



Ein cyf/Our ref: MA-L-CS-0256-17

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

12 Ebrill 2017

Annwyl John

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

Pan es i gyfarfod y Pwyllgor ar 29 Mawrth ynghylch y Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru), addawais anfon copi atoch o'r ddogfen wybodaeth ddrafft y bwriedir ei hanfon at y landlordiaid a'r tenantiaid perthnasol, os caiff y Bil ei basio gan y Cynulliad Cenedlaethol.

Bwriedir cyhoeddi'r ddogfen wybodaeth (a'r siart llif atodol) ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol, yn unol ag adran 8 y Bil, er mwyn rhoi gwybod i denantiaid a darpar-denantiaid am effaith y Bil ar yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael.

Byddwn yn croesawu unrhyw sylwadau gan y Pwyllgor ar y ddogfen ddrafft.

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.

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 nosod 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 cyfreithiol, 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 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.

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>

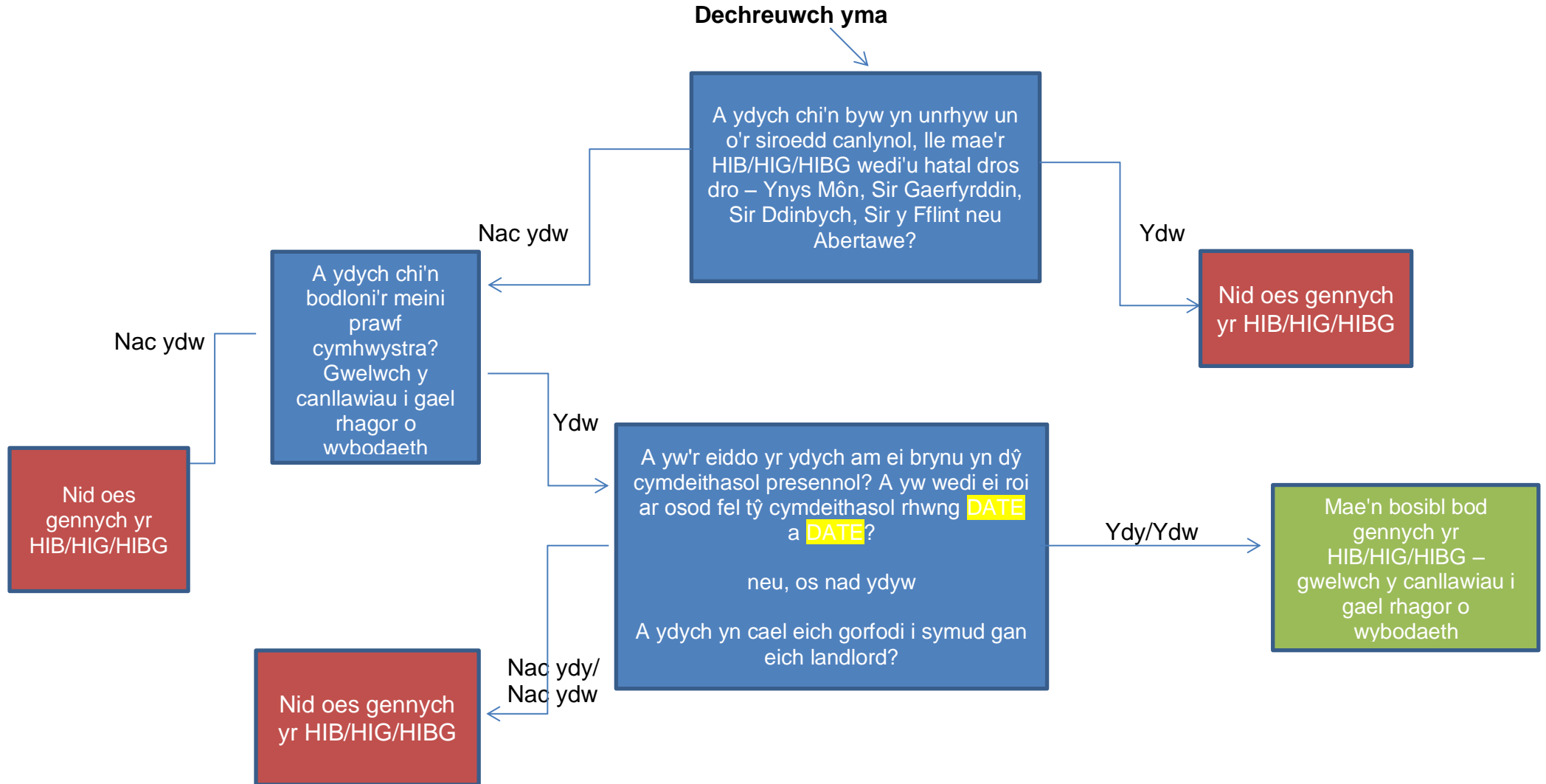
[insert link to Right to Acquire application form]

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.