Bil Hawl y Gymuned i Brynu- Asesiad Effaith Rheoleiddiol Drafft

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol (AERh) drafft yn rhoi asesiad cychwynnol o gostau a manteision opsiynau i sefydlu cynllun Hawl y Gymuned i Brynu yng Nghymru.

Cyhoeddwyd gyntaf: 10 Tachwedd 2026
Diweddarwyd ddiwethaf:

Cynnwys

Cyflwyniad 2
Crynodeb o Ganlyniadau'r Bil 2
Pam mae angen deddfwriaeth sylfaenol? 2
Crynodeb o'r Cynigion 4
Arfarniad o Opsiynau 4
Opsiwn 1 – Busnes fel arfer 4
Opsiwn 2 –Deddfu'r ddeddfwriaeth Hawl i Gynnig o Ddeddf Lleoliaeth 2011 (nid argymhellir) 5
Opsiwn 3 – Deddfwriaeth Hawl y Gymuned i Brynu - Hawl cynnig cyntaf yn unig (Yr Opsiwn a Ffefrir) 6
Casgliad 10
Cyllido a Fforddiadwyedd 13

Cyflwyniad

Crynodeb o Ganlyniadau'r Bil

1. Asesiad Effaith Rheoleiddiol (AERh) drafft yw hwn sy'n cefnogi'r ymgynghoriad “Cynllun Hawl y Gymuned i Brynu i Gymru" (Tachwedd 2026) sy'n nodi cynigion deddfwriaethol i sefydlu cynllun Hawl y Gymuned i Brynu ("y Cynllun") yng Nghymru. Bydd y safbwyntiau a'r dystiolaeth a gesglir drwy'r ymgynghoriad hwn yn helpu i lywio datblygiad y Cynllun ymhellach, a'r ddeddfwriaeth sydd ei hangen i'w roi ar waith.

2. Byddai'r Cynllun arfaethedig yn rhoi cyfle i gymunedau gofrestru asedau lleol pwysig a, lle cynigir yr asedau hynny i'w gwerthu yn ddiweddarach, hawl cynnig cyntaf i'w caffael.

3. Mae'r cynigion wedi'u llywio gan ymchwil annibynnol, gwaith craffu gan y Senedd ac adroddiadau gan sefydliadau yn y sector cymunedol a gwaith diweddar i ymgysylltu â rhanddeiliaid, gan gynnwys gweithdai i randdeiliaid, arolwg i randdeiliaid a gwaith ymgysylltu uniongyrchol â sefydliadau cymunedol ac awdurdodau lleol. Mae'r AERh yn adeiladu ar y dystiolaeth a'r gwaith ymgysylltu hwn drwy nodi cynigion clir ac asesu eu heffeithiau tebygol, gan ddarparu sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Mae'r AERh drafft hwn yn rhoi asesiad cychwynnol o gostau a manteision yr opsiynau a ystyriwyd ac mae'n ddogfen sy'n datblygu. Rydym yn chwilio am unrhyw dystiolaeth amgen ychwanegol er mwyn helpu i lywio'r asesiad terfynol a fydd yn rhan o femorandwm esboniadol a gyhoeddir ochr yn ochr ag unrhyw Fil yn y dyfodol.

Pam mae angen deddfwriaeth sylfaenol?

5. Mae'r cynigion polisi a nodir yn y papur yn gofyn am ddeddfwriaeth sylfaenol i sefydlu'r Cynllun a allai greu fframwaith cyfreithiol sy'n galluogi sefydliadau cymunedol cymwys i wneud y canlynol:

    - enwebu asedau sy'n bwysig i'w cymunedau i'w cynnwys ar gofrestr;
    - cael eu hysbysu pan fydd ased cofrestredig yn cael ei roi ar werth;
    - cael yr hawl cynnig cyntaf cyn iddo gael ei werthu ar y farchnad agored.

6. Bydd y dull gweithredu hwn yn cefnogi ymrwymiadau'r Rhaglen Lywodraethu i “Greu mwy o gyfoeth cymunedol a Deddfu ar gyfer hawl y gymuned i brynu, i rymuso cymunedau i gymryd perchnogaeth o asedau lleol”. Ymrwymodd y Prif Weinidog hefyd yn ei ddatganiad deddfwriaethol ym mis Gorffennaf 2026 y byddai'n cyflwyno'r Bil fel rhan o gam cyntaf rhaglen ddeddfwriaethol y Senedd hon.

7. Mae'r trefniadau anstatudol presennol wedi galluogi prosiectau perchnogaeth gymunedol llwyddiannus ledled Cymru. Fodd bynnag, nid ydynt bob amser yn rhoi digon o gyfle i gymunedau gaffael asedau pwysig, yn enwedig lle mae asedau dan berchnogaeth breifat neu'n cael eu cynnig i'w gwerthu heb lawer o rybudd. Mae rhanddeiliaid wedi tynnu sylw cyson at eu rhwystredigaeth wrth golli asedau cymunedol gwerthfawr, anawsterau wrth gystadlu yn erbyn prynwyr preifat ac anghysondebau yn y dulliau gweithredu presennol.

8. Rhoddir ystyriaeth bellach i'r rhesymeg dros ddeddfwriaeth, a'r asesiad o gostau / manteision, yn yr adrannau perthnasol isod.

Crynodeb o'r Cynigion

9. Rydym yn gofyn am farn rhanddeiliaid ar y cynigion hyn drwy'r ymarfer ymgynghori cyhoeddus. Felly, bydd ein harfarniad terfynol o opsiynau yn adlewyrchu allbwn yr ymarfer hwn, ond dangosir ein gwaith dadansoddi a'n ffordd o feddwl hyd yma yn yr adrannau nesaf.

Arfarniad o Opsiynau

Opsiwn 1 – Busnes fel arfer

10. O dan yr opsiwn hwn, byddai grwpiau cymunedol yng Nghymru yn parhau i allu caffael a rheoli asedau drwy lwybrau anstatudol. Er enghraifft, mae'r cynllun Trosglwyddo Asedau Cymunedol yn galluogi cyrff cyhoeddus i drosglwyddo perchnogaeth neu reolaeth dros eu hasedau sy'n eiddo i'r cyhoedd i sefydliadau cymunedol, gan gynnwys drwy drefniadau lesddaliadol neu rydd-ddaliadol. Gellir hefyd ystyried perchnogaeth gymunedol uniongyrchol dros asedau preifat ac mae amrywiaeth o raglenni grantiau a benthyciadau ar gael i gefnogi'r caffaeliadau. Mae'r trefniadau hyn wedi cefnogi prosiectau llwyddiannus ledled Cymru, ond nid ydynt yn darparu llwybr cyson ym mhob achos a gallant arwain at golled i'r gymuned os gall prynwyr preifat symud yn gyflymach drwy ryddhau cyllid yn gynharach.

Costau

11. Byddai Opsiwn 1 yn cynnal y trefniadau presennol ac ni fyddai'n cyflwyno unrhyw gostau uniongyrchol ychwanegol i Lywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol, perchnogion asedau na sefydliadau cymunedol.

12. Byddai'r rhaglenni cymorth a'r trefniadau gweinyddol presennol yn parhau i weithredu heb eu newid.

Manteision

13. Byddai cadw'r trefniadau presennol yn osgoi'r costau a'r gofynion gweinyddol sy'n gysylltiedig â chyflwyno fframwaith statudol newydd. Byddai cymunedau, cyrff cyhoeddus a pherchnogion asedau yn parhau i weithredu o fewn prosesau cyfarwydd, a byddai dulliau cymorth presennol yn parhau i fod ar gael i gynorthwyo caffaeliadau cymunedol.

Cyfyngiadau

14. Er bod y trefniadau presennol wedi cefnogi prosiectau perchnogaeth gymunedol llwyddiannus ledled Cymru, maent yn anodd eu cael a gallant gymryd degawdau i ddwyn ffrwyth. Yn arbennig, mae'r canlynol yn wir am y trefniadau presennol:

- maent yn canolbwyntio i raddau helaeth ar asedau sy'n eiddo i'r cyhoedd ac nid ydynt fel arfer yn rhoi hawliau i gymunedau mewn perthynas ag asedau sy'n eiddo preifat;
- maent yn dibynnu'n sylweddol ar barodrwydd perchnogion asedau i gymryd rhan;
- maent yn gallu gweithredu'n wahanol ledled Cymru gan ddibynnu ar bolisïau a dulliau gweithredu lleol;
- nid ydynt yn gwarantu rhybudd ymlaen llaw na digon o amser i gymunedau drefnu, datblygu cynlluniau busnes na sicrhau cyllid cyn y caiff yr asedau eu gwerthu.

15. Mae tystiolaeth a gasglwyd drwy waith ymchwil, gwaith ymgysylltu â rhanddeiliaid a gwaith craffu gan y Senedd yn dangos bod gan Gymru lai o hawliau ffurfiol ar waith ar hyn o bryd i alluogi cymunedau i gaffael asedau na rhannau eraill o'r DU. Er y gall y trefniadau presennol gefnogi perchnogaeth gymunedol mewn rhai amgylchiadau, mae rhanddeiliaid wedi nodi bylchau yn y fframwaith presennol a allai gyfyngu ar gyfleoedd i gymunedau gaffael a chadw asedau o bwysigrwydd lleol.

Opsiwn 2 –Deddfu'r ddeddfwriaeth Hawl i Gynnig o Ddeddf Lleoliaeth 2011 (nid argymhellir)

16. O dan yr opsiwn hwn, byddai Gweinidogion Cymru yn cychwyn y darpariaethau Asedau o Werth Cymunedol sydd wedi'u cynnwys yn Neddf Lleoliaeth 2011.

17. Byddai grwpiau cymunedol yn cael y cyfle i enwebu asedau o werth cymunedol (cyhoeddus a phreifat) a chofrestru diddordeb ynddynt, a byddai'r cynllun yn cael ei reoli'n lleol gan Awdurdodau Lleol unigol. Pan gaiff ased cofrestredig ei hysbysebu i'w werthu, byddai gan y grŵp cymunedol chwe wythnos i benderfynu a oes ganddo ddiddordeb mewn prynu ac os oes ganddo ddiddordeb, caiff cyfnod moratoriwm o chwe mis ei sbarduno er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol ddod o hyd i'r arian i brynu. Ar ddiwedd y cyfnod moratoriwm, byddai perchennog yr ased yn dal i allu gwerthu'r ased i unrhyw brynwr drwy werthu ar y farchnad agored. Fodd bynnag, gall y perchennog ymgysylltu â phrynwyr preifat yn ystod y cyfnod moratoriwm o hyd, a bydd ganddo reolaeth dros bris terfynol yr ased.

Costau

18. Byddai gweithredu'r opsiwn hwn yn arwain at gostau i awdurdodau lleol yn sgil creu a chynnal cofrestrau asedau, asesu enwebiadau, hysbysu perchnogion a phartïon â diddordeb, a gweinyddu adolygiadau ac apeliadau.

19. Gall costau ychwanegol godi i berchnogion asedau y mae eu hasedau wedi'u rhestru, gan gynnwys costau ymgyfarwyddo ac oedi posibl lle caiff cyfnod moratoriwm ei sbarduno. Gall sefydliadau cymunedol hefyd wynebu costau wrth baratoi enwebiadau a datblygu cynigion ar gyfer asedau rhestredig.

20. Disgwylir mai awdurdodau lleol fydd yn talu'r rhan fwyaf o'r costau, ond mae'n bosibl y bydd Llywodraeth Cymru yn wynebu costau sy'n gysylltiedig â chamau gweithredu, llunio canllawiau a chamau parhaus i fonitro'r gyfundrefn.

Manteision

21. O bosibl yn gyflymach i'w gyflawni na Bil Hawl y Gymuned i Brynu gan fod y ddeddfwriaeth eisoes wedi'i hysgrifennu (felly ni fydd angen ymgynghori), bydd angen Gorchymyn er mwyn cychwyn a gellir ei gymhwyso pan fydd Gweinidogion Cymru eisiau iddo ddechrau.

22. Byddai'r opsiwn hwn yn rhoi dull ffurfiol i gymunedau nodi asedau sydd â gwerth lleol pwysig a cheisio eu diogelu. Byddai'n cynyddu ymwybyddiaeth o gyfleoedd posibl i gymunedau gaffael ac yn rhoi amser ychwanegol i gymunedau baratoi cynnig pan fydd asedau rhestredig yn cael eu gwerthu.

23. Gan fod y fframwaith deddfwriaethol eisoes yn bodoli, gellid cyflawni'r broses weithredu yn gyflymach o bosibl na datblygu a chyflwyno deddfwriaeth sylfaenol newydd. Byddai hyn yn darparu llwybr cynharach i gyflwyno amddiffyniadau statudol ar gyfer asedau cymunedol yng Nghymru.

Cyfyngiadau

24. Nid yw'r Hawl i Gynnig yn rhoi hawl i gymunedau brynu ased. Hawl i gynnig ydyw, nid hawl i brynu.

25. Dim ond gohirio'r broses o werthu ased rhestredig mae'r ddeddfwriaeth yn ei wneud a rhoi amser i sefydliad cymunedol baratoi cynnig. Gall perchnogion asedau werthu'r asedau i unrhyw brynwr o hyd ac nid yw'n ofynnol iddynt roi blaenoriaeth i gynigion cymunedol.

26. Mae tystiolaeth gan randdeiliaid a phrofiad mewn mannau eraill yn y DU yn awgrymu y gall yr Hawl i Gynnig godi ymwybyddiaeth o asedau sydd mewn perygl ond mai llwyddiant cymysg a gafodd o ran trosi rhestrau yn berchnogaeth gymunedol. Felly, gallai cymunedau fuddsoddi amser ac adnoddau sylweddol i baratoi cynigion heb obaith realistig o gaffael yr ased. Dyma un o'r rhesymau pam mae Llywodraeth y DU wedi cyflwyno Hawl y Gymuned i Brynu i Loegr ers hynny.

27. Ni fyddai'r opsiwn hwn yn cyflawni'r amcan polisi o roi cyfle ystyrlon i gymunedau gaffael asedau sydd o werth cymunedol yn llawn ac felly nid dyma'r opsiwn a ffefrir.

Opsiwn 3 – Deddfwriaeth Hawl y Gymuned i Brynu - Hawl cynnig cyntaf yn unig (Yr Opsiwn a Ffefrir)

28. O dan yr opsiwn hwn, byddai grwpiau cymunedol yn cael y cyfle i enwebu asedau (tir neu adeiladau) o werth cymunedol (cyhoeddus a phreifat) a

chofrestru diddordeb ynddynt, o fewn fframwaith statudol ar gyfer Hawl y Gymuned i Brynu.

29. Pan gyflwynir ased cofrestredig i'w werthu, byddai grwpiau cymunedol cymwys yn cael eu gwahodd i fynegi diddordeb mewn caffael yr ased ac os byddai gan fwy nag un ohonynt ddiddordeb, byddent yn cael eu hasesu i benderfynu ar brynwr llwyddiannus. Byddai cyfnod moratoriwm statudol yn berthnasol, ac yn ystod y cyfnod hwnnw ni fyddai perchennog yr ased yn gallu gwerthu'r ased oni bai ei fod wedi'i ryddhau gan y grŵp cymunedol. Bydd y cyfnod moratoriwm yn caniatáu i'r grŵp cymunedol ymgymryd â gwaith diwydrwydd dyladwy, paratoi achos busnes a sicrhau cyllid i brynu'r ased.

30. Model hybrid yw'r dull gweinyddol arfaethedig. Byddai Awdurdodau Lleol yn gyfrifol am asesu ceisiadau o fewn fframwaith a ragnodir yn genedlaethol, gyda chymorth gan swyddogaeth ganolog ar gyfer goruchwylio, paratoi canllawiau ac apeliadau. Cynigir y dylid defnyddio un gofrestr genedlaethol yn lle cofrestrau lleol unigol, gan ddarparu cofnod tryloyw a hygyrch o geisiadau a phenderfyniadau ledled Cymru, gyda phrosesau gwell ar gyfer casglu data.

31. Gallai model cyflawni lleol fod yn fwy ymatebol i amgylchiadau ac anghenion cymunedol ond gallai osod gofynion ychwanegol ar adnoddau Awdurdod Lleol ac arwain at amrywiadau yn y broses o wneud penderfyniadau. Gallai model cwbl genedlaethol ddarparu mwy o gysondeb a goruchwyliaeth annibynnol ond efallai y byddai'n llai ymatebol i ystyriaethau lleol ac y byddai angen adnoddau canolog ychwanegol. Roedd adborth gan randdeiliaid yn gymysg o ran y dull a ffefrir, gyda rhywfaint o gefnogaeth o blaid model hybrid sy'n cyfuno gwybodaeth leol â chysondeb a goruchwyliaeth genedlaethol.

Costau

32. Byddai'r opsiwn hwn yn cyflwyno costau gweithredu a gweinyddu parhaus wrth sefydlu a gweithredu cynllun Hawl y Gymuned i Brynu. Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol, sefydliadau cymunedol a pherchnogion asedau fyddai'n bennaf cyfrifol am dalu'r costau hyn. Mae'r amcangyfrifon presennol yn awgrymu y gallai cost gyffredinol y Cynllun fod oddeutu £2 filiwn, ond mae angen gwneud rhagor o waith er mwyn pennu'r gost gyffedinol, y rhaniad rhwng y costau gweithredu a'r costau parhaus, pryd fyddai'r costau hyn yn codi a sut y byddent yn cael eu cyllido.

Llywodraeth Cymru

33. Byddai Llywodraeth Cymru yn wynebu costau gweithredu untro sy'n gysylltiedig â datblygu'r fframwaith deddfwriaethol, cyhoeddi canllawiau, rhoi trefniadau llywodraethu ar waith a chreu cofrestr genedlaethol o asedau cymunedol. Byddai costau parhaus yn cynnwys goruchwylio'r cynllun, monitro a gwerthuso, rheoli prosesau apelio a chynnal y gofrestr genedlaethol.

Awdurdodau Lleol

34. Byddai awdurdodau lleol yn wynebu costau gweinyddol sy'n gysylltiedig ag asesu enwebiadau asedau, pennu cymhwysedd, cynnal cofnodion, hysbysu partïon â diddordeb a chefnogi gweithrediad y broses statudol. Pan gaiff enwebiad neu benderfyniad ei herio, gall costau ychwanegol godi mewn perthynas ag adolygiadau ac apeliadau.

35. Mae amcangyfrifon dangosol cychwynnol, yn seiliedig ar ddadansoddiad a gynhaliwyd ar gyfer cynigion tebyg yn Lloegr, yn awgrymu y gallai costau gweinyddol fod yn fwy sylweddol yn ystod y cyfnod gweithredu cyn sefydlogi wrth i brosesau ddechrau ymwreiddio.

36. Mae amcangyfrifon dangosol cychwynnol o'r costau rhedeg sy'n gysylltiedig â sefydlu'r awdurdod cofrestru ar gyfer Cymru, tua £1.1m. Mae'r rhain yn cynrychioli graddfa'r costau sefydlu cychwynnol a'r costau gweinyddol parhaus sy'n berthnasol ar sail gymesur i Gymru a'r 22 o Awdurdodau Lleol. Daw'r amcangyfrifon hyn o amcangyfrifon cost o £16.23m (tabl enghreifftiol isod) ar draws 317 o Awdurdodau Lleol a gynhyrchwyd gan Lywodraeth y DU ar gyfer Bil Datganoli a Grymuso Cymunedol Lloegr[1]. Mae hyn yn cyfateb i tua £51k fesul awdurdod.

Awdurdodau Lleol	**Costau**
Costau gweinyddol:	£13.47m
Prisiadau:	£0.33m
Costau cynnal a chadw asedau:	£0.39m
Costau cyfreithiol:	£2.04m
Cyfanswm	£16.23m

37. Felly, rydym yn rhagweld y gallai fod costau gweinyddol i gyrff cyhoeddus o fewn cwmpas yr Awdurdod Cofrestru newydd. Er enghraifft, efallai y bydd angen iddynt ddarparu tystiolaeth neu wybodaeth bellach yn dilyn cais gan yr awdurdod cofrestru ac wrth gaffael asedau. Gan gynnwys y model cymhwysedd a'r broses apeliadau dau gam arfaethedig y gellid eu rhoi ar waith.

38. Rydym yn rhagweld y gallai fod diddordeb mawr i ddechrau mewn enwebu asedau i'w cofrestru drwy'r cynllun cyn i nifer y ceisiadau a gyflwynir sefydlogi. Mae ystadegau sydd ar gael ar gynllun tebyg yn yr Alban yn dangos bod 276 o geisiadau wedi'u cofnodi ar lefel genedlaethol ar ei gofrestr ers dechrau'r cynllun yn 2004, y cafodd 60 ohonynt eu cyflwyno yn ystod y tair blynedd gyntaf. Database of Community Right to Buy Applications in Scotland 2003 to 2025. - SRUC, Scotland's Rural College. Byddai hyn yn awgrymu mai dim ond 1 i 2 gais i gofrestru ased y byddai Awdurdodau Lleol yn eu derbyn bob blwyddyn o bosibl.

[1] Bil Datganoli a Grymuso Cymunedol Lloegr - Asesiad Effaith

39. Gellid lliniaru rhai o'r costau hyn drwy arbenigedd a phrosesau presennol a ddatblygwyd drwy drefniadau Trosglwyddo Asedau Cymunedol a gweithgarwch creu lleoedd ehangach. Fodd bynnag, bydd maint unrhyw arbedion yn dibynnu ar ddyluniad terfynol y cynllun.

40. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried unrhyw ofynion gorfodi gan gynnwys sut y dylai'r cynllun ymateb pan gaiff ased cofrestredig ei werthu gan ei berchennog ar y farchnad agored heb i'r broses statudol gael ei dilyn. Gallai'r opsiwn hwn arwain at gostau gweinyddol ychwanegol i awdurdodau lleol lle bydd cynnydd mewn ceisiadau, ac felly apeliadau, yn golygu bod angen treulio amser ychwanegol ar waith asesu ac adolygu mewnol.

41. Cynhelir gwaith pellach yn ystod y broses o ddatblygu'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol llawn i bennu'r costau tebygol yng Nghymru, er mwyn pennu'r costau gweinyddol yn fwy manwl ac i nodi sut y gallai'r costau hyn amrywio rhwng awdurdodau lleol.

Sefydliadau Cymunedol

42. Gallai sefydliadau cymunedol wynebu costau sy'n gysylltiedig â pharatoi enwebiadau, casglu tystiolaeth ategol, datblygu cynlluniau busnes a cheisio cyngor proffesiynol. Pan fydd ased cofrestredig yn dod ar gael i'w gaffael, gall costau pellach godi mewn perthynas â phrisiadau, cyngor cyfreithiol, codi arian a gweithgareddau diwydrwydd dyladwy.

Perchnogion Asedau

43. Gall perchnogion asedau wynebu costau ymgyfarwyddo sy'n gysylltiedig â deall y gofynion statudol newydd a chydymffurfio â nhw.

44. Gall fod costau posibl i berchnogion asedau hefyd a photensial ar gyfer achosion o oedi wrth werthu, ond bydd y senario hon yn llai tebygol o dan y dybiaeth y bydd prisiwr annibynnol yn gallu pennu pris sy'n cyfateb i werth yr ased ar y farchnad. Bydd graddau unrhyw effaith ar berchnogion asedau yn dibynnu ar ddyluniad terfynol y cynllun, gan gynnwys y meini prawf cymhwysedd, y trefniadau prisio a hyd y cyfnod moratoriwm. Bydd hyn yn cael ei ystyried ymhellach yn ystod yr AERh llawn fel rhan o'r memorandwm esboniadol.

Manteision

45. Byddai'r opsiwn hwn yn sefydlu fframwaith statudol ar gyfer Hawl y Gymuned i Brynu i Gymru, gan ddarparu dull cyson a thryloyw i gymunedau ar gyfer nodi a chaffael asedau o werth cymunedol. Yn wahanol i'r trefniadau presennol, byddai'r cynllun yn berthnasol i asedau cyhoeddus a phreifat sy'n bodloni'r meini prawf statudol.

46. Byddai cyflwyno hawl cynnig cyntaf yn rhoi mwy o sicrwydd i sefydliadau cymunedol a chyfle ystyrlon i baratoi i brynu. Drwy ddarparu cyfnod moratoriwm diffiniedig, byddai gan gymunedau amser i ddatblygu cynlluniau busnes, sicrhau cyllid allanol a chynnal y gwaith diwydrwydd dyladwy sydd ei angen i wneud penderfyniadau caffael gwybodus.

47. Byddai'r dull arfaethedig yn galluogi Cymru i ddatblygu fframwaith penodol sy'n adlewyrchu amgylchiadau Cymru ac amcanion polisi ehangach, gan gynnwys Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, Cymraeg 2050 ac uchelgeisiau sy'n ymwneud â grymuso cymunedau, cyfiawnder cymdeithasol a datblygu lleol cynaliadwy.

48. Disgwylir i'r cynllun gynyddu cyfleoedd ar gyfer perchnogaeth gymunedol dros amser, gan helpu cymunedau i gadw asedau sy'n cyfrannu at lesiant cymdeithasol, economaidd a diwylliannol lleol. Gall perchnogaeth gymunedol helpu i sicrhau dyfodol hirdymor cyfleusterau a gwasanaethau sy'n cael eu gwerthfawrogi'n lleol a allai fel arall gael eu colli neu eu trosglwyddo at ddibenion nad ydynt yn adlewyrchu blaenoriaethau cymunedol.

49. Gall mwy o berchnogaeth gymunedol arwain at fanteision economaidd ehangach drwy greu a diogelu cyfleoedd cyflogaeth lleol, cefnogi cadwyni cyflenwi lleol, annog gwirfoddoli a chadw cyfoeth o fewn cymunedau.

50. Mae tystiolaeth rhanddeiliaid yn dangos y gall asedau sy'n eiddo i'r gymuned gyfrannu at amrywiaeth o ganlyniadau ehangach a helpu i fywiogi cymunedau, gan gynnwys mwy o gyfranogiad cymunedol, gwell cydlyniant cymdeithasol, gwell mynediad at wasanaethau lleol a mwy o ddylanwad lleol dros benderfyniadau sy'n effeithio ar leoedd a chymunedau.

51. Gall y cynllun hefyd helpu i ddiogelu asedau o werth cymunedol rhag cael eu gwaredu neu eu hailddatblygu a fyddai'n lleihau eu budd cymunedol yn sylweddol. Er na fyddai'r ddeddfwriaeth yn atal gwerthiannau rhag digwydd, byddai'n sicrhau bod cymunedau yn cael cyfle ystyrlon i gaffael asedau cymwys cyn iddynt gael eu trosglwyddo i brynwr arall.

52. Er y byddai'r opsiwn hwn yn cyflwyno costau gweinyddol a chostau cydymffurfio i gyrff cyhoeddus, perchnogion asedau a sefydliadau cymunedol, ystyrir mai dyma'r opsiwn sydd fwyaf tebygol o gyflawni'r amcan polisi o gynyddu cyfleoedd ar gyfer perchnogaeth gymunedol a rhoi cyfle ystyrlon i gymunedau gaffael asedau o werth cymunedol. O ganlyniad, dyma'r opsiwn a ffefrir i ymgynghori arno.

Casgliad

53. Mae'r dadansoddiad o opsiynau wedi ystyried amrywiaeth o opsiynau a allai fodloni amcanion polisi a gofynion swyddogaethol Bil Hawl y Gymuned i Brynu yn rhannol neu'n llwyr.

Opsiwn 1 – Busnes fel arfer

54. O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai unrhyw fesurau newydd yn cael eu rhoi ar waith i ddisodli'r prosesau anstatudol presennol a ddefnyddir ar gyfer Trosglwyddo Asedau Cymunedol a chyrff cyhoeddus. Manteision y dull hwn yw nad oes angen unrhyw ddeddfwriaeth sylfaenol, ni fydd unrhyw gostau ychwanegol a bydd y goblygiadau o ran adnoddau yn gyfyngedig.

Risgiau

55. Mae risgiau'r dull hwn yn dibynnu ar benderfyniadau a wneir gan gyrff cyhoeddus, nid oes dull penodol i grwpiau cymunedol fod yn rhagweithiol wrth ddangos diddordeb mewn ased; byddai'n dal i olygu bod asedau'n cael eu colli i grwpiau cymunedol gan ei bod yn annhebygol y bydd gwerth cymdeithasol yn sbardun dros newid. Potensial ar gyfer risgiau i enw da'r Llywodraeth lle mae tystiolaeth gryf i awgrymu mai dim ond manteision cyfyngedig y byddai cadw'r cynllun presennol, nad yw'n effeithiol, yn eu cynnig i'r gymuned. Byddai hefyd yn gadael Cymru ar ei hôl hi yn y maes hwn o gymharu â Lloegr a'r Alban.

Opsiwn 2 – Deddfu'r ddeddfwriaeth Hawl i Gynnig o Ddeddf Lleoliaeth 2011 (nid argymhellir)

56. Byddai'r opsiwn hwn yn rhoi dull ffurfiol i gymunedau nodi asedau o werth cymunedol ac yn rhoi amser ychwanegol iddynt baratoi cynigion pan gaiff yr asedau hynny eu cynnig i'w gwerthu. Gellid ei weithredu'n gyflymach na datblygu deddfwriaeth sylfaenol newydd. Fodd bynnag, nid yw'r Hawl i Gynnig yn rhoi hawl i gymunedau gaffael ased, dim ond hawl i ohirio ei werthu. Gan y byddai perchnogion asedau yn dal i allu gwerthu i unrhyw brynwr ar ddiwedd y cyfnod moratoriwm, dim ond cyflawni'r amcanion polisi yn rhannol fyddai'r opsiwn hwn.

Risgiau

57. Nid yw'n mynd yn ddigon pell o gymharu â Lloegr a'r Alban, nid yw'n rhoi llawer o amser i grwpiau cymunedol wneud penderfyniadau ar bryniannau, ac nid oes unrhyw orfodaeth i werthu ased i grwpiau cymunedol.

58. Mae gan y perchennog reolaeth o hyd dros y pris a bydd yn dal i allu ymgysylltu â darpar brynwyr eraill yn ystod y cyfnod moratoriwm.

59. Mae hyn yn cael ei adleisio gan adroddiad Asedau Cymunedol y grŵp Gorchwyl a Gorffen sy'n nodi bod “yr hawl i gynnig o dan Ddeddf Lleoliaeth 2011 hefyd yn wannach na hawl y gymuned i brynu. Roedd Gweinidogion Cymru wedi dweud, mor bell yn ôl â 2014, eu bod o'r farn bod Deddf 2011 yn syrthio'n fyr drwy beidio â chynnwys hawl i brynu, ac mae corff sylweddol o

farn a thystiolaeth, fel y trafodwyd yn adroddiad presennol y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ac ymchwil helaeth, o blaid hawl gryfach i gymunedau."

60. Yn nhystiolaeth effaith Llywodraeth y DU[2], nodir bod yr Hawl i Gynnig bresennol yn Lloegr wedi cael ei beirniadu'n eang gan sefydliadau cymunedol sy'n nodi nad yw'n effeithiol wrth ddod ag asedau o werth cymunedol dan berchnogaeth gymunedol. Mae beirniadaethau penodol yn cynnwys:

• Yn 2015 clywodd y Pwyllgor Dethol ar Gymunedau a Llywodraeth Leol gan sawl tyst nad yw'r cyfnod moratoriwm o chwe mis yn ddigonol i lunio cynnig, yn enwedig i gymunedau y mae angen iddynt ddatblygu'r sgiliau a'r cysylltiadau angenrheidiol i lunio cais a dod o hyd i gyllid.

• Nid oes gwarant y byddai'r dulliau sydd ar gael yn arwain at bryniant llwyddiannus, hyd yn oed mewn senarios lle roedd grwpiau cymunedol yn fodlon ac yn gallu darparu'r cyllid gan y gallent gael eu hanwybyddu o blaid cynigydd arall.

• Mae'r diffiniad o ased o werth cymunedol yn rhy gul, gan gyfyngu ar gwmpas yr asedau y gellir eu cofrestru fel asedau o werth cymunedol. Mae hyn yn golygu bod potensial y caiff rhai asedau sydd wedi profi'n hanesyddol eu bod o werth cymdeithasol ac o fudd economaidd i gymunedau lleol eu hanwybyddu.

• Nid yw'r broses apeliadau ar gael i grwpiau cymunedol herio penderfyniadau awdurdodau i beidio â rhestru'r asedau a enwebwyd ganddynt a allai arwain at ddiffyg atebolrwydd dros benderfyniadau a wneir yn lleol.

Yr effaith ar rymuso cymunedol

61. Cymedrol, gyda grwpiau cymunedol yn gallu enwebu diddordeb cyn i unrhyw broses waredu ddechrau (dull mwy rhagweithiol sy'n rhoi mwy o reolaeth i grwpiau cymunedol); mae cyfnod moratoriwm diffiniedig yn golygu bod cyfle i ddod o hyd i gyllid dros gyfnod penodol.

Opsiwn 3 – Sefydlu cynllun Hawl y Gymuned i Brynu i Gymru (Yr opsiwn a ffefrir)

62. O dan yr opsiwn hwn, byddai cynllun Hawl y Gymuned i Brynu yn cael ei sefydlu i Gymru. Dyma'r opsiwn a gefnogwyd gan fwyafrif yr ymatebwyr i'r gweithdai i randdeiliaid a gynhaliwyd yn ystod Haf 2026 a dyma oedd sail argymhellion y Grŵp Gorchwyl a Gorffen. Ystyrir mai'r opsiwn hwn sydd fwyaf tebygol o gyflawni'r amcanion polisi.

Risgiau

[2] Bil Datganoli a Grymuso Cymunedol Lloegr

63. Risgiau'r dull hwn yw y gallai fod angen adnoddau staffio sylweddol i'w gyflawni. Mae angen deddfwriaeth sylfaenol a dyma'r opsiwn drutaf. Amcangyfrifir cost o £1.1m y flwyddyn.

64. Gallai fod yn ddibynnol o hyd ar rymoedd y farchnad (y gellid eu lliniaru drwy ddefnyddio prisiwr annibynnol fel rhan o'r broses waredu).

65. Nid oes gwarant o hyd y bydd y grŵp cymunedol yn llwyddiannus (yn dibynnu ar gostau'r ased ac argaeledd ffynonellau ariannu).

66. Mae'n debyg y bydd llwyddiant yn dibynnu ar roi dulliau cymorth a chanllawiau eraill ar waith, a allai ychwanegu cost bellach at y cynllun ar lefel weinyddol.

Yr effaith ar rymuso cymunedol

67. Effaith uchel, gan greu cydbwysedd gwell rhwng grwpiau cymunedol a pherchnogion asedau sydd â budd cymdeithasol, economaidd a/neu ddiwylliannol i ardal leol a'i thrigolion. Yn creu dull mwy rhagweithiol i gymunedau chwilio am asedau perthnasol a'u caffael a dylai arwain at gynnydd mewn gwerthiannau llwyddiannus.

68. Yr opsiwn a ffefrir gan Lywodraeth Cymru yw **Opsiwn 3: Hawl y Gymuned i Brynu (Hawl Cynnig Cyntaf)**. Er bod costau gweithredu uwch yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn a'i fod yn fwy cymhleth o safbwynt gweithredol na'r opsiynau eraill, ystyrir mai dyma'r opsiwn sydd fwyaf tebygol o gyflawni'r canlyniadau polisi bwriadedig drwy roi cyfle ystyrlon i gymunedau gaffael a chadw asedau o werth cymunedol er budd cenedlaethau'r dyfodol.

Cyllido a Fforddiadwyedd

69. Amcangyfrifon cost dangosol a gyflwynir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol drafft hwn ac fe'u datblygwyd gan ddefnyddio dadansoddiad cymharol o gynlluniau tebyg mewn mannau eraill yn y DU. Cynhelir gwaith pellach i fireinio'r amcangyfrifon hyn, gan gynnwys ystyried y model cyflawni a ffefrir, gofynion staffio, seilwaith digidol a chostau gweinyddol parhaus.

70. **Opsiwn 1– Busnes fel arfer -** ni fyddai angen unrhyw gyllid ychwanegol y tu hwnt i'r cyllidebau a'r rhaglenni presennol. Felly dyma'r opsiwn cost isaf o safbwynt gwariant cyhoeddus.

71. **Opsiwn 2 – Yr Hawl i Gynnig** - byddai angen cyllid ychwanegol i sefydlu a gweinyddu'r cynllun, gan gynnwys staffio, canllawiau, prosesau cofrestru a threfniadau apelio. Er bod disgwyl i'r costau fod yn uwch na'r costau sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 1, maent yn debygol o fod yn is na'r costau sy'n gysylltiedig â sefydlu fframwaith newydd ar gyfer Hawl y Gymuned i Brynu o dan Opsiwn 3. Byddai amseriad a phroffil y costau hyn yn dibynnu ar benderfyniadau ynghylch trefniadau gweithredu a chychwyn.

72. **Opsiwn 3 – Hawl y Gymuned i Brynu** - yr opsiwn hwn fyddai'n gofyn am y lefel uchaf o fuddsoddiad. Yn seiliedig ar waith meincnodi cychwynnol yn erbyn cynlluniau tebyg, nodwyd costau dangosol o tua £1.1 miliwn ar gyfer gweithredu a gweinyddu'r fframwaith arfaethedig. Fodd bynnag, bydd angen datblygu'r amcangyfrif hwn ymhellach a'i ddilysu wrth i'r gwaith dylunio polisi fynd rhagddo.

73. Ni nodwyd unrhyw gyllideb benodedig eto ar gyfer gweithredu Opsiynau 2 na 3. Felly bydd angen ystyried fforddiadwyedd y naill opsiwn neu'r llall ochr yn ochr â blaenoriaethau cyllidebol ehangach Llywodraeth Cymru a'r amserlen ar gyfer cyflwyno deddfwriaeth. Cynhelir gwaith pellach wrth ddatblygu'r AERh llawn i nodi gofynion ariannu, modelau cyflawni posibl ac amseru'r gwariant.

74. Yn amodol ar ganlyniad yr ymgynghoriad a gwaith modelu costau pellach, caiff goblygiadau ariannu eu hystyried fel rhan o brosesau cynllunio cyllidebol yn y dyfodol ac wrth ddatblygu'r ddeddfwriaeth.