

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

- Crynodeb o Fil
- Geirfa Gymraeg



Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Gwasanaeth Ymchwil

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.

Awdur: **Jonathan Baxter**

Dyddiad: **Gorffennaf 2017**

Rhif Papur: **17-014**

Cysylltwch â ni

Y Gwasanaeth Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

☎ : 0300 200 6295

✉ : Jonathan.Baxter@Cynulliad.Cymru

🌐 : Cynulliad.Cymru/Pigion

🐦 : [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)

🌐 : Cynulliad.Cymru/Ymchwil

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2017

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

Briff Ymchwil

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

Mae'r papur briffio hwn wedi'i baratoi i gynorthwyo'r Cynulliad i graffu ar y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru). Bydd y Bil yn cyfyngu ar yr 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 ac, yn y pen draw, yn dod â nhw i ben.

Diben datganedig Llywodraeth Cymru y Bil yw diogelu stoc tai cymdeithasol Cymru ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu caffael cartrefi drwy'r farchnad dai. Mae o'r farn bod y dull hwn o weithredu'n seiliedig ar egwyddor datblygu cynaliadwy Deddf 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, mae'r Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi dwy astudiaeth ymchwil y cyfeirir atynt yn y Memorandwm Esboniadol ac amrywiaeth o asesiadau o effaith y Bil. Mae'r rhain i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.



Cynnwys

1. Cyflwyniad	1
2. Trosolwg o ddarpariaethau'r Bil	3
Arweiniad i adrannau'r Bil	3
Hawliau Dynol	4
Ymgynghoriad	4
Costau a buddion ariannol	5
3. Beth yw'r Hawl i Brynu?	6
Yr Hawl i Brynu.....	6
Yr Hawl i Brynu a Gadwyd	6
Yr Hawl i Brynu a Estynnwyd	6
Yr Hawl i Gaffael	6
4. Cymhellion a chyfyngiadau	7
Disgowntiau.....	7
Cyfyngiadau mewn ardaloedd gwledig.....	8
Yr hawl i gael y cynnig cyntaf.....	8
Mathau o gartrefi sydd wedi'u heithrio o'r cynlluniau	8
Ad-dalu'r disgownt	8
Atal yr Hawl i Brynu	9
Gwerthu'n wirfoddol.....	10
5. 1. Effaith yr Hawl i Brynu	10
Mae'r stoc tai cymdeithasol yn lleihau	10
Ymestyn perchentyaeth.....	10
Y sector rhentu preifat	11
Materion eraill	11
6. Defnyddio derbyniadau cyfalaf	12
Awdurdodau lleol.....	12
Effaith System Cymorthdal y Cyfrif Refeniw Tai	13
O fis Ebrill 2015 ymlaen	13
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.....	13
7. Panel 1 – Y polisi yn Lloegr a'r Alban	13
Lloegr	13
Yr Alban	14
8. Ystadegau	15
Prynu o dan y cynllun Hawl i Brynu.....	15

Prynu o dan y cynllun Hawl i Gaffael	15
Gwerthu'n anstatudol	15
9. Deunydd darllen ychwanegol	15
10. Termau allweddol	16
Termau a ddefnyddir yn y Bil.....	16
Termau perthnasol eraill.....	16
Termau cyffredinol	17

1. Cyflwyniad

Bwriedir i'r papur briffio hwn gael ei ddarllen ar y cyd ag Adroddiad Cyfnod 1 y Pwyllgor Cydraddoldeb, Cymunedau a Llywodraeth Leol.

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 **maniffesto etholiadol Hydref 1974** y Ceidwadwyr pan oedd Edward Heath yn arwain y blaid. Yn y maniffesto 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, yn ôl disgrisiwn yr awdurdod lleol. Yn 1979, y flwyddyn cyn cyflwyno'r Hawl i Brynu statudol, gwerthwyd 1,187 o anheddau awdurdodau lleol yng Nghymru.¹

Prynwyd bron i 140,000 o dai yng Nghymru drwy'r cynllun Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae'r mwyafrif helaeth wedi eu gwerthu drwy'r cynllun Hawl i Brynu. Mae hyn yn cynnwys yr Hawl i Brynu a Gadwyd, sy'n effeithio ar gymdeithasau tai cafodd eu creu yn dilyn trosglwyddo stoc. Mae dadansoddiad statudol i'w weld yn Rhan 8 o'r papur briffio hwn. Ers rhoi'r polisi ar waith, mae perchentyaeth wedi cynyddu o ychydig dros 62% yn 1981 i 70% yn 2015-16. Fodd bynnag, ers 1980, pan gafodd y cynllun Hawl i Brynu ei gyflwyno, mae cyfanswm y stoc tai cymdeithasol wedi gostwng o dros 300,000 i tua 227,000 yn 2016. Yn y Memorandwm Esboniadol, nodir ym mharagraff 3.13 fod 45% o'r stoc tai cymdeithasol **yn 1981** wedi'i werthu o dan y cynllun Hawl i Brynu. Er bod cartrefi cymdeithasol newydd wedi'u hadeiladu i'w gosod, gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (a gaiff eu galw'n gymdeithasau fel arfer) yn bennaf, nid oes digon ohonynt wedi'u hadeiladu i gymryd lle'r stoc sydd wedi'i werthu. Nid yw gwybodaeth am restrau aros tai cymdeithasol yn cael ei chasglu'n ganolog yng Nghymru, ond **mae ymchwil** a gomisiynodd Llywodraeth Cymru, yn awgrymu bod angen rhwng 3,500 a 5,000 o gartrefi yn y "sector cymdeithasol" bob blwyddyn. Mae'r diffiniad hwnnw'n 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 2,400 o dai fforddiadwy newydd eu codi yn 2015-16 ledled Cymru.

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 yn eu cartref, felly ni fyddai'r eiddo wedi bod ar gael i'w ailosod beth bynnag. Fodd bynnag, bydd yn effeithio ar nifer y tai sydd ar gael i'w hailosod yn y dyfodol os na chaiff tai newydd eu codi yn lle'r stoc a gollwyd. Bu rhywfaint o **ymchwil** 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 16 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 dderbyniadau hynny mewn tai newydd. Mae rhagor o fanylion yn adran 6 o'r papur briffio hwn. Nid yw'r cynllun Hawl i Brynu wedi effeithio dim, neu fawr ddim, ar allu awdurdodau lleol i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y deng mlynedd diwethaf, yn ôl ymchwil Llywodraeth Cymru ei hun (gweler adran 6 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

¹ [HC Deb Ebrill 21, 1980 cyf 983 cc9-11](#)

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 godi'r rhan fwyaf o dai cymdeithasol.

Ym mharagraff 6.9 yn y Memorandwm Esboniadol, ystyrir a ellid defnyddio derbyniadau cyfalaf i godi tai yn lle'r stoc bresennol. 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.

Cyflwynwyd y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) i'r Cynulliad ar 13 Mawrth 2017. Yn ei **ddatganiad** i'r Cynulliad ar 14 Mawrth, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant, Carl Sargeant AC:

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 hawliau yn dod i ben ar gyfer cartrefi newydd nad oeddent wedi'u 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 presennol yn digwydd tan 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 saff, diogel, a fforddiadwy i'w defnyddio gan bobl ar incwm isel neu sy'n agored i niwed.

Ynghyd â'r Memorandwm Esboniadol, mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyhoeddi:

- datganiad o fwriad y polisi sy'n amlinellu'r modd y bwriedir defnyddio'r pwerau sydd wedi'u dirprwyo i Weinidogion Cymru drwy gyfrwng y Bil;
- dau adroddiad ymchwil y cyfeirir atynt yn y Memorandwm Esboniadol; ac
- asesiadau amrywiol o effaith y polisi.

Mae'r datganiad o fwriad y polisi i'w weld ar hafan y Bil ar **wefan** y Cynulliad. Mae'r adroddiadau ymchwil a'r asesiadau o effaith y polisi ar gael ar **wefan** Llywodraeth Cymru.

2. Trosolwg o ddarpariaethau'r Bil

Prif ddiben y Bil 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 Bil yn diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn raddol: yn gyntaf, drwy gyfyngu ar hawliau tenantiaid i brynu unrhyw dai newydd yn y stoc tai cymdeithasol (bydd hyn yn dechrau ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol) ac yna, o leiaf flwyddyn ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol, caiff yr hawliau hynny eu diddymu'n gyfan gwbl. Mae'r Bil hefyd yn cynnwys darpariaethau i sicrhau bod tenantiaid, a darpar denantiaid, yn ymwybodol o'r newidiadau.

Arweiniad i adrannau'r Bil

Mae'r Bil yn cynnwys 12 o adrannau ac 1 atodlen. Yn y nodiadau esboniadol yn atodiad 2 i'r memorandwm esboniadol (tudalennau 68 - 73) ceir trosolwg o'r hyn y mae pob adran yn ei wneud.

- Mae adran 1 yn rhoi trosolwg o brif ddarpariaethau'r Bil.
- Dywedir bod adrannau 2 - 5 o'r Bil yn cyfyngu ar hawl tenantiaid i brynu cartrefi. Fodd bynnag, mewn gwirionedd, maent yn dileu'r hawliau hynny os yw'r cartref dan sylw'n cael ei ystyried yn ychwanegiad newydd at y stoc tai cymdeithasol. Mae'r Bil yn darparu ar gyfer eithriadau i'r "cyfyngiadau" hynny - hy amgylchiadau lle mae'r hawl i brynu / caffael yn parhau, nes caiff yr hawl ei ddiddymu'n llawn. Mae'r eithriadau hyn yn cynnwys achosion lle na chafodd y tenant ddewis gwirioneddol ynghylch symud i'r eiddo dan sylw oherwydd bod gorchymyn llys wedi'i nodi fel llety addas.
- Yna, mae Adran 6 yn dileu'n llwyr hawl tenantiaid i arfer eu hawl i brynu neu gaffael cartrefi. Mae'r adran hon yn diddymu adrannau 2 i 5 o'r Bil - hy, yr adrannau sy'n diddymu hawliau mewn perthynas â stoc tai cymdeithasol newydd – gan na fydd angen y rhain mwyach, mae'n amlwg, ar ôl i'r hawliau gael eu diddymu'n llwyr. Mae hefyd yn diddymu Adran 8, sy'n ymwneud â darparu gwybodaeth i denantiaid a darpar denantiaid am y ddeddfwriaeth. Sylwch y daw Adran 6 i rym ar ddiwrnod a bennir mewn Gorchymyn gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r diwrnod penodedig fod o leiaf 12 mis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol. Felly, bydd gan denantiaid o leiaf 12 mis i arfer eu hawl i brynu / caffael ar ôl i'r Bil gael ei basio fel Ddeddf Cynulliad.
- Mae adran 7 yn dileu pŵer Gweinidogion Cymru i roi grantiau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr tai cymdeithasol cofrestredig preifat² mewn perthynas â'r disgownt a roddant i denantiaid sy'n prynu eu cartrefi, "oni bai bod y tenant wedi arfer yr hawl i gaffael". Mae hyn yn diddymu Adran 21 o Ddeddf Tai 1996. Nid oes grantiau wedi'u rhoi o dan yr adran honno ers blynyddoedd. Yn unol ag 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 gael Cydsyniad Brenhinol.
- Mae Adran 8 o'r Bil 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. Rhaid cyhoeddi'r wybodaeth hon cyn pen mis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol. Rhaid i Weinidogion Cymru gymryd pob cam rhesymol i roi'r wybodaeth hon i bob landlord cymwys. Yna, rhaid i bob landlord roi copi o'r wybodaeth hon i'r tenantiaid perthnasol a hynny cyn pen dau fis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol neu cyn pen mis ar ôl cael y wybodaeth gan Weinidogion Cymru, pa un bynnag yw'r cynharaf.

² Dyma'r term a ddefnyddir yn Lloegr i gyfeirio at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Yr enw mwy cyffredin arnynt yw 'cymdeithasau tai'.

- 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 nad yw diwygiadau canlyniadol i Ddeddf Tai 1985 wedi eu cynnwys yn yr atodlen i'r Bil. Ond, mae drafft o'r diwygiadau canlyniadol a ragwelir i Ddeddf 1985 wedi eu darparu gan Ysgrifennydd y Cabinet i'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau mewn llythyr 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. Daw adran 8 (gwybodaeth i denantiaid), ymysg eraill, i rym ar y diwrnod y caiff y Bil Gydsyniad Brenhinol. Daw adrannau 2 i 5 i rym ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol. Daw adrannau 6 a 7 i rym drwy orchymyn, ac nid tan o leiaf 12 mis ar ôl i Bil gael Cydsyniad Brenhinol.
- Mae adran 12 yn dweud mai enw byr y Bil, wedi iddo ddod yn Ddeddf, fydd " y Ddeddf diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig (Cymru) 2017'.

Fel y nodir uchod, bydd 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 eiddo newydd yn y stoc tai cymdeithasol. Bydd Adran 6, yn diddymu'r hawliau hyn yn llwyr. Effaith y darpariaethau hyn fydd amddifadu unigolion o'r cyfle i arfer eu hawl i brynu neu gaffael. Mae Erthygl 1 o Brotocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("A1P1") yn berthnasol i unrhyw ddarpariaeth sy'n amddifadu unrhyw un o'i gartref.

Hawliau Dynol

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 dymunent wneud hynny. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y cyfnod hwn yn sicrhau'r cydbwysedd teg sydd ei angen rhwng hawliau'r tenant a budd ehangach y cyhoedd i ddiogelu'r stoc o dai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu gan bobl sy'n ennill incwm gweddol isel ac sydd angen llety fforddiadwy. Yn ychwanegol, os yw'r Bil yn cael ei basio gan y Cynulliad Cenedlaethol, mae'n cynnwys darpariaethau i sicrhau bod tenantiaid yn cael gwybod popeth am yr hyn y mae diddymu'r hawl yn ei olygu a'i effaith.

Ymgynghoriad

Cyhoeddodd y Gweinidog dros Gymunedau a Threchu Tlodi **Bapur Gwyn** yn 2015 yn cynnig diwygio neu ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r hawl i Gaffael. Nododd y papur ymgynghori fod eiddo'n parhau i gael ei brynu drwy'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael er bod y stoc tai cymdeithasol o dan bwysau. Felly diben y cynigion yn y papur oedd sicrhau nad oedd y stoc tai cymdeithasol presennol yn crebachu ymhellach.

Dyma'r cynigion:

- Lleihau uchafswm y disgownt i £8,000; a

- Datblygu deddfwriaeth newydd i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, hy diddymu'r deddfwriaeth 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 2013. 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 chyrrff 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:

- Roedd diogelu'r 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 y rhestrau aros yn dangos bod angen gweithredu i helpu'r rhai y mae arnynt angen tai cymdeithasol;
- Roedd teimlad nad oedd y sector preifat yn gallu llenwi'r blwch wrth i'r stoc tai cymdeithasol leihau;
- Roedd y cynigion yn cael eu hystyried yn decach i denantiaid tai cymdeithasol. Mae polisi unffurf ar gyfer Cymru gyfan yn fwy derbyniol nag atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael mewn rhai awdurdodau lleol yn unig.

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 nifer y cartrefi fforddiadwy sydd ar gael ar hyn o bryd, oherwydd y bydd y tenantiaid presennol yn dal i fyw ynddynt. Ni fydd yn cynyddu nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael mewn gwirionedd;
- Roedd egwyddor yr Hawl i Brynu yn un dda ond roedd y cynllun yn ddiffygiol, a hynny'n bennaf oherwydd nad oedd yr incwm a gafwyd drwy werthu eiddo'n cael ei ail-fuddsoddi mewn tai cymdeithasol / fforddiadwy newydd. Galwyd am i'r rheolau gael eu newid yn y cyswllt hwn;
- Roedd pryder bod prisiau tai uchel a lefel y rhenti preifat yn atal y rhan fwyaf o denantiaid tai cymdeithasol rhag prynu eu cartrefi eu hunain. Awgrymwyd y dylai tenantiaid tymor hwy (sy'n gymwys) gadw'r Hawl i Brynu neu y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt o ran yr hawl hwn. Dywedwyd mai dim ond cyfran fach o gartrefi sy'n cael eu 'colli' o'r sector tai fforddiadwy bob blwyddyn ar hyn o bryd drwy'r cynllun Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael;
- Prinder tai yw'r ffactor unigol sy'n dylanwadu fwyaf ar brinder tai fforddiadwy. Nodwyd bod angen dulliau mwy effeithiol o fynd i'r afael ag anghenion tai, a theimlwyd nad oedd y cynigion yn datrys y broblem.

Yn ogystal â'r ymgynghoriad ffurfiol, mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi nifer o sesiynau ymgynghori anffurfiol ym mharagraffau 4.9 - 4.23.

Costau a buddion ariannol

Trafododd y Pwyllgor Cyllid y Bil hwn 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 cysylltiedig â'r Bil hwn mewn gwahanol sefyllfaoedd. Y sefyllfa sy'n adlewyrchu'r darpariaethau yn y Bil yw opsiwn 5.

Mae cyfanswm y costau ychwanegol hysbys sy'n deillio o'r Bil, sef £342,000 rhwng 2017-18 a 2021-22, yn gymharol isel. Fodd bynnag, gall amrywiaeth eang o gostau neu fuddion posibl ddeillio o'r effaith a gaiff y Bil ar gyllid awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Yn seiliedig ar ragolygon gwerthiant rhwng 2017-18 a 2026-27, mae'r effaith ariannol yn amrywio o fudd posibl o £57.4 miliwn yn ôl y gwerth presennol i gost bosibl o £75.3 miliwn yn ôl y gwerth presennol. Mae'r effaith ariannol yn cael ei gyfrifo dros weddill y cyfnod y bydd yr eiddo yn ddefnyddiol, tybir y bydd hyn yn 30-50 mlynedd.

3. Beth yw'r Hawl i Brynu?

Mae'r Hawl i Brynu, a'r hawliau cysylltiedig y mae'r Bil hwn 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:

Yr Hawl i Brynu

Mae 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 denantiaeth, ar yr amod eu bod yn cadw at amodau'r denantiaeth. Cafodd yr Hawl i Brynu ei gyflwyno ym 1980. Mae rhai mathau o eiddo wedi'u heithrio, a 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

Mae 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 y bydd gan y tenantiaid hyn yr Hawl i Gaffael.

Os yw 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) bydd ei hawl i brynu o dan Ddeddf Tai 1985 yn cael ei gadw, er nad oes ganddo denantiaeth ddiogel mwyach. Hwn yw'r **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, 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

Mae'r **Hawl i Brynu a Estynnwyd** yn ymestyn yr Hawl i Brynu i eiddo lle mae mwy nag un buddiant. Yn ogystal â buddiant y landlord, rhaid cael buddiant sy'n 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. Bydd gan rai hefyd denantiaeth byrddaliad sicr - tenantiaid newydd yn bennaf. Bydd gan denantiaid sicr a diogel sy'n rhentu eiddo gan gymdeithasau tai yr **Hawl i**

Gaffael os ydynt yn bodloni amodau penodol. Mae'r Hawl i Gaffael yn seiliedig ar yr Hawl i Brynu, ond mae ambell wahaniaeth, sef:

- I fod yn gymwys, rhaid i'r eiddo fod wedi derbyn arian cyhoeddus ar 1 Ebrill 1997 neu wedyn, a 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 1 Ebrill 1997 neu wedyn;
- Mae cartrefi mewn ardaloedd gwledig rhagnodedig wedi'u heithrio o'r Hawl i Gaffael.

Mae amodau cymhwyso eraill y mae'n rhaid i'r tenant eu bodloni'r un fath â'r rhai sy'n berthnasol i'r Hawl i Brynu. Er bod uchafswm y disgowntiau arian parod a gynigir o dan yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu yn awr yr un fath (£8,000), roedd disgowntiau'r Hawl i Brynu yn llawer uwch yn y groffennol. Gan hynny, mae'r cynllun Hawl i Brynu yn llawer mwy atyniadol i denantiaid.

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

4. Cymhellion a chyfyngiadau

Disgowntiau

O dan y cynllun Hawl i Brynu, ar y dechrau, roedd gan denantiaid yr hawl i ddisgownt sylweddol oddi ar werth y farchnad, sef o leiaf 33% os oeddent wedi bod yn denant diogel am o leiaf dair blynedd a hyd at 50% os oeddent wedi bod yn denant diogel am bedair blynedd neu fwy (gan ddibynnu 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 yn 1980 oedd £19,000.³ Erbyn diwedd chwarter cyntaf 1981 roedd 28,000 o bobl yng Nghymru wedi gwneud cais i brynu eu cartref eu hunain.⁴

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 i ddwy flynedd. Roedd y disgownt yn cynyddu i uchafswm o 60% 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. Mae uchafswm y disgownt wedi lleihau'n raddol, ac erbyn hyn, y swm yw £8,000.

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'u 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;

³Swyddfa Ystadegau Gwladol, *Tablau Mynegai Prisiau Tai Blynyddol*, Tabl 24, Mawrth 21 2017

⁴*HC Deb 15 Mehefin, 1981 cyfrol 6 cc718-9*

Yng *Ngorchymyn Tai (Hawl i Gaffael) (Disgownt) (Cymru) 1997*, nodwyd mai'r disgownt uchaf posibl ar gyfer prynu eiddo o dan yr Hawl i Gaffael oedd 25% neu uchafswm o £16,000. Ers 14 Gorffennaf 2015, y disgownt yw £8,000.

Mae union lefel y disgownt yn dibynnu ar ba mor hir y mae'r prynwr wedi bod yn denant sector cyhoeddus ac a yw'r eiddo yn dŷ neu'n fflat.

Cyfyngiadau mewn ardaloedd gwledig

Gall tenantiaid mewn rhai ardaloedd gwledig naill ai wynebu cyfyngiadau wrth arfer yr Hawl i Brynu neu, yn achos yr Hawl i Gaffael, ni fydd 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*. Mae'r cyfyngiadau hyn yn berthnasol hefyd i eiddo mewn Parciau Cenedlaethol, ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

O dan Adran 157 o *Ddeddf Tai 1985*, gall eiddo yn unrhyw un o'r ardaloedd hyn gael eu gwerthu yn amodol ar gyfmod sy'n 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 sydd naill ai'n byw neu'n gweithio yn yr ardal leol y gellir gwerthu neu osod yr eiddo. Neu, os penderfynir gwerthu'r eiddo cyn pen deng mlynedd, gall y 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 yw 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, rhaid cynnig gwerthu'r eiddo i'r cyn-landlord yn gyntaf, neu i landlord cymdeithasol arall yn yr ardal, a hynny am bris sy'n cyfateb i werth llawn yr eiddo ar y farchnad. Mae hyn yn berthnasol ym mhob ardal, nid dim ond ardaloedd gwledig, ac mae hefyd yn berthnasol i eiddo a gaiff ei werthu'n wirfoddol lle cafwyd disgownt. Cyflwynwyd y ddarpariaeth hon yn 2005.

Mathau o gartrefi sydd wedi'u heithrio o'r cynlluniau

Mae'r mathau o gartrefi sydd wedi'u heithrio wedi'u nodi yn Atodlen 5 i *Ddeddf Tai 1985*⁵, ac maent yn cynnwys tenantiaid rhai mathau o:

- Dai cysgodol:
- Eiddo sydd wedi'i addasu ar gyfer pobl anabl, ond dim ond os:
- yw'n un o grŵp o dai annedd y bydd y landlord yn eu gosod fel arfer i bobl ag anabledd corfforol, **ac** mae 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 sy'n byw ynddynt, neu'n rhannol er mwyn gwneud hynny.
- Eiddo a gaiff ei osod mewn cysylltiad â chyflogaeth unigolyn.

Ad-dalu'r disgownt

Mae'n bosibl y bydd angen i brynwr (mae rhai eithriadau) ad-dalu swm o arian i'w gyn-landlord os yw'n gwerthu'r eiddo cyn pen pum mlynedd ar ôl iddo'i brynu. Mae'r union swm y bydd yn rhaid ei ad-

⁵Mae Atodlen 5 i'r *Ddeddf Tai 1985* wedi ei haddasu i gymhwysu rhai pethau sydd wedi'u heithrio/eu cynnwys o ran yr Hawl i Gaffael. Mae'r enghreifftiau a nodir yn berthnasol i'r ddau gynllun.

dalun dibynnu ar ba mor fuan y mae'n 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.

Mae rhai cartrefi a gaiff eu gwerthu neu eu trosglwyddo wedi'u heithrio rhag y gofyniad i ad-dalu'r disgownt, ee os cânt eu trosglwyddo o un aelod penodol o'r teulu i'r llall. Yn ogystal, os bydd perchennog y cartref yn wynebu caledi os bydd yn rhaid iddo ad-dalu'r disgownt, ac os yw ei amgylchiadau yn cyfiawnhau hynny, gall ei gyn-landlord benderfynu peidio â gofyn iddo dalu'r ddyled, neu ran ohoni.

Atal yr Hawl i Brynu

Gall awdurdodau lleol yng Nghymru ofyn 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. Mae'n 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 Bil hwn. Yr un yw'r ystyr.

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

Cyn cyflwyno cais, rhaid i'r awdurdod lleol gynnal ymgynghoriad ynghylch ei gais i atal y cynllun dros dro, ac mae'n rhaid i'r ymgynghoriad hwnnw gadarnhau bod yr amod yn ymwneud â phrinder tai wedi'i fodloni. Yr awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am atal y cynllun, hyd yn oed os nad oes ganddynt stoc tai eu hunain.

Mae'r 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 sydd ar gael, neu sy'n 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.

Mae'r rhanddeiliaid y mae'n rhaid ymgynghori â nhw (Adran 2 o Fesur 2011) yn cynnwys darparwyr tai cymdeithasol yn yr ardal lle bwriedir atal y cynllun dros dro, awdurdodau lleol cyfagos a chyrff sy'n cynrychioli buddiannau'r tenantiaid. Gellir atal y cynllun dros dro dim ond mewn perthynas â rhai mathau o eiddo (er enghraifft, y rhai sydd â mwy na nifer benodol o ystafelloedd gwely neu eiddo sy'n perthyn i ddarparwr tai cymdeithasol penodol) ac i rannau penodol o ardal yr awdurdod lleol. Mae pump awdurdod lleol wedi llwyddo i atal y cynllun hyd yma, ac mae'r penderfyniad yn cynnwys pob "tŷ annedd perthnasol" drwy eu hardaloedd cyfan. Darparwr tai cymdeithasol yw landlord "tŷ annedd perthnasol" ac mae gan y tenant yr hawl i'r brynu, neu hawliau cysylltiedig (fel yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael). Gellir amrywio neu ddirymu'r cyfarwyddiadau wedyn ar gais yr awdurdod lleol. Gellir hefyd eu hymestyn, ond ni ellir rhoi cyfarwyddyd i'w hymestyn y tu hwnt i gyfnod o ddeng mlynedd ar ôl dyddiad y cyfarwyddyd cyntaf.

Bydd 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, mae ceisiadau a gyflwynir i'r landlord ar ôl y dyddiad y bydd Llywodraeth Cymru yn penderfynu ystyried cais â'n gyfarwyddyd gan yr awdurdod tai lleol yn cael eu 'hoedi'.

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

Mae'r Hawl i Brynu ar hyn o bryd wedi'i atal (Gorffennaf 2017) yn ardal 5 o'r 22 awdurdodau lleol (Sir Gaerfyrddin, Abertawe, Ynys Môn, Sir y Fflint a Sir Ddinbych). **Yn yr ardaloedd hynny lle cymeradwywyd atal yr hawliau (neu lle y bydd hynny'n cael ei gymeradwyo) ni fydd tenantiaid yn cael cyfle eto i brynu eu cartref os daw'r Bil hwn i rym.** Mae'r sefyllfa'n wahanol yn achos tenantiaid mewn ardaloedd eraill, lle bydd blwyddyn o rybudd o leiaf cyn diddymu'r hawliau.

Yn 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru [ganllawiau](#) i awdurdodau lleol ynghylch ceisiadau i atal yr Hawl i Brynu yn eu hardal.

Gwnaed y Cyfarwyddyd i atal yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig yn 2016 a 2017, ac maent i'w gweld ar [wefan](#) Llywodraeth Cymru.

Gwerthu'n wirfoddol

Yn y Memorandwm Esboniadol, nodir ym mharagraff 6.113:

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

5.1. 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 godwyd gan awdurdodau lleol. Yn ôl yr astudiaeth, nid oedd dim, neu prin ddim cysylltiad rhwng yr *Hawl i Brynu*, a hawliau cysylltiedig, ar eu gallu i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y deng 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 amgylchedd ariannol awdurdodau lleol sydd â stoc tai yn ystod y blynyddoedd nesaf yn wahanol iawn i'r hyn ydoedd dros y degawd diwethaf, ac mae llawer mwy o dai cymdeithasol newydd yn cael eu codi (neu mae cynlluniau i wneud hynny) gan awdurdodau lleol.

Ymestyn perchentyaeth

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](#) ar y cyd a

gwelwyd bod 60% 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 perchentyaeth 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. Yn 2016-17, prynwyd **1,864 o gartrefi** 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 6.43 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 bod 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

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'r nifer a oedd yn troi at y cynllun achub morgeisi'n uwch nag y byddai ymhlith y rhai a oedd yn berchen ar eu cartrefi eu hunain.⁶

– 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** 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.

⁶ 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

- 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, mae'r biliau hyn wedi bod yn llawer uwch nag yr oedd nifer o lesddeiliaid wedi'i disgwyl. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi [canllawiau](#) i landlordiaid a thenantiaid yn y maes hwn yn ddiweddar i helpu i ddatrys unrhyw anghydfod.
- 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 ailwerthu.
- 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 bydd tenantiaid yn gwneud cytundeb o'r fath, mae'n bosibl y bydd yn rhaid iddynt ad-dalu'r disgownt Hawl i Brynu.
- Mae [canllawiau Llywodraeth Cymru i denantiaid](#) (PDF 154KB), a ddiweddarwyd ym mis Mawrth 2017, yn rhybuddio yn erbyn y mathau hyn o gytundebau a nodwyd bod rhai tenantiaid wedi'u gwneud yn ddiartref 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 godi tai newydd. Mae cyfyngiadau amrywiol ar y gyfran o dderbyniadau y gellir ei gwario, ac ar beth, wedi bod 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'i 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 Cymorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

O ganlyniad i System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, mae 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 gynydd 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% 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% 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 Reoliadau 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 di-ddyled rywdro, sy'n bur annhebygol, byddai cyfran o'r derbyniadau cyfalaf yn daladwy i Lywodraeth Cymru. Byddai hyn yn cynnwys 75% o'r derbyniadau Hawl i Brynu.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (a gaiff eu galw'n gymdeithasau tai'n aml) wedi gallu cadw derbyniadau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn llawn. At hynny, yn achos yr Hawl i Gaffael, caiff swm y disgownt ei ad-dalu iddynt gan Weinidogion Cymru felly, mewn gwirionedd, am bob eiddo y maent yn ei werthu, maent yn derbyn swm sy'n cyfateb i'w werth ar y farchnad.⁷

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

7. Panel 1 – 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 codi'r disgownt mwyaf yn sylweddol.

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

Ers mis Ebrill 2012, mae'r disgownt mwyaf wedi codi'n sylweddol. Ar hyn o bryd, mae'n werth £78,600 drwy Loegr gyfan, ac eithrio ym mwrdeistrefi Llundain lle mae'n werth £104,900. Bydd yn cynyddu

⁷ Memorandwm Esboniadol, paragraff 8

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% i 70%. 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** ynghylch a 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% ar fflatiau, neu 60% 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 i Brynu, a hynny o 2 i 5 mlynedd. Gostyngodd uchafswm y disgownt hefyd i 35% 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 30 Medi 2002 neu wedyn. 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 cynt. Fodd bynnag, yn dilyn Ddeddf 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 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 ynghylch Dyfodol yr Hawl i Brynu yn yr Alban yn 2012 a chafodd cynigion i'w ddiddymu eu cynnwys mewn Bil Tai y flwyddyn ddilynol. Mae'r Memorandwm Polisi 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 diddymu'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 139,153 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 2016. Cyrhaeddodd y cynllun ei anterth yn 1982-83, pan brynwyd 15,048 o gartrefi.

Yn 2015-16, sef y flwyddyn ddiweddaraf y mae data ar gael ar ei chyfer, prynwyd 330 o gartrefi.

Prynu o dan y cynllun Hawl i Gaffael

Prynwyd 180 o gartrefi o dan yr Hawl i Gaffael rhwng 1997 a mis Mawrth 2016. Yn 2015-16, prynwyd 29 o gartrefi.

Gwerthu'n anstatudol

Prynwyd 14,017 o dai yn anstatudol gan landlordiaid tai cymdeithasol rhwng 1980 a mis Mawrth 2016. Gwerthwyd 279 yn 2015-16. Mae'r rhain yn cynnwys y tai a brynwyd drwy rannu'r ecwiti, tai rhent canolradd, perchentyaeth 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

- Llywodraeth Cymru (2017), *Eich Hawl i brynu eich cartref: Arweiniad i denantiaid landlordiaid tai cymdeithasol yng Nghymru*
- Llywodraeth Cymru (2017), *Yr Hawl i Gaffael: Arweiniad i denantiaid*
- Davies, A.R. (2013), *'Right to Buy': The Development of a Conservative Housing Policy, 1945–1980*
- 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.*
- Murie, A. (2015), *The Right to Buy: History and Prospect*

10. Termau allweddol

Termau a ddefnyddir yn y Bil

Hawl i Brynu – Right to Buy

Hawl i Brynu a Gadwyd – Preserved Right to Buy

Hawl i Brynu a Estynnwyd - Extended Right to Buy

Hawl i Gaffael – Right to Acquire

Annedd - Dwelling

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig – Registered social landlords

Tenantiaeth ddiogel - Secure tenancy

Tenantiaeth sicr - Assured tenancy

Tenantiaid - Tenants

Diwygiadau canlyniadol - Consequential amendments

Rheoliadau - Regulations

Disgowntiau - Discounts

Diddymu - Abolition

Tŷ anedd cymwys - Qualifying dwelling house

Annedd wedi'i eithrio - Exempted dwelling

Stoc tai cymdeithasol a gafodd eu gosod yn flaenorol - Previously let social housing stock

Tenantiaeth hir - long tenancy

Tenantiaeth ragarweiniol - Introductory tenancy

Tenantiaeth isradd - Demoted tenancy

Les - Lease

Rhydd-ddaliad - Freehold

Landlord cymwys - Qualifying landlord

Termau perthnasol eraill

atgyweirio – repairs

budd-dal tai – housing benefit

cynnal a chadw – maintenance

cytundeb tenantiaeth – tenancy agreement

lesddeiliaid - leaseholders

diogelwch deiliadaeth – security of tenure

cymdeithasau tai - Housing association

Safon Ansawdd Tai Cymru – Welsh Housing Quality Standard

sylfaen costau – cost floor

tai gwarchod – sheltered housing

trosglwyddo – transfer

ymgyngoriad – consultation

hawliau confensiwn - convention rights

Termau cyffredinol

Yr Aelod sy'n gyfrifol (am y Bil) - Member in charge (of the Bill)

Asesiad Effaith Rheoleiddiol - Regulatory Impact Assessment (RIA)

Canllawiau - Guidance

Costau pontio - Transitional costs

Costau rheolaidd - Ongoing costs

Cydsyniad Brenhinol - Royal Assent

Cyfnod 1 - Stage 1

Cymhwysedd deddfwriaethol - Legislative competence

Egwyddorion cyffredinol - General principles

Enw byr - Short title

Is-ddeddfwriaeth - Subordinate legislation

Memorandwm Esboniadol - Explanatory Memorandum

Papur Gwyn - White Paper

Penderfyniad ariannol - Financial resolution

Ymgynghoriad - Consultation