



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol
gan gynnwys
yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol a'r
Nodiadau Esboniadol

Mawrth 2017

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

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Datganiad Aelod Cynulliad

Yn fy marn i, byddai darpariaethau Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) a gyflwynwyd gennyf ar 13 Mawrth 2017o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Carl Sargeant AC

Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant

Yr Aelod o'r Cynulliad sy'n gyfrifol am y Bil

13 Mawrth 2017

CYNNWYS

RHAN 1

1. Disgrifiad (tudalen 4)
2. Cymhwysedd deddfwriaethol (tudalen 5)
3. Diben y deddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael (tudalennau 6-13)
4. Ymgynghori (tudalennau 14-18)
5. Pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth (tudalennau 19-21)

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau, y costau a'r manteision (tudalennau 22-58)
7. Aseidiadau o'r effaith (tudalennau 59 -63)
8. Adolygu ar ôl gweithredu (tudalen 64)

Atodiad 1: Dadansoddiad o sensitifwydd (tudalennau 65)

Atodiad 2: Nodiadau Esboniadol (tudalennau 69)

Atodiad 3: Mynegai Gofynion y Rheolau Sefydlog (tudalennau 75)

Atodiad 4: Atodlen o ddiwygiadau (tudalennau 79)

Atodiad 5: Cyfeiriadau (tudalennau 89)

Eglurhad

Mae'r troednodiadau, a ddangosir drwy rifau mewn cromfachau, yn cyflwyno testun esboniadol

Mae'r ôl-nodiadau'n cyflwyno cyfeiriadau sy'n ymddangos yn Atodiad 5

1. Disgrifiad

- 1.1 Bydd Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) yn cael gwared ar yr holl amrywiadau o'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Bydd cyfnod hysbysu o flwyddyn o leiaf ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol cyn diddymu'r hawliau hyn. Bydd yr hawliau mewn perthynas â thai cymdeithasol y cyflenwad newydd yn dod i ben ddau fis ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.

2. Cymhwysedd deddfwriaethol

2.1 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).

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

“Tai. Cyllid tai ac eithrio cynlluniau a gynorthwyr 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.”

2.3 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).

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

Diben

- 3.1 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud popeth o fewn ei gallu i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Trechu tlodi yw un o flaenoriaethau pennaf Llywodraeth Cymru. Mae'r Bil hwn, sy'n adlewyrchu'r egwyddorion craidd o degwch, cyfiawnder cymdeithasol, cydraddoldeb a datblygu cynaliadwy, yn cydnabod pa mor bwysig yw cartrefi diogel a fforddiadwy a'r rhan annatod y maent yn chwarae fel sail i fywydau pobl a chymunedau cryf.
- 3.2 Mae diogelu stoc o dai cymdeithasol Cymru ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu prynu cartref yn y farchnad dai drwy gyflwyno Bil i derfynu'r Hawl i Brynu yn un o flaenoriaethau'r rhaglen *Symud Cymru Ymlaen*. Mae hynny'n cyd-fynd ag egwyddor datblygu cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae diogelu stoc o dai rhent cymdeithasol Cymru rhag crebachu ymhellach, sydd hefyd yn annog awdurdodau lleol ac eraill i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd, yn seiliedig ar yr egwyddor o sicrhau bod yr anghenion presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion llety. Rhaid cydbwyso'r budd a ddaw o ddiddymu hawliau tenantiaid tai cymdeithasol sy'n gymwys i brynu eu cartrefi drwy'r Hawl i Brynu yn erbyn yr ymrwymiad i wella llesiant y mwyafrif, gan gynnwys pobl agored i niwed, na fyddent fel arall yn gallu fforddio cartref.
- 3.3 Mae'r memorandwm esboniadol hwn yn rhoi gwybodaeth am elfennau allweddol o'r Bil a'i ddarpariaethau.
- 3.4 Gallai rhai rhannau o'r memorandwm esboniadol hwn gyfeirio at y term 'Hawl i Brynu' yn unig. Oni nodir yn wahanol, dylid cymryd bod hyn yn cynnwys yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd, yr Hawl i Brynu a Estynnwyd a'r Hawl i Gaffael.

Cyd-destun

- 3.5 Mae'r Hawl i Brynu yn rhoi'r cyfle i denantiaid i landlordiaid tai cymdeithasol, sydd â thenantiaeth ddiogel neu sicr, brynu rhydd-ddaliad eu cartref am bris is na phris y farchnad, yn amodol ar rai amodau ac eithriadau penodol. Fel arall, os nad y landlord sy'n berchen ar y rhydd-ddaliad, neu os fflat yw'r cartref, mae gan y tenant yr hawl i gael les arno. Yn y ddau achos, mae'r pris prynu yn is na phris y farchnad.
- 3.6 Mae'r Hawl i Gaffael yn berthnasol, yn amodol ar rai amodau penodol, os yw landlord yn landlord cymdeithasol cofrestredig neu'n ddarparwr cofrestredig preifat sy'n darparu tai cymdeithasol, os yw'r denantiaeth yn denantiaeth sicr neu ddiogel, ac os yw'r annedd wedi'i darparu drwy arian cyhoeddus ac wedi aros yn y sector rhentu cymdeithasol.
- 3.7 Mae'r Hawl i Brynu a Gadwyd fel arfer yn berthnasol i denantiaid awdurdodau lleol y mae eu cartref wedi'i drosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r Hawl i Brynu a Estynnwyd yn ehangu'r Hawl i Brynu i denantiaeth ddiogel

sydd â gwahanol fuddiannau, gan gynnwys buddiant awdurdod lleol neu awdurdod cyhoeddus arall, yn ogystal â buddiant y landlord.

- 3.8 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. Mae'r awdurdodau lleol sy'n ystyried adeiladu cartrefi cymdeithasol newydd wedi mynegi rhai pryderon hefyd. Mae'r pryderon hynny'n adlewyrchu'r posibilrwydd y gallai cartrefi newydd gael eu colli o ganlyniad i'w gwerthu o dan yr Hawl i Brynu ymhell cyn diwedd oes economaidd y cartrefi hynny, yn sgil amgylchiadau economaidd cyfnewidiol a diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r awdurdodau lleol yn credu bod hynny'n tansilio unrhyw gymhelliad i fuddsoddi mewn cartrefi newydd.
- 3.9 Cydnabu Llywodraeth flaenorol Cymru effaith yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael a'r pwysau parhaol ar dai cymdeithasol drwy gyflwyno Mesur Tai (Cymru) 2011. Mae'r Mesur hwn yn caniatáu i awdurdodau lleol wneud cais i Weinidogion Cymru atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael dros dro yn eu hardaloedd.
- 3.10 Yn ystod y pum mlynedd ers i'r Mesur gael y Cydsyniad Brenhinol ym mis Mai 2011, cymeradwywyd tri chais yn unig i atal yr hawl dros dro erbyn 31 Rhagfyr 2016 – Sir Gaerfyrddin, Abertawe ac Ynys Môn. Roedd dau gais arall yn cael eu hystyried ar 31 Ionawr 2017. Roedd y rhesymau a roddwyd gan yr awdurdodau lleol i egluro hyn yn cynnwys y gwaith a oedd yn ymwneud â pharatoi cais i atal yr hawl dros dro – sy'n cynnwys yr ymgynghoriad cyhoeddus, a diffyg adnoddau a chapasiti. 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.
- 3.11 Mae tai cymdeithasol yn elfen hollbwysig o'r system dai gyffredinol, gan gynnig opsiwn hanfodol i bobl nad ydynt yn gallu prynu na rhentu tŷ yn y farchnad tai preifat. Mae'r bobl hyn yn cynnwys pobl ddifreintiedig ac agored i niwed, ynghyd â phobl o aelwydydd incwm isel ac eraill nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ am amryw o resymau.
- 3.12 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. Mae'r cynnig yn gydnaws â'r dystiolaeth a ddarparwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, sy'n cael ei disgrifio'n fanylach isod. 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. Mae cartref diogel a fforddiadwy yn un o seiliau bywyd teuluol sefydlog, ac yn helpu i atal profiadau niweidiol yn ystod plentyndod. Mae'n helpu i fynd i'r afael â 'bod heb waith', gwella sgiliau a lleihau nifer y bobl ifanc nad ydynt mewn addysg, cyflogaeth na hyfforddiant. Mae safon ein stoc o dai cymdeithasol yn helpu i sicrhau bod plant yn byw mewn amgylchiadau sy'n hyrwyddo eu datblygiad, ac

yn cyfrannu at wella eu cyrhaeddiad addysgol. Mae safonau llety da hefyd yn un o'r penderfynyddion iechyd allweddol ac yn ffactor sy'n lleihau anhydraddoldebau iechyd.

Y sefyllfa bresennol a'r sylfaen dystiolaeth

- 3.13 Mae nifer y tai cymdeithasol sy'n cael eu gwerthu yng Nghymru wedi gostwng ers cyrraedd penllanw yn yr 1980au. 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. Roedd nifer y tai a werthwyd ar ei uchaf yn 2003-04 pan gollwyd bron 7,000 o dai o'r stoc o dai cymdeithasol mewn blwyddyn. Ar 31 Mawrth 2015, roedd anheddau'r sector cymdeithasol yn cyfrif am 16% o'r holl anheddau o'i gymharu â 19% yn 2000-01.
- 3.14 Yn fwy diweddar, mae ffactorau economaidd, gan gynnwys morgeisi tynnach wedi golygu bod llai o dai o'r stoc o dai cymdeithasol yn cael eu gwerthu. Yn y pum mlynedd fwyaf diweddar y mae data ar gael ar eu cyfer (Mawrth 2012 - Mawrth 2016), collwyd cyfartaledd o 248 o dai bob blwyddyn. Yn 2013-14, roedd gwerthiannau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dangos cynnydd am y tro cyntaf ers 2003-04 – prynwyd 253 o dai, a oedd yn fwy na'r 170 a brynwyd yn 2012-13. Mae'r cynnydd hwn wedi parhau, a chafwyd 286 o werthiannau statudol dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn 2014-15 a 359 yn 2015-16.
- 3.15 Roedd Llywodraeth flaenorol Cymru, ar y cyd â'i phartneriaid, wedi cymryd nifer o gamau i gynyddu stoc y tai cymdeithasol. Rhwng 2011-12 a 2015-16, adeiladwyd cyfanswm o 11,508 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol. Mae hyn 15% yn fwy na'r targed o 10,000¹ a bennwyd ar gyfer tymor diwethaf y llywodraeth. Mae gan Lywodraeth bresennol Cymru darged o 20,000 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol ar gyfer y tymor hwn. Ar ben hynny, cafodd cyfanswm o 10,498 o gartrefi a fu'n wag yn y tymor hir eu defnyddio unwaith eto rhwng 2011 a 2016 o'i gymharu â'r targed o 5,000².
- 3.16 Mae adroddiad gan Sefydliad Joseph Rowntree³ yn pwysleisio pwysigrwydd y polisi tai o ran trechu tlodi, oherwydd bod tai fforddiadwy a chymdeithasol wedi'u targedu at bobl dlawd. Mae'r adroddiad yn nodi mai tai cymdeithasol yw'r agwedd ar y Wladwriaeth Les sy'n ailddosbarthu adnoddau fwyaf, gyda'i allu i drechu tlodi drwy gyfeirio tai cymdeithasol i'r rheini sydd eu hangen fwyaf. Mae diogelu'r stoc o dai cymdeithasol yn hollbwysig o ran helpu i drechu tlodi.
- 3.17 Yn ôl Sefydliad Joseph Rowntree, costau tai yw elfen bwysicaf y sector tai, ac maent yn cael effaith uniongyrchol ar dlodi. Mae nifer y bobl sydd mewn "tlodi sy'n deillio o gostau tai" – sef y rhai nad ydynt yn dlawd cyn i gostau tai gael eu hystyried, ac sy'n dlawd pan fydd costau tai'n cael eu hystyried – wedi cynyddu dros y ddau ddegawd diwethaf. Mae rhenti isel, megis y rheini ar gyfer cartrefi awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, yn gwneud cyfraniad pwysig at leihau nifer y bobl sydd mewn "tlodi sy'n deillio o gostau tai" a lleihau amddifadedd materol ymhlith tenantiaid cymdeithasol. Gan fod tai cymdeithasol wedi'u targedu at bobl ar incwm isel yn bennaf, mae Sefydliad Joseph Rowntree o'r farn mai dyma'r agwedd ar y Wladwriaeth Les sy'n ailddosbarthu adnoddau fwyaf ac sydd fwyaf o blaid pobl dlawd. Felly, mae'n argymhell y dylid defnyddio'r polisi tai i leihau tlodi a chynnal a datblygu tai cymdeithasol traddodiadol.

- 3.18 Mae darparu cartrefi diogel a fforddiadwy yn ffactor allweddol wrth drechu tlodi. Roedd nifer y tai fforddiadwy newydd a ddarparwyd drwy raglen Llywodraeth flaenorol Cymru (11,508) yn fwy na chyfanswm nifer y tai rhent cymdeithasol a gollwyd drwy werthiannau statudol (1,239) yn ystod tymor y llywodraeth. Ond roedd y cynnydd net o ran y stoc o dai cymdeithasol ychydig yn is wrth reswm oherwydd y gwerthiannau.
- 3.19 Mae'r pwysau ar y cyflenwad o dai ar y farchnad agored a thai canolradd a chymdeithasol, a'r ffaith nad yw'n gallu ateb y galw, wedi cael tipyn o sylw. Er gwaethaf camau i gynyddu nifer y tai sy'n cael eu hadeiladu, yn enwedig tai cymdeithasol a chanolradd, mae prinder sylweddol o dai o hyd.
- 3.20 Gellir hybu'r cyflenwad o dai mewn sawl ffordd er mwyn rhoi dewis i bobl. Gellir gwerthu neu rentu tai preifat neu dai'r farchnad agored. Mae Llywodraeth Cymru'n parhau i helpu pobl i brynu eu cartrefi. Mae'r cynllun Cymorth i Brynu, a gyflwynwyd i helpu darpar berchen-feddianwyr drwy gynllun blaendal a gefnogir gan y llywodraeth, wedi bod yn llwyddiannus iawn. Roedd 3,915 o dai wedi'u cwblhau erbyn diwedd Awst 2016. Cyhoeddwyd ail gam Cymorth i Brynu ym mis Rhagfyr 2015. Mae Llywodraeth Cymru yn buddsoddi hyd at £290m yn yr ail gam.
- 3.21 Ceir nifer o fathau o dai a gymorthdelir. Mae hyn yn cynnwys cynlluniau rhannu ecwiti awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r cynllun Cymorth i Brynu yn darparu tai fforddiadwy i'r rheini sy'n gallu eu prynu. Caiff "tai rhent canolradd" eu diffinio fel tai y gall pobl eu rhentu ar gyfradd is na'r farchnad. Mae hyn yn ychwanegol at dai cymdeithasol mwy traddodiadol yr awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, sydd â rhent is. Mae'r rhain i gyd yn opsiynau a all helpu i dynnu'r pwysau oddi ar y sector tai cymdeithasol.
- 3.22 O safbwynt cyllid cyhoeddus, mae tystiolaeth bod costau ychwanegol i'r cyhoedd pan fydd eiddo'n cael ei werthu am bris is o dan yr Hawl i Brynu. Er enghraifft, mae ymchwil a wnaed gan Lywodraeth Cymru yn 2015 (gweler paragraff 6.43) yn amcangyfrif bod tua 12.5% o'r eiddo a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ers 1997 ar draws wyth awdurdod lleol wedi'u trosglwyddo i'r sector rhentu preifat, a bod y meddianwyr wedi derbyn budd-dal tai dros y pum mlynedd rhwng 2010-11 a 2014-15. O ehangu gwaith modelu'r wybodaeth hon ar gyfer lefel Cymru gyfan, gallai'r gost ychwanegol i'r cyhoedd, er enghraifft budd-dal Tai, fod tua £4.4m y flwyddyn o'i chymharu â'r gost pe byddai'r tai hynny wedi aros yn y sector tai cymdeithasol. Dylid trin yr amcangyfrif hwn ar gyfer Cymru gyfan â gofal am ei fod yn seiliedig ar y dybiaeth bod y gyfradd drosglwyddo gyfartalog a welwyd yn yr wyth awdurdod lleol dan sylw yn cyfateb i'r sefyllfa yn yr awdurdodau eraill. Fodd bynnag, mae'r canfyddiadau'n gyson â chanfyddiadau ymchwil yn yr Alban sy'n cael ei thrafod yn nes ymlaen yn y ddogfen hon.
- 3.23 Mae'r broses o graffu ar gynigion a gyflwynir ym Mil Tai a Chynllunio Llywodraeth y DU (y Deddf Tai a Chynllunio 2016 erbyn hyn) gan Bwyllgor Cymunedau a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin hefyd yn cyflwyno canfyddiadau tebyg a chefnogol⁴, o ran nifer sylweddol y tai a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu sydd bellach yn y sector rhentu preifat. Yn ôl tystiolaeth a ddangoswyd i'r pwyllgor, mae bron 40% o fflatiau a oedd yn arfer bod yn fflatiau cyngor ac a werthwyd drwy gynllun statudol yr Hawl i Brynu yn Lloegr, bellach yn y sector rhentu preifat.

3.24 Wrth grynhoi bwriad Llywodraeth y DU i fynd i'r afael â'r prinder tai drwy flaenoriaethu perchentyaeth fforddiadwy, daeth y Pwyllgor i'r casgliad ei bod yn hanfodol parhau i gynnig tai rhent ar gyfradd lawn y farchnad a chyfradd is na'r farchnad er mwyn diwallu anghenion nifer o bobl yn ein cymdeithas, ac y dylai darpariaeth o'r fath fodoli ochr yn ochr â mathau eraill o dai. Pwysleisiwyd yn ei adroddiad ei bod yn bwysig darparu cartrefi sydd wir yn fforddiadwy, ac er bod y rhan fwyaf o bobl yn dyheu am gael bod yn berchen ar dŷ, y dylid parhau i gynnig tai rhent fforddiadwy i'r rheini nad ydynt yn dymuno neu'n gallu fforddio prynu tŷ.

Yr effaith a fwriedir

- 3.25 Mae nifer o ffyrdd o fynd i'r afael â'r prinder tai, gan gynnwys adeiladu mwy o dai a lleihau nifer y tai sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir, drwy gynlluniau fel Cymorth i Brynu a Troi Tai'n Gartrefi. Dull o gynyddu'r cyflenwad, sy'n sail i'r Bil hwn, yw atal mwy o gartrefi o'n stoc o dai cymdeithasol presennol rhag cael eu colli. Mae'r Bil hwn yn ceisio rhoi ar waith yr unig gam gweithredu a fydd yn sicrhau bod yr holl stoc o dai cymdeithasol yn gwbl ddiogel drwy ddiddymu'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig (adran 6). Mae'r Bil hefyd yn cael gwared ar bŵer Gweinidogion Cymru i roi grantiau i ad-dalu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn perthynas â chartrefi a werthir am bris is, ond nid o dan gyfundrefn yr hawl i gaffael (adran 7), ac yn darparu bod tenantiaid a darpar denantiaid yn cael gwybod am effaith darpariaethau'r Bil (adran 8). Bydd hefyd yn helpu i gynyddu'r cyflenwad o dai drwy annog rhagor o fuddsoddiad mewn tai cymdeithasol newydd, gan wybod yn iawn y bydd y tai hynny ar gael yn y cyfnod hir i helpu i ddiwallu anghenion pobl o ran tai drwy ddiddymu'r hawliau ar dai a osodir am y tro cyntaf ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol o ran yr Hawl i Brynu (adrannau 2 a 3) a'r Hawl i Gaffael (adrannau 4 a 5).
- 3.26 Bydd gwahardd yr Hawl i Brynu mewn rhai ardaloedd yng Nghymru, ond nid mewn ardaloedd eraill yn golygu bod tenantiaid mewn rhai ardaloedd â gwahanol hawliau i denantiaid mewn ardaloedd cyfagos eraill. Wrth i'r pwysau ar y cyflenwad tai barhau, bydd y darpariaethau yn y Bil yn sicrhau dull gweithredu cyson ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol ym mhob ardal yng Nghymru. Byddai diddymu'r Hawl i Brynu yn golygu bod rhai tenantiaid yn colli'r gallu i fod yn berchen ar rydd-ddaliad eu cartrefi presennol (er na fyddai'n eu gwahardd rhag defnyddio cynlluniau eraill Llywodraeth Cymru i brynu cartref rywle arall). Fodd bynnag, rhaid i hynny gael ei gydbwyso hefyd drwy ystyried anghenion y niferoedd lawer o bobl sydd ar restr aros am gartref y gallant fforddio ei rentu. Mae tai cymdeithasol yn bwysig i sicrhau bod y bobl hynny nad ydynt yn gallu manteisio ar y farchnad dai yn gallu cael cartref diogel a fforddiadwy.
- 3.27 Mae'r Hawl i Brynu yn cael effaith tymor canolig a thymor hir. Mae'n lleihau nifer y tai rhent cymdeithasol sydd ar gael i'w dyrannu i bobl sydd ar restr aros am gartref. Pan gaiff y cartrefi hyn eu gosod, nid ydynt ar gael i'w hailldyrannu nes bod y tenant cyfredol (neu'r olynnydd) yn symud allan. Er bod tai cymdeithasol a brynir gan denantiaid yn mynd yn rhan o'r farchnad breifat, nid ydynt (fel arfer) byth ar gael eto i'w hailldyrannu'n dai cymdeithasol i bobl nad yw'r farchnad yn gallu diwallu eu hanghenion. Felly, mae effaith lawn colli nifer sylweddol o dai cymdeithasol yn y gorffennol i'w gweld nawr, gyda thipyn llai o stoc ar gael i'w hailldyrannu i bobl sydd angen help gyda chostau tai.

3.28 Cadarnhaodd y Papur Gwyn ar Dai⁵ ymrwymiad cadarn Llywodraeth Cymru i ddarparu tai cymdeithasol i helpu'r bobl hynny nad oes modd diwallu eu hanghenion tai drwy'r farchnad dai. Mae diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, a gyflawnwyd o ganlyniad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014, yn golygu bod rhaglen ar gyfer adeiladu tai cyngor yng Nghymru yn bosibl unwaith eto. Fodd bynnag, mae rhywfaint o bryder ymhlith awdurdodau lleol ynghylch adeiladu cartrefi newydd a fydd yn cael eu colli wedyn drwy'r Hawl i Brynu mewn cyfnod cymharol fyr.

Cymorth i brynu cartref

3.29 Mae gan Lywodraeth Cymru ystod o ddarpariaethau ar waith i helpu pobl i brynu cartrefi ynghyd â chynlluniau i gefnogi perchentyaeth cost isel.

3.30 Mae'r cynlluniau, nad ydynt yn cael effaith ar stoc y tai cymdeithasol, yn cynnwys:

- Cymorth i Brynu - Cymru: Cynllun Benthyciad Ecwiti a Rennir – menter gan Lywodraeth Cymru i helpu pobl sy'n prynu am y tro cyntaf a phobl sy'n berchen ar gartrefi eisoes i brynu cartref a adeiladwyd o'r newydd sydd werth hyd at £300,000, gan dalu cyn lleied â 5% o flaendal. Cyhoeddwyd ail gam y fenter yn 2015.
- Cymorth i Brynu: Cynllun Gwarant Morgais y DU – cynllun gan Lywodraeth y DU sydd wedi bod ar gael ar gyfer tai dan berchnogaeth yn barod ac eiddo a adeiladwyd o'r newydd sy'n werth hyd at £600,000. Mae'r cynllun hwn yn golygu bod modd cael morgais ar gyfer hyd at 95% o'r pris prynu. (Mae disgwyl i'r cynllun hwn yn dod i ben.)
- Cymorth Prynu – cynllun gan Lywodraeth Cymru sy'n cynnig cymorth i aelwydydd cymwys drwy roi benthyciad ecwiti (30% o'r pris prynu a gymeradwywyd fel arfer, ond hyd at 50%) er mwyn helpu pobl gymwys nad ydynt yn gallu prynu cartref drwy'r farchnad agored i brynu eiddo. Mater i'r awdurdodau lleol yw penderfynu a yw'r cynllun Cymorth Prynu yn flaenoriaeth ar gyfer defnyddio eu dyraniad o'r grant tai cymdeithasol. Mae prynu cartref drwy'r cynllun Cymorth Prynu yn sicrhau bod perchentyaeth yn fforddiadwy i'r bobl hynny sy'n gymwys i gael y cymorth hwnnw.
- Rhent yn Gyntaf – cynllun gan Lywodraeth Cymru sy'n darparu tai rhent am renti canolradd ac yn rhoi cyfle i denantiaid brynu'r eiddo'n gyfan gwbl. Gall awdurdodau lleol ddyrannu cyllid ar gyfer y cynllun drwy eu dyraniad o'r grant tai cymdeithasol.
- *Homes Within Reach* – cynllun perchentyaeth cost isel sy'n helpu prynwyr cymwys sy'n ceisio prynu tŷ am y tro cyntaf. Caiff y cynllun ei weinyddu gan grŵp o gymdeithasau tai yn Ne Cymru.

Goblygiadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

3.31 Adolygwyd goblygiadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael oherwydd y newidiadau i gytundebau tenantiaeth. Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn symlach ac yn haws rhentu cartref, drwy gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau amrywiol a

chymhleth o ddeddfwriaeth bresennol. Ni fydd y Ddeddf ei hun yn newid y trefniadau presennol mewn perthynas â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae'n ymdrin â'r cytundeb rhentu rhwng y landlord a'r tenant (neu 'deiliad y contract' yn nherminoleg y Ddeddf) yn unig. Mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn hawliau cyfan gwbl ar wahân sy'n eistedd ochr yn ochr â'r cytundeb rhentu.

Y cyfnod hysbysu cyn diddymu'r hawl

3.32 Bwriedir i'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig barhau i gael eu harfer mewn perthynas â'r stoc presennol o dai cymdeithasol am gyfnod o flwyddyn o leiaf cyn diddymu'r hawliau. Fodd bynnag, bwriedir i'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig ddod i ben mewn perthynas â stoc newydd o dai cymdeithasol y cyfeirir atynt yn y ddogfen hon yn "anheddau a osodir am y tro cyntaf" – ddau fis ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol. Mae'r ddarpariaeth mewn perthynas ag anheddau a osodir am y tro cyntaf yn cyd-fynd â chyfiawnhad y polisi sy'n sail i'r cynigion i annog landlordiaid cymdeithasol i adeiladu stoc o dai newydd heb boeni am golli eu buddsoddiad cyn diwedd oes economaidd yr eiddo. Bydd tenantiaid posibl sy'n cael cynnig cyfle i symud i un o'r anheddau a osodir am y tro cyntaf yn cael gwybod na fydd yr Hawl i Brynu yn berthnasol i'r annedd a bydd rhaid iddynt benderfynu a ydynt am dderbyn y denantiaeth ar y sail hwnnw. Bydd y cyfnod hysbysu o flwyddyn o leiaf cyn diddymu'r hawl yn gyfle i denantiaid gael cyngor ariannol a threfnu eu harian a bydd hefyd yn ddigon o amser i ddatrys y rhan fwyaf o amgylchiadau (er enghraifft cyfnod o salwch). Mae cyfnod o flwyddyn hefyd yn caniatáu i bobl ystyried yn ofalus a ydynt am arfer yr Hawl i Brynu ac ysgwyddo cyfrifoldebau perchen ar dŷ, sy'n cynnwys cynnal a chadw'r eiddo.

Hawliau dynol

3.33 Mae'n bosibl y gallai diddymu'r Hawl i Brynu olygu y bydd y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn cael ei gynnwys yn rhan o'r broses. Mae cyfnod hysbysu o flwyddyn o leiaf yn rhoi amser i denantiaid gael cyngor a gwneud cais i arfer eu hawliau pe dymument wneud hynny. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y cyfnod hwn yn sicrhau'r cydbwysedd teg sydd ei angen rhwng hawliau'r tenant a budd ehangach y cyhoedd i ddiogelu'r stoc o dai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu gan bobl sy'n ennill incwm gweddol isel ac sydd angen llety fforddiadwy. Yn ychwanegol, os yw'r Bil yn cael ei basio gan y Cynulliad Cenedlaethol, mae'n cynnwys darpariaethau i sicrhau bod tenantiaid yn cael gwybod popeth am yr hyn y mae diddymu'r hawl yn ei olygu a'i effaith.

Ymchwil

3.34 Gyda chydweithrediad yr awdurdodau lleol, cynhaliwyd astudiaeth ymchwil i ystyried dylanwad yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd ar ddatblygiad tai cymdeithasol yn eu hardaloedd. Cafodd yr astudiaeth ei chynnal rhwng Gorffennaf a Hydref 2015. Yn hanesyddol, oherwydd ffactorau eraill, dangosodd ymatebion yr awdurdodau lleol nad yw'r Hawl i Brynu wedi bod yn ddylanwad sylfaenol wrth ystyried adeiladu cartrefi newydd. Daeth i'r amlwg fod nifer o ffactorau eraill yn fwy dylanwadol – sef yn arbennig system Cymorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (sydd wedi dod i ben erbyn hyn), buddsoddi i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru, a'r gostyngiad yn lefel y cymorthdaliadau.

3.35 Yn fwy diweddar, mae newidiadau i'r ffactorau sydd wedi dylanwadu ar gynlluniau datblygu yn y gorffennol – er enghraifft, effaith y dirwasgiad, y cyllid

sydd ar gael, lefelau gwaith adeiladu – yn golygu y bydd parhad yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn datblygu i fod yn ffactor ffwfwr pwysig wrth wneud penderfyniadau am waith datblygu pan fydd awdurdodau lleol a'u partneriaid tai yn ystyried cynyddu eu stoc o dai cymdeithasol.

- 3.36 Yn sgil hynny, y farn oedd y byddai diogelu anheddau a osodir am y tro cyntaf ar unwaith, ac atal mwy o gartrefi stoc y tai cymdeithasol rhag cael eu colli ar ôl gweithredu cynigion y Bil, yn cael effaith bositif. Nododd yr 17 awdurdod lleol a ymatebodd i'r ymchwil y byddai angen fwy na 18,000 o unedau tai cymdeithasol ac 11,000 o gartrefi fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r ffigurau hyn yn dangos yn glir y bydd yr angen am dai yn parhau'n fwy na'r nifer sy'n cael eu hadeiladu os yw'r sefyllfa'n parhau fel y mae.
- 3.37 Mae'r amcangyfrifon o'r astudiaeth ymchwil yn cymharu â chanfyddiadau adroddiad y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru, *Future Need and Demand for Housing in Wales*, a gyhoeddwyd ym mis Medi 2015⁶, ac a ganfu y byddai angen 174,000 o gartrefi ychwanegol ar gyfer y cyfnod 2011-31. Byddai'r prif amcanestyniad hwnnw'n cynrychioli 8,700 y flwyddyn, ac o'r rheini fe fyddai angen 5,200 (60%) y flwyddyn yn sector y farchnad, a 3,500 (40%) y flwyddyn yn y sector cymdeithasol⁽¹⁾. Golygai hynny y byddai cyfanswm o 70,000 o dai rhent cymdeithasol ychwanegol dros gyfnod o 20 mlynedd.
- 3.38 O gymharu â'r cynigion datblygu ar gyfer yr 17 awdurdod lleol a gymerodd ran yn yr astudiaeth, roedd yr ymchwil yn awgrymu cynyddu'r pwysau ar y cyflenwad gyda dim ond 4,000 o gartrefi wedi'u cynllunio yn y pum mlynedd nesaf.
- 3.39 Er bod cafeatau i unrhyw waith ymchwil, mae'r amcangyfrifon hyn o'r galw a'r cyflenwad yn rhoi syniad da o'r bwlch cynyddol rhwng yr angen am dai cymdeithasol/fforddiadwy a'r cyflenwad a gynlluniwyd. Yn gyffredinol, nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy newydd yn ddigon i fodloni'r galw amdanynt, ac felly mae pwysau ar y cyflenwad tai ar draws Cymru. Mae hyn yn cefnogi bwriad y polisi a'r cynnig deddfwriaethol i ddiddymu'r Hawl i Brynu er mwyn diogelu stoc y tai cymdeithasol rhag parhau i erydu.

⁽¹⁾ Mae'r Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru (PPIW) yn diffinio 'tai cymdeithasol' fel 'tai a rentir oddi wrth awdurdod lleol neu Gymdeithas Dai ac a rentir gan landlord preifat gyda chymorth Budd-dal Tai.

4. Ymgynghori

- 4.1 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad eang ar ddyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Roedd hynny'n cynnwys camau yn y tymor byr i leihau uchafswm y disgownt i £8,000, a chynnig i ddiddymu'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig. Aethpwyd ati i ymgysylltu'n helaeth â rhanddeiliaid fel rhan o'r broses o ddatblygu'r polisi a'r deddfwriaeth. Roedd hynny'n cynnwys cynnal gweithdai a digwyddiadau i roi goblygiadau diddymu'r hawliau ar brawf drwy drafodaethau. Roedd y cyfranogwyr yn cynnwys landlordiaid cymdeithasol, Ffederasiwn Tenantiaid Cymru, Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru, Shelter Cymru, a phobl ifanc. O ystyried mai bwriad y polisi yw terfynu'r Hawl i Brynu, mae'r Bil yn gymharol fyr ac yn syml. Mae'r darpariaethau penodol a gaiff eu gweithredu i ddiddymu'r hawliau wedi'u seilio ar ganlyniadau ymgynghoriad ac ymgysylltu â rhanddeiliaid, a byddant yn cael eu harchwilio'n llawn yn ystod taith y Bil drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gan fod y Bil, a gyflwynir, yn adlewyrchu ymatebion ac adborth gan rhanddeiliaid i Bapur Gwyn 2015 ar ddyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael: <http://gov.wales/docs/desh/consultation/150122-right-to-buy-consultation-cy.pdf>, nid ystyriwyd bod angen cynnal ymgynghoriad ychwanegol ar ddrafft o'r Bil.
- 4.2 Cynhaliwyd tair proses ymgynghori ffurfiol mewn perthynas â'r cynigion i atal neu ddiwygio'r Hawl i Brynu. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus yn 2008 fel rhan o'r gwaith o ddatblygu Mesur Tai (Cymru) 2011, a hefyd yn 2011 ar ganllawiau i awdurdodau lleol ynghylch gwneud cais i Weinidogion Cymru i atal yr Hawl i Brynu dros dro. Cytunodd yr ymatebwyr â'r cynigion yn y ddau achos – hynny yw bod awdurdodau lleol yn gallu atal yr Hawl i Brynu dros dro yn eu hardaloedd, a bod pum mlynedd yn gyfnod rhesymol i'w hatal gyda phosibilrwydd o estyniad pellach i 10 mlynedd. Roedd yr adborth o'r ymgynghoriad yn 2011 yn awgrymu bod ymatebwyr yn cytuno â'r broses arfaethedig ar gyfer gwneud cais i atal dros dro ac yn ystyried bod y dangosyddion o ran y pwysau ar y cyflenwad tai yn briodol. Gellir gweld crynodeb a dadansoddiad o ymgynghoriad 2008 i atal yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig drwy glicio yma: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20091210054014/http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/suspendrighttobuy/?skip=1&lang=cy>. Gellir gweld y papur ymgynghori a chrynodeb o gyflwyniad yr ymgynghoriad Fesur 2011 drwy glicio yma: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20091210054014/http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/suspendrighttobuy/?skip=1&lang=cy>
- 4.3 Yn ystod tymor Llywodraeth flaenorol Cymru, cynigiwyd cymryd mwy o gamau i ddiogelu stoc y tai cymdeithasol. Cyhoeddwyd Papur Gwyn yn amlinellu cynigion ar ddyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael⁷ ym mis Ionawr 2015. Roedd y Papur Gwyn yn cynnwys dau gynnig. Yn gyntaf, yn y tymor byr, camau i leihau'r disgownt mwyaf i £8,000; ac yn ail, datblygu deddfwriaeth i ddod â'r Hawl i Brynu i ben, a fyddai'n cael ei gweithredu yn y Pumed Cynulliad. Daeth yr ymgynghoriad i ben ar 16 Ebrill 2015.
- 4.4 Cafwyd 94 o ymatebion i'r Papur Gwyn⁸. Dyma oedd proffil yr ymatebwyr:

Tabl 1 – Ymatebwyr i'r Ymgynghoriad Cyhoeddus ar ddyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, yn ôl y math o ymatebydd, Ebrill 2015

Math o Ymatebydd	Nifer yr ymatebion
Tenant cymdeithasol	30
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	21
Awdurdod Lleol	9
Sefydliadau Tai Cenedlaethol/ Cyrff Cynrychiadol	9
Perchen-feddiannydd	8
Cyrff Tai Proffesiynol/Sefydliadau Cynrychiadol Lleol (gan gynnwys asiantau tai, grwpiau tenantiaid etc.)	5
Heb nodi	12
Cyfanswm	94

- 4.5 Roedd mwy na naw o bob deg ymatebydd a atebodd y cwestiwn (94%) o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r farchnad dai. Dywedodd tri o bob pedwar ymatebydd (75%) y dylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i ddiogelu stoc y tai cymdeithasol rhag crebachu ymhellach.
- 4.6 Yn gyffredinol, roedd yr ymatebwyr yn cefnogi'r cynnig i leihau'r disgownt gwerthu mwyaf a'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth i ddod â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben.
- 4.7 Roedd 52 (63%) o'r 83 ymatebydd yn cefnogi'r cynnig i ddod â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben, ac wedi nodi eu barn glir. Mynegodd chwe ymatebydd arall gefnogaeth gymwys i'r cynnig. Roedd y pum ymatebydd arall naill ai heb ateb y cwestiwn hwn neu wedi ateb mewn ffordd aneglur neu anghyson.
- 4.8 Cafwyd ymatebion gan amrywiaeth eang o unigolion a sefydliadau. Roeddent yn cynnwys awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chyrff cynrychiadol ym maes tai. Cafwyd ymatebion hefyd gan unigolion gan gynnwys tenantiaid tai cymdeithasol a pherchen-feddianwyr. Ceir crynodeb am yr ymatebion i'r ymgynghoriad drwy gyfeiriad y wefan yn yr ôl-nodyn⁹.

Gweithdai ar gyfer rhanddeiliaid

- 4.9 Yn ogystal â'r ymgynghoriad ffurfiol ar y Papur Gwyn, cynhaliwyd pedair sesiwn drafod gyda rhanddeiliaid rhwng mis Medi 2015 a mis Chwefror 2016, er mwyn casglu eu sylwadau fel rhan o'r broses o ddatblygu'r Bil drafft.
- 4.10 Bwriad y sesiwn oedd casglu sylwadau rhanddeiliaid fel rhan o'r broses o ddatblygu'r Bil, a gofynnwyd i gynrychiolwyr gynnig sylwadau ar gynnwys arfaethedig y Bil a materion yn ymwneud â'i weithredu pe bai'n cael ei gyflwyno yn dilyn etholiadau'r Cynulliad Cenedlaethol yn 2016. Roedd y cyfranogwyr yn cynnwys awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau o'r trydydd sector, ynghyd â chynrychiolwyr o sefydliadau sy'n cynrychioli tenantiaid, grwpiau lleiafrifol a phobl ifanc.

- 4.11 Yn dilyn cyflwyniad i Rwydwaith Lesddeiliaid Cartrefi Cymunedol Cymru ym mis Medi 2015, a oedd yn cynnwys 20 o gynrychiolwyr landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, dywedodd y rheini a oedd yn bresennol y gellid yn rhesymol ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael chwe mis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol (hynny yw dau fis i ddod yn ymwybodol o'r diddymu, dau fis i drafod a ddylid gwneud cais, a dau fis i gael morgais a chyflwyno cais ffurfiol). Daeth i'r amlwg hefyd fod nifer o'r tai lesddaliad a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael bellach yn y sector rhentu preifat. Gallai hynny olygu ei bod yn anoddach i landlordiaid gysylltu â lesddeiliaid – er enghraifft pan fyddai angen gwneud atgyweiriadau i flociau o fflatiau lesddaliad. Mae'r trosiant cymharol uchel o denantiaid mewn fflatiau lesddaliad yn y sector rhentu preifat yn cymhlethu'r sefyllfa fwyfwy i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
- 4.12 Cynhaliwyd gweithdy ym mis Rhagfyr 2015 ar gyfer rhanddeiliaid allweddol ym maes tai. Cafwyd cefnogaeth gyffredinol i'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael er mwyn diogelu stoc y tai cymdeithasol ar gyfer eu rhentu gan bobl sydd angen cartrefi.
- 4.13 Fel y gwelwyd yn ystod ymgynghoriad Cyngor Abertawe ar gyfer ei gais i atal yr Hawl i Brynu dros dro, gall barn pobl am yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael amrywio. Er enghraifft, roedd yr un faint o denantiaid o blaid atal dros dro ac yn ei erbyn.
- 4.14 Y farn gyffredinol oedd bod tai cymdeithasol yn cynnig buddsoddiad ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol, ac nad dim ond cynnig cartref ar gyfer oes y tenant oeddent. Roedd tystiolaeth y gall perchentyaeth fod yn niweidiol mewn rhai achosion pan fo tenantiaid sy'n prynu tai dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi ymrwymo i dalu mwy nag y gallant ei fforddio. Dywedodd cyrff ambarél a rhanddeiliaid cymdeithasau tai fod yna achosion lle'r oedd bobl a oedd yn berchen ar dai a brynwyd yn y gorffennol drwy'r Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael wedi gorfod cael cymorth drwy gynllun achub morgeisi Llywodraeth Cymru, a bod landlordiaid cymdeithasol yn ailbrynu'r tai.
- 4.15 Ystyriwyd y byddai caniatáu i'r Hawl i Brynu barhau fod yn niweidiol i gynlluniau hirdymor awdurdodau lleol a'u rhaglenni i adeiladu tai newydd. Yn ogystal, roedd diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei weld yn fanteisiol, ac yn hwb i ddatblygiadau tai newydd.
- 4.16 Ystyriwyd bod goblygiadau ariannol diddymu'r system yn amrywio rhwng awdurdodau lleol. Yn gyffredinol, roedd y cynrychiolwyr yn ffafrio incwm rhenti hirdymor yn hytrach na'r derbyniad cyfalaf un taliad y byddent yn ei gael pan fyddai tai'n cael eu gwerthu o dan yr Hawl i Brynu.
- 4.17 O ran cyfnod hysbysu addas rhwng y Cydsyniad Brenhinol a'r dyddiad cychwyn, roedd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid yn y gweithdy o'r farn y dylid rhoi o leiaf blwyddyn ar gyfer cyfnod hysbysu.
- 4.18 Cytunwyd yn gyffredinol ar gyfnod o ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol i ddiddymu'r Hawl i Brynu ar gyfer anheddau a osodir am y tro cyntaf, er y gallai fod rhai pryderon ynghylch pobl yn symud am resymau'n ymwneud â hygyrchedd neu anabledd. Mae angen rhoi ystyriaeth benodol i'r ddarpariaeth o ran cartrefi sydd wedi'u haddasu'n briodol a nodweddion gwarchoddedig, gan gynnwys y posibilrwydd bod angen caniatáu eithriadau.

- 4.19 Ystyriwyd yn y gweithdy a fyddai'n briodol galluogi tenantiaid yr oedd eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael wedi'u hatal i gael un cyfle i brynu eu cartrefi cyn i'r hawliau hynny gael eu diddymu. Roedd gwahaniaeth barn ynglŷn â hyn. Ond, roedd y rhan fwyaf o'r farn bod hyn yn tanseilio'r achos a oedd eisoes wedi'i sefydlu o blaid atal yr hawliau dros dro mewn nifer o ardaloedd yr awdurdodau lleol oherwydd y pwysau presennol ar y cyflenwad tai.
- 4.20 Roedd cynrychiolwyr o Ffederasiwn Tenantiaid Cymru, Gwasanaeth Cynghori ar Gyfranogiad Tenantiaid (TPAS) Cymru a Shelter Cymru yn bresennol mewn gweithdy ym mis Chwefror 2016. Roedd y rheini a oedd yn bresennol o'r farn bod angen cyfathrebu mewn modd amserol ac effeithiol i hysbysu tenantiaid cyn gynted ag y bo'n ymarferol am y newidiadau i gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael (pe byddai'r Bil yn cael ei basio).
- 4.21 Roedd y rhanddeiliaid wedi codi pryderon hefyd ynghylch y ffaith bod rhai o'r tai yn cael eu dymchwel gan landlordiaid cymdeithasol a bod rhai o'r tai yn cael eu gwerthu'n wirfoddol. Cydnabuwyd mewn rhai achosion ar ôl arfarnu'r opsiynau y gallai fod angen cael gwared ar eiddo anaddas, ac mewn rhai achosion y gallai fod angen dymchwel yr eiddo os nad yw'n bodloni'r anghenion o ran tai, megis fflatiau un ystafell ar gyfer pobl hŷn. Roedd y rheini a oedd yn bresennol yn credu y byddai dod â'r Hawl i Brynu i ben ar gyfer anheddau a osodir am y tro cyntaf ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol yn briodol, ac y byddai'n annog landlordiaid cymdeithasol i ddatblygu tai newydd. Cydnabu grwpiau cynrychioli tenantiaid ddymuniad nifer o denantiaid i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain, a bod nifer yn hoffi cael yr opsiwn o allu dewis defnyddio'r hawliau. Ond roeddent hefyd yn cydnabod bod angen i bobl a oedd heb gartref gael llety addas. Felly, roedd cefnogaeth eang o blaid cynnig Llywodraeth Cymru i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael er mwyn diogelu stoc y tai cymdeithasol. Cafwyd cryn gefnogaeth hefyd o blaid y cynnig i ddiddymu'r hawliau ar gyfer anheddau a osodir am y tro cyntaf yn gynharach, er mwyn annog landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i adeiladu stoc newydd na fyddai modd ei gwerthu o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael.
- 4.22 Cynlluniwyd gweithdy terfynol yn benodol i gasglu sylwadau pobl ifanc. Bydd natur hirdymor a manteision posibl y cynigion yn y Bil yn effeithio arnynt. Roedd 12 o bobl ifanc 16 i 25 oed yn y gweithdy, ac fe'i trefnwyd gyda chymorth Plant yng Nghymru. Cafwyd amrywiaeth eang o sylwadau gan y rheini a oedd yn bresennol, gan gynnwys y farn y dylai pobl sydd eisiau bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain brynu tŷ drwy'r farchnad tai preifat. Er nad ystyriwyd bod cynigion y Bil yn dylanwadu ar ddyhead pobl i brynu tŷ, teimlwyd bod cyfeiriad y polisi'n briodol i allu mynd i'r afael â'r sefyllfa bresennol o ran tai a'r pwysau ar y cyflenwad o dai. Ystyriwyd bod diddymu'r hawliau'n gam cadarnhaol, er mwyn helpu i fynd i'r afael â'r prinder o dai cymdeithasol.
- 4.23 Cytunwyd yn gyffredinol bod angen diogelu stoc y tai cymdeithasol ar gyfer y bobl hynny nad ydynt yn gallu fforddio prynu na rhentu tŷ yn breifat. Roedd y bobl ifanc o'r farn y dylid defnyddio'r buddsoddiad yn y stoc o dai cymdeithasol yng Nghymru i ddarparu tai parhaol i'w rhentu, yn hytrach na'u caffael am bris is gan unigolion. Cafwyd cefnogaeth unfrydol i'r cynnig i ddeddfu er mwyn diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyfer pob cartref ar ôl cyfnod rhesymol ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol, ac yn gynharach ar gyfer cartrefi newydd. Roedd 10 o'r 12 cynrychiolydd o'r farn

bod blwyddyn o rybudd rhwng cael y Cydsyniad Brenhinol a diddymu'r Hawliau yn gyfnod hysbysu priodol. O ran tai sy'n rhan o'r cyflenwad newydd, cafwyd cefnogaeth unfrydol hefyd i'r cynnig i ddod â'r hawliau i ben ar unwaith. Yn achos tenantiaid yn ardaloedd yr awdurdodau lleol lle'r mae'r Hawl i Brynu wedi'i hatal dros dro, roedd wyth o'r 12 cynrychiolydd yn teimlo y dylid rhoi cyfle i bobl brynu eu cartref cyn i'r diddymiad ddod i rym. Roedd y cynrychiolwyr hefyd o'r farn, os yw'r Bil yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan y Cynulliad Cenedlaethol, y dylid defnyddio'r amrywiaeth ehangaf o ddulliau cyfathrebu i hysbysu pobl am yr amserlen ar gyfer diddymu, gan gynnwys anfon llythyrau at bob tenant, a defnyddio cylchlythyrau, gwefannau a'r cyfryngau cymdeithasol. Yn ogystal, awgrymwyd fformat ac arddull ar gyfer cyfathrebu â phobl ifanc.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

- 5.1 Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth. Mae'r tabl ar y tudalennau nesaf yn nodi'r canlynol ar gyfer pob darpariaeth yn y Bil:
- (i) Yr unigolyn neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo;
 - (ii) Ar ba ffurf y caiff y pŵer ei arfer;
 - (iii) Priodoldeb y pŵer dirprwyedig; a
 - (iv) Y weithdrefn a gymhwysir – a yw'n "gadarnhaol", "negyddol", neu "dim gweithdrefn" – a'r rhesymau pam y tybir ei fod yn briodol.
- 5.2 Bydd Llywodraeth Cymru'n ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth lle bernir bod hynny'n briodol. Penderfynir ar union natur yr ymgynghoriad pan fydd y cynigion wedi'u ffurfioli.

Tabl 2 – Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar gyfer darpariaethau yn y Bil

Adran neu Atodlen:	I bwy y rhoddir y pŵer	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 3(2) Yn mewnosod adran 121ZB(4) i Ddeddf Tai 1985.	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r eithriadau i'r cyfyngiad ar yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Brynu a Gadwyd.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn galluogi diwygio deddfwriaeth sylfaenol.
Adran 5(2) Yn mewnosod adran 16C(2) i Ddeddf Tai 1996.	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r eithriadau i'r cyfyngiad ar yr Hawl i Gaffael.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn galluogi diwygio deddfwriaeth sylfaenol.

Adran neu Atodlen:	I bwy y rhoddir y pŵer	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 9	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud unrhyw ddarpariaeth gysylltiedig, atodol, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu arbed.	Negyddol oni bai y bo'n diwygio deddfwriaeth sylfaenol lle dylid defnyddio'r weithdrefn gadarnhaol.	Mae'r weithdrefn gadarnhaol yn briodol lle mae'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Mae'r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer rheoliadau sy'n gwneud darpariaetha u technegol.
Adran 11(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu drwy orchymyn, a wnaed gan offeryn statudol, y dyddiad y bydd y darpariaetha u yn y Bil yn dod i rym.	Dim gweithdrefn	Mae'r gorchymynion hyn yn ymwneud â chychwyn y darpariaetha u a ystyriwyd ac a basiwyd gan y Cynulliad.

Adran neu Atodlen:	I bwy y rhoddir y pŵer	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
<p>Paragraff 6(8) o Atodlen 1</p> <p>Yn mewnosod adran 184 i Ddeddf Tai ac Adfywio 2008. Mae adrannau 184(1) ac 184(2)(b) yn cynnwys y pwerau is-ddeddfwriaethol perthnasol.</p>	<p>Ysgrifennydd Gwladol</p>	<p>Gorchymyn a Rheoliadau</p>	<p>Ar hyn o bryd, mae adran 184 o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008 yn datgan bod adran 17 o Ddeddf Tai 1996 yn gymwys i'r hawl i gaffael yn Lloegr, wedi'i haddasu.</p> <p>Mae adran 17 o Ddeddf 1996 yn cael ei diddymu gan y Bil, felly mae'r diwygiad canlyniadol hwn yn ailddatgan darpariaethau adran 17 yn unol â chael ei haddasu yn ôl adran 184 o Ddeddf 2008, fel nad yw'r modd y caiff ei chymhwyso yn Lloegr yn newid.</p>	<p>Negyddol</p>	<p>Dyma'r weithdrefn bresennol drwy rinwedd adrannau 320(7)(a) a (d) o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008.</p>

Rhan 2 – Aseiad Effaith Rheoleiddiol

CRYNODEB – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

BIL DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU)		
<p>Yr opsiwn a ffefrir: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol, a diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf gan ddechrau ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol (tudalennau 52-58)</p>		
Cam: Cyflwyniad	Cyfnod arfarnu: 2017-18 i 2026-27	Blwyddyn sail y prisiau: 2016-17
Cyfanswm y Gost Cyfanswm: £342,000 Gwerth presennol: £327,800	Cyfanswm y Budd-daliadau Cyfanswm: £0 Gwerth presennol: £0	Gwerth Presennol Net: £-327,800

Cost weinyddol

Costau: Bydd cost i Lywodraeth Cymru hysbysu'r awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am y newid i'r ddeddfwriaeth a hefyd i gynhyrchu canllawiau ar egluro'r newid i'r polisi i denantiaid, ac yn pennu'r dyddiad terfynol i denantiaid arfer eu Hawl i Brynu. Mae'r gost ychwanegol i Lywodraeth Cymru ar ffurf adnoddau staff a fyddai'n cael eu neilltuo i ymgymryd â'r camau gweithredu. Amcangyfrifir mai £42,000 fyddai'r gost yn 2017-18 a £15,000 yn 2018-19.

Bydd angen i'r awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig roi gwybod i'w tenantiaid fod cynllun yr Hawl i Brynu yn cael ei ddiddymu yng Nghymru. Amcangyfrifir mai £190,000 fyddai'r gost yn 2017-18, a £95,000 yn 2018-19.

Costau pontio: £342,000	Costau rheolaidd: £0	Cyfanswm: £342,000	Gwerth presennol: £327,800
<p>Arbedion o ran costau: Ni fyddai'n rhaid i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig weinyddu cynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael – mae'r arbedion hyn o ran costau (a amcangyfrifir i fod rhwng £300 a £900 ar gyfer pob eiddo) wedi'u cynnwys yn y gwaith modelu a oedd yn edrych ar effaith y newidiadau arfaethedig ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (gweler 'Costau eraill')</p>			
Costau pontio: £0	Costau rheolaidd: £0	Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £0
Cost weinyddol net: £342,000			

Costau cydymffurfio

Nid oes unrhyw gostau o ran cydymffurfio sy'n gysylltiedig â'r opsiwn a ffefrir.

Costau pontio: £0	Costau rheolaidd: £0	Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £0
--------------------------	--------------------------------	---------------------	--------------------------------

Costau eraill

Cynhaliwyd gwaith modelu i roi syniad o effaith diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd y gwaith modelu'n rhoi ystyriaeth i newidiadau o ran llif rhenti, derbyniadau cyfalaf yn dilyn gwerthu eiddo, costau cynnal a chadw, a chostau gweinyddol, yn ôl gwahanol senarios. Ar sail y gwaith modelu, awgrymir y bydd effaith yr opsiwn a ffefrir ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig rhwng -£75.3m i +£57.4m (o'i gymharu â'r llinell sylfaen).

Mae'r gwaith modelu hefyd yn awgrymu y bydd cost ychwanegol i Lywodraeth Cymru o £16,000 - £40,000 yn 2017-18, a hyd at £8,000 yn 2018-19. Caiff y gost honno ei defnyddio i ad-dalu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am y gostyngiadau ar eiddo a werthwyd o dan yr Hawl i Gaffael.

Gan fod cynifer o newidynnau a thybiaethau wedi'u defnyddio a bod cymaint o ansicrwydd yn y gwaith modelu, nid yw'r effeithiau ariannol hyn wedi'u cynnwys yn y prif ffigurau a ddangosir yn y tabl crynhoi hwn.

Costau pontio: £0	Costau rheolaidd: £0	Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £-75.3 i +57.4m
--------------------------	-----------------------------	---------------------	--

Costau sydd heb eu meintoli ac anfanteision

Os yw tenantiaid cymdeithasol naill ai'n anghymwys neu'n methu ag arfer yr Hawl i Brynu mewn perthynas â'u cartref cyn diwedd y cyfnod hysbysu o flwyddyn, byddant yn colli'r hawl honno o dan y polisi arfaethedig.

Mae'n bosibl y gallai diddymu'r Hawl i Brynu yng Nghymru gael rhywfaint o effaith ar y farchnad ehangach o ran tai, pe byddai tenantiaid yn y sector cymdeithasol sy'n awyddus i berchen ar eiddo a chanddynt yr arian i brynu eiddo yn penderfynu edrych am dai yn y sector preifat. Nid yw'r effaith hon wedi'i meintoli, ac felly heb ei nodi. Fodd bynnag, o ystyried bod gwerthiannau a wnaed o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cynrychioli cyfran gymharol fach o'r holl werthiannau sy'n ymwneud ag eiddo preswyl yng Nghymru bob blwyddyn, byddai disgwyl i unrhyw effaith fod yn un fach.

Manteision

Y prif fanteision yw:

- Bydd diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn helpu i atal colli rhagor o dai cymdeithasol, ac felly'n cyfrannu at sicrhau'r cyflenwad cyffredinol o dai fforddiadwy. Amcangyfrifir y bydd yr opsiwn a ffefrir yn arwain at rwng 1,480 a 1,585 o anheddau'n cael eu cadw yn y sector tai cymdeithasol (o'i gymharu â'r llinell sylfaen).
- Bwriedir i'r cyfnod hysbysu o flwyddyn sicrhau bod gan y tenantiaid hynny sy'n gymwys neu sydd bron yn gymwys i brynu eu cartref ddigon o amser i wneud y trefniadau ariannol sydd eu hangen iddynt wneud hynny. .
- Bydd y polisi yn annog landlordiaid cymdeithasol hefyd i fuddsoddi mewn eiddo newydd, o wybod na fydd yr eiddo'n cael ei golli ar ryw adeg yn y dyfodol oherwydd cynllun yr *Hawl i Brynu* ar ôl cyfnod byr o amser.

Cyfanswm: £0	Gwerth presennol: £0
---------------------	-----------------------------

Y prif dystiolaeth, tybiaethau ac ansicrwydd

Mae'r gwaith modelu a ddisgrifir uchod yn tybio llawer, o ran nifer y gwerthiannau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn y dyfodol, nifer yr achosion o atal yr hawliau hyn yn wirfoddol dros dro, y cynnydd sydyn posibl dros dro o ran gwerthu eiddo yn ystod y cyfnod hysbysu o flwyddyn, newidiadau mewn prisiau a rhenti eiddo a chostau landlordiaid. Caiff y tybiaethau hyn eu nodi yn y testun.

Cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd i brofi effaith newid y prif dybiaethau. Cyflwynir y dadansoddiad hwn yn Atodiad 1.

6. Yr opsiynau, y costau a'r manteision

- 6.1 Mae'r Bennod hon yn nodi'r opsiynau sy'n cael eu hystyried wrth ddatblygu'r Bil hwn. Mae'n disgrifio pob opsiwn yn ei dro, gan amcangyfrif y costau pontio sy'n gysylltiedig â rhoi gwybod i landlordiaid cymdeithasol a thenantiaid am y newidiadau i bolisiau. Yn ychwanegol, mae gwaith modelu wedi'i wneud i roi amcangyfrif o'r effaith ariannol ar gyfyngu'r nifer o dai sy'n cael eu gwerthu drwy gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (o dan senarios gwahanol). Mae'r ansicrwydd o ran ceisio modelu gwerthiannau cynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn y dyfodol yn golygu bod y costau hyn yn cael eu hystyried ar wahân i'r costau pontio. Mae'r manteision sy'n gysylltiedig â phob opsiwn yn cael eu hystyried. Nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol yn y Bil a allai olygu bod arian yn cael ei wario o Gronfa Gyfunol Cymru.
- 6.2 Mae'r asesiad o'r costau a'r manteision yn seiliedig ar y cyfnod o 10 mlynedd, 2017-18 i 2026-27. Os bydd y Bil yn cael ei basio, disgwylir iddo gael y Cydsyniad Brenhinol ddechrau 2018. Yn sgil hynny, yn ystod 2018-19 bydd Llywodraeth Cymru a'r landlordiaid cymdeithasol yn dechrau ysgwyddo costau sy'n gysylltiedig â hysbysu tenantiaid mewn tai cymdeithasol am y newid yn y gyfraith. Mae'r cyfnod wedi'i estyn i gynnwys yr oes economaidd sy'n weddill ar gyfer yr asedau dan sylw – eiddo preswyl. O ran adeiladau, ystyrir mai'r oes economaidd ddefnyddiol yw'r cyfnod cyn bod angen gwaith adfer sylweddol ar strwythur yr eiddo. Ar gyfer eiddo newydd, cymerir yn ganiataol mai 60 mlynedd yw'r cyfnod hwnnw fel arfer. Fodd bynnag, gan y bydd oes economaidd ddefnyddiol eiddo sy'n bodoli eisoes yn amrywio, mae cyfnodau o 30, 40, a 50 mlynedd wedi'u hystyried.
- 6.3 Mae cyfradd ddisgownt ganolog Trysorlys Ei Mawrhydi o 3.5% ⁽²⁾ wedi'i defnyddio drwy gydol y dadansoddiad hwn. Blwyddyn sail y prisiau yw 2016-17, a'r costau hanesyddol wedi'u haddasu i brisiau 2016-17, gan ddefnyddio'r datchwyddydd CMC. Mae amseriad y gwariant a wnaed yn defnyddio 2017-18 fel blwyddyn un. Os bydd y Bil yn cael ei gyflwyno ac nad yw'n cael y Cydsyniad Brenhinol cyn Ebrill 2018, bydd yr amserlen ar gyfer ei roi ar waith, a hefyd y gwariant a'r costau, yn llithro'n ôl fel canlyniad.
- 6.4 Ystyrir bod yr asesiad ariannol a gynhaliwyd yn gymesur â maint tebygol yr effeithiau. Fodd bynnag, ni ddylai gael ei ystyried i fod yn arfarniad economaidd llawn gan nad yw'n cynnwys asesiad o newidiadau i gostau cyfalaf ar gyfer y cyfalaf sy'n ymwneud â stoc y tai cymdeithasol neu werth gweddilliol yr eiddo (a'r tir) ar ddiwedd y cyfnod arfarnu.

Yr opsiynau

- 6.5 Mae pum opsiwn wedi'u hystyried fel rhan o'r asesiad hwn, sef:
- i. Opsiwn 1: Dim newid – cadw'r drefn ddeddfwriaethol bresennol sy'n ymwneud â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael;
 - ii. Opsiwn 2: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf (yn unig), gan ddechrau ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol;

⁽²⁾ Yn lleihau i 3.0% ar ôl 30 mlynedd.

- iii. Opsiwn 3: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran yr holl dai cymdeithasol ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol;
- iv. Opsiwn 4: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran yr holl dai cymdeithasol flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol;
- v. Opsiwn 5: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar ôl blwyddyn yn unol ag opsiwn 4, ond yn ychwanegol at hynny, ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf gan ddechrau ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol.

Opsiwn v. yw'r dewis a ffeirir gan ei fod yn cynnig y sicrwydd gorau ar gyfer y stoc o dai cymdeithasol ac yn cyflawni bwriad y polisi i ddiogelu stoc bresennol y tai cymdeithasol rhag lleihau ymhellach yn y modd gorau. Drwy gynnig cyfnod hysbysu rhesymol o'r newid, bydd gan denantiaid cymwys sydd am arfer eu Hawl i Brynu amser rhesymol i wneud hynny. Ar ben hynny, bydd yr opsiwn hwn yn cael gwared ar unrhyw rwystr rhag adeiladu tai cymdeithasol newydd drwy derfynu'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig o ran eiddo a osodir am y tro cyntaf cyn gynted ag sy'n ymarferol bosibl ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol.

Cefndir

- 6.6 Mae cefndir cyffredinol yr Hawl i Brynu a'i effaith ar y cyflenwad o dai cymdeithasol a gallu'r system dai yng Nghymru i ddiwallu anghenion pobl na allant fanteisio ar y marchnadoedd tai, wedi'i nodi'n fanwl ym mhennod 3. Mae'r canlynol yn cynnig gwybodaeth gefndir ychwanegol sy'n berthnasol i economeg gwerthu eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu.
- 6.7 Roedd dystiolaeth a gyflwynwyd gan y Ganolfan Polisiâu Tai, Prifysgol Efrog, i Bwyllgor Cymhwysedd Deddfwriaethol Arfaethedig Cynulliad Cenedlaethol Cymru ynghylch Tai Fforddiadwy¹⁰ yn awgrymu y byddai'n fwy cost effeithiol i'r llywodraeth ganiatáu i werthiannau dan gynllun yr Hawl i Brynu barhau, ond i sicrhau bod y derbyniadau sy'n deillio o'r gwerthiannau'n cael eu defnyddio i brynu neu adeiladu anheddau eraill am gost isel. Yr esboniad a roddir am hynny yw y byddai pob eiddo sy'n cael ei werthu o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn parhau i gael eu meddiannu gan yr aelwyd presennol (am 15 mlynedd ar gyfartaledd), ac y byddent yn parhau i gyfrannu at ddiwallu anghenion tai cymunedau lleol. Yn ychwanegol, ar gyfer pob tri o'r eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu byddai'r awdurdod lleol neu'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn gallu adeiladu dau gartref fforddiadwy ychwanegol.
- 6.8 Mae safbwynt tebyg wedi'i gynnig gan y Sefydliad Astudiaethau Cyllid¹¹ a oedd yn ystyried effeithiau lles cymdeithasol cynllun yr Hawl i Brynu. Daethant i'r canlyniad y dylai derbyniadau gwerthiannau cynllun yr Hawl i Brynu gael eu clustnodi a'u buddsoddi mewn tai cymdeithasol fforddiadwy, er mwyn manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd i ddatblygu lles cymdeithasol. Y ddadl sylfaenol yw mai'r hyn sydd o bwys i bobl ar incwm isel yw'r maint o dai fforddiadwy sydd ar werth, yn hytrach nag a yw'r tai fforddiadwy hynny yn y sector preifat neu'r sector cymdeithasol.

- 6.9 Ystyriwyd y ddadl dros gadw'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, ond gan sicrhau bod derbyniadau o'r gwerthiannau'n cael eu neilltuo i adeiladu tai cymdeithasol neu newid tai presennol. Fodd bynnag, fel y nodwyd yn gynharach yn y ddogfen hon, ac sy'n cael ei ystyried yn opsiwn 1, heb ymyrraeth gan y llywodraeth, byddai gwerthu eiddo i denantiaid yn y dyfodol yn parhau i leihau'r stoc o dai cymdeithasol mewn ardaloedd lle nad oes unrhyw fodd i atal hynny rhag digwydd yn bodoli. Ar ben hynny, mae'r ddadl dros ddefnyddio derbyniadau o werthiannau gostyngol cynllun yr Hawl i Brynu i adeiladu mwy o dai cymdeithasol yn cael ei thanseilio gan y ffaith mai dim ond nifer lai o anheddau newydd y mae'r cyllid yn caniatáu y gellir eu hadeiladu, gan fod cost tai cymdeithasol newydd yn uwch na gwerth y gwerthiannau. Felly, byddai'r effaith net yn golygu bod stoc y tai cymdeithasol yn gostwng yn barhaus.

Opsiwn 1: Dim newid – cadw'r drefn ddeddfwriaethol bresennol sy'n ymwneud â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael

Disgrifiad

- 6.10 Dyma'r opsiwn 'dim newid' neu'r opsiwn sylfaenol, ac fel rhan o'r opsiwn hwn, y dybiaeth yw y bydd cynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn parhau fel y maent ar hyn o bryd. Bydd yr awdurdodau lleol yn parhau i gael yr opsiwn i wneud cais i Weinidogion Cymru o dan Fesur Tai (Cymru) 2011 am atal yr hawliau yn eu hardaloedd am gyfnod penodol. Y cyfnod cychwynnol yw pum mlynedd, ond gall hwnnw gael ei estyn am bum mlynedd arall. Erbyn 31 Rhagfyr 2012, dim ond tri awdurdod lleol (Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn)⁽³⁾ y mae eu ceisiadau i atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael dros dro wedi'u cymeradwyo gan Weinidogion Cymru. Er y gallai ardaloedd eraill ddewis gwneud yr un peth, tybir y bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn parhau yn y rhan fwyaf o'r ardaloedd hynny o dan yr opsiwn hwn.

Costau

- 6.11 Gan mai hwn yw'r opsiwn sylfaenol, nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig ag ef. Fodd bynnag, er mwyn gallu deall yn iawn y costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â therfynu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, rhaid ystyried yr hyn sy'n debygol o ddigwydd os ydynt yn parhau.
- 6.12 Mae Siart 1 yn dangos nifer y tai a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru ers i'r ddeddfwriaeth gael ei chyflwyno yn y lle cyntaf gan Lywodraeth y DU fel rhan o Ddeddf Tai 1980. At ei gilydd, mae bron 140,000 o dai wedi'u gwerthu, a'r rhan fwyaf ohonynt wedi'u gwerthu yn ystod y 10 mlynedd yn syth ar ôl i'r cynllun gael ei gyflwyno.
- 6.13 Yn fwy diweddar, mae'r siart yn dangos cynnydd sydyn dros dro yn y nifer o dai a werthwyd. Yn 2003-04, roedd mwy o denantiaid wedi gwneud cais i brynu eu heiddo. Mae'n bosibl i hynny ddigwydd ar yr adeg pan ostyngwyd uchafswm y disgownt a ganiateir i brynu'r eiddo o £24,000 i £16,000. Ers 2003-04, bu gostyngiad sydyn yn y nifer o dai a werthwyd. Yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf, gwerthwyd ar gyfartaledd 248 o dai bob blwyddyn. Pan fydd

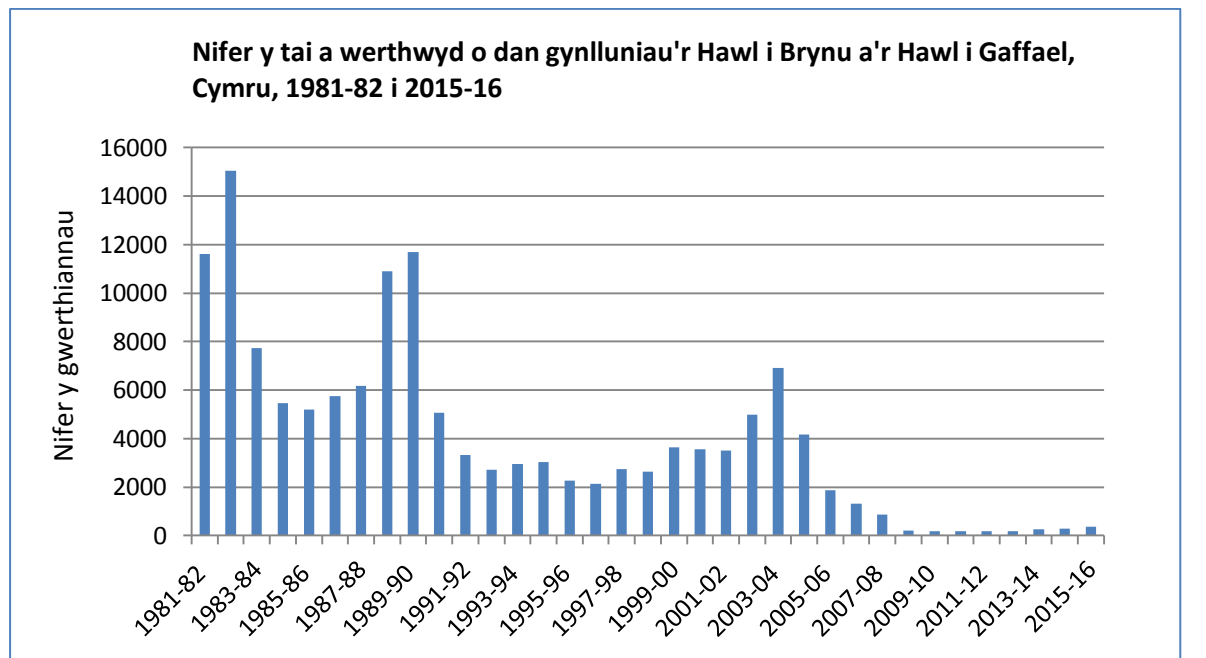
⁽³⁾ Mae Gweinidogion Cymru wedi cymeradwyo'r ceisiadau i atal yr Hawliau dros dro yn Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn. Cytunodd y tri awdurdod y disgwylir i gyfnod atal yr hawliau ddod i ben yn gynnar yn 2020/21, ond gellid estyn y cyfnod am bum mlynedd arall.

gwerthiannau yn Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn yn cael eu hepgor o'r cyfrifiad, mae'r ffigur hwn yn disgyn i tua 200 o dai a werthwyd bob blwyddyn⁴. Gellir priodoli'r nifer lai o dai a werthwyd i sawl ffactor, gan gynnwys, y gostyngiad yn 2003 ar uchafswm y disgownt sydd ar gael o £24,000 i £16,000, a gwelwyd arafiad economaidd byd-eang, sydd wedi cael effaith ar y farchnad dai, ac ar faint o gredyd sydd ar gael ar gyfer cael morgais. Yn ychwanegol, awgrymwyd mai'r eiddo o ansawdd gwell, a'r rhai hynny mewn lleoliadau mwy dymunol, oedd y rhai cyntaf i'w prynu o dan y cynllun. Gwerthwyd 359 o dai yn 2015-16, cynnydd o 73 (26%) ar y flwyddyn flaenorol, a'r nifer fwyaf ers 2007-08. Nid yw'n sicr a fydd y cynnydd hwn o ran nifer y tai a werthwyd yn cael ei gynnal wrth symud ymlaen. Mae dadansoddiad o ddata ar gyfer gwerthiannau yn 2015-16 yn dangos mai tua £15,400 oedd y disgownt cyfartalog ar nifer y tai a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Brynu, a hynny er gwaethaf y ffaith i uchafswm y disgownt gael ei leihau o £16,000 i £8,000 ym mis Gorffennaf 2015. Mae hynny'n awgrymu y gellir priodoli'r cynnydd yn nifer y tai a werthwyd i denantiaid sy'n gwneud cais i brynu eu cartref cyn i uchafswm y disgownt gael ei leihau.

- 6.14 Gwerthwyd y rhan fwyaf o'r tai o dan gynllun yr Hawl i Brynu neu gynllun yr Hawl i Brynu a Gadwyd. Mae'r Hawl i Gaffael yn codi o dan adran 16 o Ddeddf Tai 1996. Rhwng 1998-99 a 2015-16, gwerthwyd 180 o dai o dan gynllun yr Hawl i Gaffael. Mae nifer y tai a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Gaffael wedi cynrychioli 5% o werthiannau statudol ar gyfartaledd dros y pum mlynedd ddiwethaf.
- 6.15 Yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf, mae tua 55% o'r tai a werthwyd yn deillio o stoc tai awdurdodau lleol, a'r 45% sy'n weddill yn deillio o eiddo sy'n perthyn i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Siart 1 – Nifer y tai a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, Cymru, 1981-82 i 2015-16

⁴ Cyn 2013-14, roedd data yn ôl ardal ar gael gan yr awdurdodau lleol hynny a werthodd tai yn unig. Ni fydd cyfartaledd y pum mlynedd yn cynnwys unrhyw dai a werthwyd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn y tri awdurdod hyn yn ystod 2011-12 a 2012-13.



Ffynhonnell: StatsCymru, Llywodraeth Cymru

- 6.16 Mae'n anodd iawn ceisio amcangyfrif yn gywir, ac felly mae cryn ansicrwydd ynglŷn â nifer y tai a gaiff eu gwerthu rhwng 2017-18 a 2026-27. Fel y nodir uchod, o dan Orchymyn Tai (Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael) (Terfynau'r Disgownt) (Diwygio) (Cymru) 2015, mae uchafswm y disgownt sydd ar gael wedi'i ostwng o £16,000 i £8,000. Disgwylir i'r gostyngiad hwn, a ddaeth i rym ym mis Gorffennaf 2015, leihau'r galw gan denantiaid tai cymdeithasol i brynu eu cartrefi. Ar y llaw arall, wrth i'r sefyllfa economaidd wella, gallai'r nifer o denantiaid sydd am arfer eu hawliau ddechrau cynyddu. Ar hyn o bryd, nid yw'n glir o ran pa un o'r ffactorau cystadleuol hyn sy'n drech na'r llall.
- 6.17 Gallai mwy o awdurdodau lleol wneud cais i Weinidogion Cymru am atal yr Hawl i Brynu o ddewis senario 'dim newid'. Hyd yma, mae Gweinidogion Cymru wedi cymeradwyo ceisiadau gan Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn yn unig i atal yr Hawl i Brynu yn eu hardaloedd. Hyd at 31 Ionawr 2017, roedd dau gais i atal yr Hawl dros dro yn cael eu hystyried, ac mae arwyddion y bwriadai awdurdodau lleol eraill gyflwyno cais yn ystod y misoedd nesaf. Os caiff y rheini eu cymeradwyo, byddai hynny'n lleihau nifer y tai a werthir o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn ystod y cyfnod arfarnu. Fodd bynnag, ni ddisgwylir i nifer y tai a werthir gyrraedd y lefelau a brofwyd yn yr 1980au a'r 1990au.
- 6.18 At ddibenion yr asesiad hwn, rhagdybir y bydd effaith y gostyngiad o ran uchafswm y disgownt sydd ar gael a'r adferiad economaidd yn gwrthbwysu ei gilydd. Rhagdybir hefyd y bydd yr ataliadau i'r Hawl i Brynu yn parhau yn Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn yn ystod y cyfnod arfarnu, ond nad oes unrhyw ataliadau ychwanegol mewn ardaloedd eraill. Ar sail hynny, rhagdybir mai 200 y flwyddyn yw nifer y tai a werthir o dan gynllun yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru yn ystod y cyfnod arfarnu, o ddewis yr opsiwn sy'n gosod y llinell sylfaen⁽⁵⁾. O ganlyniad i'r ansicrwydd sydd ynghlwm wrth

⁽⁵⁾ Cyn 2013-14, roedd data yn ôl ardal ar gael gan yr awdurdodau lleol hynny a werthodd tai yn unig. Ni fydd cyfartaledd y pum mlynedd yn cynnwys unrhyw dai a werthwyd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn y tri awdurdod hyn yn ystod 2011-12 a 2012-13.

ragdybio faint o dai a werthir yn y dyfodol, ystyrir y dybiaeth hon ymhellach yn y dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1.

- 6.19 Wrth gyfrifo'r amcanestyniadau ac yn unol â'r blynyddoedd diwethaf, rhagdybir bod tua 55% o nifer y tai a werthir yn eiddo y mae'r awdurdodau lleol yn berchen arnynt, a bod y 45% sy'n weddill yn cynnwys tai a werthir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Awdurdodau lleol

- 6.20 Mae pob tŷ a werthir o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn achosi effeithiau ar gyllidebau awdurdodau lleol sy'n gwrthdaro â'i gilydd. Ar un llaw, cyn gynted ag y bydd eiddo'n cael ei werthu, nid yw'r awdurdod lleol yn parhau i dderbyn incwm a geir o rentu ar gyfer yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, mae'r awdurdod lleol yn derbyn derbyniad cyfalaf sy'n adlewyrchu gwerth yr eiddo (heb unrhyw ddisgownt), ac nid yw'n gyfrifol am reoli a/neu gynnal yr eiddo o hynny allan, ac felly'n arbed costau. Mae cost hefyd i'r awdurdodau lleol weinyddu pob cais gan denant i brynu eu cartref. Mae gwaith modelu wedi'i gynnal i ystyried yr effeithiau hyn sy'n cystadlu â'i gilydd, ac mae'r newidynnau a'r tybiaethau a ddefnyddiwyd yn y gwaith modelu hwn wedi'u hamlinellu isod.

Rhent

- 6.21 Daw'r data ar gyfartaledd y rhent a dalwyd gan denantiaid tai cymdeithasol o StatsCymru. Mae'r data diweddaraf (2016-17) yn dangos mai £82.53 yw'r rhent wythnosol cyfartalog a dalwyd gan denantiaid tai cymdeithasol sy'n byw mewn unedau hunan-gynhwysol ar gyfer anghenion cyffredinol sy'n eiddo i awdurdodau lleol. Mae hynny'n gyferwerth â rhent blynyddol o tua £4,300. At ddibenion y gwaith modelu, tybir bod lefelau rhent blynyddol yn cynyddu yn ôl cyfradd sy'n 1.5% yn uwch na lefel gyffredinol y pris. Mae hynny'n unol â'r cyhoeddiad am bolisi rhent cymdeithasol a wnaed ym mis Rhagfyr 2015.

Derbyniad cyfalaf

- 6.22 Yn 2015-16, y pris gwerthu cyfartalog ar gyfer eiddo a werthwyd gan awdurdodau lleol o dan gynllun yr Hawl i Brynu oedd tua £73,800. Y disgownt cyfartalog ar bris y farchnad yn 2015-16 oedd tua £15,400. Felly, amcangyfrifir mai gwerth cyfartalog y farchnad ar gyfer eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu yw tua £89,200. Rhagdybir y bydd gwerthoedd eiddo'n cynyddu yn unol â'r rhagolygon a gyhoeddwyd gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol¹²⁽⁶⁾.
- 6.23 Roedd is-ddeddfwriaeth a wnaed gan Weinidogion Cymru ac a ddaeth i rym ym mis Gorffennaf 2015 wedi lleihau uchafswm y disgownt a ganiateir o dan gynllun yr Hawl i Brynu o £16,000 i £8,000. O dan opsiwn y llinell sylfaen, tybir y bydd uchafswm y disgownt o £8,000 yn parhau drwy gydol y cyfnod arfarnu.

Cost weinyddol

- 6.24 Mae'r awdurdodau lleol yn ysgwyddo cost weinyddol fel canlyniad i bob cais dan gynllun yr Hawl i Brynu, hyd yn oed os nad yw'r cais yn arwain at werthu eiddo. Mae'r gost yn cynnwys gweinyddu'r cais, adroddiad prisio, unrhyw

⁽⁶⁾ Mae *Economic and Fiscal Outlook* y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn cyflwyno rhagolygon hyd at 2020-21. Mae rhagolygon y blynyddoedd olaf yn cael eu hallosod i gynnwys y cyfnod arfarnu llawn.

arolygon ac unrhyw gostau cyfreithiol a thrawsgludo. Mae data a roddwyd gan sampl o awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn dangos bod cost gweinyddu ceisiadau yn amrywio o £300 i £900, yn dibynnu ar y graddau y bydd gwaith ar y cais yn mynd yn ei flaen, ac a yw cymorth cyfreithiol mewnol ar gael, neu a oes angen cael cymorth yn allanol. At ddibenion yr asesiad effaith rheoleiddiol hwn, defnyddir ffigur ceidwadol, sef £650, i gynrychioli cost gweinyddu cais dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael sydd wedi'i gyflawni. Caiff y gost hon ei thynnu o'r derbyniad cyfalaf a dderbynnir gan yr awdurdod lleol.

Costau atgyweirio a chynnal a chadw

6.25 Mae'r awdurdodau lleol yn mynd i gostau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio a chynnal a chadw eiddo yn y stoc tai cymdeithasol, gan gynnwys y costau cyfalaf sy'n gysylltiedig â gwaith atgyweirio sylweddol. Pan fydd eiddo'n cael ei werthu, nid yw'r awdurdod lleol yn gyfrifol am ei gynnal a'i gadw o hynny allan, ac felly ni fydd yn mynd i gostau o hynny ymlaen. Daw'r data ar gostau atgyweirio a chynnal a chadw arferol o'r Datganiad o Gyfrifon a gyhoeddwyd gan bob un o'r 11 awdurdod lleol sy'n cadw eu stoc tai cymdeithasol. Mae'r data diweddaraf (2014-15) yn awgrymu bod amrywiaeth eang o ran y maint o arian a wariwyd ar atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw, ac mae'r gost flynyddol ar gyfartaledd yn amrywio o £2,000 i £3,900 i bob eiddo. Mae cymryd cost gyfartalog wedi'i phwysoli ar gyfer Cymru gyfan yn rhoi ffigur blynyddol o tua £3,000 ar gyfer atgyweirio a chynnal a chadw pob eiddo. Cydnabyddir bod costau atgyweirio a chynnal a chadw eiddo yn anunionlin, a gallai gwaith arall i wella eiddo a chyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru effeithio ar wariant. Fodd bynnag, yn niffyg unrhyw wybodaeth ar y gofynion cynnal a chadw ar gyfer eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu, tybir bod y costau'n unionlin yn y gwaith modelu. Mae'r data diweddaraf o Fynegeion o Gostau Cynnyrch Adeiladu'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn awgrymu bod costau atgyweirio a chynnal a chadw yn cynyddu tua 0.3% bob blwyddyn uwchlaw chwyddiant.

Costau rheoli

6.26 Yn yr un modd, mae awdurdodau lleol yn mynd i gostau wrth reoli'r stoc tai cymdeithasol. Tybir bod honno'n gost newidiol. Amcangyfrifir mai tua £745 ar gyfartaledd bob blwyddyn yw'r gost rheoli ar gyfer pob eiddo. Unwaith eto, daw'r data hyn o 'Ddatganiad o Gyfrifon' 2014-15 a gyhoeddwyd gan bob awdurdod lleol. Tybir bod y costau rheoli'n cynyddu yn unol â chwyddiant dros y cyfnod arfarnu.

Senarios

6.27 Mae'r data a gyflwynir ar renti, costau atgyweirio a chynnal a chadw, a chostau rheoli a goruchwylio yn ymwneud â chyfartaleddau ar gyfer holl eiddo awdurdodau lleol ledled Cymru. Mae'r data ar y derbyniad cyfalaf yn dilyn gwerthu eiddo yn ymwneud ag eiddo awdurdodau lleol sydd wedi'i werthu o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn unig.

6.28 Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod yr eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu wedi tueddu i fod yn eiddo sydd mewn cyflwr gwell, mewn ardal fwy dymunol, neu'n fath penodol o eiddo. Felly, mae'n bosibl na fydd tybio costau cyfartalog ar gyfer rhenti, atgyweirio a chynnal a chadw, a chostau rheoli yn briodol. Yn ychwanegol, wrth i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol

cofrestredig gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (y dyddiad cau ar gyfer cyflawni'r safon yw 2020), disgwylir i wariant cyfalaf blynyddol ar eu stoc o dai ostwng. A bwrw bod costau atgyweirio a chynnal a chadw blynyddol yn aros ar yr un lefelau ag oeddent yn 2014-15, mae'n debyg o fod yn amcangyfrif sy'n rhy uchel ar gyfer y costau hyn.

- 6.29 I adlewyrchu hynny yn y dadansoddiad, datblygwyd tri senario: sy'n cymryd bod y rhent a dalwyd ar eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn uwch na'r cyfartaledd, a bod y costau atgyweirio, cynnal a chadw, a rheoli yn is na'r cyfartaledd. Dangosir y senarios a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad yn nhabl 3. Mae senario A yn rhagdybio costau cyfartalog rhenti, atgyweirio, cynnal a chadw a rheoli, a chaiff ei chynnwys at ddibenion bod yn dryloyw. Yn senario B, rhagdybir bod y rhent ar gyfer cartrefi a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu 5% yn uwch na chostau cyfartalog rhenti, ac y bydd costau atgyweirio, cynnal a chadw a rheoli yn y dyfodol yn cynrychioli 75% a 50% (yn y drefn honno) o'r cyfartaleddau presennol ar gyfer eiddo'r sector cymdeithasol. Yn senario C, rhagdybir nad oes dim costau rheoli, bod y rhent ar gyfer cartrefi a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu 10% yn uwch na chostau cyfartalog rhenti, a bod costau atgyweirio, cynnal a chadw 50% yn is na'r cyfartaledd presennol ar gyfer eiddo'r sector cymdeithasol.

Tabl 3 – Y senarios a ddefnyddiwyd yn y gwaith modelu, gan ddangos yr addasiadau a wnaed i gostau cyfartalog rhenti, atgyweirio, cynnal a chadw a rheoli.

Senario	Rhent	Costau atgyweirio a chynnal a chadw	Costau rheoli
A	100%	100%	100%
B	105%	75%	50%
C	110%	50%	0%

- 6.30 Fel y nodwyd uchod, mae'r ffigur a ddefnyddiwyd yn y gwaith modelu ar gyfer y derbyniad cyfalaf yn sgil gwerthu eiddo awdurdod lleol o dan gynllun yr Hawl i Brynu wedi'i seilio ar ddata ar gyfer gwerthiannau gwirioneddol, ac felly nid yw'r data hynny yn newid o dan unrhyw un o'r senarios.

Canlyniadau gwaith modelu – effaith ariannol llinell sylfaen y tai a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu

- 6.31 Mae tabl 4 yn cyflwyno amcangyfrif o effaith ariannol cyffredinol gwerthu eiddo unigol o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn 2017-18 ym mhob un o'r senarios. Symiau gostyngol yw'r holl gostau, a dangosir eu gwerth presennol. Mae ffigur positif yn ngholofn yr effaith net yn awgrymu bod y rhent dros ben a gollwyd (sef incwm rhenti wedi tynnu costau atgyweirio a chynnal a chadw a chostau rheoli) pan werthir yr eiddo yn cael ei wrthbwysu gan y derbyniad cyfalaf yn sgil gwerthu'r eiddo (ac i'r gwrthwyneb).

Tabl 4 – Effaith gwerthu eiddo unigol o dan gynllun yr Hawl i Brynu ar gyllid yr awdurdodau lleol o dan y gwahanol senarios.

(£, gwerth presennol)

Senario	Oes	Y rhent dros	Derbyniad	Effaith net
---------	-----	--------------	-----------	-------------

	ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	ben £	cyfalaf £	£
A	30	28,300	81,100	52,800
	40	38,900	81,100	42,200
	50	49,100	81,100	32,000
B	30	54,700	81,100	26,400
	40	70,100	81,100	11,000
	50	84,300	81,100	- 3,200
C	30	81,200	81,100	- 100
	40	101,500	81,100	- 20,400
	50	119,400	81,100	- 38,300

6.32 O dan senario A, mae'r awdurdodau lleol yn cael budd ariannol net yn sgil gwerthu'r eiddo, gan fod gwerth y derbyniad cyfalaf yn fwy na'r rhent dros ben. Mae'r incwm rhenti uwch a'r costau is o dan senarios B ac C yn golygu bod yr effaith net yn gymysg, ac yn amrywio yn ôl oes ddefnyddiol yr eiddo sy'n weddill. Po hwyaf y mae oes ddefnyddiol yr eiddo sy'n weddill, hwyaf y mae'r cyfnod i'r rhent dros ben gronni, ac felly mae'n fwy tebygol y bydd y rhent dros ben yn gwrthwyso'r derbyniad cyfalaf, neu'n fwy na hwnnw, yn sgil gwerthu'r eiddo. Mae'r patrwm cyffredinol yn gyson ar draws pob senario.

6.33 I ryw raddau, gallai'r patrwm hwn ymddangos fel canlyniad i'r ffaith bod y derbyniad cyfalaf cyfartalog unigol ar gyfer eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn cael ei gynnwys yn y gwaith modelu. Gellid dadlau y byddai'r eiddo hwnnw sydd ag oes economaidd hwy sy'n weddill yn cael gwerth uwch ar y farchnad (ac i'r gwrthwyneb). Byddai unrhyw gynnydd (gostyngiad) yn y derbyniad cyfalaf ar gyfer eiddo sydd ag oes economaidd hwy (byrrach) yn gwneud effaith ariannol gwerthu eiddo yn fwy ymylol. Caiff hwn ei ystyried ymhellach yn y dadansoddiad o sensitifrwydd yn Atodiad 1.

6.34 Mae tabl 5 yn cyflwyno amcangyfrif o effaith agregedig gwerthu eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol, sy'n seiliedig ar y nifer o dai y rhagdybir y caiff eu gwerthu yn ystod y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Mae'r tabl hwn yn dangos patrwm tebyg i'r un yn nhabl 4 uchod, sef yr ymddengys fod yr awdurdodau lleol yn elwa'n ariannol o werthu eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu o dan senario A, a gwelir effaith lai neu effaith fwy negyddol o dan senarios B ac C.

**Tabl 5 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu
ar gyllid awdurdodau lleol**

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	32.7	84.2	51.5
	40	44.3	84.2	39.9
	50	55.4	84.2	28.8
B	30	58.4	84.2	25.8
	40	74.8	84.2	9.4
	50	89.7	84.2	-5.5
C	30	84.1	84.2	0.1
	40	105.3	84.2	-21.1

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

- 6.35 Mae angen gwaith modelu tebyg i'r hyn a wnaed ar gyfer awdurdodau lleol (a amlinellir uchod) i ddangos yr effaith bosibl ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Un gwahaniaeth rhwng yr effaith ar awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yw'r ffaith bod yr olaf o'r ddau yn derbyn ad-daliad gan Weinidogion Cymru am y disgownt ar bob eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Gaffael. Hynny yw, mae'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn derbyn y gwerth ar y farchnad ar gyfer pob eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Gaffael. Ond, nid yw landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn derbyn ad-daliad am eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu a Gadwyd, ac roedd y rheini'n cynrychioli tua 84% o gyfanswm nifer y tai a werthwyd yn statudol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn 2015-16.
- 6.36 Mae data ar gostau cyfartalog rhenti, atgyweirio, cynnal a chadw a chostau rheoli wedi'u cymryd o ddatganiadau ariannol a gyhoeddwyd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar gyfer y flwyddyn sy'n dod i ben ym mis Mawrth 2015. Yn niffyg unrhyw ddata eraill, rhagdybir bod gwerth cyfartalog eiddo ar y farchnad a werthir o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael gan landlord cymdeithasol cofrestredig yr un fath â'r hyn ydyw ar gyfer eiddo a werthir gan awdurdodau lleol (er ei fod wedi'i addasu i adlewyrchu'r ad-daliad am y disgownt a dderbynnir ar werthu eiddo drwy'r Hawl i Gaffael). Caiff cost weinyddol o £650 ar gyfer pob gwerthiant ei thynnu o'r derbyniad cyfalaf a dderbynnir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (mae'r gost honno yr un fath â'r gost weinyddol a ysgwyddir gan awdurdodau lleol).
- 6.37 Mae tablau 6 a 7 yn dangos effaith gwerthu eiddo o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar lefel yr eiddo unigol ac ar lefel agrededig yn y drefn honno. Fel y nodwyd uchod, rhagdybir bod 45% o'r holl werthiannau statudol yn eiddo y mae'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn berchen arno.

Tabl 6 – Effaith gwerthiant unigol ar gyllid landlord cymdeithasol cofrestredig dros gyfnodau nodweddiadol o oes economaidd ddefnyddiol ased
(£, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith yr Hawl i Brynu
A	30	22,500	81,600	59,100
	40	32,200	81,600	49,400
	50	41,800	81,600	39,800
B	30	52,500	81,600	29,100
	40	67,500	81,600	14,100
	50	81,600	81,600	0
C	30	82,500	81,600	- 900
	40	103,000	81,600	- 21,400
	50	121,300	81,600	- 39,700

6.38 Mae'r gwaith modelu'n awgrymu bod effaith gwerthu eiddo o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn eithaf tebyg i'r effaith ar gyllid awdurdodau lleol. Mae'r patrymau rhwng y senarios yr un fath, ac ymddengys fod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn elwa ar eiddo a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o dan senario A, ond bod yr effaith yn llai neu'n un negyddol o dan senarios B ac C.

Tabl 7 – Effaith agrededig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

Senario	(£m, gwerth presennol)			
	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	22.3	69.1	46.8
	40	31.1	69.1	38.0
	50	39.7	69.1	29.4
B	30	45.9	69.1	23.2
	40	59.1	69.1	10.0
	50	71.2	69.1	-2.1
C	30	69.7	69.1	-0.6
	40	87.2	69.1	-18.1
	50	102.7	69.1	-33.6

6.39 Ar sail y gwaith modelu, amcangyfrifir bod effaith gyfunol yr eiddo a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn amrywio o -£72.9m i +£97.4m dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Mae'r ystod eang hon yn adlewyrchu nifer yr amrywiadau a'r ansicrwydd sy'n rhan o'r gwaith modelu.

Llywodraeth Cymru

6.40 Fel y nodwyd uchod, ar hyn o bryd mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn derbyn ad-daliad gan Lywodraeth Cymru am werth y disgownt ar bob eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Gaffael. Yn 2015-16, cyfanswm gwerth yr ad-daliad a dalwyd gan Lywodraeth Cymru i'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oedd £80,000. Ar sail y ffaith bod nifer y tai a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Gaffael yn parhau i gynrychioli 5% o gyfanswm nifer y tai a werthwyd yn statudol ac uchafswm y disgownt sydd ar gael yn parhau i fod yn £8,000, amcangyfrif o'r gost i Lywodraeth Cymru o dan yr opsiwn hwn yw tua £80,000 y flwyddyn. Mae'r ad-daliad hwn yn drosglwyddiad ariannol oddi wrth Lywodraeth Cymru i'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Yr effaith ar adrannau eraill y llywodraeth

6.41 Ceir tystiolaeth gadarn ledled y DU fod eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn mynd yn rhan o'r sector rhentu preifat yn y pen draw. Mae rhai o'r cartrefi hyn yn cael eu gosod ar rent, ac wedyn mae'n bosibl i'r tenantiaid sy'n eu rhentu wneud cais am lwfans tai lleol - sef cymorthdal cyhoeddus i denantiaid a dalwyd tuag at y gost o rhentu oddi wrth landlord preifat. Mae rhenti yn y sector rhentu preifat ar gyfartaledd yn uwch na'r rhai hynny yn y

sector cymdeithasol. O wybod hynny, os bydd eiddo a werthwyd o'r blaen o dan gynllun yr Hawl i Brynu wedi hynny yn cael ei osod ar rent fel llety preifat ar rent, bydd y costau i'r tenantiaid a hefyd i'r cyhoedd yn sgil taliadau ar gyfer lwfans tai lleol – o'r Adran Gwaith a Phensiynau – yn fwy nag y byddent pe byddai'r eiddo wedi aros yn y sector tai cymdeithasol.

- 6.42 Bu gwaith ymchwil yn yr Alban¹³ yn astudio ceisiadau am lwfans tai lleol yn Renfrewshire. Canfu fod 43% o'r ceisiadau yn rhai ar gyfer hen eiddo a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Brynu, ac amcangyfrifwyd fod Llywodraeth y DU yn talu tua £3m y flwyddyn yn fwy nag y byddai pe byddai'r eiddo wedi aros yn y sector cymdeithasol. Ar sail y canlyniadau hyn, mae'r ymchwil yn awgrymu y gallai'r gost ychwanegol ar draws y DU gyfan fod rhwng £0.5bn a £2bn y flwyddyn. Cydnabu awduron yr adroddiad fod angen gwneud gwaith mwy manwl i gryfhau'r amcangyfrifon hyn.
- 6.43 Mae'r Gyfarwyddiaeth Ystadegol a gwasanaeth Swyddogion Rhenti Cymru yn Llywodraeth Cymru wedi cynnal dadansoddiad tebyg yng Nghymru fel rhan o'r gwaith datblygu ar gyfer y Bil. Gan ddefnyddio data o eiddo a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael gan wyth awdurdod lleol yn ystod cyfnod 1997-98 hyd at 2014-15, a'u croesgyfeirio â cheisiadau am lwfans tai lleol ar gyfer cyfnod 2010-11 hyd at 2014-15, mae'r dadansoddiad yn dangos yr amcangyfrif bod 2,001 o hen eiddo'r sector cymdeithasol bellach yn y sector rhentu preifat - ac felly'n eiddo y gallai tenantiaid hawlio budd-daliadau tai amdano.
- 6.44 Mae modelu'r gwahaniaeth rhwng budd-daliadau tai a rhenti cymdeithasol cyfartalog yn ôl ardal a'r math o eiddo yn awgrymu yr amcangyfrif bod cost ychwanegol cyfartalog i'r sector cyhoeddus fel canlyniad i'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, sy'n £1.86 miliwn y flwyddyn dros gyfnod 2010-11 hyd at 2014-15 o'i gymharu â phe byddai'r eiddo wedi aros yn y sector cymdeithasol. Rhwng popeth, mae'r ffigur hwn yn debygol o fod yn amcangyfrif rhy isel o'r gost. Yn fwyaf penodol oherwydd bod y dadansoddiad yn ystyried yr eiddo hwnnw a werthwyd dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ers 1997-98 yn unig. Pe byddai data ar gael ar yr holl eiddo a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, gan gynnwys y rhai hynny a werthwyd cyn y cyfnod hwnnw, sef cyn 1997-98, byddai'r gost yn uwch. O ehangu'r gwaith modelu ar gyfer lefel Cymru gyfan, awgrymir mai'r gost ychwanegol fel canlyniad i'r Hawl i Brynu yw tua £4.4m y flwyddyn ar gyfartaledd dros gyfnod 2010-11 hyd at 2014-15. Dylai'r ffigur hwn gael ei drin yn ofalus, gan fod sawl rhagdybiaeth wedi'i gwneud yn yr ymchwil.
- 6.45 Ar sail hynny, mae hon yn cynrychioli cost ychwanegol posibl i'r Adran Waith a Phensiynau ac i goffrau'r wlad mewn perthynas â thaliadau lwfans tai lleol a wneir ar eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn ystod y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd.
- 6.46 Dylid nodi mai costau a drosglwyddir (o Lywodraeth Ganolog i ddeiliaid tai) yw budd-daliadau tai a wneir gan yr Adran Waith a Phensiynau, ac felly nid ydynt yn gostau economaidd.

Tenantiaid

- 6.47 Un o brif ganlyniadau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yw'r lefel is o stoc tai cymdeithasol, sy'n gallu golygu bod pobl ar restrau aros am dai yn aml yn

gorfod aros yn hwy i eiddo fod ar gael. Yn ychwanegol, mae tenantiaid presennol sydd am symud i gartref sy'n fwy addas at eu hanghenion yn gallu cael anhawster oherwydd prinder y cartrefi sydd ar gael o'r math iawn ac mewn ardal addas. Gallai'r anawsterau hyn fod yn waeth mewn ardaloedd gwledig oherwydd y cyflenwad cyfyngedig o dai, sy'n gallu golygu y byddai nifer cymharol fach o anheddau yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu gan bobl leol sy'n ennill incwm gweddol isel.

- 6.48 Mae dadansoddiadau o'r gost yn yr asesiad hwn yn ystyried y costau ychwanegol ar gyfer gweithredu'r ddeddfwriaeth newydd. Gan mai hwn yw'r opsiwn 'dim newid', nid oes unrhyw gostau ychwanegol ar gyfer tenantiaid.

Manteision

- 6.49 Nid oes unrhyw fanteision ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn 'dim newid'. Fodd bynnag, bydd y tenantiaid hynny sy'n gymwys ac sy'n gallu codi'r arian sydd ei angen yn cadw'r *Hawl i Brynu* eu heiddo am bris gostyngol.

Opsiwn 2: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf yn unig ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol

Disgrifiad

- 6.50 Byddai'r Hawl i Brynu yn dod i ben ar gyfer eiddo a osodir am y tro cyntaf, ond byddai tenantiaid mewn eiddo hŷn yn parhau i gael yr opsiwn i brynu eu heiddo. Sail resymegol yr opsiwn hwn yw annog adeiladu, addasu a chaffael tai cymdeithasol ychwanegol gan awdurdodau lleol, ac ar yr un pryd barhau i ganiatáu i denantiaid cymwys arfer eu Hawl i Brynu.
- 6.51 Mae data gan StatsCymru yn dangos gostyngiad yn nifer yr anheddau newydd a adeiladwyd gan awdurdodau lleol yn ystod y blynyddoedd diwethaf – adeiladwyd 20 yn unig yn ystod cyfnod 10 mlynedd 2006-07 i 2015-16 – gweler tabl 8. Mae nifer o ffactorau sy'n sail i'r gostyngiad hwn mewn gwaith adeiladu; gan gynnwys, cyfyngiadau ariannol a'r angen i ddyrannu cyllid ar gyfer gwella'r stoc bresennol o anheddau i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru.
- 6.52 Awgrymwyd y gallai cynllun yr Hawl i Brynu annog awdurdodau lleol i beidio ag adeiladu tai cymdeithasol newydd oherwydd y perygl o gollu'r eiddo (am bris gostyngol) o fewn cyfnod cymharol fyr. Mae rhai trefniadau ar waith sy'n diogelu awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Er enghraifft, mae "terfynau isaf y costau" wedi'u cynnwys yn y system, sy'n atal yr eiddo rhag cael ei werthu am lai na'r gost a ysgwyddwyd wrth adeiladu'r eiddo, buddsoddi yn yr eiddo a chynnal a chadw'r eiddo. Serch hynny, mae'r perygl hwnnw'n un sy'n cael ei ystyried i fod yn rhwystr rhag adeiladu eiddo newydd. Bwriad yr opsiwn hwn yw cael gwared ar y rhwystr hwnnw.

Tabl 8 – Tai newydd a gwblhawyd yn ôl blwyddyn a sector

	Preifat	Landlord cymdeithasol	Awdurdod lleol	Cyfanswm
--	---------	-----------------------	----------------	----------

		cofrestredig		
2000-01	7,386	900	47	8,333
2001-02	7,494	711	68	8,273
2002-03	7,522	782	6	8,310
2003-04	7,863	417	16	8,296
2004-05	7,986	475	31	8,492
2005-06	7,883	347	19	8,249
2006-07	8,988	346	0	9,334
2007-08	8,316	343	5	8,664
2008-09	6,429	692	0	7,121
2009-10	5,291	880	3	6,174
2010-11	4,513	992	0	5,505
2011-12	4,746	829	0	5,575
2012-13	4,707	744	0	5,451
2013-14	5,160	671	12	5,843
2014-15	5,333	837	0	6,170
2015-16	5,646	1,254 (wedi'i ddiwygio)	0	6,900 (wedi'i ddiwygio)

Ffynhonnell: StatsCymru

6.53 Wrth ddiweddarau'r adroddiad ar yr angen o ran tai, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2010¹⁴, roedd adroddiad Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru, *Future Need and Demand for Housing in Wales* (Medi 2015)¹⁵ wedi amcangyfrif y byddai angen 174,000 o gartrefi ychwanegol rhwng 2011 a 2031. Mae hynny'n cynrychioli 8,700 y flwyddyn, ac o'r rheini fe fyddai angen 5,200 yn sector y farchnad, a 3,500 y flwyddyn yn y sector tai rhent cymdeithasol⁽⁷⁾. Golygai hynny y byddai cyfanswm o 70,000 o dai rhent cymdeithasol ychwanegol dros gyfnod o 20 mlynedd.

6.54 Er bod nifer y tai cymdeithasol a adeiladwyd yn ddiweddar, gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn bennaf, yn uwch na nifer yr eiddo a gollwyd drwy gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, mae'r cynnydd net yn parhau i fod yn llawer is na'r angen a ragwelir o ran tai.

Costau

Costau pontio

Llywodraeth Cymru

6.55 Bydd cost i Lywodraeth Cymru am drosglwyddo'r wybodaeth ynglŷn â'r newid polisi i randdeiliaid, ac am gynhyrchu canllawiau a fydd yn amlinellu sut y mae'r gyfraith sy'n ymwneud â'r Hawl i Brynu wedi newid, gan egluro'r sefyllfa ar gyfer tenantiaid mewn tai cymdeithasol.

6.56 Amcangyfrifir y bydd angen neilltuo cyfnod cymharol fyr o amser swyddogion polisi mewn swyddi polisi canolradd a swyddogion eraill, gan gynnwys

⁽⁷⁾ Yn yr adroddiad caiff tai yn sector 'y farchnad' eu diffinio yn dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr (gan gynnwys rhanberchenogaeth) neu dai sy'n cael eu rhentu gan berchenogion preifat heb fudd-dal tai (gan gynnwys rhentu gan berchennog â swydd neu fusnes). Mae'r sector cymdeithasol yn cynnwys rhentu gan awdurdod lleol neu gymdeithas dai neu gan landlord preifat gyda chymorth budd-dal tai.

cyfreithwyr. Byddai cost gros (gan gynnwys argostau) ar gyfer gwaith gweithredu'r opsiwn hwn yn cael ei hysgwyddo yn y flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol, ac amcangyfrifir mai'r gost fyddai £25,000. Mae hynny'n talu am gostau cyfathrebu ac ymholiadau cyfredol, yn enwedig ar gyfer ymgeiswyr a thenantiaid newydd. Byddai'r costau hyn yn cael eu hymgorffori fel rhan o lwythi gwaith sydd eisoes yn bodoli, a'u trin fel rhan o brosesau busnes yn ddiweddarach.

Awdurdodau lleol

6.57 Byddai costau pontio i awdurdodau lleol, er mwyn iddynt ymgyfarwyddo â'r polisi newydd a sicrhau bod eu gwefannau mor ddiweddar ag sy'n bosibl. Disgwylir i hynny gostio £1,200 ar gyfartaledd i bob un o'r 11 o awdurdodau lleol sydd â stoc, sef cyfanswm o £13,200, ac amcangyfrifir cost o £500 i bob un o'r 11 o awdurdodau lleol sydd heb landlordiaid ar gyfer eu cyfrifoldebau strategol. Golygai hynny gyfanswm o £18,700 i'r holl awdurdodau lleol ar gyfer eu cyfrifoldebau strategol o ran tai. Seilir hynny ar amcangyfrif o ganran fach (5%) o amser uwch swyddog tai mewn swydd strategol.

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.58 O'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n gweithredu yng Nghymru, mae tua 80% ohonynt yn rhannu cofrestri tai cyffredin â'u hawdurdodau lleol a'u partneriaid. Mae gan yr awdurdodau lleol hawliau enwebu, ac mae'r tai sy'n cael eu dyrannu iddynt yn cael eu pennu'n bennaf mewn partneriaeth. Mewn ardaloedd eraill, lle nad oes ganddynt gofrestr gyffredin, mae'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r landlordiaid cymdeithasol yn cadw rhestr aros eu hunain. Y ffigur a bennwyd ar gyfer cost gweithredu'r opsiwn hwn i bob landlord cymdeithasol cofrestredig yw £500, sy'n cynnwys cost diweddarau gwefannau, dosbarthu gwybodaeth i denantiaid ac unrhyw hyfforddiant angenrheidiol ar gyfer staff er enghraifft. Mae hynny'n golygu cyfanswm cost o £18,500.

Tabl 9 – Crynodeb o'r costau pontio ar gyfer opsiwn 2

	Blwyddyn 1 2017-18 £	Blwyddyn 2 2018-19 £	Blwyddyn 3 2019-20 £	Blwyddyn 4 2020-21 £	Blwyddyn 5 2021-22 £
Llywodraeth Cymru	25,000	0	0	0	0
Awdurdodau lleol	18,700	0	0	0	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	18,500	0	0	0	0
Cyfanswm	62,200	0	0	0	0

Canlyniadau gwaith modelu – effaith ariannol y cyfyngiad ar werthu

Awdurdodau lleol

6.59 Disgwylir y bydd effaith yr opsiwn hwn ar nifer yr eiddo a werthwyd gan awdurdodau lleol yn gyfyngedig. Fel y nodwyd uchod, nifer fach o eiddo newydd sydd wedi'i adeiladu gan awdurdodau lleol yn ddiweddar. Yn ychwanegol, mae'n bosibl na fydd tenant mewn eiddo newydd ei adeiladu yn bodloni'r meini prawf i brynu ei gartref. Mae nifer o awdurdodau lleol wedi rhoi gwybod y byddai diddymu system cymhorthdal y cyfrif refeniw tai yn fodd o'u helpu i ariannu datblygiadau ar gyfer tai cymdeithasol newydd. Fodd bynnag, o ystyried pwysau ariannol eraill, mae nifer yr eiddo a adeiladir yn debygol o aros yn isel yn y tymor byr a'r tymor canolig.

6.60 Ar sail hynny, rhagdybir y byddai nifer yr eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Brynu gan awdurdodau lleol fel rhan o'r opsiwn hwn yr un fath ag y byddai o dan opsiwn 1. Felly, byddai effaith gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol yr un fath ag y byddai o dan opsiwn 1 (gweler tabl 5).

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.61 Er bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi bod yn adeiladu tai cymdeithasol newydd yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae maint y gweithgarwch hwnnw yn gymharol fach o hyd o'i gymharu â'r angen y rhagwelir o ran tai. Yn ddiweddar, mae nifer y cartrefi newydd a adeiladir bob blwyddyn wedi bod tua 0.5% o gyfanswm y stoc o dai sy'n eiddo i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Felly, er y gallai'r cyfle i brynu cartref sydd newydd ei adeiladu apelio i denantiaid cymwys, disgwylir i gyfanswm yr effaith ar nifer yr eiddo a werthir o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael bob blwyddyn fod yn eithaf isel. At ddibenion yr asesiad hwn, rhagdybir y bydd gwerthu eiddo o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael 2% yn is o dan yr opsiwn hwn nag yw o dan yr opsiwn sylfaenol.

6.62 Mae tabl 10 yn cyflwyno amcangyfrif o effaith agrededig gwerthu eiddo o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan yr opsiwn hwn o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol. A derbyn bod gostyngiad bach yn nifer y gwerthiannau o dan yr opsiwn hwn, mae'r gwahaniaeth rhwng yr opsiwn hwn a'r opsiwn sylfaenol yn un cymharol fach. Pan ddangoswyd bod y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn elwa ar werthu eiddo o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn yr opsiwn sylfaenol – er enghraifft, yn senario A – roedd cyfyngu'r gwerthiannau hynny yn cael effaith negyddol ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd y gwrthwyneb yn wir ar gyfer y senarios lle yr oedd y gwaith modelu wedi dangos cost net i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan yr opsiwn sylfaenol o werthu eiddo.

Tabl 10 – Effaith agrededig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	O'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol
A	30	21.8	67.7	45.9	-0.9
	40	30.5	67.7	37.2	-0.8
	50	38.8	67.7	28.9	-0.5

B	30	45.1	67.7	22.6	-0.6
	40	57.9	67.7	9.8	-0.2
	50	69.8	67.7	-2.1	0.0
C	30	68.3	67.7	-0.6	0.0
	40	85.4	67.7	-17.7	0.4
	50	100.7	67.7	-33.0	0.6

6.63 Ar sail y gwaith modelu, amcangyfrifir bod yr effaith ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o gyfyngu ar werthu eiddo yn yr opsiwn hwn yn amrywio o -£0.9m i +£0.6m (o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol) dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd.

Llywodraeth Cymru

6.64 Mae effaith gyfyngedig yr opsiwn hwn ar nifer yr eiddo a werthwyd yn golygu nad yw'n debygol y bydd yr ad-daliad a dalwyd gan Lywodraeth Cymru i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am y disgownt ar eiddo a werthwyd o dan gynllun yr Hawl i Gaffael yn newid yn sylfaenol o'r hyn ydyw o dan opsiwn 1. Rhagdybir felly y bydd y gost yn parhau i fod yn £80,000 y flwyddyn.

Manteision

6.65 O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai hawliau presennol tenantiaid sy'n byw mewn eiddo hŷn yn cael eu heffeithio.

6.66 Mae'r nifer gymharol fach o werthiannau y disgwylir eu hatal o dan yr opsiwn hwn yn golygu nad yw'n debygol o gael effaith uniongyrchol sylweddol ar stoc y tai cymdeithasol. Dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd, disgwylir i'r opsiwn hwn atal colli tua 18 o gartrefi yn unig o sector y tai cymdeithasol.

6.67 Gallai effaith yr opsiwn hwn fod yn fwy pe byddai diddymu'r Hawl i Brynu o ran tai'r cyflenwad newydd yn annog awdurdodau lleol i fuddsoddi mewn adeiladu a/neu gaffael eiddo newydd. Mae diddymu cymhorthdal cyfrif refeniw tai o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn caniatáu i awdurdodau lleol gadw mwy o'r incwm y maent yn eu cael o rentu. Yn ychwanegol, dylai gwariant ar atgyweiriadau mawr ostwng yn y dyfodol, wrth i stoc tai presennol awdurdodau lleol gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru. Felly, mae'n bosibl y gallai awdurdodau lleol gael mwy o adnoddau ar gael iddynt i'w buddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd. Byddai cael gwared ar y perygl o golli tai cymdeithasol newydd am bris gostyngol o fewn ychydig o flynyddoedd, efallai'n fodd o annog y buddsoddiad hwn.

6.68 Yn dilyn hynny, mae mantais posibl i'r diwydiant adeiladu yng Nghymru, os yw diddymu'r Hawl i Brynu yn annog mwy o fuddsoddi mewn datblygu tai cymdeithasol newydd.

Opsiwn 3: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran yr holl dai cymdeithasol ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol

Disgrifiad

6.69 Byddai cynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cael eu diddymu ddau fis ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol, er mwyn caniatáu gallu cyhoeddi'r newid yn eang. Byddai ceisiadau a oedd eisoes wedi'u cyflwyno gan denantiaid i arfer eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael cyn i'r hawliau gael eu diddymu yn parhau i gael eu prosesu gan landlordiaid tai cymdeithasol, ond ni allai unrhyw geisiadau newydd i arfer yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael gael eu cyflwyno gan denantiaid.

Costau

Costau pontio

Llywodraeth Cymru

6.70 Bydd cost i Lywodraeth Cymru am roi gwybod am y newid i'r polisi, y dyddiad y daw y newid i rym, a'r arweiniad ar brosesu ceisiadau sydd eisoes mewn bodolaeth i arfer yr hawl i brynu o dan yr opsiwn hwn. Mae natur uniongyrchol yr opsiwn hwn yn golygu y bydd y canllawiau'n gynnil. Amcangyfrifir mai cost yr opsiwn hwn, a gafodd ei chyfrifo gan ddefnyddio'r un dull ag a ddefnyddiwyd yn opsiwn 2, fydd £18,500. Caiff y costau pontio eu hysgwyddo yn 2017-18, a bwrw bod y Bil yn cael y Cydsyniad Brenhinol erbyn dechrau 2018. Byddai'r costau hyn yn cael eu hymgorffori fel rhan o lwythi gwaith sydd eisoes yn bodoli, a'u trin fel rhan o brosesau busnes yn ddiweddarach.

Awdurdodau lleol

6.71 Bydd cost i awdurdodau lleol hysbysu tenantiaid fod cynllun yr Hawl i Brynu yn dod i ben. Ar sail y costau a ysgwyddir gan y ddau awdurdod lleol cyntaf o'r tri, sydd wedi atal yr Hawl i Brynu dros dro, mae hysbysiadau unigol i bob tenant yn golygu cost o tua £1 ar gyfer pob tenantiaeth cyngor. Ceir costau hefyd i ddiweddarau gwefannau'r cynghorau, hyfforddi a chael hyfforddiant, a gwneud unrhyw newidiadau perthnasol i ddogfennau. Amcangyfrifir mai tua £73,000 yw cyfanswm y gost i bob awdurdod lleol.

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.72 Disgwylir i'r effaith ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn debyg i'r effaith ar awdurdodau lleol. Bydd gofyn i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hysbysu eu tenantiaid y bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben. Amcangyfrifir mai un taliad o £117,000 yw'r gost, yn seiliedig ar stoc o 117,000 o dai.

Tabl 11 – Crynodeb o'r costau pontio ar gyfer opsiwn 3

	Blwyddyn 1 2017-18 £	Blwyddyn 2 2018-19 £	Blwyddyn 3 2019-20 £	Blwyddyn 4 2020-21 £	Blwyddyn 5 2021-22 £
Llywodraeth Cymru	18,500	0	0	0	0
Awdurdodau	73,000	0	0	0	0

Ileol					
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	117,000	0	0	0	0
Cyfanswm	208,500	0	0	0	0

Canlyniadau gwaith modelu – effaith ariannol y cyfyngiad ar werthu

Awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

- 6.73 Yn dilyn diddymu'r Hawl i Brynu, ni fyddai awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn derbyn y derbyniad cyfalaf o werthu'r ased, ond byddent yn parhau i dderbyn yr incwm a geir o rentu'r eiddo. Byddai awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn parhau i fod yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw'r eiddo. Os caiff y Bil ei basio, rhagwelir y bydd yn cael y Cydsyniad Brenhinol ar ddechrau 2018 ar hyn o bryd, ac felly, o dan yr opsiwn hwn, byddai'r Hawl i Brynu yn cael ei diddymu yng Nghymru o ddiwedd mis Chwefror 2018 ymlaen. Gallai tenantiaid barhau i wneud cais i arfer eu Hawl i Brynu yn ystod y rhan fwyaf o 2017-18 (11 mis allan o'r 12 mis).
- 6.74 Disgwylid i'r gweithgarwch cyfathrebu a nodir uchod (paragraffau 6.70 – 6.72) ynghyd â'r newyddion bod y Bil yn mynd ar ei daith drwy broses ddeddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol yn arwain at godiad sydyn dros dro yn nifer y ceisiadau dan gynllun yr Hawl i Brynu yn ystod 2017-18. Caiff y rhagdybiaeth y byddai codiad sydyn dros dro yn nifer y tai werthir ei chefnogi gan dystiolaeth o ostyngiadau blaenorol yn uchafswm y disgownt ar gael (gweler siart 1 a pharagraff 6.13) ac o ffynonellau eraill.
- 6.75 Roedd Deddf Tai (yr Alban) 2014 yn cynnwys darpariaethau i ddiddymu'r Hawl i Brynu yn yr Alban a hefyd cyfnod hysbysu o ddwy flynedd a ddaeth i ben ar 1 Awst 2016. Mae'r profiad a gafwyd yn yr Alban yn rhoi rhywfaint o dystiolaeth o'r cynnydd sydyn dros dro y gellid ei weld yng Nghymru yn nifer y ceisiadau. Mae'r ystadegau diweddaraf yn dangos bod nifer y tai cymdeithasol a werthwyd yn yr Alban 20% yn uwch rhwng 2013-14 a 2014-15 (y cyfnod y cytunwyd i ddiddymu'r Hawl i Brynu), a 12.5% yn uwch eto yn 2015-16¹⁶.
- 6.76 Gwelwyd cynnydd tebyg hefyd yn nifer y gwerthiannau dan gynllun yr *Hawl i Brynu* yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin yn y cyfnod cyn diddymu'r *Hawl i Brynu* yn yr ardaloedd hynny yn 2014-15⁸. Mae tabl 12 isod yn dangos nifer y gwerthiannau yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin a'r cyfanswm ar gyfer Cymru gyfan rhwng 2010-11 a 2014-15. Cynyddodd nifer y gwerthiannau *Hawl i Brynu* 84% yn Abertawe a 200% yn Sir Gaerfyrddin rhwng 2012-13 a 2013-14 (o linell sylfaen isel), a oedd yn uwch na'r cynnydd a welwyd yn rhannau eraill o Gymru.

Tabl 12 – Cynnydd yn nifer y gwerthiannau drwy'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn y cyfnod cyn i'r hawliau hyn gael eu hatal dros dro yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin

⁸ Cafodd yr Hawl i Brynu ei atal dros dro ar Ynys Môn ym mis Medi 2016. Fodd bynnag, ni fydd data ar nifer y tai a werthir yn 2016-17 ar gael tan haf 2017, ac felly nid yw'n bosibl pennu adeg ysgrifennu'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol hwn a oedd cynnydd sydyn tebyg yn nifer y tai a werthwyd cyn i'r Hawl gael ei diddymu.

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Abertawe	14	16	19	35	43
Sir Gaerfyrddin	16	11	14	42	31
Cymru	172	171	170	253	286

6.77 Mae gostyngiad yn uchafswm y disgownt sydd ar gael yn golygu bod y cynnydd sydyn dros dro yn nifer y gwerthiannau drwy'r Hawl i Brynu yn y flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol yn annhebygol o fod mor fawr â'r cynnydd a welwyd yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin rhwng 2012-13 a 2013-14. At ddibenion yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn, tybir y bydd nifer y gwerthiannau blynyddol drwy'r *Hawl i Brynu* yn cynyddu rhwng 20% a 50% (o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol). Mae hyn yn cyfateb i rhwng 240 a 300 o werthiannau'r flwyddyn. Caiff y dybiaeth hon ei phrofi yn y dadansoddiad o sensitifrwydd. Mae'r holl ffactorau eraill yn y gwaith modelu – y pris gwerthu cyfartalog, y disgownt Hawl i Brynu, y gost weinyddol, y rhent, y costau cynnal a chadw, atgyweirio a rheoli, a'r rhaniad rhwng gwerthiannau'r awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig – yn aros yn sefydlog.

6.78 Mae tablau 13 a 14 yn cyflwyno amcangyfrif o effaith y gwerthiannau o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn yr opsiwn hwn ar gyllid yr awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r golofn 'newid' yn rhoi cymhariaeth o'r effaith ariannol o dan yr opsiwn hwn a'r opsiwn sylfaenol 'gwneud dim'.

Tabl 13 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol o dan opsiwn 3

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	3.4	9.8	6.4	-45.1	4.3	12.3	8	-43.5
	40	4.6	9.8	5.2	-34.7	5.8	12.3	6.5	-33.4
	50	5.9	9.8	3.9	-24.9	7.5	12.3	4.8	-24.0
B	30	6.6	9.8	3.2	-22.6	8.2	12.3	4.1	-21.7
	40	8.5	9.8	1.3	-8.1	10.7	12.3	1.6	-7.8
	50	10.2	9.8	-0.4	5.1	12.7	12.3	-0.4	5.1
C	30	9.8	9.8	0	-0.1	12.3	12.3	0	-0.1
	40	12.3	9.8	-2.5	18.6	15.3	12.3	-3	18.1
	50	14.5	9.8	-4.7	35.2	18	12.3	-5.7	34.2

Tabl 14 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan opsiwn 3

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	2.2	8.1	5.9	- 40.9	2.8	10.1	7.3	- 39.5
	40	3.2	8.1	4.9	- 33.1	4.0	10.1	6.1	- 31.9

	50	4.1	8.1	4.0	- 25.4	5.2	10.1	4.9	- 24.5
B	30	5.2	8.1	2.9	- 20.3	6.5	10.1	3.6	- 19.6
	40	6.6	8.1	1.5	- 8.5	8.4	10.1	1.7	- 8.3
	50	8.0	8.1	0.1	2.2	10.1	10.1	-	2.1
C	30	8.2	8.1	- 0.1	0.5	10.2	10.1	- 0.1	0.5
	40	10.2	8.1	- 2.1	16.0	12.8	10.1	- 2.7	15.4
	50	12.0	8.1	- 3.9	29.7	15.0	10.1	- 4.9	28.7

6.79 Mae effaith net bositif neu negyddol ar gyllid yn dibynnu ar y senario sy'n cael ei ystyried ac oed cymharol yr eiddo a fyddai fel arall wedi'i werthu o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. O dan senario A, disgwylir i ddiddymu'r Hawl i Brynu gael effaith negyddol ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oherwydd bydd y rhent dros ben y byddant yn eu derbyn yn is na'r derbyniad cyfalaf y byddent wedi'i dderbyn o werthu'r eiddo. O dan senario C – os rhagdybir bod yr incwm a geir o rentu ar eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn uwch na'r cyfartaledd, a bod costau cynnal a chadw yn is na'r cyfartaledd, yna disgwylir i ddiddymu'r Hawl i Brynu gael effaith fwy niwtral neu hyd yn oed bositif ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r effaith yn gymysg o dan senario B. Po fwyaf newydd y mae'r eiddo, mwyaf tebygol y bydd diddymu'r Hawl i Brynu yn cael effaith net bositif ar gyllid, oherwydd y cyfnod hwy y byddai'r rhent dros ben yn cael ei gronni ar yr eiddo a gedwir.

6.80 Ar sail y gwaith modelu, amcangyfrifir bod effaith gyfunol yr eiddo a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn amrywio o -£86.0m i +£64.9m dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Nid yw'r gwaith modelu yn ystyried gwerth gweddilliol yr eiddo a/neu'r tir y mae wedi'i adeiladu arno ar ddiwedd y cyfnod arfarnu. Yn dilyn cadw meddiant ar eiddo, bydd unrhyw gwerth gweddilliol yn mynd i'r landlordiaid cymdeithasol o dan yr opsiwn hwn.

6.81 Mae'r landlordiaid cymdeithasol wedi cadarnhau nad yw eu cynlluniau busnes na'u gallu i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru yn ddibynnol ar dderbyniadau cyfalaf o werthu eiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu. Yn niffyg unrhyw dderbyniadau cyfalaf o werthu eiddo, byddai gan awdurdodau lleol rai opsiynau eraill ar gyfer ariannu tai fforddiadwy newydd. Er enghraifft, gellid defnyddio unrhyw rent dros ben (incwm rhenti wedi tynnu costau cynnal a chadw) yn uniongyrchol (neu ei gadw wrth gefn) i ariannu datblygiadau gwaith adeiladu, neu gellid benthg cyfalaf ymlaen llaw drwy gyfundrefn benthg y Prudential, ac wedyn defnyddio rhent dros ben y dyfodol i ariannu ad-daliadau.

Llywodraeth Cymru

6.82 O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai Llywodraeth Cymru bellach yn gorfod ad-dalu'r disgownt ar werthu eiddo o dan gynllun yr Hawl i Gaffael i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn dilyn diddymu'r hawl. Yn 2017-18 a'r 11 mis yn arwain at ddiddymu'r hawl, amcangyfrifir y bydd rhwng 11 a 14 o werthiannau dan gynllun yr Hawl i Gaffael (mae hyn yn uwch na'r llinell sylfaen oherwydd y cynnydd sydyn dros dro mewn gwerthiannau a ddisgwylir). Mae hynny'n cynrychioli cost gynyddol o £8,000 i £32,000. Ar sail canlyniadau'r gwaith modelu a gyflwynwyd o dan opsiwn 1, byddai hynny'n golygu arbedion costau o tua £80,000 y flwyddyn o 2018-19 ymlaen fel canlyniad i ddiddymu'r Hawl i Gaffael.

Tenantiaid

- 6.83 O dan yr opsiwn hwn, byddai unrhyw denant cymwys nad oedd wedi gwneud cais i arfer ei Hawl i Brynu yn colli'r hawl i brynu ei gartref. Fel y trafodwyd uchod, un o'r rhesymau dros gyflwyno cynllun yr Hawl i Brynu yn yr 1980au oedd ei fod yn helpu i gyflawni'r dyhead a oedd gan nifer o denantiaid i berchen ar eu cartref eu hunain.
- 6.84 Mae effaith ariannol diddymu'r Hawl i Brynu ar denantiaid yn y sector cymdeithasol yn anhysbys. Gallai'r tenantiaid sy'n cael eu hatal rhag prynu eu cartref o dan yr opsiwn hwn aros yn eu cartref, a byddent yn parhau i dalu rhent i'w hawdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig (yn hytrach na thalu ad-daliadau morgais a bod yn gyfrifol am gynnal a chadw'r eiddo), neu gallent ystyried prynu (neu rentu) eiddo arall yn y sector preifat (gweler isod).
- 6.85 Penderfyniad ynglŷn â pharhau i rentu yn y sector cymdeithasol neu brynu eiddo yn y sector preifat yw'r dewis ar gyfer pob aelwyd unigol. O dybio bod dewis rhesymegol yn cael ei wneud, bydd y penderfyniad yn dibynnu ar ystyried a yw'r manteision ychwanegol a ddisgwylir sy'n gysylltiedig â pherchen ar gartref yn cyfiawnhau'r costau ychwanegol tebygol (o leiaf yn y tymor byr a'r tymor canolig) sy'n gysylltiedig â pherchen ar gartref. Er enghraifft, gallai'r manteision hyn gynnwys mwy o hyblygrwydd, gallu gwneud gwelliannau i eiddo, neu berchen ar ased y gellid ei adael i rywun.

Y farchnad tai preifat

- 6.86 Mae'n bosibl y gallai diddymu'r Hawl i Brynu yng Nghymru gael rhywfaint o effaith ar y farchnad ehangach o ran tai, pe byddai tenantiaid yn y sector cymdeithasol sy'n frwd a chanddynt yr arian i brynu eiddo yn penderfynu edrych am eiddo i'w brynu yn y sector tai preifat. O ran egwyddor, gallai hynny gynyddu'r gystadleuaeth am gartrefi preifat ar y farchnad, ac yn niffyg unrhyw gynnydd yn y cyflenwad o dai fe allai hynny achosi pwysau i gynyddu prisiau tai. Ac yn ei dro, gallai prisiau uwch ar dai yn y sector preifat gynyddu'r galw am dai yn y sector cymdeithasol. Serch hynny, yn ymarferol, a chan ystyried mai cymharol isel yw'r nifer sydd wedi mynd ati i brynu eiddo dan gynllun yr Hawl i Brynu yn ddiweddar, disgwylir i nifer y bobl sy'n penderfynu rhoi'r gorau i'w eiddo rhent cymdeithasol a phrynu eiddo yn y farchnad tai preifat fod yn isel. Nid yw'r effaith ar brisiau a marchnadoedd tai wedi'i meintioli, ac felly heb ei nodi. Fodd bynnag, disgwylir i'r gost sy'n gysylltiedig â hynny fod yn isel.
- 6.87 Mae data o 2015-16 yn awgrymu y cwblhawyd 54,940 o drafodiadau eiddo preswyl yng Nghymru. Mae hyn yn cynrychioli cynnydd ar faint a gwblhawyd yn ystod blynyddoedd blaenorol, ond mae'n is na'r lefelau cyn y dirywiad economaidd o hyd. Os nad yw nifer y trafodiadau'n cynyddu ymhellach ac yn aros o gwmpas lefel 55,000, yna bydd gwerthiannau'r Hawl i Brynu (a ragdybir yn y gwaith modelu i fod yn 200 y flwyddyn) yn cynrychioli tua 0.4% cyfanswm y trafodiadau eiddo preswyl blynyddol. Felly, ac fel yr awgrymir uchod, er bod posibilrwydd am rywfaint o effeithiau lleol, disgwylir i effaith gyffredinol diddymu'r Hawl i Brynu ar y farchnad dai ehangach fod yn fach. Mae'r canfyddiad hwn yn berthnasol hefyd i opsiynau 4 a 5.

Manteision

- 6.88 Prif fantais yr opsiwn hwn yw y byddai'n atal unrhyw ostyngiad pellach yn stoc y tai cymdeithasol. Fel y nodwyd uchod, mae tua 140,000 o eiddo wedi'i werthu o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ac mae stoc y tai cymdeithasol wedi lleihau o 317,000 o eiddo a amcangyfrifwyd yn 1980 i 232,588 o eiddo⁽⁹⁾ ar 31 Mawrth 2016, gostyngiad o 27%. Er y gwelwyd tuedd ar i lawr dros gyfnod hir, mae stoc y tai cymdeithasol wedi bod yn cynyddu'n ddiweddar, fel canlyniad yn bennaf i'r eiddo newydd sy'n cael ei adeiladu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Byddai diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cynnal ac yn cynyddu'r stoc gyffredinol.
- 6.89 Ar sail canlyniadau'r gwaith modelu, amcangyfrifir y bydd diddymu'r Hawl i Brynu ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol yn atal gwerthu rhwng 1,725 a 1,780 o eiddo cymdeithasol dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Mae'r ffigur hwnnw'n cynrychioli ychydig o dan 1% o gyfanswm presennol stoc tai cymdeithasol. Fel y disgwylid, o'r holl opsiynau a ystyrir, yr opsiwn hwn fyddai'n cael yr effaith fwyaf ar nifer yr eiddo a fyddai'n cael ei werthu o dan gynllun yr Hawl i Brynu o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol, gan y byddai pob gwerthiant yn cael ei derfynu ddau fis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol.
- 6.90 Disgwylir i fanteision diogelu stoc y tai cymdeithasol gael eu profi yn y tymor canolig i dymor hir. Yn y tymor byr, yn dilyn diddymu'r Hawl i Brynu, byddai disgwyl i unrhyw denant a fyddai fel arall wedi prynu ei eiddo aros yn yr eiddo. Dangosodd Arolwg Tai Lloegr 2012-13 fod tenantiaid yn y sector cymdeithasol wedi bod yn byw yn eu cyfeiriad presennol am 11 mlynedd ar gyfartaledd. Yn ychwanegol, adroddwyd ar gyfartaledd fod tenantiaid sy'n prynu eu heiddo o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn cadw eu heiddo am 16 mlynedd ar gyfartaledd yn dilyn ei brynu. Felly, dim ond yn y tymor hir, ar ôl i'r tenant gwreiddiol adael yr eiddo, y byddai disgwyl i'r eiddo fod ar gael i bobl eraill er mwyn helpu i ddiwallu anghenion o ran tai.
- 6.91 Fel y nodwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree³ mae tai cymdeithasol yn chwarae rhan bwysig iawn wrth geisio trechu tlodi oherwydd eu bod yn targedu pobl dlawd. Yn ôl y Sefydliad, costau tai yw effaith bwysicaf a mwyaf uniongyrchol y sector tai ar dlodi. Mae nifer y bobl sy'n byw mewn "tlodi'n deillio o gostau tai" – y rheini sy'n dlawd o ystyried costau tai – wedi cynyddu dros y ddau ddegawd diwethaf. Mae rhenti cymharol isel tai cymdeithasol yn gwneud cyfraniad pwysig at leihau "tlodi'n deillio o gostau tai" ac amddifadedd sylweddol ymhlith tenantiaid cymdeithasol. Gan fod tai cymdeithasol yn targedu pobl ar incwm isel yn benodol, mae Sefydliad Joseph Rowntree yn dod i'r casgliad mai tai cymdeithasol yw un o'r agweddau mwyaf o blaid pobl dlawd sy'n ailddosbarthu incwm. Maent felly'n argymhell os yw polisi tai'n cael ei ddefnyddio i leihau tlodi, dylid sicrhau bod tai cymdeithasol traddodiadol yn cael eu cynnal a'u datblygu. Dyma brif bwyslais yr opsiwn hwn ac opsiynau 4 a 5.
- 6.92 Mae'r gwaith modelu a amlinellir uchod yn cynnwys arbedion costau gweinyddol i'r awdurdodau lleol ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gan na fyddai rhaid iddynt weinyddu gwerthiannau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn sgil yr opsiynau hynny. Fodd bynnag, mae awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hefyd yn ysgwyddo costau wrth

⁽⁹⁾ Mae hyn yn cynnwys deiliadaethau canolradd, rhenti canolradd a thai cymdeithasol eraill – y ffigur ar gyfer tai rhent cymdeithasol yn unig yw 227,347 – gweler drwy'r ddolen:

<https://statscymru.llyw.cymru/v/Bup0>

weinyddu ceisiadau nad ydynt yn arwain at werthiannau, am ba reswm bynnag. Yn dibynnu ar ba gam o'r broses y mae'r ceisiadau hyn yn ei gyrraedd, gallai'r costau hynny fod yn gannoedd o bunnoedd. Mae diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn golygu na fydd awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig bellach yn ysgwyddo'r costau hynny. Nid oes unrhyw wybodaeth ar gael ar nifer y ceisiadau bob blwyddyn sydd heb eu cyflawni, ac ni ellir mesur yr arbedion costau hynny. Felly, maent yn anhysbys ar hyn o bryd.

- 6.93 Yn ychwanegol at gynnal y stoc sydd eisoes yn bodoli, byddai disgwyl i'r opsiwn hwn gynnig anogaeth ychwanegol i awdurdodau lleol fuddsoddi mewn gwaith adeiladu neu mewn caffael tai cymdeithasol newydd heb y perygl o golli'r eiddo (am bris gostyngol) o fewn ychydig o flynyddoedd. Mae'n bosibl y bydd yr opsiwn hwn yn cael mwy o effaith, oherwydd byddai diddymu'r Hawl i Brynu ar bob eiddo yn rhoi mwy o sicrwydd i awdurdodau lleol am yr incwm rhenti y maent yn debygol o'i dderbyn yn y dyfodol, gan ganiatáu iddynt wneud penderfyniadau am fuddsoddiadau ar sail gwybodaeth fwy cadarn am ffrydiau incwm yn y dyfodol. Ystyrir ei bod yn hanfodol i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd er mwyn diwallu anghenion o ran tai yn y dyfodol. Eto, mae'n debygol y bydd unrhyw fuddsoddiad ychwanegol yn sector y tai cymdeithasol yn cael effaith gadarnhaol ar y sector adeiladu yng Nghymru.
- 6.94 Roedd dadansoddi opsiwn 1 (gweler paragraffau 6.41-6.46) wedi amlygu cost ychwanegol i'r Adran Waith a Phensiynau sy'n gysylltiedig â hawlio budd-daliadau tai sy'n ymwneud â hen eiddo'r sector cymdeithasol a werthwyd o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael. Er na fydd yr opsiwn hwn yn mynd i'r afael â'r gost sy'n gysylltiedig ag eiddo a werthwyd gynt o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael, gallai fod o gymorth wrth gyfyngu ar unrhyw gynnydd o ran costau yn y dyfodol drwy atal gwerthu rhagor o eiddo'r sector cymdeithasol a allai ddiweddu yn y sector rhentu preifat, ac a fydd yn agored i geisiadau am fudd-daliadau tai.

Opsiwn 4: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran yr holl dai cymdeithasol flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol

Disgrifiad

- 6.95 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cael eu diddymu ond byddai 'cyfnod hysbysu' o flwyddyn yn dilyn y Cydsyniad Brenhinol. Byddai hyn yn rhoi cyfle i denantiaid cymwys wneud cais i arfer yr Hawl i Brynu.
- 6.96 Mae prynu tŷ yn benderfyniad mawr, ond gallai rhoi cyfnod hysbysu o flwyddyn cyn diddymu'r hawliau fod yn fanteisiol am sawl rheswm. Caiff y manteision hyn eu hesbonio ym mharagraff 6.110. Mae tenantiaid wedi bod yn ymwybodol o'r posibilrwydd y byddai'r Hawl i Brynu yn dod i ben ers cynnal yr ymgynghoriad ym mis Ionawr 2015. Cafodd hwn ei gyhoeddi'n eang ar y pryd, gan sefydliadau tenantiaid hefyd.

Costau

Costau pontio

Llywodraeth Cymru

6.97 Byddai cost i Lywodraeth Cymru ar gyfer hysbysu awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am y newidiadau i'r polisi. Yn ogystal, bydd angen darparu gwybodaeth yn amlinellu'r polisi newydd, yn nodi'r dyddiad cau i denantiaid allu arfer eu Hawl i Brynu. Mae'r gweithgarwch hwn yn ychwanegol at yr hyn sydd ei angen o dan opsiwn 2 a hefyd yn cynnwys gweithgareddau sy'n gysylltiedig â chyflwyno diddymiad cyffredinol flwyddyn ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol. Amcangyfrifir mai'r gost mewn perthynas ag amser swyddogion polisi i ymdrin â hyn yw £37,500, sef £25,000 ym mlwyddyn 1 (2017-18), a £12,500 ym mlwyddyn 2 (2018-19). Mae'r costau ar gyfer ail flwyddyn wedi'u cynnwys, fel bod tenantiaid yn ymwybodol bod cynllun yr Hawl i Brynu wedi dod i ben, ac er mwyn delio ag unrhyw ymholiadau cyfredol.

Awdurdodau lleol

6.98 Fel yn achos opsiwn 3, bydd cost i'r awdurdodau lleol ar gyfer hysbysu tenantiaid bod y cynllun Hawl i Brynu yn dod i ben. Yn ôl profiad y ddau awdurdod lleol cyntaf o'r tri, sydd wedi atal yr hawliau dros dro, amcangyfrifir mai'r gost o hysbysu pob tenant yn unigol yw £1 fesul tenantiaeth y cyngor, gan gynnwys diweddarau eu gwefannau, cynnal hyfforddiant ac ymgorffori newidiadau perthnasol i ddogfennau. Felly, ar sail stoc tai anghenion cyffredinol ym mis Mawrth 2015 o 73,000, dyma gyfanswm o oddeutu £73,000 i'r awdurdodau lleol yn 2017-18. O dan yr opsiwn hwn (ac opsiwn 5), disgwylir y bydd angen parhau i hysbysu a delio ag ymholiadau yn y flwyddyn ar ôl diddymu'r hawliau. Amcangyfrifir cost o £36,500 i awdurdodau lleol yn 2018-19.

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.99 Disgwylir i effaith yr opsiwn hwn ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn debyg i'r effaith ar awdurdodau lleol – yn seiliedig ar stoc anghenion cyffredinol o 117,000. Bydd gofyn i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hysbysu eu tenantiaid y bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben. Yn 2017-18, amcangyfrifir mai £117,000 fydd y gost, gan gynnwys cost ychwanegol o £58,500 yn 2018-19.

Tabl 15 – Crynodeb o'r costau pontio ar gyfer opsiwn 4

	Blwyddyn 1 2017-18 £	Blwyddyn 2 2018-19 £	Blwyddyn 3 2019-20 £	Blwyddyn 4 2020-21 £	Blwyddyn 5 2021-22 £
Llywodraeth Cymru	25,000	12,500	0	0	0
Awdurdodau lleol	73,000	36,500	0	0	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	117,000	58,500	0	0	0
Cyfanswm	215,000	107,500	0	0	0

Nodyn: Gallai fod cost ychwanegol i Lywodraeth Cymru (ad-daliadau) - gweler paragraff 6.104

Canlyniadau gwaith modelu – effaith ariannol y cyfyngiad ar werthu

Awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.100 Fel yw'r achos ar gyfer opsiwn 3, disgwylir i'r gweithgarwch cyfathrebu ynghyd â'r newyddion bod y Bil yn mynd ar ei daith drwy broses ddeddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol, arwain at godiad sydyn dros dro yn nifer y ceisiadau dan gynllun yr Hawl i Brynu o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol. Disgwylir i'r cynnydd hwn yn nifer y ceisiadau amrywio rhwng 20% a 50%. Disgwylir i'r cynnydd sydyn dros dro mewn gwerthiannau ddigwydd yn y cyfnod sy'n arwain at y Cydsyniad Brenhinol, a thrwy gydol y cyfnod hysbysu o flwyddyn. Ar ddiwedd y cyfnod hysbysu o flwyddyn, ni fydd gwerthiannau pellach o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru.

6.101 Mae tablau 16 a 17 yn amcangyfrif effaith y gwerthiannau o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn yr opsiwn hwn ar gyllid yr awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r golofn 'newid' yn rhoi cymhariaeth o'r effaith ariannol o dan yr opsiwn hwn a'r opsiwn sylfaenol 'gwneud dim'.

Tabl 16 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol o dan opsiwn 4

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyn iad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	6.6	18.6	12	-39.5	8.2	23.3	15.1	-36.4
	40	9.0	18.6	9.6	-30.3	11.2	23.3	12.1	-27.8
	50	11.3	18.6	7.3	-21.5	14.3	23.3	9	-19.8
B	30	12.6	18.6	6.0	-19.8	15.7	23.3	7.6	-18.2
	40	16.2	18.6	2.4	-7.0	20.2	23.3	3.1	-6.3
	50	19.5	18.6	-0.9	4.6	24.2	23.3	-0.9	4.6
C	30	18.7	18.6	-0.1	-0.2	23.3	23.3	0	-0.1
	40	23.3	18.6	-4.7	16.4	29.2	23.3	-5.9	15.2
	50	27.4	18.6	-8.8	31.1	34.3	23.3	-11	28.9

Tabl 17 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan opsiwn 4

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	4.3	15.3	11.0	- 35.8	5.4	19.2	13.8	- 33.0
	40	6.1	15.3	9.2	- 28.8	7.7	19.2	11.5	- 26.5
	50	8.0	15.3	7.3	- 22.1	10.0	19.2	9.2	- 20.2
B	30	9.9	15.3	5.4	- 17.8	12.4	19.2	6.8	- 16.4
	40	12.7	15.3	2.6	- 7.4	16.0	19.2	3.2	- 6.8
	50	15.4	15.3	- 0.1	2.0	19.3	19.2	- 0.1	2.0
C	30	15.5	15.3	- 0.2	0.4	19.4	19.2	- 0.2	0.4

	40	19.4	15.3	- 4.1	14.0	24.2	19.2	- 5.0	13.1
	50	22.8	15.3	- 7.5	26.1	28.5	19.2	- 9.3	24.3

6.102 Yn yr un modd â'r opsiynau blaenorol, mae effaith yr opsiwn hwn ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn dibynnu ar y senario sy'n cael ei hystyried. O dan senario A - lle mae landlordiaid cymdeithasol yn elwa'n ariannol ar werthiannau'r Hawl i Brynu yn yr opsiwn sylfaenol - mae'r opsiwn hwn yn cael effaith negyddol ar gyllid o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol. Mae'r effaith yn gymysg o dan senario B ac C, ond (yn arbennig yn yr achosion hynny lle tybir bod gan eiddo oes ddefnyddiol hirach yn weddill), mae'r gwaith modelu'n awgrymu y gallai diddymu'r Hawl i Brynu gael effaith bositif ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan rai senarios. A hynny am fod y rhent dros ben a geir ar gyfer pob tŷ ychwanegol a gedwir yn debygol o fod yn fwy na'r derbyniad cyfalaf y byddent wedi'i gael pe bai'r tai wedi'u gwerthu.

6.103 Ar sail y gwaith modelu, amcangyfrifir bod effaith gyfunol y cyfyngiad ar werthiannau yn yr opsiwn hwn ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn amrywio o -£75.3m i +£57.2m (o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol) dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Fel yr esboniwyd o dan opsiwn 3, nid yw'r gwaith modelu'n ystyried gwerth gweddilliol y tai a/neu'r tir y mae'r tai wedi'u hadeiladu arno ar ddiwedd y cyfnod arfarnu. Bydd gwerth gweddilliol y tai a gedwir o dan yr opsiwn hwn yn cronni i'r awdurdod lleol neu'r landlord cymdeithasol cofrestredig perthnasol.

Llywodraeth Cymru

6.104 Fel y nodwyd uchod, mae Llywodraeth Cymru'n ad-dalu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am y disgownt ar werthiannau drwy'r Hawl i Gaffael. Amcangyfrifir y bydd rhwng 12 a 15 o werthiannau dan gynllun *yr Hawl i Gaffael* yn 2017-18. Mae hyn yn golygu ad-daliad o £96,000 i £120,000 (cost ychwanegol o £16,000 i £40,000 o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol). Yn seiliedig ar y ffigurau hyn, yn ystod naw mis olaf y cyfnod hysbysu (Ebrill 2018 i Ragfyr 2018), disgwylir y bydd rhwng naw ac 11 o werthiannau dan gynllun yr Hawl i Gaffael, ac ad-daliadau a fydd yn amrywio rhwng £72,000 ac £88,000 (+/- £8,000 o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol). Ar ôl y cyfnod hysbysu o flwyddyn, ni fydd rhagor o werthiannau drwy'r Hawl i Gaffael ac felly ni fydd ad-daliadau pellach. Mae hyn yn cynrychioli arbedion costau o tua £80,000 y flwyddyn i Lywodraeth Cymru o 2019-20 ymlaen.

Tenantiaid

6.105 Os yw tenantiaid naill ai'n anghymwys neu'n methu ag arfer yr Hawl i Brynu eu cartref cyn diwedd y cyfnod hysbysu o flwyddyn, byddant yn colli'r hawl honno.

6.106 Fel yn achos yr opsiwn blaenorol, gallai tenantiaid sy'n colli'r hawl i brynu eu cartref ddewis aros yn eu cartref a pharhau i dalu rhent i'r Awdurdod Lleol neu'r landlord cymdeithasol cofrestredig (yn lle ad-dalu morgais a bod yn gyfrifol am gynnal a chadw eu cartref) neu gallent ystyried prynu tŷ arall yn y farchnad tai preifat. Fel y nodwyd uchod, mater i aelwydydd unigol fydd ystyried hyn yn ôl eu hamgylchiadau a'u dewisiadau.

- 6.107 Os yw tenant eisiau prynu ei gartref cymdeithasol ond nad yw bellach yn gymwys i wneud hynny, gall brynu tŷ yn y sector preifat. Y rhent cyfartalog ar gyfer cartref cymdeithasol yw £81.23 yr wythnos (2016) sef £325.00 y mis. Nid oes costau cynnal a chadw ac atgyweirio i'w talu am fod y gost wedi'i chynnwys yn y rhent.
- 6.108 Er ei bod yn anodd nodi'r holl ddewisiadau gwahanol sydd ar gael ar gyfer cael tŷ drwy'r farchnad dai, os byddai tenant yn symud i dŷ yn y sector perchen-feddiannu gan nad yw bellach yn gallu prynu ei dŷ cymdeithasol, gallai o bosibl wynebu costau sy'n seiliedig ar y pris cyfartalog am dŷ yng Nghymru (Cofrestrfa Tir 2016) sef £122,000. Gyda blaendal cyfartalog o 10% (£12,200), byddai'r ad-daliadau misol o oddeutu £642.00 (ffynhonnell: y Gwasanaeth Cynghori Ariannol) ar gyfer morgais arferol o 25 mlynedd. Byddai costau ychwanegol hefyd – ffi trefnu morgais, ffi ar gyfer arolwg, ffi cyfreithiwr, costau symud. Yn ogystal, byddai angen cynnwys costau cynnal a chadw ac atgyweirio. Nid yw'r costau hynny wedi'u hamcangyfrif ac felly maent yn anhysbys.
- 6.109 Mae'r cynlluniau cymorth a nodir ym mharagraff 3.32 ar gael i ymgeiswyr cymwys i'w helpu gyda chostau perchentyaeth ac, os yw'n berthnasol, gallent helpu i leihau'r gost o brynu tŷ.

Manteision

- 6.110 Prif fantais yr opsiwn hwn o'i gymharu ag opsiwn 3 yw bod y tenantiaid presennol sy'n gymwys neu bron â bod yn gymwys i brynu eu cartref yn cael cyfnod o flwyddyn i wneud cais i brynu'r tŷ cyn bod yr Hawl i Brynu'n cael ei diddymu. Byddai hyn yn eu galluogi i gael cyngor priodol, cynllunio eu harian a chael morgais. Gall hyd at dri aelod o'r teulu ymuno â'r Hawl i Brynu, ac felly rhaid i bob un sy'n dymuno gwneud hynny gael cyngor. Os oes salwch neu argyfwng teuluol, megis profedigaeth, mae blwyddyn yn rhoi mwy o amser i bobl benderfynu beth sydd orau iddynt. Ni ddylai cyfnod o flwyddyn olygu bod pobl yn rhuthro i arfer yr Hawl i Brynu, ac wedyn yn difaru gwneud hynny.
- 6.111 Yn yr un modd ag opsiwn 3, disgwylir i'r opsiwn hwn atal mwy o gartrefi o'r sector tai cymdeithasol rhag cael eu colli yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae'r cyfnod hysbysu o flwyddyn yn golygu y byddai nifer y gwerthiannau o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael a gaiff eu hatal yn is nag o dan opsiwn 3. A hynny oherwydd effaith y cyfnod hysbysu o flwyddyn cyn i'r Hawl i Brynu ddod i ben. Yn seiliedig ar dybiaethau'r gwaith modelu, byddai rhwng 1,475 ac 1,580 yn llai o dai yn cael eu gwerthu (o'i gymharu â'r opsiwn sylfaenol). Fel y trafodwyd o dan opsiwn 3, byddai'r fantais a geir o gadw eiddo yn y sector tai cymdeithasol ond yn cael ei gweld pan fyddai'r tenant wedi symud allan.
- 6.112 Pan fydd y cyfnod hysbysu o flwyddyn wedi gorffen, bydd nifer o'r manteision a nodwyd o dan opsiwn 3 hefyd yn berthnasol i'r opsiwn hwn. Er enghraifft:
- a) Y posibilrwydd y gellid annog landlordiaid cymdeithasol i fuddsoddi mewn tai newydd drwy gael gwared ar y risg o golli'r tai hynny (am bris llai) ymhen rai blynnyddoedd;
 - b) Cynyddu'r sicrwydd i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ynghylch incwm rhenti yn y dyfodol;

- c) Yr arbedion costau gweinyddol gan na fydd rhaid ymdrin â cheisiadau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael bellach, a
- d) Sicrhau na fydd cynnydd yn nifer y tai Hawl i Brynu sy'n cael eu trosglwyddo i'r sector rhent preifat ac yn destun hawliad am fudd-dal tai. Bydd hyn o fantais i'r Adran Gwaith a Phensiynau.

6.113 Ar ôl i'r cyfnod hysbysu ddod i ben, gall awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig barhau i ystyried gwerthu cartref i denant ar sail wirfoddol, ond mae hynny'n debygol o fod am bris llawn y farchnad a heb unrhyw ddisgownt. Byddai hyn yn fodd i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig reoli eu stoc dai yn effeithiol a chael gwared ar unrhyw dai o fath, lleoliad a/neu ansawdd penodol y mae rheswm da dros beidio â'u cadw fel tai cymdeithasol.

Opsiw'n 5: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn unol ag opsiwn 4, ond yn ychwanegol at hynny, ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol

Disgrifiad

6.114 Mae'r opsiwn hwn yn cyfuno elfennau o opsiynau 2 a 4 – terfynu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar eiddo a osodir am y tro cyntaf, ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol. Ond mae'n rhoi cyfnod hysbysu o flwyddyn i denantiaid cymwys mewn eiddo hyn wneud cais i brynu eu cartref. **Dyma'r opsiwn a ffeirir.**

Costau

Costau pontio

Llywodraeth Cymru

6.115 Byddai cost i Lywodraeth Cymru ar gyfer hysbysu awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ledled Cymru am y newidiadau i'r polisi, gan gynnwys am ddiweddarau dulliau rheoli'r prosiect, ac am gymorth a chyfathrebu Gweinidogol. Yn ychwanegol, bydd angen darparu canllawiau yn amlinellu'r polisi newydd, ac yn nodi'r dyddiad cau i denantiaid allu arfer eu Hawl i Brynu. Rhagwelir hefyd y bydd angen cymryd camau atodol cyn i'r cyfnod hysbysu o flwyddyn ddod i ben. Amcangyfrifir mai'r gost ar gyfer yr opsiwn hwn fydd £57,000, sy'n cynnwys cyfrannu at lunio'r polisi, mwy o gyngor cyfreithiol na fyddai ei angen ar gyfer opsiwn 2, a chostau cyfathrebu sy'n gymharol debyg. Byddai'r costau hyn yn cael eu talu dros ddwy flynedd, sef £42,000 ym mlwyddyn 1 (2017-18), a £15,000 ym mlwyddyn 2 (2018-19).

Awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.116 Rhagwelir y bydd effaith yr opsiwn hwn yn debyg i opsiwn 4, ar sail nifer y tenantiaethau, a disgwylid i nifer y tai cymdeithasol newydd a adeiladir gan landlordiaid cymdeithasol yn ystod y cyfnod 2017-20 aros yn gymharol fach.

6.117 Fel yn achos opsiwn 4, byddai cost i'r awdurdodau lleol ar gyfer hysbysu tenantiaid bod y cynllun Hawl i Brynu yn dod i ben. Yn ôl profiad y ddau awdurdod lleol cyntaf o'r tri sydd wedi atal yr hawl dros dro, amcangyfrifir mai'r gost o hysbysu pob tenant yn unigol yw £1 fesul tenantiaeth y cyngor, gan gynnwys diweddarau eu gwefannau, hyfforddi'r staff ac ymgorffori newidiadau perthnasol i ddogfennau. Felly, ar sail stoc tai anghenion cyffredinol o 73,000, amcangyfrifir cost o £73,000 yn 2017-18, a hanner hynny yn y flwyddyn ganlynol.

6.118 Disgwylir i effaith yr opsiwn hwn ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn debyg i'r effaith ar awdurdodau lleol, er enghraifft yn seiliedig ar stoc anghenion cyffredinol o 117,000. Bydd gofyn i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hysbysu eu tenantiaid y bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben, a'r gost a amcangyfrifir ar gyfer blwyddyn 1 yw £117,000 yn 2017-18 a hanner hynny ar gyfer y flwyddyn ganlynol.

Tabl 18 – Crynodeb o'r costau pontio ar gyfer opsiwn 5

	Blwyddyn 1 2017-18 £	Blwyddyn 2 2018-19 £	Blwyddyn 3 2019-20 £	Blwyddyn 4 2020-21 £	Blwyddyn 5 2021-22 £
Llywodraeth Cymru	42,000	15,000	0	0	0
Awdurdodau lleol	73,000	36,500	0	0	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	117,000	58,500	0	0	0
Cyfanswm	232,000	110,000	0	0	0

Nodyn: Gallai fod cost ychwanegol i Lywodraeth Cymru (ad-daliadau) – gweler paragraff 6.124

Canlyniadau gwaith modelu – effaith ariannol y cyfyngiad ar werthu

Awdurdodau lleol

6.119 O ran gwerthiannau, tybir bod effaith yr opsiwn hwn ar awdurdodau lleol yr un fath yn union ag effaith opsiwn 4, oherwydd disgwylir i nifer y tai cymdeithasol newydd a adeiladir gan awdurdodau lleol yn ystod cyfnod 2017-19 fod yn gymharol isel. Er hwylustod, dangosir tabl cyfanswm yr effaith o opsiwn 4 (tabl 16) eto isod.

Tabl 19 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol o dan opsiwn 5

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	6.6	18.6	12	-39.5	8.2	23.3	15.1	-36.4
	40	9.0	18.6	9.6	-30.3	11.2	23.3	12.1	-27.8
	50	11.3	18.6	7.3	-21.5	14.3	23.3	9	-19.8

B	30	12.6	18.6	6.0	-19.8	15.7	23.3	7.6	-18.2
	40	16.2	18.6	2.4	-7.0	20.2	23.3	3.1	-6.3
	50	19.5	18.6	-0.9	4.6	24.2	23.3	-0.9	4.6
C	30	18.7	18.6	-0.1	-0.2	23.3	23.3	0	-0.1
	40	23.3	18.6	-4.7	16.4	29.2	23.3	-5.9	15.2
	50	27.4	18.6	-8.8	31.1	34.3	23.3	-11	28.9

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

6.120 Fel yr eglurwyd o dan opsiwn 2, Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi bod yn buddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd yn ddiweddar, a disgwylir iddynt barhau â'r buddsoddiad hwnnw. Byddai diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar gyfer eiddo a adeiladwyd o'r newydd ddau fis ar ôl cael y Cydsyniad Brenhinol yn debygol o gael rhywfaint o effaith ar y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Fel yn achos opsiwn 2, tybir bod atal gwerthu eiddo a adeiladwyd o'r newydd yn lleihau nifer yr eiddo a werthir o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael gan 2%. Hynny yw, tybir bod yr eiddo a werthir o dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan yr opsiwn hwn 2% yn is yn ystod y cyfnod hysbysu o flwyddyn nag ydynt o dan opsiwn 4.

6.121 Mae tabl 19 yn dangos amcangyfrif o effaith ariannol gwerthu eiddo drwy gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o dan yr opsiwn hwn ar y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r golofn 'newid' yn rhoi cymhariaeth o'r effaith ariannol o dan yr opsiwn hwn a'r opsiwn sylfaenol 'gwneud dim'.

Tabl 20 – Effaith agrededig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid landlord cymdeithasol cofrestredig o dan opsiwn 5

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau	Cynnydd 20%				Cynnydd 50%			
		Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net	Newid
A	30	4.2	15.2	11.0	- 35.8	5.3	18.9	13.6	- 33.2
	40	6.0	15.2	9.2	- 28.8	7.6	18.9	11.3	- 26.7
	50	7.8	15.2	7.4	- 22.0	9.8	18.9	9.1	- 20.3
B	30	9.8	15.2	5.4	- 17.8	12.2	18.9	6.7	- 16.5
	40	12.5	15.2	2.7	- 7.3	15.7	18.9	3.2	- 6.8
	50	15.2	15.2	-	2.1	19.0	18.9	- 0.1	2.0
C	30	15.3	15.2	- 0.1	0.5	19.1	18.9	- 0.2	0.4
	40	19.2	15.2	- 4.0	14.1	24.0	18.9	- 5.1	13.0
	50	22.5	15.2	- 7.3	26.3	28.1	18.9	- 9.2	24.4

6.122 Ar sail y gwaith modelu, amcangyfrifir bod effaith gyfun y cyfyngiad ar werthiannau yn yr opsiwn hwn ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn amrywio o -£75.3m i +£57.4m (o'i gymharu â'r llinell sylfaen). Fel yr esboniwyd eisoes, mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch nifer o'r newidynnau a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad economaidd. Am y rheswm hwnnw, defnyddiwyd dull modelu ar gyfer y senarios a oedd yn cynnwys amrywiaeth o ragdybiaethau credadwy i amcangyfrif effaith bosibl y cynnig ar gyllid awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Y

dull modelu hwn ar gyfer y senarios sydd wedi arwain at yr amrediad eang o ran yr effaith ariannol bosibl. Gan fod cymaint o ansicrwydd, mae canlyniadau'r gwaith modelu wedi'u cofnodi ar wahân yn nhablau crynhoi yr Aseiad Effaith Rheoleiddiol (tudalennau 22-24), ac nid ydynt wedi'u cynnwys yn y prif ffigurau ar gyfer costau a manteision.

- 6.123 Fel yr esboniwyd o dan opsiynau blaenorol, nid yw'r modelu'n ystyried gwerth gweddilliol yr eiddo a/neu'r tir y mae'r eiddo wedi'i adeiladu arno ar ddiwedd y cyfnod arfarnu. Ar gyfer yr eiddo hwnnw sy'n cael ei gadw o dan yr opsiwn hwn, bydd y gwerth gweddilliol yn cronni i'r landlord cymdeithasol.

Llywodraeth Cymru

- 6.124 Fel yn achos opsiwn 4, disgwylir i'r ad-daliad gan Lywodraeth Cymru i'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar gyfer y disgownt ar werthiannau'r Hawl i Gaffael amrywio o £96,000 i £120,000 yn 2017-18 cyn disgyn i amrywio rhwng £72,000 ac £88,000 yn 2018-19. Mae'r ad-daliad yn disgyn i sero ar ôl i'r Hawl i Gaffael gael ei diddymu ar ddiwedd mis Rhagfyr 2018.

Tenantiaid

- 6.125 Fel yn achos opsiwn 4, byddai pob tenant yn y sector cymdeithasol yn colli eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael ar ddiwedd y cyfnod hysbysu o flwyddyn. O dan yr opsiwn hwn, byddai'r tenantiaid hynny sy'n byw mewn tai cymdeithasol a adeiladwyd o'r newydd, neu'n symud i dai o'r fath, yn colli'r Hawl i Brynu eu heiddo o fewn dau fis i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.
- 6.126 Gallai'r tenantiaid ddewis aros yn eu cartref a thalu rhent i'r landlord cymdeithasol, neu gallent ystyried prynu eiddo sy'n rhan o'r farchnad tai preifat. Cafodd yr agwedd hon ei hegluro yn opsiynau 3 a 4. Mae cynlluniau eraill y llywodraeth sydd ar gael i helpu pobl i brynu cartref wedi'u trafod yn gynharach yn y ddogfen hon (gweler paragraff 3.32).
- 6.127 Mae nifer cymharol fach y gwerthiannau blynyddol sydd wedi'i ragweld yn y senario sylfaenol yn golygu na ddisgwylir i ddiddymu'r Hawl i Brynu gael effaith ar y farchnad tai preifat. Ar gyfer 200 y flwyddyn, mae gwerthiannau'r Hawl i Brynu yn cynrychioli tua 0.4% o gyfanswm y trafodiadau eiddo preswyl blynyddol yng Nghymru.

Manteision

- 6.128 Disgwylir i fanteision yr opsiwn hwn fod yn eithaf tebyg i'r rhai hynny ar gyfer opsiwn 4. Y prif wahaniaethau yw:
- disgwylir i'r gostyngiad yn stoc y tai cymdeithasol fod ychydig yn is o dan yr opsiwn hwn yn ystod y cyfnod hysbysu o flwyddyn, oherwydd bod yr Hawl i Brynu eiddo a adeiladwyd o'r newydd yn cael ei diddymu ar unwaith. Mae'r gwaith modelu'n awgrymu y byddai rhwng 1,480 a 1,585 yn llai o dai yn cael eu gwerthu o dan gynllun yr Hawl i Brynu o dan yr opsiwn hwn yn hytrach na'r opsiwn sylfaenol;
 - mae'n bosibl y byddai diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar unwaith o ran pob tŷ cymdeithasol newydd ei adeiladu, yn ysgogi buddsoddiad mewn tai cymdeithasol newydd.

- 6.129 Fel yn achos pob un o'r opsiynau, er bod yr opsiwn hwn yn cyfyngu ar leihau maint y sector tai cymdeithasol yn y dyfodol, mae'r effaith uniongyrchol yn gymharol fach o ran ffigurau, ond yn bwysig o ran y cyflenwad o dai cymdeithasol. Mae'r 1,480 i'r 1,585 o dai sy'n cael eu cadw yn y sector cymdeithasol o dan yr opsiwn hwn (dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd) o'i gymharu â'r llinell sylfaenol yn cynrychioli llai na 1% o'r stoc gyfredol.
- 6.130 Fel y nodir uchod, roedd y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru (PPIW)⁵ wedi amcangyfrif y bydd angen adeiladu 8,700 o dai ychwanegol bob blwyddyn yn ystod cyfnod 2011-31 er mwyn diwallu'r galw am dai - ac o'r rheini, y bydd angen i 3,500 ohonynt fod yn y sector cymdeithasol. Er y bydd diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn atal colli rhagor o dai gymdeithasol, mae'n amlwg y bydd angen rhoi sylw parhaol i gynyddu'r cyflenwad o dai yn y sector cymdeithasol (naill ai drwy raglenni adeiladu newydd neu drwy gaffaeliadau) er mwyn diwallu anghenion yn y dyfodol.

Crynodeb o'r opsiwn a ffefrir

- 6.131 Wrth ddangos y gwahaniaeth rhwng yr opsiwn sylfaenol – opsiwn 1 – ac opsiwn 5, y dewis a ffefrir, y brif ffactor arwyddocaol yw'r egwyddor o ran y graddau y mae'r naill neu'r llall yn diogelu'r stoc o dai cymdeithasol. Byddai parhau o dan y sefyllfa bresennol yn gweld mwy o dai cymdeithasol yn cael eu colli a llai o adnodd o ran y llety hanfodol y maent yn eu darparu i'r rhai hynny na allai fforddio, fel arall, rentu neu brynu yn y farchnad dai. Mae'r gwaith modelu ar gyfer y opsiynau a archwiliwyd wedi'i seilio ar golled o 200 cartref bob blwyddyn ar gyfartaledd (fel sydd wedi digwydd dros y pum mlynedd diwethaf). Er gwaethaf hynny, ceir posibilrwydd o gynydd sydyn dros dro mewn gwerthiannau a fyddai'n cael ei ysgogi gan y ffaith fod ataliadau ychwanegol gan awdurdodau lleol yn bosibilrwydd, a chan y diddymiad posibl o'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Yn anecdotaidd, mae'r senario hwn yn cael ei adlewyrchu mewn nifer cynyddol o ymholiadau ynghylch arfer yr Hawl i Brynu, ar sail y ffactorau hyn.
- 6.132 O ran y darlun cyffredinol, mae'r stoc o dai cymdeithasol sy'n cael ei diogelu gan dri ataliad dros dro yr awdurdodau lleol (o dan Fesur 2011) sydd ar waith ar hyn o bryd yn cynnwys 38,527 o gartrefi allan o gyfanswm o 232,588 o stoc y tai cymdeithasol. Mae'r ffigur hwnnw'n cynrychioli 17% o gyfanswm stoc y tai cymdeithasol. Mae hynny'n golygu bod y rhan helaeth o'r stoc o dai cymdeithasol yn parhau i fod yn agored i gael ei lleihau ymhellach. Er y bu cynnydd net yn y cyflenwad o dai cymdeithasol yn ddiweddar, mae'r cynnydd hwnnw wedi bod yn is o lawer na'r 3,500 o dai ychwanegol y sector cymdeithasol yr oedd y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru (PPIW) wedi amcangyfrif y byddai angen eu hadeiladu bob blwyddyn (rhwng 2011 a 2031) i ddiwallu'r angen o ran tai.
- 6.133 Byddai opsiwn 2 yn diogelu'r tai cymdeithasol a osodir am y tro cyntaf yn unig, a byddai'n arwain at yr effaith leiaf ar werthiannau'r Hawl Brynu. E y byddai'n cael gwared ar y rhwystr i fuddsoddi yn y cyflenwad newydd, byddai'n golygu bod y rhan fwyaf o'r stoc o dai cymdeithasol yn agored i gael ei leihau ymhellach. Mae opsiwn 3 yn bodloni dyhead landlordiaid cymdeithasol i ddiddymu'r Hawl i Brynu cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosibl a chynnig yr effaith fwyaf drwy derfynu'r hawl i werthu tai cymdeithasol yn statudol. Serch

hynny, ni fyddai opsiwn 3, yn caniatáu amser rhesymol i arfer yr Hawl i Brynu cyn i'r diddymiad ddod i rym.

- 6.134 Mae opsiwn 5 yn cyflawni bwriad y polisi, sef diogelu stoc y tai cymdeithasol rhag lleihau ymhellach. Ar yr un pryd, byddai'n caniatáu rhybudd rhesymol o'r newidiadau, gan roi cyfnod hysbysu o flwyddyn i denantiaid cymwys allu arfer eu Hawl i Brynu, pe dymument wneud hynny. Mae gan yr opsiwn hwn fantais ar opsiwn 4, oherwydd ei fod yn cael gwared ar y rhwystr rhag adeiladu tai cymdeithasol newydd drwy derfynu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael o ran eiddo a osodir am y tro cyntaf cyn gynted ag sy'n ymarferol bosibl yn dilyn cael y Cydsyniad Brenhinol. Yr anfantais, er yn un fychan, yw'r ffaith y bydd gostyngiadau pellach i stoc y tai cymdeithasol yn ystod y cyfnod hysbysu gan y bydd tenantiaid cymwys yn gallu arfer eu hawliau.
- 6.135 Yn dilyn y cyfnod hysbysu, ni fyddai'r stoc o dai cymdeithasol yn lleihau ymhellach. Bydd diddymu'r Hawl i Brynu yn cael gwared ar y perygl y gallai'r landlordiaid cymdeithasol golli tai cymdeithasol eu cyflenwad newydd (neu dai cymdeithasol y maent newydd eu caffael) am bris gostyngol o fewn cyfnod byr o amser. Dylai hynny annog landlordiaid cymdeithasol i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd, gan wybod y bydd cartrefi'n parhau i fod ar gael i'w rhentu gan bobl sydd angen cartref yn yr oes sydd ohoni ac ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Yn gyffredinol, mae cynigion y Bil hwn yn cynrychioli cyfraniad pwysig at ddiwallu anghenion pobl nad ydynt yn gallu manteisio ar y marchnadoedd tai preifat i ddod o hyd i gartref diogel a fforddiadwy.

7. Asesiadau o'r effaith

70.1 Ceir crynodeb isod o'r asesiadau unigol; mae'r dogfennau llawn ar gael ar gais.

Asesu'r gystadleuaeth

- 7.2 Ni fydd y Bil yn effeithio ar fusnesau, elusennau a/neu'r sector gwirfoddol mewn unrhyw ffordd sy'n codi materion sy'n gysylltiedig â chystadleuaeth.
- 7.3 Pe bai'r Bil yn cael ei basio, ni fyddai'r newid arfaethedig yn y ddeddfwriaeth yn effeithio ar gystadleuaeth. Byddai diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn effeithio fwyaf ar landlordiaid cymdeithasol.

Prawf hidlo'r gystadleuaeth	
Cwestiwn	Ateb
C1: O ran y marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arnynt, a oes unrhyw gwmni sy'n berchen ar fwy na 10% o'r farchnad?	Nac oes
C2: O ran y marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arnynt, a oes unrhyw gwmni sy'n berchen ar fwy nag 20% o'r farchnad?	Nac oes
C3: O ran y marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arnynt, a yw'r tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd yn berchen ar gyfran sydd o leiaf 50% o'r farchnad?	Nac ydynt
C4: A fyddai costau'r rheoliad yn effeithio llawer mwy ar rai cwmnïau nag ar eraill?	Na fyddent
C5: A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, drwy newid nifer y cwmnïau neu eu maint?	Nac ydy
C6: A fyddai'r rheoliad yn golygu y byddai cyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr yn gorfod talu costau ymsefydlu uwch, sef costau nad yw'r cyflenwyr presennol yn gorfod eu talu?	Na fyddai
C7: A fyddai'r rheoliad yn golygu y byddai cyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr yn gorfod talu costau uwch parhaus, sef costau nad yw'r cyflenwyr presennol yn gorfod eu talu?	Na fyddai
C8: A yw newidiadau technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Nac ydynt
C9: A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, amrywiaeth, neu leoliad eu nwyddau?	Na fyddai

Datblygu cynaliadwy

- 7.4 Drwy diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael bydd yn bosibl atal y stoc o dai cymdeithasol rhag parhau i gael ei cholli. Bydd cadw tai cymdeithasol yn ategu'r camau ehangach a gymerir i fynd i'r afael â'r pwysau ar y cyflenwad tai, er mwyn ateb y galw a mynd i'r afael â'r rhestrau aros am dai. Gweler hefyd baragraffau 7.16 i 7.23 o ran y dyletswyddau penodol sy'n deillio o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb

- 7.5 Wrth ddrafftio'r Bil, rhoddwyd ystyriaeth i'r ddyletswydd sydd ar Weinidogion Cymru, o dan adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, i roi sylw dyledus i'r angen i gael gwared ar aflonyddu, erlid neu wahaniaethu anghyfreithlon, yn ogystal â gwella cyfle cyfartal a meithrin perthynas dda rhwng pobl sy'n rhannu nodweddion a phobl nad ydynt yn eu rhannu.
- 7.6 Mae asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb yn dangos y bydd y ddeddfwriaeth newydd yn diogelu tai cymdeithasol, ac felly y bydd o les i fenywod ac i gymunedau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig. Roedd Cyfrifiad 2011 yn dangos mai menywod yw penteulu 54% o aelwydydd tai cymdeithasol, sy'n uwch na'r cyfartaledd ar draws yr holl fathau o ddeiliadaethau (41%). Yn y sector rhentu cymdeithasol, roedd cyfran y rheini sy'n benteulu aelwydydd, yn y gymuned pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, ychydig yn uwch, sef 4%, na'r cyfartaledd o 3% ar draws yr holl fathau o ddeiliadaethau.
- 7.7 Rhoddwyd sylw dyledus i'r egwyddor y dylai pawb gael cyfle cyfartal, ac i'r angen i gael gwared ar wahaniaethu a gwella cyfle cyfartal rhwng pobl sy'n rhannu nodwedd warchoddedig berthnasol a phobl nad ydynt yn ei rhannu. Rhaid cydbwysu cael gwared ar yr hawl â'r angen i ddarparu cartrefi, ac annog adeiladu tai cymdeithasol y mae pobl sydd â nodweddion gwarchoddedig gan amlaf yn byw ynddynt. Nid ystyrir y byddai unrhyw oblygiadau negyddol i bobl sydd â nodweddion gwarchoddedig. Oherwydd y rôl y mae tai cymdeithasol yn ei chwarae yn y gymdeithas, o ran helpu pobl agored i niwed, yn ogystal â'r rheini nad ydynt yn gallu manteisio ar y marchnadoedd tai, am wahanol resymau, ystyrir bod y cynigion yn rhai cadarnhaol o ran eu perthynas â chydraddoldeb.

Asesiad o'r effaith ar hawliau plant

- 7.8 Cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar hawliau plant, gan roi sylw dyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn. Mae data o Gyfrifiad 2011 yn dangos bod mwy o deuluoedd un rhiant yn byw mewn tai rhent cymdeithasol nag mewn deiliadaethau eraill. Oddeutu 23% yw canran y teuluoedd un rhiant sy'n byw mewn tai rhent cymdeithasol, sef ddwywaith y ganran o deuluoedd un rhiant ar draws yr holl ddeiliadaethau (11%). Y disgwyl yw y bydd diogelu tai rhent cymdeithasol o fudd i deuluoedd a phlant. Mae Sefydliad Joseph Rowntree o'r farn bod tai cymdeithasol yn rhan bwysig o'r ymgyrch i drechu tlodi, gan fod y polisi o dargedu tai cymdeithasol mewn modd sy'n helpu'r rheini sydd â'r angen mwyaf, ymhlith y polisïau aiddosbarthu cymdeithasol mwyaf llwyddiannus. Mae nifer o Erthyglau'r Confensiwn yn berthnasol i dai, sef erthyglau 3, 9, 18, 20, 23, and 27 (rhif 27 sydd fwyaf perthnasol). Mae Erthygl 27 yn dweud fod gan blant yr hawl i safon byw sy'n ddigon uchel i fodloni eu hanghenion corfforol a meddyliol. Mae'r Llywodraeth wedi ymrwymo i helpu pobl nad ydynt yn gallu diwallu eu hanghenion tai drwy'r farchnad dai.

Asesiad o'r effaith ar y Gymraeg

- 7.9 Mynegwyd pryderon mewn rhai ardaloedd ynghylch siaradwyr Cymraeg yn methu â fforddio prisiau tai uchel, ac felly'n cael eu cau allan o'r farchnad mewn cymunedau Cymraeg. Awgrymir bod hynny'n cael effaith andwyol ar yr iaith. Mae tai cymdeithasol yn darparu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn eu cymunedau, rhywbeth sy'n arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig. Yn

ogystal ag adeiladu rhagor o dai fforddiadwy, mae diogelu'r cyflenwad presennol o dai cymdeithasol mewn cymunedau lleol yn helpu i sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael yn y cymunedau hynny. Mae rhai cymunedau Cymraeg eu hiaith yn y Gogledd er enghraifft yn gweithio gyda'u swyddog galluogi tai gwledig i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy. Mae diogelu tai cymdeithasol a thai fforddiadwy mewn ardaloedd Cymraeg, ochr yn ochr â bod yn drylwyr wrth sicrhau bod y ddarpariaeth ar gyfer pobl sydd â chysylltiadau lleol, yn ffordd bwysig o helpu cymunedau gwledig Cymraeg i barhau i fodoli a ffynnu. Roedd Cyfrifiad 2011 yn dangos bod y gallu i siarad Cymraeg a defnyddio sgiliau iaith Gymraeg ar ei isaf ymhlith aelwydydd lle mae'r penteulu'n denant sy'n byw mewn tŷ cymdeithasol. Mae'r mesurau a gynigir gan y Bil hwn yn ategu'r camau gweithredu ehangach a gymerir ym mhob maes i gynyddu'r cyflenwad o dai.

Asesiad o'r effaith ar gefn gwlad

7.10 Mae naw o awdurdodau lleol yn cael eu cydnabod fel awdurdodau gwledig, sef Ynys Môn, Gwynedd, Powys, Ceredigion, Sir Fynwy, Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych, Conwy a Sir Benfro.

7.11 Yn ardaloedd gwledig Powys, Gwynedd a Sir Benfro y mae'r tri awdurdod parc cenedlaethol, sef Parciau Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Eryri ac Arfordir Sir Benfro. Ar gyfartaledd, mae rhwng chwarter a thraean o holl werthiannau'r Hawl i Brynu yn digwydd mewn awdurdodau gwledig. Mae problemau penodol yn gysylltiedig â'r cyflenwad o gartrefi yn ardaloedd yr awdurdodau gwledig. Dylai diogelu stoc y tai cymdeithasol presennol helpu'r ardaloedd hynny, a'r trigolion y mae angen arnynt y cymorth a gynigir drwy ddarparu tai cymdeithasol. Ymhlith y cymdeithasau tai a'r datblygwyr, cydnabyddir ei bod yn fwy cymhleth ac yn ddrytach adeiladu cartrefi newydd yn y parciau cenedlaethol ac mewn ardaloedd gwledig, lle mae'n gallu bod yn anodd cael caniatâd cynllunio y tu allan i aneddiadau trefol. Gall prisiau tai fod yn uwch mewn ardaloedd gwledig, ac weithiau yn y Gogledd a'r Gorllewin rhaid cystadlu â pherchnogion ail gartrefi. Am y rhesymau hynny, byddai diogelu'r stoc bresennol yn fuddiol i ardaloedd gwledig.

Asesiad o'r effaith ar iechyd a llesiant

7.12 Mae'n debygol y byddai diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd. Mae cael cartref diogel a fforddiadwy yn fuddiol i iechyd meddyliol a chorfforol, yn ogystal â llesiant ac ansawdd bywyd yn gyffredinol. Mae ymchwil a wnaed gan Lywodraeth Cymru yn 2015 yn amcangyfrif bod bron 12.5% o'r eiddo a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ers 1997, ar draws wyth awdurdod lleol, wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat, a bod y preswylwyr wedi derbyn budd-dal tai yn ystod y pum mlynedd rhwng 2010-11 a 2014-15. Gall hynny beri costau ychwanegol i aelwydydd o ran talu rhent, o gymharu ag aelwydydd tai cymdeithasol, ac felly rhoi pwysau ychwanegol ar incwm yr aelwyd.

7.13 Cydnabyddir yn gyffredinol bod cyflwr ffisegol cartrefi rhent preifat yn waeth na chyflwr cartrefi cymdeithasol, a bod eu mesurau o ran effeithlonrwydd gwresogi ac arbed ynni yn llai effeithiol. Gall tai sy'n wael eu cyflwr gael effaith negyddol ar iechyd, yn enwedig yn achos plant.

Effeithiau ar breifatrwydd

7.14 Nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau ar breifatrwydd.

Effeithiau ar y sector gwirfoddol

7.15 Nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau ar y sector gwirfoddol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

7.16 Mae'r cynigion i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn gydnaws ag egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, sef deddf y mae'r gwerth a ddaw o gynlluniau ataliol a gweithredu tymor hir yn ganolog iddi. O ddiddymu'r Hawl i Brynu, edrychir i'r dyfodol drwy gymryd camau i gynnal y cyflenwad o dai fforddiadwy sydd ar gael i'w rhentu gan bobl y mae angen tai arnynt yn y tymor hir, yn hytrach na chaniatáu i'r cyflenwad gael ei werthu i ddarparu elw sydyn i'r tenant(iaid) presennol. Mae llawer o'r eiddo a werthir o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod yn rhan o'r stoc o dai preifat, ac yn cael ei werthu am bris y farchnad. Golyga hynny bod yr eiddo hwnnw bellach allan o gyrraedd pobl ar incwm canolig, y mae angen cartref fforddiadwy arnynt hwy a'u teuluoedd.

7.17 Mae'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd ar sefydliadau i gydweithio ac i ddefnyddio dulliau gweithredu integredig. Mae gweithio mewn partneriaeth gyda chymdeithasau tai a rhanddeiliaid tai eraill yn ganolog i'r ymdrechion i gynyddu'r cyflenwad o dai. Drwy fynd ati i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn gynharach o ran cartrefi a osodir am y tro cyntaf, bwriedir annog landlordiaid cymdeithasol i ddatblygu tai newydd yn y sicrwydd na chânt eu gorfodi i werthu eu cartrefi mwyaf modern i'r tenant ar ôl ychydig o flynyddoedd. Bydd y polisi cyffredinol o ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn sicrhau y bydd y cyflenwad o dai cymdeithasol yn parhau i fod ar gael, ac y bydd y bobl y mae angen tai arnynt yn gallu eu fforddio, heddiw ac yn y dyfodol.

Llesiant cymdeithasol, economaidd, ac amgylcheddol Cymru

7.18 Drwy ddiogelu'r stoc o dai rhent cymdeithasol sylfaenol rhag cael ei lleihau ymhellach, gweithredir ar sail egwyddor datblygu cynaliadwy sy'n dweud y dylid ceisio sicrhau bod anghenion heddiw yn cael eu bodloni yn y modd mwyaf effeithiol, ond mewn modd nad yw'n effeithio'n andwyol ar allu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion llety hwythau. Rhaid cydbwysu'r budd a ddaw o ddiddymu hawl nifer cymharol fach o bobl sy'n gymwys i brynu eu cartrefi drwy'r Hawl i Brynu yn erbyn yr ymrwymiad i wella llesiant y mwyafrif, gan gynnwys llawer o bobl agored i niwed, na fyddent fel arall yn gallu fforddio cartref.

7.19 Mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi bod yn nodwedd o dai cymdeithasol ers amser maith. Oherwydd yr hawliau hyn, collwyd nifer sylweddol o gartrefi o'r stoc dai gymdeithasol. Er bod lefel y gwerthiannau wedi bod yn gymharol isel yn y blynyddoedd diwethaf, parhau i leihau y mae'r stoc o dai cymdeithasol, sy'n chwarae rhan bwysig yn yr ymgyrch i drechu tlodi, a hynny ar adeg pan fo pwysau sylweddol ar y cyflenwad o dai. Mae hynny'n lleihau'r gallu i helpu pobl na allant fodloni eu hanghenion drwy'r farchnad dai. Mae awdurdodau lleol sy'n ystyried adeiladu cartrefi cymdeithasol newydd hefyd wedi mynegi eu pryderon hwythau. Mae'r posibilrwydd y gallai cartref newydd gael ei golli o ganlyniad i'w werthu o dan yr Hawl i Brynu, ymhell cyn diwedd ei oes economaidd, yn cael ei

weld fel rhywbeth sy'n tanseilio unrhyw gymhelliad i fuddsoddi mewn cartrefi newydd.

- 7.20 Mae tai cymdeithasol yn elfen bwysig iawn o'r system dai gyffredinol, gan eu bod yn cynnig opsiwn hanfodol i bobl nad ydynt yn gallu caffael cartref drwy ei brynu neu ei rentu drwy'r farchnad tai preifat. Mae'r bobl hyn yn cynnwys y rheini sydd o dan anfantais neu sy'n agored i niwed, aelwydydd incwm isel, ac eraill na allant, am wahanol resymau, fforddio prynu cartref.
- 7.21 Y bwriad y tu ôl i'r cynigion yn y Bil hwn yw diogelu'r cyflenwad o dai cymdeithasol rhag cael ei erydu ymhellach, a hynny ar adeg pan fo lefel uchel o alw yn bodoli ochr yn ochr â phrinder yn y cyflenwad. Mae'r cynnig yn gydnaws â'r dystiolaeth a ddarparwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, sy'n cael ei disgrifio'n fanylach isod. Mae'r cynnig yn adlewyrchu'r angen i ddefnyddio polisi tai cymdeithasol mewn modd cadarnhaol er mwyn mynd i'r afael â thlodi. Drwy ddiogelu'r stoc o dai cymdeithasol, gellir helpu i sicrhau bod cynifer o bobl â phosibl yn cael y cyfle i gael cartref y maent yn gallu ei fforddio. Mae cartref diogel a fforddiadwy yn un o seiliau bywyd teuluol sefydlog. Hefyd, mae'n sail ar gyfer cymryd rhan yn y farchnad lafur, sy'n helpu i fynd i'r afael â diweithdra, yn gwella sgiliau ac yn lleihau nifer y bobl ifanc nad ydynt mewn addysg, cyflogaeth na hyfforddiant. Mae safon ein stoc o dai cymdeithasol yn helpu i sicrhau bod plant yn byw mewn amgylchiadau sy'n hyrwyddo eu datblygiad ac sy'n cyfrannu at wella eu cyrhaeddiad addysgol. Mae safonau llety da hefyd yn un o'r penderfynyddion iechyd allweddol ac yn ffactor sy'n lleihau anghydraddoldebau iechyd.
- 7.22 Fel y nodir uchod, mynegwyd pryderon mewn rhai manau yng Nghymru ynghylch siaradwyr Cymraeg yn cael eu cau allan o'r farchnad dai mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith oherwydd prisiau uchel. Awgrymir bod hyn yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg. Mae tai cymdeithasol yn darparu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn eu cymunedau, rhywbeth sy'n arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig. Yn ogystal ag adeiladu rhagor o dai fforddiadwy, mae diogelu'r cyflenwad presennol o dai cymdeithasol mewn cymunedau lleol yn helpu i sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael yn y cymunedau hynny. Mae rhai cymunedau Cymraeg eu hiaith yn y Gogledd er enghraifft yn gweithio gyda'u swyddog galluogi tai gwledig i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy. Mae diogelu tai cymdeithasol a thai fforddiadwy mewn ardaloedd Cymraeg, ochr yn ochr â bod yn drylwyr wrth sicrhau bod y ddarpariaeth ar gyfer pobl sydd â chysylltiadau lleol, yn ffordd bwysig o helpu cymunedau gwledig Cymraeg i barhau i fodoli a ffynnu.
- 7.23 Yn gyffredinol, y disgwyl yw y bydd effeithiau iechyd a llesiant cadarnhaol yn deillio o ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae cael cartref diogel a fforddiadwy o fudd sylweddol i iechyd meddyliol a chorfforol, yn ogystal â lles ac ansawdd bywyd yn gyffredinol. Cydnabyddir yn gyffredinol bod cyflwr ffisegol cartrefi rhent preifat yn waeth na chyflwr cartrefi cymdeithasol, a bod eu mesurau effeithlonrwydd gwresogi ac arbed ynni yn llai effeithiol. Mae tai sydd mewn cyflwr gwael yn gallu cael effaith negyddol ar iechyd, yn enwedig yn achos plant.

8. Adolygu ar ôl gweithredu

- 8.1 Pe bai'r ddeddfwriaeth yn cael ei phasio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, bydd ei heffaith yn cael ei monitro, a bydd yr adroddiadau perthnasol yn cael eu paratoi. Hefyd, bydd rhaglen waith bwrpasol yn cael ei gweithredu i werthuso'r effeithiau dros gyfnod o amser, gan gynnwys y cyfnod rhwng deddfu a dod i rym, yn ogystal â'r blynyddoedd dilynol. Bydd amrywiaeth o ddulliau mesur yn cael eu defnyddio, gan gynnwys ystadegau gwladol sy'n bodoli eisoes. Bydd yr ymchwil yn adlewyrchu bwriad polisi'r ddeddfwriaeth. Ar hyn o bryd, mae Llywodraeth Cymru'n casglu data ar nifer yr anheddau a'r mathau o anheddau a hefyd ddata ar werthiannau tai cymdeithasol.
- 8.2 Bydd y gweithgareddau monitro a gwerthuso yn cael eu datblygu i hwyluso'r gwaith o baratoi adroddiadau ar ddiwedd cyfnodau allweddol; er enghraifft, blwyddyn ar ôl i'r Bil gael ei gychwyn, ac ar adegau priodol wedi hynny.

Atodiad 1 – Dadansoddiad o sensitifrwydd

Fel y nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, mae cryn ansicrwydd ynghylch rhannau o'r dadansoddiad. Mae'r gwaith modelu ar gyfer y senarios a nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn fath o ddadansoddiad o sensitifrwydd, sy'n darparu ystod o ganlyniadau'n seiliedig ar ragdybiaethau gwahanol. Mae'r atodiad hwn yn cynnwys crynodeb o'r dadansoddiad pellach o sensitifrwydd a wnaed i roi prawf ar rai o'r rhagdybiaethau eraill a ddefnyddiwyd yn y gwaith modelu.

Yn yr atodiad hwn, defnyddir canlyniadau sylfaenol yr awdurdodau lleol i ddangos effaith newid rhagdybiaethau allweddol. Nodir y canlyniadau sylfaenol yn nhabl A1 (isod), er mwyn eu gwneud yn hawdd cyfeirio atynt.

Tabl A1 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol o dan opsiwn 1 (sylfaenol)

Senario	(£m, gwerth presennol)			
	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	32.7	84.2	51.5
	40	44.3	84.2	39.9
	50	55.4	84.2	28.8
B	30	58.4	84.2	25.8
	40	74.8	84.2	9.4
	50	89.7	84.2	-5.5
C	30	84.1	84.2	0.1
	40	105.3	84.2	-21.1
	50	124.1	84.2	-39.9

Nifer yr eiddo a werthwyd o dan yr Hawl i brynu

Ar gyfer yr asesiad hwn, defnyddiwyd proses foddelu a oedd yn rhagdybio y byddai 200 o werthiannau drwy'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn y senario sylfaenol yn ystod pob blwyddyn o'r cyfnod arfarnu. Mae hynny'n cyfateb yn fras i nifer cyfartalog y gwerthiannau blynyddol yn y cyfnod 2011-12 i 2015-16, llai y gwerthiannau hynny sy'n digwydd yn Abertawe, Sir Gaerfyrddin ac Ynys Môn (lle mae cynllun yr Hawl i Brynu wedi'i atal ar hyn o bryd).

Mae dau reswm pam y gallai hyn fod yn oramcangyfrif o ran nifer y gwerthiannau a fydd yn digwydd mewn gwirionedd. Yn gyntaf, mae'n bosibl bod effaith lleihau uchafswm y gostyngiad yn fwy na'r effaith sy'n deillio o'r ffaith bod y sefyllfa economaidd yn gwella, ac y bydd hynny'n lleihau nifer y gwerthiannau. Yn ail, yn y cyfamser, gallai awdurdodau lleol wneud cais i atal gwerthiannau'r Hawl i Brynu dros dro yn eu hardaloedd. Er mwyn adlewyrchu hyn, ystyrir senario arall lle rhagdybir mai 125 o werthiannau o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael y flwyddyn yw'r opsiwn sylfaenol.

Mae tabl A1 yn dangos effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu o dan yr opsiwn sylfaenol ar gyllid awdurdodau lleol, pan gaiff nifer y gwerthiannau blynyddol o dan yr Hawl i Brynu ei leihau o 200 i 125. Yn ôl y disgwyl, mae maint yr effaith yn llai, ond mae'r patrymau cyffredinol a nodir yn yr asesiad yn parhau – o dan senario

A mae yna fudd ariannol net i awdurdodau lleol sy'n dod o werthiannau Hawl i Brynu, ac felly mae unrhyw bolisi sy'n cyfyngu ar gynllun yr Hawl i Brynu, neu yn ei diddymu, yn cael effaith negyddol. O dan senarios B ac C, mae'r effaith yn llai (mwy niwtral) neu i'r gwrthwyneb i effaith senario A.

Tabl A2 – Effaith agredig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol, gyda llai o werthiannau blynyddol.

Senario	(£m, gwerth presennol)			
	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	20.5	52.6	32.1
	40	27.7	52.6	24.9
	50	34.6	52.6	18.0
B	30	36.5	52.6	16.1
	40	46.8	52.6	5.8
	50	56.1	52.6	-3.5
C	30	52.5	52.6	0.1
	40	65.8	52.6	-13.2
	50	77.6	52.6	-25.0

Drwy gynyddu nifer y gwerthiannau blynyddol o dan gynllun yr Hawl i Brynu yn yr opsiwn sylfaenol (er enghraifft oherwydd bod effaith yr adferiad economaidd yn fwy nag effaith lleihau uchafswm y gostyngiad, ac unrhyw achosion pellach o atal yr hawliau hyn yn wirfoddol dros dro), caiff maint yr effeithiau ariannol ei gynyddu, er na fyddai hynny, fel o'r blaen, yn effeithio ar gasgliadau cyffredinol y dadansoddiad.

Ni ddisgwylir i nifer gwerthiannau'r Hawl i Brynu gyrraedd lefel lle bydd diddymu'r hawl yn debygol o gael effaith sylweddol ar y farchnad tai preifat. Hyd yn oed pe bai gwerthiannau'r Hawl i Brynu yn cyrraedd 500 y flwyddyn (sef mwy na dwywaith y cyfartaledd diweddar), byddai'r gwerthiannau hyn yn dall i gynrychioli llai na 1% o'r holl werthiannau a oedd yn ymwneud ag eiddo preswyl yng Nghymru yn 2015-16.

Cynydd blynyddol mewn costau cynnal a chadw

Ar gyfer yr asesiad hwn, defnyddiwyd proses foddelu a oedd yn rhagdybio y byddai costau atgyweirio a chynnal a chadw yn cynyddu 0.3% y flwyddyn uwchben lefel gyffredinol y prisiau. Mae hynny'n adlewyrchu Mynegeion o Gostau Cynnyrch Adeiladu'r Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae'r memorandwm ariannol ar gyfer y Bil, sy'n diddymu'r Hawl i Brynu yn yr Alban, yn rhagdybio y bydd costau atgyweirio a chynnal a chadw yn cynyddu yn unol â chwyddiant yn gyffredinol. Y rheswm y tu ôl i'r rhagdybiaeth hon yw bod y cyfyngiadau cyllidol sydd ar landlordiaid cymdeithasol yn golygu bod angen rheoli gwariant yn ofalus.

Mae defnyddio rhagdybiaeth yr Alban yn ein proses foddelu yn cynyddu'r rhent sydd dros ben ym mhob senario, gan leihau (neu ei gwneud yn fwy negyddol) yr effaith ariannol a geir gan effaith net pob gwerthiant Hawl i Brynu ar gyllid y landlord cymdeithasol. Mewn un senario (a amlygir mewn coch a ffont trwm yn nhabl A3), mae'r newid yn ddigon i wrthdroi'r effaith net o fod yn un sy'n gadarnhaol ond yn fach i un sy'n negyddol ond yn fach.

Tabl A3 – Effaith agredig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol, heb unrhyw gynydd mewn costau atgyweirio a chynnal a chadw

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	35.8	84.2	48.4
	40	48.6	84.2	35.6
	50	60.8	84.2	23.4
B	30	60.8	84.2	23.4
	40	78.1	84.2	6.1
	50	93.8	84.2	-9.6
C	30	85.6	84.2	-1.4
	40	107.5	84.2	-23.3
	50	126.8	84.2	-42.6

Mae nifer o ragdybiaethau eraill yn y broses fodelu sy'n effeithio ar sut mae'r effaith net yn cael ei chyfrifo. Pe bai'r cynnydd blynyddol yn y rhenti yn fwy na'r 1.5% a ragdybir yn y broses hon, byddai pob gwerthiant Hawl i Brynu yn y dyfodol yn cael effaith lai ffafriol ar gyllid y Landlord Cymdeithasol, gan y byddai'r rhent sydd dros ben wedi bod yn uwch. Mewn gwrthgyferbyniad â hyn, pe bai'r chwyddiant ym mhrisiau tai yn fwy na'r 1.9% a ragdybiwyd yn y broses fodelu, byddai disgwyl i bob gwerthiant Hawl i Brynu yn y dyfodol gael effaith fwy ffafriol ar gyllid y landlord cymdeithasol, gan y byddai'r derbyniad cyfalaf yn uwch.

Gwerth yr eiddo ar y farchnad

Mae'r broses fodelu ar gyfer yr asesiad hwn wedi defnyddio'r un cyfartaledd ar gyfer gwerth yr eiddo ar y farchnad, waeth beth oedd hyd yr oes ddefnyddiol a oedd yn weddill i'r eiddo. Gellid dadlau y byddai gwerth cyfartalog uwch (neu is) ar y farchnad o ran eiddo sydd ag oes economaidd ddefnyddiol hirach (neu fyrrach) yn weddill iddynt. Er mwyn asesu'r effaith y mae hynny'n ei chael, rhagdybir y byddai gwerth yr eiddo ar y farchnad, o ran eiddo sydd ag oes economaidd o 50 mlynedd yn weddill iddo, 10% yn uwch na'r cyfartaledd, a rhagdybir y byddai gwerth yr eiddo ar y farchnad, o ran eiddo sydd ag oes economaidd o 30 mlynedd yn weddill iddo, 10% islaw'r cyfartaledd.

Fel mae tabl A4 yn ei ddangos, yr effaith a geid o weithredu'r newid hwn fyddai dod â chanlyniadau effaith net o fewn senario yn nes at ei gilydd (er enghraifft, o fewn senario A, nid oes bellach fawr o wahaniaeth yn yr effaith net ar draws oes ddefnyddiol asedau). Yn senario B, mae'r derbyniad cyfalaf uwch a geir pan ragdybir bod gan eiddo oes economaidd o 50 mlynedd yn weddill iddo, yn golygu bod effaith net y gwerthiannau dan gynllun yr Hawl i Brynu yn y senario hwn wedi troi'n gadarnhaol. Ar y llaw arall, byddai lleihau 10% y derbyniad cyfalaf ar gyfer eiddo sydd ag oes economaidd ddefnyddiol o 30 mlynedd yn weddill iddo yn ddigon i droi effaith net y gwerthiannau dan gynllun yr Hawl i Brynu yn negyddol yn senario C.

Tabl A4 – Effaith agregedig gwerthiannau'r Hawl i Brynu ar gyllid awdurdodau lleol, gyda chynnydd/gostyngiad mewn derbyniad cyfalaf i adlewyrchu'r oes ddefnyddiol sy'n weddill

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Y rhent dros ben	Derbyniad cyfalaf	Effaith net
A	30	32.7	75.0	42.3
	40	44.3	84.2	39.9
	50	55.4	93.4	38.0
B	30	58.4	75.0	16.6
	40	74.8	84.2	9.4
	50	89.7	93.4	3.7
C	30	84.1	75.0	-9.1
	40	105.3	84.2	-21.1
	50	124.1	93.4	-30.7

Byddai addasu prisiau eiddo drwy ychwanegu neu dynnu 10% i 20% yn ddigon i ddileu'n llwyr y gwahaniaeth yn yr effaith net yn y senarios.

Cynnydd sydyn dros dro yn nifer y gwerthiannau yn ystod y cyfnod hysbysu o flwyddyn

Ar gyfer yr asesiad hwn, defnyddiwyd proses fodelu a oedd yn rhagdybio y byddai cynnydd sydyn dros dro rhwng 20% a 50% yng ngwerthiannau'r Hawl i Brynu yn ystod y cyfnod hysbysu o flwyddyn o dan opsiynau 4 a 5. Mae'r prawf sensitifrwydd yn y maes olaf hwn yn ehangu'r ystod uchod drwy ystyried yr effaith a geir os nad oes unrhyw gynnydd o gwbl, ac os oes cynnydd mwy i'r fath raddau fel bod nifer y gwerthiannau'n dyblu (o'i gymharu â'r llinell sylfaen).

Mae tabl A5 yn dangos sut mae'r newid yn yr effaith net – y mae gwerthiannau'r Hawl i Brynu yn ei chael ar gyllid awdurdodau lleol (o'i gymharu â'r llinell sylfaen) – yn amrywio wrth i'r rhagdybiaeth am y cynnydd sydyn dros dro mewn gwerthiannau newid. Yn ôl y tabl, po fwyaf y mae'r cynnydd sydyn dros dro yn y gwerthiannau a ragdybir, mwyaf y mae'r gwahaniaeth yn yr effaith net rhwng opsiwn 4 (ac opsiwn 5) a'r opsiwn sylfaenol yn lleihau.

Tabl A5 – Effaith y cynnydd sydyn dros dro yng ngwerthiannau ar effaith net gwerthiannau yn opsiwn 4, o'i chymharu ag effaith net gwerthiannau yn yr opsiwn sylfaenol

(£m, gwerth presennol)

Senario	Oes ddefnyddiol asedau (blynyddoedd)	Newid yn yr effaith net o'i gymharu â'r llinell sylfaen			
		0%	20%	50%	100%
A	30	-41.5	-39.5	-36.4	-31.4
	40	-31.9	-30.3	-27.8	-23.8
	50	-22.8	-21.5	-19.8	-16.7
B	30	-20.8	-19.8	-18.2	-15.8
	40	-7.4	-7	-6.3	-5.2
	50	4.9	4.6	4.6	4.2
C	30	-0.2	-0.2	-0.1	-0.1
	40	17.2	16.4	15.2	13.4
	50	32.5	31.1	28.9	25.3

Atodiad 2: Nodiadau Esboniadol

RHAGARWEINIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn yn ymwneud â Bil diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig (Cymru) fel y'i cyflwynwyd ar 13 Mawrth 2017. Maent wedi eu llunio gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru i gynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Bil. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil ond nid ydynt yn rhan ohono.

TROSOLWG O'R BIL

Gwybodaeth gefndir

2. Cynllun a sefydlwyd gan Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 yw'r "hawl i brynu". Mae'n galluogi tenantiaid awdurdodau lleol cymwys i brynu eu cartref am bris gostyngol. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr hawl i brynu, rhaid i denant fod yn denant diogel. Mae'r rhan fwyaf o denantiaid awdurdodau lleol yn denantiaid diogel. Mae'r meini prawf cymhwysedd eraill i'w gweld yn Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985.
3. Parhad o'r hawl i brynu yw'r "hawl i brynu a gadwyd". Os yw awdurdod lleol wedi gwerthu eiddo i landlord arall (fel cymdeithas dai) ar adeg pan oedd tenant diogel yn byw yno, efallai y bydd gan y tenant yr hawl i brynu'r eiddo gan y landlord newydd er nad yw'n denant diogel. Gelwir yr hawl hon yr hawl i brynu a gadwyd.
4. Gall yr hawl i brynu a gadwyd hefyd fod yn gymwys os yw tenant sydd yn y sefyllfa a ddisgrifir uchod yn symud wedi hynny i eiddo arall y mae'r landlord newydd yn berchen arno. Mae darpariaethau manwl am yr hawl i brynu a gadwyd i'w gweld yn adrannau 171A i 171F o Ddeddf Tai 1985.
5. Cynllun a sefydlwyd gan adran 16 o Ddeddf Tai 1996 yw'r "hawl i gaffael". Mae'n galluogi tenantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr preifat cofrestredig tai cymdeithasol i brynu eu cartref am bris gostyngol. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr hawl i gaffael, rhaid i denant fod yn denant diogel neu'n denant sicr. Mae'r rhan fwyaf o denantiaid cymdeithasau tai yn denantiaid sicr.
6. Mae darpariaethau eraill sy'n ymwneud â'r hawl i gaffael, gan gynnwys meini prawf cymhwysedd, i'w gweld yn adrannau 16 i 17 o Ddeddf Tai 1996, ac yn Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 (fel y mae'n gymwys i'r hawl i gaffael). Mae Rheoliadau Tai (Yr Hawl i Gaffael) 1997 (OS 1997/619) yn nodi sut y mae Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 yn gymwys i'r hawl i gaffael.

Prif ddarpariaethau

7. Mae'r Bil yn gwneud y darpariaethau a ganlyn:
 - (a) Darpariaeth i ddiddymu'r hawl i brynu a'r hawl i brynu a gadwyd. Ni ellir dod â'r adran sy'n diddymu'r hawliau hyn i rym yn gynharach na blwyddyn ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.
 - (b) Darpariaeth i ddiddymu'r hawl i gaffael. Ni ellir dod â'r adran sy'n diddymu'r hawl hon i rym yn gynharach na blwyddyn ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.

- (c) Darpariaeth i gyfyngu ar allu tenant i arfer yr hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael nes bod yr hawliau hynny wedi eu diddymu, os yw tenant yn symud i gartref sy'n rhan o stoc tai cymdeithasol newydd. Caiff yr adrannau sy'n cyfyngu ar arfer yr hawliau hyn eu dwyn i rym ddau fis ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol, ac maent yn ddarostyngedig i eithriadau penodol. Eu bwriad yw annog landlordiaid cymdeithasol i adeiladu neu gaffael cartrefi newydd ar gyfer eu rhentu hyd yn oed cyn i'r hawliau gael eu diddymu'n llwyr.

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Adran 1 - Trosolwg

8. Mae adran 1 yn rhoi trosolwg o brif ddarpariaethau'r Bil.

Adran 2 - Cyfyngiad ar arfer yr hawl i brynu

9. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1985. Mae'n mewnosod adran 121ZA newydd yn y Ddeddf honno i gyfyngu ar hawl tenantiaid diogel i arfer yr hawl i brynu cartrefi yng Nghymru mewn amgylchiadau penodol.
10. O ganlyniad i adran 2, ni fydd modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â chartref yng Nghymru fel rheol oni bai bod y cartref wedi ei osod o dan un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn adran 121ZA(2) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn y daeth adran 2 i rym. Mae'r Bil yn galw cartref sydd wedi ei osod o dan unrhyw un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn annedd sydd o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol. Ceir eithriadau i'r rheol gyffredinol hon, sydd i'w gweld yn adran 121ZB.
11. Effaith y diwygiad a wneir gan adran 2 yw na fydd tenant sy'n symud i gartref sy'n newydd i'r farchnad tai cymdeithasol yn gallu arfer yr hawl i brynu mewn cysylltiad â'r cartref hwnnw.
12. Ond bydd amser a dreuliwyd mewn cartref o'r fath yn dal yn gymwys at ddibenion yr hawl i brynu os yw'r tenant yn symud i gartref arall yn ddiweddarach, a bod modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â'r cartref hwnnw (cyhyd â bod hynny'n digwydd cyn i adran 6 ddiddymu'r hawl i brynu). Yn yr amgylchiadau hynny, ni fydd y ffaith fod y tenant wedi treulio amser mewn cartref nad oedd modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas ag ef yn effeithio ar ddisgownt y tenant ar gyfer yr hawl i brynu.
13. Mae is-adran (3) yn diwygio adran 171B o Ddeddf Tai 1985 i gyfyngu ar yr hawl i arfer yr hawl i brynu a gadwyd pan fo cartref yn newydd i'r farchnad tai cymdeithasol.

Adran 3 - Eithriadau i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i brynu

14. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1985. Mae'n mewnosod adran 121ZB newydd yn y Ddeddf honno, sy'n nodi'r achosion pan fo modd arfer yr hawl i brynu o hyd mewn perthynas â chartref nad yw o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, hynny yw, stoc tai cymdeithasol newydd. Os yw unrhyw achos yn gymwys, neu wedi bod yn gymwys, mewn cysylltiad â chartref, gall tenant cymwys arfer yr hawl i brynu er gwaethaf y cyfyngiad yn adran 2.

15. Mae'r achos cyntaf yn gymwys pan fo llys, ar ôl y dyddiad y daw adran 2 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i brynu roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar seiliau penodol, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety arall addas at ddibenion y gorchymyn llys (adran 121ZB(1)). Yn gyffredinol, y seiliau meddiannu sy'n gymwys at ddibenion yr achos cyntaf yw pan roddir gorchymyn i'r tenant roi'r gorau i feddiannu ei gartref heb fod unrhyw fai arno (ee mae tŷ yn cael ei ddymchwel, neu'n destun cynllun ailddatblygu).
16. Mae'r ail achos yn debyg i'r achos cyntaf, ac eithrio ei fod yn ymwneud â'r hawl i brynu a gadwyd: mae'n gymwys pan fo llys, ar ôl y dyddiad y daw adran 2 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i brynu a gadwyd roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar y seiliau bod llety arall addas ar gael, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety arall addas at ddibenion y gorchymyn llys (adran 121ZB(2)).
17. Mae'r trydydd achos yn ymdrin â sefyllfa benodol a all godi mewn perthynas â'r hawl i brynu a gadwyd o dan adran 171B(6) o Ddeddf Tai 1985.
18. O dan adran 171B(6), mae modd i denant barhau i fod â'r hawl i brynu a gadwyd os yw'n newid aelwyd, cyhyd â bod y landlord yn aros yr un fath. Ond mae adran 2(3) o'r Bil yn mewnosod is-adran (7) newydd yn adran 171B o Ddeddf Tai 1985, i gyfyngu ar allu'r tenant i arfer yr hawl i brynu a gadwyd yn yr amgylchiadau hynny. O ganlyniad i adran 2(3), os yw tenant yn symud i gartref nad yw o stoc tai a osodwyd yn flaenorol, fel rheol ni fydd yn gallu arfer yr hawl i brynu a gadwyd hyd yn oed os yw adran 171B(6) yn gymwys.
19. Mae'r trydydd achos (yn adran 121ZB(3)) yn darparu eithriad i'r rheol gyffredinol honno pan fo'r tenant yn symud i'r cartref newydd ar ôl y dyddiad y daw adran 2 i rym, a bod y cartref newydd wedi ei osod gan landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr preifat cofrestredig tai cymdeithasol o dan denantiaeth sicr (ac eithrio tenantiaeth hir) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn i adran 2 ddod i rym).
20. Mae'r ddarpariaeth hon yn golygu bod tenantiaid sydd â'r hawl i brynu a gadwyd sy'n dymuno newid aelwyd mewn sefyllfa debyg i denantiaid sydd â'r hawl i brynu neu'r hawl i gaffael sy'n dymuno newid aelwyd. Gellir ychwanegu achosion pellach pan fo modd arfer yr hawl i brynu mewn perthynas â chartrefi nad ydynt o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, drwy reoliadau.

Adran 4 - Cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael

21. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1996. Mae'n mewnosod adran 16B newydd yn y Ddeddf honno i gyfyngu ar hawl tenantiaid diogel neu denantiaid sicr i arfer yr hawl i gaffael cartrefi yng Nghymru mewn amgylchiadau penodol.
22. O ganlyniad i adran 4, ni fydd modd arfer yr hawl i gaffael yng Nghymru fel rheol oni bai bod y cartref wedi ei osod o dan un o'r tenantiaethau cymdeithasol a restrir yn adran 16B(2) ar ryw adeg yn ystod y chwe mis cyn y daeth adran 4 i rym (bod y cartref o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol). Fel yn achos adran 121ZA yng nghyd-destun yr hawl i brynu, ceir eithriadau i'r rheol gyffredinol hon, a nodir yn adran 16C.
23. Effaith y diwygiad a wneir gan adran 4 yw na fydd tenant sy'n symud i gartref sy'n newydd i'r stoc tai cymdeithasol yn gallu arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â'r cartref hwnnw.

24. Ond bydd amser a dreulir mewn cartref o'r fath yn dal yn gymwys at ddibenion yr hawl i gaffael os yw'r tenant yn symud i gartref arall, a bod modd arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â'r cartref hwnnw (cyhyd â bod hynny'n digwydd cyn i adran 6 ddiddymu'r hawl i gaffael). Yn yr amgylchiadau hynny, ni fydd y ffaith fod y tenant wedi treulio amser mewn cartref nad oedd modd arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas ag ef, yn effeithio ar ddisgownt y tenant.
25. Mae adran 4(4) yn diwygio adran 21 o Ddeddf Tai 1996 er mwyn ychwanegu is-adran (2A) newydd. O dan adran 21(2) o Ddeddf 1996, mae dyletswydd ar Weinidogion Cymru i roi grant i ad-dalu landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr preifat cofrestredig tai cymdeithasol pan fo'r landlord wedi rhoi disgownt i denant sydd wedi prynu eiddo nad oedd yn ddarostyngedig i'r hawl i gaffael, os oedd gan y tenant hwnnw hawl i arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas ag eiddo arall yr oedd y landlord yn berchen arno.
26. Effaith yr adran 21(2A) newydd yw na fydd dyletswydd ar Weinidogion Cymru i roi grant i ad-dalu disgownt o'r fath oni bai bod yr eiddo o stoc tai a osodwyd yn flaenorol, neu'n destun un o'r eithriadau a nodir yn adran 16C.
27. Golyga hyn, os yw landlord cymdeithasol wedi rhoi disgownt o'i wirfodd i denant mewn perthynas â chartref sydd o stoc tai cymdeithasol newydd, ni fydd yn ofynnol i Weinidogion Cymru ad-dalu'r landlord hyd yn oed os oedd gan y tenant yr hawl i gaffael mewn perthynas ag eiddo arall. Mae hyn yn cysoni'r darpariaethau yn adran 21 â'r ddarpariaeth newydd i gyfyngu ar arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â stoc tai cymdeithasol newydd.

Adran 5 - Eithriad i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael

28. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Tai 1996. Mae'n mewnosod adran 16C yn y Ddeddf honno, gan nodi eithriad i'r cyfyngiad ar arfer yr hawl i gaffael. Os yw'r eithriad yn gymwys i gartref, neu wedi bod yn gymwys iddo, gall tenant cymwys arfer yr hawl i gaffael hyd yn oed os yw'r cartref yn rhan o stoc tai cymdeithasol newydd.
29. Mae'r eithriad yn gymwys pan fo'r llys, ar ôl y dyddiad y daw adran 4 i rym, wedi rhoi gorchymyn i denant sydd â'r hawl i gaffael roi'r gorau i feddiannu ei gartref ar seiliau penodol, bod y tenant wedi symud i gartref newydd (sy'n stoc tai cymdeithasol newydd), a phan ystyrir bod y cartref newydd yn llety addas at ddibenion y gorchymyn llys.
30. Gellir ychwanegu eithriadau pellach sy'n golygu y gellir arfer yr hawl i gaffael mewn perthynas â chartrefi nad ydynt o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol, drwy reoliadau.

Adran 6 - Diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael

31. Mae'r adran hon yn diddymu'r hawl i brynu (gan gynnwys yr hawl i brynu a gadwyd) a'r hawl i gaffael mewn perthynas ag anheddau yng Nghymru.
32. Mae'r adran hon hefyd yn darparu ar gyfer diddymu darpariaethau'r Bil sy'n cyfyngu ar arfer yr hawliau hynny, ac yn dod ag Atodlen 1, sy'n gwneud diwygiadau canlyniadol, i rym.

Adran 7 – Dileu’r pŵer i roi grantiau mewn cysylltiad â disgowntiau

33. Mae’r adran hon yn diddymu adran 21 o Ddeddf Tai 1996. Effaith ei diddymu yw na fydd gan Weinidogion Cymru mwyach y pŵer i roi grantiau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr preifat cofrestredig tai cymdeithasol mewn cysylltiad â disgowntiau a roddant i denantiaid sy’n prynu eu cartrefi, oni bai bod y tenant wedi arfer yr hawl i gaffael.

Adran 8 – Gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid

34. Mae’r adran hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer darparu gwybodaeth i denantiaid ynglŷn ag effaith y Bil hwn.
35. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi gwybodaeth a fydd yn helpu tenantiaid i ddeall effaith y Bil, yn eu barn hwy, o fewn mis i’r adeg y daw’r adran hon i rym. Rhaid i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i ddarparu copi o’r wybodaeth i bob landlord cymwys. Rhaid i landlordiaid cymwys hwythau, yn eu tro, ddarparu copi o’r wybodaeth, neu unrhyw ran ohoni sy’n berthnasol i’w tenantiaid ym marn y landlord, i’w holl denantiaid perthnasol. Rhaid i landlordiaid cymwys ddarparu’r wybodaeth i’r tenantiaid o fewn dau fis i’r adeg y daw adran 8 i rym, neu o fewn mis i dderbyn yr wybodaeth a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru, pa un bynnag sydd gynharaf.

Adran 9 – Diwygiadau canlyniadol etc.

36. Mae’r adran hon yn rhoi’r pŵer i Weinidogion Cymru wneud unrhyw ddarpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, ddarfodol, drosiannol neu arbed yr ystyrir ei bod yn angenrheidiol neu’n hwylus o ganlyniad i ddarpariaethau’r Bil hwn, neu er mwyn rhoi effaith lawn iddynt. Gall rheoliadau a wneir o dan yr adran hon ddiwygio, ddiddymu neu ddirymu darpariaethau a wneir mewn deddfwriaeth, gan gynnwys darpariaethau’r Bil hwn, yn ogystal â gwneud diwygiadau yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol o ganlyniad i’r ffaith fod Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi dod i rym. Er enghraifft, unwaith y caiff darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) eu dwyn i rym, bydd tenantiaethau penodol yn peidio â bod yng Nghymru, a bydd angen diwygio cyfeiriadau mewn deddfwriaeth at denantiaethau diogel, tenantiaethau sicr ac ati, i gyfeirio at gontractau diogel.

Adran 10 – Rheoliadau

37. Mae’r adran hon yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan y Bil hwn i’w gwneud drwy offeryn statudol. Bydd angen i reoliadau sy’n diwygio deddfwriaeth sylfaenol gael eu gwneud drwy’r weithdrefn gadarnhaol. Gwneir rheoliadau eraill drwy’r weithdrefn negyddol (ac eithrio gorchmynion sy’n dod â darpariaethau’r Bil hwn i rym, nad oes gweithdrefn yn gymwys ar eu cyfer).

Adran 11 - Dod i rym

38. Mae’r adran hon yn darparu y bydd adran 8 (gwybodaeth i denantiaid), ymysg eraill, yn dod i rym ar y diwrnod y caiff y Bil hwn y Cydsyniad Brenhinol.
39. Mae’r adran hon hefyd yn darparu bod adrannau 2 i 5 (sy’n cyfyngu tenantiaid rhag arfer yr hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a’r hawl i gaffael oni bai bod yr annedd o stoc tai cymdeithasol a osodwyd yn flaenorol) yn dod i rym ddau fis ar ôl i’r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.

40. Caiff adran 6 (sy'n diddymu'r hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael, ac yn gwneud diwygiadau canlyniadol perthnasol) ac adran 7 (sy'n diddymu pŵer Gweinidogion Cymru i roi grantiau i ad-dalu disgowntiau gwirfoddol) eu dwyn i rym drwy orchymyn. Ond ni ellir eu dwyn i rym yn gynharach na 12 mis ar ôl i'r Bil gael y Cydsyniad Brenhinol.

Adran 12 - Enw byr

41. Pan ddaw'r Bil yn Ddeddf ei henw byr fydd 'Deddf diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig (Cymru) 2017'.

Atodiad 3: Mynegai Gofynion y Rheolau Sefydlog

Rheol Sefydlog		Adran	Tudalennau/Paragraffau
26.6(i)	Datgan y byddai darpariaethau'r Bil, yn ei farn ef/hi, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad	Datganiad yr Aelod	Tud 2
26.6(ii)	Nodi amcanion polisi'r Bil	Pennod 3 - Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Amlinellir yr amcanion polisi ym mharagraffau 3.25-3.28 ar dudalennau 10-11
26.6(iii)	Nodi a gafodd ffyrdd eraill o wireddu'r amcanion polisi eu hystyried ac, os felly, pam y cafodd yr ymagwedd a gymerir yn y Bil ei mabwysiadu	Rhan 2 – asesiad effaith	Amlinellir yr opsiynau eraill ym mharagraffau 6.10-6.135 ar dudalennau 27-59
26.6(iv)	Nodi'r ymgynghori a gafwyd, os cafwyd unrhyw ymgynghori o gwbl, ar y canlynol: (a) amcanion polisi y Bil a'r ffyrdd o'u gwireddu; (b) manylion y Bil; ac (c) Bil drafft, naill ai yn llawn neu'n rhannol (ac os yn rhannol, pa rannau)	Pennod 4 - Ymgynghori	Ceir crynodeb o'r ymgynghoriad ym mharagraffau 4.1-4.21 ar dudalennau 14-17
26.6(v)	Nodi crynodeb o ddeiliant yr ymgynghori hwnnw, gan gynnwys sut a pham y mae unrhyw Fil drafft wedi cael ei ddiwygio	Pennod 4 - Ymgynghori	Ceir crynodeb o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd ym mharagraffau 4.1-4.7 ar dudalennau 14-15
26.6(vi)	Os na chyhoeddwyd y Bil, neu ran o'r Bil, yn flaenorol fel drafft, datgan y rhesymau dros y penderfyniad hwnnw	Pennod 4 - Ymgynghori	Amlinellir ym mharagraff 4.1 ar dudalen 14 y rhesymau dros ymgynghori ar y cynigion yn y Bil
26.6 (vii)	Crynhoi'n wrthrychol yr hyn y bwriedir i bob un o ddarpariaethau'r Bil ei wneud (i'r graddau y mae angen esbonio hynny neu y mae angen cyflwyno sylwadau ar	Atodiad 2 - Nodiadau Esboniadol	Ceir crynodeb o'r darpariaethau yn y Nodiadau Esboniadol ar dudalennau 72-77

	hynny) a rhoi'r wybodaeth arall sy'n angenrheidiol i esbonio effaith y Bil		
26.6 (viii)	<p>Nodi'r amcangyfrifon gorau o'r canlynol:</p> <p>(a) y costau gweinyddol gros, y costau cydymffurfio gros a'r costau gros eraill y byddai darpariaethau'r Bil yn arwain atynt;</p> <p>(b) yr arbedion gweinyddol y byddai'r Bil yn arwain atynt;</p> <p>(c) costau gweinyddol net darpariaethau'r Bil;</p> <p>(d) dros ba gyfnodau amser y disgwyliid i'r holl gostau ac arbedion hynny godi; ac</p> <p>(e) ar bwy y byddai'r costau'n syrthio.</p>	Rhan 2 – asesiad effaith	<p>Caiff y costau sy'n gysylltiedig â modelu senarios ar gyfer opsiwn 1 eu crynhoi yn nhablau 3 (tud 32), 4 (tud 33), 5 (tud 33-34), 6 (tud 34-35), a 7 (tud 35); ac mae'r manylion ynghylch sut cafodd y costau hyn eu cyfrif yn y paragraffau canlynol ym Mhennod 6:</p> <p>Opsiwn 1 - paragraffau 6.26-6.39;</p> <p>Opsiwn 2 - paragraffau 6.59 – 6.64 ar dudalennau 40-41;</p> <p>Opsiwn 3 - paragraffau 6.73-6.82 ar dudalennau 43-46;</p> <p>Opsiwn 4 - paragraffau 6.95-6.108 ar dudalennau 49-53;</p> <p>Opsiwn 5 - paragraffau 6.118-6.126 ar dudalennau 55-57.</p> <p>Amlinellir y costau gweinyddol a'r costau pontio ar gyfer yr opsiynau hyn fel a ganlyn:</p> <p>Opsiwn 2 - paragraffau 6.55-6.58 ar dudalen 39;</p> <p>Opsiwn 3 - paragraffau 6.70-6.72 ar dudalennau 42-43;</p> <p>Opsiwn 4 - paragraffau 6.92-6.94 ar dudalennau 48-49;</p> <p>Opsiwn 5 - paragraffau 6.114-6.117 ar dudalennau 54.</p>
26.6(ix)	Unrhyw fanteision ac anfanteision amgylcheddol a chymdeithasol sy'n deillio o'r Bil na ellir eu mesur yn ariannol	Rhan 2 – asesiad effaith	<p>Ceir crynodeb o fanteision Opsiwn 2 ym mharagraffau 6.65 - 6.68 ar dudalennau 41-42;</p> <p>Opsiwn 3 ym mharagraffau 6.83-6.89 ar dudalennau 46-48;</p> <p>Opsiwn 4 ym mharagraffau 6.110-6.113 ar dudalennau 53-54;</p> <p>Opsiwn 5 ym mharagraffau 6.128-6.130 ar dudalennau 57-58.</p>
26.6(x)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth, nodi mewn perthynas â phob darpariaeth o'r fath:	Pennod 5 - Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	Ceir tabl yn crynhoi'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar dudalennau 19-21 (tabl 2).

	<p>(a) y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo ac ym mha fodd y mae'r pŵer i gael ei arfer;</p> <p>(b) pam y bernir ei bod yn briodol dirprwyo'r pŵer; ac</p> <p>(c) y weithdrefn Cynulliad (os oes un) y mae'r is-ddeddfwriaeth a wnaed neu sydd i'w gwneud wrth arfer y pŵer i ddod oddi tani, a pham y barnwyd ei bod yn briodol ei gosod o dan y weithdrefn honno (ac nid ei gosod o dan unrhyw weithdrefn arall)</p>		
26.6(xi)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru, ymgorffori adroddiad gan yr Archwilydd Cyffredinol sy'n nodi ei farn ef ar a yw'r tâl yn briodol neu beidio	Pennod 6 - Aseiad Effaith Rheoleiddiol	Mae paragraff 6.1 ar dudalen 24 yn nodi nad yw'r Bil yn codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru
26.6B	Pan fo darpariaethau'r Bil yn deillio o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol, boed at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi, rhaid darparu tabl tarddiadau i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol er mwyn esbonio'n glir beth yw'r berthynas rhwng y Bil a'r fframwaith cyfreithiol presennol.	Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Bil ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.	
26.6C	Pan fo'r Bil yn cynnig diwygio deddfwriaeth sylfaenol bresennol yn sylweddol, rhaid darparu	Atodiad 4 – Atodlen o ddiwygiadau	

	atodlen i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol, yn nodi geiriad deddfwriaeth bresennol sy'n cael ei diwygio gan y Bil, ac yn nodi'n eglur sut y caiff y geiriad hwnnw ei ddiwygio gan y Bil.		
--	--	--	--

Atodiad 4: Atodlen o ddiwygiadau

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

DIWYGIADAU A WNEIR GAN FIL DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU)

Bwriad y ddogfen hon yw dangos sut y byddai darpariaethau Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru), o ran bod yn gymwys mewn perthynas â Chymru ar 22 Chwefror 2017, yn cael eu diwygio gan Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) (os yw'n dod i rym fel y'i cyflwynwyd ar 13 Mawrth 2017).

I ddangos manylion sy'n cael eu dileu gan Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru), tynnir llinell drwy'r testun, e.e. ~~mae manylion i'w dileu yn edrych fel hyn~~. I ddangos manylion sy'n cael eu hychwanegu gan Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru), tanlinellir y testun, e.e. mae manylion sy'n cael eu hychwanegu yn edrych fel hyn. Rhoddir cyfeiriadau i ddarpariaethau perthnasol y Bil sy'n cael eu diwygio yn y golofn ar ochr dde pob tudalen.

Caiff nifer o ddarpariaethau cysylltiedig o'r Bil eu cynnwys, er nad ydynt yn cael eu diwygio, er mwyn i'r diwygiadau arfaethedig gael eu deall yn well.

Rhybudd

Mae'r testun hwn wedi'i baratoi gan swyddogion Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru. Er y gwnaed pob ymdrech i sicrhau ei fod yn gywir, ni ddylid dibynnu arno na'i ystyried yn destun terfynol o'r Ddeddf neu o'r Bil.

Mae'r testun wedi'i gynhyrchu i helpu pobl i ddeall effaith Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) yn unig. Ni fwriedir iddo gael ei ddefnyddio mewn unrhyw gyd-destun arall.

Cafodd ei gynhyrchu i helpu pobl i ddeall effaith Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) Ni ddylai gael ei ddefnyddio yn unrhyw gyd-destun arall.

*Diwygio adran
o'r Bil
Diddymu'r
Hawl i Brynu a
Hawliau
Cysylltiedig
(Cymru)*

The Housing Act 1985 (c68)

Adran 2

121 Circumstances in which the right to buy cannot be exercised

(1) The right to buy cannot be exercised if the tenant is subject to an order of the court for possession of the dwelling-house.

(2) The right to buy cannot be exercised if the person, or one of the persons, to whom the right to buy belongs—

(a) has made a bankruptcy application that has not been determined or has a bankruptcy petition pending against him,

(b) . . .

(c) is an undischarged bankrupt,

(d) has made a composition or arrangement with his creditors the terms of which remain to be fulfilled, or

(e) is a person in relation to whom a moratorium period under a debt relief order applies (under Part 7A of the Insolvency Act 1986).

(3) The right to buy cannot be exercised at any time during the suspension period under an order made under section 121A in respect of the secure tenancy.

121ZA Restriction on exercising the right to buy in Wales

(1) The right to buy in Wales cannot be exercised in respect of a dwelling-house in Wales unless –

(a) the dwelling-house is from previously let social housing stock, or

(b) any of the cases specified in section 121ZB applies, or has applied, in respect of the dwelling-house.

(2) For the purposes of this Part –

(a) a dwelling-house is from previously let social housing stock if, at any time during the period of six months ending with the relevant date, it has been –

(i) let under a secure tenancy,

(ii) let under an introductory tenancy (within the meaning given by Chapter 1 of Part 5 of the Housing Act 1996 (c. 52)),

(iii) let under a demoted tenancy (within the meaning given by section 143A of the Housing Act 1996), or

(iv) a qualifying dwelling-house in relation to the preserved right to buy (see section 171B):

(b) “relevant date” means the day on which section 2 of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Act 2017 comes into force.

(3) This section does not affect the computation of any period under Schedule 4.

Adran 3

121ZB Exceptions to the restrictions on exercising the right to buy in Wales

(1) The first case applies in respect of a dwelling-house (the “exempted dwelling”) if
=

(a) after the relevant date, the court orders a person who has the right to buy to give up possession of a dwelling-house,

(b) the order is made on any of the grounds set out in Parts 2 or 3 of Schedule 2,

(c) the person becomes the tenant of the exempted dwelling, and

(d) the exempted dwelling is suitable alternative accommodation for the purposes of the order.

(2) The second case applies in respect of a dwelling-house (the “exempted dwelling”) if—

(a) after the relevant date, the court orders a person who has the preserved right to buy (see section 171B) to give up possession of a dwelling-house,

(b) the order is made—

(i) on Ground 9 in Schedule 2 to the Housing Act 1988 (c. 50) (possession of dwelling-house let under assured tenancy on grounds that there is suitable alternative accommodation), or

(ii) in pursuance of section 98(1)(a) of the Rent Act 1977 (c. 42) (limitation on recovery of possession of dwelling houses let under certain tenancies)

(c) the person becomes the tenant of the exempted dwelling, and

(d) the exempted dwelling is suitable alternative accommodation for the purposes of the order.

(3) The third case applies in respect of a dwelling-house (the “exempted dwelling”) if—

(a) the exempted dwelling has, at some time during the period of six months ending with the relevant date, been let by a registered social landlord or a private registered provider of social housing under an assured tenancy (other than a long tenancy),

(b) after the relevant date, a person having the preserved right to buy in respect of another dwelling-house (“the relevant dwelling-house”) becomes the tenant of the exempted dwelling, and

(c) the exempted dwelling becomes the relevant dwelling-house for the purposes of section 171B(6).

(4) The Welsh Ministers may, by regulations made by statutory instrument, amend this section by adding additional cases.

(5) Regulations under subsection (4) may not be made unless a draft of the statutory instrument containing the regulations has been laid before and approved by a resolution of the National Assembly for Wales.”

Adran 2(3)

171B Extent of preserved right: qualifying persons and dwelling-houses

(1) A person to whom this section applies has the preserved right to buy so long as he occupies the relevant dwelling-house as his only or principal home, subject to the following provisions of this Part.

(1A) A person to whom this section applies ceases to have the preserved right to buy if the tenancy of a relevant dwelling-house becomes a demoted tenancy by virtue of a demotion order under section 6A of the Housing Act 1988.

(2) References in this Part to a “qualifying person” and “qualifying dwelling-house”, in relation to the preserved right to buy, are to a person who has that right and to a dwelling-house in relation to which a person has that right.

(3) The following are the persons to whom this section applies—

(a) the former secure tenant, or in the case of a joint tenancy, each of them;

(b) a qualifying successor as defined in subsection (4); and

(c) a person to whom a tenancy of a dwelling-house is granted jointly with a person who has the preserved right to buy in relation to that dwelling-house.

(4) The following are qualifying successors for this purpose—

(a) where the former secure tenancy was not a joint tenancy and, immediately before his death, the former secure tenant was under an assured tenancy of a dwelling-house in relation to which he had the preserved right to buy, a member of the former secure tenant's family who acquired that assured tenancy under the will or intestacy of the former secure tenant or in whom that assured tenancy vested under section 17 of the Housing Act 1988 (statutory succession to assured tenancy);

(aa) where the former secure tenancy was not a joint tenancy, a member of the former secure tenant's family to whom the former secure tenant assigned his assured tenancy of a dwelling-house in relation to which, immediately before the assignment, he had the preserved right to buy;

(b) a person who becomes the tenant of a dwelling-house in pursuance of—

(i) a property adjustment order under section 24 of the Matrimonial Causes Act 1973, or

(ii) an order under Schedule 1 to the Matrimonial Homes Act 1983 or Schedule 7 to the Family Law Act 1996 transferring the tenancy, or

(iii) a property adjustment order under section 17(1) of the Matrimonial and Family Proceedings Act 1984 (property adjustment orders after overseas divorce, &c), or

(iv) an order under paragraph 1 of Schedule 1 to the Children Act 1989 (orders for financial relief against parents), or

(v) an order under Part 2 of Schedule 5, or a property adjustment order under paragraph 9(2) or (3) of Schedule 7, to the Civil Partnership Act 2004 (property adjustment orders in connection with civil partnership proceedings or after overseas dissolution of civil partnership, etc),

in place of a person who had the preserved right to buy in relation to that dwelling-house.

(5) The relevant dwelling-house is in the first instance—

(a) in relation to a person within paragraph (a) of subsection (3), the dwelling-house which was the subject of the qualifying disposal;

(b) in relation to a person within paragraph (b) of that subsection, the dwelling-house of which he became the statutory tenant or tenant as mentioned in subsection (4);

(c) in relation to a person within paragraph (c) of subsection (3), the dwelling-house of which he became a joint tenant as mentioned in that paragraph.

(6) If a person having the preserved right to buy becomes the tenant of another dwelling-house in place of the relevant dwelling-house (whether the new dwelling-house is entirely different or partly or substantially the same as the previous dwelling-house) and the landlord is the same person as the landlord of the previous dwelling-house or, where that landlord was a company, is a connected company, the new dwelling-house becomes the relevant dwelling-house for the purposes of the preserved right to buy.

For this purpose “connected company” means a subsidiary or holding company within the meaning of section 1159 of the Companies Act 2006.

(7) Nothing in subsection (6) gives a person the right to exercise the preserved right to buy in respect of a dwelling-house in Wales unless –

(a) the dwelling-house is from previously let social housing stock (see section 121ZA), or

(b) any of the cases specified in section 121ZB applies, or has applied, in respect of the dwelling-house.

The Housing Act 1996 c52

Adran 4

16 Right of tenant to acquire dwelling

(1) Subject to section 16B, the tenant of a dwelling in Wales has a right to acquire the dwelling if—

(a) the landlord is a registered social landlord or a private registered provider of social housing,

(b) the tenancy is—

(i) an assured tenancy, other than an assured shorthold tenancy or a long tenancy, or

(ii) a secure tenancy,

(c) the dwelling was provided with public money and has remained in the social rented sector, and

(d) the tenant satisfies any further qualifying conditions applicable under Part V of the Housing Act 1985 (the right to buy) as it applies in relation to the right conferred by this section.

(2) For this purpose a dwelling shall be regarded as provided with public money if—

(a) it was provided or acquired wholly or in part by means of a grant under section 18 (social housing grant),

(b) it was provided or acquired wholly or in part by applying or appropriating sums standing in the disposal proceeds fund of a registered social landlord (see section 25), or

(c) it was acquired by a registered social landlord or a private registered provider of social housing after the commencement of this paragraph on a disposal by a public sector landlord at a time when it was capable of being let as a separate dwelling.

(3) A dwelling shall be regarded for the purposes of this section as having remained within the social rented sector if, since it was so provided or acquired—

(a) the person holding the freehold interest in the dwelling has been either a registered social landlord, a private registered provider of social housing or a public sector landlord; and

(b) any person holding an interest as lessee (otherwise than as mortgagee) in the dwelling has been—

(i) an individual holding otherwise than under a long tenancy; or

(ii) a registered social landlord, a private registered provider of social housing or a public sector landlord.

(3A) In subsection (3)(a) the reference to the freehold interest in the dwelling includes a reference to such an interest in the dwelling as is held by the landlord under a lease granted in pursuance of paragraph 3 of Schedule 9 to the Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 (mandatory leaseback to former freeholder on collective Enfranchisement).

(4) A dwelling shall be regarded for the purposes of this section as provided by means of a grant under section 18 (social housing grant) if, and only if, [the Welsh Ministers] when making the grant notified the recipient that the dwelling was to be so regarded.

The Welsh Ministers shall before making the grant inform the applicant that they propose to give such a notice and allow him an opportunity to withdraw his application within a specified time.

16A Extension of section 16 to dwellings funded by grants under section 27A [NB THIS SECTION IS NOT IN FORCE IN WALES]

(1) Section 16 applies in relation to a dwelling in Wales (“a funded dwelling”) provided or acquired wholly or in part by means of a grant under section 27A (grants to bodies other than registered social landlords) with the following modifications.

(2) In section 16(1) the reference to a registered social landlord includes a reference to any person to whom a grant has been paid under section 27A.

(3) In section 16(2) and (4) any reference to section 18 includes a reference to section 27A.

(4) For the purposes of section 16 a funded dwelling is to be regarded as having remained within the social rented sector in relation to any relevant time if, since it was acquired or provided as mentioned in subsection (1) above, it was used—

(a) by the recipient of the grant mentioned in that subsection, or

(b) if section 27B applies in relation to the grant, by each person to whom the grant was, or is treated as having been, paid, exclusively for the purposes for which the grant was made or any other purposes agreed to by the Welsh Ministers.

(5) In subsection (4) “relevant time” means a time when the dwelling would not be treated as being within the social rented sector by virtue of section 16(3).

16B Restriction on exercising the right to acquire

(1) But the right to acquire cannot be exercised in respect of a dwelling unless—

- (a) the dwelling is from previously let social housing stock, or
- (b) section 16C applies, or has applied, in respect of the dwelling.

(2) For the purposes of this Part—

(a) a dwelling is from previously let social housing stock if, at any time during the period of six months ending with the relevant date—

(i) it has been let by a registered social landlord or a private registered provider of social housing under an assured tenancy (other than a long tenancy), or

(ii) it has been let under a secure tenancy, and

(b) “relevant date” means the day on which section 4 of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Act 2017 comes into force.

(3) This section does not affect the computation of any period under Schedule 4 to the Housing Act 1985.

Adran 5

16C Exception to restriction on exercising the right to acquire

(1) This section applies in respect of a dwelling (the “exempted dwelling”) if—

(a) after the relevant date, the court has ordered a person to give up possession of a dwelling,

(b) the order is made—

(i) on any of the grounds set out in Parts 2 or 3 of Schedule 2 to the Housing Act 1985 (c. 68) (discretionary grounds for possession of dwelling let under secure tenancy), or

(ii) on Ground 9 in Schedule 2 to the Housing Act 1988 (c.50) (possession of dwelling let under assured tenancy on grounds that there is suitable alternative accommodation),

(c) the person becomes the tenant of the exempted dwelling, and

(d) the exempted dwelling is suitable alternative accommodation for the purposes of the order.

(2) The Welsh Ministers may, by regulations made by statutory instrument, amend this section by making provision for further circumstances in which this section applies in respect of a dwelling.

(3) Regulations under subsection (2) may not be made unless a draft of the statutory instrument containing the regulations has been laid before and approved by a resolution of the National Assembly for Wales.

Adran 4

21 Purchase grant in respect of other disposals

(1) The Welsh Ministers may make grants to registered social landlords and private registered providers of social housing in respect of discounts on disposals by them of dwellings in Wales to tenants otherwise than in pursuance of the right conferred by section 16.

(2) The Welsh Ministers shall make such a grant if the tenant was entitled to exercise the right conferred by section 16 or by section 180 of the Housing and Regeneration Act 2008 in relation to another dwelling of the landlord or provider (as the case may be).

The amount of the grant in such a case shall not exceed the amount of the discount to which the tenant would have been entitled in respect of the other dwelling.

(2A) But subsection (2) does not apply in respect of a discount on a disposal of a dwelling unless—

- (a) the dwelling is from previously let social housing stock, or
- (b) section 16C applies, or has applied, in respect of the dwelling.

(3) The Welsh Ministers shall specify in relation to grants under this section—

- (a) the procedure to be followed in relation to applications for grant;
- (b) the circumstances in which grant is or is not to be payable;
- (c) the method for calculating, and any limitations on, the amount of grant; and
- (d) the manner in which, and time or times at which, grant is to be paid.

(4) In making a grant under this section, the Welsh Ministers may provide that the grant is conditional on compliance by the registered social landlord or private registered provider of social housing with such conditions as the Welsh Ministers may specify.

Atodiad 5: Cyfeiriadau

¹ Llywodraeth Cymru, Pedwerydd Cynulliad Llywodraeth Cymru, targed y Rhaglen Lywodraethu

² Rhaglen Lywodraethu 2011-16 Llywodraeth Cymru

³ Sefydliad Joseph Rowntree, '*The Links between Housing and Poverty*', adroddiad ymchwil, Chwefror 2013

⁴ Craffu Pwyllgor Cymunedau a Llywodraeth Leol Tŷ'r Cyffredin ar Fil Tai a Chynllunio Llywodraeth y Deyrnas Unedig (bellach Deddf Tai a Chynllunio 2016) <http://www.publications.parliament.uk/pa/cm201516/cmselect/cmcomloc/370/37002.htm>

⁵ Llywodraeth Cymru (2012), Papur Gwyn ar Dai WG15346 '*Cartrefi i Gymru*', Caerdydd: Llywodraeth Cymru

⁶ Sefydliad Polisi Cyhoeddus Cymru (Medi 2015), '*Future Need and Demand for Housing in Wales*'

⁷ Llywodraeth Cymru (2015), WG24055 '*Dyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael – Papur Gwyn ar gyfer Tai Cymdeithasol*', Caerdydd: Llywodraeth Cymru

⁸ Llywodraeth Cymru (2015), WG24055 '*Dyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael – Papur Gwyn ar gyfer Tai Cymdeithasol*', Caerdydd: Llywodraeth Cymru

⁹ <https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/>

¹⁰ Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2008), '*A financial evaluation of the right to buy*', Centre for Housing Policy, Prifysgol Efrog

¹¹ Disney, R. (Chwefror 2015), '*The right to buy public housing in Britain: a welfare analysis*', IFS Briefing Note BN 162.

¹² Economic and Fiscal Outlook, y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol, (Tachwedd 2015)

¹³ Sprigings, N. a Smith, D., '*Unintended consequences: Local Housing Allowance meets the Right to Buy*', People, Place & Policy Online (2012): 6/2, tt. 58-75

¹⁴ Holmans, A. a Monk, S.(2010), '*Housing need and demand in Wales 2006 – 2026*'

¹⁵ Sefydliad Polisi Cyhoeddus Cymru (Medi 2015), '*Future Need and Demand for Housing in Wales*'

¹⁶ Gwefan Llywodraeth yr Alban:

<http://www.gov.scot/Topics/Statistics/Browse/Housing-Regeneration/HSfS/Sales>