

Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018

Crynodeb o Ddeddf

Ionawr 2019



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

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/ymchwil

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

Senedd Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6295**
E-bost: Jonathan.Baxter@Cynulliad.Cymru
Twitter: [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)
Blog: SeneddYmchwil.blog

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2019**

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
Senedd Ymchwil

Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018

Crynodeb o Ddeddf

Ionawr 2019

Awduron:

Jonathan Baxter

Trosolwg o'r papur:

Cafodd Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 Gydsyniad Brenhinol ar 24 Ionawr 2018.

Gwnaeth y Deddf ddiddymu'r Hawl i Brynu (gan gynnwys yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Brynu a Estynnwyd) a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru o 26 Ionawr 2019 ymlaen. Mae Llywodraeth Cymru wedi datgan mai diben y Ddeddf yw diogelu stoc tai cymdeithasol Cymru ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu caffael cartrefi drwy'r farchnad dai. Roedd y Llywodraeth o'r farn bod y dull hwn o weithredu wedi'i seilio ar yr egwyddor datblygu cynaliadwy sydd wedi'i gynnwys yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ac y bydd hefyd yn annog awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd.

Yn ogystal â'r Memorandwm Esboniadol a oedd yn cyd-fynd â'r Bil, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddwy astudiaeth ymchwil ac amrywiaeth o asesiadau o effaith y Bil. Mae'r rhain i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

Mae'r papur briffio hwn yn nodi'r gwelliannau a wnaed ym mhob cam o'r broses graffu. Mae unrhyw gyfeiriad at y Memorandwm Esboniadol, yn cyfeirio at y fersiwn a gafodd ei ddiwygio ar ôl Cyfnod 2.



Cynnwys

1. Cyflwyniad	1
Cefndir polisi.....	2
Ymgynghoriad	4
Ystyriaethau Hawliau Dynol.....	5
Costau a buddion ariannol.....	6
2. Trosolwg o ddarpariaethau'r Ddeddf	7
Canllaw i adrannau'r Ddeddf fel y pasiwyd gan y Cynulliad	7
Gwelliannau Cyfnod 2.....	10
Gwelliannau Cyfnod 3.....	11
3. Yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig	12
Yr Hawl i Brynu	12
Yr Hawl i Brynu a Gadwyd	12
Yr Hawl i Brynu a Estynnwyd	13
Yr Hawl i Gaffael.....	13
4. Cymhellion a chyfyngiadau	14
Disgowntiau	14
Cyfyngiadau mewn ardaloedd gwledig	15

Yr hawl i gael y cynnig cyntaf	15
Mathau o gartrefi a oedd wedi'u heithrio o'r cynlluniau	15
Ad-dalu'r disgownt.....	16
Atal yr Hawl i Brynu	16
Gwerthu'n wirfoddol	18

5. Effaith yr Hawl i Brynu **19**

Mae'r stoc tai cymdeithasol yn lleihau	19
Ymestyn bod yn berchen tŷ.....	19
Y sector rhentu preifat.....	20
Materion eraill	20
Trafferthion ariannol	20
Barn benthycwyr morgesei.....	21
Fflatiau.....	21
Camddefnyddio'r cynllun	21

6. Defnyddio derbyniadau cyfalaf..... **22**

Awdurdodau lleol.....	22
Effaith System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai	22
O fis Ebrill 2015 ymlaen	23
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	23

7. Y polisi yn Lloegr a'r Alban.....24

Lloegr.....24

Yr Alban24

8. Ystadegau26

Prynu o dan y cynllun Hawl i Brynu26

Prynu o dan y cynllun Hawl i Gaffael26

Gwerthu'n anstatudol.....26

9. Deunydd darllen ychwanegol27**1. Cyflwyniad**

Bwriedir i'r papur briffio hwn gael ei ddarllen ar y cyd ag **Adroddiad Cyfnod 1 (PDF, 5.11MB)** y Pwyllgor Cydraddoldeb, Cymunedau a Llywodraeth Leol. Cyflwynwyd adroddiadau gan y **Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol** (PDF, 972KB) a'r **Pwyllgor Cyllid** (PDF, 842KB) yng Nghyfnod 1 hefyd.

Cyflwynwyd Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) gerbron y Cynulliad ar 13 Mawrth 2017. Yn ei **ddatganiad** i'r Cynulliad y diwrnod canlynol, dywedodd Carl Sargeant AC, Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant:

Bydd y Bil yn amddiffyn y stoc tai cymdeithasol i'w rhentu gan bobl nad ydynt yn gallu prynu na rhentu tŷ trwy'r farchnad breifat. Mae hyn yn cynnwys llawer o bobl agored i niwed sydd yn elwa'n fawr o gartrefi saff, diogel a fforddiadwy a ddarperir gan ein tai cymdeithasol. I grynhoi, bydd y Bil yn diddymu'r hawl i brynu, yr hawl i brynu a gadwyd a'r hawl i gaffael ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol. Bydd yr hawliau yn dod i ben ar gyfer cartrefi newydd na chawsant eu gosod yn flaenorol yn y sector tai cymdeithasol ddeufis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol. Er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o effaith y Bil, ni fydd diddymu hawliau ar eiddo sydd eisoes yn bodoli yn digwydd am o leiaf un flwyddyn ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol. Bydd pob tenant tai cymdeithasol yr effeithir arnynt yn cael gwybod yn ysgrifenedig o fewn dau fis o gael Cydsyniad Brenhinol, ac mae'r Bil yn ategu nodau ehangach Llywodraeth Cymru o greu Cymru fwy ffyniannus a thecach. Bydd yn helpu i fynd i'r afael â thlodi, a bydd yn helpu i warchod stoc o dai diogel, sicr a fforddiadwy i'w defnyddio gan bobl ar incwm isel neu sy'n agored i niwed.

Yn ogystal â'r Bil a'r Memorandwm Esboniadol, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru:

- datganiad o fwriad polisi sy'n amlinellu bwriad polisi y pwerau a ddirprwyir i Weinidogion Cymru yn y Ddeddf;
- dau adroddiad ymchwil y cyfeirir atynt yn y Memorandwm Esboniadol; a
- chyfres o asesiadau effaith.

Mae'r datganiad o fwriad polisi ar gael ar dudalen y Ddeddf ar [wefan](#) y Cynulliad. Mae'r adroddiadau ymchwil a'r asesiadau effaith ar gael ar [wefan](#) Llywodraeth Cymru.

Cefndir polisi

Yr Hawl i Brynu yw un o'r polisiau tai mwyaf poblogaidd ac, ar yr un pryd, y mwyaf dadleuol, a roddwyd ar waith dros y pedwar degawd diwethaf.

Er y caiff ei ystyried erbyn hyn yn un o bolisiau allweddol y llywodraeth Geidwadol o dan arweiniad Margaret Thatcher, roedd y polisi yn ymrwymiad ym **manifesto etholiadol Hydref 1974** y Ceidwadwyr pan oedd Edward Heath yn arwain y blaid. Yn y manifesto hwnnw, roedd ymrwymiad i ganiatáu i denantiaid cynghorau sir brynu eu cartrefi gyda disgownt o draean oddi ar werth y tŷ ar y farchnad. Hyd yn oed cyn cyflwyno'r Hawl i Brynu, roedd rhai tenantiaid yn gallu prynu tai awdurdodau lleol, ond cynllun gwirfoddol oedd hwnnw, gan ddibynnu ar ddisgresiwn yr awdurdod lleol. Ym 1979, y flwyddyn cyn cyflwyno'r Hawl i Brynu statudol, gwerthwyd 1,187 o anheddau awdurdodau lleol yng Nghymru.

Prynwyd tua 140,000 o dai yng Nghymru drwy'r cynllun Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Gwerthwyd y mwyafrif helaeth o dan y cynllun Hawl i Brynu. Mae hyn yn cynnwys yr Hawl i Brynu a Gadwyd sy'n effeithio ar gymdeithasau tai a grëwyd ar ôl trosglwyddo stoc. Darperir dadansoddiad ystadegol yn Rhan 8 o'r papur hwn.

Ers 1980, pan gafodd y cynllun Hawl i Brynu ei gyflwyno, gostyngodd **cyfanswm y stoc tai cymdeithasol** o dros 300,000 i tua 230,000 yn 2018. Yn y Memorandwm Esboniadol, nodir ym mharagraff 3.13 fod 45 y cant o'r stoc tai cymdeithasol **ym 1981** wedi'i werthu o dan y cynllun Hawl i Brynu.

Er bod cartrefi cymdeithasol newydd wedi'u hadeiladu, bron yn gyfan gwbl, gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (a gaiff eu galw'n gymdeithasau tai fel arfer), nid oes digon ohonynt wedi'u hadeiladu i gymryd lle'r stoc sydd wedi'i werthu. Mae'n glir fod galw mawr am dai cymdeithasol. Nid yw gwybodaeth am restrau aros tai cymdeithasol yn cael ei gasglu'n ganolog yng Nghymru, ond roedd gwaith ymchwil (PDF, 1.7MB) (cyhoeddwyd yn 2015) a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, yn awgrymu bod angen rhwng 3,500 a 5,000 o gartrefi yn y "sector cymdeithasol" bob blwyddyn. Mae'r "sector cymdeithasol" yn yr achos hwn yn cynnwys tai cymdeithasol traddodiadol, a chartrefi yn y sector rhentu preifat lle caiff Budd-dal Tai ei ddefnyddio i helpu i dalu'r rhent. I roi hynny mewn cyd-destun, mae ystadegau diweddaraf Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy yn dangos y cafodd 2,316 o dai fforddiadwy ychwanegol eu 'darparu' yn 2017-18 ledled Cymru, yn bennaf gan gymdeithasau tai. Ystyr 'darparu' yw bod yr unedau wedi'u cwblhau ac ar gael i bobl fyw ynddynt. **Mi wnaeth Llywodraeth Cymru ddiweddarau ei hamcangyfrif o'r angen am dai yng Nghymru ym mis Ionawr 2019.**

Yn gyffredinol, nid yw'r ffaith bod tai cymdeithasol yn cael eu gwerthu'n effeithio'n uniongyrchol ar nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael i'w gosod. Y rheswm dros hyn yw y bydd tenantiaid sy'n prynu eu cartrefi, yn aml yn parhau i fyw yno am nifer o flynyddoedd. Gan gymryd y byddai tenantiaid hefyd wedi aros yn yr un eiddo pe na byddent wedi prynu eu cartrefi, ni fyddai'r eiddo wedi bod ar gael i'w ailosod hyd yn oed pe na byddent wedi arfer yr Hawl i Brynu. Fodd bynnag, bydd yn effeithio ar nifer y tai sydd ar gael i'w hailosod yn y dyfodol os na chaiff tai newydd eu hadeiladu yn lle'r stoc tai cymdeithasol a gollwyd. Gwnaed rhywfaint o **waith ymchwil (PDF, 61KB)**, ar y mater hwn, a thynnodd yr Athro Steve Wilcox sylw ato pan roddodd dystiolaeth i'r Cynulliad yn 2010 mewn perthynas â Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) 2010. Roedd yr ymchwil hwnnw, a oedd yn seiliedig ar ddata'n ymwneud â Lloegr, yn awgrymu bod pobl yn aros yn eu cartrefi am 15 mlynedd ar ôl eu prynu.

Er bod y cynllun Hawl i Brynu wedi cynhyrchu derbyniadau cyfalaf sylweddol, nid oedd awdurdodau lleol yn gallu buddsoddi'r holl gyllid hwnnw mewn tai newydd. Mae rhagor o fanylion yn adran 6 o'r papur briffio hwn. Fodd bynnag, mae'n glir nad yw'r cynllun Hawl i Brynu wedi effeithio fawr ddim, os o gwbl, ar allu awdurdodau lleol i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y deng mlynedd diwethaf, yn ôl ymchwil Llywodraeth Cymru ei hun (gweler adran 5 o'r papur briffio hwn). Cyfeiriodd yr ymchwil at ffactorau mwy arwyddocaol sy'n effeithio ar allu awdurdodau lleol i adeiladu cartrefi newydd, sef System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (HRAS) a'r symiau y mae'n rhaid ei wario i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru. Gan fod pob un o'r 11 o awdurdodau lleol yng Nghymru sydd â stoc tai wedi gadael System HRAS, mae rhai wedi dechrau adeiladu cartrefi newydd unwaith eto ac mae gan eraill gynlluniau i wneud hynny. Fodd bynnag, nid yw awdurdodau lleol yn debygol o godi rhyw lawer o dai newydd, ac mae'r sefyllfa honno'n debygol o barhau am beth amser. Cymdeithasau tai fydd yn parhau i adeiladu'r rhan fwyaf o dai cymdeithasol.

Ym mharagraff 6.10 yn y Memorandwm Esboniadol, ystyrir a ellid defnyddio derbyniadau cyfalaf yn y dyfodol i godi tai yn lle'r stoc presennol. Nodir "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 newydd." Mae'n mynd rhagddo i nodi:

... 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.

Ymgynghoriad

Cyhoeddodd y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi **Bapur Gwyn** yn cynnig diwygio neu ddiddymu yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn 2015. Yn ôl y papur, er bod y stoc tai cymdeithasol o dan bwysau, roedd eiddo yn dal i gael eu prynu drwy'r cynlluniau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael. Diben y cynigion yn y papur oedd diogelu'r stoc tai cymdeithasol presennol rhag crebachu ymhellach.

Dyma oedd y cynigion:

- lleihau uchafswm y disgownt ar y pris gwerthu i £8,000; a
- datblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben, h.y. diddymu'r ddeddfwriaeth bresennol.

Awgrymodd y Papur Gwyn y gellid cymryd y ddau gam, gan leihau'r disgownt fel mesur tymor byr i leihau nifer y tai sy'n cael eu gwerthu. Dyna benderfynodd Llywodraeth Cymru ei wneud.

Cyhoeddwyd **crynodeb o'r ymatebion** i'r ymgynghoriad hwn ym mis Mai 2015. Daeth 94 o ymatebion i law. Cafwyd 30 gan denantiaid tai cymdeithasol, 21 gan gymdeithasau tai a 9 gan awdurdodau lleol. Daeth ymatebion eraill i law gan gyrff cynrychiadol, perchnogion preswyl a chyrff proffesiynol. Roedd 52 o ymatebwyr yn amlwg o blaid dod â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben, ac roedd 31 yn erbyn gwneud hynny.

Dyma rai o'r prif ddadleuon a gafwyd **o blaid** y cynnig:

- Ystyriwyd bod amddiffyn y stoc tai cymdeithasol ar gyfer y rhai y mae angen tai cymdeithasol arnynt yn bwysicach na diogelu gallu tenantiaid i brynu eu cartrefi;
- Mae hyd rhestrau aros yn dangos bod angen gweithredu i helpu pobl y mae angen tai cymdeithasol arnynt;
- Roedd yna deimlad na all y sector preifat lenwi'r bwlch yn ddigonol wrth i'r stoc tai cymdeithasol grebachu;
- Ystyrir bod y cynigion yn decach i denantiaid tai cymdeithasol. Byddai polisi unffurf ledled Cymru yn fwy derbyniol nag atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael mewn ardaloedd awdurdod lleol penodol

Dyma rai o'r dadleuon **yn erbyn** y cynigion:

- Teimlwyd na fyddai atal yr Hawl i Brynu/ Hawl i Gaffael yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'r stoc o gartrefi fforddiadwy sydd ar gael ar unwaith oherwydd y bydd y tenantiaid presennol yn parhau i fyw ynddynt. Ni fydd unrhyw gynnydd net i'w weld ar unwaith yn y cyflenwad tai cymdeithasol;
- Ystyriwyd bod egwyddor yr Hawl i Brynu yn un dda ond bod y cynllun yn ddiffygiol, a hynny'n bennaf am nad yw'r incwm a geir drwy werthu eiddo yn cael ei ail-fuddsoddi mewn tai cymdeithasol/ fforddiadwy newydd. Galwyd am newid y rheolau i fynd i'r afael â hyn;
- Roedd pryder bod prisiau tai uchel a phrisiau rhent preifat yn atal y rhan fwyaf o rentwyr cymdeithasol rhag bod yn berchen ar dai. Awgrymwyd y dylai tenantiaid hirdymor (cymwys) gael cadw'r Hawl i Brynu neu gael mwy o flaenoriaeth ar gyfer yr hawl. Nodwyd mai dim ond cyfran fach o gartrefi a gaiff eu 'colli' o'r sector tai fforddiadwy bob blwyddyn drwy'r Hawl i Brynu / yr Hawl i Gaffael;
- Nodwyd mai prinder tai oedd y prif ffactor o ran y diffyg tai fforddiadwy. Gofynnwyd sut y gellid mynd i'r afael â'r angen am dai yn fwy effeithiol nag ar hyn o bryd ac ni theimlwyd bod y cynigion yn mynd i'r afael â'r cwestiwn hwn

Yn ogystal ag ymgynghoriad ffurfiol, mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi amrywiaeth o waith ymgysylltu anffurfiol â rhanddeiliaid ym mharagraffau 4.9 i 4.23.

Ystyriaethau Hawliau Dynol

Fel y nodir yn rhan 2 o'r papur briffio hwn, mae adrannau 2 a 4 o'r Bil yn atal tenantiaid rhag arfer eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael eiddo sy'n cael ei ystyried yn rhan o'r stoc tai cymdeithasol newydd. Cafodd adran 6 wared ar yr hawliau hyn yn llwyr. Roedd y darpariaethau hyn yn golygu nad oedd cyfle i unigolion arfer eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael mwyach. Byddai unrhyw ddarpariaeth a oedd yn amddifadu unigolyn o'i eiddo yn golygu bod angen ystyried Erthygl 1 o Brotocol 1 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("A1P1").

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

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. At hynny, 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.

Costau a buddion ariannol

Trafododd y Pwyllgor Cyllid y Bil ar 29 Mawrth 2017 a chlywodd dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ar 3 Mai 2017. Mae adroddiad y Pwyllgor Cyllid i'w weld ar wefan y Cynulliad.

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn amlinellu'r costau sy'n gysylltiedig â chynigion y Bil mewn gwahanol sefyllfaoedd. Y sefyllfa sy'n adlewyrchu'r darpariaethau yn y Ddeddf yw opsiwn 5.

2. Trosolwg o ddarpariaethau'r Ddeddf

Prif ddiben y Ddeddf yw gwarchod y stoc tai cymdeithasol drwy gael gwared ar y rhwymedigaeth ar landlordiaid cymdeithasol i werthu eu heiddo o dan yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae'r Ddeddf yn diddymu'r ddau gynllun yn raddol: yn gyntaf, drwy gyfyngu ar hawliau tenantiaid i brynu unrhyw dai newydd yn y stoc tai cymdeithasol (dechreuodd hyn ddeufis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol) ac yna, ar 26 Ionawr 2019, caiff yr hawliau hynny eu diddymu'n gyfan gwbl. Mae'r Ddeddf hefyd yn cynnwys darpariaethau i sicrhau bod tenantiaid, a darpar denantiaid, yn ymwybodol o'r newidiadau.

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud ei bod yn bwriadu diddymu'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a hawliau cysylltiedig ar 26 Ionawr 2019.

Canllaw i adrannau'r Ddeddf fel y pasiwyd gan y Cynulliad

Mae'r Ddeddf yn cynnwys 12 o adrannau ac 1 Atodlen. Yn y Nodiadau Esboniadol yn atodiad 2 i'r Memorandwm Esboniadol (tudalennau 72 i 77) ceir trosolwg o'r hyn y mae pob adran yn ei wneud.

- Mae adran 1 yn rhoi trosolwg o brif ddarpariaethau'r Ddeddf. Fe'i diwygiwyd yn ystod Cyfnod 2 o'r gwaith craffu i adlewyrchu'r newid i adran 8 sy'n ychwanegu at y rhestr o gyrrff y mae'n rhaid anfon y ddogfen 'gwybodaeth i denantiaid' atynt.
- Dywedir bod adrannau 2 i 5 o'r Ddeddf yn cyfyngu ar hawl tenantiaid i brynu cartrefi. Fodd bynnag, mewn gwirionedd, roeddent yn dileu'r hawliau hynny os oedd y cartref dan sylw'n cael ei ystyried yn ychwanegiad newydd at y stoc tai cymdeithasol. Mae'r Ddeddf yn cynnwys eithriadau i'r "cyfyngiadau" hynny - hy amgylchiadau lle roedd yr hawl i brynu / caffael yn parhau, nes cafodd yr hawl ei ddiddymu'n llawn. Roedd yr eithriadau hyn yn cynnwys achosion lle na chafodd y tenant ddewis gwirioneddol ynglŷn â symud i'r eiddo dan sylw oherwydd bod gorchymyn llys wedi'i nodi fel llety addas. Cafodd adrannau 2 i 5 eu diddymu gan adran 6 ar 26 Ionawr 2019.
- Yna, gwnaeth adran 6 ddileu'n llwyr hawl tenantiaid i arfer yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael. Gwnaeth yr adran hon ddiddymu adrannau 2 i 5 o'r Bil - hy, yr adrannau a oedd yn diddymu hawliau mewn perthynas â stoc tai cymdeithasol newydd - gan nad oedd angen y rhain mwyach, mae'n amlwg, ar ôl i'r hawliau gael eu diddymu'n llwyr. Gwnaeth adran 6 hefyd ddiddymu adran 8, a oedd yn ymwneud â darparu gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid am y ddeddfwriaeth. Sylwch fod adran 6 yn dod i rym ar ddiwrnod a bennir mewn

Gorchymyn gan Weinidogion Cymru. Roedd yn rhaid i'r diwrnod penodedig fod o leiaf 12 mis ar ôl i'r Bil dderbyn Cydsyniad Brenhinol. Mae Erthygl 2 o Orchymyn Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 (Cychwyn a Darpariaethau Arbed) 2018 yn nodi mai'r diwrnod y byddai adrannau 6 a 7 o'r Ddeddf yn dod i rym oedd 26 Ionawr 2019. Roedd hyn yn golygu bod gan denantiaid 12 mis i arfer eu Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn dilyn Cydsyniad Brenhinol.

- Gwnaeth adran 7 ddileu pŵer Gweinidogion Cymru i roi grantiau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (cymdeithasau tai) a darparwyr tai cymdeithasol cofrestredig preifat mewn perthynas â'r disgownt a dderbyniwyd gan denantiaid a oedd y prynu eu cartrefi, "oni bai bod y tenant wedi arfer yr Hawl i Gaffael". Roedd hyn yn diddymu adran 21 o Ddeddf Tai 1996. Nid oes grantiau wedi'u rhoi o dan yr adran honno yng Nghymru ers blynyddoedd. Yn debyg i adran 6, daw hyn i rym drwy Orchymyn gan Weinidogion Cymru, ond ni ddaw i rym tan o leiaf 12 mis ar ôl i'r Bil dderbyn Cydsyniad Brenhinol. Eto, y diwrnod penodedig yw 26 Ionawr 2019. Fodd bynnag, mae Erthygl 4 o Orchymyn Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 (Cychwyn a Darpariaethau Arbed) 2018 yn gwneud darpariaethau arbed i gynnal effaith **adran 21** o Ddeddf Tai 1996 mewn perthynas ag unrhyw warediadau a wnaed cyn 26 Ionawr 2019.
- Roedd adran 8 o'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi gwybodaeth a fydd yn helpu tenantiaid i ddeall effaith y Bil a'r terfynau amser a fydd yn berthnasol iddynt os ydynt am arfer eu Hawl i Brynu neu eu Hawl i Gaffael. Cyflwynwyd nifer o welliannau i'r adran hon yn ystod cyfnod 2 a chyfnod 3. Roedd yn rhaid cyhoeddi'r wybodaeth hon o fewn mis i'r Ddeddf dderbyn Cydsyniad Brenhinol. Roedd yn rhaid i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i roi'r wybodaeth hon i bob landlord cymwys. Yna, roedd yn rhaid i bob landlord roi unrhyw wybodaeth a oedd yn berthnasol yn eu barn hwy i'r tenantiaid perthnasol a hynny o fewn dau fis i'r adran hon ddod i rym, neu o fewn mis i dderbyn y wybodaeth, pa bynnag oedd y cynharaf. Roedd yn rhaid i'r wybodaeth hon (neu, yn achos landlordiaid, y wybodaeth yr ystyriwyd iddi fod yn berthnasol) gael ei chyhoeddi ar wefannau Llywodraeth Cymru a landlordiaid unigol. Roedd yn rhaid i'r wybodaeth a ddarparwyd gynnwys y dyddiad y byddai'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben mewn perthynas ag anheddau a oedd yn newydd i'r stoc tai cymdeithasol a'r dyddiad y byddai'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael eu diddymu.
- Roedd yn rhaid i landlordiaid sicrhau eu bod yn darparu'r wybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid yn y modd mwyaf priodol gan roi sylw i'w hanghenion a'u nodweddion penodol.

Hefyd, roedd yn rhaid i Weinidogion Cymru ddarparu copi o'r ddogfen wybodaeth a ddarparwyd i denantiaid i gyrff a oedd yn cynrychioli tenantiaid a sefydliadau perthnasol eraill. Cafodd y wybodaeth hon ei chyhoeddi ar wefan **Llywodraeth Cymru**.

- Mae adran 9 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. Mae'n arwyddocaol na chafodd y diwygiadau canlyniadol i Ddeddf Tai 1985 eu cynnwys yn yr atodlen i'r Bil. Nid yw'r diddymiaidau a'r diwygiadau sy'n gymwys i Ddeddf Tai 1985 wedi'u cynnwys ar wyneb y Bil oherwydd y caiff Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ei gweithredu'n fuan. Mae esboniad pellach yn y **Datganiad ar Fwriad Polisi'r Bil** (PDF, 494KB) a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru pan gyflwynwyd y Bil:

Caiff diwygiadau canlyniadol i Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 eu gwneud drwy is-ddeddfwriaeth at ddibenion bod yn hyblyg o ran amseru unrhyw ddiwygiadau, yn sgil y cysylltiad rhwng gweithredu'r Bil hwn a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Bydd drafft o'r diwygiadau canlyniadol sydd eu hangen i Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 yn cael ei roi i'r pwyllgor. Bwriedir i'r elfennau trosiannol, arbed a chanlyniadol fod yn addas ar gyfer y broses o ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru, fel bod y gyfraith newydd yn gweithredu yn y modd y bwriedir iddi wneud.

Gwnaethpwyd y diwygiadau canlyniadol i Ddeddf Tai 1985 yn y *Rheoliadau Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 (Diwygiadau Canlyniadol a Darpariaethau Arbed) 2019*. Cafodd y rheoliadau hyn eu cytuno gan y Cynulliad ar 22 Ionawr 2019.

- Darparwyd drafft o'r gwelliannau arfaethedig gan Ysgrifennydd y Cabinet mewn **Ilythyr at Gadeirydd** y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, wedi'i ddyddio 21 Mehefin 2017.
- Adran safonol yw adran 10, sy'n dweud bod yn rhaid i reoliadau a wneir o dan y Bil hwn gael eu gwneud drwy offeryn statudol ac, os byddant yn newid deddfwriaeth sylfaenol, byddant yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.
- Mae adran 11 yn rhestru pryd y daw'r adrannau i rym. Daeth adran 8 (gwybodaeth i denantiaid), ymysg eraill, i rym ar y diwrnod y cafodd y Bil Cydsyniad Brenhinol (24 Ionawr 2018). Daeth adrannau 2 i 5 i rym ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol. Byddai adrannau 6 a 7 yn dod i rym drwy orchymyn, ac nid tan o leiaf 12 mis ar ôl i'r Bil dderbyn Cydsyniad Brenhinol.

- Mae adran 12 yn nodi mai teitl byr y Ddeddf yw "Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018".

Gwelliannau Cyfnod 2

Cynhaliwyd **trafodaethau Cyfnod 2** yn y Pwyllgor ar 5 Hydref 2017.

Derbyniwyd pob un o welliannau Llywodraeth Cymru, ond o ran gwelliannau'r gwrthbleidiau, cawsant naill ai eu gwrthod, eu tynnu'n ôl, ni chawsant eu cynnig, neu ni chawsant eu derbyn.

Cyflwynwyd gwelliant 34 gan Bethan Jenkins AC ac roedd yn adlewyrchu argymhelliad 4 yn **Adroddiad y Pwyllgor yng Nghyfnod 1** y dylid darparu gwybodaeth i denantiaid mewn ieithoedd a fformatau priodol. Roedd Ysgrifennydd y Cabinet yn cefnogi egwyddor y gwelliant, a chytunodd i weithio gyda Bethan Jenkins i gyflwyno gwelliant wedi'i ail-ddrafftio yng Nghyfnod 3. Maes o law, tynnwyd gwelliant 34 yn ôl.

Derbyniwyd y gwelliannau a ganlyn:

- Mae gwelliant 1 yn mewnosod geiriad ychwanegol i'r trosolwg o'r Bil yn adran 1. Mae hyn yn adlewyrchu'r gwelliant a wnaed i adran 8 sy'n ychwanegu at y rhestr o gyrff y mae'n rhaid anfon y ddogfen 'gwybodaeth i denantiaid' atynt;
- Gwnaed nifer o welliannau technegol a gwelliannau drafftio i'r Bil. Mae gwelliannau 2, 3 a 4 yn egluro ym mha Ddeddf y gwneir y diddymiadau. Mae gwelliant 15 yn gwneud mân newid technegol i eiriad adran 11;
- Mae gwelliant 5 yn mewnosod isadran newydd yn adran 8. Effaith y gwelliant hwn yw rhoi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i roi copi o'r ddogfen gwybodaeth i denantiaid i gyrff sy'n cynrychioli tenantiaid a sefydliadau perthnasol eraill;
- Derbyniwyd gwelliannau 6, 7 ac 8 gan y Pwyllgor, ac roeddynt yn ymwneud â gwybodaeth ar gyfer tenantiaid a darpar denantiaid. Mae gwelliant 6 yn disodli geiriad yn adran 8 ac yn rhagnodi'r wybodaeth sy'n ofynnol i bob landlord cymwys ei ddarparu i bob tenant perthnasol i gyflawni'i ddyletswydd o dan adran 8(3)(a). Mae gwelliant 7 yn dileu geiriad yn adran 8, ac effaith hynny yw darparu bod yn rhaid i landlord cymwys ddim ond cyhoeddi gwybodaeth sydd, yn ei farn ef, yn berthnasol i'w denantiaid a'i ddarpar denantiaid. Mae gwelliant 8 yn mewnosod geiriad yn adran 8 i sicrhau bod landlord cymwys yn cyhoeddi'r wybodaeth sy'n ofynnol;

- Mae gwelliant 9 yn mewnosod diffiniad o "awdurdod tai lleol";
- Mae gwelliant 10 yn disodli geiriad yn adran 10 ac yn egluro mai adran 9 o'r Bil yw'r unig bŵer i wneud rheoliadau y mae adran 10 yn gymwys iddo. Mae gwelliannau 11, 12, 13 ac 14 oll yn ymwneud â'r un mater.

Gwelliannau Cyfnod 3

Cynhaliwyd trafodaethau Cyfnod 3, gan waredu'r gwelliannau perthnasol, yn y Cyfarfod Llawn ar 28 Tachwedd 2017.

Gwelliannau 15 ac 16 oedd yr unig rhai a dderbyniwyd yng Nghyfnod 3. Roeddent yn diwygio adran 8. Roedd y gwelliannau hyn yn ymwneud â gwybodaeth ar gyfer tenantiaid a darpar denantiaid a'r gofynion ar gyfer landlordiaid. Wrth gynnig y gwelliannau a gyflwynwyd yn enw Bethan Jenkins AC (Plaid Cymru), nododd Siân Gwenllian (Plaid Cymru) eu bod:

...yn adlewyrchu'r angen am i wybodaeth am y Bil gael ei darparu mewn dull hygyrch sy'n adlewyrchu argymhelliad 4 adroddiad y pwyllgor cydraddoldeb a fu'n edrych ar hyn. Rydym ni wedi gweithio efo'r Llywodraeth ar y gwelliannau yma, ac mae angen y gwelliannau i sicrhau bod cyfathrebu efo'r tenantiaid yn digwydd mewn dull hygyrch.

Derbyniwyd gwelliannau 15 ac 16 heb bleidlais. Cafodd y gwelliannau eraill naill ai eu gwrthod, eu tynnu'n ôl, ni chawsant eu cynnig, neu ni chawsant eu derbyn.

3. Yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig

Roedd yr Hawl i Brynu, a'r hawliau cysylltiedig y mae'r Ddeddf hon yn eu cynnwys, yn caniatáu i denantiaid brynu eu cartref am bris rhatach ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf cymhwyso ar gyfer pob cynllun. Isod, mae trosolwg byr o'r meini prawf hynny, a'r prif gyfyngiadau. Bydd unrhyw gais i arfer yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig a wnaed cyn 26 Ionawr 2019 yn parhau i gael ei brosesu yn unol ag Erthygl 3 o Orchymyn Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 (Cychwyn a Darpariaethau Arbed) 2018, er nad yw'r ddeddfwriaeth Hawl i Brynu fel arall yn berthnasol i Gymru. Bydd Erthygl 3 o orchymyn 2018 hefyd yn sicrhau bod dyletswyddau eraill, fel yr angen i ad-dalu disgownt mewn amgylchiadau penodol, yn parhau. Mae Rheoliad 5 o Reoliadau Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 (Diwygiadau Canlyniadol a Darpariaethau Arbed) 2019 yn gwneud darpariaeth arbed tebyg.

Yr Hawl i Brynu

Cafodd yr Hawl i Brynu ei chyflwyno ym 1980. Roedd yr Hawl i Brynu yn rhoi hawl statudol i denantiaid diogel brynu eu cartref am bris gostyngol. Mae tenantiaeth 'ddiogel' yn fath arbennig o denantiaeth sy'n cael ei rhoi gan landlordiaid y sector cyhoeddus. Mae'n rhoi diogelwch deiliadaeth hirdymor i denantiaid, ar yr amod eu bod yn cadw at amodau'r denantiaeth. Cafodd yr Hawl i Brynu ei gyflwyno ym 1980. Roedd rhai mathau o eiddo wedi'u heithrio o'r Hawl i Brynu, ac roedd yn rhaid i'r tenant hefyd fodloni meini prawf cymhwysedd penodol. Yr awdurdod lleol fydd landlord y rhan fwyaf o denantiaid diogel, ond gall sefydliadau eraill yn y sector cyhoeddus hefyd roi tenantiaethau diogel. Yn y gorffennol, roedd cymdeithasau tai hefyd yn gallu rhoi tenantiaethau diogel, ond nid ers mis Ionawr 1989.

Yr Hawl i Brynu a Gadwyd

Roedd hyn yn effeithio'n bennaf ar denantiaid cymdeithasau tai a oedd yn rhentu cartref roedd awdurdod lleol yn arfer bod yn berchen arno. Mae'n debygol hefyd yr oedd gan y tenantiaid hyn yr Hawl i Gaffael.

Os oedd tenant wedi dod yn denant sicr mewn eiddo cymdeithas tai yn dilyn trosglwyddiad gwirfoddol ar raddfa fawr (y cyfeirir ato fel arfer fel trosglwyddo stoc) byddai ei hawl i brynu o dan *Ddeddf Tai 1985* yn cael ei gadw, er nad oedd ganddo denantiaeth ddiogel mwyach. Hwn oedd yr Hawl i Brynu a Gadwyd. Mae gan denantiaid 'sicr' hawliau tebyg iawn i denantiaid diogel, ac mae ganddynt sicrwydd deiliadaeth hirdymor. Mae hyn yn cyferbynnu â thenantiaethau byrddaliad sicr,

sef y math mwyaf cyffredin o denantiaeth yn y sector rhentu preifat, nad ydynt yn cynnig fawr ddim sicrwydd o ran deiliadaeth. Bydd gan y rhan fwyaf o denantiaid cymdeithasau tai denantiaethau sicr.

Yr Hawl i Brynu a Estynnwyd

Roedd yr Hawl i Brynu a Estynnwyd yn ymestyn yr Hawl i Brynu i eiddo lle'r oedd mwy nag un buddiant. Yn ogystal â buddiant y landlord, roedd yn rhaid cael buddiant a oedd yn berchen i gorff arall yn y sector cyhoeddus. Gallai hyn fod yn gymwys i eiddo lesddaliad.

Yr Hawl i Gaffael

Bydd gan y rhan fwyaf o denantiaid cymdeithasau tai denantiaeth sicr, er y bydd gan nifer fach o denantiaid denantiaeth ddiogel. Byddai gan rai hefyd denantiaeth byrddaliad sicr - tenantiaid newydd yn bennaf. Byddai gan denantiaid sicr a diogel a oedd yn rhentu eiddo gan gymdeithasau tai yr Hawl i Gaffael os oeddent yn bodloni amodau penodol. Roedd yr Hawl i Gaffael yn seiliedig ar yr Hawl i Brynu, ond roedd ambell wahaniaeth, sef:

- I fod yn gymwys, roedd yn rhaid i'r eiddo fod wedi derbyn arian cyhoeddus ar, neu ar ôl, 1 Ebrill 1997 ac roedd yn rhaid i'r eiddo fod wedi parhau i fod yn y sector rhent cymdeithasol neu wedi cael ei drosglwyddo o awdurdod lleol i landlord cymdeithasol cofrestredig ar, neu ar ôl, 1 Ebrill 1997;
- Roedd cartrefi mewn ardaloedd gwledig rhagnodedig wedi'u heithrio o'r Hawl i Gaffael.

Roedd amodau cymhwyso eraill yr oedd yn rhaid i'r tenant eu bodloni'r un fath â'r rhai a oedd yn berthnasol i'r Hawl i Brynu. Er yr oedd uchafswm y disgowntiau arian parod a gynigiwyd o dan yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu yr un fath (£8,000 yn syth cyn diddymu'r hawliau hyn), roedd disgowntiau'r Hawl i Brynu yn llawer uwch yn y gorffennol. Oherwydd hyn, roedd y cynllun Hawl i Brynu yn llawer mwy atyniadol i denantiaid.

Gwahaniaeth allweddol arall yw y gallai'r landlord, o dan yr Hawl i Gaffael, gynnig eiddo arall i'r tenant ei brynu.

4. Cymhellion a chyfyngiadau

Disgowntiau

Yn wreiddiol o dan y cynllun Hawl i Brynu, roedd gan denantiaid yr hawl i ddisgownt sylweddol oddi ar werth y farchnad, sef o leiaf 33 y cant os oeddent wedi bod yn denant diogel am o leiaf dair blynedd a hyd at 50 y cant os oeddent wedi bod yn denant diogel am gyfnod hirach. Roedd yr union ddisgownt yn dibynnu ers pryd roeddent wedi bod yn denant diogel. Yn wreiddiol, pennwyd uchafswm o £25,000 ar y disgownt mewn termau arian parod. Pris cyfartalog cartref yng Nghymru ym 1980 oedd £19,000. Erbyn diwedd chwarter cyntaf 1981 roedd tua 28,000 o bobl yng Nghymru wedi gwneud cais i brynu eu cartref eu hunain.

Yn dilyn Deddf Tai a Rheolaeth Adeiladu 1984, cafodd yr Hawl i Brynu ei ymestyn i denantiaid a oedd yn rhentu eiddo ar les hir gan awdurdod cyhoeddus a chafodd y cyfnod cymhwyso ei leihau o dair blynedd i ddwy flynedd. Roedd y disgownt yn cynyddu i uchafswm o 60 y cant ar ôl 30 mlynedd fel tenant.

Y prif gymhelliad i brynu tŷ drwy'r cynllun Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael fu'r hawl i gael disgownt oddi ar werth llawn yr eiddo ar y farchnad. Cafodd uchafswm y disgownt ei leihau'n raddol, a'r swm oedd £8,000 cyn diddymu'r hawliau.

Y disgownt arian parod mwyaf a oedd ar gael o dan y cynllun Hawl i Brynu oedd £50,000 rhwng 1989 a 1999. Mae uchafswm y disgowntiau arian parod ar gyfer yr Hawl i Brynu wedi'i nodi mewn is-ddeddfwriaeth, sef:

- *Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Uchafswm Disgownt) 1980*: o 3 Hydref 1980 (cychwyn y cynllun) **£25,000**;
- *Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Uchafswm Disgownt) 1986*: o 7 Ionawr 1987, **£35,000**
- *Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Uchafswm Disgownt) 1989*: o 11 Ebrill 1989, **£50,000**;
- *Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Terfynau'r Disgownt) (Cymru) 1999*: o 11 Mawrth 1999, yr uchafswm a bennwyd oedd **£24,000; £16,000** o 2 Ebrill 2003; ac £8,000 o 14 Gorffennaf 2015;

Yng Ngorchymyn Tai (Hawl i Gaffael) (Disgownt) (Cymru) 1997, nodwyd mai uchafswm y disgownt posibl ar gyfer prynu eiddo o dan yr Hawl i Gaffael oedd 25 y cant neu uchafswm o £16,000. Rhwng 14 Gorffennaf 2015 a 25 Ionawr 2019, y disgownt oedd £8,000.

Roedd union lefel y disgownt yn dibynnu ar ba mor hir yr oedd y prynwr wedi bod yn denant sector cyhoeddus ac a oedd yr eiddo yn dŷ neu'n fflat.

Cyfyngiadau mewn ardaloedd gwledig

Gallai tenantiaid mewn rhai ardaloedd gwledig naill ai wynebu cyfyngiadau wrth arfer yr Hawl i Brynu neu, yn achos yr Hawl i Gaffael, nid oedd yn gallu arfer yr hawl hwnnw o gwbl. Caiff yr ardaloedd dan sylw eu rhestru yn y *Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003*. Roedd y cyfyngiadau hyn yn berthnasol hefyd i eiddo mewn Parciau Cenedlaethol, ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

O dan adran 157 o *Ddeddf Tai 1985*, gallai eiddo mewn unrhyw un o'r ardaloedd hyn gael eu gwerthu yn amodol ar gyfamod a oedd yn cyfyngu ar hawl y tenant (gan gynnwys unrhyw olynydd iddo mewn teitl ac unrhyw berson sy'n derbyn teitl oddi tano neu olynydd o'r fath) i gael gwared ar y tŷ annedd. Oherwydd y cyfyngiad hwn, dim ond i berson a oedd naill ai'n byw neu'n gweithio yn yr ardal leol yr oedd hawl gwerthu neu osod yr eiddo. Neu, os penderfynwyd gwerthu'r eiddo cyn pen deng mlynedd, gallai'r landlord ei gwneud yn ofynnol i'r eiddo gael ei gynnig iddo ef neu landlord cymdeithasol arall o dan yr Hawl i gael y Cynnig Cyntaf (gweler isod).

Yr hawl i gael y cynnig cyntaf

Os oedd eiddo'n cael ei brynu o dan yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael a'r perchennog wedi hynny yn dymuno ei werthu cyn pen deng mlynedd, roedd yn rhaid cynnig gwerthu'r eiddo i'r cyn-landlord yn gyntaf, neu i landlord cymdeithasol arall yn yr ardal, a hynny am bris a oedd yn cyfateb i werth llawn yr eiddo ar y farchnad. Roedd hyn yn berthnasol ym mhob ardal, nid dim ond ardaloedd gwledig, ac roedd hefyd yn berthnasol i eiddo a oedd yn cael ei werthu'n wirfoddol lle cafwyd disgownt. Cyflwynwyd y ddarpariaeth hon yn 2005.

Mathau o gartrefi a oedd wedi'u heithrio o'r cynlluniau

Roedd y mathau o gartrefi a oedd wedi'u heithrio wedi'u nodi yn Atodlen 5 i *Ddeddf Tai 1985*, ac roeddent yn cynnwys tenantiaid rhai mathau o:

- Dai cysgodol:
- Eiddo a oedd wedi'i addasu ar gyfer pobl anabl, ond dim ond os oedd yn un o grŵp o dai annedd y byddai'r landlord yn eu gosod fel arfer i bobl ag anabledd corfforol, ac roedd gwasanaeth cymdeithasol neu gyfleusterau arbennig yn cael eu darparu yn agos at y grŵp o dai annedd a hynny er mwyn cynorthwyo dim ond y rhai a oedd yn byw ynddynt, neu'n rhannol er mwyn gwneud hynny.
- Eiddo a gafodd ei osod mewn cysylltiad â chyflogaeth unigolyn.

Ad-dalu'r disgownt

Mae'n bosibl y byddai angen i brynwr ad-dalu (mae rhai eithriadau) swm o arian i'w gyn-landlord os oedd yn gwerthu'r eiddo cyn pen pum mlynedd ar ôl iddo'i brynu. Roedd yr union swm yr oedd yn rhaid iddo ei ad-dalu'n dibynnu ar ba mor fuan yr oedd yn gwerthu ei gartref, y disgownt canrannol a gafodd pan brynodd yr eiddo a gwerth presennol ei gartref. Yn ystod blynyddoedd cynnar y cynllun Hawl i Brynu, y cyfnod ad-dalu oedd dwy flynedd, a thair blynedd yn achos yr Hawl i Gaffael. Cynyddodd hyn i bum mlynedd o dan *Ddeddf Tai 2004* a hynny mewn perthynas â'r ddau gynllun.

Roedd rhai cartrefi a gawsant eu gwerthu neu eu trosglwyddo wedi'u heithrio rhag y gofyniad i ad-dalu'r disgownt, ee os oeddent yn cael eu trosglwyddo o un aelod penodol o'r teulu i'r llall. Yn ogystal, pe bai perchennog y cartref yn wynebu caledi os byddai'n rhaid iddo ad-dalu'r disgownt, ac os oedd ei amgylchiadau yn cyfiawnhau hynny, gallai ei gyn-landlord benderfynu peidio â gofyn iddo dalu'r ddyled, neu ran ohoni.

Atal yr Hawl i Brynu

Roedd awdurdodau lleol yng Nghymru yn gallu gofyn i'r Hawl i Brynu a'r hyn y mae *Mesur Tai (Cymru) 2011* yn eu galw yn 'hawliau cysylltiedig' gael eu hatal yn eu hardal am gyfnod o hyd at bum mlynedd. Roedd yn bosibl ymestyn y cyfnod am uchafswm o ddeng mlynedd. 'Hawliau perthnasol' yw'r term a ddefnyddir ym Mesur 2011, er bod y term 'Hawliau cysylltiedig' yn cael ei ddefnyddio yn y Ddeddf hon. Yr un yw'r ystyr.

Pwrpas atal yr hawliau oedd sicrhau bod tai cymdeithasol yn dal ar gael tra bod y cyflenwad o dai cymdeithasol yn cynyddu drwy ddulliau eraill.

Yn 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru **ganllawiau** i awdurdodau lleol ynghylch ceisiadau i atal yr Hawl i Brynu yn eu hardaloedd.

Cyn cyflwyno cais, roedd yn rhaid i'r awdurdod lleol gynnal ymgynghoriad ynglŷn â'r cais i atal y cynllun dros dro, ac roedd yn rhaid i'r ymgynghoriad hwnnw gadarnhau bod yr amod yn ymwneud â phrinder tai wedi'i fodloni. Yr awdurdodau lleol a oedd yn gyfrifol am wneud cais i atal y cynllun, hyd yn oed os nad oedd ganddynt stoc tai eu hunain.

Roedd yr amod yn ymwneud â phrinder tai yn golygu:

- bod y galw am dai cymdeithasol yn ardal yr awdurdod tai lleol yn sylweddol uwch na'r nifer a oedd ar gael, neu a oedd yn debygol o fod ar gael, a
- bod yr anghydbwysedd rhwng nifer y tai a'r galw amdanynt yn debygol o gynyddu wrth i denantiaid arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.

Roedd y rhanddeiliaid yr oedd yn rhaid ymgynghori â nhw (adran 2 o Fesur 2011) yn cynnwys darparwyr tai cymdeithasol yn yr ardal lle'r oedd bwriad atal y cynllun dros dro, awdurdodau lleol cyfagos a chyrff a oedd yn cynrychioli buddiannau'r tenantiaid. Roedd yn bosibl atal y cynllun dros dro mewn perthynas â rhai mathau o eiddo (er enghraifft, y rhai a oedd â mwy na nifer penodol o ystafelloedd gwely neu eiddo a oedd yn perthyn i ddarparwr tai cymdeithasol penodol) ac i rannau penodol o ardal yr awdurdod lleol. Llwyddodd saith awdurdod lleol i atal y cynllun, ac roedd y penderfyniad yn cynnwys pob "tŷ annedd perthnasol" drwy eu hardaloedd cyfan. "Tŷ annedd perthnasol" oedd tŷ annedd lle'r oedd y landlord yn ddarparwr tai cymdeithasol ac roedd gan y tenant yr hawl i brynu, neu hawliau cysylltiedig (fel yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael). Roedd yn bosibl amrywio neu ddirymu'r cyfarwyddiadau wedyn ar gais yr awdurdod lleol. Hefyd, roedd yn bosibl eu hymestyn, ond nid oedd yn bosibl rhoi cyfarwyddyd i'w hymestyn y tu hwnt i gyfnod o ddeng mlynedd ar ôl dyddiad y cyfarwyddyd cyntaf.

Roedd ceisiadau gan denantiaid i arfer yr Hawl i Brynu neu hawliau cysylltiedig a gyflwynwyd i'r landlord cyn i Lywodraeth Cymru ystyried cais am gyfarwyddyd yn mynd rhagddynt yn y ffordd arferol. Fodd bynnag, yn ôl adran 31 o'r Mesur, roedd ceisiadau a gyflwynwyd i'r landlord ar ôl y dyddiad y byddai Llywodraeth Cymru yn penderfynu ystyried cais am gyfarwyddyd gan yr awdurdod tai lleol yn cael eu 'hoedi'.

Os nad oedd Llywodraeth Cymru wedi caniatáu neu wrthod cais am gyfarwyddyd o fewn chwe mis, gan ddechrau ar y dyddiad y gwnaethant benderfynu ystyried y cais, byddai'r 'oedi' yn dod i ben ar y diwrnod ar ôl diwedd y cyfnod hwnnw.

Cafodd yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig eu hatal yn 7 o'r 22 ardal awdurdod lleol (Sir Gaerfyrddin, Abertawe, Ynys Môn, Sir y Fflint, Sir Ddinbych, Caerdydd a

Phowys) cyn diddymu'r hawl hon. Yn yr ardaloedd hynny lle cymeradwywyd atal yr hawliau, nid chafodd tenantiaid gyfle arall i brynu eu cartref o dan yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael. Roedd yn rhaid i denantiaid mewn ardaloedd eraill gyflwyno eu cais cyn diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael er mwyn symud ymlaen.

Yn 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru **ganllawiau** i awdurdodau lleol ynglŷn â cheisiadau i atal yr Hawl i Brynu yn eu hardal.

Gwnaed y Cyfarwyddiadau i atal yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig yn 2016, 2017 a 2018, ac maent oll i'w gweld ar **wefan** Llywodraeth Cymru.

Gwerthu'n wirfoddol

Caniateir i landlordiaid cymdeithasol werthu'n wirfoddol o hyd. Yn y Memorandwm Esboniadol, nodir ym mharagraff 6.114:

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.

5. Effaith yr Hawl i Brynu

Mae'r stoc tai cymdeithasol yn lleihau

Fel y nodwyd yn gynharach yn y papur hwn, mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi cael effaith sylweddol ar y stoc tai cymdeithasol. Nid oedd unrhyw bolisi i greu eiddo newydd yn lle'r eiddo a werthwyd, ac roedd rhwystrau ac anfanteision i awdurdodau lleol fuddsoddi mewn cartrefi newydd - er nad oedd y rhan fwyaf ohonynt yn gysylltiedig â'r Hawl i Brynu.

Wrth ddatblygu'r ddeddfwriaeth hon, ymchwiliodd Llywodraeth Cymru i effaith y cynllun Hawl i Brynu ar nifer y cartrefi newydd a adeiladwyd gan awdurdodau lleol. Yn ôl yr astudiaeth, "nid oedd cysylltiad rhwng yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig a'r gwaith o ddatblygu tai cymdeithasol newydd dros y ddegawd diwethaf". Canfu'r astudiaeth hefyd fod yr Hawl i Brynu wedi cael fawr ddim effaith, os o gwbl, ar eu gallu i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y ddeng mlynedd flaenorol. Roedd ffactorau eraill, fel yr economi a'r tir a'r cyllid a oedd ar gael i'w gweld yn dylanwadu llawer mwy. Fodd bynnag, o'r 17 awdurdod lleol a ymatebodd i'r arolwg y seiliwyd yr astudiaeth arnynt, nid awgrymodd yr un ohonynt y dylid parhau â'r cynllun Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd.

Mae'r ymchwil y cyfeirir ato uchod, **Astudiaeth ar ddylanwad yr Hawl i Brynu ar hawliau cysylltiedig ar ddatblygu tai cymdeithasol gan awdurdodau lleol** (PDF 261KB), ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Mae'n bwysig nodi bod awdurdodau lleol bellach wedi gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Mae hyn yn golygu y bydd amgylchiadau ariannol awdurdodau lleol sydd â stoc tai yn ystod y blynyddoedd nesaf yn wahanol iawn i'r hyn ydoedd dros y ddegawd diwethaf, ac mae llawer mwy o dai cymdeithasol newydd yn cael eu hadeiladu (neu mae cynlluniau i wneud hynny) gan awdurdodau lleol.

Ymestyn bod yn berchen tŷ

Mae'r Hawl i Brynu ac, i raddau llai, yr Hawl i Gaffael, wedi galluogi llawer o deuluoedd i brynu eu cartrefi eu hunain. Yn 2015, cynhaliodd Tenantiaid Cymru / TPAS Cymru **ymgyngoriad** (PDF 344KB) ar y cyd, a gwelwyd bod 60 y cant o'r tenantiaid a ymatebodd yn gwrthwynebu diddymu'r Hawl i Brynu. Fodd bynnag, dim ond un o blith nifer o gynlluniau sydd ar gael i hwyluso gallu unigolyn i fod yn berchen tŷ yw'r Hawl i Brynu. Mae cynlluniau eraill yn canolbwyntio'n bennaf ar gynnig morgeisi mwy fforddiadwy, er enghraifft drwy fenthyciad ecwiti neu drwy

rannu perchnogaeth. Y cynllun mwyaf llwyddiannus ar hyn o bryd yw **Cymorth i Brynu - Cymru**. Mae'r cynllun hwnnw'n caniatáu i bobl brynu tai a adeiladwyd o'r newydd gyda chymorth benthyciad ecwiti. Erbyn mis Hydref 2018, roedd bron i 8,000 o gartrefi wedi'u prynu drwy Cymorth i Brynu - Cymru.

Y sector rhentu preifat

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn tanlinellu'r ffaith bod Llywodraeth Cymru yn credu bod nifer sylweddol o gyn-gartrefi'r sector cymdeithasol yn awr yn y sector rhentu preifat. Gall hyn arwain at gostau ychwanegol i'r pwrs cyhoeddus os yw'r preswylwr yn hawlio Budd-dal Tai gan fod rhenti'r sector preifat yn uwch na rhenti cymdeithasol. Fodd bynnag, nid Llywodraeth Cymru sy'n ysgwyddo'r gost hon; cyfrifoldeb Adran Gwaith a Phensiynau Llywodraeth y DU yw hyn. Mae paragraff 6.44 o'r Memorandwm Esboniadol yn cynnwys canlyniadau a gafwyd drwy ddadansoddi data am wyth ardal awdurdod lleol a werthodd eiddo fel rhan o'r rhaglen Hawl i Brynu rhwng 1997 a 2015. Amcangyfrifwyd bod 2,001 o gyn-gartrefi cymdeithasol yn y sector rhentu preifat. Mae manylion llawn yr astudiaeth ymchwil hon wedi'u cyhoeddi ar wahân ar **wefan** (PDF 539Kb) Llywodraeth Cymru.

Ymddengys hefyd fod llawer o fflatiau lesddaliad a brynwyd o dan yr Hawl i Brynu yn awr yn y sector rhentu preifat. Mae hyn yn creu problemau i landlordiaid cymdeithasol (fel rhydd-ddeiliaid) wrth iddynt geisio cysylltu â lesddeiliaid absennol i adennill costau atgyweirio a chynnal a chadw.

Materion eraill

Trafferthion ariannol

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn awgrymu bod "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." Roedd hyn yn seiliedig ar yr hyn roedd rhanddeiliaid cymdeithasau tai a chyrff ymbarél yn ei wybod am geisiadau am gymorth gan y cynllun achub morgeisi. Nid yw'n glir a fyddai nifer y cyn-denantiaid tai cymdeithasol a oedd yn troi at y cynllun achub morgeisi yn uwch nag y byddai ymhlith perchnogion tai yn fwy cyffredinol.

Drwy gynlluniau achub morgeisi, bydd cymdeithas dai fel arfer naill ai'n prynu eiddo'n llwyr, neu'n cymryd cyfran ecwiti yn yr eiddo fel y gall perchennog tŷ sy'n cael anhawster gyda thaliadau morgais aros yn ei gartref.

Barn benthycwyr morgeisi

Mae'r Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA) wedi dweud bod 'risg uwch' yn gysylltiedig â'r Hawl i Brynu gan fod eu data'n dangos mai cwsmeriaid Hawl i Brynu yw'r math o gwsmeriaid sydd fwyaf tebygol o gael problemau gydag ôl-ddyledion a phroblemau talu. Yn y **Mortgage Market Review** (PDF, 2.4MB) diweddaraf yn 2012 (y rhoddwyd y rhan fwyaf ohono ar waith o 2014 ymlaen), nododd yr FSA fod:

While the enhanced sales standards will protect RTB customers, several respondents, including trade bodies and some lenders, noted that perhaps a bigger question for RTB customers is whether they should exercise their right-to-buy at all, or remain as tenants, which falls outside the remit of mortgage advice. They therefore felt that customers should receive further advice and support in making this decision. Some lenders also felt that it should be made clear in the advice process that mortgage advice is about the loan rather than the decision to exercise the right-to-buy.

Fflatiau

Mae'r gost o atgyweirio blociau o fflatiau lesddaliad a oedd yn eiddo i'r awdurdod lleol cyn iddynt gael eu prynu drwy'r cynllun Hawl i Brynu wedi cael cryn sylw yn y cyfryngau yng Nghymru a Lloegr. Mewn rhai achosion, roedd y biliau hyn wedi bod yn llawer uwch nag yr oedd nifer o lesddeiliaid wedi'i disgwyl. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru **ganllawiau**, i landlordiaid a thenantiaid yn y maes hwn i helpu i ddatrys unrhyw anghydfod.

Camddefnyddio'r cynllun

Yn 2003, cafodd Pwyllgor Dethol **Swyddfa'r** Dirprwy Brif Weinidog: Tai, Cynllunio, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau dystiolaeth yn dangos bod y cynllun Hawl i Brynu wedi'i gamddefnyddio er mwyn gwneud elw mewn rhai ardaloedd. Roedd rhai tai'n cael eu prynu a'u gosod ar les gan 'gwmnïau cymhelliad' ac, ar ôl cyfnod penodol, roedd y berchnogaeth yn cael ei throsglwyddo i'r cwmni. Drwy hyn, roedd modd iddynt osgoi ad-dalu'r disgownt os oeddent yn ei ail-werthu. O dan Ddeddf Tai 2004, cafodd adran 163A ei fewnosod yn *Neddf Tai 1985*, a hynny er mwyn mynd i'r afael â chytundebau ailwerthu gohiriedig; os byddai tenantiaid yn gwneud cytundeb o'r fath, roedd yn bosibl y byddai'n rhaid iddynt ad-dalu'r disgownt Hawl i Brynu. Roedd **canllawiau Llywodraeth Cymru i denantiaid** (PDF 154KB), a ddiweddarwyd ym mis Mawrth 2017, yn rhybuddio yn erbyn y math yma o gytundebau, gan nodi bod rhai tenantiaid wedi'u gwneud yn ddigartref wedi iddynt gytuno i gytundebau o'r fath.

6. Defnyddio derbyniadau cyfalaf

Awdurdodau lleol

Mae nifer o rwystrau wedi wynebu awdurdodau lleol sy'n golygu nad ydynt wedi medru buddsoddi derbyniadau cyfalaf o'r Hawl i Brynu i adeiladu tai newydd. Roedd cyfyngiadau amrywiol ar y gyfran o dderbyniadau yr oedd yn bosibl ei gwario, ac ar beth, ar waith ers cyflwyno'r Hawl i Brynu.

Ers 2004, mae'r pwerau sy'n ymwneud â derbyniadau cyfalaf yng Nghymru (adrannau 9 i 11 o'r *Ddeddf Llywodraeth Leol 2003*) wedi eu datganoli.

Rhwng mis Ebrill 2004 a mis Mawrth 2015 roedd *Rheoliadau Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu Awdurdodau Lleol 2003*, fel y diwygiwyd, (y Rheoliadau) yn nodi'r rheolau sy'n berthnasol i dderbyniadau cyfalaf ac maent yn cynnwys:

- Defnyddio Derbyniadau Cyfalaf

Mae Rheoliadau 2003 yn nodi y gellir defnyddio derbyniadau cyfalaf dim ond i dalu am wariant cyfalaf, ad-dalu dyled, talu premiymau benthyca neu dalu am drefniadau credyd cymwys.

- Derbyniadau Cyfalaf Tai

Mae eiddo a ddefnyddir at ddibenion tai (sy'n cynnwys cartrefi i'w gwaredu o dan yr Hawl i Brynu) yn cael eu cadw yng Nghyfrif Refeniw Tai yr awdurdod lleol. Mae'r Rheoliadau yn pennu y dylid defnyddio derbyniadau cyfalaf a dderbyniwyd mewn perthynas â'r Cyfrif Refeniw Tai at ddibenion y Cyfrif Refeniw Tai yn unig.

- Cronni Derbyniadau Gwaredu Tir ar gyfer Tai

Mae Rheoliadau 2003 yn cynnwys gofyniad i gronni rhywfaint o dderbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai os oes gan awdurdod lleol Gyfrif Refeniw Tai diddyled. Nid yw'r trefniadau cronni wedi cael eu rhoi ar waith yng Nghymru gan nad oes gan yr un awdurdod lleol Gyfrif Refeniw Tai di-ddyled.

Effaith System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

O ganlyniad i System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, roedd tua £73 miliwn o incwm rhent awdurdodau lleol yn cael ei dalu i Drysorlys EM bob blwyddyn. System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai oedd un o'r cyfyngiadau a oedd yn annog awdurdodau lleol i beidio ag adeiladu tai cyngor newydd. Byddai cynnydd yn y stoc tai wedi arwain at gynnydd yn y swm a dalwyd i Drysorlys EM bob blwyddyn drwy

System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Yn ogystal â hyn, roedd dulliau cyfrifo System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn cynnwys rhagdybiaeth dybiannol fod 75 y cant o dderbyniadau'r Hawl i Brynu yn cael eu rhoi o'r neilltu i ad-dalu dyledion. Er nad oedd unrhyw ofyniad statudol i neilltuo derbyniadau cyfalaf, daeth yn arfer cyffredin i awdurdodau lleol neilltuo 75 y cant o dderbyniadau Hawl i Brynu i ad-dalu dyledion.

O fis Ebrill 2015 ymlaen

Ym mis Ebrill 2015, penderfynodd yr un ar ddeg o awdurdodau lleol a oedd â stoc tai adael System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dilyn cytundeb gyda Thrysorlys EM; mae'r un ar ddeg arall wedi trosglwyddo eu stoc i gymdeithasau tai. Mae Rheoliadau 2003 yn ymwneud â derbyniadau cyfalaf yn parhau'n weithredol sy'n golygu bod awdurdodau lleol yn gallu cadw holl dderbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai sydd wedi'u neilltuo o hyd at ddibenion Cyfrif Refeniw Tai. Mae gan awdurdodau lleol y rhyddid i benderfynu sut y maent yn defnyddio eu derbyniadau cyfalaf, yn amodol ar Rheoliadau 2003. Gallant ddewis buddsoddi yn eu stoc presennol, adeiladu tai cyngor newydd neu ad-dalu dyledion.

Mae Rheoliadau 2003 yn ymwneud â chronni derbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau. Os bydd gan awdurdod lleol Gyfrif Refeniw Tai diddyled rywdro, sy'n bur annhebygol, byddai cyfran o'r derbyniadau cyfalaf yn daladwy i Lywodraeth Cymru. Byddai hyn wedi cynnwys 75 y cant o'r derbyniadau Hawl i Brynu.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Roedd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (a gaiff eu galw'n gymdeithasau tai'n aml) yn gallu cadw derbyniadau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn llawn. Yn ogystal, yn achos yr Hawl i Gaffael, cafodd swm y disgownt ei ad-dalu iddynt gan Weinidogion Cymru felly, mewn gwirionedd, am bob eiddo yr oeddent yn ei werthu, roeddent yn derbyn swm a oedd yn cyfateb i'w werth ar y farchnad.

O dan *Ddeddf Tai 1996* roedd yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gadw Cronfa Enillion Gwarediadau i adeiladu eiddo yn lle eiddo a werthwyd o dan y cynllun Hawl i Gaffael.

7. Y polisi yn Lloegr a'r Alban

Lloegr

Mae Llywodraeth y DU wedi cymryd camau i gymell ac ehangu'r Hawl i Brynu yn Lloegr. Mae hyn wedi cynnwys cynyddu uchafswm y disgownt posibl yn sylweddol.

Hyd at fis Ebrill 2012, roedd y uchafswm y disgownt yn Lloegr yn amrywio o £38,000 yn Ne-ddwyrain Lloegr i £16,000 yn llawer o fwrdeistrefi Llundain.

Ers mis Ebrill 2012, mae uchafswm y disgownt wedi cynyddu'n sylweddol. Ym mis Ionawr 2019, roedd yn werth £80,900 drwy Loegr gyfan, ac eithrio ym mwrdeistrefi Llundain lle mae'n werth £108,000. Bydd yn cynyddu bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â chwyddiant (y mynegai prisiau defnyddwyr). Yn 2014, cynyddodd y disgownt canrannol mwyaf ar gyfer tŷ yn Lloegr o 60 y cant i 70 y cant. Cafodd y cyfnod cymhwyso, sef hyd y cyfnod y mae'n rhaid i'r tenant fod wedi bod yn denant sector cyhoeddus, ei leihau o 5 mlynedd i 3 blynedd o 26 Mai 2015 ymlaen.

Cyn cynyddu'r disgowntiau, cynigiodd Llywodraeth y DU y dylid codi cartref fforddiadwy newydd am bob cartref ychwanegol a gaiff ei werthu o ganlyniad i'r cynnydd yn y disgownt, er bod y llywodraeth wedi'i [herio](#) (PDF, 785KB) ynglŷn ag yw'n cadw at yr ymrwymiad hwn.

Cafodd cynigion i estyn yr Hawl i Brynu i denantiaid cymdeithasau tai eu cynnwys yn araith y Frenhines yn 2015. Aeth y cynllun rhagddo wedyn ar ffurf cynllun [gwirfoddol](#), a chafodd trefniadau statudol i gymdeithasau tai gael iawndal am werthu eu hasedau am golled (oherwydd y disgownt) eu cynnwys yn *Neddf Tai a Chynllunio 2016*.

Yr Alban

Diddymwyd yr Hawl i Brynu yn yr Alban ar 1 Awst 2016 pan gychwynwyd adran 1 o *Ddeddf Tai (yr Alban) 2014* yn llawn. Yn gyffredinol, cyn diddymu'r cynllun, roedd Hawl i Brynu a Gadwyd gan y tenantiaid hynny a oedd yn byw yn yr un eiddo ers cyn 30 Medi 2002, ac roedd hynny'n caniatáu iddynt gael disgownt o hyd at 70 y cant ar fflatiau, neu 60 y cant ar dai.

Newidiwyd y cynllun gryn dipyn yn ystod y blynyddoedd cyn ei ddiddymu, gan gynnwys lleihau'r disgowntiau, eithrio cartrefi newydd a thenantiaid tai cymdeithasol newydd a chyflwyno nifer o eithriadau a gwaharddiadau eraill.

O ganlyniad i *Ddeddf Tai (yr Alban) 2001*, cynyddodd y cyfnod yr oedd angen i berson fod yn denant i gymdeithas dai cyn y gallai fod â'r Hawl y Brynu, a hynny o 2 i 5 mlynedd. Costyngodd uchafswm y disgownt hefyd i 35 y cant o werth yr eiddo neu £15,000, pa un bynnag oedd y lleiaf. Roedd y newidiadau hyn yn gymwys i denantiaid a ddechreuodd rentu eu heiddo ar, neu ar ôl, 30 Medi 2002. Dyma oedd yr Hawl i Brynu wedi'i Ddiweddarau.

Yn dilyn Deddf 2001 hefyd, caniatwyd i Weinidogion yr Alban ddynodi unrhyw ran o ardal awdurdod lleol yn 'ardal dan bwysau' os byddent yn cael cais i wneud hynny gan awdurdod lleol - trosglwyddwyd y pŵer hwn wedyn oddi wrth Weinidogion yr Alban i awdurdodau lleol. Effaith hyn oedd atal yr Hawl i Brynu yn yr ardal honno, tebyg i'r pwerau a roddwyd i Weinidogion Cymru o dan Fesur Tai (Cymru) 2011. Estynnodd Deddf 2001 yr Hawl i Brynu i'r rhan fwyaf o denantiaid cymdeithasau tai, nad oedd yr Hawl i Brynu ganddynt gynt. Fodd bynnag, yn dilyn Deddf 2001, cafodd cymdeithasau tai anelusennol a chymdeithasau tai y rhoddwyd statws elusennol iddynt ar ôl 18 mis Gorffennaf 2001, eu heithrio rhag yr Hawl i Brynu a Ddiweddarwyd am gyfnod o 10 mlynedd hyd at fis Medi 2012. Gallai'r cymdeithasau tai dan sylw ofyn i'r Hawl i Brynu gael ei atal y tu hwnt i 2012 hefyd.

O dan *Ddeddf Tai (yr Alban) 2010*, tynnwyd yr Hawl i Brynu oddi ar denantiaid tai cymdeithasol a oedd yn rhentu am y tro cyntaf (a'r tenantiaid a oedd yn rhentu tai cymdeithasol eto ar ôl cyfnod yn byw mewn math arall o eiddo) a thenantiaid tai cymdeithasol newydd. Os oeddent yn cael eu hail-letya gan landlord, fe'u diogelwyd. Ystyr tai cymdeithasol 'newydd' yn y cyd-destun hwn oedd tai nad oeddent yn cael eu gosod o dan denantiaeth diogel yn yr Alban ar 25 Mehefin 2008, neu cyn y dyddiad hwnnw, neu dai roedd y landlord wedi'u caffael ar 25 Mehefin 2008 neu wedyn. Daeth y darpariaethau i rym ym mis Mawrth 2011.

Cynhaliodd Llywodraeth yr Alban ymgynghoriad ynglŷn â [Dyfodol yr Hawl i Brynu yn yr Alban](#) (PDF, 334KB) yn 2012 a chafodd cynigion i'w ddiddymu eu cynnwys mewn Bil Tai y flwyddyn ddilynol. Mae'r [Memorandwm Polisi](#) (PDF, 1.93MB) a oedd yn cyd-fynd â Bil Tai (yr Alban) 2013 yn nodi'r un rhesymau dros ddiddymu'r Hawl i Brynu ag a gynigiwyd ym Memorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru. Bu cyfnod o bron ddwy flynedd rhwng cychwyn y ddeddfwriaeth i ddiddymu'r Hawl i Brynu. Yn wahanol i'r cynigion yng Nghymru nid oedd unrhyw ddarpariaeth benodol yn y ddeddfwriaeth i roi gwybod i denantiaid am y newidiadau. Fodd bynnag, aeth Llywodraeth yr Alban ati i gyhoeddi [canllawiau i denantiaid](#) (PDF, 170KB) yn esbonio'u hawliau yn ystod y cyfnod cyn diddymu'r cynllun.

8. Ystadegau

Prynu o dan y cynllun Hawl i Brynu

Prynwyd 139,617 o dai o dan y cynllun Hawl i Brynu (gan gynnwys yr Hawl i Brynu a Gadwyd ac a Estynnwyd) rhwng 1980 a mis Mawrth 2018. Cyrhaeddodd y cynllun ei anterth ym 1982-83, pan werthwyd 15,048 o gartrefi.

Yn 2017-18, sef y flwyddyn ddiweddaraf y mae data ar gael ar ei chyfer, gwerthwyd 213 o gartrefi.

Prynu o dan y cynllun Hawl i Gaffael

Prynwyd 226 o gartrefi o dan yr Hawl i Gaffael rhwng 1997 a mis Mawrth 2018. Yn 2017-18, prynwyd 23 o gartrefi.

Gwerthu'n anstatudol

Prynwyd 14,628 o dai yn anstatudol gan landlordiaid tai cymdeithasol rhwng 1980 a mis Mawrth 2018. Gwerthwyd 302 yn 2017-18. Mae'r rhain yn cynnwys y tai a brynwyd drwy rannu'r ecwiti, tai rhent canolradd, perchnogaeth tai cost isel (gan gynnwys rhannu perchnogaeth) a gwerthiannau canolradd eraill fel daliadaeth hyblyg i'r henoed ac opsiynau tai â gofal ychwanegol. Ceir rhagor o wybodaeth ar [wefan](#) StatsCymru.

9. Deunydd darllen ychwanegol

- Davies, A.R. (2013), ***'Right to Buy': The Development of a Conservative Housing Policy, 1945-1980*** (pdf, 818KB).
- Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, (1999), ***The Right to Buy***.
- Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, (2017) ***Comparing the Right to Buy in England, Scotland, Wales and Northern Ireland***.
- Llywodraeth Cymru (2017), ***Eich Hawl i brynu eich cartref: Arweiniad i denantiaid landlordiaid tai cymdeithasol yng Nghymru*** (PDF, 183KB).
- Llywodraeth Cymru (2017), ***Yr Hawl i Gaffael: Arweiniad i denantiaid***.
- Murie, A. (2015), ***The Right to Buy: History and Prospect***.

