Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Astudiaeth ar ddylanwad yr Hawl i Brynu a'r Hawliau cysylltiedig ar ddatblygu tai cymdeithasol gan Awdurdodau Lleol

Mawrth 2017

OGL © Hawlfraint y Goron 2017 WG30783 ISBN digidol: 978 1 4734 8614 0

Cynnwys

		Tudalen
	Crynodeb	3
1	Cyflwyniad	4
2	Cefndir	4
3	Dylanwad yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ar fuddsoddi mewn tai cymdeithasol	5
4	Yr angen am dai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf	7
5	Y cynlluniau ar gyfer tai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf	10
6	Effaith debygol deddfwriaeth i derfynu'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael ar gynlluniau ar gyfer tai cymdeithasol newydd	12
7	Casgliadau	13

Crynodeb

Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi canfyddiadau astudiaeth ymchwil a gynhaliwyd fel sail i ddatblygu Bil drafft i derfynu'r *Hawl i Brynu* a'r hawliau cysylltiedig.

Nod yr astudiaeth oedd edrych ar ddylanwad yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ar benderfyniadau datblygu a buddsoddi o ran adeiladu tai cymdeithasol newydd dros y degawd diwethaf. Roedd hefyd yn cymharu lefel yr angen am dai a aseswyd yn lleol â nifer yr unedau o dai cymdeithasol a gynlluniwyd yn ystod yr un cyfnod. Ystyriodd a oedd y pwysau am dai, o ran gormod o alw am dai cymdeithasol yn erbyn y cyflenwad, yn debygol o fod yn waeth yn ystod y pum mlynedd nesaf. Ystyriodd hefyd y dylanwad y gallai diddymu'r Hawliau ei gael ar gynlluniau i ddatblygu tai newydd.

Roedd 17 o Awdurdodau Lleol wedi ymateb i'r cais am wybodaeth a gyhoeddwyd ar gyfer yr astudiaeth.

Dyma'r prif ganfyddiadau:

- Nid oedd unrhyw gydberthyniad rhwng bodolaeth yr *Hawl i Brynu* a Hawliau cysylltiedig a'r datblygiad o dai cymdeithasol newydd dros y degawd diwethaf.

- Mae'r *Hawl i Brynu* wedi cael dim effaith neu ychydig iawn o effaith ar eu gallu i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y deng mlynedd ddiwethaf. Ymddengys fod ffactorau eraill, fel yr economi, y tir sydd ar gael, a'r cyllid yn cael mwy o ddylanwad.

- Er bod rhaid trin yr wybodaeth a ddarparwyd gan ymatebwyr ar yr angen am dai cymdeithasol a'r cynlluniau i adeiladu mwy yn ofalus, o ystyried y gwahaniaethau yn y fethodoleg i asesu'r angen a'r ffactorau sy'n effeithio ar y cynlluniau, mae'r crynodeb o'r wybodaeth yn tynnu sylw at y pwysau sy'n bodoli ar y cyflenwad o dai, ac sydd wedi'u cofnodi'n dda.

- Ni fyddai diddymu'r *Hawl i Brynu* a'r Hawliau cysylltiedig yn cael effaith sylweddol ar gynigion lleol i ddatblygu tai cymdeithasol newydd. Ymddengys fod datblygiadau eraill, megis cael gwared ar system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, wedi cael mwy o effaith. Fodd bynnag, mae'r cynnig yn cael ei gefnogi'n gryf, gan y byddai'n ategu'r mesurau sydd ar y gweill i reoli'r pwysau ar y cyflenwad o dai fforddiadwy a chymdeithasol drwy ddiogelu'r stoc o dai cymdeithasol rhag cael ei lleihau ymhellach.

1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi canfyddiadau astudiaeth a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru i ystyried dylanwad yr *Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd* ar ddatblygiadau tai cymdeithasol.

1.2 Cynhaliwyd yr astudiaeth gan ddefnyddio holiadur, a anfonwyd i holl Brif Weithredwyr a Phenaethiaid Adrannau Tai Awdurdodau Lleol. Anfonwyd yr holiadur at Brif Weithredwyr Cyrff sy'n ymwneud â Throsglwyddo Stoc yn Wirfoddol ar Raddfa Fawr hefyd. Crëwyd y rhain pan drosglwyddwyd perchentyaeth stoc o dai cymdeithasol Awdurdod Lleol, gyda chytundeb ei denantiaid cyngor, i landlord cymdeithasol cofrestredig, hynny yw cymdeithas dai.

1.2 Cafwyd ymatebion gan 17 o ardaloedd yr Awdurdodau Lleol.

2. Cefndir

2.1 Cafodd cynllun yr *Hawl i Brynu* ei gyflwyno fel rhan o Ddeddf Tai 1980. Daeth i rym ym mis Hydref y flwyddyn honno. Mae'r Ddeddf yn caniatáu i denantiaid Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, a elwir fel arfer yn "Gymdeithasau Tai", i brynu'r cartref y maent yn ei rentu gan eu landlord cymdeithasol am bris gostyngol, os ydynt yn bodloni'r meini prawf.

2.2 Yn hanesyddol, mae'r disgownt wedi amrywio o 32 y cant i 70 y cant o werth y farchnad. Cyn 14 Gorffennaf 2015, roedd hyd at uchafswm o £16,000 o ddisgownt. Mae'r disgownt yn dibynnu ar y math o eiddo, yr ardal breswyl a hyd y cyfnod y mae unigolyn wedi treulio fel tenant mewn tŷ cymdeithasol. Nid oes *Hawl i Brynu* rhai mathau o eiddo, ac mae rhai cyfyngiadau ar werthu mewn ardaloedd gwledig.

2.3 Cafodd cynllun yr *Hawl i Gaffael* ei gyflwyno gan Ddeddf Tai 1996, ac fe ddaeth i rym ar 1 Ebrill 1997. Mae'r cynllun yn berthnasol i denantiaid Cymdeithasau Tai yn unig. Mae'n rhoi'r hawl i denantiaid cymwys brynu eu cartref os oedd yr eiddo wedi'i adeiladu gyda chymorth gan gyllid cyhoeddus - Grant Tai Cymdeithasol - neu os oedd perchentyaeth yr eiddo wedi'i drosglwyddo o Awdurdod Lleol ar 1 Ebrill 1997 neu ar ôl y dyddiad hwnnw i gorff sy'n ymwneud â Throsglwyddo Stoc yn Wirfoddol ar Raddfa Fawr. Cafodd yr olaf o'r rhain ei greu pan oedd tenantiaid yr Awdurdodau Lleol yn penderfynu drwy bleidlais i drosglwyddo perchentyaeth stoc o dai Awdurdod Lleol. Byddai Cymdeithas Dai newydd yn cael ei sefydlu.

2.4 Cyn 14 Gorffennaf 2015, roedd gan dentantiaid cymwys yr hawl i gael disgownt a oedd 25 y cant o werth yr eiddo, hyd at uchafswm o £16,000. Roedd rhai eithriadau'n berthnasol i'r *Hawl i Gaffael*.

2.5 Nod deddfwriaeth yr *Hawl i Brynu* oedd cynyddu nifer y bobl a oedd yn perchen ar eu cartref, ac fe gyflawnodd hynny o beth. Ers cyflwyno'r ddeddfwriaeth ym mis Hydref 1980, mae tua 139,000 o anheddau rhent cymdeithasol wedi'u

gwerthu ar hyd a lled Cymru. Fel canlyniad, gwelwyd gostyngiad sylweddol yn nifer y cartrefi rhent cymdeithasol a oedd ar gael i'r rhai hynny nad oeddent yn gallu fforddio prynu cartref, na rhentu oddi wrth landlord preifat, ac sy'n dibynnu ar dai cymdeithasol neu ryw fath arall o ddarpariaeth y rhoddir cymhorthdal ar ei chyfer. Er taw'r bwriad oedd cynyddu nifer y bobl a oedd yn berchen ar eu cartref, bu gwaith ymchwil yn yr Alban[1]ac yng Nghymru[2] yn dangos bod cyfran o'r tai bellach yn y sector rhentu preifat.

2.6 Rhwng Ionawr ac Ebrill 2015*,* bu Llywodraeth Cymru'n cynnal ymgynghoriad ar gynigion i newid y ddeddfwriaeth ar yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*. Roedd Papur Gwyn yn 2015 yn cyflwyno dau brif gynnig:

- newid y ddeddfwriaeth bresennol i leihau uchafswm y disgownt sydd ar gael i denant
- datblygu deddfwriaeth newydd – a fydd yn dod â chynlluniau'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben, os caiff ei phasio gan y Cynulliad Cenedlaethol.

2.7 Mae gwybodaeth bellach am yr ymgynghoriad, gan gynnwys crynodeb o'r ymatebion, ar gael drwy glicio ar y ddolen ganlynol: https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/ymgyngoriadau/ymgynghoriad-ar-ddyfodol-y-cynlluniau-hawl-i-brynu-hawl-i-gaffael-papur-gwyn-ym-maes

2.8 Yn dilyn yr ymgynghoriad, roedd Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi y Llywodraeth flaenorol wedi lleihau uchafswm y disgownt a fyddai ar gael. Roedd yr Offeryn Statudol, a ddaeth i rym ar 14 Gorffennaf 2015, wedi lleihau uchafswm y disgownt o £16,000 i £8,000.

3. Dylanwad yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ar fuddsoddi mewn tai cymdeithasol

3.1 Roedd yr astudiaeth yn archwilio a oedd bodolaeth yr *Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd* yn effeithio ar lefel y buddsoddi gan yr awdurdodau hynny mewn tai cymdeithasol a adeiladwyd o'r newydd dros y deng mlynedd ddiwethaf. Ac os felly, sut yr oedd y cynlluniau wedi effeithio ar lefel y buddsoddi.

3.2 Roedd bron pob un o'r 17 o awdurdodau wedi dweud nad oedd bodolaeth cynlluniau'r *Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd* wedi dylanwadu ar eu penderfyniadau. Yr un eithriad posibl oedd achos lle roedd y Gymdeithas Dai newydd a grëwyd fel canlyniad i drosglwyddo stoc yn dynodi

[1] Prifysgol Glasgow, Sprigings a Smith, Unintended Consequences: Local Housing Allowance meets the Right to Buy. (2012).
[2] Llywodraeth Cymru, Astudiaeth ar faint o hen o dai yr Awdurdodau Lleol a drosglwyddwyd i'r Sector Rhentu Preifat yn dilyn gwerthu eiddo drwy gynllun yr Hawl i Brynu. (2017).

iddi ddefnyddio'r gwerthiannau a wnaed dan gynllun yr *Hawl i Brynu* i ariannu datblygiad o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, hyd yn oed yn yr achos hwn, nid oedd y tai fforddiadwy newydd wedi'u darparu eto.

3.3 Roedd pedwar o'r Awdurdodau wedi cadarnhau nad oeddent wedi buddsoddi mewn unrhyw dai cymdeithasol newydd dros y deng mlynedd ddiwethaf, felly nid oedd yr *Hawl i Brynu* wedi cael unrhyw effaith ar lefel y buddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd. Roedd dau o'r Awdurdodau hyn wedi priodoli'r diffyg hwnnw, o ran gwaith datblygu, i'r angen i roi blaenoriaeth i geisio cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru, a bodolaeth system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Roedd un Awdurdod o'r farn y byddai cael gwared ar y system Cymhorthdal yn arwain at adnewyddu ei gynlluniau i adeiladu.

3.4 Yn yr yn modd, roedd Awdurdod arall wedi adrodd mai prin iawn oedd unrhyw waith datblygu sylweddol yn ystod y degawd hwnnw, ac felly prin iawn oedd y dylanwad ar benderfyniadau i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd. Roedd un Awdurdod wedi awgrymu bod nifer y tai a adeiladwyd o'r newydd yn cael ei reoli fwy gan lefel y grant a ddyfarnwyd yn hytrach nag unrhyw effaith uniongyrchol yn sgil bodolaeth cynlluniau'r *Hawl i Brynu* neu'r *Hawl i Gaffael*

3.5 Roedd un o'r ymatebwyr wedi cadarnhau ei fod yn adeiladu llawer iawn mwy o eiddo nag yw'n ei werthu dan gynllun yr *Hawl i* Brynu. Mae ystadegau ar gyfer yr Awdurdod dan sylw yn dangos i 162 o unedau o dai cymdeithasol newydd gael eu cwblhau yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf, o'i gymharu â 21 o anheddau a werthwyd yn statudol dan gynllun yr *Hawl* i *Brynu* . Mewn cymhariaeth, cefndir y ffigurau hyn yw'r ffaith bod rhestr aros o tua 4,500 o ymgeiswyr ar y gofrestr tai. Er gwaethaf cafeatau ar gywirdeb rhestri aros, mae'n rhoi arwydd o lefel yr angen o ran tai a'r ffaith ei bod wedi aros yr un fath yn ddiweddar. Er i'r Awdurdod neilltuo cyllid yn ei gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2016/17 ymlaen i ddechrau rhaglen adeiladu tai, nid oedd wedi gallu diffinio nifer y tai y mae'n bwriadu eu darparu oherwydd dylanwad ffactorau eraill, megis faint o dir sydd ar gael a phris y tir.

3.6 I'r gwrthwyneb, roedd un Awdurdod wedi cadarnhau iddo werthu tua 760 o dai rhent cymdeithasol ers 2005 drwy gynllun yr *Hawl i Brynu*. Mae tua 70 y cant ohonynt yn dai â thair ystafell wely, sy'n cael eu hystyried i fod yn ormod mewn sawl rhan o'r ardal o hyd. Nodwyd bod angen tai ag un ystafell wely neu ddwy ystafell wely gan amlaf. Ni waeth beth am fodolaeth cynllun yr *Hawl i Brynu*, mae'r Cyngor yn awgrymu y byddai wedi angen targedu'r buddsoddiad mewn tai rhent cymdeithasol llai o faint. Mae'r darlun yn un amrywiol. Er enghraifft, roedd Awdurdod arall yn yr un rhanbarth, wedi adrodd nad oedd wedi buddsoddi dim mewn tai a adeiladwyd o'r newydd yn sgil gwerthu tai dan gynllun yr *Hawl i Brynu*, er i'r corff sy'n ymwneud â Throsglwyddo Stoc yn Wirfoddol ar Raddfa Fawr yn ardal yr Awdurdod hwnnw fwriadu defnyddio arian yn sgil gwerthu tai dan gynllun yr *Hawl i Brynu* i ddarparu tai fforddiadwy newydd. Pan gafodd gwaith maes yr astudiaeth hon ei gynnal, nid oedd y tai hyn wedi'u hadeiladu eto.

3.7 Roedd wyth Awdurdod wedi dweud nad oedd cynllun yr *Hawl i Brynu* wedi cael unrhyw effaith. Roedd un arall wedi ymateb yn debyg, er iddo adrodd ar ddylanwad y corff sy'n ymwneud â Throsglwyddo Stoc yn Wirfoddol ar Raddfa Fawr, mewn perthynas â'i rôl strategol o ran tai. Roedd y corff hwnnw wedi'i greu yn ardal yr Awdurdod i ddatblygu tai ei hun yn hytrach na datblygu tai cymdeithasol/fforddiadwy cyffredinol yn lleol.

3.8 Yn gyffredinol, nid yw ymatebion yr Awdurdodau Lleol yn dangos bod cynllun yr *Hawl i Brynu* wedi bod yn ddylanwad penodol wrth ystyried adeiladu tai newydd yn y degawd diwethaf. Daeth i'r amlwg fod nifer o ffactorau eraill yn fwy dylanwadol, megis system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, buddsoddi i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru, a'r gostyngiad yn lefel y cymorthdaliadau. Yn ychwanegol, mae ffactorau eraill wedi achosi pwysau sydd wedi effeithio ar gynlluniau i ddatblygu tai. Er enghraifft, roedd y dirywiad yn yr economi wedi lleihau nifer y tai a adeiladwyd yn gyffredinol, a'r gostyngiadau a welwyd yng nghyllidebau Awdurdodau Lleol. O safbwynt y camau nesaf, gan ystyried y newidiadau sydd wedi digwydd mewn perthynas â'r ffactorau hyn, megis yr economi, mae'n ymddangos pe byddai cynlluniau'r *Hawl i Brynu/yr Hawl i Gaffael* yn parhau, byddai'r Awdurdodau Lleol a'u partneriaid tai yn rhoi mwy o ystyriaeth iddynt ar gyfer gwaith datblygu i gynyddu eu stoc o dai. Felly, o dan yr amgylchiadau hyn, y farn yw y byddai diogelu anheddau'r cyflenwad newydd ar unwaith, ac atal mwy o gartrefi stoc y tai cymdeithasol rhag cael eu colli yn cael effaith bositif.

4. Yr angen am dai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf

4.1 Roedd yr ymatebion i'r cais am wybodaeth ar nifer yr unedau o dai cymdeithasol a oedd eu hangen dros y pum mlynedd yn amrywio. Mae'r gwahaniaeth barn yn adlewyrchu nifer y tai sydd eu hangen a maint daearyddol a phoblogaeth ardaloedd yr Awdurdodau Lleol. Darparwyd y data gan gyfeirio at naill ai Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol neu Gynlluniau Datblygu Lleol. Amcangyfrifon yw'r ffigurau hyn, ac maent wedi'u cyfrifo mewn gwahanol ffyrdd. Roedd rhai yn cynnwys y ffigur pro-rata o amcangyfrifon 15 mlynedd yn y Cynllun Datblygu Lleol perthnasol, tra bo eraill wedi dod i gasgliadau ar sail amcanestyniadau dwy flynedd yn eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol neu roeddent wedi dyfynnu ffigurau blynyddol amcanol am gyflenwadau o dai.

4.2 Bu gwahaniaeth barn hefyd wrth nodi'r angen am dai cymdeithasol a thai fforddiadwy. Mae'r tabl ar y dudalen nesaf yn crynhoi'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymatebwyr. Rhaid bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r data hyn oherwydd eu bod yn cyfeirio at dai fforddiadwy a thai cymdeithasol ac oherwydd gwahaniaethau o ran pa mor gyfredol yr oedd yr wybodaeth pan gafodd ei chyflwyno neu pryd y cafodd yr wybodaeth ei chyflwyno.

Tabl 1: Gwybodaeth ar yr Angen am Dai yn y Dyfodol, y Pum Mlynedd Nesaf, yn ôl Ardaloedd yr Awdurdodau Lleol

Ardal Awdurdod Lleol	Ffynhonnell y Data a'r Dyddiad (os yw ar gael)	Amcangyfrif o'r Angen am Dai
A	AFDL 2013	134 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf - cyfanswm o 670 o dai fforddiadwy
B	AFDL	333 o unedau o dai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf, sy'n cyfateb i tua 67 y flwyddyn
C	AFDL	Mae angen 2,345 o unedau o dai cymdeithasol yn ystod y cyfnod, sef 469 y flwyddyn ar gyfartaledd
D	AFDL 2015	Mae angen 2,024 o unedau fforddiadwy newydd y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf – cyfanswm o 10,120 yn ystod y cyfnod o bum mlynedd
E	CDLl	Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi mai 400 o anheddau yw cyfanswm yr holl unedau tai sydd eu hangen bob blwyddyn. Nid yw'r angen am dai cymdeithasol wedi'i nodi fel rhan o'r cyfanswm hwn.
F	Cynllun Strategol	295 dros y pum mlynedd nesaf, 59 y flwyddyn ar gyfartaledd
G	CDLl ar gyfer 2006-2021 AFDL	3,000 o gartrefi fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae hyn yn awgrymu bod yr angen am dai rhwng 750 a 1000 dros y pum mlynedd nesaf. Mae AFDL yn nodi mai 769 yw'r angen am dai fforddiadwy dros y ddwy flynedd nesaf, ac ystyrir bod y ffigur hwn yn asesiad mwy cadarn. Byddai hynny'n cyfateb i tua 385 y flwyddyn, dros gyfnod o bum mlynedd, sef cyfanswm o 1,925 ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy dros gyfnod o bum mlynedd.
H	Cynllun Strategol	2,705 dros y pum mlynedd nesaf, sef 541 y flwyddyn ar gyfartaledd
I	AFDL	1,690 dros y cyfnod o bum mlynedd, sef 338 y flwyddyn ar gyfartaledd
J	CDLl	960 dros gyfnod y Cynllun deng mlynedd, sef 96 y flwyddyn, a chyfanswm o 480 dros y cyfnod o bum mlynedd.
K	AFDL	206 o unedau cymdeithasol y flwyddyn, sef cyfanswm o 1,030 yn ystod y cyfnod o bum mlynedd
L	AFDL	Nifer yr unedau o dai cymdeithasol newydd sydd eu hangen yw 1,450 y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf, sef tua 7,250 o unedau
M	AFDL	Tua 1,765 dros y pum mlynedd
N	CDLl	690 o unedau dros y pum mlynedd
O	AFDL	1,655 dros y pum mlynedd
P	AFDL	Yr angen am 1,068 o dai rhent cymdeithasol yn gyffredinol dros y cyfnod o bum mlynedd
Q	AFDL	3,158.8 o unedau o dai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r nifer hwnnw wedi'i ffactoreiddio mewn ardaloedd sydd â chyfanswm o 602.64 o unedau'r flwyddyn dros ben ac mewn ardaloedd sydd â

Ardal Awdurdod Lleol	Ffynhonnell y Data a'r Dyddiad (os yw ar gael)	Amcangyfrif o'r Angen am Dai
		chyfanswm o 631.76 o unedau'r flwyddyn yn brin. Mae nifer helaeth o'r anheddau hyn yn dai teras â thair ystafell wely, sydd o hyd yn cael eu rhentu, gan amlaf am eu bod yn cael eu tanfeddiannu

Allwedd: "AFDL" = Asesiad o'r Farchnad Dai Leol; "CDLl" = Cynllun Datblygu Lleol, "Cynllun Strategol" = Cynllun Datblygu Unedol neu Gynllun Integredig Sengl

4.3 Mae'r amrywiaeth sylweddol o ran nifer y tai cymdeithasol sydd ei angen yn amlwg, ac yn amrywio o 41 y flwyddyn mewn un o ardaloedd Awdurdod Lleol yng Ngorllewin Cymru i 2,024 y flwyddyn mewn Awdurdod Lleol yn Ne Cymru.

4.4 Mae'r tabl isod yn cyfuno'r wybodaeth a ddarparwyd i roi darlun ehangach o'r angen am dai, ond nid ar lefel Cymru; mae'r wybodaeth wedi'i seilio ar 17 o'r 22 o Awdurdodau Lleol a ymatebodd. Rhaid bod yn ofalus, gan nad yw cyfansoddiad y data yn gyson, mae'r data'n deillio o wahanol ffynonellau, ac nid yw'r data'n adlewyrchu un cyfnod penodol yn unig.

Tabl 2: Crynodeb o'r ffigurau o Wybodaeth a ddarparwyd gan Ymatebwyr ar yr Angen am Dai dros y Pum Mlynedd Nesaf

	Amcangyfrif o'r Angen a Nodwyd (Unedau) bob Blwyddyn	Amcangyfrif o'r Angen a Nodwyd (Unedau) dros y pum mlynedd nesaf
Tai Cymdeithasol: Wedi'i seilio ar ymateb gan 13 Awdurdod, ac un Awdurdod a ddarparodd ffigur a oedd yn gyfuniad ar gyfer tai cymdeithasol a thai fforddiadwy.	3,764	18,820
Tai Fforddiadwy: Wedi'i seilio ar 3 Awdurdod a gyflwynodd ffigurau ar yr "angen am dai fforddiadwy" yn unig, ac un Awdurdod a ddarparodd ffigur a oedd yn gyfuniad ar gyfer tai cymdeithasol a thai fforddiadwy.	2,572	12,860
Cyfanswm	6,336	31,680

(Ymatebwyr = 17)

4.5 Yn gyffredinol, mae'r ymatebion yn dangos yr angen – mewn 17 o ardaloedd y cafwyd ymateb amdanynt – am tua 6,336 o unedau'r flwyddyn, ac y mae 3,764 ohonynt wedi'u categoreiddio i fod yn unedau o dai cymdeithasol.

4.6 Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn ymddangos yn eithaf cyson ag amcangyfrifon eraill o'r angen am dai. Mae'r isaf o'r ddau amcanestyniad o'r angen a'r galw am dai yn y dyfodol gan Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru [3],

[3] Adroddiad PPIW – Future Need and Demand for Housing in Wales, Hydref 2015, Alan E Holmans.

yn dyfynnu bod 3,500 y flwyddyn yn y sector cymdeithasol, ond 5,000 y flwyddyn yw'r ffigur ar gyfer y prif amcanestyniad uwch. Mae'r ffigur uchod, sef 3,764, wedi'i leoli rhwng y ddau ffigur hyn. Gan fod y ffigur wedi'i seilio ar 17 o ardaloedd yr Awdurdodau Lleol yn unig, mae'n rhesymol tybio y byddai'r ffigur ar gyfer pob Awdurdod Lleol yng Nghymru yn agosach at yr amcanestyniad uwch, ac efallai'n uwch. I weld adroddiad Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru, ewch i: http://ppiw.org.uk/ppiw-report-publication-future-need-and-demand-for-housing-in-wales/.

5. Y cynlluniau ar gyfer tai cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf

5.1 Wrth ystyried amcangyfrifon o'r angen am dai yn y dyfodol, manteisiwyd ar y cyfle i gasglu gwybodaeth ar gynlluniau Awdurdodau Lleol i adeiladu tai cymdeithasol newydd.

Tabl 3: Datblygu Tai Cymdeithasol dros y Pum Mlynedd Nesaf, yn ôl Ymatebwyr, yn ôl Ardal

Ardal Awdurdod Lleol	Nifer yr unedau o dai cymdeithasol a fwriadwyd	Amserlen	Ffynhonnell y data	Sylwadau
A	225	Rhwng 2015 a 2018	AFDL	I'w cyflenwi drwy'r Grant Tai Cymdeithasol, Rhaglen Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid, y Rhaglen Eiddo Llai, Grant Cyllid Tai a rhaglen datblygu ei hunan.
B	Rhwng 84 a 120	2016/17 i 2020/21	AFDL	Yn dibynnu ar y cyllid sydd ar gael
C	500o unedau fforddiadwy newydd	2016/17 i 2020/21	AFDL	Dim rhaglen datblygu ei hunan wedi'i chynllunio. I'w cyflenwi gan bartneriaid Cymdeithas Dai
D	360	2016/17 i 2020/21	AFDL	I'w cyflenwi drwy weithio mewn partneriaeth. Tua 1,500 o gartrefi newydd (2016-17 i 2024-25), 40% ohonynt, tua 600, yn dai Cyngor.
E	276 o unedau rhent cymdeithasol fforddiadwy	2014-2019	Cynllun Datblygu	Mae cyllid dangosol ychwanegol drwy Grant Cyllid Tai 2 yn cael ei ragamcanu er mwyn gweld mwy o dai fforddiadwy ar gael ar gyfer 2018-2020.
F	80	2016/17 i 2020/21	Cynllun Strategol	---
G	--	2016/17 i 2020/21	CDLI	Newydd ddechrau trafod buddsoddi mewn tai cymdeithasol. Nid ydynt mewn sefyllfa i gyflwyno ffigurau cadarn.
H	175 o gartrefi	2016/17 i	Cynllun	Ychwanegir at y cyflenwad o unedau

Ardal Awdurdod Lleol	Nifer yr unedau o dai cymdeithasol a fwriadwyd	Amserlen	Ffynhonnell y data	Sylwadau
	cymdeithasol.	2020/21	Strategol	cymdeithasol gan gynyddu'r stoc fforddiadwy a chymdeithasol drwy fentrau eraill fel Troi Tai'n Gartrefi.
I	64 o Unedau Tai Cymdeithasol	2016/17 i 2020/21	AFDL	I'w cyflenwi drwy'r Grant Tai Cymdeithasol
J	883 o unedau fforddiadwy	2016/17 i 2020/21	CDLl	Oherwydd amodau economaidd anffafriol, mae'n annhebygol y bydd modd cyflawni'r lefel hon. 138 o unedau'n cael eu cyflenwi drwy gymorth y Grant Tai Cymdeithasol, a 695 o unedau'n cael eu cyflenwi drwy'r system gynllunio, hynny yw drwy Adran 106
K	530 -579 o gartrefi fforddiadwy	2016/17 i 2020/21	AFDL	Mae'r cyfanswm yn cynnwys amcangyfrif o'r unedau a gaiff eu cyflwyno drwy gytundebau Adran 106, y Grant Tai Cymdeithasol a/neu Lleoedd Llewyrchus a Llawn Addewid. Hefyd, yn bwriadu prynu 15 o dai bob blwyddyn, gan gynnwys un tŷ newydd i gymryd lle pob tŷ a werthwyd dan gynllun yr *Hawl i Brynu*.
L	--	--	AFDL	Heb ddechrau'r rhaglen adeiladu eto ac ni allent gyfrifo nifer y tai y byddent yn eu cyflenwi. Mae'r cyflenwad yn dibynnu ar y tir sydd ar gael a phris y tir.
P	tua 300 o dai newydd	2016/17 i 2020/21	AFDL	I'w cyflenwi drwy'r Grant Tai Cymdeithasol gan bartneriaid ym maes gwaith datblygu. Hefyd, yn cynnwys targed o 20 o unedau'r flwyddyn sydd mewn cynlluniau buddsoddi uniongyrchol a tharged o 136 o unedau drwy gytundebau Adran 106.
Q	688	2016/17 i 2020/21	AFDL	Ffigur cymwys yn sgil rhagamcanestyniad optimistaidd o'r cyflenwad. Yn debygol o weld ffigur uwch gan nad yw'n cynnwys cytundebau Adran 106 nac ychwaith gyllid cyfalaf ychwanegol.
M	--	--	AFDL	Methu mesur y nifer, gan nad yw'r rhaglen ar gyfer tai newydd wedi'i datblygu eto.
N	600 o anheddau o bosibl	2016/17 i 2020/21	CDLl	Yn dibynnu ar ddarparu safleoedd sydd â lles cynllunio ar gyfer y nifer fwyaf posibl o dai fforddiadwy. Adroddwyd bod y cyflenwad diweddar 10% yn llai na'r trothwyon. Datganwyd bod y Grant Tai Cymdeithasol wedi darparu tua 15 o unedau'r flwyddyn
O	230	2016/17 i 2020/21	AFDL	---

Allwedd: “AFDL” = Asesiad o'r Farchnad Dai Leol; “CDLl” = Cynllun Datblygu Lleol, “Cynllun Datblygu” = Cynllun Datblygu Unedol cyn i'r CDLl gael ei fabwysiadu, “Cynllun Strategol” = Cynllun Integredig Sengl.

5.2 At ddibenion yr uchod, mae'r “pum mlynedd nesaf” yn golygu'r blynyddoedd ariannol 2016/17 hyd at 2020/21. Gofynnwyd yn benodol i Awdurdodau Lleol roi inni eu cynigion ar gyfer gwaith yr oeddent 'wedi'u cynllunio' i ddatblygu tai newydd. Dylid nodi bod nifer o ffactorau yn effeithio ar y penderfyniadau hyn a bod gwahaniaethau posibl o ran yr hyn a fydd neu a all gael ei gyflawni.

5.3 Yn gyffredinol, Llywodraeth Cymru sy'n ariannu gwaith datblygu ar gyfer unedau o dai cymdeithasol newydd drwy ei rhaglen Grant Tai Cymdeithasol neu drwy gytundebau a gytunwyd arnynt fel rhan o'r System Gynllunio, lle bydd datblygiadau newydd gan adeiladwyr tai yn cynnwys nifer benodol o unedau o dai cymdeithasol.

5.4 Ar y cyfan, roedd bron pob un o'r ymatebwyr wedi adrodd am gynigion datblygu a oedd wedi'u cynllunio o wahanol faint - er bod nifer ohonynt yn uchelgeisiol ac yn cynnwys nifer sylweddol a fyddai'n cael ei chyflawni drwy'r System Gynllunio. Mae'r cyfuniad o unedau fforddiadwy ac unedau cymdeithasol yn achosi problemau wrth fesur y cyfraniad llawn at y cyflenwad o dai.

6. Effaith debygol deddfwriaeth i derfynu'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael ar gynlluniau ar gyfer tai cymdeithasol newydd

6.1 Gofynnwyd i Awdurdodau Lleol roi gwybod sut y gallai unrhyw gynlluniau sydd ganddynt i adeiladu tai cymdeithasol newydd dros y pum mlynedd nesaf gael eu heffeithio pe byddai Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn deddfu i ddod â chynlluniau'r *Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd* i ben.

6.2 Roedd yr ymatebion yn amrywio, ond roeddent yn amlwg o blaid dod â'r Hawliau i ben. Nid oedd un o'r ymatebwyr wedi awgrymu cadw'r *Hawl i Brynu*, *yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd*. Roedd rhai o'r ymatebwyr wedi manteisio ar y cyfle i ymateb i'r astudiaeth i ddatgan y ffaith eu bod yn cefnogi'r ddeddfwriaeth arfaethedig. Ond mae'r adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r cwestiynau penodol a ofynnwyd am yr effaith ar adeiladu tai cymdeithasol dan gynlluniau'r *Hawl i Brynu*, yr *Hawl i Brynu a Gadwyd* a'r *Hawl i Gaffael* yn y gorffennol, a'r effaith bosibl a ragwelir yn y dyfodol.

6.3 Roedd rhai o'r Awdurdodau Lleol wedi nodi er mai prin iawn fyddai effaith terfynu'r Hawliau ar eu cynlluniau datblygu, roeddent yn gweld effaith gadarnhaol neu fuddiol o ran diogelu eu stoc presennol a'u tai cymdeithasol newydd. Roedd pump o'r Awdurdodau wedi nodi y byddai'n cael effaith gadarnhaol, yn bennaf oherwydd y byddai'n rhoi terfyn ar weld eu stoc o dai cymdeithasol yn parhau i fynd yn llai. Roedd un Awdurdod wedi adrodd bod 3,000 o gartrefi Cyngor wedi'u gwerthu rhwng 1981 a 2015 dan gynllun yr *Hawl i Brynu,* sy'n rhoi pwysau ar y rhestr aros am dai. Byddai diddymu'r Hawl yn

caniatáu i'r stoc o dai cymdeithasol gael ei hailgyflenwi. Roedd tri o'r Awdurdodau wedi datgan eu cefnogaeth yn unig gan nodi eu bod o blaid diddymu'r Hawliau.

6.4 Roedd un o'r ymatebwyr yn benodol wedi mynegi pryder ynglŷn â chadw'r *Hawl i Brynu*, gan y byddai'n effeithio ar ymarferoldeb ei gynllun 30 mlynedd uchelgeisiol a oedd yn rhagweld 1,300 o gartrefi cyngor newydd. Mae'r cynllun yn rhagdybio bod yr *Hawl i Brynu* wedi dod i ben, a byddai angen ei ailwampio fel arall. Roedd un Awdurdod wedi cadarnhau y byddai terfynu'r *Hawl i Brynu* yn caniatáu iddo gynllunio'i raglen fuddsoddi i adeiladu tai newydd yn y dyfodol yn fwy effeithiol, ac na fyddai gwerthiannau ansefydlog dan gynllun yr *Hawl i Brynu* yn ffactor risg y byddai angen ei ystyried o hynny allan. Yn yr un modd, roedd un arall wedi awgrymu mai gallu'r Cyngor i ddarparu stoc newydd ychwanegol heb golli'r stoc bresennol oherwydd yr *Hawl i Brynu* fyddai manteision y ddeddfwriaeth arfaethedig. Mae'n ystyried y byddai'r effaith o ran derbyniadau cyfalaf yn un fach, ac yn bwriadu cyflwyno nifer o gamau gweithredu sy'n anelu at sicrhau'r nifer fwyaf o gartrefi fforddiadwy gan gynnwys adeiladu tai cymdeithasol newydd. Roedd o'r farn ei bod yn bwysig nad yw unrhyw gynnydd yn cael eu difetha gan yr *Hawl i Brynu*.

6.5 Roedd un Awdurdod wedi datgan ei fod yn cefnogi'r ddeddfwriaeth arfaethedig ar sail y ffaith nad yw'n bosibl adeiladu uned newydd o lety o'r arian sy'n deillio o werthu eiddo dan gynllun yr *Hawl i Brynu*. Felly, bydd stoc o dai cymdeithasol y Cyngor yn lleihau'n raddol. Roedd pedwar o'r Awdurdodau wedi nodi bod yr angen am dai yn sylweddol uwch na'r cyflenwad. Felly, byddai cadw tai fforddiadwy yn sicr o gael effaith bositif ar reoli'r angen am dai. Roedd un arall wedi awgrymu y bydd y Cyngor yn parhau i ddatblygu'r nifer fwyaf posibl o dai a dod o hyd i bob opsiwn sydd ar gael ar gyfer cyllid i ehangu ei raglen adeiladu, oherwydd bod yr angen am dai fforddiadwy mor fawr.

7. Casgliadau

7.1 Cafodd yr astudiaeth hon ei chynnal er mwyn cyfrannu at ddatblygu Bil i ddiddymu'r *Hawl i Brynu*, *yr Hawl i Gaffael* a'r *Hawl i Brynu a Gadwyd*.

7.2 Mae'r ymatebion yn dangos yn eithaf clir nad oes cydberthyniad rhwng bodolaeth yr *Hawl i Brynu* a Hawliau cysylltiedig a'r datblygiad o dai cymdeithasol newydd dros y degawd diwethaf. Mae'r ymatebion yn dangos bod yr *Hawl i Brynu* wedi cael dim effaith neu ychydig iawn o effaith ar y gallu i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol newydd dros y deng mlynedd ddiwethaf. Ymddengys fod ffactorau eraill, fel yr economi, y tir sydd ar gael, a'r cyllid yn cael mwy o ddylanwad.

7.3 Er bod rhaid trin yr wybodaeth a ddarparwyd gan ymatebwyr ar yr angen am dai cymdeithasol a'r cynlluniau i adeiladu mwy yn ofalus, o ystyried y gwahaniaethau yn y fethodoleg i asesu'r angen a'r ffactorau sy'n effeithio ar y cynlluniau, mae'r crynodeb o'r wybodaeth yn tynnu sylw at y pwysau sy'n bodoli ar y cyflenwad o dai, ac sydd wedi'u cofnodi'n dda.

7.4 O ran y ddeddfwriaeth arfaethedig i ddiddymu'r *Hawl i Brynu* a'r Hawliau cysylltiedig, mae'r ymatebion yn dangos na fyddai'n cael effaith ar gynigion i ddatblygu tai cymdeithasol newydd. Ymddengys fod datblygiadau eraill, megis cael gwared ar system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, wedi cael mwy o effaith. Fodd bynnag, mae'r cynnig i ddiddymu'r *Hawl i Brynu* a'r Hawliau cysylltiedig yn cael ei gefnogi'n gryf, gan y byddai'n ategu'r mesurau sydd ar y gweill i reoli'r pwysau ar y cyflenwad o dai fforddiadwy a chymdeithasol drwy ddiogelu'r stoc o dai cymdeithasol rhag cael ei lleihau ymhellach.