

## Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

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

## Ystadegau allweddol

Cyfanswm nifer y cyfranogwyr: 33

Lleoliad y cyfranogwyr: Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Caerffili, Rhondda Cynon Taf, Abertawe, Caerdydd, Bro Morgannwg, Ynys Môn, Conwy, Sir y Fflint, Sir Ddinbych, Wrecsam.

## Rhwydwaith Tenantiaid TPAS Gorllewin Cymru

Nifer y cyfranogwyr: 9

Lleoliad y cyfranogwyr: Sir Benfro (4), Sir Gaerfyrddin (3), Ceredigion (1), Sylwedydd (1), Staff (2)

## Beth y mae pobl yn ei wybod am Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael?

- Beth yw'r pethau cadarnhaol? (e.e. mynediad at berchnogaeth cartref).
- Beth yw'r pethau negyddol? (e.e. effaith ar y gymuned ehangach, colli'r stoc o dai cymdeithasol, eiddo yn mynd i'r sector rhentu preifat yn y pen draw, cartrefi gwell mewn ardaloedd brafiach wedi cael eu gwerthu)

Teimlai'r rhan fwyaf o'r cyfranogwyr na ddylai rhent a delir drwy sefydliadau tai cymdeithasol ac eiddo cymdeithasau tai gael ei ddefnyddio fel cymhorthdal i denantiaid eraill sydd ag awydd i brynu, pan allai eiddo gael ei ddefnyddio'n well ar gyfer tai i bobl sydd mewn angen (yn enwedig pobl dlawd a phobl sy'n ddigartref): "Dylai tai cymdeithasol fod yn dai cymdeithasol". Yn ogystal â disbyddu'r stoc dai, mae cymorthdaliadau ar gyfer y cynlluniau "yn dwyn y cyfle i rywun gael rhywle i fyw".

Eglurodd cyfranogwyr o **Sir Gaerfyrddin** fod cyflwyno'r cynlluniau yn arwain at werthu eiddo mawr 3 – 4 ystafell wely, sy'n parhau yn brin yn awr. Eglurodd un cyfranogwr sut y mae rhai o'r eiddo 3 – 4 ystafell wely hyn, er yn cael eu prynu i ddechrau gan rai sy'n gymwys i wneud cais am y cynlluniau, yn eiddo i landlordiaid preifat ac y gellir eu prynu ar y farchnad am +£300,000.



Nid oedd dim un o'r cyfranogwyr wedi defnyddio eu hawl i gaffael neu brynu, ond nododd un cyfranogwr brofiadau cymdogion ar ei hystâd. Roedd pob eiddo, ac eithrio un, yn parhau ym mherchnogaeth y tenantiaid gwreiddiol – mae'r gweddill bellach mewn dwylo landlordiaid preifat.

Trafododd y grŵp y polisi cychwynnol a'r feddylfryd sydd wrth wraidd cyflwyno'r cynlluniau. Roedd y ddamcaniaeth o ran cynnig adeiladu dwy uned tai cymdeithasol newydd ar gyfer pob tŷ cymdeithasol a brynwyd neu a gafwyd yn dda – ond nid oedd yn digwydd yn ymarferol. Nid oedd llawer o awdurdodau lleol yn gallu adeiladu eiddo arall, ac roedd llawer o'r cyfranogwyr yn cwestiynnu ble y mae'r arian o werthu'r rhain yn cael ei ddefnyddio.

Roedd pob un o'r cyfranogwyr yn cydnabod y wasgfa y mae pobl yn awr yn ei themlo wrth geisio cael mynediad at y farchnad dai a gwella'r stoc dai cymdeithasol. Mae cynlluniau fel Cymorth i Brynu yn ei gwneud yn ofynnol i ddarpar ymgeiswyr fod yn ennill o leiaf £15,000 y flwyddyn i fod yn gymwys, ac mae "tai fforddiadwy" yn gwerthu am oddeutu £165,000. Dywedodd un cyfranogwr: "Fforddiadwy i bwy?". Mae'r cyflog blynyddol cyfartalog mewn rhai ardaloedd yn llai na'r isafswm sy'n angenrheidiol i fod yn gymwys ar gyfer y cynllun, ac felly, trafododd rhai o'r cyfranogwyr ddiffyg ymwybyddiaeth cynlluniau o'r fath o'r cymunedau y bwriadwyd iddynt eu cefnogi.

- **A ymgynghorwyd yn ddigonol â thenantiaid ar y cynigion hyn? (Ymatebodd Tenantiaid Cymru a TPAS i'r ymgynghoriad ar y papur gwyn yn 2015 a dweud na fu digon o amser i ymgysylltu'n briodol â thenantiaid)**

Nid oedd y cyfranogwyr yn teimlo bod ymgynghori digonol wedi bod â hwy ar y cynigion hyn. Yna roedd yn ofynnol i bob landlord ddsbarthu holiadur yr ymgynghoriad i denantiaid, ond roedd llawer o denantiaid na chawsant mohono. Hefyd, eglurodd y cyfranogwyr, yn hytrach na hwyluso cyfarfodydd cyhoeddus ar ystadau tai ac ati, defnyddiodd Llywodraeth Cymru y cyfleoedd a oedd eisoes wedi eu cynllunio yn y gymuned er mwyn ymgysylltu â thenantiaid: "Fe allen nhw fod wedi cynnal te ar lawnt y pentref – nid oedd yn benodol".

## **Safbwyntiau ar atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael**

- **A yw atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn well na'u diddymu? (a fydd yn rhoi digon o amser i gynghorau a chymdeithasau tai wella'r cyflenwad o gartrefi newydd?)**



- **A ddylai ataliadau gael cyfle i gael effaith? (Digwyddodd yr atal dros dro gyntaf ddwy flynedd yn unig yn ôl)**

Mae "Atal yn well na dim" meddai un cyfranogwr, ond mae llawer o gyfranogwyr nad oeddent yn teimlo bod atal yn well na diddymu, ac os y byddai, (a thai yn flaenoriaeth), y byddai ardaloedd lle y byddai ataliadau wedi bod wedi blaenoriaethu ac wedi arfer y theori a oedd wrth wraidd y cynlluniau yn y lle cyntaf: gan ail-gyflenwi'r stoc dai ddwywaith drosodd gyda phob pryniant. Eglurodd cyfranogwyr **Sir Gaerfyrddin** mai dim ond yn awr y mae'r awdurdod lleol wedi cael caniatâd i adeiladu 30 o fyngalos newydd, a hi oedd un o'r siroedd cyntaf i atal, ac roedd arni angen caniatâd Llywodraeth Cymru i wneud hynny.

Holodd un cyfranogwr (**Ceredigion**) am y broses o fonitro effaith atal yn awr, a pha mor llwyddiannus a fu hyn. **Mae'r stoc yn ailgyflenwi'n araf, ond nid ar y gyfradd y mae ei angen er mwyn dechrau gwneud gwahaniaeth.** Mynegodd y cyfranogwyr nad yw'r gyfradd hon yn sicr yn ddigon cyflym yn y Gymru

Wledig Eglurodd cyfranogwyr **Sir Benfro** a **Cheredigion** fod y rhan fwyaf o dai cymdeithasol a gollwyd i'r sector rhentu preifat wedi eu colli i dai myfyrwyr a thai i dwristiaid / rhentu tai gwyliau er mwyn gwneud elw busnes: "Mae'n digwydd yn aml iawn." Gall y tai hyn, sydd bellach yn eiddo preifat (weithiau o fewn ystadau a oedd yn eiddo i awdurdodau lleol/ cymdeithasau tai yn gyfan gwbl) fod mewn cyflwr gwaeth yn esthetig, ac nid oes yn rhaid i denantiaid / berchnogion gydymffurfio yn yr un modd ag y mae'n ofynnol i denantiaid awdurdodau lleol / cymdeithasau tai presennol ei wneud

- **A ddylai tenantiaid mewn ardaloedd lle y mae'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael wedi cael eu hatal gael cyfle arall i brynu eu cartref cyn bod y cynlluniau hyn yn cael eu diddymu?**

Roedd y cyfranogwyr yn cydnabod bod angen rhoi ystyriaeth arbennig i denantiaid sy'n byw mewn ardaloedd atal dros dro.

Esboniodd cyfranogwyr **Sir Gaerfyrddin**, pan gyflwynwyd ataliadau, cafodd tenantiaid gyfle i gyflwyno ceisiadau ar gyfer eu Hawl i Brynu / Gaffael i fod ar restr aros (h.y. i aros i'r ataliad dros dro gael ei godi). Holasant beth fyddai'n digwydd iddynt hwy, pe bai pob tenant cymwys arall yn cael cynnig cyfle arall i brynu eu heiddo? I ba raddau y byddai'r rhestr hon yn cynyddu a phwy a gâi'r flaenoriaeth? A oedd unrhyw ardaloedd



eraill, ble y cafwyd atal dros dro, yn rhoi'r un lle i denantiaid i aros? Os yw pob un yn cael eu hawliau cyfartal, i ba raddau y byddai stociau'n disbyddu?

Trafododd rhai cyfranogwyr "ruthro" posibl i brynu, a theimlai rhai y dylai cyfamodau cyfyngu gael eu rhoi ar waith i sicrhau nad oes gwerthu ymlaen i'r sector rhentu preifat ar ôl yr amserlen pum mlynedd, ac nad oedd y cyfyngiad yn berthnasol i'r gwerthiant cyntaf yn unig. Mynegodd cyfranogwr arall hefyd ei hawydd i weld cymal prif breswylfa yn cael ei gynnwys yn hyn.

Mynegodd un cyfranogwr (Sir Benfro) hefyd yr angen i newid pob contract tenantiaid unwaith y bydd y newid yn digwydd (yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi) fel nad oes unrhyw gyfeiriadau at hawliau mewn contractau. Mae'r cyfranogwr hefyd yn mynd ymlaen i egluro bod angen i'r Bil fod yn fwy eglur o ran dangos y byddai ond yn berthnasol i eiddo Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael, nid pob eiddo (er enghraifft, cartrefi a addaswyd).

## Diddymu'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael

- **A ddylai'r cynlluniau hyn gael eu diddymu a pham?**

Roedd wyth o'r naw o gyfranogwyr yn croesawu'r cynigion a gyflwynwyd yn y Bil drafft.

Mynegodd un cyfranogwr (Ceredigion) ei bryderon y byddai diddymu'r hawl i brynu a'r hawliau cysylltiedig yn tynnu'r dewis a fyddai gan denantiaid o ran cael y cyfle i fod yn berchen ar neu i rentu eu heiddo, ac mae'n "helpu teuluoedd ifanc i fod yn rhan o'r farchnad dai heb orfod gadael a chychwyn o'r newydd mewn man gwahanol".

Mynegwyd bod llawer o denantiaid yn buddsoddi llawer o amser ac arian yn yr hirdymor i wneud eu heiddo yn "gartref" ac roedd y cynlluniau Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn darparu'r dewis hwnnw iddynt.

- **Faint o rybudd y dylid ei roi cyn iddynt gael eu diddymu? (Bydd 12 mis o rybudd ar gyfer y rhan fwyaf o denantiaid)**

Roedd cyfranogwyr yn teimlo nad oedd 12 mis yn ddigon o rybudd, ac eglurwyd bod angen treulio mwy o amser yn ymgysylltu â thenantiaid mewn modd ystyrlon.

- **A yw'n briodol bod cyfnod rhybudd byrrach yn berthnasol i dai sydd newydd eu gosod / newydd eu hadeiladu? (Bydd hyn yn dod i rym ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol)**



Teimlai un cyfranogwr y gallai hwn fod ychydig yn hwy, ond eglurodd fod adeiladwyr tai newydd yn darparu gwarant o 12 mis ar yr eiddo ar ôl trosglwyddo, a bod gan gymdeithasau tai warant o 10 mlynedd – a oedd hwn yn trosglwyddo ymlaen i'r tenant sy'n prynu'r tŷ? Holodd cyfranogwr arall sut y byddai'r ymgysylltu'n uniongyrchol â thenantiaid a'r rhwymedigaeth i rannu gwybodaeth am y newidiadau arfaethedig yn cael ei wneud o fewn yr amserlen hon.

- **Sut y dylai tenantiaid gael gwybod am y newidiadau? (a yw tenantiaid yn hyderus y bydd eu landlordiaid yn cyfleu'r wybodaeth i'r holl denantiaid)**

Dangoswyd y fersiwn drafft o'r ddogfen wybodaeth y bwriedir ei hanfon at landlordiaid a thenantiaid perthnasol i'r cyfranogwyr, os yw'r Bil i gael ei basio gan y Cynulliad.

Nododd un cyfranogwr fod yr holl wybodaeth bellach sydd ar gael yn y ddogfen yn wybodaeth ar-lein yn unig: "Pam nad oes yna unrhyw ymgyrchoedd ar hyn yn mynd ymlaen yn awr ar y teledu neu'r radio?" Mynegodd y cyfranogwyr eu pryderon fod mannau cymunedol yn y gymuned (fel llyfrgelloedd) yn cau, ac am y diffyg cyfleusterau sydd ar gael i bobl ddechrau chwilio am y wybodaeth hon: "... mae popeth yn gofyn am fynediad at y cyfryngau cymdeithasol a'r rhyngrwyd ... mae unrhyw beth sy'n digwydd nawr yn dyfynnu www. adnodd ... ni fydd pobl yn cael gwybodaeth". Aeth eraill o fewn y grŵp ymlaen i rannu eu syniadau o ddefnyddio faniau cymunedol a pharcio mewn ystadau tai am ychydig oriau er mwyn cael presenoldeb yn y gymuned os byddai angen i bobl drafod pwnc penodol.

Yn peri rhagor o bryder i'r cyfranogwyr oedd y broses a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ac awdurdodau lleol / cymdeithasau tai anfon y wybodaeth yn uniongyrchol at denantiaid: "Mae rhai pobl yn rhy ofnus i ymgysylltu â nhw – mae gan bobl ofn gwirioneddol ohonynt. Os ydych yn cael llythyr gan y cyngor neu neges destun gan landlord yn gofyn a gaiff alw heibio, y peth cyntaf y byddwch yn meddwl yw: A ydw i'n cael fy nhroi allan o'r tŷ? Beth wyf wedi'i wneud o'i le? Mae pobl yn ofnus".

Mynegodd un cyfranogwr sut y mae llai o gyfarfodydd ffurfiol yn cael eu cynnal yn y gymuned, a'r modd y mae'n gymaint o her i gael tenantiaid newydd i ymuno â'r rhwydweithiau presennol. Fel y cyfryw, cynigiodd yr angen i brofi a mabwysiadu dulliau gwahanol. Ymhelaethodd y cyfranogwr hefyd ar ymarferiad Proffilio Tenantiaid a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru ychydig o flynyddoedd yn ôl. Roedd yn ofynnol i landlordiaid, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai anfon yr holiadur proffilio at



denantiaid. Gwnaed hyn drwy'r post, a chafwyd 25 y cant o'r holiaduron yn ôl i ddechrau. A hwythau'n anfodlon â'r nifer a ddychwelodd yr holiadur, rhoddwyd y dasg i'r rhai a oedd yn gyfrifol am yr holiadur i anfon staff (gydag un ardal yn llogi hyd at 80 o staff) i fynd allan ac ymgysylltu wyneb-yn-wyneb â chymunedau. Y canlyniad oedd bod 87 y cant o'r holiaduron proffilio wedi'u cwblhau: "Dim ond un ffordd sydd o hyd i gyrraedd tenantiaid ... Mae lle ar gyfer cysylltiad unigol. Gallwch ddefnyddio'r cyfryngau cymdeithasol ar gyfer y bobl ifanc, yn ogystal â'r cyfryngau traddodiadol, ond mae angen i'r adnoddau ar gyfer darparu fod ar gael". I weithio yn y tymor hwy, ac ar gyfer ymgysylltu parhaus, teimlai'r cyfranogwr y dylai ardaloedd neu ystadau tai gael hyrwyddwyr cymunedol – o'r cymunedau hynny, ac nid rhywun sy'n cael eu cyflogi, neu staff awdurdodau lleol / cymdeithasau tai i gynnal cyfarfodydd

## Rhwydwaith Tenantiaid TPAS De Cymru

**Nifer y cyfranogwyr: 12**

**Lleoliad y cyfranogwyr:** Caerdydd (4), Caerffili (3), Bro Morgannwg (1), Rhondda Cynon Taf (1), Abertawe (2), Sir Gaerfyrddin (1)

## Beth y mae pobl yn ei wybod am Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael?

- **Beth yw'r pethau cadarnhaol? (e.e. mynediad at berchnogaeth cartref)**
- **Beth yw'r pethau negyddol? (e.e. effaith ar y gymuned ehangach, colli'r stoc dai cymdeithasol, eiddo yn mynd i'r sector rhentu preifat yn y pen draw, cartrefi gwell mewn ardaloedd brafiach wedi cael eu gwerthu)**

Croesawodd pob un o'r rhai a gymerodd ran yn y sesiwn y Bil.

O ran y pethau cadarnhaol, cytunodd y cyfranogwyr, ar adeg cyflwyno'r Bil, y byddai'r hawliau yn helpu tenantiaid i gael troed i mewn i'r farchnad eiddo, ond bod hyn yn cael ei wrthbwysu gan y ffaith nad oedd yr arian byth yn cael ei ddefnyddio i ailadeiladu gan y Trysorlys. Hyn, y teimlwyd, yw'r achos pam fod cynifer o dai yn y sector rhentu preifat: "Sefydlwyd tai cymdeithasol ar gyfer teuluoedd dosbarth gweithiol. Y cyfan y mae'r cynllun Hawl i Brynu wedi'i wneud yw ei roi yn ôl yn y sector rhentu preifat, a budd-daliadau tai sy'n talu amdano".

Teimlai rhai cyfranogwyr, gan nad oedd yr arian yn mynd yn ôl i'r sector tai cymdeithasol, a bod eiddo yn cael ei werthu i'r sector rhentu preifat, mae wedi creu "poblogaeth symudol" o fewn cymunedau: gan annog gwasgaru a darnio cymunedol.



Nid oedd hyn o reidrwydd yn beth drwg, ond teimlwyd ei fod yn gwneud cydgysylltiad cymunedol yn anodd pan fydd rhai tai ar ystadau yn dai cymdeithasol ac eraill sy'n eiddo preifat ac nad ydynt yn ddarostyngedig i reolau tenantiaeth.

Trafododd y grŵp y difaterwch ymysg tenantiaid, ac nad yw'r rhan fwyaf yn poeni neu nad ydynt yn gwybod bod yr hawliau ganddynt.

Esboniodd un cyfranogwr ei fod yn gwybod am rai dinasyddion a oedd wedi arfer eu Hawl i Brynu, ac roedd yn teimlo nad oedd ymdrech gydunol i esbonio iddynt nad oedd bob amser y peth gorau iddynt ei wneud: "Roedd yn fuddiol iawn iddynt fod yn berchen ar eu tai, ond roedd yn rhaid iddynt wneud eu taliadau cynnal a chadw eu hunain. Nid yw hyn wedi'i egluro i bobl".

- **A ymgynghorwyd yn ddigonol â thenantiaid ar y cynigion hyn? (Ymatebodd Tenantiaid Cymru a TPAS i'r ymgynghoriad ar y papur gwyn yn 2015 a dweud na fu amser digonol i ymgysylltu'n briodol â thenantiaid).**

Dywedodd y cyfranogwyr, eu bod yn teimlo, pe bai tenantiaid yn ymwneud mewn rhyw ffordd yn y mudiad tenantiaid, y byddent wedi clywed am y cynigion o leiaf. Fodd bynnag, ar gyfer tenantiaid eraill, nid oeddent yn ymwybodol o gwbl o'r ymgynghoriad.

## **Safbwyntiau ar atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael**

- A yw atal Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn well na diddymu? (a fydd yn rhoi digon o amser i gynghorau a chymdeithasau tai wella'r cyflenwad o gartrefi newydd?)
- A ddylai ataliadau gael cyfle i gael effaith? (Dim ond tua dwy flynedd yn ôl y digwyddodd yr atal dros dro cyntaf)

"Mae atal yn beth da, ond nid yw atal dros dro am 5 mlynedd yn ddigon o amser i wella'r cyflenwad. O'r cam o wneud cais am ganiatâd cynllunio at y cam o symud i mewn i dŷ, mae hynny'n cymryd mwy o amser na 5 mlynedd" meddai un cyfranogwr. Teimlai rhai cyfranogwyr hefyd y dylai ataliad fod wedi digwydd ar draws Cymru er mwyn sicrhau unffurfiaeth, ac fel ffordd o wneud y polisi tai yng Nghymru yn well.

- **A ddylai tenantiaid mewn ardaloedd lle y mae'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael wedi cael ei atal gael cyfle arall i brynu eu cartref cyn i'r cynlluniau hyn gael eu diddymu?**





Roedd cyfranogwyr yn teimlo nad oedd yn deg nad oedd y rhai mewn ardaloedd atal dros dro yn cael yr un hawliau, a bod hyn yn "rhannu'r wlad a chymunedau – mae angen i ni fod yn uno cymunedau". O'r herwydd, maent yn teimlo y dylai pawb gael yr un hawliau, neu y dylai pob awdurdod lleol atal cyn bod diddymu yn digwydd.

### **Diddymu'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael**

- **A ddylai'r cynlluniau hyn gael eu diddymu a pham?**

Croesawodd yr holl gyfranogwyr y cynigion a gyflwynir yn y Bil drafft. Nododd un cyfranogwr sut y gallai ymrwymiad Ysgrifennydd y Cabinet i adeiladu 20,000 o gartrefi newydd dros y pum mlynedd nesaf arwain at eu bod yn cael eu gwerthu ymlaen yn gyflymach nag y maent yn cael eu hadeiladu gan y maddeuant a roddir yn y 12 mis o rybudd i arfer, yn dilyn y Cydsyniad Brenhinol.

- **Faint o rybudd y dylid ei roi cyn iddynt gael eu diddymu? (Bydd 12 mis o rybudd ar gyfer y rhan fwyaf o denantiaid)**

Roedd cyfranogwyr yn teimlo y byddai 12 mis o rybudd yn arwain at "ruthr mawr" posibl i brynu: "Bu'n hawl gan denantiaid ers dros 30 mlynedd ... pam nawr? Dim ond oherwydd eich bod wedi cael yr Hawl i Brynu nid yw hynny'n golygu ei fod yn beth moesol gywir bod modd ichi brynu tai cymdeithasol a'u cymryd oddi ar rywun arall".

- **A yw'n briodol bod cyfnod rhybudd byrrach yn berthnasol i dai sydd newydd eu gosod / newydd eu hadeiladu? (Bydd hyn yn dod i rym ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol)**

Teimlai'r grŵp mai po leiaf o rybudd oedd yn gysylltiedig â'r eiddo y gorau.

- **Sut y dylai tenantiaid gael gwybod am y newidiadau? (a yw tenantiaid yn hyderus y bydd eu landlordiaid yn cyfleu'r wybodaeth i'r holl denantiaid)**

Dangoswyd i'r cyfranogwyr y fersiwn ddrafft o'r ddogfen wybodaeth y bwriedir ei hanfon at landlordiaid a thenantiaid perthnasol, os caiff y Bil ei basio gan y Cynulliad.

Cytunodd y cyfranogwyr y dylai unrhyw ymdrech ar y cyd i ymgysylltu fod yn ymdrech aml-lwyfan ac wyneb yn wyneb, i liniaru unrhyw ofnau sydd gan denantiaid am gamddechongli cylchlythyrau: "... efallai y bydd pobl yn darllen gohebiaeth ac yn meddwl eu bod yn colli eu cartrefi neu'n cael eu troi allan". Mynegodd cyfranogwr arall:





"Mae Llywodraeth Cymru yn gwneud hyn ... mae angen i chi ddangos parch at bobl a siarad â hwy".

Roedd cyfranogwyr yn teimlo y byddai digwyddiadau cymdeithasol yn y gymuned hefyd yn lleddfu unrhyw bryderon.

## Rhwydwaith Tenantiaid TPAS Gogledd Cymru

**Nifer y cyfranogwyr:** 12

**Lleoliad y cyfranogwyr:** Wrecsam (2), Sir y Fflint (3), Conwy (3), Ynys Môn (3), Sir Ddinbych (1)

### Beth y mae pobl yn ei wybod am Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael?

- **Beth yw'r pethau cadarnhaol? (e.e. mynediad at berchnogaeth cartref)**
- **Beth yw'r pethau negyddol? (e.e. Yr effaith ar y gymuned ehangach, colli'r stoc dai cymdeithasol, eiddo yn mynd i'r sector rhentu preifat yn y pen draw, cartrefi gwell mewn ardaloedd brafiach wedi cael eu gwerthu)**

Roedd wyth o'r cyfranogwyr yn croesawu'r Bil. Mewn egwyddor ac ar gyflwyno'r Bil, credai'r grŵp bod y polisi yn un da, ond na chafodd ei fonitro erioed.

Y pethau cadarnhaol oedd y mynediad at berchnogaeth cartref, a'r posibilrwydd y gallai rhagor o dai cymdeithasol gael eu hadeiladu gyda'r arian a godir o werthiannau. Wrth gwrs, nid oedd hyn yn digwydd.

Roedd dau o'r cyfranogwyr yn huawdl ynghylch peidio â chroesawu'r Bil, gan ddweud ei fod: "... yr unig ddewis i allu prynu tŷ". Roedd cyfranogwyr yn teimlo y dylai tenantiaid hirsefydlog a oedd â Hawl i Brynu allu cadw'r hawl os dymument, ond gofynasant hefyd pam nad oedd yr arian a godwyd yn cael ei ddefnyddio i ail-adeiladu stoc. Roedd ail gyfranogwr yn cefnogi'r Hawl i Brynu mewn egwyddor, ac yn meddwl ei fod yn "syniad da", ond ar ôl cael eu hunain bron yn ddigartref, roedd yn gwerthfawrogi y dylai tai cymdeithasol gael eu defnyddio ar gyfer y rhai sydd fwyaf o'u hangen.

O ran pethau negyddol, mae'r stoc dai yn disbyddu ac mae'r rhan fwyaf o eiddo nawr yn y sector rhentu preifat. Teimlai rhai cyfranogwyr hefyd y dylai Cymdeithasau Tai roi'r gorau i ddarparu cartrefi ar gyfer y rhai a allai fforddio tai. Mae cyflwyno'r dreth ystafell wely hefyd wedi cael effaith ar argaeledd stoc dai cymdeithasol addas. Roedd



cyfranogwyr yn teimlo, o leiaf y bydd y stoc bresennol yn cael ei gadw pe bai'r Hawl i Brynu / Gaffael yn cael ei ddiddymu.

Teimlai rhai cyfranogwyr bod "angen i Lywodraeth Cymru newid ei ffordd o feddwl 'o ran yr hyn y maent yn ei olygu wrth "dai fforddiadwy" a "thai cymdeithasol". Adroddodd un cyfranogwr am 36 o gartrefi a oedd yn cael eu hadeiladu yn Queensferry – mae ½ y tai yn cael eu rhoi ar werth, mae 1/3 ar gyfer Cymdeithasau Tai a dim ond 7 tŷ sydd ar gyfer y stoc dai cymdeithasol. Teimlai'r er bod datblygiadau yn digwydd, nid oedd digon yn cael ei ddefnyddio i ailgyflenwi stoc.

• A ymgynghorwyd yn ddigonol â thenantiaid ar y cynigion hyn? (Ymatebodd Tenantiaid Cymru a TPAS i'r ymgynghoriad ar y papur gwyn yn 2015 a dweud na fu amser digonol i ymgysylltu'n briodol â thenantiaid).

Nid oedd y cyfranogwyr yn teimlo bod ymgynghori digonol wedi bod â hwy ar y cynigion hyn, ac nad oeddynt wedi bod yn rhan o unrhyw drafodaethau.

### Safbwyntiau ar atal dros dro yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael

- A yw atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn well na'u diddymu? (a fydd yn rhoi digon o amser i gynghorau a chymdeithasau tai wella'r cyflenwad o gartrefi newydd?)
- A ddylai ataliadau gael cyfle i gael effaith? (Dim ond tua dwy flynedd yn ôl y digwyddodd yr atal dros dro cyntaf)
- A ddylai tenantiaid mewn ardaloedd lle y mae'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael wedi cael ei atal gael cyfle arall i brynu eu cartref cyn i'r cynlluniau hyn gael eu diddymu?

Wrth drafod y diffiniad o atal dros dro, a chynigion y Bil, newidiodd pump o'r cyfranogwyr eu meddyliau o ran eu safbwyntiau cychwynnol o fod o blaid diddymu. Teimlwyd bod ailosod yr Hawl i Brynu yn dilyn ei atal dros dro yn well na'i ddiddymu yn gyfan gwbl, gan y byddai hyn yn galluogi'r stoc dai i ailgyflenwi'n ddigonol. Roeddent hefyd, fodd bynnag, yn ofalus wrth ddweud, os oedd hyn yn wir, byddai'n rhaid defnyddio'r arian i ailgyflenwi stoc pan fyddai'r Hawliau'n cael eu hadfer: "... byddai angen i chi wneud pethau'n iawn y tro hwn."

Roedd y tri chyfranogwr arall a oedd yn parhau o blaid diddymu, yn cwestiynu sut y byddai atal yn effeithiol wrth gadw'r stoc dai yn yr hirdymor.



Roedd y cyfranogwyr yn teimlo'n gyffredinol y dylai tenantiaid mewn ardaloedd lle y mae Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael wedi cael ei atal gael cyfle arall i brynu eu cartref cyn bod y cynlluniau hyn yn cael eu diddymu. grŵp

## Diddymu'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael

- **A ddylai'r cynlluniau hyn gael eu diddymu a pham?**

Erbyn y pwynt hwn yn y trafodaethau, roedd y cyfranogwyr yn gymaint dros ac yn erbyn diddymu'r cynlluniau.

Nid oedd gan rai cyfranogwyr ddewis ond troi at y sector rhentu preifat oherwydd y prinder tai cymdeithasol a'u statws o "beidio â bod yn flaenoriaeth". Nododd cyfranogwr arall: "Ni fyddai fy nghydwybod yn gadael i mi brynu fy nghartref tai cymdeithasol".

- **Faint o rybudd y dylid ei roi cyn iddynt gael eu diddymu? (Bydd 12 mis o rybudd ar gyfer y rhan fwyaf o denantiaid)**

Teimlai un cyfranogwr nad oedd yr amser yn ddigon hir i bobl benderfynu arfer eu Hawl i Brynu, ond y byddai'n ddigon o amser i amddiffyn stoc. Teimlai ail gyfranogwr fod 12 mis yn amser "rhy hir", tra bod eraill yn teimlo ei fod yn ddigonol.

- **A yw'n briodol bod cyfnod rhybudd byrrach yn berthnasol i dai sydd newydd eu gosod / newydd eu hadeiladu? (Bydd hyn yn dod i rym ddau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol)**

Teimlai'r grŵp y gallai'r amserlen hon gael ei hystyngiadau ychydig er mwyn rhoi cyfle i denantiaid benderfynu. Roedd cyfranogwyr yn teimlo y dylai cymalau gael eu cynnwys mewn contractau i osod cyfamodau cyfyngu a fydd yn sicrhau, os bydd tenant yn prynu, ond ei fod yn awyddus i symud ymlaen, bod y tŷ yn cael ei werthu yn ôl i'r stoc.

- **Sut y dylai tenantiaid gael gwybod am y newidiadau? (A yw tenantiaid yn hyderus y bydd eu landlordiaid yn cyfleu'r wybodaeth i'r holl denantiaid)**

Dangoswyd i'r cyfranogwyr y fersiwn ddrafft o'r ddogfen wybodaeth y bwriedir ei hanfon at landlordiaid a thenantiaid perthnasol, os caiff y Bil ei basio gan y Cynulliad.



Cytunodd y cyfranogwyr y dylai unrhyw ymgyrch i hysbysu tenantiaid o'r newidiadau ddigwydd ar-lein ac oddi ar-lein, a chan ddefnyddio hysbysebion radio, newyddion a theledu.

Teimlai un cyfranogwr na ddylai acronymau gael eu defnyddio yn y ddogfen, ac y dylid nodi pob gair yn glir.

Teimlai cyfranogwyr gwledig eu bod wedi cael eu hesgeuluso o ran ymgynghori, ac nid oeddent yn teimlo "eu bod yn gallu cymryd rhan." Dylai gwybodaeth am y gwahaniaeth rhwng atal dros dro a diddymu mewn rhai ardaloedd hefyd gael ei gwneud yn gliriach yn y ddogfen ddrafft



# Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

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

Grŵp Cyfranogiad Tenantiaid Cyngor Sir Ynys Môn

Nifer y cyfranogwyr: 12

Cartref y cyfranogwyr: Ynys Môn

Beth y mae pobl yn ei wybod am y cynllun Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig?

- Beth yw'r manteision? (ee cyfle i brynu tŷ)
- Beth yw'r anfanteision? (ee yr effaith ar y gymuned ehangach, lleihau'r stoc tai cymdeithasol, eiddo yn dod yn rhan o'r sector rhentu preifat yn y pen draw, cartrefi gwell mewn ardaloedd brafiach wedi cael eu gwerthu)

O ran y manteision, teimlai'r tenantiaid bod yr Hawl i Brynu yn rhoi cyfle iddynt brynu eiddo, ond roedd hynny, yn anochel, yn lleihau'r stoc: "dylid defnyddio tai cyngor ar gyfer y rhai sydd mewn angen".

Roedd y cyfranogwyr yn cytuno bod angen atal y cynllun Hawl i Brynu, ond byddai'n well ei ddiddymu. Roedd y tenantiaid yn rhoi'r bai ar y cyngor am leihau'r stoc (o gofio'r rheol y dylid adeiladu dau dŷ ychwanegol am bob un a werthir), cyn sylweddoli bod yr arian i gyd yn mynd yn ôl i'r Trysorlys. Teimlai'r tenantiaid nad oedd cost y tai a werthwyd yn cyfateb i'r gost o adeiladu dau dŷ ychwanegol. Roedd llawer o gyfranogwyr yn pryderu am yr effaith y byddai'r polisi'n ei chael ar bobl ifanc nad ydynt mewn sefyllfa i brynu eiddo nac i gael tŷ cyngor gan na fyddent "yn bodloni'r meini prawf: "rhaid iddynt fod yn denantiaid am o leiaf bum mlynedd". Nod y cynllun presennol yw adeiladu 195 o gartrefi newydd dros y pedair blynedd nesaf, ond mae hynny'n gryn dipyn llai na nifer sydd wedi'u gwerthu.

O ran yr anfanteision, teimlai'r cyfranogwyr fod mwy o angen tai cymdeithasol yn awr nag erioed o'r blaen o ystyried faint o bobl ar yr ynys sydd â chontractau dim oriau ac, felly, mae'n amhosibl iddynt gael morgais neu fanteisio ar y cynllun Cymorth i Brynu: "Mae cyflogau ar Ynys Môn yn isel iawn". Ar gyfartaledd, mae pobl yn ynys yn ennill £14,000 y flwyddyn, sy'n llai na'r hyn sydd ei angen i brynu tŷ fforddiadwy.



Roedd pob un o'r 12 cyfranogwr yn croesawu'r Bil a'i gynigion.

O'r cartrefi a brynwyd o dan y cynllun, mae'r rhan fwyaf yn awr yn rhan o'r sector rhentu preifat ac mae'r rhenti'n "afresymol". Mae hyn hefyd effeithio ar nifer y tai â chymorth sydd ar gael.

Soniodd un tenant am brofiad ei mam o arfer ei Hawl i Brynu, ar ôl byw yn yr eiddo am dros 20 mlynedd gyda'r bwriad o'i adael i'w phlant. Roeddent yn teimlo bod hon yn sefyllfa wahanol, ac mewn ffordd, yn cefnogi dadleuon y rhai a oedd o blaid yr Hawl i Brynu: "Os oes siawns y byddai'r tŷ'n cael ei werthu, byddai angen i ni fod yn glir y byddai'n rhaid ei werthu'n ôl i'r cyngor, neu y byddai'n cael ei drosglwyddo i'r perthynas agosaf".

Teimlai'r tenantiaid y byddai pobl yn croesawu'r syniad pe bai'r amod / cyfamod cyfyngu hwn yn cael ei gynnwys wrth arfer yr Hawl i Brynu. Teimlwyd bod y polisi wedi troi'n gynllun i "wneud arian" yn hytrach na'n ffordd i bobl brynu ac aros yn eu cartrefi.

- A ymgynghorwyd â'r tenantiaid yn ddigonol ynghylch y cynigion hyn? (Ymatebodd Tenantiaid Cymru a TPAS i'r ymgynghoriad ar y papur gwyn yn 2015 gan ddweud na chafwyd digon o amser i ymgysylltu'n briodol â thenantiaid)

Teimlai'r cyfranogwyr fod y cyngor wedi ymgynghori â nhw ynghylch atal y cynllun. Eglurodd un cyfranogwr sut roedd wedi ymgysylltu â thenantiaid ar hyd a lled yr ynys, gan gynnwys ysgolion uwchradd.

### Safbwyntiau ar atal yr Hawl i Brynu a Hawl Cysylltiedig

- A yw atal y cynllun Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig yn well na'i diddymu? (a fydd yn rhoi digon o amser i gynghorau a chymdeithasau tai adeiladu rhagor o gartrefi newydd?)
- A ddylid rhoi cyfle i weld beth fydd effaith y penderfyniad i atal y cynllun? (dim ond ychydig flynyddoedd yn ôl y cafodd ei atal am y tro cyntaf)
- A ddylai tenantiaid mewn ardaloedd lle mae'r cynllun Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig wedi'i hatal gael cyfle arall i brynu eu cartrefi cyn diddymu'r cynlluniau hyn?

Yn ystod y cyfnod y bu ar waith, roedd y cyfranogwyr yn teimlo bod y penderfyniad i atal y cynllun wedi gweithio / helpu i ddechrau cynyddu'r stoc. Awgrymodd un



cyfranogwr y gellid ymestyn y gwaharddiad i 10 mlynedd (yn hytrach na phump), ond ni fyddai hynny'n gwarantu y gellid cynyddu'r stoc. Mae'r Hawl i Brynu, yn ôl rhai o'r cyfranogwyr, wedi creu "ystadau cymysg" o dai cymdeithasol a thai preifat ac mae hynny wedi effeithio ar ddynamig y gymuned.

Trafododd y grŵp brosiect Wylfa B. Maent eisoes yn gweld bod landlordiaid preifat yn ceisio elwa'n ariannol drwy fanteisio ar weithwyr, ac roedd pryder difrifol y byddai hyn yn effeithio ar dai cymdeithasol. Teimlai rhai cyfranogwyr bod perygl ynghlwm wrth gyflwyno'r Bil yn awr gan y gallai rhai tenantiaid benderfynu arfer eu Hawl i Brynu a defnyddio'r eiddo wedyn i'w osod i weithwyr prosiect Wylfa B.

Roedd pob un o'r cyfranogwyr yn cytuno o ran egwyddor y dylid atal y cynllun ond roedd wyth o'r deuddeg o blaid ei ddiddymu ar unwaith. Esboniodd un cyfranogwr ei fod mewn sefyllfa i brynu ei gartref ar hyn o bryd, ar ôl cael swydd amser llawn, ond roedd y penderfyniad i atal y cynllun wedi ei rwystro rhag gwneud hynny a'i ddymuniad oedd aros yno.

### Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig

- A ddylid diddymu'r cynlluniau hyn a pham?
- Faint o rybudd y dylid ei roi cyn iddynt gael eu diddymu? (Caiff y rhan fwyaf o denantiaid 12 mis o rybudd )
- A yw'n briodol pennu cyfnod byrrach yn achos tenantiaid sydd newydd ddechrau rhentu neu yn achos tai sydd newydd eu hadeiladu? (sef dau fis ar ôl y Cydsyniad Brenhinol)
- Sut y dylai tenantiaid gael gwybod am y newidiadau? (a yw tenantiaid yn hyderus y bydd eu landlordiaid yn trosglwyddo'r wybodaeth i'r holl denantiaid)

Yn gyffredinol, roedd y cyfranogwyr yn teimlo y dylid diddymu'r cynlluniau, ond roeddent yn croesawu'r cynnig i'w hatal. Roeddent yn teimlo eu bod yn cael cefnogaeth dda iawn gan y Cyngor ac, o ran cyflwr tai cymdeithasol, ym marn un cyfranogwr, nid oedd wedi gweld yr un tŷ cymdeithasol mewn cyflwr gwael erioed, ond yn y sector rhentu preifat, roedd rhai mewn "cyflwr ofnadwy". Esboniodd cynrychiolwyr y Cyngor sut roeddent yn awyddus i roi mwy o gymorth i bobl ifanc a, drwy gyflwyno newidiadau, datblygu mwy o dai cymdeithasol sy'n addas ar gyfer pobl ifanc – yn





enwedig o gofio bod eu gallu i hawlio budd-daliadau'n newid. Mae tua 20 o bobl yn cael eu hychwanegu at y rhestr aros am dai cymdeithasol ar yr ynys bob wythnos.

Roedd y cyfranogwyr yn teimlo bod y cyngor yn ymgynghori â nhw, ond nad oedd nifer o'r rhai sy'n cael eu hethol i swyddi cyhoeddus yn deall sut roeddent yn byw o ddydd i ddydd. Mae rhywfaint o gynrychiolaeth yn y cyngor, ond y grŵp ffocws hwn oedd y cyfle cyntaf iddynt i ymgysylltu â gwleidyddion ar y lefel hon, ac roeddent yn croesawu'r cyfle.

Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr yn teimlo nad oedd angen y cyfnod o 12 mis i arfer eu Hawl i Brynu, ac y dylai'r Bil fod yn weithredol cyn gynted ag y byddai'n cael ei basio.

