yn elwa o'r opsiwn hwn oherwydd bydd yn darparu datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol, heb unrhyw gost iddynt, sy'n cwmpasu'r holl fathau o gontract y gallant eu dyroddi o dan y cynllun Rhentu Cartrefi newydd. Mae hyn yn golygu nad oes angen iddynt wneud unrhyw ymdrech ychwanegol i gynhyrchu datganiadau ysgrifenedig ar gyfer y mathau o gontractau sy'n cael eu defnyddio'n llai aml, os ydynt yn dewis defnyddio'r datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol. Wedi dweud hynny, mae canllawiau y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu eu cyhoeddi ar wahân mewn perthynas ag elfennau penodol y tri math o gontract sy'n cael eu defnyddio'n llai aml yn debygol o gyflawni'r un diben, sef lleihau'r ymdrech y mae angen i landlordiaid cymunedol ei gwneud wrth gynhyrchu datganiadau ysgrifenedig ar gyfer y contractau hyn. Efallai y bydd arbediad bach hefyd mewn perthynas â'r cyngor cyfreithiol annibynnol a geisir gan landlordiaid cymunedol, os darperir datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer y contractau sy'n cael eu defnyddio'n llai aml. Fodd bynnag, amcangyfrifwyd mai dim ond tua £70K oedd cyfanswm gwerth y cyngor hwnnw, a chan mai dim ond cyfran fach o'r contractau y byddai landlordiaid cymunedol yn eu gwneud yw'r contractau hyn, efallai mai dim ond tua £7K fyddai'r arbediad tybiedig (h.y. 10% o'r cyfanswm).

O ystyried y manteision bychan sydd i'r opsiwn hwn o'i gymharu ag Opsiwn 2, a'r costau ychwanegol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â'r opsiwn hwn (er bod rhain hefyd yn fychan), ni ffefrir yr opsiwn hwn.

8. Asesu'r gystadleuaeth

Ni ddisgwylir i'r Rheoliadau hyn effeithio ar lefelau cystadleurwydd yng Nghymru nac ar ba mor gystadleuol yw busnesau yng Nghymru.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

Bydd y gwaith o weithredu'r Rheoliadau hyn yn cael ei fonitro a'i werthuso fel rhan o'r prosiect gwerthuso annibynnol ehangach a gomisiynwyd ar gyfer Deddf 2016.

Cynigir y bydd y prosiect yn cael ei gomisiynu am gyfnod o ddwy i dair blynedd. Bydd yn cychwyn cyn i'r ddeddfwriaeth newydd ddod i rym, a fydd yn caniatáu i'r wybodaeth sylfaenol briodol gael ei chasglu a rhoi cyfle i nodi anghenion gwybodaeth ar gyfer y dyfodol. Bydd y gwerthusiad yn cynnwys gwerthuso'r broses a'r effaith. Bydd gwerthuso'r broses, a fydd yn elfen sy'n digwydd yn amlach yn yr astudiaeth, yn ystyried y ffordd y mae landlordiaid yn gweithredu'r ddeddfwriaeth, gan nodi enghreifftiau o arfer da a'r hyn sy'n gweithio'n dda. Bydd hefyd yn ystyried

unrhyw broblemau ac anawsterau sy'n wynebu'r holl randdeiliaid fel y gellir cymryd camau i'w datrys yn gynnar. Byddai'r canfyddiadau'n cael eu defnyddio i wella'r gwaith o fabwysiadu'r ddeddfwriaeth newydd, gan gynnwys yn benodol ddefnyddio'r contractau enghreifftiol. Bydd gwerthuso'r effaith yn ystyried effaith/effeithiau y ddeddfwriaeth newydd yn erbyn effeithiau dymunol Deddf 2016.

Bydd rhaglen o weithgarwch monitro a gwerthuso yn cael ei datblygu er mwyn sicrhau yr adroddir ar hynny flwyddyn ar ôl cychwyn y ddeddfwriaeth ac ar gyfnodau priodol ar ôl hynny.

Bydd y gwerthusiad yn cynnwys dulliau meintiol ac ansoddol. Gallai'r dangosyddion meintiol gynnwys:

- (i) Defnyddio gwybodaeth ar y we am y ddeddfwriaeth newydd.
- (ii) Pa mor aml y mae landordiaid yn lawrlwytho contractau enghreifftiol i'w defnyddio.
- (iii) Gwybodaeth landlordiaid am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).
- (iv) Gwybodaeth deiliaid contract am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (arolwg sampl).
- (v) Barn landlordiaid am y ddeddfwriaeth newydd a'u profiadau ohoni.
- (vi) Barn deiliaid contract am y ddeddfwriaeth newydd a'u profiadau ohoni.
- (vii) Lefel nifer y ceisiadau am gymorth gan asiantaethau.
- (viii) Natur y ceisiadau am gymorth gan asiantaethau.
- (ix) Nifer yr achosion llys.
- (x) Rheswm/rhesymau dros fynd ag achos i'r llys.

Byddai'r wybodaeth uchod, a mathau eraill o wybodaeth a nodwyd fel rhai sy'n berthnasol i'r gwerthusiad, yn cael eu cymharu a'u cyferbynnu â'r data sylfaenol a gasglwyd cyn cychwyn y ddeddfwriaeth newydd.