



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Mesur Tai (Cymru)

2011

MESUR TAI (CYMRU) 2011

Memorandwm Esboniadol i Fesur Tai (Cymru) 2011.

Cafodd y Memorandwm Esboniadol hwn ei baratoi gan Adran yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai Llywodraeth Cynulliad Cymru ac fe'i gosodwyd gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn unol â Rheol Sefydlog 23.18.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i byddai darpariaethau'r Mesur Tai, a gyflwynwyd gennyf fi ar 22 Tachwedd 2010, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Jocelyn Davies AC
Y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio
Yr Aelod Cynulliad sy'n gyfrifol am y Mesur

Mawrth 2011

Tudalen gynnwys

RHAN 1

1. Disgrifiad
2. Y Cefndir Deddfwriaethol
3. Diben y Mesur a'r effaith y bwriedir iddo ei chael
4. Ymgynghori
5. Pŵer i lunio is-ddeddfwriaeth

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

A – Yr Hawl i Brynu

6. Cefndir ac Opsiynau
7. Dadansoddi'r opsiynau, costau a manteision
8. Profion Effaith Penodol

B – Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

9. Cefndir ac Opsiynau
10. Dadansoddi'r opsiynau, costau a manteision
11. Profion Effaith Penodol

12. Adolygu ar ôl gweithredu

Atodiad 1 – Tystiolaeth Ategol

ATODIAD 2 – Nodiadau Esboniadol

RHAN 1

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae Mesur Tai (Cymru) 2011 (“y Mesur”) yn gwneud darpariaeth sy’n ei gwneud yn bosibl i ddarparu tai fforddiadwy mewn modd effeithiol yng Nghymru. Mae i’r Mesur ddwy o elfennau a amlinellir isod.
- 1.2 Bydd y Mesur Tai yn mynd i’r afael â’r ymrwymiad a wnaed yn nogfen clymblaid *Cymru’n Un* i alluogi Gweinidogion Cymru, ar sail cais oddi wrth awdurdod tai lleol, i atal yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Brynu a Gadwyd a’r Hawl i Gaffael a feddir gan denantiaid darparwr tai cymdeithasol yng Nghymru, mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.
- 1.3 Bydd y Mesur hefyd yn rhoi rhagor o bwerau rheoleiddio a phwerau ymyrraeth i Weinidogion Cymru parthed y ddarpariaeth o dai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

2. Y Cefndir Deddfwriaethol

2.1 Caiff y pŵer i lunio Mesurau'r Cynulliad ei ddarparu gan Ran 3 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ("Deddf 2006"). Mae Adran 93 o Ran 3 o Ddeddf 2006 yn galluogi Cynulliad Cenedlaethol Cymru ("y Cynulliad") i lunio Mesurau. Mae Adran 94 yn ei gwneud yn ofynnol i ddarpariaethau Mesur ddod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad.

2.2 Cynhwysir y cymhwysedd y dibynnir arno ar gyfer y Mesur Cynulliad yng Ngorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) 2010¹ ("y Gorchymyn") sy'n diwygio Rhan 1 o Atodlen 5 i Ddeddf 2006 ym Maes 11 (tai) a Maes 12 (llywodraeth leol). Mae Erthygl 2 o'r Gorchymyn yn cynnwys 8 o Faterion newydd, 7 ym maes 11 (Materion 11.2 i 11.8) ac 1 ym Maes 12 (Mater 12.18). Daeth y Gorchymyn i rym ar 22 Gorffennaf 2010.

2.3 Caiff y pŵer dros waredu Tai Cymdeithasol drwy'r Hawl i Brynu, Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd ei gynnwys ym Mater 11.5 fel y'i dyfynnir isod

Mater 11.5

Gwarediadau—

- (a) tai cymdeithasol,
- (b) tir sy'n cael ei ddal neu ei ddefnyddio at ddibenion tai cymdeithasol, neu mewn cysylltiad â thai cymdeithasol, a
- (c) tir y mae darpariaeth yn unrhyw un neu rai o'r deddfiadau canlynol yn gymwys—

- (i) Rhan 2 o Ddeddf Tai 1985;
- (ii) Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985;
- (iii) Pennod 2 o Ran 1 o Ddeddf Tai 1996;
- (iv) Pennod 4 o Ran 1 o Ddeddf Tai 1996;
- (v) Pennod 4 o Ran 2 o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008

(i'r graddau nad yw gwaredu'r tir yn dod o fewn paragraff (a) neu (b) o'r mater hwn).

2.4 Caiff hawl tenantiaid darparwyr tai cymdeithasol i brynu'r eiddo y maent yn byw ynddo ei gynnwys mewn dwy o Ddeddfau Seneddol, Deddf Tai 1985 ("Deddf 1985") a Deddf Tai 1996 ("Deddf 1996"):

- i. Mae Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 yn cynnwys darpariaeth sy'n pennu bod gan denant diogel yr hawl i brynu eu tŷ annedd (yn ddarostyngedig i amodau ac eithriadau). Lle y mae'r landlord yn berchen ar rydd-daliad

¹ OS. 2010/1838

tŷ mae gan y tenant yr hawl i gaffael rhydd-ddaliad y tŷ annedd. Lle nad yw'r landlord yn berchen ar y rhydd-ddaliad neu os mai fflat yw'r tŷ annedd, yr hawl yw cael prydles y tŷ annedd. Caiff eithriadau i'r hawl i brynu eu cynnwys yn Atodlen 5 o Ddeddf 1985 ac nid yw'r hawl i brynu yn berthnasol o dan yr amgylchiadau hynny.

ii. Mae Adran 171A o Ran 5 i Ddeddf 1985 yn amlinellu achosion lle caiff yr hawl i brynu ei gadw (o'r enw yr Hawl i Brynu a Gadwyd). Mae darpariaethau Rhan 5 yn parhau'n berthnasol lle nad yw person bellach yn denant diogel oherwydd bod y landlord wedi gwaredu budd yn y tŷ annedd i berson nad yw'n awdurdod na'n gorff o fewn adran 80 o Ddeddf 1985 (yr amod landlord ar gyfer tenantiaethau diogel). Mae Adran 171B o Ddeddf 1985 yn amlinellu i ba raddau y mae'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn cael ei weithredu a'r personau hynny y mae'r darpariaethau hynny'n berthnasol iddynt. Mae'r Hawl i Brynu a Gadwyd gan y tenantiaid hynny sy'n trosglwyddo o dan drosglwyddiad stoc lle y mae landlord cymdeithasol cofrestredig (fel Cymdeithas Dai) yn cymryd drosodd stoc awdurdod tai lleol. Mae'r tenantiaid yn cadw eu hawl i brynu er gwaethaf y ffaith bod eu landlord wedi newid.

iii. O dan adran 16 o Ran 1 o Ddeddf Tai 1996 mae gan denant annedd yng Nghymru yr hawl i gaffael yr annedd os yw'r landlord yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu'n Ddarparydd Cofrestredig preifat o Dai Cymdeithasol, mae'r denantiaeth yn denantiaeth sicr neu ddiogel, darparwyd yr annedd ag arian cyhoeddus ac mae wedi aros yn y sector eiddo cymdeithasol ar rent ac mae'r tenant wedi bodloni amodau cymhwyso pellach sy'n berthnasol o dan Ran 5 o Ddeddf 1985.

2.5 Yng ngweddill y ddogfen hon mae'r ymadrodd "Yr Hawl i Brynu" yn cynnwys "yr hawl i brynu a gadwyd" a'r "hawl i gaffael".

2.6 Caiff pwerau ynghylch Rheoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu cynnwys ym Materion 11.2 ac 11.3 a atgynhychir isod;

Mater 11.2
Darparwyr tai cymdeithasol.

Mater 11.3
Cyrrff tai cymdeithasol perthnasol.

Dehongli'r maes hwn
Yn y maes hwn —
Ystyr "safle carafán" yw—

- (a) tir y rhoddir carafán neu lety symudol arall (ac eithrio pabell) i sefyll arno er mwyn i bobl fyw ynnddi neu ynddo, a
- (b) tir a ddefnyddir ar y cyd â thir sy'n dod o fewn paragraff (a) o'r diffiniad hwn;

Ystyr "awdurdod lleol" yw cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yng Nghymru;

Ystyr "corff tai cymdeithasol perthnasol" yw person (os nad yw, i'r graddau nad yw, yn ddarparydd tai cymdeithasol) a chanddo swyddogaethau o ran —

- (a) darparwyr tai cymdeithasol, neu
- (b) tai cymdeithasol;

Ond os oes gan y person rai swyddogaethau nad ydynt yn ymwneud â darparwyr tai cymdeithasol neu â thai cymdeithasol, mae person yn gorff tai cymdeithasol dim ond i'r graddau y mae ei swyddogaethau'n ymwneud â darparwyr tai cymdeithasol neu â thai cymdeithasol;

Ystyr "tai cymdeithasol" yw unrhyw dai sy'n cael eu darparu gan ddarparydd tai cymdeithasol;

Ystyr "darparydd tai cymdeithasol" yw—

- (a) awdurdod lleol, a
- (b) person (ac eithrio awdurdod lleol) sy'n —
 - (i) darparu tai i, neu
 - (ii) sydd â swyddogaethau parthed darparu tai i i bobl nad

yw eu hanghenion yn cael eu diwallu'n ddigon da gan y farchnad dai fasnachol; ond mae'r awdurdod neu berson arall yn ddarparydd tai cymdeithasol dim ond i'r graddau y mae ei swyddogaethau'n ymwneud â darparu ac â dyrannu tai."

2.7 Mae pwerau rheoleiddio cyfredol wedi'u rhoi i Weinidogion Cymru gan Ran 1 ac Atodlen 1 i Ddeddf 1996.

Pwerau Rheoleiddio Cyfredol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru

2.8 Mae Deddf Cymdeithasau Tai 1985 yn rhoi nifer o swyddogaethau cyffredinol i Weinidogion Cymru, gan gynnwys swyddogaethau yn adran 75 i:

- Hwyluso perfformiad priodol swyddogaethau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig;

- cynnal cofrestr o landlordiaid cymdeithasol; ac
- arfer goruchwyliaeth a rheolaeth dros bersonau o'r fath.

2.9 Mae Adran 36 o Ddeddf 1996 yn cynnwys darpariaeth yn pennu y gall Gweinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau parthed:

- rheolaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o lety mewn tai;
- y modd y llywodraethir cyrff sy'n landlordiaid cymdeithasol cofrestredig;
- rheolaeth effeithiol o gyrff o'r fath; a
- sefydlu a chynnal hyfywedd ariannol cyrff o'r fath.

2.10 Wrth ystyried a oes angen i gamau gael eu cymryd er mwyn sicrhau y caiff materion landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu rheoli'n briodol neu a oes camymddygiad neu gamreoli wedi digwydd, gallai fod gofyn i Weinidogion Cymru ystyried i ba raddau y dilynwyd y cyfarwyddwyd o dan Adran 36.

2.11 Mae gan Weinidogion Cymru hefyd ystod eang o bwerau o dan ddeddfwriaeth dai sy'n cynnwys y pŵer i wneud penderfyniadau ynghylch safonau perfformiad o ran y ddarpariaeth o dai o dan Adran 34 o Ddeddf 1996 a phwerau penodol o dan Atodlen 1 i'r Ddeddf honno.

2.12 Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ymwybodol o'r ffaith bod Gweinidogion Cymru yn ystyried i ba raddau y dilynwyd yr holl ganllawiau perthnasol wrth asesu a oes angen cymryd camau rheoleiddio.

2.13 Cyhoeddodd Gweinidogion Cymru gyfres o Ganlyniadau Cyflawni ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r Canlyniadau Cyflawni yn amlinellu "Disgwyliadau Allweddol" sy'n egluro sut y mae Gweinidogion Cymru yn disgwyl i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig weithredu yn yr ardaloedd a bennwyd.

2.14 Gydol y Memorandwm Esboniadol hwn mae'r term "Landlord Cymdeithasol Cofrestredig" yn berthnasol i landlordiaid cymdeithasol sydd wedi'u cofrestru â Gweinidogion Cymru yn unol â thelerau Deddf 1996. Gelwir y cyrff hyn yn fwy cyffredin yn "Gymdeithasau Tai". Nid yw pob cymdeithas o'r fath yn dewis cofrestru â Gweinidogion Cymru, gan felly ddod yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Nid yw'r Mesur ond yn berthnasol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chyn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Gweinidogion Cymru sy'n rheoleiddio'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

3. Diben y Mesur a'r effaith y bwriedir iddo ei chael

Yr Hawl i Brynu

Cyflwyniad

3.1 Mae rhaglen lywodraethu 'Cymru'n Un' Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynnwys yr ymrwymiad canlynol -

“Mae llawer o gymunedau'n dioddef pwysau difrifol oherwydd diffyg tai, gyda phrisiau tai'n llawer uwch na chyflogau lleol. Rydym wedi ymrwymo i fynd i'r afael â'r broblem hon yn yr ardaloedd yr effeithiwyd arnynt fwyaf drwy ddefnyddio ein pwerau newydd... Byddwn yn sicrhau bod y Cynulliad yn cael pŵer deddfwriaethol i atal yr Hawl i Brynu mewn ardaloedd lle ceir pwysau oherwydd diffyg tai.”²

3.2 Mae'r Hawl i Brynu wedi arwain at leihad sylweddol yn nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu yng Nghymru gan bobl y mae angen tai arnynt. Ers 1981 mae dros 46% o stoc tai holl awdurdodau tai lleol wedi'i werthu drwy'r Hawl i Brynu. Rhwng 1997 a 2009 bu i nifer y cartrefi ar rent oddi wrth awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ostwng 31,884. Mae nifer yr anheddau sy'n cael eu rhentu oddi wrth un ai awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, fel canran o gyfanswm yr anheddau, wedi lleihau o 20% i 16% mewn ychydig dros ddegawd.

3.3 Dengys amcangyfrifon ynghylch y galw am dai yng Nghymru fod angen 14,200 o unedau ychwanegol yng Nghymru bob blwyddyn hyd 2026. Disgwylir y bydd angen hyd at draean o'r rhain yn y sector tai ar wahân i'r farchnad agored (h.y. tai cymdeithasol). Dengys yr amcangyfrifon hyn fod disgwyl i'r pwysau barhau'n uchel ar draws Cymru oni cheir cynnydd mawr yn y cyflenwad o dai newydd.³

3.4 Mewn rhai ardaloedd, ac yn arbennig o fewn cymunedau gwledig, ychydig iawn o eiddo sydd o fewn y stoc tai cymdeithasol. Cyhoeddodd Sefydliad Joseph Rowntree adroddiad manwl⁴ ym mis Mehefin 2008 sy'n tynnu sylw at angen cynyddol am dai fforddiadwy yng nghefn gwlad Cymru. Mae'r gymhareb prisiau eiddo cyfartalog i enillion blynyddol cyfartalog hefyd yn ddangosydd allweddol o angen. O blith y rhanbarthau gwledig, roedd y gymhareb uchaf yng Ngheredigion (7.3), gyda Phowys yn ail agos (7.1). Sgoriodd Gwynedd, Conwy ac Ynys Môn 6 neu uwch. Dengys yr ymchwil mai'r gymhareb gyfatebol ar gyfer Cymru gyfan yn 2009 oedd 5.4. Dengys y gwerthoedd hyn na all llawer o bobl fanteisio ar dai fforddiadwy a boddhaol o fewn eu cymunedau lleol na gerllaw.

² Cymru'n Un - Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru 27 Mehefin 2007 t 16

³ Yr angen a'r galw am dai yng Nghymru 2006 hyd 2026, Adroddiad i Lywodraeth Cynulliad Cymru

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

⁴ Comisiwn JRF ar Dai Gwledig yng Nghymru – adroddiad terfynol, Mehefin 2008

3.5 Mae nifer y tai cymdeithasol sy'n wag hefyd wedi parhau i leihau wrth i'r pwysau gynyddu ar y stoc tai cymdeithasol sy'n gostwng. Bu i nifer anheddau gwag awdurdodau tai lleol leihau o 4,500 ar ddiwedd Mawrth 2005 i 3,058 ym mis Mawrth 2007, sy'n lleihad o 2.9% i 2%. O blith y 3,058 o anheddau gwag dim ond 573 ohonynt oedd ar gael i'w gosod a byddai llawer o'r rhain wrthi'n cael eu trosglwyddo o un denantiaeth i denantiaeth arall.

3.6 Mae risg y gallai gwerthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu effeithio ar ymdrechion awdurdodau lleol i ddarparu tai fforddiadwy, mewn partneriaeth â Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai mae hi'n arbennig o bwysig i gadw stoc o dai cymdeithasol er mwyn gallu bodloni gofynion pobl sydd ar incymau cymharol isel y mae angen tai arnynt. Er mwyn cynnal lefel y stoc tai cymdeithasol, tra bod camau eraill yn cael eu cymryd, byddai'r Mesur yn galluogi awdurdodau lleol i bennu ardaloedd mewn cais i Weinidogion Cymru am gymeradwyaeth lle y gallai'r Hawl i Brynu gael ei atal am gyfnod penodol (hyd at 5 mlynedd).

3.7 Yr amcan sydd wrth wraidd y Mesur yw rhoi cyfnod gras i ddarparwyr tai cymdeithasol (pan gaiff yr hawliau statudol eu hatal) fel y gall y cyflenwad o dai fforddiadwy yn yr ardal gael ei gynyddu drwy ddulliau eraill. Pan fydd y cyflenwad yn gallu bodloni'r galw yn well a phan fydd y cyfnod atal yn dod i ben bwriedir rhoi'r hawl i denantiaid arfer eu hawliau statudol unwaith eto. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n awyddus i wella'r ddarpariaeth ar gyfer pobl sy'n ddigartref ac y mae angen eiddo arnynt i'w rentu – tra'n cydnabod dyheadau hirdymor y rhai sy'n dymuno prynu eu cartrefi.

3.8 Bwriedir i unrhyw gais i atal yr Hawl i Brynu fod yn seiliedig ar dystiolaeth bendant a dylai gael ei drafod â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a grwpiau tenantiaid lleol cyn iddo gael ei gyflwyno. Byddai Gweinidogion Cymru yn ystyried y cais, gan benderfynu a ddylid atal yr hawliau statudol. Byddai'n rhaid i Awdurdodau Tai Lleol, fel rhan o'r cais, egluro (ymysg pethau eraill) pa gamau yr oeddent yn bwriadu eu cymryd er mwyn lleihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt o fewn eu hardaloedd yn ystod y cyfnod atal. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn Rhan 2 o'r Memorandwm hwn yn dangos y gallai atal yr Hawl i Brynu effeithio ar y farchnad dai leol er y byddai'n diogelu stoc y landlordiaid cymdeithasol sydd ar gael i fodloni'r galw am dai, ac na fyddai ynddo'i hun yn golygu bod rhagor o dai ar gael. O'r herwydd byddai'r Mesur yn caniatáu cyfnod gras pryd y gall y stoc o dai cymdeithasol gael ei chynyddu drwy ddulliau eraill, fel drwy broses gynllunio adran 106.

3.9 Y risg fawr sydd ynghlwm â pheidio â chyflwyno'r ddeddfwriaeth yw y bydd ymdrechion i ehangu'r stoc o dai fforddiadwy sydd ar gael i'w rhentu yn cael eu tanseilio neu eu gwyrddroi yn sgil y ffaith bod eiddo'n parhau i gael ei werthu o dan yr Hawl i Brynu. Bydd hyn yn amharu ar allu awdurdodau lleol i fodloni eu rhwymedigaethau statudol parthed y rhai sy'n cyflwyno'u hunain fel pobl ddigartref, neu ar eu gallu i fodloni galw arall am dai cymdeithasol i'w rhentu y tu hwnt i'r rhwymedigaethau statudol hynny. I'r gwrthwyneb, bydd y

ddeddfwriaeth yn golygu bod amser i gynyddu nifer y tai sydd ar gael i bobl mewn angen.

3.10 Yn fyr, ni all y pŵer i i gyflwyno cais i atal yr Hawl i Brynu ynddo'i hun greu tai fforddiadwy newydd. Serch hynny, gall sicrhau nad yw'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol yn lleihau mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai, tra cymerir camau eraill i ehangu'r ddarpariaeth fel ei bod yn cydfynd yn well â'r galw mewn ardal awdurdod tai lleol.

3.11 Yr amcan polisi yw cynnal y stoc o dai fforddiadwy mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai i'w rhentu gan bobl y mae angen tai arnynt, fel nad yw'n lleihau yn sgil gwerthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu. Cafodd dulliau eraill posibl o gyflawni'r nod hwn eu hystyried gan gynnwys: gostwng ymhellach y disgownt ar gyfer eiddo a werthir trwy'r Hawl i Brynu, er mwyn ei gwneud yn llai ffafriol i denantiaid arfer eu hawl i brynu.

3.12 Byddai'r holl opsiynau hyn yn lleihau nifer yr eiddo a werthir trwy'r Hawl i Brynu, ond yr anfantais sydd ynghlwm â hwy yw y byddent yn tynnu hawliau oddi wrth denantiaid pan nad oes unrhyw dystiolaeth fod eu hardal dan bwysau oherwydd prinder tai a bod yr Hawl i Brynu yn gwaethygu'r pwysau. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn Rhan 2 o'r Memorandwm hwn yn dangos bod y pwysau o ran tai yn amrywio ar draws Cymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd yn cydnabod mai awdurdodau lleol, fel awdurdodau tai strategol, sydd yn y sefyllfa orau i asesu lle y gallai atal yr Hawl i Brynu fod yn ychwanegiad defnyddiol at eu pwerau i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl y mae angen tai arnynt. Am y rhesymau hyn yr opsiwn a ddewisir ar gyfer y Mesur yw rhoi'r pŵer i awdurdodau tai lleol gyflwyno cais i Weinidogion Cymru er mwyn atal yr Hawl i Brynu o fewn ardal benodol sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.

Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Cyflwyniad

3.13 Yn 2007 bu i'r Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio gomisiynu grŵp gorchwyl a gorffen i adolygu Tai yng Nghymru. Dechreuodd y gwaith ym mis Hydref 2007, o dan arweiniad y Cyn Weinidog dros Lywodraeth Leol, Sue Essex. Ym mis Rhagfyr ymunodd Dr Robert Smith, Cyfarwyddwr y Sefydliad Adfywio ym Mhrifysgol Caerdydd a Dr Peter Williams, cyn Ddirprwy Gyfarwyddwr Cyffredinol y Cyngor Benthycwyr Morgeisi. Cafodd canfyddiadau ac argymhellion y grŵp eu cyhoeddi yn 2008.

3.14 Argymhellodd yr adroddiad fod angen diwygio ac uwchraddio'r trefniadau rheoleiddio yng Nghymru ar fyrder;

*"The requirement for more homes and better services is Wales-wide and the regulatory framework needs to ensure there are organisations fit for purpose across Wales delivering it."*⁵

⁵ Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Dai Fforddiadwy - Adroddiad i'r Dirprwy Weinidog Mehefin 2008 t 50
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

3.15 Nod Llywodraeth Cynulliad Cymru yw sefydlu trefn sy'n fwy tryloyw ac sydd â gofynion clir o ran perfformiad a threfniadau cydymffurfio. Bydd y drefn newydd yn sicrhau bod sefydliadau allweddol yn y sefyllfa orau i ymateb i agendâu 'Cymru'n Un' a 'Chreu'r Cysylltiadau'. Bydd yn rhoi rôl gryfach i awdurdodau tai lleol, trigolion a thenantiaid. Bydd y drefn reoleiddio newydd yn cynorthwyo Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i wneud gwell defnydd o'u hadnoddau a bydd yn helpu i sicrhau rhagor o adnoddau oherwydd bydd gan fuddsoddwyr – cyhoeddus a phreifat – ragor o hyder yn y drefn reoleiddio newydd.

3.16 Bydd y gwaith sy'n gysylltiedig â'r drefn reoleiddio newydd yn ategu amcan rhaglen lywodraethu Cymru'n Un sef 'Mae gan bawb yr hawl i gartref fforddiadwy fel perchennog, fel rhan-berchennog neu fel tenant. Mae stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd dda yn sail i gymunedau lleol sy'n ffynnu ym mhob cornel o Gymru'.

Fframwaith Rheoleiddio Newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru

3.17 Yn unol â'r cefndir hwn mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wrthi'n datblygu fframwaith rheoleiddio newydd a modern. Trwy gydweithio'n agos â'r sector ac â rhanddeiliaid eraill mae egwyddorion newydd allweddol wedi'u datblygu â dull newydd o reoleiddio yng Nghymru. Mae ymgynghori eang wedi mynd rhagddo a derbyniwyd adborth cadarnhaol yn ei gylch ynghyd â chefnogaeth i'r dull newydd hwn.

3.18 Mae'r egwyddorion craidd sy'n ategu'r fframwaith rheoleiddio newydd yn ceisio:

- Hyrwyddo atebolrwydd cadarn;
- Darparu dull sy'n canolbwyntio ar y dinesydd;
- Cynnal tryloywder;
- Cynnal annibyniaeth a didueddrwydd;
- Cyflawni dyfarniadau cyson;
- Cyfrannu at adolygu a datblygu polisïau;
- Hyrwyddo llywodraethu a chynllunio effeithiol, gwella a dysgu a rennir ac;
- Ysgogi dull rheoleiddio sy'n strategol yn hytrach na dull dwys o ran adnoddau.

3.19 Mae ystod o ddulliau busnes annibynnol sy'n seiliedig ar ganlyniadau, fel Hunanasesiadau, Adroddiadau blynyddol, Datganiadau Ariannol wedi'u Harchwilio a dangosyddion perfformiad eraill, yn cyd-fynd â'r egwyddorion craidd sydd ynghlwm â rhoi pwyslais cryf a chilir i reolwyr ynghylch perfformiad busnes. Mae'r gwahanol ddulliau yn hysbysu Gweinidogion Cymru ynghylch lefel y perfformiad a gyflawnir drwy Aseiad Rheoleiddio Cymdeithasau Tai.

3.20 Bydd ymatebion priodol yn angenrheidiol ar gyfer yr Aseiad Rheoleiddio. Bydd yr ymatebion hyn yn mynd i'r afael ag ystod a allai fod yn eang iawn, o "gwella a chefnogi" i'r "ymyrraeth reoleiddio" sy'n fwy ffurfiol a lle y ceir tystiolaeth o fethiant ariannol neu fethiant o ran perfformiad. Gallai aseiad gynnwys arolygiadau a gomisiynir yn benodol neu arolygiadau ag iddynt themâu mwy cyffredinol ynghylch agweddau ar gyflawni gwasanaethau ar draws y sector.

3.21 Mae Bwrdd Rheoleiddio cynghorol annibynnol wedi'i sefydlu, yn unol ag argymhelliad adolygiad Essex, er mwyn goruchwyllo'r broses a darparu llinellau atebolrwydd ar gyfer Gweinidogion Cymru. Mae'r Bwrdd yn anstatudol ac mae'n cynnwys cynrychiolwyr o sefydliadau allweddol yng Nghymru a rhai penodiadau cyhoeddus. Bydd hefyd yn creu ffordd gadarn o gasglu sylwadau gan denantiaid.

3.22 Bydd y Bwrdd yn derbyn adroddiad blynyddol oddi wrth Weinidogion Cymru ynghylch cyflawni'r fframwaith rheoleiddio a pherfformiad y sector, ynghyd ag adroddiadau a gwybodaeth arall, a bydd yn gallu darparu cyngor fel y bo'n briodol.

3.23 Mae i sector y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru gyfraniad allweddol at ddarparu tai fforddiadwy. Serch hynny, dros y blynyddoedd diwethaf mae'r sector wedi ymwneud â gweithgareddau adfywio ac â datblygu cymunedau. Amcangyfrifodd astudiaeth a gomisiynwyd gan Community Housing Cymru (CHC) yn 2008 ac a gynhaliwyd gan yr Uned Ymchwil i Economi Cymru fod sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Cymru yn gwario bron i £500m y flwyddyn ac yn darparu 14,000 o swyddi, yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol.

3.24 Er mwyn cynnal y lefel sylweddol hon o fuddsoddiad a sicrhau rhagor o gyllid yn y dyfodol, mae angen cynyddu hyder benthycwyr yn y sector. O'r herwydd, er bod y drefn reoleiddio newydd wedi'i chynllunio i fod yn hyblyg ac ymatebol, mae angen iddi hefyd fod yn ddigon cadarn er mwyn sicrhau bod y sector yn cydymffurfio â'r canlyniadau cyflawni newydd ac yn parhau'n gadarn ac yn hyfyw yn ariannol.

3.25 Mae'r Mesur yn ceisio rhoi pwerau ychwanegol er mwyn hwyluso ymyrraeth ataliol gynnar gan Weinidogion Cymru. Byddai'r pwerau hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i gyfarwyddo'r sefydliad yn y lle cyntaf i gyflwyno mesurau adferol neu gywirol er mwyn sicrhau bod gwasanaethau i denantiaid yn parhau heb fygwth hyfywedd ariannol Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

3.26 Os na fydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ymateb, byddai'r Mesur yn rhoi'r pwerau i Weinidogion Cymru ymyrryd, a lle bo angen, trefnu bod darparydd cymwys addas arall yn mynd i'r afael â'r gwasanaeth.

3.27 Byddai'r Mesur hefyd yn galluogi Gweinidogion Cymru, lle y bo'n briodol, i gyflwyno cosb lle y mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi methu ag ymdrin â rhai pryderon y tynnwyd eu sylw atynt.

Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

3.28 Dylai Gweinidogion Cymru allu ymateb i bob achos o fewn amserlen gymharol fyr er mwyn cyfyngu ar unrhyw niwed i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ei denantiaid a defnyddwyr ei wasanaeth, yn ogystal ag enw da'r sector.

3.29 Mae profiad wedi dangos bod pwerau o'r fath yn ysgogi rheolaeth dda ac yn atal unrhyw gamau niweidiol. O ystyried aeddfedrwydd a phroffesiynoldeb y sector gobeithir y byddai ymyrraeth o'r fath yn brin iawn.

Effeithiau'r ddeddfwriaeth – Yr Hawl i Brynu

3.30 Mae'r adran hon yn crynhoi prif effeithiau'r Mesur. Dylid ei darllen ar y cyd â'r Nodiadau Esboniadol yn Atodiad 2, sy'n darparu esboniad mwy manwl o holl adrannau'r Mesur.

Ceisiadau ar gyfer atal yr Hawl i Brynu

3.31 Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaeth sy'n golygu bod awdurdodau tai lleol yn gallu cyflwyno cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig yn eu hardaloedd am gyfnod o hyd at 5 mlynedd os ydynt wedi ymgynghori am gyfnod o 6 mis cyn cyflwyno'r cais. Os bydd yr awdurdod yn dod i'r casgliad, ar ôl yr ymarfer hwnnw, fod y cyflwr (y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai) yn bodoli, mae'n rhaid i awdurdodau tai lleol gynnwys cyfarwyddyd drafft sy'n pennu i ba ardal y bydd yn berthnasol (boed yr ardal gyfan neu ran ohoni), a yw'r cyfarwyddyd yn berthnasol i dŷ annedd perthnasol, ac os nad ydyw, ddisgrifio'r mathau o dai annedd y bydd y cyfarwyddyd yn berthnasol iddynt. Dim ond awdurdodau tai lleol all gyflwyno cais am gyfarwyddyd gan mai hwy sydd yn y sefyllfa orau i benderfynu a yw cais yn briodol o ran ymdrin â'r ddarpariaeth dai yn eu hardal.

3.32 Mae'n rhaid i gais oddi wrth awdurdod tai lleol ar gyfer atal yr Hawl i Brynu gynnwys fersiwn drafft o'r cyfarwyddyd sy'n;

- Nodi'r ardal y bydd cyfarwyddyd yn berthnasol iddi;
- Nodi a fydd yn berthnasol i bob tŷ annedd perthnasol o fewn yr ardal, ac os nad ydyw, ddisgrifio'r math(au) o dŷ annedd y bydd y cyfarwyddyd yn berthnasol iddo/iddynt;
- Nodi am faint y bydd y cyfarwyddyd yn weithredol, heb fod yn hwy na 5 mlynedd;
- Egluro pam y mae'r awdurdod wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o fod o dan bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli;
- Amlinellu'r rheswm pam y mae'r awdurdod tai lleol yn credu bod y cyfarwyddyd yn ymateb priodol i'w gasgliad bod y cyflwr o fod o dan bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli;

- Egluro pa gamau eraill y mae'r awdurdod yn cynnig eu cymryd er mwyn lleihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt o fewn ei ardal yn ystod y cyfnod pryd y bydd y cyfarwyddyd mewn grym; a
- Disgrifio sut y cyflawnwyd gofynion yr ymgynghoriad.

Ceisiadau a gyflwynir dro ar ôl tro

3.33 Os yw Gweinidogion Cymru wedi gwrthod cymeradwyo cais ar gyfer cyfarwyddyd, ni all awdurdod tai lleol gyflwyno cais am gyfarwyddyd sy'n gyfatebol i raddau helaeth am gyfnod o ddwy flynedd o ddyddiad gwrthod y cais gwreiddiol.

Mae cyfnod o ddwy flynedd hefyd yn berthnasol i gais am gyfarwyddyd sy'n gyfatebol i raddau helaeth â'r un sydd eisoes wedi'i roi – os yw wedi'i amrywio neu ei estyn.

Cyfarwyddyd

3.34 Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaeth sy'n pennu bod yn rhaid i awdurdod tai lleol ystyried unrhyw ganllawiau a gyflwynir yn ysgrifenedig gan Weinidogion Cymru wrth ymarfer swyddogaethau'r awdurdod o dan adrannau 3, 10, 15, 20 a 24.

Ymgynghori cyn cyflwyno cais i atal

3.35 Cyn i awdurdod tai lleol gyflwyno cais parthed ardal, mae'r Mesur yn cynnwys darpariaeth sy'n pennu bod yn rhaid iddo ymgynghori â —

- Phob darparydd tai cymdeithasol y cred yr awdurdod ei fod yn landlord ar dŷ annedd a leolir o fewn ardal yr awdurdod ac y cred yr awdurdod tai lleol y byddai'r cyfarwyddyd yn effeithio arno;
- Cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid yn yr ardal dan sylw y cred yr awdurdod tai lleol y byddai'r atal yn effeithio arnynt;
- Unrhyw awdurdod tai lleol arall y mae ei ardal yn gyfagos i'r ardal y cynigir i'r cyfarwyddyd fod yn gymwys iddi; a
- Phobl eraill y cred yr awdurdod ei bod yn briodol ymgynghori â hwy.

3.36 Wrth ymgynghori â'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gellid ystyried nifer o ffactorau gan gynnwys yr effaith bosibl ar eu cynllun busnes a allai fod yn seiliedig ar yr hyn y rhagwelir y byddant yn ei dderbyn yn sgil gwerthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu.

3.37 Mater i awdurdodau tai lleol fydd penderfynu pa rannau penodol o'u hardaloedd y maent yn dymuno eu cynnwys mewn cais ar gyfer atal Hawl i Bryn neu pa fath(au) o eiddo y byddai cyfarwyddyd yn berthnasol iddo/iddynt, ee cartrefi teulu. Bydd yr hyblygrwydd sydd ynghlwm â'r darpariaethau hyn yn

golygu bod cais i atal yn ddull defnyddiol o fynd i'r afael ag anghenion tai ardaloedd lle y mae'r cyflenwad o gartrefi a'r galw amdanynt yn amrywio.

Hyd y cyfnod atal

3.38 Wrth baratoi cais i atal yr Hawl i Brynu, bydd angen ystyried yr angen i gydbwyso hawliau tenantiaid i arfer yr Hawl i Brynu ag angen personau eraill am dai ar rent. Gallai'r sefyllfa newid dros amser wrth i ymdrechion i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ddwyn ffrwyth. Serch hynny, gallai'r galw newid yn ogystal. O'r herwydd, ni ddylai'r cyfnod atal fod mor hir fel nad yw bellach yn adlewyrchu'r sefyllfa leol. O'r herwydd mae'r Mesur yn caniatáu atal yr Hawl i Brynu am hyd at bum mlynedd.

3.39 Serch hynny, os bydd yr ardal yn parhau i fod o dan bwysau oherwydd prinder tai tuag at ddiwedd y cyfnod atal, er gwaethaf ymdrechion yr awdurdod tai lleol i wella'r cyflenwad, bydd yr awdurdod tai lleol yn gallu cyflwyno cais i estyn y cyfnod atal.

3.40 Gallai'r cais fod yn berthnasol i'r un rhan o ardal yr awdurdod, neu i wahanol ran (e.e. os yw problemau ond i'w cael mewn rhan lai o'r ardal wreiddiol – gweler paragraff 3.26 isod). Defnyddir yr un meini prawf o ran ymgynghori ag a amlinellir ym mharagraff 3.34 ar gyfer penderfynu ynghylch estyn cyfnod atal ag a ddefnyddir ar gyfer cais newydd. Serch hynny, mae'n rhaid i gais ar gyfer estyn cyfnod atal egluro pa gamau eraill sydd wedi'u cymryd gan yr awdurdod ers cyhoeddi'r cyfarwyddyd gwreiddiol er mwyn mynd i'r afael â'r pwysau oherwydd prinder tai.

3.41 Gall awdurdod tai lleol gyflwyno cais i estyn y cyfnod atal ymhellach, ond ni fydd cyfarwyddyd a estynnir yn weithredol ddeng mlynedd o ddyddiad cyhoeddi'r cyfarwyddyd gwreiddiol. Ni all y cyfnod ychwanegol hwn fod yn hwy na phum mlynedd.

3.42 Lle y mae'r Hawl i Brynu wedi'i atal am hyd at ddeng mlynedd, sef yr uchafswm a ganiateir, mae'n rhaid i awdurdod tai lleol aros am ddwy flynedd o'r dyddiad pryd y daeth cyfnod y cyfarwyddyd i ben cyn y gall gyflwyno cais sy'n gyfatebol i raddau helaeth.

Gwneud Penderfyniad

3.43 Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaeth sy'n pennu y gall Gweinidogion Cymru ystyried cais oddi wrth awdurdod tai lleol ar gyfer Cyfarwyddyd i atal yr Hawl i Brynu mewn unrhyw ran o ardal awdurdod tai lleol. Mae'n rhaid iddynt gymeradwyo'r cais os byddant yn cytuno ag asesiad yr awdurdod lleol o'r pwysau oherwydd prinder tai, yn cytuno bod atal yn ymateb priodol ac yn fodlon fod y camau a gynigir yn debygol o gyfrannu at leihad yn yr anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt, ac yn fodlon bod yr awdurdod tai lleol wedi cynnal ymgynghoriad addas.

3.44 Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru gymeradwyo neu wrthod cais o fewn chwe mis i'r dyddiad pryd y gwnaethant benderfynu ystyried y cais.

Os bydd Gweinidogion Cymru'n cymeradwyo cais awdurdod tai leol o dan adran 5, mae'n rhaid iddynt gyhoeddi cyfarwyddyd yn ysgrifenedig sy'n:

- Nodi'n glir yr ardal y mae'n berthnasol iddi;
- Nodi a yw'r cyfarwyddyd yn berthnasol i bob tŷ annedd perthnasol o fewn yr ardal honno;
- Disgrifio'n glir y math(au) o dŷ annedd y mae'r cais yn berthnasol iddo/iddynt os nad yw'r cyfarwyddyd yn berthnasol i bob tŷ annedd;
- Nodi'r cyfnod pryd y bydd yn effeithiol (dim hwy na 5 mlynedd o ddyddiad cyhoeddi'r cyfarwyddyd).

3.45 Byddai'r Hawl i Brynu yn cael ei atal i denantiaid yn yr ardal(oedd) y mae'r Cyfarwyddyd yn berthnasol iddi/iddynt am y cyfnod a bennir. Byddai'r atal hefyd yn berthnasol i denantiaethau newydd os ydynt yn dechrau tra bod cyfarwyddyd mewn grym ac i'r rhai sy'n cyfnewid neu'n olynu tenantiaeth mewn ardal y mae cyfarwyddyd mewn grym yn ei chylch.

Cynyddu a lleihau amrywiadau

3.46 Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaeth sy'n galluogi awdurdodau tai lleol i ofyn am gael newid y cyfarwyddyd er mwyn addasu'r ardaloedd neu'r math o dŷ y byddai'r atal yn berthnasol iddo/iddynt. Mae hyn yn cynnwys y gallu i leihau'r ardal lle y caiff yr Hawl i Brynu ei atal. Bwriad hyn yw ei gwneud yn bosibl i'r broses atal ymateb i newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau lleol.

3.47 Os yw'r awdurdod tai lleol yn cyflwyno cais i amrywio cyfarwyddyd fel ei fod yn berthnasol i ardal neu fath o dŷ, nad oedd yn berthnasol iddo ynghynt (h.y. "amrywiad ehangu"), mae'n rhaid i'r broses ymgeisio a amlinellir yn adran 5 o'r Mesur gael ei dilyn. Mae hyn yn golygu ymgynghori â'r personau hynny a amlinellir yn adran 9(3) o'r Mesur gan gynnwys unrhyw awdurdod tai lleol arall. Os yw'r awdurdod tai lleol yn dymuno lleihau effaith y cyfarwyddyd, nid oes gofyn ymgynghori cyn cyflwyno cais am "amrywiad lleihau".

Effaith y Cyfarwyddyd

3.48 Bydd y cyfarwyddyd yn nodi'r cyfnod pryd y bydd yn weithredol. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu ystyried cais yr awdurdod tai lleol, bydd unrhyw hawliad gan denant i arfer yr hawl i brynu yn parhau oni chaiff ei dynnu yn ôl gan y tenant. Bwriad y ddarpariaeth yw atal nifer fawr o eiddo rhag gorfod cael eu gwerthu o dan y cynlluniau statudol cyn i Weinidogion Cymru gyhoeddi eu penderfyniad.

3.49 Byddai tenantiaid yn cael eu hysbysu ynghylch posibilrwydd atal yr Hawl i Brynu pan fydd yr awdurdod tai lleol yn ymgynghori â grwpiau tenantiaid, yn unol â'r hyn sy'n ofynnol cyn y cyflwynir cais. Serch hynny, tra bod Gweinidogion Cymru yn ystyried cais, ni all y tenant hawlio i arfer yr hawl i brynu o dan adran 122 o Ddeddf Tai 2005 (gweler uchod) a byddai unrhyw

gais i atal yr hawl i brynu sydd wrthi'n cael ei ystyried yn parhau. Golyga hyn os caiff y cais am gyfarwyddyd ei gymeradwyo y bernir na chafodd yr hawliad i arfer yr hawl i brynu ei wneud.

3.50 Os nad yw Gweinidogion Cymru wedi dyfarnu na gwrthod cais am gyfarwyddyd o fewn chwe mis sy'n dechrau ar y dyddiad pryd y penderfynwyd ystyried y cais, caiff yr ataliad ei godi ar y diwrnod ar ôl diwedd y cyfnod hwnnw. Serch hynny, gall Gweinidogion Cymru wneud penderfyniad dilys ar ôl chwe mis.

Cyhoeddi'r Cyfarwyddyd

3.51 Yn dilyn cyhoeddi cyfarwyddyd mae'n rhaid i'r awdurdod tai lleol, cyn gynted ag y bo'n rhesymol arferol, ei gyhoeddi yn y modd mwyaf priodol a chymryd unrhyw gamau rhesymol eraill er mwyn ei ddwyn i sylw'r personau y gallai effeithio arnynt. Mae'n rhaid i'r awdurdod hefyd gymryd camau rhesymol eraill er mwyn dwyn sylw'r bobl berthnasol at gyfarwyddyd, neu gamau i ddirymu cyfarwyddyd.

Effaith y Mesur – Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

3.52 Mae'r adran hon yn crynhoi prif effeithiau'r ddeddfwriaeth. Dylid ei darllen ar y cyd â'r Nodiadau Esboniadol yn Atodiad 2, sy'n rhoi esboniad mwy manwl o holl ddarpariaethau'r Mesur.

3.53 Bydd y Mesur, os caiff ei gymeradwyo, yn rhoi Pwerau Ymyrraeth a Gorfodi i Weinidogion Cymru sy'n debyg i'r rhai a gaiff eu harfer gan yr Awdurdod Gwasanaethau Tenantiaid, sef y corff rheoleiddio parthed Darparwyd Tai Cymdeithasol sydd wedi'u cofrestru yn Lloegr o dan Ddeddf Tai ac Adfywio 2008. Caiff y pwerau a gynhwysir yn y Mesur eu hamlinellu isod;

Ymgymeriad gwirfoddol

3.54 Byddai'r Mesur yn galluogi Gweinidogion Cymru i dderbyn ymgymeriad gwirfoddol oddi wrth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig parthed unrhyw fater yn ymwneud â thai cymdeithasol. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ystyried yr ymgymeriad hwnnw wrth arfer unrhyw bŵer o dan y Mesur. Mae hyn yn creu modd i Weinidogion Cymru bennu problem a gofyn am ymgymeriad gwirfoddol er mwyn ei datrys.

Penodi Rheolwr Dros Dro

3.55 Gallai Gweinidogion Cymru benodi rheolwr dros dro ar gyfer Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ystod moratoriwm ynghylch gwerthu tir y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig mewn achos o ansolfedd. Gall y rheolwr dros dro gael ei benodi er mwyn rheoli materion cyffredinol y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ar gyfer mater penodol. Mae gan Weinidogion Cymru eisoes bwerau o dan Ddeddf 1996 er mwyn cyflwyno moratoriwm

parthed gwerthu tir mewn achos o ansolfedd ond ni all benodi rheolwr yn ystod cyfnod y moratoriwm ar hyn o bryd.

Gwneud safonau'n orfodol ac yn bosibl i'w gorfodi

3.56 Bydd y Mesur yn cryfhau pwerau presennol Gweinidogion Cymru ynghylch safonau. Bwriad y pwerau hyn yw ei gwneud yn bosibl i orfodi'r gofynion y mae gofyn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gydymffurfio â hwy fel y gall camau gael eu cymryd cyn y bydd gofyn ymyrryd.

Arolygiadau

3.57 Byddai'r Mesur yn ei gwneud yn bosibl i Weinidogion Cymru drefnu arolygiadau lle y bo angen er mwyn casglu tystiolaeth. Serch hynny, ni chaiff yr arolygydd fynd i mewn i lety preswyl (p'un a yw'r llety preswyl yn ffurfio'r fangre gyfan sy'n cael ei meddiannu gan y landlord cymdeithasol cofrestredig neu ran yn unig ohoni).

Hysbysiad gorfodi

3.58 Byddai'r Mesur yn galluogi Gweinidogion Cymru i gyflwyno hysbysiad gorfodi i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o dan ystod o amgylchiadau a amlinellir yn y nodiadau esboniadol. Byddai hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i gymryd camau wedi'u targedu er mwyn ei gwneud yn ofynnol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ddatrys problemau penodol. Byddai'r Hysbysiad Gorfodi yn amlinellu ar ba sail y'i cyflwynir ac yn pennu'r camau i'w cymryd gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a'r amserlen y bydd gofyn ei dilyn.

Cosbau

3.59 Mae'r Mesur yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru fel y gallant roi cosb ariannol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o dan wahanol amgylchiadau penodol. Mae'r holl amgylchiadau yn ymwneud â rhyw fethiant gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i gydymffurfio â'r gofynion angenrheidiol. Ni all unrhyw gosb ariannol a roddir fod yn uwch na £5000. Cyn i Weinidogion Cymru gyflwyno hysbysiad cosb mae'n rhaid iddynt roi rhybudd i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (rhaghysbysiad cosb). Bydd y rhybudd yn pennu ar ba sail y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried rhoi cosb a bydd yn nodi a yw Gweinidogion Cymru yn barod i dderbyn ymgymeriad gwirfoddol yn hytrach na rhoi'r gosb.

Iawndal

3.60 O dan y Mesur gallai Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig dalu iawndal i unigolion neu grwpiau penodedig y mae methiant y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i fodloni safonau neu gydymffurfio ag ymgymeriadau wedi effeithio arnynt. Yn yr un modd â chosb, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru roi hysbysiad rhybudd cyn ei gwneud yn ofynnol i iawndal gael ei dalu.

Tendr rheoli

3.61 O dan y Mesur mae Gweinidogion Cymru yn gallu ei gwneud yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig roi eu swyddogaethau rheoli ar dendr os yw Gweinidogion Cymru yn fodlon fod y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi methu â bodloni rhai safonau neu wedi camreoli ei faterion.

Trosglwyddo swyddogaethau rheoli

3.62 Byddai'r Mesur yn galluogi Gweinidogion Cymru i'w gwneud yn ofynnol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig drosglwyddo swyddogaethau rheoli i berson penodol os yw Gweinidogion Cymru'n fodlon fod materion y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi cael eu camreoli neu os byddai trosglwyddo rhai o swyddogaethau rheoli'r Landlord yn debygol o wella'r modd y caiff rhai o'i dai cymdeithasol neu'r cyfan ohonynt eu rheoli.

Penodi rheolwr

3.63 Byddai'r Mesur yn galluogi Gweinidogion Cymru i benodi, neu ei gwneud yn ofynnol i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig benodi unigolyn fel rheolwr y Landlord os yw Gweinidogion Cymru'n fodlon nad yw'r Landlord wedi llwyddo i fodloni rhai safonau neu wedi camreoli ei faterion.

Uno

3.64 O dan y Mesur byddai Gweinidogion Cymru yn gallu trefnu bod Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn uno â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig arall os yw Gweinidogion Cymru'n barnu nad yw'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi bodloni rhai safonau neu wedi camreoli ei faterion.

Cyfyngu ar ddulliau ymdrin

3.65 Mae'r Mesur yn galluogi Gweinidogion Cymru i gyfyngu ar rai dulliau ymdrin y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ystod ymchwiliad. Gall cyfyngiadau gael eu cyflwyno os oes gan Weinidogion Cymru sail resymol dros gredu bod y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi cael ei gamreoli neu er mwyn diogelu buddiannau tenantiaid y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

4. Ymgynghori

Yr Hawl i Brynu

4.1 Ymgwymerodd Cyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth y Cynulliad ag ymgynghoriad eang ei gwmpas ag awdurdodau tai lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a sefydliadau perthnasol eraill ar gyfer Cymru gyfan yn ystod Haf 2008. Roedd y ddogfen ymgynghori hefyd ar gael i'w gweld gan y cyhoedd ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru. Cynhaliodd y gyfarwyddiaeth weithdy yn ogystal er mwyn trafod y cynigion polisi â sampl o randdeiliaid ar 8 Gorffennaf 2008.

4.2 Gellir gweld y ddogfen ymgynghori a chrynodeb o'r ymatebion drwy ddilyn y ddolen ganlynol:

<http://new.wales.gov.uk/consultations/closed/housing/suspendrighttobuy/?lang=CY>

4.3 Mae'r crynodeb o'r ymatebion yn rhestru'r sefydliadau a wahoddwyd yn benodol i ymateb. Derbyniwyd 22 o ymatebion erbyn y dyddiad cau. Cafwyd 9 o ymatebion oddi wrth awdurdodau tai lleol, 9 oddi wrth gymdeithasau tai ac ymatebodd Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru, Cyngor ar Bopeth Cymru, Shelter Cymru a Chartrefi Cymunedol Cymru yn ogystal.

4.4 Yn ogystal â'r 22 o ymatebion hyn, ymatebodd Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru drwy nodi eu bod yn croesawu'r ffaith eu bod wedi'u cynnwys yn yr ymgynghoriad ond nid oeddent yn ymateb yn benodol i ymgynghoriadau ynghylch materion y byddai'n fwy priodol i gyrff mantell arbenigol ymateb iddynt.

4.5 Yn gyffredinol roedd yr ymatebwyr yn cytuno â'r cynigion a amlinellwyd o fewn y ddogfen ac mae'r Mesur yn cynnwys safbwyntiau rhanddeiliaid. Er enghraifft, cytunai'r ymatebwyr y dylai'r cynigion fod yn berthnasol i denantiaethau diogel a sicr ac mai dim ond awdurdodau tai lleol ddylai allu cyflwyno ceisiadau.

4.6 Bu i'r ymatebwyr bwysleisio pwysigrwydd ymgynghori â grwpiau tenantiaid cyn cyflwyno cais i atal; o'r herwydd mae'r Mesur wedi'i ddrafftio i adlewyrchu pwysigrwydd ymgynghori. Cytunai'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr y dylai ymgeiswyr allu penderfynu pa fathau arbennig o eiddo y dylid atal yr hawl i'w prynu ac nid oedd unrhyw gonsensws ynghylch eithrio mathau arbennig o eiddo. O'r herwydd mae'r Mesur yn adlewyrchu'r safbwyntiau hyn.

4.7 Teimlai'r rhan fwyaf o bobl a ymatebodd i'r ymgynghoriad fod pum mlynedd yn gyfnod rhesymol ar gyfer atal yr hawl i brynu ac y dylid caniatáu i'r cyfnod gael ei estyn am hyd at bum mlynedd arall. Bu i'r ymgynghoriad holi a ddylai Gweinidogion Cymru allu, yn ôl eu disgrisiwn, amrywio maint yr ardal neu'r math o dŷ a gynhwysir yn y cais. Teimlai'r ymatebwyr na ddylai

Gweinidogion Cymru fod â'r disgresiwn hwn ac mae'r Mesur yn adlewyrchu'r safbwynt hwn.

4.8 Yn dilyn yr ymgynghoriad ffurfiol yn 2008 cafodd y cynigion ar gyfer y Mesur eu cyflwyno i Fwrdd y Rhaglen Tai ar 20 Medi 2010. Mae Bwrdd y Rhaglen Tai yn cynnwys ystod eang o randdeiliaid o'r sector tai, gan gynnwys cynrychiolwyr o sefydliadau tenantiaid ac awdurdodau tai lleol. Bu i'r bwrdd gymeradwyo'n unfrydol ddarpariaethau'r Mesur.

Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

4.9 Deilliodd y gwaith o ddatblygu Fframwaith Rheoleiddio newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru o Adroddiad Essex.⁶ Daeth yr adroddiad ar ôl ymarfer ymgynghori eang â'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, tenantiaid a sefydliadau tenantiaid ynghyd â benthyccwyr gan gynnwys y Cyngor Benthyccwyr Morgeisi. Gellir gweld argymhellion Adroddiad Essex ynghylch datblygu fframwaith newydd ar gyfer Rheoleiddio, sy'n cynnwys safbwyntiau rhanddeiliaid, ym Mhennod 4⁷ o'r adroddiad.

4.10 Ym mis Ebrill 2009 aeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ati i ymgynghori'n eang ynghylch yr egwyddorion a'r elfennau allweddol o ddatblygu fframwaith newydd ar gyfer Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y ddogfen ymgynghori "Datblygu Fframwaith Rheoleiddio Modern ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru".

4.11 Cafodd ymrwymiad Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddatblygu fframwaith rheoleiddio modern a darparu'r capasiti a'r adnoddau mewnol angenrheidiol ei groesawu gan yr holl ymatebwyr. Teimlai'r ymatebwyr at ei gilydd yn ogystal fod cydnabyddiaeth galonogol i'r ffaith y gallai egwyddorion craidd y fframwaith newydd arfaethedig greu llwyfan cadarn ar gyfer datblygiadau ac y dylai'r elfennau allweddol greu cyfres gynhwysfawr o gamau gweithredu ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Gweinidogion Cymru. Mae crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad hwn ar gael yma:

<http://wales.gov.uk/consultations/housingandcommunity/regulatoryframework/?lan=cy>

4.12 Fel rhan o'r broses o ddatblygu fframwaith rheoleiddio modern, cynhaliwyd dau ymgynghoriad pellach. Mae'r ymgynghori parhaus yn adlewyrchu'r modd y datblygwyd y fframwaith drwy gydweithredu â'r sector tai. Roedd yr ymgynghoriadau, ym mis Rhagfyr 2009 a mis Mawrth 2010 yn canolbwyntio ar Safonau Perfformiad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Yn sail i'r safonau hynny fydd y pwerau ymyrraeth a gorfodi a geir yn y Mesur. Datblygodd canlyniadau'r ymgynghoriadau hyn yn gyfres o Ganlyniadau Cyflawni (neu safonau) ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol

⁶ Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Dai Fforddiadwy – Adroddiad i'r dirprwy weinidog dros Dai Mehefin 2008

⁷ <http://cymru.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/essexreview/?lang=cy>

Cofrestredig. Derbyniodd y Canlyniadau Cyflawni hyn wybodaeth drwy ymgynghoriad ond hefyd fe'u lluniwyd ar y cyd gyda Chartrefi Cymunedol Cymru, y corff ymbarel ar gyfer Tai Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru.

Canlyniadau Cyflawni

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

4.13 Gwnaeth nifer o safbwyntiau, amodau a phryderon pwysig, ynghyd â rhai themâu cyffredin allweddol, ddeillio o'r ymarfer ymgynghori, ac fe'u hadlewyrchir yn natblygiad parhaus y fframwaith ac mewn ymgynghoriadau pellach, sef:

- Sicrhau nad yw hunanasesu yn broses gyfarwyddol, eithr yn broses sy'n caniatáu dulliau lleol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol;
- Pennu safonau clir ar gyfer gwasanaethau sy'n sail i hunanasesu a gwerthuso;
- Hyrwyddo'r her o ddatblygu capasiti byrddau a'u grymuso i fynd ati i hunanasesu a chyflwyno newidiadau;
- Sefydlu pwyslais allweddol ar hyfywedd ariannol a threfniadau rheoli ariannol o fewn prosesau hunanasesu ac Aseu Rheoleiddio;
- Sicrhau y caiff rôl galluogi strategol awdurdodau tai lleol parthed tai, ynghyd â chysylltiadau â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, eu hadlewyrchu'n briodol;
- Sicrhau bod y fframwaith yn ei gwneud yn bosibl i werthuso ymwneud Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig â strategaethau a mentrau cymunedol ehangach a'u cyfraniad atynt; ac
- Ystyried posibilrwydd rheoleiddio pob math o dŷ cymdeithasol mewn modd mwy cyfannol.

4.14 Yn ddiweddar cynhaliwyd ymgynghoriad pellach i'r dull o weithredu ar gyfer gwneud dyfarniadau ar berfformiad.⁸ Unwaith eto, mae'r ymgynghoriad hwn yn dangos ymrwymiad i weithio gyda'r sector er mwyn llunio fframwaith rheoleiddio cadarn. Mae'r tîm rheoleiddio wedi ymrwymo i adolygu'r effaith a gaiff y fframwaith yn ystod ei flwyddyn gyntaf a chaiff hyn ei gwblhau o fewn 18 mis a hynny mewn cydweithrediad â Chartrefi Cymunedol Cymru a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

4.15 Mae'r pwerau a gaiff eu cynnwys yn y Mesur yn cefnogi datblygiad fframwaith rheoleiddio modern ar gyfer tai yng Nghymru. Fel rhan o'r

8

fframwaith mae cyfres o ganlyniadau cyflawni wedi'u creu ar gyfer y sector. Mae'r Mesur yn ategu'r canlyniadau hyn â phwerau a gynlluniwyd i sicrhau bod y safonau uchaf posibl yn cael eu cyflawni.

5. Pŵer i lunio is-ddeddfwriaeth

5.1 Mae'r Mesur yn cynnwys darpariaethau ar gyfer llunio is-ddeddfwriaeth. Mae *Tabl 1* yn amlinellu mewn perthynas â phob darpariaeth:

- y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo;
- ar ba ffurf y caiff y pŵer ei arfer;
- pa mor briodol yw'r pŵer a ddirprwywyd;
- y weithdrefn a ddefnyddir (cadarnhaol, negyddol, dim gweithdrefn) os o gwbl.

Tabl Un – Crynodeb o'r pwerau ar gyfer llunio is-ddeddfwriaeth

Adran	Pŵer wedi'i roi i	Ffurf	Pa mor briodol ydyw	Gweithdrefn	Y rheswm dros y weithdrefn
6/13/17/22 (Cyfarwyddyd parthed cais)	Gweinidogion Cymru	Cyfarwyddyd	Addas fel cadarnhad o benderfyniad i atal (neu estyn cais i atal) neu ehangu neu leihau'r ardal neu'r math o eiddo yn yr ardal mewn ymateb i gais oddi wrth un neu fwy o awdurdodau tai lleol yng Nghymru.	Dim gweithdrefn	Rhoi penderfyniad gan Weinidog i awdurdod tai lleol ynghylch cais yr awdurdod.
34 (pŵer i wneud darpariaeth ganlyniadol)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Addas fel gorchymyn gan fod y ddarpariaeth yn ymwneud â manylion technegol diwygiadau i ddeddfwriaeth	Penderfyniad negyddol ac eithrio Adran 34(3)(a) sy'n ddarostyngedig i'r weithdrefn Penderfyniad Cadarnhaol lle y mae'r	Mae Adran 34(3) (a) yn gofyn am ddiwygiad canlyniadol i Ddeddf Seneddol neu Fesur Cynulliad

			h y gallai fod eu hangen yn sgil newidiadau a wneir yn y Mesur.	Gorchymyn yn diwygio, diddymu neu dirymu unrhyw ddarpariaeth o Ddeddf Seneddol neu Fesur Cynulliad Cenedlaethol Cymru.	drwy'r weithdrefn penderfyniad cadarnhaol. O ran darpariaethau canlyniadol eraill, mae'r weithdrefn negyddol yn briodol.
36 (Cychwyn)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Addas fel Gorchymyn gan fod y ddarpariaeth yn ymwneud â'r ffaith bod Rhannau 1-4 o'r Mesur yn dod i rym ar ddyddiad i'w benderfynu gan Weinidogion Cymru.	Dim Gweithdrefn.	Mae'n arferol nad yw gorchymynion cychwyn yn ddarostyngedig i unrhyw weithdrefn.
59 [lefel y Gosb]	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Addas ar gyfer pwerau llunio gorchymynion gan eu bod yn cyd-fynd â bwriad y Mesur a byddant yn caniatáu diwygiadau yn y dyfodol os bydd angen.	Cadarnhaol	Mae'r ffaith bod y ddarpariaeth hon yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio'r gosb uchaf yn golygu bod y weithdrefn gadarnhaol yn briodol.

RHAN 2

6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Mae Aseiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i gwblhau yn unol â Rheol Sefydlog 23.18 ar gyfer y Mesur.

A. Yr Hawl i Brynu

Cefndir ac Opsiynau

6.2 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn adlewyrchu'r costau a'r manteision eang sy'n gysylltiedig â'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael (Hawl i Brynu⁹/Hawl i Gaffael¹⁰) a pholisi i'w atal mewn ardaloedd lle y mae'r galw'n uchel. Serch hynny, dylid nodi y bydd yr union effaith yn dibynnu ar ba awdurdodau tai lleol fydd yn cyflwyno cais i'w atal a pha awdurdodau lleol fydd yn derbyn yr hawl i'w atal. Os na fydd awdurdodau tai lleol unrhyw ardaloedd yn cyflwyno cais i atal y polisi ni fydd unrhyw effaith, costau na manteision yn deillio o'r ddeddfwriaeth. Bydd yn ofynnol i awdurdodau tai lleol asesu costau a manteision atal yn eu hardal os byddant yn dewis cyflwyno cais am statws ardal sydd o dan bwysau.

6.3 Yn ogystal â'r ansicrwydd o ran union nifer yr ardaloedd a fydd yn cael atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael mae ansicrwydd hefyd o ran y farchnad dai a'r amodau economaidd ehangach. Wrth i'r economi geisio gwella o effeithiau'r dirwasgiad mae'n anodd rhagweld a fydd y farchnad dai (ac yn bwysicach y gwerthiant o dai cymdeithasol) yn dychwelyd i'r lefelau cyn y dirwasgiad. O'r herwydd nid ydym wedi ceisio amcangyfrif yr effeithiau ariannol. Golyga hyn fod yr asesiad effaith hwn yn dangos y prif feysydd y bydd costau a manteision ynghlwm â hwy ac yn ystyried y goblygiadau o ran dosbarthiad.

Y cyd-destun economaidd

6.4 Cafodd y wasgfa gredyd a'r dirwasgiad dilynol effaith sylweddol ar y cyflenwad o dai a'r galw am dai o fewn y sector preifat a'r sector tai cymdeithasol. Bu i'r galw am dai'r sector preifat leihau wrth i gredyd fynd yn fwy drud, gan greu sefyllfa lle roedd morgeisi'n cael eu dognu.¹¹ Bu i'r galw am dai'r sector preifat leihau ymhellach yn dilyn ansicrwydd ynghylch diogelwch swyddi a'r amodau economaidd ehangach a ddeilliodd o'r dirwasgiad. Mae'r ansicrwydd yma'n debygol o barhau yn dilyn y cydgrynhoi ariannol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y DU yng Nghyllideb 2010. Rhagwelir

⁹ Mae'r cynllun Hawl i Brynu yn galluogi tenantiaid diogel awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu eu cartref am bris gostyngol. Amrywia'r disgowntiau drwy'r cynllun Hawl i Brynu o 32% i 70%, hyd at uchafswm o £16,000. Bydd y disgownt yn dibynnu ar y math o eiddo sydd dan sylw a'r amser a dreuliyd fel tenant tŷ cymdeithasol.

¹⁰ Mae Hawl i Gaffael yn rhoi hawl i denantiaid cymwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig brynu eu cartrefi os cawsant eu darparu gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol, neu eu trosglwyddo o awdurdod lleol ar ôl mis Ebrill 1997. Rhoddir disgownt safonol o 25% o werth yr eiddo ar y farchnad, hyd at uchafswm cyffredinol o £16,000. Nid yw Hawl i Gaffael yn berthnasol i rai mathau o eiddo ac nid yw'n berthnasol mewn ardaloedd gwledig penodol.

¹¹ Yn ôl y Cyngor Benthycwyr Morgeisi cyrhaeddodd gwerth benthyca morgeisi gros tua £12.6 biliwn ym mis Rhagfyr 2008, i lawr 11% o £14.2 biliwn ym mis Tachwedd a 47% ym mis Rhagfyr 2007. Dywedodd y cwmni ymchwil eiddo Hometrack fod 28.3% o aelwydydd ifanc sy'n gweithio wedi'u prasio allan o'r farchnad yn sgil cyfraddau morgeisi sy'n cynyddu ac amodau benthyca mwy llym.

yn ogystal y bydd rhagor o alw am dai cymdeithasol yn sgil cynnydd yn nifer yr eiddo sy'n cael eu hadfeddiannu¹².

6.5 Yn sgil lleihad yn y galw am dai'r sector preifat, gwelwyd gostyngiad ym mhrisiau cyfartalog tai yn ystod y dirwasgiad¹³. Cafodd hyn effaith ar y cyflenwad newydd o gartrefi. Yn ôl y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC) lleihaodd nifer y cartrefi newydd y dechreuwyd eu hadeiladu yng Nghymru 60% yn ystod 2008. Yn 2007 derbyniodd y Cyngor 8,764 o geisiadau oddi wrth adeiladwyr a oedd yn adeiladu cartrefi newydd; ond 12 mis yn ddiweddarach lleihaodd y nifer i 3,640. Daeth tiffeddianwyr (gan gynnwys y sector cyhoeddus) yn fwy cyndyn i werthu eu safleoedd hyd nes y byddai gwerth tir ac eiddo'n cynyddu unwaith eto. Roedd llawer o ddatblygiadau bellach yn economaidd anhyfyw, gan arwain at gyflenwad llai o gartrefi'r sector preifat a chartrefi fforddiadwy a gwblhawyd drwy gytundebau Adran 106.

6.6 Wrth i gyflwr yr economi wella mae disgwyl i brisiau tai godi eto, gan arwain at gynnydd yn nifer y cartrefi newydd a gaiff eu cwblhau. Serch hynny, erys cryn ansicrwydd ynghylch i ba raddau y bydd yr economi'n gwella.

Y Cefndir

6.7 Bu i Adolygiad Barker (2004) dynnu sylw at faterion posibl a allai fod ynghlwm â'r diffyg cyflenwad o gartrefi yn y DU ac anallu'r farchnad i ymateb. Tynnwyd sylw yn benodol at y goblygiadau a ddeilliodd o'r diffyg cartrefi addas a fforddiadwy. Gallai cyflenwad annigonol o gartrefi fforddiadwy arwain at gostau cymdeithasol ac economaidd. Mae fforddiadwyedd sy'n gostwng yn dueddol o fod yn gysylltiedig ag anwadalrwydd prisiau tai, a all arwain at ansefydlogrwydd macro-economaidd, wrth i newidiadau mewn prisiau tai effeithio ar benderfyniadau aelwydydd ynghylch gwario. Gallai prinder tai fforddiadwy mewn ardal benodol hefyd effeithio ar yr economi a'r gymuned leol os na chaiff anghenion tai gweithwyr allweddol eu bodloni. Yn ogystal, gall diffyg cartrefi fforddiadwy arwain at orlenwi, lle y mae teuluoedd yn byw mewn llety nad yw'n bodloni eu hanghenion: gallai hefyd fod cynnydd posibl yn nifer y bobl ddigartref.

6.8 Dengys amcangyfrifon ynghylch y stoc o anheddau ostyngiad cyson yn nifer yr anheddau y mae awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arnynt. Mae'r rhaniad rhwng anheddau awdurdodau tai lleol ac anheddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gymhleth yn sgil y ffaith bod cyfran helaeth o stoc awdurdodau tai lleol wedi'i throsglwyddo'n wirfoddol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd (mae **tabl A** yn Atodiad 1 yn darparu rhagor o fanylion). Mewn ychydig dros ddegawd mae nifer yr anheddau a gaiff eu rhentu gan un ai awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fel canran o gyfanswm yr

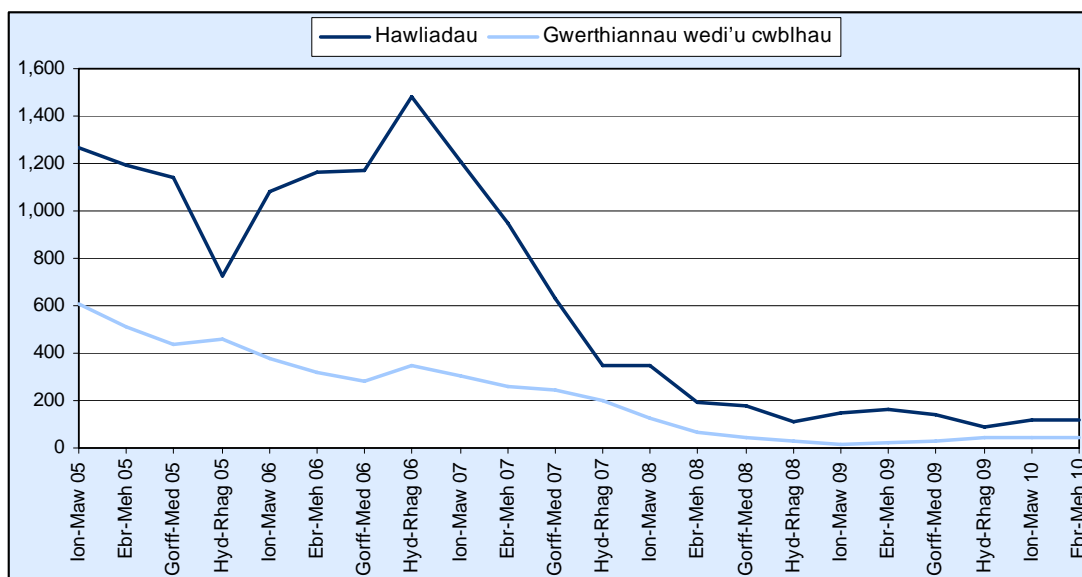
¹² Roedd nifer yr hawliadau adfeddiannu yn 2008 3.6% yn uwch nag yn 2007 a thua 35% yn uwch nag ydoedd yn 2009.

¹³ Yn ystod 2008 gostyngodd prisiau tai cyfartalog (y sector preifat) yng Nghymru dros 12%.

anheddau wedi lleihau o 20% i 16%¹⁴ (gweler **tabl B** yn Atodiad 1). Ers 1981 mae dros 46% o holl stoc tai awdurdodau lleol wedi'i gwerthu drwy'r cynllun Hawl i Brynu. Yn unol â'r disgwyl mae cryn amrywiaeth ar draws ardaloedd awdurdodau tai lleol Cymru. Fel y dengys **tabl A** yn Atodiad 1, yn Nhorfaen y ceir y ganran isaf o anheddau sy'n eiddo i berchen-feddiannwyr. Mae **Ffigwr A** yn Atodiad 1 yn dangos bod cydberthynas rhwng cyfran y tai cymdeithasol mewn ardal awdurdod tai lleol ag amddifadedd. Awgryma hyn y bydd unrhyw newid mewn deddfwriaeth parthed yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael nid yn unig yn cael gwahanol effaith ar draws gwahanol ardaloedd ond gall hefyd fod â goblygiadau o ran dosbarthiad. Caiff hyn ei drafod yn nes ymlaen wrth i'r opsiynau gael eu hadolygu.

6.9 Un o'r prif resymau dros leihad yn nifer yr anheddau gan awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yw'r cynnydd yn nifer y cartrefi a gaiff eu gwerthu, yn bennaf oll o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Tra bod nifer y cartrefi a werthir drwy'r Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael wedi lleihau dros y blynnyddoedd diwethaf yn sgil dirwasgiad y DU (gweler **Ffigurau 1 a 2**), ers 1999 mae dros 33,500 o unedau tai cymdeithasol wedi cael eu gwerthu, 92% ohonynt drwy'r Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gaffael. Cynrychiola hyn 13.5% o gyfanswm stoc tai awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym 1999.

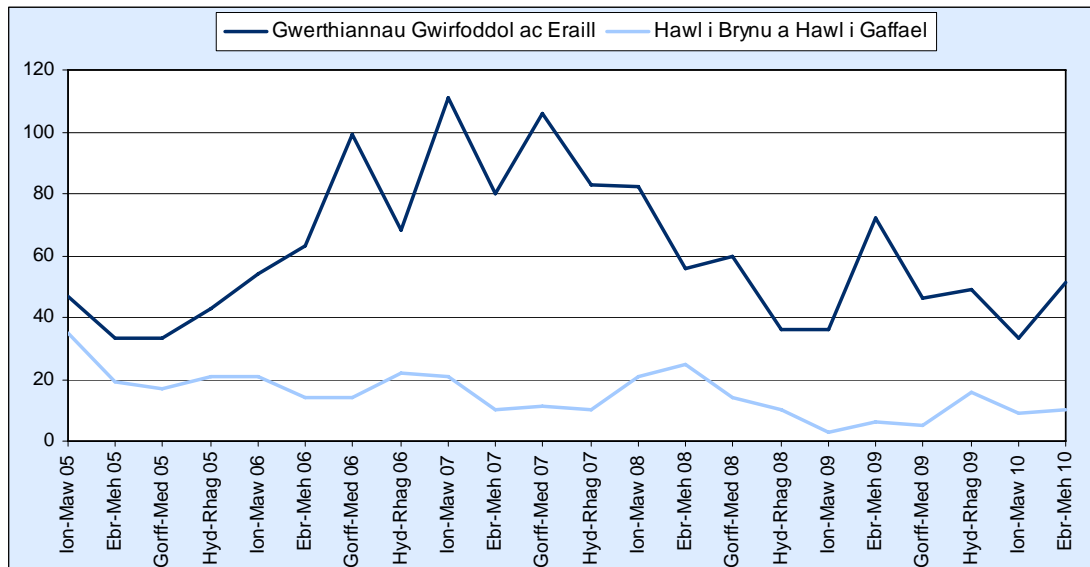
Ffigwr 1: Nifer yr hawliadau a'r gwerthiannau drwy Hawl i Brynu o fewn awdurdodau tai lleol



Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

¹⁴ Ym 1971 roedd tua 28% o'r cartrefi ar rent yn eiddo i'r awdurdodau lleol, ac roedd 55% yn eiddo i berchen-feddiannwyr. Roedd yr 16% arall yn eiddo i'r sector preifat.

Ffigwr 2: Gwerthiant o anheddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig



Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

6.10 Mae peth tystiolaeth sy'n dangos y gall yr Hawl i Brynu effeithio ar y gymysgedd o eiddo tai cymdeithasol, wrth i'r Hawl i Brynu gael ei arfer yn fwy aml ar gyfer cartrefi teulu mwy yn hytrach nag ar gyfer fflatiau. Er enghraifft, yn 2007/08 tai oedd 88.8% o'r aelwydydd a gafodd eu gwerthu drwy'r Hawl i Brynu yng Nghymru. Gallai hyn olygu na fydd rhai aelwydydd yn gallu manteisio ar dai cymdeithasol sy'n addas ar gyfer eu hanghenion mewn rhai ardaloedd. Serch hynny, er bod y stoc gyffredinol o dai cymdeithasol wedi lleihau, mae'r stoc o dai cymdeithasol yn ôl maint wedi bod yn gymharol sefydlog yng Nghymru ar y cyfan, fel y dengys **Tabl C** yn Atodiad 1. O'r herwydd gallai'r effaith hon fod yn gymharol fechan. Serch hynny, mae lleihad bach wedi digwydd yn stoc yr awdurdodau unedol o gartrefi â 3 o ystafelloedd gwely. Mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig stoc gymharol gytbwys o eiddo â 1, 2 a 3 o ystafelloedd gwely. Serch hynny, mae cryn amrywiaeth yn stoc y gwahanol awdurdodau tai lleol o eiddo.

6.11 Dim ond un agwedd ar y farchnad dai yw gwerthiant. Cafodd dros 6,000 o anheddau newydd eu cwblhau yn 2009-10, sy'n ostyngiad o'i gymharu â blynyddoedd blaenorol (Mae **Tabl D** yn Atodiad 1 yn darparu rhagor o fanylion). Roedd y sector preifat yn gyfrifol am y rhan fwyaf o'r cyflenwad newydd ar y farchnad ac ychydig iawn o gartrefi a gwblhawyd gan awdurdodau tai lleol. Dengys y data chwarterol diweddaraf (Ch2 2010) gynydd o 35 y cant yn nifer y cartrefi newydd a gychwynnir o'i gymharu â'r un amser y llynedd. Nifer y cartrefi newydd a gychwynnwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig oedd y ffigur chwarterol uchaf am 10 mlynedd. Er gwaethaf y cynnydd hynny, mae nifer y cartrefi newydd a gychwynnir yn parhau'n is na'r lefelau cyn y dirwasgiad.

6.12 Mae'r asesiad effaith hwn yn canolbwyntio ar y cyflenwad o dai fforddiadwy. Yn dilyn Adolygiad Essex (2008) cafodd targed o ddarparu 6,500 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol rhwng 2007 a 2011 ei bennu gan Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

Lywodraeth Cynulliad Cymru. Rhwng 2007-08 a 2008-09 cafodd 65% o'r cartrefi fforddiadwy hynny eu cwblhau¹⁵. Cafodd llawer iawn o'r cyflenwad newydd (78% ar gyfartaledd) ei ddarparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, a ariannwyd yn bennaf gan Grant Tai Cymdeithasol. Tra bydd y cyflenwad newydd hwn o dai fforddiadwy yn cyfrannu at leddfyr pwysau o ran y galw am dai mae cryn amrywiad yn y tai fforddiadwy newydd sydd ar gael, sy'n golygu na fydd rhai pwysau lleol yn cael eu lleddfyr (gweler **Ffigwr B** yn Atodiad 1).

6.13 Bydd amodau'r farchnad dai breifat yn un o'r ffactorau a fydd yn gyfrifol am nifer y gwerthiannau drwy'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Un o nodweddion yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yw'r disgownt sydd ar gael lle y gall eiddo gael ei brynu am lai na'r gwerth ar y farchnad. Amrywia'r disgowntiau hyn o 32% i 70% o werth yr eiddo, yn ddarostyngedig i uchafswm cyffredinol o £16,000¹⁶. Dylid nodi bod y ffaith bod disgownt ar gael yn rhan bwysig o'r polisi Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael er mwyn cynorthwyo prynwyr tro cyntaf a'r berchenogaeth o gartrefi yn fwy cyffredinol.

6.14 Yn amlwg gall prynu'r eiddo y mae aelwydydd yn eu rhentu ar hyn o bryd fod yn ddewis deniadol yn lle prynu cartref ar y farchnad breifat, ac yn arbennig pan fydd prisiau tai preifat yn uchel o'u cymharu ag incymau lleol. Mae **Tabl 1** yn dangos data ynghylch fforddiadwyedd¹⁷ ac mae'n dangos bod fforddiadwyedd wedi gwaethygu dros y blynyddoedd diwethaf yn sgil prisiau tai sy'n cynyddu o'i gymharu â chynnydd mewn incwm. Mae rhagor o bwysau ar rai ardaloedd awdurdodau tai lleol yng Nghymru. Serch hynny, mae'r gymhareb hon yn berthnasol i aelwydydd sy'n gweithio yn unig; mae lefelau uchel o anweithgarwch economaidd mewn rhai ardaloedd (ac yn arbennig yng Nghymoedd De Cymru) yn golygu na all cyfran uchel o aelwydydd yn yr ardaloedd hyn fanteisio ar y farchnad dai breifat. Mae'r galw am dai cymdeithasol yn debygol o amrywio'n sylweddol rhwng awdurdodau unedol. Mae **Ffigwr C** yn Atodiad 1 yn dangos bod prisiau tai cyfartalog yng Nghymru wedi cynyddu ar gyfradd gyflymach nag ar draws y DU yn gyfan ers 2002.

¹⁵ I gael rhagor o fanylion gweler Darpariaeth Tai Fforddiadwy yng Nghymru, 2007-08 a 2008-09, Bwletin Ystadegol 38/2010, Llywodraeth Cynulliad Cymru.

¹⁶ Bydd y disgownt yn dibynnu ar y math o eiddo (e.e. tŷ neu fflat) a'r amser a dreulir fel tenant landlord cymdeithasol.

¹⁷ Gellir mesur fforddiadwyedd tai mewn nifer o ffyrdd. Dull cyffredin ydy edrych ar y gymhareb prisiau tai chwarterel is i incymau chwarterel is. Dewis arall ydy mesur cymarebau blaendal i incwm a chymarebau taliadau i incymau. Dylid nodi yma fod data'r DU yn dangos taliadau morgais fel canran o incwm ar y lefel isaf eto neu'n agos ati. Serch hynny, bydd gwella fforddiadwyedd ar y mesur hwn ond yn helpu'r rheini sydd un ai â morgais neu'r rhai sy'n gallu cael morgais ar adeg pan y mae'r blaendal cyfartalog sy'n ofynnol wedi bod yn cynyddu (25% o werth yr eiddo gan amlaf).

Tabl 1: Fforddiadwyedd o ran prisiau tai

	Cymhareb pris ty chwarterel is i enillion chwarterel is (a) (b) (c)	
	2002	2009
Ynys Môn	3.5	6.2
Gwynedd	3.6	6.1
Conwy	4.1	6.4
Sir Ddinbych	3.5	5.9
Sir y Fflint	3.3	5.6
Wrecsam	3.7	5.4
Powys	4.1	7.1
Ceredigion	3.9	7.3
Sir Benfro	4.4	7.0
Sir Gaerfyrddin	2.7	5.5
Abertawe	3.1	5.4
Castell-nedd Port Talbot	2.5	..
Pen-y-bont ar Ogwr	3.2	4.9
Bro Morgannwg	4.1	6.3
Caerdydd	4.9	6.4
Rhondda Cynon Taf	2.1	4.0
Merthyr Tudful	1.8	..
Caerffili	2.9	4.5
Blaenau Gwent	2.0	3.5
Torfaen	2.7	5.2
Sir Fynwy	4.9	7.4
Casnewydd	3.4	5.3
Cymru	3.3	5.4

.. Data ddim ar gael

- (a) Mae'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (ABOE) yn seiliedig ar sampl o 1 y cant o swyddi gweithwyr. Caiff gwybodaeth am enillion ac oriau ei chasglu'n gyfrinachol oddi wrth gyflogwyr. Nid yw'n cynnwys pobl hunan-gyflogedig nac ychwaith weithwyr na thalwyd yn ystod y cyfnod cyfeirio. Cyflwynir gwybodaeth ym mis Ebrill bob blwyddyn. Mae'r ystadegau a ddefnyddir yn enillion gan unigolion llawn amser a leolir yn y gweithle.
- (b) Cesglir data drwy gyfartaledd symudol dros 2 chwarter. Gwneir hyn oherwydd mae data ABOE yn berthnasol i fis Ebrill bob blwyddyn felly er mwyn cael data chwarterol cyfatebol am brisiau tai o'r Gofrestrfa Tir rydym yn defnyddio dau chwarter cyntaf y flwyddyn.
- (c) Caiff y pris eiddo/incwm 'chwarterel isel' ei bennu drwy roi'r holl brisiau eiddo/incymau yn nhrefn yr isaf yn gyntaf. Mae'r 25 y cant isaf o brisiau/incymau oddi tano'r chwarterel isaf; mae'r 75 y cant uchaf uwchlaw'r chwarterel isaf.

Diben y Polisi a'r Effaith y Bwriedir Iddo ei Chael

6.15 Amcanion y polisi yw:

- Cadw'r stoc o dai cymdeithasol ar gyfer tenantiaid;
- Annog awdurdodau tai lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

6.16 Dengys y cefndir uchod fod gwerthiannau drwy'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi cyfrannu at y lleihad yn nifer yr unedau tai cymdeithasol yng Nghymru. Bydd lleihad yn y stoc o dai cymdeithasol yn lleihau'r cyflenwad o eiddo sydd ar gael i'w rhentu gan bobl y mae angen tai arnynt.

6.17 Er gwaethaf y cynnydd diweddar yn nifer y cartrefi fforddiadwy sy'n cael eu cwblhau, nid yw nifer y cartrefi sy'n cael eu cwblhau gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau tai lleol wedi llwyddo i wneud iawn am nifer y cartrefi a werthir. Rhan o'r rheswm am arafwch y broses gwblhau yw y gall awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig golli unrhyw unedau newydd os cânt eu prynu gan denantiaid o dan yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael, gan olygu nad yw landlord yn elwa ar ei fuddsoddiad¹⁸.

6.18 Serch hynny, yn groes i hyn yw'r risg na fydd awdurdodau tai lleol na landlordiaid cymdeithasol eraill mor abl i gynyddu'r stoc o dai cymdeithasol os byddant yn gweld lleihad yn yr incwm a arferai ddeillio o werthu¹⁹. Serch hynny, nid yw awdurdodau unedol yn gallu defnyddio'r holl refeniw o werthiant i gynyddu eu stoc o dai cymdeithasol. Bydd 75% o'r swm a dderbynnir yn cael ei neilltuo ar gyfer Gofyniad Ariannu Cyfalaf tybiannol yr awdurdod. Effaith hyn yw gostyngiad yn y taliadau cymwys ar gyfer cymorthdaliadau cyfalaf, sy'n arwain at gynnydd yng nghymorthdaliadau negyddol y Cyfrif Refeniw Tai sy'n daladwy i Drysorly Ei Mawrhydi dros nifer o flynyddoedd. Ymhellach, dros y blynyddoedd diwethaf mae cyfran sylweddol o'r arian sy'n deillio o werthu eiddo awdurdodau unedol yng Nghymru yn cael ei fuddsoddi mewn atgyweiriadau sylweddol o'r stoc tai, yn hytrach nag mewn tai fforddiadwy newydd i gymryd lle'r rhai a werthir drwy'r Hawl i Brynu²⁰.

6.19 Ynghyd â'r opsiynau polisi a amlinellir yn yr asesiad effaith hwn, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn parhau â nifer o bolisiau sy'n ceisio cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r polisiau hynny'n cynnwys cymorth grant, defnyddio adeiladau gwag a hwyluso rhagor o dai fforddiadwy i gael eu cwblhau drwy'r system gynllunio. Wrth i'r polisiau hynny gael eu datblygu, beth bynnag y bo'r opsiynau polisi a gaiff eu hasesu yn yr asesiad effaith hwn, nid ydym yn cynnwys unrhyw fanteision a allai ddeillio o'r

¹⁸ Bu i Ddeddf Tai 2004 estyn y cyfnod pryd yr oedd yn rhaid i ryw ran o'r disgownt gael ei had-dalu petai'r eiddo'n cael ei ailwerthu, o 3 blynedd i 5 mlynedd. Mae hyn yn debygol o leihau'r cymhelliant i gyn denantiaid sydd wedi arfer yr Hawl i Brynu i ailwerthu, o leiaf yn y tymor byr.

¹⁹ Er y bydd parhad incwm o rent am eiddo, ynghyd â gwerth y stoc tai cymdeithasol ar y farchnad, yn gwneud iawn am hyn i raddau

²⁰ Wilcox. S (2008), A Financial Evaluation of the Right to Buy, A Report to the National Assembly for Wales.

polisiau eraill hynny oni ragwelir y bydd opsiynau parthed yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael effaith wahanol ar bolisiau tai eraill.

Y Sail Resymegol dros Ymyrraeth y Llywodraeth

6.20 Y sail resymegol dros ymyrraeth y Llywodraeth yw natur y methiannau o fewn y farchnad sy'n gysylltiedig â thai, ac yn arbennig yng nghyd-destun tai cymdeithasol.

6.21 Ar ochr llai drud y farchnad gellid barnu bod tai yn ysgogi manteision cymdeithasol ehangach. Mae'r manteision cymdeithasol ehangach hynny gan amlaf yn ymwneud ag iechyd, gan y gall tai o gyflwr gwael olygu bod clefydau'n lledu²¹. Tra bod y mathau hynny o fanteision cymdeithasol ehangach yn fwy cysylltiedig ag economïau llai blaengar, mae'n wir o hyd mai tai cymdeithasol yw'r unig ddewis i rai yn lle digartrefedd o ryw fath. Mae tai cymdeithasol yn sicrhau y gall pobl fyw mewn cartrefi o safon uchel o ran eu dyluniad, iechyd, diogelwch, effeithlonrwydd ynni a'r lle sydd ynddynt.

6.22 Gall y ddarpariaeth o dai hefyd fod yn gysylltiedig â ffactorau yn ymwneud â phontio'r cenedlaethau. Gall hyn ddigwydd os yw'r gyfradd gostyngol gymdeithasol yn is na'r gyfradd breifat. O dan amgylchiadau o'r fath mae penderfyniadau unigol yn dueddol o bwysleisio rhagor o wariant tymor byr gan ddefnyddwyr tra bod cymdeithas yn gyffredinol yn galw am ddyraniadau mwy hirdymor. Gan amlaf bydd unigolion yn ystyried gwerth manteision tai drostynt eu hunain ynghyd â becwêdd i'r genhedlaeth nesaf tra bydd cymdeithas fel arfer yn ystyried gwerth manteision tai am sawl cenedlaeth i ddod. O'r herwydd nid yw unigolion yn gwerthfawrogi buddsoddiadau mwy hirdymor gymaint ag y mae cymdeithas, sy'n arwain at danfuddsoddi mewn tai.

6.23 Gellir ymdrin â'r ddau ffactor allanol hynny drwy ddarparu tai cymdeithasol a buddsoddi yn nhai'r sector cyhoeddus.

²¹ Gan amlaf nid yw unigolion yn ystyried y manteision cymdeithasol ehangach pan fyddant yn gwneud penderfyniadau ynghylch tai. Er enghraifft, ni fydd unigolion fel arfer yn ystyried y manteision i bobl eraill os bydd llai o glefydau'n lledu wrth i iechyd unigolion wella yn sgil unrhyw welliannau yng nghyflwr eu tai. Ceir rhagor o fanylion ynghylch cost cymdeithasol ehangach tai annigonol yn, 'Social Impact of Poor Housing' Ecotec 2010.

7. Opsiynau

7.1 Caiff yr opsiynau polisi canlynol eu hystyried parthed y cynigion a amlinellir yn y Mesur:

- **Opsiwn 1:** Dim ymyrraeth. Dim newid i'r polisi presennol parthed yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ('gwneud dim');
- **Opsiwn 2:** Lleihau'r disgownt sydd ar gael i denantiaid sy'n prynu eiddo;
- **Opsiwn 3:** Atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael mewn ardaloedd lle y mae galw uchel am dai.

7.2 Caiff y tri opsiwn eu hamlinellu isod, a cheir dadansoddiad pellach o bob un ohonynt yn yr adran ddilynol o'r asesiad effaith.

Opsiwn 1: 'Gwneud Dim'

7.3 Cafodd Opsiwn 1 ei ystyried fel yr achos cyfeirio, ac mae'n golygu gwneud dim, lle na wneir unrhyw newidiadau i'r polisi Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Ni fydd tenantiaid yn wynebu unrhyw gyfyngiadau ychwanegol o ran eu gallu i brynu'r cartref y maent yn ei rentu uwchlaw'r cyfyngiadau sydd eisoes yn eu lle. Disgwylir y bydd nifer yr unedau tai cymdeithasol a werthir yn parhau ar lefel sy'n adlewyrchu'r galw ac amodau'r farchnad dai ehangach.

Opsiwn 2: Lleihau'r disgownt sydd ar gael i denantiaid sy'n prynu eiddo

7.4 Mae Opsiwn 2 yn cynrychioli'r opsiwn canol lle gorfodir rhyw fath o gyfyngiad er mwyn ceisio lleihau nifer yr unedau o dai cymdeithasol a werthir ac er mwyn annog buddsoddiad mewn tai cymdeithasol. Ar hyn o bryd mae'r disgowntiau'n amrywio o 32% i 70% o werth yr eiddo ar y farchnad, yn ddarostyngedig i uchafswm o £16,000²². Gall Gweinidogion Cymru leihau'r disgownt drwy'r pwerau cyfredol i wneud is-ddeddfwriaeth; nid yw defnyddio deddfwriaeth sylfaenol yn ofynnol ar gyfer opsiwn 2. Mae'r disgownt mwyaf eisoes wedi'i leihau o'r uchafsymiau blaenorol o £50,000 a £24,000 a gyflwynwyd ym 1989 ac 1999. Os caiff y disgownt mwyaf ei leihau eto rhagwelir y byddai hi'n llai deniadol i brynu drwy'r cynllun Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Byddai hyn yn golygu bod y stoc o dai cymdeithasol yn parhau uwchlaw'r hyn a ddisgwylir â'r opsiwn "gwneud dim". Mae disgwyl hefyd i Opsiwn 2 annog cyflenwad ychwanegol o unedai tai cymdeithasol newydd.

Opsiwn 3: Atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai.

7.5 Opsiwn 3 yw'r opsiwn sy'n golygu'r ymyrraeth fwyaf. Â'r opsiwn hwn gall awdurdodau tai lleol y mae eu hardaloedd dan bwysau difrifol oherwydd

²² Bydd y disgownt yn dibynnu ar y math o eiddo dan sylw a'r amser a dreulir fel tenant tai cymdeithasol.

prinder tai atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Yn amlwg bydd yr opsiwn hwn yn golygu na chaiff unrhyw eiddo ei werthu drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn yr ardaloedd hynny a disgwylir iddo hefyd annog buddsoddiad mewn tai cymdeithasol gan awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Serch hynny, mae rhai opsiynau deinamig ynghlwm â'r opsiwn hwn gan y bydd effaith yr opsiwn hwn yn dibynnu ar hyd y cyfnod y bydd gwerthu drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn cael ei atal. Caiff y mater hwn ei drafod mewn rhagor o fanylder yn yr adran nesaf.

Cyfrifo'r Costau a'r Manteision

7.6 Caiff y tri opsiwn polisi eu gwerthuso o safbwynt y costau a'r manteision cyffredinol sydd ynghlwm â hwy. Un o'r anawsterau sy'n gysylltiedig ag amcangyfrif effaith y tri opsiwn yw'r ansicrwydd ynghylch nifer yr eiddo a werthir drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael (gweler **Ffigurau 1 a 2**). Bydd yr ansicrwydd hwn ynghlwm â'r tri opsiwn. Mae ansicrwydd yn gysylltiedig ag atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael mewn ardaloedd lle y mae galw uchel am dai yn ogystal. Gwneir y penderfyniad i atal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar sail asesiad o gyflwr y farchnad dai leol a'r galw am dai cymdeithasol. Mae'n anodd iawn rhagweld y ddwy agwedd hyn, sy'n golygu y bydd yn anodd iawn amcangyfrif effaith opsiwn 3.

7.7 O ystyried yr ansicrwydd a amlinellir uchod nid yw'n bosibl nodi'r union gostau a'r manteision sydd ynghlwm â phob opsiwn. Mae'r dadansoddiad ar gyfer pob opsiwn yn ystyried yr effaith debygol ar lefel ansoddol sy'n tynnu sylw at unrhyw effeithiau o ran dosbarthiad.

7.8 Byddai cyflwyno pob opsiwn polisi yn debygol o effeithio ar ddau o brif categorïau:

- Defnyddwyr (h.y. tenantiaid a darpar denantiaid); a
- Darparwyr tai cymdeithasol (Awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig).

Yr effaith ar Ddefnyddwyr

7.9 Bydd yr effaith ar y defnyddiwr yn dibynnu ar y math o ddefnyddiwr sydd dan sylw. Bydd pob opsiwn polisi yn effeithio ar ddefnyddwyr sy'n rhentu unedau tai cymdeithasol ar hyn o bryd ac sy'n awyddus i brynu drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael. Bydd yr opsiwn gwneud dim yn golygu na fydd y sefyllfa yn newid, gan alluogi'r rhai sy'n dymuno prynu'r eiddo y maent yn ei rentu i wneud hynny. Bydd y costau i'r grŵp hwn o ddefnyddwyr a fydd yn deillio o opsiynau 2 a 3 yn deillio o gyfyngu ar eu gallu, un ai o ran fforddiadwyedd yn sgil disgowntiau llai neu gyfyngiad dros dro ar eu hawl i brynu/caffael, i fod yn berchen ar eu cartrefi. Bydd hyn yn effeithio ar allu'r defnyddwyr hynny i gynyddu eu hasedau, yn lleihau eu gallu i drosglwyddo eiddo o genhedlaeth i genhedlaeth a bydd yn golygu eu bod yn llai tebygol o elwa ar unrhyw ecwiti posibl a allai ddeillio o'r ffaith bod prisiau tai wedi cynyddu.

7.10 Ceir hefyd grŵp o ddefnyddwyr y mae arnynt angen tai cymdeithasol i'w rhentu. Efallai nad ydynt yn gallu rhentu oddi wrth awdurdodau tai lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan nad oes digon o gyflenwad ar gael. Mae disgwyl i barhad yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael leihau'r cyflenwad o unedau tai cymdeithasol, gan olygu na all rhai defnyddwyr rentu tai cymdeithasol. Cynrychiola hyn gost i ddefnyddwyr gan y bydd yn rhaid iddynt gael eu cartrefu mewn tai dros dro²³ neu fod yn ddigartref. Mae disgwyl i Opsiynau 2 a 3 arwain at gynnydd yn y cyflenwad o unedau tai cymdeithasol i'w rhentu drwy ddwy sianel. Yn gyntaf, gallai tenantiaid a fyddai wedi prynu eu huned tai cymdeithasol ar rent ddewis prynu cartref yn y farchnad breifat. Yn ail gallai opsiynau 2 a 3 arwain at gynnydd yn nifer y tai cymdeithasol newydd a gwblheir, gan na fydd tenantiaid mor debygol o brynu'r unedau hyn yn sgil cyfyngiadau o ran fforddiadwyedd a'r gallu i brynu eu cartref ar rent²⁴.

Yr effaith ar ddarparwyr tai cymdeithasol

7.11 Bydd pob opsiwn yn effeithio ar ddarparwyr tai cymdeithasol. Cyfrifon ariannol darparwyr tai cymdeithasol fydd yn ysgwyddo baich yr effeithiau hyn fwyaf, a bydd yn effeithio ar y cyflenwad o dai cymdeithasol. Gellir rhannu'r effeithiau hyn yn effeithiau tymor byr ac effeithiau mwy hirdymor.

7.12 Yn y tymor byr bydd opsiynau sy'n cyfyngu ar werthu eiddo drwy Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn arwain at golled mewn incwm o werthu. Y pris gwerthu cyfartalog ar gyfer eiddo a werthir gan awdurdod tai lleol o dan yr Hawl i Brynu rhwng Ebrill a Mehefin 2010 yw £71,935 (gan gynnwys disgownt o tua £16,000) O ran awdurdodau tai lleol, caiff 75% o werth yr incwm a geir o werthu ei neilltuo ar gyfer Gofyniad ariannu Cyfalaf tybiannol yr awdurdod. Effaith hyn yw cynnydd yn y taliadau ar gyfalaf sy'n daladwy i Drysorlys Ei Mawrhydi dros nifer o flynyddoedd. O'r herwydd, er bod gwerthu eiddo yn cynyddu incwm awdurdodau tai lleol, dim ond 25% o'r refeniw hwn o werthu (swm cyfartalog o tua £18,000) sydd ar gael ar gyfer ariannu gwariant parhaus sy'n gysylltiedig â thai. Ymhellach, awgryma'r dystiolaeth y cafodd cyfran sylweddol o'r refeniw a ddeilliodd o werthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu ei ddefnyddio ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r stoc bresennol yn hytrach nag ar gyfer buddsoddi mewn cwblhau cartrefi newydd.²⁵ O ran Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae'n rhaid i'r holl refeniw o werthu eiddo gael ei gredydu i'r Gronfa Gyllid sy'n deillio o waredu eiddo. Gall cyllid a roddir yn y

²³ Gall tai dros dro fod ar sawl ffurf: cynlluniau prydlesu gan y sector preifat, llochesau, hosteli a Gwely a Brecwast. Nododd adroddiad gan y Swyddfa Archwilio Genedlaethol (ar gyfer Lloegr) y gall llety dros dro fod yn opsiwn drud o'i gymharu ag atebion tai cymdeithasol mwy hirdymor. Ceir rhagor o fanylion yn yr adroddiad llawn 'More than a roof: Progress in tackling homelessness' Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol 2005

²⁴ Nid ydym yn disgwyl gweld effaith sylweddol ar y cyflenwad o dai newydd yn y farchnad breifat o ganlyniad uniongyrchol i'r opsiynau a gaiff eu hystyried yma. Mae'n bosibl y gallai cynnydd yn y cyflenwad o dai cymdeithasol leihau'r galw am dai preifat, gan felly leihau'r cyflenwad. Serch hynny, mae'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn cynyddu oherwydd bod cyfyngiadau parthed Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael a gallai'r cyfyngiadau hynny gynyddu'r galw am dai preifat gan na all tenantiaid tai cymdeithasol brynu eu heiddio ar rent a gallent brynu o'r farchnad breifat yn lle hynny.

²⁵ Wilcox. S (2008), A Financial Evaluation of the Right to Buy, A Report to the National Assembly for Wales.

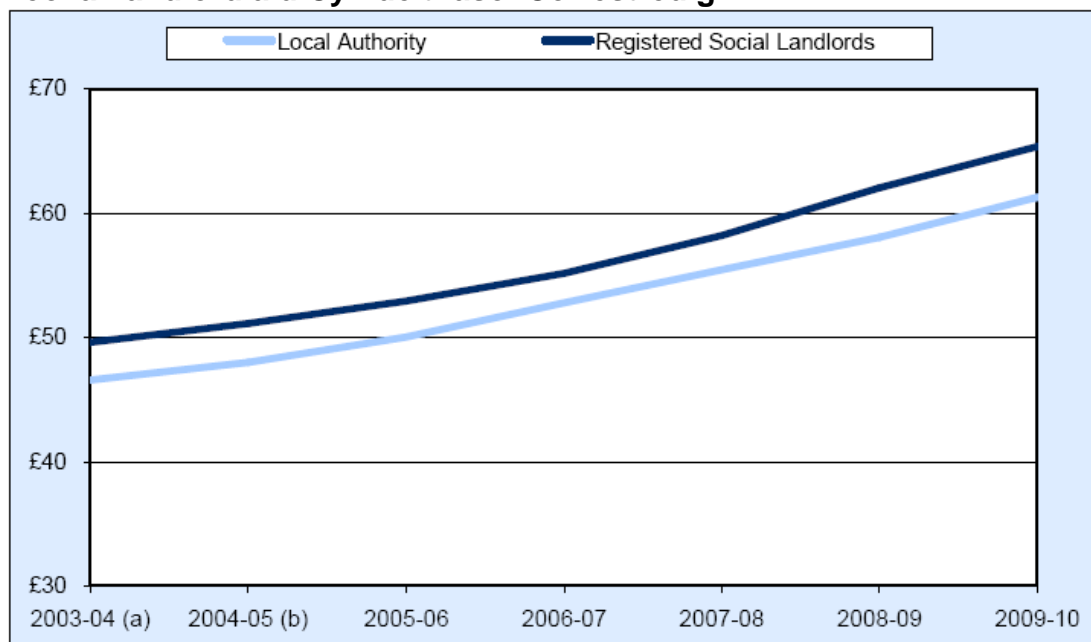
Gronfa hon ond cael ei ddefnyddio ar gyfer darparu eiddo i'w rhentu yn lle'r eiddo a werthwyd. O'r herwydd mae'r refeniw yn cael ei ailfuddsoddi yn y cyflenwad o dai cymdeithasol. Mae hi'n anodd amcangyfrif yr effaith net ar y cyflenwad tymor byr o dai. Serch hynny, yn sgil y cyfyngiadau y mae awdurdodau tai lleol yn eu hwynebu a'r dystiolaeth fod y stoc o dai cymdeithasol wedi parhau i leihau er gwaethaf cynnydd yn nifer yr eiddo a werthir, mae disgwyl y bydd cynnal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn arwain at leihad yn y cyflenwad o unedau tai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu.

7.13 Yn yr hirdymor mae disgwyl i opsiynau sy'n cyfyngu ar allu tenantiaid i brynu eu cartrefi arwain at gynydd yn nifer y cartrefi newydd a gwblheir gan fod cartrefi newydd lawer iawn yn llai tebygol o gael eu gwerthu drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.

7.14 Mae gwerthu unedau tai hefyd yn golygu nad yw landlordiaid cymdeithasol yn atebol am y costau cynnal a chadw a'r costau rheoli parhaus sy'n gysylltiedig â meddu ar unedau tai cymdeithasol. Tra gall y rhan fwyaf o'r costau rheoli gael eu hystyried fel costau sefydlog, bydd y costau cynnal a chadw yn dibynnu ar nifer yr unedau tai cymdeithasol. Bydd gwerthu unedau tai cymdeithasol yn arwain at ostyngiad yn y costau cynnal a chadw parhaus. Er y bydd y costau hyn yn lleihau bydd gostyngiad yn yr incwm o rent a bydd cost ynghlwm â gweinyddu'r gwerthiant o eiddo.

7.15 Mae Ffigur 3 yn dangos bod rhenti cyfartalog wedi cynyddu tua 30 y cant rhwng 2003-04 a 2009-10. Mae rhenti awdurdodau tai lleol yn parhau'n is na'r rhenti a godir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac mae'r rhent wythnosol cyfartalog am y ddwy ddeliadaeth ychydig dros £63 yr wythnos²⁶.

Ffigur 3: Rhenti wythnosol cyfartalog am holl anheddau awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig



²⁶ Ni chaiff data ynghylch rhenti'r sector preifat eu cadw'n ganolog yng Nghymru. Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

Ffynhonnell: Ffurflenni WHO15 blynyddol oddi wrth awdurdodau tai lleol a ffurflenni RSL1 blynyddol oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

(a) Nid yw rhenti awdurdodau tai lleol ar gyfer 2003-04 yn cynnwys data ynghylch Sir Benfro

(b) Nid yw rhenti awdurdodau tai lleol ar gyfer 2004-05 yn cynnwys data ynghylch Merthyr Tudful

7.16 Mae cyfran sylweddol o gostau cynnal a chadw yn gysylltiedig â'r gofyn i bob landlord cymdeithasol fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) erbyn 2012. Amcangyfrifir y bydd y costau sydd ynghlwm â bodloni SATC a'i chynnal rhwng 2005 a 2035 tua £3.3 biliwn²⁷. Canfuwyd ei bod yn ofynnol buddsoddi swm sylweddol o arian yn y dechrau er mwyn bodloni targed 2012, gyda chost cyfartalog amcangyfrifol fesul annedd o £11,000 (£1,600 y flwyddyn) hyd 2012 yn erbyn cost parhaus o £700 y flwyddyn fesul annedd hyd at 2035.

7.17 Mae SATC wedi rhoi cryn bwysau ar gyllid tai llawer o awdurdodau tai lleol. Amrywia cost cyfartalog pob annedd er mwyn bodloni SATC a'i chynnal rhwng y gwahanol awdurdodau tai lleol ac nid yw cyllidebau tai mewnol rhai ohonynt yn ddigonol ar gyfer bodloni'r costau hynny. O'r herwydd, mae nifer o awdurdodau tai lleol wedi trosglwyddo eu stoc tai cymdeithasol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar sail cynllun busnes sy'n golygu eu bod yn bodloni SATC a hefyd yn cyflawni lefelau rhent derbyniol ar gyfer tenantiaid²⁸.

7.18 Y cwestiwn allweddol ar gyfer yr asesiad effaith hwn yw'r effaith y gall gwerthiant eiddo ei chael ar gyllid landlordiaid cymdeithasol. Dros y tymor byr mae'r gofyn i fodloni SATC wedi golygu nad yw'r incwm o rent (a ffynonellau eraill o incwm) yn ddigonol ar gyfer talu costau bodloni SATC (sy'n esbonio pam y mae cymaint o stoc tai awdurdodau tai lleol wedi'i throsglwyddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig). O'r herwydd bernir bod prisiad negyddol i lawer o stoc tai awdurdodau tai lleol. Serch hynny, dros y tymor canol mae'n allweddol mai'r sefyllfa waethaf yw fod unedau tai cymdeithasol yn ariannu eu hunain lle y mae'r incwm o rent yn uwch na'r costau rheoli a'r costau cynnal a chadw. Fel arall, bydd y gwaith cynnal a chadw yn cael ei ohirio a/neu bydd y rhent yn cynyddu. Ar gyfer yr asesiad effaith hwn byddwn yn cymryd yn ganiataol fod i unedau tai cymdeithasol werth net positif a bod gwerthu'n golygu bod awdurdodau tai lleol/Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn colli incwm net.

7.19 Dylid nodi na ddisgwylir i awdurdodau tai lleol na Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod ar eu hennill yn sgil unrhyw opsiwn o safbwynt gwneud elw²⁹. Bernir y bydd unrhyw refeniw sy'n deillio o un ai werthu neu'r incwm net dros gostau ar gyfer cynnal a chadw'r stoc tai yn cael ei

²⁷ Prosiect ymchwil Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), Safon Ansawdd Tai Cymru ac Adnewyddu Tai Cymdeithasol: Adroddiad ar Fodel Costau (SJRRR 4/05)

²⁸ Adeg ysgrifennu'r asesiad hwn roedd 10 o awdurdodau (o blith 22) wedi trosglwyddo eu stoc i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

²⁹ Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u sefydlu fel mudiadau nad ydynt yn gwneud elw.

hailfuddsoddi mewn cwblhau cartrefi newydd neu ei fuddsoddi mewn eiddo presennol.

Opsiwn 1 – ‘gwneud dim’

Yr effaith ar ddefnyddwyr

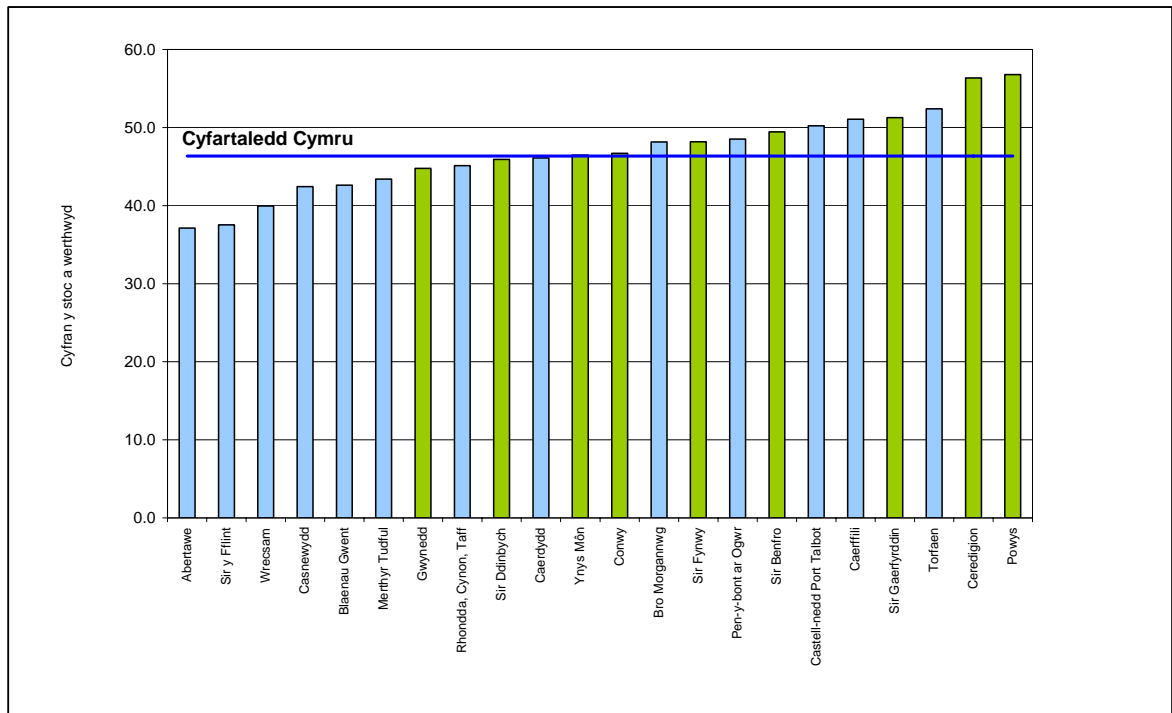
7.20 Mae **Tabl B** yn Atodiad 1 yn dangos bod crynswth stoc tai awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi syrthio'n gyson dros y degawd diwethaf. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae'r gostyngiad wedi arafu rhywfaint yn sgil lleihad yn nifer yr unedau tai cymdeithasol a werthir a chynnydd yn nifer y cartrefi newydd a gwblheir. Mae'n amlwg fod nifer y cartrefi a werthir yn gysylltiedig ag amodau economaidd ehangach, ac yn wir disgwylir i'r lleihad yn ystod y dirwasgiad diweddar (gweler **Ffigurau 1 a 2**) wyrdroi wrth i'r economi wella. Mae nifer y cartrefi newydd a gwblheir hefyd yn gylchol iawn ond mae'r nifer wedi parhau ar y lefelau cyn y dirwasgiad yn sgil y polisi i gwblhau 6,500 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol erbyn 2011. Dengys amcangyfrifon ynghylch y galw am dai yng Nghymru fod angen 14,200 o unedau ychwanegol yng Nghymru bob blwyddyn hyd at 2026, a disgwylir i dros draean o'r rhain fod yn dai fforddiadwy. Dengys yr amcangyfrifon hynny y bydd galw mawr am dai ar draws Cymru oni bai y ceir cynnydd mawr yn y cyflenwad o dai newydd³⁰.

7.21 Mae cynnal y polisi presennol ynghylch yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn debygol o olygu y bydd y stoc o dai cymdeithasol yn parhau i leihau. Mae lleihad y stoc tai cymdeithasol yng Nghymru wedi amrywio o ardal i ardal yng Nghymru. Mae **Ffigwr 4** yn dangos cyfran stoc tai yr awdurdodau tai lleol a werthwyd o dan yr Hawl i Brynu³¹. Mae'n debygol y bydd y lleihad yn y stoc tai cymdeithasol yn parhau i effeithio'n fwy ar rai ardaloedd nag eraill.

Ffigwr 4: Cyfran stoc yr awdurdodau tai lleol a werthwyd drwy Hawl i Brynu a gwerthiannau eraill: 1981- Ebrill 2010 (a) (b)

³⁰ Yr angen a'r galw am dai yng Nghymru 2006 i 2026, Adroddiad i Lywodraeth Cynulliad Cymru
<http://wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/research/housing/needanddemand/?lang=cy>

³¹ Nid yw data ynghylch stoc Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a werthir ar gael yn ôl ardaloedd awdurdodau lleol gan fod llawer o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen ar unedau tai o fewn nifer o ardaloedd awdurdodau lleol. Ni chaiff yr holl eiddo a werthir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ei gofnodi fesul ardal awdurdod lleol.
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol



Ffynhonnell: Ffurflenni chwarterol awdurdodau tai lleol ynghylch gwerthiant, Llywodraeth Cynulliad Cymru

- (a) Amcangyfrifon yw'r ffigurau hyn ac maent yn adlewyrchu'r newid o ddsbarthau i awdurdodau unedol ym 1996.
- (b) Yr Hawl i Brynu a gwerthiannau eraill ym mis Ionawr 1981 ond amcangyfrifon ynghylch stoc o fis Ebrill 1981.

7.22 Fel y trafodir uchod, bydd effaith cynnal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar ddefnyddwyr yn dibynnu ar natur y defnyddiwr. Gall tenantiaid sy'n dymuno prynu eu cartrefi elwa ar y disgownt sydd ar gael ar hyn o bryd. Golyga hyn fod rhai pobl yn gallu fforddio prynu eu cartref, ond heb ddisgownt ni fyddai hyn yn bosibl. Yn ail, gall tenantiaid elwa ar werthu eu heiddo am y pris ar y farchnad, gan ryddhau ecwiti. Tra bod y budd o'r disgownt ar draul awdurdodau tai lleol a Llywodraeth Cynulliad Cymru³² (sy'n ariannu'r disgowntiau Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael) gall fod o fudd arbennig i denantiaid os bydd pris eiddo'n cynyddu a'u bod yn gwerthu'r eiddo neu'n rhyddhau ychydig o ecwiti ohono³³. Yn ogystal, gallai tenantiaid elwa yn sgil trosglwyddo o genhedlaeth o genhedlaeth gan fod asedau eiddo yn cynrychioli rhan helaeth o'r holl asedau a gaiff eu trosglwyddo i genedlaethau'r dyfodol adeg marwolaeth. Nid yw'n bosibl mesur y manteision hyn gan eu bod yn dibynnu ar nifer yr eiddo a werthir, posibilrwydd rhyddhau ecwiti ac i ba raddau y caiff eiddo ei drosglwyddo o genhedlaeth i genhedlaeth.

³² O'r herwydd caiff y disgownt ei drin fel trosglwyddiad o'r sector cyhoeddus i ddefnyddwyr. Golyga hyn na chaiff effaith unrhyw opsiynau o ran cost a manteision y disgownt ei thrafod mewn manylder yn y dadansoddiad.

³³ Bu i Ddeddf Tai 2004 estyn y cyfnod pryd yr oedd yn rhaid i ryw ran o'r disgownt gael ei adalu petai'r eiddo'n cael ei ailwerthu, o 3 blynedd i 5 mlynedd. Mae hyn yn debygol o leihau'r cymhelliant i gyn denantiaid sydd wedi arfer yr Hawl i Brynu i ailwerthu, o leiaf yn y tymor byr.

7.23 I ddefnyddwyr sy'n dymuno rhentu uned tai cymdeithasol mae parhau i werthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn debygol o olygu bod y cyflenwad o dai fforddiadwy yn llai. Mae hyn o fewn cyd-destun galw cynyddol am dai oddi wrth aelwydydd newydd sy'n cael eu creu a lefelau hanesyddol isel o dai newydd sy'n cael eu cwblhau³⁴. Yn niffyg tai cymdeithasol i'w rhentu y dewisiadau eraill yw un ai tai dros dro, neu i'r pegwn eithaf digartrefedd³⁵³⁶. Unwaith eto nid yw'n bosibl amcangyfrif yn gywir effaith parhad yr Hawl i Brynu/ Hawl i Gaffael ar y sawl y mae angen tai cymdeithasol arnynt gan y bydd hyn unwaith eto'n dibynnu ar nifer y cartrefi a werthir a nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu cwblhau neu ar gynnydd yn nifer yr eiddo sydd ar gael.

7.24 Nid yw'n bosibl amcangyfrif effaith ariannol cynnal y gallu i werthu eiddo drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael ar ddefnyddwyr Cymru. Bydd y rhai sydd mewn sefyllfa i brynu eu tŷ ar rent yn elwa ar y disgownt a ganiateir, y posibilrwydd i ryddhau ecwiti ac unrhyw gynnydd yng ngwerth asedau. Serch hynny, mae cynnal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn debygol o gynyddu'r pwysau ar y cyflenwad sydd ar gael o dai cymdeithasol i'w rhentu. Tra nad yw ergyd ariannol y ddwy effaith cyferbyniol hyn yn glir mae'r effeithiau o ran dosbarthiad yn fwy clir – bydd y rhai sydd mewn sefyllfa i brynu eu tŷ ar rent lawer iawn llai dan anfantais na'r rhai sy'n galw am dai cymdeithasol i'w rhentu³⁷.

Yr effaith ar ddarparwyr tai cymdeithasol

7.25 Bydd cynnal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn golygu y bydd darparwyr tai cymdeithasol yn parhau i elwa ar yr incwm sy'n deillio o werthu eiddo. Fel y trafodir uchod, ni all awdurdodau tai lleol ond ddefnyddio 25% o'r incwm o werthu fel rhan o gyfanswm y gwariant ar dai. O ran Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae'n rhaid i'r incwm o werthu gael ei ddefnyddio er mwyn darparu eiddo i'w rhentu yn lle'r rhai a werthir. At ei gilydd, disgwylir y bydd opsiwn 1 yn arwain at leihad yn nifer yr unedau tai cymdeithasol gan na fydd yr holl incwm a godir yn cael ei neilltuo ar gyfer cyflenwad newydd a bydd darparwyr tai cymdeithasol yn parhau'n ymwybodol o'r ffaith y gallai cartrefi newydd sy'n cael eu cwblhau gael eu gwerthu drwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael.

7.26 Bydd gwerthiant unedau tai cymdeithasol yn golygu nad yw darparwyr tai cymdeithasol bellach yn atebol am y costau cynnal a chadw sy'n gysylltiedig â

³⁴ Yr angen a'r galw am dai yng Nghymru 2006 i 2026, Adroddiad i Lywodraeth Cynulliad Cymru

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

³⁵ Mae peth tystiolaeth o astudiaethau achos diweddar a gyhoeddwyd gan Shelter yn rhoi trosolwg defnyddiol:

http://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_library/policy_library_folder/sick_and_tired_-_the_impact_of_temporary_accommodation_on_the_health_of_homeless_families

³⁶ Ceir crynodeb o effaith digartrefedd ar iechyd yn Shelter (2004) 'Survey of homeless households living in temporary accommodation: Report of preliminary findings and implications for policy and the 2004 Spending Review'

³⁷ Mae Jones a Murie (1999) yn cyflwyno tystiolaeth sy'n dangos bod tenantiaid tai cymdeithasol sydd o leiaf yn debygol o arfer eu Hawl i Brynu yn bobl hŷn, di-waith, ifanc iawn, rhieni unigol a phobl yn y swyddi sy'n talu'r cyflogau lleiaf ac sydd yn y swyddi heb sgiliau.

bodloni a chynnal SATC. Yn y tymor byr gallai hyn gael ei ystyried yn fantais i ddarparwyr tai cymdeithasol gan fod cost bodloni SATC erbyn 2012 yn gofyn am gryn fuddsoddiad cyfalaf ymlaen llaw. Serch hynny, dros y tymor canol wrth i gartrefi gael eu cynnal ar y safon hon bydd y buddsoddiad cyfalaf parhaus lawer iawn yn llai. O'r herwydd, y tu hwnt i'r tymor byr disgwylir i werthiant unedau tai gynrychioli colled net mewn incwm i ddarparwyr tai cymdeithasol.

7.27 Mae hi'n anodd mesur effaith ariannol opsiwn 1 yn sgil yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â nifer yr eiddo a werthir trwy'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael a lefel y buddsoddiad sydd ei angen ar gyfer pob eiddo y mae darparwyr tai cymdeithasol yn berchen arnynt. Dengys tystiolaeth fod nifer yr unedau tai cymdeithasol wedi lleihau, yn bennaf yn sgil y ffaith eu bod yn cael eu gwerthu. Awgryma hyn y bydd cynnal yr Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael yn arwain at leihad pellach yn nifer yr unedau tai cymdeithasol. Bydd y lleihad yn y stoc hefyd yn arwain at gostau cynnal a chadw is. Disgwylir i'r lleihad mewn incwm o rent wneud iawn am hyn. Dros y tymor canol, wrth i SATC gael ei chyflawni a'i chynnal, mae disgwyl i'r incwm o rent fynd uwchlaw'r costau felly po fwyaf yw'r portffolio o eiddo po uchaf yw'r incwm net disgwyliedig at ddibenion buddsoddi.

Opsiwn 2 – Lleihau'r disgownt sydd ar gael i denantiaid sy'n prynu eiddo

Yr effaith ar ddefnyddwyr

7.28 Yn amlwg bydd effaith opsiwn 2 ar y defnyddiwr yn dibynnu ar raddau'r gostyngiad yn y disgownt. Fel y gwelir gyda'r holl opsiynau mae'n anodd amcangyfrif yr effaith uniongyrchol yn gwbl gywir oherwydd y bydd yn dibynnu ar y farchnad dai a'r amodau economaidd ehangach.

7.29 Ar gyfer y defnyddwyr hynny sy'n dymuno prynu'r unedau tai cymdeithasol y maent yn eu rhentu ar hyn o bryd po fwyaf fydd y gostyngiad yn y disgownt po fwyaf fydd y pris yn adlewyrchu'r werth ar y farchnad. Ni fydd hyn yn annog pobl i brynu'r eiddo ac ni fydd nifer yn gallu prynu tŷ o ganlyniad i hyn. Felly, ni fydd nifer o'r manteision sy'n deillio o fod yn berchen ar eich cartref (cynnydd yng ngwerth yr ased, trosglwyddo rhwng y cenedlaethau, y gallu i elwa o ganlyniad i ryddhau ecwiti a gwerthu'r eiddo am bris uwch na'r hyn a dalwyd amdano) yn dwyn ffrwyth. Mae'n debygol iawn y bydd opsiwn 2 yn arwain at lai o werthiannau a gall hefyd olygu bod mwy o dai cymdeithasol yn cael eu cwblhau oherwydd bod y bygythiad o werthu'r eiddo wedi'i leihau wrth i'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ddod yn llai a llai deniadol.

7.30 Bydd effaith opsiwn 2 ar ddefnyddwyr y mae angen tai cymdeithasol arnynt yn dibynnu ar unrhyw newid yn y cyflenwad o dai cymdeithasol. Os bydd tenantiaid presennol yn cael eu hannog i beidio â phrynu eu hunedau tai cymdeithasol ni fydd y cyflenwad o dai sydd ar gael i'w rhentu ond yn cynyddu os bydd tenantiaid yn penderfynu prynu yn y farchnad dai breifat. Mae'n

bosibl y bydd tenantiaid yn penderfynu parhau i rentu ac o ganlyniad ni fydd y cyflenwad yn newid. Fodd bynnag, os byddai nifer y gwerthiannau yn lleihau o ganlyniad i'r gostyngiad yn y disgownt sydd ar gael efallai y bydd awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael eu hannog i fuddsoddi mwy mewn tai newydd gan felly gynyddu'r cyflenwad sydd ar gael. Fodd bynnag, gallai'r lleihad mewn gwerthiant arwain at gwblhau llai o dai newydd ond ar gyfer awdurdodau tai lleol dim ond 25% o'r incwm sy'n deillio o werthu sydd ar gael i gynyddu'r cyflenwad newydd. Felly, disgwylir y bydd opsiwn 2 yn arwain at gynnydd yn nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu, a bydd hynny'n lleddfu ychydig ar y pwysau sydd yn y farchnad tai cymdeithasol ar rent.

7.31 Eto, nid yw'n bosibl rhoi gwerth ariannol ar yr effaith debygol. Mae rhai goblygiadau clir o ran dosbarthiad. Mae'r defnyddwyr sydd fwyaf tebygol o golli allan yn sgil yr opsiwn hwn yn fwy tebygol o fod o dan lai o anfantais na'r grŵp o ddefnyddwyr sydd fwyaf tebygol o elwa arno.

Yr effaith ar ddarparwyr tai cymdeithasol

7.32 Bydd gostwng y disgownt yn debygol o gael effaith ar allu tenantiaid i brynu'r eiddo y maent yn ei rentu. Petai'r disgownt yn gostwng i'r fath raddau lle na fyddai'r tenantiaid yn gallu fforddio ei brynu, byddai hynny'n lleihau cyfanswm nifer y gwerthiannau o dan yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ac o'r herwydd yr incwm sy'n deillio o'r gwerthiant. Os bydd tenantiaid yn parhau i rentu bydd y parhad mewn incwm rhentu yn gwneud iawn am y cwmp mewn incwm gwerthiant i ryw raddau.

7.33 Yn yr hirdymor, disgwylir i'r gostyngiad yn y disgownt arwain at leihad yn nifer y gwerthiannau a bydd hynny, o ganlyniad, yn lleihau'r bygythiad y bydd tai newydd sy'n cael eu cwblhau yn cael eu gwerthu yn y dyfodol. Disgwylir i opsiwn 2 annog buddsoddiad newydd ac arwain at gynnydd yn y cyflenwad o dai cymdeithasol o'i gymharu ag opsiwn 1.

Opsiwn 3 – Atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai

Yr Effaith ar ddefnyddwyr

7.34 Fel y gwelwyd gyda'r opsiynau eraill sy'n cael eu hadolygu, bydd effaith Opsiwn 3 yn dibynnu ar y math o ddefnyddiwr sydd dan sylw. Y mater allweddol yw a yw'r defnyddwyr yn ystyried y cam i atal fel mesur dros dro i leddfu'r pwysau oherwydd prinder tai yn y tymor byr neu fel newid hirdymor mewn polisi y disgwylir iddo aros mewn grym am hyd y gellir rhagweld. Mae hyn yn ychwanegu haen arall o ansicrwydd. Bydd yr effaith hefyd yn dibynnu ar y graddau y bydd yr awdurdodau tai lleol yn mynd ar drywydd yr opsiwn hwn o ran polisi a bydd hynny'n dibynnu ar gyflwr y farchnad dai leol.

7.35 Ar gyfer defnyddwyr sy'n dymuno prynu eu hunedau tai cymdeithasol bydd atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn golygu na fydd y rhai hynny na allant fforddio tai yn y sector preifat yn gallu elwa ar fod yn berchen ar eu tai
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

eu hunain. Wrth gwrs fe fydd rhai a fydd yn gallu fforddio prynu o'r farchnad breifat a bydd effaith opsiwn 3 yn dibynnu ar hyd y polisi mewn grym yn eu tyb hwy a'r hyn sydd yn well ganddynt. Os bydd defnyddwyr yn credu mai mesur dros dros fydd yr atal efallai y byddant yn penderfynu oedi cyn prynu'u cartref ac aros i'r cyfnod atal ddod i ben a phrynu'r tŷ y maent yn ei rentu. Yn yr achos hwn, mae'n bosibl na fydd newid yn nifer yr unedau tai cymdeithasol ac na fydd cynnydd yn nifer yr unedau tai cymdeithasol sydd ar gael.

7.36 Mae'n bosibl y gellir gweld cynnydd yn nifer y tai sy'n cael eu prynu cyn y daw'r cyfnod atal i rym wrth i ddefnyddwyr sy'n gallu prynu'u tai wneud hynny cyn i'r cyfnod atal ddechrau. Yn yr achos hwn, mae'n bosibl y bydd nifer yr unedau tai cymdeithasol yn gostwng yn y tymor byr. Bydd tenantiaid yn cael gwybod am y posibilrwydd o gyflwyno camau atal yn eu hardal drwy'r broses ymgynghori ond bydd unrhyw benderfyniad am unrhyw geisiadau Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael a gyflwynwyd ar ôl y cyfnod ymgynghori yn cael eu dal nôl hyd nes y'u cymeradwyir gan y Gweinidog. Felly mae cyfnod byr iawn o amser gan denantiaid i arfer eu Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn dilyn y cyhoeddiad am gyfnod atal posibl yn eu hardal. Gall hyn gyfyngu ar nifer yr unedau sy'n cael eu prynu cyn i unrhyw gyfnod atal gael ei gymeradwyo.

7.37 Mae'n bosibl y bydd ychydig o gynnydd yn nifer y tai cymdeithasol newydd sy'n cael eu cwblhau gan na fydd awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn wynebu'r bygythiad y bydd y tai cymdeithasol newydd sy'n cael eu cwblhau yn cael eu gwerthu drwy'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael. Eto bydd hyd y cyfnod atal yn hanfodol bwysig, oherwydd y mae'n debygol iawn y bydd mwy o fuddsoddiadau mewn tai newydd yn dod i'r amlwg os bydd y cyfnod atal yn parhau am gyfnod hir.

7.38 Ar gyfer y defnyddwyr hynny sy'n dymuno rhentu uned tŷ cymdeithasol bydd y cyflenwad sydd ar gael yn dibynnu ar ymddygiad y tenantiaid presennol a phenderfyniadau buddsoddi'r awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Os bydd tenantiaid presennol tai cymdeithasol sydd mewn sefyllfa i allu prynu yn gweld bod y cyfnod atal yn bolisi hirdymor, yna mae'n eithaf posibl y byddant yn prynu yn y farchnad dai breifat, gan felly ryddhau nifer o unedau tai cymdeithasol. Gallai hynny fynd law yn llaw â'r cynnydd mewn buddsoddi fel y trafodwyd uchod. Os credir mai polisi dros dro yw'r cyfnod atal, mae'n bosibl na fydd y cyflenwad yn cynyddu wrth i ddeiliaid tai ohirio'u penderfyniadau o ran prynu a pharhau i fyw fel tenantiaid ac wrth i awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig beidio â chynyddu buddsoddiad wrth i fygythiad gwerthu barhau.

7.39 Gan mai dyma'r opsiwn sy'n golygu'r ymyrraeth fwyaf, mae opsiwn 3 yn fwy tebygol o gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol cyn belled nad yw'r polisi'n cael ei ystyried fel mesur tymor byr. Yr elfen allweddol yn opsiwn 3, petai'n cael ei weithredu, yw na fyddai unrhyw dŷ cymdeithasol yn cael ei werthu yn ystod y cyfnod atal. Gydag opsiwn 2 mae'n ddigon posibl y bydd tai yn parhau i gael eu gwerthu oherwydd bod disgownt yn parhau i fod ar gael ar gyfer tenantiaid. Mae opsiwn 3 yn cynnig mwy o sicrwydd o'i gymharu â'r opsiynau eraill sy'n cael eu hystyried yma.

7.40 Fel y gwelwyd gyda'r opsiynau eraill mae'n anodd mesur effaith ariannol opsiwn 3. Gallai'r opsiwn hwn gael yr effaith fwyaf o ran lleddfu'r pwysau sydd ar y cyflenwad o unedau tai cymdeithasol. Fel y gwelwyd gydag opsiwn 2, mae'r opsiwn hwn yn fwy tebygol o fod yn fuddiol i'r rhai mwyaf difreintiedig pe bai'r cyflenwad o unedau tai cymdeithasol yn cynyddu.

Yr Effaith ar ddarparwyr tai cymdeithasol

7.41 Bydd Awdurdodau Tai Lleol yn tynnu costau gweinyddol wrth baratoi a chyflwyno cais i atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael. Fodd bynnag dylai'r costau hynny gael eu gwrthbwysu gan yr arbedion i Awdurdodau a ddaw yn sgil peidio â gorfod gweinyddu ceisiadau ar gyfer yr Hawl i Brynu yn ystod y cyfnod atal. Mae'n anodd rhoi ffigwr o ran y gost o wneud cais i awdurdod tai lleol oherwydd bydd y gost weinyddol yn dibynnu ar faint pob cais unigol a'r math o gais a wneir.

7.42 Dylai'r rhan fwyaf o'r dystiolaeth mewn perthynas â'r galw a'r cyflenwad o dai cymdeithasol (i'w gyflwyno fel rhan o'r cais) fod ar gael eisoes yn y data a ddefnyddiwyd gan awdurdodau i baratoi eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol sy'n ofynnol fel rhan o'r broses Cynllun Datblygu Lleol newydd. Bydd costau ychwanegol ar yr Awdurdodau Tai Lleol o ran ymgynghori â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol a chyrrff eraill sydd â diddordeb (ee grwpiau tenantiaid) mewn perthynas â chais arfaethedig. Fodd bynnag, os caiff yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ei atal yna bydd hynny'n arwain at arbedion i'r awdurdod tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o ran y costau o weinyddu'r cynlluniau yr yn yr ardal(oedd) a dylai hynny wrthbwysu'r costau gweinyddol o wneud cais. Ni fyddai unrhyw gostau gweinyddol ychwanegol ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn deillio o'r cyfnod atal.

7.43 Y pris gwerthu cyfartalog ar gyfer eiddo a werthir gan awdurdod tai lleol o dan yr Hawl i Brynu rhwng Ebrill a Mehefin 2010 yw £71,935 (gan gynnwys disgownt o tua £16,000). Fodd bynnag, fel y trafodwyd uchod, dim ond 25% o'r incwm o werthu y gall awdurdod tai lleol ei ddefnyddio fel rhan o gyfanswm y gwariant ar dai. Byddai atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn golygu na fyddai darparwyr tai cymdeithasol yn elwa ar incwm o werthu, ond byddent yn parhau i gronni incwm o rentu. Er y gallai hynny arwain at bwysau ariannol o ran bodloni a chynnal SATC yn y tymor byr, disgwylir i ddarparwyr tai cymdeithasol, dros y tymor canolig a hir, gael incwm net o ganlyniad i gadw eu stoc tai. Disgwylir i hyn arwain at gynnydd yn nifer y tai newydd sy'n cael eu cwblhau a / neu at welliannau pellach i'r stoc tai presennol. Yn ogystal, os defnyddir y cyfnod atal fel opsiwn ar gyfer polisi hirdymor bydd hynny yn lleihau'r bygythiad bod tai newydd sy'n cael eu cwblhau yn cael eu gwerthu yn y dyfodol. Disgwylir i hyn arwain at gynnydd yn nifer y tai newydd sy'n cael eu cwblhau.

7.44 Er mai canlyniad atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yw roi terfyn ar werthiannau (ac o ganlyniad terfyn hefyd ar dderbyniadau gwerthiant ar gyfer

darparwyr tai cymdeithasol) dim ond dros dro fydd y cyfnod atal. Pan ddaw'r cyfnod a bennwyd yn y Cyfarwyddyd ar gyfer atal i ben, bydd tenantiaid yn gallu prynu o dan yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael a bydd darparwyr tai cymdeithasol yn gallu cronni derbyniadau unwaith eto.

Yr effaith ar Lywodraeth Cynulliad Cymru

7.45 Bydd cyflwyno ceisiadau gan Awdurdodau Tai Lleol am gyfarwyddyd i atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn arwain at ychydig o waith gweinyddol ychwanegol i Gyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'n anodd amcangyfrif nifer y ceisiadau y gellid eu derbyn mewn unrhyw flwyddyn unigol. Fodd bynnag, pe bai tua 5 o geisiadau yn cael eu derbyn, amcangyfrifir mai tua £26,000 fyddai'r gost o weinyddu (sef ychydig dros £5000 yr achos). Cyllideb bresennol y Gyfarwyddiaeth Dai fyddai'n talu'r costau a byddai blaenoriaethau a phwysau gwaith arall yn cael eu haddasu yn unol â hynny er mwyn diwallu'r galw a ddaw yn sgil y gwaith newydd hwn. O ganlyniad, ni fyddai angen cael swyddi ychwanegol er mwyn cwblhau'r gwaith hwn.

Crynodeb

7.46 Mae'n debygol iawn y bydd parhau â'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ledled Cymru (opsiwn 1) yn debygol o arwain at leihau'r stoc o dai cymdeithasol hyd yn oed yn fwy, gan leihau nifer yr eiddo addas sydd ar gael ar gyfer pobl y mae angen tai arnynt. Disgwylir i opsiwn 1 fod yn fanteisiol i'r defnyddwyr sy'n llai difreintiedig a hynny ar draul y grwpiau sydd o dan yr anfantais fwyaf, er nad yw hi'n bosibl mesur yr effeithiau cymharol. Yn y tymor byr, gall lleihau nifer yr unedau leddfu ychydig ar y pwysau o ran cost i fodloni SATC ond dros yr hirdymorhir a chanolig disgwylir i ddarparwyr tai cymdeithasol weld cwmp yn eu hincwm net wrth i nifer yr unedau tai sydd ganddynt ddisgyn.

7.47 Gallai gostwng y disgownt ymhellach (opsiwn 2) olygu na chaiff y stoc o dai cymdeithasol ei lleihau i'r un graddau ar lefel Cymru gyfan. Fodd bynnag mae tystiolaeth yn tynnu sylw at yr amrywiaeth sylweddol o ran y galw am dai rhwng ardaloedd gwahanol ac ni fyddai'r polisi hwn yn targedu'n benodol yr ardaloedd hynny lle y mae galw mawr am dai cymdeithasol. Bydd effaith opsiwn 2 yn dibynnu ar ba raddau y byddai'r disgownt yn darbwylo pobl i beidio â phrynu tai ac a fyddai tenantiaid yn prynu tai preifat yn lle rhentu tai cymdeithasol neu'n parhau i rentu.

7.48 Byddai atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai (opsiwn 3) yn golygu na fyddai'r stoc o dai cymdeithasol yn cael ei lleihau ymhellach, er y mae'n bosibl y gellir gweld cynnydd mewn gwerthiant yn y cyfnod sy'n arwain at y cyfnod atal. Byddai'r Mesur yn targedu'r ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai, lle y mae'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael wedi lleihau gallu'r awdurdodau unedol i fodloni'r angen am dai yn lleol. Byddai'n rhaid i awdurdodau tai lleol ymgynghori â rhandeiliaid. Byddai'n rhaid iddynt hefyd gyflwyno gwybodaeth

fanwl er mwyn ategu eu cais. Byddai hynny'n sicrhau bod canlyniadau'r polisi atal wedi eu pennu'n gwbl glir fel y gall Gweinidogion Cymru eu hystyried.

7.49 Opsiwn 3 sy'n cynnig y posibiliadau mwyaf i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol i'w rhentu a hynny drwy atal gwerthiannau tai a hefyd drwy annog buddsoddi mewn tai newydd. Bydd y cynnydd disgwylidig yn y cyflenwad o dai cymdeithasol i'w rhentu yn fanteisiol i'r rhai hynny sydd fwyaf angen y tai cymdeithasol arnynt. Bydd y defnyddwyr hynny a fyddent, yn y gorffennol, wedi prynu eu tai yn methu â chael disgownt yn ystod y cyfnod atal ac fe allent barhau fel tenantiaid. Mae'n bosibl y byddai rhai yn berchen ar eu tai ac yn gallu fforddio prynu o'r sector preifat hyd yn oed heb ddisgownt.

7.50 O dan opsiwn 3 ni fydd atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ond yn berthnasol i'r tai hynny y mae'r awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arnynt. Yr awdurdodau tai lleol, drwy ymgynghori â rhanddeiliaid, fydd yn penderfynu a fyddai'n fanteisiol atal prynu tai mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai. Felly, ni ddylai darparwyr tai cymdeithasol fod ar eu colled o ganlyniad i opsiwn 3.

7.51 Cydnabyddir na fydd atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael ynddo'i hun yn ddigon i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a bydd camau gweithredu lleol eraill yn cael eu cymryd, fel y nodwyd uchod, er mwyn mynd i'r afael â hwy.

Dadansoddi Sensitifrwydd

7.52 Gan nad ydym wedi mentro rhoi amcangyfrifon ariannol nid ydym wedi ymgymryd ag unrhyw ddadansoddiad sensitifrwydd. Caiff y materion yr ydym yn ansicr yn eu cylch parthed pob un o'r opsiynau eu trafod uchod.

Cydymffurfio ag Egwyddorion Hampton

7.53 Mae Adolygiad Hampton³⁸ yn pennu'r egwyddorion allweddol y dylid eu rhoi ar waith yn gyson drwy'r system reoleiddio. Mae egwyddorion Hampton yn nodi na ddylai busnesau orfod rhoi gwybodaeth ddiangen na chyflwyno'r un darn o wybodaeth ddwywaith. Ni ddisgwylir i'r polisi hwn gael effaith ar faich rheoleiddiol busnesau, oherwydd yn arferol mae cyflenwyr tai cymdeithasol yn sefydliadau o'r sector cyhoeddus neu'r sector lled-gyhoeddus.

Gofynion yr UE

7.54 Ni ddisgwylir i effaith y Mesur hwn effeithio ar unrhyw ofynion yr UE.

Gwerth y Mesurau Gwrthbwysu

7.55 Nid oes unrhyw fesurau gwrthbwysu.

³⁸ Adolygiad Hampton: http://www.hm-treasury.gov.uk/bud_bud05_hampton.htm
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

Newid yn yr Allyriadau Nwyon Tŷ Gwydr

7.56 Fel y trafodir yn fanylach isod, ni ddisgwylir i unrhyw un o'r opsiynau polisi arwain at newid sylweddol o ran allyriadau nwyon tŷ gwydr.

Yr Effaith ar Linell Sylfaen y Beichiau Gweinyddol

7.57 Gallai effaith unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth ynghylch yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael gael effaith ar gostau darparwyr tai cymdeithasol. Gan y disgwylir i i'r ddau opsiwn ymyraethol (Opsiynau 2 a 3) arwain at leihad yn nifer y gwerthiannau disgwylir i'r costau gweinyddol sy'n gysylltiedig â gwerthiannau ddisgyn. Fodd bynnag, mae'n bosibl y gallai opsiwn 3 arwain at wrthbwysu'r costau gweinyddol oherwydd y bydd gofyn i awdurdodau tai lleol wneud cais i atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael. Fodd bynnag, gan fod nifer y gwerthiannau Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn fach mewn perthynas â'r stoc tai cymdeithasol³⁹ disgwylir y bydd y costau gweinyddol sy'n gysylltiedig â'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael yn ddibwys o'u cymharu â chostau rheoli parhaus y stoc tai cymdeithasol gyfan.

8. Profion Effaith Penodol

Asesu'r Gystadleuaeth

8.1 Nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw un o'r opsiynau polisi yn cael effaith ar gystadleuaeth. Caiff tai cymdeithasol eu darparu naill ai gan lywodraeth leol neu ddarparwyr tai cymdeithasol ac mae'r ddau yn cael eu rheoleiddio. Ni ddisgwylir i effaith yr opsiynau polisi gael effaith sylweddol ar y farchnad breifat oherwydd y caiff gwerthiannau tai eu cynnal rhwng unigolion ac mae nifer y gwerthwyr posibl yn fawr. Mae'n bosibl y bydd cynnydd yn nifer y gwerthiannau preifat mewn rhai ardaloedd o dan opsiwn 3 a gallai hynny arwain at gynnydd yng ngweithgarwch y gwasanaethau sy'n gysylltiedig â phrynu a gwerthu tai (gwerthwyr tai, cyfreithwyr a chwmnïau symud er enghraifft) mewn rhai ardaloedd (sef yr ardaloedd sy'n gymwys ac sy'n cael yr hawl i atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael). Fodd bynnag, disgwylir i'r effaith hon fod yn weddol fach (yn 2009, o'r holl werthiannau tai yng Nghymru dim ond 1% ohonynt oedd yn werthiannau tai cymdeithasol).

Prawf effaith ar Gwmnïau Bach

8.2 Ni ddisgwylir i'r polisi hwn gael effaith wahaniaethol sylweddol ar gwmnïau bach. Gallai effaith y gystadleuaeth ar werthwyr tai a drafodwyd uchod gael effaith ar gwmnïau bach oherwydd mai cwmnïau bach yw nifer o'r gwerthwyr tai sy'n gweithredu mewn ardaloedd penodol. Fodd bynnag, annhebygol iawn

³⁹ Yn 2008-09 cafwyd 204 o werthiannau Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael o'u cymharu â chyfanswm o 219,887 o unedau yn y stoc tai cymdeithasol.

hi y bydd unrhyw effaith ar werthwyr tai yn wahanol i werthwyr tai bach ag y byddai i werthwyr tai mwy o faint.

8.3 Mae'n debyg mai cwmnïau bach fydd nifer o'r cwmnïau a fydd yn elwa ar SATC. Os caiff unedau tai cymdeithasol eu gwerthu ni fydd SATC yn gymwys o dan berchenogaeth breifat. Fodd bynnag, gellir ystyried ei fod yr un mor debygol bod perchenogion diweddaraf llety a arferai fod yn dŷ rhent yn gwneud gwaith cynnal a chadw ar eu llety ag yw hi i ddarparwyr tai cymdeithasol a hynny er mwyn bodloni a chynnal SATC. Felly, nid ydym yn disgwyl unrhyw effaith wahaniaethol ar gwmnïau bach oherwydd ein bod yn rhagweld y bydd yr un faint o waith cynnal a chadw yn cael ei wneud o dan bob opsiwn.

Cymorth Cyfreithiol

8.4 Ni fydd unrhyw effaith ar gymorth cyfreithiol yn sgil y Mesur.

Datblygu Cynaliadwy

8.5 Mae'r polisi hwn yn cyfrannu at egwyddorion datblygu cynaliadwy drwy gryfhau'r pwyslais ar greu cymdeithas gynaliadwy. Bydd yn gwella'r cyflenwad o dai cymdeithasol fel y gall mwy o bobl yng Nghymru elwa ar fyw mewn tai cymdeithasol addas. Yn groes i hyn wrth gwrs y mae'r defnyddwyr hynny fydd yn ei chael hi'n amhosib i brynu eu cartref eu hunain o ganlyniad i'r cyfyngiadau a nodwyd o dan Opsiynau 2 a 3. Mae'n bosibl y gallai sefyllfa'r defnyddwyr hynny waethygu ac fe allent golli'r cyfle i fanteisio ar berchen eu tŷ eu hunain. Byddai hynny'n effeithio ar eu lles.

Asesiad Carbon

8.6 Mae SATC yn cynnwys mesurau y disgwylir iddynt leihau allyriadau carbon o gartrefi (bwyleri effeithlon ac inswleiddio digonol er enghraifft). Gellir dadlau bydd yr opsiynau hynny sy'n gadael mwy o dai yng ngofal darparwyr tai cymdeithasol (opsiynau 2 a 3) yn sicrhau bod tai yn fwy effeithlon o ran ynni o ganlyniad i'r gofynion a bennwyd o dan SATC. Fodd bynnag, mae ystod o fesurau effeithlonrwydd ynni yn y cartref ar gael ar gyfer tai preifat (mae'r Cynllun Effeithlonrwydd Ynni Cartref yn enghraifft dda) a disgwylir iddynt wella effeithlonrwydd ynni yn y cartref a lleihau allyriadau carbon. Ni ystyrir felly bod unrhyw effaith wahaniaethol sy'n deillio o'r opsiynau polisi yn sylweddol.

Effeithiau Amgylcheddol Eraill

8.7 Nid ydym yn ystyried y bydd y polisi yn cael unrhyw effeithiau amgylcheddol eraill.

Asesiad o'r Effaith ar Iechyd

8.8 Disgwylir i opsiynau 2 a 3 arwain at leihad yn nifer yr unedau tai cymdeithasol a werthir a gallai annog buddsoddiad newydd mewn tai cymdeithasol newydd gan ddarparwyr tai cymdeithasol. Yn ei dro, disgwylir i hynny gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer y rhai sydd eu hangen fwyaf. Disgwylir i'r opsiwn arall (gwneud dim) arwain at gynnydd parhaus yn nifer y gwerthiannau tai cymdeithasol a lleihad yn y cyflenwad o dai cymdeithasol sydd ar gael i'w rhentu.

8.9 Caiff amodau gwael mewn tai eu cysylltu ag ystod o gyflyrau iechyd niweidiol ⁴⁰. Os bydd mwy o alw am dai cymdeithasol i'w rhentu nag sydd ar gael o ganlyniad i'r Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael gallai hynny arwain at gynnydd yn nifer yr aelwydydd sy'n cael eu cartrefu mewn llety dros dro a/ neu gynnydd mewn digartrefedd. Felly, disgwylir i Opsiynau 2 a 3 arwain at fanteision o ran iechyd wrth i fwy o aelwydydd gael eu gosod mewn tai cymdeithasol mwy addas, a disgwylir i opsiwn 3 gynnig y manteision mwyaf. Nid ydym yn credu y bydd angen cynnal asesiad effaith llawn ar iechyd oherwydd nid yw'n debygol y bydd y manteision i iechyd yn ddigon sylweddol.

Cydraddoldeb

8.10 Yn ôl data Cyfrifiad 2001 mae unigolion o grwpiau lleiafrifol ethnig penodol yn fwy tebygol o fod yn rhentu tai cymdeithasol na gweddill y boblogaeth gyfan. Yn benodol, mae aelwydydd o grwpiau ethnig Du Caribïaidd a Du Affricanaidd yn fwy tebygol o rentu tai cymdeithasol tra bod aelwydydd o grwpiau ethnig Asiaidd a Tsieineaidd yn llai tebygol o rentu tai cymdeithasol. Felly disgwylir i'r polisi yn y maes hwn gael effaith wahaniaethol ar unigolion o grwpiau ethnig du Caribïaidd a Du Affricanaidd.

8.11 Yn ôl data Cyfrifiad 2001 mae unigolion sydd â salwch cyfyngus hirdymor yn fwy tebygol o rentu tai cymdeithasol na gweddill y boblogaeth gyfan ⁴¹. Gall y polisi hwn gael effaith wahaniaethol ar unigolion sydd â salwch cyfyngus hirdymor naill drwy leihau gallu'r aelwydydd i brynu'r eiddo lle y maent yn denantiaid (opsiynau 2 a 3) a thrwy unrhyw leihad yn y pwysau ar y cyflenwad. Byddai hynny'n ei gwneud yn fwy posibl i'r aelwyd allu rhentu tai cymdeithasol (hefyd opsiynau 2 a 3) ac os bydd tueddiadau'r gorffennol yn parhau byddant yn fwy tebygol o gael salwch cyfyngus hirdymor.

⁴⁰ Mae astudiaeth achos diweddar a gyhoeddwyd gan Shelter yn rhoi trosolwg defnyddiol i ni: http://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_library/policy_library_folder/sick_and_tired_-_the_impact_of_temporary_accommodation_on_the_health_of_homeless_families Ceir crynodeb o effaith digartrefedd ar iechyd yn y ddogfen ganlynol gan Shelter (2004) 'Survey of homeless households living in temporary accommodation: Report of preliminary findings and implications for policy and the 2004 Spending Review'

⁴¹ Defnyddir Salwch Cyfyngus Hirdymor fel procsi ar gyfer anabledd yma oherwydd nad oes data ar gael yn benodol ar gyfer unigolion sydd ag anabledd.

8.12 Yn ôl data Cyfrifiad 2001 mae menywod yn fwy tebygol o rentu tai cymdeithasol na dynion⁴². Mae'n bosibl y gall y polisi gael effaith wahaniaethol ar fenywod oherwydd bod llai o allu ganddynt i brynu'r eiddo y maent yn ei rentu (opsiynau 2 a 3). Byddai unrhyw leihad yn y pwysau ar y cyflenwad yn golygu bod yr aelwyd mewn gwell sefyllfa i rentu tai cymdeithasol (hefyd opsiynau 2 a 3) ac os bydd tueddiadau'r gorffennol yn parhau byddant yn fwy tebygol o fod yn fenywod.

Hawliau Dynol

8.13 Rydym yn ystyried bod y polisi yn cyd-fynd â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Prawfesur Polisiâu Gwledig

8.14 Gallai polisi yn y maes hwn gael effaith wahaniaethol ar ardaloedd gwledig. Fel y dengys Tabl 1 mae fforddiadwyedd yn arbennig o uchel mewn nifer o ardaloedd gwledig ac mae nifer o awdurdodau tai lleol gwledig wedi gwerthu cyfran uchel o'u stoc dai drwy'r Hawl i Brynu na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru gyfan (Ffigwr 3). Felly mae'n bosibl y gall ardaloedd gwledig yng Nghymru weld galw penodol am dai ac efallai y byddant fwy tebygol o wneud cais i atal yr Hawl i Brynu / Hawl i Gaffael nag ardaloedd eraill yng Nghymru.

Llyfryddiaeth

Adolygiad Barker (2004), *Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs*.

Ecotec (2010), *Social Impact of Poor Housing*.

Jones. C a Murie. A (1999), *Reviewing the Right to Buy*, Prifysgol Birmingham.

Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol (2005), *More than a Roof: Progress in Tackling Homelessness*.

Shelter (2004), *Survey of Homeless Households Living in Temporary Accommodation: Report of Preliminary Findings and Implications for Policy and the 2004 Spending Review*.

Shelter (2004), *Sick and Tired - The Impact of Temporary Accommodation on the Health of Homeless Families*.

⁴² Dylid cymryd gofal wrth ddehongli'r ystadegau hyn oherwydd eu bod yn cyfeirio at berson cyswllt y cartref (sef yr un a gofnodwyd fel pen yr aelwyd) felly gallai fod yn ddigon tebygol mai'r fenyw yw person cyswllt y cartref os yw'r aelwyd yn rhentu tŷ cymdeithasol.

Prosiect Ymchwil Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), Safon Ansawdd Tai Cymru ac Adnewyddu Tai Cymdeithasol: Adroddiad ar Fodel Costau (SJRRR 4/05).

Prosiect Ymchwil Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010), Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru 2006 i 2026.

Datganiad Ystadegol Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010), Darpariaeth Tai Fforddiadwy yng Nghymru, 2007-08 a 2008-09. SB 38/2010.

Datganiad Ystadegol Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010), Amcangyfrifon Stoc Anedd, 2008-09. SDR 50/2010.

Datganiad Ystadegol Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010), Adeiladu Tai Newydd a Gwerthiant Tai Cymdeithasol, Ebrill i Fehefin 2010. SDR 143/2010.

Wilcox, S (2008), A Financial Evaluation of the Right to Buy, Adroddiad ar gyfer Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

B. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

9. Cefndir ac Opsiynau

9.1 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn adlewyrchu'r costau a'r manteision eang sy'n gysylltiedig â chynyddu pwerau rheoleiddio a phwerau ymyrryd Gweinidogion Cymru dros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Fodd bynnag, bydd yr union effaith yn dibynnu ar y defnydd o'r pwerau penodol.

9.2 Rhaid gosod y cynnydd mewn pwerau ymyrryd yng nghyd-destun y gwaith o ddatblygu yn ehangach fframwaith diwygiedig ar gyfer rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru.

Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

9.3 Caiff yr opsiynau polisi canlynol eu hystyried mewn perthynas â'r cynigion a amlinellir yn y Mesur:

Opsiwn Un: Gwneud Dim

Opsiwn Dau: Cyflwyno Mesur Cynulliad er mwyn rhoi rhagor o bwerau i Weindogion Cymru o ran ymyrryd a rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Opsiwn Un – Gwneud Dim

9.4 Byddai gwneud dim yn cael effaith ar y momentwm a sicrhawyd eisoes wrth weithredu fframwaith rheoleiddio diwygiedig ar gyfer Cymru drwy gyfyngu ar nifer yr opsiynau ymyrryd sydd gan Weindogion Cymru fel y rheolydd.

Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

52

9.5 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ceisio gwella'r ffordd y caiff Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu rheoleiddio drwy'r fframwaith rheoleiddio newydd. Fel rhan o'r gwaith o ddatblygu'r fframwaith, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi gweithio gyda'r sector i lunio cyfres o 'Ganlyniadau Cyflawni' ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn gwella safonau. Y gobaith yw y bydd aeddfedrwydd y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ochr yn ochr â'r fframwaith newydd, yn ddigon i wella ansawdd y tai a'r gwasanaethau ar gyfer tenantiaid. Fodd bynnag, mae angen y gallu ar Lywodraeth Cynulliad Cymru i ymyrryd yn gynnar er mwyn diogelu'r gwasanaethau i denantiaid.

9.6 Byddai Opsiwn Un yn golygu gweithio o fewn y fframweithiau deddfwriaethol presennol. Mae gan Weinidogion Cymru rai pwerau rheoliadol eisoes: Mae Deddf Cymdeithasau Tai 1985 yn rhoi nifer o swyddogaethau cyffredinol i Weinidogion Cymru ochr yn ochr â phwerau pellach o dan Ran 1 o Ddeddf 1996 ac Atodlen 1 iddi. Mae'r fframwaith deddfwriaethol presennol mewn perthynas â Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'i amlinellu yn rhan dau o'r Memorandwm Esboniadol.

9.7 Serch hynny cyfyngedig yw'r pwerau presennol hyn o ran eu cwmpas ac nid ydynt ond yn caniatáu i Weinidogion Cymru fynd i'r afael â rhai o'r materion o ran rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Nid yw'r pwerau presennol yn rhoi'r gallu i Weinidogion Cymru ymyrryd yn gynnar pan fydd hyfywedd ariannol neu wasanaethau ar gyfer tenantiaid o dan fygythiad. O dan y drefn bresennol, gallu cyfyngedig sydd gan Weinidogion Cymru i ymyrryd yn y modd y caiff Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ei reoli er mwyn diogelu gwasanaethau ar gyfer tenantiaid.

Opsiwn Dau: Cyflwyno Mesur y Cynulliad i roi pwerau ychwanegol i Weinidogion Cymru sy'n cynnwys rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn perthynas ag Ymyrryd a Gorfodi.

9.8 Yr opsiwn hwn fyddai'n cyflawni'n fwyaf effeithiol yr amcan polisi o greu trefn reoleiddio dryloyw a chadarn ar gyfer y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Byddai'r pwerau rheoleiddio yn ddigon cadarn i sicrhau bod y sector yn cydymffurfio â'r canlyniadau cyflawni newydd ac yn parhau yn hyfyw ac yn gadarn yn ariannol.

9.9 Bydd yr opsiwn hwn yn rhoi pwerau Ymyrryd a Gorfodi i Weinidogion Cymru sy'n debyg i'r rhai sy'n arferadwy gan yr Awdurdod Gwasanaethau Tenantiaid – sef rheolydd Tai Cymdeithasol yn Lloegr o dan ddarpariaethau Deddf Tai ac Adfywio 2008. Caiff y pwerau eu hamlinellu yn adran tri o'r Memorandwm Esboniadol.

9.10 Mae'r ymgynghoriad ar y broses o ddatblygu'r fframwaith rheoleiddio wedi dangos bod y sector yn cefnogi'r pwerau hyn. Mae'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn ogystal â sefydliadau tenantiaid yn cefnogi'n arbennig cynyddu pwerau rheoleiddio Gweinidogion Cymru.

9.11 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad dywedodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi; '... in Wales, lenders' key concerns are around how the Welsh Ministers will ensure the financial viability of the sector and that housing associations have good governance arrangements in place. We welcome the progress made on this through the development of robust, evidence-based self assessment, a set of delivery outcomes linked to governance and viability and a risk based proportionate approach to regulation in future. The key outstanding points for lenders are the delivery of formal judgements on viability and government by the Welsh Ministers and a statutory basis for the r Welsh Ministers' objectives and intervention and enforcement powers.'

9.12 Mae dyluniad y fframwaith rheoleiddio yn seiliedig ar ddull cyd-reoleiddiol a chymesur o weithredu a'r gobaith yw na fydd llawer o ddefnydd ar y pwerau ymyrryd statudol. Fodd bynnag, pan fydd pwerau o'r fath yn eu lle, maent yn gweithredu fel cymhelliant ar gyfer rheoli'n dda ac yn atal unrhyw gamau niweidiol.

10. Dadansoddi'r opsiynau, costau a manteision

10.1 Bydd cyflwyno pob opsiwn polisi yn debygol o effeithio ar dri phrif gategori:

- Tenantiaid (presennol a darpar denantiaid);
- Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig; a
- Gweinidogion Cymru

Tenantiaid

10.2 Fel y trafodwyd uchod, fel arfer dewis cyfyngedig sydd gan denantiaid o fewn y sector tai cymdeithasol ac o ganlyniad ychydig o bŵer bargeinio sydd ganddynt os ydynt yn credu bod y gwasanaethau y maent yn eu derbyn yn anfoddfaol. Mae cyfres o bwerau eisoes yn eu lle i ddiogelu hawliau'r tenantiaid ac mae gan y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hanes da iawn o ran darparu gwasanaethau tai cymdeithasol o safon uchel. Rhagwelir y byddai cryfhau'r pwerau rheoleiddio ymhellach yng Nghymru yn sicrhau bod tenantiaid yn derbyn y gwasanaeth gorau posibl a bod Gweinidogion Cymru yn gallu ymyrryd yn gynnar er mwyn diogelu gwasanaethau ar gyfer tenantiaid.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

10.3 Ni fyddai unrhyw gost ychwanegol o ganlyniad uniongyrchol i'r ddarpariaeth yn y Mesur. Mae ymrwymiad eisoes ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i dalu'r costau sy'n gysylltiedig â darparu gwybodaeth a chefnogi'r fframwaith rheoleiddio. Mae'n bosibl y bydd baich ychwanegol lle y bydd Gweinidogion Cymru yn dewis defnyddio pŵer ymyrraeth neu bŵer gorfodi. Fodd bynnag, dros y 25 mlynedd diwethaf, nifer fach iawn o sefydliadau sydd wedi wynebu anawsterau a dim ond un ohonynt sydd wedi dar fod o ganlyniad i fethiannau. Ar sail profiadau o'r fath, ni Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

ddisgwylir y caiff y pwerau ymyrraeth sydd wedi'u cynnwys yn y Mesur eu defnyddio ar raddfa fawr.

10.4 Mae'r fframwaith rheoleiddio newydd yn gofyn am gydweithio'n agos gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i'w cefnogi hwy o ran delio â diffygion cyn bod angen ymyrryd. Mae'r ymgynghoriad ar ddatblygu'r fframwaith rheoleiddio wedi dangos bod y sector o blaid ymestyn y pwerau yn unol ag Opsiwn Dau.

10.5 Un o'r dadleuon o blaid rheoleiddio yw y gall roi sicrwydd i ddarparwyr ariannol. Ar hyn o bryd gellir rhoi'r pwerau sydd yn y mesur ar waith ar gyfer 37 o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Disgwylir i faint y sector ehangu ymhellach drwy'r Trosglwyddiadau Gwirfoddol ar Raddfa-Fawr. Yn 2009 yr oedd y Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa-Fawr wedi trosglwyddo 40% o'r cartrefi yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru i'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o'r awdurdodau tai lleol. Yr hyn sy'n sbarduno'r cynnydd yn y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yw'r angen i fodloni Safonau Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru erbyn 2012. Mae Trosglwyddiadau Gwirfoddol ar Raddfa-Fawr yn rhyddhau arian preifat er mwyn gwella cyflwr y tai a drosglwyddwyd oddi wrth awdurdodau tai lleol. Yn ystod 2010, mae'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhagweld y bydd angen iddynt gael tua £300 miliwn o arian preifat⁴³. Felly mae angen i fenthycwyr gael digon o hyder yn y sector i roi arian i wella'r ansawdd ar gyfer tenantiaid⁴⁴. Bwriad pwerau Rheoleiddio Cryfach yw galluogi hyn.

Gweinidogion Cymru

10.6 Fe allai cynyddu rôl reoleiddiol Gweinidogion Cymru arwain at gynnydd mewn costau rheoleiddio. Mae'r gost o ddatblygu a gweithredu fframwaith rheoleiddio newydd a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen eisoes wedi'i gynnwys yng nghyllideb y Gyfarwyddiaeth Dai.

Opsiwn Un

Manteision

10.7 Bydd cyflwyno fframwaith rheoleiddio newydd yn fanteisiol i denantiaid, contractwyr, benthycwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu hunain. Bydd y fframwaith yn fwy tryloyw gyda gofynion clir o ran perfformiad ac yn fwy cymesur gan ei fod wedi'i greu ar fodel sy'n seiliedig ar risg. Darparwyd y fframwaith newydd drwy gydweithio'n agos gyda'r sector. Lluniwyd y Canlyniadau Cyflawni ar y cyd â Tai Cymunedol Cymru, sef y corff mantell ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru, gan felly sicrhau y bydd y fframwaith rheoleiddio yn addas at y pwrpas.

⁴³ Ymateb Cyngor Benthycwyr Morgeisi i'r Trydydd Cyfnod Ymgynghori ar Ddatblygu Fframwaith reoleiddio Modern ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru

⁴⁴ Meeting the Challenge- The 2009 Financial Statement of Welsh Housing Associations pg 9

10.8 Fodd bynnag, o dan y ddeddfwriaeth bresennol, pwerau cyfyngedig sydd gan Weinidogion Cymru wrth orfodi'r safonau hyn.

10.9 Er bod manteision yn sgil cyflwyno fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig dim ond drwy gael mwy o bwerau rheoleiddio ac ymyrryd y gall y fframwaith hwn fod yn ddigon cadarn. Mae'r pwerau ymyrryd hefyd yn helpu benthydwyr a thenantiaid i gael hyder yn y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Costau

10.10 Ni fyddai unrhyw gostau gweinyddol, gweithredu na chostau rhedeg o ganlyniad i wneud dim.

10.11 Mae'r gost o ddatblygu a gweithredu fframwaith rheoleiddio newydd a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen eisoes wedi'i gynnwys yng nghostau rhedeg y Gyfarwyddiaeth Dai.

10.12 Fe allai'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig weld lleihad mewn arian o ganlyniad i opsiwn un. Mae pwerau rheoleiddio presennol sy'n ymwneud â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u cynnwys yn Neddf Tai 1996. Nid yw'r pwerau hyn yr un mor sylweddol â'r rhai sydd gan y rheolyddion yn Lloegr a'r Alban. Gellir dadlau felly bod y sicrwydd a roddir i ddarparwyr ariannol (sy'n benthyca i'r sector yng Nghymru) yn lleihau.

Opsiwn Dau

Manteision

10.13 Cyflwyno fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ochr yn ochr â chynyddu'r pwerau ymyrryd a rheoleiddio ar gyfer Gweinidogion Cymru fyddai'r cam mwyaf effeithiol ar gyfer bodloni'r nod o ran polisi o ddarparu gweithdrefn reoleiddiol gadarn a thryloyw ar gyfer y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Hefyd, bydd y pwerau ymyrryd yn rhoi digon o hyder i fenthydwyr roi arian i'r sector. Bydd y pwerau hefyd yn rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

10.14 Daw nifer o fanteision economaidd yn sgil cynnal a chadw sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig cadarn. Mae gwybodaeth o Ddatganiadau Ariannol 2009 Cymdeithasau Tai Cymru yn dangos mai cyfanswm costau eiddo tai yw £3.5 biliwn ac mae'n derbyn grantiau sydd werth £2.2 biliwn.

10.15 Mae astudiaeth a gomisiynwyd gan Gartrefi Cymunedol Cymru yn 2008 ac a gwblhawyd gan Uned Ymchwil Economaidd Cymru yn amcangyfrif bod y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru yn gwario bron i £500 miliwn y flwyddyn ac yn darparu 14,000 o swyddi yn uniongyrchol ac yn Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

anuniongyrchol. Yr oedd y gwaith ymchwil hefyd yn dangos bod dwy swydd a hanner yn cael eu diogelu yn rhywle arall yn economi Cymru am bob gweithiwr cymdeithas tai⁴⁵. Er mwyn cynnal y lefel sylweddol hon o fuddsoddi a sicrhau mwy o arian yn y dyfodol, mae angen rhoi mwy o hyder i ddefnyddwyr yn y sector.

Amcangyfrif o Effeithiau Economaidd Cymdeithasau Tai yng Nghymru ar Economi Cymru 2008/09

	Effaith Uniongyrchol: Allbwn / Cyflogaeth Sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	Effaith Anuniongyrchol: (Effaith cyflenwr + Effaith Incwm a ysgogwyd)	Cyfanswm yr Effaith
Allbwn £m	487	511	998
Gwerth Ychwanegol Crynswth (GVA) £m	114	218	332
Cyflogaeth: Cyfwerth ag amser llawn	4,100	10,440	14,540

* Er mwyn amcangyfrif effaith uniongyrchol Gwerth Ychwanegol Crynswth, defnyddiwyd y cyfanswm a wariwyd ar gyflogau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Cymru. Dylid ei drin fel cyfanswm dangosol yn unig .

10.16 Fel yr amlinellwyd, mae'r sector yn mynd i gynyddu drwy'r Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa-Fawr er mwyn bodloni gofynion Safonau Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru erbyn 2012. Mae Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa-Fawr yn rhyddhau arian preifat er mwyn gwella cyflwr y tai a drosglwyddwyd oddi wrth awdurdodau tai lleol. Felly mae angen i fenthycwyr gael digon o hyder yn y sector i roi arian i wella cyflwr y gwasanaethau i denantiaid.

10.17 Mae diogelu'r sector yn arbennig o bwysig. Yn ystod y dirywiad economaidd, mae marchnad dai'r sector preifat wedi bod yn araf ac wedi lleddfu'r defnydd a thwf economaidd ac wedi atal camau i godi tai yn y sector

⁴⁵ The Housing Associations of Wales- Measuring the Impact II Welsh Economic Research Unit 2009
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

preifat. Mae'r sector tai cymdeithasol wedi bod yn bwysig er mwyn cadw capasiti yn y sector yn ystod cyfnodau anodd iawn.

10.18 Er ar adegau y caiff rheoleiddio ei bortreadu fel rhywbeth beichus, daeth adroddiad a gomisiynwyd gan yr Adran Busnes, Arloesedd a Sgiliau i'r casgliad bod cefnogaeth eang i reoleiddio⁴⁶. Mae'r adroddiad hefyd yn nodi bod manteision pellach i gynnal safonau cyson a sicrhau bod defnyddwyr yn derbyn yr un math o wasanaeth ble bynnag y maent wedi'u lleoli.

10.19 Mae'r canlyniadau cyflawni a sefydlwyd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru yn eu hymrwymo i ddarparu'r safonau gorau. Wedi'u cysylltu â'r ymrwymadau i fodloni Safonau Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012, mae pwerau ymyrryd pellach yn rhoi cymhelliant cryf i wella safonau tai fforddiadwy.

Costau

10.20 Mae'r gost o ddatblygu a gweithredu fframwaith rheoleiddio newydd eisoes wedi'i chynnwys yng nghostau rhedeg Cyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mae hynny'n cynnwys y costau sy'n gysylltiedig â rhoi ar waith y gweithdrefnau ymyrraeth a gorfodi a ddarperir gan y Mesur.

10.21 Nid yw'n debygol y bydd costau ychwanegol yn deillio o ddefnyddio pwerau ychwanegol oherwydd eu bod eisoes wedi'u hystyried a'u cymeradwyo pan sefydlwyd y tîm rheoleiddio yn sgil adroddiad Essex yn 2008. Mae prif ffocws y fframwaith yn golygu bod cyllideb y rhaglen (a amlinellwyd isod) wedi'i sefydlu er mwyn ariannu'r gwaith o roi cymorth i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gynnar yn y broses pan nodwyd gan y rheoleidiwr bod problem yn bodoli. Cynlluniwyd y gyllideb i fod yn ddwys ar y dechrau yn hytrach na chael ei sefydlu i ariannu ymyriadau yn hwyr yn y broses.

10.22 Mae gan Uned Rheoleiddio'r Gyfarwyddiaeth gyllideb o £695,000 ar gyfer 2010-2011. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys costau staffio o £514,000. Mae 9.5 o swyddi cyfwerth ag amser llawn yn y tîm, sy'n cwmpasu'r holl weithgarwch rheoleiddio a'r gwaith cydsynio. Caiff adnoddau eu targedu at y meysydd hynny lle mae'r risg mwyaf - gyda 2.5 o swyddi yn canolbwyntio ar ddadansoddi hyfywedd ariannol sefydliadau yn llawn amser er mwyn rhoi rhybudd cynnar am unrhyw faterion posibl sy'n ymwneud ag hyfywedd.

10.23 Mae'r £181,000 sy'n weddill yn ffurfio cyllideb y rhaglen. Mae hynny'n cynnwys cost sefydlu'r fframwaith newydd. Y gyllideb hon fydd yn talu'r costau sy'n gysylltiedig â defnyddio'r pwerau yn y Mesur. Er enghraifft, mae'r Mesur yn cynnwys pŵer archwilio, ac amcangyfrifir, ar sail y gwaith rheoleiddio sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd, byddai archwiliad a gomisiynir mewn ymateb i bryder a godir mewn perthynas ag un o swyddogaethau penodol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, megis datblygu, yn costio rhwng £5000 a £7000. Bydd nifer yr archwiliadau a gynhelir yn dibynnu ar amgylchiadau penodol a'r

⁴⁶ The Benefits of Regulation: A public and business perceptions study Hydref 2009

gobaith yw y bydd perthynas waith agos y Tîm Rheoleiddio yn golygu mai digwyddiad prin iawn fydd cynnal archwiliad. Ar hyn o bryd gall y pwerau sydd yn y Mesur fod yn gymwys i 37 o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

10.24 Mae'r Mesur hefyd yn cynnwys pŵer i benodi rheolwr dros dro ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Gan dybio y caiff rheolwr ei benodi ar lefel uwch, amcangyfrifir y byddai'n costio tua £10,000 i Lywodraeth Cynulliad Cymru drefnu'r swyddog dros dro hwnnw. Y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn gyfrifol am dalu costau llawn cyflogi'r rheolwr dros dro.

10.25 Fel y gwelwyd gyda'r pŵer i gynnal archwiliadau, gobeithir mai digwyddiad prin iawn fyddai ymyrryd yn y fath fodd oherwydd dim ond un waith yn ystod y tair blynedd diwethaf y bu'n rhaid ymyrryd yn wirfoddol. Caiff cyllideb y rhaglen ei defnyddio hefyd i gomisiynu cymorth a chyngor arbenigol ac annibynnol, er enghraifft i archwilio swyddogaeth benodol lle mae'r rheolydd wedi gweld problem, neu i ofyn am gyngor cyfreithiol cyn ymyrryd.

10.26 Mae darpariaethau eraill yn y Mesur yn ymwneud â rhoi cytundebau gwirfoddol yn eu lle neu roi cosbau ariannol (hyd at uchafswm o £5000) i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Darperir ar gyfer y costau sy'n gysylltiedig â gweinyddu'r camau hyn yng nghyllideb yr Uned Reoleiddio.

10.27 Mae'r fframwaith rheoleiddio yn gweithredu ar sail cyd-reoleiddio. Mae rhwymedigaeth ar y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eisoes i dalu'r costau sy'n gysylltiedig â darparu gwybodaeth a chefnogi'r fframwaith rheoleiddio. Ni fyddai'r darpariaethau yn y Mesur yn golygu y byddai unrhyw gostau ychwanegol ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig oni bai fod Gweinidogion yn dewis defnyddio'r ddarpariaeth ymyrryd a gorfodi.

10.28 Mae'r ystod o fesurau ymyrryd a fyddai ar gael ar gyfer Gweinidogion Cymru o dan y Mesur yn cynnwys y posibiladau am gosbau o hyd at £5,000.

10.29 Amcangyfrifon yw'r costau sy'n gysylltiedig â defnyddio'r pwerau ymyrryd a gorfodi a amlinellir uchod. Nid yw'n bosibl mesur yr union gost sy'n gysylltiedig â defnyddio'r darpariaethau hyn oherwydd bydd y rhain yn dibynnu ar amgylchiadau penodol yr ymyrraeth. Y bwriad ar gyfer y fframwaith rheoleiddio yw na fydd y pwerau hyn ond yn cael eu harfer os na fydd unrhyw ddewis arall. Bydd rhoi'r model berthynas ar waith yn ei gwneud yn bosibl i ymyrryd yn gynnar er mwyn mynd i'r afael â materion drwy ymgymieriad gwirfoddol a darperir ar gyfer y costau hyn yn y Gyllideb Reoleiddio bresennol. Mae'r dull rheoli achos yn golygu y bydd unrhyw ymyrraeth gan Weinidogion Cymru yn gymesur ag amgylchiadau lleol, gan roi ystyriaeth i anghenion tenantiaid.

Crynodeb

10.30 Mewn ymateb i Adolygiad Essex, datblygwyd fframwaith rheoliadol newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Dyluniwyd y fframwaith hwn i gynyddu tryloywder, atebolrwydd, codi safonau a gwella hyfywedd ariannol drwy lunio cyfres o 'Ganlyniadau Cyflawni' ar gyfer Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Fe'i dyluniwyd mewn cydweithrediad â'r sector. Serch hynny, heb ddeddfwriaeth ni all y fframwaith hwn roi'r pwerau i Weinidogion Cymru ymyrryd yn gynnar er mwyn diogelu gwasanaethau ar gyfer tenantiaid.

10.31 Mae Opsiwn Un yn rhoi'r achos sylfaen lle y darperir y fframwaith rheoliadol o fewn y fframwaith deddfwriaethol presennol a hynny drwy fabwysiadu'r canlyniadau cyflawni. Rhagwelir y gellir darparu'r fframwaith newydd hwn heb ryw lawer o gostau i'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Llywodraeth Cynulliad Cymru. Disgwylir y bydd yn fanteisiol i denantiaid oherwydd bod disgwyl i'r fframwaith wella ansawdd tai a gwasanaethau cysylltiol. Mae'n bosibl y bydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd yn elwa oherwydd y disgwylir i'r fframwaith newydd roi sicrwydd i ddarparwyr ariannol gan felly wella'r mynediad at arian o'r sector preifat. Serch hynny, mae risg yn parhau i fodoli nad yw opsiwn un yn darparu fframwaith rheoleiddio sy'n ddigon cadarn gan na fydd Gweinidogion Cymru yn gallu ymyrryd yn gynnar i ddiogelu tenantiaid.

10.32 Dyluniwyd Opsiwn Dau i gynnwys y pŵer i Weinidogion Cymru ymyrryd os gwelir bod rhywrai yn perfformio'n wael. Disgwylir i wasanaethau i denantiaid gael eu diogelu gan y disgwylir i'r pwerau annog rheoli da ac atal gweithrediadau niweidiol gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Bydd Opsiwn Dau hefyd yn gosod y fframwaith rheoliadol yng Nghymru ar yr un lefel â'r hyn sydd yn Lloegr a'r Alban. Disgwylir i hyn roi sicrwydd i fenthycwyr y sector preifat gan wella'r arian sydd ar gael ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Nid oes disgwyl y bydd Opsiwn Dau yn arwain at gostau ychwanegol sylweddol oherwydd bod y model wedi'i ddatblygu mewn ymgynghoriad â'r sector ac ni ddisgwylir i'r pwerau ychwanegol gael eu sbarduno'n rheolaidd o ganlyniad i aeddfedrwydd a pherfformiad y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Felly, disgwylir i Opsiwn Dau ddarparu'r manteision ychwanegol y gall fframwaith rheoleiddio cadarn eu darparu heb gostau ychwanegol sylweddol.

11. Profion Effaith Penodol

Asesu'r Gystadleuaeth

11.1 Dylai'r cynigion hyn gael effaith gadarnhaol ar gystadleuaeth drwy wella'r ddarpariaeth o wybodaeth am berfformiad a rhoi pwerau ymyrryd er mwyn gorfodi set o safonau cydlynol.

Prawf Effaith ar Gwmnïau Bach

11.2 Nid yw'n debygol y caiff y cynigion effaith ar gwmnïau bach sy'n gwneud elw. Bydd y pwyslais ar lai o reoleiddio ond rheoleiddio sy'n fwy effeithiol er mwyn sicrhau safonau ar gyfer tenantiaid a hyfywedd yn golygu y dylai'r baich ar y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n perfformio orau leihau.

11.3 Mae adroddiad a gomisiynwyd gan yr Adran Busnes, Arloesi a Sgiliau yn amlinellu bod perchenogion Busnesau Bach yn ddigon parod i nodi bod rheoleiddio yn gwneud pethau'n fwy cyfartal ac yn rhoi siawns iddynt mewn marchnad gystadleuol sy'n cael ei dominyddu gan gwmnïau mawr. Maent hefyd yn credu ei fod yn helpu i wella ansawdd y gwasanaethau drwy bennu safon ofynnol, a rhaid i bob perchennog busnes gydymffurfio â hi⁴⁷.

Cymorth Cyfreithiol

11.4 Ni ragwelir unrhyw gostau na manteision ychwanegol.

Datblygu Cynaliadwy

11.5 Cymdeithasol: Os yw diwygio rheoleiddio yn annog landlordiaid i reoli'n well, i gysylltu mwy â'u tenantiaid ac o leiaf barhau â'r lefel bresennol o gynhwysiant gwirfoddol mewn gweithgareddau yn y gymdogaeth megis rhaglenni hyfforddiant gwaith, yna gall Opsiwn Dau gynnwys manteision cymdeithasol sylweddol i nifer o'r rhai sydd fwyaf agored i niwed mewn cymdeithas.

11.6 Mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu hunain ran bwysig i'w chwarae o ran gweithio gydag awdurdodau lleol i ddiogelu lles lleol.

11.7 Ni ragwelir unrhyw gostau cymdeithasol.

Amgylcheddol

11.8 Mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn cynnwys nifer o fesurau mewn perthynas ag effeithlonrwydd ynni. Gellir dadlau y bydd fframwaith rheoleiddio mwy cadarn yn sicrhau bod SATC yn cael ei chyflawni. Fodd bynnag, ni ddisgwylir i unrhyw effaith wahaniaethol rhwng yr opsiynau o ran cyflawni yn erbyn SATC fod yn sylweddol oherwydd bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eisoes yn cyflawni yn unol â SATC.

Asesiad Carbon

11.9 Ni ragwelir unrhyw gostau na manteision newydd.

Effeithiau Amgylcheddol Eraill

11.10 Ni ragwelir unrhyw gostau na manteision newydd.

Asesiad o'r Effaith ar Iechyd

11.11 Mae tystiolaeth ar gael sy'n awgrymu bod ansawdd tai yn gallu cael effaith ar iechyd trigolion. Mae tai cymdeithasol o ansawdd da yn bwysig o ran rhoi manteision iechyd i denantiaid mewn ardaloedd difreintiedig a lleihau

⁴⁷ The Benefits of Regulation: A public and business perceptions study. Hydref 2009
Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

anghysonderau o ran iechyd. Mae rheoleiddio gwell yn helpu i sicrhau bod cartrefi'n cael eu rheoli a'u cynnal a'u cadw'n dda ac yn hyrwyddo integreiddio cymdeithasol er mwyn sicrhau manteision iechyd ac iechyd meddwl cadarnhaol.

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

11.12 Mae'n debygol y bydd diwygio rheoleiddio yn cael effaith gadarnhaol ar grwpiau Lleiafrifol Ethnig.

11.13 Bydd Gweinidogion Cymru (o dan bob un o'r opsiynau) yn parhau i hyrwyddo cydlyniant cymunedol a grymuso tenantiaid, helpu i annog mwy o ddewis o dai o safon uchel, cyfleusterau cymunedol gwell a mwy o gyfleoedd economaidd.

11.14 Ni fydd pobl anabl yn cael eu heffeithio'n anghymesur gan newidiadau i'r system reoleiddiol. Fodd bynnag y nod yw cefnogi pob tenant cymdeithasol.

11.15 Rydym yn credu y bydd y darpariaethau yn cydweddu â Siarter Hawliau Dynol Ewrop.

Prawfesur Polisiâu Gwledig

11.16 Nid yw'r Llywodraeth yn credu y bydd y cynigion hyn yn cael unrhyw effaith negyddol ar fusnesau gwledig na'r cymunedau sy'n gysylltiedig â hwy.

Atodiad 1

Tabl A: Amcangyfrifon y stoc anheddau fesul deiliadaeth ac awdurdod tai lleol, ar 31 Mawrth 2009 (a)

Canran cyfanswm yr anheddau

	Wedi'u rhentu gan awdurdodau lleol (a)	Wedi'u rhentu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (b) (c)	Wedi'i feddiannu gan y perchennog, rhentu'n breifat, deiliadaeth canolig a deiliadaethau eraill
Ynys Môn	12	2	86
Gwynedd	11	4	85
Conwy	-	11	89
Sir Ddinbych	8	5	87
Sir y Fflint	12	4	85
Wrecsam	20	3	78
Powys	9	4	87
Ceredigion	6	3	91
Sir Benfro	10	4	86
Sir Gaerfyrddin	11	3	85
Abertawe	13	6	81
Castell-nedd Port Talbot	14	5	81
Pen-y-bont ar Ogwr	-	14	86
Bro Morgannwg	7	4	89
Caerdydd	10	8	83
Rhondda, Cynon, Taff	-	15	85
Merthyr Tudful	-	23	77
Caerffili	15	4	81
Blaenau Gwent	20	5	76
Torfaen	-	25	75
Sir Fynwy	-	13	87
Casnewydd	0	20	80
Cymru	8	8	84

Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

- (a) Nid Ystadegau gwladol yw'r Data
- (b) Data wedi'u cymryd o'r ffurflen Stoc Dai blynyddol ar gyfer awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Effeithiwyd ar y data gan y trosglwyddiadau stoc gwirfoddol o stoc tai'r awdurdodau tai lleol a wnaed ar raddfa fawr. Yn eithrio deiliadaethau canolradd a deiliadaethau eraill nad ydynt yn cael eu rhentu'n gymdeithasol.
- (c) Yn cynnwys Cymdeithasau Abbeyfield, Elusennau almshouse a chymdeithasau cydberchenogaeth. Yn eithrio'r 460 o stoc rhent y mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o Loegr yn berchen arnynt. Mae'r anheddau hyn yn ymddangos yn y categori wedi'i feddiannu gan y perchennog, rhentu'n breifat a deiliadaethau eraill.

Tabl B: Amcangyfrif Stoc anheddau fesul deiladaeth ar 31 Mawrth. (a)(b)(c)

	Wed'u rhentu gan awdurdodau lleol		Wed'u rhentu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig		Wed'i feddannu gan y perchemog a deiliaethau		wed'u rhentu'n breifat		cyfanswm
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer
1996-97	204,158	16	47,612	4	891,144	72	100,461	8	1,243,376
1997-98	201,057	16	50,382	4	887,748	71	112,341	9	1,251,528
1998-99	197,423	16	51,908	4	915,387	73	94,231	7	1,258,949
1999-2000	193,006	15	53,877	4	903,259	71	116,853	9	1,266,994
2000-01	187,720	15	54,999	4	904,514	71	127,267	10	1,274,500
2001-02	182,916	14	56,687	4	931,882	73	110,254	9	1,281,739
2002-03	177,081	14	57,488	4	924,787	72	129,924	10	1,289,275
2003-04	162,276	13	64,723	5	945,403	73	124,556	10	1,296,957
2004-05	157,516	12	65,009	5	950,235	73	132,647	10	1,305,407
2005-06	155,768	12	65,770	5	954,971	73	136,974	10	1,313,483
2006-07	154,412	12	66,652	5	967,106	73	134,618	10	1,322,788
2007-08	131,524	10	89,299	7	974,321	73	136,234	10	1,331,379
2008-09	112,996	8	106,891	9	954,710	71	163,883	12	1,338,490

Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

(a) Ar 31 Mawrth 2009. Nid Ystadegau Gwlad yw'r Data

(b) Effeithiwyd ar y data gan y trosglwyddiadau stoc gwirfoddi o stoc dai'r awdurdodau lleol a wnaed ar raddfa fawr.

(c) O ganlyniad i dalgrymu mae'n bosibl na fydd y canran yn gyfartal i 100% ac na fydd y goblyn gyfanswm yn gyfartal i swm y gwahanol deiliaethau

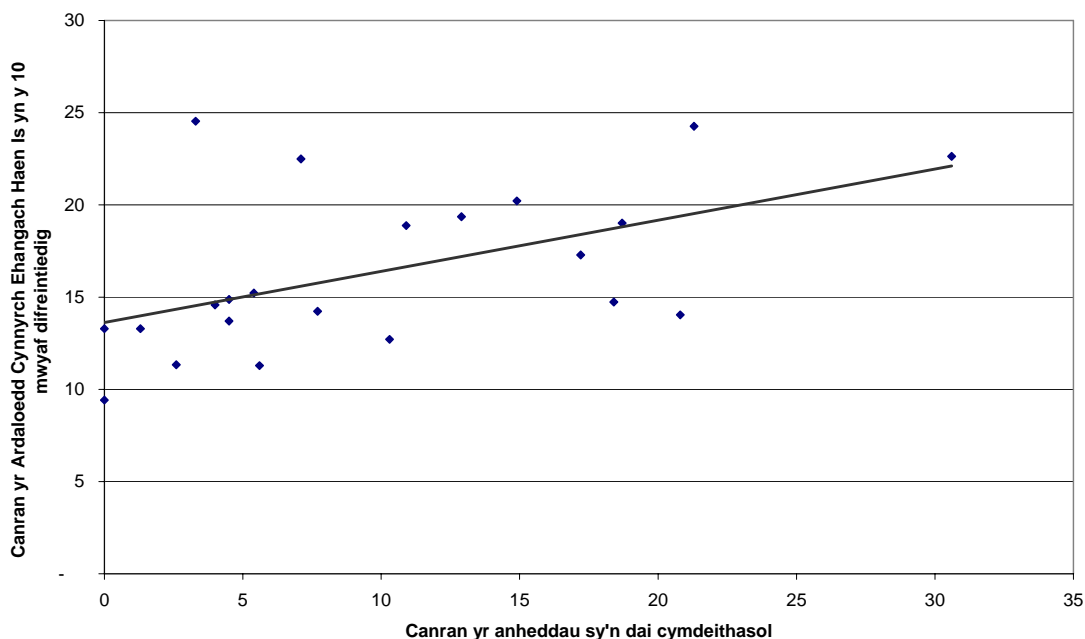
(d) Due to rounding, the total column may not equal the sum of the different tenures

(e) Daw'r data o'r cyfnod cyn 2008-09 o ffurfienni 1-4 blyneddol y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Daw'r data ar gyfer 2008-09 o'r ffurfienni Stoc Dai Cymdeithasol blyneddol gan landordiaid cymdeithasol cofrestredig.

(f) Yn cynnwys wedi'i feddannu gan y perchemog canolig a deiliaethau eraill

Ffigwr A: Tai cymdeithasol ac amddifadedd



Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Tabl C: Canran y Stoc Tai Cymdeithasol yng Nghymru fesul Maint yr Eiddo

Stoc Awdurdodau Tai Lleol

	1 ystafell wely	2 ystafelloedd gwely	3 ystafelloedd gwely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely
2003/04	19.7	32.6	45.7	1.9
2004/05	20.1	33.4	44.6	1.9
2005/06	20.4	33.6	44.0	1.9
2006/07	20.5	33.7	43.9	1.9
2007/08	20.6	33.8	43.7	1.9
2008/09	20.0	34.3	43.7	1.9

Ffynhonnell: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Stoc Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

	1 ystafell wely	2 ystafelloedd gwely	3 ystafelloedd gwely	4 neu fwy o ystafelloedd gwely
2006	33.1	33.5	30.8	2.5
2007	33.0	33.6	30.7	2.6
2008	30.7	32.9	33.8	2.6

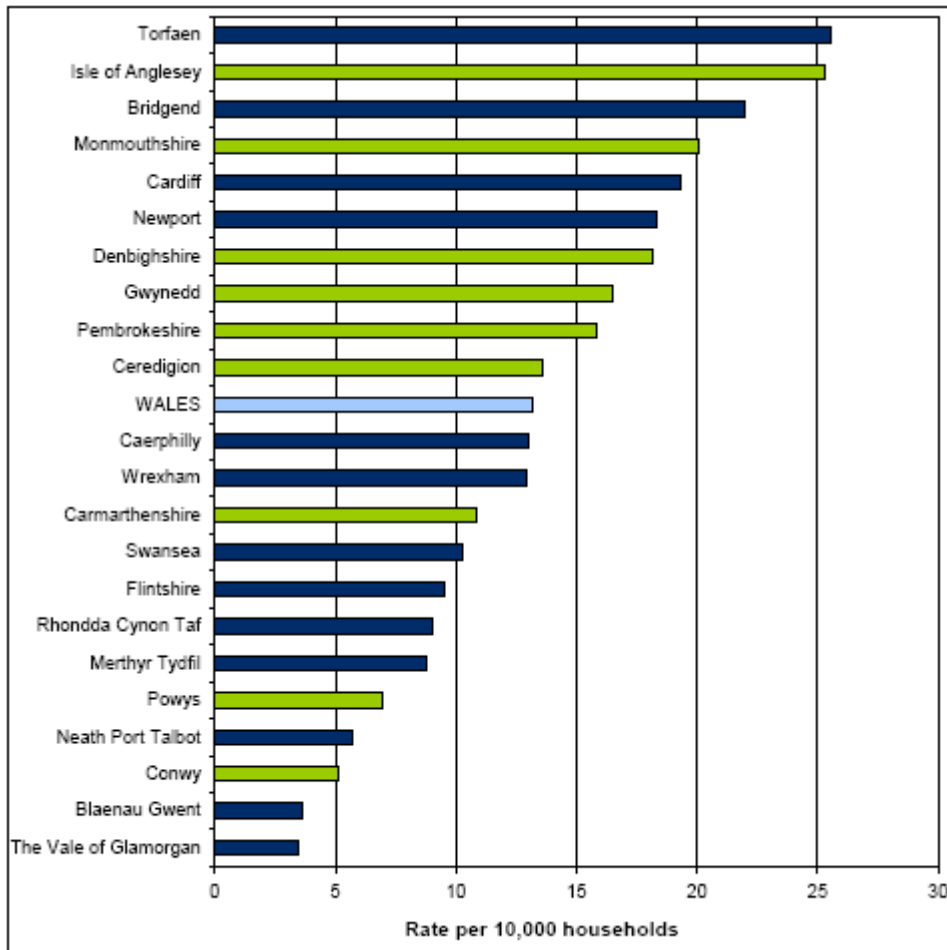
Tabl D: Anheddau newydd wedi'u cwblhau fesul deiliadaeth (a)

	sector preifat	Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Lleol	Awdurdodau	Cyfanswm
1999-2000	7,860	846	0	8,706
2000-01	7,386	900	47	8,333
2001-02	7,494	711	68	8,273
2002-03	7,522	782	6	8,310
2003-04	7,863	417	16	8,296
2004-05	7,986	475	31	8,492
2005-06	7,883	347	19	8,249
2006-07	8,988	346	0	9,334
2007-08	8,316	343	5	8,664
2008-09	6,429	692	0	7,121
2009-10	5,291	880	3	6,174

Ffynhonnell: Ffurflenni WHO2 o'r awdurdodau tai lleol

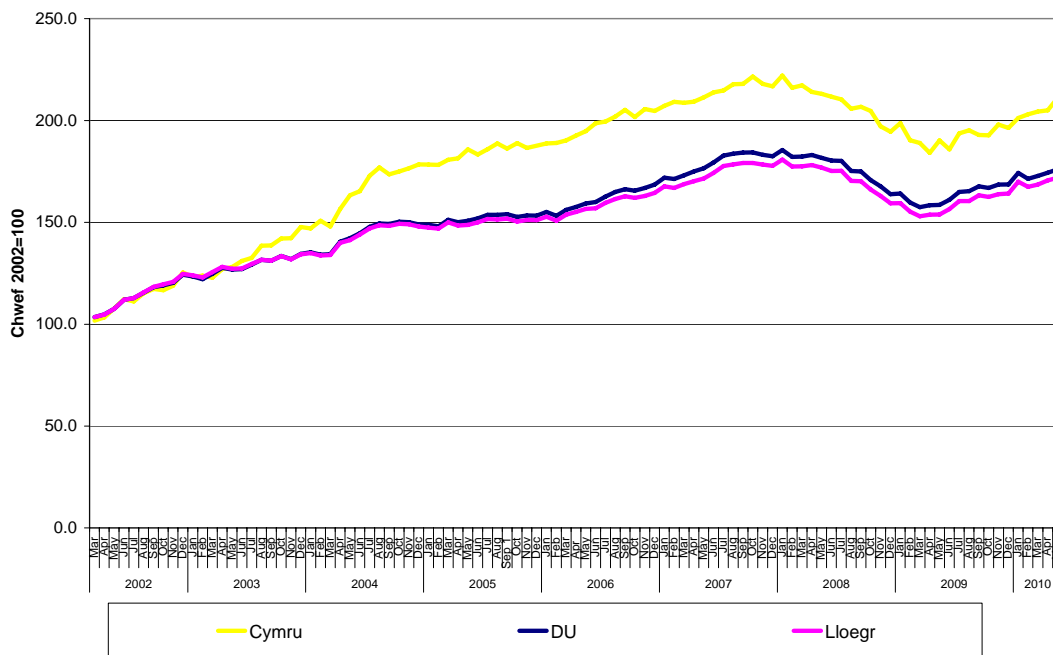
(a) Ffigurau'n cynnwys pob annedd a arolygwyd gan y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai. Yn eithrio y rhai sydd wedi'u caffael a gwllau mewn hostelau.

Ffigwr B: Darpariaeth tai Fforddiadwy, pob deiliadaeth, y raddfa fesul pob 10,000 o deuluoedd, 2007-08



Ffynhonnell: Casgliad data Tai Fforddiadwy, Llywodraeth Cynulliad Cymru

Ffigwr C: Mynegai Prisiau Tai



Ffynhonnell: Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol

Mesur Tai – Memorandwm Esboniadol

12. Adolygu ar ôl gweithredu

- 12.1 Bydd Adran Tai a Rheoleiddio Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cysylltu ag Awdurdodau Tai Lleol er mwyn monitro pa mor effeithiol yw'r darpariaethau a gynhwysir yn y Mesur.
- 12.2 Bydd yr wybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer ceisiadau i atal yr Hawl i Brynu ac ar gyfer estyniadau dilynol yn darparu sylfaen dystiolaeth y gellir ei defnyddio ar gyfer gwerthuso'r polisi.

MESUR (TAI) CYMRU 2011

NODIADAU ESBONIADOL

CYFLWYNIAD

1. Ar gyfer Mesur Tai (Cymru) 2011 (“y Mesur”) a basiwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru (“y Cynulliad”) ar 22 Mawrth 2011 ac a gymeradwywyd gan Ei Mawrhydi yn ei Chyngor ar 10 Mai 2011 y mae'r Nodiadau Esboniadol hyn. Fe'u paratowyd gan Gyfarwyddiaeth Tai Llywodraeth Cynulliad Cymru i fod o gymorth i ddeall y Mesur. Nid ydynt yn rhan o'r Mesur ac ni chawsant eu cymeradwyo gan y Cynulliad. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ochr yn ochr â'r Mesur. Ni fwriedir iddynt fod yn ddisgrifiad cynhwysfawr o'r Mesur. Os ymddengys, felly, nad oes angen unrhyw esboniad ar adran neu ran o adran, nis rhoddir.
2. Mae Rhan 1 o'r Mesur yn caniatáu i awdurdod tai lleol (“yr awdurdod”) wneud cais i Weinidogion Cymru i atal dros dro yr Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig ar gyfer y cyfan neu ran o ardal yr awdurdod, am gyfnod o hyd at 5 mlynedd i ddechrau a chaiff yr awdurdod wneud cais am estyniad i'r cyfnod hwnnw. Mae cymhwysra'r Cynulliad i ddeddfu ar y mater hwn i'w ganfod ym Mater 11.5 o Faes 11 o Atodlen 5 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p.32) (“DLIC 2006”). Mewnosodwyd Mater 11.5 ym Maes 11 o Atodlen 5 gan Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) a wnaed ar 21 Gorffennaf 2010.
3. Mae Rhan 2 o'r Mesur yn rhoi i Weinidogion Cymru bwerau rheoleiddiol ehangach a phwerau i ymyrryd ynghylch darparu tai gan Landlordiaid Cymdeithasol cofrestredig. Mae cymhwysedd y Cynulliad i Ddeddfu ar y mater hwn i'w ganfod ym Materion 11.2 ac 11.3 o Faes 11 o Atodlen 5 i DLIC 2006 Mewnosodwyd Materion 11.2 ac 11.3 ym Maes 11 o Atodlen 5 gan Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) 2010.
4. Mae 3 Rhan i'r Mesur, sef:

Rhan 1: Atal Dros Dro yr Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig

Pennod 1: Cyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

Pennod 2: Amrywio Cyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

Pennod 3: Estyn Cyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

Pennod 4: Dirymu Cyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

Pennod 5: Ceisiadau: Darpariaethau Cyffredinol

Pennod 6: Diwygiadau i Ddeddf Tai 1985

Pennod 7: Amrywiol

Rhan 2: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Pennod 1; Perfformiad

Pennod 2: Ymgymeriadau Gwirfoddol

Pennod 3: Rheoleiddio

Pennod 4: Gorfodi

Pennod 5: Darpariaethau Amrywiol a Chyffredinol

Rhan 3: Darpariaethau Atodol a Darpariaethau Terfynol

Rhoddir isod esboniad ar bob Rhan yn ei thro.

SYLWEBAETH AR ADRANNAU

PENNOD 1 - CYFARWYDDIADAU I ATAL DROS DRO YR HAWL I BRYNU A HAWLIAU CYSYLLTIEDIG

Adran 1 - Pŵer i wneud cais am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

5. Mae adran 1 yn rhoi pŵer i awdurdodau tai lleol yng Nghymru wneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
6. Mae is-adran (1) yn gosod dan ba amgylchiadau y caiff awdurdod tai lleol ("yr awdurdod") wneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig
7. Y cyfnod hwyaf a ganiateir i unrhyw atal dros dro mewn unrhyw ardal yw pum mlynedd (er y caiff awdurdodau wneud cais i estyn hyn o dan adran 18). Rhaid bod ymgynghoriad wedi'i gwblhau 6 mis cyn gwneud y cais, ac yng ngoleuni'r ymgynghoriad, ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall, rhaid i'r awdurdod fod wedi dod i'r casgliad bod yr amod yn is-adran (2) (h.y. y "cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai") yn bod. Y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yw bod y galw am dai cymdeithasol yn sylweddol uwch neu'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad sydd ohonynt ac fod anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad yn debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
8. Mae is-adran (3)(a)-(d) yn diffinio'r hawliau sy'n gysylltiedig â'r hawl i brynu at ddibenion y Mesur. Mae gan denant diogel yr hawl mewn amgylchiadau penodol ac yn ddarostyngedig i amodau ac eithriadau penodol, i gaffael rhydd-ddaliadaeth y tŷ annedd y mae'n ei feddiannu neu i gael les ar y tŷ annedd hwnnw (yr "hawl i brynu") o dan Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 ("Deddf

1985"). Cyflwynodd Deddf Tai 1996 ("Deddf 1986") hawl i gaffael sy'n estyn yr hawl i brynu i denantiaid sicr penodol (gydag addasiadau). Gosodir yr hawliau sy'n gysylltiedig â'r hawl i brynu yn adran 1(3) o'r Mesur ac maent yn cynnwys yr hawl i gaffael a'r hawl i brynu a gadwyd a'r hawliau hynny fel y'u hestynnwyd. At ddibenion y nodiadau hyn, mae cyfeiriadau at yr hawl i brynu a'r hawliau cysylltiedig.

9. Mae is-adran (4) yn darparu y caiff awdurdod ddod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai wedi'i fodloni mewn cysylltiad â'r holl dai cymdeithasol yn ei ardal, mewn cysylltiad â'r holl dai cymdeithasol mewn rhan neu rannau penodol o'i ardal neu mewn cysylltiad â chategoriâu penodol o dai cymdeithasol. Mae tai cymdeithasol yn cynnwys unrhyw dai a ddarperir gan ddarparparydd tai cymdeithasol. Mae darparparydd tai cymdeithasol yn cynnwys awdurdod a pherson arall (heblaw awdurdod) sy'n darparu tai i bobl nad yw'r farchnad dai fasnachol yn darparu'n ddigonol ar gyfer eu hanghenion, neu berson arall sydd â swyddogaethau sy'n gysylltiedig â dyrannu tai ar eu cyfer. Dim ond i'r graddau y mae'n darparu tai, neu i'r graddau y mae ganddo swyddogaethau sy'n gysylltiedig â dyrannu tai, y mae awdurdod, neu ddarparparydd arall o'r fath, yn ddarparparydd tai cymdeithasol.
10. Mae is-adran (5) yn datgan y ceir dynodi math o dai cymdeithasol drwy gyfeirio at anghenion arbennig tenantiaid, y disgrifiad o'r tŷ annedd (er enghraifft, tŷ tair neu bedair llofft), neu at y math o ddarparparydd tai cymdeithasol.

Adran 2 - Ymgynghori

11. Mae'r adran hon yn disgrifio'r drefn ymgynghori y mae'n rhaid i'r awdurdod ei gweithredu cyn gwneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu yn ei ardal.
12. Mae is-adran (2) yn datgan bod rhaid i'r ymgynghoriad ymorol am safbwyntiau ynghylch a oes angen i'r awdurdod wneud cais am gyfarwyddyd i atal yr hawl i brynu.
13. Mae is-adran (3)(a)-(d) yn dynodi'r personau y mae'n rhaid ymgynghori â hwy. Maent yn cynnwys –
 - a. pob darparparydd tai cymdeithasol yr ymddengys i'r awdurdod ei fod yn landlord ar dŷ annedd a leolir yn ardal yr awdurdod ac y mae'r awdurdod o'r farn yr effeithid arno pe caniateid cais yr awdurdod am gyfarwyddyd,
 - b. unrhyw gorff yr ymddengys i'r awdurdod ei fod yn cynrychioli buddiannau tenantiaid tai annedd o fewn ardal yr awdurdod pan fo landlordiaid y tai annedd hynny yn ddarparwyr tai cymdeithasol, ac yr effeithid ar denantiaid y tai annedd hynny pe caniateid y cais am gyfarwyddyd,
 - c. unrhyw awdurdod arall y mae ei ardal yn gyfagos i'r ardal y bwriedir i'r cyfarwyddyd fod yn gymwys iddi, ac

- d. unrhyw bersonau eraill y mae'r awdurdod o'r farn eu bod yn briodol

Adran 3 - Cais am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

14. Mae'r adran hon yn gosod y gofynion sydd i'w bodloni mewn cais gan yr awdurdod am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu.
15. Mae is-adran (2)(a)-(d) yn disgrifio beth sy'n rhaid ei gynnwys mewn cais. Mae'n rhaid i'r awdurdod baratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae am i Weinidogion Cymru ei roi. Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hwnnw ddynodi'n eglur yr ardal y mae i fod yn gymwys iddi, a geill honno fod yn ardal yr awdurdod yn gyfan, neu'n un rhan neu fwy nag un rhan ohoni. Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hwnnw hefyd wneud yn eglur a yw'r cyfarwyddyd i fod yn gymwys i bob tŷ annedd perthnasol o fewn yr ardal honno ai peidio, ac os nad yw, i ba fath neu fathau o dŷ neu dai annedd perthnasol y mae i fod yn gymwys (e.e. fe allai fod yn gymwys i dai 3 neu 4 llofft yn unig). Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hefyd ddatgan y cyfnod y mae'r cyfarwyddyd arfaethedig i gael effaith drosto, a eill fod hyd at bum mlynedd o'r dyddiad y byddid yn rhoi'r cyfarwyddyd arno.
16. "Tŷ annedd perthnasol" yw tŷ annedd y mae ei landlord yn ddarparparydd tai cymdeithasol ac y mae gan y tenant iddo yr hawl i brynu, neu fe fyddai ganddo hawl o'r fath petai'n bodloni'r amodau sy'n arwain at hawl o'r fath ("y gofynion landlord a thenant") ac mae'n cynnwys tŷ annedd sy'n bodloni'r gofynion landlord a thenant ar ôl y dyddiad y gwneir y cais am gyfarwyddyd arno.
17. Rhaid i gais awdurdod hefyd roi esboniad o'r rhesymau pam y mae'r awdurdod wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli ac esboniad pam fod atal dros dro yr hawl i brynu yn ffordd briodol o ddelio â'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai. Rhaid i'r awdurdod osod i lawr yr hyn y mae'n bwriadu ei wneud, yn ychwanegol at wneud cais i atal dros dro yr hawl i brynu, er mwyn rhoi sylw i'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Yn olaf, rhaid i'r cais gynnwys disgrifiad o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan yr awdurdod.

Adran 4 - Ystyriaeth o gais gan Weinidogion Cymru

18. Mae adran 4 yn disgrifio'r broses y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ei dilyn wrth ddelio â chais, sef, dan ba amgylchiadau y mae rheidrwydd arnynt i'w ystyried, dan ba amgylchiadau y mae rheidrwydd arnynt i'w wrthod, a than ba amgylchiadau y caniateir iddynt roi ystyriaeth iddo.
19. Mae is-adran (1) yn peri, os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod awdurdod wedi bodloni'r gofynion a osodir yn adran 3 ar gyfer cais am gyfarwyddyd, bod rhaid iddynt fwrw ymlaen i ystyried p'un ai i roi cyfarwyddyd ai peidio.

20. Mae is-adran (2) yn peri, os yw Gweinidogion Cymru o'r farn nad yw cais yn cydymffurfio ag adran 3, na allant ystyried p'un ai i roi cyfarwyddyd ai

peidio, ond bod rhaid iddynt wrthod y cais. Os ydynt, fodd bynnag, o'r farn fod y methiant i gydymffurfio yn amherthnasol neu'n ddibwys, caniateir iddynt ystyried y cais.

21. Mae is-adran (3) yn gosod ei bod yn ofynnol hysbysu'r awdurdod p'un ai a yw Gweinidogion Cymru yn ystyried cais ai peidio.
22. Mae is-adran (4) yn egluro beth sydd i'w drin fel y diwrnod y penderfynodd Gweinidogion Cymru ystyried y cais. Mae'n angenrheidiol gallu canfod y diwrnod hwn gan fod unrhyw hawliad o hawl i brynu a wneir ar ei ôl yn cael ei atal dros dro o dan adran 122A o Ddeddf 1985 (a fewnosodir gan adran 31 o'r Mesur).
23. Mae is-adran (5) yn delio â thrin gwybodaeth bellach (os darperir hynny cyn bod Gweinidogion Cymru yn penderfynu ystyried cais) sy'n cefnogi cais lle darperir hynny o dan adran 27. Mae unrhyw wybodaeth bellach o'r fath i'w thrin fel petai'n ffurfio rhan o'r cais.

Adran 5 – Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

24. Mae adran 5 yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried cais.
25. Mae is-adran (2)(a) yn caniatáu i Weinidogion Cymru wrthod cais pan fo'r awdurdod heb gydymffurfio â chais am wybodaeth bellach a wnaed o dan adran 27 o'r Mesur. Caniateir iddynt hefyd ei wrthod pan fo'r awdurdod i fod â strategaeth tai o dan adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 ond bod y strategaeth honno, i'r graddau y mae'n ymdrin ag unrhyw anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn ardal yr awdurdod, yn annigonol. Mae is-adran 3 yn datgan dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru beidio â gwneud penderfyniad o dan is-adran (2)(b) onid ydynt wedi ystyried unrhyw ddatganiad y mae'n ofynnol i'r awdurdod ei baratoi o dan adran 87(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, ac unrhyw wybodaeth arall y mae Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn berthnasol. Mae datganiad o dan adran 87(2) yn gosod strategaeth tai'r awdurdod a deunydd arall sy'n ymwneud â thai.
26. Mae is-adran (4) yn gosod dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu'r cais. Y rhain yw pan fo Gweinidogion Cymru yn cytuno â rhesymau'r awdurdod dros gasglu bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli a bod y cyfarwyddyd arfaethedig yn ffordd briodol o ddelio â hynny. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni bod cynigion yr awdurdod i wneud pethau eraill yn debygol o gyfrannu at leihad yn yr anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Mae'n rhaid hefyd i'r awdurdod fod wedi ymgynghori'n briodol.
27. Os na fodlonir is-adran (4)(a)-(d), rhaid i Weinidogion Cymru wrthod y cais.
28. Rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu neu wrthod cais am gyfarwyddyd o fewn chwe mis o'r adeg y penderfynasant ystyried y cais (gweler adran 4(4)).

29. Nid effeithir ar ddilysrwydd penderfyniad Gweinidogion Cymru gan unrhyw fethiant i gydymffurfio ag is-adran (6).

Adran 6 - Rhoi cyfarwyddyd

30. Mae'r adran hon yn gosod pa bethau y mae'n rhaid i gyfarwyddyd Gweinidogion Cymru eu cynnwys. Rhaid iddo fod yn gyffelyb ei eiriad a'i gynnwys i'r cyfarwyddyd drafft a gyflwynwyd fel rhan o gais yr awdurdod.

PENNOD 2 - AMRYWIO CYFARWYDDYD I ATAL DROS DRO YR HAWL I BRYNU

Adran 7 - Ystyr "amrywiad ehangu" ac "amrywiad lleihau"

31. Mae adran 7 yn diffinio "amrywiad ehangu" ac "amrywiad lleihau" i gyfarwyddyd. Mae amrywiad ehangu yn golygu diwygio cyfarwyddyd er mwyn cynyddu'r ardal sy'n dod o'i fewn neu er mwyn ychwanegu at y mathau o dai annedd sy'n dod o'i fewn. Oherwydd bod amrywiad ehangu yn gymwys i ardal fwy neu i nifer uwch o dai, yr un yw'r drefn ar gyfer ymgeisio am amrywiad o'r fath â'r drefn ar gyfer gwneud cais am gyfarwyddyd o dan Ran 1. Mae amrywiad lleihau yn golygu diwygio'r cyfarwyddyd fel ei fod yn gymwys i ardal lai neu i lai o dai, felly mae'r drefn yn fwy cryno.

Adran 8 - Amrywiad ehangu: pŵer i wneud cais

32. Mae adran 8 yn gosod dan ba amgylchiadau y caiff awdurdod wneud cais i Weinidogion Cymru am amrywiad ehangu i gyfarwyddyd. Mae'r rhain yn gyffelyb i'r amodau ar gyfer gwneud cais am gyfarwyddyd o dan adran 1 ag eithrio fod yna derfyn amser yn yr achos hwn. Rhaid i'r awdurdod wneud cais am yr amrywiad o leiaf chwe mis cyn bod cyfnod y cyfarwyddyd yn dod i ben. Mae'r amod sy'n gorfod bodoli cyn y geill awdurdod wneud cais yn gyffelyb i'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai a osodir yn adran 1, a rhaid iddo fodoli mewn cysylltiad â'r elfennau hynny yn y cyfarwyddyd sydd i'w hestyn gan yr amrywiad.

Adran 9 - Amrywiad ehangu: ymgynghori

33. Mae adran 9 yn darparu ar gyfer yr ymgynghoriad y mae'n rhaid i awdurdod ei gynnal cyn y caiff wneud cais i Weinidogion Cymru am amrywiad ehangu i gyfarwyddyd. Mae hwn yn gyffelyb i'r ymgynghoriad y mae'n rhaid ei gynnal o dan adran 2.
34. Rhaid i'r ymgynghoriad unrhyw awdurdod arall y mae ei ardal yn gyfagos i'r ardal y bwriedir i'r elfennau ehangu yn y cyfarwyddyd fod yn gymwys iddi.

Adran 10 - cais am amrywiad ehangu

35. Mae adran 10 yn gosod y gofynion y mae'n rhaid i gais awdurdod am amrywiad ehangu eu bodloni. Fel gyda chais am gyfarwyddyd o dan Ran 1, mae cais am amrywiad ehangu yn golygu paratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae'r awdurdod am i Weinidogion Cymru ei roi ac esboniad o'r rhesymau pam fod yr awdurdod o'r farn bod yr amod y cyfeirir ato yn adran 8 yn

bodoli a pam y byddai amrywiad ehangu yn ffordd briodol o ddelio â hynny. Mae'n rhaid i'r awdurdod esbonio beth arall y bydd yn ei wneud, yn ychwanegol at atal dros dro yr hawl i brynu, er mwyn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt.

Adran 11 – Ystyriaeth gan Weinidogion Cymru o gais am amrywiad ehangu

36. Mae adran 11 yn gosod dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ystyried cais am amrywiad ehangu a than ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt wrthod ei ystyried. Mae hyn yn gyffelyb i adran 4. Os yw cais yn bodloni'r gofynion a osodir yn adran 10, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fwrw ymlaen i ystyried p'un ai i roi cyfarwyddyd ai peidio Os nad yw'r cais yn bodloni unrhyw un neu ragor o'r gofynion hynny mae'n rhaid i Weinidogion Cymru wrthod y cais ar yr adeg hon.

Adran 12 – Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

37. Mae adran 12 yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried cais gan awdurdod am amrywiad ehangu ac yn gosod o dan ba amgylchiadau y cânt wrthod y cais, o dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt beidio â gwneud penderfyniad, o dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt ganiatáu'r cais ac o dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt wrthod y cais. Mae hyn yn gyffelyb i adran 5. Caiff Gweinidogion Cymru wrthod y cais os yw'r awdurdod wedi methu â rhoi gwybodaeth yr oedd yn ofynnol iddo'i rhoi o dan adran 27 neu os yw ei strategaeth tai yn annigonol i'r graddau y mae'n mynd i'r afael â'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt.
38. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu'r cais am ehangiad os ydynt yn cytuno â barn yr awdurdod ynglŷn â pham y mae'r cyflwr a bennir yn adran 8(2) yn bodoli a bod yr amrywiad yn ymateb priodol i hynny. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni bod cynigion yr awdurdod yn ei gais o dan adran 10(2) (d) yn debygol o gyfrannu at leihad yn yr anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Mae'n rhaid hefyd i'r awdurdod fod wedi ymgynghori'n briodol.
39. Os na fodlonir is-adran (4) (a)-(d), rhaid i Weinidogion Cymru wrthod y cais.
40. Rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu neu wrthod cais am amrywiad ehangu o fewn chwe mis o'r adeg y penderfynasant ystyried y cais (gweler adran 11(4)).
41. Nid effeithir ar ddilysrwydd penderfyniad Gweinidogion Cymru gan unrhyw fethiant i gydymffurfio ag is-adran (6).

Adran 13 – Rhoi cyfarwyddyd a amrywiwyd i gynnwys elfennau ehangu

42. Mae adran 13 yn gosod yr hyn y mae'n rhaid i'r cyfarwyddyd a amrywiwyd ei gynnwys. Rhaid iddo fod yn gyffelyb ei eiriad a'i gynnwys i'r cyfarwyddyd drafft a oedd gyda chais yr awdurdod am amrywiad ehangu.

Adran 14 - Amrywiad lleihau: pŵer i wneud cais

43. Mae adran 14 yn gwneud darpariaeth i awdurdod wneud cais am amrywiad lleihau i gyfarwyddyd pan nad oes angen mwyach i atal dros dro yr hawl i brynu. Mae'n rhaid i'r awdurdod fod wedi'i fodloni nad yw'r galw am dai cymdeithasol yn y rhan o'r awdurdod (neu o ran y math o dai) lle bydd y cais a amrywiwyd yn gymwys mwyach yn sylweddol uwch neu'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad, neu hyd yn oed os yw felly, na fydd arfer yr hawl i brynu yn ychwanegu at yr anghydbwysedd.

Adran 15 - Cais am amrywiad lleihau

44. Mae adran 15 yn amlinellu'r gofynion sydd i'w cynnwys mewn cais i Weinidogion Cymru am amrywiad lleihau. Mae'n rhaid i'r awdurdod baratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae am i Weinidogion Cymru ei roi ac esboniad o'r rhesymau pam fod yr awdurdod o'r farn bod yr amod a osodir yn adran 14(2) yn bodoli.

Adran 16 - Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

45. Mae adran 16 yn gosod dan ba amgylchiadau y caiff Gweinidogion Cymru wrthod cais am amrywiad lleihau a than ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt ganiatáu'r cais. Cânt wrthod y cais os yw'r awdurdod wedi methu â rhoi gwybodaeth yr oedd yn ofynnol iddo'i rhoi. Mae'n rhaid iddynt roi cyfarwyddyd os ydynt yn cytuno â barn yr awdurdod bod yr amod a osodir yn adran 14 yn bodoli, a rhaid iddynt wrthod rhoi cyfarwyddyd os nad ydynt yn cytuno â hynny.

Adran 17 - Rhoi cyfarwyddyd a amrywiwyd i gynnwys elfennau lleihau

46. Pan ganiateir cais o dan adran 16, mae adran 17 yn gosod beth y mae'n rhaid ei ddatgan yn y cyfarwyddyd a amrywiwyd. Rhaid iddo fod yn gyffelyb ei eiriad a'i gynnwys i'r cyfarwyddyd drafft a oedd gyda chais yr awdurdod am amrywiad lleihau.

PENNOD 3 - ESTYN CYFARWYDDYD I ATAL DROS DRO YR HAWL I BRYNU

Adran 18 - Cais am estyniad: pŵer i wneud cais

47. Mae adran 18 yn caniatáu i awdurdod wneud cais am estyniad i gyfarwyddyd os yw wedi cwblhau ymgynghoriad o fewn y cyfnod o chwe mis sy'n rhagflaenu'r cais ac, yng ngoleuni'r ymgynghoriad hwnnw ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall, fod yr awdurdod wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn parhau i fodoli.
48. Mae yna derfyn o ddeng mlynedd ar gyfnod unrhyw gyfarwyddyd, fel y'i hestynnwyd. O dan is-adran (2) caiff awdurdod wneud cais am estyniad i gyfarwyddyd sydd eisoes wedi cael ei estyn ond ni chaiff cyfarwyddyd estynedig gael effaith y tu hwnt i gyfnod o ddeng mlynedd o'r dyddiad y rhoddwyd y cyfarwyddyd o dan adran 6.

Adran 19 - Cais am estyniad: ymgynghori

49. Mae adran 19 yn amlinellu gofynion yr ymgynghoriad y mae'n rhaid i awdurdod ei gynnal cyn gwneud cais i Weinidogion Cymru am estyniad. Mae'r rhain yn gyffelyb i rai'r ymgynghoriad y mae'n ofynnol ei gynnal o dan adran 2.
50. Rhaid i'r ymgynghoriad gynnwys unrhyw awdurdod arall y mae ei ardal yn gyfagos i'r ardal y bwriedir i'r cyfarwyddyd estynedig fod yn gymwys iddi.

Adran 20 - Cais am estyniad

51. Mae adran 20 yn gosod y gofynion sydd i'w bodloni mewn cais gan awdurdod am estyniad i gyfarwyddyd. Mae'n rhaid i'r awdurdod esbonio pam y mae wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli, a pham y byddai estyniad yn ffordd briodol o ddelio â hynny, a pha gamau eraill y mae'r awdurdod wedi eu cymryd i ddelio â hynny a pha gamau eraill y mae'n bwriadu eu cymryd i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt o fewn ardal yr awdurdod yn ystod cyfnod yr estyniad arfaethedig. Mae'n rhaid i'r cais ddisgrifio'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan yr awdurdod a datgan cyfnod arfaethedig yr estyniad y mae'n ei geisio, a rhaid iddo beidio â bod yn hwy na phum mlynedd ar ôl y dyddiad y byddai'r cyfarwyddyd, oni bai am Bennod 3, yn peidio â chael effaith.

Adran 21 - Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

52. Mae adran 21 yn gosod dan ba amgylchiadau y caiff Gweinidogion Cymru wrthod cais gan awdurdod am estyniad a than ba amgylchiadau y mae'n rhaid iddynt ganiatáu neu wrthod cais. Caiff Gweinidogion Cymru wrthod y cais os yw'r awdurdod wedi methu â rhoi gwybodaeth o dan adran 27 neu os

yw ei strategaeth tai yn annigonol i'r graddau y mae'n mynd i'r afael â'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Mae'n rhaid iddynt roi cyfarwyddyd os ydynt yn cytuno â rhesymau'r awdurdod dros gasglu bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli a bod y cyfarwyddyd arfaethedig yn ffordd briodol o ddelio â hynny. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni bod yr hyn y mae'r awdurdod yn bwriadu ei wneud yn y dyfodol i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn debygol o gyfrannu at leihad ynddo. Mae'n rhaid hefyd i'r awdurdod fod wedi ymgynghori'n briodol. Os yw cais yr awdurdod yn methu â bodloni un neu ragor o'r amodau hyn, nid oes modd i Weinidogion Cymru ganiatáu'r cais. Os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni parthed digonoldeb yr hyn a wnaed i leihau'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt, ac os yw pob un o'r amodau eraill wedi'u bodloni, mae'n rhaid iddynt roi cyfarwyddyd ond os nad ydynt wedi'u bodloni o hynny cânt wrthod y cais.

Adran 22 - Rhoi cyfarwyddyd wedi ei ymestyn

53. Mae adran 22 yn delio â rhoi cyfarwyddyd wedi'i ymestyn. Y mae i fod yn unffurf â'r cyfarwyddyd y mae'n ei ddisodli, ac eithrio o ran y dyddiad y daw i ben arno. Mae is-adran (2) yn datgan y bydd cyfarwyddyd i ymestyn a roddir o dan yr adran hon yn cael effaith o'r dyddiad pan fydd y cyfarwyddyd a ddisodlwyd yn dod i ben.
54. Mae is-adran 29(3) yn pennu, pan fo'r hawl i brynu wedi ei atal dros dro am y cyfnod hwyaf o ddeng mlynedd, bod rhaid i awdurdod aros am 2 flynedd ar ôl y dyddiad y daw'r cyfarwyddyd presennol i ben cyn cyflwyno cais am gyfarwyddyd newydd.

PENNOD 4 - DIRYMU CYFARWYDDYD I ATAL DROS DRO YR HAWL I BRYNU

Adrannau 23 a 24 Dirymu cyfarwyddyd

55. Caiff awdurdod wneud cais ysgrifenedig i Weinidogion Cymru i ddirymu cyfarwyddyd cyhyd â bod yr amod yn adran 23(2) yn bodoli. Yr amod hwnnw yw nad yw'r galw am dai cymdeithasol a gwmpesir gan y cyfarwyddyd yn sylweddol uwch na'r cyflenwad ohonynt, neu nad yw'n debygol o fynd felly, neu hyd yn oed os mai dyna'r sefyllfa, nad yw arfer yr hawl i brynu yn debygol o gynyddu'r anghydbwysedd hwnnw. Mae'n rhaid i gais esbonio pam fod yr awdurdod wedi dod i'r casgliad bod yr amod hwn yn bodoli.

Adran 25 – Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

56. Mae adran 25 yn datgan y caiff Gweinidogion Cymru wrthod cais i ddirymu pan fo'r awdurdod wedi methu â rhoi gwybodaeth o dan adran 27. Mae'n rhaid iddynt ganiatáu'r cais os ydynt yn cytuno â rhesymau'r awdurdod dros gasglu bod yr amod yn adran 23(2) yn bodoli. Os caniateir y cais, mae'n rhaid iddynt hysbysu'r awdurdod yn ysgrifenedig o'r ffaith honno a bydd y cyfarwyddyd yn peidio â chael effaith ar y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

PENNOD 5: CEISIADAU: DARPARIAETHAU CYFFREDINOL

Adran 26 - Tynnu cais yn ôl

57. Mae adran 26 yn darparu y caiff awdurdod dynnu'n ôl ei gais am gyfarwyddyd, neu i ddirymu cyfarwyddyd, ar unrhyw adeg cyn i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad arno.

Adran 27 - Darparu gwybodaeth bellach

58. O dan adran 27 geill Gweinidogion Cymru gael gwybodaeth bellach oddi wrth awdurdod. Mae'n rhaid iddynt ystyried yn rhesymol fod yr wybodaeth yn ofynnol er mwyn iddynt allu delio â'r cais.

Adran 28 - Cyhoeddi cyfarwyddiadau

59. O dan adran 28 rhaid i awdurdod gyhoeddi cyfarwyddyd ym mha ddull bynnag sy'n briodol yn ei dyb ef a rhaid iddo gymryd camau rhesymol eraill i ddwyn cyfarwyddyd, neu ddirymiad cyfarwyddyd, i sylw personau y mae'n debygol y bydd yn effeithio arnynt.

Adran 29 - Cyfyngu ar geisiadau dro ar ôl tro

60. Mae adran 29 yn delio â chyfyngiadau ar geisiadau ailadroddus. Os yw Gweinidogion Cymru wedi gwrthod caniatáu cais am gyfarwyddyd ni chaiff awdurdod wneud cais sy'n sylweddol yr un fath â'r cais hwnnw, am gyfnod o ddwy flynedd o ddyddiad y gwrthodiad.
61. Pan fo cyfarwyddyd wedi ei roi o dan adran 6 ("y cyfarwyddyd perthnasol") (pa un a wnaed amrywiad o dan adran 13 neu 17, neu estyniad o dan adran 22, ai peidio), rhaid i awdurdod, yn ystod y cyfnod yn is-adran (5), beidio â gwneud cais arall am gyfarwyddyd o dan adran 1 sydd yr un fath o ran sylwedd â'r cyfarwyddyd perthnasol. O dan is-adran (5), mae'r cyfnod yn cychwyn ar y dyddiad y mae'r cyfarwyddyd perthnasol yn cael effaith (is-adran (5)(a)) ac yn diweddu ddwy flynedd o'r adeg y mae'r cyfarwyddyd perthnasol yn peidio â chael effaith (is-adran (5)(b)). Yn achos amrywiad o dan adran 13 neu 17, mae'r cyfeiriadau at y cyfarwyddyd perthnasol yn is-adrannau (4) a (5b) yn gyfeiriadau at y cyfarwyddyd fel y'i hamrywiwyd, mae'r cyfeiriad yn is-adran (5)(b) yn gyfeiriad at yr adeg y mae'r cyfarwyddyd perthnasol fel y'i hestynnwyd yn peidio â chael effaith. Mae hyn yn golygu nad oes modd i awdurdod wneud cais am gyfarwyddyd sydd yr un fath o ran sylwedd ag un presennol ac sydd wedi'i amseru i ddechrau cyn gynted ag y mae'r cyfarwyddyd presennol yn dod i ben. Rhaid iddo yn hytrach wneud cais am estyniad (gyda'r amod ychwanegol o ddangos ei fod wedi cymryd camau digonol hyd hynny i fynd i'r afael â'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai) sydd â therfyn iddo o gyfnod o ddeng mlynedd. Fel arall bydd rhaid i'r awdurdod aros i gyfnod o flwyddyn fynd heibio o'r dyddiad pan beidiodd y cyfarwyddyd â chael effaith.

Adran 30 - Canllawiau

62. Mae adran 30 yn darparu bod rhaid i awdurdod, wrth arfer ei swyddogaethau o dan adrannau 3, 10, 15, 20 a 24 (sy'n ymwneud â cheisiadau gan awdurdodau), roi sylw i unrhyw ganllawiau a roddir gan Weinidogion Cymru.

PENNOD 6: DIWYGIADAU I DDEDDF TAI 1985

Adran 31 - Canlyniad i benderfyniad gan Weinidogion Cymru i ystyried ceisiadau penodol

63. Mae adran 31 yn mewnosod adran 122A newydd yn Neddf 1985, sy'n gosod yr effaith a gaiff cais i atal dros dro yr hawl i brynu mewn rhannau o Gymru ar hawliad i arfer yr hawl i brynu o dan adran 122(1) o Ddeddf 1985. Mae hawliad yn cael ei atal dros dro (onis tynnir yn ôl gan y tenant) pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried cais am gyfarwyddyd o dan adran 4(1) neu (2) neu adran 11(1) neu (2) o'r Mesur os gwneir yr hawliad o hawl i brynu o dan adran 122(1) o Ddeddf 1985 mewn cysylltiad â thŷ annedd a gwmpesir gan y cyfarwyddyd drafft neu gan elfennau ehangu o'r cyfarwyddyd drafft. Mae'r adran 122A(3) a (4) newydd o Ddeddf Tai 1985 yn gosod beth sy'n digwydd i'r ataliad dros dro ar yr hawl os yw Gweinidogion Cymru yn gwrthod rhoi'r cyfarwyddyd (codir yr ataliad dros dro ar ddyddiad y gwrthodiad) neu os tynnir y cais am gyfarwyddyd yn ôl (codir yr ataliad dros dro ar ddyddiad y tynnu'n ôl).
64. Os na fydd Gweinidogion Cymru wedi caniatáu neu wrthod cais am gyfarwyddyd o fewn y chwe mis sy'n cychwyn gyda'r dyddiad y penderfynasant ystyried y cais (gweler adrannau 4(4) ac 11(4)), codir yr ataliad ar ôl diwedd y cyfnod hwnnw. Os bydd hawliad i arfer yr hawl i brynu wedi ei atal ar yr adeg y caniateir cais am gyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru, ystyrir na fydd yr hawliad hwnnw wedi ei wneud, ac nid effeithir ar gyfrifiannu unrhyw gyfnod o dan Atodlen 4 i Ddeddf 1985 (y cyfnod cymhwyso ar gyfer hawl i brynu a disgownt).
65. Mae is-adran (3) yn mewnosod is-adran (3) newydd yn adran 124 o Ddeddf 1985. Mae hon yn gosod y cyfnodau ar gyfer cyflwyno hysbysiadau mewn perthynas â'r hawl i brynu pan godir ataliad.
66. Mae is-adran (4) yn diwygio adran 153A o Ddeddf 1985 (hysbysiadau tenant ynghylch oedi).

Adran 32 - Effaith cyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu

67. Mae adran 32 yn mewnosod adran 122B newydd yn Neddf 1985. Pan fo cyfarwyddyd yn atal dros dro yr hawl i brynu yn cael effaith nid oes modd i denant wneud hawliad o hawl i brynu o dan adran 122 o Ddeddf 1985 (hysbysiad tenant yn hawlio arfer yr hawl i brynu). Nid yw'r adran 122B newydd yn effeithio ar gyfrifiannu unrhyw gyfnod o dan Atodlen 4 i Ddeddf 1985.

PENNOD 7: AMRYWIOL

Adran 33 - Dehongli Rhan 1

68. Mae adran 33 yn diffinio'r termau a ddefnyddir yn Rhan 1 o'r Mesur.

Adran 34 - Gorchmynion canlyniadol etc

69. Mae adran 34 yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru drwy orchymyn wneud darpariaeth o ganlyniad i unrhyw ddarpariaeth yn y Mesur neu i roi ei lawn effaith i unrhyw ddarpariaeth yn y Mesur neu i wneud darpariaeth ar gyfer cymhwyso neu ymestyn unrhyw ddarpariaeth ynghylch neu sy'n ymwneud â hawl sy'n gysylltiedig â'r hawl i brynu neu sy'n perthyn i'r hawl cysylltiedig hwnnw.

RHAN 2 LANDLORDIAID CYMDEITHASOL COFRESTRDIG

70. Mae darpariaethau rhan 2 o Fesur Tai (Cymru) 2010 yn diwygio Deddf 1996. Mae'r diwygiadau yn gymwys mewn perthynas â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCau) a gofrestrwyd gan Weinidogion Cymru, ond nid ydynt yn diwygio'r gyfraith bresennol o ran darpariaeth y Landlordiaid hynny o dai yn Lloegr.

PENNOD 1- PERFFORMIAD

71. Mae'r Bennod hon yn diwygio Rhan 1 o Ddeddf 1996 er mwyn cryfhau pwerau Gweinidogion Cymru gyda golwg ar berfformiad LCCau.
72. Mae adrannau 35 i 37 yn mewnosod adrannau 33A i 33C o flaen adran 34 o Ddeddf 1996.

Adran 35 - Safonau perfformiad

73. Mae is-adran (1) o'r adran 33A newydd yn rhoi i Weinidogion Cymru'r pŵer i osod safonau perfformiad ar gyfer LCCau. Fe ddichon y safonau hyn fod yn gymwys i swyddogaethau'r LCCau sy'n ymwneud â darparu tai neu â llywodraethu neu reolaeth ariannol dros yr LCCau.
74. Mae is-adran (2) yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru, wrth osod safonau, roi sylw i fuddioldeb gadael i LCCau fod yn rhydd i ddewis sut i ddarparu gwasanaethau a gweithredu'u busnes.

Adran 36 - Canllawiau ar safonau perfformiad

75. Mae adrannau (1) a (2) o'r adran 33B newydd yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru roi cyfarwyddyd ynghylch y safonau a osodir ganddynt, ac y caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau hyn wrth ystyried a yw'r safonau wedi'u bodloni ai peidio.
76. Mae is-adran (3) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru adolygu'r cyfryw ganllawiau neu eu tynnu'n ôl.
77. Mae is-adran (4) yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddwyn y canllawiau i sylw'r LCCau.

Adran 37 - Ymgynghori

78. Mae'r adran 33C newydd yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag un neu fwy o gyrff sy'n cynrychioli buddiannau'r LCCau cyn gosod safonau neu roi neu adolygu canllawiau neu eu tynnu'n ôl.

Adran 38 - Gwybodaeth am lefelau perfformiad

79. Mae'r adran hon (is-adran (2)) yn diwygio adran 35 o Ddeddf 1996 fel y'i bod yn ofynnol i Weinidogion Cymru gasglu gwybodaeth oddi wrth LCCau ynglŷn â lefel eu perfformiad, sy'n ymwneud â'u darpariaeth tai yng Nghymru ac â'u llywodraethu a'u rheolaeth ariannol
80. Mae is-adran (3) yn cadw'r ddyletswydd bresennol ar Weinidogion Cymru i gasglu gwybodaeth ynglŷn â pherfformiad yr LCCau yn Lloegr.
81. Mae is-adran (4) yn diwygio is-adran (2) o adran 35 o Ddeddf 1996 er mwyn galluogi Gweinidogion Cymru i roi cyfarwyddyd i bob LCC i roi gwybodaeth iddynt ynglŷn â'r lefel o berfformiad a gyrhaeddwyd gan yr LCC ym mhob un o'r safonau a osodwyd o dan adran 33A o Ddeddf 1996 (a fewnosodwyd

gan adran 35 o'r Mesur hwn). Mae methu â chydymffurfio â chyfarwyddyd o'r fath, heb esgus rhesymol, yn drosedd sy'n dwyn cosb o ddirwy heb fod yn uwch na lefel 5 ar y raddfa safonol (sef £5,000 ar hyn o bryd).

Adran 39 - Canllawiau ynghylch cwynion ynghylch perfformiad

82. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 35A newydd yn Neddf 1996 sy'n caniatáu i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau ynglŷn â sut mae cwyno wrthynt hwy ynghylch perfformiad LCCau. Fe ddichon y canllawiau bennu materion amrywiol, megis y weithdrefn gwyno, y meini prawf sydd i'w defnyddio gan Weinidogion Cymru wrth benderfynu p'un ai i ymchwilio i mewn i gwyn ai peidio, ac o fewn pa gyfnod y maent yn anelu at hysbysu achwynyddion o'r canlyniad.
83. Mae is-adran (3) o'r adran 35A newydd yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru adolygu cyfarwyddyd o'r fath neu ei dynnu'n ôl.

Adran 40 - Ymgynghori

84. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 35B newydd yn Neddf 1996 sy'n darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru, os ydynt yn cyhoeddi canllawiau ynglŷn â chwynion wrthynt ynghylch perfformiad, ymgynghori ar y canllawiau cyn eu cyhoeddi.

PENNOD 2 - YMGYMERIADAU GWIRFODDOL

Adran 41 - Ymgymeriadau gwirfoddol

85. Mae adran 41 yn mewnosod adran 6A newydd yn Neddf 1996. Mae'r adran 6A honno'n gwneud darpariaeth ynghylch natur yr ymgymeriadau gwirfoddol y dichon LCCau eu rhoi i Weinidogion Cymru, y weithdrefn ar gyfer rhoi ymgymeriadau, a'r effaith y dichon ymgymeriadau eu cael.
86. Mae is-adran (1) yn darparu y caiff LCC roi ymgymeriad ynghylch unrhyw fater sy'n ymwneud â thai.
87. Mae is-adran (2) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru ragnodi gweithdrefn sydd i'w dilyn wrth roi ymgymeriad.
88. Mae is-adran (3) yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru roi sylw i unrhyw ymgymeriad a gynigir neu a roddir gan LCC wrth arfer pŵer rheoleiddiol neu bŵer gorfodi. Mae is-adran (4) yn galluogi Gweinidogion Cymru, yn ychwanegol, i ystyried i ba raddau y cadwyd at ymgymeriadau o'r fath wrth benderfynu p'un ai i arfer pŵer o'r fath ai peidio.
89. Un o ddibenion y ddarpariaeth hon yw galluogi LCCau i hysbysu Gweinidogion Cymru yn ffurfiol o'r hyn y maent yn bwriadu'i wneud, ac sydd yn eu barn hwy yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod eu materion yn cael eu rheoli yn unol â'r safonau a osodir gan Weinidogion Cymru o dan adran 33A o Ddeddf 1996. Mae'n darparu mecanwaith i ddwyn ymrwymadau o'r fath i sylw Gweinidogion Cymru, ac yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi sylw i'r ymgymeriadau hynny wrth benderfynu a ydynt am ymchwilio i berfformiad LCCau ai peidio, ac i gymryd camau gorfodi pan nad yw LCCau wedi cydymffurfio â gofynion rheoleiddiol.
90. Mae is-adran (5) yn diffinio'r hyn a olygir wrth 'pŵer rheoleiddiol' neu 'bŵer gorfodi' ("*regulatory or enforcement power*").

PENNOD 3 - RHEOLEIDDIO

Gwneud arolwg ac archwilio

Adran 42 - Methu â rhoi hysbysiad i feddianwyr

91. Mae'r adran hon yn diwygio adran 37 o Deddf 1996 i beri bod LCC yn cyflawni tramgwydd os yw'n methu, heb esgus rhesymol, â rhoi i denantiaid mangreoedd yng Nghymru o leiaf saith niwrnod o hysbysiad y bydd person a awdurdodwyd gan Weinidogion Cymru yn gwneud arolwg ac yn archwilio'r mangreoedd hynny.
92. Caniateir gwneud arolwg ac archwilio fel hyn os yw'n ymddangos i Weinidogion Cymru y dichon fod LCC yn methu â chynnal a chadw neu drwsio unrhyw fangre yn unol â'r safonau a osodir o dan adran 33A, neu gyfarwyddyd a roddwyd o dan adran 36, o Ddeddf 1996.

Adrannau 43 i 48: Arolygu

93. Mae adrannau 43 i 48 yn mewnosod Rhan 3A newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1996. Mae'r rhan 3A newydd hon yn delio â chynnal arolygiad.

Adran 43 - Cynnal arolygiad: trosolwg a chymhwyso

94. Mae adran 43 yn mewnosod paragraff 19B newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'r paragraff newydd hwn yn esbonio bod Rhan 3A o Atodlen 1 yn darparu ar gyfer cynnal arolygiad o faterion LCC, ac eithrio'r materion hynny sy'n ymwneud â darparu tai yn Lloegr.

Adran 44 - Cynnal arolygiad

95. Mae adran 44 yn mewnosod paragraff 19C yn Atodlen 1 o Ddeddf 1996 Mae is-baragraff (1) o'r paragraff 19C newydd yn caniatáu i Weinidogion Cymru eu hunain neu berson arall arolygu materion LCC. Mae is-baragraff (2) yn nodi y dichon yr arolygiad fod yn eang neu fod ynghylch mater penodol. Mae is-baragraff (3) yn pennu y caiff Gweinidogion Cymru roi cyfarwyddyd i beidio â pharhau gydag arolygiad.
96. Mae is-baragraff (4) yn pennu, os person heblaw Gweinidogion Cymru sy'n cynnal yr arolygiad, y dichon y trefniadau gynnwys darpariaeth ar gyfer taliadau.

Adran 45 - Cynnal arolygiad: atodol

97. Mae adran 45 yn mewnosod paragraff 19D yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae is-baragraff (1) o'r paragraff 19D newydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r person sy'n cynnal yr arolygiad lunio adroddiad ysgrifenedig. Mae is-baragraff (2) yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi copi o'r adroddiad ysgrifenedig i'r LCC ac yn caniatáu i Weinidogion Cymru gyhoeddi adroddiad yr arolygiad ac unrhyw wybodaeth gysylltiedig. Mae is-baragraff (3) yn ei gwneud yn eglur, os yw Gweinidogion Cymru wedi trefnu i berson arall gynnal yr arolygiad, y caiff y person hwnnw gyhoeddi adroddiad yr arolygiad ac unrhyw wybodaeth gysylltiedig (p'un ai a yw Gweinidogion Cymru wedi gwneud hynny ai peidio).

98. Mae is-baragraffau (4), (5), (6) a (7) gyda'u gilydd yn gwneud darpariaeth i Weinidogion Cymru godi ffi ar LCC am yr arolygiad ac ar gyfer talu'r ffi honno. Caiff Gweinidogion Cymru roi cyfarwyddyd bod y ffi i'w thalu i arolygydd allanol, ond os gwnânt hynny, rhaid i'r person hwnnw hysbysu Gweinidogion Cymru ynghylch y taliad hwnnw.

Adran 46 - Pwerau arolygydd i'w gwneud yn ofynnol i ddogfennau gael eu darparu neu i wybodaeth gael ei darparu

99. Mae adran 46 yn mewnosod paragraff 19E newydd yn Atodlen 1 o Ddeddf 1996. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r pwerau a roddir i arolygydd i'w gwneud yn ofynnol i ddogfennau neu i wybodaeth gael eu darparu iddo.
100. Mae is-baragraff (1) o'r paragraff 19E newydd yn caniatáu i arolygydd ei gwneud yn ofynnol i unrhyw berson ddarparu iddo ddogfennau penodol neu wybodaeth benodol. Mae is-baragraffau (2) a (3) yn darparu y caiff cais gan arolygydd am wybodaeth bennu'r ffurf y mae'r wybodaeth i'w darparu ynddi, ac yn lle a pha bryd. Maent hefyd yn caniatáu i arolygydd gofio neu gofnodi gwybodaeth.
101. Mae is-baragraffau (4) a (5) yn peri ei bod yn dramgwydd methu â chydymffurfio â'r hyn sy'n ofynnol heb esgus rhesymol, neu i altro, celu neu ddinistrio gwybodaeth y gofynnir amdani, yn fwriadol. Mae is-baragraff (6) yn darparu'n ychwanegol os yw person wedi methu â chydymffurfio â gofyniad i ddarparu dogfennau neu wybodaeth, y caiff Gweinidogion Cymru neu arolygydd arall, wneud cais i'r Uchel Lys i gael unioni'r cam.
102. Mae is-baragraff (7) yn darparu mai ystyr 'inspector' ('arolygydd') yw Gweinidogion Cymru neu berson a awdurdodwyd yn ysgrifenedig gan Weinidogion Cymru i arfer pwerau o dan y paragraff hwn at ddibenion cynnal arolygiad.

Adran 47 - Pwerau arolygydd i'w gwneud yn ofynnol i ddogfennau gael eu darparu neu i wybodaeth gael ei darparu: atodol

103. Mae adran 47 yn mewnosod paragraff 19F newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1996. Mae is-baragraffau (1) a (2) o'r paragraff 19F newydd yn caniatáu i bersonau wrthod â datgelu dogfennau na gwybodaeth ar sail braint gyfreithiol broffesiynol neu gyfrinachedd bancwyr, (ac eithrio dyletswydd cyfrinachedd sy'n ddyledus i'r landlord neu is-gwmni iddo neu gwmni cyswllt).
104. Mae is-baragraffau (3) a (4) yn gosod y rhwymedigaethau sy'n ymwneud â'r ddau drosedd sy'n gysylltiedig â darparu dogfennau neu i ddarparu gwybodaeth (gweler adran 45 o'r Mesur hwn). Mae person sy'n euog o drosedd o fethu â chydymffurfio â gofyniad arolygydd i ddarparu dogfennau neu i ddarparu gwybodaeth yn agored o gael ei gollfarnu'n ddiannod i ddirwy heb fod yn fwy na lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd). Mae person sy'n euog o altro, celu neu ddinistrio dogfen yn agored o gael ei gollfarnu'n ddiannod i ddirwy heb fod yn fwy na lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd) neu, o gael ei gollfarnu ar ddiad, i'w garcharu am hyd at ddwy flynedd, neu i ddirwy, neu i'r ddeubeth.

105. Mae is-baragraff (5) yn darparu mai dim ond gan neu â chydysyniad naill ai Gweinidogion Cymru neu'r Cyfarwyddwr Erlyniadau Cyhoeddus y gellir dwyn achosion am y troseddau hyn.

Adran 48 - Pwerau arolygydd i gael mynediad ac edrych ar ddogfennau

106. Mae adran 48 yn mewnosod paragraff 19G newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae is-baragraff (1) o'r paragraff 19G newydd yn darparu y caiff arolygydd, ar unrhyw adeg resymol, fynd i mewn i fangre a feddiennir gan yr LCC sydd dan arolygiaeth, ac edrych ar, a chopio neu gymryd ymaith unrhyw ddogfennau a ganfyddir yno. O dan is-baragraff (3), mae'r cyfeiriad at 'documents' ('dogfennau') a ganfyddir mewn mangre yn cynnwys dogfennau wedi eu storio ar gyfrifiaduron neu ddyfeisiadau storio electronig yn y fangre, a dogfennau wedi eu storio mewn manau eraill, y gellir cael mynediad iddynt gan gyfrifiaduron yn y fangre. Mae'r pŵer i edrych ar ddogfennau yn cynnwys archwilio unrhyw gyfrifiadur neu ddyfais storio electronig y mae dogfennau o'r fath wedi'u creu neu'u storio arnynt (is-baragraff (4)).
107. Mae is-baragraff (2) yn datgan na chaiff yr arolygydd fynd i mewn i lety preswyl (pa un a yw'r llety preswyl hwnnw'n cyfansoddi'r cyfan neu ran yn unig o'r fangre a feddiennir gan y landlord cymdeithasol cofrestredig).
108. Mae is-baragraffau (5 a (6) yn darparu y caiff yr arolygydd ei gwneud yn ofynnol i unrhyw berson sydd yn y fangre ddarparu'r cyfleusterau neu'r cymorth y mae'r arolygydd yn rhesymol yn gofyn amdano. Mae hyn yn cynnwys gofyn am gymorth oddi wrth unrhyw berson sydd â gofal dros gyfrifiadur y mae'r arolygydd yn rhesymol yn gofyn amdano.
109. Mae is-baragraffau (7) i (9) yn pennu ei bod yn dramgwydd i berson, heb esgus rhesymol, beri rhwystr i arolygydd sy'n cynnal arolygiad. Mae person sy'n euog o drosedd yn agored o'i gollfarnu'n ddiannod i ddirwy heb fod yn fwy na lefel 3 (£1,000 ar hyn o bryd) ar y raddfa safonol. Dim ond gan neu â chydysyniad naill ai Gweinidogion Cymru neu'r Cyfarwyddwr Erlyniadau Cyhoeddus y gellir dwyn achosion am drosedd o dan y paragraff hwn.
110. Mae is-baragraff (10) yn darparu mai ystyr 'inspector' ('arolygydd') yw Gweinidogion Cymru neu berson a awdurdodwyd yn ysgrifenedig gan Weinidogion Cymru i arfer pwerau o dan y paragraff hwn at ddibenion cynnal arolygiad.
111. Mae is-baragraff (10) hefyd yn darparu diffiniad o "residential accomodaiton" ("llety preswyl")

Ymchwiliad

Adran 49 - Archwiliad anghyffredin at ddibenion ymchwiliad

112. Mae adran 49 yn diwygio paragraff 22 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996 i ddarparu bod rhaid i LCCau dalu costau unrhyw archwiliad anghyffredin y gofyn Gweinidogion Cymru amdano.
113. Caiff Gweinidogion Cymru ofyn am i archwiliad anghyffredin o gyfrifon a mantolen LCC gael ei wneud os ydynt yn cynnal ymchwiliad i'r LCC hwnnw. Caiff Gweinidogion Cymru wneud ymchwiliad o'r fath os yw'n ymddangos iddynt hwy y dichon fod yna gamymddygiad neu gamreolaeth wedi digwydd mewn cysylltiad â materion LCC.

PENNOD 4 - GORFODI

114. Mae adrannau 50 i 71 yn mewnosod Pennod 4A newydd yn Neddf 1996. Mae Pennod 4A yn delio â'r camau gorfodi y caiff Gweinidogion Cymru eu cymryd yn erbyn LCCau.

Adran 50 - Pwerau gorfodi Gweinidogion Cymru: cyffredinol

115. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50A newydd yn Neddf 1996. Mae'r adran newydd yn darparu nad yw Pennod 4A yn gymwys i dai LCC yn Lloegr.

Adran 51 - Arfer pwerau gorfodi

116. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50B newydd yn Neddf 1996. Mae'r adran newydd hon yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn penderfynu a ydynt am arfer pŵer gorfodi ai peidio, pa bŵer i'w arfer, neu sut i arfer pŵer. Mae'n darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru, ymhob un o'r amgylchiadau hyn, ystyried:

- (a) buddioldeb gadael i LCCau fod yn rhydd i ddewis sut i ddarparu gwasanaethau a gweithredu'u busnes;
- (b) a yw'r methiant neu'r broblem arall dan sylw naill ai'n ddifrifol neu'n ddibwys.
- (c) a yw'r methiant neu'r broblem arall dan sylw naill ai'n ddigwyddiad cyson neu'n ddigwyddiad eithriadol;
- (ch) pa mor gyflym y mae angen mynd i'r afael â'r methiant neu'r broblem arall.

117. Mae is-adran (3) yn diffinio 'enforcement power' ('pŵer gorfodi') fel pŵer sydd i'w arfer o dan unrhyw un neu ragor o'r darpariaethau statudol a restrir yn yr is-adran honno.

Hysbysiad Gorfodi

118. Mae adrannau 52 i 56 yn mewnosod Adrannau 50C i 50G newydd yn Neddf 1996. Mae'r adrannau newydd hyn yn disgrifio'r trefniadau sy'n ymwneud â rhoi hysbysiadau gorfodi i LCCau.

Adran 52 - Seiliau ar gyfer rhoi hysbysiad

119. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50C newydd yn Neddf 1996 er mwyn pennu ar ba sail y caiff Gweinidogion Cymru roi hysbysiad gorfodi i LCC. Mae is-adran (1) o'r adran 50C newydd yn pennu bod rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni bod un o'r amgylchiadau dros roi hysbysiad gorfodi yn gymwys ac mai hysbysiad gorfodi yw'r pŵer ymyrryd priodol i'w ddefnyddio, boed hynny ar ei ben ei hun neu fel rhagflaenydd posibl i weithredu pellach.
120. Mae isadrannau (2) i (10) yn pennu'r canlynol fel amgylchiadau a ddichon ffurfio sail dros roi hysbysiad gorfodi:

- bod LCC wedi methu â bodloni safon a sefydlwyd gan Weinidogion Cymru;

- bod materion LCC wedi cael eu camreoli;
 - bod yr LCC wedi methu â chydymffurfio â hysbysiad gorfodi blaenorol;
 - bod yr LCC wedi methu â cyhoeddi gwybodaeth yn unol â gofyniad o dan adrannau 50I(3) neu 50Q(3);
 - ei fod yn ofynnol er mwyn diogelu buddiannau tenantiaid;
 - ei fod yn angenrheidiol er mwyn diogelu asedau LCC;
 - bod LCC wedi methu â chadw at ymgymeriad a roddodd i Weinidogion Cymru;
 - bod LCC wedi cyflawni trosedd o dan Ran 1 o Ddeddf 1996;
 - bod LCC wedi methu â chydymffurfio ag argymhelliad a wnaed gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru;
121. Mae is-adran (11) yn darparu os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod trosedd o dan Ran 1 o Ddeddf 1996 wedi'i gyflawni mewn perthynas ag LCC ond gan berson arall (e.e. aelod neu gyflogai), caiff Gweinidogion Cymru gyflwyno hysbysiad gorfodi i'r person arall hwnnw yn hytrach nag i'r LCC ac, mewn achosion o'r fath, dylid darllen cyfeiriadau ym Mhennod 4A o Ddeddf 1996 at yr LCC fel cyfeiriadau at y person hwnnw.

Adran 53 - Cynnwys

122. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50D newydd yn Neddf 1996 er mwyn pennu beth mae'n rhaid ei gynnwys mewn hysbysiad gorfodi. Mae'n rhaid iddo bennu pa un neu ragor o'r amgylchiadau yn adran 50C o Ddeddf 1996 sy'n sail dros yr hysbysiad gorfodi, y camau penodol y mae'n rhaid i'r LCC eu cymryd mewn ymateb i'r hysbysiad, erbyn pa dyddiad y mae'n rhaid i'r camau fod wedi ei cymryd, ac effaith apelio neu dynnu'n ôl.
123. Mae is-adran (2) yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu mewn hysbysiad gorfodi bod rhaid cyhoeddi'r hysbysiad mewn dull penodol.

Adran 54 - Apelio

124. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50E newydd yn Neddf 1996 i ddarparu y caiff LCC y cyflwynwyd iddo hysbysiad gorfodi apelio yn erbyn yr hysbysiad hwnnw i'r Uchel Lys.

Adran 55 - Tynnu'n ôl

125. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50F newydd yn Neddf 1996 i ddarparu y caiff Gweinidogion Cymru dynnu hysbysiad gorfodi yn ôl.

Adran 56 - Sancsiwn

126. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50G newydd yn Neddf 1996.
127. Mae is-adran (1) o'r adran 50G newydd yn gosod terfynau ar y camau pellach y caiff Gweinidogion Cymru eu cymryd pan fo'r hysbysiad gorfodi wedi'i gyflwyno i berson (ac eithrio'r LCC) o dan adran 50(C)(11) o Ddeddf 1996. Yn yr amgylchiadau hyn, ni chaiff Gweinidogion Cymru ond rhoi hysbysiad cosb (fel a osodir yn adrannau 50H i 50M o Ddeddf 1996), neu gymryd camau

i gychwyn erlyniad mewn cysylltiad â'r drosedd a fu'n sail dros gyflwyno'r hysbysiad gorfodi. Mae is-adran (2) yn darparu mai dim ond os yw wedi methu â chydymffurfio â'r hysbysiad hwnnw y dichon person y cyflwynwyd iddo hysbysiad gorfodi o dan Amgylchiad 8 o adran 50C o Ddeddf 1996 gael ei erlyn am y drosedd a fu'n sail dros gyflwyno'r hysbysiad gorfodi.

Y Gosb

128. Mae adrannau 57 i 63 yn mewnosod adrannau 50H i 50N yn Neddf 1996. Mae'r adrannau newydd hyn yn disgrifio'r trefniadau ynghylch gosod cosbau ar LCCau.

Adran 57 - Sail ar gyfer gosod cosb

129. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50H newydd yn Neddf 1996 er mwyn pennu ar ba sail y caiff Gweinidogion Cymru benderfynu ei gwneud yn ofynnol i LCCau dalu cosbau. Yn ogystal â bod wedi'u bodloni fod un o'r achosion a bennir yn yr is-adran hon yn gymwys, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru hefyd fod wedi'u bodloni fod cosb yn briodol ar gyfer y broblem a ganfuwyd.

130. Mae isadrannau (2) i (6) o'r adran 50H newydd yn pennu ym mha achosion y caiff Gweinidogion Cymru roi cosb. Dyma'r achosion:

- bod yr LCC wedi methu â bodloni safon o dan adran 33A;
- bod materion yr LCC wedi cael eu camreoli;
- bod yr LCC wedi methu â chydymffurfio â hysbysiad gorfodi;
- bod yr LCC wedi methu â chadw at ymgymeriad a roddodd i Weinidogion Cymru;
- bod yr LCC wedi cyflawni trosedd o dan Ran 1 o Ddeddf 1996.

131. Mae is-adran (7) yn darparu os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod trosedd wedi'i gyflawni mewn perthynas ag LCC gan berson arall, yr achos dros roi cosb yw'r hyn a osodir yn is-adran (6), a chaiff Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i'r person arall hwnnw yn hytrach na'r LCC dalu'r gosb. Mae'r is-adran hon hefyd yn darparu, mewn achosion o'r fath, bod cyfeiriadau ym Mhennod 4A o Ddeddf 1996 at LCC i'w darllen fel cyfeiriadau at y person arall hwnnw.

132. Mae is-adran (8) yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni y tu hwnt i amheuaeth resymol os ydynt yn dymuno dibynnu ar yr achos a ddisgrifir yn is-adran (6) fel sail dros osod cosb.

Adran 58 - Gosod cosb

133. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50I newydd yn Neddf 1996 er mwyn sicrhau bod cosb yn cael ei rhoi drwy gyflwyno hysbysiad ysgrifenedig i LCC. Mae is-adran (2) o'r adran 50I newydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r hysbysiad bennu pa un o'r achosion a bennir yn isadrannau (2) i (6) o adran 50H o Ddeddf 1996 sy'n sail i'r hysbysiad, swm y gosb y mae'n rhaid ei thalu, sut mae'n rhaid talu'r swm, y dyddiad olaf ar gyfer y taliad, ac unrhyw log neu swm ychwanegol y mae'n rhaid ei dalu os digwydd bod taliad yn hwyr.

134. Mae is-adran (3) yn caniatáu i'r hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r LCC gyhoeddi gwybodaeth ynghylch y gosb. Mae is-adran 4 yn ei gwneud yn ofynnol i'r hysbysiad egluro'r camau gorfodi a ddichon gael eu cymryd oni wneir y taliad a'r hawl i apelio i'r Uchel Lys yn erbyn y gosb.

Adran 59 - Swm y gosb

135. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50J newydd yn Neddf 1996, sy'n darparu na chaiff swm y gosb y gellir ei gosod ar y sail a bennir yn Achos 5 (pan fo LCC wedi troseddu) o adran 50H o Ddeddf 1996 fod yn uwch na'r uchafswm y gallai'r llys fod wedi ei roi am y trosedd hwnnw. Ym mhob achos arall uchafswm y gosb y caiff Gweinidogion Cymru ei gosod yw £5,000. Caiff Gweinidogion Cymru newid yr uchafswm cosb hwn o £5,000 drwy orchymyn gweithdrefn cadarnhaol.

Adran 60 - Rhybuddio

136. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50K newydd yn Neddf 1996 sy'n gosod gweithdrefn rybuddio y mae'n rhaid ei dilyn cyn bod modd rhoi hysbysiad cosb. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru roi i LCC hysbysiad a elwir yn "pre-penalty warning" ('rhybudd cyn cosb'), ac ynddo mae'n rhaid pennu ar ba sail, yn eu tyb hwy, y gellid rhoi cosb, a rhybuddio'r LCC bod Gweinidogion Cymru'n ystyried rhoi cosb, gan gynnwys unrhyw syniad y geill Gweinidogion Cymru ei roi o'r swm tebygol, ac egluro hawl yr LCC i wneud sylwadau (adran 50L o Ddeddf 1996), y camau gorfodi y mae modd eu cymryd mewn cysylltiad â chosbau (adran 50M o Ddeddf 1996) a hawl yr LCC i apelio yn erbyn y gosb (adran 50N o Ddeddf 1996).
137. Mae is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru anfon copi o'r rhybudd cyn cosb at unrhyw berson arall y mae'n briodol, yn eu tyb hwy, ei anfon ato. Wrth benderfynu at bwy y byddai'n briodol anfon copi, mae'n rhaid iddynt roi sylw arbennig i unrhyw berson sydd wedi darparu gwybodaeth a arweiniodd at roi'r rhybudd cyn cosb.
138. Mae is-adran (3) yn ei gwneud yn ofynnol bod Weinidogion Cymru yn cyfeirio at adran 6A (a fewnosodwyd gan adran 41 o'r Mesur hwn ac sy'n caniatáu i LCCau gynnig ymgymeriadau gwirfoddol) a nodi yn eu rhybudd cyn cosb a fyddai, ai na fyddai Gweinidogion Cymru yn cymryd ymgymeriad gwirfoddol yn hytrach na chosb, neu i'w lliniaru.
139. Mae is-adran (4) yn caniatáu i Weinidogion Cymru gyfuno'r rhybudd cyn cosb gyda rhybuddion ynghylch eu defnydd o'u pwerau gorfodi eraill.

Adran 61 - Sylwadau

140. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50L newydd yn Neddf 1996 sy'n caniatáu i LCCau a gafodd rybudd cyn cosb wneud sylwadau wrth Weinidogion Cymru.
141. Mae is-adran (2) o'r adran 50L newydd yn pennu bod rhaid i'r cyfnod byrraf ar gyfer sylwadau fod yn o leiaf 28 o ddiwrnodau, gan gychwyn ar y diwrnod pan gaiff yr LCC yr hysbysiad cyn cosb.
142. Caiff y sylwadau fod yn ymwneud ag a ddylid rhoi cosb ai peidio, neu â swm tebygol unrhyw gosb.
143. Mae is-adran (4) yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru, ar ddiwedd y cyfnod ar gyfer sylwadau, ystyried unrhyw sylwadau a wnaed, a phenderfynu p'un ai i roi cosb ai peidio.

Adran 62 - Gorfodi

144. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50M newydd yn Neddf 1996 sy'n pennu sut y bydd cosbau'n cael eu gorfodi ac mae'n darparu sancsiynau am dalu'n hwyr neu beidio â thalu. Caiff cosbau eu trin fel dyledion sy'n ddyledus i Weinidogion Cymru unwaith y bydd hysbysiad cosb wedi ei roi.
145. Mae is-adran (2) o'r adran 50M newydd yn caniatáu i Weinidogion Cymru godi llog ar gosbau nad ydynt wedi'u talu erbyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad cosb ac i roi cosbau ychwanegol am dalu'n hwyr. Mewn achosion o'r fath, mae is-adran (3) yn darparu bod y symiau ychwanegol hefyd yn cael eu trin fel cosbau, ac y dichon y symiau ychwanegol hyn gael yr effaith o godi'r gosb uwchlaw'r terfyn a osodir gan adran 50J o Ddeddf 1996.
146. Mae is-adran (4) yn rhoi pŵer disgrisiynol i Weinidogion Cymru i gynnig disgownt am dalu'n gynnar os bydd yr LCC yn talu'r gosb cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad cosb.
147. Mae is-adran (5) yn pennu os cyflwynir yr hysbysiad cosb ar berson o dan Achos 5 o adran 50H o Ddeddf 1996, ni chaniateir erlyn y person hwnnw am y drosedd sy'n sail dros fynnu'r taliad cosb.

Adran 63 - Apelio

148. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50N newydd yn Neddf 1996 sy'n rhoi hawl i LCC apelio i'r Uchel Lys yn erbyn gosod cosb, ac yn erbyn swm cosb.

Iawndal

149. Mae adrannau 64 i 71 yn mewnosod adrannau 50O i 50V newydd yn Neddf 1996. Mae'r adrannau newydd hyn yn disgrifio'r trefniadau ynghylch ei gwneud yn ofynnol i LCC dalu iawndal.

Adran 64 - Seiliau ar gyfer dyfarnu iawndal

150. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50O newydd yn Neddf 1996 sy'n pennu ar ba sail y caiff Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i LCC dalu iawndal. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni o naill ai bod yr LCC wedi methu â bodloni safon perfformiad a osodir yn adran 33A o Ddeddf 1996, neu bod yr LCC wedi methu â chadw at ymgymeriad a roddwyd ganddo i Weinidogion Cymru o dan adran 6A o'r Ddeddf honno. Mae'n rhaid iddynt hefyd fod wedi'u bodloni bod dyfarnu iawndal yn briodol.

Adran 65 - Personau y caniateir dyfarnu iawndal iddynt

151. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50P newydd yn Neddf 1996 sy'n nodi dan ba amgylchiadau y caniateir dyfarnu iawndal. Dylid ei ddyfarnu i berson neu bersonau sydd wedi dioddef o ganlyniad i'r methiant sy'n sail dros ddyfarnu'r iawndal.

Adran 66 - Dyfarnu iawndal

152. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50Q newydd yn Neddf 1996 sy'n pennu'r broses ar gyfer rhoi hysbysiad i LCC sy'n gwneud talu iawndal yn ofynnol, a chynnwys yr hysbysiad hwnnw. Mae iawndal yn cael ei ddyfarnu drwy i Weinidogion Cymru roi hysbysiad ysgrifenedig o iawndal

("compensation notice") i'r LCC ac i'r person neu'r personau sydd i gael yr iawndal.

153. Mae is-adran (2) o'r adran 50Q newydd yn darparu bod rhaid i'r hysbysiad o iawndal hwnnw osod:
- ar ba sail y dyfarnwyd yr iawndal,
 - swm yr iawndal a ddyfarnwyd,
 - y person neu'r personau sydd i gael iawndal,
 - y cyfnod y mae'n rhaid talu'r iawndal o'i fewn, ac
 - unrhyw log neu iawndal ychwanegol sydd i'w dalu os digwydd i'r taliad fod yn hwyr.
154. Caiff yr hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r LCC gyhoeddi gwybodaeth ynghylch y dyfarniad a rhaid iddo esbonio effeithiau adrannau 50U (gorfodi) a 50V (apelio) o Ddeddf 1996.

Adran 67 - Effaith

155. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50R newydd yn Neddf 1996 sy'n ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi ystyriaeth i unrhyw wybodaeth sydd ar gael iddynt ynghylch sefyllfa ariannol yr LCC wrth ystyried dyfarnu iawndal ac wrth ystyried y swm. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ystyried yr effaith tebygol ar allu'r LCC i ddarparu gwasanaethau ac, yn benodol, rhaid iddynt anelu at osgoi peryglu ei ddichonoldeb economaidd, ei ymrwymadau ariannol presennol a'i allu i gywiro'r broblem.

Adran 68 - Rhybuddio

156. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50S newydd yn Neddf 1996 sy'n rhoi lle i faterion 'rhybudd cyn iawndal' ('pre-compensation warning') ac sy'n pennu gweithdrefn gyffelyb i'r un yn adran 50K(1) o Ddeddf 1996 (rhybuddion cyn cosb), fel a fewnosodwyd gan adran 60 o'r Mesur hwn.

Adran 69 - Sylwadau

157. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50T newydd yn Neddf 1996 sy'n caniatáu i'r LCC wneud sylwadau wrth Weinidogion Cymru ynghylch iawndal. Mae'r broses yn pennu gweithdrefn gyffelyb i'r un yn adran 50L o Ddeddf 1996 (rhybuddion cyn cosb - sylwadau), fel a fewnosodwyd gan adran 61 o'r Mesur hwn.

Adran 70 - Gorfodi

158. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50U newydd yn Neddf 1996 sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer gorfodi taliadau iawndal mewn dull cyffelyb i adran 50M o Ddeddf 1996, fel a fewnosodwyd gan adran 62 o'r Mesur hwn. Caiff iawndal ei drin fel dyled sy'n ddyledus i'r person neu'r personau y dyfarnwyd ef iddo neu iddynt. Caiff Gweinidogion Cymru ddyfarnu iawndal neu iawndal ychwanegol am beidio talu iawndal neu am fod yn hwyr yn ei dalu.

Adran 71 - Apelio

159. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 50V newydd yn Neddf 1996 sy'n rhoi'r hawl i LCC apelio i'r Uchel Lys yn erbyn y dyfarniad o iawndal neu yn erbyn y swm o iawndal a ddyfarnwyd.

Rheolaeth a chyfansoddiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

160. Mae adrannau 72 i 78 yn mewnosod paragraffau 15B i 15H newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'r rhain yn rhoi pwerau ychwanegol i Weinidogion Cymru mewn perthynas â rheolaeth dros LCCau.

Adran 72 - Tendir rheoli

161. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15B newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae *is-baragraff (1)* o'r paragraff 15B newydd yn pennu y caiff Gweinidogion Cymru ddefnyddio'r pŵer a roddir gan y paragraff hwn os ydynt wedi'u bodloni bod LCC wedi methu â chyfarfod safon a osodir o dan yr adran 33 newydd o Ddeddf 1996, neu fod yna gamymddygiad neu gamreolaeth wedi digwydd yn ei faterion.

162. Os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod unrhyw un neu ragor o'r amodau yn *is-baragraff (1)* yn bod, mae *is-baragraff (3)* yn rhoi iddynt y pŵer i'w gwneud yn ofynnol i'r LCC roi swyddogaethau rheoli'r LCC allan ar gyfer tendr. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru bennu'r broses y mae'n rhaid i'r landlord cymdeithasol ei dilyn wrth roi'r gwasanaethau allan ar gyfer tendr ac wrth wneud penodiad o ganlyniad i'r broses honno.

163. Fe ddichon y gwasanaethau sydd i'w rhoi allan ar gyfer tendr ymwneud â materion LCCau yn gyffredinol, neu ymwneud â materion penodedig.

164. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru bennu materion penodol wrth arfer y pŵer hwn, fel a ganlyn:

- cyfansoddiad y panel sydd â'r cyfrifoldeb dros ddewis, sy'n gorfod cynnwys darpariaeth i sicrhau y bydd buddiannau tenantiaid yn cael eu cynrychioli ar y panel hwnnw,
- darpariaeth i sicrhau bod y broses gaffael yn dilyn yr arfer gorau, a'r
- telerau a'r amodau y penodir y rheolwr arnynt, fydd yn cynnwys gosod y safonau gofynnol, ym mha fodd y bydd y safonau hynny yn cael eu monitro a'u gorfodi, ac adnoddau.

Adran 73 -Tendir rheoli: atodol

165. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15C newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae *is-baragraff (1)* o'r paragraff 15C newydd yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru, cyn y cânt ei gwneud yn ofynnol i LCC roi'r broses dendro ar waith, roi i'r LCC hwnnw hysbysiad sy'n pennu ar ba sail y mae modd gweithredu, sy'n rhybuddio'r LCC eu bod yn ystyried gweithredu o dan yr adran hon, ac sy'n egluro effaith y paragraff.

166. Mae *is-baragraffau (2)* a *(3)* yn darparu bod rhaid i'r hysbysiad bennu cyfnod y caiff yr LCC o'i fewn wneud sylwadau wrth Weinidogion Cymru, a rhaid i'r cyfnod hwnnw fod yn o leiaf 28 o ddiwrnodau a rhaid iddo gychwyn ar y dyddiad pan fydd y landlord cymdeithasol yn cael yr hysbysiad.

167. Mae is-baragraff (4) yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru anfon copi o'r hysbysiad at unrhyw berson y barnant ei bod yn briodol ei anfon ato. Wrth benderfynu at bwy y byddai'n briodol anfon copi, mae'n rhaid iddynt roi sylw'n arbennig i unrhyw berson sydd wedi darparu gwybodaeth sydd wedi arwain at roi'r hysbysiad.
168. Mae is-baragraff (5) yn darparu bod rhaid i'r hysbysiad a gyflwynir roi gwybod i'r LCC y cyflwynir ef iddo am y darpariaethau sy'n caniatáu i'r landlord roi ymgymeriadau gwirfoddol i Weinidogion Cymru, ac i ba raddau y byddent yn cymryd ymgymeriad yn hytrach na defnyddio'u pwerau o dan Bennod 2, neu i liniaru'r defnydd hwnnw.
169. Mae is-baragraff (6) yn caniatáu i Weinidogion Cymru roi gyda'r hysbysiad hysbysiaidau rhybuddio sy'n ymwneud â'r posibilrwydd o ddefnyddio pwerau gorfodi eraill.
170. Mae is-baragraff (7) yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru wrth benderfynu p'un ai i ddefnyddio'r pŵer hwn ai peidio, roi sylw i safbwyntiau tenantiaid perthnasol, yr LCC ac, os yn briodol, unrhyw awdurdod tai lleol perthnasol.
171. Mae is-baragraff (8) yn datgan bod gan LCC y cyflwynir iddo hysbysiad gan Weinidogion Cymru o dan baragraff 15B o Ddeddf 1996 hawl i apelio i'r Uchel Lys.

Adran 74 - Trosglwyddo rheolaeth

172. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15D newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'r pwerau a osodir yn y paragraff hwn yn arferadwy yn dilyn ymchwiliad o'r math y darperir ar ei gyfer o dan baragraff 20 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996, neu archwiliad o dan baragraff 22 o'r Atodlen honno.
173. Mae is-baragraffau (2) a (3) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru osod gofyniad ar LCC i drosglwyddo rhywfaint neu'r cyfan o'i swyddogaethau rheoli i berson penodedig. Fe ddichon y gofyniad ymwneud â materion yr LCC yn gyffredinol, neu â materion penodedig yn unig.
174. Mae is-baragraff (4) yn darparu bod rhaid i'r gofyniad bennu telerau ac amodau'r trosglwyddiad (gan gynnwys amodau ynghylch tâl) neu wneud darpariaeth ar gyfer y modd y maent i'w penderfynu.
175. Mae is-baragraff (5) yn rhoi i'r person y mae'r swyddogaethau i'w trosglwyddo iddo y pwerau a bennir gan Weinidogion Cymru yn y gofyniad. Yn ychwanegol, bydd gan y trosglwyddir rheolaeth iddo gan y gofyniad unrhyw bwerau eraill o ran busnes yr LCC ag sy'n angenrheidiol i roi eu heffaith i'r amcanion a bennir yn y gofyniad. Mae'r rhain yn cynnwys yn benodol y pŵer i wneud cytundebau ac i wneud pethau eraill ar ran yr LCC.

Adran 75 -Trosglwyddo rheolaeth: atodol

176. Mae adran 41 yn mewnosod paragraff 15E newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth atodol gyffelyb o ran trosglwyddo rheolaeth i'r hyn a wneir ym mharagraff 15C o'r Atodlen honno (a fewnosodwyd gan adran 73 o'r Mesur hwn) mewn perthynas â thendr rheoli.

Adran 76 - Penodi rheolwr ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

177. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15F newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae hyn yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru naill ai i benodi unigolyn yn rheolwr dros yr LCC, neu i osod gofyniad ar yr LCC i benodi unigolyn yn rheolwr yn y modd a osodir yn is-baragraff (2) o'r paragraff 15F newydd.
178. Caiff Gweinidogion Cymru arfer y pŵer hwn os ydynt wedi'u bodloni bod LCC wedi methu â chyfarfod safon a osodir o dan adran 33A o Ddeddf 1996, neu fod yna gamymddygiad neu gamreolaeth wedi digwydd yn ei faterion.
179. Mae is-baragraffau (3) i (5) o'r paragraff 15F newydd yn gosod natur y gofyniad neu'r penderfyniad y bydd Gweinidogion Cymru yn ei bennu.
180. Mae is-baragraff (3) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru benderfynu ar pa faterion y penodir y rheolwr drostynt.
181. Mae is-baragraff (4) yn darparu bod penodi rheolwr i'w wneud ar delerau ac amodau (gan gynnwys amodau ynghylch tâl) a bennir ym mhenodiad y rheolwr, neu yn y gofyniad i'w benodi, o dan is-baragraff (3), neu y penderfynir arnynt yn unol â'r is-baragraff hwnnw.
182. Mae is-baragraff (5) yn rhoi i'r rheolwr a benodir unrhyw bwerau a bennir yn y gofyniad neu yn y penodiad, ac unrhyw bwerau eraill o ran busnes yr LCC sy'n angenrheidiol at y dibenion a bennir yn y gofyniad neu yn y penodiad. Mae'r rhain yn cynnwys yn benodol y pŵer i wneud cytundebau ac i wneud pethau eraill ar ran yr LCC.

Adran 77- Penodi rheolwr: atodol

183. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15G newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth atodol gyffelyb i'r hyn a wneir ym mharagraff 15C o'r Atodlen honno mewn perthynas â phenodi rheolwr.

Adran 78 - Cyfuno

184. Mae'r adran hon yn mewnosod paragraff 15H newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae is-baragraff (1) o'r paragraff 15H newydd yn gosod yr achosion pan fo'r paragraff hwn yn gymwys, sef pan fo Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni fod yna gamymddygiad neu gamreolaeth wedi digwydd ym materion LCC sy'n gymdeithas ddiwydiannol a darbodus, neu y byddai cyfuno cymdeithas ddiwydiannol a darbodus gyda chymdeithas ddiwydiannol a darbodus arall yn debygol o wella rheolaeth o'i materion.
185. Mae is-baragraff (2) yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru beri cyfuno'r gymdeithas gyda chymdeithas ddiwydiannol a darbodus arall.

186. Mae is-baragraff (3) yn peri fod i offeryn sy'n darparu ar gyfer cyfuno yr un effaith a phenderfyniad gan y gymdeithas honno o dan adran 50 o Ddeddf y Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965. Mae is-baragraffau (4) i (6) yn ei gwneud yn ofynnol bod copi o'r offeryn yn cael ei anfon at yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, ac yn cael ei gofrestru gan y Gymdeithas honno, ac ar yr adeg honno y bydd yr offeryn yn cael effaith, ac yn ei gwneud yn ofynnol bod copi yn cael ei anfon i'w gofrestru o fewn 14 o ddiwrnodau o ddyddiad ei weithredu.
187. Mae is-baragraff (7) yn darparu bod rhaid i unrhyw gorff a grëir yn rhinwedd cyfuno gael ei gofrestru gyda Gweinidogion Cymru yn landlord cymdeithasol iddo a, thra'n disgwyl am y cofrestriad, y mae i'w drin megis petai wedi'i gofrestru.

Diwygiadau'n ymwneud ag ymchwiliadau neu archwiliadau

188. Mae adrannau 79 i 82 yn gwneud diwygiadau i baragraffau 23 i 26 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996 er mwyn diwygio pwerau Gweinidogion Cymru mewn perthynas â materion sy'n canlyn o gynnal ymchwiliadau neu archwiliadau o dan yr Atodlen honno.

Adran 79 - Cyfyngiadau ar drafodion yn ystod ymchwiliad

189. Mae'r adran hon yn diwygio paragraff 23 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996 drwy fewnosod is-baragraff (2A) newydd. Mae'r is-baragraff hwn yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gymryd camau rhesymol i roi hysbysiad i LCC cyn gwneud gorchymyn yn cyfyngu ar drafodion LCC yn ystod ymchwiliad. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gymryd camau rhesymol i roi hysbysiad i'r landlord ac i'r person y bydd y gorchymyn yn ei gyfarwyddo os yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu gwneud gorchymyn yn cyfarwyddo banc (neu berson arall) sy'n dal arian neu sicryddion ar ran landlord i beidio ag ymadael â'r arian neu'r sicryddion yn ystod ymchwiliad.

Adran 80 - Cyfyngiadau ar drafodion yn dilyn ymchwiliad neu archwiliad anghyffredin

190. Mae'r adran hon yn gwneud diwygiad cyffelyb i'r hyn a wneir gan adran 79 drwy ddiwygio paragraff 24 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996. Mae'n gwneud hyn drwy fewnosod is-baragraff (3A) newydd mewn perthynas â thrafodion yn dilyn ymchwiliad neu archwiliad. Mewn nosodir is-baragraff (7) newydd hefyd ym mharagraff 24, yn datgan y bydd unrhyw gyfyngu ar drafodion yn dilyn ymchwiliad neu archwiliad anghyffredin yn cael effaith hyd nes y'i dirymir gan Weinidogion Cymru.

Adran 81 - Anghymhwysio person a gafodd ei symud o swydd

191. Mae'r adran hon yn diwygio paragraff 25 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996 drwy fewnosod is-baragraff (4A) newydd. Mae paragraff 25 yn anghymhwysio person a gafodd ei symud o swydd o dan ddarpariaethau statudol penodol rhag gweithredu fel swyddog i LCC, ac yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gadw cofrestr o bawb a symudir o swydd o dan y darpariaethau hyn. Caniateir i Weinidogion Cymru, fodd bynnag, roi hawllidiad i anghymhwysiad person. Os byddant yn gwneud hynny, bydd y paragraff (4) newydd yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddangos manylion unrhyw hawllidiadau yn y gofrestr.

Adran 82 - Gweithredu tra bônt wedi eu hanghymhwyso

192. Mae'r adran hon yn gwneud nifer o ddiwygiadau i baragraff 26 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996.
193. Effaith y diwygiad yn is-adran (2) yw cynyddu'r cyfnod o garchar y dichon person sy'n euog o'r trosedd o weithredu fel swyddog i LCC tra'i fod wedi ei anghymhwyso ei wynebu o'i gollfarnu'n ddiannod. Ar hyn o bryd, am hyd at chwe mis y mae modd carcharu'r cyfryw berson, ond bydd is-adran (2) yn peri bod modd ei garcharu am hyd at 12 mis.
194. Effaith is-adran (3) yw atal y cynnydd hwn yn y cyfnod o garchariad rhag cael ei osod mewn perthynas â throredd a gyflawnwyd cyn bod adran 282 o Ddeddf Cyfiawnder Troseddol 2003 wedi ei chychwyn.
195. O dan baragraff 26 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996, caiff Gweinidogion Cymru orchymyn person i ad-dalu symiau i LCC neu i Weinidogion Cymru os yw'r person hwnnw wedi gweithredu fel swyddog i'r landlord hwnnw tra'i fod wedi'i anghymhwyso ac wedi derbyn taliadau neu fuddion mewn cysylltiad â'r swyddogaeth honno. Mae is-adran (4) yn mewnosod is-baragraff newydd ym mharagraff 26 er mwyn galluogi'r landlord neu Weinidogion Cymru i adennill y swm hwnnw fel dyled os bydd y person a anghymhwyswyd yn methu â chydymffurfio â gorchymyn.

PENNOD 5- DARPARIAETHAU AMRYWIOL A CHYFFREDINOL

196. Mae adrannau 83 i 88 yn gwneud amryw o ddiwygiadau amrywiol a chyffredinol i Ddeddf 1996.

Adran 83 - Ansoffedd, etc. landlord cymdeithasol cofrestredig: penodi rheolwr dros dro

197. Mae'r adran hon yn mewnosod adran 43A newydd yn Neddf 1996 sy'n rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru i benodi rheolwr dros dro i reoli materion LCC yn ystod moratoriwm. Bydd moratoriwm o'r fath yn dod i fod pan gaiff unrhyw un neu ragor o'r camau a grybwyllir yn adran 41 o Ddeddf 1996 (sy'n ymwneud ag ansolfedd etc.) eu cymryd.
198. Mae is-adran (2) o'r adran 43A newydd o Ddeddf 1996 yn peri bod modd penodi rheolwr dros dro mewn perthynas â materion yr LCC yn gyffredinol, neu mewn perthynas â materion penodol.
199. Mae is-adran (3) yn ei gwneud yn ofynnol i'r penodiad gael ei wneud ar delerau ac amodau sy'n gorfod bod wedi'u pennu yn y penodiad, neu y penderfynwyd arnynt yn unol â hynny.
200. Mae is-adran (4) yn pennu bod rheolwr dros dro i gael unrhyw bŵer a bennir yn y penodiad, ac unrhyw bŵer arall o ran busnes yr LCC sy'n angenrheidiol iddo at y dibenion a bennir yn y penodiad. Mae is-adran (6), fodd bynnag, yn darparu na chaniateir i reolwr dros dro werthu tir na rhoi sicrydyn dros dir.

201. Mae isadrannau (7) ac (8) yn galluogi Gweinidogion Cymru i roi cyfarwyddyd i'r rheolwr dros dro ac i ddiwygio neu i ddirymu cyfarwyddyd o'r fath.
202. Mae is-adran (9) yn darparu y bydd penodiad rheolwr dros dro yn dod i ben ar ddiwedd y moratoriwm, neu ar yr adeg pan geir cytundeb ar gynigion parthed perchnogaeth yr LCC a rheolaeth drosto, neu ar ddyddiad a bennir yn y penodiad, pa un bynnag yw'r cynharaf. Os bydd person yn peidio â bod yn rheolwr dros dro cyn y dyddiad terfynol hwnnw (er enghraifft, oherwydd gwaeledd neu farwolaeth), mae is-adran (10) yn galluogi Gweinidogion Cymru i benodi rheolwr dros dro newydd.

Adran 84 - Symud swyddogion o swydd

203. Mae'r adran hon yn diwygio paragraffau 4 a 5 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996 er mwyn ehangu pwerau Gweinidogion Cymru o ran symud swyddogion LCC o'u swyddi. Ni chaiff Gweinidogion Cymru ar hyn o bryd ond symud o'u swyddi fathau penodol o swyddogion (er enghraifft, cyfarwyddwyr ac ymddiriedolwyr LCC sy'n elusen gofrestredig). Bydd y diwygiadau yn galluogi Gweinidogion Cymru i symud o'i swydd unrhyw berson sydd yn "swyddog" i LCC yn yr ystyr a roddir i "officer" gan adran 59 o Ddeddf 1996.
204. Caiff Gweinidogion Cymru symud swyddog o'i swydd ar sail megis methdaliad, anghymhwysiad o dan Ddeddf Anghymhwysio Cyfarwyddwyr Cwmnïau 1986 neu Ddeddf Elusennau 1983, neu fethiant i weithredu.

Adran 85 - Penodi swyddogion newydd

205. Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i baragraffau 6, 7 ac 8 o Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1996 er mwyn ehangu pwerau Gweinidogion Cymru i benodi swyddogion LCC. Ni chaiff Gweinidogion Cymru ar hyn o bryd ond penodi mathau penodol o swyddogion (er enghraifft, cyfarwyddwyr ac ymddiriedolwyr LCC sy'n elusen gofrestredig). Bydd y diwygiadau yn galluogi Gweinidogion Cymru i benodi unrhyw fath o "swyddog" i LCC yn yr ystyr a roddir i'r term "officer" gan adran 59 o Ddeddf 1996.
206. Caiff Gweinidogion Cymru benodi swyddog newydd i LCC os ydynt wedi symud swyddog o'i swydd, neu os nad oes swyddogion mewn swyddi gan LCC, neu os yw Gweinidogion Cymru o'r farn fod penodiad o'r fath yn angenrheidiol ar gyfer iawn reolaeth dros faterion LCC.

Adran 86 - Elusennau sydd "wedi cael cymorth cyhoeddus"

207. Mae'r adran hon yn diwygio adran 58 o Ddeddf 1996 (diffiniadau sy'n ymwneud ag elusennau) drwy fewnosod is-adran (1A) newydd. Mae'r is-adran newydd hon yn diffinio dan ba amgylchiadau y caiff elusen gofrestredig ei hystyried fel un sydd 'wedi cael cymorth cyhoeddus' at ddibenion Rhan 1 o Ddeddf 1996. Mae'r rhain yn cynnwys amgylchiadau lle rhoddwyd cymorth ariannol i'r elusen ar gyfer llety wedi'i osod yn breifat o dan adran 24 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1988, neu lle trosglwyddwyd tai iddi o dan adran 34 o Ddeddf 1985 neu adran 135 o Ddeddf Diwygio Prydlesoedd, Tai a Datblygiad Trefol 1993, neu lle rhoddwyd grant neu fenthyciad i'r elusen o dan ddarpariaethau amrywiol, gan gynnwys grant tai cymdeithasol o dan adran 18 o Ddeddf 1996.

Adran 87 - Mân ddiffiniadau

208. Mae'r adran hon yn diwygio adran 63 o Ddeddf 1996 (mân ddiffiniadau sy'n gymwys i Ran 1 o'r Ddeddf honno drwy fewnosod diffiniadau o 'action', 'misconduct' a 'representations' yn y rhestr o ddiffiniadau yn yr adran honno.

Adran 88 - Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

209. Mae'r adran hon yn cyflwyno'r atodlen o fân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol.

Rhan 3- Darpariaethau Atodol a Darpariaethau Terfynol

Adran 89 - Gorchmynion

210. Mae adran 89 yn gosod y darpariaethau cyffredinol sy'n gymwys ar gyfer gwneud gorchmynion o dan y Mesur. Mae is-adran (1) yn darparu bod unrhyw bŵer sydd gan Weinidogion Cymru i wneud gorchmyn o dan y Mesur yn arferadwy drwy offeryn statudol ac mae'n cynnwys pŵer i wneud darpariaeth wahanol ar gyfer achosion gwahanol, ardaloedd gwahanol, ac ar gyfer awdurdodau a mathau o awdurdodau gwahanol; i wneud darpariaeth gyffredinol neu mewn perthynas ag achosion penodol; ac i wneud y fath ddarpariaethau cysylltiedig, atodol, canlyniadol, dros dro, trosiannol neu ddarpariaethau arbed fel y gwêl Gweinidogion Cymru yn dda. Mae isadrannau (2)-(4) yn gosod y gofynion gweithdrefnol sy'n gymwys i wneud y gorchmynion hyn. Mae gorchmyn o dan adran 34 i'w wneud drwy'r weithdrefn penderfyniad negyddol onid yw'n diwygio Deddf Seneddol neu Fesur Cynulliad Cenedlaethol Cymru ac yn yr achosion hynny y weithdrefn penderfyniad cadarnhaol sy'n gymwys.

Adran 90 - Cychwyn

211. Mae adran 90 yn gosod pa bryd y bydd gwahanol rannau'r Mesur yn dod i rym. Mae Rhan 3 o'r Mesur yn cael ei chychwyn ddeufis ar ôl y diwrnod y cymeradwyir y Mesur gan Ei Mawrhydi yn y Cyfrin Gyngor. Mae'r gweddill o'r rhannau yn cael eu cychwyn drwy orchymyn Gweinidogion Cymru.

Adran 91 - Enw byr

212. Enw byr y Mesur yw Mesur Tai (Cymru) 2011.

Yr Atodlen

213. Cynnwys yr atodlen yw mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol.

COFNOD O'R TRAFODION YN Y CYNULLIAD

214. Mae'r tabl a ganlyn yn gosod y dyddiadau ar gyfer pob cymal o hynt y Mesur drwy'r Cynulliad. Gellir gweld Cofnod y Trafodion a gwybodaeth bellach ynglŷn â phasio'r Mesur ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru, drwy glicio ar y dyddiadau yn y tabl isod.

Cymal	Dyddiad
Cyflwyno Mesur arfaethedig	<u>22 Tachwedd 2010</u>
Cymal 1 - Ystyriaeth Pwyllgor o'r egwyddorion cyffredinol*	<u>23 Tachwedd 2010</u> <u>2 Rhagfyr 2010 , 9 Rhagfyr 2010</u> 12 Ionawr 2011 (sesiwn breifat)
Cymal 1 - Dadl mewn cyfarfod llawn ar yr egwyddorion cyffredinol	<u>25 Ionawr 2011</u>

Cymal	Dyddiad
Cymal 2 – Ystyriaeth Pwyllgor o’r diwygiadau	<u>16 Chwefror 2011</u>
Cymal 3 – Ystyriaeth o’r diwygiadau mewn cyfarfod llawn	<u>22 Mawrth 2011</u>
Cymal 4 – Pasio’r Mesur mewn cyfarfod llawn	<u>22 Mawrth 2011</u>
Dyddiad y Gymeradwyaeth Frenhinol	10 Mai 2011

* ymgwymerwyd gan Bwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2