



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Adolygiad o Bolisiau Perchentyaeth Cost Isel yng Nghymru



Dadansoddi ar gyfer Polisi

YMCHWIL GYMDEITHASOL
Y LLYWODRAETH

CSR

GOVERNMENT SOCIAL RESEARCH

Analysis for Policy



Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Uned Ymchwil a Gwybodaeth
Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Rhyd-y-Car
Merthyr Tudful CF48 1UZ

Ffôn: 01685 729131

E-bost: CC&A.ymchwil@cymru.gsi.gov.uk

Gwefan: www.cymru.gov.uk/cyfiawndercymdeithasolacadfywio

Cynnwys

	Tudalen
Cyflwyniad	1
Pennod 1 Perchentyaeth Cartref Cost Isel: y cyd-destun polisi	3
Pennod 2 Prisiau tai a chylch y farchnad tai	9
Pennod 3 Fforddioddeb a'r galw am Berchentyaeth Cost Isel	17
Pennod 4 Prisiau tai a chyflogau	27
Pennod 5 Morgeisiau a fforddioldeb	33
Pennod 6 Terfynau Uchaf Pris Prynu y cynllun Cymorth Prynu	39
Pennod 7 Cymorth Prynu: stoc a gwerthiant dilynol	49
Pennod 8 Y rhaglen Cymorth Prynu: symudiad o'r trefol i'r gwledig	55
Pennod 9 Nodweddion prynwyr Cymorth Prynu	63
Pennod 10 Cymorth Prynu a'r farchnad tai: targedu adnoddau prin	71
Pennod 11 Effaith yr Hawl i Brynu	77
Pennod 12 Canfyddiadau a Chasgliadau	83
Llyfryddiaeth	90
Atodiad 1 Adran o Cartrefi Gwell i Bobl Cymru	91
Atodiad 2 Y cynllun Cymorth Prynu a weithredir gan Gyngor Caerdydd	97
Atodiad 3 Gweithrediad Homebuy yn Lloegr	99

Cyflwyniad

Comisiynwyd y prosiect hwn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i adolygu gweithrediad ac effeithiau Perchentyaeth Cost Isel yng Nghymru, gyda ffocws neilltuol ar y Cynllun Cymorth Prynu, y prif gynllun sy'n gweithredu ar hyn o bryd.

Mae'r ymadrodd 'Perchentyaeth Cost Isel' yn cyfeirio'n benodol at gartrefi a brynwyd un ai ar lai na gwerth y farchnad agored (yn bennaf bryniadau gan denantiaid meddiannol ar ddisgownt, y rhan fwyaf o ddigon ohonynt drwy'r Hawl i Brynu), neu gyda rhyw fath o gymorth ariannol neu gymhorthdal (yn bennaf drwy gynllun blaenorol Rhanberchnogaeth a'r cynllun Cymorth Prynu cyfredol).

Mae'r prosiect wedi adolygu'r dystiolaeth ystadegol sydd ar gael ar gyfer y Cynllun Cymorth Prynu ei hunan ac ar gyfer y farchnad tai perchen-breswyliaeth ehangach; wedi cyfweld ag amrediad o awdurdodau lleol (sy'n gyfrifol am gyfeiriad strategol y rhaglen Cymorth Prynu) a chymdeithasau tai (sy'n gyfrifol am weinyddiaeth y cynllun Cymorth Prynu ym mhob ardal); ac wedi archwilio dros 250 o ffeiliau achos prynwyr unigol i ddadansoddi nodweddion y teuluoedd a gynorthwywyd i ddod yn berchen-breswylwyr drwy'r cynllun Cymorth Prynu.

Mae'r adroddiad yn dechrau drwy roi'r cefndir polisi cenedlaethol ar Berchentyaeth Cost Isel ac ar rôl y system cynllunio defnydd tir i sicrhau tai fforddiadwy.

Mae'r adroddiad wedyn yn adolygu'r newidiadau a ddigwyddodd yn y farchnad tai ehangach ers cyflwyno'r cynllun Cymorth Prynu yn 1995/96 ac yn neilltuol broblemau cynyddol fforddioldeb i brynwyr tro cyntaf a gafodd eu creu gan gynnydd na welwyd ei debyg mewn prisiau tai a ddigwyddodd mewn blynyddoedd diweddar.

Mae'r adroddiad wedyn yn dadansoddi nifer o agweddau allweddol y cynllun Cymorth Prynu, yn cynnwys gosod y terfyn pris prynu uchaf ar gyfer pob ardal awdurdod lleol; nifer y gwerthiannau dilynol o anheddau a brynwyd yn wreiddiol drwy'r Cynllun Cymorth Prynu; daearyddiaeth newidiol y Cynllun Cymorth Prynu a'r symudiad a ddigwyddodd o ardaloedd trefol i wledig; nodweddion prynwyr, yn cynnwys gwahaniaethau a ddigwyddodd dros y deng mlynedd diwethaf, ac sy'n bodoli rhwng ardaloedd trefol a gwledig; rôl y Cynllun Cymorth Prynu yn y farchnad tai ehangach a thargedu adnoddau prin y cynllun Cymorth Prynu.

Mae'r adroddiad yn adolygu effaith yr Hawl i Brynu, o ran y newidiadau a ddigwyddodd wrth newid maint a chyfansoddiad y stoc tai cyngor, a'r cyfyngiadau ar ailwerthu anheddau a brynwyd gan denantiaid meddiannol mewn llawer o ardaloedd gwledig.

Daw'r adroddiad i ben gyda chrynodeb o Ganfyddiadau Allweddol, ac mae'n dynodi nifer o feysydd ar gyfer datblygu polisi.

Mae atodiad yn amlinellu'r amrediad cyfredol o gynnyrch Perchentyaeth Cost Isel sy'n cael eu cynnig yn Lloegr ar hyn o bryd dan frand generig 'Homebuy'.

Pennod 1 - Perchentaeth Cost Isel: Y Cyd-destun Polisi

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn gosod y fframwaith polisi cenedlaethol y mae'n rhaid i bolisiau awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar gyfer Perchentaeth Cost Isel weithredu o'i fewn yn *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru* (2001).

Mae'r bennod hefyd yn amlinellu nodweddion allweddol y system cynllunio defnydd tir mewn darpariaeth tai fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys fframwaith cynllunio cyffredinol *Polisi Cynllunio Cymru* (2002), y newid dilynol yn y polisi ar dai yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS 01/2006), a'r ddwy ddogfen berthnasol Nodiadau Cyngor Technegol (TAN 1 a TAN 2, 2006).

Y Strategaeth Dai Genedlaethol

Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru* (2001) yn cyflwyno strategaeth tai Llywodraeth Cynulliad Cymru. Er hwylustod, caiff geiriad perthnasol Adran E, *Perchnogaeth Gynaliadwy*, ei atgynhyrchu fel Atodiad 1.

Mae'r Strategaeth yn gosod gweledigaeth strategol y Cynulliad ar gyfer tai yng Nghymru yn y termau:

'Rydyn ni eisiau i bawb yng Nghymru gael cyfle i fyw mewn tai fforddiadwy sydd o ansawdd da; a gallu dewis lle maent yn byw a phenderfynu ai prynu neu rentu ydy'r opsiwn gorau iddynt hwy a'u teuluoedd'.

a nododd:

'Mae amrywiaeth y tai yn y rhan fwyaf o ardaloedd Cymru yn golygu'n gyffredinol fod gan bobl yma fwy

o ddewis o dai i fodloni eu hanghenion na mewn mannau eraill yn y DU. Rydym eisiau hyrwyddo'r amrywiaeth hwn ymhellach drwy roi mynediad gwell i bobl at ddewis gwell o dai fforddiadwy sy'n bodloni eu hanghenion.'

Nododd y Strategaeth Dai Genedlaethol fod gan Gymru yn 2001 gyfran uwch o berchen-feddiannwyr, ar 72% o'r stoc, na Lloegr, gyda 68%, er i'r Strategaeth hefyd nodi y cafodd cyfran uwch o stoc perchen-feddiannwyr ei adeiladu cyn 1919 (37% o gymharu â 24% yn Lloegr), ac y byddai stoc hŷn angen yn gyfatebol mwy o fuddsoddiad i atal dirywiad a darfodiad parhaus.

Pwysleisiodd y Strategaeth Dai Genedlaethol rôl perchnogaeth cartref cost isel wrth hyrwyddo perchentaeth gynaliadwy:

'Rydym yn cydnabod cyfraniad perchnogaeth cost isel at amcanion polisi ehangach drwy alluogi opsiynau deiliadaeth fwy hyblyg a hyrwyddo cymunedau sawl deiliadaeth. Ein nod yw adolygu a datblygu cynlluniau perchnogaeth cost isel bresennol fel eu bod yn fwy perthnasol i strategaethau tai lleol.

Wrth fynd ar drywydd y nod hwn, ein bwriad yw cynyddu'r mynediad at y cynllun Cymorth Prynu er mwyn galluogi tenantiaid tai cymdeithasol presennol a darpar denantiaid i brynu eu cartref ar delerau Cymorth Prynu. Byddwn yn galluogi landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ail-brynu eiddo a werthwyd dan Cymorth Prynu fel bod modd iddynt barhau i fodloni anghenion lleol.'

4. Yn ychwanegol:

'Rhaid bod gan yr awdurdodau cynllunio bolisi ar safleoedd eithriedig gwledig er mwyn helpu i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fach (fel y diffinnir hynny'n lleol yn y cynllun datblygu) ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin â hwy, ac na fyddai, fel arall, yn cael ei ryddhau ar gyfer tai ar y farchnad agored. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd o'r fath ddiwallu anghenion pobl leol am byth .. Nid yw safleoedd eithriedig gwledig yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored.'

Mae TAN 2 yn awgrymu y gall tai fforddiadwy gael ei sicrhau am byth un ai drwy ymgyfraniad Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), neu drwy ddefnyddio amodau neu oblygiadau cynllunio lle darperir y tai fforddiadwy yn uniongyrchol gan ddatblygydd sector preifat.

Mae TAN 2 hefyd yn defnyddio 'rhaeadr feddiannaeth' er mwyn sicrhau fod tai fforddiadwy yn parhau i gael eu gosod, neu eu prynu, gan bobl gyda chysylltiad lleol, ac angen tai, heb achosi gohirio gormodol a cholled ariannol. Byddai'r 'rhaeadr feddiannaeth' yn ehangu un ai graddfa'r

cysylltiad lleol, yn unol ag amserlen a nodir, nes y dynodir defnyddiwr addas.

Casgliadau

Mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol gynhyrchu Strategaeth Tai ar gyfer eu hardal. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r Asesiadau Marchnad Tai Leol, bydd y Strategaeth Tai yn penderfynu ar yr angen am dai marchnad a fforddiadwy newydd yn yr ardal. Rhaid i bob awdurdod lleol wedyn ddynodi cyflenwad digonol o dir i ateb yr anghenion hynny, yn seiliedig ar ganlyniadau'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Rhaid i bob awdurdod lleol hefyd ddynodi'r safleoedd lle mae cyfran o dai fforddiadwy i gael ei sicrhau drwy'r system gynllunio.

Byddai ymagwedd weithgar at ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy ddefnyddio'r system cynllunio defnydd tir, yn cynnwys defnydd cytundebau A106, yn dod ag adnoddau ychwanegol i ddarpariaeth tai fforddiadwy, drwy ddefnyddio tir di-dâl neu ar ddisgownt, a byddai felly'n galluogi'r ddarpariaeth Grant Tai Cymdeithasol i fynd ymhellach.

Mae'r cydbwysedd o fewn y ddarpariaeth gyffredinol o dai fforddiadwy rhwng tai ar gyfer eu rhentu a thai ar werth yn fater i bob awdurdod lleol ei benderfynu yng nghyswllt ei Strategaeth Dai.

Pennod 2 - Prisiau tai a chylch y farchnad tai

Cyflwyniad

Mae unrhyw raglen i hyrwyddo ymestyn perchnogaeth drwy Berchentaeth Cost Isel yn digwydd yn sefyllfa'r farchnad tai a'i effaith ar brisiau tai a fforddiadwyedd.

Ers cyflwyno Cymorth Prynu yn 1995/96, mae'r farchnad tai yng Nghymru wedi gweld twf cyflym na welwyd ei debyg o ran maint a pharhad, gyda chynnydd prisiau yn cyflymu yn neilltuol ar ôl 2001/02.

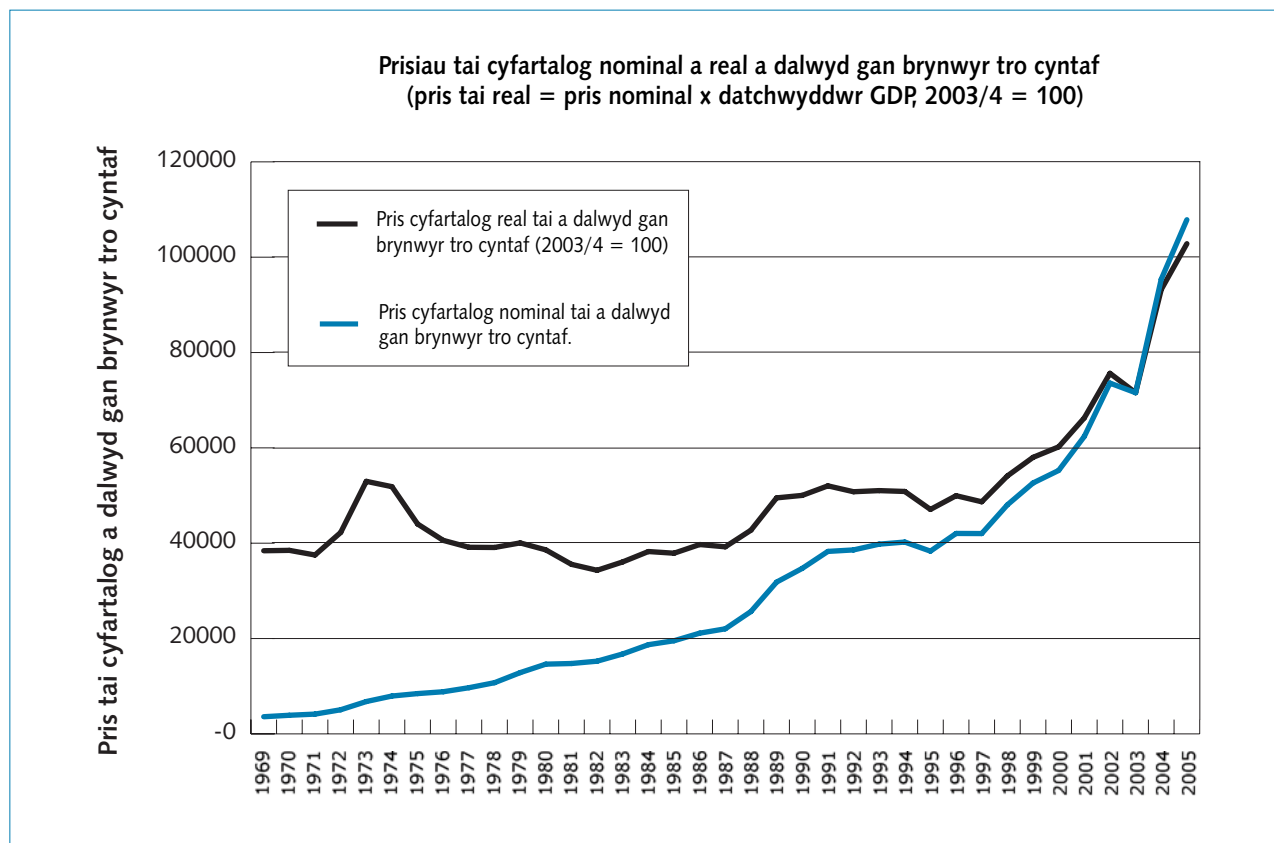
Mae'r bennod hon yn nodi'r ffeithiau cefndir am y farchnad tai a phrisiau tai, y twf cyflym a'r cwmp ym mhrisiau tai a ddigwyddodd dros y pymtheg mlynedd ar hugain ddiwethaf, ac yn dadansoddi 'effaith ton' cynnydd (a chwymp) prisiau yn ymestyn ar i allan o Lundain, ar draws rhanbarthau Lloegr, i Gymru.

Cylch y farchnad tai

Mae'n amlwg fod rhaglen sy'n anelu i gynorthwyo prynwyr ymylol i ddod yn berchen-breswylwyr drwy eu galluogi i brynu ar lai na phris llawn y farchnad yn dibynnu ar newidiadau ym mhrisiau llawn y farchnad. Ers cyflwyno Cymorth Prynu yn 1995/96, aeth prisiau tai yng Nghymru drwy gafn un cylch tai, ac yn awr maent yn agosáu at y brig ar y cylch nesaf.

Mae bodolaeth cylch yn y farchnad tai perchen-feddianwyr yn hysbys iawn, ac mae'r ffigur islaw yn dangos y prisiau nominal a real cyfartalog a dalwyd gan brynwyr tro cyntaf yng Nghymru rhwng 1969 a 2005.

Ffigur 1



Mae'r ffigur yn dangos nifer o nodweddion:

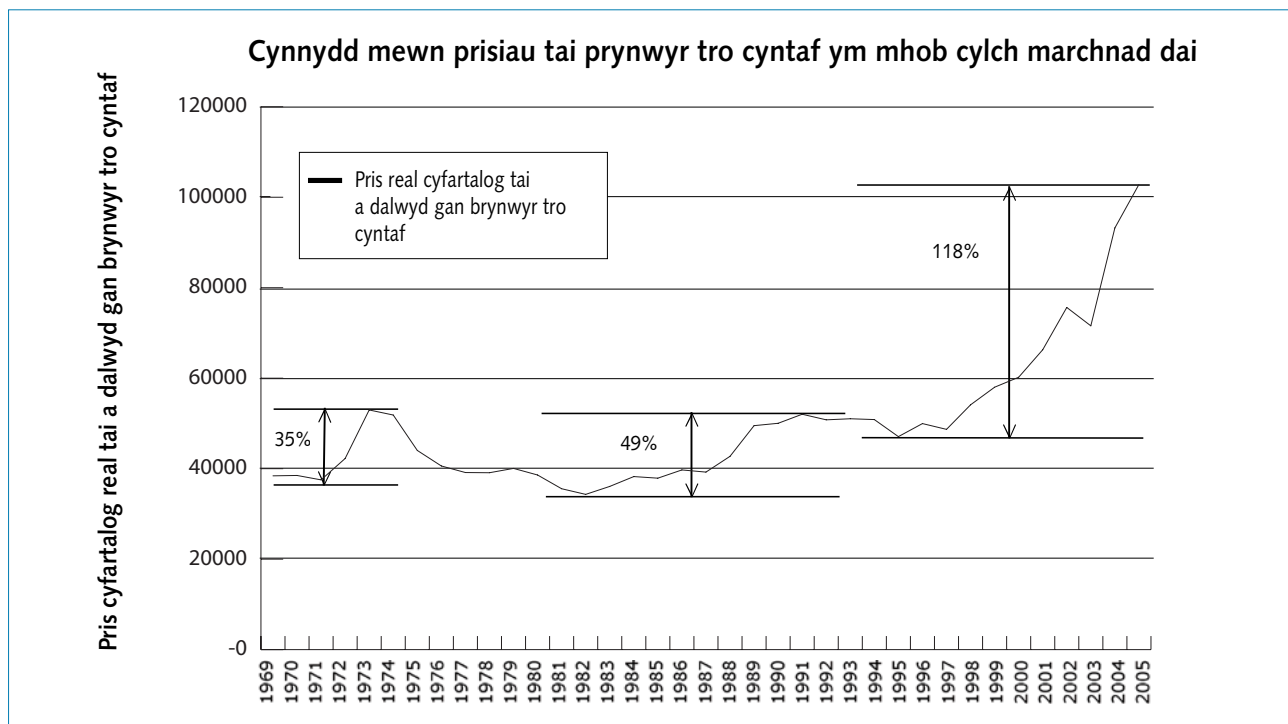
- Effeithiau chwyddiant prisiau yn ystod y 1970au a'r 1980au: cynyddodd prisiau nominal o £3,595 yn 1969 i £22,038 erbyn 1987, cynnydd o 613%. Dros yr un cyfnod, fodd bynnag, roedd prisiau real tai wedi aros bron yn eu hunfan ar gyfwerth £38,416 yn 1969 a £39,240 yn 1987.
- Yna fe wnaeth prisiau nominal bron ddyblu o £22,038 yn 1987 i £42,022 yn 1997, cynnydd o 91%, er mewn termau gwirioneddol digwyddodd y prif gynnydd yn y ddwy flynedd gyntaf,

gyda phrisiau real yn codi i gyfartaledd o £49,508 erbyn 1989, ac yn codi a gostwng ar wastad i £48,689 erbyn 1997.

- Mae prisiau nominal a phrisiau real fel ei gilydd wedi dangos cynnydd serth iawn ers 1997, gyda phrisiau nominal wedi codi ddwy a hanner o weithiau i £107,857 erbyn 2005, tra bo prisiau real wedi mwy na dyblu i £102,832, cynnydd o 211%.

Mae'r ffigur islaw yn dangos maint y cynnydd mewn prisiau real a ddigwyddodd yn nhri phrif gylch y farchnad tai ers diwedd y 1960au.

Ffigur 2



Cyflwynwyd y cynllun Cymorth Prynu yn 1995/96 ar bwynt isel yng nghylch y farchnad tai, ac mae'n parhau i gael ei gynnig ar y pwynt uchel cyfredol.

Mae bodolaeth 'effaith ton' yng nghylch y farchnad tai hefyd yn gyfarwydd. Mae prisiau'n dechrau cynyddu yn Llundain, gan ymestyn ar i allan drwy Dde Ddwyrain Lloegr, De Orllewin Lloegr ac East Anglia, yna'n cyrraedd Gorllewin a Dwyrain y Midlands ac yn olaf yn

ymestyn i Ogledd Orllewin Lloegr, Swydd Efrog a Glannau Humber a Gogledd Lloegr. Wrth i'r cylch droi, mae'r gyfradd cynnydd yn llacio yn gyntaf yn Llundain ac wedyn yn ymestyn mewn patrwm tebyg ar draws y wlad.

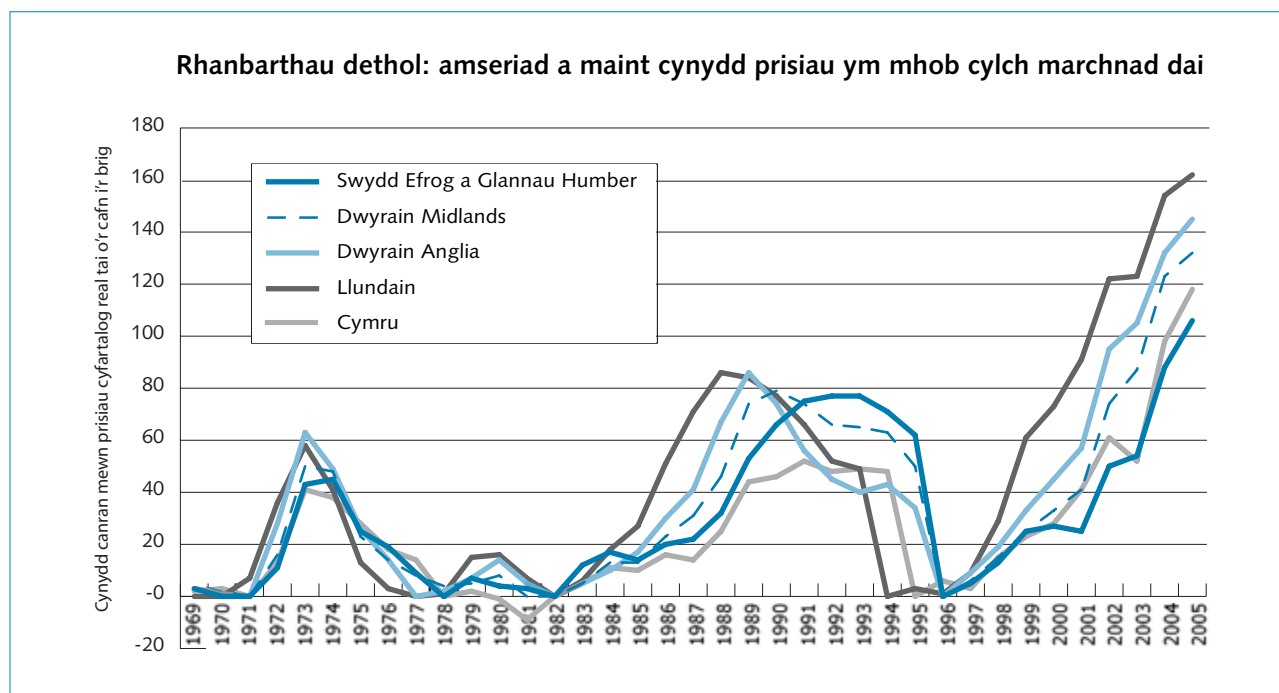
Gall hyn arwain at i brisiau barhau i gynyddu mewn rhanbarthau ymylol ar adeg pan fo gostyngiadau pris eisoes yn cael eu profi yn Llundain a rhanbarthau deheuol Lloegr. Yn y cynnydd cyflym mewn

prisiau tai ar ddiwedd y 1980au, y cylch cyflawn diwethaf, cyrhaeddodd prisiau eu brig yn Llundain yn 1988 ac wedyn ostwng o 1989 i gyrraedd eu hisafbwynt yn 1994, ond yng Ngogledd Lloegr, ni chyrhaeddodd prisiau eu brig hyd 1993, a dilynwyd hynny

gan ostyngiad llawer cyflymach i isafbwynt yn 1995.

Mae'r ffigur islaw yn dangos patrwm cynnydd mewn prisiau tai ym mhob cylch o'r farchnad tai ers 1969, ar gyfer pedwar rhanbarth yn Lloegr a Chymru.

Ffigur 3



Dengys y ffigur i bob rhanbarth brofi brig a gostyniad fwy neu lai ar yr un pryd mewn prisiau tai yn y cylch prisiau tai ar ddechrau'r 1970au. Yng nghylch prisiau tai diwedd y 1980au, daw'r 'effaith ton' yn amlwg eto ac ymddengys hyn i fod yn nodwedd barhaus o'r cylch prisiau tai cyfredol, yn dechrau yn niwedd y 1990au.

Dengys y ffigur hefyd y graddau yr oedd prisiau tai real yng Nghymru yn is ddechrau'r 1980au: £34,316 oedd pris cyfartalog real tai a dalwyd gan brynwyr tro cyntaf yn 1982, neu ddim ond 89% o'r pris tai cyfartalog real yn 1969.

Dengys y ffigur hefyd tra bod prisiau wedi adfer yng Nghymru o 1983, fod y brig a gyrhaeddwyd rhwng 1989 a 1994 yn sylweddol is nag yn unrhyw ranbarth yn Lloegr. O gymharu, yn y cylch presennol o gynnydd prisiau, ymddengys fod Cymru wedi integreiddio'n agosach gyda'r farchnad tai gyffredinol.

Mae 'effaith ton' tebyg i'w weld o fewn Cymru, gyda chynnydd prisiau yn cychwyn yng Nghaerdydd a Sir Fynwy, ymestyn drwy ardaloedd trefol yn y de a'r dwyrain, cyn cyrraedd ardaloedd y cymoedd ac ardaloedd gwledig maes o law.

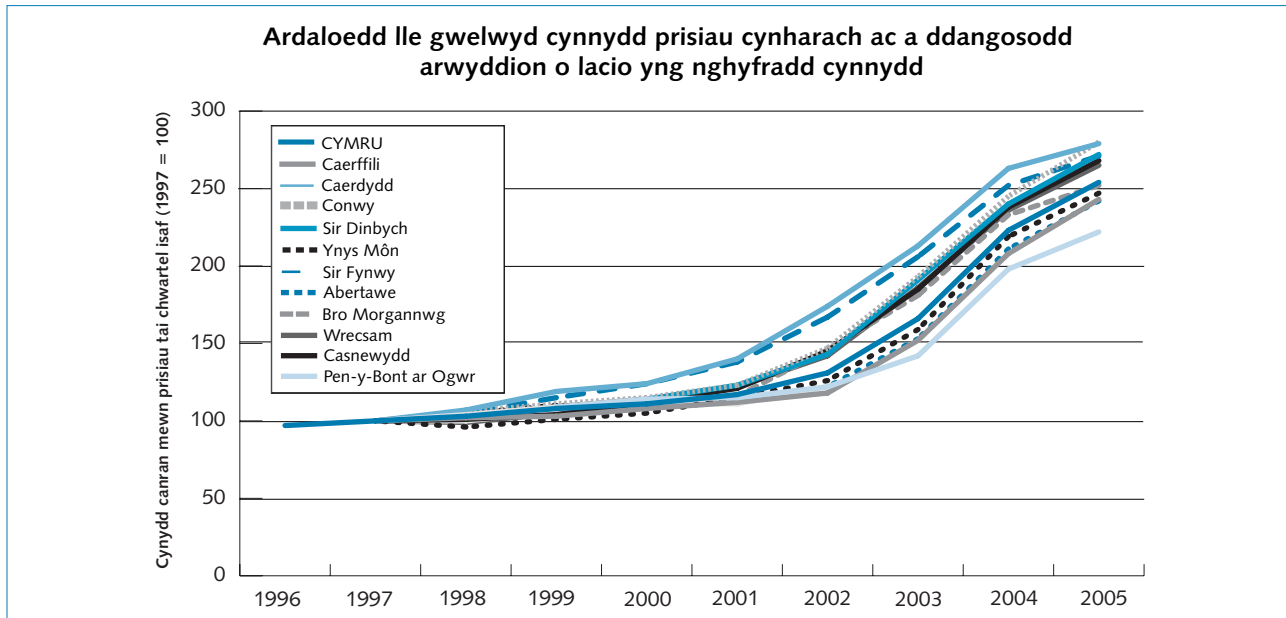
Dengys y ffigur islaw yr awdurdodau lleol hynny lle ymddengys bod y gyfradd o gynnydd prisiau i fod wedi cychwyn ynghynt, a lle'r oedd y gyfradd cynnydd prisiau wedi dechrau dangos arwyddion o lacio.

Caerdydd a Sir Fynwy ddangosodd yr arwyddion cynharaf o gynnydd mewn prisiau, gan ddod yn wahanol i'r patrwm cyffredin mor gynnar â 1998, gyda chyfradd y cynnydd yn codi'n gynt o 2000 ac yn neilltuoel o 2001. Mewn grŵp pellach o dair ardal, Caerdydd, Bro Morgannwg a Wrecsam, dechreuodd prisiau gynyddu'n sydyn yn 2001, tra mewn grŵp pellach

o bedair ardal, Caerffili, Pen-y-bont ar Ogwr, Abertawe ac Ynys Môn, ni wnaeth cynnydd prisiau gyflymu hyd 2002.

Fodd bynnag, llaciodd cyfradd cynnydd prisiau ym mhob un o'r un ar ddeg ardal o 2004.

Ffigur 4

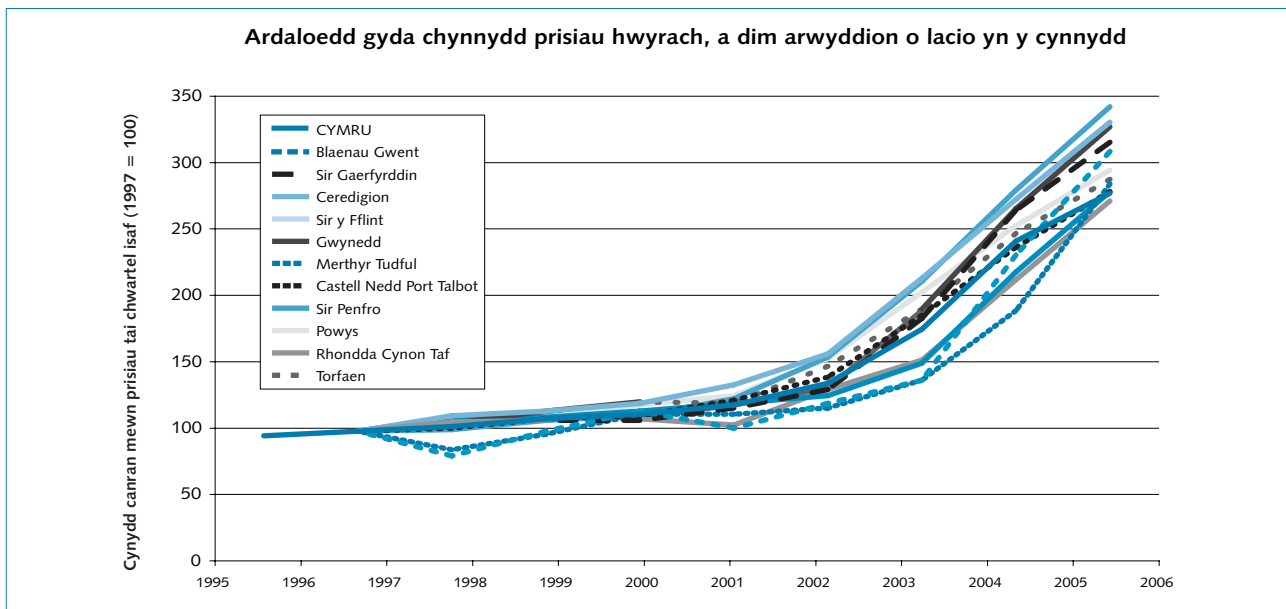


Dengys y ffigurau islaw yr awdurdodau lleol hynny lle ymddengys fod y gyfradd o gynnydd prisiau wedi dechrau yn hwyrach, a lle nad yw'r gyfradd cynnydd prisiau wedi dechrau dangos arwyddion o lacio eto.

Mae'r ardaloedd hyn yn disgyn yn ddau grŵp clir. Y cyntaf yw pum ardal wledig Powys, Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro, lle dechreuodd

prisiau gynyddu yn 2001, a chodi'n gyflym o 2002. Yr ail yw pedair ardal drefol Merthyr Tudful, Rhondda Cynon Taf, Castell-nedd Port Talbot a Blaenau Gwent. Yn yr ardaloedd hyn, dechreuodd prisiau gynyddu yn 2001, ond ni wnaethant gynyddu'n gyflym hyd 2003. Ym mhob un o'r deg ardal, yn cynnwys categori canolradd Sir y Fflint, nid oes unrhyw lacio i'w weld yng nghyfradd y cynnydd prisiau hyd yma.

Ffigur 5



Mae'r mapiau islaw yn dangos maint y newid a ddigwyddodd. Dengys y mapiau bris cyfartalog tai teras a werthwyd ym mhob sector cod post (tua 3,000 o gyfeiriadau post). Cafodd pob map ei liwio'n defnyddio'r un lliwiau ar gyfer pob ystod prisiau, ac mae maint y newid dros y deng mlynedd diwethaf yn amlwg.

Ym Map 1, yn 1996, mae'r rhan fwyaf o'r wlad wedi ei liwio'n las, gan nodi prisiau cyfartalog dan £45,000. Mae'r ardaloedd mewn gwyrdd, sy'n dangos prisiau cyfartalog rhwng £55,000 a £65,000 wedi'u cyfyngu i raddau helaeth i ardaloedd ar hyd y ffin gyda Lloegr, ac ardaloedd arfordirol prydferth. Mae prisiau uwch £65,000 wedi eu cyfyngu i rannau gwledig Bro Morgannwg, er bod newidiadau i ffiniau codau post ar ôl 1996 yn golygu na fedrir mapio data ar gyfer Caerdydd, Casnewydd a Sir Fynwy.

Ym Map 2, yn defnyddio'r un cynllun lliwiau, mae'r darlun yn dechrau newid. Mae'r ardal las, gyda phrisiau cyfartalog dan £45,000 wedi crebachu i ardal o'r Cymoedd i Lanelli, adran ganolog Powys a band gogleddol o Sir Ddinbych drwy Wynedd i Ynys Môn. Mae'r ardaloedd gwyrdd a melyn, gyda phrisiau dan £100,000, yn ymestyn i'r gorllewin o Sir Fynwy, o amgylch Caerdydd, ac yn ymddangos yn Sir y Fflint a'r ardaloedd arfordirol dan fwy o bwysau yn cynnwys Conwy, Biwmares, Llŷn, Aberystwyth, Aberteifi a gogledd sir Benfro. Mae prisiau o dros £100,00 am dŷ teras wedi'u cyfyngu i Gaerdydd ac ardaloedd o amgylch Y Bontfaen a Saundersfoot.

Ym Map 3, eto'n defnyddio'r un cynllun lliwiau, mae'r darlun wedi'i drawsnewid. Mae tai teras dan £65,000 yn awr wedi'u cyfyngu i rannau uchaf y Cymoedd. Ar draws y rhan fwyaf o Gymru wledig, mae tai teras yn awr wedi'u priso rhwng £75,000 a £125,000. Mae prisiau cyfartalog o fwy na £150,000 i'w gweld yn Sir Fynwy ac ar hyd y Gororau, ac yn Sir y Fflint a'r ardaloedd arfordirol dan fwy o bwysau yn cynnwys Conwy, Biwmares, Llŷn, Aberystwyth, Aberteifi a gogledd sir Benfro. Mae prisiau dros £200,000 am dŷ teras wedi ymddangos yng Nghaerdydd, a llond dwrn o ardaloedd megis Dyffryn Clwyd, Aberdyfi, Abergwaun, Dinbych-y-pysgod ac o amgylch y Bontfaen.

Casgliadau

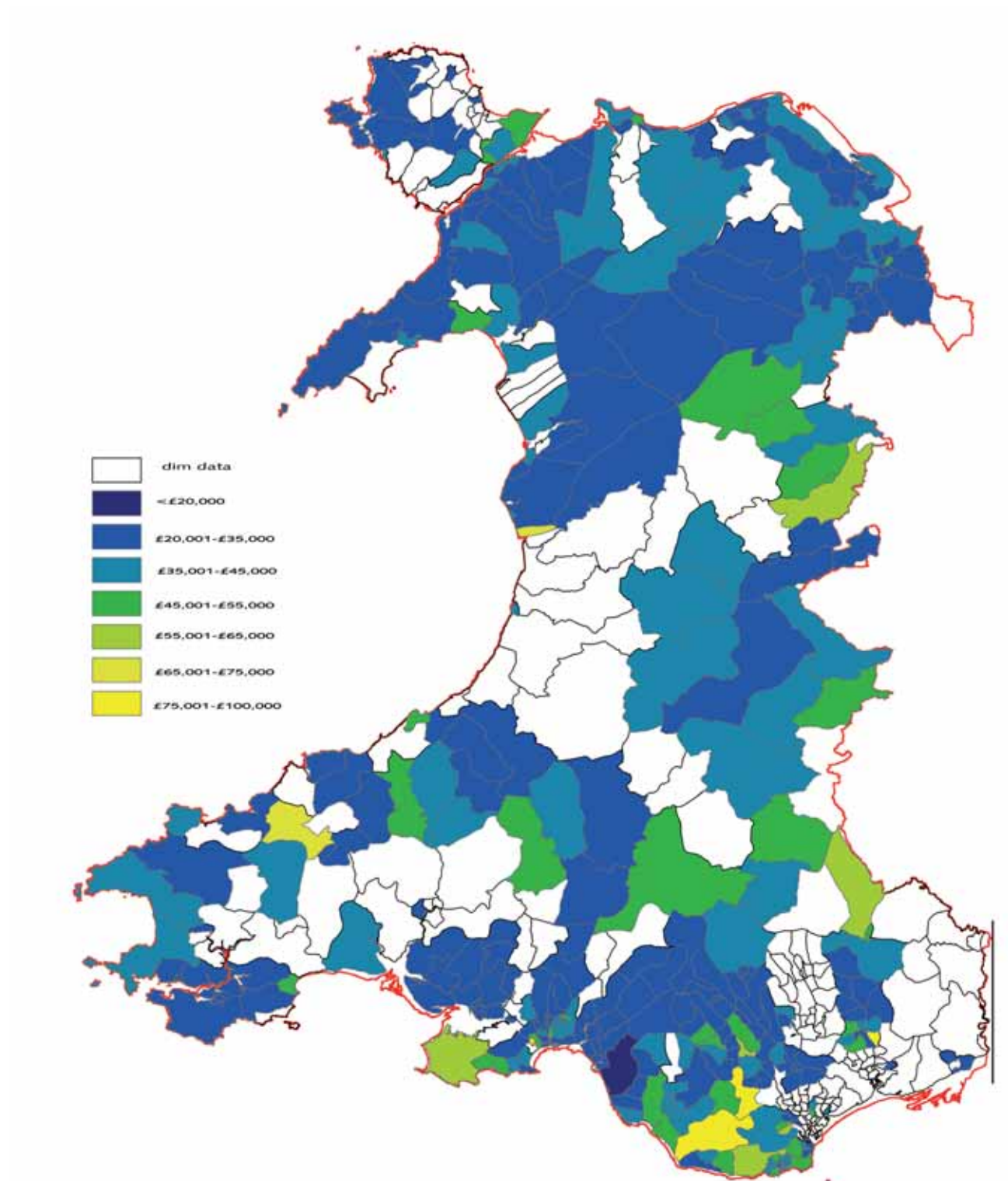
Pan gyflwynwyd Cymorth Prynu yn 1995/96, roedd ar gyfnod pan oedd prisiau yn neilltuol o isel yng nghyswllt incwm. Bwriedid yn wreiddiol i'r rhaglen Cymorth Prynu fod yn fodd o ymestyn perchen-feddiannaeth i adrannau ehangach o bobl na fedrai yn flaenorol fforddio prynu ar y farchnad agored.

Roedd perchentaeth cost isel, yn yr ystyr cyffredin o allu pobl ar incwm cymharol gynnil i fedru fforddio prynu tŷ ar y farchnad agored, yn rhesymol hygyrch yn y rhan fwyaf o rannau o Gymru. Ym mhob ardal heblaw'r rhai drutaf un, medrid prynu tai teras am lai na £45,000.

Roedd y farchnad tai wedi ei thrawsnewid erbyn 2005. Roedd yr unig ardaloedd lle medrid prynu tŷ teras am lai £65,000 wedi'u cyfyngu i rannau uchaf y Cymoedd, tra bod prisiau o fwy na £150,000 a hyd yn oed £200,000 wedi dod yn arferol yn yr ardaloedd mwyaf poblogaidd.

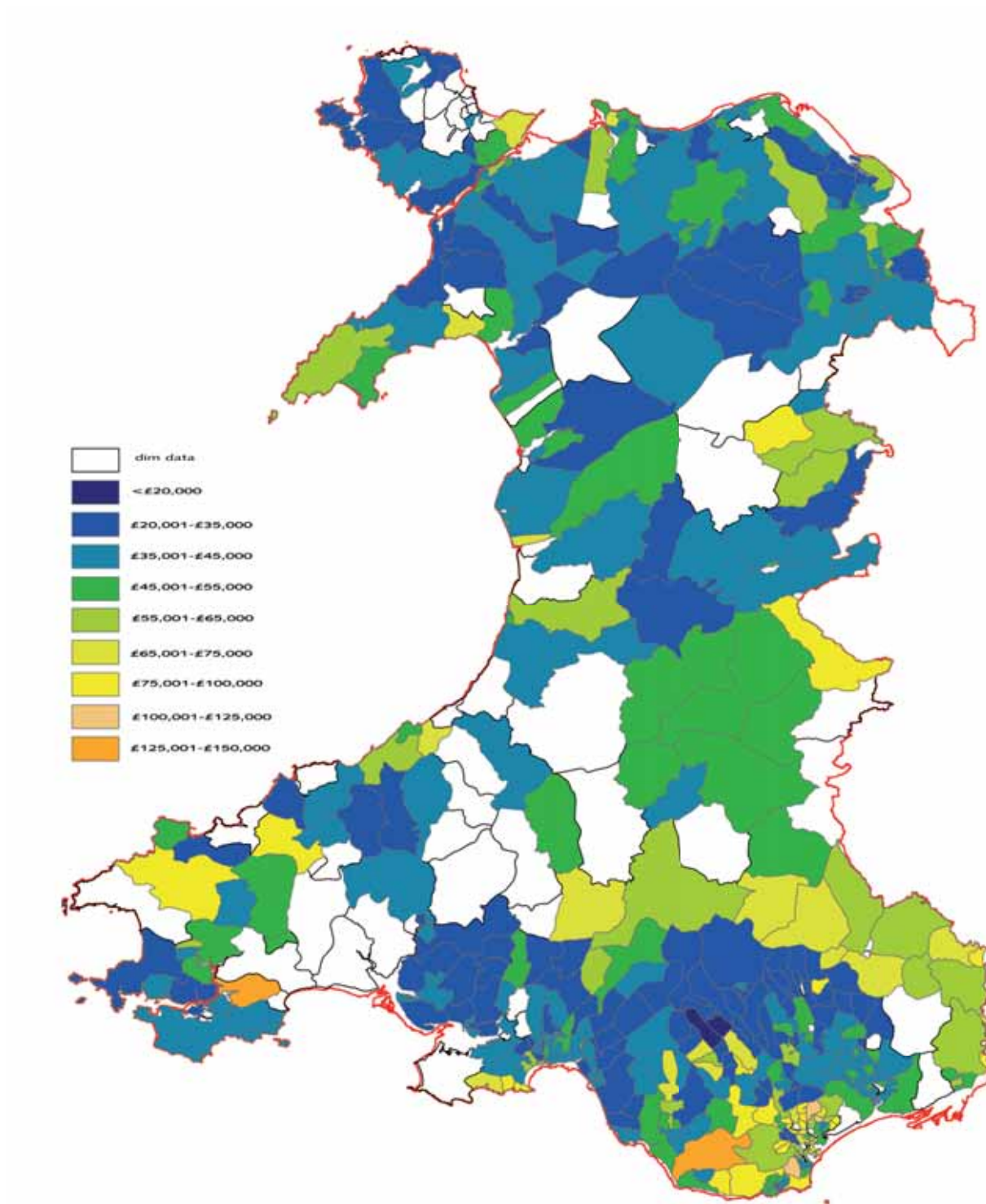
MAP 1

Prisiau tai (teras) ar gyfartaledd 1996



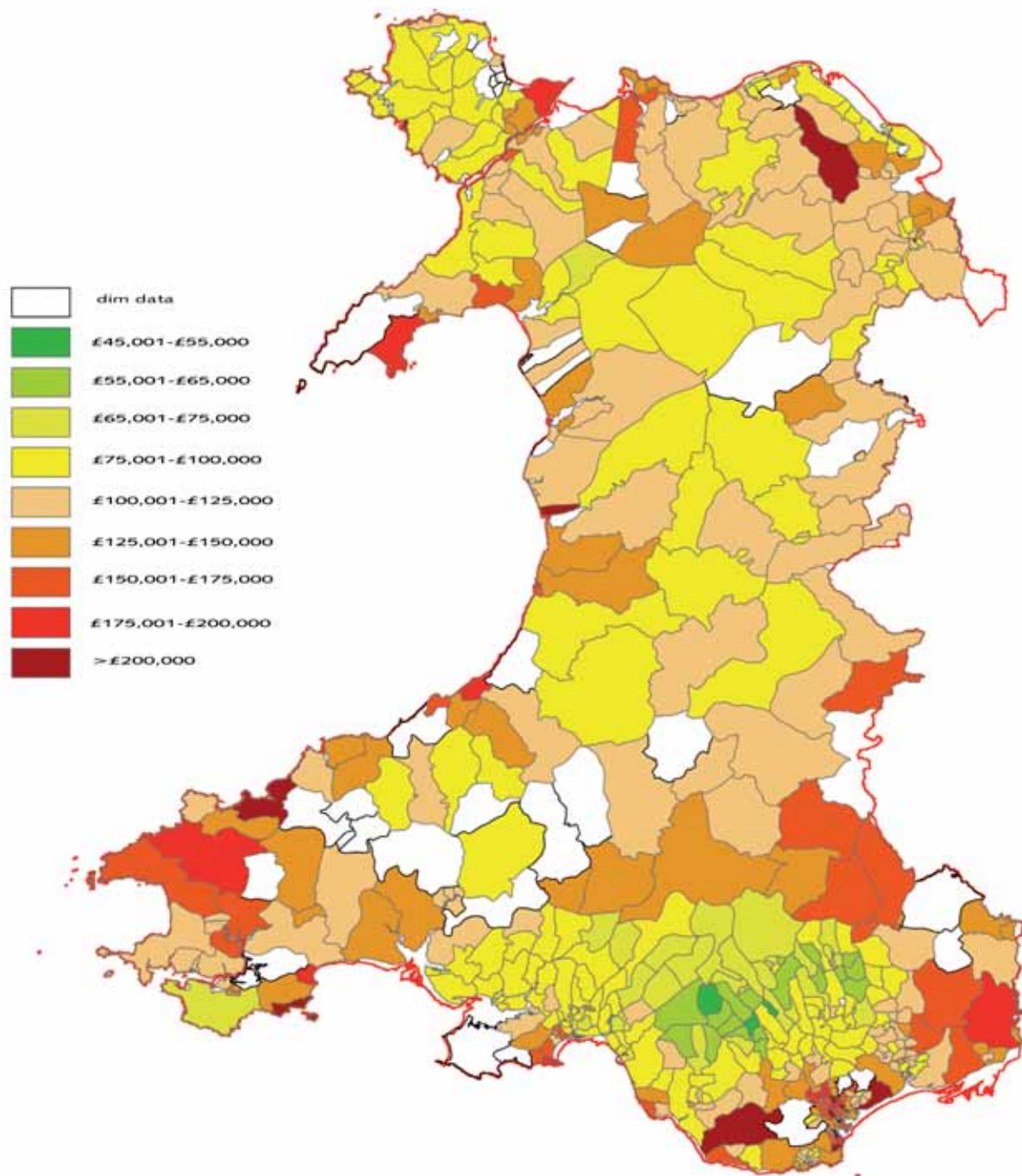
MAP 2

Prisiau tai (teras) ar gyfartaledd 2000



MAP 3

Prisiau tai (terras) ar gyfartaledd 2005



Pennod 3 - Fforddioldeb a'r galw am Berchentyaeth Cost Isel

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn edrych ar fforddioldeb perchentyaeth. Er hwylustod i ddarllenwyr, mae'r bennod yn rhoi canfyddiadau ymchwil gan yr Athro Steve Wilcox o Brifysgol Caerefrog, a edrychodd ar y berthynas rhwng enillion a phrisiau tai ym mhob ardal awdurdod lleol ym Mhrydain Fawr.

Fforddioldeb, prisiau tai ac enillion

Mae astudiaeth ddiweddar ar fforddioldeb gan Steve Wilcox ar gyfer Sefydliad Joseph Rowntree³, yn adeiladu ar waith cynharach⁴, wedi rhoi amcangyfrifon ar gyfer pob ardal awdurdod lleol, o'r gymhareb o enillion cyfartalog i brisiau tai cyfartalog am anheddau dwy a thair ystafell wely; nifer yr aelwydydd sydd yn y farchnad tai 'ganolradd', ar ymylon fforddioldeb; a'r incwm aelwyd sydd ei angen gan aelwydydd gydag un enillydd cyflog neu gyda mwy nag un enillydd cyflog i fedru fforddio prynu tŷ yn negradd isaf neu chwarterl isaf prisiau tai.

Mae'r adran hon yn crynhoi canfyddiadau Wilcox, ac yn atgynhyrchu ei dablau ar gyfer ardaloedd lleol Cymru er hwylustod.

Mae dadansoddiad Wilcox o gymarebau fforddioldeb yn cymharu incwm aelwyd aelwydydd lle mae 'person cynrychioladol yr aelwyd' rhwng 20 a 39 oed, yr ystod oedran mwyaf tebygol ar gyfer prynwyr tro cyntaf, gyda chost gyfartalog (gymedrig) anheddau dwy a thair ystafell wely.

I raddau felly, mae'r dadansoddiad yn cymharu union enillion cyfartalog gyda dyheadau yn y farchnad tai. Medrid disgwyl i brynwyr tro cyntaf brynu anheddau un llofft i ddechrau (lle mae cyflenwad o 'fflatiau' neu 'dai dechrau'), gan symud i fyny'r farchnad i annedd maint teulu yn ddiweddarach. Bydd pris cyfartalog anheddau dwy a thair ystafell wely hefyd yn adlewyrchu'r holl farchnad tai a bydd yn cynnwys anheddau drutach megis tai ar wahân, neu leoliadau mwy poblogaidd, sydd allan o gyrraedd prynwyr tro cyntaf.

3 *Affordability and the intermediate housing market: local measures for all local authority areas in Great Britain*, Sefydliad Joseph Rowntree, 2005.

4 *Home ownership affordability in Wales*, Canolfan Polisi Tai, Prifysgol Caerefrog, 2004; a *Can work - can't buy: local measures of the ability of working households to become home owners*, Sefydliad Joseph Rowntree, 2003.

Tabl 1: Cymarebau prisiau tai i incwm yn ôl awdurdodau lleol, 2004

	Nifer aelwydydd gweithio	Enillion cyfartalog aelwyd (£)	Prisiau tai cyfartalog (£)	Cymarebau prisiau tai i incwm
Abertawe	20,577	25,701	104,073	4.05
Blaenau Gwent	7,810	25,213	66,939	2.65
Bro Morgannwg	11,199	30,908	138,019	4.47
Caerdydd	35,007	30,842	142,773	4.63
Caerffili	17,452	25,616	90,508	3.53
Casnewydd	14,211	27,547	110,588	4.01
Castell-nedd Port Talbot	12,024	25,724	77,168	3.0
Ceredigion	5,968	22,626	128,175	5.66
Conwy	5,596	30,765	126,314	4.11
Gwynedd	8,601	21,735	111,536	5.13
Merthyr Tudful	5,534	29,259	65,251	2.23
Pen-y-bont ar Ogwr	14,327	27,582	98,708	3.58
Powys	11,447	23,598	115,200	4.88
Rhondda Cynon Taf	23,834	26,466	78,354	2.96
Sir Caerfyrddin	14,968	27,195	95,079	3.5
Sir Ddinbych	7,693	27,128	108,821	4.01
Sir Fynwy	9,614	30,184	147,084	4.87
Sir Penfro	9,701	21,682	120,524	5.56
Sir y Fflint	14,623	27,492	111,865	4.07
Torfaen	7,505	29,777	92,435	3.1
Wrecsam	9,535	25,716	104,474	4.06
Ynys Môn	4,527	24,181	102,394	4.23
Cymru	271,253	27,039	107,864	3.99

Ffynhonnell: atgynhyrchwyd o Wilcox, 2005

Mae'r gymhareb pris tai cyfartalog i incwm ar gyfer Cymru, ar 3.99, ychydig yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr yn ei chyfanrwydd ar 4.13, neu ar gyfer Lloegr yn 4.2. Fodd bynnag, mae Cymru'n dangos amrediad neilltuol o lydan o gymarebau fforddioldeb rhwng yr ardaloedd lleiaf fforddiadwy a'r ardaloedd mwyaf fforddiadwy. Mae'r gymhareb pris tai i incwm uchaf yng Ngheredigion ar 5.66 ac yn Sir Benfro ar 5.56. Mae'r ddwy gymhareb yn y 30 cymhareb uchaf ymysg yr holl awdurdodau lleol ym Mhrydain Fawr. O gymharu, mae'r cymarebau isaf

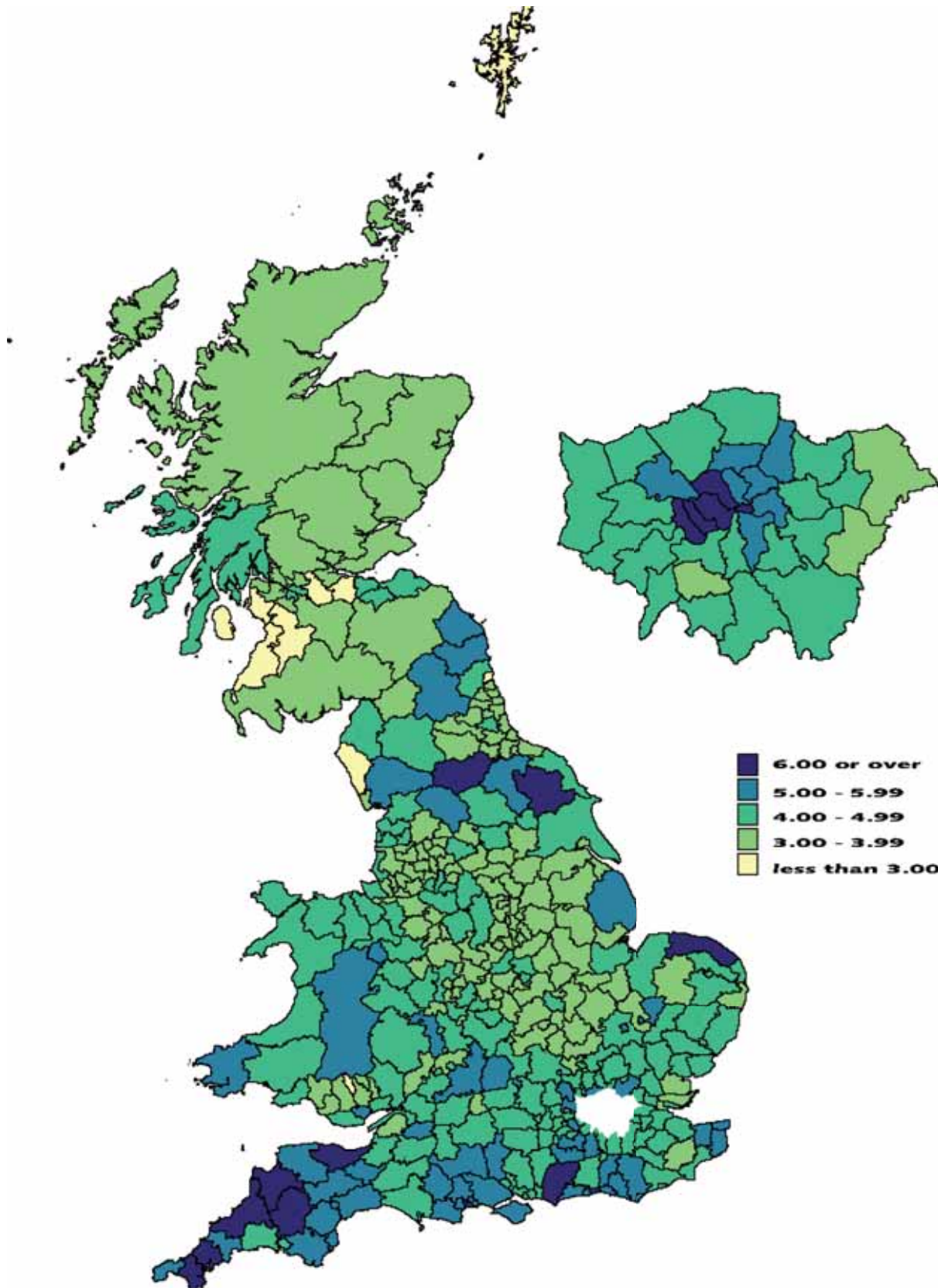
(mwyaf fforddiadwy) yng Nghymru ym Merthyr Tudful ar 2.23 ac ym Mlaenau Gwent ar 2.65.

Mae'r gymhareb fforddioldeb yng Ngheredigion 2.5 gwaith uwch nag ym Merthyr Tudful. Yn Lloegr, yr unig ranbarth sydd â gwasgariad tebyg yw'r Gogledd Orllewin, lle mae gan leoliad poblogaidd De Lakeland gymhareb fforddiadwy o 5.32, neu 2.8 gwaith hynny yn ardal gyfagos Copeland, sydd â chymhareb fforddioldeb neilltuol o isel o 1.91, yr isaf ymhlith unrhyw awdurdod lleol ym Mhrydain Fawr.

Mae'r map islaw yn dangos y cymarebau prisiau tai i incwm ar gyfer pob awdurdod lleol ym Mhrydain Fawr.

MAP 4

Cymarebau incwm i brisiau tai, 2004, ar gyfer pob awdurdod lleol ym Mhrydain Fawr



Dengys y map fod y problemau dwysaf o fforddioldeb yn nhair sir orllewinol wledig Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro, yn ganlyniad cyfuniad o gyflogau lleol isel a phrisiau tai uchel.

Yn y dadansoddiad o faint y farchnad tai 'ganolog', gwneir amcangyfrifon am gyfanswm nifer yr aelwydydd mewn gwaith, o bob oedran, mewn tri chategori:

- Y rhai **na fedrai fforddio** rhenti yn y sector tai cymdeithasol heb Fudd-dal Tai ac **na fedrai fforddio prynu** yn negradd isaf y farchnad.
- Y rhai a **fedrai fforddio** rhentu yn y sector tai cymdeithasol heb Fudd-dal Tai, ond **na fedrai fforddio** prynu yn negradd isaf y farchnad.
- Y rhai a **fedrai fforddio** rhentu yn y sector tai cymdeithasol heb Fudd-dal Tai, a fedrai fforddio prynu yn negradd isaf y farchnad, ond **na fedrai fforddio** prynu'r anheddau chwarterl isaf yn y farchnad.

Gyda'i gilydd, caiff y tri chategori ei diffinio fel sefydlu'r farchnad tai 'ganolradd'.

Mae'r dadansoddiad yn tybio lluosydd incwm o 3.75 ar gyfer enillydd sengl a 3.25 ar gyfer enillwyr lluosog, ac ernes o 18% (yr ernes gyfartalog a wnaed gan brynwyr tro cyntaf dros y deng mlynedd diwethaf).

Un o nodweddion aelwydydd a gynorthwyir gan Cymorth Prynu yw mai ychydig iawn sydd ag unrhyw ernes o'u hadnoddau eu hunain.

Dengys y tabl gyferbyn na fedrai dros draean (36.7%) holl aelwydydd yng Nghymru fforddio prynu cartref y tu allan i 10% isaf y prisiau yn yr ardal y maent yn byw ynddi ar lefel prisiau tai 2004 (a chynyddodd prisiau tai ymhellach yn 2005 ledled Cymru). Ni fedrai bron chwarter (23.5%) fforddio prynu tŷ o gwbl, ac ni fedrai ychydig dan un mewn deg (8.7%) o aelwydydd gweithio fforddio'r rhent cyfartalog mewn tai cymdeithasol, a byddent yn ddibynnol ar Fudd-dal Tai. Mae'r cydrannau uchel o aelwydydd gweithio sy'n dibynnu ar Fudd-dal Tai yng Ngwynedd, a'r traean (34.3) o aelwydydd gweithio yng Ngheredigion a hefyd yn Sir Fynwy na fedrai fforddio prynu tŷ yn neilltuol o amlwg.

Tabl 2: Canran pob aelwyd weithio mewn marchnadoedd tai canolradd

	Canran aelwydydd gweithio			
	(A) % aelwydydd mewn gwaith, ar fudd-dal tai, ac yn methu fforddio'r degradd isaf	(B) % o aelwydydd mewn gwaith, heb fod ar fudd-dal tai ond yn methu fforddio'r degradd isaf	(C) % aelwydydd mewn gwaith, a all fforddio'r degradd isaf, ond dim fforddio'r chwartel isaf	Cyfanswm marchnad tai canolog (A+B+C)
Abertawe	11.2	13.5	11.9	36.6
Blaenau Gwent	7.4	0.5	6.3	14.2
Bro Morgannwg	5.9	27.4	14.3	47.6
Caerdydd	8.8	26.6	19.1	54.6
Caerffili	7.2	6.9	12.0	26.1
Casnewydd	10.6	16.5	13.7	40.8
Castell-nedd Port Talbot	8.8	0.7	11.1	20.6
Ceredigion	8.8	34.3	14.7	57.8
Conwy	6.9	21.2	10.7	38.8
Gwynedd	20.1	15.2	12.6	47.9
Merthyr Tudful	5.7	1.4	6.7	13.7
Pen-y-bont ar Ogwr	6.6	12.7	12.3	31.6
Powys	8.3	18.8	15.0	42.1
Rhondda Cynon Taf	6.3	2.2	7.7	16.2
Sir Caerfyrddin	8.4	9.3	12.9	30.7
Sir Ddinbych	7.3	15.9	16.4	39.6
Sir Fynwy	8.1	34.3	8.8	51.2
Sir Penfro	16.3	19.4	18.2	53.8
Sir y Fflint	9.1	16.7	15.2	41
Torfaen	2.3	6.5	11.6	20.4
Wreccsam	10.3	12.7	12.9	35.8
Ynys Môn	6.6	7.5	18.2	32.2
Cymru	8.7	14.8	13.2	36.7

Ffynhonnell: Atodlen 2 yn Wilcox, 2005

Tabl 3: Nifer pob aelwyd weithio mewn marchnadoedd tai canolradd

	Nifer aelwydydd gweithio			
	(A) % aelwydydd mewn gwaith, ar fudd-dal tai, ac yn methu fforddio'r degradd isaf	(B) % o aelwydydd mewn gwaith, heb fod ar fudd-dal tai ond yn methu fforddio'r degradd isaf	(C) % aelwydydd mewn gwaith, a all fforddio'r degradd isaf, ond dim fforddio'r chwartel isaf	Cyfanswm marchnad tai canolog (A+B+C)
Abertawe	2,303	2,784	2,440	7,527
Blaenau Gwent	580	40	491	1,111
Bro Morgannwg	661	3,065	1,600	5,326
Caerdydd	3,097	9,327	6,690	19,115
Caerffili	1,260	1,199	2,103	4,562
Casnewydd	1,509	2,340	1,950	5,799
Castell-nedd Port Talbot	1,059	885	1,337	2,481
Ceredigion	528	2,047	876	3,451
Conwy	388	1,184	602	2,174
Gwynedd	1,728	1,309	1,085	4,121
Merthyr Tudful	313	77	371	761
Pen-y-bont ar Ogwr	944	1,820	1,760	4,524
Powys	953	2,151	1,720	4,823
Rhondda Cynon Taf	1,495	534	1,827	3,855
Sir Caerfyrddin	1,259	1,395	1,937	4,592
Sir Ddinbych	565	1,223	1,261	3,050
Sir Fynwy	779	3,295	846	4,920
Sir Penfro	1,578	1,885	1,761	5,224
Sir y Fflint	1,332	2,437	2,226	5,995
Torfaen	174	486	870	1,529
Wrecsam	979	1,209	1,228	3,415
Ynys Môn	297	338	824	1,459
Cymru	23,777	40,230	35,803	99,810

Ffynhonnell: Atodlen 2 yn Wilcox, 2005

Dengys y tabl y nifer yr aelwydydd yn nhri grŵp y farchnad tai 'ganolradd'. Mae'r niferoedd wrth gwrs yn dibynnu ar gyfanswm maint y boblogaeth ym mhob

ardal, a dengys y tabl mai yng Nghaerdydd mae'r nifer fwyaf o aelwydydd gweithio yn y farchnad 'ganolradd'.

Tabl 4: Prisiau tai cyfartalog (cymedrig), chwarter isaf a phrisiau tai degradd isaf ym mhob ardal yn 2004

	Prisiau tai 2004 (£)			
	Cyfartaledd ar gyfer anheddau dwy a thair ystafell wely			
	Sampl	Cymedrig	Chwarter isaf	Degradd isaf
Abertawe	826	104,073	75,975	58,700
Blaenau Gwent	272	66,939	47,500	37,500
Bro Morgannwg	465	138,019	105,125	85,000
Caerdydd	1,288	142,773	112,500	87,475
Caerffili	788	90,508	68,488	53,500
Casnewydd	474	110,588	85,000	64,509
Castell-nedd Port Talbot	532	77,168	54,500	39,074
Ceredigion	167	128,175	94,000	76,700
Conwy	421	126,314	92,500	73,200
Gwynedd	427	111,536	72,813	55,250
Merthyr Tudful	249	65,251	48,563	38,125
Pen-y-bont ar Ogwr	612	98,708	76,100	58,000
Powys	400	115,200	79,000	60,500
Rhondda Cynon Taf	928	78,354	51,813	38,488
Sir Caerfyrddin	631	95,079	70,000	53,000
Sir Ddinbych	356	108,821	82,000	58,785
Sir Fynwy	252	147,084	112,500	101,000
Sir Penfro	346	120,524	83,000	61,745
Sir y Fflint	734	111,865	84,982	65,000
Torfaen	276	92,435	67,500	52,500
Wrecsam	612	104,474	75,000	55,600
Ynys Môn	237	102,394	67,375	47,750

Ffynhonnell: Atodlen 3 yn Wilcox, 2005

Mae'r tabl yn dangos y gwahaniaethau mawr mewn prisiau tai sy'n bodoli o fewn pellter daearyddol cymharol fach o fewn y farchnad tai yng Nghymru. Mewn 14 ardal mae prisiau tai cyfartalog (cymedrig) yn fwy na £100,000, ond mewn pedair ardal roedd yn dal i fod yn bosibl i brynu tŷ ar ben isaf y farchnad am lai na £40,000.

Mae'r tabl hefyd yn dangos y diffyg differyn, neu'r cywasgiad a allai ddigwydd rhwng pris tai yn negfed ran isaf y farchnad a'r chwarter isaf. Mae hyn yn arbennig o amlwg yn nhair o'r ardaloedd gwledig a lled-wledig drutaf, yn Sir Fynwy, Ceredigion a Bro Morgannwg.

Tabl 5: Incwm sydd ei angen gan enillwyr sengl a mwy nag un enillydd i brynu tŷ pris deigradd isaf neu bris chwartel isaf

	Incwm blynnyddol sydd angen i brynu			
	Prisiau deigradd isaf		Prisiau chwartel isaf	
	Un enillydd	Mwy nag un enillydd	Un enillydd	Mwy nag un enillydd
Abertawe	12,836	14,810	16,613	19,169
Blaenau Gwent	8,200	9,462	10,387	11,985
Bro Morgannwg	18,587	21,446	22,987	26,524
Caerdydd	19,128	22,071	24,600	28,385
Caerffili	11,699	13,498	14,976	17,280
Casnewydd	14,106	16,276	18,587	21,446
Castell-nedd Port Talbot	8,544	9,859	11,917	13,751
Ceredigion	16,772	19,352	20,555	23,717
Conwy	16,006	18,469	20,227	23,338
Gwynedd	12,081	13,940	15,922	18,371
Merthyr Tudful	8,337	9,619	10,619	12,253
Pen-y-bont ar Ogwr	12,683	14,634	16,641	19,201
Powys	13,229	15,265	17,275	19,932
Rhondda Cynon Taf	8,416	9,711	11,330	13,073
Sir Caerfyrddin	11,589	13,372	15,307	17,662
Sir Ddinbych	12,854	14,832	17,931	20,689
Sir Fynwy	22,085	25,483	24,600	28,385
Sir Penfro	13,502	15,579	18,149	20,942
Sir y Fflint	14,213	16,400	18,583	21,442
Torfaen	11,480	13,246	14,760	17,031
Wrecsam	12,158	14,028	16,400	18,923
Ynys Môn	10,004	11,543	14,733	16,999

Ffynhonnell: Atodlen 3 yn Wilcox, 2005

Gan adlewyrchu'r amrediad mawr o brisiau tai rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol, mae'r tabl yn dangos yr ystod ehangaf o incwm sydd ei angen mewn gwahanol ardaloedd i brynu ar bwynt y deigradd isaf neu'r chwartel isaf yn y farchnad.

Yn ardaloedd prisiau cymharol isel Blaenau Gwent a Merthyr Tudful, medrai enillydd sengl mewn gwaith llawn-amser (39 awr yr wythnos) ac ar yr Isafswm

Cyflog o £5,05 yr awr fforddio prynu yn y chwartel isaf, tra yn yr ardaloedd pris uchel o Gaerdydd a Sir Fynwy, byddai angen i enillydd sengl mewn gwaith llawn-amser fod yn ennill dros £12 yr awr er mwyn medru fforddio prynu yn y chwartel isaf.

Lle mae dau enillydd yn ennill cyflog tebyg, byddai'n rhaid i'r ddau ennill rhwng £13,000 a £15,000 y flwyddyn er mwyn fforddio prynu yn y chwartel isaf yng

Nghaerdydd a Sir Fynwy, a dyma lefelau enillion llawer o aelwydydd sy'n prynu yn yr ardaloedd hyn gyda chymorth y cynllun Cymorth Prynu.

Casgliadau

Dengys dadansoddiad yr Athro Wilcox, gydag eithriad hen ardaloedd glofaol a diwydiannol y Cymoedd a De Cymru, fod prisiau tai uchel yn uchel o gymharu ag enillion yn y rhan fwyaf o Gymru.

Mae hyn yn ganlyniad cyfuniad, ar draws Cymru wledig, o amgylchedd dymunol a deniadol, cyflenwad prin o dai newydd eu codi, a lefelau cyflog cymharol isel.

Er mai yn nhair sir wledig Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro mae'r problemau dwysaf o ran fforddioldeb, dengys yr ymchwil hefyd y byddai cyfran sylweddol o aelwydydd ym mhob rhan o Gymru yn methu prynu tŷ ar y farchnad agored.

Hyd yn oed yn 2004, ni fedrai traean o bob aelwyd weithio yng Nghymru fforddio prynu tŷ y tu allan i'r 10% o brisiau isaf yn yr ardal y maent yn byw ynddi, tra na fedrai bron chwarter fforddio prynu tŷ o gwbl ac na fedrai ychydig dan un mewn deg (8.7%) o aelwydydd gweithio fforddio'r rhent cyfartalog mewn tai cymdeithasol, a byddent yn dibynnu ar Fudd-dal Tai.

Pennod 4 - Prisiau tai a chyflogau

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn edrych ar y newidiadau a fu mewn cyflogau cyfartalog a phrisiau tai cyfartalog rhwng 1999, yn union cyn i brisiau ddechrau codi'n gyflym, a 2005.

Newidiadau mewn prisiau tai ac enillion

Mae'r cynnydd cyflym iawn mewn prisiau tai a ddisgrifiwyd yn yr adran flaenorol wedi bod yn sylweddol uwch na chynnydd mewn enillion mewn blynyddoedd

diweddar. Daeth prynu tŷ yn sylweddol llai fforddiadwy, o gymharu gydag incwm a hefyd yn absoliwt. Mae'r adran hon yn dadansoddi'r newidiadau yn y berthynas rhwng prisiau tai ac enillion, a'r effaith ddilynol ar y mathau o aelwydydd y medrid eu helpu gan y cynllun Cymorth Prynu.

Mae'r tabl islaw yn nodi'r cynnydd mewn enillion cyfartalog rhwng 1999 a 2005, a'r cynnydd ym mhrisiau tai cyfartalog (cymedrig), tai canolrif a thai yn y chwarter isaf.

Tabl 6: Cyflogau wythnosol cyfartalog gros yng Nghymru 1999-2004

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Cyflogau wythnosol cyfartalog gros	£358.7	£372.8	£385.8	£405.2	£421.8	£438.7	£454.4
% newid mewn enillion wythnosol cyfartalog gros ers 1999	100	104	108	113	118	122	127
Canran cynnydd mewn prisiau tai cyfartalog (cymedrig) 1997-2005	100	108	117	137	166	206	226
% cynnydd mewn prisiau tai canolrif 1997-2005	100	106	112	131	164	215	234
Canran cynnydd mewn prisiau tai chwarter isaf 1997-2005	100	103	108	121	153	206	235

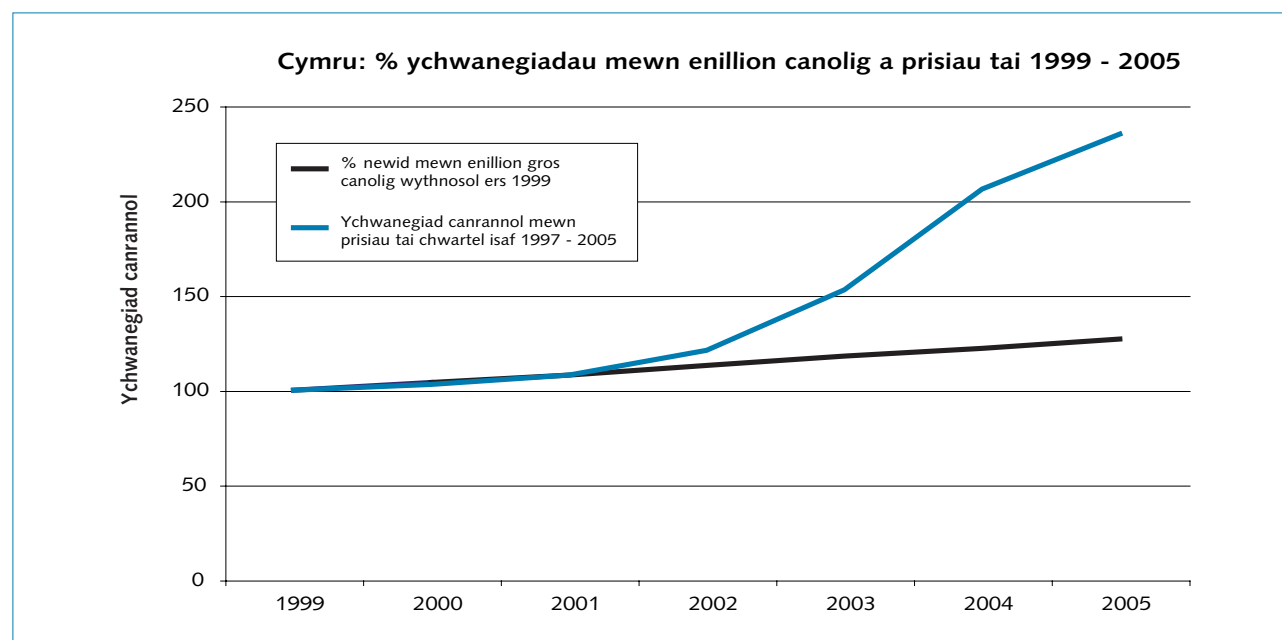
Ffynhonnell: Bwletin Ystadegol ONS 3/2006, Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion a Thablau Byw DCLG 587

Dengys y tabl, er na chododd cyflogau gan fawr fwy na chwarter rhwng 1999 a 2005, y cynyddodd gwerth tai ar gyfartaledd gan ddwywaith a chwarter o weithiau, ac roedd tai pris is wedi cynyddu ychydig yn fwy gan ddwywaith a thraean. Fodd bynnag, fel y disgrifiwyd yn yr adran flaenorol, ni ddechreuodd prisiau tai gyflymu hyd 2001, ar gyfartaledd ledled Cymru, a chywsgwyd y cynnydd hwn i'r tair i bedair blynedd ddiwethaf.

Dylid nodi fod y tabl yn dangos cyflogau cyfartalog yr holl oedolion mewn cyflogaeth lawn-amser. Yn 2005, roedd cyflogau dynion ar gyfartaledd yn £491.5 yr wythnos, neu 109.5% o'r cyfartaledd, tra nad oedd enillion menywod ar gyfartaledd yn ddim ond £398.4 yr wythnos, neu 87.6% o'r cyfartaledd, a 18.5% yn llai nag enillion cyfartalog dynion.

Caiff maint y cynnydd, a'r gwahaniaeth rhyngddo â'r y cynnydd mewn cyflogau, ei ddangos yn glir yn y ffigur islaw.

Ffigur 6



Mae'r tabl islaw yn dangos maint yr ernes y byddai darpar brynwr ar enillion cyfartalog ei hangen i brynu annedd ar dri phwynt pris gwahanol, gan gymharu 1999 a 2005.

Mae'r tabl yn dangos enillion wythnosol cyfartalog, incwm blyneddol (a thybio wythnos waith 52 wythnos) a'r uchafswm

potensial morgais (a thybio lluosydd incwm 3.5 gwaith).

Caiff yr uchafswm potensial morgais wedyn ei dynnu o'r tri phwynt pris tŷ, i ddangos maint yr ernes (os oes) y byddai'r darpar brynwr ei angen.

Tabl 7:

Cyflogau cyfartalog, prisiau tai a'r ernes angenrheidiol i brynu, cymharu 1999 a 2005

	1999 (£oedd)	2005 (£oedd)
Cyflog wythnosol cyfartalog gros	358.7	454.4
Cyflog blyneddol cyfartalog gros	18,652.0	23,629.0
Uchafswm morgais @ 3.5 x enillydd sengl	65,283.0	82,701.0
Pris tŷ cyfartalog (cymedrig)	62,710.0	141,908.0
Pris tŷ canolrif	53,500.0	124,995.0
Pris tŷ chwarter isaf	37,950.0	89,000.0

Ernes angenrheidiol: pris tai llai uchafswm potensial morgais

Ernes angenrheidiol i brynu tŷ cyfartalog	-2,573.0	59,207.0
Ernes angenrheidiol i brynu tŷ cymedrig	-11,783.0	42,294.0
Ernes angenrheidiol i brynu tŷ chwarter isaf	-27,333.0	6,299.0

Dengys y tabl yn 1999 y medrai darpar brynwr ar gyflog cyfartalog fforddio prynu tŷ tua £2,500 yn uwch na phris y tŷ cyfartalog (cymedrig), neu tua 22% yn uwch na'r pris tŷ canolrif.

Fodd bynnag, erbyn 2005 byddai'r un darpar brynwr wedi bod angen ernes o bron £60,000 i brynu'r tŷ cyfartalog (cymedrig) a byddai angen ernes o dros £6,000 hyd yn oed i brynu tŷ yn y chwarterl isaf. Cywasgwyd y newid hwn i'r pedair blynedd rhwng 2001 a 2005.

Mae'r tabl islaw yn dangos goblygiadau'r newid dramatig hwn mewn fforddioldeb

ar gyfer y math o aelwyd y gall y cynllun Cymorth Prynu ei chynorthwyo i brynu tŷ.

Dengys y tabl yn gyntaf yr incwm wythnosol y byddai ei angen i brynu tŷ ar bob un o'r tri phwynt pris, heb fod angen ernes, yn ail y gostyngiad mewn incwm a fyddai'n bosibl gydag ernes 30%, ac yn drydydd y gostyngiad mewn incwm a fyddai'n bosibl gydag ernes o 50%.

Mae'r tabl wedyn yn dangos yr incwm y byddid ei angen ar gyfer prynu fel canran o'r cyflog cyfartalog ym mhob blwyddyn.

Tabl 8: Incwm angenrheidiol ar gyfer prynu tŷ yn defnyddio cyfran ecwiti 30% neu 50% Cymorth Prynu, cymharu 1999 a 2005

	Incwm wythnosol angenrheidiol ar gyfer prynu tŷ @ 3.5 x incwm blyneddol		Incwm angenrheidiol ar gyfer prynu fel % o enillion cyfartalog	
	1999 (£oedd)	2005 (£oedd)	1999	2005
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ cyfartalog heb ernes	344.6	779.7	96	172
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ cymedrig heb ernes	294.0	686.8	82	151
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ chwarterl isaf heb ernes	208.5	489.0	58	108
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ cyfartalog gydag ernes o 30%	241.2	545.8	67	120
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ cymedrig gydag ernes o 30%	205.8	480.8	57	106
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ chwarterl isaf gydag ernes o 30%	146.0	342.3	41	75
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ chwarterl isaf gydag ernes o 50%	172.3	389.9	48	86
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ cymedrig gydag ernes o 50%	147.0	343.4	41	76
Incwm angenrheidiol i brynu tŷ chwarterl isaf gydag ernes o 50%	104.3	244.5	29	54

Mae'r tabl yn dangos yn 1999 fod tai o dan y pris cyfartalog, efallai 60% o'r farchnad tai, ar gael yn ddichonol yn 1998 i bobl ar gyflog cyfartalog. Medrai prynwr yn ennill 58% o enillion cyfartalog fforddio prisiau tai yn y chwarter isaf heb ernes.

Fel arfer cymerir mai'r mesur safonol ar gyfer pennu'r 'llinell dlodi' ym Mhrydain yw bod aelwyd mewn tlodi os yw incwm net cyfwerthog yr aelwyd yn llai na 60% o'r incwm cymedrig. Mae hyn yn fras gyfwerth i hanner enillion gros, gan dybio nad oes ffynhonnell arall o incwm.

Byddai enillydd cyflog sengl, yn ennill £208 yr wythnos gros, neu 58% o enillion cyfartalog, dim ond ychydig iawn uwchben y 'llinell dlodi' wedi medru fforddio prynu tŷ yn chwarter isaf y farchnad yn 1999.

Fodd bynnag, erbyn 2005, prin y medrai darpar brynwr ar gyflog cyfartalog o £454 yr wythnos fod wedi fforddio prynu'r tŷ ar bris y chwarter isaf. Roedd yr incwm gofynnol i brynu yn 2005 wedi mwy na dyblu, er mai dim ond gan chwarter y cynyddodd cyflogau cyfartalog.

Byddai'r cynllun Cymorth Prynu, yn cynnig cyfwerth ernes o 30%, ar ffurf cyfran ecwiti, wedi galluogi darpar brynwr yn 1999 yn ennill dau draean enillion cyfartalog i brynu'r tŷ cyfartalog, a phrynwr yn ennill ond 41% o enillion cyfartalog (yn sylweddol islaw'r 'llinell dlodi') i brynu yn chwarter isaf y farchnad.

Mewn un achos yn 1995 galluogwyd rhiant sengl yr oedd ei pherthynas flaenorol wedi chwalu ac yr oedd ei chyn bartner yn prynu ei chyfran o'r cartref, i brynu tŷ teras newydd dwy ystafell wely, er ei bod ar Gymhorthdal Incwm. Prisiwyd yr annedd ar £43,950, ac roedd y cyfuniad o gyfran ecwiti 30% Cymorth Prynu o £13,185,

ecwiti o'i chyn gartref o £5,688 a morgais gan fenthycydd prif ffrwd o £25,077 yn seiliedig yn llwyr ar ei hincwm o Gymhorthdal Incwm a Budd-dal Plant yn ddigonol i ariannu'r pryniad.

Erbyn 2005, byddai darpar brynwr ar enillion cyfartalog wedi bod angen ernes o 30% i fforddio'r tŷ pris cymedrig, ac ni fyddai prynwr yn ennill tri chwarter enillion cyfartalog ond wedi cael dewis yn chwarter isaf y farchnad, hyd yn oed gyda chyfran ecwiti 30% Cymorth Prynu.

Ymddengys fod cyflwyno'r gyfran ecwiti 50% mewn ardaloedd gwledig yn galluogi darpar brynwr ar dri chwarter enillion cyfartalog i gael dewis yn hanner isaf y farchnad, ond mae'r ffigurau a ddangosir uwchlaw ar gyfer prisiau tai wedi eu cyfartalu ledled Cymru gyfan. Mae prisiau chwarter isaf mewn ardaloedd gwledig yn aml yn uwch na chyfartaledd Cymru; mae pris y chwarter isaf yn 135% yn uwch na chyfartaledd Cymru yng Ngheredigion, yn 124% yn Sir Benfro a 118% ym Mhowys, er dim ond 103% yn uwch yng Ngwynedd ac yn is, ar 97%, yn Sir Gaerfyrddin.

Yn gyffredinol, nid yw cyflwyno cyfran ecwiti 50% mewn ardaloedd gwledig wedi galluogi prynwyr ar enillion is na'r cyfartalog i adennill y safle yr oeddent ynddi yn 1999.

Casgliadau

Rhwng 1999 a 2005, cynyddodd enillion llawn amser cyfartalog gan ychydig dros chwarter, ond fe wnaeth pris cyfartalog tai fwy na dyblu, gan godi gan ddwy a chwarter gwaith, tra bod pris cyfartalog tŷ yn y chwarter isaf wedi cynyddu gan hyd yn oed fwy, i ddwy a thraean gwaith lefel 1999.

Fel canlyniad, medrai darpar brynwr ar enillion cyfartalog yn 1999 fforddio prynu tŷ pris cyfartalog heb unrhyw ernes. Erbyn 2005 fodd bynnag, byddai'r un prynwr wedi bod angen ernes o £60,000 i brynu'r un tŷ.

Byddai enillydd cyflog sengl, yn ennill £208 yr wythnos gros, neu 58% o gyflog cyfartalog, dim ond ychydig uwchben y 'llinell dlodi', wedi medru fforddio prynu tŷ yn chwarter isaf y farchnad yn 1999.

Erbyn 2005, dim ond darpar brynwyr yn ennill y cyflog cyfartalog fyddai wedi medru fforddio prynu tŷ yn chwarter isaf y farchnad.

Mae'n glir fod rhaglen prif ffrwd Cymorth Prynu, yn cynnig cyfwerth ag ernes o 30%, yn cynorthwyo grŵp hollol wahanol o aelwydydd i fod yn berchen breswylwyr i'r rhai a gynorthwywyd yn ail hanner yn 1990au. Mae hyd yn oed ymestyn y cynllun i roi cyfwerth â 50% o ernes mewn ardaloedd gwledig yn awr yn cynorthwyo aelwydydd gydag incymau cymharol uwch na'r rhai a helpwyd i brynu gyda'r cynllun 30% ddim ond pum mlynedd yn ôl.

Pennod 5 - Morgeisiau a fforddioldeb

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn adolygu rheolau manwl y cynllun Cymorth Prynu, sy'n ei gwneud yn ofynnol i gymdeithasau tai sy'n gweinyddu'r cynllun i gynnal asesiad ariannol o ymgeiswyr ar gyfer Cymorth Prynu, a'u cymharu gydag arferion benthycu benthycwyr morgais prif ffrwd.

Asesu fforddioldeb perchentaeth

Pryder parhaus gyda phob cynllun sy'n hyrwyddo Perchentaeth Cost Isel i brynwyr na all brynu cartref ar y farchnad agored drwy gyfuniad confensiynol o ernes a morgais yw y gall costau perchnogaeth brofi'n anfforddiadwy, gan arwain at ddyledion a dadfeddiannu neu eu gorfodi i werthu'r annedd.

Mae cyhoeddiad *Assisted Home Ownership Procedure Guide (Draft)* Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i LCC gynnal asesiad ariannol o gymhwyster ymgeiswyr:

'16.1 Rhaid i LCC gynnal asesiad ariannol o bob ymgeisydd i sicrhau eu bod yn cyflawni'r meini prawf ar gyfer y cynllun. Rhaid i ymgeiswyr fedru dangos:

- eu bod yn methu prynu cartref addas heb gymorth gan yr LCC
- y medrant ariannu'r morgais gofynnol a bod ganddynt ddigon o gynilon i dalu am y costau cyfreithiol cysylltiedig ac ati.

16.2 Wrth benderfynu os y gall ymgeisydd neu gyd-ymgeisydd fforddio prynu cyfran ecwiti o 70% (neu, lle'n berthnasol, 50%), bydd angen i'r LCC roi ystyriaeth i:

- gallu darpar brynwyr i gynnal gofynion ariannol perchnogaeth cartref. Dylai hyn fod yn seiliedig ar asesiad o incwm dros ben ac asedau, ac ymrwymadau ariannol, yn cynnwys yr holl gostau yn gysylltiedig gyda pherchnogeth cartref;
- unrhyw hanes o ôl-ddyledion rhent neu forgais

16.3 Gall yr LCC ddymuno cyfweld â'r ymgeisydd neu weld tystiolaeth o incwm wrth wirio fod yr ymgeisydd yn cyflawni gofynion y cynllun'

Yn ymarferol, roedd LCC wedi datblygu amrywiaeth o weithdrefnau, rhai yn fwy caeth nag eraill, i ateb y gofyniad hwn.

Dim ond mewn ambell i achos y gwnaed unrhyw ymgais amlwg i asesu os medrai ymgeisydd fod wedi prynu cartref heb gymorth gan y cynllun Cymorth Prynu. Mae'n anodd gweld sut y medrai LCC sefydlu os medrai anheddau addas fod wedi bod ar gael yn y farchnad y medrai'r ymgeisydd fod wedi fforddio eu prynu heb gymorth.

Fodd bynnag, mae defnyddio'r band Canllawiau Cost Derbyniol (CCD) uchaf ym mhob ardal awdurdod lleol fel y terfyn uchaf ar gyfer pryniadau Cymorth Prynu wedi arwain at i ymgeiswyr Cymorth Prynu ym mwyafrif yr ardaloedd awdurdod lleol i fedru cyrchu o leiaf hanner isaf y farchnad tai, ac mewn rhai ardaloedd awdurdodau lleol i brynu ar brisiau yn sylweddol uwch na'r pris tai cyfartalog. Trafodir goblygiadau hyn ym Mhennod 6.

Yn ymarferol, ymddengys fod LCC wedi derbyn os yw'r pryniad arfaethedig o fewn

y terfynau ACG, yna mai mater i'r darpar brynwr yw'r dewis o annedd a'i lleoliad.

Polisi LCC, yn gyffredinol, felly yw derbyn y bydd ymgeiswyr yn defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu fel cadarnhad ynddo'i hunan eu bod yn methu prynu'r annedd yn llwyr. (Mewn geiriau eraill, mae LCC yn tybio fod telerau'r cynllun Cymorth Prynu yn gynhenid llai deniadol na phrynu ar y farchnad agored, ac y bydd hyn yn golygu na fydd yn apelio at y prynwr hynny a all ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad agored.)

Wrth asesu incwm, treuliau a fforddioldeb, defnyddiodd LCC amrywiaeth o ddynesiadau. Dibynnai rhai ar agwedd sgorio credyd y benthycwyr: os oedd benthycydd cymhwysol yn barod i fenthycu swm neilltuol, yna tybiwyd fod meini prawf y benthycydd yn ddigonol.

Cynhaliodd eraill eu hasesiadau fforddioldeb eu hunain. Mewn rhai achosion, roeddent yn seiliedig ar asesu'r uchafswm morgais y teimlid yn rhesymol i'r darpar brynwr ei fforddio. Roedd LCC eraill yn defnyddio ymagwedd fwy cynhwysfawr, gyda holiadur manwl yn eitemeiddio treuliau i asesu maint y 'llif arian rhydd' a fyddai ar gael i weini morgais. Soniodd gweinyddydd cynllun un LCC am yr angen am y dynesiad hwn gydag ymgeiswyr iau a oedd yn dal i fyw gyda'u rhieni, nad oedd yn aml yn gwybod am fodolaeth Treth Cyngor, neu heb ystyried yr angen i neilltuo arian ar

gyfer biliau cyfleustod a threuliau hanfodol o'r fath.

Canfu LCC a geisiai asesu'r uchafswm morgais y medrai darpar brynwr ei fforddio fod eu hymdrechion i wneud yr asesiadau hyn yn cael eu tanseilio gan raddfa a chyflymder newid yn y farchnad forgeisiau. Mae dros 10 o fenthycwyr yn weithredol ym marchnad forgeisiau'r DU, yn cynnig dros 4,000 o gynnyrch morgais rhyngddynt, ac mae'r meini prawf 'traddodiadol' ar gyfer benthycu morgais, megis lluosyddion incwm anhyblyg i benderfynu ar fenthycu, wedi eu chwalu'n gynyddol i gael eu hamnewid gan ymagweddau sgorio credyd neu lif arian.

Mae'r tri thabl islaw yn dangos yr asesiadau benthycu morgais sydd ar gael gan y tri phrif fenthycydd morgais ym Mai 2006, o'r dulliau amcangyfrif morgais sydd ganddynt ar-lein.

Y nodwedd fwyaf trawiadol yw maint yr amrywiad yn y dynesiad at feini prawf benthycu a gymerwyd gan y tri benthycydd, a'r amrywiad yn y morgeisiau dilynol a all fod ar gael i ymgeiswyr.

Banc HSBC sy'n cynnig yr ymagwedd fwyaf traddodiadol, gyda lluosydd incwm syml yn cael ei ddefnyddio ar gyfer incwm gros yr aelwyd. Yn ddiddorol, mae'r dull cyfrif ar gyfer morgais ar y cyd ar gyfer dau o bobl mewn gwaith yn rhoi lluosydd llai, o 3 gwaith incwm ar y cyd, lle mae'r ddau incwm yn debyg, gan godi'n gymesur

Tabl 9: HSBC

	Incwm	Swm Morgais	Lluosydd Incwm
Person sengl	£10,000	£37,500	3.75
	£15,000	£56,250	3.75
	£20,000	£75,000	3.75
Cwpl	£10,000 + £5,000	£46,250	3.08
	£10,000 + £10,000	£60,000	3.00
	£20,000 + £5,000	£83,750	3.35

i 3.75 gwaith yr incwm wrth i incwm un partner godi fel cyfran o gyd-incwm a bod y partner arall yn gostwng i sero.

Mae Abbey National yn cynnig lluosydd benthycu uwch o incwm wrth i ganran yr ernes gynyddu, a fyddai'n amlwg o fudd i ymgeiswyr Cymorth Prynu, lle mae'r gyfran ecwiti yn rhoi cyfwerth ag o leiaf ernes o 30%.

Tabl 10: Abbey National

	Incwm	Swm morgais gydag ernes 5%	Lluosydd incwm	Swm morgais gydag ernes 10%	Lluosydd incwm	Swm morgais gydag ernes 25%	Lluosydd incwm
Person sengl	£10,000	£30,000	3.00	£33,000	3.30	£36,000	3.60
	£15,000	£45,000	3.00	£49,500	3.30	£54,000	3.60
	£20,000	£68,000	3.40	£76,000	3.80	£84,000	4.20
Cwpl	£10,000 + £5,000	£37,500	2.50	£42,000	2.80	£45,000	3.00
	£10,000 + £10,000	£56,000	2.80	£60,000	3.00	£68,000	3.40
	£20,000 + £5,000	£70,000	2.80	£75,000	3.00	£85,000	3.40

Mae Halifax yn cynnig lluosyddion incwm sylweddol uwch ar gyfer ymgeiswyr sengl a chyd-ymgeiswyr di-blant, ond mae'r lluosyddion yn gostwng gydag un neu fwy

o blant. Yn ddiddorol, mae'n ymddangos fod y wefan yn cynnig lluosyn uwch i riant sengl nag i gwpl gyda phlant, ond nid yw'n glir os cedwid hyn mewn cais ffurfiol.

Tabl 11: Halifax

	Incwm	Dim plant	Lluosydd incwm	Un plentyn	Lluosydd incwm	2+ plant	Lluosydd incwm
Person sengl	£10,000	40k - 46k	4 - 4.6	40k - 46k	4 - 4.6	35k - 41k	3.5 - 4.1
	£15,000	60k - 69k	4 - 4.6	60k - 69k	4 - 4.6	52.5k - 61.5k	3.5 - 4.1
	£20,000	80k - 92k	4 - 4.6	80k - 92k	4 - 4.6	70k - 82k	3.5 - 4.1
Mwy nag un enw	£10,000 + £5,000	46.5k - 54k	3.1 - 3.6	42k - 48k	2.8 - 3.2	37.5k - 42k	2.5 - 2.8
	£10,000 + £10,000	74k - 79k	3.7 - 3.95	70k - 79k	3.5 - 3.95	66k - 76k	3.3 - 3.8
	£20,000 + £5,000	92.5k - 98.75k	3.7 - 3.95	87.5k - 98.75k	3.5 - 3.95	82.5k - 95k	3.3 - 3.8

Mae'n glir fod y nifer fawr o forgeisiau sydd ar gael yn y farchnad bresennol yn golygu fod unrhyw ymgais gan awdurdodau lleol, ar y lefel strategol, neu LCC, ar y lefel weithredol, i osod eu meini prawf fforddioldeb eu hunain yn annhebyg o fod yn llwyddiannus.

Yn ychwanegol at yr amrywiaeth rhwng benthycwyr, nid yw lluosyddion incwm safonol traddodiadol bellach yn rhoi arwydd cywir o fforddioldeb, oherwydd

y gostyngiad mewn cyfraddau llog nominal mewn blynyddoedd diweddar a'r amrywiaeth fawr o gyfraddau llog ar ddisgownt sydd ar gael ar gyfer blynyddoedd cynnar morgais. Mae'r ffactorau hyn wedi gostwng costau misol taliadau morgais (o leiaf yn ychydig flynyddoedd cyntaf y cyfnod morgais), gan alluogi benthycwyr i gynyddu eu lluosyddion incwm heb gynyddu ad-daliadau misol.

Mae cyflymder y newidiadau hyn o fewn y farchnad forgeisiau yn golygu y gorfodwyd LCC a geisiodd wneud asesiadau fforddioldeb i newid sail yr asesiad, er mwyn adlewyrchu'r cynigion masnachol a wneir i ddarpar brynwyr.

Roedd un LCC wedi cynyddu ei luosydd incwm ar gyfer asesiadau fforddioldeb o 3x incwm sengl a 2.25 incwm ar y cyd yn Ebrill 2004, i 3x sengl a 2.5x incwm ar y cyd erbyn Ebrill 2005, ac i 3.75x sengl a 3.5x incwm ar y cyd erbyn Medi 2005. Roedd yr uchafswm amcangyfrifon morgais yr oedd yr LCC yn eu gwneud ar allu darpar brynwyr yn methu cadw'n wastad gyda'r tystysgrifau morgais y medrai darpar brynwyr eu cael gan fenthycwyr prif ffrwd y stryd fawr.

Roedd enghreifftiau o'r broblem hon yn cynnwys achos gweithredydd peiriannau, yn ennill £19,500 y flwyddyn yn 2004, a gafodd ei asesu gan yr LCC fel bod ag uchafswm gallu morgais o £56,200 ond a gafodd dystysgrif morgais gan y Halifax am £63,523. Mewn enghraifft arall, cafodd gweithiwr asiantaeth gymorth yn ennill £18,300 yn 2004 ei asesu gan yr LCC fel bod ag uchafswm gallu morgais o £62,727, ond cafodd dystysgrif morgais gan yr Halifax ar gyfer £70,530.

Yn ddiddorol, mewn gwirionedd roedd y ddau brynwr wedi benthyca llai na'r uchafswm: y cyntaf yn benthyca £52,500 a'r ail yn benthyca £54,320. Prynodd y prynwr cyntaf, oedd â gwraig a thri o blant, gyn dŷ cyngor canol teras gyda thair llofft. Prynodd yr ail brynwr hefyd, oedd wedi gwahanu ac yr oedd ei blentyn yn ymweld ar benwythnosau, gyn dŷ cyngor canol teras gyda thair llofft.

Roedd y ffigurau a roddwyd gan ddarpar brynwyr am eu hincwm, mewn rhai achosion, yn hynod o amwys. Rhoddodd un cwpl, a wnaeth gais yn 1995, eu henillion i ddechrau fel

£7,392 y flwyddyn (rhoddodd tystlythyr dilynol y cyflogydd ffigur o £9,752), tra rhoddodd y fenyw enillion o £7,800 (rhoddodd tystlythyr dilynol y cyflogydd ffigur o £4,220). Asesodd yr LCC mai eu huchafswm gallu morgais oedd £36,043, yn seiliedig ar enillion o £10,795 iddo ef a £4,740 iddi hi, a llwyddodd y cwpl i gael morgais o £37,380 gan un o'r benthycwyr cymhwysol.

Gan amlaf roedd y ffurflenni cais a ddefnyddiwyd gan yr LCC i wneud yr asesiadau hyn wedi eu haddasu o'r ffurflenni cais safonol a ddefnyddiwyd ar gyfer tai ar rent, ac nid oedd y cwestiwn incwm un ai'n fanwl nac yn union. Fel arfer, nid oeddent yn gwahaniaethu'n glir rhwng cyflog gros a chyflog net, roedd weithiau ddryswch amlwg am p'un a oedd y cyflog yn wythnosol neu fisol, ni wahaniaethwyd rhwng cyflog sylfaenol a thâl amrywiol o ffynonellau megis goramser, bonws neu gomisiwn, ac nid oedd incwm o ffynonellau eraill megis Credyd Treth, Budd-dal Plant a thaliadau cynhaliaeth plant wedi eu gosod yn glir, er y ffaith y caiff o leiaf y ddau gyntaf o'r rhain eu cynnwys gan lawer o fenthycwyr yn eu hasesiad o gyfanswm incwm.

Yn gyffredinol, ychydig iawn o arwydd a roddodd archwiliad o'r ffeiliau fod prynwyr yn cael unrhyw broblemau ariannol sylweddol fel canlyniad i brynu tŷ. Mae'n bosibl y gall peth o werthiant eiddo, gan arwain at adbrynu'r ail bridiant ac ad-dalu'r gyfran ecwiti, fod wedi bod yn ganlyniad anawsterau ariannol. Fodd bynnag, ym mwyafrif helaeth yr achosion, derbyniodd yr LCC y siec drwy'r post, yn aml gan gyfreithiwr yn hytrach nag yn uniongyrchol gan y prynwr blaenorol, gan ddangos y cwblhawyd gwerthu'r annedd ond heb unrhyw sylwadau neu esboniad pellach. Yn yr achosion hyn,

nid yw'n bosibl sicrhau'r rheswm dros y gwerthiant.

Mae'r Assisted Home Ownership Procedure Guide (Draft) hefyd yn gosod nifer o feini prawf cymhwyster sydd â goblygiadau ariannol:

17.1. Rhaid i LCC sicrhau fod ymgeiswyr yn ateb y gofynion dilynol:

17.1.1. Rhaid i ymgeiswyr fod yn denantiaid LCC neu awdurdod lleol neu bod yn gymwys am denantiaeth gyda'r LCC. Dylai eu hamgylchiadau fod yn rhai lle byddai'r LCC yn cynnig tenantiaeth iddynt mewn amgylchiadau eraill.

17.1.2. Rhaid i ymgeiswyr fethu prynu cartref addas heb gymorth. Gall hyn fod yn weithredol i'r rhai sy'n berchen eu cartref eu hunain ar hyn o bryd ond sydd ag angen dilys i symud (e.e. oherwydd swydd neu faint teulu).

17.1.3. Rhaid i ymgeiswyr sydd eisoes yn berchen neu ran-berchen werthu eu budd (h.y. bod wedi newid cytundebau neu gwblhau'r gwerthiant) yn eu hannedd bresennol ar yr un pryd â phrynu drwy'r cynllun Cymorth Prynu.

17.1.4. Rhaid i ymgeiswyr fedru cymhwyso am forgais gan fenthycydd cymhwysol (gweler Atodiad 5) neu fod â chynilon digonol os nad oes angen morgais. Os benthycir y cronfeydd o ffynhonnell arall e.e. aelod o'r teulu, yna mae'n rhaid i'r LCC sicrhau'r benthygiad ecwiti fel pridiant cyntaf ar yr annedd.

17.1.5. Ni ddylai ymgeiswyr fod yn derbyn Budd-dal Tai.

17.1.6. Medrir derbyn ceisiadau gan berchen-feddiannwyr y mae angen eu cartrefi ar gyfer eu dymchwel ac y byddid angen eu hailgartrefu mewn anheddau LCC neu awdurdod lleol eraill os ydynt yn ateb y meini prawf cymhwyster eraill.

Mae rhai sylwadau ar gymhwyster y meini prawf hyn yn briodol.

Para 17.1.1: ni ymddangosodd fod unrhyw LCC yn gweithredu unrhyw fath o flaenoriaethu angen tai i ymgeiswyr. Fel arfer cafodd achosion ymgeiswyr eu trin yn nhrefn dyddiad cais, yn absenoldeb unrhyw ddull arall o flaenoriaethu ceisiadau, neu o ddogni adnoddau prin cronfeydd Cymorth Prynu'r Grant Tai Cymdeithasol. Mae gan unrhyw aelwyd hawl i gofrestru gydag awdurdod lleol ar gyfer ailgartrefu. O gofio y byddai'r rhan fwyaf o LCC yn derbyn ceisiadau ar yr un sail, ac nad ydynt yn gosod rhwystrau ar uchafswm incwm neu gynilion ar gymhwyster, nid yw'n glir sut y medrid bod wedi gweithredu'r maen prawf hwn yn ddefnyddiol.

Para 17.1.2: ni ddangosodd yr archwiliad o ffeiliau unrhyw achosion lle dymunai perchennog presennol symud yn defnyddio Cymorth Prynu, heblaw lle'r oedd chwalu perthynas (neu mewn un achos weddwod) wedi achosi gwerthu annedd flaenorol, ac un partner yn cael eu galluogi i ddod yn berchen-feddiannwr drachefn drwy'r Cymorth Prynu.

Para 17.1.3: oherwydd faint o amser y mae llawer o ymgeiswyr yn gorfod aros cyn i arian Cymorth Prynu ddod ar gael, a'r amser dilynol sydd ei angen ar gyfer prynu tai, roedd perchen-feddiannwyr

blaenorol wedi gwerthu eu holl anheddau blaenorol, ac un ai'n rhentu neu'n lletya gyda rhieni.

Para 17.1.4: ni ddangosodd yr archwiliad o'r ffeiliau unrhyw achos lle cafwyd y benthyciad gan berthynas neu ffynhonnell anfasnachol arall. Rhoddwyd cymorth ariannol rhannol gan deuluoedd mewn nifer fach o achosion, ond ni wnaeth yr LCC holi os oedd y cymorth ar ddull rhodd neu fenthyciad. Gan fod yr holl bryniadau wedi defnyddio benthyciad masnachol, a sicrhawyd gan bridiant cyntaf ar yr eiddo, gyda'r gyfran ecwiti wedi'i sicrhau fel ail bridiant, mae'n debyg nad oedd hyn yn sylweddol.

Para 17.1.5: nid yw'n glir fod y maen prawf hwn yn angenrheidiol. Medrai aelwyd na fyddai'n gymwys am Fudd-dal Tai pe byddent yn rhentu gan awdurdod lleol neu gymdeithas tai ddod yn gymwys os yn rhentu gan landlord preifat ar renti'r farchnad, er y medrai incwm yr aelwyd fod yr un fath. Ystyriai nifer o LCC fod y gofyniad hwn yn afresymegol. Defnyddiwyd maen prawf tebyg yn Lloegr ond fe'i diddymwyd ym mis Gorffennaf 2003.

Para 17.1.6: dangosodd archwiliad o'r ffeiliau achosion lle defnyddiwyd Cymorth Prynu i ailgartrefu cyn berchen-feddiannwyr yr oedd eu cartrefi'n cael eu dymchwel. Mewn un achos, medrodd cwpl yn eu 70au symud o'u cyn dŷ cyngor oedd yn cael ei ddymchwel gyda chymorth cyfran ecwiti 50% arbennig Cymorth Prynu ynghyd â'r iawndal o £32,500 a dderbyniwyd o'u cyn gartref.

Casgliadau

Er ei bod yn ofynnol i gymdeithasau tai gynnal asesiad ariannol o ymgeiswyr ar gyfer y cynllun Cymorth Prynu i wirio eu cymhwyster ariannol a gallu darpar brynwyr i gynnal gofynion ariannol perchnogaeth cartref, roedd yn amlwg fod llawer wedi cael hyn yn ofyniad anodd ei weithredu yn ymarferol.

Yn gyffredinol gwelai cymdeithasau tai eu rôl fel bod yn galw am ddynesiad cymharol geidwadol i asesu gallu'r darpar brynwr i gynnal y taliadau ar forgais, ond cawsant fod eu tybiaethau wedi eu tanseilio gan barodrwydd benthycwyr prif ffrwd i fenthycia ar luosyddion cynyddol uwch o incwm.

Mae rheolau manwl y cynllun Cymorth Prynu mewn rhai achosion yn anomalaidd, ac mae'r bennod yn awgrymu nifer o feysydd lle medrid eu hadolygu.

Pennod 6 - Terfynau Uchaf Pris Prynu y cynllun Cymorth Prynu

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn archwilio'r uchafswm pris prynu a osodwyd ym mhob ardal awdurdod lleol ar gyfer pryniadau Cymorth Prynu, y ffordd y caiff y terfynau hyn eu gosod a'r canlyniadau, a all weithiau fod yn anomalous.

Terfynau Uchafswm Pris Prynu

Dywed *Assisted Home Ownership Procedure Guide (Draft)* Llywodraeth Cynulliad Cymru:

19. Terfyn gwerth

19.1 Rhaid i anheddau a brynir drwy'r cynllun Cymorth Prynu fod

o fewn y terfynau gwerth sydd yn y cyhoeddiad Tariffau, Lluosyddion a Lwfansau a Lwfansau ar gyfer Talu Grant Cymdeithasol cyfredol.

Mae'r terfynau gwerth ar gyfer y cynllun Cymorth Prynu yr un rhai ag a ddefnyddir ar gyfer Canllawiau Cost Derbyniol (ACG) a ddefnyddir ar gyfer rhaglen adeiladu tai newydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Caiff y terfynau gwerth a oedd yn weithredol yn 2005/06 eu gosod yn y Tabl islaw.

Tabl 12: Perchentaeth Cost Isel DIY - Terfyn Uchafswm Pris Prynu 2005/06

Maint teulu	Band 1	Band 2	Band 3	Band 4	Band 5	Band 6
Teulu + 5 plentyn	£136,200	£151,300	£166,300	£186,400	£211,500	£236,700
Teulu + 4 plentyn	£120,700	£133,500	£146,200	£163,200	£184,500	£205,700
Teulu + 2 neu 3 plentyn	£104,000	£115,100	£121,600	£140,800	£159,300	£177,700
Teulu + 1 plentyn	£98,500	£108,900	£119,200	£133,000	£150,300	£167,600
Cwpl	£92,800	£103,200	£113,500	£127,400	£144,600	£161,900
Person sengl	£75,600	£80,700	£85,900	£92,800	£101,500	£110,100

Yn ymarferol, nid oes unrhyw awdurdod lleol ym Mand 1 ACG.

Mae'r Tabl islaw yn dangos uchafswm terfynau pris prynu ym mhob Band ACG fel canran o'r terfyn ar gyfer teulu gydag un plentyn.

Tabl 13: Terfyn Uchafswm Pris Prynu fel % o'r terfyn ar gyfer teulu gydag un plentyn

Maint teulu	Band 1	Band 2	Band 3	Band 4	Band 5	Band 6
Teulu + 5 plentyn	138	139	140	140	141	141
Teulu + 4 plentyn	123	123	123	123	123	123
Teulu + 2 neu 3 plentyn	106	106	102	106	106	106
Teulu + 1 plentyn	100	100	100	100	100	100
Cwpl	94	95	95	96	96	97
Person sengl	77	74	72	70	68	66

Mae'r berthynas rhwng terfynau ACG ar gyfer gwahanol fathau o annedd/aelwyd yn gymharol gyson, ac eithrio'r terfynau ar gyfer pobl sengl, sy'n dangos gostyngiad cymesurol sylweddol wrth i derfyn y Band ACG gynyddu. Ym Mlaenau Gwent, yr unig awdurdod lleol ym Mand 2 ACG, mae person sengl yn gymwys i brynu annedd yn werth 74% o'r terfyn ar gyfer teulu gydag un plentyn. Fodd bynnag, yn ardaloedd Band 6 ACG (Caerffili, Caerdydd, Sir Fynwy, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Abertawe a Bro Morgannwg), nid yw person sengl ond yn gymwys i brynu annedd yn werth 66% o'r terfyn ar gyfer teulu gydag un plentyn.

Gall fod nad yw defnyddio terfynau ACG ar gyfer pryniadau ar y farchnad agored yn adlewyrchu patrwm prisiau yn y farchnad. Bwriedir i'r terfynau ACG adlewyrchu cyfanswm cost darpariaeth adeiladu newydd ar gyfer aelwydydd o wahanol feintiau mewn gwahanol rannau o Gymru. Mae'r terfynau ACG, felly, yn adlewyrchu costau cymharol adeiladu yn ogystal â gwerthoedd tir rhwng gwahanol farchnadoedd tai. Mewn unrhyw farchnad tai, mae cyfran sylweddol o'r stoc bresennol yn debygol o fod ar gael ar brisiau islaw adeiladu newydd, gan adlewyrchu dibrisiant ffisegol adeiladau hŷn a hefyd gymeriad

darfodedig stoc hŷn. Mewn rhai achosion, gall lleoliadau fod yn ddigon anneniadol i beidio awgrymu codi unrhyw dai newydd, a bydd hyn yn gostwng ymhellach y prisiau yn yr ardaloedd hyn.

Yn achos codi tai newydd, gosodwyd terfynau ACG ar gyfer pob Cyngor Cymuned yng Nghymru i adlewyrchu amgylchiadau lleol. Fodd bynnag, yn achos Cymorth Prynu, caiff y terfynau ACG eu gosod ar gyfer pob ardal awdurdod lleol ar y Band ACG uchaf a geir yn yr ardal honno. Er enghraifft, yng Ngheredigion, mae 51 ardal Cyngor Cymuned: mae 40% o'r rhai ym Mand ACG 1, mae 10 ym Mand 2 ACG, a dim ond un, Aberystwyth, sydd ym Mand 3 ACG. Mae'r uchafswm pris prynu yng Ngheredigion felly wedi ei osod ar lefel Band 3 ACG. Mewn rhai achosion, mae maint yr amrywiad mewn terfynau ACG ar draws yr holl ardal awdurdod lleol yn cwmpasu pob un o'r chwe band. Mae Rhondda Cynon Taf yn enghraifft o hyn, lle allan o 37 ardal Cymuned, mae 4 ym Mand 1 ACG, 14 ym Mand 2 ACG, 8 ym Mand 3 ACG, 3 ym Mand 4 ACG, 6 ym Mand ACG, a dim ond un, Ffynnon Taf, sydd ym Mand 6 ACG. Mae'r uchafswm pris prynu yn Rhondda Cynon Taf felly wedi ei osod ar lefel Band 6 ACG.

Tabl 14: Uchafswm pris prynu yn ardal pob awdurdod lleol 2005/06

	Band ACG Uchaf	Person sengl	Cwpl	Teulu +1 plentyn	Teulu +2 neu 3 o blant	Teulu +4 plentyn	Teulu +5 plentyn
Blaenau Gwent	2	£80,700	£103,200	£108,900	£115,100	£133,500	£151,300
Sir Caerfyrddin	3	£85,900	£113,500	£119,200	£121,600	£146,200	£166,300
Ceredigion	3	£85,900	£113,500	£119,200	£121,600	£146,200	£166,300
Merthyr Tudful	3	£85,900	£113,500	£119,200	£121,600	£146,200	£166,300
C Nedd P Talbot	3	£85,900	£113,500	£119,200	£121,600	£146,200	£166,300
Sir Penfro	3	£85,900	£113,500	£119,200	£121,600	£146,200	£166,300
Sir Ddinbych	4	£92,800	£127,400	£133,000	£140,800	£163,200	£186,400
Gwynedd	4	£92,800	£127,400	£133,000	£140,800	£163,200	£186,400
Penybont ar Ogwr	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Conwy	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Sir y Fflint	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Ynys Môn	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Powys	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Torfaen	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Wrecsam	5	£101,500	£144,600	£150,300	£159,300	£184,500	£211,500
Caerffili	6	£110,100	£161,900	£167,000	£177,700	£205,700	£236,700
Caerdydd	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700
Sir Fynwy	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700
Casnewydd	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700
RhCT	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700
Abertawe	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700
Bro Morgannwg	6	£110,100	£161,900	£167,600	£177,700	£205,700	£236,700

Mae gosod yr uchafswm pris prynu ar gyfer Cymorth Prynu ar y Band ACG uchaf ym mhob ardal awdurdod leol yn creu canlyniadau anomalaidd.

Er enghraifft, yng Ngheredigion, Aberystwyth yw'r ardal pris uchaf, canolfan drefol gyda sir wledig gan bennaf o amgylch. Pe dynodid Aberystwyth fel trefol, yna byddai'r gyfran ecwiti 30% yn weithredol, tra byddai'r gyfran ecwiti 50% yn weithredol yn ardaloedd gwledig y sir. Byddai llai o gymorth ar gael yn yr ardal gyda'r prisiau uchaf. Nid yw'n syndod fod y Cyngor wedi penderfynu gweithredu'r gyfradd 50% ar draws yr holl sir, heb roi

ystyriaeth i amrywiadau rhwng 'trefol' a gwledig'.

Yn Rhondda Cynon Taf, mae cyfuniad terfyn Band 6 ACG a phrisiau tai cymharol isel ar draws llawer o'r ardal yn golygu fod yr uchafswm pris prynu yn Rhondda Cynon Taf yn sylweddol uwch na phris tŷ cyfartalog (cymedrig) yn yr ardal. Mae teulu gydag un plentyn yn gymwys i brynu annedd dros £70,000 yn fwy na phris cyfartalog tai o £96,700, tra bo teulu gyda dau neu dri o blant yn gymwys i brynu eiddo gwerth £80,000 mwy na phris cyfartalog tai. Mae hyd yn oed berson sengl yn Rhondda Cynon Taf yn gymwys

i brynu annedd dros £13,000 yn uwch na phris cyfartalog tai o £96,700.

Byddai person sengl sy'n prynu annedd gydag uchafswm pris prynu ar gyfer person sengl ym Mand 6 o £110,110, gyda chyfran ecwiti o 30%, angen uchafswm morgais (a thybio nad oedd gan yr ymgeisydd unrhyw gynilon ar gyfer ernes) o £77,070. Byddai benthyciad morgais yn defnyddio'r lluosyddion incwm a ddefnyddir gan yr Halifax angen incwm blynyddol o £17,125. Ym Mai 2006, roedd gwefan asiant tai lleol yn cynnig dros 40 o dai teras neu dai pâr dwy neu dair llofft yn Rhondda Cynon Taf am lai na £78,000, yn bennaf yn ardaloedd Ferndale, Tonypany a Threorci.

Nid yw'n glir mai swyddogaeth Cymorth Prynu yw galluogi prynu tai yn yr ardaloedd drutaf, ac fe dybir fwyaf dymunol.

Er bod data ar gael ar gyfer y pris cyfartalog tai a werthir mewn ardaloedd bach ar lefel sector post cod (mae sector cod post yn cynnwys tua 3,000 o gyfeiriadau post), dim ond ar lefel awdurdod lleol y mae data ar gyfer prisiau chwartel isaf ar gael.

Mae'r tabl islaw yn dangos tri mesur o brisiau tai yn ardal pob awdurdod lleol.

- Y cyntaf yw pris cyfartalog holl werthiannau yn yr ardal a ddigwyddodd yn 2005. Y pris cyfartalog yw'r pris cymedrig, a gaiff ei gyfrif drwy rannu cyfanswm gwerth yr holl werthiannau yn ôl cyfanswm nifer gwerthiannau.
- Yr ail yw'r pris canolrif, pris yr annedd yng nghanol yr amrediad o'r holl brisiau. Mae 50% o'r holl brisiau, felly, yn is na'r pris canolrif.
- Y trydydd mesur pris yw pris y chwartel isaf. Dyma bris annedd yng nghanol yr ystod rhwng y pris canolrif a'r pris isaf. Mae 25% o'r holl brisiau felly ar neu'n is na phris y chwartel isaf.

Tabl 15: Mesurau pris tai yn ôl ardal awdurdod lleol 2005

	Cyfartaledd (cymedrig)	Canolrif (50% o brisiau yn is na)	Chwartel isaf (25% o brisiau yn is na)
Abertawe	£137,629	£120,000	£87,000
Blaenau Gwent	£85,410	£73,750	£59,000
Bro Morgannwg	£171,480	£141,250	£108,488
Caerdydd	£170,114	£149,995	£120,000
Caerffili	£113,176	£100,000	£80,000
Casnewydd	£147,875	£127,750	£98,000
Castell-nedd Port Talbot	£105,675	£88,000	£70,000
Ceredigion	£167,240	£153,000	£120,000
Conwy	£160,386	£142,000	£105,000
Gwynedd	£149,755	£130,000	£92,000
Merthyr Tudful	£89,166	£75,000	£58,500
Pen-y-bont ar Ogwr	£132,462	£116,000	£82,000
Powys	£163,744	£145,000	£105,000
Rhondda Cynon Taf	£96,711	£81,000	£58,000
Torfaen	£118,678	£100,500	£84,000
Sir Caerfyrddin	£136,385	£120,000	£86,000
Sir Ddinbych	£138,287	£120,000	£95,250
Sir Fynwy	£204,109	£176,250	£131,500
Sir Penfro	£163,750	£146,000	£110,000
Sir y Fflint	£146,021	£127,000	£102,000
Wrecsam	£144,888	£125,000	£97,875
Ynys Môn	£155,524	£134,975	£90,000
Cymru	£141,908	£124,995	£89,000

Mae'r tabl islaw yn dangos i ba raddau y mae'r uchafswm pris prynu ym mhob ardal awdurdod lleol yn uwch, neu islaw, y pris cymedrig, y prif canolrif a phris y chwartel isaf ym mhob ardal.

A: Terfyn ACG llai pris cyfartalog (cymedrig) tai.

B: Terfyn ACG llai pris canolrif tai (mae 50% o holl brisiau tai islaw'r canolrif).

C: Terfyn ACG llai pris chwartel isaf tai (mae 25% o holl brisiau tai islaw'r chwartel isaf).

Mae maint yr ardaloedd a gysgodwyd yn y tabl islaw yn dangos i ba raddau y mae prisiau anheddau uwchben y terfynau ACG ar gyfer pob maint o aelwyd.

Tabl 16: Amrediad prisiau anheddau cymedrig, canolrif a chwarterl isaf o gymharu â therfynau ACG yn ardal pob awdurdod lleol yn 2005/06

Awdurdod lleol	Ardal ACG	Person sengl (£s)	Cwpl (£s)	Teulu +1 plentyn (£s)	Teulu +2 neu 3 plentyn (£s)	Teulu +4 plentyn (£s)	Teulu +5 plentyn (£s)
Blaenau Gwent	2	A 4,710	-17,790	-23,490	-29,690	-48,090	-65,890
		B -6,950	-29,450	-35,150	-41,350	-59,750	-77,550
		C -21,700	-44,200	-49,900	-56,100	-74,500	-92,300
Sir Caerfyrddin	3	A 50,485	22,885	17,185	14,785	-9,815	-29,915
		B 34,100	6,500	800	-1,600	-26,200	-46,300
		C 100	-27,500	-33,200	-35,600	-60,200	-80,300
Ceredigion	3	A 81,340	53,740	48,040	45,640	21,040	940
		B 67,100	39,500	33,800	31,400	6,800	-13,300
		C 34,100	6,500	800	-1,600	-26,200	-46,300
Merthyr Tudful	3	A 3,266	-24,334	-30,034	-32,434	-57,034	-77,134
		B -10,900	-38,500	-44,200	-46,600	71,200	-91,300
		C -27,400	-55,000	-60,700	-63,100	-87,700	-107,800
Castell-nedd Port Talbot	3	A 19,775	-7,825	-13,525	-15,925	-40,525	-60,625
		B 2,100	-25,500	-31,200	-33,600	-58,200	-78,300
		C -15,900	-43,500	-49,200	-51,600	-76,200	-96,300
Sir Penfro	3	A 77,850	50,250	44,550	42,150	17,550	-2,550
		B 60,100	32,500	26,800	24,400	-200	-20,300
		C 24,100	-3,500	-9,200	-11,600	-36,200	-56,300
Sir Ddinbych	4	A 45,487	10,887	5,287	-2,513	-24,913	-48,113
		B 27,200	-7,400	-13,000	-20,800	-43,200	-66,400
		C 2,450	-32,150	-37,750	-45,550	-67,950	-91,150
Gwynedd	4	A 56,955	22,355	16,755	8,955	-13,445	-36,645
		B 37,200	2,600	-3,000	-10,800	-33,200	-56,400
		C -800	-35,400	-41,000	-48,800	-71,200	-94,400

Tabl 16: (Parhad)

Awdurdod lleol	Ardal ACG	Person sengl (£s)	Cwpl (£s)	Teulu +1 plentyn (£s)	Teulu +2 neu 3 plentyn (£s)	Teulu +4 plentyn (£s)	Teulu +5 plentyn (£s)
Pen-y-bont ar Ogwr	5	A	30,962	-12,138	-17,838	-26,838	-52,038
		B	14,500	-28,600	-34,300	-43,300	-68,500
		C	-19,500	-62,600	-68,300	-77,300	-102,500
Conwy	5	A	58,886	15,786	10,086	1,086	-24,114
		B	40,500	-2,600	-8,300	-17,300	-42,500
		C	3,500	-39,600	-45,300	-54,300	-79,500
Sir y Fflint	5	A	44,521	1,421	-4,279	-13,279	-38,479
		B	25,500	-17,600	-23,300	-32,300	-57,500
		C	500	-42,600	-48,300	-57,300	-82,500
Ynys Môn	5	A	54,024	10,924	5,224	-3,776	-28,976
		B	33,475	-9,625	-15,325	-24,325	-49,525
		C	-11,500	-54,600	-60,300	-69,300	-94,500
Powys	5	A	62,244	19,144	13,444	4,444	-20,756
		B	43,500	400	-5,300	-14,300	-39,500
		C	3,500	-39,600	-45,300	-54,300	-79,500
Torfaen	5	A	17,178	-25,922	-31,622	-40,622	-65,822
		B	-1,000	-44,100	-49,800	-58,800	-84,000
		C	-17,500	-60,600	-66,300	-75,300	-100,500
Wrecsam	5	A	43,388	288	-5,412	-14,412	-39,612
		B	23,500	-19,600	-25,300	-34,300	-59,500
		C	-3,625	-46,725	-52,425	-61,425	-86,625
Caerffili	6	A	3,076	-48,724	-54,424	-64,524	-92,524
		B	-10,100	-61,900	-67,600	-77,700	-105,700
		C	-30,100	-81,900	-87,600	-97,700	-125,700

Tabl 16: (Parhad)

Awdurdod lleol	Ardal ACG	Person sengl (£s)	Cwpl (£s)	Teulu +1 plentyn (£s)	Teulu +2 neu 3 plentyn (£s)	Teulu +4 plentyn (£s)	Teulu +5 plentyn (£s)
Caerdydd	6	A	8,214	2,514	-7,586	-35,586	-66,586
		B	-11,905	-17,605	-27,705	-55,705	-86,705
		C	-41,900	-47,600	-57,700	-85,700	-116,700
Sir Fynwy	6	A	42,209	36,509	26,409	-1,591	-32,591
		B	14,350	8,650	-1,450	-29,450	-60,450
		C	-30,400	-36,100	-46,200	-74,200	-105,200
Casnewydd	6	A	-14,025	-19,725	-29,825	-57,825	-88,825
		B	-34,150	-39,850	-49,950	-77,950	-108,950
		C	-63,900	-69,600	-79,700	-107,700	-138,700
Rhondda Cynon Taf	6	A	-65,189	-70,889	-80,989	-108,989	-139,989
		B	-80,900	-86,600	-96,700	-124,700	-155,700
		C	-103,900	-109,600	-119,700	-147,700	-178,700
Abertawe	6	A	-24,271	-29,971	-40,071	-68,071	-99,071
		B	-41,900	-47,600	-57,700	-85,700	-116,700
		C	-74,900	-80,600	-90,700	-118,700	-149,700
Bro Morgannwg	6	A	9,580	3,880	-6,220	-34,200	-65,220
		B	-20,650	-26,350	-36,450	-64,450	-95,450
		C	-53,413	-59,113	-69,213	-97,213	-128,213

Mae'r tabl yn dangos fod defnyddio'r terfyn ACG uchaf o fewn ardal pob awdurdod lleol fel y terfyn uchaf ar gyfer prynu drwy Cymorth Prynu yn creu patrwm anwastad o gymhwysedd rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol.

Mae'r ardaloedd lle mae rhan sylweddol o'r farchnad uwchben y terfyn ACG perthnasol oll yn wledig: Ceredigion, Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin, Sir Fynwy, Gwynedd a Phowys. Yng Ngheredigion, ni fyddai teulu gydag un plentyn yn gymwys i brynu tŷ ar bris y chwarter isaf, ac er y byddai teuluoedd mwy yn ddamcaniaethol yn gymwys i brynu tŷ yn y chwarter isaf, mae'n annhebygol fod llawer o adeiladau addas, mwy i'w cael yn chwarter isaf y farchnad.

O gymharu, mewn ardaloedd trefol mae bron yr holl farchnad ar gael i ddarpar brynwyr: yn Rhondda Cynon Taf, mae pob sector o'r farchnad o fewn terfynau ACG tra ym Mlaenau Gwent a hefyd ym Merthyr Tudful, dim ond pobl sengl a fyddai'n anghymwys i brynu tŷ ar y pris tai cyfartalog (er yn y ddau achos byddai person sengl yn gymwys i brynu tŷ ar neu uwchben pwynt canol y farchnad).

Casgliadau

Mae'r cynllun Cymorth Prynu cyfredol yn defnyddio terfynau Canllaw Cost Derbyniol (ACG), a ddefnyddir i reoli costau adeiladu tai newydd gan gymdeithasau tai, fel yr uchafswm pris prynu ar gyfer anheddau a brynwyd yn defnyddio Cymorth Prynu.

Fodd bynnag, gall fod nad yw cymhwyso terfynau ACG i bryniadau marchnad agored yn adlewyrchu'r patrwm prisiau yn y farchnad. Mewn unrhyw farchnad tai, mae cyfran sylweddol o'r stoc bresennol yn debygol o fod ar gael ar brisiau islaw cost adeiladu newydd, gan adlewyrchu dibrisiant corfforol anheddau hŷn a hefyd gymeriad darfodus stoc hŷn.

Er y caiff terfynau ACG ar gyfer adeiladu tai newydd eu gosod ar gyfer ardal pob Cyngor Cymuned yng Nghymru, i adlewyrchu amgylchiadau lleol, caiff y terfynau ACG a ddefnyddir ar gyfer Cymorth Prynu eu gosod ar draws pob ardal awdurdod leol ar y Band ACG uchaf yn yr ardal honno. Yn Rhondda Cynon Taf, er enghraifft, mae'r terfyn ACG wedi'i osod ar lefel y band uchaf, Band 6, er bod y rhan fwyaf o'r fwrdeistref sirol o fewn bandiau ACG is.

Mae defnydd terfynau ACG fel y terfynau ar gyfer pryniadau Cymorth Prynu yn arwain at anomaledau mawr rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol. Ar un eithaf, yn Rhondda Cynon Taf, mae teulu gydag un plentyn yn gymwys i brynu annedd sy'n werth mwy na £70,000 yn fwy na phris cyfartalog (cymedrig) anheddau yn yr ardal, tra ar yr eithaf arall, yng Ngheredigion, ni fyddai teulu gydag un plentyn ond yn medru prynu annedd yn chwarter isaf y farchnad.

Pennod 7 - Cymorth Prynu: stoc a gwerthiant dilynol

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn archwilio ystadegau benthyciadau a phryniadau Cymorth Prynu, ac yn rhoi amcangyfrifon o i ba raddau y cafodd tai a brynwyd gyda chymorth Cynllun Prynu eu gwerthu wedyn, a'r canlyniadau ariannol dilynol ar gyfer cymdeithasau tai sy'n gweinyddu'r cynllun.

Y rhaglen Cymorth Prynu

Mae'r tabl islaw yn dangos nifer yr unedau Cymorth Prynu (adeiladu pwrpasol a DIY)

ym mhob ardal awdurdod lleol rhwng 1998/99 a 2004/05, yr oedd cymdeithasau tai yn cadw cyfran ecwiti ynddynt.

Cymerir y ffigurau o'r dychweliadau ystadegol blynyddol a wneir gan bob cymdeithas tai, ar ffurflen RSL1.

Yn 1998/99 a 1999/00, ni wnaeth ychydig o gymdeithasau tai un ai ddychwelyd ffurflen, neu roedd camgymeriadau amlwg yn eu ffurflen. Cafodd y rhain eu haddasu, lle'n amlwg, i roi 'Cyfanswm addasedig' stoc yn llinell isaf y Tabl.

Tabl 17: Dychweliadau LCC 1: stoc ar 31 Mawrth

	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05
Abertawe	290	286	283	273	239	220	173
Blaenau Gwent	53	39	27	48	22	20	34
Bro Morgannwg	9	66	64	60	57	46	76
Caerdydd	77	254	247	240	212	199	216
Caerffili	85	82	79	89	102	101	111
Casnewydd	116	104	96	89	101	115	130
Castell-Nedd Port Talbot	75	65	63	61	58	53	47
Ceredigion	46	38	42	73	90	107	108
Conwy	82	113	90	95	105	136	130
Gwynedd	61	63	84	125	163	179	195
Merthyr Tudful	21	27	26	25	18	15	13
Pen-y-bont ar Ogwr	20	71	76	96	88	92	81
Powys	33	31	29	29	42	54	60
Rhondda Cynon Taf	95	110	105	103	95	72	63
Sir Caerfyrddin	76	93	64	57	58	65	67
Sir Ddinbych	89	101	86	91	95	103	111
Sir Fynwy	29	31	27	24	25	33	68
Sir Penfro	83	83	98	97	116	115	139
Sir y Fflint	107	92	117	123	107	117	118
Torfaen	39	36	32	28	38	50	47
Wrecsam	55	56	51	50	48	48	47
Ynys Môn	18	19	31	51	80	98	106
Cyfanswm	1557	1860	1817	1927	1959	2038	2140
Cyfanswm wedi'i addasu*	1867	1893					

* 1998/99 310 uned wedi'u hychwanegu (ni ddychwelwyd ffurflen gan Gymdeithas Tai Hafod, oedd yn berchen 310 uned yn 1999/00).
1999/00 30 uned wedi'u hychwanegu (ni ddychwelwyd ffurflen gan Gymdeithas Tai Canolbarth Cymru (8 uned) a Chymdeithas Tai Cymru Unedig (12 uned), ymddengys 10 uned i fod wedi eu gadael allan o ffurflen Cymdeithas Tai Cantref).

Dengys y tabl mai dim ond gan 273 dros y cyfnod chwe blynedd y cynyddodd cyfanswm nifer yr unedau Cymorth Prynu y mae cymdeithasau tai yn dal i fod â chyfran ecwiti ynddynt.

Y rhaglen Cymorth Prynu 1999/00 i 2003/04

Dros y chwe blynedd, darparwyd 897 o unedau ychwanegol Cymorth Prynu

yn defnyddio SHG, ar gost o tua £17.5m mewn grant.

Mae'r tabl islaw'n dangos dosbarthiad yr unedau ychwanegol hyn ym mhob ardal awdurdod lleol yn ôl blwyddyn caffael.

Tabl 18: Ystadegau Llywodraeth Cynulliad Cymru: Unedau Cymorth Prynu a ddarparwyd gyda SHG

	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	Cyfanswm
Abertawe			2		7	5	14
Blaenau Gwent							0
Bro Morgannwg					3		3
Caerdydd			20	11			31
Caerffili		13	17	16	19	7	72
Casnewydd					13	7	20
Castell-Nedd Port Talbot			2				2
Ceredigion			25	45	14	16	100
Conwy	5	5	12	19	20	17	78
Gwynedd	3	22	49	54	31	21	180
Merthyr Tudful						5	5
Pen-y-bont ar Ogwr		15					15
Powys			3	13	6	6	28
Rhondda Cynon Taf						8	8
Sir Caerfyrddin				12	9	11	32
Sir Ddinbych			6	11	11	10	38
Sir Fynwy			1	3	10		14
Sir Penfro			15	33	11	13	72
Sir y Fflint	12	10	9	7	5	6	49
Torfaen		15		1	15		31
Wrecsam			1	1		5	7
Ynys Môn	1	11	26	34	22	4	98
Cyfanswm	21	91	188	260	196	141	897

Gwerthiant dilynol anheddau Cymorth Prynu

Mae'n amlwg fod nifer sylweddol o anheddau Cymorth Prynu un ai wedi eu grisio i berchnogaeth 100%, eu gwerthu'n wirfoddol ar y farchnad agored,

neu eu gwerthu gan y morgeisydd yn dilyn adfeddiant. Mae'r tabl islaw yn rhoi amcangyfrif o nifer yr unedau cynllun Cymorth Prynu a gollwyd i'r farchnad Perchnogaeth Cost Isel yn y ffyrdd hyn.

Dengys y tabl fod 100% gwerthiannau yn y chwe blynedd rhwng 1999/00 a 2004/05 wedi bod yn bron draean holl stoc Cymorth Prynu o 1,867 uned a fodolai ddiwedd 1998/99, a rhwng un mewn pump ac un mewn chwarter (22.1%) o'r cyfanswm stoc o 2,746 uned a ariannwyd erbyn diwedd 2004/05.

Mae'r amcangyfrif o 606 o werthiannau 100% o'r stoc Cymorth Prynu yn gyfwerth â dros ddau-draean (67%) yr holl 897 o unedau ychwanegol a ddarparwyd dan y rhaglen ers 1999/00.

Tabl 19

	(Addaswyd) stoc sylfaen fel ar ddiwedd 1998/99	Unedau ychwanegol 1999/00 i 2004/05	Stoc sylfaen ynghyd ag unedau ychwanegol	Union stoc ar ddiwedd 2004/05	Gwerthiannau 100% ymhlygedig	Gwerthiannau ymhlygedig fel % o gyfanswm darpariaeth	Gwerthiannau ymhlygedig fel % o stoc sylfaen
Merthyr Tudful	27	5	32	13	19	59.4	70.4
Rhondda Cynon Taf	111	8	119	63	56	47.1	50.5
Abertawe	290	14	304	173	131	43.1	45.2
Sir Gaerfyrddin	76	32	108	67	41	38.0	53.9
C Nedd-Port Talbot	73	2	75	47	28	37.3	38.4
Blaenau Gwent	53	0	53	34	19	35.8	35.8
Torfaen	39	31	70	47	23	32.9	59.0
Caerffili	85	72	157	111	46	29.3	54.1
Ceredigion	46	100	146	108	38	26.0	82.6
Sir y Fflint	107	49	156	118	38	24.4	35.5
Caerdydd	254	31	285	216	69	24.2	27.2
Wrecsam	55	7	62	47	15	24.2	27.3
Gwynedd	61	180	241	195	46	19.1	75.4
Conwy	82	78	160	130	30	18.8	36.6
Sir Ddinbych	89	38	127	111	16	12.6	18.0
Sir Penfro	83	72	155	139	16	10.3	19.3
Ynys Môn	18	98	116	106	10	8.6	55.6
Pen-y-bont ar Ogwr	71	15	86	81	5	5.8	7.0
Casnewydd	118	20	138	130	8	5.8	6.8
Powys	33	28	61	60	1	1.6	3.0
Bro Morgannwg	67	3	70	76	-6	-8.6	-9.0
Sir Fynwy	29	14	43	68	-25	-58.1	-86.2
Cyfanswm	1840	897	2737	2140	597	21.8	32.4

Nodyn: Tabl wedi ei ddidoli mewn trefn esgynnol o werthiant fel % o gyfanswm darpariaeth. Mae anghysonderau yn y ffigurau sydd ar gael ar gyfer Bro Morgannwg a Sir Fynwy, lle ymddengys fod y stoc a adroddwyd yn 2004/05 yn fwy na chyfanswm y stoc a ddaliwyd yn 1998/99 ynghyd â darpariaeth ddilynol.

Ymddengys y bu'r gyfran uchaf o werthiannau yn yr ardaloedd mwy trefol, gyda dim ond Ceredigion ymysg yr ardaloedd gwledig yn ymddangos yn hanner uchaf y tabl. Ymddengys fod pob un o'r ardaloedd mwy gwledig wedi profi cyfran is o werthiannau dilynol, ond gall hyn yn syml ddangos i'r rhaglen Cymorth Prynu ddatblygu'n ddiweddarach mewn ardaloedd gwledig.

Mae'r tabl hefyd yn awgrymu fod cyfran sylweddol o werthiannau 100% yn digwydd o fewn tair, os nad dwy, flynedd o'r pryniad Cymorth Prynu gwreiddiol. Mae gwerthiannau mewn ardaloedd oedd â stoc Cymorth Prynu bychan ar ddiwedd 1998/99, megis Ynys Môn, Caerffili, Ceredigion, Gwynedd a Thorfaen, ond sydd wedi ehangu'n gyflym ers hynny, yn dangos gwerthiannau 100% fel cyfran cymharol fychan o'r stoc a gronwyd erbyn diwedd 2004/05, ond cyfran uchel iawn o'r stoc a fodolai ar ddiwedd 1998/99, gan awgrymu fod nifer sylweddol o werthiannau 100% wedi dod o stoc Cynllun Cymorth Prynu a brynwyd rhwng 1999/00 a 2004/05.

Er enghraifft, yng Ngwynedd, dim ond 61 uned oedd stoc Cymorth Prynu yn 1998/99; darparwyd 180 o unedau ychwanegol yn defnyddio SHG dros y chwe blynedd nesaf ($61 + 180 = 241$), ond dim ond 195 o stoc oedd ar ôl ar ddiwedd 2004/05, gan olygu y daeth 46 o anheddau yn werthiannau 100% dros y cyfnod chwe blynedd.

Ni wyddys faint o anheddau Cymorth Prynu a ddaeth yn werthiannau 100% cyn 1999/00, ond tybir fod y tro yng nghylch y farchnad a'r cynnydd cyflym mewn prisiau a welwyd ers hynny wedi effeithio ar nifer y gwerthiannau ar ôl y flwyddyn honno.

Gwerthiant dilynol anheddau Cymorth Prynu: goblygiadau polisi

Mewn termau polisi, nid yw'n glir fod ailwerthu cyflym yr anheddau a brynwyd gan y cynllun Cymorth Prynu yn cyflawni prif amcanion y cynllun:

- *Helpu i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy mewn ardaloedd o brinder drwy gynorthwyo pobl a fyddai fel arall â blaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol i brynu cartref ar y farchnad*
- *Helpu i greu cymunedau cytbwys drwy gynnig opsiynau daliadaeth i drigolion datblygiadau tai cymdeithasol newydd a phresennol.*

Bydd cyfran anhysbys o werthiannau 100% yn ganlyniad y perchennog yn prynu'r gyfran ecwiti sydd ar ôl. Fodd bynnag, os yw cyfran sylweddol o werthiannau 100% o anheddau a brynwyd yn ddiweddar, mewn ardaloedd gwledig, yn defnyddio'r gyfran ecwiti 50% sydd ar gael dan y cynllun Cymorth Prynu gwledig, byddai'n ymddangos yn annhebygol y byddai'r perchnogion mewn sefyllfa ariannol i brynu'r gyfran ecwiti weddilliol o fewn ychydig flynyddoedd o'r pryniad gwreiddiol. Mewn marchnad gynyddol, lle dyblodd prisiau rhwng 2000 a 2004, bydd gwerth y gyfran ecwiti sydd ar ôl hefyd wedi dyblu, tra mai dim ond gan tua 25% y cynyddodd incwm ar gyfartaledd.

Mae'r amcangyfrif uchod o niferoedd gwerthiant 100% yn awgrymu fod galluogi prynwyr Cymorth Prynu i werthu eu cartref i symud i annedd arall o fewn cyfnod byr i'w pryniad gwreiddiol yn effaith pwysig o'r cynllun Cymorth Prynu.

Fodd bynnag, nid yw ailwerthu cartref a brynwyd yn wreiddiol dan y cynllun Cymorth Prynu yn achosi unrhyw golled o safbwynt gwariant cyhoeddus, gan y caiff

y SHG gwreiddiol oedd ei angen ei ad-dalu adeg ailwerthu. Mewn marchnad sy'n cynyddu, gall fod budd sylweddol i'r gymdeithas tai dan sylw o gynnydd yng ngwerth (neu bris) y gyfran ecwiti.

Cynnydd yng ngwerth ac ad-daliad benthyciadau ecwiti

Mae'r amcangyfrif a roddir yn y tabl uchod, y gwerthwyd tua 585 o anheddau Cymorth Prynu yn ddilynol yn y pum mlynedd o 1999/00 i 2003/04, yn awgrymu y bu ad-daliad sylweddol o fenthyciadau ecwiti. Nid yw'r dyddiadau pan brynwyd yr anheddau hyn gyntaf yn hysbys, ond os mai ychydig dan £20,000 oedd y benthyciad ecwiti cyfartalog Cymorth Prynu yn 2000/01, mae hyn yn awgrymu y medrai rhywle rhwng £10m a £12m mewn SHG fod wedi ei ad-dalu, a'i ailgylchu, dros y cyfnod o bum mlynedd.

Oherwydd y cynnydd cyflym mewn prisiau tai a fu ers 2000, mae'n debygol y bydd gwerth cyfran ecwiti cyfartalog mewn annedd Cymorth Prynu a werthwyd hefyd wedi cynyddu. Pe byddai cyfran ecwiti cyfartalog wedi cynyddu mewn gwerth i £30,000, byddai hyn yn golygu y medrai rhwng £5m a £6m fod wedi eu had-dalu i gymdeithasau tai yn ychwanegol at yr ad-daliadau o'r gyfran ecwiti wreiddiol a ariannwyd gan SHG.

Gwerthiant ac ail-bryniant dilynol anheddau Cymorth Prynu

Ar hyn o bryd nid oes unrhyw ofyniad i gymdeithasau tai ail-brynu anheddau a werthwyd yn flaenorol ar delerau Perchnogaeth Cost Isel⁵.

Mae'r Canllaw yn caniatáu i anheddau gael eu hail-brynu:

- 32.2 *Gall unrhyw annedd a ddarperir ar hyn o bryd ar delerau Perchentaeth Cost Isel gael*

ei hailbrynu gyda SHG neu Grant Cyfalaf Eilgylch, lle mae'r awdurdod lleol wedi cadarnhau fod hyn yn flaenoriaeth tai ac wedi gwneud darpariaeth o fewn y rhaglen ddatblygu a gytunwyd.

- 32.3 *Gall unrhyw annedd a ddarperir ar hyn o bryd ar delerau Perchentaeth Cost Isel a ddarparwyd yn flaenorol drwy weithdrefnau tai ar gyfer eu rhentu gael ei hail-brynu gyda Grant Cyfalaf Eilgylch heb gyfeiriad at yr awdurdod lleol.*

Byddai'n ymddangos mai dim ond ar gyfer Cymorth Prynu DIY y mae'r amodau yn rhan 32.2 o'r Canllaw yn weithredol, a'r rhai ym mhara 32.3 i unrhyw werthiant Cymorth Prynu dan yr ymagwedd 'daliadaeth niwtral' at stoc a adeiladwyd yn bwrpasol.

Ymddengys yr amodau, yn arbennig y rhai ym mhara 32.2, mor gyfyngol fel mai ychydig o fudd ymarferol ydynt. Mae'n annhebyg y medrir darogan ailwerthiant, gan y perchen-feddiannydd o annedd a brynwyd dan y cynllun Cymorth Prynu, ac yn sicr mae'n annhebyg o fod yn hysbys yn ddigon pell ymlaen llaw i awdurdod lleol gynnwys swm wrth gefn yn ei gynnig ADP ar gyfer y flwyddyn ariannol ddilynol.

Fodd bynnag, mae twf y cynllun Cymorth Prynu gwledig dros y pum mlynedd ddiwethaf a'i gysylltiad gyda'r dymuniad polisi i alluogi pobl leol i aros yn eu cymunedau a dod yn berchen-feddiannwyr, yn awgrymu na ddylai'r anheddau a brynwyd drwy'r cynllun Cymorth Prynu ddod ar gael ar gyfer eu gwerthu'n ddilynol ar y farchnad agored, efallai i 'bobl o'r tu

⁵ Assisted Home Ownership Procedure Guide (Consultation Draft), Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Rhagfyr 2003, para. 32.1.

allan' a mewnfudwyr, ac felly ddiddymu pwrpas, a defnydd, y cynllun Cymorth Prynu gwledig.

Casgliadau

Yn 1998/99 roedd gan gymdeithasau tai gyfran ecwiti mewn 1,867 o gartrefi a brynwyd gyda chymorth y cynllun Cymorth Prynu, Ers 2004/5, mae 897 o gartrefi ychwanegol wedi eu prynu gyda chymorth y cynllun Cymorth Prynu.

Fodd bynnag, mae hefyd yn glir fod trosiant, neu ailwerthiant anheddau a brynwyd drwy'r cynllun Cymorth Prynu yn gymharol uchel. Dros yr un cyfnod, roedd 606 o gartrefi a brynwyd yn wreiddiol gyda chymorth y Cynllun Prynu wedi eu gwerthu a'r benthyciad ecwiti wedi ei adbrynu.

Mewn marchnad sy'n cynyddu, bu enillion sylweddol i'r pwrcasydd gwreiddiol ac i'r gymdeithas tai a roddodd y benthyciad Cymorth Prynu gwreiddiol. Mae'r bennod yn amcangyfrif yr ad-dalwyd rhwng £5m a £6m i gymdeithasau tai yn ychwanegol at yr ad-daliadau o'r gyfran ecwiti wreiddiol

a ariannwyd drwy SHG. Mae'r cronfeydd hyn ar gael i gymdeithasau tai eu hailgylchu i fenthyciadau Cymorth Prynu eraill, neu i'w gweithredu i unrhyw un o'u swyddogaethau cymeradwy.

Gan yr ymddengys yn annhebygol y bydd prisiau tai yn cynyddu dros y deng mlynedd nesaf ar yr un gyfradd â'r deg olaf, mae benthyciadau Cymorth Prynu mwy diweddar gan gymdeithasau tai yn annhebygol o roi gwargedion tebyg ar ad-daliad.

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi eu gosod ar brynwyr Cymorth Prynu pan fyddant yn gwerthu eu cartrefi. Mae hyn yn ymddangos yn anomali, yn neilltuol mewn ardaloedd gwledig, lle gall y cynllun Cymorth Prynu fod wedi ei gyfyngu i ddarpar brynwyr gyda chysylltiad lleol. Ar hyn o bryd, mae prynwyr o'r fath yn rhydd i werthu'r annedd ar y farchnad agored, heb unrhyw gyfyngiad tebyg ar ei hailwerthiant.

Pennod 8 - Y Rhaglen Cymorth Prynu: symudiad o'r trefol i'r gwledig

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn archwilio daearyddiaeth newidiol y cynllun Cymorth Prynu ers 1998/99 a'r presennol, a thwf cyflym y rhaglen mewn ardaloedd gwledig dros y cyfnod hwn.

Daearyddiaeth Cymorth Prynu

Gwelodd y chwe blynedd rhwng 1999/00 a 2004/05 symudiad sylweddol iawn yn naearyddiaeth y rhaglen Cymorth Prynu.

Yn 1998/99, yr oedd y rhan fwyaf o'r stoc Cymorth Prynu mewn awdurdodau lleol trefol yn bennaf. Roedd gan y naw sir wledig gyfanswm stoc o 517 uned, neu ychydig dros chwarter (28%) y cyfanswm. Erbyn 2004/05, roedd gan y naw sir wledig gyfanswm stoc o 984 uned, neu bron hanner (46%) y cyfanswm cenedlaethol.

Mae'r tabl islaw yn dangos y newidiadau yn nhrefn maint stoc Cymorth Prynu awdurdodau lleol.

Tabl 20: Newidiadau mewn stoc Cymorth Prynu awdurdodau lleol 1998/99 i 2004/05

Awdurdodau Lleol mewn trefn esgynnol	Stoc sylfaen (wedi ei addasu) ar ddiwedd 1998/99	Cynnydd a gostyngiad	Awdurdodau Lleol mewn trefn ostyngol	Stoc wirioneddol ar ddiwedd 2004/05
Abertawe	290		Caerdydd	216
Caerdydd	254		Gwynedd	195
Casnewydd	118		Abertawe	173
Rhondda Cynon Taf	111		Sir Penfro	139
Sir y Fflint	107		Conwy	130
Sir Ddinbych	89		Casnewydd	130
Caerffili	85		Sir y Fflint	118
Sir Penfro	83		Caerffili	111
Conwy	82		Sir Ddinbych	111
Sir Caerfyrddin	76		Ceredigion	108
C Nedd P Talbot	73		Ynys Môn	106
Pen-y-bont ar Ogwr	71		Pen-y-bont ar Ogwr	81
Bro Morgannwg	67		Bro Morgannwg	76
Gwynedd	61		Sir Fynwy	68
Wrecsam	55		Sir Caerfyrddin	67
Blaenau Gwent	53		Rhondda Cynon Taf	63
Ceredigion	46		Powys	60
Torfaen	39		C Nedd P Talbot	47
Powys	33		Torfaen	47
Sir Fynwy	29		Wrecsam	47
Merthyr Tudful	27		Blaenau Gwent	34
Ynys Môn	18		Merthyr Tudful	13
Cyfanswm	1867		Cyfanswm	2140

Ffynhonnell: Ffurflenni Rhan 4 LCC a ddychwelwyd

Nodyn: Mae ffigur 2004/05 ar gyfer Abertawe yn ymddangos yn isel

Mae'r holl awdurdodau lleol y mae eu safle ar y tabl wedi codi yn rhai gwledig, ac eithrio Torfaen. O blith yr awdurdodau lleol gwledig, dim ond Sir Gaerfyrddin oedd yn is yn y tabl yn 2003/04 nag yn 1998/99.

Mae'r tabl islaw yn dangos yr union newid canran yn stoc pob awdurdod lleol a ddigwyddodd rhwng 1998/99 a 2004/05.

Tabl 21: Dychweliadau LCC 1 Wedi'u Haddasu: Stoc Cymorth Prynu ar 31 Mawrth

	1998/99	2004/05	Cynnydd (gostyngiad)	Canran
Ynys Môn	18	106	88	489
Gwynedd	61	195	134	320
Ceredigion	46	108	62	235
Sir Fynwy	29	68	39	234
Powys	33	60	27	182
Sir Penfro	83	139	56	167
Conwy	82	130	48	159
Caerffili	85	111	26	131
Sir Ddinbych	89	111	22	125
Torfaen	39	47	8	121
Pen-y-bont ar Ogwr	71	81	10	114
Bro Morgannwg	67	76	9	113
Sir y Fflint	107	118	11	110
Casnewydd	118	130	12	110
Sir Caerfyrddin	76	67	9	88
Wrecsam	55	47	-8	85
Caerdydd	254	216	-38	85
C Nedd Port Talbot	73	47	-26	64
Blaenau Gwent	53	34	-19	64
Abertawe	290	173	-117	60
Rhondda Cynon Taf	111	63	-48	57
Merthyr Tudful	27	13	-14	48
Cyfanswm	1849	2140	291	116

Ffynhonnell: Ffurflenni 1 Rhan 4 LCC a ddychwelwyd

Mae'r holl awdurdodau lleol a gynyddodd eu daliadau net o stoc Cymorth Prynu gan fwy na 25% yn wledig. Mae nifer o awdurdodau lleol trefol, Torfaen,

Pen-y-bont ar Ogwr, Bro Morgannwg, Sir y Fflint a Chasnewydd wedi cynyddu rywfaent ar eu stoc. Mae'r holl awdurdodau lleol sydd â llai o stoc Cymorth Prynu

nag yn 1998/99 yn drefol, ac eithrio Sir Caerfyrddin. Sir Caerfyrddin yw'r unig awdurdod lleol gwledig oedd â llai o stoc Cymorth Prynu yn 2004/5 nag yn 1998/99.

Mae'r cynnydd cyflym yn stoc Cymorth Prynu, hyd yn oed ar ôl rhoi ystyriaeth i werthiannau 100% yn hynod, yn arbennig yn Sir Fynwy a Cheredigion (mwy na dyblu), Gwynedd (bron dreblu) ac Ynys Môn (wedi cynyddu fwy na phum gwaith trosodd).

Yn yr un modd, gwelir effaith gwerthiant 100% yn y gostyngiad yn naliadau stoc Cymorth Prynu yn amlwg yn y gostyngiad

a ddigwyddodd yn y siroedd trefol. Rhwng 1998/99 a 2004/05, dim ond Caerdydd o blith yr awdurdodau trefol a ariannodd unrhyw nifer sylweddol o unedau Cymorth Prynu (31). Ariannodd Abertawe, Castell-nedd Port Talbot a Wrecsam 2 yr un, tra na ariannodd y gweddill unrhyw unedau Cymorth Prynu ychwanegol yn ystod y blynyddoedd hyn.

Mae'r tabl islaw'n dangos y rhaglen Cymorth Prynu, a ariannwyd gan SHG, ar gyfer pob ardal awdurdod lleol dros y tair blynedd 2003/04 i 2005/06.

Tabl 22: Unedau Cymorth Prynu a ddarparwyd gyda Grant Tai Cymdeithasol 2003/04 i 2005/06

	2003/04	2004/05	2005/06	Cyfanswm
Gwynedd	31	24	33	88
Ynys Môn	22	11	39	72
Sir Fynwy	10	34	8	52
Conwy	20	11	15	46
Sir Penfro	11	14	18	43
Caerffili	19	14	10	43
Abertawe	7	19	15	41
Ceredigion	14	9	18	41
Caerdydd	0	34	0	34
Sir Caerfddin	11	8	12	31
Torfaen	15	1	12	28
Casnewydd	13	5	10	28
Sir Caerfyrddin	9	7	12	28
Powys	6	5	8	19
Rhondda Cynon Taf	0	0	15	15
Merthyr Tudful	0	1	12	13
Sir y Fflint	5	3	4	12
Blaenau Gwent	0	2	6	8
Wrecsam	3	0	0	3
Bro Morgannwg	0	0	0	0
Castell Nedd Port Talbot	0	0	0	0
Pen-y-bont ar Ogwr	0	0	0	0
Cyfanswm	196	202	247	645

Yn y tair blynedd ddiwethaf cafodd bron hanner y rhaglen Cymorth Prynu ei datblygu gan bum sir wledig: Gwynedd, Ynys Môn, Sir Fynwy, Conwy a Sir Penfro. Os cynhwysir y rhaglenni yn y pedair sir wledig arall, Ceredigion, Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych a Powys, yna datblygwyd dau draean rhaglen Cymorth Prynu gan awdurdodau lleol gwledig.

Gwelir ailymddangosiad Cymorth Prynu fel elfen o'r Rhaglenni Datblygu Cymeradwy awdurdodau lleol trefol,

yn neilltuol ar gyfer y rhaglenni a gynigir ar gyfer 2005/2006, yn Rhondda Cynon Taf, Merthyr Tudful a Blaenau Gwent.

Fel canlyniad i'r symudiadau daearyddol hyn mewn rhaglenni awdurdodau lleol, mae patrwm stoc Cymorth Prynu y mae gan gymdeithasau tai gyfran ecwiti ynddynt hefyd wedi newid.

Mae'r tabl islaw'n dangos canlyniadau'r symudiadau daearyddol hyn ar gyfer stoc Cymorth Prynu cymdeithasau tai.

Tabl 23: Stoc Cymorth Prynu ar 31 Mawrth 2005 fel % o stoc Cymorth Prynu ar 31 Mawrth 1999

	1998/99	2004/05	Cynnydd (gostwng)	Canran
Cymdeithas Tai Gwerin (Cymru)	8	54	46	675
Cymdeithas Tai Cantref	24	130	106	542
Cymdeithas Tai Eryri Cyf	100	324	224	324
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru	10	29	19	290
Cymdeithas Tai Cymru Unedig	13	27	14	208
Cymdeithas Tai Clwyd	106	168	62	158
Cymdeithas Tai Newydd (1974)	47	64	17	136
Cymdeithas Tai Sir Benfro	85	115	30	135
Cymdeithas Tai Clwyd Alyn	190	201	11	106
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	17	17	0	100
Cymdeithas Tai Siarter	226	210	-16	93
Cymdeithas Tai Hafod	310	279	-31	90
Cymdeithas Tai Bro Myrddin	58	46	-12	79
Cymdeithas Tai Morgannwg a Gwent	164	124	-40	76
Cymdeithas Tai y Drenewydd	29	20	-9	69
Cymdeithas Tai Wales & West	8	5	-3	63
Grwp Tai Gwalia	287	176	-111	61
Cymdeithas Tai Abertawe	138	79	-59	57
Cymdeithas Tai Cynon Taf	18	9	-9	50
Cymdeithas Tai Rhondda	10	2	-8	20
Cymdeithas Tai Dewi Sant	0	2	2	d/g
Tai Gwent Cyf	0	0	9	d/g
Cymdeithas Tai Merthyr Tudful	-	1	1	d/g
Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd Cyf	0	49	49	d/g
Cyfanswm Stoc Cymorth Prynu	1848	2140	292	116

Mae bron yr holl gymdeithasau tai sydd wedi cynyddu eu daliadau net o stoc Cymorth Prynu yn sylweddol dros y pum mlynedd diwethaf yn gweithredu yn y siroedd gwledig. Yr unig eithriadau i hyn yw Cymru Unedig, a ariannodd 15 uned yng Nghaerffili yn 2002/03, Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd a fu'n ariannu gwerthiannau Cymorth Prynu ers 2001/02 fel rhan o bolisi arallgyfeirio daliadaeth, a'r nifer fach o unedau a ariannwyd gan Cartrefi Gwent a Dewi Sant.

Fel canlyniad, Eryri yw'r gymdeithas tai sydd â'r nifer fwyaf o rannau ecwiti

Cymorth Prynu, gan oresgyn Hafod a Gwalia oedd â'r stociau mwyaf yn 1999/00. Mae stoc Cymorth Prynu Hafod wedi gostwng gan 10% net yn y pum mlynedd, o 310 i 279 tra bo stoc Gwalia wedi gostwng yn sylweddol o 287 i 176, gostyngiad o 61% mewn chwe blynedd. Erbyn hyn Siarter sydd â'r stoc Cymorth Prynu ail fwyaf ar ôl Hafod, gyda 210 uned.

Darpariaeth unedau Cymorth Prynu newydd drwy'r Rhaglen Datblygu Cymeradwy

Caiff y Rhaglen Datblygu Cymeradwy ar gyfer 2005/06 ei gosod yn y tabl islaw.

Tabl 24: Rhaglen Datblygu Cymeradwy

	Cyfanswm arfaethedig unedau newydd	Gyda Cymorth Prynu yn	Cymorth Prynu fel% o unedau newydd	Cyfanswm SHG (£000 oedd)	Gyda Cymorth Prynu yn (£000 oedd)	Cymorth Prynu fel % o SHG	SHG Cymorth Prynu fesul uned (£s)
Abertawe	332	15	4.5	4979	300	6.0	20,000
Blaenau Gwent	13	6	46.2	498	150	30.1	25,000
Bro Morgannwg	62	0	0.0	2193	0	0	D/G
Caerdydd	412	0	0.0	12223	0	0	D/G
Caerffili	71	10	14.1	2737	300	11.0	30,000
Casnewydd	61	10	16.4	4226	540	12.8	54,000
C Nedd P Talbot	67	0	0.0	4606	0	0.0	D/G
Ceredigion	31	18	58.1	1228	500	40.7	27,778
Conwy	28	15	53.6	1846	500	27.1	33,333
Gwynedd	53	33	62.3	2414	1200	49.7	36,364
Merthyr Tudful	19	12	63.2	680	275	40.4	22,917
Penybont ar Ogwr	45	0	0.0	2587	0	0.0	D/G
Powys	55	8	14.5	2774	480	17.3	60,000
Rhondda Cynon Taf	48	15	31.3	2628	450	17.1	30,000
Sir Caerfyrddin	67	12	17.9	3202	500	15.6	41,667
Sir Ddinbych	68	12	17.6	1990	484	24.3	40,333
Sir Fynwy	38	8	21.1	1998	484	24.2	60,500
Sir Penfro	155	18	11.6	4517	550	12.2	30,556
Sir y Fflint	68	4	5.9	2900	200	6.9	50,000
Torfaen	48	12	25.0	2546	550	21.6	45,833
Wrecsam	17	0	0.0	1240	0	0	D/G
Ynys Môn	39	6	15.4	21.59	250	11.6	41,667
Cyfanswm	1797	214	11.9	66171	7713	11.7	36,042

Nodyn: Nid yw'r tabl yn cynnwys nifer yr unedau, na'r SHG, lle mae'r rhain oedd y taliadau grant dogn olaf ar Gwblhad Ymarferol

Nid yw'r rhaglen Cymorth Prynu ond yn cynnwys Cymorth Prynu DIY ar gyfer prynu anheddau presennol sydd eisoes ar y farchnad breifat. Mae polisi 'daliadaeth niwtral' y Cynulliad yn golygu y medrai unrhyw un o'r 1,214 uned ar gyfer anghenion cyffredinol neu raglenni galw isel/adfywio gael eu cynnig i gymdeithasau tai i'w prynu drwy'r cynllun Cymorth Prynu.

Fodd bynnag, mae'n ymddangos nad yw awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn gyffredinol wedi datblygu polisiau gweithredol eisoes i gynnig anheddau ar sail 'daliadaeth niwtral'. Yn ymarferol, ymddengys fod y rhan fwyaf yn cadw ffrydiau cyllid a rhestri aros ar wahân ar gyfer rhentu anghenion cyffredinol a datblygiadau Cymorth Prynu.

Cynigiwyd 61% o'r rhaglen DIY Cymorth Prynu yn y naw sir wledig gan fwyaf: Ynys Môn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys. Mae'r rhaglen Cymorth Prynu DIY yn ffurfio rhan

sylweddol o'r holl ddarpariaeth tai ychwanegol mewn tair o'r rhain: Gwynedd (62%), Ceredigion (56%) a Conwy (54%). Mae defnyddio SHG i gefnogi Cymorth Prynu DIY yn ffurfio cyfran sylweddol o'r holl raglen SHG yng Ngwynedd (50%) a Ceredigion (41%).

Fodd bynnag, mewn pedwar awdurdod unedol gyda rhaglenni ar gyfer nifer fechan o unedau ychwanegol, cynigir cyfran uchel o unedau newydd ychwanegol hefyd drwy Cymorth Prynu DIY: Merthyr Tudful (63%), Blaenau Gwent (46%), Rhondda Cynon Taf (31%) a Thorfaen (25%). Mae defnydd SHG i gefnogi Cymorth Prynu DIY yn 40% o'r Rhaglen Datblygu Cymeradwy ym Merthyr Tudful a 30% ym Mlaenau Gwent.

Caiff pob un o'r pedwar awdurdod hyn hefyd ei nodweddu gan fodolaeth prisiau tai isel.

Mae'r tabl islaw yn cymharu penderfyniad pob awdurdod lleol ar faint ei raglen Cymorth Prynu a'i flaenoriaeth ar gyfer adnoddau SHG, gyda'r pris tŷ chwarterel isaf yn yr ardal honno yn 2005.

Tabl 25: Rhaglenni Cymorth Prynu o gymharu â phrisiau tai cyfartalog chwartel isaf yn 2005

	Cyfanswm unedau Cymorth Prynu 2003/04 i 2005/06	Cymorth Prynu fel % o SHG yn 2005/06	Prisiau tai cyfartalog chwartel isaf 2005	
Gwynedd	88	50	92,000	Gwynedd
Ynys Môn	72	12	90,000	Ynys Môn
Sir Fynwy	52	24	131,500	Sir Fynwy
Conwy	46	27	105,000	Conwy
Caerffili	43	11	80,000	Caerffili
Sir Penfro	43	12	110,000	Sir Penfro
Ceredigion	41	41	120,000	Ceredigion
Abertawe	41	6	87,000	Abertawe
Caerdydd	34	0	120,000	Caerdydd
Sir Ddinbych	31	24	95,250	Sir Ddinbych
Sir Caerfyrddin	28	22	86,000	Sir Caerfyrddin
Casnewydd	28	13	98,000	Casnewydd
Torfaen	28	16	84,000	Torfaen
Powys	19	17	105,000	Powys
Rhondda Cynon Taf	15	17	58,000	Rhondda Cynon Taf
Merthyr Tudful	13	40	58,500	Merthyr Tudful
Sir y Fflint	12	7	102,000	Sir y Fflint
Blaenau Gwent	8	30	59,000	Blaenau Gwent
Wrecsam	3	0	97,875	Wrecsam
Penybont ar Ogwr	0	0	82,000	Penybont ar Ogwr
C Nedd P Talbot	0	0	70,000	C Nedd P Talbot
Bro Morgannwg	0	0	108,488	Bro Morgannwg
Cymru	645	12	89,000	CYMRU

Ffynhonnell: ODPM, Housing Statistics Live Tables, Tabl 587 a data Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Nodiadau: 1. Cafodd y pris chwartel isaf ei ddiffinio gan yr ODPM fel canolrif hanner isaf holl brisiau tai: mae chwarter yr holl dai felly yn is o ran pris na'r ffigurau yn y tabl.

Mae'r rhaglenni Cymorth Prynu yn y tair ardal pris isaf, Rhondda Cynon Taf, Blaenau Gwent a Merthyr Tudful yn ymddangos yn neilltuol o anomalus. Nid yw'n glir fod angen cymorth ychwanegol ar gyfer prynu tai pan fo prisiau tai yn isel o gymharu ag incymau.

Er enghraifft, byddai gan berson sengl mewn gwaith llawn-amser, yn gweithio

39 awr yr wythnos ar yr Isafswm Cyflog (£5.05 o fis Hydref 2005) incwm blyneddol o £10,241 a medrai fenthyca £35,800 (ar 3.5 yr incwm blyneddol, yr uchafswm lluosyn incwm a gynigir gan Gymdeithas Adeiladu'r Principality ar hyn o bryd). Byddai ernes o 10%, yn ddamcaniaethol, yn rhoi dewis o 25% o'r farchnad tai ym Merthyr Tudful.

Casgliadau

Gwelwyd symudiad sylweddol iawn yn naearyddiaeth y rhaglen Cymorth Prynu yn y chwe blynedd rhwng 1999/00 a 2004/05.

Yn 1998/99 roedd rhan fwyaf y stoc Cymorth Prynu gan awdurdodau lleol trefol gan bennaf. 517 uned oedd yn y naw sir wledig rhyngddynt, neu ddim ond chwarter o'r cyfanswm. Erbyn 2004/05 roedd gan y naw sir wledig gyfanswm stoc o 984 uned, neu bron hanner y cyfanswm cenedlaethol.

Yn nhair blynedd ddiweddaraf y rhaglen Cymorth Prynu cafodd bron hanner y rhaglen ei datblygu gan bum sir wledig: Gwynedd, Ynys Môn, Sir Fynwy, Conwy a Sir Benfro. Os cynhwysir y rhaglenni yn y pedair sir wledig arall, Ceredigion, Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych a Powys, yna datblygwyd dau draean y rhaglen Cymorth Prynu gan awdurdodau lleol gwledig.

Fel canlyniad i'r symudiadau daearyddol hyn mewn rhaglenni awdurdodau lleol, newidiodd patrwm stoc Cymorth Prynu y mae gan gymdeithasau tai gyfran

ecwiti ynddynt hefyd. Mae bron yr holl gymdeithasau tai sydd wedi cynyddu'n sylweddol eu daliadau net o stoc Cymorth Prynu dros y cyfnod pum mlynedd yn gweithredu yn y siroedd gwledig.

Er y byddai polisi 'daliadaeth niwtral' y Cynulliad yn galluogi unrhyw un o'r 1,200 uned adeiladu newydd ar gyfer anghenion cyffredinol neu alw isel/ adfywio gael eu prynu yn defnyddio Cymorth Prynu, mae'n ymddangos nad yw awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn gyffredinol wedi datblygu polisiâu gweithredol i gynnig anheddau ar sail 'daliadaeth niwtral'. Yn ymarferol, ymddengys fod y rhan fwyaf yn cynnal ffrydiau cyllid a rhestri aros ar wahân ar gyfer rhentu anghenion cyffredinol a datblygiadau Cymorth Prynu.

Ymddengys fod maint y cynnydd diweddar mewn prisiau tai wedi ailgynnau diddordeb yn Cymorth Prynu ymysg awdurdodau lleol gwledig, er nad yw'n glir fod angen cymorth ychwanegol ar gyfer prynu tai mewn ardaloedd lle mae prisiau tai yn isel yng nghyswllt incwm.

Pennod 9 - Nodweddion prynwyr Cymorth Prynu

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn archwilio nodweddion yr aelwydydd a brynodd gyda chymorth y Cynllun Prynu, a'r ffordd yr ymddengys y newidiodd y math o aelwydydd a gaiff eu cynorthwyo gan y rhaglen ers ei sefydlu.

Y sampl o brynwyr Cymorth Prynu

Archwiliodd elfen o'r prosiect ffeiliau achos unigol prynwyr Cymorth Prynu er mwyn casglu data ar amrediad o bynciau, yn cynnwys:

- Cyfeiriad presennol a blaenorol (i amcangyfrif y pellter a symudwyd).
- Daliadaeth flaenorol.
- Math aelwyd.
- Cyflogaeth a swydd(i).
- Incwm yr aelwyd, a ffynhonnell incwm, a manylion unrhyw gynilon.
- Ariannu'r pryniad drwy gynilon, morgais a chyfran ecwiti.

Archwiliwyd cyfanswm o tua 250 o ffeiliau gan bum cymdeithas tai ac awdurdod lleol, gan adlewyrchu gwahanol agweddau o'r rhaglenni Cymorth Prynu a Pherchentaeth Cost Isel:

- Siarter a Hafod (trefol, 30% Cymorth Prynu, gweithredol ers 1995).
- Cantref ac Eryri (gwledig, 50% Cymorth Prynu gan bennaf).
- Caerdydd (awdurdod lleol, cyllid Adran 106 yn bennaf).
- Clwyd Alyn (rhaglen Rhanberchenogaeth barhaol, wedi'i hariannu'n fewnol).

Cynlluniwyd y detholiad o ffeiliau i roi gorchudd o wahanol ymagweddau, yn hytrach nag i fod yn sampl ystadegol gynrychioladol o brynwyr. Serch hynny, mae'r nifer o ffeiliau a archwiliwyd yng nghyswllt cyfanswm maint y rhaglen yn rhoi gwasgariad rhesymol o enghreifftiau.

Nid oes unrhyw ddull safonol a ddefnyddir gan gymdeithasau tai neu awdurdodau lleol i gasglu gwybodaeth ar ddarpar brynwyr. Mae pob sefydliad wedi datblygu ei ddull ei hun, gan roi ystyriaeth gyffredinol i'r gofyniad yn *Assisted Home Ownership Procedure Guide (Draft)*. Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n ei gwneud yn ofynnol i LCC gynnal asesiad ariannol o gymhwyster ymgeiswyr.

Ychydig iawn o wybodaeth a gasglodd rhai sefydliadau, gan ddibynnu'n bennaf ar yr asesiadau a wnaed gan fenthycwyr morgeisi. Casglodd eraill ddata ar enillion gros, a defnyddio ymagwedd lluosydd incwm i asesu hyfywedd ariannol. Defnyddiodd eraill ymagwedd 'llif arian' a chasglu data ar enillion a gwariant net. Casglodd rhai ddata ar ffynonellau eraill o incwm, megis budd-dal plant, taliadau cynhaliaeth plentyn lle'r oedd rhai'n bodoli, ac incwm o Gredydau Treth, tra na wnaeth eraill hynny.

Roedd ansawdd yr wybodaeth ar ffeiliau unigol yn amrywio, gydag eitemau allweddol o wybodaeth yn aml wedi'u gadael allan, neu'n aneglur (roedd amryfusedd rhwng enillion gros a net, rhwng tâl wythnosol a misol, a rhwng elfennau amrywiol tâl megis bonws a goramser yn gyffredin).

Serch hynny, mae'r data a gasglwyd yn rhoi darlun rhesymol glir o'r aelwydydd a gynorthwywyd gan Cymorth Prynu, a daeth rhai gwahaniaethau clir i'r amlwg rhwng y mathau o aelwydydd sy'n cael eu cynorthwyo mewn gwahanol rannau o Gymru.

Y newid yn nodweddion prynwyr cartrefi dros y deng mlynedd

Pan gyflwynwyd y cynllun Cymorth Prynu, yn 1995, roedd pris cyfartalog y tai a brynwyd gan brynwyr tro cyntaf yn £38,336, ac enillion wythnosol cyfartalog gweithwyr gwryw llawn-amser yn £321. Erbyn 2005, roedd pris cyfartalog tai a brynwyd gan brynwyr tro cyntaf yn £107,857, cynnydd o 281%, ac enillion wythnosol cyfartalog gweithwyr gwryw llawn amser yn £462, cynnydd o 44%.

Gan fod y cynllun Cymorth Prynu wedi parhau heb ei newid mewn ardaloedd trefol dros y cyfnod o ddeng mlynedd, gan gynnig cyfran ecwiti o 30% i ddarpar brynwyr, mae'n glir fod un ai'n rhaid i incwm prynwyr godi gan fwy na'r cynnydd mewn enillion cyfartalog, neu fod yn rhaid i bris anheddau a brynwyd yn defnyddio Cymorth Prynu ostwng yn sylweddol iawn o gymharu â phris cyfartalog tai yn y farchnad.

Yn ymarferol, mae pris cyfartalog tŷ a brynir yn defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu wedi parhau'n agos iawn i'r cyfartaledd ar gyfer pob prynwr tro cyntaf, er bod math y tŷ a brynwyd wedi newid yn sylweddol. Fodd bynnag, y newid mwyaf sylweddol fu'r math o aelwyd sy'n prynu drwy'r cynllun Cymorth Prynu.

Medrir cymharu nodweddion prynwyr Cymorth Prynu⁶ yn 1995 a 2005 gyda data a gafwyd o sampl o ffeiliau a weinyddwyd gan Gymdeithas Tai Siarter (ar hyn o bryd

gan Fairlake Properties cyf, aelod o Grŵp Seren).

Yn y sampl hwn, roedd y rhai a ddefnyddiodd y cynllun Cymorth Prynu yn 1995 yn prynu tai gyda phris cyfartalog o £42,650, ychydig yn uwch na'r cyfartalog ar gyfer pob prynwr tro cyntaf yng Nghymru, er bod rhaglen Siarter yn bennaf yng Nghasnewydd, Sir Fynwy a Thorfaen, a all gyfrif am y gwahaniaeth, Erbyn 2005, roedd rhai'n defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu yn prynu tai gyda phris cyfartalog o £107,228, neu bron yn union yr un faint â'r cyfartalog ar gyfer prynwyr tro cyntaf yng Nghymru. Roedd y pris cyfartalog felly wedi codi gan 251%.

Roedd cyfanswm incwm aelwydydd yn y sampl hefyd wedi codi, o gyfartaledd o £11,732 yn 1995 i gyfartaledd o £27,412 yn 2005, cynnydd o 241%, ychydig yn llai na'r cynnydd mewn prisiau tai ond yn sylweddol fwy na'r cynnydd mewn enillion cyfartalog dros y cyfnod o 144%.

Roedd y math o aelwyd a gynorthwywyd gan Cymorth Prynu hefyd wedi newid yn amlwg rhwng 1995 a 2005. Yn 1995, roedd 50% o'r sampl un ai'n bobl sengl (menywod i gyd) neu'n rhieni sengl. Erbyn 2005, roedd y gyfran o brynwyr oedd yn bobl sengl, neu'n rhieni sengl, wedi gostwng i 20%, a dynion oedd pob un o'r bobl sengl.

Arweiniodd y symudiad hwn mewn math o aelwyd at gynnydd sydyn yn y gyfran o aelwydydd gyda dau enillydd. Yn 1995, dim ond un enillydd oedd yn 70% o'r aelwydydd prynu. Erbyn 2005, roedd gan 70% o'r aelwydydd prynu ddau enillydd cyflog. Yn 1995, roedd gan ychydig dros hanner yr aelwydydd cwpl un ai bartner heb fod yn ennill, neu wraig tŷ, neu

6 'Homebuyer', with a capital letter, is used to refer to purchasers using the Homebuy scheme.

bartner mewn cyflogaeth ran-amser yn unig. Erbyn 2005, roedd gan lai na 10% o aelwydydd cwpl bartner nad oedd yn ennill, a llai na 10% â phartner mewn gwaith rhan-amser.

Mae'r symudiad hwn yn adlewyrchu nid yn unig gyfran gynyddol o fenywod mewn gwaith, ond hefyd y rheidrwydd o ddau incwm i gefnogi pryniad tai. Allan o ddeunaw cwpl lle'r oedd y ddau aelod mewn gwaith, roedd gan 7 incwm fras debyg ar gyfer pob partner, tra mewn un ar ddeg achos roedd un partner yn ennill dwywaith cymaint neu fwy na'r llall. Gall cydraddoldeb, neu wahaniaeth incwm, effeithio ar y swm a fenthycir, yn dibynnu ar bolisi'r benthycydd.

Mae natur cyflogaeth hefyd yn amlwg wedi newid dros y cyfnod o ddeng mlynedd. O'r dystiolaeth ar ffeiliau achos o deitlau swydd, mae'n bosibl rhoi peth amcangyfrif o faint y newid mewn enillion a swyddi sydd wedi digwydd:

- Yn 1995, roedd gyrrwr wagen fforch godi yn ennill £9,500, ac yn 2005 roedd gyrrwr wagen fforch godi yn ennill £24,500.
- Yn 1995, roedd dyn warws yn ennill £11,020, ac yn 2005 un o'r ddau ddyn yn y sampl yn ennill £23,000 a'r llall yn ennill £20,125.
- Yn 1995 roedd gweithiwr cefnogaeth cymunedol yn ennill £11,052, ac yn 2005 roedd gweithiwr cefnogaeth yn ennill £20,000.
- Yn 1995 roedd clerc banc ffôn yn ennill £9,752; yn 2005, roedd y swydd yn cyfateb agosaf sef rheolydd canolfan alw, yn ennill £26,167.
- Yn 1995 roedd rheolydd gwerthiant ardal ar gyfer coluron Avon yn ennill £13,375; yn 2005 roedd y swydd

gyffelyb agosaf ar gyfer rheolydd gwerthiant mewn gwesty mawr yn ennill £32,514.

- Yn 1995 roedd peiriannydd dylunio yn ennill £13,500 ac roedd ganddo bartner heb fod yn gweithio, tra yn 2005 roedd peiriannydd electronig yn ennill £26,000 gyda phartner yn gweithio yn ennill £13,717 fel swyddog ailgartrefu, a pheiriannydd mecanyddol yn ennill £35,500 gyda phartner gweithio yn ennill £12,000 fel athrawes gyflenwi.

Dengys y dystiolaeth fod y rhaglen Cymorth Prynu yn cynorthwyo aelwydydd y mae eu cyflog am waith sy'n ymddangos yn debyg, o leiaf ddwywaith yr hyn oedd yn 1995, neu aelwydydd y mae eu swyddi gyda gradd sylweddol uwch, neu'r ddau.

Er y newid hwn yn nodweddion yr aelwydydd a gynorthwyir gan Cymorth Prynu, nid yw maint y benthycia a dyledrwydd wedi newid fawr dros y deng mlynedd, gyda'r morgais cyfartalog yn cynyddu fel lluosydd incwm o 2.58 gwaith incwm aelwydydd yn 1995 i 2.68 gwaith yn 2005.

Yn 1995, roedd y lluosydd isaf, o 1.59 gwaith yr enillion, a'r uchaf, o 3.32 gwaith enillion ill dau wedi eu cael gan nyrsys sengl.

Yn 2005, roedd lluosyddion incwm yn amrywio o isafbwynt o 1.94 gwaith incwm aelwyd ar gyfer aelwyd gyda dau enillydd gyda chyd incwm gros o £47,500, i uchafbwynt o 3.88 gwaith incwm, er bod hyn yn achos o aelwyd yn ennill dau gyflog lle mai dim ond un incwm y medrir ei ystyried oherwydd bod un partner yn hunangyflogedig gyda llai na thair blynedd o gyfrifon i brofi incwm.

Mae hyn yn awgrymu fod y rhaglen Cymorth Prynu wedi addasu i'r newid mewn prisiau tai o gymharu ag incwm drwy symud i fyny'r raddfa incwm, a thrwy gefnogi aelwydydd yn ennill dau gyflog, yn hytrach na thrwy gynorthwyo aelwydydd cyflog is yn benthycu ar luosyddion uwch o enillion sydd ar gael yn y farchnad forgeisi ar hyn o bryd.

Gall hyn adlewyrchu'r pwyslais ar asesu fforddioldeb a weithredir gan gymdeithasau tai, er yn ymarferol fod y rhan fwyaf yn derbyn dyfarniad y benthycwyr morgais, neu gall adlewyrchu'r ffaith y medrai rhai'n prynu gyda'r cynllun Cymorth Prynu, gyda chyfwerth o ernes o 30%, wedyn fforddio cymryd mwy o ymagwedd osgoi risg at fenthycu.

Yn ddiddorol, roedd oedran cyfartalog prynwyr Cymorth Prynu wedi gostwng, o 34 yn 1995 i 31 yn 2005. Bu'r tueddiad ymysg prynwyr tro cyntaf yn y cyfnod hwn y gwrthwyneb, ond ni awgrymir unrhyw reswm dros y newid hwn mewn oedran.

Roedd daliadaeth uniongyrchol flaenorol prynwyr Cymorth Prynu yn weddol debyg rhwng 1995 a 2005. Y newid mwyaf sylweddol oedd cynnydd yn y gyfran o brynwyr a oedd yn denantiaid sector preifat, mae'n debyg, yn adlewyrchu'r twf yn y sector rhent preifat ei hunan a ddigwyddodd dros y deng mlynedd diwethaf. Bu newid sylweddol hefyd yn y math o eiddo a brynir gan brynwyr Cymorth Prynu.

Yn 1995, roedd prynwyr yn prynu mewn marchnad yn gostwng. Prynodd pawb heblaw un dai ar ddatblygiadau preifat, yn aml gan adeiladwyr cenedlaethol megis Westbury a Barratt. Prynodd ddau gartref newydd eu codi. Dim ond un prynwr brynodd gyn dŷ cyngor, a werthwyd yn

flaenorol dan yr Hawl i Brynu. Prynodd pob un dai 2 neu 3 llofft, gydag ychydig dros 40% yn prynu tai 2 llofft. Prynodd bron 60% dai pâr neu ben teras, a medrodd un prynwr brynu tŷ ar wahân.

Yn 2005, eto prynodd bron bob pwrcasydd dai 2 neu 3 llofft, ar wahân i ddau a brynodd dai 4 llofft (un yn rhiant sengl gydag un plentyn, y llall yn gwpl gyda 4 plentyn). Prynodd dros 80% dŷ 3 llofft, a phrynodd bron hanner un ai dŷ pâr neu dŷ pen teras. Dim ond un brynodd fflat. Fodd bynnag, roedd symudiad clir yn segment y farchnad yr oedd prynwyr yn prynu ynddi: yn 2005, prynodd 60% o bwrcaswyr gyn annedd cyngor, a werthwyd yn flaenorol dan yr Hawl i Brynu.

Prynwyr Cymorth Prynu mewn ardaloedd gwledig

Mae ffeiliau achos o bryniadau yn 2004/05, a weinyddwyd gan Cantref, deg yng Ngheredigion a deg yn Sir Gaerfyrddin, yn dangos gwahaniaethau sylweddol rhwng yr aelwydydd a gynorthwywyd yn yr ardaloedd hyn a'r rhai yn ardal De Ddwyrain Cymru a weinyddwyd gan Siarter.

Dim ond dau o'r prynwyr oedd yn sengl, cyfran hyd yn oed yn is nag yn y De Ddwyrain, ar 10%, ac nid oedd y naill na'r llall yn 'ifanc a sengl': roedd gan un blentyn yn ymweld ar benwythnosau ac roedd gan y llall ddau blentyn oedd wedi tyfu lan. Roedd pedair aelwyd yn gyplau diblant, ac roedd gan bob un o'r pedair ar ddeg aelwyd arall blant. Roedd dwy o'r aelwydydd hyn yn rhieni sengl.

Drwyddi draw, roedd 80% o'r prynwyr mewn anheddau cwpl, cyfran debyg i'r De Ddwyrain, ond roedd plant gan gyfran uwch. Fodd bynnag, roedd cyfran amlwg yn llai o aelwydydd cwpl â dau berson yn ennill cyflog, ar ychydig dros 60% o gymharu

â 90% yn y De Ddwyrain, ac roedd gan nifer o'r ail enillwyr gyflog isel iawn. Dim ond mewn dau achos yr oedd enillion y partner gyda'r cyflog isaf yn fwy na dau draean cyflog yr enillydd uchaf. Gall y gwahaniaethau hyn fod wedi adlewyrchu gwahaniaethu yn oedran plant, argaeledd gwaith, ac agweddau cymdeithasol.

Ymddangosai incymau hefyd yn is nag yn y De Ddwyrain. Mae gan Cantref asesiad ariannol rhesymol gynhwysfawr, yn casglu data ar enillion misol net a hefyd ffynonellau eraill o incwm megis budd-dal plant, Credyd Treth Gwaith/

Credyd Treth Plant a thaliadau cynhaliath. Gwneir ymgais hefyd i asesu gwariant aelwyd, ac i amcangyfrif y 'llif arian rhydd' sydd ar gael i weini morgais.

Er nad yw'n bosibl cyfrif enillion gros yn uniongyrchol o net, mae llusosi enillion net gan 1.2 fel cyfartaledd grosio lan posibl yn rhoi amcangyfrif rhesymol. Roedd gwahaniaethau sylweddol iawn mewn enillion cyfartalog rhwng prynwyr Cymorth Prynu yn y De Ddwyrain a'r rhai yng Ngheredigion/Sir Gaerfyrddin, a ddangosir yn y tabl islaw.

Tabl 26 Enillion cyfartalog rhai'n prynu gyda Cymorth Prynu

Enillion cyfartalog gros	De Ddwyrain Cymru	Ceredigion a Sir Gaerfyrddin
Prif enillydd cyflog	£20,877	£15,500
Ail enillydd cyflog	£10,313	£1,285
Enillion cyfartalog aelwyd	£27,165	£18,500

Roedd y data a gasglwyd gan Cantref hefyd yn cynnwys manylion incwm o fudd-daliadau a chynhaliath plant, a chyfrannodd y rhain yn sylweddol iawn at godi incwm aelwydydd ar gyfer aelwydydd gyda phlant. Yn gyffredinol, ychwanegodd incwm o'r ffynonellau ychwanegol hyn mewn aelwydydd gyda phlant bron 50% at enillion, gan ffurfio bron i draean (31.6%) incwm aelwyd net. Gan fod y rhan fwyaf o fenthycwyr morgais yn awr yn rhoi ystyriaeth i'r ffynonellau ychwanegol hyn o incwm wrth asesu lluosyddion benthyca, mae'n glir fod yr incwm hwn yn ychwanegu'n sylweddol iawn at allu aelwydydd cymhwysol i fforddio prynu tŷ. I'r gwrthwyneb, mae diffyg incwm ychwanegol o'r fath yn lleihau gallu aelwydydd diblant i gystadlu yn y farchnad tai.

Y pris cyfartalog a dalwyd gan brynwyr yng Ngheredigion oedd £123,000 ac yn Sir Gaerfyrddin £110,000. Yn y ddwy ardal, roedd y pris cyfartalog a dalwyd yn uwch na'r pris cyfartalog a dalwyd yng Nghymru gan bob prynwr tro cyntaf.

Hyd yn oed gyda'r canran uwch o fenthyciad Cymorth Prynu sydd ar gael mewn ardaloedd gwledig, roedd aelwydydd angen benthyca mwy yng nghyswllt incwm nag yn y De Ddwyrain. Roedd lluosyddion incwm (grosio incwm net a enillwyd i fyny i gros drwy luosi gan 1.2) yn sylweddol uwch na'r rhai yn y De Ddwyrain: 3.03 yn Sir Gaerfyrddin a 3.61 yng Ngheredigion, er bod y rhain yn cynnwys incwm o fudd-daliadau, yn annhebyg i'r ffigurau yn y De Ddwyrain.

Fodd bynnag, nid oedd taliadau morgais (o leiaf yn nwy i dair blynedd gyntaf y morgais) ond yn 23% o gyfanswm incwm net aelwydydd yng Ngheredigion a 21% yn Sir Gaerfyrddin.

Medrodd 80% o aelwydydd brynu tŷ pâr neu ben teras a 70% brynu tŷ tair llofft (neu mewn un achos, pedair llofft). Fel mewn ardaloedd trefol, roedd 60% o'r holl bryniadau yn gyn dai cyngor a werthwyd yn flaenorol dan yr Hawl i Brynu.

Roedd aelwydydd yn Sir Gaerfyrddin yr un oedran â'r rhai yn y De Ddwyrain, ar 31, ond roedd y rhai yng Ngheredigion yn amlwg hŷn, ar 36.

Roedd daliadaeth flaenorol pwrcaswyr hefyd yn dangos gwahaniaethau sylweddol i'r De Ddwyrain. Roedd 90% o'r prynwyr yng Ngheredigion yn byw yn y sector rhent preifat yn flaenorol, megis 50% o brynwyr yn Sir Gaerfyrddin. Dim ond 15% (3 aelwyd) oedd yn byw gyda rhieni, o gymharu â thraean yn y De Ddwyrain, a dim ond 15% o aelwydydd oedd yn denantiaid tai cyngor, eto o gymharu â thraean yn y De Ddwyrain.

Er bod Cantref yn gweithredu yn ardaloedd Ceredigion, Sir Gaerfyrddin (a sir Penfro) sy'n dod yn bennaf o fewn y diffiniad 'gwledig', ac felly'n cynnig y cynllun Cymorth Prynu 50%, ni fedrid disgrifio dim un o'r lleoliadau lle prynodd prynwyr Cymorth Prynu gartref fel bod yng nghanol cefn gwlad.

Yng Ngheredigion, roedd pump o'r sampl o ddeg prynwr wedi prynu yn Aberystwyth, gyda dau arall yn byw mewn pentrefi cyfagos (Bow Street a Borth). Roedd un prynwr wedi prynu yn Aberteifi, ac o'r ddau arall roedd un wedi prynu yn

Llanrhystud o fewn pellter cymudo rhwydd i Aberystwyth, a'r llall yn Aberporth o fewn pellter cymudo rhwydd i Aberteifi.

Yn Sir Gaerfyrddin, roedd dau brynwr wedi prynu yn Llanelli, un ym Mhorth Tywyn, dau yng Nghaerfyrddin, dau mewn pentrefi yn union y tu allan i Gaerfyrddin, dau mewn pentrefi yn agos at drefi marchnad (Cwmann y tu allan i Lanbedr Pont Steffan a Tŷ Croes y tu allan i Rydaman). Yr agosaf i leoliad gwledig oedd pryniad ym Mhontyberem, hanner ffordd rhwng Llanelli a Chaerfyrddin.

Y cynllun 'Cymorth Prynu' a weithredir gan Gyngor Caerdydd

Mae Cyngor Caerdydd yn gweithredu cynllun sydd bron yn union â'r un fath â Cymorth Prynu, ond heb ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol. Dim ond ar gyfer tai newydd y mae'r cynllun, oherwydd ei fod yn dibynnu ar ddarpariaeth tir a roddir ar gael gan ddatblygwyr dan gytundebau cynllunio Adran 106 ynghyd â chymhorthdal pellach gan gronfeydd a ailgylchwyd o werthiannau blaenorol, i sicrhau gostyngiad o 30% yn y pris i brynwyr.

Yn ôl y disgwyl, mae'r prynwyr yn arddangos nodweddion mwy 'metropolitaidd' na'r rhai mewn cynlluniau eraill, a dadansoddir y rhain yn Atodiad 2.

Ernesau

Nodwedd amlwg iawn o brynwyr ym mhob ardal oedd mai ychydig iawn a roddodd ernes o unrhyw fath o'u hadnoddau eu hunain. Cafodd bron y cyfan o'r pryniadau eu hariannu'n llwyr gan forgeisi, ac roedd yr 'ernes' sylweddol iawn yn cael ei chynrychioli gan y gyfran ecwiti.

Mae rôl y gyfran ecwiti yn gweithredu fel ernes yn bwysig, oherwydd ei bod yn galluogi prynwyr Cymorth Prynu i gyrchu'r

telerau morgais rhatach sydd ar gael i brynwyr gyda chymarebau is Benthyciad i Werth.

Roedd llai na un mewn pump (19%) o'r prynwyr wedi cyfrannu ernes tuag at gost prynu, ac roedd bron ddau draean yr ernesau am symiau o lai na £5,000. Dim ond 7 o'r 93 prynwr a arolygwyd gyfrannodd ernes o fwy na £5,000. Daeth pedwar o'r rhain o gynilion, dau o roddion gan rieni a dim ond yn un o ecwiti o werthu tŷ perchen-feddiannydd blaenorol.

Roedd nifer fechan o achosion ychwanegol lle'r oedd darpar brynwyr yn cynnwys symiau gweddol sylweddol o gynilion ar eu ffurflenni cais, ond nid oes unrhyw ofyniad yn y cynllun Cymorth Prynu y dylai prynwyr gyfrannu'r cyfan neu ran o'u cynilon tuag at y pryniad, a dewisodd y prynwyr hyn gyfyngu eu pryniad i gyfanswm y gyfran ecwiti ynghyd â'u morgais, a dewis cadw eu cynilon yn gyfan.

Nid yw hwn yn ddewis sydd ar gael i bwrcaswyr na fedrant gael mynediad i'r cynllun Cymorth Prynu.

Ymddengys yn glir mai un o swyddogaethau'r cynllun Cymorth Prynu fu cyflenwi ernesau sylweddol iawn i brynwyr heb unrhyw gynilion personol sylweddol.

Casgliadau

Mewn ardaloedd trefol, mae Cymorth Prynu wedi parhau i gynnig yr un cynnyrch ers ei sefydlu yn 1995/96 er bod prisiau tai wedi bron dreblu ers hynny, tra bod enillion cyfartalog wedi codi gan lai na hanner dros yr un cyfnod.

Fel canlyniad, bu newid sylweddol yn y math o aelwydydd a all brynu, eu henillion, a'r math o annedd a brynwyd ganddynt.

Yn 1995, roedd bron hanner yr holl brynwyr yn sengl ond erbyn 2005 dim ond 20% o'r prynwyr oedd yn sengl.

Mae'r newid hwn mewn math aelwyd wedi arwain at gynydd mawr yn y gyfran o aelwydydd gyda dau enillydd cyflog. Yn 1995, dim ond un enillydd cyflog oedd gan 70% o'r aelwydydd a brynai. Erbyn 2005, roedd dau enillydd yn y 70% o aelwydydd. Yn 1995 roedd gan ychydig dros hanner yr aelwydydd cwpl un ai bartner nad oedd yn ennill cyflog, neu wraig tŷ, neu bartner mewn cyflogaeth ran-amser yn unig. Erbyn 2005, roedd gan lai na 10% aelwydydd cwpl bartner heb fod yn ennill cyflog, a llai na 10% â phartner mewn gwaith rhan-amser. Erbyn 2005, roedd prynwyr yn gweithio mewn swyddi gyda mwy o gyflog ac ar radd uwch nag oeddent yn 1995.

Yn 1995, medrodd bron bob prynwr brynu ar ddatblygiadau preifat, ond erbyn 2005 roedd 60% o'r holl bryniadau yn gyn dai cyngor, a werthwyd yn flaenorol dan yr Hawl i Brynu.

Mewn ardaloedd gwledig, mae cyflwyno cyfran 50% Cymorth Prynu wedi galluogi grŵp gwahanol o aelwydydd i brynu. Roedd cyfran uwch o aelwydydd cwpl, ond cyfran is o ail enillwyr, ac roedd gan nifer o'r ail enillwyr gyflogau isel iawn.

Roedd prynwyr mewn ardaloedd gwledig hefyd yn prynu yn y trefi mwy, neu mewn pentrefi cyfagos: ni fedrid disgrifio dim o'r lleoliadau lle prynodd prynwyr Cymorth Prynu gartref fel bod yng nghanol cefn gwlad.

Nodwedd amlwg iawn o brynwyr ym mhob ardal oedd mai ychydig iawn a roddodd ernes o'u hadnoddau eu hunain. Cafodd

bron yr holl bryniadau eu hariannu'n llwyr gan forgeisi, a gan yr 'ernes' sylweddol iawn a gynrychiolid gan y gyfran ecwiti.

Pennod 10 - Cymorth Prynu a'r farchnad tai: targedu adnoddau prin

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn archwilio rôl y rhaglen Cymorth Prynu yng nghyswllt y farchnad perchen-feddiannaeth ehangach, ac yn asesu os gall y cymorth a roddir drwy raglen Cymorth Prynu fod ag effaith ymchwyddol ar brisiau tai.

Mae'r bennod hefyd yn edrych ar nifer o achosion unigol a gynorthwywyd gan Cymorth Prynu, ac yn trafod i ba raddau y mae'r cymorth a gynigir gan Cymorth Prynu yn cynrychioli gwerth am arian.

Mae'r bennod hefyd yn trafod anomali tebygol yn y berthynas rhwng ernesau prynwyr a'r swm o gymorth sydd ei angen o'r Grant Tai Cymdeithasol.

Y rhaglen Cymorth Prynu a'r farchnad tai gyffredinol

Dim ond ffraciwn bach o'r cyfanswm farchnad perchen-feddiannaeth yw cyfanswm nifer y tai a brynwyd drwy Cymorth Prynu, a dim ond cyfran fach yw buddsoddiad yn y rhaglen Cymorth Prynu, 11.5% yn 2005/06, o'r holl raglen Grant Tai Cymdeithasol.

Mae'r tabl islaw yn dangos cyfanswm nifer y tai a werthwyd rhwng 1995 a 2005, wedi'i ddadansoddi yn ôl math annedd, a'r rhaglen Cymorth Prynu o 1999 i 2005 fel canran o werthiannau o dai pâ'r a thai teras, y mathau annedd a brynir yn fwyaf cyffredin drwy Cymorth Prynu.

Tabl 27: Pryniadau tai fel % o'r holl drafodion yn y farchnad tai

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
tai ar wahân	6039	7227	8968	11005	13927	13162	14227	19066	17935	15579	12584
tai pâ'r	9476	10954	12192	12632	14711	14259	15579	19184	18397	16150	13529
tai teras	10670	12259	14688	14987	17011	17051	18630	24362	24017	21045	17810
fflatiau/ maisonettes	853	765	1235	1456	1607	1801	2041	3689	3681	3849	3688
Cyfanswm gwerthiant	27038	31205	37083	40080	47256	46273	50477	66301	64030	56623	47611
Pryniadau Cymorth Prynu					21	91	188	260	196	202	247
Cymorth Prynu fel % o werthiannau tai pâ'r a thai teras					0.07	0.29	0.55	0.60	0.46	0.54	0.79
Cymorth Prynu fel % o werthiannau tai teras					0.12	0.53	1.01	1.07	0.82	0.96	1.39

Ffynhonnell: Gwerthiannau blynyddol y Gofrestrfa Tir yn ôl sector cod post (Nodyn: nid yw sectorau cod post yn cyfateb yn union â ffiniau gweinyddol)

Hyd yn oed yng Ngwynedd, lle rhaglennwyd pryniadau Cymorth Prynu i fod yn 50% o'r holl fuddsoddiad SHG yn 2005/06, yn darparu 33 o'r 53 uned yn y Rhaglen Datblygu Cymeradwy, nid

oedd y gyfran o bryniadau Cymorth Prynu ond 2.79% o'r holl dai pâ'r a thai teras a werthwyd yn 2005, a dim ond 4.23% o'r holl dai teras a werthwyd.

Dangosir y ffigurau yn y tabl islaw.

Tabl 28: Pryniadau Cymorth Prynu fel % o werthiannau tai pâ'r a thai teras yn y farchnad tai

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
tai pâ'r	9476	10954	12192	12632	14711	14259	15579	19184	18397	16150	13529
tai teras	10670	12259	14688	14987	17011	17051	18630	24362	24017	21045	17810
Cyfanswm gwerthiant	27038	31205	37083	40080	47256	46273	50477	66301	64030	56623	47611
Pryniadau Cymorth Prynu					21	91	188	260	196	202	247
Cymorth Prynu fel % o werthiannau tai pâ'r a thai teras					0.07	0.29	0.55	0.60	0.46	0.54	0.79
Cymorth Prynu fel % o werthiannau tai teras					0.12	0.53	1.01	1.07	0.82	0.96	1.39

Ffynhonnell: Gwerthiannau blynyddol y Gofrestfa Tir

Mae'r ffigurau hyn yn awgrymu dau gasgliad sylfaenol:

1. Mae'r rhaglen Cymorth Prynu yn annhebyg iawn o fod yn gosod unrhyw effaith chwyddiant ar y farchnad tai
2. Mae gan y rhaglen Cymorth Prynu sefyllfa ymylol iawn yn y farchnad tai perchen-feddiannaeth.

Mae hyn yn awgrymu, er mwyn cynrychioli gwerth am arian, y dylai'r rhaglen fod â ffocws clir ar ardaloedd lle gall y niferoedd a'r buddsoddiad cymharol fach gael yr effaith mwyaf.

Targedu adnoddau prin

Mae tair enghraifft o achosion unigol a gynorthwywyd i brynu drwy Cymorth

Prynu yn dangos yr amrediad o wahanol swyddogaethau yr ymddengys y rhaglen Cymorth Prynu i fod yn eu cyflawni.

Enghraifft 1:

Yn 2003/04, medrodd tenant cymdeithas tai, rhiant sengl gydag un plentyn, yn gweithio fel cymhorthydd nyrsio yn y GIG ac yn ennill £13,040 sylfaenol a chyfanswm o £16,000 yn cynnwys goramser, brynu tŷ teras 2 lofft am £87,500, gyda morgais am £70,000 a chyfran ecwiti 20% o £17,500.

Sylwadau:

Mae hyn yn ymddangos yn werth da iawn: darparwyd y gyfran ecwiti drwy gytundeb Adran 106 heb yr angen am gyllid cyhoeddus, ac roedd â'r budd deuol

o helpu un aelwyd i fod yn berchenfeddiannwyr a chreu gosodiad tai cymdeithasol ychwanegol.

Hyd yn oed pe byddid wedi bod angen cyfraniad o 30% SHG, byddai'r gwariant o £26,250 yn dal yn ymddangos yn werth da am arian yng nghyswllt y cyfanswm budd a grëwyd.

Enghraifft 2:

Mewn achos arall yn 2003/04, medrodd cwpl heb blant, ymchwilydd yn y sector gwirfoddol, ac athrawes ran-amser, yn ennill £37,386 rhyngddynt brynu tŷ 3 llofft am £140,000, gyda morgais am £98,000 a chyfran ecwiti 30% o £42,000.

Sylwadau:

Cafodd y gyfran ecwiti unwaith eto ei darparu drwy gytundeb Adran 106, ac nid oedd ag unrhyw oblygiadau gwariant cyhoeddus. Fodd bynnag, nid yw'n glir fod defnyddio £42,000 o adnoddau i alluogi cwpl heb blant i brynu tŷ 3 llofft yn ddefnydd gyda ffocws o adnoddau prin. Yn 2004, roedd pris annedd chwarterl isaf yng Nghaerdydd yn £112,950: roedd 25% o'r farchnad tai yn rhatach na hyn. A thybio lluosydd incwm o 3.25 gwaith y cyd-incwm, medrai'r cwpl fod wedi cael benthyciad o £120,000. Ymddengys yn annhebyg na fedrai cwpl proffesiynol fforddio prynu heb gymorth.

Enghraifft 3:

Mewn achos arall yn 2005/06, medrodd cwpl, y ddau yn 21 oed a heb blant, y ddau mewn swyddi gweinyddol ac yn ennill £27,700 rhyngddynt, brynu tŷ 2 llofft am £120,000, gyda morgais am £84,000 a chyfran ecwiti 30% o £36,000. Roedd y ddau yn byw gyda'u rhieni, ac nid oedd ganddynt unrhyw gynilon.

Sylwadau:

Nid yw'n glir mai diben y cynllun yw darparu ernesau yn gyfwerth â deunaw mis o enillion net i bobl 21 oed yn byw gartref gyda'u rhieni.

Medrid ffocysu'r rhaglen Cymorth Prynu i fynd i'r afael yn bennaf ag angen tai. Byddai hyn yn awgrymu ymestyn yr ymagwedd 'daliadaeth niwtral i bob gosodiad tai cymdeithasol. Byddai ymgeiswyr yn parhau, fel ar hyn o bryd, i gael cynnig annedd neu gael annedd wedi'i dyrannu iddynt, yn ôl eu hangen tai cymharol. Cynigid cyfle i'r rhai sydd mewn cyflogaeth, ond sy'n methu fforddio prynu yn y farchnad agored, i brynu eu cartref drwy Cymorth Prynu. Byddai hyn yn galw am ddefnyddio amodau, neu gyfamodau, yn y cytundeb gwerthiant yn rhoi'r hawl i'r landlord i ail-brynu'r annedd os dewisiai prynwr Cymorth Prynu werthu. Byddai gan y landlord cymdeithasol wedyn ddewis p'un ai i ail-brynu'r eiddo a'i gynnig eto i ymgeisydd mewn angen tai, i ailwerthu'r eiddo fel prynwr Cymorth Prynu, neu i ganiatáu gwerthu'r annedd ar y farchnad agored a chymryd derbyniad o ad-daliad y gyfran ecwiti.

Fel arall, medrai Cymorth Prynu barhau fel rhaglen 'sefyll ei hunan' i hyrwyddo perchentaeth ymysg y rhai sy'n methu fforddio prynu yn y farchnad agored ond a fedrai fod heb flaenoriaeth arall mewn telerau angen tai.

Effaith gerio ernesau

Lle mae prynwr yn darparu ernes fel rhan o'u cyfraniad tuag at y pryniad cyffredinol, mae gan yr ernes yr effaith o godi'r swm o SHG a wneir ar gael. Mae gan hyn effaith 'gerio' ar y cyfraniad a wneir gan SHG, sy'n codi yn gymesur â'r ernes a wnaed.

Yn ymarferol, mae hyn yn anomali cymharol fach, oherwydd y defnydd cyfyngedig iawn o ernesau gan brynwyr, a drafodwyd ym Mhennod 9.

Mae'r cynllun Cymorth Prynu yn nodi uchafswm cyfran ecwiti o 30% mewn ardaloedd 'trefol' a 50% mewn ardaloedd gwledig. Os yw prynwr yn medru rhoi ernes, yna gall yr ernes a'u morgais fod yn 70% neu 50% o'r pris prynu, yn dibynnu ar y math o gynllun. Yr effaith

yw y bydd y gyfran ecwiti hefyd yn cynyddu yn gymesur â'r ernes. Yn achos y cynllun gwledig, mae'r cynnydd yn y gyfran ecwiti yn ymarferol yn dyblu unrhyw ernes y gall y prynwr ei roi.

Mae'r tabl islaw yn dangos yr effaith i bwrcasydd a all fforddio morgais £70,000, sy'n costio £100.16 yr wythnos i'w weini ar hyn o bryd.

Tabl 29: Effaith ernesau mewn cyfrannau ecwiti cynyddol

	Taliad morgais misol	Gwerth morgais	Gwerth ernes	Gwerth eiddo fforddiadwy	Cyfran ecwiti
Pryniad ar werth llawn y farchnad					
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 100%	£100.16	£70,000	£0	£70,000	£0
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 90% ac ernes 10%	£100.16	£70,000	£7,500	£77,500	£0
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 80% ac ernes 20%	£100.16	£70,000	£17,500	£87,500	£0
Cynllun Cymorth Prynu 70%					
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 70%	£100.16	£70,000	£0	£100,000	£30,000
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 70% a 10% ernes	£100.16	£70,000	£7,000	£110,000	£33,000
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 70% ac ernes 20%	£100.16	£70,000	£17,500	£125,000	£37,500
Cynllun Cymorth Prynu 50%					
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 50%	£100.16	£70,000	£0	£140,000	£70,000
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 50% ac ernes 10%	£100.16	£70,000	£7,500	£155,000	£77,500
Ad-daliad wythnosol gyda morgais 50% ac ernes 20%	£100.16	£70,000	£17,500	£175,000	£87,500

Effaith rhoi ernes o 20% yw cynyddu'r gyfran ecwiti, ac felly'r gost mewn SHG, gan 25%.

Medrir dangos hyn gan achos, mewn ardal wledig gyda chyfradd Cymorth Prynu 50%, aelwyd gydag un enillydd cyflog gyda chyflog blynyddol gros o

£14,500 ac ernes (rhodd gan riant) o £32,500. Cafodd y prynwr forgois am £44,500, oedd ynghyd â'r ernes o £32,500 yn gyfanswm o £77,000. Yn ei dro denodd hyn gyfran ecwiti o £77,000 a galluogi'r prynwr i brynu tŷ 4 llofft yn costio £154,000.

Ymddengys hyn i fod yn ganlyniad anomalaidd y cynllun Cymorth Prynu. Bwriad y cynllun yw cynorthwyo aelwydydd na all fforddio prynu ar y farchnad agored i ddod yn berchenfeddiannwyr. Ni fwriedir iddo fod yn gynllun sy'n gwobrwyo cynilo gydag ychwanegiad gan y trethdalwyr.

Mae'r anomali yn digwydd oherwydd mewn cynllun DIY, gall y prynwr gynyddu'r 50% neu'r 70% o bris y farchnad agored y maent yn barod, neu'n medru, ei dalu. Daw gweddill y pris wedyn o SHG.

Yn achos y cynllun a gaiff ei redeg gan gyngor Caerdydd, cafodd swm y gyfran ecwiti ei osod ymlaen llaw gan werth marchnad agored y cynllun codi tai o'r newydd. Mater i'r prynwyr yw sut y maent yn rhannu'r 70% y maent i'w gyllido rhwng benthyca a chynilo.

Eto, mae achos yn dangos y gwahaniaeth. Mewn cynllun yng Nghaerdydd, medrodd aelwyd gydag un enillydd gyda chyflog blynyddol gros o £13,500 ond cynilon o £37,000 brynu annedd gwerth £140,000 gyda morgais o £54,000 a chyfran ecwiti o £49,000. Roedd aelwyd gyda dau enillydd, yn prynu ar yr un stad, gydag enillion blynyddol gros o £13,500 yr un ond heb gynilon, angen morgais o £98,000 i brynu ar yr un pris.

Un datrysiad posibl fyddai cyfyngu'r gyfran o'r pris i'w dalu gan SHG i gyfran o'r morgais a gafwyd, un ai 30% neu 50%. Oherwydd y gyfran fechan iawn o brynwyr

sydd ag ernesau, ychydig o effaith a gâi hyn ar y galw, ond byddai'n dileu'r ymrwymiad pen agored i gyfateb cynilion yn gymesur.

Casgliadau

Caiff tua 56,000 o gartrefi eu prynu yng Nghymru bob blwyddyn: felly caiff tua 14,000 o dai eu prynu yn chwarter isaf y farchnad, a 5,600 eu prynu yn y degradd isaf.

Mae'r rhaglen Cymorth Prynu, sy'n gyfartaledd o tua 200 o bryniadau bob blwyddyn ar gyfartaledd, felly'n fach iawn yng nghyswllt maint y farchnad tai yng Nghymru.

Mae felly yn annhebygol fod y cymorth a roddir gan Cymorth Prynu yn gosod unrhyw bwysau chwyddiannol ar brisiau tai.

Hyd yn oed yng Ngwynedd, lle mae Cymorth Prynu yn 50% o'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, nid oedd y gyfran o bryniadau Cymorth Prynu yn 2005 ond 2.79% o'r holl werthiannau o dai pâr a thai teras, a dim ond 4.23% o bob gwerthiant tai teras.

Lle mae prynwr yn rhoi ernes fel rhan o'u cyfraniad at y pryniad cyffredinol, mae gan yr ernes yr effaith o godi'r swm o SHG a wneir ar gael. Mae gan hyn effaith 'gerio' ar y cyfraniad a wneir gan SHG, sy'n cynyddu yn gymesur i'r ernes a roddir, er yn ymarferol, anomali cymharol fach yw hyn, oherwydd y defnydd cyfyngedig iawn o ernesau a wneir gan brynwyr.

Fodd bynnag, dan y rheolau presennol, byddai unrhyw symud i gynyddu'r ernes a roddir gan brynwyr yn arwain at gynnydd cyfwerth yn y swm gofynnol o SHG a medrai fod angen ailystyried y polisi cyfredol yn y maes hwn.

Pennod 11 - Effaith yr Hawl i Brynu

Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn edrych ar yr Hawl i Brynu, y rhaglen a gyfrannodd fwyaf at ehangu perchentaeth dros y pum mlynedd ar hugain ddiwethaf.

Mae'r bennod hefyd yn amlinellu'r rheolau cymhleth, ac amrywiol, sy'n bodoli mewn ardaloedd gwledig i reoli'r amgylchiadau lle gall darpar brynwyr brynu cartrefi ar gyfer perchen-feddiannaeth ar lai na phris y farchnad agored.

Yr Hawl i Brynu

Er y datblygwyd nifer o gynlluniau i hyrwyddo perchentaeth yng Nghymru dros y pum mlynedd ar hugain ddiwethaf, daeth y cyfraniad mwyaf o ddigon o'r Hawl i Brynu.

Cyflwynwyd yr Hawl i Brynu gan Ddeddf Tai 1980, ac arweiniodd at 128,069 o werthiannau i denantiaid meddiannol (bron y cyfan gan awdurdodau lleol), neu 89% o'r holl werthiannau, yn cynnwys y cynllun Cymorth Prynu. Cafodd yr Hawl i Brynu effaith sylweddol iawn ar faint y sector tai cymdeithasol mewn tri phrif faes:

- Yn gyntaf, ar faint y sector tai cymdeithasol ei hunan, gyda gwerthiannau yn gyfanswm o tua 44% o stoc awdurdodau lleol a fodolai yn 1980.
- Yn ail, wrth newid y cyfuniad o fathau anheddau yn y sector tai cymdeithasol: roedd 97% o'r cartrefi a werthwyd

i denantiaid meddiannol yn anheddau maint teulu.

- Yn drydydd, bu trosiant sylweddol o'r stoc a werthwyd: nid oes ffigurau ar gael ar gyfer Cymru, ond amcangyfrifodd Survey of English Housing fod tua 45% o'r holl gartrefi a werthwyd dan yr Hawl i Brynu wedi eu gwerthu eto erbyn 2004/05. Mae hyn wedi effeithio ar gymeriad cymdeithasol cyn stadau cyngor: mewn rhai achosion, gyda pherchnogion newydd yn symud i mewn, ac mewn eraill gydag anheddau yn cael eu trosglwyddo i'r sector rhent preifat.

Yn 2004/05 yn Ne Ddwyrain a hefyd yng Ngorllewin Cymru, roedd 60% o'r holl anheddau a brynwyd drwy Cymorth Prynu yn gyn anheddau Hawl i Brynu.

Amcangyfrif y stoc a gollwyd drwy'r Hawl i Brynu

Ni chesglir data ar nifer llofftidd stoc awdurdodau lleol, ond medrir gwneud ymgais i ailadeiladu'r stoc tai fel yr oedd yn 1980, ac amcangyfrif effaith yr Hawl i Brynu wrth newid cyfansoddiad nifer llofftidd y stoc tai erbyn 2004.

Yn ystod 2002/03, casglwyd data gan awdurdodau lleol ar nifer llofftidd eu stoc ar gyfer y prosiect 'Rhenti Tai Cymdeithasol yng Nghymru'⁷, a dangosir cyfansymiau dychweliadau awdurdodau lleol yn y tabl islaw.

Tabl 30

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Stoc ALI ganol 2002/03	619	31679	55558	78013	3126	160	169155

7 Rhenti Tai Cymdeithasol yng Nghymru, Jones, M. ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005 (HRR1/05).

Mae'r cyfanswm stoc o 169,155 yn llai na'r stoc amcanol ganol 2002/03 o 180,000 (mae Ystadegau Tai Cymru yn rhoi stoc o 183,000 ar 1 Ebrill 2002 a 177,000 ar 1 Ebrill 2003). Mae hyn oherwydd na chynhwysodd rhai awdurdodau

lleol anheddau a ddynodwyd ar gyfer yr henoed. Mae'r tabl islaw yn dangos nifer o unedau bedsit ac unedau 1 llofft ar ôl ei addasu ar gyfer yr amryfusedd hwn, i gyd-synio â'r cyfanswm stoc ganol 2002/03.

Tabl 31

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Addasiad ar gyfer tangyfrif stoc 1 llofft	43143	55558	78013	3126	160	180000	

Ni wyddys pa ganran o stoc ym mhob nifer gwelyau a werthwyd dan yr Hawl i Brynu, ond mae amcangyfrif o'r ffigur cyfatebol ar gael o'r Survey of English Housing

2004/05. Mae'r tabl islaw'n dangos y canran o werthiannau Hawl i Brynu a ddigwyddodd yn Lloegr yn ôl nifer llofftydd.

Tabl 32

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
% o stoc a werthwyd dan yr Hawl i Brynu (o SEH)	3%	21%	70%	5%	1%	100%	

Roedd 11,052 gwerthiant o stoc awdurdodau lleol yng Nghymru yn 2002

a 2003, a chafodd y rhain eu dosrannu yn ôl nifer llofftydd yn y tabl islaw.

Tabl 33

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Gwerthiannau yn 2002 & 2003	332	2321	7736	553	111	11052	

Medir didynnu'r gwerthiannau hyn o'r stoc amcanol ganol 2002/03 a ddangosir uchod

i roi nifer llofftydd amcanol y stoc ar 1 Ebrill 2004.

Tabl 34

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Stoc All ar 1.4.2004	42811		53237	70277	2573	49	168948

Mae'r cyfanswm stoc amcanol yn cymharu'n rhesymol gyda'r cyfanswm o 162,276 a roddwyd yn Ystadegau Tai Cymru, ynghyd â'r 6,398 uned

a drosglwyddwyd gan Ben-y-bont ar Ogwr i Cymoedd i Arfordir ym mis Medi 2003, cyfanswm stoc drwyddi draw o 168,674.

Medrir cyfrif dosbarthiad nifer llofftidd y 132,614 gwerthiant a ddigwyddodd rhwng mis Hydref 1980 a diwedd 2003

(126,087 ohonynt drwy'r Hawl i Brynu) yn defnyddio amcangyfrifon y Survey of English Housing.

Tabl 35

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Gwerthiannau 1980 - 2003	3978	27849	92830	6631	1326		132614

Medrir wedyn ychwanegu nifer y gwerthiannau yn ôl nifer llofftidd

at y stoc amcanol ar 1 Ebrill 2004 i roi dosbarthiad amcanol o nifer llofftidd ar gyfer canol 1980.

Tabl 36

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
Stoc yn 1980	46789	81086	163107	9204	1375		301562

Mae hyn yn cymharu'n rhesymol gyda stoc tai amcanol awdurdodau lleol chwe mis yn ddiweddarach, ar 1 Ebrill 1981, o 298,000 a roddwyd yn Ystadegau Tai Cymru.

Felly, roedd tua 44% o'r stoc tai awdurdodau lleol yn 1980 wedi eu gwerthu erbyn 2004. Mae'r tabl islaw'n dangos y canran amcanol stoc a werthwyd yn ôl nifer llofftidd.

Tabl 37

	Bedsit	1 llofft	2 llofft	3 llofft	4 llofft	5+ llofft	Cyfanswm
% o stoc a werthwyd yn ôl nifer llofftidd	9	34	57	72	96		44

Roedd ychydig dros un mewn tri o'r stoc dwy ystafell wely a bron ddau allan o dri o'r stoc tair ystafell wely wedi eu gwerthu. Gall y ffigurau ar gyfer gwerthiannau cartrefi teulu mwy fod yn annhebygol o uchel, a gall adlewyrchu gwahaniaeth yn nosbarthiad gwreiddiol y stoc yn Lloegr o gymharu â'r sefyllfa yng Nghymru.

Caffaeliad ar brisiau is na'r farchnad ac ailwerthiant gan berchen-feddiannwyr mewn ardaloedd gwledig

Mae datblygiad polisi dros y pum mlynedd ar hugain ddiwethaf wedi arwain at set o reolau cymhleth ac amrywiol yn rheoli'r

amgylchiadau lle gall darpar brynwyr brynu cartrefi ar gyfer perchen-feddiannaeth ar lai na phrisiau'r farchnad agored.

Mewn Parciau Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ardaloedd a ddynodwyd gan y Cynulliad fel 'gwledig' dan Adran 157 Deddf Tai 1985 (Cynghorau Cymuned gyda dwysedd poblogaeth cyfartalog o ddau berson neu lai fesul hectar, a rhai gyda phoblogaeth o 3,000 neu lai), fel y'u dangosir ar y map islaw, mae'r rheolau cyfredol fel sy'n dilyn:

- Ar gyfer tenantiaid diogel awdurdodau lleol:
 - Mae gan bob tenant diogel mewn ardaloedd gwledig yr Hawl i Brynu (os nad yw'r annedd neilltuol ei hunan yn eithriedig)
 - Ar gyfer pob pryniad Hawl i Brynu ar ôl 18 Ionawr 2005, rhaid i'r awdurdod lleol un ai:
 - Dodi cyfamod (fel pridiant tir lleol) yn y trosgludiad yn ei gwneud yn ofynnol, yn ystod y cyfnod o 10 mlynedd o ddyddiad y trosgludiad, fod yn rhaid i'r pwrcasydd roi'r cynnig gwrthodiad cyntaf i'w gyn landlord, neu i landlord cymdeithasol arall yn yr Ardal (Adran 156a Deddf Tai 1985, fel y'i dodwyd gan Adran 188(1), Deddf Tai 2004).
 - Neu osod cyfamod yn ei gwneud yn ofynnol i'r annedd, os y'i gwerthir o fewn y tair blynedd gyntaf ar ôl ei brynu, i gael eu gwerthu i rywun a fu'n byw neu'n gweithio yn yr ardal am y tair blynedd flaenorol (Adran 157, Deddf Tai 1985, fel y'i newidiwyd gan Adran 188 (2) Deddf Tai 2004).
- Ar gyfer awdurdodau lleol:
 - Awdurdodau lleol i gadw'r pŵer i werthu annedd i denantiaid meddiannol oedd yn bodoli cyn cyflwyno'r Hawl i Brynu yn 1980.
 - Awdurdodau lleol hefyd i gael y pŵer i waredu ag adeiladau gwag, amodol ar ganiatâd y Cynulliad.
- Ar draws Cymru, mae awdurdodau lleol wedi gwerthu 5,887 annedd rhwng 1980 a 2003⁸, ond ni wyddys faint ohonynt oedd â thenantiaid meddiannol neu a oedd yn anheddau gwag, neu faint oedd mewn ardaloedd gwledig, neu os gosodwyd unrhyw gyfamodau ar ailwerthiant yn yr ardaloedd hyn.
- Ar gyfer tenantiaid sicr cymdeithasau tai:
 - Nid oes gan unrhyw denant y dechreuodd eu tenantiaeth cyn 1 Ebrill 1997 yr Hawl i Gael Meddiant; nid oes gan y rhai y dechreuodd eu tenantiaethau rhwng 1 Ebrill 1997 a 7 Chwefror 2003 Hawl i Gael Meddiant mewn Parciau Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ardaloedd a ddynodwyd fel gwledig dan Offeryn Statudol 1997 Rhif 685⁹; nid oes gan y rhai y dechreuodd eu tenantiaethau rhwng 7 Chwefror 2003 a 24 Ebrill 2003 yr Hawl i Gael Meddiant mewn ardaloedd gwledig dynodedig¹⁰, ond, drwy gamgymeriad gweinyddol, mae ganddynt Hawl i Gael Meddiant mewn Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol; camgymeriad a gywirwyd yn Offeryn Statudol 2003 Rhif 1147; tra nad oes gan y rhai y dechreuodd eu tenantiaethau ar ôl 24 Ebrill 2003 yr Hawl i Gael Feddiant mewn Parciau Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, ac ardaloedd a ddynodwyd fel gwledig, dan Offeryn Statudol 2003 Rhif 1147¹¹.

8 Ystadegau Tai Cymru 2004 (mae'r cyfanswm uchod yn eithrio 206 annedd a drosglwyddwyd i CT Clwyd Alyn, a 434 annedd wedi eu trosglwyddo i CT Newydd, ond ment yn cynnwys 419 gwerthiant yn ôl Trefi Newydd).

9 Gorchymyn Diwygio Prydles a Thai (Tenantiaethau Eithriedig) (Ardaloedd Gwledydd Dynodedig) 1997.

10 Offeryn Statudol Rhif 54, Gorchymyn Tai (Hawl i Gael Meddiant a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003.

- Mae gan denantiaid sicr cymdeithasau tai a oedd yn flaenorol yn denantiaid sicr awdurdodau lleol, ac y cafodd eu cartrefi eu trosglwyddo i berchnogaeth cymdeithasau tai, Hawl i Brynu 'argadwedig': bydd unrhyw bryniadau ar ôl 18 Ionawr 2005 felly yn amodol ar ofynion cyfamod Deddf Tai 2004 sy'n weithredol i bryniadau Hawl i Brynu. Ymddengys na fyddai hyn ond yn effeithio ar denantiaid a drosglwyddwyd ar Stad Oldford yn y Trallwng, a rhai'n byw yn ardaloedd Cynghorau Cymuned Llangrallo Uchaf, Llangynwyd Isaf a Merthyr Mawr ym Mhen-y-bont ar Ogwr.
- Ar gyfer cymdeithasau tai:
 - Mae gan gymdeithasau tai yr hawl i werthu anheddau i denantiaid meddiannol nad oes ganddynt yr Hawl i Gael Meddiant, ac i werthu ar brisiau disgownt a ariennir gan Grant Pryniad Gwirfoddol. Mewn blynyddoedd diweddar, bu peth gwariant ar Grant Pryniad Gwirfoddol, er na wyddys os oedd unrhyw rai o'r gwerthiannau hyn mewn ardaloedd gwledig.¹²
 - Mae gan gymdeithasau tai hefyd yr hawl i werthu anheddau gwag, er na wyddys os bu unrhyw werthiant o'r fath yn y pum mlynedd ddiwethaf.

Casgliadau

Er y nifer o raglenni a chynnyrch Perchentaeth Cost Isel a gyflwynwyd yng Nghymru dros y pum mlynedd ar hugain ddiwethaf, daeth y cyfraniad mwyaf o ddigon at ehangu perchentaeth o'r Hawl i Brynu.

Ers 1980, mae'r Hawl i Brynu wedi arwain at 128,069 o werthiannau i denantiaid meddiannol (bron y cyfan gan awdurdodau lleol), neu 89% o'r holl werthiannau Perchentaeth Cost Isel, yn cynnwys Cymorth Prynu.

Cafodd yr Hawl i Brynu effaith sylweddol iawn ar faint y sector tai cymdeithasol mewn tri phrif faes:

- Yn gyntaf, ar faint y sector tai cymdeithasol ei hunan, gyda gwerthiannau yn gyfanswm o tua 44% o'r stoc awdurdodau lleol a fodolai yn 1980
- Yn ail, drwy newid y cyfuniad o fathau annedd yn y sector tai cymdeithasol: roedd 97% o'r cartrefi a werthwyd i denantiaid meddiannol yn anheddau maint teulu.
- Yn drydydd, bu trosiant sylweddol yn y stoc a werthwyd: nid oes ffigurau ar gael ar gyfer Cymru, ond amcangyfrifodd y Survey of English Housing erbyn 2004/05 fod tua 45% o'r holl gartrefi a werthwyd dan yr Hawl i Brynu wedi eu gwerthu eto. Mae hyn wedi effeithio ar gymeriad cymdeithasol cyn stadau cyngor: mewn rhai achosion, gyda pherchnogion newydd yn symud i mewn, ac mewn eraill gyda'r anheddau yn cael eu trosglwyddo i'r sector rhent preifat.

Mae nifer o gyfyngiadau mewn ardaloedd gwledig, Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ar ailwerthiant anheddau a brynwyd dan yr Hawl i Brynu neu'r Hawl i Gael Meddiant.

11 Offeryn Statudol Rhif 1147, Gorchymyn Tai (Hawl i Gael Meddiant a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003.

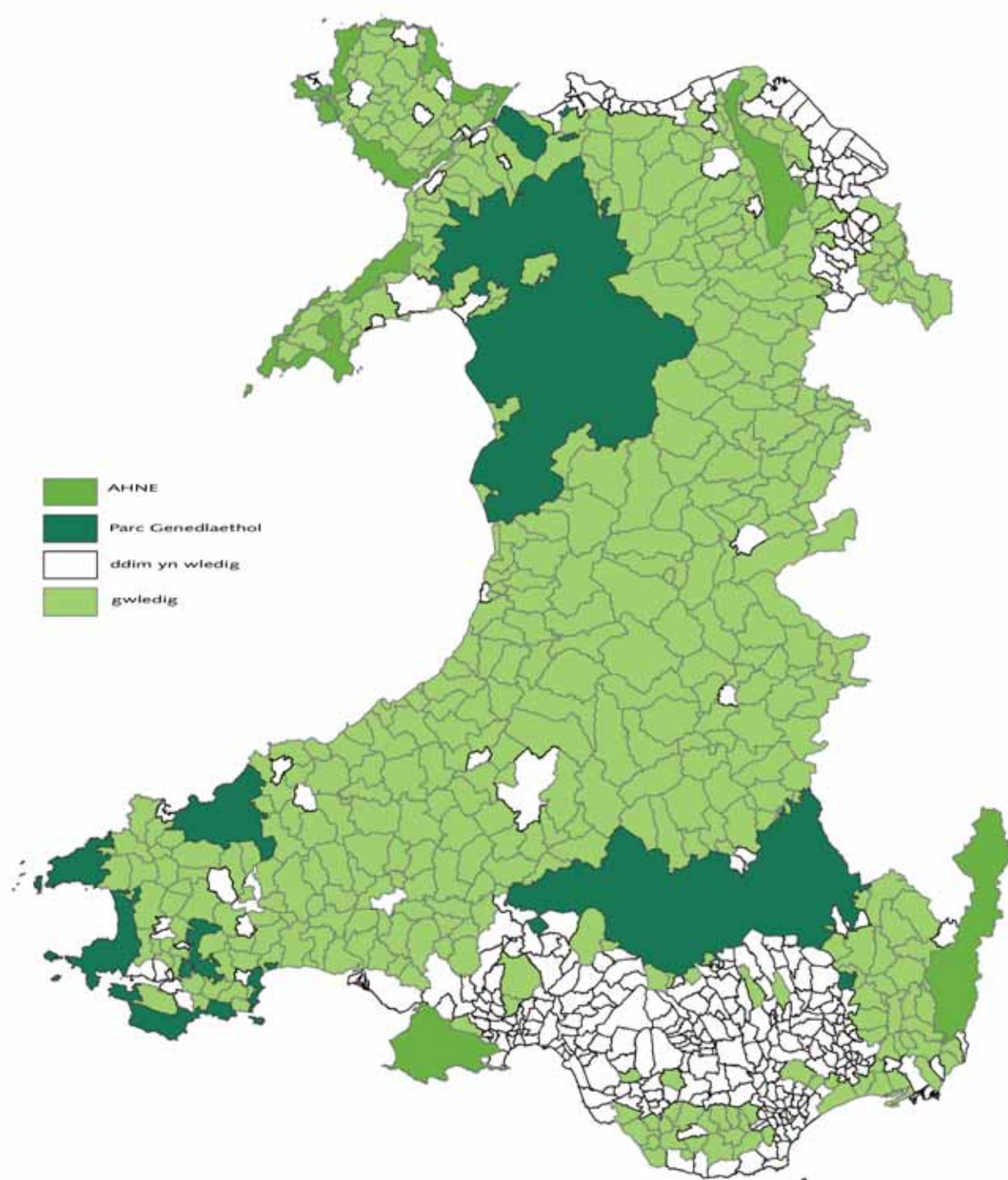
12 Yn Lloegr, caiff cartrefi mewn anheddiadau gwledig gyda phoblogaeth o 3,000 neu lai eu heithrio o'r darpariaethau.

Fodd bynnag, ni ymddengys fod unrhyw gyfyngiadau cyffelyb ar ailwerthu anheddau a brynwyd gyda chymorth y cynllun Cymorth Prynu.

Ymddengys bod hyn yn anomali polisi.

Map 5

Parciau Genedlaethol, Ardaloedd Harddwch Naturiol Eithriadol a Chynghorau Cymunedol gwledig penodedig



Pennod 12 - Canfyddiadau a Chasgliadau

Canfyddiadau a Chasgliadau

Mae'r bennod hon yn rhoi crynodeb o ganfyddiadau allweddol y prosiect, ac yn dynodi nifer o faterion sydd â goblygiadau polisi i'w hystyried.

Maint Perchentaeth Cost Isel

Cafodd bron 90% o'r holl Berchnogaeth Cost Isel yng Nghymru ei gyflenwi drwy werthu cartrefi presennol, ar ddisgownt ar eu gwerth ar y farchnad, i denantiaid meddiannol dan yr Hawl i Brynu. Gwerthwyd dros 128,000 dan yr Hawl i Brynu rhwng 1980 a 2004.

Mae'r rhaglen wedi arwain at golled i'r sector rhent cymdeithasol o 44% o'r stoc awdurdodau lleol a fodolai yn 1980. Roedd bron yr holl anheddau a werthwyd yn dai teulu. Fel canlyniad, mae'r gyfran o anheddau un llofft yn stoc tai awdurdodau lleol wedi cynyddu o un mewn chwech (15.5%) i un mewn pedwar (25.3%).

Dros y pum mlynedd ar hugain diwethaf, sefydlwyd amrywiaeth o raglenni eraill er mwyn ymestyn perchen-feddiannaeth. Cymorth Prynu yw'r mwyaf llwyddiannus o'r cynlluniau hyn, a hi bellach yw'r unig raglen sydd ar gael, er bod gan Gymdeithas Tai Clwyd Alyn raglen barhaus o ranberchenogaeth adeiladu o'r newydd a ariennir o adnoddau mewnol.

Cyn cyflwyno'r cynllun Cymorth Prynu, roedd rhaglenni eraill Perchentaeth Cost Isel wedi darparu tua 6,000 o gartrefi ers 1980, tra bo'r Cymorth Prynu wedi darparu 3,000 o gartrefi eraill.

Canfyddiad diddorol o'r prosiect, yng nghyflwr presennol y farchnad, yw fod cymaint â 60% o bryniadau Cymorth Prynu DIY mewn rhai ardaloedd yn gyn

dai cyngor, a werthwyd yn flaenorol dan yr Hawl i Brynu.

Y farchnad tai a phrisiau tai

Mae'r deng mlynedd ers cyflwyno Cymorth Prynu yn 1995/96 wedi gweld y farchnad tai yn symud o isafbwynt yn ei gylch, ar ganol y 1990au, i uchafbwynt newydd yng nghanol y 2000au.

Yn ystod y cyfnod hwn, mae'r pris tŷ cyfartalog a dalwyd gan brynwyr tro cyntaf wedi cynyddu gan fwy na dros ddwy a hanner gwaith, o £42,000 o isafbwynt y cylch yn 1997 i £107,857 yn 2005. Hyd yn oed ar ôl addasu am effeithiau chwyddiant, mae gwir brisiau tai wedi mwy na dyblu yn y cyfnod hwnnw.

Gan adlewyrchu'r newidiadau hyn, yn 1996, roedd tai teras arferol yn y rhan fwyaf o Gymru yn costio llai na £45,000. Erbyn 2005, roedd tai teras arferol yn y rhan fwyaf o ardaloedd yn costio rhwng £75,000 a £125,000, ac roedd prisiau o fwy na £200,000 ar gyfer tai teras cyffredin wedi ymddangos yng Nghaerdydd a Llond dwrn o ardaloedd megis Dyffryn Clwyd, Aberdyfi, Abergwaun, Dinbych y Pysgod ac o amgylch y Bontfaen. Hyd yn oed yn rhannau uchaf y Cymoedd, yr unig ardaloedd lle'r oedd yn dal i fod yn bosibl i brynu tai teras 'rhatach', roedd y pris cyfartalog wedi cynyddu i tua £60,000.

Fodd bynnag, nid yw enillion wedi cadw'n wastad gyda'r cynnydd ym mhrisiau tai, roedd yr enillion wythnosol cyfartalog, cyn didyniadau, ar gyfer gweithwyr gwryw llawn-amser yn £321 yn 1995 ac yn £462 yn 2005, cynnydd o 44%, neu ychydig yn llai na hanner, o gymharu â mwy na dyblu prisiau tai.

Cafodd y newidiadau hyn effaith ddifrifol ar fforddioldeb prynu tai ar gyfer pobl ar incwm is. Mae ymchwil arall, gan yr Athro Steve Wilcox¹³, wedi dangos fod y cyfuniad o gyflogau isel a phrisiau tai uchel yn ardaloedd prydferthaf Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro wedi'u gwneud ymysg yr ardaloedd lleiaf fforddiadwy ym Mhrydain ar gyfer prynu tai.

Effaith Cymorth Prynu ar y farchnad tai

Dros y tair blynedd 2003 i 2005, cafodd 56,000 o gartrefi eu gwerthu yng Nghymru bob blwyddyn ar gyfartaledd. Felly, bu 14,000 o werthiannau yn chwartzel isaf y farchnad tai, ac mae 5,600 o werthiannau bob blwyddyn yn negfed isaf y farchnad.

Dros y tair blynedd ddiwethaf, bu 215 o bryniadau Cymorth Prynu bob blwyddyn ar gyfartaledd. Mae hyn yn 1.5% o chwartzel isaf y farchnad a 3.8% o'r deigradd isaf. Hyd yn oed yng Ngwynedd, lle mae 50% o'r rhaglen SHG wedi'i dargedu at Cymorth Prynu, nid yw'r 30 o bryniadau bob blwyddyn ar gyfartaledd ond yn 6.6% o chwartzel isaf y farchnad.

Mae'r cynllun Cymorth Prynu, mewn gwirionedd, yn eithaf ymylol yng nghyswllt maint y farchnad ar gyfer perchentaeth, ac mae hyn yn awgrymu mai ychydig iawn o effaith a all fod o'r rhaglen Cymorth Prynu wrth ychwanegu at bwysau chwyddiannol yn y farchnad tai.

Gweithrediad y cynllun Cymorth Prynu

Roedd llywodraethau blaenorol wedi arbrofi gydag amrediad o gynnyrch Perchentaeth Cost Isel yng Nghymru ers y 1980au, gyda golwg ar estyn perchen-feddiannaeth i grwpiau na fedrai fforddio prynu yn y farchnad agored. Roedd y rhain yn bennaf yn seiliedig ar

gyfuniad rhan brynu, rhan rentu, gan gynnig perchnogaeth lesddaliad yn hytrach na perchnogaeth rhandaliad.

Cymorth Prynu fu'r mwyaf llwyddiannus o'r cynlluniau hyn, a hi bellach yr unig raglen sydd ar gael, er bod gan Gymdeithas Tai Clwyd Alyn raglen barhaus o ranberchenogaeth adeiladu newydd, a ariennir o ffynonellau mewnol.

Mae Cymorth Cymru yn gynllun syml ac eglur. Mae'r prynwr yn prynu annedd, gyda chymorth benthyciad Cymorth Prynu gan gymdeithas tai. Gall y benthyciad fod hyd at uchafswm o 30% y pris prynu mewn ardaloedd trefol, a hyd at 50% mewn ardaloedd gwledig. Yn ymarferol, mae benthyciad Cymorth Prynu yn ernes sylweddol ac mae'n galluogi prynwyr i fenthycu ar delerau mwy ffafriol gan fenthycwyr morgais.

Mae'r benthyciad yn ddi-log, ond os gwerthir yr annedd, mae'r benthyciad yn ad-daladwy ar yr un canran o'r pris gwerthu ag oedd y benthyciad o'r pris prynu gwreiddiol. Caiff y benthyciad ei sicrhau gan ail bridiant ar yr annedd, ac felly mae'n gorwedd tu ôl i unrhyw forgaes pe byddai diffyg daliad gan y prynwr.

Caiff yr 'ernes' ei darparu gan Grant Tai Cymdeithasol. Darperir SHG gan y Cynulliad, a'i ddosbarthu gan awdurdodau lleol i gymdeithasau tai yn gweithredu yn eu hardal. Awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am osod nodau strategol Cymorth Prynu yn eu hardaloedd, a chymdeithasau tai sy'n gyfrifol am weinyddiaeth feunyddiol y cynllun Cymorth Prynu.

Pan fo prynwr Cymorth Prynu'n gwerthu'r annedd, ad-delir yr SHG i'r gymdeithas tai ar yr un canran o'r pris gwerthu â'r pris prynu gwreiddiol. Os yw prisiau yn

13 Affordability and the intermediate housing market: local measures for all local authority areas in Great Britain, Sefydliad Joseph Rowntree, 2005

y farchnad tai wedi codi, bydd y gymdeithas tai yn adennill yr SHG gwreiddiol a gall wneud gwarged. Medrir ailgylchu unrhyw warged i roi mwy o fenthyciadau Cymorth Prynu. Os yw prisiau wedi gostwng yn y farchnad tai, mae risg mai dim ond rhan o'r SHG gwreiddiol fyddai'n ad-daladwy, a byddai'r gymdeithas tai wedyn yn gwneud colled ar y benthyciad.

Oherwydd y cynnydd mawr mewn prisiau tai a fu ers cyflwyno'r cynllun Cymorth Prynu yn 1995/96, mae gwerthiant anheddau a brynwyd drwy Cymorth Prynu nid yn unig wedi ad-dalu'r benthyciad gwreiddiol o SHG, ond maent wedi rhoi gwarged sylweddol i gymdeithasau tai, a amcangyfrifir yn £6m hyd yma. Wrth i'r farchnad tai arafu o'i brig, mae'n annhebyg y caiff gwargedion tebyg eu cynhyrchu o fenthyciadau diweddar Cymorth Prynu.

Y cynllun Cymorth Prynu

Mae egwyddorion y cynllun Cymorth Prynu yn glir, tryloyw ac yn rhwydd i'r prynwr eu deall. Mae'r cynllun yn cynnig cymorth sylweddol iawn i rai sy'n dymuno prynu, ynghyd â mantais perchnogaeth rhydd-ddaliad o'r cychwyn cyntaf.

Fel canlyniad, mae llawer mwy o alw am y cynllun nag y gall adnoddau presennol ei fodloni.

Dynododd y prosiect nifer o faterion a phroblemau gyda'r cynllun, a gaiff eu crynhoi islaw. Dylid nodi, fodd bynnag, fod y problemau yn deillio o lwyddiant ac yn ganlyniad mwy o alw am Cymorth Prynu nag sydd o gyflenwad cyllid ar gael.

Ni fedrai'r problemau hyn gael eu datrys drwy unrhyw ehangiad ymarferol o'r cynllun Cymorth Prynu. Mae'r lefel presennol o gyllid yn cefnogi cyfartalodd o 215 benthyciad bob blwyddyn: byddai dyblu neu dreblu maint y rhaglen yn dal i gynrychioli llai na degfed ran y deigradd isaf yn y farchnad tai.

Nodweddion yr aelwydydd sy'n prynu drwy'r cynllun Cymorth Prynu

Gan nad yw'r cynllun Cymorth Prynu wedi newid mewn ardaloedd trefol dros y cyfnod o ddeng mlynedd, gan gynnig cyfran ecwiti o 30% i ddarpar brynwyr, mae'n eglur fod un ai'n rhaid i incwm prynwyr godi gan fwy na'r cynnydd mewn enillion cyfartalog, neu fod yn rhaid i bris annedd a brynwyd yn defnyddio Cymorth Prynu ostwng yn sylweddol iawn o gymharu â phris cyfartalog tai yn y farchnad.

Yn ymarferol, mae pris cyfartalog tŷ a brynir yn defnyddio Cymorth Prynu wedi aros yn agos iawn at y cyfartaledd ar gyfer pob prynwr tro cyntaf, er bod y math o dŷ a brynwyd wedi newid yn sylweddol iawn.

Y newid mwyaf sylweddol, fodd bynnag, fu'r math o aelwyd sy'n prynu drwy'r cynllun Cymorth Prynu. Oherwydd bod y cynllun Cymorth Prynu wedi cynnig yr un cynnyrch ar frig y cylch marchnad dai yn ogystal â'r gwaelod, mae'r math o aelwydydd a all fforddio prynu gyda Cymorth Prynu ar frig y farchnad yn wahanol iawn i'r rhai a fedrai fforddio prynu gyda Cymorth Prynu ar y gwaelod.

Prynwyr mewn ardaloedd trefol

Dangosodd sampl o brynwyr yn Ne Ddwyrain Cymru yn 1995 fod 50% un ai'n bobl sengl (menywod i gyd) neu rieni sengl. Erbyn 2005, roedd y gyfran o brynwyr oedd yn bobl sengl, neu rieni sengl, wedi gostwng i 20%, a dynion oedd yr holl bobl sengl.

Arweiniodd y symudiad hwn mewn math aelwyd at gynnydd cyflym yn y gyfran o aelwydydd gyda dau enillydd cyflog. Yn 1995, dim ond un enillydd oedd gan dros hanner yr aelwydydd cwpl. Erbyn 2005, roedd gan 70% o aelwydydd yn prynu ddau enillydd cyflog. Yn 1995, roedd gan ychydig dros hanner yr aelwydydd cwpl un ai bartner heb fod

yn ennill cyflog, neu wraig tŷ, neu bartner mewn cyflogaeth ran-amser yn unig. Erbyn 2005, roedd gan lai na 10% aelwydydd cwpl bartner heb fod yn ennill cyflog, ac roedd gan lai na 10% bartner mewn gwaith rhan-amser.

Dengys dadansoddiad o deitlau swydd prynwyr fod y rhaglen Cymorth Prynu yn cynorthwyo aelwydydd y mae eu cyflog, am waith sy'n ymddangos yn debyg, o leiaf ddwbl yr hyn oedd yn 1995, neu aelwydydd sydd â swyddi ar radd sylweddol uwch, neu'r ddau.

Er y newidiad hwn yn nodweddion yr aelwydydd a gynorthwywyd gan Cymorth Prynu, ychydig iawn o newid fu ym maint benthyca a dyledrwydd dros y deng mlynedd, gyda'r morgais cyfartalog yn cynyddu fel lluosydd incwm o 2.58 gwaith incwm aelwyd yn 1995 i 2.68 gwaith yn 2005.

Mae hyn yn awgrymu fod y rhaglen Cymorth Prynu wedi addasu i'r newid mewn prisiau tai o gymharu ag incwm drwy symud i fyny'r raddfa incwm, a thrwy gefnogi aelwydydd yn ennill dau gyflog, yn hytrach na thrwy gynorthwyo aelwydydd cyflog is yn benthyca ar luosyddion uwch o enillion sydd ar gael yn y farchnad forgeisi gyfredol.

Roedd prynwyr yng Nghaerdydd, yn defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu a sefydlwyd gan Gyngor y Ddinas (a ariannwyd yn defnyddio cytundebau 'Adran 106' gyda datblygwyr, yn hytrach na SHG) yn fwy nodweddiadol 'fetropolitaid' nag mewn mannau eraill.

Roedd llai na hanner (42%) yr holl brynwyr yng Nghaerdydd yn sengl, o gymharu gyda 13% yn Ne Ddwyrain Cymru a 10% yn rhannau gwledig gorllewin Cymru, ac roedd bron dri chwarter yr holl brynwyr (72%) un ai'n bobl sengl neu'n

gyplau heb blant. Mae hyn yn wahanol iawn i Dde Ddwyrain Cymru, lle'r oedd ychydig dan hanner (47%) y prynwyr yn aelwydydd heb blant, a gyda rhannau gwledig gorllewin Cymru, lle mai dim ond chwarter y prynwyr nad oedd gan blant.

Prynwyr mewn ardaloedd gwledig

Mewn ardaloedd gwledig, roedd llai o brynwyr yn sengl (10%) ac nid oedd dim yn 'ifanc a sengl': roeddent yn tueddu i fod un ai wedi gwahanu, gyda phlant yn ymweld neu gyda phlant wedi tyfu.

Yn yr un modd, roedd cyfran uwch o aelwydydd cwpl â phlant nag mewn ardaloedd trefol aelwydydd, ond roedd gan gyfran amlwg lai o aelwydydd cwpl ddau enillydd cyflog, ar ychydig dros 60% o gymharu â'r 90% yn Ne Ddwyrain Cymru, ac roedd gan nifer o'r ail enillwyr cyflog gyflogau isel iawn. Dim ond mewn dau achos yr oedd enillion y partner yn ennill y cyflog isaf yn fwy na dau draen enillion yr enillydd cyflog uwch.

Gan adlewyrchu hyn, roedd incymau aelwyd yn sylweddol is, gydag enillion cyfartalog gros o £15,500 ar gyfer y prif enillydd cyflog, enillion cyfartalog ar gyfer yr ail enillydd o £1,285, ac incwm cyfartalog aelwydydd o enillion, ar gyfer aelwydydd un a dau enillydd, o £18,500. Roedd hyn yn wahanol iawn i Dde-ddwyrain Cymru, lle'r oedd yr incwm cyfartalog gros ar gyfer y prif enillydd cyflog yn £20,877, yr enillion cyfartalog ar gyfer yr ail enillydd yn £10,131 a lle'r oedd incymau aelwyd cyfartalog o enillion, ar gyfer aelwydydd un a dau enillydd, yn £27,165.

Nodweddion y cartrefi a brynwyd drwy'r Cynllun Cymorth Prynu

Galluogodd Cymorth Prynu y rhan fwyaf o aelwydydd i brynu cartref mwy nag oeddent ei angen ar unwaith: medrodd tri chwarter yr holl bobl sengl a'r holl gyplau

heb blant brynu cartrefi dwy neu dair llofft. Medrodd chwarter yr holl bobl sengl a hanner yr holl gyplau heb blant brynu tai tair llofft.

Fe wnaeth Cymorth Prynu hefyd alluogi pobl i brynu cartrefi o safon uwch, neu fwy dymunol: roedd 60% o'r tai a brynwyd yn Ne Ddwyrain Cymru a Gorllewin Cymru un ai yn dai pen teras neu dai pâ.

Hyd yn oed yng Nghaerdydd, lle mae mwy o gyflenwad o gartrefi un llofft, ni phrynodd unrhyw gyplau heb blant annedd 1 ystafell wely, a chafodd bron dri chwarter (71%) yr holl anheddau 2 lofft eu prynu gan aelwydydd di-blant, yn yr un modd ag ychydig dros hanner (55%) yr holl anheddau 3 llofft.

Mewn ardaloedd gwledig, roedd pryniadau yn neu'n agos at drefi mawr a'r trefi marchnad mwy, yn hytrach nag mewn pentrefi yng nghanol cefn gwlad.

Rôl Cymorth Prynu yn darparu 'ernesau'

Nodwedd amlwg am brynwyr ym mhob ardal oedd mai ychydig iawn a roddodd unrhyw ernes o'u hadnoddau eu hunain. Roedd bron yr holl brynwyr wedi eu hariannu'n llwyr gan forgeisi, gyda'r 'ernes' sylweddol iawn wedi ei chynrychioli gan y gyfran ecwiti.

Cyfrannodd llai nag un mewn pump (19%) o brynwyr unrhyw ernes tuag at gost y pryniad, ac roedd bron ddau draean yr ernesau ar gyfer symiau yn llai na £5,000. Dim ond 7 o'r 93 o brynwyr a arolygwyd a gyfrannodd ernes o fwy na £5,000. Daeth pedwar o'r rhain o gynilon, dau o roddion gan rieni, ac un o ecwiti o werthu tŷ oedd yn flaenorol yn un perchen-feddiannydd.

Hysbysebu Cymorth Prynu

Oherwydd bod mwy o alw am Cymorth Prynu nag sydd o adnoddau ar gael, ychydig o hysbysebu sydd am argaeledd y cynllun. Bu hysbysebu achlysurol, clywed ar lafar ac atgyfeiriadau gan asiantau tai yn fwy na digon i roi rhestr aros hir i gymdeithasau tai.

Fodd bynnag, ychydig iawn o awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai oedd ag unrhyw bolisi strategol ar y ffordd orau i dargedu adnoddau prin Cymorth Prynu.

Fel canlyniad, y cyfan a wnai'r rhan fwyaf o gymdeithasau tai a weinyddai'r Cynllun Prynu oedd gweithio drwy'r rhestr aros bresennol mewn trefn dyddiad.

Cymorth Prynu ac Angen Tai

Mae'n ofynnol i gymdeithasau tai sy'n gweinyddu'r rhaglen Cymorth Prynu sicrhau fod ymgeiswyr eisoes yn denantiaid tai cymdeithasol, neu'n gymwys i fod yn denant.

Yn ymarferol, roedd cymdeithasau tai yn cadw rhestr aros ar wahân ar gyfer ymgeiswyr Cymorth Prynu, ac ymddangosai'n glir fod ymgeiswyr yn gwneud cais am Cymorth Prynu, ac nid am eu hailgartrefu. Roedd cymdeithasau tai, yn gyffredinol, yn delio gyda cheisiadau mewn trefn dyddiad, yn hytrach na gweithredu unrhyw brawf o angen tai neu flaenoriaeth debygol o ailgartrefu.

Roedd cyfran uchel o brynwyr Cymorth Prynu yn fathau o aelwyd a oedd yn annhebyg o fod wedi bod mewn amgylchiadau a fyddai'n arwain at gynnig o ailgartrefu. Mewn ardaloedd trefol, roedd y gyfran o bobl sengl a chyplau heb blant a gynorthwywyd gan Cymorth Prynu yn amrywio rhwng bron hanner yn Ne Ddwyrain Cymru a bron dri chwarter yng Nghaerdydd.

Materion Polisi

Dynododd y prosiect nifer o faterion sydd â goblygiadau polisi ar gyfer eu hystyriaeth.

Medrir eu grwpio yn dri maes:

- Canolbwyntio'r rhaglen Cymorth Cymru i ateb amcanion tai strategol
- Adolygu meini prawf y rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi amcanion strategol
- Defnyddio'r rhaglen Cymorth Prynu mewn ardaloedd gwledig i gefnogi amcanion cymdeithasol ehangach.

1. Canolbwyntio'r rhaglen Cymorth Prynu i ateb amcanion tai strategol

Oherwydd fod yr adnoddau y medrir eu dyrannu i'r rhaglen Cymorth Prynu yn anochel yn gyfyngedig, a'r galw potensial dihybydd bron gan rai sy'n dymuno prynu tai, byddai'n ymddangos yn ddymunol canolbwyntio adnoddau Cymorth Prynu i sicrhau'r buddion tai strategol mwyaf posibl o'r rhaglen.

Mae hyn yn awgrymu y medrid canolbwyntio adnoddau ar:

- Gostwng y galw am dai cymdeithasol, ac atal digartrefedd, drwy gynorthwyo perchnogion tai presennol i barhau yn berchen-feddiannwyr yn dilyn newid yn eu hamgylchiadau megis chwalfa perthynas, colli gallu ennill cyflog, neu fygythiad tebyg.
- Rhyddhau tai cymdeithasol i'w ailosod drwy gynorthwyo tenantiaid presennol tai cymdeithasol i brynu yn y farchnad agored.

Byddai ailffocysu'r rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi'r amcanion hyn yn galw am gysylltiad agosach gydag awdurdodau lleol a gwasanaethau eraill cyngor tai, a rhaglen mwy 'ymatebol' a all ymateb

i angen fel y cwyd, yn hytrach na rhaglen yn ymateb yn llwyr i restrï aros sy'n cynyddu'n barhaus.

2. Adolygu meini prawf y rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi amcanion strategol

Ar hyn o bryd, ymddengys fod y rhaglen Cymorth Prynu yn galluogi prynwyr i brynu anheddau sy'n fwy na'u gofynion cyfredol, ac sy'n sicr uwchben y deigradd isaf, ac mae'n debyg chwarterl isaf, y farchnad.

Mae hyn yn awgrymu y dylid adolygu nifer o'r meini prawf ar gyfer y rhaglen Cymorth Prynu:

- A ddylai'r uchafswm pris prynu barhau i gael ei gysylltu gyda'r band ACG uchaf ym mhob ardal awdurdod lleol, gan efallai annog mwy o bryniadau tai 'mwy dymunol'?
- A ddylai fod adolygiad mwy effeithlon o anheddau eraill sydd ar gael i ddarpar brynwyr (mae'r gyfran isel iawn o dai canol teras a brynwyd yn awgrymu y gall dewisiadau rhatach fod ar gael)?
- A ddylai fod cysylltiad mwy agos rhwng maint yr annedd a brynwyd gydag anghenion uniongyrchol yr aelwyd?
- A ddylai'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen Cymorth Prynu gael ei gysylltu gydag unrhyw arbediad gan y pwrcasydd tuag at ernes (e.e. drwy gynllun cyfateb 'punt am bunt' neu debyg)?

3. Defnyddio'r rhaglen Cymorth Prynu mewn ardaloedd gwledig i gefnogi amcanion cymdeithasol ehangach

Ymddangosai nad oedd awdurdodau lleol gwledig yn gwneud fawr o ddefnydd i gefnogi amcanion cymdeithasol eraill.

Medrai'r rhain gynnwys:

- Defnyddio cyfamodau ailwerthu, cyffelyb i'r rhai sydd eu hangen ar gyfer pryniadau Hawl i Brynu, i sicrhau y gwerthir eiddo a brynir gyda chymorth y cynllun Cymorth Prynu i bwrcasydd cymwys arall.
- Defnyddio rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi pentrefi neu drefi bach lle mae gwasanaethau lleol 'mewn risg' oherwydd newid poblogaeth.
- Yn neilltuol, defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu i gefnogi ysgolion cynradd lleol, lle gall cynaliadwyedd addysg cyfrwng Cymraeg gael ei fygwth gan ostyngiad poblogaeth, heneiddio, neu newid arall.

Llyfryddiaeth

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2003) *Assisted Home Ownership Procedure Guide (Consultation Draft)*

Jones, M., (2005) *Rhenti Tai Cymdeithasol yng Nghymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru: Caerdydd)

Nodyn Cyngor Technegol 1: Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Llywodraeth Cynulliad Cymru: Caerdydd, 2006)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Llywodraeth Cynulliad Cymru: Caerdydd, 2006)

Offeryn Statudol 1997, Rhif 685 *Gorchymyn Diwygio Prydles a Thai (Tenantiaethau Eithriedig) (Ardaloedd Gwledydd Dynodedig) (Cymru) 1997*

Offeryn Statudol (2003) Rhif 54 *Gorchymyn Tai (Hawl i Gael Meddiant a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003*

Offeryn Statudol (2003) Rhif 1147 *Gorchymyn Tai (Hawl i Gael Meddiant a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003*

Wilcox, S., (2003) *Can Work - Can't Buy: Local measures of the ability of working households to become home owners* (Sefydliad Joseph Rowntree: Caerefrog)

Wilcox, S., (2004) *Home Ownership Affordability in Wales* (Canolfan Polisi Tai: Prifysgol Caerefrog)

Wilcox, S., (2005) *Affordability and the intermediate housing market: local measures for all local authority areas in Great Britain* (Sefydliad Joseph Rowntree: Caerefrog)

Ystadegau Tai Cymru 2004

Atodiad 1 - Adran o Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru

E. PERCHNOGAETH GYNALIADWY

Dywedodd 'Cartrefi Gwell i Bobl Cymru':

Ym mhennod 8, fe wnaethom osod ein cynigion ar gyfer cefnogi perchnogion cartrefi a helpu eraill i brynu eu cartrefi eu hunain pan fo hyn yn opsiwn cynaliadwy. Roedd y ddogfen ymgynghorol yn adlewyrchu cynigion Papur Gwyrdd Llywodraeth y DU ar dai ar gyfer diwygio'r drefn grant adnewyddu cartrefi, er mwyn rhoi mwy o hyblygrwydd a rhyddid i awdurdodau lleol benderfynu ar flaenoriaethau ar gyfer defnyddio adnoddau yn unol ag anghenion lleol. Roedd yn tynnu sylw at rôl barhaus ar gyfer cynlluniau perchnogaeth cost isel, pan fônt yn cyd-fynd ag anghenion a blaenoriaethau a nodwyd yn lleol. Fe wnaethom hefyd danlinellu newididau arfaethedig i'r broses prynu a gwerthu cartrefi, diwygio'r drefn brydlesu a chyflwyno 'deiliadaeth ar y cyd' (pwnc ymgynghoriadau blaenorol eraill).

Dywedodd y rhai yr ymgynghorwyd â hwy:

Cafwyd cefnogaeth gyffredinol i'r nod o gefnogi perchnogaeth gynaliadwy, yn enwedig pan allai aelwydydd gwrdd â chostau tymor hir prynu a chynnal cartref. Tynnodd y rhai a ymatebodd sylw at angen am ddigon o lety, teilwng, fforddiadwy i'w rentu yn y sector preifat a'r sector cymdeithasol, er mwyn hwyluso dewis ar gyron perchnogaeth. Ystyriwyd nad oedd rhwydi diogelwch presennol ar gyfer perchnogion tai yn gweithio. Gofynnwyd yn daer i ni lobio Llywodraeth y DU i gyflwyno cynllun Budd-dal Morgais newydd, ynghyd â chynnyrch Yswiriant Amddiffyn Taliadau Morgais sydd o fewn cyrraedd pawb. Argymhellwyd cyflwyno Credyd Treth Tai deiliadaeth-niwtral, prawf moddion a fyddai'n sylfaen i berchnogaeth ar y cyron ac yn gwella'r cydbwysedd rhwng y sector cyhoeddus a'r sector cymdeithasol. Pwysleisiwyd yr angen am wasanaeth cyngor amhleidiol ar opsiynau tai. Argymhellwyd y gallu i gamu rhwng deiliadaeth heb newid cartref. Roedd angen rhoi sylw hefyd i'r problemau a wynebwr gan bobl anabl wrth dderbyn budd-daliadau tymor hir o ran sicrhau cyllid morgais i brynu cartref.

Cafwyd cefnogaeth helaeth i'r newidiadau arfaethedig i drefniadau adnewyddu'r sector preifat, ond teimlwyd bod angen adnoddau sylweddol ychwanegol i fynd i'r afael â phroblem cyflwr stoc yn y sector preifat yn effeithiol. Fe allai awdurdodau ddefnyddio'r rhyddid y rhoddid iddynt mewn gwahanol ffyrdd, ac roedd hyn yn destun pryder i rai. Awgrymwyd y dylem ni osod targedau clir, mesuradwy ar gyfer awdurdodau, ac y dylai penderfyniadau awdurdodau fod yn dryloyw. Mynegwyd pryder hefyd y gallai'r pwyslais ar gynlluniau adnewyddu ardal weithio o blaid ardaloedd trefol (lle byddai'r amodau gwael yn fwy gweladwy) a hynny ar draul cymunedau gwledig. Mynegwyd peth pryder bod prawf moddion y system grant yn tanseilio ac yn arafu gweithredu mewn ardaloedd adnewyddu. Awgrymwyd na ddylai fod yn rhaid i drigolion gyfrannu at gost gwaith pan fo hyn yn cael ei wneud fel rhan o raglen adnewyddu ardal.

Croesawyd ein hymrwymiad i gynlluniau perchnogaeth cost isel (PCI), er bod angen adnoddau ychwanegol i'w gweithredu. Awgrymwyd y dylem sefydlu cronfa ail brynu, er mwyn galluogi landlordiaid i ail brynu eiddo PCI, fel bod eiddo'n cael eu hailgylchu a'u defnyddio yn y dyfodol. Dylid hyrwyddo cynlluniau PCI yn gyffredinol, er mwyn i'r cyhoedd ddod yn fwy ymwybodol ohonynt. Dylai strategaethau tai lleol roi mwy o flaenoriaeth i gyllido cynlluniau PCI, pan fo tystiolaeth o angen. Cafwyd nifer o alwadau am ymchwiliad a gwerthuso effaith cynlluniau PCI presennol i oleuo opsiynau polisi yn y dyfodol. Dylai fod yn rhaid i unrhyw drefniadau diwygiedig i gynlluniau PCI fodloni anghenion pobl anabl.

Croesawyd mwy o hyblygrwydd o ran rhoi Cymorth Prynu ar waith mewn ardaloedd gwledig (a gyhoeddwyd yn ystod y cyfnod ymgynghorol), er y mynegwyd y farn y dylid ei ymestyn i ardaloedd trefol hefyd. Roedd rhai o'r ymatebion yn cytuno y dylid disodli'r cynllun Perchnogaeth ar y Cyd (sy'n amhoblogaidd iawn) gyda mwy o hyblygrwydd a mynediad dan y cynlluniau Cymorth Prynu/Homefinder, tra bo eraill yn ystyried fod ganddo rôl barhaus. Cefnogwyd y cyfyngiadau ar ailwerthu hen eiddo Hawl i Brynu mewn ardaloedd gwledig. Fodd bynnag, credid y dylai fod yna adolygiad sylfaenol o'r effaith, ac yn sgîl hynny, diwygio'r deddfwriaeth Hawl i Brynu. Er bod angen deddfwriaeth sylfaenol, lleisiwyd barn y dylid uno cynlluniau Hawl i Brynu a Hawl i Gael Meddiant. Yn gyffredinol, credid fod y syniad o dai "deiliadaeth-niwtral" (a fyddai'n galluogi darpar denantiaid tai cymdeithasol un ai i rentu neu brynu ar delerau PCI) yn haeddu rhagor o ymchwiliad a datblygiad.

Roedd nifer fach o ymatebion yn croesawu'r cynnig i gyflwyno deiliadaeth ar y cyd a diwygiadau prydlesu eraill. Croesawyd y gwelliannau i'r broses prynu/gwerthu, er bod rhai pryderon ynghylch goblygiadau cost y pecyn gwerthwyr arfaethedig mewn ardaloedd gyda thai gwerth isel neu farchnadoedd araf.

E.1 PERCHNOGAETH GYNALIADWY

Yr ydym wedi ymrwymo i berchnogaeth gynaliadwy - lle y gall perchnogion gwrdd â'r gost tymor hir o brynu a chynnal a chadw cartref. Yr ydym yn helpu'r rhai llai cefnog a'r rhai sy'n byw mewn ardaloedd lle mae'r prisiau'n gymharol uchel, i ddod yn berchnogion drwy gynlluniau perchnogaeth cost isel.

Ceir nifer o fesurau eraill, a nodir isod, sy'n ategu'r nod hwn. Bwriadwn wella cyflwr tai yng Nghymru drwy sicrhau bod cymorth a chynghor addas ar gael i berchnogion, landlordiaid a thenantiaid yn y sector preifat.

Ffactor posibl sylweddol o ran perchnogaeth gynaliadwy yw egwyddor 'Cartrefi Gydol Oes'. Yr ydym wedi cyflwyno egwyddorion Cartrefi Gydol Oes ar gyfer pob tîp cymdeithasol newydd o fis Ebrill 2001 ymlaen (gweler Pennod 1). Bydd ein trafodaethau gydag adeiladwyr tai sector preifat yn parhau hefyd gyda'r bwriad o sicrhau bod y sector hwnnw'n mabwysiadu'r egwyddorion.

E.2 RHAGLENNI PERCHNOGAETH

Yng Nghymru y ceir y gyfran uchaf o berchnogaeth tai (72 y cant) yn y DU. Ond yma hefyd ceir y gyfran uchaf o dai a adeiladwyd cyn 1914, a 98,200 (8.5 y cant) o gartrefi wedu'u dynodi'n anaddas. Mewn arolwg gan Gyngor y Benthycwyr Morgeisi, dangoswyd

bod 87 y cant o'r oedolion a holwyd yn gobeithio prynu cartref ymheng deng mlynedd. Dymunwn weithio mewn partneriaeth â phobl yng Nghymru i'w galluogi i gyrraedd y nod hwn, lle mae perchnogaeth yn ddewis cynaliadwy. Credwn fod modd i berchnogaeth gyfrannu'n helaeth at frwydro yn erbyn anfantais gymdeithasol drwy greu mwy o sefydlogrwydd a gwell cymysgedd o incymau ar stadau mawr o dai rhent.

Fodd bynnag, rhaid inni fod yn ochelgar wrth annog perchnogaeth ymysg rhai ar yr ymylon, h.y. lle gallai pobl fod heb ddigon o adnoddau i dalu biliau arferol eu cartrefi ac i gadw eu cartref mewn cyflwr da. Byddai cynnydd mewn ailfeddiannu yn annymunol iawn oherwydd gall ei effaith ar iechyd a bywyd teuluol fod yn niweidiol dros ben.

Mae amrediad o grantiau a chymorth ar sail prawf moddion ar gael i'r perchnogion tai, landlordiaid preifat a'r tenantiaid hynny sydd â'r angen mwyaf i atgyweirio a gwella eu cartref. Ymhlith y rhain y mae grantiau adnewyddu unigol, cymorth atgyweirio cartrefi, adnewyddu ar sail ardal a grantiau i landlordiaid (gan gynnwys grantiau tai aml breswyliaeth). Mae awdurdodau lleol hefyd yn gallu datblygu cynlluniau adnewyddu strategol ar sail ardal sy'n cynnwys ardaloedd adnewyddu, atgyweirio grwpiau o dai, grantiau adleoli a grantiau adnewyddu unigol sydd wedi eu targedu.

Mae cymorth ar gael hefyd i alluogi pobl anabl ac oedrannus i aros yn eu cartrefi eu hunain. Mae Grantiau Cyfleusterau Anabledd yn darparu cymorth ar gyfer addasiadau i gartrefi pobl anabl ac mae cymorth trwsio cartrefi yn darparu cymorth i wneud mân atgyweiriadau ac addasiadau ar gyfer pobl oedrannus a rhai sy'n derbyn budd-daliadau sy'n gysylltiedig ac incwm.

E.3 PERCHNOGAETH COST ISEL

Mae nifer o gynlluniau ar gael i gefnogi perchnogaeth cost isel.

E.3.1 Hawl i Brynu

Mae nifer o gynlluniau ar gael i gynorthwyo perchnogaeth cost isel. Mae Hawl i Brynu wedi cyfrannu at gynnydd sylweddol yng nghyfran y perchnogion tai ers ei gyflwyno 20 mlynedd yn ôl. Mae'r cynllun wedi galluogi 109,811 o denantiaid (o awdurdodau lleol, trefi newydd a LCC cofrestredig) yng Nghymru i brynu eu cartrefi eu hunain rhwng Hydref 1980 a Rhagfyr 1999. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi arwain at dynnu llawer o'r tai mwyaf dymunol o'r sector rhent gymdeithasol gan adael awdurdodau â stoc lai o gartrefi o ansawdd nad ydynt gystal, i'w gosod ar rent i bobl sydd ag angen cymorth ganddynt. Mae hefyd wedi peri i lawer o bobl wynebu anawsterau wrth gynnal eu cartrefi.

Dadleuodd rhai o'r ymatebion dros fynediad cyfyngedig i Hawl i Brynu. Nid yw hwn yn fater a ddatganolwyd a byddai'n galw am newid deddfwriaeth sylfaenol a fyddai'n effeithio ar Gymru a Lloegr. Byddwn yn gallu newid y meysydd lle ceir cyfyngiadau ar ailwerthu eiddo a brynwyd dan Hawl i Brynu. Rydym yn ymgynghori ar yr achos o blaid ymestyn y cyfyngiadau i ystod ehangach o ardaloedd gwledig. Mae'r ymgynghoriad hefyd yn gwahodd sylwadau ar yr achos o blaid cyfyngu ar fynediad at Hawl i Gael Meddiant yn yr un ardaloedd gwledig.

E.3.2 Hawl i Gael Meddiant

Mae'r Hawl i Gael Meddiant yn rhoi hawl i denantiaid cymwys LCC cofrestredig brynu eu cartrefi os darparwyd hwy drwy ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol neu eu trosglwyddo oddi wrth yr awdurdod lleol ar ôl 1 Ebrill 1997. Mae gan denantiaid cymwys hawl i dderbyn gostyngiad o 25 y cant oddi ar werth yr eiddo hyd at uchafswm o £16,000. Mae'r lefelau gweithgarwch yn gymharol isel.

E.3.3 Cymorth Prynu

Gweithredir y cynllun Cymorth Prynu gan LCC cofrestredig ac mae'n galluogi pobl nad ydynt yn gallu cyflawni eu hanghenion tai ar y farchnad i brynu eiddo addas gyda chymorth benthyciad ecwiti di-log sydd i'w dalu'n ôl pan werthir yr eiddo. Ar hyn o bryd mae'r benthyciad ecwiti di-log wedi ei osod ar 30 y cant o werth yr eiddo (sydd bellach yn 50 y cant mewn ardaloedd gwledig.). Mae'n bosibl y darperir cyllid ar gyfer Cymorth Prynu i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle y mae'r awdurdod lleol yn dynodi hyn yn flaenoriaeth ar gyfer defnyddio Grant Tai Cymdeithasol. Er iddi fod yn boblogaidd, yn enwedig ar ffurf hunan ddarpar, dim ond ychydig o awdurdodau lleol sy'n rhoi blaenoriaeth i berchnogaeth gost isel ar hyn o bryd gyda'r canlyniad bod gweithgarwch yn gymharol isel.

Ers ymgynghori ar gynigion ein strategaeth dai, rydym wedi cyflwyno trothwy teg newydd o 50 y cant ar gyfer y cynllun Cymorth Prynu mewn ardaloedd gwledig. Roedd y rhai a ymatebodd yn croesawu hyn yn fawr iawn. Rydym yn clustnodi adnoddau ychwanegol er mwyn cyfateb faint o Grantiau Tai Cymdeithasol y mae awdurdodau lleol yn ei dargedu i'r perwyl hwn yn 2001-2002. Mae'r rhaglenni a gynigiwyd gan awdurdodau lleol, sy'n defnyddio'r hyblygrwydd a'r adnoddau newydd, yn galluogi hyd at 150 o aelwydydd mewn cymunedau gwledig i brynu cartrefi yn eu cymunedau yn y flwyddyn ariannol hon. Caiff y rhaglen ei monitro i fesur i ba raddau mae'r canlyniadau'n cyd-fynd â'r disgwyliadau, a byddwn yn adolygu llwyddiant y rhaglen ar ddiwedd y flwyddyn gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol sy'n cymryd rhan.

E.3.4 Homefinder

Mae'r cynllun 'Homefinder' yn debyg i'r cynllun Cymorth Prynu ond fe'i gweithredir gan awdurdodau lleol. Rhaid iddo hefyd gystadlu â blaenoriaethau gwario eraill awdurdodau lleol.

E.3.5 Rhanberchnogaeth

Gweithredir y cynllun Rhanberchnogaeth gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac mae'n caniatáu i bobl fod yn berchen ar o leiaf 40 y cant o werth eu cartref a thalu rhent ar y gyfran sy'n dal i fod ym mherchnogaeth y landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r swm a warir gyda'i gilydd ar ad-daliadau morgais a rhent ar gyfran o 40 y cant yn debyg yn y rhan fwyaf o achosion i'r ad-daliadau morgais ar 70 y cant o werth eiddo cyfatebol o dan y cynllun Cymorth Prynu Yn sgîl hynny, prin y caiff rhanberchnogaeth ei ddefnyddio bellach.

E.3.6 Cynigion ar gyfer y Dyfodol

Rydym eisiau parhau i gefnogi perchnogaeth cost isel. Mae angen cymuned am dai fforddiadwy yn elfen hanfodol o gyfrannu at adfywio cymunedol a chryfhau cynhwysedd cymdeithasol. Efallai y byddai'n ddymunol, o ran cynllunio, petai datblygiad tai newydd,

mewn ardaloedd gwledig a threfol, yn cynnwys cymysgedd rhesymol a chydbwysedd o wahanol fathau o dai a maint gwahanol i fodloni amrywiaeth o anghenion tai. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod polisiau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy yn unol ag amcanion cynllunio strategol y cynllun datblygu.

Mae'r 'Hawl i Brynu' a'r 'Hawl i Gael Meddiant' yn gynlluniau statudol, a dim ond pwerau cyfyngedig sydd gan y Cynulliad Cenedlaethol i wneud darpariaethau ar wahân ar gyfer Cymru. Cyflwynwyd newidiadau i'r rheol cost llawr a chyfyngiad uchafswm y disgownt arian sy'n berthnasol i'r cynllun 'Hawl i Brynu' yn 1999, er mwyn gwella ei werth am arian a sicrhau mai dim ond perchnogaeth gynaliadwy sy'n cael ei hybu ganddo. Ar hyn o bryd rydym yn ymgynghori ar gynnig i ymestyn y cyfyngiadau ar yr 'Hawl i Brynu' a'r 'Hawl i Gael Meddiant' mewn ardaloedd gwledig i sicrhau ei bod yn haws cael gafael ar dai cost isel i bobl leol.

Mae cynlluniau anstatudol (fel 'rhanberchnogaeth DIY', 'Disgownt Trosglwyddadwy' a Rhyddhau Cartref) wedi cael eu defnyddio'n bennaf i roi cyfle i bobl sy'n economaidd weithredol (a fyddai fel arall yn denantiaid) i berchen ar gartref. Tra bo'r cynllun hwn yn cynnig manteision i'r rheini sy'n cymryd rhan a'r pwrs cyhoeddus (gan nad oes angen gymaint o gymhorthdal ag annedd rhent), nid yw wedi gwneud llawer iawn i hyrwyddo deiliadaeth gymysg ac efallai ei fod wedi lleihau faint o bobl economaidd weithredol sy'n byw ar stadau tai cymdeithasol.

Roedd yna gytundeb cyffredinol ynghylch y cynigiad y dylid disodli'r cynllun Rhanberchnogaeth gyda chynllun Cymorth Prynu a fyddai'n fwy hyblyg.

Roedd y rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad yn credu fod gan y syniad o ddarparu tai a oedd yn "ddeiliadaeth niwtral" botensial. Fodd bynnag, cydnabwyd anawsterau o ran cysoni egwyddor dewis cwsmeriaid sy'n hanfodol wrth gynnig tai yn ôl "anghenion, modd a ffafriaeth" unigolion, gyda pholisiau dyrannu presennol sy'n seiliedig ar anghenion blaenoriaeth yn unig.

Derbyniwyd cefnogaeth gymwys ar gyfer rhoi'r opsiwn i denantiaid presennol a darpar denantiaid brynu drwy ddefnyddio benthyciadau ecwiti mwy hyblyg Cymorth Prynu. Roedd rhai o'r rheini yr ymgynghorwyd â hwy yn ystyried ei fod yn gymorth i sicrhau cymunedau mwy cynaliadwy. Roedd eraill yn poeni y gallai arwain at golli'r stoc rhent mwyaf poblogaidd, tra'n gwneud prin dim i frwydro yn erbyn anfantais gymdeithasol mewn ardaloedd lle na cheir llawer o alw.

Er eu bod yn croesawu cyflwyno isafswm trothwy ecwiti is ar gyfer Cymorth Prynu, roedd nifer o'r rhai a ymatebodd yn cydnabod y risg y gallai rhai pobl ar ymylon fforddiadwydd wynebu anawsterau o ran cynnal perchnogaeth yn y tymor hir.

Cafwyd cefnogaeth sylweddol ar gyfer cyflwyno Cymorth Prynu mwy hyblyg a fyddai'n galluogi pobl i symud rhwng deiliadaeth heb symud cartref. Byddai'r gallu i ddringo i fyny neu i lawr, neu i newid i rentu ac yn ôl i Gymorth Prynu mewn ymateb i gyfnodau o ddiweithdra neu dor priodas, er enghraifft, yn gallu cynnig opsiwn arall i effaith ansefydlog ailfeddiannu morgais neu ddigartrefedd.

Byddwn yn adolygu'r gweithdrefnau a'r cynlluniau grant presennol i ddymchwel y rhwystrau rhag cael mwy o hyblygrwydd wrth ddefnyddio Cymorth Prynu i hwyluso tai "deiliadaeth niwtral" a fydd yn galluogi:

- landlordiaid cymdeithasol i gynnig i'w tenantiaid presennol a hoffent brynu eu hannedd bresennol;
- landlordiaid cymdeithasol i gynnig i ddarpar denant yr opsiwn i brynu'r annedd sy'n cael ei chynnig;
- galluogi perchnogion Cymorth Prynu i ddringo i lawr yn ogystal ag i fyny; a
- landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ailbrynu eiddo a werthwyd dan Cymorth Prynu.

Cyhoeddir fersiwn ddrafft y gweithdrefnau diwygiedig er mwyn ymgynghori arnynt cyn gynted ag sy'n ymarferol, gyda'r bwriad o'u cyflwyno cyn bo hir. Bydd y cynllun rhanberchnogaeth presennol yn dod i ben pan gyhoeddir y gweithdrefnau Cymorth Prynu newydd.

Hwyluso, nid gorfodi, yw'r nod. Ni ragwelir y bydd yr holl opsiynau i brynu a amlinellir uchod yn briodol nac yn ddymunol ym mhob achos. Yr awdurdodau lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fydd yn dewis y ffordd orau i fodloni anghenion lleol. Byddwn eisiau trin unrhyw gyngion cynnar ar gyfer tai "deiliadaeth niwtral" fel cynlluniau peilot a byddwn yn cytuno ar drefniadau monitro gyda phartneriaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol.

Atodiad 2 - Cynllun Cymorth Prynu Cyngor Caerdydd

Mae'r cynllun a weithredir gan Gyngor Caerdydd yn wahanol i'r cynllun Cymorth Prynu yn defnyddio Grant Tai Cymdeithasol a weinyddir gan gymdeithasau tai. Mae cynllun Caerdydd wedi defnyddio cytundebau Adran 106 gyda datblygwyr i sicrhau cyfran o dai fforddiadwy ar ddatblygiadau newydd. Yna cynigir cyfran o'r elfen tai fforddiadwy ar bob safle i'w gwerthu ar ddisgownt ar bris y farchnad, fel arfer disgownt o 20% neu 30%, yn dibynnu ar y cytundeb Adran 106. Caiff y disgownt ar bris llawn y farchnad wedyn ei gadw fel cyfran ecwiti, ei drosglwyddo gan y datblygydd i'r Cyngor, a'i ad-dalu ar unrhyw werthiant dilynol yn yr un modd â chyfran ecwiti Cymorth Prynu.

Felly, mae prisiau'r anheddau a gynigir yn cael eu gosod gan bris y farchnad agored llai'r disgownt a gafwyd drwy'r cytundeb Adran 106. Bydd y cyfuniad o nifer llofftudd a mathau annedd yn ganlyniad trafodaeth gyda'r datblygydd. Fel canlyniad, caiff yr amrediad aelwydydd sy'n debygol o fod yn gymwys ar gyfer y math o annedd a gynigir, ac a all fforddio'r pris disgownt, ei benderfynu gan natur a lleoliad y datblygiad. Medrai cynllun ym Mae Caerdydd felly fod yn cynnig fflat 1 llofft am £120,000 neu fflat dwy lofft am £2,000, tra medrai datblygiad maestrefol fod yn cynnig tŷ teras 2 lofft am £120,000 neu dŷ teras 3 llofft am £140,000.

Mae'r cyngor yn gweithredu rhestr aros ar wahân ar gyfer cynlluniau Cymorth Prynu, a phan fo datblygiad newydd yn agosáu at ei gwblhau ac yn cyrraedd ei gyfnod marchnata, bydd y cyngor yn ysgrifennu at aelwydydd ar restr aros Cymorth Prynu i ofyn a oes ganddynt ddiddordeb yn y datblygiad newydd. Yn gynnar yn 2006, roedd y cyngor yn ysgrifennu at tua 400 o aelwydydd i gynnig cynllun newydd a derbyniodd tua 40 datganiad o ddiddordeb, ffigur yn dangos i ba raddau yr oedd gan aelwydydd opsiynau eraill yn y farchnad tai.

Mae'r cyngor wedyn yn 'sgorio' pob cais, gan ddefnyddio matrices a gytunwyd rai blynyddoedd yn ôl. Mae'r matrices yn rhoi pwyntiau am ddaliadaeth flaenorol (20 pwynt ar gyfer tenantiaid cyngor, 18 ar gyfer tenantiaid Cymdeithasau Tai, 10 pwynt ar gyfer tenantiaid preifat neu rai'n byw gyda rhieni), ar gyfer angen tai (5 pwynt ar gyfer gorlenwi uwch y safon llofftudd), am gysylltiadau lleol megis rhoi neu dderbyn gofal yn yr ardal, bod â phlant mewn ysgol yn yr ardal, neu fod â theulu'n byw yn yr ardal (5 pwynt am gael 1 cysylltiad, 8 pwynt am 2 gysylltiad a 10 pwynt am 3 cysylltiad), ac ar gyfer 'cynaliadwyedd', yn hanfodol mesur o bellter teithio (5 pwynt ar gyfer byw neu weithio o fewn 2 milltir i'r safle, 2.5 pwynt ar gyfer byw neu weithio mewn rhan arall o Gaerdydd, a 0 am fyw neu weithio y tu allan i Gaerdydd). Rhoddir pwysiad i bob un o'r pedwar grŵp hyn, a chaiff cyfanswm sgôr ei gyfrif.

Gall canlyniadau'r matrices gael ei fesur gan rai enghreifftiau. Byddai tenant cyngor, yn byw o fewn 2 filltir i'r safle, yr oedd ei rieni hefyd yn byw o fewn 2 milltir o'r safle ac yr oedd ei blant yn mynychu'r ysgol leol, yn cael sgôr o 68 pwynt. Byddai tenant cyngor yn byw unrhyw le arall yng Nghaerdydd, a heb unrhyw gysylltiad lleol arall, yn cael sgôr o 50 pwynt. Byddai tenant sector preifat gorlawn yn byw fwy na 2 filltir o'r safle yn cael sgôr o 40 pwynt. Byddai ymgeisydd yn byw gartref gyda'i rieni o fewn 2 milltir o'r safle hefyd yn cael sgôr o 40 pwynt. Mewn achosion lle mae'r pwyntiau yn gyfartal, yr ymgeisydd sydd wedi cofrestru hwyaf sy'n cael blaenoriaeth.

Mae Adran E1, Perchnogaeth Gynaliadwy, yn gosod safbwynt polisi y Cynulliad:

'Yr ydym wedi ymrwymo i berchnogaeth gynaliadwy - lle y gall perchnogion gwrdd â'r gost tymor hir o brynu a chynnal a chadw cartref. Yr ydym yn helpu'r rhai llai cefnog a'r rhai sy'n byw mewn ardaloedd lle mae prisiau'n gymharol uchel, i ddod yn berchnogion drwy gynlluniau perchnogaeth cost isel.'

Mae Adran E2, Rhaglenni Perchnogaeth, yn pwysleisio'r angen i sicrhau fod perchnogaeth yn gynaliadwy:

'Dymunwn weithio mewn partneriaeth â phobl yng Nghymru i'w galluogi i gyrraedd y nod hwn, lle mae perchnogaeth yn ddewis cynaliadwy. Credwn fod modd i berchnogaeth gyfrannu'n helaeth at frwydro yn erbyn anfantais gymdeithasol drwy greu mwy o sefydlogrwydd a gwell cymysgedd o incymau ar stadau mawr o dai rhent.'

Fodd bynnag, rhaid inni fod yn ochelgar wrth annog perchnogaeth ymysg rhai ar yr ymylon, h.y. lle gallai pobl fod heb ddigon o adnoddau i dalu biliau arferol eu cartrefi ac i gadw eu cartref mewn cyflwr da. Byddai cynnydd mewn aifeddiannu yn annymunol iawn oherwydd y gall ei effaith ar iechyd a bywyd teuluol fod yn niweidiol dros ben.'

Mae Adran E3, Perchnogaeth Cost Isel, yn adolygu'n fyr y pum prif gynllun (Hawl i Brynu, Hawl i Gael Meddiant, Cymorth Prynu, Homefinder a Rhanberchnogaeth) cyn gosod nifer o gynigion ar gyfer y dyfodol yn Adran E3.6. Yn fras, mae'r rhain yn:

- cadarnhau'r darpariaethau isafswm cost a'r uchafswm disgownt a weithredwyd ar gyfer yr Hawl i Brynu yn 1999;

- rhoi rhagolwg o'r estyniadau i'r diffiniad o ardaloedd gwledig ar gyfer yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gael Meddiant;
- nodi y gall amrywiaeth o gynlluniau anstatudol, megis Rhanberchnogaeth DIY, Disgownt Trosglwyddadwy a Rhyddhau Cartref, fod wedi cael sgil-effeithiau annymunol drwy ostwng y nifer o bobl economaidd weithgar sy'n byw ar stadau tai cymdeithasol;
- darogan dod â Rhanberchnogaeth i ben o blaid cynllun Cymorth Prynu mwy hyblyg;
- a darogan cyflwyno 'niwtraliaeth daliadaeth' ar gyfer rhaglen adeiladu tai cymdeithasol newydd.

Perchnogaeth Cost Isel a Pholisi Cynllunio

Mae *Polisi Cynllunio Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002) yn nodi polisiau Llywodraeth Cynulliad Cymru ar ddefnydd tir.

Mae *Polisi Cynllunio Cymru*, Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) a Chylchlythyrau gyda'i gilydd yn ffurfio polisi cynllunio cenedlaethol, y dylai awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru roi ystyriaeth iddo wrth baratoi cynlluniau datblygu. Yn dilyn Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, mae Cynlluniau Datblygu Unedol yn cael eu disodli gan Gynlluniau Datblygu Lleol.

Disgwylir i gynlluniau datblygu gan awdurdodau lleol gael eu llunio o fewn cyd-destun cynllunio gofodol cyffredinol *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004).

Cafodd Pennod 9 *Polisi Cynllunio Cymru* ar Tai ei amnewid yn ddiweddar gan Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS 01/2006).

Pwysleisiodd y Strategaeth Tai Genedlaethol hefyd rôl awdurdodau lleol yn datblygu strategaeth dai leol gynhwysfawr:

'Mae rôl strategol allweddol gan awdurdodau lleol, gyda chymorth partneriaethau lleol effeithiol, wrth sicrhau bod pobl yn eu hardal yn cael mynediad i gartref boddhaol mewn cymuned gynaliadwy.'

Mae'r Strategaeth hefyd yn hyrwyddo defnydd Cytundebau Tai Cymunedol rhwng awdurdodau lleol a chymdeithasau tai:

'Mae'n bwysig fod awdurdodau lleol yn defnyddio'r cyfraniad y gall landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) ei wneud i fodloni'r angen a'r galw am dai lleol. Mae'r cytundebau hyn eisoes yn cael eu defnyddio mewn rhai ardaloedd, gan roi sylfaen effeithiol i'r berthynas strategol a gweithredol rhwng awdurdodau lleol a LCC.'

Mae'r Strategaeth yn cynnwys yr asesiad o ofynion tai, cynllunio defnydd tir a pherchnogaeth cost isel fel enghraifft o'r mathau o faterion y medrai fod yn briodol eu cynnwys yn y Cytundebau Tai Cymunedol.

Mae gan y Strategaeth Dai Genedlaethol hefyd ffocws ar y sefyllfa tai mewn ardaloedd gwledig, gan nodi:

'Er bod llawer o'r materion tai sy'n wynebu ein cymunedau gwledig yn debyg i'r rhai a geir mewn ardaloedd yn y cymoedd ac mewn trefi, ceir lefelau uwch o lawer o anaddasrwydd a dadfeiliad nag mewn rhannau eraill o Gymru. Mewnfudo a phrynu ail gartrefi fu un o'r ffactorau mwyaf dylanwadol ar strwythurau cymunedol mewn rhai ardaloedd gwledig ac arfordirol twristaidd yng Nghymru tra bo gwerthu drwy'r Hawl i Brynu wedi

tynnu niferoedd mawr o anheddau o'r stoc dai gymdeithasol.'

er y nododd y Strategaeth hefyd:

'[Mae'r Cynulliad] wedi cyflwyno trothwy teg newydd o 50 y cant ar gyfer y cynllun Cymorth Prynu mewn ardaloedd gwledig.'

ond hefyd:

'Caiff argaeledd y cynllun Cymorth Prynu ei bennu gan i ba raddau y mae awdurdodau lleol yn rhoi blaenoriaeth i Cymorth Prynu yn eu rhaglenni Grant Tai Cymdeithasol.'

Cafodd mater rôl tai mewn ardaloedd gwledig hefyd ei ddatblygu yng nghyd-destun y berthynas rhwng tai a'r iaith Gymraeg mewn ardaloedd gwledig, lle mae'r Strategaeth yn nodi:

'Mewn llawer rhan o'r Gymru wledig yn arbennig, mae'r iaith Gymraeg yn rhan hanfodol o ddiwylliant Cymru, a rhaid ei hystyried wrth ddatblygu strategaethau tai effeithiol a chynllunio darpariaeth a gwasanaethau tai newydd yn yr ardaloedd hyn.'

Amlinellodd y Strategaeth hefyd rôl y TAN 20 diwygiedig, Yr Iaith Gymraeg - Cynllunio a Rheoli Cynllunio Datblygiadau Unedol, sef:

'Gallai polisiâu a chynigion i ddarparu tai digonol, gan gynnwys tai fforddiadwy ... mewn perthynas â chymunedau unigol fod o gymorth i gynnal y cymunedau hynny a thrwy hynny fod o fudd i'r iaith Gymraeg'

Gofodol Cymru, medrir sefydlu grwpiau rhanbarthol i gynnal argaeledd tir tai ar draws ardal ehangach nag awdurdod cynllunio lleol unigol.

Lle mae awdurdodau wedi cynnal asesiadau ar y farchnad tai leol, ac wedi dynodi cyflenwad digonol o dir ar gyfer tai, dylai'r awdurdod lleol wedyn ddynodi'r gyfran o dai fforddiadwy y dylid ei darparu ar bob safle a ddynodwyd yn y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

Mae Nodyn Cyngor Technegol² 2006 (TAN 2) yn rhoi arweiniad ar rôl y system gynllunio mewn darparu tai fforddiadwy.

Mae'r arweiniad yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol i:

- gynnwys targed tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol, sy'n deillio o'r asesiad tai lleol.
- dangos sut y cyflawnir y targed yn defnyddio dulliau polisi a ddynodwyd.
- monitro darpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn targed (drwy Adroddiad Monitro Blyneddol y Cynllun Datblygu Lleol) a lle bo angen weithredu i sicrhau y cyrhaeddir y targed.

Mae TAN 2 yn diffinio tai fforddiadwy fel:

'tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu prynu tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl ... Mae tai fforddiadwy'n cynnwys:

- *Tai rhent cymdeithasol*
- *Tai canolradd.'*

Mae Rhestr Termiau TAN 2 yn diffinio tai fforddiadwy fel tai:

'lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft Cymorth Prynu).'

Mae'r Rhestr Termiau hefyd yn nodi:

'Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.'

Mae TAN 2 hefyd yn pwysleisio cyfraniad tai fforddiadwy a sicrhawyd drwy'r system gynllunio i greu cymunedau cymdeithasol gymysg (a daliadaeth gymysg):

'Rhagdybir yn gryf y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar safle'r cais fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygu cymunedau cymysg yn gymdeithasol.'

Mae TAN 2 yn amlinellu pedwar dull ar gyfer cyflawni targedau'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer tai fforddiadwy:

1. Darpariaeth canran priodol o dai fforddiadwy ar bob safle dros faint penodol (y 'trothwy'). Mae'r canran o dai fforddiadwy, a'r trothwy, yn faterion i bob awdurdod cynllunio lleol eu penderfynu.
2. Dynodi targedau safle penodol ar gyfer tai fforddiadwy.
3. Dynodi safleoedd ar gyfer 100% tai fforddiadwy, yn unol â'r meini prawf a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, lle mae hyn yn angenrheidiol i sicrhau cymunedau cytbwys a chynaliadwy. Mae TAN 2 yn nodi fod safleoedd o'r fath yn debygol o fod yn fach.

2 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006.

Er bod polisi cynllunio defnydd tir yn cyfeirio at y potensial ar gyfer adnewyddu ac addasu yn y stoc adeiladu bresennol, mae prif ffocws y polisi ar ddarpariaeth tai newydd a'r cyflenwad o dir i gyflawni'r ddarpariaeth ofynnol. Felly mae pwyslais polisi cynllunio defnydd tir yng nghydestun perchentaeth cost isel ar ddarparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio.

Mae'n ofyniad yn *Polisi Cynllunio ar gyfer Cymru* a MIPPS 01/2006 y dylai awdurdodau cynllunio lleol hyrwyddo cymunedau daliadaeth cymysg.

Mae MIPPS 01/2006 yn rhoi diffiniad o dai fforddiadwy:

'Ystyr tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod ar gael i'r rhai na all fforddio tai ar y farchnad agored, a'u bod ar gael yn y fath fodd i'r bobl sy'n eu prynu yn ogystal â pherchenogion dilynol. Mae'n cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasau tai a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na'r rhent tai cymdeithasol ond yn is na'r prisiau neu'r rhenti ar y farchnad agored. Cyfeirir at bob math arall o dai fel "tai ar y farchnad agored", hynny yw tai preifat ar werth neu ar rent lle mae'r pris yn cael ei bennu yn y farchnad agored a lle nad yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rheoli pwy sy'n byw ynddynt.' (Para 9.1.2)

Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gynnal, mewn cysylltiad â budd-ddeiliaid eraill, asesiad o'r farchnad tai leol i amcangyfrif y galw yn y dyfodol am dai o fewn eu

hardal, a'r gyfran o'r galw hwnnw a ddylai fod yn fforddiadwy.

Dan yr amcangyfrifon o'r angen am adeiladu tai newydd a gynhyrchir gan yr asesiadau, dylai awdurdodau lleol:

'lunio strategaeth aneddiadau sy'n cynnwys polisiau tai yn unol â'u strategaeth dai leol a phatrwm gofodol o ddatblygu tai sy'n cydbwysio anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.' (Para. 9.2.5)

Mae felly'n ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau:

'bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei fesur yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygiad y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu.' (Para. 9.2.3)

I dir gael ei ystyried fel bod ar gael yn wirioneddol, rhaid iddo gael ei gynnwys mewn Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Mae Nodyn Cyngor Technegol 1¹ 2006 (TAN1) yn rhoi arweiniad ar baratoi Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

Cynhyrchir y rhain, ar sail flynyddol, gan Grwpiau Astudiaeth a gydlynir gan Adran Menter, Arloesi a Rhwydweithiau Llywodraeth Cynulliad Cymru, a maent yn cynnwys yr awdurdod cynllunio lleol, adrannau perthnasol yr awdurdodau lleol (e.e. tai), cynrychiolwyr adeiladwyr tai, ymgymeriadau statudol, darparwyr seilwaith a chyrff eraill fel sy'n briodol. I adlewyrchu marchnadoedd lleol a'r egwyddorion a nodir yng Nghynllun

Ymddengys mai effaith y matrices yw bod aelwydydd sy'n byw o fewn ardal yn union o amgylch datblygiad newydd yn derbyn blaenoriaeth. O'r 43 prynwr, roedd tri yn flaenorol yn denantiaid cyngor a phedwar yn flaenorol yn denantiaid cymdeithas tai. Roedd y 84% arall o'r prynwyr yn y grwpiau gyda phwyntiau is: roedd 23 yn byw gyda rhieni neu berthnasau, a 13 yn denantiaid sector preifat.

Mae'r ymagwedd matrices yn cael ei adolygu ar hyn o bryd gan y cyngor.

Roedd llai na hanner (42%) yr holl brynwyr yn sengl, o gyfateb â 13% yn Ne Ddwyrain Cymru a 10% yng Ngorllewin Cymru. Mae hyn yn rhannol yn adlewyrchu'r cyfuniad o anheddau sydd ar gael, gyda 9% o anheddau un ai yn fflatiau stiwdio neu 1 llofft, o gymharu â dim yn naill ai Dde Ddwyrain neu Orllewin Cymru. Fodd bynnag, prynodd dros hanner (56%) y bobl sengl fflatiau 2 ystafell wely neu dai teras.

Roedd bron dri chwarter yr holl brynwyr (72%) un ai'n bobl sengl neu'n gyplau heb blant. Mae hyn yn wahanol iawn i Dde Ddwyrain Cymru, lle'r oedd ychydig dan hanner (47%) y prynwyr yn aelwydydd heb blant, a gyda Gorllewin Cymru lle mai dim ond chwarter y prynwyr oedd heb blant. Ni phrynodd yr un cwpl heb blant annedd 1 llofft: prynodd ychydig dros hanner anheddau 2 lofft a phrynodd ychydig dan hanner anheddau 3 llofft.

Fel canlyniad, prynwyd bron dri chwarter (71%) yr holl anheddau dwy lofft gan aelwydydd heb blant, megis ychydig dros hanner (55%) yr holl anheddau 3 llofft.

Ymysg aelwydydd cwpl, roedd 95% yn aelwydydd dau gyflog (yn yr unig aelwyd cwpl gydag un enillydd cyflog, roedd y partner yn anabl), cyfran hyd yn oed yn uwch na'r 90% yn Ne Ddwyrain Cymru ac yn wahanol iawn i'r 60% yng ngorllewin Cymru.

Roedd incwm blynyddol cyfartalog gros yr unig enillydd cyflog neu'r enillydd cyflog uchaf yn £17,920 a chyflog yr ail enillydd cyflog neu enillydd cyflog is yn £10,377. Incwm cyfartalog aelwydydd, ar gyfer aelwydydd un a dau enillydd cyflog, oedd £22,728. Mae'r cyfartaleddau hyn yn is na'r enillion cyfartalog ar gyfer y prif enillydd yn Ne Ddwyrain Cymru sef £20,877, a'r incwm aelwydydd cyfartalog uwch dilynol o £27,165.

Gall incymau is y prif enillydd yng Nghaerdydd, o gymharu â De Ddwyrain Cymru, fod yn ganlyniad oedran ychydig yn is prynwyr yng Nghaerdydd ar 28, o gymharu â 31 yn Ne Ddwyrain Cymru. Yn ddiddorol, roedd oedran cyfartalog prynwyr sengl yn 29, ac oedran cyfartalog cyplau yn 27.

Atodiad 3 - Gweithrediad Homebuy yn Lloegr

Cyflwyniad

Mae'r atodiad hwn yn rhoi trosolwg byr o'r amrediad eang o gynnyrch Perchentaeth Cost Isel a gynigir yn Lloegr ar hyn o bryd dan frand generig 'Homebuy'.

Yr amrediad o gynnyrch Cymorth Prynu

O 1 Ebrill 2006, cyflwynwyd strwythur newydd ar gyfer gweithrediad nifer o gynnyrch perchentaeth cost isel dan deitl generig Cymorth Prynu yn Lloegr. Nid yw'r holl gynnyrch hyn yn defnyddio egwyddor sylfaenol Homebuy. Fel canlyniad, daeth Homebuy yn Lloegr yn fwy o derm marchnata generig nag o gynnyrch penodol.

Mae'r amrediad cynnyrch yn gymhleth megis y rheolau cymhwyster ar gyfer pob cynnyrch. Nid yw rhai o'r cynnyrch ar gael eto, ac mae gwybodaeth arnynt yn dal i fod ar gam rhagarweiniol.

Mewn achosion eraill, ymddengys fod dryswch rhwng gwahanol ddarparwyr am ba reolau sydd mewn grym ar hyn o bryd.

Yn ychwanegol at unrhyw feini prawf cymhwyster a nodir ar gyfer pob cynnyrch Homebuy, mae Byrddau Tai Rhanbarthol hefyd wedi blaenori grwpiau ar gyfer cymorth. Caiff y blaenoriaethau rhanbarthol y penderfynodd Byrddau Tai Rhanbarthol arnynt eu nodi yn y Tabl ar ddiwedd y bennod hon.

Amodau cyffredinol

Mae nifer o amodau cyffredinol sy'n weithredol ar gyfer y rhan fwyaf o amrediad cynnyrch arfaethedig Homebuy. Rhoddir sylwadau ar dair o'r amodau cyffredinol hyn islaw.

1. Canllawiau fforddiadwyedd a lluosyddion incwm

Caiff canllawiau fforddioldeb eu cyhoeddi gan y Gorfforaeth Letya, sy'n asesu fforddioldeb pryniadau tai drwy ddefnyddio lluosydd incwm o 3.5 gwaith incwm sengl a 3 gwaith cyd-incwm. Rhoddwyd sylwadau yn gynharach ar ddefnyddio'r ymagwedd 'lluosydd incwm' traddodiadol ar gyfer asesu fforddioldeb yng Nghymru.

Yn achos y rhan fwyaf o gynnyrch Homebuy Lloegr, lle mae angen i'r darpar brynwr gaffael cyfran 75% o werth yr eiddo, ac i dalu pridiant o 2.75% ar werth y gyfran ecwiti 25%, daw gwerth am arian defnyddio Homebuy yn hytrach na pherchnogaeth lwyr, yn fwy ymylol.

Asesir y medrai unigolyn yn ennill £28,570 fforddio morgais o £100,000 ar 3.5 gwaith incwm. Byddai prynu eiddo yn werth £135,000, gyda morgais o £100,000 a chyfran ecwiti o £35,000, yn costio £132.10 yr wythnos am forgaes ad-dalu traciwr 25 mlynedd a £18.55 yr wythnos fel y tâl ecwiti, cyfanswm o £150.65 yr wythnos, neu 37% o incwm net ar ôl treth ac Yswiriant Cenedlaethol.

Gyda morgais ad-dalu 'tracker' tebyg 25 mlynedd, byddai'r un unigolyn, yn prynu annedd gwerth £135,000 yn llwyr, ar luosydd incwm o 4.72, yn talu £178.33 yr wythnos neu 44% o incwm net.

Mater i'w farnu'n bersonol yw a fyddai'r gwariant ychwanegol o £27.68 yr wythnos, neu 7% arall o incwm net yn anfforddiadwy, neu yn well gwerth am arian.

Mae'r enghraifft uchod yn dangos fod defnyddio isafswm canran uchel (75%) ar gyfer y gyfran a brynir gan y pwrcasydd, a'r tâl am y gyfran ecwiti, ynghyd â lluosydd incwm isel (ar hyn o bryd) yn gwneud y penderfyniad i ddewis Homebuy yn hytrach na phrynu'n llwyr yn gymharol ymylol.

2. Uchafswm maint yr annedd

Caniateir un llofft yn fwy na'r safon llofft . Byddai hyn yn caniatáu i berson sengl neu gwpl heb blant i brynu annedd dwy lofft, gyda theulu gydag un plentyn i brynu annedd tair llofft.

3. Derbyn a chymhwyster Budd-dal Tai

Mae dryswch amlwg os yw ymgeiswyr sy'n derbyn Budd-dal Tai yn gymwys.

Mae'r Housing Corporation Capital Funding Guide for Homebuy (fersiwn Ebrill 2000) yn dweud 'with effect from July 2003 applicants in receipt of Housing Benefit are no longer excluded from Homebuy'. Fodd bynnag mae gwefan Housing Options (Asiant Homebuy yn Llundain) yn dweud 'you will not qualify for these schemes if you are in receipt of housing benefit or you are receiving housing benefits (sic)'.

Social Homebuy

Mae hwn yn gynllun lle gall landlordiaid cymdeithasol ddewis ei gynnig i'w tenantiaid, er bod y llywodraeth yn eu hannog i wneud hynny.

Mae'r cynllun yn galluogi tenantiaid sydd un ai heb Hawl i Brynu neu Hawl i Gael Meddiant, neu na all fforddio ymarfer yr hawliau hyn, i brynu cyfran 25% neu fwy o werth disgownt eu cartref. Mae'r disgownt yr un ag a ddefnyddir ar gyfer yr Hawl i Gael Meddiant, ac fe'i defnyddir yn gymesur i'r gyfran a brynwyd gan y tenant.

Caiff yr holl anheddau eu gwerthu ar lesddaliad, a bydd y landlord yn codi tâl o 2.75% y flwyddyn ar werth yr ecwiti a gedwir.

Mae'r cynllun yn disodli'r cynllun Grant Prynu Gwirfoddol.

I fod yn gymwys, rhaid i denantiaid cymdeithasol gael o leiaf ddwy flynedd o denantiaeth yn codi i bum mlynedd ar gyfer tenantiaethau yn cychwyn ar ôl 18 Ionawr 2005. Os gwerthir yr annedd o fewn 5 mlynedd o'i phrynu, bydd yn rhaid ad-dalu cyfran o'r disgownt.

Mae'r anheddau a eithriwyd o'r cynllun Hawl i Gael Meddiant mewn ardaloedd gwledig dynodedig neu a addaswyd ar gyfer anghenion arbennig yn parhau wedi eu heithrio o Social Homebuy.

Byddai cost caffael cyfran 50% mewn annedd gyda gwerth marchnad agored o £100,000 a disgownt Hawl i Gael Meddiant o £9,000 felly yn £60.10 yr wythnos am forgais ad-dalu 25 mlynedd ar £45,500 (50% o £100,000, llai 50% o'r disgownt £9,000), a £26.50 am y tâl ar y gyfran ecwiti o £50,000, cyfanswm o £86.60 yr wythnos. Byddai cost prynu cyfran ddechreuol o 75% yn £90.16 yr wythnos ar forgais ad-dalu 25 mlynedd o £68,250 (75% o £100,000, llai 75% o'r disgownt £9,000), ynghyd â £13.25 am y tâl ar y gyfran ecwiti o £25,000, cyfanswm o £103.41 yr wythnos.

Ni wyddys ar y cam hwn faint o landlordiaid cymdeithasol sy'n bwriadu cynnig Social Homebuy na faint fyddai'n dewis manteisio ar y cynllun.

Open Market Homebuy

Mae'r cynllun hwn ar gyfer prynu cartrefi presennol ar y farchnad agored, ac ymddengys ei fod mewn dwy ffurf.

Dim ond ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol y mae'r cyntaf ar gael, ac efallai i aelwydydd ar y gofrestr tai. Mae'r diffiniad ar wefannau Asiantau Homebuy yn gwahaniaethu, ond mae cynllun Llundain yn dweud 'in some areas those considered a high priority on their council's housing waiting list', tra bod cynllun Swydd Efrog a Glannau Humber yn cyfeirio at 'You may also be nominated for the scheme if you are registered on your local authorities waiting list'. Ymddengys mai dim ond cofrestru gyda'r cyngor lleol sy'n rhoi cymhwyster: ni sonnir am restr aros cymdeithasau tai.

Mae'r cynllun yn debyg i weithrediad Cymorth Prynu yng Nghymru. Mae'r prynwr yn prynu 75% o'r annedd, ac mae'r asiant Homebuy yn darparu cyfran ecwiti o 25%, sy'n ad-daladwy ar yr un gyfran o unrhyw bris gwerthu os gwerthir yr annedd. Nid yw'n ymddangos y codid lefi ar y gyfran ecwiti.

Mae'r ail ddull ar gael i weithwyr allweddol, prynwyr tro cyntaf a grwpiau eraill a gaiff eu blaenoriaethu gan Fyrddau Tai Rhanbarthol.

Yn y cynllun hwn, mae prynwyr hefyd yn prynu 75% o'r annedd a chaiff cyfran ecwiti o 25%, hyd at uchafswm o £50,000, hefyd ei darparu gan yr Asiant Homebuy. (Ymddengys nad yw'r uchafswm o £50,000 yn weithredol i'r cynllun cyntaf, ond gall hyn fod yn wall). Bydd yr Asiant Homebuy yn codi tâl o 2.75 y flwyddyn ar werth yr ecwiti a gedwir. O fis Hydref 2006, caiff 50% o'r gyfran ecwiti ei darparu gan dri benthycydd masnachol, HBOS, Cymdeithas Adeiladu Nationwide a Chymdeithas Adeiladu Yorkshire.

Mae'r cap o £50,000 ar faint y gyfran ecwiti hefyd yn gap ymarferol o £200,000 ar uchafswm gwerth annedd y medrir ei phrynu dan y cynllun Cymorth Prynu.

Byddai cost caffael cyfran 75% mewn annedd gyda gwerth marchnad agored o £100,000 felly yn £99.01 yr wythnos ar gyfer morgais ad-dalu 25 mlynedd ar £75,000, ynghyd â £13.25 ar y pridiant ar gyfran ecwiti o £25,000, cyfanswm o £112.26 yr wythnos.

New Build Homebuy

Eto, ymddengys fod hyn mewn dwy ffurf.

Disgrifir y gyntaf ar wefan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol fel cynllun lle gall y prynwr gaffael cyfran 25% neu gyfran ddechreuol fwy o annedd, gyda'r gymdeithas tai neu ddatblygydd yn cadw gweddill yr ecwiti. Bydd y gymdeithas tai neu ddatblygydd yn codi tâl o 2.75% y flwyddyn ar y gyfran ecwiti.

Gall prynwyr risio ar i fyny drwy brynu mwy o gyfrannau ar werth y farchnad.

Disgrifir y cynllun ychydig yn wahanol ar wefan y Gorfforaeth Letya: 'Homes are sold as leasehold properties on shared ownership terms - they can be flats or houses. The minimum share you can purchase is 25%, and 75% is the usual maximum. You will need to be able

raise a mortgage for the share you want to purchase, and you will pay rent on the share you don't own. Rents are calculated to be affordable.

Fodd bynnag dywed The Housing Corporation Capital Funding Guide for Homebuy (fersiwn Ebrill 2006) mai'r uchafswm grant sydd ar gael yw 25%. Felly, mae'n rhaid i'r prynwr gaffael o leiaf 75% o werth yr annedd (mae'r canllaw hefyd yn dweud na all y prynwr brynu mwy na 75% o werth yr annedd). Credai Asiantau Homebuy fod yr arweiniad hwn eisoes yn hen, ac yn cael ei adolygu.

Mae gwefan y Gorfforaeth Tai hefyd yn cyfeirio at gymal rhagbryniant ar ailwerthu: 'your landlord may want to buy the property back from you to offer to other households who want to enjoy low-cost home ownership. They will tell you if they want to do this when you tell them that you want to sell', ond nid yw gweithdrefnau Capital Funding Guide for Homebuy yn gwneud unrhyw gyfeiriad at unrhyw ofyniad i LCC gynnwys cymal adbryniant yn y cytundeb ariannu.

Mae'r llenyddiaeth ar gyfer Newbuild Homebuy hefyd yn cyfeirio at werthu ail gartrefi drwy ailwerthiant fel bod yn ffurfio rhan o'r cynllun Newbuild yn hytrach na'r cynllun Farchnad Agored.

Enw'r ail gynllun yw First Time Buyer's Initiative, neu FTBI. Caiff y cynllun hwn ei redeg gan English Partnerships (EP). Mae darpariaeth ynddo i brynwyr gaffael cyfran 50% neu fwy o werth yr eiddo, ac i godi pridiant ar y gyfran ecwiti, ond dim ond ar ôl i dair blynedd fynd heibio ers y pryniad gwreiddiol. Ni chyhoeddwyd swm y pridiant hyd yma.

Mae English Partnerships wedi dynodi tri llwybr ar gyfer cyflenwi'r FTBI: drwy raglenni cyfredol EP megis y Rhaglen Safleoedd Ysbyty, drwy dir sector cyhoeddus gwared heb fod ym mherchnogaeth EP a 'via private sector schemes, where developers could receive FTBI funding to allow them to sell a portion of their market sale homes at discounted prices to first-time buyers'. Nid oes manylion pellach ar y trefniant hwn ar gael ac nid yw English Partnerships yn dweud os rhagwelir unrhyw ryngweithio rhwng cyllid FTBI a darpariaeth tai fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106.

Key Worker Living

Mae Key Worker Living yn gynllun a arweinir gan y llywodraeth i roi cymorth i grwpiau a ddiffiniwyd o weithwyr allweddol yn Llundain a rhannau o dde Lloegr. Mae'n gweithredu i ddiffinio grwpiau sy'n gymwys ar gyfer Homebuy yn yr ardaloedd daearyddol perthnasol hyn, ond mae hefyd yn cynnig dau gynllun ychwanegol.

Mae'r cyntaf yn gap mwy ar gyfrannau ecwiti o £100,000, a dargedwyd at grwpiau neilltuol o athrawon yn Llundain.

Yr ail yw darpariaeth rhent canolradd, ar renti o tua 75-80% o lefelau'r farchnad.

Mae'r cynnyrch hwn ar gael i bob grŵp o weithwyr allweddol, ond dyma'r unig gynnyrch sydd ar gael i weithwyr allweddol sy'n ddinasyddion tramor, heblaw'r rhai gan yr Undeb Ewropeaidd/Ardal Economaidd Ewrop nad oes ganddynt ganiatâd amhenodol i ddod i mewn neu aros yn y Deyrnas Gyfunol.

Lloegr: Grwpiau prynwyr tro cyntaf a flaenoriaethwyd ar gyfer cymorth gan Fyrddau Tai Rhanbarthol

Llundain	Cyflogedig gyda chysylltiad lleol h.y. gweithio neu fyw yn yr ardal a gwasanaethu cymuned yn yr ardal neu gerllaw. Uchafswm incwm aelwyd o £49k.
De Ddwyrain	Pobl yn gwneud cyfraniad uniongyrchol i'r economi lleol, yn cynnwys gweithwyr allweddol hanfodol i ddarparu gwasanaethau cyhoeddus rheng flaen (nad ydynt eisoes yn dod o fewn Key Worker Living). Uchafswm incwm aelwyd o £60k gan ei gwneud yn bosibl i deuluoedd yn ogystal ag aelwydydd llai i gael eu helpu.
Dwyrain	Y gweithwyr sector cyhoeddus dilynol: ysgrifenyddion meddygol, staff derbynfa meddygol, cymhorthwyr addysgu, cymhorthwyr dysgu, gweithwyr gofal a gyflogir gan awdurdodau lleol. Uchafswm incwm aelwyd o £60k.
De Orllewin	Gweithwyr sector cyhoeddus allweddol yn darparu gwasanaethau hanfodol. Uchafswm incwm aelwydydd prynwyr tro cyntaf eraill o £60k. Rhoddir blaenoriaeth i rai ar incymau is i gael cymorth.
Gorllewin y Midlands	Targedwyd prynwyr tro cyntaf ar gyfer cymorth mewn: • ardaloedd o glirio graddfa fawr ac ailddarpariaeth (Renew ac Urban Living) i ddarparu 'llwybrau dewis' amldeiliadaeth; • ardaloedd yn dioddef o bwysau mewnfudo (Ardal Marchnad Tai Ddeheuol (HMA), gwregys cymudol mewn HMA Canolog) lle nad oes unrhyw dai cost isel hygyrch a lle darperir tai fforddiadwy newydd i ateb anghenion lleol. Targedir prynwyr tro cyntaf ar gyfer cymorth er mwyn ymestyn dewis daliadaeth ac ardaloedd daearyddol ar gyfer y boblogaeth Ddu a Lleiafrif Ethnig. Targedir prynwyr tro cyntaf ar gyfer Open Market Homebuy mewn ardaloedd gyda niferoedd tai/cyflenwad tir cyfyngedig ar gyfer adeiladu newydd (De, Gorllewin a HMA Canolog gwregys cymudo). Rhoddir blaenoriaeth i bobl ar incwm isel.
Dwyrain Midlands	Pobl sydd angen help i gyrchu eu marchnadoedd tai lleol, beth bynnag eu swydd. Disgwylir y bydd lefel incwm aelwyd cyfartalog y rhai a helpir tua £20,000.

Swydd Efrog a Glannau Humber	Dan Homebuy rhoddir blaenoriaeth i: • weithwyr allweddol i'r economi lleol mewn ardaloedd lle mae pris tai i enillion yn uwch na 4:1; • cefnogi arallgyfeirio daliadaeth gynaliadwy mewn ardaloedd daearyddol penodol lle mae cymysgedd yn hollbwysig i gymunedau cynaliadwy; • cefnogi "ailstrwythuro aelwydydd" h.y. a gaiff eu creu ar ôl ysgariad neu wahanu, a chefnogi perchnogion tai a gaiff eu dadleoli gan gynlluniau clirio. Dan FTBI rhoddir cefnogaeth i: • weithwyr allweddol i'r economi lleol na all fforddio tai marchnad; • gweithwyr arall a gyflogir yn lleol sy'n methu fforddio tai marchnad; • ailstrwythuro aelwydydd ac aelwydydd yr effeithir arnynt gan gynlluniau clirio fel a ddisgrifir uchod.
Gogledd Ddwyrain	Pobl gyda chysylltiad lleol, yn cynnwys cyfrifoldebau am ofal teuluol. Ailstrwythuro aelwydydd (yn cynnwys cymorth ar gyfer partner sy'n gadael y cartref teuluol). Tenantiaid sector preifat mewn ardaloedd a dargedwyd ar gyfer dymchwel neu ailstrwythuro. Graddedigion newydd o brifysgolion a cholegau'r rhanbarth. Pobl sydd angen byw yng nghanol cefn gwlad am resymau hygrychedd cludiant, gweithio shift ac ati. Uchafswm terfyn incwm aelwydydd o £25,000. Perchen-feddiannwyr presennol sy'n aml yn oedrannus neu ar incwm cyfyngedig mewn ardaloedd sy'n cael eu trawsnewid.
Gogledd Orllewin	Perchen-feddiannwyr presennol y mae clirio yn effeithio arnynt; yr henoed sydd angen llety addas ar gyfer eu hanghenion ond na all fforddio prynu annedd arall heb gymorth; pobl gyda chysylltiad lleol a gweithwyr allweddol.

Casgliadau

Er bod yr amrediad cynnyrch sydd ar gael yn Lloegr yn ei ddyddiau cynnar, gyda llawer o agweddau manwl heb gael eu pennu'n llawn neu eu hysbysu i ddarpar brynwyr, gall amrywiaeth a chymhlethdod yr amrediad cynnyrch ar gynnig lesteirio darpar brynwyr.