

Y PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

CYNLLUNIAU PERCHENOGAETH TAI COST ISEL

Diben

1. Hysbysu'r pwyllgor am y sefyllfa bresennol o ran cynlluniau Perchenogaeth Tai Cost isel ac amlinellu'r ffordd ymlaen i'r dyfodol.

Crynodeb/Argymhellion

2. Mae'r papur yn rhoi trosolwg o'r rhaglen Berchenogaeth Tai Cost isel i gynorthwyo pobl ar incwm cymharol isel i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain a thrwy hynny greu cymunedau mwy sefydlog o ddeiliadaeth gymysg. Gwahoddir y Pwyllgor i gymeradwyo'r cynigion a gyflwynwyd i ddatblygu'r rhaglen.

Amseriad

3. Rhoddir ystyriaeth i'r papur hwn ar 20 Mehefin 2001.

Cefndir

4. Ar hyn o bryd mae 72% o gartrefi Cymru o dan berchenogaeth breifat ond datgelodd ymchwil fod 87% o'r rhai a holwyd yn gobeithio bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain erbyn 2010.

5. Perchenogaeth Tai Cost isel (LCHO) yw'r teitl cyffredinol ar yr ystod o gynlluniau a gynhelir yn gyhoeddus i fod yn gefn i bobl ar incwm cymharol isel i fod yn berchen ar eu tai eu hunain. Mae'r cynlluniau wedi'u targedu at bobl sydd angen help arnynt yn wirioneddol, ee o ganlyniad i brisiau tai cymharol uchel neu i fod mewn swydd lai diogel. Fodd bynnag, unwaith y byddant yn berchenogion dylai fod ganddynt ddigon o adnoddau i dalu am yr holl gostau cysylltiedig, gan gynnwys taliadau morgais a biliau cynnal a chadw.

6. Disgwylir y bydd nifer y cartrefi yng Nghymru yn cynyddu o tua 12% rhwng 1996 a 2016. Fodd bynnag, yn ystod yr un cyfnod rhagwelir y bydd y boblogaeth ond yn codi tua 3%. Byddai codiad sylweddol yng nghyfartaledd y cartrefi i bobl sengl a gostyngiad yn y cartrefi i barau priod yn golygu bod incwm pob cartref yn llai ar gyfartaledd a byddai hyn yn ei gwneud yn fwy anodd i lawer o bobl brynu ar y farchnad agored. Mae gan tua hanner yr holl gartrefi yng

Nghymru incwm o lai na £10,000 y flwyddyn.

7. Yn y gorffennol, ystyriwyd bod helpu pobl ar incwm cymharol isel i wireddu eu huchelgais i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain yn ddigon o gyfiawnhad dros gefnogi LCHO fel ateb yn ei hunan. Gwnaed dyraniadau penodol o adnoddau a gosodwyd targedau cynnyrch. Adeiladwyd tai yn benodol ar gyfer cwsmeriaid LCHO posibl. Efallai fod polisiau o'r fath wedi cael yr effaith nas dymunwyd o bwysleisio'r gwahaniaeth rhwng tai'r sector cyhoeddus a'r sector preifat.

8. Ers i'r Cynulliad Cenedlaethol roi'r gwaith o reoli cyllideb Grant Tai Cymdeithasol i'r awdurdodau lleol a chael gwared ar dargedau a osodwyd yn ganolog, mae cyfran y rhaglen a neilltuwyd i LCHO wedi gostwng yn sylweddol. Yn ei ffurf bresennol, yn amlwg, ni fydd llawer o awdurdodau lleol yn ei ystyried yn rhywbeth defnyddiol iawn ar gyfer diwallu anghenion tai blaenoriaethol. Efallai mai'r rheswm dros hyn yw bod LCHO yn cael ei ystyried bellach ar wahân i dai cymdeithasol prif ffrwd. Ni chafwyd amcanion polisi penodedig, ar wahân i'r ensyniad bod gwerth ynddo'i hun i berchenogaeth t. Fodd bynnag, gall LCHO gyfrannu at amcanion polisi ehangach yn y dulliau canlynol:

a. Helpu i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy mewn ardaloedd o brinder drwy helpu tenantiaid presennol a'r rheini ar restrau aros i brynu eu cartrefi eu hunain.

Mae gan hyn yr anfantais o gadarnhau o bosibl y ddelwedd ymddangosiadol o dai cymdeithasol fel y cam olaf ond gallai ryddhau stoc bresennol lle mae galw mawr os bydd pobl sy'n weithredol yn economaidd yn cael help i brynu mewn man arall. Gall felly fod yn ddefnyddiol mewn amgylchiadau cyfyngedig.

b. Helpu i ddiwallu anghenion tai gwledig.

Cymerwyd camau eisoes i'r perwyl hwn.

c. Hyrwyddo amrywiaeth deiliadaeth ar ystadau tai cymdeithasol newydd a rhai sydd eisoes yn bodoli.

Gallai datblygu mwy o fodolau deiliadaeth hyblyg bylu'r gwahaniaeth rhwng perchenogaeth a rhentu drwy gynnig mwy o ddewis deiliadaeth i bobl a chyfle i symud rhwng deiliadaethau heb symud t. Gallai helpu i hyrwyddo cymunedau mwy sefydlog o incwm cymysg.

d. Helpu perchen-feddianwyr y mae angen clirio neu ailddatblygu eu heiddo.

Gall benthyciadau ecwiti Homebuy helpu pobl lle nad yw'r enillion o'u cartrefi blaenorol yn

ddigon ar ei ben ei hun i brynu cartrefi yn eu lle.

9. Mae **cynlluniau LCHO cyfredol** yn cynnwys y canlynol:

- a. Mae'r Hawl i Brynu yn galluogi tenantiaid diogel awdurdodau lleol i brynu eu cartrefi ar ddisgownt ar eu gwerth ar y farchnad o rhwng 32% a 60% am dai (a rhwng 42% a 70% am fflatiau), yn amodol ar uchafswm cyffredinol o £24,000 (yng Nghymru). O ganlyniad i'r cynllun gwerthwyd tua 110,000 o gartrefi yng Nghymru. Fodd bynnag, fe'i beirniadwyd am gael gwared ar rai o'r cartrefi mwyaf dymunol o'r sector rhentu cymdeithasol. Mae hefyd yn gymharol ddrud ac amcangyfrifir ei fod yn costio £10,000 i bwrs y wlad am bob eiddo yn nhermau rhent rhagdybiedig a'r gost o ddarparu cartrefi yn eu lle.
- b. Mae'r Hawl i Gaffael yn galluogi tenantiaid cymwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i gael yr hawl i brynu eu cartrefi os cawsant eu darparu trwy ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol, neu os cawsant eu trosglwyddo o awdurdod lleol ar ôl Ebrill 1997. Caniateir disgownt un gyfradd o 25% o'i werth ar y farchnad i denantiaid cymwys, yn amodol ar uchafswm cyffredinol o £16,000. Gan mai cynllun newydd yw hwn dim ond ychydig o werthiannau a gafwyd hyd yn hyn.
- c. Mae Homebuy yn galluogi pobl i brynu cartref yn y farchnad breifat gyda benthyciad ecwiti dilog gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am 30% o werth yr eiddo. Gellir ad-dalu'r benthyciad ar 30% o'r gwerth cyfredol ar y farchnad pan gaiff y cartref ei werthu. Mae'r Cynulliad Cenedlaethol yn ddiweddar wedi cynyddu cyfran y benthyciad ecwiti i 50% mewn ardaloedd gwledig, lle mae cyflogau yn aml yn is na'r cyfartaledd yng Nghymru. Mae'r cynllun, a ddatblygwyd yng Nghymru, yn ddigon syml i'w ddeall gan bob parti ac yn ddiweddar fe'i cyflwynwyd yn Lloegr.
- d. Mae Homefinder yn estyn egwyddorion y cynllun Homebuy i awdurdodau lleol. Fodd bynnag, yn gyffredinol nid ystyrir Homefinder a chynlluniau LCHO eraill yn flaenoriaeth gan awdurdodau lleol. Rhaid iddynt felly gystadlu â blaenoriaethau gwariant eraill y sefydliadau.
- e. Mae Cyd-berchenogaeth yn galluogi pobl i fod yn berchen ar isafswm cyfran o 40% o werth eu cartref ac i dalu rhent ar y gweddill sy'n parhau yn eiddo i'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Fodd bynnag, gall y trefniadau cyfreithiol fod yn gymhleth ac mae cost y taliadau morgais a'r rhent ar gyfran o 40% yn debyg (yn y rhan fwyaf o achosion) i'r taliadau morgais ar 70% o werth eiddo tebyg o dan gynllun Homebuy. O ganlyniad, prin y defnyddir Cyd-berchenogaeth erbyn hyn.

Ystyriaeth

10. Cyflwynodd y papur ymgynghori "Cartrefi Gwell i bobl Cymru" nifer o newidiadau i LCHO gan gynnwys: gwneud Homebuy yn fwy hyblyg, gwneud i ffwrdd â Chyd-berchenogaeth, rhoi'r opsiwn i holl denantiaid tai cymdeithasol brynu eu cartrefi ar delerau Homebuy/Homefinder, a gwneud pob t cymdeithasol yn "ddeiliadaeth ddiuedd".

11. Rhoddodd yr ymatebwyr i'r papur ymgynghori groeso cynnes i'r trothwy ecwiti newydd o 50% i **Homebuy** mewn ardaloedd gwledig. Pennir argaeledd y cynllun yn ôl y graddau y mae awdurdodau lleol yn blaenoriaethu Homebuy yn eu rhaglenni Grant Tai Cymdeithasol. Ar gyfer 2001-2002, darparodd awdurdodau lleol 70 o anheddau ar amcangyfrif o £1.5m o gost grant. Bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn darparu £1.5m yn ychwanegol i ddyblu'r rhaglen hon i 140 o anheddau yn y flwyddyn ariannol gyfredol.

12. Roedd rhai ymatebwyr yn dadlau dros gael mynediad cyfyngedig i'r **Hawl i Brynu**. Nid yw hwn yn fater datganoledig a byddai'n ofynnol cael newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol yn effeithio ar Gymru a Lloegr. Gall y Cynulliad newid y meysydd y mae'r cyfyngiadau ar ailwerthu eiddo a brynwyd o dan yr Hawl i Brynu yn berthnasol iddynt ac mae'n ceisio barn llywodraeth leol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac eraill ar yr achos sy'n cael ei adolygu. Bydd yr ymgynghoriad hefyd yn gwahodd barn ar p'un a ellir defnyddio'r un meysydd i gyfyngu ar yr Hawl i Gaffael.

13. Roedd cefnogaeth amodol i roi'r **opsiwn i brynu** i denantiaid presennol a darpar denantiaid trwy ddefnyddio benthyciadau ecwiti *Homebuy* mwy hyblyg. Gwelodd rhai ymatebwyr hyn fel cymorth i gael cymunedau mwy cynaliadwy ond mynegwyd pryder y gallai arwain at gollu stoc mwy poblogaidd wedi'i rentu tra'n gwneud ychydig i wrthsefyll anfantais gymdeithasol mewn ardaloedd sydd â galw isel.

14. Tybiwyd bod potensial i'r syniad o ddarparu tai "**deiliadaeth ddiuedd**" (h.y. tai heb eu nodi fel "tai ar rent" neu "ar gyfer LCHO" yn benodol). Er hynny, cydnabuwyd bod anhawster wrth gysoni'r egwyddor o ddewis y cwsmer sy'n hanfodol wrth gynnig tai yn ôl "anghenion, gallu a dewis" unigolion â pholisïau dyrannu presennol sy'n seiliedig ar anghenion blaenoriaeth yn unig.

15. Er eu bod yn croesawu cyflwyno isafswm trothwy ecwiti *Homebuy* is roedd llawer o'r ymatebwyr yn cydnabod y risg y gallai rhai pobl sydd ond prin yn gallu fforddio hyn wynebu anawsterau wrth gynnal perchenogaeth yn y tymor hir. Cafwyd cefnogaeth sylweddol i gyflwyno **Homebuy hyblyg** a fyddai'n galluogi pobl i symud rhwng deiliadaethau heb symud t. Gallai'r gallu i gamu i lawr yn ogystal ag i fyny, neu i newid i rentu ac yn ôl i *Homebuy*, gynnig dewis arall pan fydd pethau'n anodd gartref i'r effaith o ansefydlogi y gall ailfeddiannu morgais neu ddigartrefedd ei gael.

16. Roedd cytundeb cyffredinol y dylid dod â'r cynllun **Cyd-berchenogaeth** i ben er budd cynllun *Homebuy* mwy hyblyg.

17. Yn Lloegr, mae ceisiadau yn cael eu hasesu ar hyn o bryd i weithredu'r **Fenter Cartrefi Cyntaf**. Bwriad y cynllun yw helpu gweithwyr allweddol ar incwm isel i fod yn berchen ar gartrefi mewn ardaloedd lle mae'n broblem sylweddol iddynt allu fforddio prisiau'r tai, a lle mae prawf bod gormod o alw am dai. Yng Nghymru, ni nodwyd bod tai ar gyfer gweithwyr allweddol yn broblem sylweddol sy'n cyfiawnhau sefydlu menter ar wahân. Gall pobl sy'n profi anawsterau o'r fath gael mynediad i gynlluniau LCHO presennol. Fodd bynnag, bydd y Cynulliad yn parhau i adolygu'r sefyllfa.

18. Mae prosiect **ymchwil** i werthuso effeithiolrwydd y rhaglen LCHO yng Nghymru a Lloegr yn cychwyn ym mis Gorffennaf. Caiff y prosiect ei ariannu gan Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau a'r Cynulliad Cenedlaethol a disgwylir y bydd wedi'i gwblhau erbyn diwedd Mawrth 2002.

19. Yn ogystal, argymhellodd gweithgor a sefydlwyd i wella'r broses **strategaeth dai leol** y dylid seilio strategaethau yn y dyfodol ar ddadansoddiad mwy manwl o lawer o'r anghenion a gofynion tai lleol. Yn arbennig, bydd angen i awdurdodau wella eu dealltwriaeth o'r marchnadoedd tai preifat lleol ac ystyried hyn wrth lunio eu cynlluniau strategol. Bydd asesiad o'r galw am LCHO yn rhan o'r broses hon.

Gweithredu arfaethedig

20. Awgrymir y dylai'r Cynulliad:-

- adolygu gweithdrefnau a chynlluniau grant presennol i gael gwared ar rwystrau i'r defnydd mwy hyblyg o Homebuy i hwyluso tai "deiliadaeth ddiuedd"
- galluogi landlordiaid cymdeithasol i gynnig yr opsiwn i brynu eu tai presennol i denantiaid presennol
- galluogi landlordiaid cymdeithasol yr opsiwn i brynu'r t dan gynnig i ddarpar denant
- galluogi perchenogion *Homebuy* i gamu i lawr yn ogystal ag i fyny, a
- galluogi Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ailbrynu eiddo a werthwyd o dan *Homebuy*.
- rhoi terfyn ar y cynllun Cyd-berchenogaeth presennol pan gyhoeddir y gweithdrefnau *Homebuy* newydd.

21. Nod y mesurau hyn fydd cynyddu hyblygrwydd cynlluniau presennol i helpu i ddatblygu

cymunedau cynaliadwy o ddeiliadaeth gymysg. Ni ragwelir y byddai'r opsiynau uchod yn briodol ym mhob achos. Yr awdurdodau lleol a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn pennu pa beth sydd orau i'r cymunedau a wasanaethir ganddynt. Bydd y Cynulliad yn dymuno trin unrhyw gynigion cynnar am dai "deiliadaeth ddiuedd" fel rhai peilot a byddant yn cytuno ar drefniadau monitro gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a phartneriaid awdurdodau lleol.

Themâu trawsbynciol

22. Mae cefnogi LCHO yn arbennig ar ystadau mawr o dai cymdeithasol yn cyd-fynd ac amcanion y Cynulliad o hybu cynhwysiant cymdeithasol a datblygu cynaliadwy.

Y Cam Gweithredu ar gyfer y pwyllgor pwnc

23. Nodi ac ystyried y camau gweithredu a gynigir ar gyfer y dyfodol.

Pwynt cyswllt

24. Y Gyfarwyddiaeth Dai (est 3898)

-----7d1381115d93021a Content-Disposition: form-data; name="add_id_3"