

Agenda – Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Lleoliad: I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:
Ystafell Bwyllgora 1 – Y Senedd Naomi Stocks
Dyddiad: Dydd Iau, 11 Mai 2017 Clerc y Pwyllgor
Amser: 09.00 0300 200 6565
SeneddCymunedau@cynulliad.cymru

Rhag-gyfarfod (09.00 – 09.15)

1 Cyflwyniad, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau

2 Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) – sesiwn dystiolaeth 4

(09.15 – 10.15)

(Tudalennau 1 – 24)

- Matthew Dicks, Cyfarwyddwr, Sefydliad Tai Siartredig Cymru
- Matthew Kennedy, Rheolwr Polisi a Materion Cyhoeddus (Cymru), Sefydliad Tai Siartredig Cymru

3 Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) – sesiwn dystiolaeth 5

(10.15 – 11.15)

(Tudalennau 25 – 28)

- Jim McKirdle, Swyddog Polisi Tai, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Shaun Couzens, Prif Swyddog Tai, Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Simon Inkson, Pennaeth Tai, Cyngor Sir Powys
- Robin Staines, Pennaeth Tai, Diogelu'r Cyhoedd a Gofal a Chymorth, Cyngor Sir Gâr



Egwyl (11.15 – 11.30)

4 Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) – sesiwn dystiolaeth 6

(11.30 – 12.30)

(Tudalennau 29 – 43)

- Steve Clarke, Cyngorydd Polisi i Denantiaid Cymru
- David Lloyd, Dirprwy Gyfarwyddwr, TPAS

5 Papurau i'w nodi

**Llythyr oddi wrth Gadeirydd y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth
Ychwanegol ynghylch Papur Gwyn Bil y Diddymu Mawr**

(Tudalennau 44 – 46)

**Gohebiaeth oddi wrth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ynghylch
y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)**

(Tudalennau 47 – 88)

**6 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 (vi) a (ix) i benderfynu
gwahardd y cyhoedd o weddill y cyfarfod ac o'r cyfarfod ar 17 Mai
2017**

**7 Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) – trafod
y dystiolaeth a ddaeth i law o dan eitemau 2, 3 a 4**

(12.30 – 13.00)

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon



Evidence Submission to the Equalities, Communities & Local Government Committee

Abolition of the Right to Buy and Associated Rights in Wales

The Chartered Institute of Housing (CIH) is the independent voice for housing and the home of professional standards. Our goal is simple – to provide housing professionals with the advice, support and knowledge they need to be brilliant. CIH is a registered charity and not-for-profit organisation. This means that the money we make is put back into the organisation and funds the activities we carry out to support the housing sector. We have a diverse membership of people who work in both the public and private sectors, in 20 countries on five continents across the world. Further information is available at: www.cih.org

In Wales, we aim to provide a professional and impartial voice for housing across all sectors to emphasise the particular context of housing in Wales and to work with organisations to identify housing solutions.

For further information on this response please contact
Matthew Kennedy, policy & public affairs manager
at the above address or email matthew.kennedy@cih.org

Introduction

CIH Cymru welcomes the opportunity to provide a view on the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill.

Our response is informed by feedback from our members, our knowledge of the housing industry and expertise from our policy and practice teams.

General Comments

CIH Cymru supports the development of Welsh policies, practices and legislation that aim to address the key housing challenges we face, to improve standards and supply, promote community cohesion, tackle poverty and promote equality. We promote a *one housing system* approach that:

- places the delivery of additional affordable housing at the top of national, regional and local strategies as a primary method of tackling the housing crisis;
- secures investment to ensure the high and sustainable quality of all homes in a sustainable framework;
- improves standards and develops the consumer voice within the private rented sector
- promotes the concept of housing led regeneration to capture the added value that housing brings in terms of economic, social and environmental outcomes;
- recognises that meeting the housing needs of our communities is a key aspect of tackling inequality and poverty;
- ensures that that there are properly resourced support services in place to prevent homelessness and protect the most vulnerable;
- uses current and potential legislative and financial powers to intervene in housing markets and benefit schemes;
- promotes consumer rights & tenant involvement;
- and supports the continued professional development of housing practitioners.

1. Introduction

- 1.1 CIH Cymru welcomes the opportunity to provide evidence to the Equalities, Communities and Local Government Committee as it considers legislation to abolish the right to buy and associated rights in Wales. Social housing is a vital force in supporting economic growth, addressing homelessness and enhancing community well-being. We are in favour of abolishing the right to buy in the interest of protecting social housing stock that continues to be in high demand and ensure that efforts to build new homes can have the maximum impact.
- 1.2 We fully support the drive towards home ownership. Products such as Homebuy and other low-cost home ownership products can be used to meet the aspiration of home ownership. Abolishing the Right to Buy in Wales is an opportunity to raise awareness of these products and ensure alternative options to home ownership are well-recognised.
- 1.3 A report on the Future Need and Demand for Housing in Wales estimated that over the period 2011 to 2031 an additional 174,000 homes will be needed, or 8,700 a year ; of which, 63% would be in the market sector (5,500 a year, 109,000 over the period), and 37% in the social sector (3,300 a year, 65,000 over the period).¹
- 1.4 The alternative projection leads to a higher estimate of need and demand: 240,000 homes over the period, or 12,000 a year; of which 65% would be in the market sector (7,800 a year, 156,000 over the period) and 35% in the social sector (4,200 a year, 84,000 over the period).²
- 1.5 Maintaining and increasing the supply of social housing in Wales is in everyone's interest. High quality housing that is affordable to maintain and heat can have a significant impact on individual/family well-being. Ensuring social housing stock levels are not adversely impacted by the sale of homes through Right to Buy is important in allowing social landlords to maximise their role in housing potentially vulnerable groups.
- 1.6 Between 1 April 1981 and 31 March 2016 around 136,000 local authority and 3,100 housing association homes were sold under the Right to Buy and Right to Acquire schemes. (This total is equivalent to 45% of the social housing stock in 1981).³ At its peak in 2003-04 almost 7,000 homes were lost from the stock in a single year. This peak coincided with the decision to reduce the overall discount from £24,000 to £16,000.
- 1.7 Given the projected housing demand outlined above and the overall loss of homes through the Right to Buy, we believe that this legislation is the much needed step to protect the supply and availability of social housing in Wales.

2. Impact of Abolishing the Right to Buy in Wales

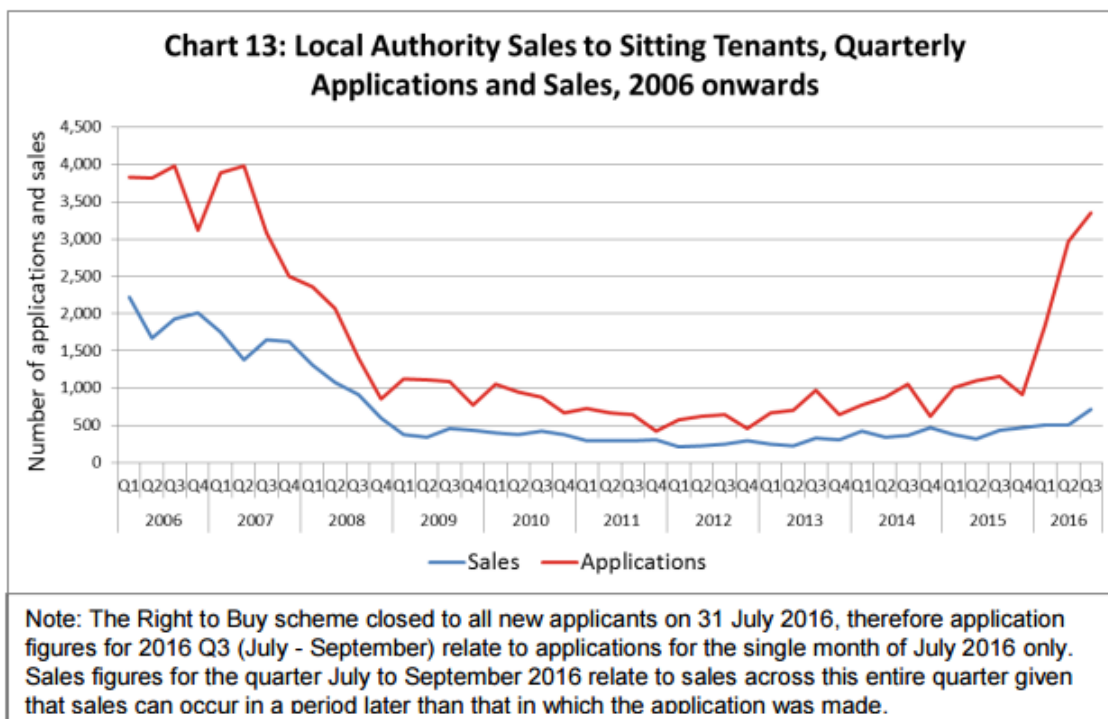
- 2.1 We welcome the provision to cease the Right to Buy (RTB) for newly-let dwellings two months after the bill receives Royal Assent. This provides greater certainty to social landlords that any new homes built will be able to realise their full impact within the social sector.
- 2.2 In terms of impact, we expect that the abolition of the right to buy will stimulate a surge in applications. In Scotland the RTB scheme closed to all new applicants on 31 July 2016, application figures presented below for the latest quarter July to September 2016 relate to applications made during the single month of July 2016 only. During this time period there

¹ <https://sites.cardiff.ac.uk/ppiw/files/2015/10/Future-Need-and-Demand-for-Housing-in-Wales.pdf>

² <https://sites.cardiff.ac.uk/ppiw/files/2015/10/Future-Need-and-Demand-for-Housing-in-Wales.pdf>

were 3,353 RTB applications, just under three times the 1,161 applications in the same quarter in the previous year. Throughout the year to end September 2016 there were 9,060 applications made, more than double the 3,890 applications made in the year to end September 2015.

- 2.4 Immediately following the initial announcement the number of applications and the number of sales between July and September 2013 both increased (by 39% and 44% respectively) compared to the previous quarter. The increases were higher than in the same quarter of 2012, where the number of applications and the number of sales increased by 5% and 7% respectively. The following graph demonstrates the trends described above:



Source: Scottish Government, People Communities and Places, National Statistics Report, Quarterly Update (Published 14 March 2017)

- 2.5 We believe that progress towards abolishing the RTB is likely to cause a spike in applications higher than levels seen in recent years. Housing associations and local authorities will need to consider carefully their approaches to dealing with applications and queries. This will need to include consideration of staff time, legal advice and tenant engagement.

3. Broader issues with the RTB

Additional costs of RTB

- 3.1 We feel the case for abolishing the RTB in Wales is strong considering the policy is in conflict with broader housing policy around boosting the supply of high quality affordable housing. The Welsh Government's own research estimated that around 4,695 properties purchased under the RTB have transferred into the private rented sector. Extrapolating the sampled data from 8 authorities to an all-Wales level, the research goes on to estimate that over the period from 2010-11 to 2014-15 an annual average of £4.4million was spent in extra housing benefit payments, a total of £21.9million over the 5 year period.⁴ This research demonstrates that despite the policy intention of RTB being driven by the desire to increase the rate of home ownership, this is not always the case.

⁴ <http://gov.wales/docs/desh/publications/170313-analysis-of-data-on-cessation-of-right-to-buy-en.pdf>

Housing management and maintenance challenges

- 3.2 In discussing some of the practical challenges around the RTB some of our members reported that some significant housing management and maintenance challenges can occur as a result. The Welsh Housing Quarterly Standard (WHQS) is the overarching improvement programme aimed at increasing the quality of social housing in Wales. This scheme, which has been particularly important in improving the condition of older housing stock in Wales had reached a completion rate by social landlords of 79% in 2016.⁵
- 3.3 Homes purchased under the RTB no longer fall under this programme of improvements and as such, our members report that in some cases there is a risk stock can fall into a poor state of disrepair as homeowners struggle to maintain and upgrade their homes. In flat blocks for example, this has caused particular challenges for social landlords in managing how improvement programmes are implemented, where there is often a mix of homes purchased through RTB and traditional social stock.
- 3.4 The return of social housing into the private rented sector following the RTB may suggest that in some instances tenants have faced significant challenges in meeting the upkeep needs of their home. This is supported by some anecdotal evidence from members who have suggested that even following the RTB being exercised, some tenants continue to seek advice and guidance on issues of maintenance and repairs.
- 3.5 Whilst we are encouraged that the relationship with social landlords continues beyond the point the RTB is exercised, there is a very limited amount that social landlords can do at this point to assist home owners with queries of this nature. We believe that further work is needed to ensure individuals/families fully realise the commitment in exercising RTB during the one year period before abolition.

4. The need to inform tenants

- 4.1 We fully support efforts to inform tenants of the abolition of the RTB and to that end, welcome the information paper produced by the Welsh Government to support tenants in ascertaining if they have the right to buy and sign-posting to further information regarding legal advice and other options for home ownership.
- 4.2 The legislation makes provision to timescales within which information must be provided to tenants on the impact of abolishing the RTB. The legislation states that landlords will need to provide information within 2 months of Section 8 coming into force or within 1 month of receiving the information published by Welsh Ministers. We recognise that this is a tight timescale considering the communication resource this will require by some social landlords. We would encourage any information to be published in a manner which allows social landlords to consider their approach to communicating this information fully. Considering that this will need to be done through organisational boards and tenant scrutiny/liaison panels.

5. Boosting housing supply

- 5.1 The discussion around abolishing the RTB further highlights the demand for and therefore the need to boost the supply of social housing in Wales. This should include consideration of how land can be best utilised for development (or re-development). The Welsh Government's Housing Land Availability in Wales report found that in 2015:
 - At 1 April 2015, 17 out of the 25 local planning authorities had less than five years housing land supply.
 - By comparison, 18 local planning authorities had less than five years housing land supply in 2014, 16 of which still have less than five years supply in 2015.

⁵ <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-quality/welsh-standard/?lang=en>

- 12 local planning authorities have had less than five years housing land supply for three or more consecutive years.⁶
- 5.2 An understanding of land availability is essential for local authorities as they consider, in partnership with local stakeholder, plans for meeting housing demand. Our members are supportive of efforts outlined in Welsh Government's white paper on reforming local government to ensure land could be packaged on a regional level and felt strongly that strategic planning policy is a natural area to sit at a regional level.
- 5.3 We strongly welcome Welsh Government 20,000 affordable homes target and the emphasis on ensuring the right mix of housing, including support for community mutuals and cooperatives to be the right direction of travel as we work to deliver the right mix of homes to meet demand.

6. Conclusion

- 6.1 We hope the evidence provided will help inform the committee as it scrutinises aspects of the bill and we look forward to further engagement by providing oral evidence. CIH Cymru fully supports the policy intention of the bill and its timely introduction considering the demand for social housing across Wales.

⁶ <http://gov.wales/docs/desh/publications/161005housing-land-availability-wales-summary-2015-en.pdf>



INTRODUCTION

Consultation on the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill

1. The Welsh Local Government Association (WLGA) represents the 22 local authorities in Wales, and the three national park authorities, the three fire and rescue authorities, and four police authorities are associate members.
2. It seeks to provide representation to local authorities within an emerging policy framework that satisfies the key priorities of our members and delivers a broad range of services that add value to Welsh Local Government and the communities they serve.
3. This is the WLGA's contribution to the inquiry by the National Assembly for Wales' Equality, Local Government and Communities Committee into the general principles of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill. The WLGA welcomes the opportunity to contribute, and we have used the format provided by the inquiry's terms of reference to structure the contribution.

The general principles of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill and the need for legislation to deliver the stated policy intention, i.e. to protect the supply of social housing from further erosion in the face of a high level of demand and a supply shortage

4. The WLGA supports the general principles of the Bill, and agrees that there is a need to have legislation to protect the supply of social rented housing in Wales. Given the scale of housing need in Wales, it is essential that the stock of social rented homes is protected and increased.
5. The report published by the Public Policy Institute for Wales in 2015 on '*The Future Need and Demand for Housing in Wales*' identified that 70,000 additional social sector homes are required in the 20 years to 2031 (an average of 3,500 per year). The annual average number of new social sector homes developed over the 5 years leading up to the publication of the report was identified as being significantly below this target at 2,350 per year.
6. The need for a significantly increased supply of social rented housing across Wales is also highlighted within the Local Housing Market Assessments produced by each local authority.

7. Following the deal in 2015 which allowed the eleven landlord local authorities in Wales to buy themselves out of the former Housing Revenue Account Subsidy arrangements, most of these authorities are now building new homes, or making plans to do so. If the Right to Buy were not to be ended, there would be significantly reduced incentive to develop new homes if those homes were to be subject to the Right to Buy in the future. Therefore, the proposal to abolish the Right to Buy and Right to Acquire for newly-built social rented homes two months after Royal Assent is welcomed.
8. The arrangements for applying for suspension of the Right to Buy and Right to Acquire within an area have proved to be complex and onerous, requiring significant resources to make a successful application. This has acted as a disincentive for some local authorities where, otherwise, an application for suspension may have been forthcoming.

The provisions of the Bill in relation to:

- **The restriction on exercising the right to buy and right to acquire (sections 2 to 5);**
9. The WLGA agrees that these provisions would have the effect of restricting the Right to Buy and Right to Acquire on newly let housing as intended.
 - **The abolition of the right to buy and the right to acquire (section 6);**
 10. The WLGA agrees that these provisions would have the effect of abolishing the Right to Buy and Right to Acquire in Wales, and protecting the supply of social rented housing stock.
 - **The removal of the power for Welsh Ministers to make discount grants (section 7); and**
 11. The WLGA agrees with the proposal to remove the power for Welsh Ministers to make discount grants to RSLs.
 - **The duty to provide tenants and prospective tenants with information.**
 12. The WLGA agrees with the proposals within Section 8 in relation to the duty to provide tenants and prospective tenants with information, including the timescales for providing information to existing and prospective tenants.
 13. However, it is suggested that after Section 8 comes into force the period of time over which landlords will have to provide prospective tenants with a copy of the information

published by Welsh Ministers should not be unlimited. We would suggest that period should be limited.

Any potential barriers to the implementation of the Bill's provisions and whether the Bill takes account of them.

14. No potential barriers to the implementation of the Bill's provisions have been identified.

Whether there are any unintended consequences arising from the Bill.

15. No unintended consequences arising from the Bill have been identified.

The financial implications of the Bill (as set out in Part 2 of the Explanatory Memorandum)

16. The financial implications of the Bill and assumptions set out Part 2 of the Explanatory Memorandum seem to be a reasonable estimate of the likely costs and benefits for social landlords, although the costs and benefits are likely to vary between individual landlords. This includes the cost of providing a copy of the information to all tenants and prospective tenants, and the cost savings associated with no longer having to process Right to Buy applications.

17. As highlighted in the Explanatory Memorandum, there is a preference among local authorities for the certainty of long-term rental income brought about by abolition of the Right to Buy, rather than a one-off capital receipt delivered by the exercising of the Right to Buy.

For further information please contact:

Jim McKirdle, Housing policy Officer
Jim.mckirdle@wlga.gov.uk

Welsh Local Government Association
Local Government House
Drake walk
Cardiff
CF10 4LG

Tel: 029 2046 8600

Welsh Tenants



About Welsh Tenants

The Welsh Tenants is the representative body for tenants in Wales. Formed in 1988 we have over 350 member groups consisting of federations, representative tenant & resident associations and panels. Our membership and support covers the full range of mixed communities. Over the past ten years this has included a developing private rented sector. We believe that Wales can lead the way in developing a new less restrictive more vibrant form of renting that extends opportunity while providing adequate protection for renters.

Our mission

Is to enhance and promote the rights, representations and housing standards of all tenants in Wales.

This paper relates to

The Equality, Local Government and Communities Committee inquiry	ABOLITION OF THE RIGHT TO BUY AND ASSOCIATED RIGHTS (WALES) BILL	Reforming right to buy and right to acquire in Wales	As presented by the Minister for Communities and Tackling Poverty	Bill
---	--	--	---	------

Welsh Tenants is the representative body for people who rent in Wales. WT undertook two consultation exercises in 2011, 2015 and has taken a number of queries on the abolition since it was announced in the manifestos prior and post May 2016. The subject matter is always raised by informed tenants and presents a marmite issue for renters. Over the past decade we have spoken to tenants from urban, semi-urban and rural communities. Included among these profiles were people who had purchased their homes, leaseholders, people with disabilities and those for and against abolition.

ABOLITION OF THE RIGHT TO BUY AND ASSOCIATED RIGHTS (WALES) BILL

1. General principles of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill to deliver the stated policy intention.

- 1.1. While there are pressures on the housing system, we do not see abolition of RTB/RTA/PRTB as a primary reason for the pressure. Councils have stated that removal of RTB is not a key determinant in the continued supply of social housing¹. The greater threat to social housing is Local Housing Allowance rates (LHA) rent modelling, available land supply, ending of the HRASS (achieved), investment and other factors.
- 1.2. In our consultation of 2015, and our joint statement with TPAS Cymru. 100% of tenants agreed that Welsh Government needed to do more to increase social housing supply. In those consultations, 60% of tenants stated they did not want to see an end to RTB but supported restrictions on discounts and temporary suspension where there was a demonstrated need.
- 1.3. Although we supported the Housing (Wales) measure 2011, the policy has been shown to be controversial in regards the extent of consultation local authorities and social landlords are required to undertake to seek consent to suspend. Under the 2011 policy, the cost benefit has meant it is more effective to call for a whole authority suspension than on a ward basis, and that suspension is largely determined by whether the local authority has the resources to properly consult. The 2011 measure can also create differentials in approaches across Wales. We also note that only 3 councils have been granted suspension with other applications pending. Total abolition will therefore overcome this barrier.

¹ Study into the influence of the Right to Buy and related Rights on the development of social housing by Local Authorities March 2017, WG30783 Digital ISBN: 978 1 4734 8613 3

The need for legislation to deliver the stated policy intention, i.e. to protect the supply of social housing from further erosion in the face of a high level of demand and a supply shortage.

- 1.4. The Welsh Government argues that legislation is required to curb the threat to the decline in social housing. While historically the net pool of social housing has reduced, the properties have not gone away but undergone a change in tenure to 139,000 properties between 1981-2015. The extent of sales over that period were however directly related to the extensive discounts available. With current allowable discounts combined with the 2011 measure, it is unlikely that we will see a return to those peaks.
- 1.5. There is no net gain when restricting the right to buy. “You cannot let a property already occupied”. There is also a lack of evidence as to the cost benefit from a public social and economic benefit to society as a whole.
- 1.6. WT sees the threat to social housing as not being RTB under current provisions but about failing to meet the demand for genuinely social rents below market rent for low income earners, the elderly, disabled, single people and low income earners. Failure to reinvest receipts from sales to build more homes and more recently risks from central government regarding Local Housing Allowance caps pose a greater threat, not as a direct consequence of the policy itself. We conclude there is no net gain of social housing dwellings from abolition. But there is a net social mobility loss.
- 1.7. We recognise the Bill to end the Right to Buy is one of the priorities in Taking Wales Forward and is claimed to be aligned with the sustainable development principle of the Wellbeing of Future Generations (Wales) Act 2015 however, this can be equally be applied to pro-RTB arguments.
- 1.8. What we do know, is that there are quantifiable significant benefits that have accrued from RTB. Parents are the 9th biggest contributor to help with mortgages contributing 6 ½ billion to support children to buy their homes². Tenants who have exercised their RTB in the 80-90s and who are now mortgage free, are able to support children into owner occupation with ‘guarantees’ or ‘cash support’. It is important to emphasise that around 50% are still owner occupied.
- 1.9. WT members who are pro and anti-RTB are more concerned about the application of the policy as opposed to the policy itself, which they say has enriched the lives of many and freed them from generational social housing dependency with countless cases where older people live more enriched lives

² <http://www.telegraph.co.uk/business/2017/05/01/bank-mum-dad-now-equivalent-ninth-biggest-mortgage-lender-paying/>

as a consequence of being mortgage free or having reduced accommodation outlay.

- 1.10. The current numbers pre the abolition has also been manageable with several hundred, as opposed to several thousand when discounts percentages were much higher. In fact the slow-down has been considerable since devolution. Where the policy is at the moment, with the ability to suspend and the discount restriction of £8k, we do not see the necessity for abolition, thus restricting an aspiration for many low income earners who may not be able to afford access to open market ownership on low incomes.
- 1.11. We also recognise that even with zero discount, tenants who can afford to purchase their home may still want to do so because of local connections, caring obligations, human rights considerations and other factors. This policy prevents tenants from doing so raising serious concerns.
- 1.12. We do appreciate that the Labour government outlined its commitment in the Labour party manifesto and therefore has a mandate to deliver this policy from the public as the government. The argument is again made that there is an increased cost to the public purse through higher rents in the private sector, however none take into account the increased number of jobs, taxes paid by private landlords/letting agents, the regeneration improvement effects to housing and communities, and the combined contribution to revenue for the exchequer offsetting additional costs of higher HB.
- 1.13. As much as it may displease many, we at least acknowledge that the policy has delivered a regeneration effect evident in communities with more mixed tenure. Without RTB/PRTB/RTA many of these homes would not have been afforded to be regenerated. We know this from the current costs of WHQS improvements to existing stock and the time it has taken to improve the remaining social housing stock. If RTB hadn't occurred we would still be faced with 50% of all social housing stock in Wales struggling to meet standards such as WHQS.
- 1.14. We are therefore in alignment with tenants views who both support the policy and those who do not. The lack of long term and in-depth assessment of the policy impacts on Wales and its wider social economic policy benefits leads us to conclude that the case as presented has not been made, with the consequences of abolition being generational, and potentially trapping social housing tenants into an increasingly unaffordable social rent model indefinitely for most.

2. The provisions of the Bill

2.1. Restriction on exercising the right to buy and the right to acquire (sections 2 to 5);

2.1.1. Effective communication of the impact of the bill is critical to enable people to understand changes to their rights. The bill as presented would be hugely simplified if there were one qualifying period of 12 months from the date of Royal Assent for all qualifying tenants.

3. The abolition of the right to buy and the rights to acquire (section 6);

3.1. We understand the need to provide impacted tenants with a significant period of 12 months to consider their financial situations, including making provisions to consider what measures they may need to take to sustain their homes including making provisions for arranging mortgages, drawing down pensions and or securing savings should they wish to exercise their rights in addition to the increasingly punitive consequences should they lose employment.

3.2. In an anticipated surge of applications, we also recognise (based on prior experience) landlords may have to undertake extensive enquires relating to qualifications of time, prior tenancy of other public bodies, third party due diligence checks, fraudulent applications as well as valuations. There may also need to be additional staffing/training to meet the challenge of gangs using tenants RTB as a means of supporting organised crime.

3.3. The government will want to avoid any wholesale touting of business as occurred in the heady days where bogus companies were door knocking to encourage tenants to exercise RTB with all sorts of assumptions and claims. Consumer advice and support will be required as there will be an undoubted campaign to 'use or lose their right'. With the emergence of electronic communication fraud there may also need to ensure consumer protection initiatives are developed.

4. The removal of the power for Welsh Ministers to make discount grants (section 7); and

4.1. No comment

5. In response to the duty to provide tenants and prospective tenants with information section 8.

- 5.1. RTB/PRTB/RTA vs continuing to rent presents complicated financial issues for tenants in respects of the governments rent policy v's taking out a mortgage. In some circumstances a home may be more sustainable for low to medium income earners in owner occupation than under the current social housing rent and service charge policy regime. It is absolutely critical that qualifying social tenants have access to independent advice about their rights and how they will change under the bill.
- 5.2. While we welcome the provision to 'inform tenants', landlords may not be the best to provide impartial advice to do so, as the removal of the right is beneficial to them and presents a conflict of interest in both stock they may want to retain and stock they would wish to see disposed of. The risk is that people with mental health conditions, people with disabilities, with language barriers, lack of understanding of mortgage financing, tenants may not be adequately informed of their choices, resulting in potential future legal challenges.
- 5.3. This may also include examination of whether there is a cost benefit of drawing down tax free 25% of pension coupled with the current discounts that may indeed mean significantly less mortgage repayments than rent and service charges. For some people, this may mean the difference between being able to afford care and support or indeed, being able to afford their property.
- 5.4. We would want to see specific assurances that tenants will be written too in respects of the ending of the right to buy and not just posted on the landlords website. Landlords will have just 2 months to undertake this following Royal Assent.

Recommendation: Given the above points, should the bill proceed, we would recommend that the Welsh Government adopt a Government sponsored Right to Buy help line Agent service to ensure impartiality in advice with the objective of securing the best sustainable option for the tenant.

6. Any potential barriers to the implementation of the Bill's provisions and whether the Bill takes account of them.

- 6.1. We cite training, the adequacy of staff resources and free phone helpline and advice services can help ease implementation. It would also be useful to develop standard Q&A as implemented in England.
- 6.2. RTB/RTA/PRTB extends to public sector tenants. It needs to be made clear that you do not need to have spent the full three years in your present council home or with your present landlord. In some circumstances periods which another person (such as husband, wife or civil partner) has spent as a public sector tenant can count towards a tenants qualifying period³.
- 6.3. In some circumstances armed forces personnel can use their time in forces accommodation as qualifying period for RTB discounts, they may also need to be informed of changes. There is no mention of this as a consequence of the bill, in fact the 'public sector tenancy definition' is extensive (see appendix 1). The focus of the explanatory memorandum and the bill is on councils and housing associations with no mention of other government departments / personnel and consequential impacts for those households.
- 6.4. A wide spread information campaign, as opposed to reliance on social landlords alone will help mitigate any potential challenges from a failure to inform and consult.

7. Part 6. Unintended consequences arising from the Bill

- 7.1. We believe the bill will precipitate a flurry of RTB/PRTB applications that will substantially and predominantly impact on local authorities with retained stock and properties with the preserved right to buy (stock transfer landlords). If demand is mismatched with resources penalties may accrue that will need to be paid for delaying RTB decisions, some areas may be disproportionately impacted than others.
- 7.2. Other options open to tenants to buy - It is unlikely that social tenants will be able to meet the criteria for the rationed 'Help to buy' scheme as the qualifying affordability conditions are significantly higher than average social tenant incomes and an element of competition on affordability against higher dual wage earners. Tenants who are unable to afford access to the open

³ <https://righttobuy.gov.uk/help/questions-and-answers/>

market may see the restriction as trapping them in social housing with a decreased opportunity to break out of social housing dependency.

8. The financial implications of the Bill (as set out in Part 2 of the Explanatory Memorandum).

- 8.1. As a consequence of abolition, tenants will see the bill as a 'final once in a lifetime opportunity to owner occupation' either directly, or with the support of family members. Several councils and large scale voluntary transfers associations have reported extensive increases in RTB enquiries as a result of the announcement. We believe there will be a huge surge to RTB as a consequence of abolition.
- 8.2. Of course landlords have covenants which enable them to buy-back existing properties at Tenant Market Value substantially below the market price / converting home ownership back to rent. Many landlords are exercising this option in leasehold properties as a value for money exercise. In addition they are buying on the open market with non-social housing grant and then re-letting at market rents, thus not adding them to the common register pool. Current policy therefore will not guarantee an increase in the social rent pool.
- 8.3. There is a risk that tenants who have been with a social landlord / parish council tenant or public department for many decades holding a Rent Act Tenancy with significantly lower rent than those in the current common rent policy. These may be first to rush to exercise their RTB due to now being part of the common rent pool policy (from 1st April 2017). We have recently had cases where Rent Act tenants will see substantial increases of £30+ per week as a consequence of bringing them into alignment with social rent policy regime. These are often last to have WHQ improvements, and may be better off exercising their RTB.
- 8.4. The sale and re-investment in homes are a useful source of capital finance to boost supply of cheap to build homes such as modular build, offsite mobile developments, single room properties, converting low demand properties into high demand ones. Ending RTB will end any potential to use these receipts to reinvest.

Appendix 1. Public sector landlords are defined as:

Source: <https://righttobuy.gov.uk/wp-content/uploads/documents/rtb1.pdf>

Community councils, Local Authorities, New town corporations
Parish councils, Urban development corporations, Housing Action Trusts, Registered social landlords (but not co-operative housing associations), Government departments, Ministers of the Crown, Secretary of State (in some circumstances)
Area electricity boards, Fire and rescue authorities, Internal drainage boards, National Health Service trusts and foundation trusts, Passenger transport executives
Police authorities, Water authorities, AFRC Institute for Grassland and Animal Production, Agricultural and Food Research Council, British Airports Authority, British Broadcasting Corporation, British Coal Corporation, British Gas Corporation, British Railways Board, British Steel Corporation, British Waterways Board, Central Electricity Generating Board, Church Commissioners, Civil Aviation Authority, Coal Authority, Electricity Council, English Sports Council, Environment Agency, Historic Buildings and Monuments Commission for England, Housing Corporation, Lake District Special Planning Board, Lee Valley Regional Park Authority, Medical Research Council, National Bus Company, Natural England (in some circumstances), Natural Environment Research Council, Peak Park Joint Planning Board, Post Office, Science and Engineering Research Council, Sports Council, Transport for London, Trinity House (in some circumstances), United Kingdom Atomic Energy Authority, United Kingdom Sports Council

In Wales:

Countryside Council for Wales, National Assembly for Wales (in some circumstances)
National Library of Wales, National Museum of Wales, Sports Council for Wales

In Scotland:

Councils, Development corporations, Housing associations (in some circumstances)
Water authorities, Commissioners of Northern Lighthouses, Highlands and Islands Enterprise, North of Scotland Hydro-Electric Board, Scottish Homes, Scottish Natural Heritage, Scottish Sports Council, South of Scotland Electricity Board, In Northern

Ireland:

District councils, Education and Library Boards, Registered housing associations
Fire Authority for Northern Ireland, Northern Ireland Electricity Service, Northern Ireland Housing Executive, Northern Ireland Policing Board, Northern Ireland Transport Holding Company, Sports Council for Northern Ireland,

In respect of housing co-operative agreements, In England and Wales, a local housing authority, new town corporation, or the Development Board for Rural Wales. In Scotland, a local housing authority.

And any predecessor of these landlords.

ARTB 06

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

Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill

Ymateb gan: TPAS

Response from: TPAS

The National Assembly of Wales' Equality, Local Government and Communities Committee.

Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill

About Us:

TPAS Cymru works to improve the lives of social housing tenants in both housing and community matters, by promoting effective participation of tenants with their landlords and with other partners in issues that affect them. We have supported social housing tenants and landlords in Wales for over 25 years and have a strong track record in developing effective participation through training, support, practical projects and policy development.

This Response is based on:

- Our experience of working with tenants and tenants groups and listening to their views.
- Our observations and dialogue with our members and partners within the HA sector and Local Authorities.
- Our work to improve partnerships between tenants and residents and their Housing Association and Local Authority landlords and other partners.

TPAS Cymru will be holding a series of public engagement sessions in conjunction with the National Assembly's Outreach Team for social housing tenants from across Wales. These events will provide the committee with the views of a diverse range of tenants on the proposed law and the implications for them.

These regional events will be held across Wales as follows:

- Newcastle Emlyn - 16th May
- Cardiff - 17th May
- Colwyn Bay - 18th May

TPAS Cymru welcomes the opportunity to respond to the Equality, Local Government and Communities Committee Consultation on the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill and we have responded to each of the terms of reference as set out in the consultation paper;

1. The general principles of the Abolition of the Right to Buy and Associated Rights (Wales) Bill and the need for legislation to deliver the stated policy intention

1.1 TPAS Cymru strongly supports the view that as a result of the current housing crisis social housing properties need to be protected. The removal of the RTB/ RTA process would, in some small way, help tackle the shortage of social housing in Wales. The Housing (Wales) Measure 2011, which allows for the suspension of the RTB by individual Local Authorities (subject to permission being granted) has the potential to cause inequality amongst tenants as their ability to access RTB/ RTA is determined by where they live. The abolition of the RTB/ RTA process for all tenants would remove the potential for such inequality.

2. The provisions of the Bill:

2.1 The restriction on exercising the right to buy and right to acquire (sections 2 to 5):

Whilst TPAS Cymru supports the Welsh Government's decision to abolish RTB/ RTA, TPAS Cymru does have some concerns about sections 2 to 5 of the Bill. TPAS Cymru is concerned that adopting two different approaches, one for those homes let for a period of less than six months, and one for those homes let for a period of more than six months, will cause unnecessary confusion for tenants and those working within Welsh housing. Adopting one approach for all properties would allow the Welsh Government to better communicate how the Bill will impact on tenants and landlords across Wales.

2.2 The abolition of the right to buy and the rights to acquire (section 6):

As stated TPAS Cymru supports the Welsh Government's decision to abolish the RTB/ RTA. TPAS Cymru therefore welcomes the provisions set out in section 6 of the Bill that would see RTB/ RTA abolished. TPAS Cymru further supports the Welsh Government's decision to delay the

implementation of section 6 for 12 month. This period of time will provide tenants with an opportunity to consider whether they wish to take advantage of the RTB/ RTA before its abolition. In addition to this TPAS Cymru welcomes the greater clarity offered by the Welsh Government in its draft “Information for Tenants” document as to what must be completed within the twelve month period if a tenant is to exercise their RTB/ RTA. We believe that the approach adopted is appropriate, however, we wish to emphasise the need for this to be communicated to tenants across Wales.

2.3 The removal of the power for Welsh Minister to make discount grants (section 7):

Whilst the removal of the power of Welsh Ministers to make discount grants is to be welcomed in principle, we are concerned that this provision could reduce the effectiveness of the Welsh Government’s decision to delay the implementation of section 6 for 12 months. TPAS Cymru welcomes the decision to delay the implementation of section 6 for 12 months as this provides tenants with a period of time to decide whether they wish to utilize the RTB/ RTA. It also provides tenants with adequate time to seek independent advice and to consider all the options available to them. Removing the ability of the Welsh Minister to make discount grants before that 12 months period comes to an end could lead to a spike in the number of tenants using the RTB earlier within that 12 month period. This would reduce the benefit of delaying the implementation of section 6.

2.4 The duty to provide tenants and prospective tenants with information (section 8):

TPAS Cymru welcomes the provisions contained within section 8 that requires that information is shared with tenants and prospective tenants. We believe, however, that it is important that consideration is given as to how this information is shared in a way that provides equal access to all tenants regardless of their literacy skills and their access to the internet. TPAS Cymru believes that all information provided by landlords should be easily and freely available for all tenants, and that landlords should utilize the tenant profiling data they hold as organisations. Through using this data, landlords should be able to ensure that they communicate these changes with their tenants in the most appropriate and fair manner.

3. Any potential barriers to the implementation of the Bill’s provisions and whether the Bill takes account of them

- 3.1 As noted, the provisions set out in section 7, the removal of the power for the Welsh Minister to make discount grants, does potentially undermine the decision to delay the implementation of section 6 for 12 months. It is important that further consideration is given to this.
- 3.2 We also believe that for the provisions contained within the Bill to be effectively implemented, that there is a need for the Welsh Government to ensure that staff at Local Authorities and housing associations across Wales are adequately trained. The Bill makes it clear that there will be a duty on every qualifying landlord to communicate the change within the two months of the Bill coming into force.
- 3.3 It is important to ensure, however, that landlord staff also have an appropriate understanding of the Act so that they can address any of their tenants' queries. In addition to this, we believe that staff should also be adequately trained with regards to where additional, independent advice can be sought so as to be able to signpost tenants accordingly. It is important that tenants have access to such independent advice if they are to make informed decisions over whether to exercise the RTB/RTA. We welcome the Welsh Government's attempts to provide such guidance in its draft "Information for Tenants" document.
- 3.4 A further consideration that TPAS Cymru believes is important is whether housing association and Local Authorities in Wales have an adequate number of staff to deal with any increase in applications under the RTB/RTA. If this is not the case, this could have an impact on the ability of tenants to purchase their homes before the twelve month period came to an end.

4. Whether there are any unintended consequences arising from the Bill?

- 4.1 We believe that it important that consideration is given as to how to ensure that no pressure is placed on tenants when they are choosing whether to exercise the RTB/ RTA. Given that there will now be a deadline for tenants to be able to purchase their homes under RTB/ RTA, tenants who are eager to buy their home in the long term may feel obliged to purchase their properties before they have adequate funds in place. It is important that information is shared with these tenants as to what other opportunities are available for them to buy a home, in particular opportunities presented by schemes such as the "help to

buy". Steps should be taken, however, to ensure that such advice is provided with the best interest of the tenant, not the landlord in mind, with tenants being given adequate time to seek external, independent advice, if they so desire.

5. The financial implication of the Bill

We have no comments to make as to the financial implications of the Bill.

John Griffiths AC

Cadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
SeneddCymunedau@Cynulliad.Cymru

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Equality, Local Government and Communities Committee
ELGC(5)-14-17 Papur 5/ Paper 5

27 Ebrill 2017

Annwyl John

Papur Gwyn Bil y Diddymu Mawr

Yn dilyn ein trafodaeth am faterion gadael yr Undeb Ewropeaidd yn y Fforwm Cadeiryddion ar 5 Ebrill 2017 ac yng ngoleuni penderfyniadau a wnaed gan y Pwyllgor Materion Allanol yn ei gyfarfod ar 3 Ebrill 2017, rwy'n ysgrifennu i roi gwybod i chi am y gwaith y mae'r Pwyllgor Materion Allanol yn ei gynllunio mewn perthynas â Phapur Gwyn Bil y Diddymu Mawr.

Rwyf hefyd yn ysgrifennu atoch i'ch gwahodd chi a'ch pwyllgor i gyfrannu at y gwaith hwn.

Mae Bil y Diddymu Mawr a dull gweithredu ehangach Llywodraeth y DU o ran deddfu ar gyfer gadael yr Undeb Ewropeaidd, yn cyflwyno rhai heriau sylweddol i'r Cynulliad a'i bwyllgorau.

Bydd goblygiadau sylweddol i'r Bil hwn yn ei ffurf derfynol o ran rôl y Cynulliad yn y broses o adael yr Undeb Ewropeaidd a'i le yn nhrefn gyfansoddiadol y Deyrnas Unedig.

Mae'r Papur Gwyn yn cynnig ei gyfle cyntaf, a gellid dadlau, ei gyfle gorau, i'r Cynulliad ddylanwadu ar y ddeddfwriaeth.



Rwy'n gweld dwy agwedd allweddol ar y gwaith craffu hwn:

1. **Datganoli:** sicrhau nad yw'r Cynulliad a Gweinidogion Cymru yn cael eu hatal rhag cymryd rhan briodol yn y broses; a
2. **Cydbwysedd o rym gweithredol:** bod cydbwysedd priodol rhwng y pwerau a'r cyflymder sydd eu hangen ar Weinidogion Cymru i gwblhau eu tasg ddeddfwriaethol â'r angen am oruchwyliaeth briodol gan y Cynulliad.

Er bod y Pwyllgor Materion Allanol wedi cael ei sefydlu gan y Cynulliad i gymryd yr awenau ar y materion hyn, cymaint yw maint y dasg o'n blaenau nes fy mod yn credu y bydd angen i'r rhan fwyaf o bwyllgorau'r Cynulliad chwarae rhan yn ymateb y Cynulliad. Byddwn yn gwneud y defnydd gorau o allu'r Cynulliad i ddylanwadu ar ffurf derfynol y ddeddfwriaeth drwy gydweithio a chydlynu ein gwaith lle bo hynny'n bosibl.

Byddwn yn croesawu eich barn ar Bapur Gwyn Bil y Diddymu Mawr a dull deddfwriaethol ehangach Llywodraeth y DU o ran gadael yr Undeb Ewropeaidd. Dyma ein cylch gorchwyl:

Yng nghyd-destun Papur Gwyn Llywodraeth y DU, i asesu:

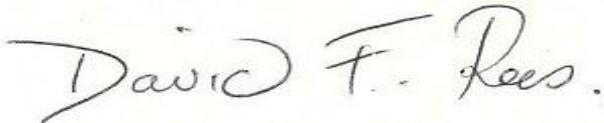
- a ddiogelir rôl y Cynulliad ym mhroses ddeddfwriaethol gadael yr Undeb Ewropeaidd, ac o ran craffu ar swyddogaethau gweithredol, yn y meysydd cymhwysedd datganoledig;
- a ddilynir egwyddorion deddfu effeithiol;
- a oes gan bobl, rhanddeiliaid a sefydliadau Cymru ddigon o gyfle i gyfrannu at y prosesau deddfwriaethol a sefydlir gan y Bil;
- a yw'r Bil yn galluogi'r Cynulliad i arfer rheolaeth briodol dros y pwerau dirprwyedig a ddarperir gan y Bil; ac
- a yw ymateb Llywodraeth Cymru yn ddigonol.



Mae'r Pwyllgor Materion Allanol yn paratoi i gasglu tystiolaeth yn ystod hanner cyntaf tymor yr haf, gyda'r bwriad o gyflwyno adroddiad yn gynnar ym mis Mehefin. Os hoffech ymateb i'r llythyr hwn, yna byddwn yn ddiolchgar o gael ymatebion erbyn dydd Gwener, 2 Mehefin 2017.

Rydym yn bwriadu parhau â'n gwaith craffu ar y ddeddfwriaeth hon (a'r goblygiadau sydd iddi drwy gydol y broses o adael yr Undeb Ewropeaidd ac yn dilyn hynny) pe bai Bil y Diddymu Mawr yn cael ei gyflwyno yn ddiweddarach eleni, a byddaf yn ysgrifennu atoch eto pe bai'r amserlen yn hyn o beth yn dod yn fwy eglur.

Yn gywir



David Rees AC

Cadeirydd y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth Ychwanegol



Carl Sargeant AC/AM
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant
Cabinet Secretary for Communities and Children



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Ein cyf/Our ref: MA-L-CS-0282-17

John Griffiths AC
Cadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru

 Ebrill 2017

Annwyl John

BIL DIDDYMU'R HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG (CYMRU)

Diolch ichi am eich llythyr dyddiedig 4 Ebrill ar ôl imi fynd i gyfarfod y Pwyllgor ar 29 Mawrth am Fil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru).

Yn eich llythyr, rydych yn sôn am nifer o ymrwymadau y cytunais eu gwneud mewn perthynas â darparu gwybodaeth bellach i'r Pwyllgor. Rydych hefyd yn codi nifer o gwestiynau ychwanegol.

Gweler Atodiad A sydd ynghlwm wrth y llythyr hwn, sy'n nodi'r wybodaeth bellach y cytunais ei hanfon – ynghyd ag ymatebion i gwestiynau dilynol y Pwyllgor. Rwy hefyd yn amgáu Atodiad B - sef canllawiau gan Lywodraeth Cymru i awdurdodau tai lleol am geisiadau i atal dros dro yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig. Yn ychwanegol at hynny, rwy'n cynnwys Gwybodaeth i Denantiaid a siart lif (Atodiad C a D) er hwylustod.

Os hoffech ragor o wybodaeth, mae croeso ichi gysylltu â mi. Fel arall, edrychaf ymlaen at fynd i gyfarfod dilynol y Pwyllgor, sydd wedi'i drefnu ar gyfer 25 Mai.

Yn gywir

Carl Sargeant AC/AM
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant
Cabinet Secretary for Communities and Children

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Gohebiaeth.Carl.Sargeant@llyw.cymru
Correspondence.Carl.Sargeant@gov.wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

**YMATEB I FATERION A GODWYD YN Y LLYTHYR DYDDIEDIG 4 EBRILL
2017 ODDI WRTH Y PWYLLGOR CYDRADDOLDEB, LLYWODRAETH
LEOL A CHYMUNEDAU AT YSGRIFENNYDD Y CABINET DROS
GYMUNEDAU A PHLANT**

**1. Ffigurau ar unrhyw gynnydd mewn stoc tai cymdeithasol mewn
ardaloedd awdurdodau lleol lle bo'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi
cael eu hatal dros dro o dan Fesur Tai (Cymru) 2011**

Pasiwyd Mesur Tai (Cymru) yn 2011. Hyd yma mae pum cais i atal y cynlluniau hyn dros dro wedi'u cymeradwyo: gan ddechrau gyda Sir Gaerfyrddin ym mis Ionawr 2015, Abertawe ym mis Ebrill 2015, Ynys Môn ym mis Medi 2016, Sir y Fflint ym mis Chwefror 2017, a Sir Ddinbych ym mis Mawrth 2017.

Ar hyn o bryd mae 43,459 (ar lefelau 2015-16) o gartrefi rhent cymdeithasol wedi'u diogelu rhag cael eu gwaredu yn yr ardaloedd lle mae'r trefniant atal dros dro mewn grym, ac mae hyn yn cynrychioli 23% o gyfanswm y stoc dai anghenion cyffredinol.

Mae atal dros dro hefyd yn golygu bod unrhyw fuddsoddiad mewn cynyddu nifer y tai fforddiadwy yn cael ei ddiogelu. Ar draws tair o'r ardaloedd lle mae'r cynlluniau wedi'u hatal dros dro mae 526 o gartrefi newydd wedi cael eu darparu hyd yma:

- 277 o'r rhain yn Sir Gaerfyrddin. Prynodd y Cyngor 48 eiddo o'r sector preifat ac adnewyddodd hen adeilad gofal cymdeithasol i greu 13 o unedau newydd ac mae eu partneriaid sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi darparu 216 o unedau eraill.
- 198 yn Abertawe. Mae'r Cyngor wedi adnewyddu 10 uned ac mae eu partneriaid sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi darparu 188 o unedau rhent cymdeithasol.

- 51 ar Ynys Môn. Prynodd y Cyngor 11 o gartrefi a arferai fod yn rhai Hawl i Brynu, adeiladwyd 3 chartref newydd ac adeiladodd eu partneriaid sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig 37 o gartrefi newydd ar yr ynys.

Bydd mantais ataliadau dros dro diweddar yn Sir y Fflint a Sir Ddinbych yn dod i'r amlwg yn ystod y misoedd i ddod.

2. Nodyn ar y meini prawf o ran cymhwysedd, a'r drefn ar gyfer gwneud cais i atal dros dro o dan Fesur Tai (Cymru) 2011;

Mae Adran 1 o'r Mesur yn datgan, cyn cyflwyno cais, bod yn rhaid i awdurdod tai lleol fod wedi ymgynghori â rhanddeiliaid ac, yng ngoleuni'r ymgynghoriad hwnnw a gwybodaeth berthnasol arall, dod i'r casgliad bod y "Cyflwr o Bwysau Oherwydd Prinder Tai " yn bodoli. Hynny yw:

- a) o fewn ardal yr awdurdod tai lleol, bod y galw am dai cymdeithasol yn sylweddol uwch neu'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad o dai cymdeithasol
- b) bod yr anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad yn debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.

Ceir manylion llawn am y cymhwysedd, y meini prawf a'r weithdrefn ar gyfer ceisiadau i atal dros dro o dan Fesur 2011 yn y Canllawiau i Awdurdodau Lleol sydd wedi'u cynnwys yn **atodiad B**

3. Eglurder ynghylch y diben a'r effaith a fwriadwyd yn adran 2 a 4 yn y Bil

Mae adrannau 2 a 4 o'r Bil yn cyfyngu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael mewn perthynas ag anheddau nad ydynt wedi'u gosod fel tai cymdeithasol o fewn y chwe mis cyn i'r adrannau hyn ddod i rym. Yn hynny o beth, ni fydd yr Hawl i Brynu na'r Hawl i Gaffael yn berthnasol i unrhyw stoc dai newydd a gaiff ei

gosod am y tro cyntaf ar denantiaethau cymdeithasol gan y landlord ar ôl i'r adrannau hyn ddod i rym. Bydd hyn yn cynnwys adeiladau newydd, cartrefi newydd sydd wedi'u caffael o'r sector preifat, neu eiddo sydd wedi cael ei adnewyddu'n helaeth gan y landlord a heb ei osod yn ystod y cyfnod hwnnw.

Bydd yr adrannau hyn yn helpu i sicrhau bod y buddsoddiad yn y stoc tai cymdeithasol a wneir gan landlordiaid yn cael ei ddiogelu cyn gynted ag y bo modd, heb risg o gartrefi yn cael eu prynu o dan y cynllun Hawl i Brynu neu Hawl i Gaffael.

Mae eithriadau i'r cyfyngiad hwn yn adrannau 3 a 5 o'r Bil pan fo tenant yn cael ei orfodi i symud drwy orchymyn llys. Mae hyn er mwyn sicrhau lle nad oes gan denant ddewis ond symud, nad yw'n colli'r cyfle mewn modd annheg i arfer yr Hawl i Brynu neu hawliau cysylltiedig. Bydd modd i denant ddewis symud i stoc dai newydd os dymuna wneud hynny gan wybod na fydd yn gallu arfer yr Hawl i Brynu mewn perthynas â'r eiddo hwnnw.

Mae'r cyfnod o ddau fis cyn i'r adrannau hyn ddod i rym yn cyd-fynd â'r confensiwn ar ddod â Deddfau'r Cynulliad i rym. Mae'r confensiwn hwn yn nodi na ddylai unrhyw ddarpariaethau mewn Deddf y Cynulliad gael ei chychwyn yn gynharach na dau fis ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol, yn amodol ar rai eithriadau. Mae hyn yn sicrhau bod y rhai yr effeithir arnynt gan newid deddfwriaethol yn cael o leiaf y cyfnod hwnnw o amser i ddod yn ymwybodol o'r newidiadau sydd ar y gweill yn y gyfraith.

4. Drafft o'r ddogfen sy'n cynnwys y wybodaeth ar gyfer tenantiaid a darpar denantiaid sy'n ofynnol o dan adran 8 yn y Bil

Anfonwyd y ddogfen wybodaeth ddrafft i denantiaid at y Pwyllgor gyda'm llythyr dyddiedig 12 Ebrill 2017.

5. Pam y dewiswyd cyfnod o chwe mis ar gyfer diffinio "stoc tai cymdeithasol sydd eisoes wedi'u gosod" yn adrannau 2(2) a 4(2);)?

Mae'r diffiniad o "stoc dai sydd eisoes wedi'i gosod" wedi'i gyfyngu i stoc dai nad yw wedi'i gosod fel tai cymdeithasol yn y chwe mis blaenorol. Yn gyntaf, nod hyn yw talu am gartrefi newydd sbon a sicrhau bod y stoc y mae'r landlord wedi gwneud gwaith adnewyddu helaeth arni, a oedd yn para mwy na chwe mis, yn cael ei hystyried yn "stoc tai cymdeithasol newydd" na fydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn berthnasol iddi er mwyn diogelu buddsoddiad y landlord.

Yn ail, mae angen i'r cyfnod fod yn ddigon hir i ganiatáu ar gyfer y trosiant naturiol sydd yn amlwg mewn stoc tai cymdeithasol. Ar unrhyw bwynt mewn amser efallai y bydd sawl eiddo a fydd yn wag rhwng tenantiaethau; y polisi yw sicrhau bod yr "unedau gwag" hyn yn cael eu hystyried yn rhan o'r stoc tai cymdeithasol bresennol. Felly, am y rhesymau uchod, ystyriais fod chwe mis yn gyfnod priodol i'w ddewis.

6. Egluro a ydych yn bwriadu ymgynghori â rhanddeiliaid ar y ddogfen ddrafft sy'n cynnwys y wybodaeth ar gyfer tenantiaid a darpar denantiaid

Yn amodol ar y Bil yn pasio Cyfnod 1 y broses graffu, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu ymgynghori â rhanddeiliaid ar y ddogfen wybodaeth ddrafft. Yn y cyfamser, byddwn yn croesawu unrhyw sylwadau yr hoffai'r Pwyllgor eu gwneud ar y ddogfen.

7. Darparu rhagor o fanylion ynghylch y mesurau diogelwch sydd eisoes ar waith, neu yr ydych yn bwriadu eu rhoi ar waith, i warchod tenantiaid sy'n agored i niwed rhag cael cwmnïau ac unigolion yn manteisio ar ddiddymiad arfaethedig yr Hawl i Brynu

Mae'r ddogfen ddrafft i roi gwybod i denantiaid am ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael (sydd eisoes wedi'i hanfon at y Pwyllgor ar gyfer ei sylwadau) yn cynnwys y datganiad canlynol:

“Mae'n bwysig cael cyngor proffesiynol, er enghraifft, ar faterion ariannol. Dylech hefyd ystyried cael cyngor cyfreithiol. Gallai

sefydliadau fel eich Canolfan Cyngor ar Bopeth leol egluro'r ffordd orau o fynd ati. Mae hynny'n arbennig o bwysig os bydd rhywun wedi cynnig eich helpu i brynu eich cartref (yn gyfnewid am drosglwyddo perchentyaeth y cartref i'r unigolyn hwnnw yn y dyfodol o bosib) neu os bydd rhywun wedi cynnig cyngor am ffi.”

Darperir cyngor, i amddiffyn tenantiaid sy'n agored i niwed yn sgil cael eu hecsbloetio yn ymwneud â'r **Hawl i Brynu**, eisoes ar wefan Llywodraeth Cymru "Prynu eich tŷ cyngor" ac yn y llyfryn 'Eich Hawl i Brynu Eich Cartref - arweiniad i denantiaid landlordiaid tai cymdeithasol yng Nghymru'. Atodir cysylltiadau i'r wefan a'r llyfryn:

<http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/buying-and-selling/council-house/?lang=cy>

<http://gov.wales/docs/desh/publications/150801-your-right-to-buy-your-home-cy.pdf>

Rwyf wedi gofyn i'm swyddogion sicrhau bod cyngor tebyg yn cael ei ychwanegu at ganllaw Llywodraeth Cymru i'r **Hawl i Gaffael** a'r wefan sy'n cyd-fynd ag ef cyn gynted â phosibl.



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru

Canllawiau

Mesur Tai (Cymru) 2011

**Canllawiau i awdurdodau tai lleol ynghylch
ceisiadau i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau
cysylltiedig**

Dyddiad cyhoeddi: **2012**

Cynnwys

	<u>Tudalen</u>
CYFLWYNIAD	3
RHAN A – Trosolwg gyffredinol o’r broses ymgeisio	
Cais am gyfarwyddyd i ddiddymu’r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig	5
Gwybodaeth atodol	8
RHAN B – Canllawiau manwl ynghylch asesu Pwysau Oherwydd Prinder Tai a chynigion i gynyddu’r cyflenwad o dai cymdeithasol	
Cyflwyniad	12
Gwybodaeth Gefndir	13
Gwybodaeth sy’n ofynnol i ddangos tystiolaeth o bwysau oherwydd prinder tai	15
Tystiolaeth graidd i ategu cais	16
Tystiolaeth Ategol Ddewisol	20
Mesurau i’w cymryd i gynyddu’r cyflenwad yn ystod y cyfnod diddymu	22
ATODIADAU	
Atodiad 1 – Siart llif o gamau yn y broses o gael cyfarwyddyd	25
Atodiad 2 – Ffynonellau data Economaidd ac Ystadegol	26

CYFLWYNIAD

1. Mae Mesur Tai (Cymru) 2011 (y Mesur) yn galluogi awdurdodau tai lleol i gyflwyno cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig mewn ardaloedd lle mae pwysau oherwydd prinder tai am hyd at bum mlynedd.

- Mae'r hawl i brynu ar gael i denantiaid **diogel** awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu eu cartrefi am ddisgownt, ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf cymhwyso ar gyfer y cynllun.
- Yn y cyd-destun hwn, mae "hawliau cysylltiedig" yn cynnwys yr **Hawl i Gaffael** (sy'n darparu hawl debyg i'r cynllun Hawl i Brynu ar gyfer llawer o denantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu eu cartrefi am ddisgownt) a'r **Hawl i Brynu a Gadwyd** (sy'n "cadw" hawl tenantiaid i brynu mewn achosion sy'n ymwneud â throsglwyddo stoc i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig). Dylai awdurdodau tai lleol ymgynghori â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig cyn cyflwyno cais.
- Offeryn cyfreithiol i weithredu penderfyniad gan Weinidog yw "cyfarwyddyd".

2. Mae'r Mesur yn diwygio Deddf Tai 1985 mewn perthynas â'r hawl i brynu a Deddf Tai 1996 mewn perthynas â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae Rhan 1 o'r Mesur yn rhoi pŵer i awdurdod tai lleol gyflwyno cais i Weinidogion Cymru dan adran 3 o'r Mesur am gyfarwyddyd i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig yn ardal awdurdod tai lleol.

3. Diben y darpariaethau hyn yw cynnal argaeledd tai cymdeithasol trwy ddarparu mecanwaith i ddiddymu hawliau tenantiaid i brynu eu cartrefi tra bo'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn cael ei gynyddu trwy ddulliau eraill.

4. Mae'r ddogfen hon yn egluro sut y bydd y darpariaethau'n gweithio ac yn cynnwys dwy brif adran. Mae Rhan A yn darparu trosolwg gyffredinol o'r broses ac fe'i cyhoeddir dan adran 71 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006. Mae Rhan B yn darparu canllawiau manwl ynghylch yr wybodaeth y dylai awdurdodau tai lleol ei darparu yn eu ceisiadau ac fe'i cyhoeddir dan adran 30 o'r Mesur. Bydd awdurdodau'n dymuno rhoi sylw arbennig i'r canllawiau hyn wrth baratoi eu ceisiadau.

5. Mae'r canllawiau hyn wedi'u bwriadu i ategu canllawiau presennol ynghylch yr Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig, y ceir dolenni iddynt isod:

- Eich Hawl i Brynu eich cartref – *Arweiniad i denantiaid yng Nghymru*
- Yr Hawl i Gaffael – *Arweiniad i denantiaid*
- Yr Hawl i Gaffael – *Crynodeb o Reoliadau Statudol*

[http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/social/buying/?lang\)=cy](http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/social/buying/?lang)=cy)

6. Ceir rhagor o wybodaeth gyffredinol yn y dogfennau canlynol:

- Y Mesur Tai

<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/measure2011/?lang=cy>

- Mesur Tai 2011 – *Memorandwm Esboniadol a Nodiadau*

<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/measure2011/?lang=cy>

- Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/tan2/?lang=cy>

7. Cyn bod awdurdod lleol yn cyflwyno cais i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig yn y cyfan o'i ardal neu mewn rhan ohoni, argymhellir bod unrhyw gynigion yn cael eu trafod yn anffurfiol gyda Llywodraeth Cymru. Bydd hyn o gymorth i swyddogion ymdrin yn brydlon ag unrhyw gais ar ôl iddo ddod i law.

8. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynghylch y canllawiau, cysylltwch â Louise Owen ar 0300 062 8159 neu drwy'r e-bost yn louise.owen@wales.gsi.gov.uk.

9. Dylid e-bostio ceisiadau terfynol am gyfarwyddyd i Gyfarwyddiaeth Tai Llywodraeth Cymru mewn fformat Word. Dylid eu cyfeirio i Flwch Post y Tîm Tai Fforddiadwy yn Affordablehousing.actionteam@wales.gsi.gov.uk

RHAN A

Trosolwg gyffredinol o'r broses ymgeisio

Cais am gyfarwyddyd i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

1. Mae Adran 1 o'r Mesur yn datgan bod yn rhaid i awdurdod tai lleol, cyn cyflwyno cais, fod wedi ymgynghori â rhanddeiliaid ac, yng ngoleuni'r ymgynghoriad hwnnw, fod wedi dod i'r casgliad bod "**Cyflwr o Bwysau Oherwydd Prinder Tai**" yn bodoli, sef:

- a) bod y galw am dai cymdeithasol yn sylweddol uwch neu'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad sydd ohonynt
- b) bod anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad yn debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.

2. Mae'r rhanddeiliaid y mae'n rhaid **ymgynghori** â hwy yn cynnwys:

- a) darparwyr tai cymdeithasol â thai annedd yn yr ardal arfaethedig;
- b) cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid;
- c) awdurdod (neu awdurdodau) tai lleol y mae ei/eu (h)ardal yn gyfagos i'r ardal y bwriedir i'r cyfarwyddyd fod yn gymwys iddi;
- d) unrhyw bersonau eraill y mae'r awdurdod tai lleol o'r farn ei bod yn briodol ymgynghori â hwy (a allai gynnwys cyrff sy'n cynrychioli buddiannau trigolion lleol).

3. Mae Adran 3 o'r Mesur yn nodi'r gofynion y mae'n rhaid i gais yr awdurdod eu hateb. Mae'n rhaid i'r awdurdod baratoi **drafft o'r cyfarwyddyd** y mae'n dymuno i Weinidogion Cymru ei gyhoeddi. Mae'n rhaid i'r cyfarwyddyd drafft nodi'n glir yr ardal y mae'n gymwys iddi, a allai gynnwys ardal yr awdurdod yn ei chyfanrwydd neu un rhan neu fwy nag un rhan ohoni. Rhoddir gwybodaeth bellach i awdurdodau lleol mewn perthynas â pharatoi cyfarwyddyd drafft yn Rhan B dan Tystiolaeth Graidd i Ategu Cais. Mae manylion yr hyn y mae angen ei gynnwys yn y cyfarwyddyd wedi'u cynnwys yn Adran 3 o'r Mesur Tai.

4. Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft ei gwneud yn glir hefyd a yw'r cyfarwyddyd yn mynd i fod yn gymwys i bob tŷ annedd perthnasol yn yr ardal honno ac, os nad ydyw, **y math neu'r mathau o dŷ annedd perthnasol** y bydd yn gymwys iddo/iddynt (e.e. efallai mai dim ond i anheddau â thair ystafell wely neu fwy y bydd yn gymwys). Mae'n rhaid i'r cyfarwyddyd drafft nodi hefyd dros ba **gyfnod** y bydd y cyfarwyddyd arfaethedig mewn grym, a all fod hyd at bum mlynedd o ddyddiad ei gyhoeddi.

5. Mae'n rhaid i gais awdurdod ddarparu eglurhad hefyd o'r rhesymau pam fod yr awdurdod tai lleol wedi dod i'r casgliad bod **cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai'n** bodoli ac egluro pam fod diddymu'r hawl i brynu'n ffordd briodol o ymdrin â'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai.

6. Mae'n rhaid i'r awdurdod nodi hefyd pa gamau gweithredu y mae'n bwriadu eu cymryd, yn ogystal â chyflwyno cais i ddiddymu'r hawl i brynu, er mwyn **ymdrin â'r anghydbwysedd** rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt.

7. Yn olaf, mae'n rhaid i'r cais ddisgrifio'r hyn y mae'r awdurdod wedi'i wneud i gyflawni ei rwymedigaeth i **ymgyngori**. Lle mae'r cais yn gymwys i anheddau sy'n eiddo i ddarparwr tai cymdeithasol arall (e.e. Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Lleol), mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u hargyhoeddi bod yr awdurdod wedi cydymffurfio â'i rwymedigaeth i ymgynghori. Felly dylai ceisiadau ddatgan a yw'r darparwr tai cymdeithasol yn cefnogi'r cais ai peidio.

8. Gan fod pob cais am gyfarwyddyd yn debygol o fod yn wahanol, nid yw Llywodraeth Cymru yn darparu **ffurflen** safonol i awdurdodau ei defnyddio. Ystyrir mai awdurdodau sydd yn y sefyllfa orau i baratoi ceisiadau yn y fformat sy'n briodol i'w hamgylchiadau penodol yn eu tyb hwy er mwyn ateb gofynion y Mesur.

9. Y Broses Ymgeisio - Crynodeb

- i) Mae'r awdurdod tai lleol yn asesu gwybodaeth ac yn paratoi cynnig ar gyfer ymgynghori â thenantiaid, rhanddeiliaid a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Mwy o fanylion yn Rhan B)
- ii) Mae ymgynghori'n digwydd ac asesiad o sylwadau'n cael ei gwblhau
- iii) Mae'r Awdurdod yn paratoi cais drafft ar gyfer trafodaeth anffurfiol gyda swyddogion yng Nghyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth Cymru
- iv) Trafodaethau anffurfiol gyda swyddogion yn Llywodraeth Cymru
- v) Cyflwyno cais ffurfiol am gyfarwyddyd

Mae'r cais yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- Tystiolaeth graidd i ddangos bod y galw'n fwy na'r cyflenwad
- Tystiolaeth ategol ddewisol
- Mesurau i'w cymryd i gynyddu'r cyflenwad

- vi) Y cais yn cael ei ystyried gan Weinidogion Cymru – bydd awdurdodau lleol yn cael eu gwneud yn ymwybodol o'r dyddiad pan fydd y broses hon yn digwydd
 - vii) Cyhoeddi penderfyniad Gweinidogion Cymru – bydd hyn o fewn chwe mis i'r dyddiad y mae Gweinidogion Cymru yn penderfynu ystyried y cais gyntaf
 - viii) Mae'r Awdurdod Tai Lleol yn hysbysu ei denantiaid, ei randdeiliaid a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch y penderfyniad a'i effaith
10. Ceir **siart llif** sy'n nodi prif gamau'r broses ymgeisio yn Atodiad 1.

Gwybodaeth Atodol

Cais am amrywiad sy'n cynyddu

11. Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaethau i amrywio cyfarwyddyd. Mae Adran 10 yn nodi'r gofynion y mae'n rhaid i gais awdurdod tai lleol am "amrywiad sy'n cynyddu" eu hateb. Fel gyda chais am gyfarwyddyd, mae cais am amrywiad sy'n cynyddu'n golygu paratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae'r awdurdod yn dymuno i Weinidogion Cymru ei gyhoeddi, eglurhad o'r rhesymau pam fod yr awdurdod yn ystyried bod y cyflwr y cyfeirir ato yn adran 8 yn bodoli a pham y byddai amrywiad sy'n cynyddu'n ffordd briodol o ymdrin ag ef. Mae'n rhaid i'r awdurdod egluro pa gamau gweithredu eraill y bydd yn eu cymryd, yn ogystal â diddymu'r hawl i brynu, er mwyn ymdrin â'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohono.

12. Mae'r rhan hon o'r Mesur wedi'i bwriadu i ddarparu mecanwaith i fynd i'r afael â newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau lleol y mae'r awdurdod tai lleol yn ystyried y dylid ymdrin â hwy yn brydlon (i ymestyn cwmpas y cyfarwyddyd presennol), yn lle caniatáu i'r cyfarwyddyd redeg ei gwrs arferol.

Cais am amrywiad sy'n lleihau

13. Mae Adran 15 yn nodi'r gofynion i'w cynnwys mewn cais i Weinidogion Cymru am amrywiad sy'n lleihau. Mae'n rhaid i'r awdurdod baratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae'n dymuno i Weinidogion Cymru ei gyhoeddi ac egluro'r rhesymau pam ei fod yn credu bod y cyflwr a nodir yn adran 14(2) yn bodoli.

14. Fel gyda darpariaethau ar gyfer amrywiad sy'n cynyddu, mae'r rhan hon o'r Mesur wedi'i bwriadu i ddarparu mecanwaith i ymdrin â newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau lleol y mae'r awdurdod tai lleol yn ystyried y dylid ymdrin â hwy'n brydlon (i leihau cwmpas y cyfarwyddyd presennol) yn lle caniatáu i'r cyfarwyddyd redeg ei gwrs arferol. Mae'r dyddiad y bydd amrywiad sy'n cynyddu neu sy'n lleihau yn peidio â bod mewn grym yr un fath ag a nodir yn y cyfarwyddyd presennol.

Cais am estyniad

15. Mae Adran 20 yn nodi'r gofynion y mae'n rhaid eu cynnwys yng nghais awdurdod tai lleol am estyniad i gyfarwyddyd. Mae'n rhaid i'r awdurdod egluro'r rhesymau pan ei fod wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai'n bodoli, pam fod estyniad yn ffordd briodol o ymdrin ag ef, pa gamau gweithredu eraill y mae wedi'u cymryd i ymdrin ag ef a pha gamau gweithredu eraill y mae'n bwriadu eu cymryd i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn ardal yr awdurdod yn ystod cyfnod arfaethedig yr estyniad.

16. Mae'r gofynion ar gyfer cais am estyniad yn debyg i'r rhai ar gyfer cyfarwyddyd dan adran 3. Fodd bynnag, gan gydnabod y sefyllfa:

- (a) bod hawliau statudol tenantiaid i brynu eu cartrefi eisoes wedi cael eu diddymu am hyd at bum mlynedd, a
- (b) bod y cais gwreiddiol yn cynnwys eglurhad o'r cam gweithredu yr oedd yr awdurdod tai lleol yn bwriadu ei gymryd i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn ystod y cyfnod hwnnw,

bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld eglurhad manwl o'r camau gweithredu a gymerwyd yn ystod y cyfnod i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn ystod y cyfnod hwnnw.

Cais i ddirymu cyfarwyddyd

17. Gall awdurdod tai lleol gyflwyno cais ysgrifenedig i Weinidogion Cymru i ddirymu cyfarwyddyd os yw'r amod yn adran 23(2) yn bodoli, sef nad yw'r galw am dai cymdeithasol y mae'r cyfarwyddyd yn ymwneud ag ef yn sylweddol uwch, ac nad yw'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad ohonynt, neu hyd yn oed os ydyw, nad yw arfer yr hawl i brynu'n debygol o leihau'r anghydbwysedd hwnnw. Mae'n rhaid i gais egluro pam fod yr awdurdod wedi dod i'r casgliad bod yr amod hwn yn bodoli.

18. Lle mae newidiadau sylweddol wedi digwydd i'r Cyflwr o Bwysau Oherwydd Prinder Tai, mae'r ddarpariaeth hon wedi'i bwriadu i ddarparu mecanwaith i ddirymu'r cyfarwyddyd i alluogi tenantiaid i arfer eu hawliau statudol yn brydlon yn lle caniatáu i'r cyfarwyddyd redeg ei gwrs arferol.

Darparu gwybodaeth bellach

19. Mae Adran 27 yn caniatáu i Weinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol ddarparu gwybodaeth bellach i'w galluogi i benderfynu ynghylch cais am gyfarwyddyd neu i ddirymu cyfarwyddyd.

Ceisiadau ar y Cyd gan awdurdodau cyfagos

20. Mae'r darpariaethau ymgeisio yn y Mesur wedi'u bwriadu i ystyried ceisiadau am gyfarwyddyd gan awdurdodau tai lleol unigol yn unig. Lle mae dau awdurdod neu fwy yn ystyried yr achos dros gyfarwyddyd (e.e. lle mae marchnad dai lleol yn pontio ffiniau nifer o awdurdodau lleol), dylid cyflwyno ceisiadau ar wahân, er y dylai pob cais gyfeirio at ei gilydd fel bod Gweinidogion Cymru yn ymwybodol o'r sefyllfa.

21. Pe bai dau awdurdod yn cyflwyno cais ar y cyd ond dim ond un rhan ohono'n ateb gofynion y Mesur, byddai'n rhaid gwrthod y cynnig yn ei gyfarwydd; dyna'r rheswm dros ei gwneud yn ofynnol cyflwyno ceisiadau ar wahân. Byddai'r cyfyngiad ar geisiadau dro ar ôl tro yn golygu y byddai'n rhaid i'r ddau awdurdod ddisgwyl am ddwy flynedd cyn cyflwyno cais newydd a fyddai'n sylweddol debyg i'r un a wrthodwyd. Gallai hyn fod yn annheg â'r awdurdod tai lleol yr oedd ei wybodaeth yn ateb gofynion y Mesur. Ystyri'r felly y byddai ceisiadau ar wahân yn well dan amgylchiadau o'r fath.

Effaith cyfarwyddyd

22. Effaith cyfarwyddyd yw diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig tenantiaid sy'n byw mewn anheddau y mae'r cyfarwyddyd yn eu cynnwys tra pery'r cyfarwyddyd. Mae hyn yn cynnwys tenantiaid sy'n trosglwyddo i eiddo y mae'r cyfarwyddyd yn ei gynnwys ar ôl y dyddiad y mae'r cyfarwyddyd yn dechrau.

Cyhoeddi cyfarwyddiadau

23. Dan Adran 28, mae'n rhaid i awdurdod gyhoeddi cyfarwyddyd trwy ba bynnag ddull y mae'n ei ystyried yn briodol ac mae'n rhaid iddo gymryd camau rhesymol eraill i ddwyn cyfarwyddyd neu ddirymiad i sylw pobl y mae'n debygol yr effeithir arnynt. Dylid cymryd camau hefyd i hysbysu tenantiaid newydd sydd o bosibl yn ystyried symud neu drosglwyddo i ardal y mae cyfarwyddyd yn effeithio arni.

Cyfnod diddymu hwyaf

24. Mae Adran 18 yn darparu mai 10 mlynedd yw'r cyfnod hwyaf y gellir diddymu hawl i brynu a hawliau cysylltiedig unrhyw denant (e.e. os ceir cyfarwyddyd am bum mlynedd ac estyniad am bum mlynedd arall wedyn).

25. Wedi i'r cyfarwyddyd ag estyniad ddod i ben, mae'n rhaid i'r awdurdod tai lleol ddisgwyl am gyfnod o ddwy flynedd cyn cyflwyno cais am gyfarwyddyd sy'n sylweddol yr un fath â'r cyfarwyddyd blaenorol.

26. Mae'r ddarpariaeth hon wedi'i bwriadu i ganiatáu amser rhesymol i denantiaid y mae eu hawliau statudol wedi cael eu diddymu am gyfnod sylweddol ystyried a ydynt yn dymuno arfer yr hawl i brynu neu hawliau cysylltiedig cyn y gall yr awdurdod lleol ymgeisio am gyfarwyddyd newydd.

Ceisiadau gan denantiaid i arfer yr hawl i brynu yn ystod y broses hon

27. Dylai ceisiadau gan denantiaid i arfer yr hawl i brynu neu hawliau cysylltiedig a gyflwynwyd i'r landlord **cyn** i Weinidogion Cymru ystyried cais am gyfarwyddyd symud ymlaen yn y ffordd arferol. Fodd bynnag, mae Adran 31 o'r Mesur yn amodi y dylai ceisiadau a gyflwynir i'r landlord **ar ôl** y dyddiad y mae Gweinidogion Cymru yn penderfynu ystyried cais yr awdurdod tai lleol am gyfarwyddyd gael eu "**hatal dros dro**".

28. Os yw hawliad i arfer yr hawl i brynu neu hawl gysylltiedig yn cael ei atal dros dro ar yr adeg y mae Gweinidogion Cymru yn caniatáu cais am gyfarwyddyd, caiff yr hawliad i arfer yr hawl i brynu ei drin fel pe na bai erioed wedi cael ei wneud.

29. Os nad yw Gweinidogion Cymru wedi caniatáu nac wedi gwrthod cais am gyfarwyddyd o fewn chwe mis, gan ddechrau â'r dyddiad pan benderfynon nhw ystyried y cais, bydd yr "ataliad dros dro" yn cael ei godi ar y diwrnod ar ôl diwedd y cyfnod hwnnw. Bydd awdurdodau lleol yn cael eu gwneud yn ymwybodol o'r dyddiad cyntaf pan fo Gweinidogion Cymru yn dechrau ystyried cais.

Cyfyngiad ar geisiadau a gyflwynir dro ar ôl tro

30. Mae Adran 29 yn nodi, lle mae Gweinidogion Cymru wedi gwrthod cais am gyfarwyddyd, na all awdurdod ymgeisio am gyfarwyddyd sy'n sylweddol yr un fath am gyfnod o **ddwy flynedd** o'r dyddiad y gwrthodwyd y cais gwreiddiol.

31. Lle mae cyfarwyddyd yn ei le, ni all yr awdurdod, yn ystod cyfnod y diddymiad neu am ddwy flynedd wedi iddo ddod i ben, ymgeisio am gyfarwyddyd arall sy'n sylweddol yr un fath. Yn hytrach na hynny, mae'n rhaid iddo ymgeisio am estyniad (gyda'r amod ychwanegol bod yn rhaid iddo ddangos ei fod wedi cymryd camau gweithredu digonol hyd yma i ymdrin â'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai) y mae cyfyngiad cyffredinol o ddeng mlynedd arno.

32. Mae'r cyfyngiad ar geisiadau a gyflwynir dro ar ôl tro yn seiliedig ar gydnabyddiaeth bod ceisiadau tenantiaid i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig yn cael eu hatal dros dro yn ystod y cyfnod pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried cais.

Materion trawsffiniol

33. Dan amodau Deddf Llywodraeth Cymru 2006, dim ond deddfwriaeth i'w gweithredu yng Nghymru y gall Cynulliad Cenedlaethol Cymru ei chreu. Yn seiliedig ar y sefyllfa ym mis Mai 2011, mae nifer o anheddau sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a gofrestrwyd yng Nghymru wedi'u lleoli yn Lloegr ac mae nifer o gartrefi sydd wedi'u lleoli yng Nghymru'n eiddo i ddarparwyr tai cymdeithasol a gofrestrwyd yn Lloegr.

34. Dim ond o fewn eu ffiniau hwy eu hunain y gall awdurdodau tai lleol wneud cais i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig. Er y gallai hyn gynnwys anheddau sy'n eiddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o fewn y sir, ni fydd yn cynnwys unrhyw anheddau sy'n eiddo i'r Landlord Cofrestredig hwnnw sydd wedi'u lleoli yn rhywle arall (e.e. Lloegr, neu yn ardal unrhyw awdurdod lleol arall yng Nghymru).

35. O ran anheddau sydd wedi'u lleoli yng Nghymru ac sy'n eiddo i ddarparwr tai cymdeithasol a gofrestrwyd yn Lloegr, mae'n bosibl i anheddau o'r fath gael eu cynnwys mewn cais am gyfarwyddyd. Fodd bynnag, dylai awdurdodau tai lleol ymgynghori â'r landlord perthnasol ac ystyried ei sylwadau wrth baratoi'r cais.

RHAN B

Asesu Pwysau Oherwydd Prinder Tai a chynigion i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol

Darperir y canllawiau canlynol dan adran 30 o'r Mesur. Dylai awdurdodau tai lleol ystyried y rhan hon o'r Mesur wrth baratoi cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig mewn ardaloedd lle mae pwysau oherwydd prinder tai.

Cyflwyniad

1. Bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r wybodaeth a gyflwynir roi sylw i'r **ddau** faen prawf statudol ar gyfer ardaloedd lle mae pwysau oherwydd prinder tai, ond mae union natur yr wybodaeth yn debygol o amrywio yn ôl maint a natur yr ardal arfaethedig lle mae pwysau oherwydd prinder tai.
2. Mae'r Mesur Tai yn nodi dau faen prawf penodol y mae'n rhaid eu bodloni cyn y gall Gweinidogion Cymru ddynodi ardal, sef:
 - bod yr angen am dai rhent cymdeithasol (h.y. tai a ddarperir gan yr awdurdod lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) yn yr ardal dan sylw yn sylweddol fwy na'r cyflenwad o dai rhent cymdeithasol neu'n debygol o fod yn sylweddol fwy na'r cyflenwad o dai cymdeithasol; a
 - bod y sefyllfa'n debygol o gael ei gwaethygu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu gan denantiaid yn yr ardal.
3. Mae'r canllawiau wedi'u rhannu'n dair adran:
 - 1) Gwybodaeth gefndir sy'n ofynnol ar gyfer cais
 - 2) Gwybodaeth sy'n ofynnol i ddangos tystiolaeth o bwysau oherwydd prinder tai
 - 3) Mesurau y bwriedir eu cymryd i gynyddu'r cyflenwad yn ystod y cyfnod diddymu.

Gwybodaeth Gefndir

4. Dan ddarpariaethau'r mesur, lle awdurdodau lleol yw gwneud cynigion ar gyfer cyfansoddiad ardal y bwriedir ei chynnig mewn cyfarwyddyd. **Fodd bynnag, dylent drafod unrhyw gynigion yn anffurfiol gyda swyddogion Llywodraeth Cymru cyn eu cyflwyno.**

5. Dan y broses Rhesymoli Cynlluniau yn 2006, mae strategaethau tai awdurdodau lleol wedi cael eu hintegreiddio mewn Cynlluniau Datblygu Lleol, Strategaethau Cymunedol a/neu Strategaethau Iechyd, Gofal Cymdeithasol a Lles. Fodd bynnag, dylai dull strategol awdurdodau lleol o ddarparu tai ddal i fod wedi'i gynnwys mewn dogfen gyhoeddedig, fanwl, Bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i gynigion fod yn gyson â datganiadau tai strategol awdurdod lleol.

Data sylfaenol i ategu cais

6. Mae'r Mesur yn caniatáu i awdurdod tai lleol gynnig cynnwys y cyfan neu ran o'i ardal neu unrhyw fath o dai mewn cyfarwyddyd, ar yr amod bod y meini prawf penodedig wedi'u bodloni. Dylai asesiadau a dadansoddiadau o anghenion tai fod yn gyfoes. Ni ddylai Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fod yn hŷn na dwy oed a bydd gofyn eu diweddarau os yw'n angenrheidiol.

Dethol ardaloedd ac Adnabod ffiniau

7. Er mai mater i benderfynu yn ei gylch yn lleol ddylai'r union ffiniau fod, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai'r rhain fod yn ardaloedd neu gymdogaethau adnabyddadwy.

8. Gall y rhain fod yn ystadau neu gymdogaethau adnabyddadwy a all fod yn gydffiniol ag ardaloedd gosod. Mae hyn hefyd yn wir am ardaloedd y mae cais yn cael ei wneud ar eu cyfer er mwyn diddymu math o eiddo.

9. Dan y rhan fwyaf o amgylchiadau, mae ardaloedd perthnasol yn debygol o fod yn grŵp cyfagos o anheddau, ond gall fod achosion lle nad yw hyn yn wir.

Ymgynghori

10. Mae'r Mesur yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod lleol ymgynghori â'r canlynol cyn cyflwyno cynigion:

- a) yr holl landlordiaid cymdeithasol ag anheddau yn ardal y cais
- b) awdurdodau tai lleol cyfagos
- c) y sector tai yn yr ardal leol a chyrrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid yn yr ardal

d) unrhyw berson arall y maent hwy'n ei gweld yn dda ymgynghori â hwy, gan ddatgan pam fod y person hwnnw'n berthnasol

Tystiolaeth o ymgynghori

11. Bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld tystiolaeth o ymgynghori, megis:

- Llythyrau a anfonwyd at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gyrff cynrychiadol,
- Cofnodion cyfarfodydd gyda rhanddeiliaid;
- Cyfathrebiadau a anfonwyd at denantiaid.

Arfer gorau o ran ymgynghori

12. Fel mater o arfer da, bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i awdurdodau tai lleol gynnal ymgynghoriadau eang yn lleol cyn cwblhau cynigion ar gyfer statws ardal lle mae pwysau oherwydd prinder tai.

13. Nid oes gofyniad cyfreithiol i hysbysu'r rhai ar y rhestr aros. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn awgrymu fel mater o arfer da y dylid hysbysu tenantiaid trwy gylchlythyr neu drwy sefydliadau tenantiaid, a/neu drwy unrhyw ddulliau priodol eraill.

14. Dylai'r ymgynghori fod ynghylch yr angen am gyfarwyddyd yn ogystal â gwelliannau sy'n ymwneud â manylion ffiniau ac amseriad.

15. Bydd angen i awdurdodau tai lleol gofio ei bod yn bosibl y bydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn arbennig yn dymuno awgrymu cynnwys ardal benodol mewn cais.

16. Efallai y bydd awdurdodau tai lleol hefyd yn dymuno ymgynghori â gweithwyr proffesiynol yn y diwydiant eiddo yn yr ardal leol megis asiantau gwerthu tai, cyfreithwyr, canolfannau eiddo a.y.b. sydd â gwybodaeth arbenigol am y farchnad dai leol.

Asesiadau o'r Effaith ar Gydraddoldeb

17. Er mwyn sicrhau y cydymffurfir â Deddf Cydraddoldeb 2010, dylai polisi arfaethedig yr awdurdod lleol i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig mewn ardaloedd lle mae pwysau oherwydd prinder tai gael Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb. Diben hyn yw adnabod unrhyw effaith negyddol bosibl ar bobl â nodweddion gwarchoddedig ac, os yw'n debygol y bydd effaith negyddol, bydd angen i'r awdurdod lleol ddatgan yr hyn y mae'n bwriadu ei wneud i liniaru'r effaith.

18. Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn diffinio'n glir y nodweddion a warchodir yn gyfreithiol rhag pob math o wahaniaethu, gan gynnwys gwahaniaethu anuniongyrchol.

Mae dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i ystyried anghenion pobl â'r nodweddion hyn wrth ddylunio a darparu gwasanaethau a chymryd camau i hybu cyfle cyfartal.

19. Siaredir y Gymraeg mewn llawer o ardaloedd gwledig a threfol ac mae Gweinidogion Cymru yn awyddus i weld cymunedau Cymraeg yn cael eu cynnal. Gall tai fforddiadwy fod yn bwysig o ran darparu tai ar gyfer aelwydydd Cymraeg. Dylai effaith gwerthu trwy'r hawl i brynu mewn cymunedau ar y Gymraeg gael ei nodi hefyd ynghyd â'r modd y byddai diddymu'r hawl i brynu'n diogelu'r Gymraeg. Gall Gweinidogion Cymru gymryd hyn i ystyriaeth.

Gwybodaeth sy'n ofynnol i ddangos tystiolaeth o bwysau oherwydd prinder tai

20. Mae disgwyl i dri math o dystiolaeth gael eu hystyried ar gyfer eu cynnwys mewn cais am gyfarwyddyd i ddiddymu'r hawl i brynu:

Tystiolaeth Graidd – mae hon yn nodi'r wybodaeth y mae disgwyl iddi fod o bwys canolog i ddangos tystiolaeth bod y galw am dai cymdeithasol yn fwy na'r cyflenwad. Bydd ymgeiswyr yn dymuno rhoi sylw penodol i'r dystiolaeth sydd wedi'i chynnwys yn yr adran hon wrth baratoi eu hachos. Os yw'r ymgeisydd o'r farn bod yr achos dros gyfarwyddyd a ddangosir gan y dystiolaeth graidd yn eithriadol o gryf, yna gall yr ymgeisydd ystyried bod llai o ofyniad i gryfhau'r achos hwnnw trwy gyflwyno tystiolaeth ategol.

Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r dull hwn, ond mae'n awgrymu, ym mhob achos, bod darpar ymgeiswyr yn trafod natur eu cais arfaethedig gyda swyddogion ymlaen llaw. Dylid cynnwys cyfarwyddyd drafft hefyd.

Caiff gwybodaeth y dylid ei darparu ym mhob cais ei nodi yma. Bydd yr adran yn ystyried eiddo a thenantiaid y gallai'r cyfarwyddyd effeithio arnynt ac effaith diddymu'r hawl i brynu ar anghenion tai.

Tystiolaeth Ategol Ddewisol – mae hyn yn enghreifftio'r math o dystiolaeth a fyddai'n cael ei hystyried yn dystiolaeth ategol a dewisol yn hytrach nag yn dystiolaeth graidd. Bydd tystiolaeth ategol yn fwy arwyddocaol wrth asesu'r ceisiadau hynny lle mae'r achos dros gyfarwyddyd, a ddangosir gan y dystiolaeth graidd, yn llai clir. Dan yr amgylchiadau hynny, rhagwelir y bydd ymgeiswyr yn dymuno rhoi mwy o sylw i'r dystiolaeth ategol er mwyn cryfhau'r cais. Gellir cynnwys data ynghylch digartrefedd yma.

Mesurau a Gymerwyd i Gynyddu'r Cyflenwad – mae'n rhaid cynnwys yr adran hon ym mhob cais gan fod y Mesur Tai ei hun yn datgan y dylid cymryd camau yn ystod unrhyw gyfnod pan fo'r hawl i brynu wedi'i diddymu i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol.

Tystiolaeth graidd i ategu cais

21. Mae rhai darnau o dystiolaeth yn cael eu hystyried yn bwysicach na'i gilydd i'w gwneud yn bosibl i gais gael ei ystyried yn llawn ac yn deg. Heb y darnau penodol hyn o wybodaeth yn y cais, mae'n debygol na fyddai Gweinidogion Cymru yn gallu ffurfio barn neu, yn fwy tebygol, y byddai angen iddynt wneud ceisiadau pellach am wybodaeth a allai achosi oedi. **Amcan y rhan hon o'r canllawiau yw bod awdurdodau lleol yn dangos tystiolaeth bod y galw am dai cymdeithasol yn fwy na'r cyflenwad neu'n debygol o fod yn fwy na'r cyflenwad.**

Cymhareb rhwng ymgeiswyr ar restr aros a nifer y gosodiadau

22. Yn ardaloedd dros hanner yr awdurdodau lleol, mae rhestrau aros cyffredin wedi cael eu sefydlu. Dylai hyn olygu y gellir cwblhau dadansoddiadau mwy cywir o osodiadau blynyddol mewn perthynas â'r rhai ar y rhestrau aros.

- Bydd y gymhareb rhwng nifer yr ymgeiswyr ar y rhestr aros a nifer blynyddol y gosodiadau'n ystyriaeth yn y broses asesu. Lle bynnag y bo'n bosibl, dylai awdurdodau tai lleol ddarparu'r gymhareb rhwng y rhestr aros a gosodiadau am y tair blynedd ddiwethaf, er mwyn gallu gweld tueddiadau. Dylai hyn fod ar sail blynyddoedd ariannol lle y bo'n bosibl. Lle nad yw hyn yn bosibl, am ba bynnag reswm, dylid rhoi eglurhad.
- Gellir cyflwyno ceisiadau ar sail ardaloedd gosodiadau lleol; gallai eraill fod yn seiliedig ar wardiau Cynghorau. Dylai'r ardal ddaearyddol gynnwys yr ardal lle mae cais am ddiddymiad yn cael ei wneud a bod yn adnabyddadwy i denantiaid presennol a darpar denantiaid fel cymdogaeth a/neu ardal chwilio am dai.
- Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod y data o restrau aros a ddefnyddir ganddynt i bennu'r cymarebau hyn mor gyfoes a chywir â phosibl. Gellir cynnwys ymgeiswyr sy'n dymuno trosglwyddo. Lle nad oes rhestr aros gyffredin ar gyfer tai, dylid cynnwys rhestrau aros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y cyfrifiadau hefyd.
- Dylai awdurdodau lleol ddarparu manylion yr adolygiad diwethaf o'i restr aros (gall hon fod yn broses flynyddol) ac o restrau aros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn ardal y cais. Dylid rhoi sylwebaeth arall ar y data o'r rhestrau aros a disgrifiad pellach ohono. Deallir y gall meini prawf ar gyfer rhestrau aros amrywio rhwng ardaloedd awdurdodau lleol.
- Efallai y bydd awdurdodau tai lleol yn dymuno bod yn ymwybodol sut mae'r cymarebau yn eu hardaloedd hwy'n cymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol yng Nghymru. Ein dealltwriaeth ni yw bod y cyfartaledd presennol rywle rhwng 5:1 a 4:1 ond y gall amrywio dros amser. Rydym yn deall y gall fod peth dyblygu ac nad yw hwn yn ffigwr cwbl gywir.

- Os yw awdurdod tai lleol yn dymuno gwneud cais i ddiddymu mewn ardal benodol dylai ddarparu tystiolaeth ar gyfer yr ardal benodol honno ac ardal ehangach yr awdurdod lleol os yn bosibl.
- Ni ddylid tybio y bydd ardaloedd â chymarebau uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol o anghenraid yn ymgeiswyr cryfach ar gyfer diddymu, ac ni ddylid tybio ychwaith ei bod yn anorfod y bydd ardaloedd â chymarebau is yn aflwyddiannus. Nid y cymarebau fydd yr unig ffactor penderfynu a fydd yn cael ei gymryd i ystyriaeth ar gyfer pob ardal. Dylid rhoi'r gymhareb ar gyfer yr ardal benodol neu'r math penodol o dŷ lle bwriedir diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
- Mae'r ddeddfwriaeth hefyd yn caniatáu cynnwys mathau arbennig o dai yn y cais, e.e. tai teuluol mwy â phedair ystafell wely neu dai â thair ystafell wely ar draws holl ardal awdurdod lleol neu mewn ardal benodol e.e. ardal cyngor cymuned mewn ardaloedd gwledig. Byddai angen paratoi gwybodaeth am y rhestr aros ar gyfer tai sy'n uniongyrchol gysylltiedig ag aelwydydd sy'n disgwyl am y math hwn o dŷ hefyd. Byddai hyn yn dangos y gymhareb rhwng gosodiadau a cheisiadau am y math o dŷ yn yr ardal honno.

Gwahaniaeth rhwng ardaloedd trefol a gwledig

23. Efallai na fydd peth data perthnasol ar gael ar lefel cyngorau cymuned ac aneddiadau bach iawn. Efallai y bydd diffyg tai rhent cymdeithasol mewn ardal benodol yn cael effaith gamystumiol ar yr wybodaeth am y rhestr aros (h.y. nid oes unrhyw un yn nodi'r ardal hon fel dewis i gael eu cartrefu ynddi am eu bod yn ymwybodol nad oes unrhyw dai i'w rhentu yn yr ardal hon). Dan yr amgylchiadau hyn efallai y bydd Swyddogion Galluogi Tai Gwledig a swyddogion tai yn gallu comisiynu neu ddarparu canlyniadau Arolygon o Anghenion Tai Lleol (Aseidiadau ar Lefel Gymunedol) i ddangos neu bwysu a mesur y galw'n lleol.

Gwybodaeth ynghylch sut i baratoi cyfarwyddyd drafft

24. Rhoddir manylion yr hyn a ddylai fod yn rhan o gyfarwyddyd drafft yn Adran 3 (2)(a) o'r Mesur Tai a dylai'r cyfarwyddyd drafft gael ei gynnwys yn y broses ymgeisio. Gellir gweld y Mesur trwy ddilyn y ddolen ganlynol:

http://www.assemblywales.org/bus-home/bus-legislation/bus-leg-measures/bus_legislation_measure_housing.htm

25. Rhoddir manylion yr hyn y dylid ei gynnwys yn y cyfarwyddyd drafft yn Adran A o'r Canllawiau. Bydd y cyfarwyddyd drafft yn ddogfen ar wahân a bydd yn cynnwys manylion:

- Yr ardal lle bwriedir diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

- Manylion y mathau o anheddau yr effeithir arnynt
- Y cyfnod diddymu arfaethedig.

26. Mae rhai darnau allweddol o wybodaeth ynghylch yr ardaloedd yr ymgeisir amdanynt ac ardal ehangach yr awdurdod lleol a fydd yn helpu i ddarparu cyd-destun ar gyfer y dystiolaeth a gyflwynir. Bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld yr wybodaeth a nodir isod yn cael ei chynnwys ym mhob cais. Mae'r elfen hon o'r canllawiau'n rhoi'r cyfle i awdurdodau tai lleol ddangos tystiolaeth bod yr anghydbwysedd rhwng y cyflenwad a'r galw'n debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.

27. Tybir y bydd gan awdurdodau tai lleol fynediad at ffynonellau gwybodaeth neu ddata lleol. Fodd bynnag, efallai y bydd awdurdodau'n cael bod data economaidd ac ystadegol a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru yn ddefnyddiol a chaiff y rhain eu rhestru yn Atodiad 2. Dylai fod gan awdurdodau tai lleol Aseiad o'r Farchnad Dai Leol a gwblhawyd ddim mwy na dwy flynedd yn flaenorol.

28. Mae rhai darnau o wybodaeth ffeithiol a all helpu i greu darlun o'r ardal y mae'r cais yn ymwneud â hi ac ardal ehangach yr awdurdod lleol, ac i ddeall y cyd-destun ar gyfer yr wybodaeth a ddarperir. Bydd angen i awdurdodau tai lleol benderfynu sut y maent yn dehongli bod anghenion tai yn sylweddol fwy na'r ddarpariaeth.

Gwybodaeth am y Stoc Tai Cymdeithasol a Thenantiaethau

29. Dylid cynnwys y canlynol ym mhob cais ac fe'u rhestrir isod:

Ar gyfer pob ardal sydd wedi'i chynnwys mewn cais:

- nifer yr unedau o dai cymdeithasol;
- cyfanswm y tenantiaethau/tenantiaid y byddai'r cyfarwyddyd yn effeithio arnynt ar unwaith, wedi'u rhannu yn ôl:
 - Tenantiaethau'r awdurdod lleol;
 - Tenantiaethau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Ar gyfer pob math o dŷ sydd wedi'i gynnwys mewn cais:

- nifer yr unedau o dai rhent cymdeithasol o'r math hwnnw;
- cyfanswm y tenantiaethau y byddai'r cyfarwyddyd yn effeithio arnynt ar unwaith, wedi'u rhannu yn ôl:
 - Tenantiaethau'r awdurdod lleol;
 - Tenantiaethau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

30. Os yw awdurdod lleol yn gwneud cais i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig ar draws ei ardal gyfan, yna byddai angen i'r wybodaeth am unedau a thenantiaethau fod ar gyfer yr ardal gyfan.

31. Lle mae awdurdod tai lleol wedi trosglwyddo'i stoc dai ac yn dymuno diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig mewn ardal lle mae pwysau oherwydd prinder tai, bydd angen iddo gydweithio'n agos gyda'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig y trosglwyddwyd y stoc iddo ar y dangosyddion y cyfeirir atynt yn y canllawiau hyn a chyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill yn yr ardal. Mae angen i awdurdodau tai lleol sy'n gweithio tuag at Safon Ansawdd Tai Cymru trwy eu cynlluniau busnes cymeradwy sicrhau na fyddai'r diddymiad yn cael effaith anffafriol ar allu'r sefydliad i gyflawni ei ymrwymadau.

Gweithgarwch Hawl i Brynu Hanesyddol a Rhagamcanol

32. Mae'r wybodaeth ganlynol yn ofynnol i ddangos tystiolaeth bod yr anghydbwysedd yn debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig:

- cyfanswm yr unedau o dai rhent cymdeithasol;
- nifer y tai a werthwyd dan yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig ar gyfer pob un o'r tair blynedd flaenorol, gan weithio'n ôl o'r ystadegau diwethaf sydd ar gael;
- asesiad sy'n cadarnhau a yw nifer cyfartalog y tai a werthir bob blwyddyn ar hyn o bryd yn debygol o newid dros gyfnod y cyfarwyddyd ynghyd â rhesymau dros yr asesiad hwn;
- tystiolaeth o effaith wirioneddol neu effaith debygol gwerthu dan yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig ac, yn arbennig, a yw gwerthu ac ail-werthu wedi arwain, neu a yw'n debygol o arwain, at brinder tai ar gyfer aelwydydd ag anghenion tai;
- sut y bydd diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig o gymorth i ymdrin ag anghenion tai mewn ardaloedd lle mae pwysau oherwydd prinder tai.

Tystiolaeth o Anghenion Tai

33. Ffigwr sy'n dynodi'r angen amcangyfrifedig am dai fforddiadwy bob blwyddyn am y pum mlynedd nesaf, wedi'i ddadgyfuno ar lefel is-ardal briodol lle y bo'n bosibl, a gafwyd o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol neu Arolwg o Anghenion Tai Lleol a ddylai fod yn llai na dwy oed.

34. Mae'n ofynnol darparu datganiad ar nifer disgwylidig yr unedau fforddiadwy ychwanegol (trwy dai newydd, adeiladau wedi'u caffael, tai ar brydles neu dai wedi'u

hadnewyddu, gan gynnwys llety i bobl hŷn) a fydd yn cael eu cwblhau i'w rhentu neu ar gyfer perchentyaeth gost isel am y pum mlynedd nesaf.

35. Bydd hyn yn cynnwys unedau yn ardal(oedd) y cyfarwyddyd(au) arfaethedig a'r tu allan iddi/iddynt. Dylai'r wybodaeth hon fod yn gyson â data arall a ddarparwyd ar gyfer Llywodraeth Cymru. Dylai fod yn gyson â'r casgliad data tai cartrefi fforddiadwy blynyddol a thargedau tai mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLliau). Bydd anghysonderau o ran y data yn un o'r materion cyntaf i ddod i'r amlwg ac yn yr achosion hynny byddir yn ceisio eglurhad pellach. Dylid rhoi gwybodaeth am nifer y cartrefi rhent cymdeithasol y disgwylir iddynt fod ar gael o'r newydd i'w gosod i aelwydydd ar y rhestr aros gan gynnwys trosglwyddiadau.

Nifer Amcangyfrifedig y Gwerthiannau

36. Mae o gymorth i Weinidogion Cymru wybod beth yw barn yr awdurdod tai lleol am nifer amcangyfrifedig y gwerthiannau a fyddai'n cael eu hatal yn ystod cyfnod y cyfarwyddyd. Cydnabyddir mai amcangyfrif fyddai hwn gan y bydd gwerthiannau wastad yn amodol ar fwriadau tenantiaid yn y dyfodol, y gallai'r economi a ffactorau allanol ddylanwadu arnynt. Argymhellir felly bod amcangyfrif gorau, yn seiliedig ar dueddiadau diweddar, yn cael ei ddarparu, ynghyd ag eglurhad o'r modd y cyfrifwyd yr amcangyfrif. Dylid cydnabod ei bod yn bosibl y bydd cynnydd mewn ceisiadau i brynu cyn unrhyw gais i ddiddymu unwaith y bydd yn hysbys yn gyhoeddus y gallai'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig gael eu diddymu.

Pwysau yn y sector preifat

37. Mae hefyd yn berthnasol archwilio tystiolaeth o bwysau yn y sector preifat, sy'n deillio o alw ymhlith aelwydydd am y stoc tai preifat sydd ar gael neu ostyngiad yn y cyflenwad o dai'r sector preifat. Gallai tystiolaeth berthnasol gynnwys codiadau uwch na'r cyfartaledd yn rhenti'r sector preifat ac ym mhrisiau tai'r sector preifat yn yr ardal dan sylw o'i gymharu â'r cyfartaledd ar gyfer yr ardal honno, ardaloedd tebyg a/neu'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

38. Bydd tueddiadau yn y cymarebau rhwng prisiau tai ac enillion yn hanfodol hefyd fel arwydd o bwysau oherwydd prinder tai. Dylai hyn gynnwys cymarebau ar gyfer yr ardal lle bwriedir diddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig o'i chymharu â rhannau eraill o ardal yr awdurdod lleol, ardaloedd tebyg eraill a'r cyfartaledd ar gyfer Cymru. Rhoddir cyngor ynghylch cael peth o'r wybodaeth hon yn Atodiad 2.

Tystiolaeth Ategol Ddewisol

39. Mae'r paragraffau isod yn enghreifftio'r math o dystiolaeth a fyddai'n cael ei hystyried yn dystiolaeth "ategol" yn hytrach nag yn dystiolaeth "graidd". Bydd tystiolaeth ategol yn fwy arwyddocaol wrth asesu'r ceisiadau hynny lle mae'r cais am gyfarwyddyd, a ddangosir gan y dystiolaeth graidd, yn llai clir. Mae'r wybodaeth hon yn gwbl ddewisol i awdurdodau lleol ei darparu.

40. Gall tystiolaeth ategol arall o'r galw lleol gael ei chynnwys yma. Gall hyn gynnwys y rhai ar y gofrestr tai a fyddai'n methu â fforddio cael mynediad at berchentyaeth na thai canolradd yn yr ardal lleol. Data ynghylch natur newidiol y stoc tai cymdeithasol (gan gynnwys tystiolaeth o gyfraddau trosiant yn yr ardal arfaethedig, amseroedd gosod cyfartalog a'r amser rhagamcanol y gallai'r rhai y rhoddir blaenoriaeth i'w hanghenion ddisgwyl gorfod disgwyl i gael eu hailgartrefu).

Cynlluniau a strategaethau datblygu ardal

41. Mae tystiolaeth ategol yn bwysig hefyd o ran cyflwyno cais cadarn i Weinidogion Cymru. Mae hefyd yn wir y gallai tystiolaeth ategol gryfhau cais

42. Dylid cyflwyno dogfennau tai strategol lleol. Mae'n beth doeth i awdurdod lleol sy'n dymuno gwneud cais i atal yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig barhau i baratoi dogfen tai strategol i ategu ei gais.

43. Dylai'r rhannau perthnasol o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) sy'n cyfeirio at dai gael eu cyflwyno ynghyd â thargedau tai fforddiadwy, a ddylai fod yn gyson â ffigyrau eraill yn y cais.

Mapiau

44. Er mwyn ei gwneud yn bosibl cyfeirio atynt – ac i roi dimensiwn gofodol i'r cynigion – efallai y bydd awdurdodau lleol yn dymuno darparu map neu fapiau ar gyfer Gweinidogion Cymru a'r rheiny'n dangos ffin unrhyw ardal arfaethedig lle mae pwysau oherwydd prinder tai.

45. Ni fyddai unrhyw fap yn adnabod unrhyw dai unigol yr effeithir arnynt o anghenraid. Fodd bynnag, dylai mapiau fod yn ddigon manwl i wahaniaethu'n glir rhwng y tai sydd o fewn yr ardal lle mae pwysau oherwydd prinder tai a'r tai sydd y tu allan iddi. Gallai hyn fod yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig lle mae cartrefi wedi'u gwasgaru'n ehangach. Dylid e-bostio mapiau mewn fformat pdf.

Defnydd gorau o stoc yr awdurdod lleol ei hun

46. Efallai y bydd awdurdodau lleol yn dymuno amgáu dangosyddion perthnasol sy'n ymwneud â defnydd effeithlon o stoc yr awdurdod lleol ei hun a stoc ei bartneriaid. Mae hon yn wybodaeth sydd ar gael yn rhwydd ar wefan Llywodraeth Cymru a rhoddir manylion yn Atodiad 2.

47. Gellir cyflwyno cyfraddau tai gwag yn stoc y landlordiaid cymdeithasol. Os nad yw dangosyddion o fewn y ddau chwarterl uchel o ran dangosyddion perfformiad awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yna dylid rhoi eglurhad. Er enghraifft,

efallai fod gwaith adnewyddu a/neu ddymchwel yn digwydd mewn rhai ardaloedd neu fe all fod unedau anos i'w gosod sy'n rhan o lety gwarchodol sydd wedi mynd yn hen ac sy'n cael ei adolygu.

48. Gellid defnyddio'r cyfartaleddau presennol ar gyfer lefelau tai gwag awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae ffigyrau Llywodraeth Cymru yn dangos, yn seiliedig ar y sefyllfa ar 31 Mawrth 2010, bod 1.7% o'r stoc tai cymdeithasol yn wag.

49 Efallai fod gan awdurdod lleol wybodaeth ychwanegol sydd ar gael ynghylch lefelau digartrefedd y mae'n dymuno ei chyflwyno i ategu cais i ddiddymu'r hawl i brynu a hawliau cysylltiedig, a dylai'r wybodaeth ychwanegol honno gynnwys y canlynol:

- niferoedd y rhai a ddaeth i sylw fel aelwydydd digartref yn y tair blynedd ddiwethaf a niferoedd yr aelwydydd y canfuwyd eu bod yn ddigartref yn statudol dros y tair blynedd ddiwethaf;
- nifer yr aelwydydd sy'n anfwriadol ddigartref ar hyn o bryd ac y rhoddir blaenoriaeth i'w hanghenion
- yr amser a gymer ar gyfartaledd i aelwyd ddigartref gael ei chartrefu mewn llety parhaol.

Mesurau i'w cymryd i gynyddu'r cyflenwad yn ystod y cyfnod diddymu

(Mae'r adran hon yn ofynnol ac mae'n rhaid ei chynnwys).

50. Pan gyhoeddir cyfarwyddyd, mae Gweinidogion Cymru yn cydnabod yn llwyr na fydd modd cwrdd â dyheadau tenantiaid i ddefnyddio'u cartrefi hwy eu hunain, er mai dros dro y bydd hynny. Mae angen i Weinidogion gael eu sicrhau, tra bo'r cyfarwyddyd yn weithredol, bod awdurdodau tai lleol a'u partneriaid yn gwneud popeth y gallant i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn yr ardal. Dylid dangos tystiolaeth o gynnydd arfaethedig yn niferoedd yr unedau fforddiadwy a ddarperir yn ystod y cyfnod diddymu.

51. Cyfeiriadau at dai cymdeithasol oedd y rhai blaenorol yn y canllawiau ond, wrth ddisgrifio camau gweithredu a fydd yn cael eu cymryd i gynyddu'r cyflenwad, gellir cyfeirio at fentrau ehangach o ran tai fforddiadwy. Bydd darparu tai rhent ar y farchnad ganolradd ac unedau perchentyaeth gost isel fel arfer yn cynyddu'r cyflenwad o dai rhent cymdeithasol ac mae canran o denantiaid tai rhent cymdeithasol yn debygol o fanteisio ar y cyfle a gynnigir gan y tai ar y farchnad ganolradd. Fodd bynnag, dylid nodi ffigyrau ar gyfer gwahanol fathau o ddeiliadaeth.

52. Datganiad ar nifer disgwylidig yr **unedau fforddiadwy** (gan gynnwys unedau rhent cymdeithasol) ychwanegol y bwriedir eu darparu dros y pum mlynedd nesaf. Dylai hwn ystyried tai newydd, adeiladau wedi'u caffael, tai ar brydles a thai wedi'u

hadnewyddu. **Bydd angen i hyn fod yn gyson â thargedau yn y Cynllun Datblygu Lleol a thargedau eraill o ran tai fforddiadwy.**

53. Bydd y dulliau a ddefnyddir i ddarparu a chynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cynnwys mecanweithiau a nodir yn y Canllawiau ar Ddatganiadau Darparu Tai Fforddiadwy (2009)

<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/affordablestatements/?lang=cy>

a gwybodaeth yn y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy (2006).

<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/affordablehousingtoolkit/?lang=cy>

Mae'r rhain i gyd ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

54. Caiff rhai o'r dulliau o ddarparu a chynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy eu rhestru isod. Dylid dangos tystiolaeth o gamau gweithredu y bwriedir eu cymryd i gynyddu'r cyflenwad.

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/tan2/?lang=cy>

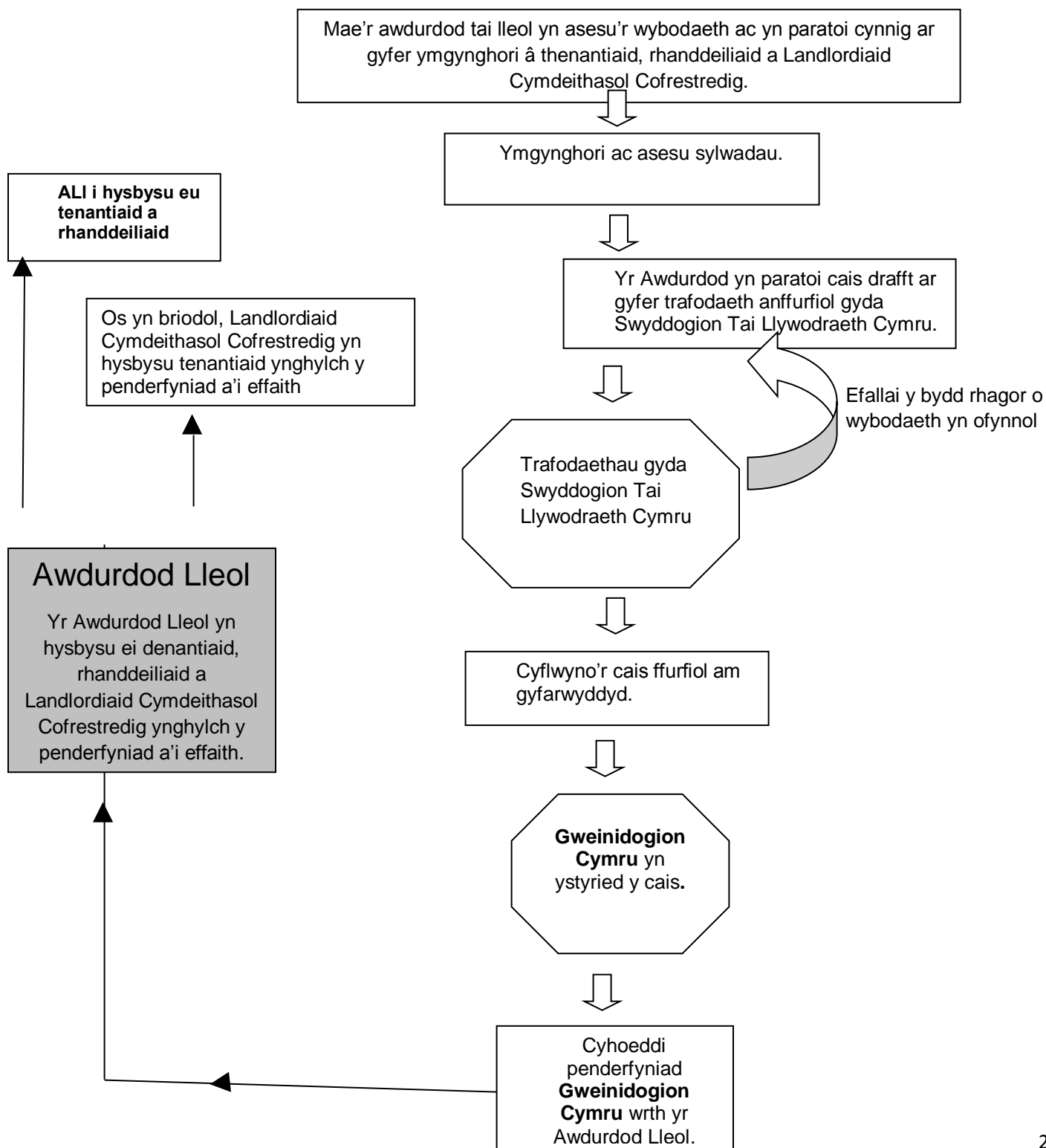
55. Lle gosodir targedau ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy (yn y Cynllun Datblygu Lleol a ffigyrau rhagamcanol a roddwyd ar gyfer y casgliad data tai fforddiadwy), mae'n rhaid i'r rhain fod yn ymarferol ac yn gyraeddadwy. Bydd Llywodraeth Cymru yn cynnal adolygiad trwy gais am wybodaeth a chyfarfod ar ôl tair blynedd o'r cyfnod diddymu (lle cafodd ei ganiatáu'n llwyddiannus) i sicrhau bod cynlluniau i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy'n symud yn eu blaenau. Dylai awdurdodau lleol fonitro targedau ar gyfer tai fforddiadwy a'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn fanwl hefyd.

56. Gellir defnyddio rhai neu'r cyfan o'r mecanweithiau hyn. Efallai y bydd eraill hefyd nad ydynt wedi'u cynnwys ar y rhestr hon, megis:

- defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a gwario'r dyraniad llawn yn rheolaidd;
- mwy o ddefnydd o adnoddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol eu hunain;
- defnydd gweithredol o Gytundebau Cynllunio Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy;
- defnyddio adeiladau gwag unwaith eto fel tai fforddiadwy;

- cynlluniau prydlesu i ategu stoc awdurdod tai lleol neu stoc Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ei hun;
- defnyddio tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru, yr awdurdod lleol neu dir arall sy'n perthyn i'r sector cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy;
- gwneud i'r Grant Tai Cymdeithasol fynd ymhellach trwy ddefnyddio cynhyrchion ar lefel grant is megis tai canolradd Rhent yn Gyntaf lle mae hyn yn diwallu'r angen am dai;
- defnyddio effeithiol o Swyddogion Galluogi Tai Gwledig a Rhanbarthol i gyflwyno safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy ac ymgysylltu â chymunedau;
- defnyddio modelau perchentyaeth gost isel sy'n targedu'r rhai ar y rhestr aros ar gyfer tai;
- mynd i'r afael â thanfeddiannaeth yn stoc landlordiaid cymdeithasol;
- adolygu stoc anodd i'w gosod ac ystyried ailddatblygu priodol ar gyfer tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion tai;
- ystyried dulliau eraill o ddarparu tai gan gynnwys defnyddio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol a/neu Dai Cydweithredol neu Gydfuddiannol;
- defnyddio rhaglen gyfalaf yr awdurdod tai lleol ei hun ar gyfer tai fforddiadwy.

Y CAMAU SY'N RHAN O'R BROSES O GAEL CYFARWYDDYD



Arweiniad i Ffynonellau Data Economaidd ac Ystadegol

Tybir y bydd gan awdurdodau tai lleol fynediad at ffynonellau gwybodaeth neu ddata lleol. Fodd bynnag, efallai y bydd awdurdodau'n cael bod y data economaidd ac ystadegol canlynol a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru ac adrannau/asiantaethau llywodraethol eraill yn ddefnyddiol. Rhoddir dolenni i'r fersiynau diweddaraf o'r ystadegau a oedd ar gael ar adeg cyhoeddi'r canllawiau hyn. Dylai awdurdodau lleol wirio i weld a oes gwybodaeth fwy diweddar ar gael pan fyddant yn llunio eu tystiolaeth.

Amcangyfrifon ac amcanestyniadau aelwydydd – ar gyfer Cymru a'r 22 awdurdod Lleol yng Nghymru. Cânt eu cynhyrchu a'u cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru. Maent yn seiliedig ar amcangyfrifon poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae'r amcangyfrifon aelwydydd diweddaraf ar gyfer y cyfnod o 1991 – 2010 gan gynnwys gwybodaeth am faint cyfartalog aelwydydd a mathau o aelwydydd ar gael trwy ddilyn y ddolen isod:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2011/111006/?lang=cy>

Gellir gweld yr Amcanestyniadau Poblogaeth diweddaraf sydd ar gael, ar gyfer 2008 – 2033, trwy ddilyn y ddolen isod:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2010/100929/?lang=cy>

Gellir lawrlwytho gwybodaeth o wefan ryngweithiol Llywodraeth Cymru, StatsCymru, yn:

<http://www.statswales.wales.gov.uk/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=28725>

<http://www.statswales.wales.gov.uk/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=25024>

Yr Angen am Dai – mae gwybodaeth am yr angen a'r galw presennol a rhagamcanol am dai yng Nghymru rhwng 2006 a 2026 ar lefel awdurdodau lleol ac ar lefel Cymru ar gael o'r adroddiad ymchwil *Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru: 2006 - 2026* a gyhoeddwyd yn 2010 ac sydd i'w weld yma:

<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/research/housing/needanddemand/?lang=cy>

Prisiau Tai – mae'r rhain ar gael yn ôl mathau o dai, chwarterl canolrifol ac isaf gan y Gofrestrfa Tir. Nid yw'r set ddata'n darparu maint yr eiddo ond mae'n darparu prisiau tai newydd ac ail law ar wahân. Lle mae gan awdurdodau lleol wybodaeth am gyfeiriad/cod

post y tai y maent yn eu gwerthu dan yr hawl i brynu, gall y Gofrestrfa Tir roi gwybod pwy sy'n berchen ar yr eiddo a pha bris a dalwyd os cafodd ei werthu ar ôl mis Ebrill 2000.

<http://www1.landregistry.gov.uk/house-prices>

http://www.landregistry.gov.uk/wps/portal/Property_Search

Mae gwybodaeth am brisiau tai a morgeisi ar gael ar wefan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol hefyd yn:

<http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/housingmarket/livetables/>

O fis Ebrill 2012 bydd y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn ysgwyddo'r cyfrifoldeb am gyhoeddi nifer o dablau byw ar brisiau tai. Mae'r rhain yn cynnwys:
Tablau Byw: 502-508, 511-517, 521,523, 534,-540, 557,571,572, 590 i 594.

Mae gwefan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gael trwy ddilyn y ddolen ganlynol:

<http://www.ons.gov.uk/ons/index.html>

Mae'r **Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion** (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn darparu gwybodaeth am enillion cyflogaeth llawn-amser sy'n oedolion ym mis Ebrill bob blwyddyn, y gellir ei dadansoddi ar lefel awdurdodau lleol yn ôl rhyw, cyflogaeth sy'n waith llaw/nad yw'n waith law a chategoriâu eraill. Mae bellach ar gael ar sail man preswyllo yn ogystal â man cyflogaeth. Gellir defnyddio'r wybodaeth ar y cyd â phrisiau tai i lunio cymarebau rhwng prisiau tai ac enillion ar gyfer y chwartelau canolrifol ac isaf.

<https://www.nomisweb.co.uk/query/select/getdatasetbytheme.asp?theme=25>

Mae **Ystadegau Cymdogaeth** (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn darparu ystadegau manwl o fewn ardaloedd daearyddol penodol gan gynnwys awdurdodau lleol, lefel ward ac ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol ac is:

<http://neighbourhood.statistics.gov.uk/dissemination/>

Cyflenwad o Dai Fforddiadwy – gwybodaeth am ddarparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn seiliedig ar y diffiniad llawn yn [Nodyn Cyngor Technegol \(TAN\) 2](#) (gan gynnwys anghenion cyffredinol, tai â chymorth, llety gwarchodol ac unedau gofal ychwanegol), boed trwy dai newydd, tai wedi'u prynu, adeiladau wedi'u caffael, tai ar brydles neu addasu anheddau presennol. Mae'r wybodaeth ddiweddaraf ar lefel Cymru ac awdurdodau lleol ar gael yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2011/111019/?lang=cy>

Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth am nifer yr unedau fforddiadwy ychwanegol a ddarparwyd rhwng 1 Ebrill 2007 a 31 Mawrth 2011 yn ogystal ag amcangyfrifon o'r nifer y bwriedir eu darparu yn 2011-12 a 2012-13.

Mae gwybodaeth ar gael ar wefan ryngweithiol StatsCymru hefyd yn:
<http://www.statswales.wales.gov.uk/ReportFolders/reportFolders.aspx>

Amcangyfrifon o'r Stoc Anheddau – Amcangyfrifon o'r stoc anheddau ar y cyfan yn seiliedig ar ddata o'r cyfrifiadau poblogaeth ac yn cael eu diweddarau bob blwyddyn i ystyried tai newydd a adeiladwyd a thai a ddymchwelwyd. Caiff y dadansoddiad yn ôl grŵp deiliadaeth ei amcangyfrif o wybodaeth yng Nghyfrifiad 2001, gwybodaeth o Arolwg y Llafurlu, datganiadau awdurdodau lleol a datganiadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r data diweddaraf a gyhoeddwyd ar gyfer 31 Mawrth 2011 ar gael yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2012/120222/?lang=cy>

Mae gwybodaeth ar gael ar wefan ryngweithiol StatsCymru hefyd yn:

<http://www.statswales.wales.gov.uk/ReportFolders/reportFolders.aspx>

Stoc Tai Cymdeithasol – gwybodaeth flynyddol sydd ar gael yn ganolog ynghylch swm y stoc tai a ddelir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ledled Cymru ar 31 Mawrth a nifer y tai gwag a nifer y gosodiadau a'r math o osodiadau sydd wedi'u gwneud o fewn y stoc honno. Mae'r data diweddaraf ar gyfer 31 Mawrth 2011 ar gael yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2011/111116/?lang=cy>

Byddai gwybodaeth fanylach am faint yr anheddau a'r math o anheddau a ddelir ac am niferoedd tenantiaid ar gael ar lefel leol o gofnodion awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Tai Cymdeithasol a Werthwyd – mae gwybodaeth flynyddol ar gael yn ganolog ynghylch nifer y tai yn y sector cymdeithasol a werthwyd trwy'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a chynlluniau eraill. Mae gwybodaeth am dai a werthwyd gan awdurdodau lleol yn cynnwys y math o werthiant, y math o anedd, y pris gwerthu a'r disgownt a gymhwyswyd ar lefel yr awdurdod. Mae gwybodaeth am dai a werthwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cynnwys nifer y tai a werthwyd yn ôl y math o werthiant ar lefel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig unigol. Gellir gweld yr wybodaeth ddiweddaraf gan gynnwys tueddiadau dros amser yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2011/110615/?lang=cy>

Mae gwybodaeth ar gael ar wefan ryngweithiol StatsCymru hefyd yn:

<http://www.statswales.wales.gov.uk/ReportFolders/reportFolders.aspx>

Tai Newydd a Adeiladwyd – mae gwybodaeth chwarterol a blynyddol ar gael yn ganolog ynghylch nifer yr anheddau a ddechreuwyd ac a gwblhawyd yn ôl grŵp deiliadaeth ac awdurdod lleol. Mae hyn yn seiliedig ar adroddiadau arolygwyr adeiladau awdurdoda lleol a gwybodaeth a ddarparwyd gan y Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol (NHBC). Gellir gweld yr wybodaeth ddiweddaraf yn ogystal â thueddiadau dros amser yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2012/120321/?lang=cy>

ac ar StatsCymru yn:

<http://www.statswales.wales.gov.uk/ReportFolders/reportFolders.aspx>

Gwybodaeth ar lefel Cymru am gyfraddau anheddau gwag yn y sector tai cymdeithasol – cyhoeddir yr wybodaeth hon yn y datganiad blynyddol ‘Stoc, Gosodiadau a Lleoedd Gwag Tai Cymdeithasol’ ac mae ar gael yn:

<http://wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2011/111116/?lang=cy>

Gellir cyfrifo cyfraddau anheddau gwag ar lefel awdurdod lleol trwy ddefnyddio'r data a ddangosir yn Nhabl 5 o'r datganiad (Cyfanswm Anheddau Gwag/Cyfanswm y Stoc * 100)

Mae data yn ôl landlord cymdeithasol unigol ar gael ar wefan StatsCymru yn:

<http://www.statswales.wales.gov.uk/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=35327>

a

<http://www.statswales.wales.gov.uk/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=35328>

Rhestrau Aros – nid oes gwybodaeth yn cael ei chasglu'n ganolog ar hyn o bryd am restrau aros ar gyfer tai cymdeithasol. Dylid cymryd gwybodaeth o gofnodion awdurdodau lleol eu hunain. Mewn ardaloedd lle mae rhestrau aros cyffredin ar gyfer tai wedi cael eu sefydlu dylid defnyddio'r wybodaeth hon wrth gyfrifo'r gymhareb rhwng rhestrau aros a gosodiadau ar gyfer y tair blynedd ddiwethaf.

GWYBODAETH AM DDIWEDD YR HAWL I BRYNU A'R HAWL I GAFFAEL

Gwybodaeth i Denantiaid Landlordiaid Cymdeithasol

Nodwch: Mae'r canllawiau hyn yn cynnig enghraifft o'r math o wybodaeth a allai gael ei chyflwyno i denantiaid gan eu landlord cymdeithasol, os bydd y Bil i ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn cael ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Cawsant eu cynhyrchu i roi gwybodaeth gefndir i Aelodau'r Cynulliad ac i randdeiliaid yn ystod y broses graffu - pe bai unrhyw gwestiynau'n codi ynglŷn â sut y byddai newid o'r fath yn cael ei drosglwyddo i denantiaid. Nid yw cynhyrchu'r canllawiau drafft hyn yn rhagdybio canlyniad hynt y Bil drwy'r Senedd mewn unrhyw fodd.

CRYNODEB

- Bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben ar gyfer pob tenant i landlord cymdeithasol ar **[mewn osod dyddiad diddymu'r hawliau]**
- Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r hyn y mae angen ichi ei wybod am ddiwedd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael, a'r hyn y dylech ei wneud os byddwch yn ystyried prynu eich cartref gan yr awdurdod lleol (y cyngor) neu gan gymdeithas dai.
- Os byddwch yn byw mewn ardal lle y mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi'u hatal dros dro, ni allwch brynu eich cartref o dan y cynlluniau hyn.
- Nid yw'r canllawiau hyn rhoi cyngor cyfreithiol, a dylech geisio cyngor ar wahân os byddwch am brynu eich cartref.

Yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael - Yr Egwyddorion Sylfaenol

Os yw eich landlord yn un o'r awdurdodau lleol, mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Brynu**. Mae'r Hawl i Brynu yn caniatáu i denantiaid diogel cymwys awdurdodau lleol brynu eu cartref am bris gostyngol i werth yr eiddo ar y farchnad. Uchafswm y gostyngiad sydd ar gael yw £8,000.

Os yw eich landlord yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, y cyfeirir atynt yn y canllawiau hyn fel "cymdeithas dai", mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Gaffael**. Mae'r Hawl i Gaffael yn caniatáu i denantiaid sicr a diogel cymwys i gymdeithasau tai brynu eu cartref am bris gostyngol i werth yr eiddo ar y farchnad. Uchafswm y gostyngiad sydd ar gael yw £8,000. Nid yw'r Hawl i Gaffael yn berthnasol mewn rhai ardaloedd gwledig dynodedig.

Os oedd eich cartref yn eiddo i awdurdod lleol ond cafodd ei drosglwyddo i landlord arall, fel cymdeithas dai, tra oeddech yn byw ynddo, mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Brynu a Gadwyd**. Mae'r cynllun hwn yn debyg iawn i gynllun yr Hawl i Brynu, ac uchafswm y gostyngiad sydd ar gael yw £8,000 hefyd.

Cyn ichi ddechrau meddwl am brynu eich cartref, rhaid ichi gael gwybod a ydych yn gymwys i wneud hynny. I fod yn gymwys am unrhyw rai o'r gostyngiadau uchod, rhaid eich bod wedi rhentu eich cartref gan landlord yn y sector cyhoeddus (e.e. awdurdod lleol, cymdeithas dai, Ymddiriedolaeth y GIG) am bum mlynedd. Ond nid oes rhaid i hynny olygu pum mlynedd yn olynol.

Mae rhagor o wybodaeth ar gael ar yr hyn sydd ei angen i fod yn gymwys yn y dolenni cyswllt ar ddiwedd y ddogfen hon, neu gallwch gael yr wybodaeth hon gan eich landlord.

Diwedd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael

Mae'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn dod i ben i bob tenant yng Nghymru ar **[mewnosod dyddiad diddymu'r hawliau]**. Mae hyn yn rhan o Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 20[XX].

Os ydych yn gallu arfer hawl i brynu eich cartref, gallwch gyflwyno eich cais erbyn **[insert date of abolition]** a chaiff ei ystyried yn y ffordd arferol. Ni chaiff ceisiadau a ddaw i law ar ôl y dyddiad hwn eu hystyried.

Os byddwch yn gwneud cais yn agos at **[insert date of abolition]**, byddai'n werth ichi anfon eich cais at eich landlord drwy bost cofnodedig i sicrhau bod y dyddiad y mae'n cael ei dderbyn wedi'i nodi, neu ewch â'r cais eich hun i swyddfa eich landlord i sicrhau ei fod yn cyrraedd mewn pryd. Os byddwch yn mynd â'r cais yn bersonol, byddai'n werth ichi ofyn am dderbynneb sy'n dangos y dyddiad y cafodd ei dderbyn gan eich landlord.

Rhaid ichi gymryd gofal i sicrhau bod yr holl fanylion ar eich ffurflen gais yn gywir. Os nad ydynt yn gywir, yna mae'n bosibl y caiff eich cais ei wrthod. O gofio hynny, mae'n well peidio â gadael gwneud cais yn hwyr. Byddai'n well caniatáu cymaint o amser ag sy'n bosibl i ddatrys unrhyw broblemau a allai godi.

Os bydd gennych ôl-ddyledion rhent neu'r dreth gyngor pan fyddwch yn prynu eich cartref, gall eich landlord wrthod ei werthu i chi. Dylech wneud yn siŵr eich bod wedi gwneud pob taliad sydd angen ei wneud rhag ofn bod hynny'n achosi problem.

Os bydd unrhyw beth ar y ffurflen gais nad ydych yn ei ddeall, neu os byddwch yn ansicr ynglŷn â'r wybodaeth y mae'n rhaid ichi ei chynnwys, bydd eich landlord yn gallu eich helpu.

Ni fydd rhoi terfyn ar yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn effeithio ar eich tenantiaeth mewn unrhyw fordd arall.

Yr Ardaloedd hynny y mae'r Hawliau wedi'u Hatal Dros Dro ynddynt

Mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi'u hatal dros dro yn Ynys Môn, Caerfyrddin, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, ac yn Abertawe. Os byddwch yn byw yn un o'r ardaloedd hyn, ni fyddwch yn gallu prynu eich cartref o dan y cynlluniau hyn. Bydd eich landlord yn gallu rhoi rhagor o fanylion ichi os byddwch yn byw yn un o'r ardaloedd hyn.

Diddymu'r hawliau ar gyfer cartrefi newydd yn unig

Bydd yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn dod i ben ar gyfer "cartrefi newydd" yn unig ar **[insert date 2 months after Royal Assent]**. "Cartref newydd" yw un sydd heb gael ei roi ar osod fel tŷ cymdeithasol am y chwe mis cyn **[insert date 2 months after Royal Assent]**, er enghraifft eiddo a adeiladwyd o'r newydd, neu gartref y mae'r landlord wedi'i brynu yn ddiweddar.

Mae yna rai eithriadau os byddwch yn cael eich gorfodi i symud i "gartref newydd". Gofynnwch i'ch landlord am wybodaeth bellach os byddwch yn y sefyllfa hon.

Ffyrdd eraill o brynu cartref

Mae'n bosibl y bydd mathau eraill o gymorth ar gael i'ch helpu i brynu cartref. Siaradwch â'ch landlord neu ewch i wefan Llywodraeth Cymru **[insert link to <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/buying-and-selling/help-for-buying/?lang=cy>]**

i gael rhagor o wybodaeth.

Cyngor ariannol a chyfreithiol

Mae prynu cartref yn ymrwymiad mawr. Mae perchen ar gartref yn golygu costau yn ogystal â manteision. Mae'r costau'n cynnwys: pris y cartref (ar ôl y gostyngiad priodol), costau chyfreithiol, ffioedd cynnal arolwg, a rhai trethi o bosib, e.e. Treth Stamp/Treth ar Drafodiadau sy'n Ymwneud â Buddiannau mewn Tir. Ar ôl prynu'r cartref, bydd taliadau misol ar gyfer y dreth gyngor a'r morgais (os bydd gennych un), gan gynnwys costau parhaol eraill, sy'n cael eu cynnwys yn eich rhent ar hyn o bryd, e.e. gwaith atgyweirio, cynnal a chadw, ac yswiriant adeiladau. Os ydych yn berchen ar eich cartref, bydd rhaid ichi dalu am y rhain. Dylech gofio hefyd y gallai cyfraddau llog morgais gynyddu ar ryw adeg.

Mae'n bwysig cael cyngor proffesiynol, er enghraifft, ar faterion ariannol. Dylech hefyd ystyried cael cyngor chyfreithiol. Gallai sefydliadau fel eich Canolfan Cyngor ar Bopeth leol egluro'r ffordd orau o fynd ati. Mae hynny'n arbennig o bwysig os bydd rhywun wedi cynnig eich helpu i brynu eich cartref (yn gyfnewid am drosglwyddo perchentyaeth y cartref i'r unigolyn hwnnw yn y dyfodol o bosib) neu os bydd rhywun wedi cynnig cyngor am ffi.

Gwybodaeth bellach

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r llyfryn canllaw 'Eich Hawl i Brynu eich Cartref – arweiniad i denantiaid landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru'. Mae'n cynnig gwybodaeth gyffredinol am reolau'r Hawl i Brynu a sut i wneud cais. Gallwch ei weld yma:

<https://www.nwha.org.uk/wp-content/uploads/2016/05/150801-your-right-to-buy-your-home-cy.pdf>

Gallwch weld canllawiau Llywodraeth Cymru ar yr Hawl i Gaffael yma:

<http://gov.wales/docs/desh/publications/170203-the-right-to-acquire-en.pdf>

Os hoffech gael gwybodaeth gyffredinol am yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael neu'r Hawl i Brynu a Gadwyd, gallwch gysylltu â Llywodraeth Cymru drwy e-bost i righttobuy@wales.gsi.gov.uk neu gallwch ffonio **[insert phone number]**.

Os bydd arnoch angen gwybodaeth fwy penodol am brynu eich cartref eich hun, dylech gysylltu â'ch landlord.

Bydd eich landlord yn gallu rhoi ichi ffurflen ar gyfer gwneud cais am yr Hawl i Brynu, neu gallwch lawrlwytho'r ffurflen yma:

DRAFFT

<http://gov.wales/docs/desh/publications/150122-notice-claiming-right-to-buy-en.pdf>

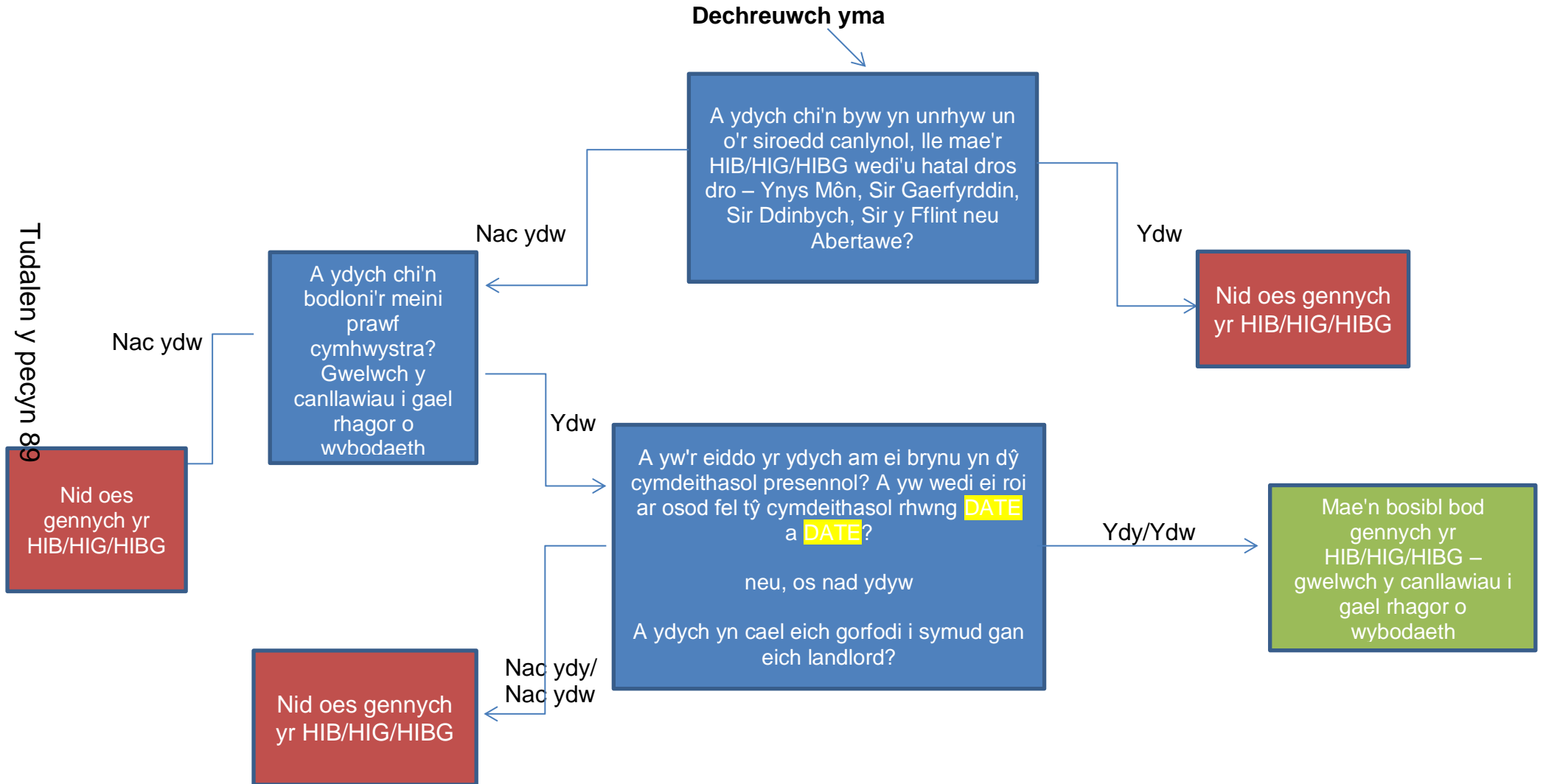
[insert link to Right to Acquire application form]

Os hoffech gael copïau caled o unrhyw rai o'r dogfennau hyn, cysylltwch â Llywodraeth Cymru yn **[righttobuy@wales.gsi.gov.uk and insert office address]** neu ffoniwch **[insert phone number]**.

DRAFFT

Ai tenant ydych chi sydd â'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd neu'r Hawl i Gaffael eich cartref?

Mae'r siart isod yn rhoi amlinelliad i denantiaid o'r sefyllfa mewn perthynas â'r Hawl i Brynu (HIB), yr Hawl i Brynu a Gadwyd (HIBG), neu'r Hawl i Gaffael (HIG), os bydd y "Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)" yn cael ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.



DRAFFT

Ai tenant ydych chi sydd â'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd neu'r Hawl i Gaffael eich cartref?

Mae'r siart isod yn rhoi amlinelliad i denantiaid o'r sefyllfa mewn perthynas â'r Hawl i Brynu (HIB), yr Hawl i Brynu a Gadwyd (HIBG), neu'r Hawl i Gaffael (HIG), os bydd y "Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru)" yn cael ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.