

Y Pwyllgor Cydraddoldeb,
Llywodraeth Leol a Chymunedau

Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)

Adroddiad Cyfnod 1 y Pwyllgor

Gorffennaf 2017



Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

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 hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau

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 Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6565**

E-bost: **SeneddCymunedau@cynulliad.cymru**

Twitter: **[@SeneddCLILCh](https://twitter.com/SeneddCLILCh)**

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2017

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.

Y Pwyllgor Cydraddoldeb,
Llywodraeth Leol a Chymunedau

Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)

Adroddiad Cyfnod 1 y Pwyllgor

Gorffennaf 2017



Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Sefydlwyd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 28 Mehefin i archwilio deddfwriaeth a dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif drwy graffu ar ei gwariant, ei gweinyddiaeth a'i pholisïau, yn cwmpasu'r meysydd a ganlyn (ond heb fod yn gyfyngedig iddynt): llywodraeth leol; tai; adfywio, cydlyniant a diogelwch cymunedol; trechu tloidi; cyfle cyfartal a hawliau dynol.

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



John Griffiths AC (Cadeirydd)

Llafur Cymru
Dwyrain Casnewydd



Gareth Bennett AC

UKIP Cymru
Canol De Cymru



Janet Finch-Saunders AC

Ceidwadwyr Cymreig
Aberconwy



Siân Gwenllïan AC

Plaid Cymru
Arfon



Bethan Jenkins AC

Plaid Cymru
Gorllewin De Cymru



Rhianon Passmore AC

Llafur Cymru
Islwyn



Jenny Rathbone AC

Llafur Cymru
Canol Caerdydd



Joyce Watson AC

Llafur Cymru
Canolbarth a Gorllewin Cymru

Roedd yr Aelod canlynol yn bresennol fel dirprwy i Janet Finch-Saunders yn ystod yr ymchwiliad hwn:



David Melding AC

Ceidwadwyr Cymreig
Canol De Cymru

Cynnwys

Argymhelliad.....	5
01. Cyflwyniad.....	6
02. Cefndir.....	8
03. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth	10
04. Cyfyngu ar arfer yr hawl i brynu a'r hawl i gaffael	21
05. Diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael	25
06. Dyletswydd i roi gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid.....	34

Argymhelliad

- Argymhelliad 1.** Rydym yn argymell bod y Cynulliad yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil. Roedd un Aelod o'r Pwyllgor yn anghytuno. 20
- Argymhelliad 2.** Rydym yn argymell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn diwygio'r Bil yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddarparu sefydliadau perthnasol eraill gyda chopi o'r ddogfen wybodaeth..... 40
- Argymhelliad 3.** Rydym yn argymell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn diwygio'r Bil yng Nghyfnod 2 i nodi'r wybodaeth y mae'n rhaid i landlordiaid cymwys ei ddarparu i bob un o'u tenantiaid perthnasol er mwyn cyflawni eu dyletswyddau o dan adran 8(3)(a). Er enghraifft, y dyddiadau y bydd y cyfyngiadau a'r diddymu llawn yn dod i rym..... 40
- Argymhelliad 4.** Rydym yn argymell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn gwneud darpariaeth yn y Bil i sicrhau bod landlordiaid cymwys yn cyfleu'r wybodaeth sy'n ofynnol o dan adran 8(3) i denantiaid yn y ffordd fwyaf priodol a hygyrch i ddiwallu eu hanghenion amrywiol..... 40
- Argymhelliad 5.** Rydym yn argymell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn gweithio gyda gwasanaethau cynghori perthnasol i fonitro ac adolygu effaith y Bil ar y galw am wasanaethau gyda'r bwriad o ddarparu cymorth ariannol ychwanegol cyn y diddymu, os bydd yr angen yn codi. 40
- Argymhelliad 6.** Rydym yn argymell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn profi'r ddogfen wybodaeth ddrafft gyda thenantiaid cyn iddi gael ei chwblhau er mwyn sicrhau ei bod yn addas at y diben. 41

01. Cyflwyniad

1. Ar 13 Mawrth 2017, cyflwynodd Carl Sargeant AC, Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant (Ysgrifennydd y Cabinet) Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)¹ (y Bil) a'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd ag ef². Gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet ddatganiad am y Bil yn y Cyfarfod Llawn ar 14 Mawrth 2017.³
2. Cytunodd Pwyllgor Busnes y Cynulliad Cenedlaethol i gyfeirio'r Bil at y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau (y Pwyllgor), er mwyn iddo ystyried yr egwyddorion cyffredinol (Cyfnod 1), yn unol â Rheol Sefydlog 26.9. Cytunodd hefyd y dylai'r Pwyllgor gyflwyno adroddiad i'r Cynulliad erbyn 7 Gorffennaf 2017.⁴

Telerau'r gwaith craffu

3. Cytunodd y Pwyllgor y byddai'n defnyddio'r fframwaith a ganlyn wrth graffu ar egwyddorion cyffredinol y Bil:

Ystyried —

1. egwyddorion cyffredinol Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) a'r angen am ddeddfwriaeth i gyflawni bwriad datganedig y polisi, sef diogelu cyflenwad tai cymdeithasol rhag dirywiad pellach yn wyneb y galw uchel a'r prinder tai;
2. darpariaethau'r Bil mewn perthynas â'r canlynol:
 - y cyfyngiad ar arfer yr hawl i brynu a'r hawl i gaffael (adrannau 2 i 5);
 - diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael (adran 6);
 - diddymu'r pŵer i Weinidogion Cymru wneud grantiau gostyngiad (adran 7); ac,
 - y ddyletswydd i roi gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid (adran 8).
3. unrhyw rwystrau posibl rhag rhoi darpariaethau'r Bil ar waith, ac a yw'r Bil yn ystyried y rhwystrau hyn;
4. a oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol yn deillio o'r Bil; a,
5. goblygiadau ariannol y Bil (fel y'u nodir yn Rhan 2 o'r Memorandwm Esboniadol).

¹ Mae Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) ar gael yn:

<http://www.assembly.wales/laid%20documents/pri-ld10975/pri-ld10975-w.pdf>

² Mae Memorandwm Esboniadol Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) ar gael yn:

<http://www.assembly.wales/laid%20documents/pri-ld10975-em/pri-ld10975-em-w.pdf>

³ Mae Datganiad Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ar Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) ar gael yn:

<http://www.assembly.wales/cy/bus-home/Pages/rop.aspx?meetingid=4254&assembly=5&c=Record%20of%20Proceedings&startDt=14/03/2017&endDt=14/03/2017>

⁴ Mae Adroddiad gan y Pwyllgor Busnes ar yr amserlen ar gyfer ystyried Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru), ar gael yn:

<http://www.assembly.wales/laid%20documents/cr-ld10976/cr-ld10976-w.pdf>

Dull y Pwyllgor o weithredu

4. Cynhaliodd y Pwyllgor ymgynghoriad cyhoeddus i lywio ei waith, yn seiliedig ar y cylch gorchwyl y cytunwyd arno. Daeth **19 o ymatebion** i law ac fe'u cyhoeddwyd ar wefan y Cynulliad. Mae'r Pwyllgor wedi clywed tystiolaeth lafar gan nifer o dystion. Mae **rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar** wedi'i chyhoeddi ar wefan y Cynulliad.
5. Hoffai'r Pwyllgor ddiolch i bawb sydd wedi cyfrannu at ei waith, gan gynnwys TPAS Cymru a helpodd i hwyluso ein gwaith o ymgysylltu â thenantiaid. Cyfarfu'r Pwyllgor â grwpiau o denantiaid ledled Cymru i ofyn am eu barn ar y Bil.

Gwaith gan Bwyllgorau eraill ar y Bil

6. Cafodd Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol a Phwyllgor Cyllid y Cynulliad dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y Bil ar 3 Ebrill a 3 Mai yn y drefn honno. Bydd y ddau Bwyllgor yn cyflwyno adroddiad ar eu casgliadau erbyn 7 Gorffennaf 2017. Bydd yr adroddiadau hyn ar gael ar wefan y Cynulliad.

02. Cefndir

Yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig

7. Mae'r Hawl i Brynu a'r hawliau cysylltiedig⁵ yn y Bil yn caniatáu i denantiaid landlordiaid tai cymdeithasol (h.y. awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwyr tai cymdeithasol cofrestredig preifat) brynu eu cartref am bris is ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf cymhwyso ar gyfer pob cynllun.
8. Y prif gymhelliad i brynu cartref drwy'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yw'r hawl i gael gostyngiad ar werth llawn y farchnad. O dan yr Hawl i Brynu, roedd gan denantiaid hawl i ddechrau i gael gostyngiad sylweddol oddi ar y gwerth ar y farchnad (hyd at 50 y cant). Roedd y gostyngiad mewn termau arian parod gyda therfyn o £25,000 i ddechrau, er ei fod mor uchel â £50,000 rhwng 1989 a 1999. Mae'r gostyngiadau mwyaf wedi'u nodi mewn is-ddeddfwriaeth ac ar hyn o bryd mae'n £8,000 ar gyfer yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael.

Effaith yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig

9. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

“Mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi bod yn rhan annatod o'r gyfundrefn tai cymdeithasol ers blynyddoedd lawer yng Nghymru. Oherwydd yr hawliau hyn, collwyd nifer sylweddol o gartrefi – mwy na 139,000 rhwng 1981 a 2016 – o'r stoc o dai cymdeithasol. Yn ddiweddar, er bod nifer y tai cymdeithasol a werthwyd wedi aros yn gymharol isel, mae'r stoc o dai cymdeithasol, sy'n cyfrannu'n sylweddol at drechu tlodi, yn dal i gael ei cholli ar adeg lle mae galw mawr am dai. Mae hynny'n effeithio ar y gallu i helpu pobl nad yw'n bosibl i'r farchnad dai fodloni eu hanghenion.”⁶

10. O dan Fesur Tai (Cymru) 2011, gall awdurdodau lleol yng Nghymru wneud cais i Lywodraeth Cymru i gael yr Hawl i Brynu a 'hawliau cysylltiedig' wedi'u hatal dros dro yn eu hardal am gyfnod o hyd at bum mlynedd. Gall y cyfnod atal dros dro gael ei ymestyn i uchafswm o ddeng mlynedd. Diben atal dros dro yw cynnal argaeledd tai cymdeithasol tra bod y cyflenwad o dai cymdeithasol yn cynyddu drwy ddulliau eraill.

11. Ar hyn o bryd mae pum awdurdod lleol lle mae'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi cael eu hatal dros dro.

12. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

“Yn sgil y ffaith nad yw'r Mesur wedi cael cymaint o effaith â'r disgwyl, ac oherwydd y pwysau parhaus ar y galw a'r cyflenwad tai a'r ymrwymiad i ddiwallu anghenion pobl o ran tai, mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried opsiynau eraill i ddiogelu stoc o dai cymdeithasol Cymru.”⁷

⁵ Mae'r Bil yn cynnwys yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Brynu a Estynnwyd.

⁶ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.8

⁷ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.10

Cymhwysedd deddfwriaethol

13. Yn ôl y Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Bil:

“Mae gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru'r cymhwysedd deddfwriaethol i wneud darpariaeth mewn perthynas â thai yng Nghymru drwy rinwedd adran 108, a Rhan 1 (Pwnc 11: Tai) Atodlen 7 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (y Ddeddf).

Mae Pwnc 11 o Ran 1 Atodlen 7 o'r Ddeddf fel a ganlyn:

‘Tai. Cyllid tai ac eithrio cynlluniau a gynorthwyir o gronfeydd canolog neu leol sy'n darparu cymorth at ddibenion nawdd cymdeithasol i neu ar gyfer unigolion ar ffurf budd-daliadau. Anogaeth o effeithlonrwydd ynni cartref a chadwraeth, ac eithrio drwy wahardd neu reoleiddio. Rheoleiddio rhent. Digartrefedd. Carafanau preswyl a chartrefi symudol.’

Mae hyn yn rhoi'r cymhwysedd deddfwriaethol i Gynulliad Cenedlaethol Cymru wneud y darpariaethau sydd wedi'u cynnwys yn y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru).”⁸

Diben y Bil a'r effaith a fwriadwyd

14. Prif ddiben y Bil yw gwarchod y stoc o dai cymdeithasol drwy gael gwared ar y rhwymedigaeth ar landlordiaid cymdeithasol i werthu eu heiddo. Mae'r Bil yn gwneud hyn drwy roi terfyn ar yr holl amrywiadau o'r Hawl i Brynu yng Nghymru drwy ddiwygio Deddf Tai 1985 (Deddf 1985) a Deddf Tai 1996 (Deddf 1996).

15. Dibenion allweddol eraill yw:

- annog landlordiaid cymdeithasol i adeiladu neu gaffael cartrefi newydd i'w rhentu, gan na fydd yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael yn arferadwy gan denantiaid sy'n symud i mewn i stoc o dai cymdeithasol newydd fwy na deufis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol, yn ddarostyngedig i eithriadau penodol; a,
- darparu ar gyfer o leiaf un flwyddyn ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol cyn diddymu'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael ar gyfer stoc tai cymdeithasol presennol.

16. Yn ôl y Memorandwm Esboniadol, “bwriad y Bil yw diogelu'r cyflenwad o dai cymdeithasol rhag erydu pellach ar adeg pan fo lefel uchel o alw am dai a'r cyflenwad yn brin”.⁹

17. Aiff ymlaen i ddweud:

“Mae'r Bil yn adlewyrchu'r angen i ddefnyddio polisi tai cymdeithasol mewn modd cadarnhaol er mwyn mynd i'r afael â thlodi. Bydd diogelu stoc o dai cymdeithasol Cymru yn helpu i sicrhau bod cynifer o bobl â phosibl yn cael y cyfle i gael cartref y maent yn gallu ei fforddio.”¹⁰

⁸ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 2.1-2.3

⁹ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.12

¹⁰ Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.12

03. Yr egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth

Tystiolaeth gan yr ymatebwyr

18. Cafwyd cefnogaeth eang yn y dystiolaeth ar gyfer egwyddorion cyffredinol y Bil a'r angen i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael er mwyn atal y golled bellach o ran y stoc tai cymdeithasol. Daeth y gefnogaeth hon gan sefydliadau ar draws y sector tai, gan gynnwys y rheini sy'n cynrychioli landlordiaid cymdeithasol a rhai sy'n gweithio gyda thenantiaid. At hynny, roedd y mwyafrif o'r tenantiaid a oedd yn cymryd rhan yn nigwyddiadau ymgysylltu y Pwyllgor yn cefnogi'r diddymu arfaethedig, er bod un o'r grwpiau ffocws ym Mae Colwyn yn y Gogledd, yn cynnwys rhai cyfranogwyr nad oeddent yn cefnogi'r diddymu.¹¹

19. Roedd y rhesymau a roddwyd o blaid y Bil yn cynnwys y canlynol:

- cafodd swm sylweddol o stoc tai cymdeithasol ei werthu o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ond nid oedd wedi cael ei ailgyflenwi ar raddfa gyfatebol, a oedd wedi arwain at waethygu'r prinder tai presennol ledled Cymru;
- dylai tai cymdeithasol gael eu diogelu er mwyn sicrhau bod y rhai sydd â'r angen mwyaf yn cael mynediad at dai fforddiadwy;
- mae mentrau perchentyaeth eraill ar gael i'r rhai sy'n awyddus i fod yn berchen ar eu cartref eu hunain ac sydd â'r modd ariannol i wneud hynny; a
- bydd diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn rhoi mwy o sicrwydd/hyder i ddarparwyr tai cymdeithasol wrth ystyried eu cynlluniau datblygu tai.

20. Nid oedd un o'r ymatebwyr, Steve Clarke, ymgynghorydd i Tenantiaid Cymru, o blaid diddymu cyfanwerthu ond roedd yn cefnogi'r syniad o gael gwared ar yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar gyfer tai cymdeithasol newydd ac yn argymhell diwygio'r cynlluniau ar gyfer y stoc bresennol. Cafodd y farn hon ei llywio gan ymgynghoriad blaenorol gyda thenantiaid ar y cynigion yn y Papur Gwyn a ragflaenodd y Bil hwn. Dywedodd Mr Clarke:

“In our consultation of 2015, and our joint statement with TPAS Cymru, 100% of tenants agreed that the Welsh Government needed to do more to increase social housing supply. In those consultations, 60% of tenants stated they did not want to see an end to RTB but supported restrictions on discounts and temporary suspension where there was a demonstrated need.”¹²

21. Caiff y mater o ddiwygio ei drafod yn fanylach yn ddiweddarach yn y Bennod hon.

22. Er y cydnabyddir y dadleuon o blaid ac yn erbyn y diddymu, nid oedd Mr Clarke yn credu bod yr achos dros ddiddymu wedi'i wneud.¹³

23. Er gwaethaf y gefnogaeth yn y dystiolaeth ar gyfer y Bil, roedd nifer o'r ymatebwyr eisiau eglurhad o ddarpariaethau penodol neu ddefnyddio'r darpariaethau hynny, neu'n mynegi pryder yn

¹¹ Mae cofnod o'r trafodaethau grŵp gyda thenantiaid ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s63472/ELGC5-17-17%20Papur%207.pdf>

¹² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

eu cylch. At hynny, roedd peth pryder ynghylch effaith bosibl y Bil ar werthiannau tai cymdeithasol cyn y diddymu arfaethedig. Trafodir y materion hyn yn fanylach yn y Penodau sy'n weddill o'r adroddiad hwn.

24. Wrth ystyried egwyddorion cyffredinol y Bil a'r angen am ddeddfwriaeth yn y maes polisi hwn, archwiliodd y Pwyllgor gyda thystion effaith Mesur Tai (Cymru) 2011 (Mesur 2011), a'r potensial ar gyfer diwygio'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael fel dewis amgen i'r Bil ac fel cyfaddawd polisi posibl. Trafodir y materion hyn yn fanylach yn y Penodau sy'n weddill o'r adroddiad hwn.

Yr angen am dai yng Nghymru

25. Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr, gan gynnwys awdurdodau unigol, yn cyfeirio at y nifer sylweddol o werthiannau o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, effaith hyn ar y stoc tai cymdeithasol ac ar allu'r rhai sydd mewn angen i gael mynediad at dai fforddiadwy. Er enghraifft, yn Abertawe cafodd 2,703 o eiddo eu gwerthu rhwng 1996 a'r achos diweddar o atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro yn 2014.¹⁴ Yn Wrecsam cafodd 118 o eiddo eu gwerthu yn y pum mlynedd diwethaf, ac mae'r rhan fwyaf ohonynt mewn ardaloedd lle mae'r galw yn uchel.¹⁵ Yn Sir y Fflint cafodd 1,490 o eiddo eu gwerthu ers 1996.¹⁶ Dywedodd Cyngor Sir y Fflint:

“The cumulative effect on the supply of local social housing in Flintshire is only now being realised with significantly less social housing stock available to allocate to people whose needs cannot be met by the housing market.

[...]

“Flintshire has also seen an increase in the Social Housing Register from 926 in November [2016] and 1,435 in March 2017 emphasising the need to secure the existing stock.”¹⁷

26. Wrth gefnogi'r Bil, cyfeiriodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru at y 140,000 o werthiannau o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ers ei gyflwyno, a oedd i raddau helaeth o stoc awdurdodau lleol.¹⁸ Nododd:

“...we want to ensure that social housing continues to be an option for those in housing need, both now and in the future. We think that good-quality, affordable housing – affordable for all – is a key component of that.”¹⁹

27. Cydnabuwyd yn gyffredinol fod prinder parhaus o dai cymdeithasol ledled Cymru. Nododd Cyngor Sir Caerfyrddin am bob cyfle tai cymdeithasol sydd ganddo, mae saith person ar y gofrestr dai yn aros am dŷ.²⁰ Cyfeiriodd CIH Cymru²¹, Cartrefi Cymunedol Cymru²² a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru²³ at ganfyddiadau adroddiad y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru **The Future Need and**

¹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 07

¹⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

¹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 15

¹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 15

¹⁸ Cofnod y Trafodion (y Cofnod), paragraff 185, 11 Mai 2017 (DS: oni nodir yn wahanol, mae cyfeiriadau dilynol yn yr adroddiad hwn at 'Cofnod y Trafodion' yn cyfeirio at drafodion y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau).

¹⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 185, 11 Mai 2017

²⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 194, 11 Mai 2017

²¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 10

²² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

²³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

Demand for Housing in Wales, a oedd yn nodi bwlch rhwng y cyflenwad o dai cymdeithasol/fforddiadwy, a'r niferoedd sydd eu hangen.

28. Mae adroddiad y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru, gan y diweddar Alan Holmans, yn darparu dau amcangyfrif o'r angen am dai yn y sector cymdeithasol (sy'n cynnwys tenantiaid sy'n byw yn y sector rhentu preifat, ond sy'n cael Budd-dal Tai). Yr amcangyfrif uwch yw bod angen 5,000 o eiddo y flwyddyn, a'r amcangyfrif isaf yw bod angen 3,500 o eiddo y flwyddyn. Roedd tystiolaeth ysgrifenedig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn awgrymu bod cyfartaledd o 2,350 o gartrefi cymdeithasol newydd yn cael eu cyflwyno bob blwyddyn dros y pum mlynedd cyn cyhoeddi'r adroddiad.²⁴

29. Cyfeiriodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru hefyd at Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a gynhelir gan awdurdodau lleol, a oedd wedi tynnu sylw at yr angen am gyflenwad sylweddol uwch o dai rhent cymdeithasol ledled Cymru.²⁵ Er enghraifft, nododd Cyngor Sir Caerffili fod diffyg ar draws y fwrdeistref o 526 o unedau fforddiadwy y flwyddyn, a oedd yn golygu mewn rhai ardaloedd, ac ar gyfer mathau penodol o eiddo y gallai pobl fod yn aros mwy na phum mlynedd i gael eu hailgartrefu.²⁶

30. Yn ôl Shelter Cymru, roedd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn gyfrannwr allweddol i'r argyfwng tai y mae Cymru yn ei wynebu ar hyn o bryd.²⁷ Aeth ymlaen i ddweud:

“The impact of this policy, and a lack of investment in affordable housing over the last three decades, have resulted in social housing becoming scarce and a limited feature of our housing options for Welsh households.

[...]

“Research shows that affordable housing is a key tool to tackling poverty in Wales. With Wales having a higher proportion of households on relative low incomes, affordable housing can often be a vital element that enables people to live above the breadline.”²⁸

31. Er gwaethaf ei gefnogaeth i'r Bil, dywedodd Shelter Cymru nad oedd dim o'i le gyda'r cysyniad²⁹ o'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ac roedd yn cydnabod ei agweddau cadarnhaol, megis galluogi teuluoedd i fod yn berchen ar dŷ ac aros yn eu cymunedau³⁰. Fodd bynnag, roedd yn nodi bod cynlluniau o'r fath wedi bod yn anghynaliadwy o ran cynnal rhifau³¹, o ystyried nad yw stoc wedi cael ei hailgyflenwi ar lefelau digon uchel.

32. Fel Shelter Cymru, nododd CIH Cymru fod darparu llety i'r tlawd a'r rhai sy'n fwy agored i niwed yn y gymdeithas wrth wraidd tai cymdeithasol.³² Nododd:

“...to sell further stock off at a time when you're trying to address the [housing] crisis...certainly contributes to the problem we've had in social housing supply. So, it seems counterintuitive not to end that policy.”³³

²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 17

²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

²⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

²⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 160, 3 Mai 2017

³⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

³¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 160, 3 Mai 2017

³² Cofnod y Trafodion, paragraff 8, 11 Mai 2017

33. Cyfeiriodd ymatebwyr eraill, gan gynnwys The Wallich³⁴, Cartrefi Cymunedol Cymru³⁵ a TPAS Cymru³⁶ hefyd at 'argyfwng tai' ac maent yn credu bod diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn un o nifer o ddulliau y gellid eu defnyddio er mwyn helpu i fynd i'r afael â'r prinder o dai cymdeithasol. Fodd bynnag, roedd yr ymatebwyr yn cydnabod na fyddai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, ynndo'i hun, yn cynyddu'r cyflenwad tai yng Nghymru. Pwysleisiodd rhai o'r ymatebwyr, gan gynnwys CIH Cymru³⁷, yr angen am weithredu i ymdrin â hyn a chyfeiriodd at, neu roedd yn croesawu'n benodol, targed Llywodraeth Cymru o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn 2021.

Effaith yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar ddatblygu tai

34. Dywedodd rhai o'r ymatebwyr nad oedd derbyniadau o'r Hawl i Brynu yn cael eu buddsoddi mewn cartrefi newydd, gydag awdurdodau lleol yn wynebu nifer o gyfyngiadau, yn enwedig system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. O dan Gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai roedd rhagdybiaeth y byddai 75 y cant o'r derbyniadau yn cael eu defnyddio i ad-dalu dyled. Gadawodd awdurdodau lleol Gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ym mis Ebrill 2015.

35. Eglurodd Tai Calon y bydd derbyniadau o werthiannau'r Hawl i Brynu yn gwneud cyfraniad pwysig at ei gynlluniau adfywio ardal.³⁸ Eglurodd Cartrefi Cymudeol Gwynedd hefyd fod derbyniadau yn ariannu tai cymdeithasol newydd, ond mae heriau sylweddol o hyd, yn enwedig y stoc na gafodd ei ailgyflenwi ar sail un-am-un.³⁹

36. Roedd rhywfaint o dystiolaeth i awgrymu bod yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn creu ansicrwydd i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol, ac y gall effeithio ar eu cynlluniau datblygu tai. Felly, roedd rhai o'r ymatebwyr o'r farn y byddai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn rhoi mwy o hyder i landlordiaid cymdeithasol fuddsoddi mewn cartrefi newydd, a oedd yn arbennig o berthnasol o ystyried yr angen i gynyddu'r cyflenwad o dai.

37. Yn ôl Cartrefi Cymunedol Cymru, mae gwerthu eiddo o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi ychwanegu elfen o ansicrwydd i ddarparwyr tai cymdeithasol, gyda'r posibilrwydd efallai nad yw'r cartrefi y maent yn buddsoddi ynddynt yn asedau yn yr hirdymor.⁴⁰ Felly, mae diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn rhoi hyder i gymdeithasau tai fuddsoddi mewn adeiladu'r cartrefi hynny a buddsoddi ynddynt ar gyfer yr hirdymor.⁴¹ Fodd bynnag, pan holwyd Cartrefi Cymunedol Cymru ynghylch effaith yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar gynlluniau datblygu tai cymdeithasau tai, dywedodd:

“[The impact of] right to buy, in terms of development planning, is marginal. There is an impact...but I don't think we would pretend for one minute that it is an absolutely central factor of any business plan around development capacity.”⁴²

³³ Cofnod y Trafodion, paragraff 8, 11 Mai 2017

³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 02

³⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 10

³⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 21, 3 Mai 2017

³⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 25, 3 Mai 2017

⁴⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

⁴¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

⁴² Cofnod y Trafodion, paragraff 47, 3 Mai 2017

38. Er gwaethaf yr uchod, nododd y Grŵp Tai Arfordirol, er y gall y nifer o werthiannau o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael fod yn fach iawn, gallai fod effaith o hyd, wrth i gymdeithasau tai fenthyca yn erbyn y gwerth eu stoc:

“...lenders absolutely like certainty...As lenders’ risk appetite gets less, which it has done significantly over the last few years, actually, they like to be really clear that the property they hold as security is going to stay in social housing stock...So, even though you might actually be talking about immaterial numbers in terms of a possible one or two sales, actually they don’t like it.”⁴³

39. Nododd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, ar ôl iddi adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn 2015, roedd y rhan fwyaf o awdurdodau â stoc tai yn adeiladu, neu’n bwriadu adeiladu, stoc newydd.⁴⁴ Aeth ymlaen i egluro:

“If the Right to Buy were not to be ended, there would be significantly reduced incentive to develop new homes if those homes were subject to the Right to Buy in the future.”⁴⁵

40. Roedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn cydnabod canfyddiadau **Astudiaeth ar ddylanwad yr Hawl i Brynu a’r Hawliau cysylltiedig ar ddatblygu tai cymdeithasol gan Awdurdodau Lleol** Llywodraeth Cymru, a oedd wedi dangos nad oedd unrhyw gydbertynas rhwng bodolaeth yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig a datblygu tai cymdeithasol newydd dros y degawd diwethaf. Er hynny, eglurodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, er y gallai hyn fod wedi bod yn wir yn hanesyddol, roedd gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai wedi creu amgylchedd gwahanol iawn ar gyfer awdurdodau lleol a set wahanol o gyfleoedd buddsoddi.⁴⁶ Roedd yn cadarnhau ei barn bod yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn anghymhellid i awdurdodau gynyddu eu stoc tai cymdeithasol.⁴⁷

41. Gwnaed pwyntiau tebyg gan Gyngor Sir Caerfyrddin⁴⁸ a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam.⁴⁹

42. Nododd Dinas a Chyngor Abertawe, lle mae’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi’i atal dros dro ar hyn o bryd, fod y gwaharddiad nid yn unig wedi helpu i atal unrhyw ostyngiad pellach yn y cyflenwad, ond bod y Cyngor yn cynyddu ei stoc, gyda 9 fflat yn cael eu hadeiladu a 18 eiddo arall yn agos at gael eu cwblhau.⁵⁰

43. Yn yr un modd, nododd Cyngor Sir y Fflint, lle mae’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi cael ei atal dros dro yn ddiweddar, ei fod yn buddsoddi’n sylweddol mewn rhaglen datblygu tai gyda’r nod o ddarparu 500 o dai cyngor fforddiadwy newydd erbyn 2020.⁵¹ Nododd, pe bai’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn parhau, y byddai tenantiaid cymwys yn gallu prynu’r stoc newydd hon ac efallai y bydd angen i’r Cyngor adolygu ei gynlluniau ar gyfer datblygu tai a Safon Ansawdd Tai Cymru.⁵²

⁴³ Cofnod y Trafodion, paragraff 49, 3 Mai 2017

⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

⁴⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 221, 11 Mai 2017

⁴⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 221, 11 Mai 2017

⁴⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 223, 11 Mai 2017

⁴⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

⁵⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 07

⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 15

⁵² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 15

Yr effaith ar denantiaid cymwys a pherchentyaeth

44. Roedd Shelter Cymru yn cydnabod bod yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael parhau i fod yn bolisi poblogaidd ymhlith llawer o denantiaid cymdeithasol ac yn cydnabod y byddai'r Bil yn atal rhai tenantiaid rhag prynu eu cartref eu hunain.⁵³ Nododd:

“...there are some people who may have benefited who won't be able to now. And, yes, we have to acknowledge that, and it would be nice to be able to spend public money on enabling people to realise those aspirations, but we are, I think, at a point where we have to make some difficult choices in terms of how we spend public money on housing subsidy and, really, we have to come back to the core aim, the most important aim in all of this, which is supporting the supply of genuinely affordable, low-cost rented homes.”⁵⁴

45. Nododd hefyd y bydd diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ond yn cael effaith negyddol ar gyfran fach o denantiaid tra'n diogelu'r mwyafrif a chenedlaethau'r dyfodol.⁵⁵

46. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru y byddai diddymu'r Hawl i Brynu yn lleihau opsiynau perchentyaeth ar gyfer y rhai sy'n byw mewn tai cymdeithasol.⁵⁶ Fodd bynnag, cred fod cymdeithasau tai ledled Cymru mewn sefyllfa dda i barhau i gynnig dewisiadau fforddiadwy i'r rheini sy'n awyddus i fod yn berchen ar eu cartref eu hunain ac sydd eisiau ac yn gallu darparu mwy o berchentyaeth.⁵⁷

47. Nododd nifer o'r ymatebwyr eraill, gan gynnwys Gwasanaeth Tai Torfaen⁵⁸, CIH Cymru⁵⁹ a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam⁶⁰ fod nifer o fentrau perchentyaeth ar gael i'r rhai sy'n awyddus i fod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam:

“A range of housing options are being made available dependent on a person's circumstances and affordability. If the Right to Buy were to be abolished there are still other routes into affordable housing and affordable home ownership.”⁶¹

48. Nododd Cyngor Sir Ynys Môn fod yr ymatebion i'w ymgynghoriad cyn gwneud cais am atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro wedi tynnu sylw at ddiffyg posibl o ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid o fentrau prynu am y tro cyntaf. Daeth i'r casgliad y gellid gwneud mwy i hyrwyddo'r rhain.⁶² Awgrymodd ymatebwyr eraill, gan gynnwys CIH Cymru y dylid defnyddio'r broses o ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael fel cyfle i godi ymwybyddiaeth o fentrau perchentyaeth ac y dylai manylion am y rhain gael eu cynnwys yn y wybodaeth a ddarperir i denantiaid cyn y diddymu.⁶³ Trafodir y mater hwn yn fanylach ym Mhennod 6.

49. Roedd Mr Clarke o'r farn y byddai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cyfyngu ar ddyhead llawer o bobl ar incwm isel nad ydynt o bosibl yn gallu fforddio mynediad at berchnogaeth ar y

⁵³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

⁵⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 165, 3 Mai 2017

⁵⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

⁵⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 04

⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 10

⁶⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

⁶¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

⁶² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 12

⁶³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 10

farchnad agored ar incwm isel.⁶⁴ Roedd yn cydnabod bod mentrau perchentyaeth eraill ar gael, ond dywedodd:

“It is unlikely that social tenants will be able to meet the criteria for the rationed ‘Help to buy’ scheme as the qualifying affordability conditions are significantly higher than average social tenant incomes... Tenants who are unable to afford access to the open market may see the restriction as trapping them in social housing with a decreased opportunity to break out of social housing dependency.”⁶⁵

50. Cafodd y mater o ran meini prawf cymhwys ar gyfer mentrau perchentyaeth hefyd ei godi gan rai tenantiaid a gymerodd ran yn nigwyddiadau ymgysylltu y Pwyllgor. Tra bod y tenantiaid yn gyffredinol yn ymwybodol o'r mentrau hyn, dywedodd rhai nad oeddent yn bodloni'r meini prawf cymhwys oherwydd cyflogau llai na'r cyflog cyfartalog a chontractau dim oriau. Er enghraifft, dywedodd tenantiaid yn Ynys Môn mai cyflog cyfartalog trigolion oedd £14,000, a oedd yn llai na'r isafswm sy'n ofynnol i fod yn gymwys am Gymorth i Brynu.⁶⁶

Mesur Tai (Cymru) 2011

51. Fel rhan o'i ystyriaethau, ceisiodd y Pwyllgor farn ar effaith Mesur Tai (Cymru) 2011, sy'n darparu ar gyfer atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro mewn ardaloedd awdurdodau lleol, yn amodol ar feini prawf penodol yn cael eu bodloni.

52. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi cael ei atal dros dro mewn pum ardal awdurdod lleol: Sir Gaerfyrddin, Abertawe, Ynys Môn, Sir y Fflint a Sir Ddinbych. At hynny, yn ei dystiolaeth i'r Pwyllgor, nododd Cyngor Sir Caerffili ei fwriad i wneud cais am atal dros dro os na fydd y diddymu arfaethedig yn mynd rhagddo⁶⁷ ac roedd Powys hefyd wedi cymryd camau i gyflwyno cais i Weinidogion Cymru.⁶⁸

53. Yn ôl Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, ychydig iawn o awdurdodau sydd wedi gwneud cais am atal dros dro oherwydd bod y broses o wneud cais wedi profi i fod yn gymhleth ac yn feichus, gyda'r angen am adnoddau sylweddol i wneud cais llwyddiannus.⁶⁹ Roedd hyn wedi bod yn anghymhellid i rai awdurdodau lleol lle, fel arall, gallent fod wedi gwneud cais am atal dros dro.⁷⁰

54. Gwnaed pwyntiau tebyg gan Shelter Cymru a ddywedodd mai dim ond llond llaw o awdurdodau sydd wedi gallu mynd drwy'r broses honno o wneud cais.⁷¹ Aeth ymlaen i ddweud:

“...the aim of ending the right to buy has been something that the Welsh Government has been ploughing towards for many years, using whatever powers they had at the time to make that happen. At the time of the [Housing (Wales) Measure], that was what we were able to do – that's as far as we were able to push it. But, now we seem to be at a stage where everyone is in

⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

⁶⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

⁶⁶ Mae cofnod o'r trafodaethau grŵp gyda thenantiaid ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s63472/ELGC5-17-17%20Papur%207.pdf>

⁶⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 17

⁶⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 230, 11 Mai 2017

⁶⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

⁷⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 09

⁷¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 175, 3 Mai 2017

agreement that the right to buy isn't something that we can afford to sustain at the moment...the argument would be that, going through this process now at Welsh Government level, you avoid the need for all those local authorities to have to go through that bureaucratic process.”⁷²

55. Roedd consensws cyffredinol ymhlith y rhai a gyflwynodd sylwadau fod polisi cenedlaethol o ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn fwy teg a dymunol na pharhau gyda'r gwaharddiadau o dan Fesur 2011.

56. Nododd TPAS Cymru fod gan Fesur 2011 y potensial i achosi anghydraddoldeb ymhlith tenantiaid gan fod eu gallu i gael mynediad at yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael ei benderfynu gan ble maent yn byw.⁷³ Felly, byddai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael gwared ar y potensial ar gyfer anghydraddoldeb o'r fath.⁷⁴

57. Yn yr un modd, dywedodd Cyngor Sir Caerfyrddin:

“At the moment, there's a great deal of inequality across Wales in terms of some tenants having the right while some tenants don't, so what the Bill... does is it at least makes it a common footprint across the country.”⁷⁵

Diwygio'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael

58. Archwiliodd y Pwyllgor gyda thystion y potensial ar gyfer diwygio'r Hawl i Brynu fel dewis amgen i'r Bil. Er enghraifft, gostwng y disgownt uchaf ymhellach neu sicrhau bod derbyniadau cyfalaf o werthiannau yn cael eu cyfeirio tuag at ailgyflenwi tai cymdeithasol. Efallai y bydd hyn yn galluogi adnewyddu stoc ar lefel uwch na'r hyn sy'n digwydd ar hyn o bryd, ond yn rhoi cyfle o hyd i denantiaid cymwys brynu eu cartrefi.

59. Nododd y Pwyllgor ganfyddiadau '**Keeping pace: Replacing right to buy sales**', a gyhoeddwyd gan Sefydliad Tai Siartredig Lloegr a'r Gymdeithas Llywodraeth Leol, a oedd yn argymhell cyfres o newidiadau gyda'r nod o sicrhau y gall cartrefi a werthir gael eu hailgyflenwi ar sail un-am-un ar lefel leol. Pan holwyd CIH Cymru⁷⁶ a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru⁷⁷ ynghylch y canfyddiadau hyn, nodwyd fod y cynigion wedi cael eu datblygu o fewn cyd-destun gwleidyddol gwahanol, o ystyried ymrwymiad parhaus Llywodraeth y DU i'r Hawl i Brynu. Aeth CIH Cymru ymlaen i ddweud:

“In terms of reforming versus abolition, we already have suspension, so I believe that this Bill unifies the policy across the country, creates parity and creates equality for tenants.”⁷⁸

60. Awgrymodd TPAS Cymru y gallai diwygio arwain at fwy o gymhlethdod a mwy o ddryswch.⁷⁹

⁷² Cofnod y Trafodion, paragraff 176, 3 Mai 2017

⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

⁷⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

⁷⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 193, 11 Mai 2017

⁷⁶ Cofnod y Trafodion, paragraffau 41 a 47, 11 Mai 2017

⁷⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 186, 11 Mai 2017

⁷⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 31, 11 Mai 2017

⁷⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 369, 11 Mai 2017

61. Cred Cartrefi Cymunedol Cymru fod y pwerau presennol i awdurdodau lleol wneud cais am atal dros dro yn fath o ddiwygio yn ogystal â'r gostyngiad yn y disgowntiau. Roedd yn galw am ddarn cyson o ddeddfwriaeth genedlaethol sy'n ei gwneud yn deg ledled Cymru.⁸⁰

62. Fel y soniwyd eisoes, roedd Mr Clarke yn ffafrio diwygio'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros ddiddymu. Cafodd y farn hon ei llywio gan ymgynghoriad blaenorol Tenantiaid Cymru, lle nad oedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn awyddus i weld yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael ei ddiddymu.⁸¹

Tystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet

63. Yn ôl y Memorandwm Esboniadol:

“Rhwng 1 Ebrill 1981 a 31 Mawrth 2016, gwerthwyd tua 136,000 o dai awdurdodau lleol a 3,100 o dai cymdeithasau tai i denantiaid o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae hyn yn cyfateb i 45% o'r stoc o dai cymdeithasol yn 1981.”⁸²

64. Wrth egluro'r angen am y Bil, cyfeiriodd Ysgrifennydd y Cabinet at y golled enfawr o'r stoc tai cymdeithasol ers cyflwyno'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.⁸³ Dywedodd, er nad oedd yn credu bod egwyddor yr Hawl i Brynu yn sylfaenol anghywir, ei fod yn ddiffygiol oherwydd nad oedd y stoc a werthir yn cael ei hailgyflenwi ar sail un-am-un.⁸⁴

65. Eglurodd Ysgrifennydd y Cabinet, er na fyddai'r Bil yn cynyddu'r cyflenwad o dai, y byddai'n gwarchod lefelau stoc cyfredol, yn ogystal â'r buddsoddiad a wneir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol yn y tymor hwy- bydd yn diogelu'r buddsoddiad a wneir ganddynt yn y dyfodol.⁸⁵

66. Aeth ymlaen i egluro y byddai'r Bil yn achub 1,500 o gartrefi rhag cael eu colli o dai cymdeithasol i mewn i farchnad arall⁸⁶ dros gyfnod o bum mlynedd ac roedd yn ei ddisgrifio fel cynllun hirdymor ac nid ateb cyflym.

67. Yn fwy cyffredinol, ar y mater o gynyddu'r cyflenwad o dai, cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyflenwi 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn diwedd y Pumed Cynulliad a dywedodd:

“...while we are building [new homes], we are still haemorrhaging them in terms of the right to buy, and that can't continue. In fact, it stands to reason that the more properties we build – newer properties are more attractive to people under the right to buy scheme. So, that is two parts of the jigsaw that are interlinked: build new homes – we are doing that – and end the right to buy – we are seeking to do that.”⁸⁷

68. Pan holwyd Ysgrifennydd y Cabinet ynghylch pam mae angen y Bil, o ystyried y pwerau presennol i awdurdodau lleol wneud cais am atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro, eglurodd fod

⁸⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 11, 3 Mai 2017

⁸¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

⁸² Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.13

⁸³ Cofnod y Trafodion, paragraff 169, 29 Mawrth 2017

⁸⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 169, 29 Mawrth 2017

⁸⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 131, 29 Mawrth 2017

⁸⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 131, 29 Mawrth 2017

⁸⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 23, 25 Mawrth 2017

y gwaharddiadau wedi rhoi'r hyder i awdurdodau ddechrau adeiladu.⁸⁸ Er y byddai'r rhain yn cael eu diogelu yn y byrdymor, gellid eu gwerthu o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar ddiwedd y cyfnod atal, nad oedd yn iawn, yn ei farn ef.⁸⁹ Ychwanegodd:

“The [Housing (Wales) Measure 2011] was supported through the Assembly to be taken forward on a temporary measure... Our view is that it is right and proper, for projection of long-term sustainability of this, to end the right to buy.”⁹⁰

69. Cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet fod Llywodraeth Cymru wedi ystyried gostwng y disgownt uchaf ymhellach. Eglurodd fod y disgownt uchaf wedi cael ei leihau 50 y cant yn dilyn ymgynghoriad y llywodraeth yn 2015 ar ddyfodol yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Mae'r ymgynghoriad hwn yn cynnwys dau gynnig: un i leihau uchafswm y gostyngiad a'r ail i ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Yn dilyn canlyniad yr ymgynghoriad, mae'r llywodraeth wedi mabwysiadu dull 'fesul cam' i ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.⁹¹

70. Pwysleisiodd Ysgrifennydd y Cabinet nad oedd Llywodraeth Cymru, wrth ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn atal y cyfle i bobl symud i mewn i berchentyaeth os ydynt yn awyddus i wneud hynny.⁹² Nododd fod nifer o gynlluniau eraill ar gael i gefnogi perchentyaeth a gyflwynwyd ers yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.

Ein barn

71. Ers ei gyflwyno yn y 1980au, mae'r Hawl i Brynu wedi bod yn boblogaidd ac yn ddadleuol. Mwy na thri degawd ar ôl iddo gael ei gyflwyno, mae'n parhau i rannu barn y cyhoedd a gwleidyddion. Er bod yr Hawl i Brynu yn parhau i fod yn bolisi tai allweddol yn Lloegr, mae Llywodraethau olynol Cymru wedi cymryd camau i leihau nifer y gwerthiannau o dan y cynllun. Er enghraifft, drwy leihau'r disgownt mwyaf sydd ar gael i denantiaid a drwy ddeddfu drwy Fesur Tai (Cymru) 2011 er mwyn caniatáu ar gyfer atal dros dro mewn ardaloedd lle mae prinder tai. Er bod y camau hyn wedi mynd rhyw ffordd o ran cyrraedd nod Llywodraeth Cymru o ddiogelu stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi, ar gyfer y cyfnod pum mlynedd diweddaraf, mae cyfartaledd o 248 o dai wedi'u gwerthu bob blwyddyn o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Cawsom dystiolaeth gref i awgrymu bod angen gwneud mwy o waith, yn enwedig yn wyneb y prinder parhaus o dai cymdeithasol a'r angen a ragwelir am dai yn y dyfodol.

72. Ni fydd diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ynddo'i hun yn creu tai cymdeithasol newydd neu'n wir yn helpu i leihau'r pwysau o ran tai yn y byrdymor. Fodd bynnag, bydd yn sicrhau bod y stoc tai cymdeithasol newydd a'r stoc sydd eisoes yn bodoli yn parhau i fod o fewn y sector tai cymdeithasol am byth a bydd ar gael i'w defnyddio ar gyfer ei diben gwreiddiol, sef fel modd o ddarparu llety fforddiadwy ar rent ar gyfer y rhai sydd â'r angen mwyaf.

73. Ar y mater o gyflenwad tai, roedd yn dda clywed am barodrwydd a dymuniad ymhlith awdurdodau lleol i ddefnyddio'r rhyddid a ddarperir wrth iddynt adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd. Yn ddealladwy, mae awdurdodau yn ceisio sicrwydd, y tu hwnt i'r hyn a ddarperir drwy atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro, y bydd unrhyw

⁸⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 196, 20 Mawrth 2017

⁸⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 172, 29 Mawrth 2017

⁹⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 185, 29 Mawrth 2017

⁹¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 15, 25 Mai 2017

⁹² Cofnod y Trafodion, paragraff 9, 25 Mai 2017

fuddsoddiad yn y dyfodol yn cael ei ddiogelu. Yn achos cymdeithasau tai, tra bod y gwerthiant posibl o stoc drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn annhebygol o gael llawer o ddylanwad ar gynlluniau datblygu tai, clywsom y bydd diddymu'r cynlluniau yn rhoi mwy o hyder i gymdeithasau fuddsoddi. Credwn, felly, oni bai bod yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael eu diddymu, mae perygl y byddant yn tanseilio ymdrechion gan Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid yn y sector tai i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Nid oedd un Aelod, David Melding AC, yn cytuno â'r farn hon.

74. Bydd diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, wrth gwrs, yn golygu y bydd rhai tenantiaid yn methu â phrynu'r eiddo lle maent yn byw. Fodd bynnag, nid yw hyn yn eu hatal rhag dod yn berchnogion tai mewn mannau eraill. Clywsom am ystod o fentrau Llywodraeth Cymru sydd ar gael ar draws deiliadaethau i gynorthwyo gyda pherchentyaeth, nad oeddent ar gael pan gyflwynwyd yr Hawl i Brynu. Credwn ei bod yn bwysig codi ymwybyddiaeth a hyrwyddo dealltwriaeth o'r cynlluniau hyn ymhlith tenantiaid cyn y diddymu. Felly, rydym yn cydnabod bwriad Ysgrifennydd y Cabinet i gynnwys manylion am y cynlluniau hyn yn y ddogfen wybodaeth sy'n ofynnol o dan adran 8.

75. O ystyried yr uchod, rydym yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil. Fodd bynnag, nid oedd un Aelod, David Melding AC, yn credu bod yr achos dros ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi cael ei wneud. Yn ei farn ef, dylai Llywodraeth Cymru fod yn rhoi blaenoriaeth i gynyddu'r cyflenwad o dai yn hytrach na diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell bod y Cynulliad yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Bil. Roedd un Aelod o'r Pwyllgor yn anghytuno.

04. Cyfyngu ar arfer yr hawl i brynu a'r hawl i gaffael

Cefndir

76. Mae Adran 2 yn diwygio Deddf Tai 1985 i gyfyngu ar hawliau tenantiaid i brynu eu cartrefi o dan yr hawl i brynu. Fel rheol gyffredinol, ni fydd tenant yn gallu arfer yr Hawl i Brynu mewn perthynas ag eiddo oni bai fod yr eiddo o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, h.y. gosod o dan denantiaeth gymdeithasol ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn i'r adran ddod i rym. Effaith yr adran hon yw na fydd tenant sy'n symud i mewn i eiddo sy'n newydd i'r stoc tai cymdeithasol yn gallu arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â'r eiddo hwnnw.

77. Mae Adran 4 yn nodi eithriadau i'r cyfyngiad uchod, h.y. amgylchiadau lle gall yr Hawl i Brynu gael ei arfer o hyd mewn perthynas â'r stoc tai cymdeithasol newydd. Mae'r eithriadau hyn yn cynnwys achosion lle nad oes gan y tenant ddewis gwirioneddol ynghylch symud i'r eiddo dan sylw.

78. Mae Adrannau 3 a 5 yn diwygio Deddf Tai 1996 i wneud darpariaeth gyfatebol mewn perthynas â'r Hawl i Gaffael.

79. Er y bydd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael eu diddymu mewn perthynas â stoc tai cymdeithasol a gaiff ei gosod am y tro cyntaf ddeufis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol (yn unol â darpariaethau cychwyn), ni fyddant yn cael eu diddymu tan o leiaf 12 mis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol o ran stoc tai bresennol (fel y nodir yn adran 6).

Tystiolaeth gan yr ymatebwyr

80. Darparodd rhai o'r ymatebwyr sylwadau manwl am y cyfyngiadau neu'r eithriadau i'r cyfyngiadau. Roedd y mwyafrif o'r rhai a gyflwynodd sylwadau yn cefnogi'r darpariaethau.

81. Fel yr amlinellwyd ym Mhennod 1, awgrymodd nifer o'r ymatebwyr, gan gynnwys y rhai sy'n cynrychioli cymdeithasau tai, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a nifer o awdurdodau lleol unigol fod yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn anghymhellid i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i ddatblygu tai cymdeithasol newydd. Felly, maent yn croesawu'r bwriad i gyfyngu ar werthu anheddau a gaiff eu gosod am y tro cyntaf cyn y diddymu llawn.

82. Ar gyfer y darparwyr tai cymdeithasol hynny a oedd wedi buddsoddi, neu a oedd yn bwriadu buddsoddi mewn stoc newydd, ystyrir y cyfyngiadau ar dai a gaiff eu gosod am y tro cyntaf fel ffordd o ddiogelu eu buddsoddiad.

83. Cred Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fod y cyfyngiadau a'r eithriadau yn glir a bod y pŵer i Weinidogion Cymru ychwanegu eithriadau pellach yn synhwyrol.⁹³

84. Er nad oedd TPAS Cymru yn gwrthwynebu'r cyfyngiadau mewn egwyddor, roedd yn mynegi pryder y byddai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar adegau gwahanol ar gyfer tai cymdeithasol newydd a rhai sydd eisoes yn bodoli yn peri dryswch diangen ar gyfer tenantiaid a'r rhai sy'n gweithio yn y sector.⁹⁴ Awgrymodd:

⁹³ Cofnod y Trafodion, paragraffau 342 a 34, 11 Mai 2017

⁹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

“Adopting one approach for all properties would allow the Welsh Government to better communicate how the Bill will impact on tenants and landlords across Wales.”⁹⁵

85. Wedi hynny, awgrymodd TPAS Cymru y dylid rhoi ystyriaeth i ymestyn y cyfnod rhybudd ar gyfer anheddau sy'n cael eu gosod am y tro cyntaf i isafswm o 12 mis, yn unol â'r cyfnod rhybudd ar gyfer y stoc tai cymdeithasol presennol. Fodd bynnag, aeth ymlaen i awgrymu y byddai angen cydbwysu hyn yn erbyn nifer y cartrefi newydd y gellid eu colli dros y cyfnod estynedig hwn.⁹⁶

86. Er nad oedd Mr Clarke yn cefnogi diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, roedd yn credu bod achos absoliwt i dai newydd beidio â bod yn gymwys i'r Hawl i Brynu.⁹⁷ Er gwaethaf ei wrthwynebiad i ddiddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar gyfer y stoc bresennol, awgrymodd y byddai'r Bil yn cael ei symleiddio'n fawr pe bai'r cynlluniau'n cael eu diddymu ar yr un pryd ar gyfer yr holl stoc.⁹⁸

Tystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet

87. Wrth egluro diben ac effaith fwriadedig adrannau 2 a 4, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

“These sections will help ensure that the investment in social housing stock made by landlords is protected as soon as possible, without risk of homes being purchased under the Right to Buy or Right to Acquire.”⁹⁹

88. Eglurodd hefyd fod eithriadau i'r cyfyngiadau, a nodir yn adrannau 3 a 5, yno i gwmpasu achosion lle mae tenant yn cael ei orfodi i symud drwy orchymyn llys:

“This is to ensure that where a tenant has no choice in the move, they do not unfairly lose the opportunity to exercise the Right to Buy or associated rights.”¹⁰⁰

89. Pan holwyd Ysgrifennydd y Cabinet ynghylch pam ei fod wedi dewis cyfnod o chwe mis ar gyfer y diben o ddiffinio stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, dywedodd:

“The definition of ‘previously let stock’ is limited to stock which has not been let as social housing in the previous six months. This is to cover brand new homes and to ensure that stock which has undergone extensive renovation by the landlord, lasting more than six months, is classed as ‘new social stock’ to which the Right to Buy and Right to Acquire will not apply in order to protect the investment of the landlord.

In addition, the period needs to be long enough to allow for the natural ‘churn’ that is apparent in social housing stock. At any point in time there may be a number of properties that are empty between tenancies; the policy is to ensure that these ‘voids’ were considered to be part of the existing social housing

⁹⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

⁹⁶ Cofnod y Trafodion, paragraffau 466 a 468, 11 Mai 2017

⁹⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 471, 11 Mai 2017

⁹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

⁹⁹ Mae llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 30 Ebrill 2017, ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s62366/ELGC5-14-17%20Papur%206.pdf>

¹⁰⁰ Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 30 Ebrill 2017

stock. Therefore, for the above reasons I considered that six months was an appropriate period.”¹⁰¹

90. Nododd Ysgrifennydd y Cabinet y byddai nifer yr anheddau a gaiff eu gosod am y tro cyntaf yn cael eu dal gan y cyfyngiadau yn fach iawn oherwydd y cartrefi newydd gwirioneddol yn dod drwy'r system.¹⁰² Fodd bynnag, aeth yn ei flaen i bwysleisio y byddai'r cyfyngiadau yn sicrhau y gellir symud yn gyflym i ddiogelu'r stoc tai, ac mae hefyd yn rhoi hyder i ddatblygwyr adeiladu tai newydd.¹⁰³

91. Ychwanegodd:

“...for [local authorities and housing associations] to have confidence to build, they need to have closure in the ending of the right to buy, because it's false investment. It's investing in good-quality stock and what tends to happen is people seek to purchase the better quality stock of RSLs first, so they will be prime property for people to purchase.”¹⁰⁴

92. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet fod rhai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai eisoes yn adeiladu, neu'n bwriadu adeiladu stoc newydd. Mae hyn, ynghyd â'r prinder o dai cymdeithasol, yn golygu bod amddiffyn y stoc cyn gynted â phosibl yn rhesymol.¹⁰⁵

Ein barn

93. Rydym yn cydnabod y prinder parhaus o dai fforddiadwy ledled Cymru. Nid ydym yn diystyru maint y dasg a wynebir gan Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid ar draws y sectorau cyhoeddus a phreifat o ran cwrdd â'r her o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn diwedd y Pumed Cynulliad. Fel y soniwyd ym Mhennod 1, erbyn hyn mae awdurdodau lleol wedi gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, mae rhai wedi darparu cartrefi newydd ac mae gan eraill gynlluniau i wneud yr un peth. Rydym yn croesawu hyn, ac yn nodi cyfraniad parhaus cymdeithasau tai i gynyddu'r stoc o dai fforddiadwy i'w rhentu.

94. Rydym yn cydnabod, er bod y cyfyngiadau arfaethedig ond yn debygol o effeithio ar nifer fach o anheddau, y byddant yn darparu sicrwydd i landlordiaid ar y cam cynharaf posibl y bydd unrhyw fuddsoddiad presennol neu yn y dyfodol yn ei stoc yn cael ei ddiogelu. Credwn y bydd y cyfyngiadau yn helpu i greu amodau mwy ffafriol er mwyn annog buddsoddiad. Byddant hefyd yn sicrhau ymhellach nad yw ymdrechion Llywodraeth Cymru a'i phartneriaid i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cael eu tanseilio.

95. Rydym yn nodi barn rhai o'r ymatebwyr y gallai diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael mewn perthynas â'r holl stoc tai cymdeithasol ar yr un pryd fod yn llai dryslyd. Fodd bynnag, credwn y gellir osgoi unrhyw ddryswch drwy sicrhau bod y newidiadau yn cael eu hegluro'n glir yn y ddogfen wybodaeth sy'n ofynnol o dan adran 8 o'r Bil. Cyfeiriwn Ysgrifennydd y Cabinet at ein hargymhellion ym Mhennod 4.

96. O ystyried yr uchod, rydym yn fodlon bod y cyfyngiadau ar werthu anheddau a gaiff eu gosod am y tro cyntaf cyn y diddymu llawn yn rhesymol ac yn briodol. Rydym hefyd yn fodlon ar yr eithriadau

¹⁰¹ Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 30 Ebrill 2017

¹⁰² Cofnod y Trafodion, paragraff 32, 25 Mai 2017

¹⁰³ Cofnod y Trafodion, paragraff 32, 25 Mai 2017

¹⁰⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 36, 25 Mai 2017

¹⁰⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 32, 25 Mai 2017

i'r cyfyngiadau, a fydd yn diogelu buddiannau tenantiaid y mae'n rhaid iddynt symud i eiddo a gaiff ei osod am y tro cyntaf heb unrhyw fai arnynt hwy.

05. Diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael

Cefndir

97. Mae Adran 6 yn diddymu'r Hawl i Brynu (gan gynnwys yr hawl i brynu a gadwyd) a'r Hawl i Gaffael. Mae hefyd yn diddymu adrannau 2 i 5 (cyfyngiadau ac eithriadau) ac adran 8 (gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid) o'r Bil, na fyddant yn angenrheidiol mwyach ar ôl i'r hawliau gael eu diddymu.

98. Daw Adran 6 i rym ar ddiwrnod a benodir gan Weinidogion Cymru mewn Gorchymyn. Rhaid i'r diwrnod penodedig fod o leiaf 12 mis yn dilyn y diwrnod lle bydd y Bil yn cael Cydsyniad Brenhinol. Effaith hyn yw y bydd tenantiaid yn cael o leiaf 12 mis i arfer eu hawl ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol (y cyfeirir ato fel y cyfnod rhybudd o 12 mis).

Tystiolaeth gan yr ymatebwyr

99. Fel yr amlinellwyd ym Mhennod 1, roedd cefnogaeth eang yn y dystiolaeth ar gyfer diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Er gwaethaf hyn, mynegwyd pryder ynghylch cynnydd sydyn posibl mewn gwerthiannau cyn y diddymu, y mae rhai ymatebwyr yn ei gysylltu â'r cyfnod rhybudd o 12 mis.

100. Wrth ystyried Adran 6, ceisiodd y Pwyllgor nodi a oedd y cyfnod rhybudd o 12 mis yn rhesymol ac yn briodol. Wrth wneud hynny, roedd hefyd yn ystyried a ddylai cyfnod rhybudd tebyg fod ar gael i denantiaid mewn ardaloedd lle cafodd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ei atal dros dro o dan Fesur 2011.

Cyfnod rhybudd o 12 mis

101. Roedd mwyafrif yr ymatebwyr a gyflwynodd sylwadau ar y cyfnod rhybudd o 12 mis, gan gynnwys CIH Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, yn fodlon ei fod yn deg ac y byddai'n rhoi digon o amser i denantiaid a oedd am arfer yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael i gael cyngor a gwneud cais.

102. Eglurodd CIH Cymru fod consensws cyffredinol ymhlith ei aelodau o ran bod yn rhaid cael rhywfaint o amser, a bod 12 mis yn ymddangos yn ddull synhwyrol.¹⁰⁶

103. Dywedodd Mr Clarke fod Tenantiaid Cymru yn deall yr angen i roi cyfnod sylweddol o 12 mis i denantiaid yr effeithir arnynt i ystyried eu sefyllfa ariannol.¹⁰⁷ Fodd bynnag, nododd wedyn fod Mesur 2011 yn nodi, lle mae'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael ei atal dros dro am uchafswm y cyfnod (10 mlynedd), ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol aros dwy flynedd cyn gwneud cais arall.¹⁰⁸ Yn ôl Canllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer awdurdodau tai lleol ar geisiadau i atal yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig dros dro, roedd hyn er mwyn caniatáu cyfnod rhesymol o amser i denantiaid ystyried a ddylid arfer yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael cyn y gallai'r awdurdod wneud cais am atal dros dro eto. O ystyried hyn, roedd Mr Clarke yn cwestiynu pam y darparwyd cyfnod amser byrrach o 12 mis yn y Bil er mwyn galluogi tenantiaid i gynnal yr un ystyriaethau cyn y diddymu. Dywedodd:

“I think [the two year period in the Housing (Wales) Measure 2011] was seen as reasonable and proportionate, and yet now we've only got 12 months, and I

¹⁰⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 110, 11 Mai 2017

¹⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

¹⁰⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 446, 11 Mai 2017

don't know why we've shifted from being reasonable and proportionate—to give two years' grace—to having only 12 months' grace now in this Bill.”¹⁰⁹

104. Roedd y farn yn gymysg ar y cyfnod rhybudd o 12 mis ymhlith tenantiaid a gymerodd ran yn nigwyddiadau ymgysylltu y Pwyllgor. Credai rhai o'r cyfranogwyr fod 12 mis yn rhesymol, tra bod eraill yn awgrymu y dylid ei ymestyn er mwyn galluogi ymgysylltiad ystyrlon gyda thenantiaid. Mynegod rai o'r cyfranogwyr bryderon y byddai'r cyfnod rhybudd yn arwain at gynnydd sydyn mewn gwerthiannau ac yn credu y dylai'r diddymu ddigwydd ar unwaith.¹¹⁰

105. Awgrymodd Cartrefi Dinas Casnewydd y dylai'r cyfnod rhybudd o 12 mis gael ei leihau i ddeufis yn unol â'r diddymu ar gyfer cartrefi sy'n cael eu gosod am y tro cyntaf. Teimlwyd y byddai hyn yn lleihau'r effaith bosibl ar adnoddau landlordiaid a byddai'n rhoi digon o amser i denantiaid ofyn am gyngor a gwneud cais am forgais.¹¹¹

106. Rhybuddiodd rhai o'r ymatebwyr, gan gynnwys Shelter Cymru¹¹² a Mr Clarke¹¹³, am y risg y gall tenantiaid gael eu targedu gan fenthycwyr a broceriaid morgeisi diegwyddor neu hapfasnachwyr eiddo yn ystod y cyfnod rhybudd o 12 mis a phwysleisiodd yr angen i ddiogelu yn erbyn hyn. Fodd bynnag, nododd y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid cymdeithasol nad oedd ganddynt unrhyw dystiolaeth o hapfasnachwyr eiddo yn manteisio ar denantiaid yn y ffordd hon. Awgrymwyd y byddai'r disgowntiau isel yng Nghymru yn gwneud yr arfer hwn yn llai tebygol nag yn Lloegr, lle mae'r disgowntiau yn llawer mwy.¹¹⁴

107. Yn gysylltiedig â'r uchod, amlygodd TPAS Cymru yr angen i ystyried sut i sicrhau nad oes unrhyw bwysau yn cael ei roi ar denantiaid pan fyddant yn dewis a ydynt am arfer yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.¹¹⁵

108. Aeth ymlaen i ddweud:

“Given that there will now be a deadline for tenants to be able to purchase their homes under RTB/RTA, tenants who are eager to buy their home in the long term may feel obliged to purchase their properties before they have adequate funds in place. It is important that information is shared with these tenants as to what other opportunities are available for them to buy a home.”¹¹⁶

Cyfnod rhybudd mewn ardaloedd lle cafodd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ei atal dros dro

109. Mae rhywfaint o'r dystiolaeth a ddaeth i law yn dangos y gallai peidio â rhoi cyfle i denantiaid brynu eu cartref cyn y diddymu mewn ardaloedd lle roedd ataliad ar waith ar y pryd gael ei ystyried yn annheg. Awgrymodd nifer o'r ymatebwyr, gan gynnwys Shelter Cymru, y dylid rhoi ystyriaeth bellach i'r mater hwn.

¹⁰⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 446, 11 Mai 2017

¹¹⁰ [Cofnod o'r trafodaethau grŵp gyda thenantiaid](#)

¹¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 11

¹¹² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

¹¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

¹¹⁴ Cofnod y Trafodion, paragraffau 66-67, 3 Mai 2017, a Chofnod y Trafodion, paragraffau 296-297, 11 Mai 2017

¹¹⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

¹¹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

110. Nododd Shelter Cymru:

“...given how popular this policy has been over the years, given that there are nearly 0.5 million social tenants in Wales, many of whom will be feeling the loss of the option of this, it’s just a suggestion that it might be perceived as slightly fairer, it might help the Government in getting this through with social tenants, if it were being seen to be carried out in a way that was as equitable and as fair as possible.”¹¹⁷

111. Roedd yn cydnabod y gwaith sy’n ymwneud â gwneud cais llwyddiannus am atal dros dro a’r dystiolaeth sy’n ofynnol i wneud hynny, ond nid oedd yn credu y dylai’r math hwnnw o fiwrocratiaeth fod y grym y tu ôl y penderfyniadau hyn; buddiannau tenantiaid ddylai fod bwysicaf.¹¹⁸

112. Roedd hefyd yn cydnabod y byddai tenantiaid mewn ardaloedd lle roedd ataliad ar y pryd wedi cael cyfnod o rybudd cyn y gwaharddiad lle gallent fod wedi arfer eu Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.¹¹⁹ Fodd bynnag, pwysleisiwyd:

“...it is quite clear that a temporary suspension of the right to buy is not the same thing as ending the right to buy, and it may well be the case that tenants could say, ‘Well, you told me it was ending for five years; you didn’t tell me it was going to end for ever and a day’.”¹²⁰

113. Darparodd TPAS Cymru dystiolaeth anecdotaidd i gefnogi’r uchod a dywedodd fod rhai tenantiaid sy’n byw mewn ardaloedd lle roedd ataliad ar waith o dan yr argraff y byddai wedi cael ei godi ar ryw adeg pan allent fod wedi arfer eu hawl, os oeddent am wneud hynny.¹²¹ Mae hefyd yn nodi:

“The abolition discussion wasn’t there then, so I think, probably, in terms of fairness and consistency across Wales, some consideration should be given that 12-month period applying equally to tenants.”¹²²

114. Gwnaed pwyntiau tebyg gan Mr Clarke a ddywedodd:

“...the intention was to suspend for five years and not to abolish. So, there are tenants who accepted that principle, who anticipate that, in five years’ time, they will have an opportunity before further application is made, to exercise their right.”¹²³

115. Aeth ymlaen i gwestiynu goblygiadau hawliau dynol o beidio â rhoi cyfle pellach i’r tenantiaid hynny brynu eu heiddo ac amlygodd y posibilrwydd o her gyfreithiol.¹²⁴

116. Nododd Dinas a Sir Abertawe, lle mae’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi’i atal ar hyn o bryd, fod tenantiaid wedi cysylltu i holi a fyddent yn cael cyfle i brynu eu cartrefi cyn y diddymu arfaethedig.¹²⁵ Nododd:

¹¹⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 187, 3 Mai 2017

¹¹⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 187, 3 Mai 2017

¹¹⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 193, 3 Mai 2017

¹²⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 189, 3 Mai 2017

¹²¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 427, 11 Mai 2017

¹²² Cofnod y Trafodion, paragraff 427, 11 Mai 2017

¹²³ Cofnod y Trafodion, paragraff 431, 11 Mai 2017

¹²⁴ Cofnod y Trafodion, paragraffau 432 a 434, 11 Mai 2017

“Most tenants raising this issue with us have said that they don’t think it is fair that they will not have this window of opportunity to purchase which tenants in other areas of Wales will have.”¹²⁶

117. Cafodd hyn ei adleisio yn y dystiolaeth a ddaeth i law gan ddau denant yn ardal Abertawe a fynegodd bryderon ynghylch diffyg ymgynghoriad â thenantiaid cyn yr ataliad. Maent yn nodi bod tenantiaid wedi cael eu hysbysu drwy gyfrwng erthygl mewn llyfryn tŷ agored, a oedd yn annerbyniol, yn eu barn hwy.¹²⁷

118. Roedd y tenantiaid hynny a fynychodd ddiwyddiadau ymgysylltu y Pwyllgor, gan gynnwys y rhai o Sir Gaerfyrddin lle mae'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi'i atal dros dro, hefyd yn gyffredinol o blaid caniatáu rhoi cyfle arall i denantiaid brynu eu cartref mewn ardaloedd lle roedd ataliad ar waith.¹²⁸

119. Ar y llaw arall, nid oedd unrhyw gefnogaeth gan landlordiaid cymdeithasol i gynnig o'r fath. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru, yn cynrychioli cymdeithasau tai:

“...local authorities, where suspension has happened, have already had to demonstrate that there is acute housing pressure in place before achieving that suspension. And, at the time, tenants, and indeed, interested stakeholders in that area, have had the opportunity to input into that policy through the Measure, and, indeed, locally, when it's been suspended. So, I think we've been through the gate once, so I don't think I'm broadly in favour of going in that direction...”¹²⁹

120. Mynegwyd barn debyg gan CIH Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau lleol unigol.

121. Nododd Cyngor Sir Caerfyrddin ei fod wedi cynnal ymgynghoriad hir a helaeth, gan gynnwys gyda thenantiaid presennol a darpar denantiaid ar y gofrestr dai, cyn gwneud ei gais am atal dros dro.¹³⁰ Aeth y Cyngor ymlaen i nodi bod tenantiaid wedi cael dros ddwy flynedd o rybudd o'i fwrriad i atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael lle gallent fod wedi gwneud cais i brynu eu cartref.¹³¹ Fodd bynnag, cadarnhaodd wedi hynny fod ei ymgynghoriad wedi bod ar atal dros dro, nid diddymu, o ran yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Roedd yn derbyn y byddai methu â rhoi cyfle arall i denantiaid brynu eu cartref mewn ardaloedd sydd wedi'u hatal yn creu dau gategori o denantiaid.¹³²

122. Credai Cyngor Sir Powys fod rhoi cyfle arall i denantiaid brynu eu cartrefi mewn ardaloedd sydd wedi'u hatal dros dro yn ymddangos ychydig yn rhyfedd ac ar yr amod bod awdurdod wedi cyflawni ei rwymedigaethau statudol o dan Fesur 2011, gan gynnwys ymgynghori â thenantiaid, nid yw hawliau neb wedi cael eu heffeithio.¹³³

¹²⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 07

¹²⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 07

¹²⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 18

¹²⁸ **Cofnod o'r trafodaethau grŵp gyda thenantiaid**

¹²⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 79, 3 Mai 2017

¹³⁰ Cofnod y Trafodion, paragraffau 237-238, 242 a 258

¹³¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 252.

¹³² Cofnod y Trafodion, paragraffau 264-267, 11 Mai 2017

¹³³ Cofnod y Trafodion, paragraff 250, 11 Mai 2017

Cynnydd mewn ceisiadau cyn diddymu

123. Roedd nifer o'r ymatebwyr, gan gynnwys Cartrefi Cymunedol Cymru, CIH Cymru, Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Cartrefi Dinas Casnewydd, yn nodi cynnydd sydyn posibl mewn gwerthiannau cyn y diddymu, neu'n mynegi pryder am hyn, a'r goblygiadau cysylltiedig o ran adnoddau i landlordiaid cymdeithasol.

124. Awgrymodd CIH Cymru y bydd y diddymu yn arwain at gynnydd mewn ceisiadau a thynnodd sylw at gynnydd sylweddol yn nifer y ceisiadau yn yr Alban yn dilyn y cyhoeddiad ar gyfer diwedd cynllun yr Alban ac eto cyn iddo gau i ymgeiswyr newydd. Mae hefyd yn cyfeirio at gynnydd sydyn mewn gwerthiannau yng Nghymru yn dilyn y gostyngiad yn y disgownt uchaf yn 2003-2004 (o £24,000 i £16,000), a arweiniodd at werthu 7,000 o dai.¹³⁴

125. Roedd Cartrefi Dinas Casnewydd hefyd yn rhagweld ymchwydd mewn ceisiadau, a fyddai'n arwain at golli llawer iawn o stoc. Roedd hyn yn seiliedig ar y profiad yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin yn ystod y cyfnod yn arwain at atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro, lle roedd gwerthiannau wedi cynyddu 84 y cant a 200 y cant yn y drefn honno rhwng 2012-13 a 2013-14. Fodd bynnag, roedd Cartrefi Dinas Casnewydd yn cydnabod bod unrhyw gynnydd sydyn yn nifer y ceisiadau cyn diddymu yn annhebygol o fod mor serth oherwydd y gostyngiad yn y disgownt uchaf o £16,000 i £8,000 yn 2015.¹³⁵

126. Nid oedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn ystyried cynnydd sydyn posibl mewn gwerthiannau fel pryder sylweddol. I'r gwrthwyneb, nododd mai cynnydd cymedrol iawn sydd wedi bod yn nifer y ceisiadau yn Abertawe ac Ynys Môn o ganlyniad i'r gwaharddiadau.¹³⁶ Roedd Cyngor Sir Powys yn rhannu'r farn hon ac eglurodd pan ymgynghorodd ar gynigion ar gyfer atal dros dro, na fu unrhyw gynnydd sylweddol naill ai mewn ceisiadau neu werthiannau a gwblhawyd.¹³⁷

127. Roedd rhai o'r ymatebwyr yn amau a oedd gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ddigon o gapasiti i ymdrin ag unrhyw gynnydd sylweddol mewn ymholiadau neu geisiadau.

128. Nododd Cartrefi Dinas Casnewydd ei fod eisoes wedi gweld cynnydd yn nifer yr ymholiadau, o bosibl o ganlyniad i gyhoeddi'r Bil. Roedd yn mynegi pryder ynghylch unrhyw gynnydd mewn baich gweinyddol, y mae'n awgrymu y gallai fod yn rhywbeth na ellir ei reoli. Nododd hefyd y byddai angen rhagor o adnoddau arno i ymdopi â'r galw.¹³⁸

129. Awgrymodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam y gall awdurdodau wynebu rhai anawsterau wrth brosesu ac ymdrin â mwy o geisiadau.¹³⁹

130. Fodd bynnag, roedd Tai Calon yn hyderus, pe byddai y nifer presennol o werthiannau (tua 20 y flwyddyn) yn cynyddu 50 y cant, y byddai'n gallu ymdopi drwy symud adnoddau.¹⁴⁰

131. Awgrymodd Cartrefi Cymunedol Cymru fod camau y gellid eu cymryd i liniaru cynnydd sydyn posibl, gan gynnwys gostwng y disgownt uchaf yn ystod y cyfnod rhybudd, neu sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'r opsiynau perchentyaeth eraill sydd ar gael iddynt.¹⁴¹ Wedi hynny, dywedodd:

¹³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 10

¹³⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 11

¹³⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 286, 11 Mai 2017

¹³⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 288, 11 Mai 2017

¹³⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 11

¹³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

¹⁴⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 138, 3 Mai 2017

“Clearly, a reduction in the maximum discount would lower the potential for a spike...It’s a question of whether you think the spike is undesirable or not.”¹⁴²

132. Credai Bwrdd Rheoli Tai Ceredigion y dylai’r disgownt gael ei leihau i’r lefel isaf (er enghraifft, £500 neu £1,000) cyn gynted â phosibl, er nad oedd yn glir a oedd yr awgrym hwn yn benodol i liniaru unrhyw gynnydd sydyn posibl yn nifer y gwerthiannau.¹⁴³

Tystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet

133. Wrth egluro’r rhesymeg dros y cyfnod rhybudd o 12 mis, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

“I think that it’s only right and proper that we give people an appropriate amount of time.”¹⁴⁴

134. Adlewyrchir hyn yn y Memorandwm Esboniadol, sy’n diystyru’r syniad o diddymu’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ddeufis ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol, gan nodi:

“...whilst satisfying social landlords’ desire to abolish the Right to Buy as quickly as practicable and providing the maximum impact in ending the statutory sale of social housing, [it] would not allow tenants a reasonable amount of time to exercise the Right to Buy prior to abolition.”¹⁴⁵

135. Cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet ei fod wedi ystyried cyfnod rhybudd o ddwy flynedd, fel y digwyddodd yn yr Alban pan ddidymodd yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, ond ei fod wedi’i ddiystyru. Nododd fod Llywodraeth Cymru wedi mabwysiadu dull gwahanol i’r hyn a ddefnyddiwyd yn yr Alban, er enghraifft, drwy hysbysu tenantiaid yn uniongyrchol o’r newidiadau i’w hawliau.¹⁴⁶

136. Gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet yn glir nad oedd o blaid rhoi cyfle arall i denantiaid brynu eu cartrefi mewn ardaloedd lle mae’r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi’i atal dros dro cyn y diddymu. Dywedodd:

“...there just doesn’t appear to be any logic in the principle of removing the suspension. To lift the suspension would only exasperate logic in the principle of removing the suspension. To lift the suspension would only exasperate the imbalance that we have evidence for, and undermine the purpose of the Bill that was taken and supported through the Assembly in 2011. You’ve heard the evidence from Carmarthen...for every one social housing space, there are seven people waiting in the system. It just seems illogical.”¹⁴⁷

137. Wedi hynny, rhoddodd Ysgrifennydd y Cabinet eglurhad manwl o’r goblygiadau o ran hawliau dynol o beidio â rhoi cyfle i denantiaid brynu eu cartrefi cyn y diddymu mewn ardaloedd sydd wedi’u hatal dros dro ar hyn o bryd. Meddai:

¹⁴¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

¹⁴² Cofnod y Trafodion, paragraff 140, 3 Mai 2017

¹⁴³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 19

¹⁴⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 291, 29 Mawrth 2017

¹⁴⁵ Memorandwm Esboniadol, paragraff 6.133

¹⁴⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 218-219, 29 Mawrth 2017

¹⁴⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 52, 25 Mai 2017

“The Government does not consider that tenants in areas where the right to buy is suspended, have a possession for the purposes of Article 1 of the First Protocol (A1P1).

“However, we are satisfied that even if A1P1 were to apply, that the provisions of the Bill, insofar as they work in the context of suspended areas would be compliant with A1P1 and tenants’ Convention rights.”¹⁴⁸

138. Nododd hefyd:

“The provisions contained in the Bill were designed to give effect to the policy of ending the right to buy, and in doing so we are satisfied that the proposals are Convention rights compliant. This is not the same as saying that the proposals in the Bill, in particular in respect of the one year period before abolition, are necessary for the Bill to be Convention rights compliant.”¹⁴⁹

139. Eglurodd Ysgrifennydd y Cabinet, lle roedd gwaharddiadau eisoes ar waith:

- byddai angen i awdurdodau lleol ddangos lefelau dwys o ran prinder tai ac anghydbwysedd sylweddol yn y cyflenwad a’r galw;
- byddai ymgynghoriad wedi’i gynnal â thenantiaid cyn yr ataliad a byddent wedi cael y cyfle i brynu eu heiddo cyn i’r ataliad ddod i rym; a
- byddai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wedi datblygu cynlluniau busnes ar sail ataliad, a byddai wedi cymryd camau i weithredu’r cynlluniau hynny a sicrhau y darperir tai cymdeithasol ar gyfer y rhai sydd â’r angen mwyaf.¹⁵⁰

140. Aeth Ysgrifennydd y Cabinet ymlaen i nodi y byddai gwrthdroi’r ataliad yn cael yr effaith o weithredu mewn modd sydd, er dros dro, yn anwybyddu’r ffaith bod prinder mawr o ran tai yn bodoli.¹⁵¹

141. Nododd nad oedd yr Alban wedi cael gwared ar yr atal dros dro cyn y diddymu a, hyd y gwyddai ef, ni chafwyd unrhyw gŵyn ffurfiol ar sail hawliau dynol.¹⁵²

142. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet y risg o gynydd sydyn mewn gwerthiannau cyn y diddymu arfaethedig. Dywedodd:

“...we’re assuming there’s going to be a spike [in sales]... There is nothing we can do about that spike. We anticipate it potentially could increase up to 50 per cent on top of the numbers that we currently have. But that’s the way it is...I’d

¹⁴⁸ Mae llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 22 Mai 2017, ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s63473/ELGC5-17-17%20Papur%208.pdf>

¹⁴⁹ [Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 22 Mai 2017](#)

¹⁵⁰ [Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 22 Mai 2017](#)

¹⁵¹ [Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 22 Mai 2017](#)

¹⁵² [Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 22 Mai 2017](#)

even consider reducing the amount of subsidy to a lesser level if it makes it less attractive. But I think I'm trying to be as fair as we can be, understanding that these are rights of individuals and we are allowing people to do that in a reasonable amount of time up until that date."¹⁵³

Ein barn

143. Bydd diddymu'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn newid sylweddol yn yr hyn sy'n bolisi cyhoeddus hirsefydlog. Yn ei hanfod, bydd y diddymu yn cael gwared ar hawliau presennol tenantiaid tai cymdeithasol i brynu eu cartref, a bydd yn gwneud hynny'n barhaol. Rydym wedi nodi ym Mhennod 1 ein sail resymegol ar gyfer cefnogi'r diddymu. Nid oes gan y mwyafrif o'r Pwyllgor unrhyw amheuaeth bod y diddymu yn angenrheidiol i ddiogelu'r stoc tai cymdeithasol bresennol a newydd ac i sicrhau ei bod yn parhau ar gael i ddiwallu anghenion tai ehangach yn y dyfodol. Fodd bynnag, o ystyried bod y Bil yn dileu hawliau'r unigolion, mae'n bwysig sicrhau ei fod yn gwneud hynny mewn ffordd bwyllog. Gyda hyn mewn golwg, rydym yn cydnabod yr angen i roi digon o rybudd o'r newidiadau i'w hawliau a rhoi digon o gyfle iddynt arfer yr hawliau hynny cyn iddynt ddod i ben.

144. Rydym yn cydnabod bod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a fynegodd farn yn fodlon gyda'r cyfnod rhybudd o 12 mis o leiaf a ddarperir ar ei gyfer yn y Bil. Rydym hefyd yn cydnabod barn rhai tenantiaid y dylai'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael gael eu diddymu ar y cyfle cyntaf ac nad oes angen rhoi unrhyw rybudd. Er ein bod yn deall y rhesymeg dros hyn, credwn mai'r ystyriaeth bwysicaf yn yr achos hwn yw'r angen i sicrhau bod y newidiadau yn cael eu gweithredu mewn ffordd deg a rhesymol.

145. Mae lleihau'r cyfnod rhybudd yn debygol o leihau nifer y gwerthiannau cyn diddymu, gyda llai o amser ar gael i denantiaid gael cyngor a gwneud trefniadau i brynu eu cartrefi. Fodd bynnag, mae prynu eiddo yn benderfyniad pwysig ac yn un a ddylai fod yn wybodus ac yn un a gaiff ei ystyried yn briodol. Yn dilyn y dystiolaeth a gawsom y gall tenantiaid fod yn cael eu rhoi o dan bwysau i brynu eu cartrefi, rydym yn pryderu bod risg y gallai lleihau'r cyfnod rhybudd ychwanegu at hyn.

146. Yn ychwanegol at hyn, rydym yn ymwybodol bod cael gwared ar hawl i brynu tenantiaid yn ymrwymo'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Er bod Ysgrifennydd y Cabinet yn hyderus nad yw cydymffurfio â hawliau'r Confensiwn yn dibynnu ar ddarparu cyfnod rhybudd o 12 mis o leiaf, credwn ei fod yn lliniaru'r risg o unrhyw her bosibl ar sail hawliau dynol.

147. Credwn fod y cyfnod rhybudd o 12 mis o leiaf yn taro cydbwysedd priodol rhwng yr angen i roi digon o amser i denantiaid arfer eu hawliau, a'r angen i beidio â cholli mwy o'r stoc tai cymdeithasol cyn gynted â phosibl. Felly, rydym yn fodlon ar y cyfnod rhybudd a ddarperir yn y Bil. Roedd un Aelod, David Melding AC, yn teimlo y byddai cyfnod rhybudd o 24 mis yn briodol.

148. Rydym yn ymwybodol o'r risg o gynnydd sydyn yn nifer y ceisiadau Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael cyn y diddymu a goblygiadau hyn ar gyfer landlordiaid cymdeithasol. Clywsom safbwyntiau gwahanol gan ymatebwyr ar y mater hwn. Er bod rhai yn mynegi pryderon am gynnydd sydyn posibl, roedd eraill yn meddwl bod cynnydd o'r fath yn annhebygol, neu'n fodlon bod gan landlordiaid ddigon o gapasiti i reoli mewn achos o gynnydd.

149. Nodwn fod camau y gallai Llywodraeth Cymru eu cymryd er mwyn lliniaru cynnydd sydyn, gan gynnwys gostwng y disgownt uchaf neu'r cyfnod o rybudd. Fodd bynnag, rydym yn ailadrodd ein sylwadau blaenorol ynghylch yr angen i sicrhau bod y newidiadau yn cael eu gweithredu mewn ffordd

¹⁵³ Cofnod y Trafodion, paragraff 135, 29 Mawrth 2017

deg a rhesymol. Rydym hefyd yn cyfeirio at ein sail resymegol dros gefnogi'r cyfnod rhybudd o 12 mis o leiaf, fel yr amlinellwyd yn gynharach.

150. Nodwn yr awgrym a gynigiwyd gan rai o'r ymatebwyr y dylai tenantiaid gael cyfle i brynu eu cartref cyn y diddymu os ydynt yn byw mewn ardaloedd lle mae'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi'i atal dros dro ar hyn o bryd. Roedd gan aelodau'r Pwyllgor safbwyntiau gwahanol ar y mater hwn. Roedd y rhan fwyaf o'r Aelodau yn cytuno gyda'r farn a fynegwyd ym mharagraffau 151 i 154. Mynegir y farn leiafrifol ym mharagraffau 155 i 157.

151. Nid ein rôl ni yw asesu rhinweddau neu fethiant y broses statudol ar gyfer atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael dros dro, neu yn wir y camau a gymerir gan awdurdodau unigol i ymgynghori neu gyfathrebu â thenantiaid cyn eu cais. Fodd bynnag, rydym yn nodi er nad yw Mesur 2011 yn gwneud cyfnod rhybudd yn ofynnol fel y cyfryw, dylai tenantiaid fod wedi cael gwybod am y cais arfaethedig ar gyfer atal dros dro ac felly dylent fod wedi cael cyfle i arfer eu hawliau cyn bod y gwaharddiad yn cael ei gymeradwyo.

152. Mae'n amlwg bod yr ardaloedd hynny lle mae ataliadau ar waith ar hyn o bryd eisoes wedi dangos eu bod o dan bwysau oherwydd prinder tai. Rydym yn pryderu y byddai cael gwared ar y gwaharddiad o bosibl yn gwaethygu'r pwysau hyn ac o bosibl yn tanseilio effaith arfaethedig y Mesur o fewn yr ardaloedd hynny, gan negyddu unrhyw effaith gadarnhaol y gall fod wedi'i gael yn yr ardaloedd hynny hyd yma.

153. Wrth ddod i'r casgliad hwn, rydym yn cydnabod bod cydbwysedd teg rhwng cyfiawnder a thegwch rhwng anghenion tenantiaid yr ymgynghorwyd â hwy ar atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ond nid diddymu ac y byddant bellach yn colli eu Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn barhaol, ac anghenion y bobl sydd mewn angen difrifol am dai, ac sydd am gael eu cartrefu mewn tai cymdeithasol diogel.

154. Er ein bod yn cydnabod bod yr awgrym i gael gwared ar y gwaharddiad cyn y diddymu gyda bwriad da, ar y cyfan nid ydym yn credu ei fod yn angenrheidiol nac yn briodol. Dyma farn chwech allan o wyth Aelod y Pwyllgor.

155. Roedd dau aelod o'r Pwyllgor, sef David Melding AC a Gareth Bennet AC yn teimlo'n gryf y dylai Ysgrifennydd y Cabinet ddiwygio'r Bil yng Nghyfnod 2 i ddarparu cyfnod gofynnol o rybudd ar gyfer tenantiaid cymwys i brynu eu cartefi cyn y diddymu mewn ardaloedd lle mae'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael wedi'i atal ar hyn o bryd, yn unol â thenantiaid mewn ardaloedd lle nad ydynt wedi'u hatal dros dro. Yn ychwanegol at hyn, cred David Melding AC y dylai'r cyfnod rhybudd hwn gael ei ymestyn o 12 mis i 24 mis ar gyfer pob tenant cymwys ni waeth pa ardal maent yn byw ynddi.

156. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae dau Aelod yn nodi, er y dylai tenantiaid fod wedi cael rhywfaint o gyfle i arfer eu hawl i brynu a'u hawl i gaffael cyn i'r gwaharddiad gael ei gymeradwyo, ni chafodd unrhyw gyfnod rhybudd statudol tebyg ei ddarparu ym Mesur 2011.

157. Er tegwch, mae dau Aelod yn credu y dylai cyfnod rhybudd gofynnol fod yn berthnasol i bob tenant cymwys, gan gynnwys y rhai mewn ardaloedd sydd wedi'u hatal dros dro. Byddai hyn yn golygu y byddai'r holl denantiaid cymwys yn cael eu trin yn gyson ac yn gyfartal ledled Cymru.

06. Dyletswydd i roi gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid

Cefndir

158. Mae Adran 8 o'r Bil yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi gwybodaeth a fydd o gymorth i denantiaid ddeall effaith y Bil a'r terfynau amser y bydd angen iddynt weithredu o'u mewn os ydynt am arfer yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael. Rhaid i'r wybodaeth hon gael ei chyhoeddi o fewn mis i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol. Rhaid i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i ddarparu'r wybodaeth hon i bob landlord cymwys. Yn ei dro, rhaid i bob landlord roi copi o'r wybodaeth hon neu ddarparu gwybodaeth sy'n berthnasol yn ei farn ef i'w holl denantiaid perthnasol o fewn deufis i'r Bil yn cael Cydsyniad Brenhinol neu o fewn mis o gael y wybodaeth gan Weinidogion Cymru, pa un bynnag yw'r cynharaf.

159. Yn dilyn sesiwn dystiolaeth Ysgrifennydd y Cabinet ar 29 Mawrth 2017, rhannodd gopi o'r ddogfen wybodaeth ddrafft gyda'r Pwyllgor a geisiodd farn tystion ar ei chynnwys wedi hynny.¹⁵⁴

Tystiolaeth gan yr ymatebwyr

160. Wrth ystyried adran 8, ceisiodd y Pwyllgor nodi a yw'r dyletswyddau ar Weinidogion Cymru a landlordiaid cymwys yn rhesymol, yn briodol ac y byddent yn effeithiol o ran rhoi gwybod i denantiaid am y newidiadau i'w hawliau.

161. Cafwyd cefnogaeth eang ymhlith yr ymatebwyr ar gyfer y dull a gymerwyd yn y Bil i roi gwybod i denantiaid a darpar denantiaid am y diddymu. Rhoddodd rhai o'r ymatebwyr awgrymiadau penodol am wybodaeth yr hoffent ei gweld yn cael ei chynnwys yn y ddogfen i denantiaid. Roedd awgrymiadau hefyd ynghylch sut y dylai landlordiaid gyflawni eu dyletswydd i hysbysu tenantiaid.

162. Roedd nifer o'r ymatebwyr wedi cyflwyno sylwadau am gynnwys y ddogfen wybodaeth ddrafft, ac wedi awgrymu ffyrdd y gellid ei gwella.

Dyletswydd ar Weinidogion Cymru

163. Cyflwynodd rhai o'r ymatebwyr sylwadau penodol am y ddyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi a darparu gwybodaeth, neu ar lefel y manylion a ddarperir yn y Bil am y materion sydd i'w cynnwys yn y ddogfen wybodaeth.

164. Er na wnaeth Shelter Cymru sylwadau ar y ddyletswydd, nododd:

“While many social landlords in Wales are effective at tenant communication, others have not always performed well in this area and a consistent Wales-wide approach, led by Welsh Government guidance would be desirable.”¹⁵⁵

165. Croesawodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam y syniad o ddarparu'r ddogfen wybodaeth gan Weinidogion Cymru i landlordiaid, y mae'n credu y bydd yn sicrhau bod pob tenant/darpar denant yn cael gwybod am y newid ac y bydd y wybodaeth a ddarperir yn gyson ledled Cymru.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Mae llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 12 Ebrill 2017, ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s62120/ELGC5-13-17%20Papur%206.pdf>

¹⁵⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 01

¹⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 08

166. Galwodd Cartrefi Cymunedol Cymru ar Lywodraeth Cymru i sicrhau bod y ddogfen wybodaeth a gynhyrchir mewn nifer o fformatau sy'n hygyrch i bob tenant.¹⁵⁷

167. Awgrymodd TPAS Cymru y dylai Llywodraeth Cymru, yn ogystal â'r ddogfen wybodaeth, ystyried cynhyrchu deunyddiau eraill i'w defnyddio gan landlordiaid a sefydliadau perthnasol er mwyn codi ymwybyddiaeth o'r diddymu. Er enghraifft, canllaw fideo neu gyflwyniad Powerpoint.¹⁵⁸

Dyletswydd ar landlordiaid cymwys

168. Roedd y rhai a gyflwynodd sylwadau yn gefnogol yn gyffredinol o'r ddyletswydd ar landlordiaid, ac eithrio Cartrefi Dinas Casnewydd. Nid oedd yn credu bod y ddyletswydd yn angenrheidiol nac yn gymesur a dywedodd:

“Due to the obvious costs associated with writing to each tenant individually and the higher level of applications likely to be received from individual contact, we would suggest that it would be sufficient to publicise the abolition of RTB/RTA via newsletters, websites and social media.”¹⁵⁹

169. Roedd nifer o'r ymatebwyr, gan gynnwys y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid cymdeithasol a thenantiaid, yn awgrymu efallai nad yw pasio'r ddogfen wybodaeth ymlaen y ffordd fwyaf effeithiol o gyfleu'r newidiadau i denantiaid. Roedd consensws eang y byddai angen i landlordiaid ystyried y ffordd orau o gyfleu'r newidiadau i ddiwallu anghenion amrywiol y tenantiaid.

170. Nododd Shelter Cymru y byddai'n ddefnyddiol i'r Llywodraeth nodi rhai disgwyliadau ynghylch pa sianelau gwybodaeth gwahanol y dylid eu defnyddio gan landlordiaid i gyfathrebu â thenantiaid.¹⁶⁰

171. Nododd TPAS Cymru:

“...it is important that consideration is given to how this information is shared in a way that provides equal access to all tenants regardless of their literacy skills and their access to the internet.”¹⁶¹

172. Roedd yn awgrymu y dylai landlordiaid ddefnyddio eu data proffilio tenantiaid, a fyddai'n helpu i sicrhau eu bod yn cyfleu'r newidiadau hyn gyda'u tenantiaid yn y modd mwyaf priodol a theg.¹⁶²

173. Credai TPAS Cymru y dylai'r wybodaeth fod yn ysgrifenedig at bob tenant yn eu dewis iaith neu fformat o'u dewis, o leiaf.¹⁶³ Mynegwyd barn debyg gan Mr Clarke sydd hefyd o blaid ymgyrch wybodaeth eang.¹⁶⁴

174. Nododd y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid cymdeithasol eu bwriad i addasu'r ddogfen wybodaeth i sicrhau ei bod yn addas ar gyfer y gynulleidfa darged, ac i ategu'r wybodaeth ysgrifenedig gyda ffurfiau eraill o gyfathrebu, megis cwrdd â thenantiaid wyneb yn wyneb.

¹⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

¹⁵⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 526, 11 Mai 2017

¹⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 11

¹⁶⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 209, 3 Mai 2017

¹⁶¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

¹⁶² Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

¹⁶³ Cofnod y Trafodion, paragraff 524, 11 Mai 2017

¹⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

175. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru, er ei bod yn ddefnyddiol i Lywodraeth Cymru ddarparu'r wybodaeth gyfreithiol angenrheidiol i'w throsglwyddo i denantiaid, y dylai cymdeithasau allu cyfleu hyn mewn ffordd sy'n addas i'w tenantiaid.¹⁶⁵ Aeth ymlaen i ddweud:

“...really it should be down to individual associations how they then choose to pass that legal information on, and what format they would use, how they might make it more engaging [and] interesting.”¹⁶⁶

176. Nododd y Grŵp Coastal Housing y byddai'n ceisio barn ei grwpiau o denantiaid am y wybodaeth y byddent yn ei chael yn ddefnyddiol cyn penderfynu ar ei dull. Mae'n awgrymu y gall dim ond cyhoeddi'r ddogfen wybodaeth i denantiaid fod yn ddryslyd iddynt, yn enwedig pan, yn hanesyddol, nad oedd y mwyafrif wedi mynegi unrhyw ddiddordeb yn yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.¹⁶⁷

177. Pwysleisiodd Tai Calon mae'n debyg mai cyfathrebu â thenantiaid yw ei flaenoriaeth uchaf. Roedd yn rhagweld codi ymwybyddiaeth drwy gylchlythyrau cyn unrhyw ohebiaeth ffurfiol, a allai gael eu hategu gan gyfathrebu wyneb yn wyneb.¹⁶⁸

178. Roedd Cyngor Sir Caerfyrddin a Chyngor Sir Caerffili hefyd yn cydnabod yr angen i sicrhau bod gwybodaeth yn cael ei darparu mewn amrywiaeth o ieithoedd a fformatau i ddiwallu anghenion penodol tenantiaid. Nodwyd fod ganddynt drefniadau gwahanol ar waith i hwyluso hyn.

179. Gwnaed pwyntiau tebyg gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd a Tai Calon.

180. Soniodd rhai o'r ymatebwyr am yr amserlenni y mae'n rhaid i landlordiaid roi gwybod i denantiaid am y newidiadau. Er bod CIH Cymru wedi awgrymu yn y lle cyntaf bod yr amserlenni yn “dynn”, cadarnhaodd wedyn ei fod yn fodlon eu bod yn rhesymol, gan ddweud:

“Landlords have undertaken mass communication on big policy and legislative changes on a regular basis, for example on universal credit and the changes to welfare...they are well set up for this type of communication.”¹⁶⁹

181. Roedd y rhai sy'n cynrychioli landlordiaid cymdeithasol yn fodlon bod yr amserlenni yn rhesymol.

Cyngor annibynnol

182. Pwysleisiodd nifer o'r ymatebwyr yr angen i denantiaid gael mynediad at gyngor annibynnol er mwyn eu galluogi i wneud penderfyniadau gwybodus am arfer eu hawl i brynu eu cartref cyn y diddymu.

183. Roedd Cyngor Sir Caerfyrddin yn argymhell cyngor amserol, fforddiadwy, o ansawdd da i denantiaid, yn benodol y cyngor ar reoli cyllideb a rôl a chyfrifoldebau perchnogion cartref, gan gynnwys gwaith cynnal a chadw parhaus i eiddo.¹⁷⁰

¹⁶⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 95, 3 Mai 2017

¹⁶⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 95, 3 Mai 2017

¹⁶⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 96, 3 Mai 2017

¹⁶⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 102, 3 Mai 2017

¹⁶⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 174, 11 Mai 2017

¹⁷⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 329, 11 Mai 2017

184. Credai Mr Clarke fod darparu cyngor annibynnol yn gwbl hanfodol.¹⁷¹ Roedd yn cwestiynu a fyddai'r landlordiaid eu hunain yn y sefyllfa orau i ddarparu cyngor diduedd, o ystyried y gwrthdaro buddiannau posibl.¹⁷²

185. Awgrymodd Mr Clarke y dylai Llywodraeth Cymru fabwysiadu gwasanaeth asiant llinell gymorth Hawl i Brynu a noddir gan y Llywodraeth i sicrhau didueddrwydd mewn cyngor gyda'r nod o sicrhau'r dewis cynaliadwy gorau i'r tenant.¹⁷³ Yn ddiweddarach eglurodd nad oedd yn hyrwyddo sefydlu gwasanaeth newydd. Roedd yn credu y byddai sefydliadau megis y Gwasanaeth Cyngori Ariannol a Cyngor ar Bopeth mewn sefyllfa well i gynghori tenantiaid ar eu hopsiynau na landlordiaid. Fodd bynnag, roedd Mr Clarke yn cwestiynu a oedd gan y sefydliadau hynny ddigon o gapasiti i ymdrin ag unrhyw gynnydd yn y galw am eu gwasanaethau o ganlyniad i'r Bil.¹⁷⁴

186. Pwysleisiodd TPAS Cymru yr angen i sicrhau bod gan staff cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol ddealltwriaeth briodol o'r Ddeddf a'u bod yn ymwybodol o ffynonellau priodol o gyngor annibynnol ac yn gallu cyfeirio tenantiaid atynt.¹⁷⁵ Pwysleisiodd hefyd bwysigrwydd staff mewn asiantaethau cynghori yn cael digon o amser i ymgyfarwyddo â'r newidiadau deddfwriaethol cyn gorfod rhoi cyngor i denantiaid.¹⁷⁶

Dogfen wybodaeth ddrafft

187. Roedd yr ymatebwyr hynny a gyflwynodd sylwadau yn fodlon yn gyffredinol ar y ddogfen wybodaeth ddrafft. Fodd bynnag, awgrymodd rhai nifer o faterion y gellid ymhelaethu arnynt, yn ogystal â materion ychwanegol yr hoffent eu gweld yn cael eu cynnwys yn y ddogfen.

188. Roedd Cartrefi Cymunedol Cymru yn croesawu'r ddogfen wybodaeth ddrafft, yn benodol y cyfeiriadau at y cyngor cyfreithiol ac ariannol y dylai tenantiaid ei geisio cyn gwneud unrhyw benderfyniad i brynu eu cartref.¹⁷⁷ Fodd bynnag, roedd yn awgrymu y gallai fod mwy o bwyslais ar gyfeirio pobl at ffyrdd eraill y gall tenantiaid brynu tŷ.¹⁷⁸

189. Hefyd, awgrymodd Cyngor Sir Ynys Môn¹⁷⁹ a TPAS Cymru¹⁸⁰ y gallai'r ddogfen wybodaeth gael ei defnyddio i gyfeirio at gynlluniau perchentaeth eraill.

190. Pwysleisiodd Shelter Cymru yr angen i wneud mwy i godi ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid o fenthycwyr a broceriaid morgesei diegwyddor a allai geisio manteisio ar hawl person i brynu cyn y diddymu. Credai y dylai'r ddogfen wybodaeth ddrafft gynnwys gwybodaeth benodol yn hyn o beth.¹⁸¹

191. Awgrymodd Cyngor Sir Caerfyrddin y dylai'r ddogfen wybodaeth ddrafft gael ei phrofi gan denantiaid cyn cael ei chwblhau er mwyn sicrhau ei bod yn addas at y diben.¹⁸²

¹⁷¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

¹⁷² Cofnod y Trafodion, paragraffau 528-530, 11 Mai 2017

¹⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 14

¹⁷⁴ Cofnod y Trafodion, paragraffau 528-530 a 532-538

¹⁷⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

¹⁷⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 539, 11 Mai 2017

¹⁷⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

¹⁷⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 03

¹⁷⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 12

¹⁸⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, ARTB 06

¹⁸¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 203-205, 3 Mai 2017

¹⁸² Cofnod y Trafodion, paragraff 291, 11 Mai 2017

Tystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet

192. Nododd Ysgrifennydd y Cabinet fod Llywodraeth Cymru yn mynd y tu hwnt i'r hyn y mae gwledydd eraill wedi'i wneud o ran rhoi gwybod i denantiaid am y diddymu.¹⁸³ Er enghraifft, yn yr Alban, nid oedd gofyniad ar landlordiaid i roi gwybod i denantiaid. Yn lle hynny, cyhoeddwyd gwybodaeth am y diddymu ar y rhyngryd.

193. Pan holwyd pam nad yw'r Bil yn rhoi dyletswydd absoliwt ar Weinidogion Cymru i ddarparu'r ddogfen wybodaeth sy'n ofynnol o dan adran 8(1) i landlordiaid cymwys, eglurodd Ysgrifennydd y Cabinet:

“There are some landlords living outside of Wales, English based landlords, who have properties in Wales. We don't have those contact details. We don't have a direct relationship with them...we are relying on data supplied by a third party for us to make sure that we can take reasonable steps to inform them...that's why we cannot be absolute in terms of making contact with all of them.”¹⁸⁴

194. Wrth wneud sylwadau ar y gofyniad ar landlordiaid cymwys i roi copi o'r ddogfen wybodaeth i denantiaid, dywedodd swyddog Ysgrifennydd y Cabinet:

“[Landlords] have to provide the information to tenants. There may be some discretion, but when we send them the information, we can always indicate how we would like them to pass it on.”¹⁸⁵

195. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet na ddylid tanbriso'r her ar gyfer landlordiaid cymdeithasol o ran rhoi gwybod i denantiaid am y newidiadau.¹⁸⁶ Fodd bynnag, dywedodd fod landlordiaid yn effeithiol iawn yn rhoi gwybod i denantiaid ac yn cymryd rhan yn eu cymunedau.¹⁸⁷

196. Pan holwyd Ysgrifennydd y Cabinet ynghylch sut y mae'r Bil yn sicrhau bod landlordiaid yn cyfleu gwybodaeth am y diddymu i denantiaid yn y modd mwyaf priodol a hygyrch, dywedodd:

“...the direct relationship between [social landlords] and tenants is very good, and I would hope that they are able to manage their tenancies well, whether that's linguistically or otherwise. So, I'm confident they'll be able to disseminate the information.”¹⁸⁸

197. Aeth ymlaen i egluro na fyddai Llywodraeth Cymru yn nodi a ddylai landlordiaid ddarparu gwybodaeth mewn ieithoedd neu fformatau gwahanol, ond awgrymodd y byddai hyn yn fater i landlordiaid ei ystyried wrth ystyried anghenion tenantiaid.¹⁸⁹

198. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet y byddai'n disgwyl i landlordiaid allu dangos eu bod wedi cysylltu â'u tenantiaid mewn ffordd briodol.¹⁹⁰

¹⁸³ Cofnod y Trafodion, paragraff 239, 29 Mawrth 2017

¹⁸⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 117, 29 Mawrth 2017

¹⁸⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 242, 29 Mawrth 2017

¹⁸⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 131, 25 Mai 2017

¹⁸⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 239, 29 Mawrth 2017

¹⁸⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 131, 25 Mai 2017

¹⁸⁹ Cofnod y Trafodion, paragraff 135, 25 Mai 2017

¹⁹⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 249, 29 Mawrth 2017

199. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet, yn amodol ar y Cynulliad yn cytuno ar egwyddorion cyffredinol y Bil, ei fod yn bwriadu ymgynghori â rhanddeiliaid ar y ddogfen wybodaeth ddraft.¹⁹¹

200. Cyfeiriodd at gyngor yn y ddogfen ddrafft a oedd yn ceisio amddiffyn tenantiaid sy'n agored i niwed rhag cael eu hecsbloetio o bosibl gan hapfasnachwyr eiddo neu froceriaid a benthycwyr diegwyddor a all geisio manteisio ar y diddymu. Nododd fod cyngor ar gael eisoes ar wefan Llywodraeth Cymru a chanllaw yr Hawl i Brynu hefyd. Gwnaeth ymrwymiad i sicrhau bod cyngor tebyg ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru a chanllaw yr Hawl i Gaffael.¹⁹²

201. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ei fod wedi trafod darparu cyngor i denantiaid cyn y diddymu gyda Cyngor ar Bopeth. Roedd yn "hyderus" fod gan wasanaethau cyngori perthnasol y capasiti i ymdrin ag unrhyw gynnydd yn y galw am eu gwasanaethau yn arwain at y diddymu.¹⁹³

202. Yn dilyn ymlaen o hyn, eglurodd ei fod yn barod i ystyried pa wybodaeth a chymorth ychwanegol ddylai fod ar gael i denantiaid yn dilyn unrhyw fynegiant cychwynnol o ddi-ddordeb mewn prynu eu cartref. Roedd Ysgrifennydd y Cabinet yn rhagweld y gallai'r cymorth hwn ddod gan landlordiaid cymdeithasol.¹⁹⁴

Ein barn

203. Fel gydag unrhyw newid sylweddol mewn polisi cyhoeddus, credwn fod yn rhaid i Lywodraeth Cymru gymryd yr awenau o ran codi ymwybyddiaeth a hyrwyddo dealltwriaeth o effaith y newidiadau hynny. Mae darparu gwybodaeth berthnasol ac amserol yn allweddol i sicrhau bod tenantiaid yn deall bod eu hawliau yn newid a'u bod yn gallu gwneud penderfyniadau gwybodus ynghylch a ddylid arfer yr hawliau hynny cyn y diddymu. Er bod y darpariaethau gwybodaeth o fewn y Bil yn mynd rhywfaint o'r ffordd i gyflawni hyn, credwn y gellid gwneud mwy i sicrhau bod yr holl bartïon perthnasol yn cael gwybodaeth lawn am ddi-ddymu'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael, a'u bod yn barod ar gyfer y newid hwn.

204. Rydym yn croesawu'r gofynion ar Weinidogion Cymru i baratoi a chyhoeddi dogfen sy'n cynnwys gwybodaeth (y cyfeirir ati'n ddiweddarach fel 'dogfen wybodaeth') gyda'r nod o gynorthwyo tenantiaid a darpar denantiaid i ddeall effaith y Ddeddf.

205. Noder fod y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i ddarparu copi o'r ddogfen wybodaeth i bob landlord cymwys. Rydym hefyd yn nodi y bydd Llywodraeth Cymru yn dibynnu ar drydydd parti er mwyn eu cynorthwyo i ganfod landlordiaid cymdeithasol yn Lloegr sy'n gosod eiddo yng Nghymru. Mae Ysgrifennydd y Cabinet wedi gwneud yn glir ei ymrwymiad i ddosbarthu'r ddogfen wybodaeth i bob landlord cymwys, ni waeth lle maent wedi'u lleoli, ac rydym wedi'n sicrhau gan hyn. Felly, rydym yn fodlon ar y gofyniad, fel y'i drafftwyd.

206. Er gwaethaf rôl ganolog landlordiaid yn rhoi gwybod i denantiaid am y newidiadau i'w hawliau, mae amrywiaeth o sefydliadau y bydd angen iddynt fod yn gyfarwydd ag effeithiau'r Ddeddf a goblygiadau'r newidiadau hyn i denantiaid. Mae'r un mor bwysig bod y sefydliadau hyn yn cael y wybodaeth briodol a hynny cyn gynted â phosibl

¹⁹¹ Mae llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 30 Ebrill 2017, ar gael yn:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s62366/ELGC5-14-17%20Papur%206.pdf>

¹⁹² Llythyr oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet at Gadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, dyddiedig 30 Ebrill 2017

¹⁹³ Cofnod y Trafodion, paragraff 158, 25 Mai 2017

¹⁹⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 141, 25 Mai 2017

207. Er ein bod yn cydnabod y bydd y ddogfen wybodaeth ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru, credwn y dylai'r llywodraeth gymryd ymagwedd fwy rhagweithiol er mwyn helpu i sicrhau bod sefydliadau perthnasol wedi paratoi yn y cyswllt hwn.

208. Credwn y bydd y darpariaethau gwybodaeth yn cael eu cryfhau drwy gynnwys gofyniad ar Weinidogion Cymru i ddarparu sefydliadau perthnasol eraill, er enghraifft gwasanaethau cynghori a'r rhai sy'n cynrychioli budd tenantiaid, gyda chopi o'r ddogfen wybodaeth.

Argymhelliad 2. Rydym yn argymhell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn diwygio'r Bil yng Nghyfnod 2 i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddarparu sefydliadau perthnasol eraill gyda chopi o'r ddogfen wybodaeth.

209. Rydym yn croesawu'r bwriad i roi gwybod i'r holl denantiaid perthnasol am effaith y Ddeddf. Credwn fod hyn yn ddull teg a chymesur, o ystyried natur y newidiadau deddfwriaethol sydd i'w gwneud. Fodd bynnag, nid ydym yn argyhoeddedig mai adran 8(3), fel y'i drafftwyd, yw'r ffordd fwyaf effeithiol o gyflawni'r nod hwn.

210. Rydym yn deall y dymuniad i osgoi rhagnodi. Yn wir, credwn ei bod yn bwysig sicrhau bod landlordiaid yn cael digon o hyblygrwydd i addasu'r ddogfen wybodaeth ar gyfer eu tenantiaid. Fodd bynnag, rydym yn pryderu bod adran 8(3) yn agored i ddehongliad eang, a allai arwain at anghysondeb a bod gan rai tenantiaid fwy o wybodaeth am y newidiadau i'w hawliau nag eraill. Byddai hyn yn annymunol ac yn anfoddfaol.

Argymhelliad 3. Rydym yn argymhell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn diwygio'r Bil yng Nghyfnod 2 i nodi'r wybodaeth y mae'n rhaid i landlordiaid cymwys ei darparu i bob un o'u tenantiaid perthnasol er mwyn cyflawni eu dyletswyddau o dan adran 8(3)(a). Er enghraifft, y dyddiadau y bydd y cyfyngiadau a'r diddymu llawn yn dod i rym.

211. Nodwn nad oes unrhyw fanylion yn y Bil ynghylch sut y dylai'r wybodaeth ofynnol gael ei chyfleu i denantiaid neu ei haddasu i ddiwallu eu hanghenion amrywiol. Cawsom ein calonogi gan y dystiolaeth gan landlordiaid cymdeithasol ynghylch yr amrywiaeth o ddulliau cyfathrebu a ddefnyddir ganddynt ar hyn o bryd i ymgysylltu â'u tenantiaid, ac am eu parodrwydd i chwilio am ffyrdd arloesol o godi ymwybyddiaeth o'r diddymu. Fodd bynnag, er sicrwydd ac i sicrhau cysondeb, credwn y dylid gwneud darpariaeth addas ar gyfer hyn.

Argymhelliad 4. Rydym yn argymhell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn gwneud darpariaeth yn y Bil i sicrhau bod landlordiaid cymwys yn cyfleu'r wybodaeth sy'n ofynnol o dan adran 8(3) i denantiaid yn y ffordd fwyaf priodol a hygyrch i ddiwallu eu hanghenion amrywiol.

212. Clywsom y bydd mynediad at gyngor annibynnol yn allweddol i sicrhau bod tenantiaid yn gwneud penderfyniadau gwybodus am arfer eu hawliau cyn y diddymu. Nodwn honiad Ysgrifennydd y Cabinet fod gan wasanaethau cynghori perthnasol yn y trydydd sector y capasiti ariannol i ymdopi ag unrhyw gynnydd yn y galw am wasanaethau o ganlyniad i'r Bil. Fodd bynnag, rydym yn ymwybodol o'r pwysau ariannol parhaus ar y gwasanaethau cynghori hyn. O ystyried hyn, gwaith parhaus Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael ag allgâu ariannol, a'r ansicrwydd o amgylch graddau unrhyw gynnydd yn y galw am wasanaethau, rydym yn ceisio sicrwydd pellach gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y mater hwn.

Argymhelliad 5. Rydym yn argymhell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn gweithio gyda gwasanaethau cynghori perthnasol i fonitro ac adolygu effaith y Bil ar y galw am

wasanaethau gyda'r bwriad o ddarparu cymorth ariannol ychwanegol cyn y diddymu, os bydd yr angen yn codi.

213. Rydym yn falch bod Ysgrifennydd y Cabinet yn gallu darparu fersiwn ddrafft o'r ddogfen wybodaeth inni ar gam cynnar yn y broses graffu, sydd wedi hwyluso ein gwaith. Credwn fod y dull a ddefnyddir gan Ysgrifennydd y Cabinet i baratoi'r ddogfen yn briodol ac rydym yn fodlon yn gyffredinol ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y drafft, y tu hwnt i'r hyn sy'n ofynnol o dan adran 8(2).

214. Rydym yn tynnu sylw Ysgrifennydd y Cabinet at y dystiolaeth a gafwyd ar gynnwys y ddogfen wybodaeth ddrafft a lefel y manylder a ddarperir yn y ddogfen. Mae rheolau'r cynlluniau Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn gymhleth ac yn cynnwys nifer o feysydd gan gynnwys cymhwysedd a chyfyngiadau ar werthiannau yn y dyfodol y mae'n bwysig bod tenantiaid yn ymwybodol ohonynt. Fodd bynnag, rydym yn deall yr angen i daro cydbwysedd priodol rhwng darparu gwybodaeth gynhwysfawr a sicrhau ei bod yn hygyrch, yn hawdd ei defnyddio ac yn cyflawni ei phwrpas, sef i gynorthwyo tenantiaid i ddeall effaith y Ddeddf. Rydym yn ymwybodol o ganllawiau presennol Llywodraeth Cymru ar yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ac yn credu y dylai'r ddogfen wybodaeth ategu yn hytrach na dyblygu hyn.

215. Rydym yn croesawu bwriad Ysgrifennydd y Cabinet i ymgynghori â rhanddeiliaid perthnasol ar y ddogfen wybodaeth ddrafft. Fodd bynnag, credwn mai'r ffordd fwyaf effeithiol o sicrhau bod y wybodaeth yn addas i'r diben ac yn addas ar gyfer ei chynulleidfa darged yw ei phrofi gyda thenantiaid yn uniongyrchol.

Argymhelliad 6. Rydym yn argymhell bod Ysgrifennydd y Cabinet yn profi'r ddogfen wybodaeth ddrafft gyda thenantiaid cyn iddi gael ei chwblhau er mwyn sicrhau ei bod yn addas at y diben.