

# Goblygiadau ariannol y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Hydref 2018



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:  
**[www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid](http://www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid)**

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

**Y Pwyllgor Cyllid**  
**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
**Bae Caerdydd**  
**CF99 1NA**

Ffôn: **0300 200 6565**  
E-bost: **[SeneddCyllid@cynulliad.cymru](mailto:SeneddCyllid@cynulliad.cymru)**  
Twitter: **[@SeneddCyllid](https://twitter.com/SeneddCyllid)**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2018**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

# **Goblygiadau ariannol y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)**

Hydref 2018



# Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 22 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:  
[www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid](http://www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid)

---

## Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Neil Hamilton AC**  
UKIP Cymru  
Canolbarth a Gorllewin Cymru



**Mike Hedges AC**  
Llafur Cymru  
Dwyrain Abertawe



**Jane Hutt AC**  
Llafur Cymru  
Bro Morgannwg



**Steffan Lewis AC**  
Plaid Cymru  
Dwyrain De Cymru



**Nick Ramsay AC**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Mynwy



**David Rees AC**  
Llafur Cymru  
Aberafan

---

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn



**Llyr Gruffydd AC**  
Plaid Cymru  
Gogledd Cymru

Roedd yr Aelod a ganlyn yn bresennol yn ystod yr ymchwiliad hwn, yn unol â Rheol Sefydlog 17:49:



**Helen Mary Jones AC**  
Plaid Cymru  
Canolbarth a Gorllewin Cymru

## Cynnwys

<b>Argymhellion a chasgliadau.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Cefndir a throsolwg .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Goblygiadau ariannol y Bil.....</b>	<b>8</b>



## Argymhellion a chasgliadau

**Argymhelliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn monitro'n agos ac yn adolygu effaith gweithredu'r Bil ar lefelau rhent.....Tudalen 19

**Argymhelliad 2.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn monitro ac yn gwerthuso effaith ariannol y Bil ar awdurdodau lleol yn fanwl, yn arbennig o ran costau gorfodaeth, i sicrhau eu bod yn cael digon o adnoddau.....Tudalen 19

**Casgliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn cydnabod yr ansicrwydd ynghylch rhywfaint o'r dystiolaeth a'r rhagdybiaethau yn yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol ac mae'n croesawu cynnwys y dadansoddiad sensitifrwydd i archwilio'r ystod o gostau posibl yn y sefyllfaoedd mwyaf ffafriol a difrifol y gellir eu rhagweld yn rhesymol.  
.....Tudalen 18

## 1. Cefndir a throsolwg

1. Cyflwynwyd y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) (y Bil) ar 11 Mehefin 2018 gan Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio (y Gweinidog).
2. Mae'r **Memorandwm Esboniadol** (y Memorandwm) yn egluro bod y sector rhentu preifat yn cynnig opsiwn tai pwysig ac ar hyn o bryd mae'n cyfrif am tua 15 y cant o'r holl stoc o anheddau, a bod Llywodraeth Cymru "wedi ymrwymo i foderneiddio'r sector rhentu preifat, gan sicrhau ei fod yn ddewis ymarferol i'r rhai hynny sydd am rentu eu cartref".<sup>1</sup>
3. Mae'r Memorandwm yn nodi ffioedd heb eu rheoleiddio sy'n cael eu codi ar denantiaid gan asiantiaid gosod eiddo ac eraill fel y prif rwystr i lawer o bobl sy'n cael mynediad i'r farchnad a thai rhent o safon dda.<sup>2</sup>
4. Yn gyffredinol mae tri math o ffioedd tenantiaid: sefydlu tenantiaeth; adnewyddu'r denantiaeth; a gadael y denantiaeth yn gynnar, ynghyd â thaliadau sy'n codi yn ystod tenantiaeth, megis gwneud atgyweiriadau i'r eiddo o ganlyniad i weithredoedd tenant.<sup>3</sup>
5. Mae'r Memorandwm yn nodi y bydd y Bil yn:

“...gwahardd taliadau penodol rhag cael eu gwneud mewn perthynas â threfnu i roi neu adnewyddu contractau meddiannaeth safonol, neu drefnu i barhau â chontractau o'r fath. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth ynghylch trin blaendaliadau cadw.”<sup>4</sup>
6. O dan **Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016**, sydd heb ei dechrau eto, bydd contractau meddiannaeth safonol yn disodli'r denantiaeth fyrrddaliadol sicr bresennol fel y denantiaeth ddiodyfyn yn y sector rhentu preifat (yn ogystal â chymhwyso mewn rhai amgylchiadau cyfyngedig yn y sector tai cymdeithasol). Datblygwyd y Bil i fod yn gymwys i'r trefniadau newydd hyn, a fydd yn disodli'r rhan fwyaf o denantiaethau presennol, gan gynnwys tenantiaethau byrrddaliadol sicr.<sup>5</sup>
7. Bydd y Bil yn:

---

<sup>1</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.2

<sup>2</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.3

<sup>3</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 3.14-3.15

<sup>4</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 1.1

<sup>5</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.5



“...ei gwneud yn drosedd i unrhyw daliad fod yn ofynnol, fel rhan o drefnu i roi neu adnewyddu contract meddiannaeth safonol neu o drefnu i barhau â chontract o’r fath (ac eithrio ar gyfer rhent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw a diffygdaliadau). Gwnaed darpariaeth yn y Bil i ymdrin â throseddau a gyflawnwyd gan gorff corfforaethol, megis cwmni, fel ei fod yn agored i gael achos llys yn ei erbyn.”<sup>6</sup>

8. Mae’r Memorandwm Esboniadol yn cynnwys Asesiad Effaith Rheoleiddiol, sy’n cyflwyno amcangyfrif o’r costau ychwanegol sy’n deillio o’r Bil.
9. Cafodd y Pwyllgor dystiolaeth gan y Gweinidog ar oblygiadau ariannol y Bil ar **3 Hydref 2018**.

---

<sup>6</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.26

## 2. Goblygiadau ariannol y Bil

**10.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cymharu costau tri opsiwn ac yn darparu cyfrifiadau ar gyfer cyrraedd y costau hyn.

### Opsiwn 1 – Gwneud dim

**11.** Byddai'r opsiwn diodyn yn caniatáu i'r sefyllfa bresennol barhau. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn egluro bod **Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015**, ar hyn o bryd, yn ei gwneud yn ofynnol i asiantiaid gosod eiddo ddangos rhestr eitemedig o'u ffioedd ar eu safle a'u gwefan, ond mae cydymffurfiad yn anghyson. Nid oes unrhyw beth i atal asiantiaid gosod eiddo na landlordiaid rhag codi pa bynnag ffioedd y maent yn eu gweld yn addas ar denantiaid ar unrhyw gam o'r denantiaeth.<sup>7</sup>

**12.** Mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif y byddai cyfanswm y costau a godir ar denantiaid (ffioedd cychwynnol asiantiaid gosod eiddo, ffioedd cychwynnol landlordiaid a ffioedd adnewyddu asiantiaid gosod eiddo) oddeutu £39.4 miliwn dros gyfnod o bum mlynedd o 2019-20.<sup>8</sup>

### Opsiwn 2 – Deddfwriaeth i wahardd yr holl ffioedd a godir ar denantiaid

**13.** Hwn yw'r opsiwn a ffefrir.<sup>9</sup> Byddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn:

- Gwahardd ffioedd a delir gan denantiaid mewn perthynas â rhoi, parhau neu adnewyddu tenantiaethau.
- Rhoi pwerau i Weinidogion Cymru reoleiddio swm y blaendal y gellir ei gymryd.
- Darparu eithriadau i'r gwaharddiad er mwyn caniatáu ar gyfer y canlynol:
  - Rhenti;
  - Blaendal cadw ad-daladwy a gaiff ei gapio ar swm sy'n cyfateb i wythnos o rent;

---

<sup>7</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 7.3

<sup>8</sup> Memorandwm esboniadol, tabl 8

<sup>9</sup> Memorandwm Esboniadol, tudalen 19

- Blaendal sicrwydd;
  - 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 gollfarnu.<sup>10</sup>

### Opsiwn 3 – Defnyddio dull anneddfwriaethol a fyddai'n hyrwyddo codi llai o ffioedd ar denantiaid.

**14.** Byddai gweithredu newid heb ddeddfwriaeth yn cynnwys annog gorfodaeth drylwyr o'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n berthnasol i ffioedd asiantiaid, a sefydlu cod gwirfoddol newydd.<sup>11</sup>

#### Methodoleg o ran costau

**15.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn egluro, er bod y dadansoddiad wedi'i lywio drwy ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys Rhentu Doeth Cymru ac awdurdodau lleol, bu'n rhaid gwneud cyfres o ragdybiaethau er mwyn cwblhau'r cyfrifiadau.<sup>12</sup>

**16.** O ystyried yr ansicrwydd ynghylch rhywfaint o'r dystiolaeth a'r tybiaethau, mae Atodiad 1 yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd a wnaed gan Lywodraeth Cymru i gyfrifo'r terfynau uchaf ac isaf ar gyfer effeithiau ariannol posibl y Bil.

**17.** Mae dadansoddiadau o'r fath yn arwain at ystod eang o gostau, er enghraifft, mae Opsiwn 1 yn darparu amcangyfrifon is o £27.2 miliwn ar gyfer cyfanswm ffioedd tenantiaid dros gyfnod o bum mlynedd o 2019-20, tra bod amcangyfrifon uwch yn £63.2 miliwn, gan gyflwyno amrediad cost o £36 miliwn.

**18.** Pan ofynnwyd a yw Llywodraeth Cymru yn hyderus bod y costau a amcangyfrifir yn adlewyrchiad cywir o'r opsiynau a ystyriwyd, eglurodd y Gweinidog:

“We used the best data that was available to us in producing the RIA at the time of drafting, so we've been fortunate in Wales and we're in a position that England aren't in in the sense that we do have Rent Smart Wales, and they've been a really important source of expertise, looking

---

<sup>10</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 7.5

<sup>11</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 7.7

<sup>12</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.2

at their experience, as well, which has helped inform our RIA. The collection of data through them has been significant because, again, this is an opportunity for us to engage directly with landlords and with agents in a way that England can't, for example, in the production of their Bill."<sup>13</sup>

**19.** Cyfeiriodd y Gweinidog hefyd at ymgynghoriad Llywodraeth Cymru, y gwaith ymchwil annibynnol a gomisiynwyd i lywio'r Bil a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn ogystal â dysgu o brofiad yr Alban.<sup>14</sup>

**20.** O ran dibynadwyedd data sy'n benodol i Gymru, dywedodd y Gweinidog:

"I think the Welsh-specific data is as reliable as it can be. Again, we've looked at the best possible data that's available using reliable sources, Welsh Government sources, Office for National Statistics sources, and so on, alongside the independent research that we've carried out to inform both the development of the Bill and also our thinking in terms of what the impact might be on the various sectors involved."<sup>15</sup>

**21.** Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor fod y dadansoddiad sensitifrwydd a gymhwyswyd i benderfyniadau polisi yn nodi'r sefyllfa orau a'r sefyllfa waethaf, gyda swyddog y Gweinidog yn ychwanegu bod yr ystod o amcangyfrifon yn adlewyrchu bod gwahaniaethau sylweddol yn ymarferol rhwng landlordiaid unigol ac, yn wir, ar draws y farchnad asiantiaid hefyd.<sup>16</sup>

## Costau a gafodd eu hepgor

**22.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol wedi hepgor ystod o gostau sy'n gysylltiedig â thenantiaid sy'n rhentu eiddo:

- ffioedd adnewyddu a godir gan landlordiaid;
- ffioedd ymadael;
- blaendaliadau tenantiaeth;
- blaendaliadau cadw;

---

<sup>13</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 180

<sup>14</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 181-184

<sup>15</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 186

<sup>16</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 188 a 191

- ffioedd eraill (megis amnewid allweddi a gollwyd, galw allan os oedd y tenant ar fai, ychwanegu neu ddileu rhentwyr o'r contract, ffioedd talu'n hwyr, ffioedd methu apwyntiad a ffioedd ar gyfer anifeiliaid anwes); a
- ffioedd asiantiaid gosod eiddo i landlordiaid.<sup>17</sup>

**23.** Mewn perthynas ag effaith ffioedd galw allan ar gyfanswm y gost y mae tenantiaid yn ei hwynebu, dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor nad oes llawer o dystiolaeth o gwbl mewn perthynas â ffioedd galw allan a pha mor aml y codir tâl amdanynt, ond byddent yn cael eu caniatáu o dan y ddeddfwriaeth arfaethedig mewn rhai amgylchiadau, fel pe bai tenant yn colli ei allweddi.<sup>18</sup>

**24.** Ychwanegodd y Gweinidog:

“...we're very clear within the Bill on what is a permitted payment. So, those are the holding deposits, security deposits, rent and payment in default of contract. The kind of payments that are most frequently required, which are ones that will be banned under the Bill, are the exit fees, so when people come to the end of their contract. And also renewal fees; these will also not be allowed in future as well. So, those are the additional fees that are most often charged...we'll be working to ensure that contracts are very clear so that individuals, landlords and letting agents will be very clear when an individual tenant or tenants are in default of that contract.”<sup>19</sup>

## Costau gorfodi

**25.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn egluro nad yw costau cyfredol gorfodi'r dyletswyddau a osodir ar asiantiaid gosod eiddo o dan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yn hysbys ac mae awgrymiadau nad yw hyn yn cael ei orfodi'n gyson. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif cost flynyddol o £253,000 - £279,000 i Gymru bob blwyddyn.<sup>20</sup>

**26.** Mae'r Bil yn sefydlu tramgwydd am ofyn am daliad gwaharddedig gan denant, i'w ryddhau gan Hysbysiad Cosb Benodedig o £500 a weinyddir gan Awdurdodau Tai Lleol. Caiff y costau a delir gan Awdurdodau Tai Lleol eu gwrthbwyo'n rhannol gan incwm yr Hysbysiad Cosb Benodedig, a fydd yn cael ei

---

<sup>17</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.33-8.49

<sup>18</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 198

<sup>19</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 197 a 199

<sup>20</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.61-8.62 ac 8.64

---

gadw gan yr awdurdod gorfodi. Mae'r amcangyfrif cost net rhwng cost o £69,000 ac incwm o £53,000 dros bum mlynedd o 2019-20.<sup>21</sup>

**27.** Amcangyfrifir bod cost Hysbysiadau Cosb Benodedig i landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo yn £119,000 a £12,000 yn y drefn honno dros bum mlynedd o 2019-20.<sup>22</sup>

**28.** Bydd Rhentu Doeth Cymru yn ystyried unrhyw gollfarnau o dan y gwaharddiad fel rhan o asesiad o gydymffurfio â'r Cod Ymarfer, a bydd yn asesu ceisiadau newydd am drwyddedau yn sgil unrhyw gollfarnau o dan y Bil. Amcangyfrifir bod y costau rhwng £61,000 a £70,000 dros bum mlynedd o 2019-20.<sup>23</sup>

**29.** Amcangyfrifir y byddai gorfodaeth fwy trylwyr o ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â chyhoeddi ffioedd (Opsiw'n 3) yn costio £100,000 y flwyddyn i awdurdodau lleol. Amcangyfrifir hefyd y byddai datblygu a gweinyddu cod ffioedd gwirfoddol yn costio £160,000 y flwyddyn i Rhentu Doeth Cymru, gyda chost cofrestru i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn oddeutu £650 y flwyddyn.<sup>24</sup>

**30.** Wrth ymateb i bryderon ynghylch y costau ychwanegol i awdurdodau lleol o orfodi'r Bil, dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor:

“...we've had good engagement already with all of the people involved, so tenants' representatives, landlords, agents, and local authorities as well. We've looked to Rent Smart Wales as a model, which has been a really transparent and straightforward way of enforcing what's required under the Renting Homes (Wales) Act 2016 [correction: Housing (Wales) Act 2014] there. We don't see this to be any different in terms of being a simple and transparent way forward, and we would expect, as I say, very high compliance. So, because of the high compliance we expect, we would then expect the cost to local authorities to be low.”<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.130, 8.150 a thabl 18

<sup>22</sup> Memorandwm esboniadol, tabl 16

<sup>23</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.153 a thabl 17

<sup>24</sup> Memorandwm esboniadol, tabl 19

<sup>25</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 201

---

**31.** Dywedodd y Gweinidog nad yw cyhoeddi Hysbysiadau Cosb Benodedig yn arbennig o feichus a bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw'r arian a godir i wrthbwysu'r gost o orfodi.<sup>26</sup> Ychwanegodd swyddog y Gweinidog:

“...our experience from Rent Smart Wales is that they estimate the cost of investigating a purported breach and issuing a fixed-penalty notice to be around £150 to £200. Local authorities themselves estimate a slightly higher cost, but still well within the £500 fixed-penalty levy that they would be able to retain to cover that cost. Prosecution costs would be slightly higher, but still not excessive. We estimate those to be around about an additional £300 to £400. Local authorities estimate, again, a slightly higher figure of maybe up towards £1,000, but, in the event of a successful prosecution, of course, costs could be awarded. So, as the RIA sets out, we envisage this being pretty much self-funding.”<sup>27</sup>

**32.** Dywedodd y Gweinidog hefyd ei bod yn bwysig cydnabod nad yw awdurdodau lleol wedi mynegi pryderon o ran y gost ychwanegol iddynt drwy'r Bil hwn, oherwydd, yn amlwg, gallant gadw'r hysbysiadau cosb benodedig.<sup>28</sup>

**33.** Mewn perthynas ag adnoddau gorfodi, dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru wrth y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau fod ymarferwyr ac awdurdodau lleol yn teimlo fel pe baent wedi bod yn rhan o'r gwaith o ddatblygu'r cyfrifiad adnoddau ac maent yn gyfforddus â hynny.<sup>29</sup>

**34.** Mewn ymateb i gwestiwn ar effeithiolrwydd y dull anneddfwriaethol a gynigiwyd yn Opsiwn 3, dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor y byddai gorfodi yn golygu gwario llawer o arian ac na fyddai'n cyflawni nodau polisi Llywodraeth Cymru o denantiaid ddim yn talu ffioedd penodol. Teimlai'r Gweinidog hefyd na fyddai cod ffioedd gwirfoddol yn gweithio o gofio profiad blaenorol o gynlluniau gwirfoddol yn y sector hwn, megis y cynllun achredu landlordiaid, a ddenodd 2,000 yn unig o tua 70,000 o landlordiaid amcangyfrifedig ar yr adeg honno.<sup>30</sup>

## Costau trosglwyddo

**35.** Mae nifer o gostau pontio wedi'u nodi, ac wedi'u crynhoi yn y tabl a ganlyn:

---

<sup>26</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 202

<sup>27</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 203

<sup>28</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 223

<sup>29</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 19 Medi, paragraff 90

<sup>30</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 273-275

Corff	Ystod cost yn 2019-20		Costau ychwanegol posibl
Llywodraeth Cymru	£4,000	£4,000	£2,000
Awdurdodau Lleol	£25,000	£34,000	
Rhentu Doeth Cymru	£5,000	£6,000	
Darparwyr Hyfforddiant	£3,000	£5,000	
Asiantiaid Gosod Eiddo	£420,000	£917,000	
Landlordiaid	£1,293,000	£2,732,000	
Cyfanswm	£1,750,000	£3,698,000	£2,000

Ffynhonnell: Memorandwm Esboniadol, tabl 10: Amcangyfrif o'r costau pontio (i'r £1,000 agosaf)

**36.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi bod costau staff Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru yn gostau cyfle, gan na ragwelir y bydd angen staff ychwanegol i weithredu'r Bil. Tybir y bydd costau o'r fath yn cael eu talu o fewn y ffrydiau ariannu cyfredol.<sup>31</sup>

**37.** Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor y disgwylir i gostau pontio fod yn symiau byrdymor iawn ac yn symiau bach. Aeth ymlaen i ddweud:

"...we estimate that the costs for Welsh Government would be £4,000; £25,000 to £34,000 for local authorities; and between £5,000 and £6,000 for Rent Smart Wales...this is particularly with a focus on communication activities. We would expect that most of that work would be able to be absorbed within their existing budgets without any undue difficulty, and it's for that reason that we look at that as an opportunity cost."<sup>32</sup>

## Arbedion a chostau net

**38.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynnwys costau ac arbedion parhaus net i'r prif grwpiau yr effeithir arnynt pe bai deddfwriaeth yn cael ei phasio i wahardd codi ffioedd ar denantiaid o'i gymharu ag Opsiwn 1.

	Asiantiaid Gosod Eiddo	Landlordiaid	Tenantiaid
2019-20	£1,665,000	£2,934,000	-£4,599,000
2020-21	£1,703,000	£3,001,000	-£4,705,000
2021-22	£1,742,000	£3,070,000	-£4,813,000
2022-23	£1,782,000	£3,141,000	-£4,923,000
2023-24	£1,823,000	£3,213,000	-£5,037,000

Ffynhonnell: Memorandwm Esboniadol, tabl 12: Costau net ( / arbedion) Opsiwn 2 (i'r £1,000 agosaf)

<sup>31</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.70

<sup>32</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 210



**39.** Yn seiliedig ar waith ymchwil a gomisiynwyd gan Gymdeithas Asiantiaid Gosod Eiddo Preswyl (ARLA), mae Llywodraeth Cymru wedi tybio'r canlynol:

- bydd asiantiaid gosod eiddo yn trosglwyddo 75 y cant o'r incwm a gollir o ffioedd i landlordiaid drwy ffioedd gosod cychwynnol uwch; a
- bydd landlordiaid yn dewis trosglwyddo 50 y cant o unrhyw gynnydd mewn ffioedd gosod i denantiaid, drwy gynyddu rhenti ac, yn yr un modd, os yw landlordiaid yn codi ffioedd ar hyn o bryd, byddant yn dewis trosglwyddo 50 y cant o'r incwm a gollir i denantiaid drwy gynyddu rhenti.<sup>33</sup>

**40.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi, er y bydd tenantiaid yn atebol am renti uwch gan fod landlordiaid yn gwneud iawn am ffioedd asiantiaid gosod eiddo uwch, byddai tenantiaid yn gwneud arbediad net o dros £24 miliwn rhwng 2019-20 a 2023-24 pe bai ffioedd yn cael eu gwahardd.<sup>34</sup>

## Effaith deddfwriaeth

**41.** Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gallai tenantiaid sy'n hawlio Budd-daliadau Tai neu Gredyd Cynhwysol gael mwy o anhawster yn talu rhenti uwch. Gan fod y cymorth mwyaf posibl tuag at rent y gellir ei hawlio drwy'r budd-daliadau hyn yn cael ei lywodraethu gan gyfraddau lwfans tai lleol ar gyfer y rheini sy'n rhentu gan landlordiaid preifat, ac mae wedi'i gyfyngu ar hyn o bryd tan 2020, dywed yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol y bydd unrhyw effaith yn dibynnu ar benderfyniadau yn y dyfodol gan Lywodraeth y DU, ac felly ni ellir ei fesur drwy amcangyfrif cost ar hyn o bryd ac nid ydynt yn hysbys.<sup>35</sup>

**42.** Wrth ymateb i bryderon y gall hawl wyr budd-dal ei chael hi'n anodd ymdopi â rhenti uwch os bydd landlordiaid yn trosglwyddo ffioedd asiantiaid gosod eiddo uwch i denantiaid, dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor:

“...we've looked very closely at the legislation in Scotland to understand whether or not a knock-on cost had been the increase in rents. Actually, it can't be proven that the legislation, which achieved the same aim in Scotland, did lead to a rise in rent, and that's something that there's been independent research into, and a UK Parliament scrutiny committee also looked into this issue. So, this Bill, were it to become an Act, does not have to necessarily have a knock-on impact in terms of

---

<sup>33</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.92 ac 8.102

<sup>34</sup> Memorandwm Esboniadol, tudalen 21

<sup>35</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.113 ac 8.117

increases in fees [correction: rent]. However, we've recognised that there is potential for it to happen."<sup>36</sup>

**43.** Dywedodd y Gweinidog fod y gwir bryder yn ymwneud â'r bwlch cynyddol rhwng lwfansau tai lleol a rhenti yn dilyn rhewi cyfraddau lwfans tai lleol am bum mlynedd hyd at 2020 a nododd y defnydd o fentrau megis taliadau tai dewisol a chynlluniau bond i gefnogi pobl ar fudd-daliadau ac incwm isel i mewn i eiddo. Mewn perthynas ag effaith rhenti a allai fod yn uwch ar fforddiadwyedd awdurdodau lleol i gyflawni eu dyletswyddau drwy fecanwaith tenantiaeth sector rhentu preifat o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, dywedodd y Gweinidog:

"I think that the removal of fees—and let's not forget that, actually, local authorities end up paying some of these fees—would actually mean that local authorities, potentially, could have more to spend on supporting people into accommodation as a result of not having to pay the additional fees that letting agents charge."<sup>37</sup>

**44.** O ran monitro effaith y ddeddfwriaeth ar newidiadau mewn lefelau rhent, eglurodd swyddog y Gweinidog fod Llywodraeth Cymru eisoes yn casglu data rhentu preifat i'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) i asesu lwfansau tai lleol. Aeth swyddog y Gweinidog ymlaen i ddweud:

"The data is fairly consistent. We're required, in order to deliver on our duties in relation to DWP, to collect data on different property sizes in specified area, and to meet a minimum standard in terms of the proportion of the market as far as it can be assessed to be in that area. So, the data is robust and fairly comparable and collected on a regular basis."<sup>38</sup>

**45.** Pan ofynnwyd a oedd Llywodraeth Cymru wedi gwneud unrhyw asesiad o'r modd y bydd colli ffioedd asiantiaid gosod eiddo yn effeithio ar asiantiaid bach, yn arbennig yng Nghymru, dywedodd y Gweinidog nad oedd unrhyw dystiolaeth o effaith negyddol yn seiliedig ar brofiad yr Alban, gan nodi bod cyfanswm nifer yr asiantiaid gosod eiddo wedi cynyddu yn yr Alban ers cyflwyno ei ddeddfwriaeth.<sup>39</sup>

**46.** O ran y cynnydd yn y ffioedd gosod yn arwain at fwy o landlordiaid yn dewis hunan-reoli eu heiddo, a'r effaith bosibl ar ansawdd y gwasanaeth y byddai tenantiaid yn ei dderbyn wedyn, dywedodd swyddog y Gweinidog fod

---

<sup>36</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 229

<sup>37</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 230-231 a 234

<sup>38</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraffau 243 a 245

<sup>39</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 253

cydweithwyr Llywodraeth yr Alban wedi nodi na fu newid o'r fath.<sup>40</sup> Ychwanegodd swyddog y Gweinidog:

“...we do have Rent Smart Wales, which would require a minimum level of training and awareness for any landlord, whether they be an individual landlord directly managing their own property or an agent managing on behalf of other people. So, I think we have a fail-safe there in terms of quality and making sure that all of our landlords, as far as we can, are operating to a minimum standard.”<sup>41</sup>

**47.** Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi pe bai asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn trosglwyddo 100 y cant o'u hincwm ffioedd coll i denantiaid, y byddai hyn yn arwain at yr un costau â'r opsiwn “gwneud dim”.<sup>42</sup> Pan holwyd y Gweinidog ynghylch y tebygolrwydd y byddai'r sefyllfa hon yn digwydd, dywedodd wrth y Pwyllgor:

“I think that would be highly unlikely, for a number of reasons. I think that for 100 per cent to be achieved, it would require the whole of the letting agent sector to be operating in the same way all at once, and I think that would be unlikely, especially because it's a competitive market, so letting agents will be wanting to attract landlords whose properties they can manage. So, I think that, actually, it will lead to healthy competition between letting agents in terms of providing a service at a good price to landlords.”<sup>43</sup>

**48.** Ychwanegodd swyddog y Gweinidog:

“...in response to our consultation, tenants were actually quite clear that if they had a choice of paying a slightly higher rent—and I believe the ARLA evidence paper comes out at something around about £100 a year might be the impact on rents—that tenants would actually find that easier to cope with than having to find several hundred pounds in a lump sum, perhaps as frequently as every year or every six months, if they're moving around the sector a lot.”<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 257

<sup>41</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 256

<sup>42</sup> Memorandwm Esboniadol, tudalen 79

<sup>43</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 261

<sup>44</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 263

---

**49.** Mewn ymateb i bryderon y gallai landlordiaid ystyried gwerthu eu portffolios pe byddai eu costau'n cynyddu, ac effaith yr ymddygiad hwn ar y sector rhentu preifat, dywedodd y Gweinidog:

“...this is an unlikely thing to happen, because, of course, before we introduced Rent Smart Wales, everybody was saying, ‘Well, everybody’s going to sell their properties; no-one’s going to want to do the half-day training’ and so on, but actually it didn’t happen, and we didn’t see that as a response within the sector at all. Similarly, it’s not the experience that they’ve had in Scotland.”<sup>45</sup>

## Safbwynt y Pwyllgor

**50.** Mae'r Pwyllgor yn derbyn rhesymeg Llywodraeth Cymru dros gyflwyno'r Bil, ac yn cytuno bod y darpariaethau'n angenrheidiol i gynnal sector rhentu preifat hygyrch a fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r Pwyllgor yn nodi'r arbedion a amcangyfrifir i denantiaid o wahardd ffioedd, ond mae hefyd yn ymwybodol o'r goblygiadau cost i asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid, a'r canlyniad anfwriadol posibl o'r costau'n cael eu hailddosbarthu i denantiaid mewn ffyrdd eraill.

**51.** Mae'r Pwyllgor yn nodi'r anawsterau wrth ganfod effaith ariannol y Bil ar lefelau rhent yn y dyfodol ac mae'n cydnabod bod tenantiaid a ymatebodd i'r ymgynghoriad yn nodi y byddai talu rhent ychydig yn uwch yn fwy hylaw na gorfod dod o hyd i ffioedd mwy arwyddocaol ymlaen llaw.

**52.** Tra'n nodi barn y Gweinidog y rhagwelir lefel uchel o gydymffurfiaid, cred y Pwyllgor y bydd gorfodaeth yn ganolog i lwyddiant y Bil. Cydnabyddir y bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw'r incwm o gasglu Hysbysiadau Cosb Benodedig i wrthbwyso costau gorfodaeth. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor yn dal i bryderu na fydd gweithgareddau gorfodi yn niwtral o ran cost i awdurdodau lleol ac y gallai asiantiaid gosod eiddo a landlordiaid yn ailddosbarthu incwm ffioedd coll effeithio ar allu awdurdodau lleol i atal digartrefedd drwy gyflawni eu dyletswyddau drwy denantiaeth y sector rhentu preifat.

**Casgliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn cydnabod yr ansicrwydd ynghylch rhywfaint o'r dystiolaeth a'r rhagdybiaethau yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol ac mae'n croesawu cynnwys y dadansoddiad sensitifrwydd i archwilio'r ystod o gostau posibl yn y sefyllfaoedd mwyaf ffafriol a difrifol y gellir eu rhagweld yn rhesymol.

---

<sup>45</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Hydref 2018, paragraff 269

**Argymhelliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn monitro'n agos ac yn adolygu effaith gweithredu'r Bil ar lefelau rhent.

**Argymhelliad 2.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn monitro ac yn gwerthuso effaith ariannol y Bil ar awdurdodau lleol yn fanwl, yn arbennig o ran costau gorfodaeth, i sicrhau eu bod yn cael digon o adnoddau.