



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

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

Mawrth 2017

Cynnwys

Crynodeb.....	3
1. Cyflwyniad.....	5
2. Cefndir	5
3. Diben yr astudiaeth	7
4. Nifer yr anheddau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu (HIB) a'r Hawl i Gaffael (HIG) a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat	8
5. Ffynonellau data	8
6. Methodoleg	11
7. Y canlyniadau o ran trosglwyddo eiddo.....	13
8. Amcangyfrif o'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad.	17
9. Methodoleg	17
10. Y canlyniadau o ran costau ychwanegol.....	19
11. Dod i gasgliad am gostau ychwanegol ar lefel Cymru	22
12. I gloi..	23
13. Geirfa.....	24
14. Gwybodaeth bellach.....	24

Crynodeb

Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi canfyddiadau astudiaeth a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru. Gwnaed y gwaith hwn er mwyn cynnig gwybodaeth a fydd yn sail i'r Memorandwm Esboniadol a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Bil newydd. Bydd y Bil hwnnw, os yw'n cael ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, yn terfynu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael.

Nod yr astudiaeth oedd amcangyfrif y nifer debygol o hen anheddau rhent cymdeithasol a drosglwyddwyd i'r sector rhent preifat ar draws nifer o Awdurdodau Lleol yng Nghymru. Eiddo a werthwyd drwy ddeddfwriaeth yr Hawl i Brynu ("HIB") a'r Hawl i Gaffael ("HIG") yw'r rhain, ac yn dilyn hyn caiff yr eiddo ei rentu'n breifat i denantiaid sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol.

Budd-dal cenedlaethol yw Budd-dal Tai i helpu pobl sydd ag incwm isel i dalu eu costau tai. Gall Budd-dal Tai dalu'r rhent cyfan, neu ran ohono, yn dibynnu ar incwm ac amgylchiadau tenantiaid unigol. Cafodd Lwfans Tai Lleol ei gyflwyno ym mis Ebrill 2008 i roi'r hawl i denantiaid sy'n rhentu llety yn y sector preifat wneud cais am Fudd-dal Tai. Yn gyffredinol, telir cyfradd uwch o Fudd-dal Tai gan yr Adran Gwaith a Phensiynau ar gyfer anheddau yn y sector rhentu preifat pan fydd tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol, o'i gymharu â'r hyn a delir i denantiaid sy'n rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol.

Bwriad yr astudiaeth oedd ceisio amcangyfrif y gost ychwanegol debygol i'r Adran Gwaith a Phensiynau, ac i goffrau'r wlad, o ran cymorth Budd-dal Tai ychwanegol ar gyfer yr hen stoc dan gynlluniau HIB/HIG - sydd bellach yn cael eu rhentu yn y sector rhentu preifat gan denantiaid sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol. Gwnaed hynny drwy fodelu'r gwahaniaeth rhwng taliadau'r Lwfans Tai Lleol a rhenti cymdeithasol cyfartalog (yn ôl ardal a'r math o eiddo). Dylid nodi mai costau a drosglwyddir (o Lywodraeth Ganolog i ddeiliaid tai) yw Budd-daliadau Tai a wneir gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, ac felly nid ydynt yn gostau economaidd.

Roedd yr astudiaeth yn ystyried y costau ychwanegol i goffrau'r wlad oherwydd Budd-daliadau Tai. Nid oedd yn ystyried unrhyw gostau posibl i'r Awdurdodau Lleol eu hunain; er enghraifft, o ran enillion o dderbyniadau cyfalaf yn sgil gwerthu eiddo yn erbyn colled o ran refeniw drwy rentu. Nid oedd ychwaith yn ystyried unrhyw ostyngiad mewn costau atgyweirio a chynnal a chadw i'r awdurdodau yn dilyn trosglwyddo'r eiddo hwn i'r sector preifat.

Cyfyngwyd ar y canfyddiadau gan y data a oedd ar gael. Yn sgil hynny, roedd yr astudiaeth yn ystyried eiddo a werthwyd o dan gynlluniau HIB a HIG ers 1997 ar gyfer 8 o'r 22 o Awdurdodau Lleol yn unig. Oherwydd i fwyafrif yr anheddau a werthwyd dan gynlluniau HIB a HIG ddigwydd cyn 1997, mae'r costau'n debygol o fod yn uwch na'r hyn a gyflwynir yn y papur hwn.

Er y byddai wedi bod yn well i ddefnyddio data gan bob un o'r Awdurdodau Lleol, roedd yr wyth Awdurdod Lleol hyn yn cyfrif am tua 45 y cant o'r holl stoc o dai cymdeithasol ar 31 Mawrth 1997, ac roeddent yn cynnig lledaeniad daearyddol rhesymol ar draws Cymru, ac yn cynnwys ardaloedd gwledig, trefol a'r cymoedd.

Defnyddiodd yr astudiaeth ddata a ddarparwyd gan Awdurdodau Lleol a chyrrff sy'n trosglwyddo stoc yn wirfoddol ar raddfa fawr ("cyrrff LSVT"). Crëwyd y rhain pan

drosglwyddwyd perchentyaeth stoc o dai cymdeithasol Awdurdod Lleol, gyda chytundeb ei denantiaid cyngor, i landlord cymdeithasol cofrestredig, hynny yw cymdeithas dai. Ceir 11 o gyrff o'r fath yng Nghymru.

Defnyddiwyd y data a ddarparwyd gan yr Awdurdodau Lleol a'r gyrff LSVT yn ogystal â data a gedwir gan wasanaeth Swyddogion Rhenti Cymru ar eiddo yn y sector rhentu preifat lle y mae'r tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol. Yna, cafodd costau'r rhent cymdeithasol cyfartalog ar gyfer pob eiddo yn ôl maint a math eu tynnu o gostau'r Lwfans Tai Lleol cyfatebol i amcangyfrif cost ychwanegol cyfartalog o ran Budd-daliadau Tai ar gyfer pob tenantiaeth yn y sector rhentu preifat.

Derbyniwyd ymatebion gan 17 o'r 22 o Awdurdodau Lleol a 10 o'r gyrff LSVT. Er gwaethaf hynny, oherwydd problemau a oedd yn ymwneud ag ansawdd a chwmpas yr wybodaeth hanesyddol a oedd ar gael, fel yr amlinellir yn nes ymlaen yn y papur, roedd canlyniad yr ymarfer paru o ran y data yn golygu mai dim ond wyth Awdurdod Lleol a'u gyrff LSVT cysylltiedig oedd yn gymwys i'w cynnwys yn yr astudiaeth.

Mae'r amcangyfrifon a ddangosir wedi'u seilio ar wybodaeth a ddarparwyd ar werthiannau HIB/HIG ers 1997, ynghyd â data ar eiddo yn y sector rhentu preifat a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol rhwng 2010-11 a 2014-15, ar gyfer ardaloedd Awdurdodau Lleol Sir y Fflint, Wrecsam, Sir Gaerfyrddin, Bro Morgannwg, Caerdydd, Rhondda Cynon Taf, Caerffili a Sir Fynwy.

Mae amcangyfrifon ar gyfer nifer yr anheddau a werthwyd drwy gynlluniau HIB a HIG, i'r sector rhentu preifat (ac yn cynnwys Budd-dal Tai/Lwfans Tai Lleol), wedi'u seilio ar nifer y paru unigryw rhwng gwerthiannau HIB/HIG a data ar eiddo lle yr oedd y tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol ar ryw adeg rhwng 2010-11 a 2014-15. Gallai tenantiaid yr eiddo hwn hawlio'r Lwfans Tai Lleol fwy nag unwaith yn ystod y cyfnod hwn (er enghraifft, bob blwyddyn). Er mwyn cynnig amcangyfrif o'r costau yn yr astudiaeth hon, defnyddiwyd gwybodaeth ar nifer yr hawliadau a wnaed, yn hytrach na nifer yr anheddau.

Dylid pwysleisio bod y ffigurau a ddangosir yn y papur hwn, o ran y nifer a'r costau ychwanegol, yn amcangyfrifon eang ar sail sampl gyfyngedig o ddata a throsglwyddedig o amser. Fodd bynnag, maent yn rhoi amcan o'r nifer debygol o hen anheddau dan gynlluniau'r HIB/HIG a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat, a'r costau ychwanegol fel canlyniad i hynny i goffrau'r wlad, o ran Budd-daliadau Tai. Caiff unrhyw amcangyfrifon a ddangosir ar gyfer Cymru eu tybio ar sail y data o'r wyth Awdurdod Lleol a ddefnyddiwyd yn yr ymarfer paru.

Prif ddarganfyddiadau:

- Ar sail yr ymarfer paru data, amcangyfrifir bod tua 12.5 y cant (2,001 o anheddau) o eiddo a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB/HIG ers 1997 ar draws yr wyth Awdurdod Lleol wedi'u trosglwyddo i'r sector rhentu preifat, a'u tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol ar ryw adeg yn ystod y 5 mlynedd o 2010-11 i 2014-15.
- Bu amrywiadau sylweddol yn y canlyniadau ar draws yr wyth Awdurdod Lleol. Roedd y ganran a amcangyfrifwyd y byddai'n trosglwyddo i'r sector rhentu preifat (ac y byddai Lwfans Tai Lleol wedi'i dalu i denantiaid) yn ystod y cyfnod o bum mlynedd yn amrywio o 5.9 y cant (44 o anheddau) yn Sir Fynwy, i 17.4 y cant (505 o anheddau) yng Nghaerdydd.

- Mae bwrw amcan ar lefel Cymru a defnyddio canran gyffredinol debyg (12.5 y cant) yn golygu bod amcangyfrif o 4,695 o dai wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat a'u tenantiaid wedi derbyn Lwfans Tai Lleol ar ryw adeg yn ystod yr un cyfnod.
- Ar sail y nifer a oedd yn hawlio Lwfans Tai Lleol (3,929 o hawliadau), amcangyfrifwyd mai tua £9.3 miliwn fyddai'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai ar draws yr wyth Awdurdod Lleol dros y pum mlynedd, sy'n rhoi amcan blynyddol cyfartalog dros y cyfnod 2010-11 i 2014-15 o £1.86 miliwn. Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r costau gwirioneddol yn debygol o fod yn uwch.
- Bu amrywiadau sylweddol yn y canlyniadau ar draws yr wyth Awdurdod Lleol, a chostau ychwanegol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai dros y pum mlynedd - yn amrywio o tua £220,000 yn Sir Fynwy i £ 4.5 miliwn yng Nghaerdydd.
- Byddai bwrw amcan ar lefel Cymru, a defnyddio'r un gost gyfartalog ar gyfer pob hawliad ag a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r amcangyfrif ar gyfer yr wyth awdurdod, yn dynodi amcangyfrif o'r gost i goffrau'r wlad, o ran Budd-daliadau Tai ychwanegol o £21.9 miliwn dros bum mlynedd - sy'n rhoi amcangyfrif o £4.4 miliwn ar gyfer cyfartaledd blynyddol dros gyfnod 2010-11 i 2014-15.¹

¹ Mae hyn hefyd yn tybio bod nifer yr hawliadau ar gyfer pob gwerthiant yr un fath i Gymru ag ydyw i'r wyth awdurdod.

1. Cyflwyniad

- 1.1 Ers cyflwyno'r Hawl i Brynu ("HIB") ym mis Hydref 1980, mae tua 139,000 o anheddau rhent cymdeithasol wedi'u gwerthu ar hyd a lled Cymru. Fel canlyniad, gwelwyd gostyngiad sylweddol yn nifer y cartrefi rhent cymdeithasol a oedd ar gael i'r rhai hynny nad oeddent yn gallu fforddio prynu cartref, na rhentu oddi wrth landlord preifat, ac sy'n dibynnu ar dai cymdeithasol neu ryw fath arall o ddarpariaeth y rhoddir cymhorthdal ar ei chyfer.
- 1.2 Rhwng Ionawr ac Ebrill 2015, bu Llywodraeth Cymru'n cynnal ymgynghoriad ar gynigion i newid y ddeddfwriaeth ar HIB a HIG. Roedd Papur Gwyn yn 2015 yn cyflwyno dau brif gynnydd:
 - newid y ddeddfwriaeth bresennol – a fydd yn lleihau uchafswm y disgownt sydd ar gael i denant sy'n gwneud cais i brynu ei dŷ gan y Cyngor neu gan landlord Cymdeithas Dai
 - datblygu deddfwriaeth newydd – a fydd yn dod â chynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben, os caiff ei phasio gan y Cynulliad Cenedlaethol.
- 1.3 Mae manylion pellach am yr ymgynghoriad, gan gynnwys crynodeb o'r ymatebion, ar gael drwy glicio ar y ddolen ganlynol:
<https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/>
- 1.4 Yn dilyn yr ymgynghoriad, roedd Gweinidog Cymunedau a Threchgu Tlodi y Llywodraeth flaenorol wedi cyhoeddi ei bwriad i wneud Gorchymyn i leihau uchafswm y disgownt a fyddai ar gael o dan y cynlluniau, ac i ddatblygu deddfwriaeth i ddiddymu'r cynlluniau. Daeth yr Offeryn Statudol i leihau uchafswm y disgownt i rym ar 14 Gorffennaf 2015². O ran deddfwriaeth i ddiddymu cynlluniau'r HIB a'r HIG, cafodd Bil ei baratoi cyn diwedd tymor y Llywodraeth i'w ystyried gan y Llywodraeth newydd. Cafodd yr astudiaeth a amlinellir yn yr adroddiad hwn ei chynnal er mwyn i'r wybodaeth ynddi fynd yn sail i'r Memorandwm Esboniadol a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil newydd.

2. Cefndir

Yr Hawl i Brynu

- 2.1 Cafodd cynllun yr HIB ei gyflwyno gan Ddeddf Tai 1980, a ddaeth i rym ym mis Hydref 1980. Mae'n caniatáu i denantiaid cymwys Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig brynu'r cartref y maent yn eu rhentu am bris gostyngol, ar sail hyd eu tenantiaeth. Mae'r disgownt wedi amrywio o 32 y cant i 70 y cant o werth y farchnad. Cyn 14 Gorffennaf 2015, roedd hyd at

² Yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ar ddyfodol yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael (y cyfeiriwyd ato ym mharagraff 1.2 uchod), o 14 Gorffennaf 2015 ymlaen, bydd uchafswm y disgownt sydd ar gael mewn perthynas â chynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn newid o'r lefel bresennol sy'n £16,000 i £8,000. Gwneir y newid hwn o dan Orchymyn Tai (Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael) (Terfynau'r Disgownt) (Diwygio) (Cymru) 2015. Mae'r Gorchymyn hwn yn diwygio Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael) (Disgownt) (Cymru) 1997 a Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Terfynau'r Disgownt) (Cymru) 1999 i leihau uchafswm y disgownt sydd ar gael, mewn perthynas â chynlluniau'r Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu, i £8,000 o £16,000. Mae angen i landlordiaid cymdeithasol sicrhau bod unrhyw geisiadau sy'n cael eu cyflwyno iddynt cyn 14 Gorffennaf 2015 yn ddarostyngedig i uchafswm o £16,000 o ddisgownt, ond bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir iddynt ar 14 Gorffennaf 2015 neu ar ôl y dyddiad hwnnw yn ddarostyngedig i uchafswm o £8,000 o ddisgownt.

uchafswm o £16,000 o ddisgownt, yn dibynnu ar y math o eiddo, yr ardal breswyl a'r amser a dreuliodd fel tenant mewn tai cymdeithasol. Mae'n bosibl na fydd cynllun yr HIB yn berthnasol i rai mathau o eiddo, ac mae cyfyngiadau ar yr hawl i ailwerthu mewn rhai ardaloedd gwledig.

Yr Hawl i Gaffael

- 2.1 Cafodd cynllun yr HIG ei gyflwyno gan Ddeddf Tai 1996, a ddaeth i rym o 1 Ebrill 1997. Mae'r cynllun hwn yn berthnasol i denantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai yn unig. Mae cynllun yr HIG yn rhoi'r hawl i denantiaid cymwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai brynu eu cartrefi - os cafodd yr eiddo ei ddarparu iddynt gan ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol, neu os cafodd ei drosglwyddo o un o'r Awdurdodau Lleol ar 1 Ebrill 1997 neu ar ôl y dyddiad hwnnw, yn amodol ar yr eithriadau a bennir. Cyn 14 Gorffennaf 2015, roedd gan denantiaid cymwys yr hawl i gael disgownt a oedd 25 y cant o werth yr eiddo, hyd at uchafswm o £16,000.
- 2.3 Nod deddfwriaeth yr HIB oedd cynyddu nifer y bobl a oedd yn perchen ar eu cartref ar hyd a lled y Deyrnas Unedig. Ar y pryd, tybiwyd³ y byddai cartrefi dan gynllun yr HIB ac yn ddiweddarach o dan gynllun yr HIG yn aros yn gartrefi ar gyfer perchen-feddianwyr. Fodd bynnag, fel y dangoswyd gan waith ymchwil a'r astudiaeth hon, nid hynny yw'r sefyllfa bob tro.

Lefelau'r Stoc o Dai Rhent Preifat

- 2.4 Yn 1981, pan gafodd polisi'r HIB ei gyflwyno, amcangyfrifwyd bod 1.1 miliwn o anheddau ledled Cymru. Roedd y mwyafrif o'r rhain (tua 62 y cant) yn eiddo i berchen-feddianwyr, a 29 y cant yn eiddo rhent cymdeithasol Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai, a thua 10 y cant ohonynt yn y sector rhentu preifat. Erbyn Mawrth 2014, roedd nifer yr anheddau wedi cynyddu i 1.4 miliwn. Fodd bynnag, dros y cyfnod hwnnw, roedd patrwm deiliadaeth yr anheddau wedi newid yn syfrdanol.
- 2.5 Dangosodd Cyfrifiad 2001, o ran lefel Cymru, fod tua 71 y cant o anheddau yng Nghymru â phobl yn byw ynddynt yn eiddo i berchen-feddianwyr, roedd 18 y cant yn eiddo rhent cymdeithasol, a bod yr 11 y cant a oedd yn weddill yn eiddo yn y sector rhentu preifat. O ran yr wyth Awdurdod Lleol a ddefnyddiwyd yn yr ymarfer paru data, mae ffigurau o Gyfrifiad 2011 yn dangos bod canran yr anheddau yn y sector rhentu preifat yn amrywio o 13 y cant yng Nghaerdydd i 6 y cant yn unig yng Nghaerffili.
- 2.6 Ers 2001, bu newidiadau pellach, yn enwedig o ran gweld cynnydd yn yr amcangyfrif o nifer yr anheddau a chyfran yr anheddau a oedd yn cael eu rhentu'n breifat. Rhwng 2000-01 a 2014-15 roedd nifer yr anheddau a oedd yn cael eu rhentu'n breifat wedi dyblu, a bellach maent yn cyfrif am 15 y cant o holl stoc o anheddau Cymru. Mae canran yr anheddau yn y sector rhentu preifat wedi cynyddu ar draws yr wyth Awdurdod Lleol a ddefnyddiwyd yn yr ymarfer paru data hefyd. Yng Nghaerdydd y gwelwyd y cynnydd uchaf yng nghanran yr anheddau a oedd yn cael eu rhentu'n breifat dros y cyfnod hwnnw - bu cynnydd

³ Springings et al. (2012): Unintended Consequences; Local Housing Allowance meets the Right to Buy, Prifysgol Glasgow a Chyngor Renfrewshire.

o 9.1 pwynt canran. Yn dilyn Caerdydd, yr oedd Wreccsam, lle gwelwyd cynnydd o 5.5 pwynt canran (Tabl 1).

Tabl 1 - Canran yr Anheddau Rhent Preifat

Local authority	2001 Census (a)	Per cent
		Dwelling Stock Estimates March 2015(b)
Flintshire	7.5	12.0
Wrexham	8.2	13.7
Carmarthenshire	10.4	14.7
Vale of Glamorgan	9.2	12.8
Cardiff	13.2	22.3
Rhondda Cynon Taf	10.1	14.0
Caerphilly	6.0	11.4
Monmouthshire	9.1	7.4
Wales	10.7	14.8

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 ac amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r stoc o anheddau

(a) Tabl Safonol S045 Cyfrifiad 2001 - y math o anhedd a'r math o lety yn ôl deiliadaeth (aelwydydd ac anheddau)

(b) Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r Stoc o Anheddau - cyfrifwyd rhaniad y ddeiliadaeth ar gyfer 2014-15 rhwng anheddau perchen-feddianwyr a rhai rhent preifat, gan ddefnyddio gwybodaeth o'r Arolwg Blynnyddol o'r Boblogaeth. Mae'r canrannau a ddangosir wedi'u seilio ar amcangyfrif o'r nifer o anheddau ac nid y nifer gwirioneddol.

[INSERT FOR TABLE 1:

Local authority = Awdurdod Lleol

2001 Census = Cyfrifiad 2001

Per cent = Canran

Dwelling Stock Estimates = Amcangyfrifon o'r stoc anheddau

March 2015 = Mawrth 2015

Flintshire = Sir y Fflint

Wrexham = Wreccsam

Carmarthenshire = Sir Gaerfyrddin

Vale of Glamorgan = Bro Morgannwg

Cardiff = Caerdydd

Rhondda Cynon Taf

Caerphilly = Caerffili

Monmouthshire = Sir Fynwy

Wales = Cymru]

3. Diben yr astudiaeth

3.1 Cafodd yr astudiaeth ei chynnal fel rhan o'r gwaith i baratoi'r Bil i derfynu'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru. Prif amcanion yr astudiaeth oedd:

- Amcangyfrif o'r nifer debygol o hen anheddau ar draws wyth o'r 22 o Awdurdodau Lleol yng Nghymru dan gynlluniau'r HIB a'r HIG a werthwyd ers 1997 a oedd wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac a oedd yn cael Budd-dal Tai/Lwfans Tai Lleol rhwng 2010-11 a 2014-15.
- Asesu'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad a amcangyfrifwyd o ran Budd-daliadau Tai sy'n codi yn achos tenantiaid sy'n cael Lwfans Tai Lleol ar gyfer eiddo rhent preifat yn dilyn trosglwyddo eiddo dan gynlluniau'r HIB a'r HIG i'r sector rhentu preifat, yn hytrach na swm is o ran Budd-dal Tai (a fyddai'n cael

ei dalu i denantiaid tai cymdeithasol) pe byddai'r eiddo wedi aros yn y sector cymdeithasol.

- 3.2 Cynhaliwyd ymchwil debyg yn yr Alban gan Brifysgol Glasgow, ac mae'r papur a gyhoeddwyd ar gael drwy glicio ar y ddolen ganlynol: http://extra.shu.ac.uk/ppp-online/issue_2_030812/documents/consequences_local_housing_allowance.pdf
- 3.3 Roedd yr ymchwil hon wedi cyflwyno adolygiad byr o'r ymchwil bresennol ynghyd â dadansoddiad mwy manwl ar un o ardaloedd yr Awdurdod Lleol yn Renfrewshire.

4. Nifer yr anheddau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat

- 4.1 Rhwng Hydref 1980 a 31 Mawrth 2015, cafodd tua 139,000 o anheddau eu gwerthu ar hyd a lled Cymru drwy gynlluniau'r HIB neu'r HIG, sy'n cyfateb i tua 45 y cant o'r holl dai cymdeithasol yn 1981.
- 4.2 Dros amser, mae'n bosibl y gallai rhai o'r anheddau hynny a gafodd eu prynu drwy gynlluniau'r HIB neu'r HIG eu hailwerthu am nifer o resymau, gan gynnwys bod y prynwr wedi symud i leoliad arall, newid mewn sefyllfa ariannol yn dilyn salwch, diweithdra neu berthynas yn dod i ben, marwolaeth y prynwr gwreiddiol, neu i fanteisio ar y disgownt a oedd ar gael yn ystod cyfnodau o chwyddiant ar brisiau tai. Er bod rhai o'r eiddo hwn yn eiddo i berchen-feddianwyr o hyd, roedd nifer o'r anheddau a gafodd eu prynu drwy gynlluniau'r HIB neu'r HIG dros y cyfnod hwn wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat yn dilyn cael eu hailwerthu. Mae hynny'n cael effaith ar farchnadoedd a chymunedau tai lleol.

5. Ffynonellau data

- 5.1 Nid oes ffynhonnell barod o wybodaeth ar gael ar gyfraddau caffael tai gan y sector rhentu preifat yng Nghymru. Mae Tîm Swyddogion Rhenti Cymru yn rhan o Lywodraeth Cymru. Rôl y tîm yw rhoi gwerth ar lety preswyl yn y sector rhentu preifat a chasglu gwybodaeth am renti marchnadoedd rhentu lleol, a'u dadansoddi, er mwyn rhoi ffigurau ar gyfer Lwfans Tai Lleol i'r Awdurdodau Lleol. Mae'r Tîm hefyd yn cynnig cyngor i'r Awdurdodau Lleol wrth iddynt asesu ceisiadau ar gyfer Budd-dal Tai a wnaed cyn 7 Ebrill 2008, ac yn prisio Rhenti Teg tenantiaethau a reoleiddir. Mae Tîm Swyddogion Rhenti Cymru yn cadw gwybodaeth ar eiddo yn y sector rhentu preifat. O ddefnyddio'r wybodaeth honno, gellir pennu a yw'r eiddo'n cael Lwfans Tai Lleol.

Gwybodaeth fisol am y Lwfans Tai Lleol

- 5.2 Bob mis, mae Tîm Swyddogion Rhenti Cymru yn derbyn gwybodaeth gan yr Awdurdodau Lleol sy'n ymwneud â'r eiddo y mae Lwfans Tai Lleol wedi'i hawlio ar ei gyfer. Mae'r ffeil yn cynnwys manylion am y cyfeiriadau a'r codau post y mae Lwfans Tai Lleol wedi'i hawlio ar eu cyfer, ynghyd â manylion sy'n ymwneud â dyddiad yr hawliad blyneddol. Caiff y data eu defnyddio gan Dîm

Swyddogion Rhenti Cymru i sicrhau bod yr eiddo y mae Lwfans Tai Lleol wedi'i gyfrifo ar ei gyfer yn cael eu hepgor o Dystiolaeth Rhenti'r Farchnad - sy'n cael ei defnyddio i olrhain cyfrifiadau'r gyfradd flynyddol ar gyfer y Lwfans Tai Lleol. Mae'r eiddo y mae Lwfans Tai Lleol yn cael ei hawlio ar eu cyfer yn cael eu cynnwys mewn cofnodion yn flynyddol, ac felly byddant yn ymddangos unwaith yn unig mewn unrhyw flwyddyn.

Cyfraddau Lwfans Tai Lleol

- 5.3 Caiff cyfraddau wythnosol Lwfans Tai Lleol eu cyfrifo yn flynyddol ar gyfer pob ardal marchnad rentu eang ("BRMA"), ac fe'u cyhoeddir yn Ebrill bob blwyddyn ar wefan Llywodraeth Cymru. I weld y cyfraddau diweddaraf sy'n berthnasol i Ebrill 2014 ymlaen, ewch i: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/welfare-reform/rentofficers/publications/local-allowance-rates-2014/?skip=1&lang=cy>

Mae'r cyfraddau wedi'u seilio ar BRMA a nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r cyfraddau cynharaf a ddefnyddir yn yr ymarfer hwn yn dyddio o 2010. Nid oedd yn bosibl defnyddio cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer 2009 (y flwyddyn y ddaeth y Lwfans Tai Lleol i rym), oherwydd i strwythur y BRMA gael ei ddiwygio ar gyfer 2010, ac yn anffodus, nid oedd yn gydnaws â'r ymarfer paru data. Yn ychwanegol, roedd cyfraddau Lwfans Tai Lleol yn cael eu cyfrifo bob mis hyd at 2012. Ers 2012, maent wedi'u cyfrifo'n flynyddol. Er hwylustod, ar gyfer y blynyddoedd hynny pan gafodd y Lwfans Tai Lleol ei gyfrifo'n fisol (cyn 2012), defnyddir ffigur Ebrill, oherwydd ystyrir bod amrywiadau ffigurau'r Lwfans Tai Lleol rhwng bob mis yn rhai ymylol.

- 5.4 Nid oes sicrwydd y bydd cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer y sector rhentu preifat yn talu am gost lawn y rhent y sawl sy'n ei hawlio. Ar hyn o bryd, mae'r gyfradd yn cael ei chyfrifo ar sail y 30^{ain} ganradd o Dystiolaeth Rhenti'r Farchnad a gesglir gan Swyddog Rhenti Cymru yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely sydd gan eiddo, a hefyd, y BRMA y mae'r eiddo wedi'i leoli ynddi. Felly, bydd swm y Lwfans Tai Lleol a delir yn cynrychioli 30% o'r anheddau rhataf sy'n cael eu rhenti mewn rhyw ardal benodol. Bydd disgwyl i'r sawl sy'n hawlio dalu unrhyw brinder posibl.

Cysylltiad ag eiddo a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG

- 5.5 Gan fod yr wybodaeth a gedwir gan Dîm Swyddogion Rhenti Cymru yn cynnwys manylion am gyfeiriadau a chodau post y mae Lwfans Tai Lleol wedi'i hawlio ar eu cyfer a dyddiad yr hawliad blynyddol, penderfynwyd y gellid cysylltu'r rhain drwy ymarfer paru â'r eiddo hwnnw sydd wedi'i werthu drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG, pe byddai gwybodaeth debyg sy'n ymwneud â chyfeiriad, cod post, y math o eiddo, nifer yr ystafelloedd gwely, a dyddiad gwerthu, ar gael gan yr Awdurdodau Lleol yng Nghymru.

- 5.6 Ar 21 Gorffennaf 2015, ysgrifennodd Llywodraeth Cymru at Brif Weithredwyr 11 o'r Awdurdodau Lleol sy'n berchen ar dai eu hunain o hyd, ac at Brif Weithredwyr 11 o'r cyrff LSVT i ofyn am eu cydweithrediad o ran ceisiadau am ddata neu wybodaeth sy'n ymwneud â manylion eiddo a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG. Yna, gofynnwyd am wybodaeth ar yr holl eiddo a werthwyd gan bob sefydliad o dan ddeddfwriaeth yr HIB ers iddi gael ei chyflwyno ym mis Hydref 1980, a lle bod hynny'n berthnasol, unrhyw eiddo a

werthwyd drwy ddeddfwriaeth yr HIG. Gofynnwyd i'r sefydliadau gynnwys yr eitemau canlynol o ddata:

- Rhif yr Eiddo
- Llinell 1 y Cyfeiriad (Enw'r Stryd/Ffordd)
- Llinell 2 y Cyfeiriad (Tref)
- Llinell 3 y Cyfeiriad (Sir)
- Cod post
- Y math o annedd (Tŷ/Awdurdod Lleol)
- Nifer yr ystafelloedd gwely
- Dyddiad gwerthu'r eiddo (dd/mm/bbbb)
- Deddfwriaeth (HIB/HIG)

Y Data a dderbyniwyd

5.7 Nid oedd rhai o'r 11 o gyrff LSVT wedi gallu darparu data cyn dyddiad trosglwyddo'r stoc. Yn yr achosion hynny, lle y bo'n bosibl, cysylltwyd hefyd â'r Awdurdod Lleol perthnasol i ofyn am ddata ar gyfer y cyfnod cyn trosglwyddo'r stoc, os oedd y data hynny ar gael.

5.8 Darparwyd data gan 17 o Awdurdodau Lleol, ac nid oedd chwech ohonynt bellach yn cadw stoc, a hefyd gan 10 o gyrff LSVT, fel yr amlinellir isod:

Awdurdodau Lleol:

- Ynys Môn
- Gwynedd (ni ddarparwyd data ar gyfer corff LSVT Cartrefi Cymunedol Gwynedd, dyddiad trosglwydd: 12 Ebrill 2010)
- Conwy a Chartrefi Conwy (dyddiad trosglwyddo: 29 Medi 2008)
- Sir Ddinbych
- Sir y Fflint
- Wrecsam
- Powys
- Sir Benfro
- Sir Gaerfyrddin
- Abertawe
- Bro Morgannwg
- Caerdydd
- Rhondda Cynon Taf a Chartrefi RCT (dyddiad trosglwyddo: 10 Rhagfyr 2007)
- Merthyr Tudful a Chartrefi Cymoedd Merthyr (dyddiad trosglwyddo: 20 Mawrth 2009)
- Blaenau Gwent a Thai Cymunedol Tai Calon (dyddiad trosglwyddo 26 Gorffennaf 2010)
- Caerffili
- Sir Fynwy a Chymdeithas Tai Sir Fynwy (dyddiad trosglwyddo: 17 Ionawr 2008)

Cyrrff LSVT eraill:

- Tai Ceredigion (dyddiad trosglwyddo o Geredigion:30 Tachwedd 2009)
- Cartrefi NPT (dyddiad trosglwyddo o Gastellnedd Port Talbot: 5 Mawrth 2011)

- Y Cymoedd i'r Arfordir (dyddiad trosglwyddo o Ben-y-bont ar Ogwr: 12 Medi 2003)
 - Tai Cymunedol Bron Afon (dyddiad trosglwyddo o Dor-faen: 1 Ebrill 2008)
 - Cartrefi Dinas Casnewydd (dyddiad trosglwyddo o Gasnewydd 9 Mawrth 2009)
- 5.9 Cafodd y data a ddarparwyd eu hanfon at Dîm Swyddogion Rhenti Cymru i asesu pa mor addas ydoedd ar gyfer cynnal ymarfer paru data gan ddefnyddio'r cofnodion ar eiddo rhent preifat a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol.

6. Methodoleg

Dethol data

- 6.1 Cam cyntaf y gwaith dadansoddi gan Dîm Swyddogion Rhenti Cymru oedd dethol data ar yr HIB gan Awdurdodau Lleol a oedd fwyaf priodol i'w paru yn erbyn y data ar Lwfans Tai Lleol a oedd eisoes ganddynt. Seiliwyd y meini prawf a ddefnyddiwyd ar p'un a oedd yr Awdurdod Lleol wedi cynnwys yr holl wybodaeth angenrheidiol yn yr wybodaeth a ddarparwyd ganddynt am eiddo a werthwyd. Y gofynion sylfaenol oedd cael dyddiad gwerthu'r eiddo yn ogystal â Llinell 1 y Cyfeiriad a'r Cod Post (i alluogi paru rhwng tai'r Awdurdodau Lleol a werthwyd a gwybodaeth fisol ar ddata'r Lwfans Tai Lleol a lanlwythwyd), nifer yr ystafelloedd gwely (i bennu cyfradd y Lwfans Tai Lleol a hawliwyd ar yr eiddo), a'r math o eiddo (i bennu cyfanswm y Rhent Cymdeithasol a dalwyd ar yr eiddo).
- 6.2 Er gwaethaf cael ymateb da iawn, gan 17 o'r 22 o Awdurdodau Lleol, a 10 o'r 11 o gyfrif LSVT, roedd cwmpas ac ansawdd y data a dderbyniwyd yn amrywio'n sylweddol. Nifer fach iawn o'r awdurdodau a oedd yn gallu darparu unrhyw ddata ar gyfer y cyfnod cyn ad-drefnu llywodraeth leol yn 1996. O ran yr Awdurdodau Lleol a oedd wedi darparu data ar gyfer y cyfnod cyn 1996, nid oedd y data ar gael bob tro mewn fformat priodol i allu cynnal yr ymarfer paru a fwriedir. I rai o'r awdurdodau, nid oedd y data ar gael bob tro ar gyfer yr holl feysydd angenrheidiol i baru'r data, gan gynnwys cod post, y math o eiddo a nifer yr ystafelloedd gwely.
- 6.3 O'r 17 o Awdurdodau Lleol a gynigiodd data, wyth ohonynt a ddarparodd data ar gyfer yr holl feysydd a oedd eu hangen i gynnal yr ymarfer paru â'r cofnodion a oedd yn cael eu cadw gan Dîm Swyddogion Rhenti Cymru. Ond, nid oedd gan yr wyth awdurdod hyn wybodaeth ar gael ar gyfer yr holl gyfnod ers cyflwyno'r HIB yn 1980.
- 6.4 Yr wyth Awdurdod Lleol a ddefnyddiwyd yn yr ymarfer paru oedd:
- Sir y Fflint
 - Wrecsam
 - Sir Gaerfyrddin
 - Bro Morgannwg
 - Caerdydd

- Rhondda Cynon Taf
- Caerffili
- Sir Fynwy

6.5 Yn y rhan fwyaf o achosion, y rhesymau dros beidio â defnyddio'r data a roddwyd gan y naw Awdurdod Lleol arall oedd oherwydd bod data ar goll ar nifer yr ystafelloedd gwely neu godau post fel y nodir isod:

Ceredigion	No data provided prior to transfer to Tai Ceredigion in 2009
Neath Port Talbot	No data provided prior to transfer to NPT homes in 2011.
Bridgend	No data provided prior to transfer to Valleys to Coast in 2003
Torfaen	No data provided prior to transfer to Bron Afon Community Housing in 2002
Newport	No data provided prior to transfer to Newport City Homes in 2009

Anglesey	Missing post code and bedroom number
Gwynedd	Inconsistencies in availability of post code and bedroom number
Conwy	Missing post code and bedroom number for sales prior to transfer to Cartrefi Conwy in 2009.
Denbighshire	Inconsistencies in availability of post code and bedroom number
Powys	Missing data on number of bedrooms
Pembrokeshire	Missing data on number of bedrooms
Swansea	Missing data on number of bedrooms
Merthyr Tydfil	Missing post code and bedroom number
Blaenau Gwent	Missing post code and bedroom number

[INSERT FOR TABLE ABOVE:

Ceredigion Dim data wedi'u darparu cyn trosglwyddo i Dai Ceredigion yn 2009

Castellnedd Port Talbot Dim data wedi'u darparu cyn trosglwyddo i Gartrefi NPT yn 2011

Pen-y-bont ar Ogwr Dim data wedi'u darparu cyn trosglwyddo i Dai Cymoedd i'r Arfordir yn 2003

Tor-faen Dim data wedi'u darparu cyn trosglwyddo i Dai Cymunedol Bron Afon yn 2002

Casnewydd Dim data wedi'u darparu cyn trosglwyddo i Gartrefi Dinas Casnewydd yn 2009

Ynys Môn Y cod post a nifer yr ystafelloedd gwely ar goll

Gwynedd Anghysondebau o ran cael cod post a nifer yr ystafelloedd

Conwy Y cod post a nifer yr ystafelloedd gwely ar goll ar gyfer gwerthiannau cyn trosglwyddo i Gartrefi Conwy yn 2009

Sir Ddinbych Anghysondebau o ran cael cod post a nifer yr ystafelloedd gwely

Powys Data ar goll ar nifer yr ystafelloedd gwely

Sir Benfro Data ar goll ar nifer yr ystafelloedd gwely

Abertawe Data ar goll ar nifer yr ystafelloedd gwely

Merthyr Tudful Y cod post a nifer yr ystafelloedd gwely ar goll

Blaenau Gwent Y cod post a nifer yr ystafelloedd gwely ar goll

6.6 Yn dilyn asesu'r data oedd ar gael, penderfynwyd y gellid defnyddio data ar werthiannau o 1997 ymlaen a roddwyd gan yr wyth Awdurdod Lleol a restrir

uchod, gan fod y data hyn yn cynrychioli'r dyddiad cynharaf cyffredin ymhlith y data a roddwyd gan y gwahanol Awdurdodau Lleol. Byddai hynny'n caniatáu inni gynnal dadansoddiad cymharol rhwng y data a roddwyd gan yr wyth Awdurdod Lleol.

- 6.7 Er y byddai wedi bod yn ddelfrydol i ddefnyddio data gan bob un o'r Awdurdodau Lleol, roedd yr wyth Awdurdod Lleol hyn yn cyfrif am gyfran weddol sylweddol (45 y cant) o'r holl stoc o dai cymdeithasol ar 31 Mawrth 1997. Roedd y data ganddynt hefyd yn cynnig lledaeniad daearyddol rhesymol ar draws Cymru, gan gynnwys ardaloedd gwledig, trefol a'r cymoedd.

Yr ymarfer paru

- 6.8 Cafodd y data o'r wybodaeth fisol a lanlwythwyd ar y Lwfans Tai Lleol a chan yr Awdurdodau Lleol ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol eu paru gan ddefnyddio Llinell 1 y Cyfeiriad a'r Cod Post. Roedd hynny'n dibynnu ar baru perffaith rhwng yr eitemau hyn o ddata. Er enghraifft, os oedd gwahaniaethau gramadegol neu o ran sillafu rhwng Llinell 1 y Cyfeiriad o ran y ddwy set o ddata ar gyfer eiddo penodol, yna ni fyddai'r cyfeiriad hwnnw'n cael ei gynnwys yn yr ymarfer. Fel rhan o'r gwaith i bennu Lwfans Tai Lleol, roedd Tîm Swyddogion Rhenti Cymru yn gallu pennu'r Ardal Marchnad Rentu Eang (BRMA) yr oedd pob eiddo unigol wedi'i leoli ynddi. Mae hynny'n hanfodol wrth amcangyfrif costau, gan fod cyfradd y Lwfans Tai Lleol wedi'i seilio ar y BRMA yn hytrach nag ar ardal yr Awdurdod Lleol. Os oedd eiddo wedi'i werthu ar ôl dyddiad cyflwyno gwybodaeth y Lwfans Tai Lleol a lanlwythwyd, yna nid oedd yr eiddo'n cael ei gynnwys (oherwydd yn yr achosion hynny ni fyddai'r Lwfans Tai Lleol wedi'i hawlio ar eiddo i Awdurdod Lleol). Roedd y gofyniad o ran cael paru perffaith a'r cyfyngiadau o ran dyddiad cyflwyno'r wybodaeth ar y Lwfans Tai Lleol a lanlwythwyd, er yn hanfodol i sicrhau cywirdeb y paru o ran eiddo, wedi lleihau maint y sampl a oedd ar gael ar gyfer yr ymarfer ymhellach.
- 6.9 Cafodd y cydweddiadau o ran y paru eu grwpio yn ôl BRMA, nifer yr ystafelloedd gwely, a'r flwyddyn ariannol ar sail dyddiad cyflwyno'r wybodaeth ar y Lwfans Tai Lleol a lanlwythwyd. Er enghraifft, os oedd manylion ar gyfer eiddo penodol a barwyd yn cael eu derbyn bedair gwaith mewn gwybodaeth ar y Lwfans Tai Lleol a lanlwythwyd ar y dyddiadau cyflwyno canlynol: 01/04/2010, 01/05/2011, 05/04/2012 a 01/04/2013, yna, byddai'r eiddo hwnnw'n cael ei gynnwys mewn pedair blwyddyn ariannol o gyfrifo'r Lwfans Tai Lleol, sef 2010, 2011, 2012 a 2013.
- 6.10 I osgoi cyfrifo ddwywaith, os oedd eiddo a barwyd yn codi ar gyfer sawl dyddiad cyflwyno o fewn yr un flwyddyn ariannol, yna byddai'r eiddo hwnnw'n cael ei gynnwys unwaith yn unig. Er enghraifft, os 01/04/2010 a 01/02/2011 oedd y dyddiadau cyflwyno, yna byddai un cydweddiad o ran paru yn unig ar gyfer y flwyddyn ariannol 2010-11.

7. Y canlyniadau o ran trosglwyddo eiddo

Canlyniadau'r Awdurdodau Lleol

- 7.1 Fel y dangoswyd yn Nhabl 2, gwerthwyd cyfanswm o 16,048 o dai drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG ar draws pob un o'r wyth Awdurdod Lleol rhwng 1997-98

a 2014-15. Mae hynny'n cynrychioli 43 y cant o'r holl werthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG ar hyd a lled Cymru dros y cyfnod hwnnw.

7.2 Ar sail yr eiddo a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB/HIG ers 1997, a chan ddefnyddio data'r Lwfans Tai Lleol o 2010 i 2014, amcangyfrifir bod tua 12.5 y cant (2,001 o dai) o'r 16,058 o dai a werthwyd dros y pum mlynedd ddiwethaf yn yr 8 Awdurdod Lleol hyn wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat yn dilyn hynny, ac yr oedd eu tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol ar ryw adeg yn ystod y pum mlynedd o 2010-11 i 2014-15.

7.3 Fodd bynnag, bu cryn amrywio rhwng yr wyth Awdurdod Lleol, o ran nifer y tai a werthwyd dan gynlluniau'r HIB/HIG, ac o ran y ganran a oedd wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat dros y cyfnod hwnnw. Cafwyd y nifer fwyaf o werthiannau drwy gynlluniau'r HIB/HIG ers 1997-98 (2,894 o dai) yng Nghaerdydd; gan gynnwys y ganran uchaf o eiddo a oedd wedi'i drosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol, sef 17.4 y cant (505 o dai). Cafwyd y nifer isaf o werthiannau drwy'r gynlluniau HIB/HIG yn Sir Fynwy (746 o dai), yn ogystal â'r ganran isaf o ran y nifer a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat ac a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol, sef 5.9 y cant (44 o dai) (Tabl 2).

Tabl 2 - Nifer yr hen dai dan gynlluniau'r HIB/HIG a drosglwyddwyd i'r Sector Rhentu Preifat a'u tenantiaid yn derbyn Lwfans Tai Lleol

Local authority	RTB/RTA sales 1997/98 to 2014/15	RTB/RTA homes sold 1997/98 to 2014/15 in the private rented sector and in receipt of LHA	
	Number	Properties	Per cent
Flintshire	1,444	99	6.9
Wrexham	2,854	360	12.6
Carmarthenshire	2,025	211	10.4
Vale of Glamorgan	1,030	176	17.1
Cardiff	2,894	505	17.4
Rhondda Cynon Taf	2,449	242	9.9
Caerphilly	2,606	364	14.0
Monmouthshire	746	44	5.9
Total	16,048	2,001	12.5

Ffynhonnell: Data ar werthiannau drwy gynlluniau'r HIB/HIG a roddwyd gan Awdurdodau Lleol a chyrrff LSVT perthnasol
Data ar eiddo a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol gan Swyddogion Rhenti Cymru o 2010-11 ymlaen

[INSERT FOR TABLE 2:

Local authority = Awdurdod Lleol

RTB/RTA sales 1997/98 to 2014/15 = Gwerthiannau HIB/HIG 1997/98 i 2014/15

RTB/RTA homes sold 1997/98 to 2014/15 in the private rented sector and in receipt of LHA = Cartrefi HIB/HIG a werthwyd 1997/98 i 2014/15 yn y sector rhentu preifat ac yn derbyn LTLI

Number = Y nifer

Properties = Eiddo

Per cent = Canran

Flinshire = Sir y Fflint

Wrexham = Wrecsam

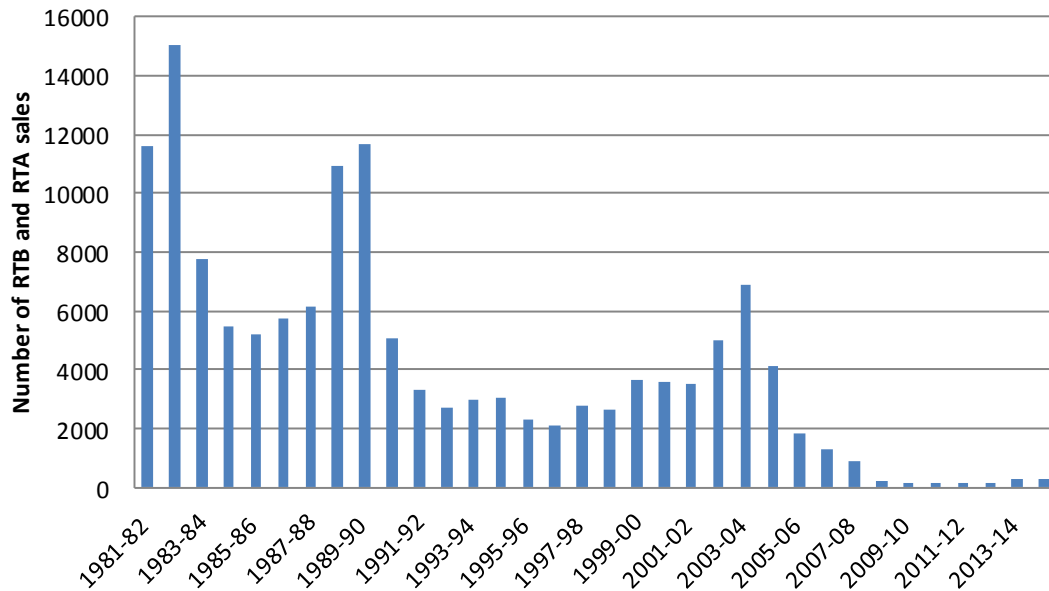
Carmarthenshire = Sir Gaerfyrddin

Vale of Gamorgan = Bro Morgannwg

Cardiff = Caerdydd
Rhondda Cynon Taf
Caerphilly = Caerffili
Monmouthshire = Sir Fynwy
Total = Cyfanswm

- 7.4 Rhaid pwysleisio mai amcangyfrifon yw'r ffigurau hyn. O ystyried nad oedd nifer o anheddau wedi'u cynnwys yn yr ymarfer paru, oherwydd mân wahaniaethau o ran cyfeiriadau neu oherwydd newidiadau yn y codau post dros y cyfnod hwnnw, mae'r canlyniadau'n debygol o fod yn amcangyfrif rhy isel yn hytrach nag yn amcangyfrif rhy uchel.
- 7.5 Ffactor arall y mae angen ei hystyried yw bod yr ymarfer paru yn cynnwys yr eiddo hwnnw a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG yn unig o 1997 ymlaen. Nid oes gwybodaeth ar gael ar gyfanswm nifer y gwerthiannau ar lefel Awdurdodau Lleol unigol ers cyflwyno'r ddeddfwriaeth wreiddiol ym mis Hydref 1980. Gwyddwn, fodd bynnag, ar lefel Cymru, fod nifer y gwerthiannau o 1997-98 ymlaen yn cynrychioli 27 y cant yn unig o'r holl eiddo a werthwyd dan gynlluniau'r HIB a'r HIG hyd yma.
- 7.6 Mae Siart 1 isod yn dangos nifer y gwerthiannau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael a gwblhawyd yng Nghymru yn flynyddol rhwng 1981-82 a 2014-15. At ei gilydd, ers i'r ddeddfwriaeth gael ei chyflwyno yn y lle cyntaf gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig fel rhan o Ddeddf Tai 1980, mae bron 140,000 o werthiannau wedi'u cwblhau yng Nghymru. Mae'r rhan fwyaf (tua 61 y cant) o'r gwerthiannau hyn wedi digwydd yn ystod y 10 mlynedd ar ôl i'r cynllun gael ei gyflwyno.
- 7.7 Yn fwy diweddar, gwelwyd codiad sydyn yn nifer y gwerthiannau yn 2003-04 cyn i uchafswm y disgownt ar gyfer prynu eiddo gael ei ostwng o £24,000 i £16,000. Ers 2003-04, mae'r nifer flynyddol o werthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG wedi gostwng yn sydyn - ar gyfartaledd, 210 o werthiannau dros y pum mlynedd ddiwethaf. Gallai hynny olygu fod nifer wirioneddol yr eiddo a werthwyd ar draws yr wyth Awdurdod Lleol ers Hydref 1980 ac sydd wedi'u trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ers hynny fod yn uwch na'r hyn y mae'r canlyniadau ar gyfer yr ymarfer paru hwn yn ei ddangos.

Siart 1. Nifer y gwerthiannau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu (HIB) a'r Hawl i Gaffael (HIG), Cymru, 1980-81 i 2014-15.



Ffynhonnell: Data gwerthiannau drwy gynlluniau'r HIB/HIG a ddarparwyd gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Awdurdodau Lleol ar wefan StatsCymru Llywodraeth Cymru

[INSERT FOR CHART:

Number of RTB and RTA sales = Nifer y gwerthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG

Mynegiannau ar gyfer Cymru

7.8 Gwerthwyd cyfanswm o 37,650 o dai drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG rhwng 1997-98 a 2014-15 ar hyd a lled Cymru. Gellir rhoi syniad bras o lefel bosibl yr eiddo a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat ac a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol ar lefel Cymru. Seilir hynny ar gyfanswm y gwerthiannau gwirioneddol dan gynlluniau'r HIB/HIG ers 1997/98, a chan ddefnyddio'r canrannau a bennwyd ar lefel yr Awdurdod Lleol yn yr ymarfer paru data a ddisgrifir uchod.

7.9 Fodd bynnag, dylid nodi y byddai'r ffigurau hyn yn rhai a dynnwyd o wybodaeth arall yn unig, ac nad ydynt wedi'u seilio ar unrhyw baru gwirioneddol o ran eiddo unigol, fel yn achos yr wyth Awdurdod Lleol. Mae'r ffigurau ar lefel Cymru wedi'u modelu ar amcangyfrifon sy'n seiliedig ar y rhagdybiaeth y byddai'r gyfradd ar gyfer trosglwyddo i'r sector rhentu preifat yn debyg ar draws pob ardal yng Nghymru i'r hyn a welwyd yn ardaloedd yr wyth Awdurdod Lleol dros y cyfnod o bum mlynedd o 2010-11 i 2014-15 - ac mae hynny'n annhebygol.

7.10 Byddai defnyddio'r cyfartaledd o 12.5 y cant, o ran y nifer a drosglwyddwyd i'r sector rhentu preifat, ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol yn arwain at amcangyfrif o 4,695 o dai o bosibl a oedd wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac yn derbyn Lwfans Tai Lleol ar lefel Cymru ar ryw adeg dros y cyfnod o bum mlynedd o 2010-11 i 2014-15. Fodd bynnag, pe byddai data ar gael ar gyfer mwy o awdurdodau a thros gyfnod hwy, mae'n bosibl y gallai'r amcangyfrif ar gyfer Cymru fod yn uwch.

7.11 Nid yw'n sicr a fyddai'r cyfraddau trosglwyddo mewn awdurdodau lleol eraill yn adlewyrchu'r cyfartaledd hwn. O ystyried yr amrywiad sylweddol ar draws yr wyth Awdurdod o ran canran yr eiddo dan gynlluniau'r HIB/HIG a oedd yn trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac yn derbyn Lwfans Tai Lleol, ar lefel Cymru gallai'r niferoedd amrywio o cyn lleied â 2,221 o dai, os yw'n seiliedig ar ganran isaf yr Awdurdodau Lleol (5.9 y cant yn Sir Fynwy) i 6,570 o dai os yw'n seiliedig ar

ganran uchaf yr Awdurdodau Lleol (17.4 y cant yng Nghaerdydd). Fodd bynnag, mae'r naill neu'r llall o'r ddau eithafion hyn yn annhebygol iawn.

7.12 Mae'r rhain yn cynnig arwyddion bras o nifer debygol yr anheddau sy'n trosglwyddo ar lefel Cymru, yn seiliedig ar ganlyniadau'r ymarfer paru ar gyfer ardaloedd yr wyth Awdurdod Lleol. Ond, fel yw'r sefyllfa o ran yr amcangyfrifon ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol, dylid nodi eu bod yn seiliedig ar werthiannau ers 1997-98 yn unig, ac felly'n cynrychioli 27 y cant o'r holl werthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG hyd yma. Gallai hynny olygu fod nifer wirioneddol yr eiddo a werthwyd ar draws Cymru ers Hydref 1980 ac sydd wedi'u trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ers hynny ac yn derbyn Lwfans Tai Lleol fod yn uwch o lawer na fyddai'r amcangyfrifon hyn yn ei awgrymu.

8. Amcangyfrif o'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad.

8.1 Mae'r gostyngiad a welwyd yn ddiweddar yn nifer yr anheddau rhent cymdeithasol sydd ar gael wedi arwain at nifer gynyddol o aelwydydd, a fyddai wedi bod yn gymwys i fod yn dai cymdeithasol, yn cael eu rhentu yn y sector rhentu preifat. Hefyd, mae'r sector rhentu preifat wedi'i ddefnyddio'n fwy eang yn ddiweddar i ddarparu llety ar gyfer aelwydydd digartref. Mae'n bosibl bod nifer o'r aelwydydd hyn yn dibynnu ar y Lwfans Tai Lleol. Ac yn sgil y rhenti uwch yn y sector rhentu preifat, byddai hynny'n arwain at gostau llawer uwch i goffrau'r wlad nag a fyddai'n cael eu hysgwyo pe byddai'r anheddau hyn wedi aros yn rhai rhent cymdeithasol a'r aelwydydd yn derbyn Budd-dal Tai i gefnogi'r anheddau rhent hynny.

8.2 Ail ran yr ymarfer felly oedd amcangyfrif y gwahaniaeth i goffrau'r wlad (o ran Budd-dal Tai) mewn perthynas â Lwfans Tai Lleol a dalwyd i denantiaid sy'n byw mewn eiddo a werthwyd yn flaenorol o dan gynlluniau'r HIB a'r HIG, o'i gymharu â'r Budd-daliadau Tai is a fyddai wedi'u dalu pe byddai'r eiddo wedi aros yn y sector cymdeithasol.

9. Methodoleg

Amcangyfrif o gostau'r Lwfans Tai Lleol

9.1 Ar gyfer y rhan hon o'r ymarfer, defnyddiwyd gwybodaeth ar nifer yr hawliadau am Lwfans Tai Lleol yn hytrach na nifer yr anheddau a werthwyd.

9.2 Pennwyd amcangyfrifon o gostau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol a oedd wedi'u cynnwys yn yr ymarfer paru drwy gyfuno canlyniadau'r ymarfer paru â Chyfraddau wythnosol y Lwfans Tai Lleol. Cafodd y paru rhwng y ddwy set o ddata ei gynnal gan ddefnyddio'r flwyddyn ariannol, BRMA a nifer yr ystafelloedd gwely. Os oedd gan eiddo nifer o ystafelloedd gwely a oedd yn fwy na'r cyfrifiadau ar gyfer cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, defnyddiwyd cyfradd uchaf y Lwfans Tai Lleol. Er enghraifft, os talwyd swm uchaf y Lwfans Tai Lleol mewn blwyddyn ar gyfer 4 ystafell wely, yna pe byddai gan eiddo 5 ystafell wely, byddai'r eiddo hwnnw'n derbyn y gyfradd ar gyfer 4 ystafell wely.

9.3 Drwy ddefnyddio'r dull hwn, roedd hi'n bosibl cyfrifo nifer yr anheddau a oedd gynt yn eiddo Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai yr oedd Lwfans Tai Lleol wedi'i hawlio ar eu cyfer ar gyfer unrhyw blwyddyn ariannol benodol, BRMA, a nifer yr ystafelloedd gwely, wedi'u rhannu'n ardaloedd yr Awdurdodau Lleol. I gael hyd i ffigur blynyddol, cafodd y cyfansymiau hyn eu lluosogi gan gyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol, a'u lluosogi gan 52 i roi cost flynyddol y Lwfans Tai Lleol ar gyfer cyfuniadau penodol Awdurdodau Lleol/BRMA/y math o eiddo/nifer yr ystafelloedd.

Amcangyfrif o gostau ychwanegol i goffrau'r wlad

9.4 Roedd cam nesaf yr ymarfer yn golygu cyfrifo'r gwahaniaeth rhwng y Lwfans Tai Lleol sy'n cael ei dalu am rentu o landlord preifat, a'r Budd-dal Tai a delir i dalu costau rhentu'r stoc honno drwy'r Awdurdod Lleol pe na bai'r eiddo wedi'i werthu drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG.

9.5 Er mwyn darparu'r amcangyfrif hwn o gostau ychwanegol tebygol ar gyfer coffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai, roedd yr astudiaeth wedi ystyried rhenti cymdeithasol cyfartalog ar gyfer pob math a maint o eiddo yn ôl yr hyn a godir gan bob Awdurdod Lleol unigol o fewn pob blwyddyn ariannol. Y rhagdybiaeth ddealedig oedd mai cost yr eiddo i goffrau'r wlad, pe byddai wedi aros yn y sector cymdeithasol, fyddai costau'r Budd-daliadau Tai i dalu cost lawn y rhent cymdeithasol wythnosol cyfartalog ym mhob achos. Nid oedd unrhyw wahaniaethau posibl yng nghyfran y Budd-dal Tai a dalwyd wedi'u hystyried. Mae data'r Adran Gwaith a Phensiynau'n dangos bod gwariant ar Fudd-dal Tai yng Nghymru yn 2014-15 gyfwerth â thua 70 y cant o gyfanswm y ffigur ar gyfer rhenti tai cymdeithasol. Nid oedd yr ymarfer wedi ystyried unrhyw effaith debygol ar lefelau Budd-daliadau Tai yn dilyn cyflwyno'r Diwygio Lles ym mis Ebrill 2013. Nid oedd ychwaith wedi ystyried unrhyw gostau atgyweirio a chynnal a chadw a oedd yn parhau ar gyfer yr eiddo hwn.

9.6 Y data a ddefnyddiwyd oedd y rhenti cymdeithasol wythnosol cyfartalog ar gyfer holl stoc anghenion cyffredinol yr Awdurdodau Lleol yn ôl y math o annedd a nifer yr ystafelloedd gwely, sy'n cael eu darparu gan Lywodraeth Cymru fel rhan o waith casglu data ar stoc tai cymdeithasol a rhenti blynyddol. Caiff yr wybodaeth ei chyhoeddi ar wefan StatsCymru, ac mae ar gael drwy glicio ar y ddolen ganlynol:

<https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Social-Housing-Stock-and-Rents>

9.7 Gan ddefnyddio'r un dull â defnyddiwyd i gyfrifo costau'r Lwfans Tai Lleol i gael hyd i ffigur blynyddol, cafodd y cyfansymiau eu lluosogi gan y ffigur rhent cymdeithasol perthnasol, a'u lluosogi gan 52, i roi cost rhent cymdeithasol blynyddol ar gyfer cyfuniadau penodol Awdurdodau Lleol/y math o eiddo/nifer yr ystafelloedd gwely.

9.8 Yna, cafodd costau'r rhent cymdeithasol cyfartalog ar gyfer pob Awdurdod Lleol ac ar gyfer pob blwyddyn eu tynnu o gostau'r Lwfans Tai Lleol cyfatebol i amcangyfrif y gost ychwanegol blynyddol i goffrau'r wlad, o ran Budd-daliadau Tai ar gyfer eiddo rhent preifat. Nid oedd y data ar gyfer blwyddyn ariannol 2015-16 wedi'u cynnwys gan nad oedd yn gyflawn.

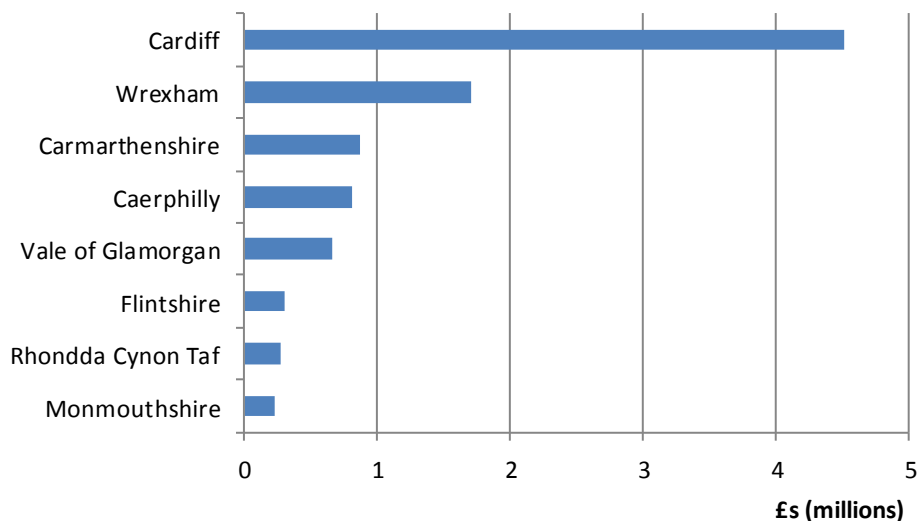
9.9 Fel y nodwyd o'r blaen, nid oedd yr ymarfer paru hwn yn ystyried unrhyw wahaniaethau posibl yng nghyfran y Budd-dal Tai a dalwyd, a'r rhagdybiaeth yw bod y Budd-dal Tai yn talu costau llawn y rhent cymdeithasol wythnosol cyfartalog ym mhob achos. Nid oedd ychwaith yn ystyried unrhyw effaith debygol ar lefelau Budd-daliadau Tai yn dilyn cyflwyno'r Diwygio Lles ym mis Ebrill 2013.

9.10 Gan fod data'r Adran Gwaith a Phensiynau'n dangos bod gwariant ar Fudd-daliadau Tai yn 2014-15 yng Nghymru gyfwerth â thua 70 y cant o gyfanswm y ffigur rhent cymdeithasol, awgrymai hynny fod y costau ychwanegol i goffrau'r wlad fel canlyniad i'r ymarfer paru a nodir uchod yn amcangyfrif ceidwadol, ac y gallai fod yn uwch pe byddai wedi'i seilio ar y gwahaniaeth mwy rhwng gwariant gwirioneddol ar Fudd-daliadau Tai a chostau Lwfans Tai Lleol.

10. Y canlyniadau o ran costau ychwanegol

10.1 Fel y dangosir yn Nhabl 3 isod, gan ystyried cyfanswm nifer yr hawliadau am Lwfans Tai Lleol a chostau cyffredinol Lwfans Tai Lleol ar draws yr wyth Awdurdod Lleol dros y pum mlynedd o 2010-11 i 2014-15, a chan dynnu o'r ffigur hwnnw gostau rhenti cymdeithasol Awdurdodau Lleol cyfartalog (pe na bai'r eiddo wedi'i werthu), amcangyfrif o'r gost ychwanegol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai fyddai tua £9.3 miliwn. Mae hynny'n cynrychioli cyfartaledd blynyddol o tua £1.86 miliwn y flwyddyn ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol dros y pum mlynedd hynny. Roedd y swm hwn yn amrywio o tua £219,711 yn Sir Fynwy (£43,942 y flwyddyn) i £4,508,650 yng Nghaerdydd (£901,730 y flwyddyn) (Siart 2).

Siart 2 - Cyfanswm amcangyfrif o'r gost ychwanegol i Goffrau'r Wlad rhwng 2010-11 a 2014-15 ar gyfer hen anheddau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael a werthwyd ar ôl 1997 (a)



Ffynhonnell: Data ar werthiannau dan gynlluniau'r HIB/HIG a roddwyd gan Awdurdodau Lleol a chyrrff LSVT perthnasol
 Data ar eiddo sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol gan Swyddogion Rhenti Cymru
 (a) Wedi'i seilio ar yr holl werthiannau statudol (HIB a HIG) o 1997 ymlaen, a Lwfans Tai Lleol a rhenti cymdeithasol awdurdodau lleol cyfartalog rhwng 2010-11 a 2014-15

[INSERT FOR CHART 2:
 Cardiff = Caerdydd
 Wrexham = Wreccsam

Carmarthenshire = Sir Gaerfyrddin
 Caerphilly = Caerffili
 Vale of Galmorgan = Bro Morgannwg
 Flintshire = Sir y Fflint
 Rhondda Cynon Taf
 Monmouthshire = Sir Fynwy
 £s (millions) = £oedd (miliynau)

10.2 Fel y nodwyd uchod, ni ellir ystyried bod y costau hyn yn ffigurau gwirioneddol. Amcangyfrifon ydynt yn unig, wedi'u seilio ar yr wybodaeth sydd ar gael a'r rhagdybiaethau a nodir uchod. Fodd bynnag, maent yn rhoi syniad o lefel bosibl y costau ychwanegol cyffredinol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai dros y pum mlynedd ddiwethaf, a'r symiau blynyddol cyfartalog ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol a ddefnyddiwyd yn yr ymarfer paru pe byddai'r eiddo heb gael ei werthu dan gynlluniau'r HIB a'r HIG.

Tabl 3 – Amcangyfrif o Gostau Ychwanegol Hen Anheddau dan Gynlluniau'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael a drosglwyddwyd i'r Sector Rhentu Preifat a chael Lwfans Tai Lleol (a)

Local authority	LHA claims 2010-11 to 2014-15 (RTB/RTA sales post 1997)	Total LHA Costs 2010-11 to 2014- 15	Total local authority social rent costs 2010-11 to 2014-15	Total additional cost to public purse 2010-11 to 2014-15	Additional cost per LHA claim	Annual average additional cost to public purse
	Number	£s	£s	£s	£s	£s
Flintshire	109	712,928	413,967	298,961	2,743	59,792
Wrexham	772	4,632,675	2,923,824	1,708,851	2,214	341,770
Carmarthenshire	522	2,771,564	1,909,459	862,104	1,652	172,421
Vale of Glamorgan	240	1,657,624	1,002,189	655,436	2,731	131,087
Cardiff	1,399	10,597,051	6,088,401	4,508,650	3,223	901,730
Rhondda Cynon Taf	327	1,510,555	1,245,016	265,539	812	53,108
Caerphilly	478	2,597,961	1,794,528	803,433	1,681	160,687
Monmouthshire	82	568,020	348,310	219,711	2,679	43,942
Total	3,929	25,048,378	15,725,693	9,322,684	2,373	1,864,537

Ffynhonnell: Data ar werthiannau dan gynlluniau'r HIB/HIG a roddwyd gan Awdurdodau Lleol a chyrrff LSVT perthnasol

Data ar eiddo sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol gan Swyddogion Rhenti Cymru

(a) Wedi'i seilio ar yr holl werthiannau statudol (HIB a HIG) o 1997 ymlaen, a Lwfans Tai Lleol a rhenti cymdeithasol awdurdodau lleol cyfartalog rhwng 2010-11 a 2014-15

[INSERT FOR TABLE 3:

Local authority = Awdurdod Lleol
 Flintshire = Sir y Fflint
 Wrexham = Wrecsam
 Carmarthenshire = Sir Gaerfyrddin
 Vale of Glamorgan = Bro Morgannwg
 Cardiff = Caerdydd
 Rhondda Cynon Taf
 Caerphilly = Caerffili
 Monmouthshire = Sir Fynwy
 Total = Cyfanswm

LHA claims 2010-11 to 2014-15 (RTB/RTA sales post 1997) = Hawliadau LTLI 2010-11 i 2014-15 (Gwerthiannau HIB/HIG wedi 1997)

Total LHA Costs 2010... = Cyfanswm costau LTLI 2010-11 i 2014-15

Total local authority social rent costs 2010... = Cyfanswm costau rhent cymdeithasol awdurdodau lleol 2010-11 i 2014-15

Total additional cost to Public purses 2010... = Cyfanswm y gost ychwanegol i goffrau'r wlad 2010-11 i 2014-15

Additional cost per LHA claim = Y gost ychwanegol ar gyfer pob hawliad LTLI

Annual average additional cost to Public purse = Y gost ychwanegol gyfartalog flynyddol i goffrau'r wlad

Number = Nifer

£s = £oedd

10.3 Mae'r amcangyfrifon hyn yn rhoi syniad bras iawn o gostau ychwanegol posibl. Dylid nodi eu bod wedi'i seilio ar werthiannau o 1997-98 yn unig, sydd, ar lefel Cymru, yn cyfrif am tua 27 y cant o gyfanswm y gwerthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG ar draws Cymru ers Hydref 1980 yn unig. Roedd yr ymarfer paru yn edrych ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol a rhenti tai cymdeithasol cyfartalog o 2010 i 2014 yn unig, a byddai'r ddau beth hyn wedi bod yn is mewn blynyddoedd blaenorol.

10.4 Fodd bynnag, gan fod yr ymarfer wedi'i seilio ar werthiannau o 1997-98 ymlaen yn unig, mae posibilrwydd, er gwaethaf y lefelau is o ran Lwfans Tai Lleol a Budd-daliadau Tai mewn blynyddoedd blaenorol, y gallai'r costau fod yn uwch na'r rhai hynny a amcangyfrifir yma.

10.5 Nid oedd yr ymarfer hwn wedi ystyried unrhyw wahaniaethau yn y symiau cyffredinol o fudd-dal a dalwyd ar bob eiddo (a bwrw bod y costau rhentu llawn wedi'u talu ym mhob achos). Nid oedd yr effaith debygol ar lefelau budd-daliadau yn sgil y Diwygiadau Lles diweddar wedi'i hystyried ychwaith. Gallai'r ddau ffactor hyn gael effaith ar yr amcangyfrif o gostau ychwanegol i goffrau'r wlad.

Amcangyfrif o gostau blynyddol cyfartalog

Tabl 4 – Amcangyfrif o Gostau Ychwanegol Blynyddol Cyfartalog Anheddau dan gynlluniau'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael a Drosglwyddwyd i'r Sector Rhentu Preifat ac sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol - ar gyfer wyth Awdurdod Lleol(a)

Year	LHA claims between 2010-11 and 2014-15 on RTB/RTA homes sold post 1997	Total LHA Cost	Total cost of social rents	Total cost to public purse	Average Cost per LHA claim
	Number	£s	£s	£s	£s
2010-11	619	4,002,039	2,208,574	1,793,465	2,897
2011-12	718	4,804,819	2,726,093	2,078,725	2,895
2012-13	786	4,924,620	3,150,684	1,773,936	2,257
2013-14	926	5,727,413	3,847,788	1,879,625	2,030
2014-15	880	5,589,487	3,792,554	1,796,932	2,042
5 year total	3,929	25,048,378	15,725,693	9,322,684	2,373

Ffynhonnell: Data ar werthiannau dan gynlluniau'r HIB/HIG a roddwyd gan Awdurdodau Lleol a chyrrff LSVT perthnasol Data ar eiddo sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol gan Swyddogion Rhenti Cymru

(a) Wedi'i seilio ar yr holl werthiannau statudol (HIB a HIG) o 1997 ymlaen, a Lwfans Tai Lleol a rhenti cymdeithasol awdurdodau lleol cyfartalog rhwng 2010-11 a 2014-15

[INSERT:

Year = Blwyddyn

5 year total = Cyfanswm 5 mlynedd

LHA claims between... = Hawliadau LTLI rhwng 2010-11 a 2014-15 ar gyfer cartrefi HIB/HIG a werthwyd wedi 1997

Total LHA Cost = Cyfanswm cost LTLI

Total cost of social rents = Cyfanswm cost tai rhent cymdeithasol

Total cost to Public purse = Cyfanswm y gost i goffrau'r wlad

Average Cost per LHA claim = Y gost gyfartalog ar gyfer pob hawliad LTLI

10.6 Mae nifer yr hawliadau o ran Lwfans Tai Lleol a wnaed ar gyfer hen eiddo dan gynlluniau'r HIB/HIG sydd wedi trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol wedi cynyddu ar draws yr Awdurdodau Lleol ers 2010-11, er bu gostyngiad bach yn 2014-15 a allai fod wedi cael ei effeithio gan newidiadau diweddar i'r Budd-daliadau Lles a gyflwynwyd ers 2013. Mae'r gost ychwanegol flynyddol i goffrau'r wlad, fodd bynnag, wedi amrywio, tra bo amcangyfrif o'r gost ar gyfer pob hawliad o ran Lwfans Tai Lleol wedi bod yn gostwng yn gyffredinol, ac yn amrywio o £2,897 yn 2010-11 i £2,030 yn 2013-14. Gallai hyn gael ei effeithio gan wahaniaethau o'r naill flwyddyn i'r llall o ran y math a maint o eiddo sydd wedi trosglwyddo ac y mae Lwfans Tai Lleol wedi'i wneud ar ei gyfer.

11. Dod i gasgliad am gostau ychwanegol ar lefel Cymru

11.1 Ar sail canlyniadau'r ymarfer paru data ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol, mae'n bosibl bwrw amcan ar gostau dangosol ar lefel Cymru gyfan. Mae hynny wedi'i seilio ar y rhagdybiaeth fod nifer yr hawliadau ar gyfer pob gwerthiant yr un fath ar gyfer Cymru ag ydyw ar gyfer yr wyth Awdurdod.

11.2 Nifer yr hawliadau ar gyfer Lwfans Tai Lleol rhwng 2010-11 a 2014-15 o ran y 2,001 o gartrefi dan gynlluniau'r HIB/HIG a werthwyd o 1997/98 ymlaen oedd 3,929, sy'n rhoi amcangyfrif o £2,373 ar gyfer pob hawliad. Os oedd yr un lefel o hawliadau yn cael ei weld ledled Cymru, byddai hynny'n rhoi cyfanswm o 9,218

o hawliadau ar gyfer Lwfans Tai Lleol dros y pum mlynedd. Amcangyfrif o'r gost ychwanegol ar gyfer pob hawliad yw £2,373 a fyddai'n dynodi amcangyfrif o gost ychwanegol gyffredinol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai o tua £22 miliwn dros y pum mlynedd, neu tua £4.4 miliwn y flwyddyn.

- 11.3 Fodd bynnag, gan edrych ar yr amrywiadau ar draws yr wyth Awdurdod Lleol, gallai'r amcangyfrif o'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad ar lefel Cymru amrywio'n sylweddol. Mae data ar gyfer yr wyth Awdurdod Lleol dros y pum mlynedd yn dangos y gallai amcangyfrif o'r gost ychwanegol gyfartalog ar gyfer pob hawliad amrywio o tua £812 yn Rhondda Cynon Taf i tua £3,223 yng Nghaerdydd.
- 11.4 Byddai cymhwyso amcangyfrif o'r costau hyn ar gyfer pob hawliad at amcangyfrif o'r 9,218 o hawliadau ar gyfer Lwfans Tai Lleol (rhwng 2010-11 a 2014-15) ar lefel Cymru yn cynhyrchu amcangyfrif o gostau ychwanegol cyffredinol i goffrau'r wlad sy'n amrywio o £7.5 miliwn dros bum mlynedd (tua £1.5 miliwn bob blwyddyn), i £29.7 miliwn dros bum mlynedd (tua £5.9 miliwn bob blwyddyn).
- 11.5 Unwaith eto, syniadau bras iawn yw'r rhain o'r costau ychwanegol tebygol ar lefel Cymru, ac maent wedi'u seilio ar ragdybiaethau y byddai nifer y tai a drosglwyddwyd ar draws yr wyth Awdurdod Lleol a gafodd eu defnyddio yn yr ymarfer paru data yn debyg ar draws yr holl Awdurdodau Lleol. Fodd bynnag, mae hynny'n annhebygol.
- 11.6 Ond, mae'r amcangyfrifon hyn wedi'u seilio ar yr eiddo a werthwyd dan gynlluniau'r HIB a'r HIG ers 1997-98 yn unig. Ar lefel Cymru, roedd 73 y cant o'r holl werthiannau dan gynlluniau'r HIB a'r HIG wedi digwydd cyn y dyddiad hwnnw. Felly, mae'n debygol y gallai nifer yr eiddo a oedd yn trosglwyddo i'r sector rhentu preifat ac a oedd yn derbyn Lwfans Tai Lleol, a'r costau ychwanegol yn sgil hynny i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai, fod yn uwch o lawer.

12. I Gloi

- 12.1 Mae canlyniadau'r ymarfer paru, er eu bod wedi'u seilio ar sampl gyfyngedig o ddata ar gyfer wyth o'r 22 o Awdurdodau Lleol yng Nghymru dros bum mlynedd, yn dangos y gallai lefel trosglwyddo hen eiddo dan gynlluniau'r HIB a'r HIG i'r sector rhentu preifat a derbyn Lwfans Tai Lleol ar eu cyfer ledled Cymru, fod yn sylweddol. Maent hefyd yn dangos o ystyried y lefelau uwch o Lwfans Tai Lleol o'i gymharu â rhenti tai cymdeithasol cyfartalog, gallai'r costau ychwanegol i goffrau'r wlad o ran Budd-daliadau Tai fod yn sylweddol.
- 12.2 Ffactor ychwanegol sydd angen ei ystyried yw bod canlyniadau'r ymarfer paru hwn wedi'u seilio ar yr eiddo hwnnw a werthwyd drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG ers 1997, ar lefel Cymru, yn cynrychioli 27 y cant yn unig o'r holl eiddo a werthwyd ers cyflwyno deddfwriaeth yr Hawl i Brynu ym mis Hydref 1980. Byddai hynny'n dynodi y gallai lefel y trosglwyddiadau i'r sector rhentu preifat, ac unrhyw gostau ychwanegol o ran Budd-daliadau Tai, fod yn llawer uwch eto nag y mae'r canlyniadau hyn yn eu dangos, hyd yn oed, o ystyried lefelau is Lwfans Tai Lleol a Budd-daliadau Tai mewn blynyddoedd blaenorol.

13. Geirfa

Ardal Marchnad Rentu Eang (BRMA) – at ddibenion Lwfans Tai Lleol, mae Ardal Marchnad Rentu Eang yn ardal y gallai fod yn ymarferol i berson (neu yng nghyd-destun Rhenti Cyfeirio Lleol, denant yr annedd) ddisgwyl byw ynddi gan ystyried y cyfleusterau a'r gwasanaethau a phellter teithio o'r cyfleusterau a'r gwasanaethau hynny ac iddynt. Mae'r BRMA yn cynnwys eiddo preswyl o wahanol fathau i sicrhau bod cynrychiolaeth o'r rhenti y gallai bod yn ymarferol i landlord ei gael yn yr ardal honno.

Budd-dal Tai – Budd-dal cenedlaethol yw Budd-dal Tai i helpu pobl sydd ag incwm isel i dalu eu costau tai. Gall Budd-dal Tai dalu'r rhent cyfan, neu ran ohono, yn dibynnu ar incwm ac amgylchiadau tenantiaid unigol. Gall Budd-dal Tai helpu i dalu am rhent a rhai mathau o daliadau gwasanaeth, ond ni fydd yn talu am daliadau dŵr, costau am ofal neu gefnogaeth, a'r rhan fwyaf o daliadau gwresogi. Nid yw Budd-dal Tai yn talu am daliadau'r morgais.

Cyrff sy'n ymwneud â Throsglwyddo Stoc yn Wirfoddol ar Raddfa Fawr (Cyrff LSVT) - mae trosglwyddo stoc ar raddfa fawr yn golygu bod yr Awdurdod Lleol yn trosglwyddo perchentyaeth o'u stoc o dai, gyda chytundeb eu tenantiaid, i landlord cymdeithasol cofrestredig neu gymdeithas dai. Mae 11 o gyrff LSVT yng Nghymru.

Lwfans Tai Lleol - mae'r system ar gyfer y Lwfans Tai Lleol yn cynnig ffordd o weithio allan Budd-dal Tai i bobl sy'n rhentu gan landlord preifat. Mae'r Awdurdodau Lleol yn defnyddio cyfraddau Lwfans Tai Lleol wedi'u seilio ar faint yr aelwyd a'r ardal y mae person yn byw ynddi i gyfrifo swm y rhent y gellir ei dalu â'r Budd-dal Tai.

Swyddogion Rhenti Cymru – swyddog statudol sy'n gyfrifol am sicrhau bod yr wybodaeth am osod tai a gesglir yn cynrychioli'r amrediad llawn o renti'r farchnad ar gyfer eiddo tebyg y mae'r rhent wedi'i bennu ar ei gyfer, ac i gofnodi'r wybodaeth y maent wedi'u defnyddio yng nghronfa ddata Swyddogion Rhenti Cymru ar gyfer gwybodaeth am osod tai.

14. Gwybodaeth bellach

Gallwch weld gwybodaeth bellach ar werthu eiddo drwy gynlluniau'r HIB a'r HIG mewn datganiad ystadegol blynyddol drwy glicio ar y ddolen ganlynol:

<http://gov.wales/statistics-and-research/social-housing-sales/?skip=1&lang=cy>

Ceir data mwy manwl ar wefan More detailed data are available on the StatsCymru: <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Social-Housing-Sales>