Rhif: WG24055

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Papur Gwyn

Dyfodol yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*

Papur Gwyn ar gyfer Tai Cymdeithasol

Ionawr 2015

ISBN argraffu 978 1 4734 2891 1
ISBN digidol 978 1 4734 2893 5
© Hawlfraint y Goron 2015
WG24055

Cynnwys

Rhagair 4

Crynodeb Gweithredol 5

1: Cyflwyniad 7

2: Yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* 10

3: Pam mae angen newid? 11

4: Lleihau'r disgownt mwyaf 19

5: Dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben 20

Atodiad 1: Cwestiynau'r ymgynghoriad 21

Atodiad 2: Cyfeiriadau 24

Rhagair

Mae angen cartref da, fforddiadwy ar bawb. Mae'n sail i iechyd, lles, ansawdd bywyd a gallu unigolyn i gyflawni ei botensial. Nid yw pawb yn gallu fforddio byw yn y sector preifat, ac mae tai cymdeithasol, gyda'u rhenti is, yn gwneud cyfraniad go iawn at drechu tlodi, yn ogystal â darparu cartrefi.

Mae'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* wedi caniatáu i lawer o denantiaid brynu eu cartrefi gan eu Hawdurdod Lleol neu eu Cymdeithas Dai. Mae nifer y cartrefi sy'n cael eu gwerthu wedi gostwng dros y blynyddoedd diwethaf, ond mae rhai yn cael eu prynu o hyd. O ganlyniad, mae nifer y cartrefi sydd ar gael i'r rhai ar incwm is eu rhentu wedi gostwng yn sylweddol.

Gwyddom fod angen mwy o gartrefi. Mae ein stoc tai cymdeithasol bresennol o dan bwysau mawr ac mae hyn yn effeithio ar allu pobl i ddod o hyd i gartref y gallant ei fforddio, ac ar ein gallu ni i'w helpu nhw. Rydym yn gweithio'n galed iawn i gynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael, adeiladu mwy o gartrefi fforddiadwy a gwneud mwy a mwy o gartrefi gwag yn addas i'w defnyddio unwaith eto. Ar yr un pryd, fodd bynnag, rydym yn parhau i golli tai cymdeithasol trwy'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*.

Mae'n bryd ystyried beth arall y gallwn ni ei wneud i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl trwy ddiogelu ein stoc tai cymdeithasol bresennol rhag crebachu ymhellach.

Mae'r Papur Gwyn hwn yn amlinellu dau gynnig. Y cynnig cyntaf yw gweithredu yn y tymor byr i'r tymor canolig, gan leihau'r disgownt mwyaf sydd ar gael i denantiaid sy'n gymwys i brynu eu cartrefi. Yr ail gynnig yw cymryd camau mwy hirdymor, ar ffurf deddfwriaeth sylfaenol i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben, ac mae hyn yn rhywbeth y gellir ei gyflwyno yn dilyn etholiadau nesaf y Cynulliad.

Mae eich barn yn bwysig i mi. Rwy'n erfyn arnoch i fachu ar y cyfle hwn i ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gwybodaeth am sut y gallwch chi ymateb ar ddiwedd y ddogfen. Y dyddiad cau ar gyfer gwneud sylwadau yw 16 Ebrill 2015.

Lesley Griffiths
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi

Crynodeb

- Mae cartref diogel a fforddiadwy yn helpu pobl i fyw bywydau hir, iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cryf a theg.

- Nid yw rhai pobl yn gallu fforddio prynu cartref neu rentu cartref gan landlord preifat. Maent yn dibynnu ar dai cymdeithasol neu ar fath arall o ddarpariaeth gymorthdaledig. Mae tai cymdeithasol yn rhwyd ddiogelwch bwysig iawn.

- Dros y deng mlynedd ar hugain diwethaf, mae'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* wedi caniatáu i lawer o denantiaid brynu eu cartrefi gan eu Hawdurdod Lleol neu eu Cymdeithas Dai.

- Mae'r ddogfen hon yn amlinellu cynigion ar gyfer newidiadau i'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Mae'n esbonio'r meddylfryd sydd wrth wraidd cynigion Llywodraeth Cymru. Mae eich barn yn bwysig. Mae'r ffurflen yn Atodiad 1 yn gyfle i chi wneud sylwadau ar y cynigion ac agweddau perthnasol arnynt, gan gynnwys dewisiadau eraill, effeithiau'r cynigion a manteision y cynigion.

Effaith yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*

- Rhwng mis Hydref 1980 a diwedd mis Mehefin 2007, cafodd 134,600 o gartrefi Awdurdodau Lleol a 2,400 o gartrefi Cymdeithasau Tai eu gwerthu i denantiaid o dan y cynlluniau *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Mae'r rhan fwyaf o'r rhain wedi dod yn eiddo i berchen-feddianwyr, ond mae rhai ohonynt bellach yn rhan o'r sector rhentu preifat.

- Roedd y cynlluniau yn eu hanterth ym 1982-83, pan werthwyd ychydig dros 15,000 o gartrefi o'r stoc tai cymdeithasol mewn blwyddyn.

- Dros y pum mlynedd diwethaf, mae 188 o gartrefi ar gyfartaledd wedi'u gwerthu bob blwyddyn trwy'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Gwelwyd cynnydd sylweddol y llynedd, pan werthwyd 253 o gartrefi; cynnydd o 49 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol.

Mynd i'r afael â phwysau oherwydd prinder tai

- Mae Llywodraeth Cymru'n gweithio gyda'i phartneriaid i gynyddu'r cyflenwad tai. Rydym wedi cyflawni bron i 70 y cant o'r targed o 10,000 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol, gyda llawer mwy ar y ffordd. Yn ogystal, mae'r Llywodraeth bellach o fewn 529 o gartrefi i gyflawni ei tharged o wneud 5,000 o gartrefi preifat gwag hirdymor yn addas i'w defnyddio unwaith eto.

- Yn ogystal ag adeiladu mwy o gartrefi a mynd i'r afael â chartrefi gwag, mae hefyd angen gweithredu i ddiogelu'r stoc tai cymdeithasol bresennol. Cydnabyddir y bydd hyn yn gwneud cyfraniad pwysig at drechu tlodi.

- Mae'r galw am dai yn fwy na'r cyflenwad. Mae'r gostyngiad yn nifer y tai rhent cymdeithasol sydd ar gael bellach i helpu pobl ar restri aros am dai yn ychwanegu at y pwysau ar y cyflenwad tai ac ar allu pobl i ddod o hyd i gartref y gallant ei fforddio.

- Mae darogan yn union faint o gartrefi fydd yn cael eu colli dros y blynyddoedd nesaf yn dipyn o her, ond gallwn ddweud yn sicr y bydd tai rhent cymdeithasol yn parhau i gael eu gwerthu.

- O ystyried y pwysau presennol oherwydd prinder tai, sy'n tueddu i daro'r rhai na all eu hanghenion gael eu diwallu gan farchnadoedd tai, mae'n bryd ystyried cymryd mwy o gamau.

- Er y gall cymryd camau olygu newid hawliau rhai tenantiaid, rhaid cydbwyso hyn trwy ystyried anghenion pobl sydd ar restri aros am gartref y gallant ei fforddio.

- Ar ôl ystyried yr angen i wneud mwy i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl ac ar ôl pwyso a mesur gwahanol ddewisiadau, mae Llywodraeth Cymru yn cyflwyno dau gynnig ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 16 Ebrill 2015.

Lleihau'r disgownt gwerthu

- Ar hyn o bryd, y disgownt gwerthu mwyaf ar gyfer yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* yw £16,000. Hynny yw, ni all y disgownt mwyaf y gall prynwr ei gael ar bris yr eiddo fod yn fwy nag £16,000.

- Y tro diwethaf y cafodd y disgownt ar gyfer yr *Hawl i Brynu*, gan gynnwys yr *Hawl i Brynu a Gadwyd*, ei leihau oedd yn 2003. Cafodd y disgownt ar gyfer yr Hawl i Gaffael ei osod ar £16,000 ym 1997.

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig lleihau'r disgownt mwyaf presennol ar y pris gwerthu o £16,000 i £8,000. Byddem yn croesawu eich barn ar y cynnig hwn fel cam gweithredu tymor byr i ganolig i leihau nifer y tai cymdeithasol a werthir yn y dyfodol er mwyn diogelu ein stoc tai cymdeithasol. Gallwch ddefnyddio'r ffurflen yn Atodiad 1 i wneud sylwadau.

Dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben

- Yn y pen draw, yr unig ffordd o ddiogelu'r stoc tai cymdeithasol rhag parhau i erydu yw trwy ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben.

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig datblygu deddfwriaeth sylfaenol newydd – Bil – i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben. Byddai'r Bil drafft yn cael ei baratoi i'r Llywodraeth newydd ei ystyried fel rhan o'i rhaglen ddeddfwriaethol yn y Cynulliad nesaf. Byddem yn croesawu eich barn ar y cynnig hwn fel cam gweithredu tymor canolig i hir i atal mwy o gartrefi o'n stoc tai cymdeithasol rhag cael eu colli. Gallwch ddefnyddio'r ffurflen yn Atodiad 1 i wneud sylwadau.

1. Cyflwyniad

Mae manteision cartref diogel a fforddiadwy yn ymestyn ymhell y tu hwnt i roi to uwchben pobl. Mae'n helpu pobl i fyw bywydau hir, iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cryf a theg. Mae'n darparu'r dechrau gorau posibl i fywydau plant, gan roi'r cyfle gorau iddynt gyflawni eu llawn botensial.

Mae hwn yn gyfnod anodd iawn i ni i gyd. O ran tai, mae ffactorau economaidd a ffactorau eraill wedi cyfuno, gan roi pwysau mawr ar y cyflenwad o gartrefi. Mae'r pwysau hwn yn effeithio ar lawer o bobl, ond mae'r effaith ar bobl na all y farchnad tai preifat ddiwallu eu hanghenion yn arbennig o amlwg. Nid yw rhai pobl yn gallu fforddio prynu cartref neu rentu cartref gan landlord preifat. Maent yn dibynnu ar dai cymdeithasol neu ar fath arall o ddarpariaeth gymorthdaledig. Mae tai cymdeithasol yn rhwyd ddiogelwch bwysig iawn.

Fel Llywodraeth, rydym eisoes wedi gwneud llawer i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl. Bydd yr arian rydym wedi'i fuddsoddi yn ein helpu i gyflawni ein targed o ddarparu 10,000 o dai fforddiadwy ychwanegol a gwneud 5,000 o gartrefi gwag yn addas i'w defnyddio unwaith eto, mewn cymunedau ledled Cymru. Fodd bynnag, rydym am wneud mwy i helpu pobl ac mae'r heriau mawr sydd o'n blaenau yn ein gwneud ni'n fwy penderfynol i wneud hynny.

Mae ein hagwedd yn adlewyrchu ein gwerthoedd o ran tegwch, cyfiawnder cymdeithasol a chydraddoldeb. Mae tai fforddiadwy yn rhan annatod o'n nod o drechu tlodi. Rydym yn parhau i ddatblygu ffyrdd arloesol o helpu pobl i fforddio cartref, sy'n adlewyrchu gwahanol anghenion ac amgylchiadau pobl. Rydym hefyd yn datblygu system dai fwy hyblyg i helpu pobl i symud yn haws rhwng tai cymdeithasol, tai rhentu preifat a pherchentyaeth er mwyn medru diwallu eu hanghenion ar wahanol adegau yn ystod eu hoes. Fodd bynnag, rydym wedi ymrwymo'n llawn i egwyddor tai cymdeithasol ac i helpu pobl na all y marchnadoedd ddiwallu eu hanghenion tai.

Dros y deng mlynedd ar hugain diwethaf, mae'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* wedi caniatáu i lawer o denantiaid mewn tai cymdeithasol brynu eu cartrefi gan eu Hawdurdod Lleol neu eu Cymdeithas Dai. O ganlyniad, mae ein stoc tai cymdeithasol wedi gostwng yn sylweddol. Mae llawer o'r tai wedi dod yn eiddo i berchen-feddianwyr, ond mae rhai ohonynt bellach yn rhan o'r sector rhentu preifat. Mae'r gostyngiad yn nifer y tai rhent cymdeithasol sydd ar gael i helpu pobl ar restri aros yn ychwanegu at y pwysau ar y cyflenwad tai ac ar allu pobl i ddod o hyd i gartref y gallant ei fforddio.

Mae'r Papur Gwyn hwn yn cyflwyno dau gynnig ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Nod y ddau gynnig yw diogelu'r stoc tai cymdeithasol rhag crebachu ymhellach:

i. Newid deddfwriaeth bresennol – a fydd yn lleihau'r disgownt mwyaf sydd ar gael i denant sy'n gwneud cais i brynu ei gartref gan ei Gyngor neu ei Gymdeithas Dai fel landlord, a:

ii. Datblygu deddfwriaeth newydd – a fydd yn dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben, os caiff ei phasio gan y Cynulliad.

Y ddogfen hon

Mae'r Papur Gwyn hwn yn amlinellu cynigion Llywodraeth Cymru i newid y ddeddfwriaeth mewn perthynas â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*.

Mae **Pennod 2** yn darparu gwybodaeth am yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ac mae **Pennod 3** yn esbonio pam mae angen i bethau newid. Dyma'r meddylfryd sydd wrth wraidd y cynigion.

Mae dwy ran i'r cynigion. Mae **Pennod 4** yn amlinellu cynigion i leihau'r disgownt mwyaf sydd ar gael i denantiaid sy'n gymwys i brynu eu cartrefi ei hunain gan eu Hawdurdod Lleol neu eu Cymdeithas Dai. Mae **Pennod 5** yn cynnig deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben.

Eich barn

Mae eich barn ar y cynigion yn bwysig iawn. Credwn y bydd y newidiadau a'r datblygiadau yn gwneud mwy i fynd i'r afael â'r pwysau ar ein stoc tai cymdeithasol bresennol. Bydd hyn, yn ei dro, yn helpu i ddiwallu anghenion tai y rhai nad ydynt yn gallu manteisio ar y farchnad dai.

Mae'r Papur Gwyn hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac rydym yn croesawu eich sylwadau ar y cynigion. Gallwch wneud sylwadau ar y cynnig i leihau'r disgownt mwyaf (Pennod 4) neu'r cynnig i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben (Pennod 5), neu gallwch wneud sylwadau ar y ddau gynnig. Mae gwybodaeth am sut y gallwch chi wneud sylwadau ar y cynigion yn Atodiad 1.

Gallwch gyflwyno'ch sylwadau mewn sawl ffordd:

E-bost: righttobuy@wales.gsi.gov.uk

Post: "Dyfodol yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*",
Llywodraeth Cymru,
Yr Is-adran Polisi Tai,
Rhyd-y-car,
Merthyr Tudful
CF48 1UZ

Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 16 Ebrill 2015.

Diogelu data: Sut y bydd eich barn a'r wybodaeth a ddarparwch i ni yn cael eu defnyddio

Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymdrin â nhw. Mae'n bosibl y bydd aelodau eraill o staff Llywodraeth y Cynulliad yn gweld yr ymateb hefyd, er mwyn eu helpu i gynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol.

Mae Llywodraeth y Cynulliad yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad

(neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Mae hynny'n helpu i ddangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, nodwch hynny ar bapur pan fyddwch chi'n anfon eich ymateb atom. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion.

Mae'n bosibl y bydd yr enwau a'r cyfeiriadau y byddwn wedi'u cuddio yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach, er nad yw hynny'n debygol o ddigwydd yn aml iawn. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn caniatáu i'r cyhoedd gael gweld gwybodaeth a gedwir gan lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru. Mae hynny'n cynnwys gwybodaeth sydd heb ei chyhoeddi. Fodd bynnag, mae'r gyfraith hefyd yn caniatáu i ni gadw gwybodaeth yn ôl dan rai amgylchiadau. Os bydd unrhyw un yn gofyn am gael gweld gwybodaeth a gadwyd yn ôl gennym, bydd rhaid inni benderfynu a ydym am ei rhyddhau ai peidio. Os bydd rhywun wedi gofyn inni beidio â chyhoeddi ei enw a'i gyfeiriad, bydd hynny'n ffaith bwysig i ni ei chadw mewn cof. Fodd bynnag, fe allai fod rheswm pwysig dros orfod datgelu enw a chyfeiriad unigolyn, er ei fod wedi gofyn i ni beidio â'u cyhoeddi. Byddem yn cysylltu â'r unigolyn ac yn gofyn am ei farn cyn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol i ddatgelu'r wybodaeth.

2. Yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*

Mae hawl tenant Awdurdod Lleol neu Gymdeithas Dai i gael disgownt wrth brynu ei gartref wedi bod yn rhan annatod o'r gyfundrefn tai cymdeithasol ers dros ddeng mlynedd ar hugain. Roedd cyflwyno'r *Hawl i Brynu* ym 1980 wedi'i seilio ar bolisi Llywodraeth y DU ar y pryd. Y cynnydd yn lefelau perchentyaeth oedd un o'r prif resymau dros ei chyflwyno, er bod codi arian a lleihau'r gost i'r cyhoedd o gynnal a chadw tai Cyngor yn ffactorau pwysig hefyd.

Mae'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* wedi'u cynnwys mewn dwy Ddeddf Seneddol.

Mae'r ***Hawl i Brynu*** wedi'i chynnwys yn Neddf Tai 1985. Mae'n rhoi'r hawl i'r rhan fwyaf o denantiaid â thenantiaeth ddiogel, sef y rhai sy'n rhentu gan Awdurdod Lleol fel arfer, i brynu eu cartref am bris is na phris y farchnad. Mae'n amodol ar rai amodau ac eithriadau. Os mai'r landlord sy'n berchen ar rydd-ddaliad y tŷ, mae gan y tenant yr hawl i gaffael y rhydd-ddaliad. Os nad y landlord sy'n berchen ar y rhydd-ddaliad neu os mai fflat yw'r cartref, mae gan y tenant yr hawl i gael prydles arno.

Mae'r ***Hawl i Gaffael*** yn rhan o Ddeddf Tai 1996. Mae'n rhoi'r hawl i denant gaffael ei gartref ei hun os bydd amryw o amodau'n cael eu bodloni. Yn gyntaf, rhaid i'r landlord fod yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu'n Ddarparwr Cofrestredig Preifat Tai Cymdeithasol. Mae'r ddogfen hon yn defnyddio'r term "Cymdeithasau Tai" wrth sôn am y naill a'r llall. Yn ail, rhaid i'r denantiaeth fod yn denantiaeth sicr neu ddiogel. Yn drydydd, rhaid i'r annedd fod wedi'i darparu gan arian cyhoeddus ac wedi aros yn y sector rhentu cymdeithasol. Rhaid i'r tenant hefyd fodloni rhai amodau cymhwyso pellach.

Yn ogystal â'r uchod, mae yna ddarpariaeth arall, sef yr ***Hawl i Brynu a Gadwyd***. Mae'r hawl hon yn berthnasol i denantiaid ar ôl i berchnogaeth cartrefi Awdurdod Lleol gael ei throsglwyddo i Gymdeithas Dai newydd. Bydd tenantiaid diogel presennol yr Awdurdod yn dod yn denantiaid sicr y landlord newydd. Mae Deddf Tai 1985 yn sicrhau eu bod yn cadw eu *Hawl i Brynu*, er bod y landlord wedi newid. Gall yr hawl hon barhau os bydd y tenant yn symud i gartref arall sy'n eiddo i'r landlord newydd, a byddai hefyd yn parhau pe bai'r landlord yn newid eto.

Bydd rhai rhannau o'r papur hwn yn sôn am yr *Hawl i Brynu* yn unig. Os bydd hyn yn digwydd, dylid cymryd yn ganiataol bod cyfeiriadau at yr *Hawl i Brynu* yn golygu'r *Hawl i Brynu*, yr *Hawl i Brynu a Gadwyd* a'r *Hawl i Gaffael*, oni bai bod y cyd-destun yn nodi fel arall.

3. Pam mae angen newid?

Ar 31 Mawrth 2013, roedd tua 1.4 miliwn o gartrefi yng Nghymru[i], gyda thua 223,000 ohonynt yn dai cymdeithasol (16 y cant)[ii]. Mae tai cymdeithasol, sy'n un elfen o dai "fforddiadwy", yn disgrifio cartrefi sy'n cael eu rhentu ar lefelau a osodir yn unol â chanllawiau a meincnodau cenedlaethol. Fe'u darperir gan Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai.

Ers 2000-01, mae nifer y cartrefi yng Nghymru wedi cynyddu 9 y cant. Fodd bynnag, dros yr un cyfnod, mae nifer y tai rhent cymdeithasol wedi gostwng 8 y cant. Nid yw rhai pobl yn gallu fforddio cartref o'r farchnad dai, waeth a ydynt yn rhentu o'r sector preifat neu'n prynu eu cartref eu hunain. Maent yn dibynnu ar dai cymdeithasol neu ryw fath o ddarpariaeth gymorthdaledig.

Yr angen a'r galw am dai

Mae'r pwysau ar y cyflenwad tai a'i analllu i ateb y galw yn amlwg i bawb. Yn ôl ymchwil a gynhaliwyd yng Nghymru yn 2010[iii], roedd angen tua 14,200 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn, gyda thua 5,100 ohonynt yn gartrefi "nad ydynt ar gyfer y farchnad". Mae cartrefi nad ydynt ar gyfer y farchnad yn cynnwys cartrefi a ddarperir gan Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai a thai rhent preifat a gymorthdelir gan Fudd-dal Tai.

Roedd yr amcangyfrif yn seiliedig ar gyfraddau natur yr aelwyd. Mae'r dirywiad economaidd yn y blynyddoedd cyn 2010 ac ers hynny wedi cael effaith ar y rhagdybiaethau sy'n sail i hyn. Yn ogystal ag effeithiau cyffredinol yr economi, mae'r farchnad fenthyca fwy llym wedi effeithio ar allu pobl i gael morgais. Felly, er mai dyhead llawer o bobl yw gadael cartref er mwyn sefydlu eu cartref eu hunain, mae'n annhebygol y byddant yn gallu fforddio gwneud hynny.

Ar 31 Mawrth 2013, roedd tua 70 y cant[iv] o'r cartrefi yng Nghymru yn eiddo i berchen-feddianwyr. Roedd 14 y cant yn y sector rhentu preifat ac 16 y cant yn y sector tai cymdeithasol. Er gwaethaf y cynnydd yn nifer y bobl sy'n rhentu gan landlordiaid preifat ac ymdrechion i wneud y dewis hwn yn fwy derbyniol, mae'r rhan fwyaf o bobl yn dal i ffafrio bod yn berchen ar eu cartref eu hunain.

Mae prisiau tai yn sensitif i ffactorau megis y cyflenwad a'r galw, yr hinsawdd economaidd a chost ac argaeledd morgeisi. Er nad yw'n amlwg ym mhob rhan o Gymru, mae prisiau cynyddol tai yn golygu nad yw llawer o bobl yn gallu fforddio tai'r farchnad agored. Erbyn hyn, mae mwy o incwm aelwyd yn mynd tuag at dalu costau'r tŷ, gan leihau incwm gwario a safon byw pobl. Gall hyn olygu y bydd mwy o bobl yn dibynnu ar fathau o ddarpariaeth dai a gymorthdelir. Er bod y sector rhentu preifat yn darparu mwy o hyblygrwydd a dewis, mae lefelau rhent uchel ac ystyriaethau tenantiaeth yn atal y bobl mwy difreintiedig rhag manteisio arno. Gall cymorthdaliadau, megis y Budd-dal Tai, helpu rhai pobl. Mae'r galw uchel yn cyfrannu at y pwysau ar dai cymdeithasol fel y ffordd orau o ddiwallu anghenion tai rhai pobl.

Y cyflenwad tai

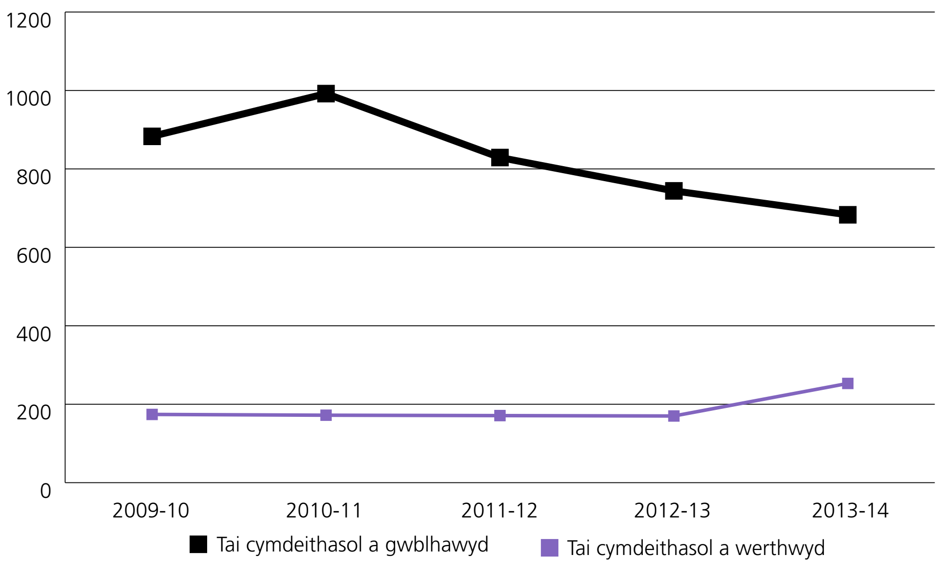
Mae nodweddion y system dai wedi newid o ganlyniad i'r gostyngiad yn nifer y tai cymdeithasol a meini prawf benthyca llawer mwy llym ar gyfer morgeisi. Fel y nodwyd, mae mwy o bobl yn troi at y sector rhentu preifat ac, mewn llawer o achosion, nid oes ganddynt lawer o ddewis.

Yn ystod y degawd diwethaf, cyrhaeddodd y sector adeiladu tai ei anterth yn 2006-07, pan adeiladwyd ychydig dros 9,300 o gartrefi newydd. Yn ystod y degawd, adeiladwyd tua 7,000 o gartrefi newydd y flwyddyn ar gyfartaledd. Rhwng 2009-10 a 2013-14, adeiladwyd tua 5,700 o gartrefi newydd y flwyddyn ar gyfartaledd. Yn 2013-14, cwblhawyd 5,843 o gartrefi newydd[v].

Mae lefelau'r tai newydd a ddechreuwyd ac a gwblhawyd dros y pum mlynedd diwethaf ymhlith y lefelau isaf erioed. Mae pethau'n dechrau gwella, fodd bynnag, gyda nifer y cartrefi newydd a ddechreuwyd y llynedd yn cynyddu am yr ail flwyddyn yn olynol.

Mae nifer yr anheddau tai cymdeithasol newydd sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn yn gwrthgyferbynnu â'r 188 o gartrefi ar gyfartaledd sy'n cael eu gwerthu trwy'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Er bod y nifer a gwblhawyd yn 2013-14 5 y cant yn is na'r nifer a gwblhawyd yn 2009-10, roedd nifer y tai cymdeithasol a werthwyd 45 y cant yn uwch.

Siart 1: Nifer yr anheddau tai cymdeithasol newydd a gwblhawyd a nifer y tai cymdeithasol a werthwyd, Cymru, 2009-10 i 2013-14



Ffynhonnell: Casgliad adeiladu tai newydd gan awdurdodau lleol a'r NHBC a chofnodion blynyddol gwerthu tai cymdeithasol gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Ar gyfartaledd, mae 826 o anheddau tai cymdeithasol newydd wedi'u cwblhau ym mhob un o'r pum mlynedd diwethaf, o gymharu â 188 o dai cymdeithasol y flwyddyn yn cael eu gwerthu y flwyddyn.

Mae effaith lawn y gostyngiad yn nifer y tai cymdeithasol o ganlyniad i'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* yn amlwg erbyn hyn, gyda llai o lawer o'r stoc tai rhent cymdeithasol ar gael i'w dyrannu i bobl na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion.

Yr effaith ar y stoc tai cymdeithasol

Yn ystod y cyfnod rhwng 1980 a chanol 2007, gwelwyd llawer iawn o weithgarwch *Hawl i Brynu* a arweiniodd at newid arwyddocaol o rentu cymdeithasol i berchen-feddiannaeth. Yn y cyfnod hwn, gwerthwyd tua 134,600 o gartrefi Awdurdodau Lleol a 2,400 o gartrefi Cymdeithasau Tai i denantiaid o dan y cynlluniau *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*.

Yn y deng mlynedd rhwng mis Mawrth 2003 a mis Mawrth 2013, bu gostyngiad yng nghyfran yr anheddau yn y sector rhentu cymdeithasol o 21 y cant o gyfanswm y stoc tai i 16 y cant. Mae'r tabl isod yn dangos y patrwm prynu dros amser ac, yn arwyddocaol, nifer yr anheddau tai cymdeithasol sydd wedi'u colli ers 2000.

Tabl 1: Nifer y tai a brynwyd trwy'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*, Cymru, 2000-01 i 2013-14

Blwyddyn	Nifer y tai a brynwyd
2000-01	3,560
2001-02	3,516
2002-03	4,992
2003-04	6,907
2004-05	4,155
2005-06	1,865
2006-07	1,321
2007-08	873
2008-09	209
2009-10	174
2010-11	172
2011-12	171
2012-13	170
2013-14	253
Cyfanswm	**28,338**

Roedd y sector yn ei anterth ym 1982-83 pan gollwyd ychydig dros 15,000 o gartrefi o'r stoc tai cymdeithasol mewn blwyddyn. Fel y gwelwch yn Nhabl 1 uchod, yn y cyfnod rhwng 2000-01 a 2013-14, ers i 6,907 o dai gael eu gwerthu a chyrraedd penllanw yn 2003-04, mae'r duedd o ran nifer y tai sy'n cael eu gwerthu trwy'r *Hawl i Brynu* wedi bod ar i lawr yn ddi-os. Fodd bynnag, hyd yn oed yn y cyfnod hwn o bedair blynedd ar ddeg, mae mwy na 28,000 o gartrefi wedi'u gwerthu.

Dros y pum mlynedd diwethaf, ar gyfartaledd, mae 188 o gartrefi wedi'u colli o'r stoc tai cymdeithasol bob blwyddyn trwy'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Dros y flwyddyn ariannol ddiwethaf, mae'n werth nodi ein bod wedi gweld cynnydd amlwg yn y gweithgarwch hwn, gyda 253 o gartrefi'n cael eu prynu; sef cynnydd o 49 y cant ar y flwyddyn flaenorol.

Mae darogan yn union faint o gartrefi fydd yn cael eu colli dros y blynyddoedd nesaf yn dipyn o her, ond gallwn ddweud yn sicr y bydd y stoc tai cymdeithasol yn parhau i leihau tra bod yr *Hawl i Brynu* ar waith. Bydd pobl yn parhau i fod am brynu eu cartrefi. Y ffactorau sy'n effeithio ar allu pobl i brynu, megis y gallu i gael gafael ar yr arian, sy'n pennu'r niferoedd. Yn ôl gwybodaeth anecdotaidd yn sgil cyswllt â thenantiaid, mae'r disgownt mwyaf o £16,000 ar y pris prynu yn golygu nad yw rhai yn gallu cael gafael ar yr arian sydd ei angen i brynu eu cartref o hyd.

Beth bynnag fydd y ffigurau ar gyfer gwerthu cartrefi yn y dyfodol, bydd gwerthu cartrefi'n cael effaith ar allu pobl i gael mynediad at dai cymdeithasol o restri aros am dai. Mae cartrefi a werthir o dan yr *Hawl i Brynu* yn cael eu cymryd allan o'r stoc ac ni ellir dyrannu tŷ rhent cymdeithasol i'r rhai ar y rhestr aros oni bai bod cartrefi newydd yn cael eu hadeiladu neu fod cartref gwag yn cael ei wneud yn addas i'w ddefnyddio unwaith eto.

Camau gweithredu gan Lywodraeth Cymru

Mae gan Lywodraeth Cymru raglen uchelgeisiol o ddeddfwriaeth a chamau gweithredu eraill i wella effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd y system dai yng Nghymru ac i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion tai. Mae'n cynnwys gwella arferion landlordiaid preifat ac asiantau gosod tai. Bydd deddfwriaeth newydd sydd i'w chyflwyno dros yr wythnosau nesaf – Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) 2015 – hefyd yn gwella'r trefniadau ar gyfer pobl sy'n rhentu eu cartref.

Cymryd mwy o gamau i hybu'r cyflenwad tai yw'r flaenoriaeth ac mae gwaith ar y gweill gydag adeiladwyr tai, benthycwyr, Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai. Ar un pegwn, mae help i bobl brynu eu cartrefi eu hunain trwy *Cymorth i Brynu*. Ar y pegwn arall, mae tai fforddiadwy islaw cyfraddau rhentu'r farchnad, sy'n cynnwys y tai cymdeithasol mwy traddodiadol, sy'n eiddo i Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai, ac yn elfen o'r sector rhentu preifat. Rhwng y ddau, mae cartrefi'n cael eu hadeiladu i'w rhentu ar lefelau rhent canolraddol i bobl na allant fforddio'r cyfraddau llawn. Mae model rhent canolraddol Llywodraeth Cymru, *Rhent yn Gyntaf*, wedi'i osod ar 80 y cant o renti'r farchnad ac yn targedu cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol neu lai.

Mae'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol yn darparu mwy o dai fforddiadwy, ac mae'r targed a osodwyd ar gyfer tymor y Llywodraeth hon wedi codi o 7,500 i 10,000. Rhwng 2011-12 a 2013-14, adeiladwyd 6,890 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol yng Nghymru, sef 69 y cant o'r targed o 10,000[vi].

Mae datblygiadau arloesol yn cynnwys y Grant Cyllid Tai y bydd ei gyfnod cyntaf yn darparu tua 1,000 o dai fforddiadwy newydd, gyda 2,000 o dai ychwanegol yng nghyfnod 2. Mae datblygiadau newydd megis safle Melin Treláí, a fydd yn darparu 700 o gartrefi, wedi'u cynllunio i wneud y defnydd gorau posibl o dir y sector cyhoeddus er mwyn creu mwy o gartrefi. Ers 2011-12, mae Llywodraeth Cymru wedi buddsoddi £15 miliwn ym Mhartneriaeth Tai Cymru, sydd wedi darparu dros 650 o dai fforddiadwy ar gyfer rhent canolraddol trwy gydweithredu gyda phedair Cymdeithas Dai. Bydd Llywodraeth Cymru yn buddsoddi £6 miliwn yn y Bartneriaeth yn ystod y flwyddyn ariannol hon, gan ddarparu 260 o dai fforddiadwy ychwanegol.

Mae yna fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol cadarn i gefnogi darpariaeth leol tai fforddiadwy, sy'n gwneud cyfraniad pwysig at gyflenwad cyffredinol tai fforddiadwy.

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014, sy'n diddymu'r system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer yr un ar ddeg Awdurdod Lleol sy'n dal i fod yn berchen ar eu tai eu hunain, yn rhoi cyfle i rai o'r Awdurdodau Lleol hynny ychwanegu at eu cyflenwad tai. Os bydd cyllid ar gael, efallai y gwelwn y rhaglen adeiladu tai cyngor gyntaf ers tua 25 mlynedd. Yng nghyd-destun yr *Hawl i Brynu*, mae'n deg dweud bod Awdurdodau Lleol yn betrusgar am fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd rhag ofn y byddai'r cartrefi'n cael eu gwerthu o fewn cyfnod cymharol fyr.

Yn ogystal ag adeiladu mwy o gartrefi, rhaid gwneud y defnydd gorau posibl o'r cartrefi sy'n bodoli'n barod. Mae hyn yn golygu mynd i'r afael â'r gwastraff a welir gyda chartrefi sy'n aros yn wag am gyfnodau hir. Gyda chymorth cynllun *Troi Tai'n Gartrefi* Llywodraeth Cymru, yn 2013-14 llwyddodd Awdurdodau Lleol i wneud bron i 2,300 o gartrefi gwag hirdymor yn addas i'w defnyddio eto yn 2013-14, sy'n fwy na dwbl y ffigur blynyddol arferol. Mae hyn yn golygu bod 4,471 o gartrefi gwag wedi'u gwneud yn addas i'w defnyddio eto dros dair blynedd gyntaf y Llywodraeth hon, sydd ond 529 o gartrefi yn brin o gyflawni'r targed o 5,000 ar gyfer y tymor cyfan.

Yr angen i wneud mwy

Yn ogystal ag adeiladu mwy o dai fforddiadwy a mynd i'r afael â chartrefi gwag hirdymor, gellir hefyd cymryd camau i ddiogelu'r stoc tai cymdeithasol rhag gwerthu mwy o gartrefi o dan yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*.

Gan gydnabod effaith yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* a'r pwysau parhaus ar dai cymdeithasol, yn 2011, cyflwynwyd Mesur Tai (Cymru). Mae'r Mesur yn caniatáu i Awdurdod Lleol gyflwyno cais i Lywodraeth Cymru i wahardd yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* yn ei ardal.

Gall y gwaharddiad, sy'n gallu bod am gyfnod o hyd at bum mlynedd, gyda'r posibilrwydd o'i ymestyn i 10 mlynedd, fod yn berthnasol i'r holl dai cymdeithasol yn yr ardal neu ran o'r ardal, neu i rai mathau o dai cymdeithasol, megis y rhai â nifer benodol o ystafelloedd gwely, er enghraifft. Rhaid i amodau penodol gael eu bodloni. Rhaid i'r Awdurdod ymgynghori ymlaen llaw ac mae angen iddo ddangos bod y galw am dai cymdeithasol yn ardal yr Awdurdod yn fwy na'r cyflenwad neu'n debygol o fod yn fwy na'r cyflenwad, a bod yr anghydbwysedd yn debygol o gynyddu o ganlyniad i bobl yn manteisio ar eu *Hawl i Brynu* a hawliau cysylltiedig.

Hyd yma, mae dau Awdurdod Lleol – Sir Gâr ac Abertawe – wedi gwneud cais i wahardd yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Yn y ddwy ardal, ac o ganlyniad i ymgynghoriad cyhoeddus, rydym wedi gweld cynnydd yn nifer y ceisiadau ac mae hyn wedi arwain at gynnydd yn nifer y cartrefi sy'n cael eu gwerthu. Mae hyn yn rhywfaint yn anochel, ond mae'r ceisiadau am waharddiad yn adlewyrchu awydd y ddau Awdurdod i atal tai cymdeithasol rhag cael eu gwerthu yn y tymor canolig i hir. Ar ôl ystyriaeth ofalus, mae Gweinidogion Cymru wedi cymeradwyo'r gwaharddiad yn Sir Gâr. Mae cais Abertawe yng nghamau olaf cael ei ystyried.

Gall y cyfle i wahardd yr *Hawl i Brynu* helpu i arafu'r gostyngiad yn nifer y tai cymdeithasol o ganlyniad i gartrefi'n cael eu gwerthu i'w tenantiaid. Fodd bynnag, mae ei effaith yn dibynnu ar faint o Awdurdodau Lleol fydd yn gwneud cais am waharddiad, a pha mor gyflym. Mewn dros dair blynedd, dim ond dau Awdurdod sydd wedi cyflwyno ceisiadau. Felly, bu Llywodraeth Cymru yn ystyried amryw o opsiynau i ddiogelu tai cymdeithasol rhag crebachu ymhellach.

Roedd un o'r opsiynau a ystyriwyd yn cynnwys darparu cymorth i Awdurdodau Lleol i'w helpu i ddatblygu eu ceisiadau i wahardd yr *Hawl i Brynu*. Mae'r opsiwn hwn yn cydnabod y gwaith mae pob Awdurdod yn ei wneud o ran paratoi ei achos ac ymgynghori â phobl leol. Yn ogystal, ystyriwyd caniatáu i Awdurdod Lleol wneud ei benderfyniad ei hun; hynny yw, heb wneud cais i Weinidogion Cymru. Cafodd yr opsiwn hwn ei wrthod gan na fyddai'n lleihau'r llwyth gwaith i bob Awdurdod Lleol, ond y ffactorau allweddol oedd yn gysylltiedig â pheidio â dewis y naill opsiwn neu'r llall oedd effeithiolrwydd a chydraddoldeb. Gan fod y ddau opsiwn yn dibynnu ar gamau gweithredu gan bob Awdurdod Lleol, nid oedd modd gwarantu y byddai pob Awdurdod yn cymryd camau i wahardd yr *Hawl i Brynu*. Hyd yn oed pe baent yn gwneud hynny, byddai'n cymryd tipyn o amser i'r stoc gael ei diogelu ym mhob ardal. Ar yr un pryd, byddai gwahardd yr *Hawl i Brynu* mewn rhai ardaloedd ond nid mewn ardaloedd eraill yn arwain at anghydraddoldebau, gyda thenantiaid mewn rhai ardaloedd â gwahanol hawliau i denantiaid mewn ardaloedd eraill.

Mae'r uchod, ynghyd ag ystyriaeth o'r hyn y gellid ei wneud yn gymharol gyflym trwy ddeddfwriaeth bresennol a beth fyddai angen deddfwriaeth sylfaenol newydd, yn esbonio'r dewis o gynigion a amlinellir yn y ddogfen hon. Gellir lleihau'r disgownt trwy ddeddfwriaeth sy'n bodoli ar hyn o bryd.

Trechu tlodi

Mae'r ffaith nad oes digon o dai i ateb y galw wedi cael tipyn o sylw. Mae darparu cartref diogel, fforddiadwy yn ffactor allweddol wrth geisio trechu tlodi. Yn ôl Sefydliad Joseph Rowntree[vii], costau tai yw effaith bwysicaf a mwyaf uniongyrchol y sector tai ar dlodi. Mae nifer y bobl sydd mewn tlodi oherwydd costau tai – sef y rhai nad ydynt yn dlawd cyn i gostau tai gael eu hystyried – wedi cynyddu dros y ddau ddegawd diwethaf. Mae'n mynd ymlaen i ddweud bod rhenti isel, megis y rhai ar gyfer cartrefi Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai, yn gwneud cyfraniad pwysig at leihau nifer y bobl sydd mewn tlodi oherwydd costau tai ac at leihau amddifadedd sylweddol ymhlith tenantiaid cymdeithasol. Gan fod tai cymdeithasol yn targedu pobl ar incwm isel yn bennaf, mae'r Sefydliad o'r farn mai dyma'r agwedd ar y Wladwriaeth Les sy'n cael ei hailddosbarthu fwyaf ac sy'n fwyaf o blaid y tlawd. Felly, mae'n argymell y dylid cynnal a datblygu tai cymdeithasol traddodiadol os defnyddir polisi tai i leihau tlodi.

Mae'r rhwyd ddiogelwch a ddarperir gan dai cymdeithasol, ar gyfer y rhai na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion tai, ac ar gyfer pobl agored i niwed, yn hollbwysig i ansawdd eu bywydau, gan gynnwys eu hiechyd a'u lles. Mae'n elfen graidd o drechu tlodi.

O ystyried y pwysau oherwydd prinder tai, sy'n tueddu i gael ei ysgwyddo gan y rhai na all y marchnadoedd tai ddiwallu eu hanghenion, mae'n bryd ystyried cymryd camau ehangach. Er y gall hyn olygu newid *Hawl i Brynu* tenantiaid sy'n gymwys i brynu'r eiddo rhentu cymdeithasol y maent yn byw ynddo, rhaid i hyn gael ei gydbwyso gan ystyriaeth o anghenion pobl ar restri aros am gartref y gallant ei fforddio.

Y dull

Fel y nodwyd yn gynharach, aeth Llywodraeth Cymru ati i ystyried amryw o opsiynau i geisio cyflawni ei phrif nod o ddiogelu ein stoc tai cymdeithasol rhag crebachu ymhellach o ganlyniad i'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*.

Ystyrir nad yw parhau i ddefnyddio Mesur Tai (Cymru) 2011, sy'n caniatáu i Awdurdodau Lleol wneud cais i wahardd yr hawliau, gyda neu heb gymorth i annog mwy o Awdurdodau Lleol i gyflwyno cais, yn ffordd effeithiol o atal mwy o dai cymdeithasol rhag cael eu gwerthu. Yn ogystal, gyda phob Awdurdod Lleol yn mynd ati ar gyflymder gwahanol i wneud cais am waharddiad, os penderfynant wneud cais o gwbl, mae hyn yn debygol o arwain at wahaniaethau ledled Cymru, gyda phobl mewn rhai ardaloedd yn dal i allu manteisio ar yr hawliau tra bod pobl mewn ardaloedd eraill yn methu â gwneud hynny.

Ar ôl ystyried y mater yn ofalus iawn, rydym yn argymell y dylid defnyddio dull deublyg. Mae'n cynnwys dwy ffrwd weithredu a fyddai'n gweithredu ochr yn ochr â'i gilydd.

i. Cynnig i leihau'r disgownt mwyaf o'r ffigur presennol o £16,000 – effaith tymor byr i ganolig, a gyflawnir trwy ddeddfwriaeth eilaidd.

ii. Datblygu cynnig deddfwriaethol i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben – effaith tymor canolig i hir, a gyflawnir trwy ddeddfwriaeth sylfaenol.

Mae'r ymgynghoriad hwn yn rhoi sylw i'r ddau gynnig uchod. Mae Pennod 4 yn amlinellu'r cynigion i leihau'r disgownt mwyaf ar bris gwerthu o'i lefel bresennol o £16,000. Mae Pennod 5 yn disgrifio cynnig i ddatblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben.

Effeithiau

Mae gennym ddyletswydd i ystyried cydraddoldeb. Mae hyn yn cynnwys ystyried sut y gall ein polisïau a newidiadau i'n polisïau effeithio ar wahanol grwpiau yn y boblogaeth, boed hynny'n gadarnhaol neu'n negyddol.

Mae gennym ddyletswydd i ystyried effeithiau'r camau rydym yn bwriadu eu cymryd. Os penderfynir rhoi cynnig ar un o'r opsiynau neu'r ddau ohonynt, byddai effeithiau datblygiadau o'r fath yn cael eu hystyried fel rhan o Asesiadau Effaith Rheoleiddiol.

Mae ystyriaeth gychwynnol wedi'i rhoi i'r effeithiau ar faterion pwysig megis Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn, cydraddoldeb, y Gymraeg a materion gwledig.

Pobl ifanc yw dyfodol ein cymdeithas a'n gweithlu. Mae cymaint yn dibynnu ar roi'r dechrau gorau posibl iddynt. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i helpu plant i gael dechrau da i'w bywydau fel y gallant gyflawni eu llawn botensial. Mae cartref da yn rhan allweddol o hyn.

Byddai'r cynigion yn cyfrannu at weithredu Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn, yn enwedig Erthyglau 3, 6, a 27.

Mae'r rhain yn cyfeirio at hawliau plant i fyw'n iach a'r hawl i safon byw sy'n ddigon da i ddiwallu anghenion corfforol a meddyliol, gan gynnwys cymorth y Llywodraeth ar gyfer rhieni nad ydynt yn gallu fforddio darparu safon byw o'r fath. Yn hynny o beth, byddai tai cymdeithasol a'r cynigion i wneud mwy i'w diogelu yn gwneud cyfraniad cadarnhaol sylweddol.

Byddai'r cynigion yn arwain at newidiadau a fyddai'n berthnasol i'r holl denantiaid tai cymdeithasol ym mhob rhan o Gymru. Mae hyn yn wahanol i'r sefyllfa bresennol lle mae'r *Hawl i Brynu* ond ar gael i denantiaid nad ydynt yn cael eu heffeithio gan waharddiad yn eu hardal. Bydd parhau â'r ddeddf bresennol sy'n caniatáu gwahardd yr *Hawl i Brynu* mewn rhai ardaloedd yn arwain at hawliau gwahanol i rai tenantiaid tai cymdeithasol mewn un ardal o gymharu ag ardaloedd eraill.

Byddai'r cynnig i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben yn helpu i leihau anghydraddoldebau, ac felly'n hyrwyddo cydraddoldeb. Byddai hefyd yn atal yr anghydraddoldeb sy'n gallu codi ar gyfer rhai tenantiaid o ganlyniad i gyfyngiadau eraill ar eu gallu i fanteisio ar yr *Hawl i Brynu*, megis rhentu cartref sydd wedi'i eithrio neu fethu â chael gafael ar yr arian i'w brynu. Byddai'r cynigion yn berthnasol i'r holl denantiaid tai cymdeithasol, felly ni ystyrir bod grwpiau gwarchodedig yn cael eu heffeithio fwy nag eraill. Mae'r un peth yn wir mewn perthynas â'r Gymraeg ac ardaloedd gwledig. Ni fyddai rhoi'r newidiadau ar waith ym mhob rhan o Gymru yn cael unrhyw effeithiau andwyol. Os rhywbeth, mae'n debygol o gael effaith gadarnhaol gan fod diogelu'r stoc tai cymdeithasol mewn cymunedau o'r fath er mwyn helpu i ddiwallu anghenion tai pobl leol yn arbennig o bwysig. Byddem yn croesawu eich sylwadau ar unrhyw un y teimlwch y byddent yn elwa ar y newidiadau arfaethedig neu y byddai'r newidiadau'n cael effaith andwyol arnynt. Bydd y ffurflen ymgynghori yn Atodiad 1 yn caniatáu i chi wneud hyn.

4. Lleihau'r disgownt mwyaf ar y pris gwerthu

Ar hyn o bryd, y terfyn ar y disgownt gwerthu ar gyfer yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* yw £16,000. Mewn geiriau eraill, ni all y disgownt mwyaf y gall prynwr ei gael ar bris yr eiddo fod yn fwy nag £16,000. Gall fod yn llai, yn dibynnu ar sut mae'r disgownt yn cael ei gyfrifo. Mae lefel y disgownt yn un ffordd o ddylanwadu ar nifer y tai cymdeithasol sy'n cael eu gwerthu. Nid yw disgownt cymharol isel yn gymhelliad i brynwyr.

Y tro diwethaf y cafodd y disgownt ar gyfer yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd* ei leihau oedd yn 2003. Cafodd y disgownt ar gyfer yr *Hawl i Gaffael* ei osod ar £16,000 ym 1997. Mae deddfwriaeth bresennol yn caniatáu i Weinidogion Cymru newid y disgownt ar y pris gwerthu. Mae'r darpariaethau perthnasol yn adrannau 129 i 131 o Ddeddf Tai 1985, ac fe'u defnyddiwyd i lunio Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Terfynau'r Disgownt) Cymru 1999 ("y Gorchymyn"). Cafodd y Gorchymyn ei ddiwygio yn 2003 i leihau'r disgownt mwyaf o £24,000 i £16,000.

Mae Adran 16 o Ddeddf Tai 1996 yn rhoi'r hawl i denantiaid Cymdeithasau Tai *gaffael* eu cartrefi. Mae hyn yn debyg i'r *Hawl i Brynu* ond mae yna fwy o eithriadau. Mae Adran 17 yn caniatáu i lefelau'r disgownt gael eu gosod, a defnyddiwyd y pŵer hwn i osod y disgownt mwyaf o £16,000 yng Ngorchymyn Tai (Hawl i Gaffael) (Disgownt) (Cymru) 2007.

Gall y disgownt gael ei leihau trwy Orchymyn gan Weinidogion Cymru, mae'n gymharol syml a gallai ddod i rym yn y tymor byr i ganolig. Er enghraifft, ar ôl yr ymgynghoriad, os penderfynir lleihau'r disgownt, gallai'r disgownt is ddod i rym yn ystod yr haf neu'r hydref 2015.

Ni fyddai datblygiad o'r fath yn newid dyhead pobl i brynu ac, os byddai pobl yn gallu cael gafael ar ddigon o arian, byddai cartrefi'n dal i gael eu prynu. Ni fyddai'n atal y stoc tai cymdeithasol rhag cael ei gwerthu. Fodd bynnag, byddai'r gost uwch o brynu'r eiddo yn helpu i leihau nifer y tai cymdeithasol a werthir. Byddai hefyd yn darparu mwy o arian i'r landlord pe bai'r eiddo'n cael ei werthu, er y byddai'r cyfraniad at y gost o adeiladu mwy o dai fforddiadwy yn gymharol fach.

Cynnig

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig lleihau'r disgownt mwyaf ar y pris gwerthu o £16,000 i £8,000. Byddem yn croesawu eich barn ar y cynnig hwn fel cam gweithredu tymor byr i ganolig i leihau nifer y tai cymdeithasol a werthir yn y dyfodol er mwyn diogelu ein stoc tai cymdeithasol. Gallwch ddefnyddio'r ffurflen yn Atodiad 1 i wneud sylwadau.

5. Dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben

Mae'r ddogfen hon wedi disgrifio effaith yr *Hawl i Brynu* ar y stoc tai cymdeithasol hyd yma. Disgwylir y bydd yr effaith hon yn parhau i'r dyfodol. Mae'r pwysau ar y cyflenwad tai yn cynyddu. Mae angen llawer mwy o dai fforddiadwy ac mae Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau i gynyddu'r cyflenwad tai. Mae tai cymdeithasol yn rhwyd ddiogelwch hollbwysig i bobl na all y marchnadoedd tai ddiwallu eu hanghenion. Mae diogelu tai cymdeithasol rhag crebachu ymhellach yr un mor bwysig ag adeiladu mwy o gartrefi fel rhan o'r gwaith i drechu tlodi.

Am y rhesymau uchod, mae Llywodraeth Cymru yn ystyried dod â'r *Hawl i Brynu* i ben gan mai dyma'r ffordd orau o ddiogelu'r stoc tai cymdeithasol rhag erydiad parhaus yn y pen draw. Nid dyma'r opsiwn cyflymaf, ond ystyrir mai dyma fydd yn sicrhau'r budd mwyaf mewn perthynas â'r buddsoddiad amser, yr adnoddau a'r cyllid sydd eu hangen i roi'r cynnig ar waith.

Cydnabyddir y bydd y cynnig i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben o bosibl yn arwain at gynnydd yn nifer y ceisiadau i brynu eiddo gan y rhai sy'n gymwys i wneud hynny. Bydd y gostyngiad arfaethedig yn y disgownt ar y pris gwerthu yn helpu i leihau nifer y cartrefi a werthir. Fodd bynnag, mae gennym farn strategol ynglŷn â'r manteision hirdymor i dai cymdeithasol yng Nghymru. Cydnabyddir y bydd dileu hawliau rhai tenantiaid i allu prynu eu cartrefi, yn y tymor canolig i hir, yn fater sensitif i rai. Fodd bynnag, ac fel yr esboniwyd yn gynharach, rhaid i'r Llywodraeth gydbwyso hyn yn erbyn anghenion pobl sydd ar restri aros am gartref y gallant ei fforddio a'r anawsterau presennol i ateb y galw hwn.

Byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cael effaith yn y tymor canolig i hir, felly, yn amodol ar ganlyniad ymgynghoriad, byddai angen i'r gwaith o ddatblygu deddfwriaeth sylfaenol newydd – Bil newydd – ddechrau'n gymharol fuan. Dyna pam rydym yn cynnal yr ymgynghoriad hwn. Byddai'r rhaglen ddatblygu yn cynnwys Bil drafft, gyda'r Memorandwm Esboniadol i gyd-fynd ag ef, ac Asesiad Effaith Rheoleiddiol llawn. Byddai'r Asesiad hwn yn archwilio materion yn ymwneud â'r ddeddfwriaeth arfaethedig, effeithiau ariannol a goblygiadau. Byddai'r gwaith ar gyfer yr Asesiad hwn a'r Memorandwm yn cael ei ddatblygu mewn cydweithrediad â rhanddeiliaid allweddol.

Ar ôl yr ymgynghoriad, pe bai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen, byddai'r Llywodraeth newydd yn gallu cyflwyno Bil yn y Cynulliad nesaf pe bai'n dymuno gwneud hynny.

Cynnig

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig datblygu deddfwriaeth sylfaenol newydd – Bil – i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben. Byddai'r Bil drafft yn cael ei baratoi i'r Llywodraeth newydd ei ystyried fel rhan o'i rhaglen ddeddfwriaethol yn y Cynulliad nesaf. Byddem yn croesawu eich barn ar y cynnig hwn fel cam gweithredu tymor canolig i hir i atal mwy o gartrefi o'n stoc tai cymdeithasol rhag cael eu colli. Gallwch ddefnyddio'r ffurflen yn Atodiad 1 i wneud sylwadau.

Atodiad 1: Cwestiynau'r ymgynghoriad

Rydym yn croesawu sylwadau ar bob agwedd ar y cynigion. Mae gennym ddiddordeb arbennig yn yr ymatebion i'r cwestiynau. Mae rhan gyntaf y ffurflen yn gofyn am wybodaeth amdanoch chi a/neu'ch sefydliad

Enw:			
Sefydliad (os yn berthnasol):			
Cyfeiriad e-bost:			
Ffôn:			
Cyfeiriad:			
Ydych chi'n: (ticiwch un)	Denant	Landlord Cymdeithasol	Arall
Os "Arall", rhowch fanylion			

Helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion tai		
1. A ddylai Llywodraeth Cymru gymryd mwy o gamau i helpu pobl na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion? *(ticiwch un bocs)*	Dylai ☐	Na ddylai ☐
2. A ddylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i gadw'r stoc bresennol o dai rhent cymdeithasol trwy eu diogelu rhag cael eu lleihau ymhellach o ganlyniad i werthu trwy'r *Hawl i Brynu? (ticiwch un bocs)*	Dylai ☐	Na ddylai ☐
3. Os cymerir camau, a fyddai unrhyw grwpiau penodol o bobl yn cael eu heffeithio'n fwy nag eraill? *(ticiwch un bocs)*	Byddai ☐	Na fyddai ☐
4. Pe bai unrhyw un yn elwa ar newidiadau i'r *Hawl i Brynu*, nodwch pa grwpiau fyddai'n elwa a beth fyddai'r manteision iddynt.		
5. Pe bai unrhyw grwpiau'n cael eu heffeithio mewn ffordd negyddol, nodwch pa grwpiau fyddai'n cael eu heffeithio a beth y gellid ei wneud i liniaru'r effaith/effeithiau.		
Lleihau'r disgownt mwyaf ar y pris gwerthu		
6. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i leihau'r disgownt mwyaf? *(ticiwch un bocs)*	Ydw ☐	Nac ydw ☐
7. Yn gryno, nodwch pam i chi ateb fel hyn.		
8. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i leihau'r disgownt i £8,000? *(ticiwch un bocs)*	Ydw ☐	Nac ydw ☐
9. Os "Nac ydw", i ba ffigur y credwch y dylai'r disgownt gael ei leihau?		
10. Gallwch ddefnyddio'r bocs hwn i wneud unrhyw sylwadau eraill sydd gennych chi am y cynnig i leihau'r disgownt neu am yr *Hawl i Brynu* yn gyffredinol.		

Dod â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben		
11. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben? *(ticiwch un bocs)*	Ydw ☐	Nac ydw ☐
12. Yn gryno, nodwch pam i chi ateb fel hyn.		
13. Os gwnaethoch chi ateb "Nac ydw" i Gwestiwn 11, a ddylai Llywodraeth Cymru fynd ati i archwilio opsiynau eraill, megis y cyfle sydd gan Awdurdodau Lleol ar hyn o bryd i wneud cais i wahardd yr *Hawl i Brynu* yn eu hardaloedd?	Dylai ☐	Na ddylai ☐
14. Gallwch ddefnyddio'r bocs hwn i wneud unrhyw sylwadau eraill sydd gennych chi am y cynnig i ddatblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben neu am yr *Hawl i Brynu* yn gyffredinol.		
Os ydych chi'n ymateb ar ran eich sefydliad, ticiwch y bocs.	☐	

Atodiad 2: Cyfeiriadau

i. Holmans A a Monk S, (2010) Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026, GSR 03/2010 Caerdydd: Llywodraeth Cymru

ii. Cyfrifiad 2011

iii. Holmans A a Monk S, (2010) Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026, GSR 03/2010 Caerdydd: Llywodraeth Cymru

iv. StatsCymru, 2012-13

v. StatsCymru, Anheddau newydd a gwblhawyd 2004-05 i 2013-14

vi. StatsCymru, Anheddau newydd a gwblhawyd 2004-05 i 2013-14

vii. Sefydliad Joseph Rowntree (2013) The Link Between Housing and Poverty: An Evidence Review: Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree