

## PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

### NEWIDIADAU ARFAETHEDIG I "REOL ISAFSWM COST" YR HAWL GADWEDIG I BRYNU

#### Diben

1. (a) Adrodd ar ganlyniad yr ymgynghoriad ar y cynigion i newid y "Rheol Isafswm Cost" o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu; a (b) cheisio cael y Pwyllgor i gytuno y dylid gwneud Gorchymyn Cynulliad i roi'r newidiadau ar waith.
2. Paratowyd y papur yn dilyn addewid gan gyn Ysgrifennydd y Cynulliad dros Lywodraeth Leol a Thai yn y Pwyllgor ar 13 Medi 2000 (Pwynt gweithredu 9-01).

#### Crynodeb

3. Pan fo stoc awdurdod lleol yn cael ei drosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig, mae tenantiaid a drosglwyddir yn cadw eu Hawl i Brynu o dan y Rheoliadau Hawl Gadwedig i Brynu. Cyhoeddodd y Cynulliad Cenedlaethol bapur ymgynghori ar 28 Medi 2000 yn cynnig newidiadau i'r ffordd y cyfrifir yr "Isafswm Cost" sy'n cyfyngu ar y gostyngiad y gall tenant ei gael wrth arfer yr Hawl Gadwedig i Brynu.
4. Ar hyn o bryd, costau caffael neu waith adeiladu a gwella yw'r unig gostau y gellir eu cynnwys wrth gyfrif isafswm cost yr Hawl Gadwedig i Brynu. Nid oes terfyn amser i'r isafswm cost ar hyn o bryd. Y prif newidiadau a gynigir yn awr yw cyflwyno terfyn amser o 15 mlynedd ar gyfer costau a ysgwyddir yn ogystal â chynnwys ychydig o gostau adnewyddu. Gellir cynnwys costau eraill hefyd os yw gwerth yr eiddo yn negatiff pan y'i trosglwyddir.
5. Bwriad y newidiadau yw sicrhau nad yw'r landlord newydd, ar ôl trosglwyddo stoc, yn cael problemau ariannol am ei fod yn ganlyniad i orfod gwerthu eiddo o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu am lai na'r gost o'u caffael (a'u gwella). Felly, mae'r cynnig yn ceisio sicrhau bod trosglwyddo stoc yn parhau'n opsiwn ymarferol ar gyfer yr eiddo hynny sydd angen eu gwella fwyaf.
6. Derbyniwyd chwe ymateb. Roedd mwyafrif y sefydliadau yn cefnogi'n gyffredinol gynigion y Cynulliad Cenedlaethol. Roedd Cyngor y Benthycwyr Morgeisiau (Cymru) eisieu gweld newidiadau pellach i'r isafswm cost. Roedd eraill yn pryderu am yr effaith ar allu'r tenant i brynu. Cyflwynodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru amryw o bwyntiau yn erbyn y cynigion gan annog y Cynulliad Cenedlaethol i ymgynghori eto ar opsiynau eraill. Er hynny, credir bod y cynigion yn cynrychioli ymateb cytbwys i'r hyn a allai fod yn rhwystr i'r broses o drosglwyddo

stoc a'u bod yn rhoi ystyriaeth i fuddiannau tenantiaid, landlordiaid a benthycwyr. Mewn unrhyw bleidlais ar drosglwyddo, byddai disgwyl i denantiaid bleidleisio o blaid yr opsiwn a fyddai'n diwallu'u hanghenion tai. Gallai'r tenantiaid bleidleisio yn erbyn trosglwyddo pe baent yn anhapus ynghylch sut y gallai isafswm cost newydd yr Hawl Gadwedig i Brynu effeithio ar eu cyfle i brynu.

7. Pe cymeradwyir y cynigion, byddai'r un newidiadau'n cael eu cyflwyno yng Nghymru â'r newidiadau a roddwyd ar waith yn Lloegr ym 1999.

## **Amseru**

8. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben ar 30 Tachwedd. Ar ôl i'r Pwyllgor ei ystyried ar 24 Ionawr, bwriedir trosglwyddo Gorchymyn y Cynulliad ar ffurf drafft i'r Pwyllgor Busnes, y Pwyllgor Deddfau ac i'r Cyfarfod Llawn.

## **Cefndir**

9. Ar hyn o bryd, costau caffael neu waith adeiladu a gwella yw'r unig gostau y gellir eu cynnwys wrth gyfrif isafswm cost yr Hawl Gadwedig i Brynu. Nid oes terfyn amser i'r isafswm cost ar hyn o bryd. Yn draddodiadol, mae costau caffael ar drosglwyddo stoc yn isel am fod angen caniatáu ar gyfer gwaith yn y dyfodol. Yn Lloegr, £8,500 oedd cyfartaledd pris pob eiddo a drosglwyddwyd ym 1999-2000.

10. O dan y newidiadau a gynigir gan y Cynulliad Cenedlaethol byddai'r costau cymwys yn cael eu hystyried i gynnwys costau adnewyddu a chynnal a chadw sydd yn fwy na £5,500. Hefyd, byddai cyfyngiad amser o 15 mlynedd ar yr isafswm cost yn cael ei gyflwyno (yn hytrach na 10 mlynedd, fel sy'n arferol o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu) o ganlyniad i'r gwahanol gyfundrefnau ariannol y mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a awdurdodau lleol yn eu gweithredu.

11. Pe na bai gwerth i annedd pan y'i trosglwyddir, byddai'r costau'n cael eu hystyried ymhellach i gynnwys costau rhai cyfleusterau cymunedol, costau gweinyddu nad ydynt dros £2,000 a ffioedd proffesiynol ac ymgynghorol. Ceir disgrifiad manwl o'r newidiadau yn Atodiad 1 a cheir copi o Orchymyn y Cynulliad (drafft) yn Atodiad 2.

## **Cyngor**

12. Y rheswm dros gynnig newidiadau i Isafswm Cost yr Hawl Gadwedig i Brynu yw y gallai pris gwerthu eiddo o dan y rheolau cyfredol, (ar ôl tynnu'r hyn y gall y tenant ei hawlio fel gostyngiad) fod yn llai na'r swm a fenthyciwyd gan y landlord sy'n trosglwyddo ar gyfer gwario ar yr annedd, yn enwedig lle mae gwerth y farchnad yn isel. Mae noddwyr wedi mynegi pryder ynghylch effaith bosibl gwerthu o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu ar y cynllun busnes ac ar

ddiogelwch eu benthyciadau. Mewn achosion eithafol gallai hyn godi pryderon ynghylch hyfywedd ariannol landlordiaid newydd gan olygu fod noddwyr yn gwrthod rhoi benthyciad ar gyfer rhai cynlluniau. O ganlyniad, gallai trosglwyddo stoc beidio â bod yn opsiwn ymarferol mewn sawl ardal lle mae angen buddsoddi.

13. Derbyniwyd chwe ymateb i'r ymgynghoriad. Ceir crynodeb a sylwadau ar yr ymatebion yn Atodiad 3. Roedd mwyafrif y sefydliadau yn cefnogi'n gyffredinol gynigion y Cynulliad. Er hynny, cyflwynodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru amryw o bwyntiau yn erbyn y newidiadau. Roedd yn siomedig bod y Gorchymyn arfaethedig bron iawn yr un peth â'r un a gyflwynwyd yn Lloegr dros flwyddyn yn ôl. Fodd bynnag, croesawodd Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru y cynnig i wneud y rheolau yng Nghymru yr un peth â'r rhai yn Lloegr.

14. Roedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru hefyd yn credu y dylai'r un rheolau fod yn gymwys i isafswm cost yr Hawl i Brynu â'r Hawl Gadwedig i Brynu. Er hynny, mae gwahanol gyfundrefnau ariannu yn bodoli ar gyfer awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae Awdurdodau Lleol yn cael eu hariannu'n gyhoeddus 100% tra bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel arfer yn gorfod benthycio er mwyn ariannu eu gweithgareddau. Mae proffil dyledion eu benthyciadau fel arfer yn cyrraedd uchafbwynt 15 mlynedd ar ôl trosglwyddo. Cynigir, felly, y dylid eu diogelu am y 15 mlynedd cyntaf. Wedi hynny, bydd yn haws iddynt ymdopi ag unrhyw golledion. Yn ddiweddar iawn (1999) ymestynnwyd yr isafswm cost o dan yr Hawl i Brynu yng Nghymru a Lloegr ac nid oes unrhyw gynigion i gyflwyno unrhyw newidiadau pellach ar hyn o bryd.

## **Arfarnu**

15. Ni fyddai'r Gorchymyn arfaethedig ar gyfer Cymru yn gosod unrhyw oblygiadau ariannol ychwanegol ar sefydliadau yn y sector preifat neu gyhoeddus gan gynnwys y Cynulliad. Dyfais weinyddol ydyw i sicrhau nad yw landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn dioddef colledion ariannol yn sgil gwerthu o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu a fyddai yn ei dro yn lleihau'r nifer sy'n defnyddio trosglwyddo stoc fel peirianwaith ar gyfer gwella tai cymdeithasol yng Nghymru. Nid oes angen arfarniad yn yr achos hwn, felly.

## **Cydymffurfio**

16. Mae'r per i wneud is-ddeddfwriaeth ar faterion sy'n ymwneud â'r Hawl Gadwedig i Brynu wedi ei bennu yn adran 171C Deddf Tai 1985, ac mae wedi ei drosglwyddo i'r Cynulliad Cenedlaethol o dan Deddf Llywodraeth Cymru 1998.

17. Nid oes unrhyw faterion rheoleidd-dra a phriodoldeb.

18. Cysylltwyd â Swyddfa Cydymffurfiaeth y Cynulliad ynghylch y cyflwyniad hwn ac mae'n

fodlon ei fod yn cydymffurfio.

## **Goblygiadau Ariannol**

19. Cysylltwyd â'r Is-adran Cynllunio Ariannol a'r Is-adran Cyllid Llywodraeth Leol ynghylch y cyflwyniad hwn ac maent wedi nodi nad oes goblygiadau ariannol pellach ar gyfer y Cynulliad.

## **Gwaith ar gyfer y Pwyllgor Pwnc**

20.

(a) ystyried yr ymateb i'r ymgynghoriad ar y cynnig i newid y "rheol isafswm cost" o dan yr Hawl Gadwedig i Brynu; a

(b) chytuno y gellid cyflwyno Gorchymyn y Cynulliad drafft i roi'r newidiadau ar waith i'r Pwyllgor Busnes, y Pwyllgor Deddfau a'r Cyfarfod Llawn.

## **Y Gyfarwyddiaeth Dai Ionawr 2001**