

Y Pwyllgor Cyllid

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

Mehefin 2017



Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cyllid

Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Cyllid
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddCyllid@cynulliad.cymru**
Twitter: **[@SeneddCyllid](https://twitter.com/SeneddCyllid)**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2017**

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

Y Pwyllgor Cyllid

**Adroddiad ar y Bil Diddymu'r
Hawl i Brynu a Hawliau
Cysylltiedig (Cymru)**

Mehefin 2017



Y Pwyllgor Cyllid

Cyflawni swyddogaethau'r pwyllgor cyfrifol fel y'u nodir yn Rheol Sefydlog 19; swyddogaethau'r pwyllgor cyfrifol fel y'u nodir yn Rheolau Sefydlog 18.10 a 18.11; ac ystyried unrhyw fater arall sy'n ymwneud â Chronfa Gyfunol Cymru.

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Simon Thomas AC (Cadeirydd)
Plaid Cymru
Canolbarth a Gorllewin Cymru



Mike Hedges AC
Llafur Cymru
Dwyrain Abertawe



Steffan Lewis AC
Plaid Cymru
Dwyrain De Cymru



Eluned Morgan AC
Llafur Cymru
Canolbarth a Gorllewin Cymru



Nick Ramsay AC
Ceidwadwyr Cymreig
Mynwy



David Rees AC
Llafur Cymru
Aberafan

Cynnws

01. Cefndir a Throsolwg	5
02. Goblygiadau ariannol y Bil	6
Atodiad	13

01. Cefndir a Throsolwg

1. Cyflwynwyd y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu (Cymru) (y Bil) gan Carl Sargeant AC, Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant (Ysgrifennydd y Cabinet) ar 13 Mawrth 2017.
2. Mae'r Memorandwm Esboniadol (ME) yn rhoi manylion am brif ddibenion y bil, sef:
 - diddymu hawl tenantiaid diogel cymwys i brynu eu cartref am bris gostyngol o dan Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 (Hawl i Brynu);
 - diddymu hawl a gadwyd cyn denantiaid diogel cymwys i brynu eu cartref am bris gostyngol o dan adran 171A o Ddeddf Tai 1985 (Hawl i Brynu a Gadwyd);
 - dileu hawl tenantiaid sicr neu ddiogel cymwys i landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr cofrestredig preifat i gaffael eu cartref am bris gostyngol o dan adran 16 o Ddeddf Tai 1996 (Hawl i Gaffael);
 - annog landlordiaid cymdeithasol i adeiladu neu brynu cartrefi newydd i'w rhentu, ni fydd yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael yn arferadwy gan denantiaid sy'n symud i mewn i stoc tai cymdeithasol newydd mwy na dau fis ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol, yn amodol ar rai eithriadau;
 - darparu ar gyfer o leiaf un flwyddyn ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol cyn bod diddymu'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a'r Hawl i Gaffael ar gyfer y stoc tai cymdeithasol presennol yn dod i rym.
3. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cynnwys Asesiad Effaith Rheoleiddiol, sy'n cyflwyno amcangyfrif o'r costau a'r buddion sy'n deillio o'r Bil.
4. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ynghylch goblygiadau ariannol y Bil ar 3 Mai 2017.

02. Goblygiadau ariannol y Bil

5. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cymharu costau pum opsiwn:
- Opsiwn 1: Dim newid - cynnal y drefn ddeddfwriaethol bresennol yn ymwneud â'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael;
 - Opsiwn 2: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar dai cymdeithasol sydd newydd eu gosod (yn unig) ddau fis ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol;
 - Opsiwn 3: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar yr holl dai cymdeithasol ddau fis ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol;
 - Opsiwn 4: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar yr holl dai cymdeithasol flwyddyn ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol;
 - Opsiwn 5: Diddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar ôl un flwyddyn (fel gydag opsiwn 4), ond yn ogystal, ddiddymu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ar dai cymdeithasol sydd newydd eu gosod o ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol.
6. Mae'r ME yn nodi mai opsiwn 5 yw'r dewis a ffafirir gan ei fod yn:

“cynnig y sicrwydd gorau ar gyfer y stoc o dai cymdeithasol ac yn cyflawni bwriad y polisi i ddiogelu stoc bresennol y tai cymdeithasol rhag lleihau ymhellach yn y modd gorau.”¹

7. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor nad oedd y Bil wedi cael ei lywio gan gyllid, ond ei fod:

“about the protection of existing stock and future stock and Investment.”²

8. Mae'r ME yn nodi y bydd costau pontio o £342,000 rhwng 2017-18 a 2021-22, gan gynnwys £57,000 ar gyfer Llywodraeth Cymru, £109,500 ar gyfer awdurdodau lleol a £175,500 ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.³ Mae'r costau i Lywodraeth Cymru yn cynnwys cyfathrebu'r newid mewn polisi i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, diweddarau mecanweithiau prosiectau a rheoli, cymorth a chyfathrebu Gweinidogol a chynhyrchu canllawiau yn amlinellu'r polisi newydd.⁴

Costau i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

9. Amcangyfrifir y bydd y costau i awdurdodau lleol yn cynnwys rhoi gwybod i denantiaid am y newid mewn polisi, diweddarau gwefannau, hyfforddi staff a gwneud unrhyw newidiadau perthnasol i'r ddogfennaeth. Mae'r ME yn esbonio bod yr amcangyfrif o gostau sef £73,000 yn 2017-18 a £36,500 yn y flwyddyn ganlynol yn seiliedig ar brofiad y ddau gyntaf o'r tri awdurdod lleol sydd wedi atal ar hyn o bryd anfon hysbysiad unigol at bob tenant, sy'n dangos cost o tua £1 y denantiaeth gyngor.

¹ Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 6.5

² Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 24

³ Y Memorandwm Esboniadol, Tabl 18

⁴ Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 6.115

Amcangyfrifir bod y costau ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o £117,000 yn 2017-18 a £58,500 y flwyddyn ganlynol yn seiliedig ar yr un tybiaethau.⁵

10. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi ystod eang o gostau neu fuddion posibl o ganlyniad i effaith y Bil ar gyllid awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae canlyniadau'r modelu a gynhaliwyd i asesu effaith ariannol cyfyngiad ar werthiant yn dangos rhwng 2017-18 a 2026-27, bod hyn yn amrywio rhwng budd posibl o £57.4 miliwn gwerth presennol a chost bosibl o £75.3 gwerth presennol.⁶

11. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn manylu ar sut wnaeth y gwaith hwn edrych ar ystod eang o dybiaethau, gan gynnwys:

- Modelu effaith cynnydd o 20% a 50% yn y nifer o werthiannau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael yn y flwyddyn yn dilyn Cydsyniad Brenhinol.
- Ystyried effaith y gwarged rhent yn erbyn derbyniadau cyfalaf o werthu eiddo, gyda gwahanol senarios ar gyfer y gwarged rhent yn cael ei gyflwyno ar sail costau cyfartalog rhent, cynnal a chadw ac atgyweirio, costau rheoli ac oes ddefnyddiol yr eiddo.

12. Mae Tabl 2 yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi'r tri senario gwahanol a ddefnyddiwyd yn y gwaith modelu gan Lywodraeth Cymru. Yna defnyddir y rhain fel sail ar gyfer modelu effeithiau gwahanol lefelau o gynnydd yn lefel y gwerthiannau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael yn dilyn Cydsyniad Brenhinol, a hefyd cyfnodau gwahanol o ran oes ddefnyddiol yr eiddo a werthwyd. Mae'r senarios yn ystyried bod yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi cael eu hatal mewn tri awdurdod lleol - Sir Gaerfyrddin, Ynys Môn ac Abertawe. Nid yw'r senarios yn ystyried atal yr Hawl i Brynu mewn dwy ardal awdurdod lleol arall - Sir y Fflint a Sir Ddinbych, gan y digwyddodd yr atal yn yr ardaloedd hyn yn dilyn paratoi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

13. Yn seiliedig ar y senarios posibl hyn, mae tablau 3 a 4 yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi'r asesiadau o effaith y Bil ar awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Yn y senarios lle y mae awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar hyn o bryd yn elwa yn ariannol o werthiannau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael, amcangyfrifir y byddai effaith y Bil yn ystod y deng mlynedd ar ôl iddo gael Cydsyniad Brenhinol yn negyddol, tra yn y sefyllfaoedd lle nad ydynt yn elwa yn ariannol o werthiannau bydd y Bil yn cael effaith gadarnhaol.⁷ Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ei fod yn meddwl bod senarios B neu C yn fwy tebygol o ddigwydd, ond ni allai fod yn gwbl sicr.

14. Yn dilyn hynny, ysgrifennodd Ysgrifennydd y Cabinet at y Pwyllgor ar 17 Mai a rhoi manylion pellach am y modelu a ddefnyddiwyd gan Lywodraeth Cymru i fesur effaith ariannol y Bil ar landlordiaid cymdeithasol. Mae llythyr Ysgrifennydd y Cabinet ynghlwm fel Atodiad 1 i'r adroddiad hwn.

15. Eglurodd Ysgrifennydd y Cabinet i'r Pwyllgor fod yr amrywioldeb o ganlyniad i fethu â gallu rhagweld pa stoc fyddai'n cael ei werthu a chyflwr y stoc honno. Er gwaethaf yr amrywioldeb, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor ei fod yn hyderus bod y ffigurau yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn gywir.⁸ Aeth Ysgrifennydd y Cabinet ymlaen i ddweud, er bod yr amrywioldeb yn y costau a'r manteision yn fawr, gan y byddai'n cael ei dalu ar draws yr holl Landlordiaid

⁵ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 6.117 a 6.118

⁶ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 6.119 - 6.123

⁷ Memorandwm Esboniadol, Tablau 19 ac 20

⁸ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 10

Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol, byddai'n swm eithaf bach mewn perthynas â phob corff.⁹ Cadarnhaodd na fyddai Llywodraeth Cymru yn ceisio cyllid ychwanegol i'w drosglwyddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig os oes ganddynt risg ariannol yn hyn.¹⁰

16. Eglurodd Ysgrifennydd y Cabinet nad oedd profiadau Sir y Fflint a Sir Ddinbych wedi cael eu hystyried gan fod atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael ond wedi digwydd yn yr ardaloedd hynny ym mis Chwefror a mis Mawrth 2017. Mewn perthynas â'r tri awdurdod lleol y mae eu hatal wedi cael ei gymryd i ystyriaeth, dywedodd ei fod wedi rhoi iddynt y cyfle i adeiladu dros 500 o dai newydd. Mewn ymateb i gwestiynau gan y Pwyllgor cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet fod y gost o adeiladu eiddo newydd yn sylweddol uwch na'r gwerth tebygol fyddai'n cael ei gyflawni trwy werthu.¹¹

17. Mewn perthynas â chwestiynau gan y Pwyllgor ar ddibyniaeth landlordiaid ar dderbyniadau gwerthiannau Hawl i Brynu i ariannu buddsoddiad cyfalaf a gwaith atgyweirio, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet mai prin iawn oedd y dystiolaeth bod awdurdodau lleol yn defnyddio hyn fel prif ffynhonnell o gymorth ar gyfer gwaith cynnal a chadw o fewn y sector tai.¹²

Costau Lwfans Tai Lleol sy'n deillio o'r polisi presennol

18. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cyfeirio at dystiolaeth o bob rhan o'r DU bod rhai eiddo a brynwyd o dan yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael yn cyrraedd y sector rhentu preifat, ac yn destun hawliadau Budd-dal Tai o dan y lwfans tai lleol. Mae'n nodi bod Llywodraeth Cymru wedi cynnal astudiaeth ar draws wyth awdurdod lleol¹³ er mwyn asesu i ba raddau y mae hyn wedi cynyddu costau i Lywodraeth y DU mewn taliadau Budd-dal Tai uwch i eiddo a werthwyd er 1997-98, o'i gymharu â phetai'r eiddo wedi aros yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae'n dweud o ran allosod y model i gyfrifo amcangyfrif ar gyfer Cymru, mae'r astudiaeth yn amcangyfrif mai'r gost ychwanegol o ganlyniad i Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yw tua £4.4 miliwn y flwyddyn ariannol o 2010-11, er bod yr amcangyfrif hwn yn seiliedig ar nifer o dybiaethau ac mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynghori ei fod yn cael ei drin gyda gofal.¹⁴

19. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor fod yr ymarfer paru data ar draws yr wyth awdurdod lleol yn dangos bod bron i 12.5 y cant o'r eiddo hynny wedi cyrraedd y sector rhentu preifat ac yn derbyn budd-dal tai, sy'n cyfateb i tua 9,000 o eiddo ar draws Cymru. Aeth ymlaen i ddweud:

“We think the estimated additional cost per claim is around £2,300, and therefore £22 million over five years, or £4.4 million per annum. But that is a very general assessment based on the eight.”¹⁵

20. Yn dilyn hynny, yn ei lythyr dyddiedig 17 Mai, rhoddodd Ysgrifennydd y Cabinet fanylion pellach:

“The research undertaken by the Welsh Government looking at housing benefit claims was based on past Right to Buy sales (those since 1997) and estimated

⁹ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 23

¹⁰ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 26

¹¹ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraffau 16 & 17

¹² Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 48

¹³ Llywodraeth Cymru, **Astudiaeth ar faint o hen stoc o dai yr Awdurdodau Lleol a drosglwyddwyd i'r Sector Rhentu Preifat yn dilyn gwerthu eiddo drwy gynllun yr Hawl i Brynu, a'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad oherwydd Budd-daliadau Tai**, Mawrth 2017

¹⁴ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 6.41 - 6.44

¹⁵ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 63

an annual cost to the public purse of £4.4 million. The research was not extended to look at the potential savings from preventing future Right to Buy sales. Given the evidence in the research it does seem likely that, if the Right to Buy were allowed to continue, some properties sold under the scheme in the future would eventually find their way into the private rented sector and be subject to a claim for housing related benefits. This would add to the existing cost to the public purse.”¹⁶

Costau staffio a gynhwysir yn y Bil

21. Mae'r Bil yn darparu ar gyfer diddymu'r Hawl i Brynu o leiaf un flwyddyn ar ôl i'r deddfwriaeth gael Cydsyniad Brenhinol, felly byddai gan denantiaid cymwys gyfnod o flwyddyn i wneud cais i'r cynllun.

22. Mae Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH Cymru) wedi mynegi pryderon, o ystyried y posibilrwydd o gynydd yn y nifer o ymholiadau a cheisiadau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael, efallai y bydd yn effeithio ar staffio yn y tymor byr. Yn ei dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor CLILCh, mae'n cyfeirio at y profiad yn yr Alban lle mae nifer y ceisiadau i'r cynllun Hawl i Brynu wedi cynyddu yn dilyn pasio deddfwriaeth i roi terfyn ar y cynllun yno. Dywedodd:

“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.”¹⁷

23. Cyfeiriodd Cartrefi Cymunedol Cymru hefyd at gynydd posibl yn nifer y ceisiadau i'r cynllun Hawl i Brynu yn ei ymateb i'r ymgynghoriad:

“We believe the only unintended consequence of the Bill as it is currently drafted is the potential for a spike in Right to Buy and Right to Acquire sales in the interim period between the Bill being enacted and the rights ceasing to exist. Steps to prevent this could include reducing the discount in the interim period, or ensuring that tenants are aware of the other low cost home ownership options available to them, including those offered by housing associations.”¹⁸

24. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi bod £650 yn cael ei ddefnyddio fel cost weinyddol gyfartalog cais Hawl i Brynu neu Hawl i Gaffael sydd wedi'i gwblhau. Mae'r costau a ddarparwyd gan ystod o awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn dangos bod yna ystod o rhwng £300 a £900 y cais a wneir, yn dibynnu ar a yw cymorth cyfreithiol mewnol ar gael ai peidio, a hefyd y cam y mae'r cais yn cyrraedd.¹⁹

¹⁶ Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at y Pwyllgor Cyllid, 17 Mai 2017

¹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [ARTB 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

¹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, [ARTB 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru](#)

¹⁹ Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 6.24

25. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor ei fod yn ymwybodol y byddai'r egwyddor o newid polisi yn achosi cynnydd sydyn ychwanegol mewn ceisiadau, fodd bynnag, dywedodd:

“There is little I can do about that and we’re just going to have to live with it.”²⁰ I don’t think, even with a surge, it’s going to be that onerous in terms of an RSL or local authority being able to deal with that.”²¹

26. Eglurodd y swyddog oedd yn bresennol gydag Ysgrifennydd y Cabinet y byddai tenantiaid yn gallu gwneud cais hyd at y diwrnod cyn i'r cynllun gael ei ddiddymu, ond y gellid cwblhau gwerthiant yn dilyn y diddymu. Derbyniodd Ysgrifennydd y Cabinet pe byddai nifer fawr o geisiadau yn cael eu cyflwyno ar y diwrnod olaf cyn y diddymu, byddai'n cymryd cyfnod o amser i gwblhau'r ceisiadau hynny a chadarnhaodd fod y modelu sydd wedi'i gynnwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cwmpasu'r cyfnod hwnnw.²²

Costau i Lywodraeth Cymru

27. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn amcangyfrif mai'r costau ychwanegol i Lywodraeth Cymru fyddai £57,000, sy'n cynnwys £42,000 yn 2017-18 a £15,000 yn 2018-19. Bydd y costau gweithredu hyn yn talu costau staff ar gyfer cynhyrchu canllawiau sy'n nodi sut y mae'r gyfraith wedi newid, a chyfleu'r newid polisi i denantiaid tai cymdeithasol. Nid yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn darparu dadansoddiad manwl o gostau'r elfennau unigol hyn.

28. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor fod y ffigurau a amcangyfrifwyd yn cynnwys costau diweddar gwefannau ac ysgrifennu at bob landlord i roi gwybod iddynt am eu dyletswydd i hysbysu eu tenantiaid am y newid polisi.²³

Wedi hynny rhoddodd Ysgrifennydd y Cabinet ddadansoddiad i'r Pwyllgor o'r costau staff a amcangyfrifwyd ar gyfer Llywodraeth Cymru, sydd wedi'i gynnwys yn ei lythyr dyddiedig 17 Mai fel atodiad i'r adroddiad hwn. Eglurodd hefyd fod amcangyfrif y costau ar gyfer Blwyddyn 2 yn cwmpasu:

“envisaged residual enquiries, calls for clarification from social housing landlords and responding to new applicants and tenant communication/enquiries and the potential need for a follow-up exercise prior to expiration of the one-year period.”²⁴

Effaith ariannol ar denantiaid

29. Nid yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynnwys ffigurau i feintioli unrhyw effeithiau ariannol ar denantiaid. Mae'n nodi, yn dilyn y cyfnod rhybudd o flwyddyn, byddant yn colli eu hawl i brynu eu cartref o dan gynigion y Bil. Mae'n nodi mai'r dewisiadau amgen i denantiaid yw parhau i dalu rhent mewn tai cymdeithasol, neu i sicrhau morgais i brynu cartref yn y sector perchen-feddianwyr. Mae tudalen 50 o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi yr amcangyfrifir mai'r taliad morgais misol y mis ar gyfartaledd yw £642 yng Nghymru, yn seiliedig ar y pris tai cyfartalog yn 2016 sef £122,000, a 10% o flaendal. Fodd bynnag, nid yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn manylu ar y graddau y mae hyn yn wahanol i'r morgais cyfartalog a fyddai'n daladwy ar eiddo a brynwyd o dan yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael, neu'n meintioli costau eraill fel costau symud, atgyweirio a chostau cynnal a chadw. Mae'r

²⁰ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 65

²¹ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 69

²² Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraffau 81 & 85

²³ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraffau 73-75

²⁴ Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant at y Pwyllgor Cyllid, 17 Mai 2017

Asesiad Effaith Rheoleiddiol hefyd yn nodi mai'r pris gwerthu ar gyfartaledd ar gyfer eiddo a werthwyd o dan y cynllun Hawl i Brynu oedd £73,800 yn 2015-16, gyda phrynwyr yn derbyn disgownt ar gyfartaledd o £15,400.

30. Maes arall mewn perthynas â thenantiaid sydd wedi cael ei drafod yn y Cyfarfod Llawn²⁵ ac yng ngwaith craffu Senedd yr Alban ar y Ddeddf Tai (Yr Alban) 2014 yw'r effaith ariannol bosibl ar denantiaid sy'n prynu eu heiddo yn y flwyddyn cyn i'r Hawl i Brynu gael ei ddiddymu. Mynegwyd pryderon yn yr Alban am yr effeithiau ariannol ac effeithiau eraill ar bobl sy'n prynu eu heiddo, er enghraifft efallai na fyddant yn ddiweddarach yn gallu fforddio gwella neu gynnal eiddo, gan arwain at faterion megis tloedi tanwydd.

31. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrth y Pwyllgor:

“we would want to ensure that the information we share with landlords includes financial advice for all individuals that may be seeking to purchase. We have an eye on the issue of rogue investors, making sure that they don't see this as a prospecting opportunity, but that is captured by the five-year rule anyway. So, if anybody was to consider buying in that certain length of time there'd be a safeguarding in that. But you can't get away from the fact that there will be some people there preying on more vulnerable people than others, because of the financial interests in property. But we will be issuing guidance to landlords for them to distribute to all their tenants. So, we think we are providing enough information, and I've shared that with committee. If they feel that that should be more robust, then I'm happy to do that. I think it's only right that we help and support tenants.”²⁶

Costau gwerthusiad ôl-ddeddfwriaethol ac is-ddeddfwriaeth

32. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi os bydd y Bil yn cael ei basio gan y Cynulliad, yna bydd rhaglen bwrsadol o waith yn gwerthuso effeithiau dros gyfnod o amser. Bydd hyn yn cynnwys y cyfnod rhwng y Bil yn derbyn Cydsyniad Brenhinol a dod i rym flwyddyn yn ddiweddarach, yn ogystal â blynyddoedd dilynol. Mae'n dweud y bydd monitro a gwerthuso yn caniatáu adrodd ar adegau allweddol fel blwyddyn ar ôl i'r Bil gael ei gychwyn.²⁷

33. Mae'r Bil hefyd yn cynnwys pedwar pŵer i Weinidogion Cymru i wneud is-ddeddfwriaeth gysylltiedig. Bydd Asesiadau Effaith Rheoleiddiol yn cael eu cynhyrchu i ddangos y costau a'r buddion pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno, fodd bynnag, nid ydynt yn cael eu cynnwys yn y costau a'r buddiannau a nodir yn y Bil hwn.²⁸

34. Mewn ymateb i gwestiynau gan y Pwyllgor dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

“we believe the RIA is correct. We don't foresee any significant costs coming through, and any current costs that we are anticipating are either in the RIA or will be managed through the internal budgets of the department.”²⁹

²⁵ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Cofnod y Trafodion, y Cyfarfod Llawn 14 Mawrth 2017

²⁶ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 91

²⁷ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.1 & 8.2

²⁸ Memorandwm Esboniadol, paragraffau 5.1 & 5.2

²⁹ Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 3 Mai 2017, paragraff 97

Safbwynt y Pwyllgor

35. Mae'r Pwyllgor yn nodi'r amrywiaeth eang yn y ffigurau a ddarparwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol i amcangyfrif y costau neu'r buddion ariannol posibl a allai godi o weithredu darpariaethau'r Bil, fodd bynnag mae'n cydnabod yr anhawster wrth ddatblygu ffigurau pendant o ystyried yr ansicrwydd wrth ragfynegi nifer y gwerthiannau eiddo, fel yr amlinellwyd gan Ysgrifennydd y Cabinet. Er y byddai bob amser yn well gan y Pwyllgor weld deddfwriaeth ynghyd ag amcangyfrifon cadarn o'i goblygiadau ariannol, mae'n fodlon o ganlyniad i'r gwaith modelu a wnaed gan Lywodraeth Cymru mewn perthynas â'r Bil hwn a honiad Ysgrifennydd y Cabinet bod y ffigurau a ddarparwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn gywir, er gwaethaf yr amrywiadau.

36. Mae'r Pwyllgor yn nodi'r rhybudd a leisiwyd gan rai rhanddeiliaid y gallai ymchwydd yn y ceisiadau gan denantiaid cymwys i arfer eu hawl i brynu, arwain at gynnydd sylweddol yn y llwyth gwaith ar gyfer y cyfnod o flwyddyn yn dilyn Cydsyniad Brenhinol. Er gwaethaf y pryderon hyn, mae'r Pwyllgor yn fodlon â'r hyder a fynegwyd gan Ysgrifennydd y Cabinet ynghylch y gefnogaeth ymhlith y sector tai i ddarpariaethau'r Bil. Mae'r Pwyllgor yn cydnabod y cynnydd posibl yn y llwyth gwaith a allai godi, ond yn teimlo ar hyn o bryd nad oes digon o dystiolaeth i gredu y byddai'r baich y gallai hyn ei roi ar y sector yn rhy feichus.

37. Thema gyffredin y Pwyllgor hwn a'i ragflaenydd wrth graffu ar sawl Bil fu'r diffyg craffu'n ddigon cadarn gan y Cynulliad o ran diwygio deddfwriaeth sylfaenol drwy is-ddeddfwriaeth. Mae'r Pwyllgor yn nodi sicrwydd Ysgrifennydd y Cabinet bod y ffigurau a gynhwysir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn gywir a bod y costau y gellir eu rhagweld wedi'u cyfrif. Mae'r Pwyllgor yn croesawu ymrwymiad Ysgrifennydd y Cabinet i gyhoeddi gwybodaeth ariannol wedi'i diweddarau yn y Memorandwm Esboniadol diwygiedig i gael ei gyhoeddi ar ôl cwblhau trafodion Cyfnod 2, ac, yn unol â'i benderfyniad blaenorol i ystyried gwybodaeth wedi'i diweddarau mewn memoranda esboniadol diwygiedig, bydd yn derbyn papur i'w nodi maes o law.

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-0327-17

Simon Thomas AC
Cadeirydd
Y Pwyllgor Cyllid
Cynulliad Cenedlaethol Cymru

7 Mai 2017

Annwyl Simon

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

Diolch am eich llythyr dyddiedig 3 Mai ar ôl imi fod yn bresennol yng nghyfarfod y Pwyllgor yn gynharach y diwrnod hwnnw ynghylch Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru).

Yn eich llythyr, roeddech yn gofyn am ragor o fanylion am yr amcangyfrif o gostau staff i Lywodraeth Cymru a'r gwaith modelu a ddefnyddiwyd i fesur effaith ariannol y Bil ar landlordiaid cymdeithasol. Manylir ar y ddau fater hyn yn yr atodiad.

Hoffwn fanteisio ar y cyfle hwn i egluro'r sefyllfa mewn perthynas â'r gwaith ymchwil a gafodd ei drafod yn ystod y cyfarfod (ac a gyfeirir ato ym mharagraffau 60 i 63 o'r trawsgrifiad). Roedd y gwaith ymchwil a wnaed gan Lywodraeth Cymru, a oedd yn edrych ar geisiadau am fudd-daliadau tai, wedi'i seilio ar dai a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Brynu yn y gorffennol (ers 1997), a'r gost flynyddol a amcangyfrifwyd i goffrau'r wlad oedd £4.4 miliwn. Ni chafodd y gwaith ymchwil ei ehangu i edrych ar yr arbedion posibl a wneir o atal gwerthiannau'r Hawl i Brynu yn y dyfodol. O ystyried y dystiolaeth yn y gwaith ymchwil, mae'n edrych yn debyg, pe byddai'r Hawl i Brynu yn parhau, y byddai rhai cartrefi a werthid o dan y cynllun yn y dyfodol yn mynd yn rhan o'r sector rhentu preifat yn y pen draw, a byddai modd hawlio budd-daliadau tai amdanynt. Byddai hynny'n ychwanegu at y gost bresennol i goffrau'r wlad.

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.

Gobeithio bod yr wybodaeth hon o gymorth ichi. Os hoffech ragor o wybodaeth, mae croeso ichi gysylltu â mi.

Yn gywir



Carl Sargeant AC/AM

Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant
Cabinet Secretary for Communities and Children

Manylion am yr amcangyfrif o gostau staff i Lywodraeth Cymru

Amlinellir isod fanylion y cyfrifiad am amcangyfrif o gostau staff i Lywodraeth Cymru ar gyfer opsiwn 5, sef yr opsiwn a ffeirir, yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol (h.y. £57,000 sy'n cynnwys £42,000 yn 2017-18 a £15,000 yn 2018-19).

Mae'r amcangyfrifon canlynol yn nodi'r costau pontio, sy'n cynnwys: drafftio dogfennau cyfathrebu a'r gwaith cyfathrebu dilynol ynglŷn â'r newid i'r polisi, cynhyrchu canllawiau yn egluro sut y mae'r gyfraith wedi newid fel canlyniad i'r 'Ddeddf', ac effaith y ddeddfwriaeth ar denantiaid tai mewn tai cymdeithasol.

<u>Blwyddyn 1 (2017-18)</u>		<u>Blwyddyn 2 (2018-19)</u>	
Llunio'r polisi – MB2 x 50%	£27,044	Llunio'r polisi – MB2 x 25%	£13,522
Cymorth Tîm x 10%	£ 2,711	Cymorth Tîm x 5%	£ 1,355
Cyfreithiol - G7 x 10%	£ 7,130		
Cyfieithu – MB2 x 5%	£ 2,704		
Cyfathrebu – MB2 x 5%	£ 2,704		
	-----		-----
	£42,293		£14,877
wedi'i dalgrynnu @	£42,000	wedi'i dalgrynnu @	£15,000

Costau gros blynyddol yw'r rhain, sy'n cynnwys argostau (Yswiriant Gwladol a chyfraniad at gynllun pensiwn gan gyflogwyr), gan ddefnyddio'r fethodoleg normadol, sef cost ddyddiol diwrnodau gwaith wedi'i lluosogi gan nifer y diwrnodau gwaith a ddisgwyllir ar gyfer pob gradd cyflog.

Mae costau Blwyddyn 2 yn cynnwys gweddill yr ymholiadau a ragwelir, galwadau gan landlordiaid tai cymdeithasol i gael eglurhad, ac ymateb i geisiadau newydd ac ymholiadau/gohebiaeth gan denantiaid, a'r posibilrwydd y bydd angen cymryd camau atodol cyn i'r cyfnod hysbysu o flwyddyn ddod i ben

Yn unol â'r disgrifiad yn y Memorandwm Esboniadol (a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol), amcangyfrifir y bydd y costau i Lywodraeth Cymru yn cynnwys neilltuo cyfnod cymharol fyr o amser gan swyddogion polisi (sef wedi'i gydgrynhoi ar gyfer swyddog unigol mewn swydd bolisi ganolradd) a swyddogion perthnasol eraill, er enghraifft cyfreithwyr, swyddogion cyfathrebu a chyfieithu.

*** Allwedd**

MB2 – Band Rheoli 2
G7 – Gradd 7

Manylion am y gwaith modelu a ddefnyddiwyd gan Lywodraeth Cymru i fesur effaith ariannol y Bil ar landlordiaid cymdeithasol

1. Mae'r gwaith modelu sydd wedi'i gyflwyno yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, yn cymharu'r effaith ar gyllid Awdurdodau Lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ôl y gwahanol opsiynau y gellir diddymu'r Hawl i Brynu ag opsiwn sylfaenol sy'n cadw'r Hawl i Brynu.
2. Mae'r gwaith modelu yn tynnu sylw at yr effeithiau ariannol canlynol sy'n anghyson â'i gilydd ac sy'n deillio o werthu eiddo dan gynllun yr Hawl i Brynu. Ar ôl gwerthu eiddo, mae'r landlord yn derbyn derbyniad cyfalaf sy'n cyfateb i werth yr eiddo ar y farchnad *wedi tynnu* unrhyw ddisgownt y mae gan y tenant yr hawl iddo. Yn ychwanegol, ni fydd y landlord yn gyfrifol o hynny allan am reoli neu gynnal a chadw'r eiddo. Ar ben hynny, bydd y landlord cymdeithasol yn ysgwyddo cost ar gyfer gweinyddu cais yr Hawl i Brynu, ac nid yw o hynny allan yn derbyn rhent am yr eiddo.
3. Mae'r model yn cynnwys nifer o newidynnau, gan gynnwys:
 - nifer y gwerthiannau o dan yr opsiwn sylfaenol;
 - gwerth yr eiddo a werthwyd dan gynllun yr Hawl i Brynu ar y farchnad;
 - gwerth y disgownt;
 - rhent yr eiddo (os yw'r eiddo'n cael ei gadw yn y sector cymdeithasol);
 - costau atgyweirio, cynnal a chadw a rheoli a fyddai'n cael eu hysgwyddo os yw'r eiddo'n cael ei gadw yn y sector cymdeithasol;
 - pa mor hir y disgwylir i'r eiddo bara;
 - effaith cyfnod hysbysu o 12 mis ar nifer y gwerthiannau (h.y. y cynnydd sydyn posibl dros dro o ran gwerthu eiddo).
4. Er bod data ar gael ar gyfer y newidynnau hyn yn y gorffennol, mae'n amlwg nad yw nifer y tai a gaiff eu gwerthu dan gynllun yr Hawl i Brynu yn y dyfodol yn hysbys - ac yn yr un modd nid yw priodoleddau'r tai hynny yn hysbys ychwaith (gwerth, oed, cyflwr, rhent etc.) Fel canlyniad, roedd angen tybio llawer. Oherwydd graddau'r ansicrwydd ynglŷn â rhai o'r newidynnau, ystyriwyd y byddai'n ddoeth defnyddio dull modelu wedi'i seilio ar senarios a oedd yn ystyried gwahanol lefelau o ran costau rhenti, atgyweirio a chynnal a chadw a chostau rheoli (amlinellir y senarios hyn ym mharagraffau 6.27 i 6.29 ac yn Nhabl 3 yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol). Cafodd cyfnodau gwahanol o 30, 40 a 50 mlynedd ar gyfer oes ddefnyddiol yr eiddo sy'n weddill (y cyfnod y byddai'r rhent dros ben yn parhau i gronni pe byddai eiddo'n cael ei gadw yn y sector cymdeithasol) eu cynnwys yn y gwaith modelu. Yn olaf, cafodd unrhyw 'gynnydd sydyn dros dro' o 20% a 50% ei gynnwys yn y gwaith modelu i adlewyrchu'r dybiaeth y byddai cynnydd yn nifer y gwerthiannau yn y cyfnod sy'n arwain at diddymu'r hawliau.
5. Canlyniad y dull hwn sy'n seiliedig ar senarios yw'r amrediad eang o amcangyfrifon ariannol sydd wedi'u nodi yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Oherwydd yr ansicrwydd sy'n rhan o'r gwaith hwn, mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai'r dull modelu hwn yw'r dull gorau, a bod cyflwyno'r effeithiau ariannol posibl fel amrediad eang yn ddull mwy cadarn na chyflwyno amcangyfrif pwynt sengl.