



Papur Gwybodaeth Manwl

Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)

10 Chwefror 2020

1. Diben

Diben y papur gwybodaeth yma yw rhoi diweddariad ar y dydd i aelodau ar Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) yn cynnwys y newidiadau a gynigir, cynlluniau ar gyfer gweithredu, manylion ymateb Cartrefi Cymunedol Cymru i'r cyfryngau, a'r camau nesaf.

2. Cyd-destun

Heddiw, mae'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wedi cyflwyno [Bil Rhentu Cartrefi \(Diwygio\) \(Cymru\)](#). Mae hefyd wedi [cyhoeddi datganiad ysgrifenedig](#) i gyd-fynd â'r Bil. Bydd y Gweinidog yn gwneud datganiad llafar i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 11 Chwefror 2020 ac wedyn bydd yn symud ymlaen i Bwyllgor y Cynulliad fydd yn dechrau craffu ar y Bil.

Diben y diwygiadau i [Ddeddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\) 2016](#) a gynhwysir yn y Bil hwn yw rhoi mwy o sicrwydd ar gyfer pobl sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru, yn neilltuol y rhai yn y sector rhentu preifat.

Cafodd Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ei chynllunio gan Lywodraeth Cymru i'w "gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref, gan ddisodli gwahanol ddarnau cymhleth o ddeddfwriaeth gydag un fframwaith cyfreithiol clir". Nod y Ddeddf yw symleiddio'r broses gosod a rhoi mwy o dryloywder a hyblygrwydd. Mae'n effeithio ar bob landlord yn y sector cyhoeddus a phreifat.



Mae papur gwybodaeth gan CHC sy'n rhoi trosolwg o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) a'r goblygiadau ar gyfer y sector, yn cynnwys canllawiau ar y i termau allweddol), [ar gael i'w ddarllen yma](#).

3. Newididau i'r Ddeddf a gyflwynir yn y Bil

Diben y diwygiadau yn y Bil newydd yw **cynyddu sicrwydd meddiannaeth** dan gontractau meddiannaeth safonol. Dywedir mai nod y diwygiadau hyn yw cynyddu sicrwydd daliadaeth yn y sector rhentu preifat, lle caiff y contractau hyn eu defnyddio'n bennaf.

Fodd bynnag, mae Deddf 2016 yn caniatáu landlordiaid cymdeithasol i ddefnyddio contractau meddiannaeth safonol mewn rhai amgylchiadau, yn cynnwys tenantiaethau cychwynnol a thenantiaethau isradd, ac mewn tai â chymorth, ac felly mae rhai goblygiadau ar gyfer cymdeithasau tai.

Effaith net y newidiadau hyn fydd dyblu'r cyfnod cyn y gall landlord gael meddiant ar ddechrau contract safonol cyfnodol o chwe mis i un flwyddyn - cyhyd nad yw deiliad y contract yn torri telerau'r contract. Ar ôl hynny, bydd hefyd yn sicrhau os cyflwynir hysbysiad adran 173 (sy'n galluogi perchennog eiddo i geisio meddiant eiddo heb dorri contract), bydd gan ddeiliaid contract chwe mis yn hytrach na dau fis i ganfod a symud i gartref newydd.

Mae'r Bil yn cynnig diwygio Deddf 2016 i:

- ymestyn y cyfnod rhybudd byrraf a roddir dan adran 173 (yn cyfateb ag adran 21 Deddf Tai 1998, ac yn weithredol ar gyfer contractau safonol cyfnodol) o ddau fis i chwe mis
- cyfyngu cyflwyno hysbysiad adran 173 tan chwe mis ar ôl dyddiad meddiannu'r contract (mae Deddf 2016 yn gosod hyn ar bedwar mis), gan yn ymarferol greu sicrwydd daliadaeth am o leiaf 12 mis
- dileu gallu landlord i gyflwyno rhybudd adran 173 tan chwe mis ar ôl i unrhyw rybudd adran 173 blaenorol a gyflwynwyd gan y landlord ddod i ben
- dileu hawl landlord i gyflwyno rhybudd yn ystod cyfnod contract safonol cyfnod sefydlog i ddod â chontract i ben ar ddiwedd y cyfnod sefydlog. Byddai hyn yn golygu y bydd contract safonol cyfnodol yn dod i fod yn awtomatig ar ddiwedd cyfnod sefydlog, ac y bydd angen i landlord sy'n dymuno symud deiliad contract sy'n parhau mewn meddiannaeth ar ddiwedd y tymor sefydlog i gyflwyno hysbysiad adran 173.



- atal cynnwys cymalau toriad landlord mewn contractau safonol tymor sefydlog o lai na 24 mis ac atal gweithredu unrhyw gymal torri tan o leiaf fis 18 contract cyfnod sefydlog, yn ogystal â gosod cyfnod rhybudd dan gymal torri'r landlord ar chwe mis
- rhoi'r grym i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n cynnwys telerau i eithrio deiliad contract o'r annedd am gyfnod penodol dan gontract safonol cyfnodol neu dymor sefydlog ar gyfer contractau penodol.

4. Gweithredu

Mae'n fwiad gan Lywodraeth Cymru i weithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) cyn diwedd tymor hwn y Cynulliad (Mai 2021). Mae hon yn amserlen uchelgeisiol ac mae nifer sylweddol o ymgynghoriadau ar weithredu'r Ddeddf nad yw Llywodraeth Cymru wedi ymateb iddynt eto.

Mae'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wedi'i gwneud yn glir ei bod yn disgwyl i'r Bil newydd gael ei basio ac felly caiff sefyllfa troi allan o gartref heb ddim bai ei gryfhau cyn i'r Ddeddf ddod i rym. Deallwn gan Lywodraeth Cymru eu bod yn disgwyl i'r Bil gael ei basio erbyn diwedd 2020.

5. Ymateb CHC i'r cyfryngau

Mae [datganiad i'r wasg Llywodraeth Cymru](#) yn canolbwyntio ar y sector rhentu preifat. Rydym wedi datblygu llinell gyhoeddus i'r cyfryngau i ymateb i'r cyhoeddiad:

"Mae cymdeithasau tai yng Nghymru yn bodoli i ddarparu cartrefi diogel, saff a fforddiadwy a'u blaenoriaeth yw gweithio gyda thenantiaid i'w cadw yn eu cartrefi. Mae'r nifer o hawliadau meddiant gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru wedi haneru ers 2006 ac rydym yn ymroddedig i atal achosion allan troi allan o dai cymdeithasol rhag mynd yn ddigartrefedd

I wneud hyn, rydym angen gwasanaethau sydd wedi'u hariannu a'u cydlynu'n well ar draws llywodraeth leol, elusennau ac iechyd i gefnogi pobl i aros yn eu cartrefi".

Fel bob amser, os yw'r cyfryngau yn cysylltu â chi, gadewch i Catrin Harries ein Swyddog Cyfryngau wybod os ydych angen unrhyw gymorth.

catrin-harries@chcymru.org.uk
07960 766557



6. Y Camau Nesaf

Bydd y Bil yn awr yn symud ymlaen i Bwyllgor o'r Cynulliad ar gyfer craffu. Byddwn yn gweithio ar ran y sector i gyflwyno tystiolaeth a cheisio cyfleoedd i liniaru effaith unrhyw newidiadau ar gymdeithasau tai.

Rydym yn parhau i weithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru i gyfrannu at fanylion rhoi'r Ddeddf ar waith er mwyn adeiladu system tenantiaeth sy'n addas i'r diben ar gyfer cymdeithasau tai. Bydd gwaith y gweithgor Atal Achosion Troi Allan rhag mynd yn Ddigartrefedd hefyd yn llywio gweithredu'r Ddeddf.

Byddwn hefyd yn parhau i gyflwyno'r achos dros ddiwygio ehangach ar y system ailfeddiannu, yn cynnwys y gyfraith ac effeithiolrwydd y system llysoedd.

7. Cysylltu

I gael mwy o wybodaeth ar bolisi ac oblygiadau ymarfer Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 neu Fil newydd Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) cysylltwch â:

Will Atkinson, Rheolwr Polisi a Materion Allanol
Will-Atkinson@chcymru.org.uk
07557 650386.

Mae Will ar wyliau tan ganol mis Chwefror 2020. Yn y cyfamser, cysylltwch os gwelwch yn dda â:

Rhea Stevens
Swyddog Polisi a Materion Allanol
Rhea-Stevens@chcymru.org.uk