

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-0361-17

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

22nd Mai 2017

Annwyl John

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

Diolch am eich llythyr dyddiedig 12 Mai yn dilyn fy llythyrau diweddar ynghylch Bil Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru).

Yn eich llythyr, roeddech yn gofyn am ragor o eglurhad am nifer o faterion cyn fy sesiwn dystiolaeth ar 25 Mai. Rwy'n nodi manylion ychwanegol isod.

Ymgynghori

Cynhaliwyd ymgynghoriad ar y cynnig i ddiddymu'r hawl i brynu ar hyd a lled Cymru, gan gynnwys yr holl ardaloedd hynny y mae'r hawl i brynu wedi'i hatal dros dro.

Cynhaliwyd ymgynghoriad pwysig Llywodraeth Cymru ar y cynigion a oedd yn ymwneud â'r Hawl i Brynu a hawliau cysylltiedig drwy'r Papur Gwyn ar Dai, sef 'Dyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael', rhwng mis Ionawr a mis Ebrill 2015. Cafodd y Papur Gwyn ei gyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru a'i anfon at amrediad o randdeiliaid, gan gynnwys sefydliadau a oedd yn cynrychioli landlordiaid, tenantiaid a'r trydydd sector. Fel sydd wedi'i nodi yn Rhan 1 (4) o'r Memorandwm Esboniadol ar gyfer y Bil, cafodd 94 o ymatebion eu derbyn gan amrediad eang o ymatebwyr, a oedd yn cynnwys 30 o ymatebion gan denantiaid i landlordiaid cymdeithasol.

Yn ychwanegol at hynny, cynhaliwyd sesiynau ar gyfer rhanddeiliaid rhwng mis Medi 2015 a mis Chwefror 2016. Roedd y sesiynau hyn yn cynnwys sefydliadau a oedd yn cynrychioli tenantiaid a Shelter Cymru. Roedd Tenantiaid Cymru wedi pwysleisio'r angen am gyflenwad digonol o dai rhent cymdeithasol i ddiwallu anghenion y rhai hynny na allant fforddio caffael cartref drwy'r farchnad dai. Gyda chefnogaeth sefydliadau a oedd yn cynrychioli tenantiaid (Tenantiaid Cymru a TPAS Cymru), cafodd y ddyletswydd i wybodaeth gael ei hanfon at bob tenant ei hychwanegu at wyneb y Bil.

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.

Roedd Shelter Cymru yn ffafrio galluogi tenantiaid cymwys mewn ardaloedd yr oedd eu Hawl i Brynu/Gaffael wedi'u hatal i gael un cyfle i brynu eu cartrefi cyn i'r hawliau hynny gael eu diddymu. I'r gwrthwyneb i hynny, roeddent hefyd, ynghyd â sefydliadau a oedd yn cynrychioli tenantiaid, yn cefnogi defnyddio Mesur 2011.

Mae'r Mesur yn gofyn i awdurdodau lleol ymgynghori â rhanddeiliaid fel rhan o'r broses o wneud cais am atal yr hawliau dros dro, gan gynnwys cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid yn ardal yr awdurdod, a phersonau eraill sy'n ymddangos yn briodol yn ôl yr awdurdod.

Er mwyn i'r hawl i brynu gael ei hatal dros dro, rhaid i awdurdod lleol gael tystiolaeth fod y galw am dai cymdeithasol yn fwy o lawer na'r cyflenwad, neu'n debygol o fod, a bod y cydbwysedd rhwng y cyflenwad a'r galw yn debygol o gynyddu fel canlyniad i arfer yr hawl i brynu.

Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol – Ardaloedd y mae'r hawliau wedi'u hatal dros dro ynddynt

Nid yw'r Llywodraeth o'r farn bod meddiant gan denantiaid yn yr ardaloedd y mae'r hawl i brynu wedi'i hatal dros dro ynddynt, at ddibenion Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf (A1P1).

Fodd bynnag, rydym yn fodlon, hyd yn oed pe bai A1P1 yn berthnasol, y byddai darpariaethau'r Bil, o ran eu bod yn gweithio yng nghyd-destun ardaloedd y mae'r hawliau wedi'u hatal ynddynt, yn cydymffurfio â hawliau'r Confensiwn mewn perthynas ag A1P1 a thenantiaid.

Mae'r darpariaethau yn y Bil wedi'u cynllunio i roi'r polisi o derfynu'r hawl i brynu ar waith, ac o wneud hynny, rydym yn fodlon bod y cynigion yn cydymffurfio â hawliau'r Confensiwn. Nid yw hynny'r un fath â dweud bod y cynigion yn y Bil, yn enwedig mewn perthynas â'r cyfnod o flwyddyn cyn i'r hawliau gael eu diddymu, yn anghenrheidiol i'r Bil gydymffurfio â hawliau'r Confensiwn.

Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf

Mae A1P1 yn darparu bod gan bob bod dynol neu berson cyfreithiol yr hawl i fwynhau eu meddiannau yn heddychlon. Ni chaiff meddiannau eu cymryd oddi ar neb, ac eithrio er budd y cyhoedd, ac yn unol ag amodau a ddarperir amdanynt o dan y gyfraith ac yn unol ag egwyddorion cyffredinol cyfraith ryngwladol. Nid yw hynny'n atal gwladwriaeth rhag gorfodi'r cyfreithiau hynny y mae'n ystyried bod eu hangen i reoli'r defnydd o eiddo yn unol â buddion cyffredinol. Wrth ystyried a yw ymyrryd ag eiddo person yn cydymffurfio ag A1P1, y prawf cyffredinol yw:

- a gymerir y camau er mwyn cyflawni nod cyfreithlon er budd y cyhoedd;
- a yw'r camau a gymerir yn rhesymol a chymesur ac ar drywydd cyflawni'r nod hwnnw; ac
- a ydynt yn sicrhau'r 'cydbwysedd teg sydd ei angen' rhwng y partïon sy'n cael eu heffeithio (gweler *Mellacher v Awstria* (1989) Siarter Hawliau Dynol Ewrop 10522/83).

Wrth sefydlu nod cyfreithlon, mae gan wladwriaethau derfynau eang ym maes cyfiawnder cymdeithasol, gan gynnwys tai cymdeithasol (gweler *James v y DU* [1986] Siarter Hawliau Dynol Ewrop 8793/79).

Y nod cyfreithlon cyhoeddus yw diogelu'r stoc o dai cymdeithasol. Er y gallai cynigion y Bil effeithio ar denantiaid presennol yn uniongyrchol, bwriedir i'r polisi fod o fudd i denantiaid presennol, tenantiaid sydd ar restrau aros ar y pryd, pobl ddigartref ac unrhyw unigolion a allai fod angen dibynnu ar y stoc o dai cymdeithasol yn y dyfodol.

Er bod tenantiaid mewn ardaloedd y mae'r hawl i brynu wedi'i hatal dros dro ynddynt, a thenantiaid mewn ardaloedd y mae modd arfer yr hawl i brynu ynddynt o hyd, fel y nodwyd uchod, os bydd yr hawl i brynu eisoes wedi'i hatal dros dro, byddai'r awdurdodau lleol wedi gorfod dangos bod pwysau mawr o ran tai ac anghydbwysedd sylweddol o ran y cyflenwad a'r galw. Cyn atal yr hawliau dros dro, byddai angen ymgynghori â'r tenantiaid, a byddent wedi cael y cyfle i brynu eu cartrefi.

Bydd awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yn yr ardaloedd hynny y mae'r hawliau wedi'u hatal ynddynt, wedi datblygu cynlluniau busnes ar sail hynny, ac wedi cymryd camau i roi'r cynlluniau hynny ar waith a sicrhau bod tai cymdeithasol ar gael i'r rhai hynny sydd eu hangen fwyaf. Gallai'r broses o wrthdroi atal yr hawliau dros dro olygu eu bod yn anwybyddu (er dros dro) y ffaith fod pwysau mawr yn bodoli ar gyfer cartrefi.

Rhaid hefyd ystyried cynigion y Bil yn y cyd-desun ehangach. Ni fydd terfynu'r hawl i brynu yn effeithio ar hawliau tenantiaid i feddiannu eu cartrefi; bydd diogelwch deiliadaeth a rhenti fforddiadwy gan denantiaid o hyd, a byddant yn elwa ar y buddsoddiad gan landlordiaid i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Yn ogystal, mae nifer o gamau eraill yn cael eu cymryd gan y Llywodraeth i wella'r gallu i gael cartref ar ffurf amrywiaeth o ddeiliadaethau, er enghraifft Cymorth i Brynu - Cymru, a Cymorth Prynu. Mae'r Llywodraeth a landlordiaid cymdeithasol yn buddsoddi hefyd mewn stoc newydd o dai cymdeithasol a fydd yn cael ei diogelu ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol drwy gael gwared ar y rhwymedigaeth ar landlord i werthu eu hasedau am bris gostyngol.

Mae asesiadau o'r effaith ar gydraddoldeb a hawliau plant (a gyhoeddwyd ar wefan Llywodraeth Cymru) hefyd yn dangos effaith gadarnhaol fel canlyniad i'r Bil, ac mae'r cynigion yn y Bil yn cydymffurfio'n llawn ag egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2016.

I grynhoi, mae'r Llywodraeth yn fodlon bod holl gynigion y Bil, gan gynnwys eu heffaith ar denantiaid mewn ardaloedd sy'n atal yr hawliau dros dro ac mewn ardaloedd eraill, ar drywydd nod cyfreithlon er budd y cyhoedd, ac yn rhesymol a chymesur er mwyn cyflawni'r nod hwnnw, ac yn sicrhau'r cydbwysedd teg sydd ei angen. Felly, mae'r Llywodraeth o'r farn bod darpariaethau'r Bil yn gyson â hawliau'r Confensiwn ac o fewn cymhwysedd y Cynulliad.

Erthygl 14

Mae erthygl 14 yn darparu'r canlynol, *“the enjoyment of the rights and freedoms set forth in this European Convention on Human Rights shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status”*. Nid yw erthygl 14 yn darparu hawl annibynnol i anwahaniaethu, ond mae'n datgan bod angen sicrhau holl hawliau eraill y Confensiwn heb unrhyw wahaniaethu. Fel y nodwyd eisoes, mae'r Llywodraeth o'r farn nad yw A1P1 yn berthnasol mewn perthynas â thenantiaid mewn ardaloedd y mae'r hawliau wedi'u hatal dros dro ynddynt, ac felly ar sail hynny nid yw erthygl 14 yn berthnasol ychwaith. Fodd bynnag, hyd yn oed pe bai erthygl 14 yn berthnasol, nid yw'r Llywodraeth o'r farn y byddai gwahaniaethu ar sail unrhyw un o'r rhesymau a restrir. Beth bynnag, nid yw amgylchiadau tenantiaid yn y gwahanol ardaloedd yn cyfateb.

Roedd gan yr Alban ardaloedd yr oedd yr hawl i brynu wedi'i hatal dros dro cyn y diddymiad a gafodd ei roi ar waith yn 2016. Nid oedd yr ataliadau dros dro wedi'u gwrthdroi cyn y diddymiad. Rwy ar ddeall, na fu unrhyw gŵyn ffurfiol ar seiliau Hawliau Dynol yn yr Alban.

Tenantiaid mewn ardaloedd y mae'r hawliau wedi'u hatal ynddynt - y disgwyliad cyfreithlon

Cynhaliwyd ymgynghoriad eang mewn perthynas â diddymu'r hawl i brynu, a chafodd y polisi ei gynnwys ym maniffesto'r blaid Lafur a Phlaid Cymru cyn yr etholiad ym mis Mai 2016. Nid ydym o'r farn y gallai tenantiaid ddisgwyl ei bod yn rhesymol y byddai'r ataliadau dros dro yn dod i ben cyn y diddymiad.

Gall cyfarwyddyd sy'n atal yr hawl i brynu dros dro mewn ardal o dan Fesur Tai (Cymru) 2011 bara pum mlynedd yn y lle cyntaf, a gellir estyn y cyfnod hwnnw i ddeg mlynedd. Mae pob cais i atal yr hawl i brynu dros dro wedi bod am gyfnod o bum mlynedd hyd yn hyn.

Cafodd diddymu'r hawl i brynu ei gynnwys ym maniffesto'r Blaid Lafur a maniffesto Plaid Cymru cyn etholiad y Cynulliad yn 2016. Nid yw'r Llywodraeth wedi gwneud addewid na chyflwyno achos ar unrhyw adeg y byddai ataliadau dros dro yn cael eu gwrthdroi cyn y diddymiad. Felly, o ystyried cyhoeddusrwydd eang cynigion y Llywodraeth i ddiddymu'r hawl i brynu, a'r ymgynghoriad arnynt, nid ydym o'r farn y gallai tenantiaid ddweud ei bod yn rhesymol disgwyl y bydd ataliadau dros dro'n cael eu gwrthdroi cyn y diddymiad (p'un ai a yw hynny ar ôl pum mlynedd, neu ddeg mlynedd, os yw'r cyfnod yn cael ei estyn), ac y byddai cyfle i arfer yr hawl i brynu ar gael y pryd hwnnw.

Adolygiad Barnwrol

Ni allwn wneud sylwadau ar y camau y gallai unigolion eu cymryd wrth gyflwyno unrhyw achos ar gyfer yr adolygiad barnwrol. Mater i'r unigolion hynny yw hwnnw. Fodd bynnag, gallwn bwysleisio ein bod yn ystyried bod y Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad, a'i fod yn cydymffurfio â hawliau'r Confensiwn os ydynt yn berthnasol.

"Stoc tai a osodwyd yn flaenorol"

Diolch am eich sylwadau mewn perthynas ag adrannau 2 a 4 o'r Bil. Rydym yn gwerthfawrogi bod y darpariaethau hyn yn rhai cymhleth a bod y Llywodraeth wedi ceisio eu drafftio mor syml ag sy'n bosibl. Fodd bynnag, mae rhai cyfyngiadau oherwydd bod angen ymdrin â chymhlethdodau deddfwriaeth sydd eisoes yn bodoli, â chymhlethdodau sy'n codi'n arbennig mewn perthynas â'r hawl i brynu a gadwyd, ac oherwydd bod angen llunio rhai eithriadau i'r rheol gyffredinol sy'n cyfyngu'r hawl i brynu.

Roeddem wedi ystyried geirio'r adrannau hyn drwy gyfeirio at 'stoc tai a osodir am y tro cyntaf', ac a dweud y gwir, cafodd drafft cynharach o'r Bil ei gynhyrchu ar sail y geiriad hwnnw. Roedd y diffiniad 'stoc tai a osodir am y tro cyntaf' yn cyfeirio o hyd at stoc nad oedd o anghenraid yn 'stoc tai a oedd eisoes yn bodoli', hynny yw 'stoc tai a osodwyd yn flaenorol'. Felly, nid oedd yn bosibl i osgoi'r cysyniad yn gyfan gwbl. Yn ychwanegol at hynny, roedd ymdrin â chymhlethdodau'r eithriad a'r hawl i brynu a gadwyd yn gymhleth yn gysyniadol oherwydd y geiriad hwnnw. Felly, am y rhesymau hynny, mabwysiadwyd y geiriad arall yn y Bil.

Rwy'n gobeithio bod yr wybodaeth hon yn ddefnyddiol ac edrychaf ymlaen at fynd i gyfarfod y Pwyllgor ar 25 Mai.

Yn gywir

A handwritten signature in black ink, reading "Carl Sargeant". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'C'.

Carl Sargeant AC/AM

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