

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2

Adroddiad ar Fesur Arfaethedig Ynghylch
Tai (Cymru)

Adroddiad Pwyllgor Cyfnod 1
Ionawr 2011



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

Gallwch weld copi electronig o'r adroddiad hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliadcymru.org

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

Y Swyddfa Ddeddfwriaeth
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: 029 2089 8065
Ffacs: 029 2089 8021
e-bost: Swyddfadeddfwriaeth@cymru.gov.uk

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2011
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2

Adroddiad ar Fesur Arfaethedig Ynghylch
Tai (Cymru)

Adroddiad Pwyllgor Cyfnod 1
Ionawr 2011



Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2

Sefydlwyd Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2 gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru i ystyried deddfwriaeth a gyflwynwyd i'r Cynulliad, yn benodol gan Lywodraeth Cymru, a chyflwyno adroddiad arni. Gall y Pwyllgor hefyd ystyried deddfwriaeth nas cyflwynwyd gan y llywodraeth, a chyflwyno adroddiad arni, yn ôl y gofyn.

Pwerau

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 9 Rhagfyr 2008 fel un o bwyllgorau deddfwriaeth y Cynulliad. Nodir ei bwerau yn Rheolau Sefydlog Cynulliad Cenedlaethol Cymru, yn benodol Rheol Sefydlog 10, 22 a 23. Mae'r rhain ar gael yn www.cynulliadcymru.org

Aelodau'r Pwyllgor

<i>Aelod Pwyllgor</i>	<i>Plaid</i>	<i>Etholaeth neu Ranbarth</i>
Val Lloyd	Llafur	Dwyrain Abertawe
Lynne Neagle*	Llafur	Torfaen
Brynle Williams**	Ceidwadwyr Cymreig	Gogledd Cymru
Rhodri Morgan	Llafur	Gorllewin Caerdydd
Gareth Jones	Plaid Cymru	Aberconwy
Jenny Randerson	Democratiaid Rhyddfrydol Cymru	Canol Caerdydd

*Roedd Lorraine Barrett yn dirprwyo ar 23 Tachwedd 2010 a 2 Rhagfyr 2010; roedd Christine Chapman yn dirprwyo ar 9 Rhagfyr 2010.

**Mae Paul Davies yn ddirprwy tymor hir ar ran Brynle Williams.

Cynnwys

Crynodeb o'r Argymhellion a'r Casgliadau.....	5
1. Cyflwyniad	7
2. Cefndir.....	9
3. Egwyddorion Cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth.....	10
4. Rhan 1: Atal yr Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig ag ef	14
5. Rhan 2: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.....	19
Tystion	23
Cwestiynau'r ymgynghoriad arlein ac ymatebion iddynt	24

Crynodeb o'r Argymhellion a'r Casgliadau

Nodir isod argymhellion y Pwyllgor i Lywodraeth Cymru, yn y drefn yr ymddangosant yn yr Adroddiad hwn. Gweler y tudalennau perthnasol i weld y dystiolaeth sy'n mynd gyda'r adroddiad a chasgliadau'r adroddiad:

Mae'r Pwyllgor yn nodi'r gefnogaeth a gafwyd i'r Mesur arfaethedig hwn, ac mae wedi ystyried yr opsiynau eraill sydd ar gael ar gyfer lleihau'r pwysau oherwydd prinder tai sy'n bodoli yng Nghymru. Mae'r Pwyllgor yn cydnabod yr ymgynghori helaeth a fu gan Lywodraeth Cymru cyn cyflwyno'r Mesur arfaethedig. Mae'r Pwyllgor yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Mesur arfaethedig. tud 13

Fodd bynnag, mae Paul Davies AC, Plaid Geidwadol Cymru, yn gwrthwynebu atal yr hawl i brynu a theimla na fydd yr atal yn cyflawni amcanion y Mesur arfaethedig. tud 13

Argymhelliad 1: Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod y Dirprwy Weinidog yn ystyried a ddylid diwygio Adran 2 o'r Mesur arfaethedig i gryfhau'r broses o wneud cais er mwyn cynnwys ymgynghori ag awdurdodau lleol cyfagos ynghylch yr effaith y gallai atal yr hawl i brynu ei chael. **tud 18**

Argymhelliad 2: Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod y Dirprwy Weinidog yn ail-ystyried Adran 29 er mwyn adolygu'r amserlenni a ganiateir ar gyfer ail geisiadau **tud 18**

Argymhelliad 3: Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod y Dirprwy Weinidog yn ystyried diwygio Adran 31 o'r Mesur arfaethedig i gynnwys amserlenni i Weinidogin Cymru ystyried ceisiadau awdurdodau lleol i atal yr hawl i brynu, a pha mor hir y bydd disgwyl i unigolion y mae eu ceisiadau i brynu eu cartrefi wedi'u gohirio, aros, i sicrhau nad yw unigolion yn gorfod aros am amser amhenodol. **tud 18**

Mae'r Pwyllgor yn croesawu ymrwymiad y Dirprwy Weinidog i ystyried y gwahaniaethau rhwng Adrannau 37 a 40 ar yr ymgynghoriad. tud 21

Argymhelliad 4: Mae'r Pwyllgor yn credu bod adran 48 yn amwys ac mae'n argymhell bod y Dirprwy Weinidog yn ystyried sut y mae modd ei gwneud yn eglur bod y pŵer i fynd i mewn yn cyfeirio at swyddfeydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn unig ac nid at gartref y tenant.

tud 22

1. Cyflwyniad

1. Ar 22 Tachwedd 2010, cyflwynodd Jocelyn Davies AC y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio (“y Dirprwy Weinidog”), y Mesur Arfaethedig ynghylch Tai (Cymru) (“y Mesur arfaethedig”) a gwneud datganiad¹ yn y cyfarfod llawn y diwrnod canlynol².
2. Yn ei gyfarfod ar 16 Tachwedd 2010, cytunodd Pwyllgor Busnes y Cynulliad Cenedlaethol i gyfeirio'r Mesur arfaethedig i Bwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2 (“y Pwyllgor”) i ystyried ei egwyddorion cyffredinol (Cyfnod 1), yn unol â Rheol Sefydlog 23.21. Ystyriodd hefyd yr amserlen enghreifftiol ar gyfer craffu yng Nghyfnod 1 a oedd yn nodi 17 Rhagfyr 2010 fan bellaf fel dyddiad terfyn i'r Pwyllgor gyflwyno adroddiad ar y Mesur arfaethedig. Gofynnodd y Pwyllgor Busnes i safbwyntiau'r Pwyllgor gael eu hystyried o ran yr amserlen. Trafododd y Pwyllgor amserlen ddiwygiedig bosibl yn ei gyfarfod ar 23 Tachwedd a fyddai'n galluogi iddynt gyflwyno adroddiad erbyn 18 Ionawr 2011. Cytunodd y Pwyllgor Busnes ar y dyddiad hwn ar gyfer cyflwyno adroddiad.

Y telerau craffu

3. Cytunodd y Pwyllgor ar y fframwaith a ganlyn ar gyfer craffu ar egwyddorion cyffredinol y Mesur arfaethedig:
I ystyried:
 - i) yr angen i Fesur arfaethedig ddarparu'r amcanion a nodwyd i gefnogi:
'darpariaeth effeithiol tai fforddiadwy yng Nghymru.'
 - ii) a yw'r Mesur arfaethedig yn cyflawni'r amcanion a nodwyd?
 - iii) y prif ddarpariaethau a nodwyd yn y Mesur arfaethedig ac a ydynt yn briodol i ddarparu ei amcanion?
 - iv) y rhwystrau posibl i weithredu'r prif ddarpariaethau ac a yw'r Mesur arfaethedig yn ystyried y rhain?

¹ Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2010, sydd ar gael yn:

<http://www.cynulliadcymru.org/bus-home/bus-chamber/bus-chamber-third-assembly-rop.htm?act=dis&id=203752&ds=11/2010#dat3>

(NB: oni nodir yn groes i hynny, bydd cyfeiriadau dilynol yn yr adroddiad hwn at y Cofnod yn cyfeirio at drafodion Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2.)

² Cyfarfod Llawn o Gynulliad Cenedlaethol Cymru

- v) safbwyntiau rhanddeiliaid a fydd yn gorfod gweithio gyda'r trefniadau newydd.

Dull gweithredu'r Pwyllgor

4. Cyhoeddodd y Pwyllgor ymgynghoriad arlein, a gwahoddodd y prif randdeiliaid, yn bennaf ym maes sefydliadau tai, i gyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig i lywio gwaith y Pwyllgor. Mae rhestr o'r cwestiynau a'r ymatebion i'r ymgynghoriad arlein yn amgaeedig ar dudalen dudalen 24.
5. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth lafar gan banel o dystion, ac mae'r manylion i'w gweld ar dudalen 23.
6. Mae'r adroddiad a ganlyn yn cwmpasu argymhellion a chasgliadau'r Pwyllgor ar sail y dystiolaeth a gafwyd yn ystod gwaith y Pwyllgor. Oherwydd yr amser sydd ar gael nid oedd modd i'r Pwyllgor werthuso'r dystiolaeth a gafwyd mor drylwyr ag y byddai'n dymuno, ac o'r herwydd mae wedi osgoi gwneud argymhellion pendant ac wedi awgrymu rhannau ble y mae'n bosibl y bydd y Dirprwy Weinidog am ystyried gwneud newidiadau i'r Mesur arfaethedig.
7. Hoffai'r Pwyllgor ddiolch i bawb sydd wedi cyfrannu.

2. Cefndir

Cymhwyster deddfwriaethol y Cynulliad Cenedlaethol i wneud y Mesur arfaethedig.

8. Mae'r prif bwer i alluogi'r Cynulliad Cenedlaethol i wneud Mesur mewn cysylltiad â thai yn gynwysiedig yn y Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) 2010 ("y Gorchymyn") sy'n diwygio Rhan 1 o Atodlen 5 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ym Maes 11 (tai) a Maes 12 (llywodraeth leol). Mae Erthygl 2 o'r Gorchymyn yn mewnosod 8 Mater newydd, 7 i mewn i Faes 11 (Materion 11.2 i 11.8) ac 1 i mewn i Faes 12 (Mater 12.18). Daeth y Gorchymyn i rym ar 22 Gorffennaf 2010.

Memorandwm Esboniadol

9. Dywed y Memorandwm Esboniadol³ sy'n cyd-fynd â'r Mesur arfaethedig bod:

“Mae'r Mesur Tai arfaethedig yn gwneud darpariaeth sy'n ei gwneud yn bosibl i ddarparu tai fforddiadwy mewn modd effeithiol yng Nghymru.”

10. Esbonia'r Memorandwm Esboniadol:

“Bydd y Mesur Tai arfaethedig yn mynd i'r afael â'r ymrwymiad a wnaed ynnogfen clymblaid *Cymru'n Un* i alluogi Gweinidogion Cymru, ar sail cais oddi wrth Awdurdod Tai Lleol, i atal dros dro yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael a feddir gan denantiaid darparydd tai cymdeithasol yng Nghymru, mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.

Bydd y Mesur arfaethedig hefyd yn rhoi rhagor o bwerau rheoleiddio a phwerau ymyrraeth i Weinidogion parthed y ddarpariaeth o dai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.”

³ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Memorandwm Esboniadol i'r Mesur Arfaethedig ynghylch Tai (Cymru)*

3. Egwyddorion Cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth

Cefndir

11. Diben y Mesur arfaethedig yw darparu ar gyfer ei gwneud yn bosibl i ddarparu tai fforddiadwy mewn modd effeithiol yng Nghymru. Ceisia'r Mesur arfaethedig wireddu'r ymrwymiad a wnaed yn y ddogfen *Cymru'n Un*⁴ gan y glymblaid i alluogi i Weinidogion Cymru, pan ddaw cais gan Awdurdod Tai Lleol, i atal dros dro yr Hawl i Brynu, Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael sydd gan denantiaid darparwr tai cymdeithasol yng Nghymru, mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.

12. Bydd y Mesur arfaethedig hefyd yn rhoi i Weinidogion Cymru ragor o bwerau rheoleiddio a phwerau ymyrraeth mewn cysylltiad â darparu tai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Tystiolaeth gan dystion

13. Wrth roi tystiolaeth pan ofynnwyd a oeddent yn cytuno â bwriad cyffredinol y Mesur arfaethedig, cadarnhaodd yr holl dystion eu bod yn cefnogi'r egwyddorion cyffredinol a'r angen am ddeddfwriaeth.

14. Roedd tystion o'r farn bod y gwaith paratoi ac ymgynghori a fu cyn cyflwyno'r Mesur arfaethedig wedi bod yn ddigonol iawn.

Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru fod:

“I think that the development ... has been subject to a lot of engagement and involvement across the housing sector... We have ensured that there has been full consultation with our members, but there has also been great deal of engagement through the Assembly Government itself.”⁵

15. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru eu bod yn “cytuno'n llwyr”⁶ â sylwadau Sefydliad Tai Siartredig Cymru.

16. Cytunodd Tai Cymunedol Cymru â'r angen am ddeddfwriaeth ond, gan ddweud:

“We should have done it years ago. This is like shutting the stable door after the horse has bolted.”⁷

⁴ Llywodraeth Cymru, *Cytundeb Cymru'n Un*, Mehefin 2007. Mae ar gael yn: <http://wales.gov.uk/strategy/strategies/one-wales/one-wales.pdf?lang=en>

⁵ Cofnod y Trafodion, paragraff 14, 2 Rhagfyr 2010

⁶ Ibid, paragraff 15

17. Hefyd dywedwyd ganddynt:

“There has been quite a long gestation period, so I do not think there is anything in the proposed Measure that surprises anybody in the social housing sector, I would be shocked if there were.”⁸

18. Cafodd y Pwyllgor ddeg ymateb i'r ymgynghoriad arlein. O'r rhain, roedd pump yn cytuno y byddai'r Mesur arfaethedig yn cyflawni ei nod o leihau pwysau oherwydd prinder tai yng Nghymru. Roedd un ymatebwr yn methu gwneud sylw tra bo'r pedwar arall yn teimlo na fyddai'r Mesur arfaethedig yn cyflawni ei amcan arfaethedig.

19. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad arlein cytunodd The Pearls Trust y byddai'r mesur arfaethedig yn cyflawni ei amcanion, a chredai hefyd, “social housing should not have been made available for council tenants to buy”⁹.

20. Roedd un a ymatebodd nad oedd yn cytuno y byddai'r Mesur arfaethedig yn cyflawni ei amcan a dywedodd:

“the impact of the right to buy is no longer significant to reduce housing pressure...removing the right to buy just takes away aspirations from our tenants.”¹⁰

21. Wrth ystyried egwyddorion cyffredinol y Mesur arfaethedig ystyriodd y Pwyllgor yr opsiynau eraill a fydd ar gael o bosibl i leihau'r pwysau o ran prinder tai yng Nghymru, fel y nodir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

22. Nid oedd y tystion yn credu y byddai lleihau'r disgownt sydd ar gael i denantiaid y ffordd fwyaf effeithiol o leihau'r pwysau o ran prinder tai yng Nghymru. Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru:

“Any discount, no matter how small, would act as an incentive...It would incentivise people to buy their properties.”¹¹

23. Roedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru o'r farn fod atal dros dro yr hawl i brynu yn ddull strategol a oedd wedi'i dargedu'n well na lleihau'r disgownt sydd ar gael, a fyddai'n effeithio ar Gymru gyfan yn hytrach na'r ardaloedd sydd o dan bwysau penodol oherwydd prinder tai yn unig. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru:

⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 54, 2 Rhagfyr 2010

⁸ Ibid, paragraff 18

⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, HM4

¹⁰ Ibid, HM1

¹¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 45, 2 Rhagfyr 2010

“if you had a general reduction in the discount, that would have a wide effect on the whole of Wales. The proposal to have suspension in pockets provides a more strategic approach to the issue.”¹²

24. Cytunai Shelter Cymru y byddai atal yr hawl i brynu yn rhoi hyblygrwydd mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai:

“We welcome the intention to make the Right to Buy proposals flexible in terms of allowing local authorities to target suspension at types of properties and areas of pressure.”¹³

25. Cytunai Ffederasiwn Tenantiaid Cymru a dweud na fyddai lleihau'r disgownt “mor effeithiol ag atal”¹⁴ ac awgrymwyd ganddo “mai atal yw'r ffordd fwyaf priodol ymlaen”.¹⁵

Tystiolaeth gan y Dirprwy Weinidog

26. Dywedodd y Dirprwy Weinidog bod cefnogaeth wedi bod i'r Mesur arfaethedig, a bod awdurdodau lleol yn ei weld fel cam pwysig. Dywedodd:

“We know that several local authorities have encouraged us ..., which is why I suppose the proposed Measure has had the support of the Welsh Local Government Association.”¹⁶

27. Aeth y Dirprwy Weinidog ymlaen i esbonio fod y Mesur arfaethedig yn hwyluso atal dros dro a fyddai'n rhoi “llesad mewn ardaloedd o bwysau mawr oherwydd prinder tai”¹⁷ ac yn galluogi i rywbeth gael ei wneud i leddfu'r pwysau o ran prinder tai yn ystod y cyfnod atal. Dywedodd y Dirprwy Weinidog hefyd:

“We certainly do not want to undermine aspirations, and no tenant would be prevented, although such aspirations may have to be put off for a few years while the suspension is in place.”¹⁸

¹² Ibid, paragraff 47

¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig HM9

¹⁴ Cofnod y Trafodion, paragraff 48, 2 Rhagfyr 2010

¹⁵ Ibid, paragraff 48

¹⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 26, 9 Rhagfyr 2010

¹⁷ Ibid, paragraff 16

¹⁸ Cofnod y Trafodion, paragraff 16, 9 Rhagfyr2010

28. Wrth ystyried yr opsiynau eraill sydd ar gael i leihau pwysau oherwydd prinder tai yng Nghymru, dywedodd y Dirprwy Weinidog yr ystyrir bod atal yr hawl i brynu yn cael ei ystyried y dull mwyaf effeithiol gan bod lefel fwyaf y disgownt sydd ar gael o dan amodau hawl i brynu ar hyn o bryd yn £16,000. Dywedodd hi:

“We feel that if you go below that level – and it is lower in Wales than it is in England- it is no longer a low-cost home ownership scheme. So, we want to find the balance between offering a discount, in effect fulfilling those home ownership aspirations, and making finance work.”¹⁹

Ein safbwynt ni

Mae'r Pwyllgor yn nodi'r gefnogaeth a gafwyd i'r Mesur arfaethedig hwn, ac mae wedi ystyried opsiynau posibl eraill sydd ar gael i leddfu'r pwysau o ran prinder tai yng Nghymru. Mae'r Pwyllgor hefyd yn cydnabod bod ymgynghori helaeth gan Lywodraeth Cymru cyn cyflwyno'r Mesur arfaethedig. Mae'r Pwyllgor yn cefnogi egwyddorion cyffredinol y Mesur arfaethedig.

Fodd bynnag mae Paul Davies AC, Plaid Geidwadol Cymru, yn gwrthwynebu atal yr hawl i brynu ac mae o'r farn na fydd yr atal yn cyflawni amcanion y Mesur arfaethedig.

¹⁹ Ibid, paragraff 29

4. Rhan 1: Atal yr Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig ag ef

Cefndir

29. Byddai'r Mesur arfaethedig yn darparu bod awdurdodau lleol yn gymwys i wneud cais i Weinidogion Cymru roi cyfarwyddyd i atal yr hawl i brynu mewn ardal benodol a ddynodir. Mae'r Mesur arfaethedig yn darparu ar gyfer atal am gyfnod o hyd at bum mlynedd, gydag estyniad pellach hyd at uchafswm o ddeng mlynedd. Dim ond awdurdodau lleol a all wneud cais am atal yr hawl i brynu.

30. Mae'r Mesur arfaethedig hefyd yn nodi beth a ddylid ei gynnwys mewn cais gan awdurdod lleol i atal yr hawl i brynu.

Tystiolaeth gan dystion

31. Cytunai Tai Cymunedol Cymru mai awdurdodau lleol yn unig a ddylai allu gwneud cais i atal yr hawl i brynu, gan mai awdurdodau lleol sydd yn y sefyllfa orau i benderfynu a yw cais yn briodol o ran mynd i'r afael â darparu tai yn eu hardaloedd. Dywedwyd:

“Putting local authorities at the centre of this is absolutely right. They are the strategic housing enablers; they are in the best position to know the local circumstances and the local housing needs.”²⁰

32. Wrth roi sylw i'r broses o wneud cais, dywedodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru eu bod o'r farn bod y Mesur arfaethedig yn darparu digon o fanylion sy'n ofynnol gan awdurdodau lleol i sicrhau atal hawl i brynu. Dywedwyd ganddynt:

“I think that the application process sets out what local authorities are required to do to obtain their suspension: the consultation with existing stakeholders, including housing associations and various others in the area, to provide evidence that there is a mismatch between supply and demand. That mismatch could be addressed by the suspension, as a suspension could consider how to respond to that, and monitor

²⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 32, 2 Rhagfyr 2010

and evaluate it. I think that there is adequate provision within the proposed Measure to how to apply and respond to that.”²¹

33. Er bod Ffederasiwn Tenantiaid Cymru yn teimlo fod y broses o wneud cais “yn esbonio’n ddigonol beth sydd ei angen”²² roeddent yn teimlo y dylai’r gofynion o ran ymgynghori a nodir o dan Adran 2 gael eu hystyngi i roi cyfle i ymgynghori ag awdurdodau lleol cyfagos i asesu’r effaith y gall atal ei gael ar awdurdod cyfagos. Parhaodd y Ffederasiwn trwy ddweud:

“where the local authority is looking within its borders, the market is not just contained by those borders and goes beyond local authority boundaries. So, the supply and demand issue can be influenced by external factors. Perhaps there should be a requirement in the proposed Measure to consult neighbouring local authorities on the impacts that a suspension might have.”²³

34. Roedd yr holl dystion o’r farn fod hyd cyfnod yr atal yn rhesymol. Dywedodd Tai Cymunedol Cymru:

“The feeling was that things like this have to be done before you can judge the impact of the aim, which is to do something about the supply. In the end, a lot of us came to the view that five years seemed to be a reasonable timescale for this.”²⁴

35. Cytunai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fod pum mlynedd yn gyfnod rhesymol. Meddent:

“After all the debate and consideration across the housing sector and local government, there was a feeling that five years was about right. It is appropriate to have a review period, particularly given the changes in the housing market that we have seen over the past five years.”²⁵

36. Cytunai’r dystion hefyd fod yr estyniad sydd ar gael o dan Adran 20 o’r Mesur arfaethedig, hyd at uchafswm cyfnod atal o ddeng mlynedd yn rhesymol. Dywedodd y CHI Cymru fod y:

²¹ Cofnod y Trafodion, paragraff 29, 2 Rhagfyr 2010

²² Ibid, paragraff 29

²³ Ibid, paragraff 31

²⁴ Ibid, paragraff 36

²⁵ Ibid, paragraff 40

“...market is volatile and dynamic and ... we are living in a time when right-to-buy sales are suppressed, but that might not be forever, for all sorts of reasons and changing conditions. So, five to 10 years seems to be a reasonable time, but anything beyond that would be moving into the territory of the long-term abolition of the right to buy.”²⁶

Tystiolaeth gan y Dirprwy Weinidog

37. Mewn ymateb i'r awgrym y dylai'r ymgynghoriad yn Adran 2 gael ei ymestyn i gynnwys awdurdodau lleol cyfagos, credai'r Dirprwy Weinidog fod hwn yn fater y byddai modd penderfynu arno gan awdurdodau lleol unigol wrth gynnal eu hymgyngoriad, dywedodd y Dirprwy Weinidog:

“Section 2 on consultation clearly says ‘such other persons as the authority considers appropriate.’”²⁷

38. Parhaodd drwy ddweud:

“It depends on the area being considered for the suspension. It might not be on the boundary of another local authority area. It could be a very small area in the middle of a local authority rather than on the edge, and it might not have any impact at all.”²⁸

39. Dywedodd y Dirprwy Weinidog ei bod wedi dweud nad oedd yn gwrthwynebu ymgynghori ag awdurdodau cyfagos ac roedd hi am sicrhau bod “cymaint o ymgynghori ag sy'n briodol yn y sefyllfa.”²⁹

40. Mynegodd y Pwyllgor bryderon wrth y Dirprwy Weinidog mewn cysylltiad â'r prosesau a amlinellir yn Adran 29(2) o'r Mesur arfaethedig, sy'n ymwneud ag ail geisiadau, lle, os yw Gweinidogion Cymru wedi gwrthod rhoi hawl i gais am gyfeiriad ni all awdurdod wneud cais am gyfeiriad sydd fwy neu lai yr un fath, am gyfnod o un flwyddyn o ddyddiad y gwrthod.

41. Dywedodd cyfreithiwr a oedd gyda'r Dirprwy Weinidog:

²⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 39, 2 Rhagfyr 2010

²⁷ Cofnod y Trafodion, paragraff 42 & 43, 9 Rhagfyr 2010

²⁸ Ibid, paragraff 46

²⁹ Ibid, paragraff 52

“Section 29 of the proposed Measure deals with restriction on repeat applications. The first part of that states that one has to wait a year before reapplying when Welsh Ministers have refused an application. Subsections (3) and (4) state that if you have applied for a direction and have gone up to the end of the 10-year period, you have to allow a year before you can make a fresh application.”³⁰

42. Bu'r Pwyllgor hefyd yn holi'r Dirprwy Weinidog am y darpariaethau yn Adran 31. Mae'r rhain yn caniatàu ceisiadau unigol gan denantiaid sy'n defnyddio eu hawl i brynu i gael ei ohirio, tra bo Gweinidogion Cymru'n ymdrin â cheisiadau awdurdodau lleol i atal yr hawl i brynu. Mynegwyd pryderon gan y Pwyllgor ynglyn â pha mor hir y byddai'r broses o wneud cais yn gymryd ac a fyddai ceisiadau unigol yn cael eu gohirio am gyfnod amhenodol tra bo Gweinidogion Cymru yn ymdrin â cheisiadau awdurdodau lleol ar yr hawl i brynu.

43. Nid oedd y Dirprwy Weinidog o'r farn y byddai hyn yn achosi unrhyw broblemau gan ei bod yn rhagweld y byddai ymdrin â cheisiadau yn eithaf sydyn. Dywedodd:

“We do not think that it would take very long and we have had experience because we now would require local authorities to submit to us their affordable housing delivery statements, which probably would be more in line with what we would expect these applications to consist of.”³¹

44. Pan ofynnwyd a oedd y Dirprwy Weinidog wedi ystyried dweud yr union gyfnod o amser yn y Mesur arfaethedig er mwyn rhoi rhywfaint o sicrwydd i denantiaid sydd am brynu eu heiddo, dywedodd:

“It is something that I thought about...If we stipulated so many weeks or months, what would happen if that was exceeded? Would the application succeed or be defeated? I was not sure. So, I do not think that we would want to be in that position because, if the application was then rejected, the other statutory procedures would mean that that local authority, through no fault of its own, could not then make another

³⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 65, 9 Rhagfyr 2010

³¹ Ibid, paragraff 81

application for 12 months. If you say that the application would succeed, the conditions may not have been met.”³²

Ein safbwynt ni

Argymhelliad 1:

Mae'r Pwyllgor yn argymell bod y Dirprwy Weinidog yn ystyried a ddylid diwygio Adran 2 o'r Mesur arfaethedig er mwyn cryfhau'r broses o wneud cais i gynnwys ymgynghori ag awdurdodau lleol cyfagos ynghylch yr effaith y mae modd i atal yr hawl i brynu ei chael.

Argymhelliad 2:

Mae'r Pwyllgor yn argymell fod y Dirprwy Weinidog yn ail-ystyried Adran 29 er mwyn adolygu'r amser a ganiateir ar gyfer ail gyflwyno ceisiadau.

Argymhelliad 3:

Mae'r Pwyllgor yn argymell bod y Dirprwy Weinidog yn ystyried diwygio Adran 31 o'r Mesur arfaethedig i gynnwys amserlenni ar gyfer ystyried ceisiadau awdurdodau lleol gan Weinidogion Cymru i atal yr hawl i brynu, a pha mor hir y mae disgwyl i unigolion y mae eu ceisiadau i brynu eu cartref wedi'u gohirio, i aros, er mwyn sicrhau nad yw unigolion yn gorfod aros am gyfnod amhenodol.

³² Cofnod y Trafodion, paragraff 87, 9 Rhagfyr 2010

5. Rhan 2: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Cefndir

45. Noda'r Memorandwm Esboniadol:

“Trwy gydweithio'n agos â'r sector ac â rhanddeiliaid eraill mae egwyddorion newydd allweddol wedi'u datblygu â dull newydd o reoleiddio yng Nghymru. Mae ymgynghori eang wedi mynd rhagddo a derbyniwyd adborth cadarnhaol yn ei gylch ynghyd â chefnogaeth i'r dull newydd hwn.”

Tystiolaeth gan dystion

46. Croesawodd yr holl dystion y fframwaith rheoleiddio newydd a ddatblygir ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chredent fod y Mesur arfaethedig yn rhan angenrheidiol o'r fframwaith hwnnw. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru:

“The framework as a whole is welcome and long overdue...Importantly this will give lenders confidence and ensure some sustainability for the RSL sector.”³³

47. Dywedodd Cymdeithas Tenantiaid Cymru ei bod fel sefydliad wedi ymwneud yn helaeth â datblygu'r fframwaith rheoleiddio ac roeddent yn teimlo fod:

“the Deputy Minister requires the power to conduct interventions in cases where that power has not existed in the past. We think that those interventions are appropriate, given the current circumstances in housing.”³⁴

48. Roedd y dystion hefyd yn fodlon â'r ymgynghoriad a ymgymerwyd ag ef ar y fframwaith rheoleiddio newydd. Dywedodd Tai Cymunedol Cymru:

“The way in which this new regulatory framework has been put together, involving all the stakeholders who are involved in the process, was one of the recommendations that came out of the review by Sue Essex.”³⁵

³³ Cofnod y Trafodion, paragraff 65, 2 Rhagfyr 2010

³⁴ Ibid, paragraff 62

³⁵ Ibid, paragraff 70

49. Cytunodd CLILC ei fod wedi'i "ddatblygu mewn modd cydweithredol, sy'n rhoi iddo nerth cryf."³⁶

50. Rhoddodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru hefyd sylw i'r broses ymgynghori, a dweud:

"We have been engaged extensively, on a local, regional and national level. We have been engaged at every stage of the process, and our ideas have been taken on board, for example, setting up the tenants advisory committee that will sit alongside the regulatory board that will have access to the Deputy Minister to address those issues from a consumer or service user perspective. So we have been pleased at the way that we have been consulted on these matters."³⁷

51. Croesawodd yr holl dystion y pwerau a ddarperir yn adran 35 a fyddai'n galluogi i Weinidogion Cymru osod safonau perfformiad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru:

"It is absolutely right that a crucial part of the regulatory framework is a set of standards. Those should set a direction of travel as well as describing where we are now—in other words, the aspirations for the sector. So, yes, it is right and proper that Ministers set those standards."³⁸

52. Cytunai Ffederasiwn Tenantiaid Cymru hefyd ei bod yn bwysig fod gan Weinidogion Cymru gyfeiriad strategol ond hefyd "ei bod yn bwysig bod modd i ddefnyddwyr gwasanaethau gael dylanwad ar safonau yn lleol."³⁹

53. Nodwyd bod darpariaethau ymgynghori gwahanol yn bodoli rhwng Adrannau 37 a 40, sydd ill dwy'n diwygio Deddf Tais 1996. Mae Adran 37 yn darparu bod yn rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag un corff neu fwy yr ymddengys sy'n cynrychioli buddiannau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, tra bo Adran 40 yn rhoi rhestr o'r cyrff perthnasol y mae'n ofynnol ymgynghori â hwy.

³⁶ Cofnod y Trafodion, paragraff 72, 2 Rhagfyr 2010

³⁷ Ibid, paragraff 73

³⁸ Ibid, paragraff 82

³⁹ Ibid, paragraff 83

54. Roedd tystion o'r farn y dylai'r ymgynghoriad a sonnir amdano yn Adran 37, gael ei ymestyn i gynnwys sefydliadau cynrychioliadol cenedlaethol a grwpiau tenantiaid.⁴⁰

55. Pan ofynnwyd a yw'n bosibl bod Adran 48, sy'n cyfeirio at bwerau i fynd i mewn ac archwilio, yn cael ei weld yn amwys, cytunai tystion â hyn. Dywedodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru bod:

"Tenants are entitled to peace and quiet and the enjoyment of their home. The way that it is worded is a bit ambiguous, and I believe that it was meant to be in relation to those offices."⁴¹

Tystiolaeth gan y Dirprwy Weinidog

56. Mewn ymateb i'r darpariaethau ymgynghori gwahanol rhwng Adran 37 ac Adran 40 dywedodd cyfreithiwr a oedd gyda'r Dirprwy Weinidog:

"This has been drafted so that the consultation requirements in sections 37 and 40 are slightly different, because it was felt that they were slightly different audiences. However, we understand the points, and we are looking at the possibility of introducing an amendment in relation to that point."⁴²

57. Wrth ymateb i'r awgrym bod geiriad Adran 48 mewn cysylltiad â'r bwerau i fynd i mewn ac archwilio yn amwys, dywedodd y Dirprwy Weinidog:

"Obviously, it is not intended to refer to dwellings, and refers only to those premises that registered social landlords occupy... I would be happy to look at the wording to see whether we could improve it. I am happy to put on record that it is not intended for entry into tenants' dwellings."⁴³

Ein safbwynt ni

Mae'r Pwyllgor yn croesawu ymrwymiad y Dirprwy Weinidog i ystyried y gwahaniaethau rhwng Adran 37 ac Adran 40 ar yr ymgynghoriad.

⁴⁰ Cofnod y Trafodion, paragraff 100, 2 Rhagfyr 2010

⁴¹ Ibid, paragraff 118

⁴² Cofnod y Trafodion, paragraff 110, 9 Rhagfyr 2010

⁴³ Ibid, paragraff 117

Argymhelliad 4:

Mae'r Pwyllgor o'r farn bod adran 48 yn amwys ac mae'n argymhell y dylai'r Dirprwy Weinidog ystyried sut y gellir gwneud yn eglur fod y pwer i fynd i mewn yn cyfeirio at swyddfeydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn unig ac nid at gartref y tenant.

Tystion

58. Darparodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Mae modd gweld trawsgrifiadau o'r holl sesiynau tystiolaeth lafar yn llawn yn

<http://www.cynulliadcymru.org/bus-home/bus-committees/bus-committees-perm-leg/bus-committees-third-lc2-agendas.htm>

2 Rhagfyr 2010

Sue Finch	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Steve Clark	Ffederasiwn Tenantiaid Cymru
Keith Edwards	Sefydliad Siartredig Tai Cymru
David Hedges	Tai Cymunedol Cymru

9 Rhagfyr 2010

Jocelyn Davies AC	Y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio, Llywodraeth Cynulliad Cymru
-------------------	--

Cwestiynau'r ymgynghoriad arlein ac ymatebion iddynt

Cwestiynau

1. A ydych yn credu y bydd y Mesur arfaethedig yn bodloni'r amcan a fwriedir, sef lleihau'r pwysau oherwydd prinder tai yng Nghymru?
2. A oes gennych unrhyw bryderon am unrhyw un o ddarpariaethau'r Mesur arfaethedig?
3. Beth yw'r rhwystrau posibl i weithredu darpariaethau'r Mesur arfaethedig (os o gwbl) ac a yw'r Mesur arfaethedig yn eu hystyried?
4. Beth yw goblygiadau ariannol y Mesur arfaethedig ar gyfer sefydliadau, os o gwbl? Wrth ateb y cwestiwn efallai yr hoffech ystyried Adran 2 y Memorandwm Esboniadol (yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol), sy'n amcangyfrif y costau a'r buddion sy'n gysylltiedig â gweithredu'r Mesur arfaethedig.
5. A oes gennych unrhyw sylwadau am ddarpariaethau'r Mesur arfaethedig ynghylch is-ddeddfwriaeth?

Ymatebodd yr unigolion a'r sefydliadau a ganlyn i ymgynghoriad y Pwyllgor arlein:

Enw / Sefydliad	Cyfeirnod	Ymateb
Tanya Aicardi	HM1	<p>Q1 - Nac ydw</p> <p>Mae'r nifer sy'n defnyddio'r hawl i brynu yn isel. Dyw'r arbediad o oddeutu 16,000 ar amcan gost ty o oddeutu 100,000 ddim yn ei gwneud yn werth chweil i'r rhan fwyaf o denantiaid. Nid yw effaith yr hawl i brynu bellach yn ddigon arwyddocaol i leihau pwysau oherwydd prinder tai.</p> <p>Q2 - Mae tynnu'r hawl i brynu yn dwyn ymaith ddyheadau oddi ar ein tenantiaid ac 'rwy'n ei weld fel rhywbeth negyddol iawn.</p> <p>Q3 - Cydraddoldeb, dwyn ymaith y dewis i denantiaid</p> <p>Q4 - Ers trosglwyddo dim ond 6 ty y mae ein sefydliad wedi'u gwerthu, ac ychydig o effaith a gai hyn ar brinder tai, er ei fod wedi cynhyrchu dros £600,000 i'w ail-fuddsoddi. Byddai modd defnyddio hwn i gymryd lle'r Gronfa Tai Cymdeithasol.</p>

		Q5 - Nac oes
David Jones, unigolyn	HM2	<p>Q1 - Ydw</p> <p>Bydd yn darparu rhyw gymaint o dennyn mewn marchnad sydd yn dynn iawn o ran y tai sydd ar gael. Byddai'r Mesur hwn o gymorth pe bai'n weithredol am bum mlynedd. Bydd y mesur hefyd yn gwneud adeiladu tai fforddiadwy yn ofynnol i barhau at lefelau fforddiadwy rhesymol dros y cyfnod. Yna byddai modd ailystyried y Mesur mewn 5 mlynedd yn ôl y gofyn er mwyn rhyddhau rhai tai yn ôl i'r dosbarth 'hawl i brynu' neu i barhau â'r Mesur os bernir fod hynny'n dderbyniol.</p> <p>Q2 - Nac ydw</p> <p>Q3 - Nid ddylai fod dim. Nid oes gan y mwyafrif o bobl hawl i ddefnyddio cynlluniau manteisiol hawl i brynu. Gallai llawer o'r rhai sydd wedi cymryd mantais ar hyn yn rhwydd fod wedi fforddio morgeisi ac felly y maent wedi rhwystro rhai sydd mewn gwir angen rhag yr hawl i gael cartref fforddiadwy!</p> <p>Q4 - Dylai fod yn fwy buddiol yn ariannol i awdurdodau lleol yn y tymor hir.</p> <p>Q5 - Nac oes</p>
S	HM3	Q1 - Nac ydw
Pearl Press, The Pearls Trust	HM4	<p>Q1 - Ydw</p> <p>Gan y bydd yn cadw stoc tai Awdurdodau Lleol.</p> <p>Q2 - Nac ydw. Rwyf o'r farn na ddylai tai cymdeithasol fod wedi bod ar gael i denantiaid cyngor eu prynu fel rhan o'r hawl i brynu yn ystod cyfnod y llywodraeth geidwladol.</p> <p>Q3 - Mewn ardaloedd nad ydynt o dan bwysau oherwydd prinder tai, ni fyddai tai Awdurdodau Lleol ar gael o dan yr hawl i brynu. Fodd bynnag, ystyrir hyn gan fod Awdurdod Lleol yn gwneud cais am atal yr hawl dros dro.</p> <p>Q4 - Er na fyddai gan awdurdodau lleol y referniw o werthiant stoc tai'r cyngor i'w fuddsoddi mewn tai newydd, mae modd iddynt gasglu'r rhenti o'r tai hyn o hyd</p>

		fodd bynnag. Q5 - Nac oes
Neil McKenzie, Cyfeillion Plas Gogarth	HM5	Q1 -Ydw Helpu i gynnal y ddarpariaeth tai rhent Q2 - mae modd i gynghorau lleol oedi'n ddiangen y dychwelyd at hawl i brynu ar y farchnad rydd.
Gordon Sollis, Gweinidog Methodistaidd sy'n ymateb fel unigolyn	HM6	Q1 - Nac ydw Ymddengys i mi fod pwysau tai oherwydd fod mwy o unigolion am fyw'n annibynnol ar draws pob ystod oedran. Mae hefyd oherwydd dibynnu ar ddatblygwyr tai preifat i gynnwys tai cymdeithasol, fforddiadwy yn eu datblygiadau. Prif fai yr hawl i brynu oedd nad oedd modd i awdurdodau lleol ddefnyddio unrhyw elw i gael stoc tai newydd yn lle'r hen dai ar yr y raddfa y collwyd hwy.
Marie, unigolyn	HM7	Q1 - Nac ydw
Suzanne Gorst, y Gofrestrfa Tir	HM8	Q1 - Nid yw'r Gofrestrfa Tir mewn sefyllfa i roi sylw i'r cwestiwn hwn. Q2 - Mae'r Gofrestrfa Tir yn ymdrin â cheisiadau am gofrestru ar gyfer trosglwyddiadau hawl i brynu (y mynegiant yn cynnwys hawl i brynu wedi'i gadw a'r hawl i gaffael, fel yng nghymal 2.5 o'r Memorandwm Esboniadol). Mae'r Gofrestrfa Tir yn awyddus iawn i wybod beth a fyddai effaith trosglwyddiad Hawl i Brynu a ymunwyd ag ef yn ystod cyfnod o atal? Noda'r s.122B arfaethedig, tra bod effaith gan y cyfeiriad, mae'n bosibl na fydd y tenant yn hawlio ei fod yn arfer yr hawl i brynu o dan adran 122. Fodd bynnag os am unrhyw reswm (neu gamgymeriad efallai) bod tenant yn hawlio ei fod yn arfer yr hawl ac y digwyddodd trosglwyddiad o ganlyniad, beth a fyddai effaith y trosglwyddiad

		<p>hwnnw? Mae hwn yn fater o bwys i'r Gofrestrfa Tir ond os byddem yn cofrestru trosglwyddiad a fyddai wedyn yn annilys am unrhyw reswm (er enghraifft, gan nad oedd y tenant â'r hawl i arfer yr hawl i brynu), mae'n bosibl bod camgymeriad yn y gofrestr ac mae'n bosibl y byddai hawl i ddigolledu yn codi. Fodd bynnag, byddai'n waith anodd a hirfaith i weithwyr y Gofrestrfa Tir i ymchwilio, yn achos pob cais sy'n cynnwys trosglwyddo Hawl i Brynu, p'un ai fod y gorchymyn atal yn effeithio ar yr eiddo ai peidio.</p> <p>Q3 - Dim sylw i'w wneud</p> <p>Q4 - Pe ystyrid ei bod yn angenrheidiol i'r Gofrestrfa Tir gymryd camau i sicrhau, ym mhob achos sy'n cynnwys trosglwyddiad Hawl i Brynu, nad oedd yr hawl wedi'i atal, byddai hyn o bosibl yn cynnwys costau prosesu ychwanegol (oherwydd y byddai archwiliadau pellach yn angenrheidiol). Hefyd mae'r goblygiadau posibl ar gyfer digolledu a soniwyd amdanynt uchod yn yr ymateb i gwestiwn 3.</p> <p>Q5 - Dim sylw i'w wneud gan y Gofrestrfa Tir.</p>
John Pritchard Shelter Cymru	HM9	<p>Q1 - Ydym, croesawn y Mesur a'r bwriad, fel y nodir ym mharagraffau 3.8 - 3.11, i helpu i gynnal y stoc o dai fforddiadwy sy'n weddill mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai i'w rhentu gan bobl sydd angen tai. Bydd y Mesur yn cynorthwyo i liniaru'r pwysau oherwydd prinder tai mewn rhai ardaloedd, ond dim ond, fel yr awgrymir ym mharagraff 3.8 o'r memorandwm esboniadol, os yw awdurdodau lleol a'u partneriaid yn gwneud eu gorau i roi cynlluniau eraill ar waith i ddarparu cartrefi addas. Mae adran yr asesiad o effaith o'r memorandwm esboniadol yn crybwyll hyn ac mae Shelter Cymru'n credu ei bod yn holl bwysig bod darparwyr tai a'u partneriaid yn gweithio'n fwy effeithiol e.e i wneud</p>

	<p>gwell defnydd o'r stoc tai presennol fel tai gwag, yn sicrhau bod mentrau fel Ymddiriedolaeth Buddsoddi mewn Tai Cymru yn cael eu defnyddio'n llawn, a'u bod yn gwneud eu gorau i gefnogi a datblygu mentrau fel yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol er mwyn darparu cartrefi fforddiadwy. Hefyd dylai'r Cynulliad ymchwilio i wneud defnydd gwell o'r sector rhentu preifat, yn cynnwys diwygio deddfwriaeth i sicrhau bod y sector hwn yn cynnig mwy o ddewis ar gyfer rhai sydd mewn angen o ran tai hy o ran diogelwch, safonau a pha mor fforddiadwy ydynt. Croesawn y bwriad i wneud y cynigion Hawl I Brynu yn hyblyg o ran caniatáu i awdurdodau lleol dargedu atal at fathau o dai ac ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai. Mae sefyllfa Shelter Cymru'n parhau, y dylai Llywodraeth Cymru yn y dyfodol fod â'r pwerau i ddiddymu'n llwyr yr Hawl I Brynu gyda'r disgownt sydd ar gael fel cymhorth-dal ar gyfer y cynllun yn cael ei fuddsoddi'n fwy effeithiol mewn tai, yn cynnwys cynlluniau cefnogi fel Cymorth Prynu a Rhannu Ecwiti. O ran rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig cytunwn â'r angen i greu system mwy effeithiol a thryloyw ar gyfer rheoleiddio a fydd yn helpu LCC i ddarparu cartrefi mwy fforddiadwy. Gyda'r camau parhaus tuag at drosglwyddo stoc ar raddfa fawr, rydym o'r farn y byddai rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn fwy effeithiol - er yn eu galluogi i gynyddu eu gwaith yn hyblyg i ddarparu cartrefi mwy fforddiadwy yng Nghymru - yn dod yn fwyfwy pwysig. Mae'r egwyddorion a nodir yn 3.18 yn ymddangos yn rhai da i fod wrth wraidd y system reoleiddio o ran gyrru atebolrwydd, dull gweithredu sy'n canolbwyntio ar y dinesydd, cadw pethau'n dryloyw, helpu i sicrhau cysondeb a chadw'r rhyddid i fod yn annibynnol. Rydym o'r farn y dylai LCC yn gyffredinol fod yn fwy gweithgar yn eu hymwneud ag awdurdodau lleol i ddarparu cartrefi ar gyfer pobl sydd ag anghenion o</p>
--	--

	<p>ran tai ac o bosib y dylai hyn gael ei adlewyrchu yn y system reoleiddio newydd. Byddai hyn yn cyfrannu tuag at sicrhau atebolrwydd ac ymdrin â phroblemau tymor hir yn y berthynas rhwng Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a rôl strategol Awdurdodau Lleol. Gyda throsglwyddo y dull mwyaf ffafriol o ran darparu'r Safon Ansawdd Tai yng Nghymru mewn sawl ardal, mae'n bwysig bod LCC yn parhau i ddarparu cartrefi fforddiadwy a gweithio'n fwy effeithiol gydag awdurdodau lleol i alluogi pobl sy'n ddigartref ac mewn angen o ran tai i ddod o hyd i gartrefi da. Byddai hyn hefyd yn adlewyrchu darganfyddiad yr ymgynghoriad blaenorol, fel y dynodwyd yn y pumed pwynt bwled ym mharagraff 4.13 o'r memorandwm esboniadol.</p> <p>Q2 - Rydym o'r farn y dylai'r cyfnod atal gael ei benderfynu gan gynllun gweithredu tai fforddiadwy realistig y dylid ei gynhyrchu gan awdurdodau lleol. O'r herwydd, dylai hyd yr ataliad gael ei benderfynu gan anghenion lleol o ran tai a'r amser y bwriada'r awdurdod lleol ddiwallu'r anghenion hynny. Yn ein barn ni byddai'n well rhoi i awdurdodau lleol a'u partneriaid y cyfle i atal yr Hawl i Brynu am gyfnodau o fwy na phum mlynedd pe gallent ddangos ei bod yn bosibl y bydd angen rhagor o amser ar eu cynlluniau. Rydym yn cytuno felly y dylai fod yn bosibl i adolygu cyfnod atal e.e. ar gyfnod 3 neu 4 blynedd o'r cyfnod y gallai awdurdod lleol adolygu'r cyfnod 5 mlynedd a gwneud cais am gyfnod atal ychwanegol. (3.38) Yn yr un modd (3.40) pam, os yw'r achos yn teilyngu hynny, y dylai cyfnod atal ddim bod yn hwy na 10 mlynedd? Dylid ystyried effaith atal yr Hawl i Brynu ar gynlluniau busnes unigol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (3.35), ond ni ddylent wrthbwysu'r achos ehangach ar gyfer atal yr hawl i brynu mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.</p> <p>Q3- Y mater pwysig yw'r camau y mae awdurdodau lleol, eu partneriaid a Llywodraeth y Cynulliad yn eu cymryd i</p>
--	---

		<p>yrru ymlaen y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn ystod unrhyw gyfnod o atal a pha mor frwd y gweithredir y cynlluniau hyn. Bydd gwneud y defnydd gorau posibl o'r stoc tai lleol presennol, darparu cartrefi newydd a chefnogi buddsoddi lleol mewn cartrefi yn hanfodol ar gyfer darparu cartrefi addas tra bod atal yr Hawl i Brynu. Gan Awdurdodau Lleol a'u partneriaid ar hyn o bryd y mae llawer o'r pwerau sy'n ofynnol i ddarparu cartrefi mwy fforddiadwy, fodd bynnag, gan nad yw tai yn arferol yn cael ei nodi fel blaenoriaeth gan y rhai sy'n gwneud penderfyniadau ar lefel gorfforaethol mewn sawl ardal, ac o'r herwydd nid yw'r buddsoddiad gofynnol wedi'i ddarparu. Mae defnyddio'r pwerau yn y Mesur a gwneud yn siwr bod darparu tai addas yn flaenoriaeth gorfforaethol yn holl bwysig felly.</p> <p>Q4 - Mae'n bosibl y bydd rhywfaint yn llai o arian i'w wario ar gynnal a chadw tai o ganlyniad i werthiant hawl i brynu. Yn draddodiadol fodd bynnag, nid yw Awdurdodau Lleol yn gyffredinol wedi gwario'r 25% o'r derbynebaw y cânt hawl iddo drwy ddarparu cartrefi newydd. Gyda niferoedd gwerthiant Hawl i Brynu yn gostwng hefyd ni fydd y llif arian hwn yn un arwyddocaol mewn nifer o ardaloedd. Bydd yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol adnabod adnoddau amgen ar gyfer darparu gwaith cynnal a chadw parhaus ar y stoc tai sy'n parhau o dan reolaeth Awdurdodau Lleol/ Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. O ran rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn fwy effeithiol, byddem yn gobeithio, fel y nodir yn yr asesiad o effaith (10.17), y bydd gwell system rheoleiddio yn darparu hyder ychwanegol i fenthycwyr i gynyddu'r buddsoddi yn y sector hwn.</p> <p>Q5 - Nid oes gennym unrhyw sylw i'w wneud ar y pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth gyda golwg ar weithredu'r mesur fel yr amlinellir yn y memorandwm.</p>
Martyn Jones	HM10	Q1. O ran egwyddor rydym yn cefnogi'r pwr i Weinidogion Cymru atal yr Hawl i

<p>Cynghorydd ar Bolisi Cydraddoldeb, Age Cymru</p>	<p>Brynu mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai. Mae tai addas yn sylfaen i gymuned lwyddiannus a rhaid cefnogi pobl hŷn i fyw bywydau diogel, annibynnol a gweithgar sydd y mwyaf priodol ar eu cyfer hwy. Yng Nghymru, mae 16 y cant o gartrefi â rhywun dros 60 oed ynddynt yn bwy mewn tai dan berchnogaeth awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai.</p> <p>Stoc Tai Addas</p> <p>Gall pwysau ar y cyflenwad tai cymdeithasol effeithio ar y ddarpariaeth llety addas ar gyfer aelodau hŷn yn y gymuned. Mae pobl hŷn wedi dweud wrthym drwy'r 'Community Calculator' eu bod yn pryderu'n benodol ynghylch a oes mathau penodol o dai, fel tai unllawr yn benodol ar gael. Yn wir, mae rhai wedi sôn am fater gwerthu tai cyngor fel rhywbeth sy'n creu problemau. Mae'n hanfodol fod pob landlord cymdeithasol cofrestredig yn cadw ac yn diweddarau cofnodion o'r stoc tai er mwyn hwyluso'r gwaith o ddyrannu llety addas i bobl hŷn.</p> <p>Rydym am weld yr holl dai newydd yng Nghymru yn cael eu hadeiladu i safonau Cartref Gydol Oes sy'n eu gwneud yn addas i bobl o bob oed. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ymrwymo i Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru 2001, Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, er mwyn sicrhau bod pob ty newydd a gaiff ei adeiladu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cwrdd â safonau Cartrefi Gydol Oes ac fe hoffem weld ymestyn yr ymrwymiad hwn i bob cartref newydd yng Nghymru.</p> <p>Addasiadau</p> <p>Rydym yn gefnogol hefyd i gamau i ddarparu rhagor o bwerau rheoleiddio a phwerau ymyrraeth i Weinidogion Cymru mewn cysylltiad â darparu tai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r mwyafrif o bobl hŷn yn dymuno parhau i fyw gartref yn annibynnol hyd yn oed pan fydd ganddynt anghenion gofal, a gall addasiadau a gwasanaethau cynnal eu cynorthwyo'n ddirfawr i wneud hynny.</p>
---	--

	<p>Gall mân addasiadau fel canllawiau gafael, canllaw grisiau a rampiau fod yr un mor effeithiol âg addasiadau mwy cymhleth fel sedd grisiau, cawodydd rhwydd i fynd iddynt a lledu drysau yn ogystal â gwaith strwythurol. Mae mynediad at wasanaethau sy'n cynorthwyo pobl hŷn i fyw yn eu cartrefi yn hanfodol i les ac ysbryd annibynnol pobl hŷn. Yn anffodus, nid oes modd i adran Cyngor a Gwybodaeth Age Cymru gyfeirio pobl sy'n gwneud ymholiadau sy'n byw mewn tai cymdeithasol at asiantaethau partner fel Gofal a Thrwsio gan fod eu cylch gwaith yn cynnwys perchnogion tai yn unig, felly mae tenantiaid cynghorau yn colli'r cyfle i gael yr arbenigedd y gellir ei gynnig i helpu pobl i wneud cais am gymorth ariannol ar gyfer trwsïadau/addasiadau a dod o hyd i grefftwyr addas.</p> <p>Mewn tystiolaeth a ddarparwyd gennym i Bwyllgor Cyfle Cyfartal Cynulliad Cenedlaethol Cymru ym mis Rhagfyr 2008 nodwyd fod ein hastudiaethau achos yn nodi bod amseroedd aros ar gyfer addasiadau yn hir mewn llawer o awdurdodau lleol. Hyd yn oed ar gyfer addasiadau gweddol fach a syml, fel gosod sedd mewn baddon, mae'r broses yn cymryd oddeutu 6 - 9 mis yn aml. Yn aml gall pobl fod yn aros oddeutu 3 mis cyn cael asesiad cychwynnol ac rydym yn ymwybodol o un achos lle'r oedd yr adran gwasanaethau cymdeithasol yn gweithio ar restr aros am asesiad o hyd at 9 mis. Mae'n annerbyniol bod pobl hŷn sy'n anghenus yn gorfod aros am gyfnod hir am addasiadau sylfaenol sy'n hanfodol ar gyfer eu diogelwch, eu hurddas neu eu glendid personol. Mewn rhai amgylchiadau mae'n bosibl y bydd canlyniadau arwyddocaol i unrhyw oedi ar gyfer pobl hŷn sydd efallai mewn perygl o gwmpo o ganlyniad uniongyrchol i barhau i fyw mewn llety anaddas neu anniogel. Anafiadau yn dilyn cwympiadau yw achos mwyaf cyffredin derbyn pobl hŷn i'r ysbyty o bell ffordd a chwympiadau yw prif achos marwolaethau oherwydd anafiadau</p>
--	---

	<p>mewn pobl dros 75 oed. Cwmpo hefyd yw prif achos dros 40% o dderbyniadau i gartrefi nyrsio (y Fframwaith Gwasanaeth Cenedlaethol ar gyfer Pobl Hŷn; Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2001). Felly gallai buddsoddi yn y gwasanaethau ataliol cymharol rad hyn ddarparu arbedion sylweddol o ran costau iechyd a chostau gofal cymdeithasol drudfawr yn yr hir dymor.</p> <p>Mae'n holl bwysig bod y gwasanaeth cefnogi hanfodol hwn yn cael ei ddarparu'n gyflym ac mewn modd ymatebol, beth bynnag fydd sefyllfa neu leoliad person. Yn benodol, dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru sicrhau ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau bod cymorth grant ar gael ar gyfer gwaith trwsio ac addasu mewn tai y maent yn berchen arnynt a bod tenantiaid hŷn yn byw mewn tai diogel sy'n diwallu eu gofynion. Rydym hefyd o'r farn y gallai gwell rheoleiddio ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig alluogi Llywodraeth Cynulliad Cymru i sicrhau eu bod hefyd yn darparu gwelliannau ac addasiadau addas i denantiaid hŷn yn ôl y gofyn.</p> <p>Anghenion Amrywiol</p> <p>Mae'n bwysig fod gan bobl hŷn hawl i ystod o ddewisiadau o ran tai o ansawdd da sy'n diwallu eu gofynion wrth iddynt fynd yn hŷn ac mae'n bosibl fod gan rai pobl hŷn anghenion penodol iawn o ran darpariaeth. Tanlinellodd adroddiad gan y Rhwydwaith Pobl hŷn Lesbiaidd, Hoyw, Deurywiol a Thrawsrywiol anghenion penodol mewn perthynas â darpariaeth tai ac argymhellodd y dylid cwblhau hyfforddiant ymwybyddiaeth gan yr holl ddarparwyr gwasanaethau tai er mwyn gwella ymwybyddiaeth o'r anghenion tai i bobl o'r grwp Lesbiaid, Hoyw, Deurywiol a Thrawsrywiol yng Nghymru. Mae pobl hŷn o grwpiau lleiafrifoedd ethnig a ffoaduriaid hefyd yn wynebau problemau penodol o ran tai, fodd bynnag hyd yma cyfyngedig iawn fu'r ddarpariaeth o ddewisiadau tai diwylliannol briodol ar gyfer y grwp hwn.</p>
--	---

	<p>Er ein bod yn sylweddoli mai ychydig o effaith ar y materion hyn a gaiff atal yr Hawl i Brynu, teimlwn y gallai rhagor o bwerau i Weinidogion dros reoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru, fodd bynnag, eu galluogi i sicrhau bod tai yn diwallu anghenion penodol grwpiau ymylol yn well. Bydd hyn yn arbennig o berthnasol i grwpiau sy'n agored i nifer o ffyrdd o wahaniaethu ac eithrio, fel pobl hŷn o leiafrifoedd ethnig a phobl hŷn lesbiaidd, hoyw, deurywiol a thrawsrywiol</p> <p>Casgliad</p> <p>Mae Age Cymru yn cefnogi'r bwriadau a nodwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru wrth gyflwyno'r Mesur Arfaethedig ynghylch Tai (Cymru) ac mae o'r farn y gallai rhagor o bwerau yn y maes alluogi Lywodraeth Cynulliad Cymru i sicrhau bod gan bobl hŷn yng Nghymru hawl i ddewisiadau addas o ran tai beth bynnag fo'u sefyllfa.</p> <p>Roeddem yn falch o gael cyflwyno ymateb i ymgynghoriad "Cartrefi Cynaliadwy: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru" yn 2009 a gweld llawer o'r sylwadau wedi'u cynnwys yn adroddiad Pwyllgor Cyfle Cyfartal Cynulliad Cenedlaethol Cymru 'Yn Dal i Aros: Gwasanaethau Addasu a Chynnal a Chadw Cartrefi i Bobl Hŷn yng Nghymru' ym mis Gorffennaf 2009.</p> <p>Roeddem hefyd yn rhan o'r grwp cyngori a lywiodd yr asesiad effaith ar gydraddoldeb o Strategaeth Dai Genedlaethol Llywodraeth Cynulliad Cymru.</p> <p>Byddem yn argymhell yn gryf, os oes cytundeb gan y Cynulliad Cenedlaethol, bod camau dilynol a gymerir wedi'r Mesur Arfaethedig Tai (Cymru) yn adlewyrchu'r argymhellion a wnaed yn y dogfennau a soniwyd amdanynt. Byddai hynny o help i sicrhau bod y Mesur yn sicrhau'r canlyniadau gorau posibl i bobl hŷn.</p> <p>Byddai Age Cymru yn falch o gael gweithio gyda Chynulliad Cenedlaethol Cymru a Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddatblygu gwaith yn y maes hwn yn y dyfodol.</p>
--	--

