

# Crynodeb Ymchwil Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio



Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Welsh Assembly Government



## Adolygiad o Bolisiau Perchentyaeth Cost Isel yng Nghymru

### Cyflwniad

Comisiynwyd y prosiect hwn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i adolygu gweithrediad ac effeithiau Perchnogaeth Cartref Cost Isel (LCHO)<sup>1</sup> yng Nghymru, gan ganolbwyntio'n arbennig ar y prif gynllun sydd ar waith ar hyn o bryd, Cynllun Cymorth Prynu.

Nodau'r prosiect oedd:

- Asesu effeithiolrwydd cynlluniau LCHO o ran cyflawni eu hamcanion polisi datganedig;
- Asesu p'un a oes gan gynlluniau LCHO oblygiadau ehangach, neu rai nas rhagwelir, ar farchnadoedd a phroblemau tai lleol; a
- Cynghori ar p'un a yw cynlluniau LCHO yn cyflawni eu hamcanion datganedig, neu p'un a oes angen adolygiadau i'r cynlluniau, o fewn yr hyblygrwydd polisi sydd ar gael i Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Seiliwyd methodoleg y prosiect ar y canlynol:

- Adolygiad o'r dystiolaeth ystadegol sydd ar gael, ar gyfer y cynllun Cymorth Prynu ei hun ac ar gyfer y farchnad dai perchennog-ddeiliaid ehangach;
- Cyfweiliadau gydag amrywiaeth eang o awdurdodau lleol (sy'n gyfrifol am gyfeiriad strategol y rhaglen Cymorth Prynu) a chymdeithasau tai (sy'n gyfrifol am weinyddu'r cynllun Cymorth Prynu ym mhob ardal);
- Archwilio dros 250 o ffeiliau achos pwrcaswyr unigol i ddadansoddi nodweddion y cartrefi sydd wedi'u cynorthwyo i ddod yn berchennog-ddeiliaid drwy'r cynllun Cymorth Prynu.

1 Mae'r ymadrodd 'Perchnogaeth Cartref Cost Isel' yn cyfeirio'n arbennig at dai a bwrceisir nail ai yn llai na gwerth y farchnad agored (yn bennaf pwrcasau gan denantiaid meddiannol ar ddisgownt, y mwyafrif drwy yr Hawl i Brynu), neu gyda rhyw ffurf ar gymorth ariannol neu gymhorthdal (yn bennaf drwy'r cynllun Rhan-berchnogaeth blaenorol a'r cynllun Cymorth Prynu presennol).

## Graddau Perchnogaeth Cartref Cost Isel

Mae bron i 90% o bob menter Perchnogaeth Cartref Cost Isel yng Nghymru wedi'i chyflenwi drwy werthu tai presennol, ar ddisgownt i'w gwerth ar y farchnad, i denantiaid meddiannol, o dan yr Hawl i Brynu. Gwerthwyd dros 128,000 o dai o dan yr Hawl i Brynu rhwng 1980 a 2004.

Mae'r rhaglen hon wedi arwain at golled i'r sector rhent cyhoeddus o 44% o stoc yr awdurdod lleol a oedd yn bodoli ym 1980. Cartrefi teuluoedd oedd bron pob un o'r rhai a werthwyd. O ganlyniad, mae cyfran stoc tai awdurdodau lleol sy'n cynnwys llety un ystafell wely wedi codi o un ym mhob chwech (15.5%) i un ym mhob pedwar (25.3%).

Dros y pum mlynedd ar hugain diwethaf, cychwynwyd amrywiaeth o raglenni eraill er mwyn ehangu nifer y perchnogwyr-ddeiliaid. Y cynllun mwyaf llwyddiannus o'r rhain yw Cymorth Prynu, sef yr unig raglen sydd ar gael bellach, er bod gan Gymdeithas Tai Clwyd Alyn raglen barhaus o ran-berchnogi adeiladau newydd, a ariennir o adnoddau mewnol.

Cyn cyflwyno Cymorth Prynu, darparodd rhaglenni Perchnogaeth Cartref Cost Isel eraill tua 6,000 o gartrefi ers 1980, tra bod Cymorth Prynu wedi darparu 3,000 o gartrefi ychwanegol.

Un o ganfyddiadau diddorol y prosiect yw o dan amodau presennol y farchnad, mewn rhai ardaloedd roedd cymaint â 60% o bwrcasau Cymorth Prynu DIY yn hen dai cyngor, a werthwyd yn flaenorol o dan yr Hawl i Brynu.

### Y cynllun Cymorth Prynu

Mae Cymorth Prynu yn gynllun syml. Mae'r pwrcaswr yn prynu eiddo, gyda chymorth benthyciad Cymorth Prynu gan gymdeithas dai. Gall y benthyciad fod hyd at uchafswm o 30% o bris y pwrcas mewn ardaloedd trefol, a hyd at 50% mewn ardaloedd gwledig. Blaendal sylweddol

yw benthyciad Cymorth Prynu i bob pwrpas, ac felly mae'n galluogi'r pwrcaswr i fenthycia ar delerau mwy ffafriol nag y cânt gan fenthycwyr morgais.

Mae'r pwrcaswr yn prynu'r rhydd-ddaliad neu'r lesddaliad yn llwyr, gyda chymorth y benthyciad Cymorth Prynu: nid oes elfen ar 'ran-berchnogaeth'.

Mae'r benthyciad yn un di-log, ond os caiff yr eiddo ei werthu ar ôl hynny, bydd y benthyciad yn ad-daladwy ar yr un ganran o bris y gwerthiant ag yr oedd y benthyciad o'r pris pwrcasu gwreiddiol. Mewn cyfnodau lle mae prisiau tai yn codi, bydd y swm i'w ad-dalu yn fwy na gwerth y benthyciad gwreiddiol, ond mewn cyfnodau lle mae'r pris yn aros yr un fath, neu hyd yn oed yn gostwng, gall y swm i'w ad-dalu fod yr un fath, neu hyd yn oed yn llai, na gwerth y benthyciad gwreiddiol.

Caiff y benthyciad ei ddiogelu gan ail arwystl ar yr eiddo, ac felly mae'n ail i unrhyw forgais os na fydd y pwrcaswr yn gallu talu.

Darperir y benthyciad Cymorth Prynu gan Grant Tai Cymdeithasol (y Grant). Darperir y Grant gan y Cynulliad, a chaiff ei ddosbarthu gan awdurdodau lleol i gymdeithasau tai sy'n gweithredu yn eu hardal. Awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am bennu nodau strategol Cymorth Prynu yn eu hardal, a'r cymdeithasau tai sy'n gyfrifol am weinyddu'r cynllun Cymorth Prynu o ddydd i ddydd.

### Y farchnad dai a phrisiau tai

Yn ystod y deng mlynedd ers cyflwyno Cymorth Prynu ym 1995/96 mae'r farchnad dai wedi symud o bwynt isel yn ei gylch, yng nghanol y 1990au, i bwynt uchel newydd yng nghanol y 2000au.

Yn ystod y cyfnod hwn, mae prisiau tai ar gyfartaledd a dalwyd gan brynwyr am y tro cyntaf wedi codi dros ddwywaith a hanner, o £42,022 ar bwynt isaf y cylch ym 1997, i £107,857 yn 2005. Hyd yn oed

ar ôl addasu ar gyfer effeithiau chwyddiant, mae prisiau tai gwirioneddol wedi codi mwy na dwbl yn ystod yr amser hwnnw.

Gan adlewyrchu ar y newidiadau hyn, ym 1996, roedd tai teras ar gyfartaledd ar draws y rhan fwyaf o Gymru yn costio llai na £45,000. Erbyn 2005, roedd tai teras ar gyfartaledd yn y rhan fwyaf o ardaloedd yn costio rhwng £75,000 a £125,000, a gwelwyd prisiau tai teras ar gyfartaledd o fwy na £200,000 yng Nghaerdydd, a llond llaw o ardaloedd fel Dyffryn Clwyd, Aberdyfi, Abergwaun, Dinbych-y-pysgod ac o gwmpas y Bontfaen. Hyd yn oed yn y Cymoedd uchaf, yr unig ardaloedd lle y gellid pwrcasu tai teras 'rhatach' o hyd, roedd y pris ar gyfartaledd wedi codi i tua £60,000.

Fodd bynnag, nid yw enillion wedi cadw i'r un cyflymder â chynnydd ym mhrisiau tai: enillion wythnosol gweithwyr llawn amser ar gyfartaledd, cyn diddymadau, oedd yn ddynion oedd £321 ym 1995, a £462 yn 2005, sef cynnydd o 44%, neu yn hytrach, llai na hanner, o gymharu â mwy na dyblu ym mhrisiau tai.

Mae'r newidiadau hyn wedi cael effaith ddifrifol ar fforddiadwyedd pwrcasu tai i bobl ar incwm is. Dengys ymchwil arall, gan yr Athro Steve Wilcox<sup>2</sup>, fod y cyfuniad o gyflogau isel a phrisiau tai uchel yn ardaloedd hardd Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro yn golygu mai'r rhain yw'r ardaloedd lleiaf fforddiadwy ym Mhrydain ar gyfer pwrcasu tai.

### Effaith Cymorth Prynu ar y farchnad dai

Dros y tair blynedd 2003 i 2005, ar gyfartaledd roedd 56,000 o gartrefi yn cael eu gwerthu bob blwyddyn yng Nghymru. Felly, mae gan chwarter isaf y farchnad dai 14,000 o werthiannau, ac mae 5,600 o werthiannau bob blwyddyn yn negfed isaf y farchnad.

Dros y tair blynedd, ar gyfartaledd roedd 215 o bwrcasau Cymorth Prynu bob blwyddyn. Mae hyn yn 1.5% o chwarter isaf y farchnad, a 3.8% o'r degfed isaf. Hyd yn oed yng Ngwynedd, lle targedir Cymorth Prynu i 50% o raglenni'r Grant, dim ond 6.6% o chwarter isaf y farchnad yw'r 30 o bwrcasau bob blwyddyn ar gyfartaledd.

Yn wir, mae'r cynllun Cymorth Prynu yn eithaf ffiniol mewn perthynas â maint y farchnad ar gyfer perchnogaeth tai, ac mae hyn yn awgrymu mai effaith fach iawn a geir o'r rhaglen Cymorth Prynu o ran ychwanegu at bwysau chwyddiant yn y farchnad dai.

### Cymorth Prynu: galw yn fwy na'r cyflenwad

Mae egwyddorion Cymorth Prynu yn glir, tryloyw ac yn ddealladwy i'r pwrcaswr. Mae'r cynllun yn cynnig cymorth sylweddol iawn i bwrcaswyr awyddus, ynghyd â'r awydd i fod yn berchen ar rydd-ddaliad o'r dechrau.

O ganlyniad, mae llawer mwy o alw am y cynllun nac y gall adnoddau presennol fodloni.

Mae'r prosiect wedi nodi nifer o faterion a phroblemau gyda'r cynllun, a gaiff eu crynhoi isod. Fodd bynnag, dylid nodi mai o lwyddiant y daw'r problemau hyn, ac o ganlyniad i fwy o alw am Gymorth Prynu na'r cyllid sydd ar gael.

Mae'n annhebygol y gellid datrys y problemau hyn drwy ehangu cynllun Cymorth Prynu yn ymarferol mewn unrhyw ffordd. Mae'r lefel bresennol o ariannu yn cefnogi 215 o fenthyciadau bob blwyddyn ar gyfartaledd: byddai dyblu neu hyd yn oed dreblu maint y rhaglen ond yn llwyddo i gynrychioli llai na degfed o ddengradd isaf y farchnad dai.

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

## Nodweddion pwrcasu cartrefi drwy Cymorth Prynu

Er bod cynllun Cymorth Prynu wedi parhau heb ei newid mewn ardaloedd trefol dros y cyfnod o ddeg mlynedd, yn cynnig 30% o gyfranddaliad ecwiti o ddarpar bwrcaswyr, mae'n glir bod naill ai'n rhaid i incwm pwrcaswyr godi mwy na'r cynnydd mewn enillion ar gyfartaledd, neu fod yn rhaid i bris yr eiddo a bwrcesir gan ddefnyddio Cymorth Prynu ostwng yn sylweddol iawn mewn perthynas â phris cyfartalog y tai yn y farchnad.

Yn ymarferol, mae pris cyfartalog y tai a bwrcaswyd gan ddefnyddio Cymorth Prynu wedi parhau'n agos iawn i'r cyfartaledd ar gyfer y rhai sy'n prynu tŷ am y tro cyntaf, er bod y math o dŷ a bwrcesir wedi newid yn sylweddol.

Fodd bynnag y newid mwyaf sylweddol yw'r math o gartref a bwrcesir drwy Gymorth Prynu. Gan fod y cynllun Cymorth Prynu wedi cynnig yr un cynnyrch ar frig cylch y farchnad dai yn ogystal â'r gwaelod, mae'r math o gartrefi a all fforddio pwrcasu gyda Chymorth Prynu ar frig y farchnad yn wahanol iawn i'r rhai a allai fforddio pwrcasu gyda Chymorth Prynu ar y gwaelod.

## Pwrcaswyr mewn ardaloedd trefol

Dangosodd sampl o bwrcaswyr yn y de-ddwyrain ym 1995, fod 50% naill ai'n bobl sengl (merched i gyd) neu'n rhieni sengl. Erbyn 2005, roedd cyfradd y pwrcaswyr a oedd yn bobl sengl, neu'n rhieni sengl, wedi gostwng i 20%, ac roedd y bobl sengl i gyd yn ddyinion.

Arweiniodd y newid hwn ym math o gartrefi at gynnydd cyflym yng nghyfran y cartrefi â dau enillwr cyflog. Ym 1995, dim ond un perchennog oedd gan 70% o'r cartrefi a bwrcaswyd. Erbyn 2005, roedd gan 70% o'r cartrefi a bwrcaswyd ddau enillwr cyflog. Ym 1995, roedd gan ychydig dros hanner y cartrefi â chwpl naill ai bartner nad oedd yn ennill cyflog,

neu wraig tŷ, neu bartner a oedd ond yn gweithio'n rhan amser. Erbyn 2005, roedd gan lai na 10% o'r cartrefi â chwpl bartner nad oedd yn ennill cyflog, ac roedd gan lai na 10% bartner a oedd yn gweithio'n rhan amser.

Mae dadansoddiad o deitlau swyddi pwrcaswyr yn dangos bod y rhaglen Cymorth Prynu yn cynorthwyo cartrefi y mae eu cyflog, am waith tebyg i bob diben, o leiaf ddwbl hynny ym 1995, neu gartrefi y mae eu swyddi ar raddfeydd sylweddol uwch, neu'r ddau.

Er y newid hwn yn nodweddion y cartrefi sy'n cael eu cynorthwyo gan Gymorth Prynu, nid oedd graddau benthyg a dyled wedi newid fawr dros y deg mlynedd, tra bod morgais ar gyfartaledd wedi codi fel lluosrif o incwm o 2.58 gwaith incwm cartrefi ym 1995 i 2.68 gwaith yn 2005.

Awgryma hyn fod y rhaglen Cymorth Prynu wedi addasu i'r newid mewn prisiau tai mewn perthynas ag incwm drwy symud i fyny'r raddfa incwm, a thrwy gynorthwyo cartrefi â dau enillwr cyflog, yn hytrach na chynorthwyo cartrefi ar gyflogau is yn benthyg ar luosrif enillion uwch nag sydd ar gael yn y farchnad morgais bresennol.

Roedd pwrcaswyr yng Nghaerdydd, gan ddefnyddio cynllun Cymorth Prynu Cyngor y Ddinas (a ariennir gan ddefnyddio cytundebau 'Adran 106' gyda datblygwyr, yn hytrach na Grant), yn fwy 'metropolitan' yn nodweddiadol nag unrhyw le arall.

Roedd ychydig llai na hanner (42%) o'r holl bwrcaswyr yng Nghaerdydd yn sengl, o gymharu â 13% yn y de-ddwyrain a 10% yn y gorllewin gwledig, ac roedd bron i dri chwarter yr holl bwrcaswyr (72%) naill ai yn bobl sengl neu'n gyplau heb blant. Mae hyn yn wahanol iawn i'r de-ddwyrain, lle roedd ychydig o dan hanner (47%) o'r holl bwrcaswyr yn gartrefi heb blant, a chydau'r gorllewin gwledig, lle mai dim ond chwarter y pwrcaswyr oedd heb blant.

## Pwrcaswyr mewn ardaloedd gwledig

Mewn ardaloedd gwledig, roedd llai o bwrcaswyr yn sengl (10%), ac nid oedd yr un ohonynt yn 'ifanc a sengl': roedd y bobl sengl naill ai wedi gwahanu, gyda phlant oedd yn ymweld â hwy, neu roedd ganddynt blant a oedd yn oedolion.

Yn yr un modd, roedd gan gyfran uwch o gartrefi â chwpl blant nag mewn ardaloedd trefol, ond roedd gan gyfran llawer is o gartrefi cyplau ddau enillwr, sef dim ond ychydig dros 60% o gymharu â 90% yn y de-ddwyrain, ac roedd llawer o'r ail enillwyr ar enillion isel iawn. Dim ond mewn dau achos roedd enillion y partner a oedd yn ennill leiaf yn fwy na dwy ran o dair enillion yr enillydd uchaf.

Gan adlewyrchu hyn, roedd incwm cartrefi hefyd dipyn yn is. £15,500 oedd enillion gros y prif enillwr ar gyfartaledd, a £1,285 oedd enillion yr ail enillwr ar gyfartaledd, ac £18,500 oedd incwm y cartref ar gyfartaledd o enillion, ar gyfer cartrefi gydag un neu ddau enillwr. Roedd hyn yn wahanol iawn i'r de-ddwyrain, lle roedd incwm gros y prif enillwr yn £20,877 ar gyfartaledd, ac enillion yr ail enillwr yn £10,131 ar gyfartaledd, ac incwm y cartref ar gyfartaledd o enillion, gydag un neu ddau enillwr, yn £27,165.

## Nodweddion cartrefi a bwrcesir drwy Gymorth Prynu

Galluogodd Cymorth Prynu y rhan fwyaf o gartrefi i bwrcasu cartref yn fwy na'u gofynion cychwynnol: roedd tri chwarter o bobl sengl, a phob cwbl heb blant, yn gallu prynu tai dwy neu dair ystafell wely. Roedd chwarter y bobl sengl a hanner y cyplau heb blant yn gallu prynu tai tair ystafell wely.

Hefyd llwyddodd Cymorth Prynu i alluogi pobl i brynu cartrefi o ansawdd gwell neu gartrefi mwy dymunol: roedd 60% o bob cartref a brynwyd yn y de-ddwyrain a'r gorllewin naill ai yn dai diwedd teras neu'n dai par.

Hyd yn oed yng Nghaerdydd, lle mae cyflenwad uwch o gartrefi un ystafell wely, ni wnaeth cwpl heb blant bwrcasu eiddo 1 ystafell wely, a phrynwyd bron i dri chwarter (71%) o bob eiddo 2 ystafell wely gan gartrefi heb blant, yn ogystal ag ychydig dros hanner (55%) o bob eiddo tair ystafell wely.

Mewn ardaloedd gwledig, roedd y pwrcasau mewn trefi mawr a'r trefi marchnad mwyaf neu o'u cwmpas, yn hytrach na phentrefi yng nghanol y wlad.

## Rôl Cymorth Prynu o ran darparu 'blaendaliadau'

Un o nodweddion amlwg pwrcasau ym mhob ardal oedd mai ychydig iawn a roddodd flaendal o'u hadnoddau eu hunain. Ariannwyd bron pob un o'r pwrcasau yn gyfan gwbl gan forgeisi, a chan y 'blaendal' sylweddol iawn a gynrychiolwyd gan gyfran ecwiti.

Cyfrannodd llai nag un ym mhob pump (19%) o bwrcaswyr unrhyw flaendal tuag at gost pwrcas, ac roedd bron i ddwy ran o dair o'r blaendaliadau yn rhai am symiau a oedd yn llai na £5,000. Dim ond 7 o'r 93 o bwrcaswyr a arolygwyd a gyfrannodd flaendal a oedd yn fwy na £5,000. Daeth pedwar o'r rhain o gynilion, dau o anrhegion gan rieni, ac un o ecwiti o werthu cartref blaenorol y perchennog-ddeiliad.

## Hysbysebu Cymorth Prynu

O ganlyniad i ormod o alw am Gymorth Prynu o gymharu â chyflenwad, ychydig iawn o hysbysebu sydd wedi bod am argaeledd y cynllun. Mae hysbysebu achlysurol, argymhelliad personol, a chyfeiriadau gan asiantaethau tai wedi bod yn fwy na digon i roi rhestrau aros hir i gymdeithasau tai.

Fodd bynnag, dim ond ychydig o awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai oedd â pholisi strategol ar sut y dylid targedu adnoddau prin Cymorth Prynu yn y ffordd orau.

O ganlyniad, roedd y rhan fwyaf o gymdeithasau tai a oedd yn gweinyddu'r cynllun Cymorth Prynu ond yn gweithio trwy eu rhestrau aros o ymgeiswyr presennol yn nhrefn dyddiad.

### Cymorth Prynu ac anghenion tai

Mae'n ofynnol i'r cymdeithasau tai sy'n gweinyddu'r rhaglen Cymorth Prynu sicrhau bod ymgeiswyr naill ai'n denantiaid tai cymdeithasol eisoes, neu'n gymwys i fod yn denant<sup>3</sup>.

Yn ymarferol, mae cymdeithasau tai yn cadw rhestrau aros ar wahân i ymgeiswyr Cymorth Prynu, ac roedd yn amlwg bod ymgeiswyr yn gwneud cais am Gymorth Prynu, nid am ailgartrefu. Yn gyffredinol, roedd cymdeithasau tai yn delio â cheisiadau yn nhrefn dyddiad, yn hytrach na gosod unrhyw brawf o anghenion tai neu flaenoriaeth ailgartrefu debygol.

Roedd cyfran uchel o bwrcaswyr Cymorth Prynu yn fathau o gartrefi a oedd yn annhebygol o fod wedi bod mewn amgylchiadau a allai arwain at gynnig ailgartrefu. Mewn ardaloedd trefol, roedd cyfran y bobl sengl a'r cyplau heb blant a gynorthwywyd gan Gymorth Prynu yn amrywio rhwng bron i hanner yn y de-ddwyrain a bron i dri chwarter yng Nghaerdydd.

## Materion Polisi

Nododd y prosiect nifer o faterion sydd â goblygiadau polisi i'w hystyried.

Gellir grwpio'r rhain yn dri maes:

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

### 1. Canolbwyntio ar y rhaglen Cymorth Prynu i gyflawni amcanion tai strategol

Gan ystyried yr adnoddau cyfyngedig anochel, y gellir eu dyrannu i'r rhaglen Cymorth Prynu, a'r galw diderfyn bron gan ddarpar bwrcaswyr tai, byddai'n ymddangos yn ddymunol i ganolbwyntio adnoddau Cymorth Prynu ar sicrhau manteision tai strategol mwyaf posibl y rhaglen hon.

Mae hyn yn awgrymu y gallai'r adnoddau ganolbwyntio ar y canlynol:

- Lleihau'r galw am dai cymdeithasol, ac atal digartrefedd, drwy gynorthwyo perchnogion tai presennol i aros yn berchennog-ddeiliaid yn dilyn newid yn eu hamgylchiadau fel perthynas yn gorffen, colli'r gallu i ennill arian, neu fygythiadau eraill tebyg.
- Rhyddhau tai cymdeithasol i'w hail-osod drwy gynorthwyo tenantiaid tai cymdeithasol presennol i brynu yn y farchnad agored.

Byddai ail-ganolbwyntio ar y rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi'r amcanion hyn yn golygu y byddai angen cyswllt agosach gydag awdurdodau lleol a gwasanaethau cynghori tai eraill, a rhaglen fwy 'adweithiol', fyddai'n gallu ymateb i angen wrth iddo godi, yn hytrach na rhaglen sy'n ymateb i restrau aros sy'n cynyddu o hyd, yn gyfan gwbl.

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

Ar hyn o bryd, ymddengys bod y rhaglen Cymorth Prynu yn galluogi pwrcaswyr i gael eiddo sy'n fwy na'u gofynion presennol, ac sydd yn bendant yn uwch na dengradd gwaelod, a fwy na thebyg chwartertel isaf, y farchnad.

3 Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001) Assisted Home Ownership Procedure Guide (Consultation Draft) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru: Caerdydd)

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

- A ddylai'r uchafswm pris pwrcasu barhau i fod yn gysylltiedig â'r band ACG uchaf ym mhob ardal awdurdod lleol, gan annog pwrcasau sy'n uwch yn y farchnad o bosibl?
- A ddylid cynnal adolygiad mwy effeithiol o'r eiddo amgen sydd ar gael i ddarpar bwrcaswyr (mae cyfran isel iawn o dai canol teras a bwrcesir yn awgrymu y gallai dewisiadau amgen ar gost is fod ar gael)?
- A ddylai maint yr eiddo a bwrcesir fod yn fwy cysylltiedig ag anghenion cychwynnol y cartref?
- A ddylai'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen Cymorth Prynu fod yn gysylltiedig ag unrhyw gynilion fydd gan y pwrcaswr tuag at flaendal (e.e. drwy gynllun cyfateb 'punt am bunt', neu debyg)?

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

Ymddengys nad oedd awdurdodau lleol gwledig yn gwneud llawer o ddefnydd o'r cynllun Cymorth Prynu lawer i gefnogi amcanion cymdeithasol eraill.

Gallai'r rhain gynnwys:

- Defnyddio cyfamodau ailwerthu, ochr yn ochr â'r rhai sydd eu hangen ar gyfer pwrcasau Hawl i Brynu, i sicrhau y caiff unrhyw eiddo a bwrcesir gyda chymorth Cymorth Prynu ei werthu i bwrcaswr cymwys arall.
- Defnyddio rhaglen Cymorth Prynu i gynorthwyo pentrefi neu drefi bach lle mae risg i wasanaethau lleol oherwydd newid yn y boblogaeth.
- Yn benodol, defnyddio'r cynllun Cymorth Prynu i gefnogi ysgolion cynradd lleol, lle caiff cynaliadwyedd addysg cyfrwng Cymraeg ei fygwth gan ostyngiad yn y boblogaeth, heneiddio, neu newid arall.



Mae'r adroddiad Adolygiad o bolisiau **Perchentaeth Cost Isel yng Nghymru** a chopiau ychwanegol o'r crynodeb hwn ar gael i 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](mailto:CC&A.ymchwil@cymru.gsi.gov.uk)

Gwefan: [www.cymru.gov.uk/cyfiawndercymdeithasolacadfywio](http://www.cymru.gov.uk/cyfiawndercymdeithasolacadfywio)