Y Pwyllgor Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio

SJR(2)-16-06(p7)

Dyddiad: 23 Tachwedd 2006
Lleoliad: Canolfan Casnewydd
Teitl: Perchentyaeth Cost Isel (cyflwyniad ar ganfyddiadau'r gwaith ymchwil a wnaed ar Berchentyaeth Cost Isel yng Nghymru)

Pwrpas

Gwahoddir y Pwyllgor i dderbyn cyflwyniad ar ganfyddiadau "Adolygiad o Bolisïau Perchentyaeth Cost Isel yng Nghymru".

Comisiynais yr adolygiad hwn i gyflawni'r ymrwymiad a wnaed yn y Strategaeth Dai Genedlaethol i adolygu a datblygu cynlluniau Perchentyaeth Cost Isel oedd yn bodoli eisoes er mwyn eu gwneud yn fwy perthnasol i strategaethau tai lleol. Yn ystod cyfnod yr adolygiad roedd prisiau tai yn dod yn broblem gynyddol i bobl oedd yn dymuno prynu cartref fel teulu am y tro cyntaf.

Nodwyd mai amcan yr adolygiad hwn oedd asesu i ba raddau yr oedd cynlluniau perchentyaeth cost isel yn cyflawni eu hamcanion polisi, ac unrhyw ganlyniadau ehangach y mae'r cynlluniau hyn wedi'u cael ar systemau tai lleol. Y nod cyffredinol oedd mynegi a oedd, ac a yw, amcanion y cynlluniau yn cael eu cyflawni yn unol â'r bwriad ac, os nad ydynt, a oes angen addasu paramedrau'r cynlluniau a'r trefniadau gweinyddol.

Crynodeb

Mae'r adroddiad terfynol yn nodi mai'r cynllun Cymorth Prynu yw'r cynllun Perchentyaeth Cost Isel mwyaf llwyddiannus sydd ar gael ar hyn o bryd ond mae'n tynnu sylw at nifer o wendidau hefyd. Amlinellir y rhain yn y cyflwyniad ac fe'u disgrifir yn fanwl yn yr adroddiad terfynol.

Yn ôl yr adroddiad: -

- nid yw awdurdodau lleol na Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) yn gwneud digon i dargedu grwpiau penodedig nac i dargedu at ddibenion strategol
- roedd cyfran uchel o brynwyr yn annhebygol o fod mewn sefyllfa a fyddai'n golygu bod landlord cymdeithasol yn cynnig eu hailgartrefu
- ymddengys bod y cynllun Cymorth Prynu wedi caniat?i rai prynwyr brynu ty oedd yn fwy nag yr oedd arnynt ei angen ar y pryd hwnnw neu mewn man mwy ffafriol nag y gallent ei fforddio fel arall
- ychydig iawn o gartrefi a brynir o dan y cynllun Cymorth Prynu o'i gymharu ?aint y farchnad dai ac felly nid yw'n debygol o arwain at chwyddiant yn y farchnad.

Awgrymir nifer o ymatebion polisi, yn cynnwys: -

- newid pwyslais y rhaglen Cymorth Prynu i gefnogi amcanion strategol penodedig, fel lleihau'r galw am dai cymdeithasol, sicrhau bod mwy o dai cymdeithasol ar gael ac atal digartrefedd
- adolygu trefniadau ar gyfer pennu terfynau prisiau prynu
- sicrhau bod maint y cartref a brynir yn cyfateb yn well i anghenion y prynwr ar y pryd
- defnyddio cyfamodau adbrynu i sicrhau bod y cartrefi ar gael eto i'w prynu o dan y cynllun Cymorth Prynu yn y dyfodol

Mae fy swyddogion wrthi'n cynnal adolygiad o'r ffordd y gweinyddir y cynllun Cymorth Prynu yng Nghymru yng ngoleuni canfyddiadau'r adroddiad a byddant yn cyflwyno argymhellion i mi eu hystyried. Byddaf yn ymgynghori â llywodraeth leol, sector y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a rhanddeiliaid eraill ar newidiadau arfaethedig i'r cynllun Cymorth Prynu maes o law a byddaf yn ceisio barn y Pwyllgor bryd hynny. Byddaf, fodd bynnag, yn ei gwneud yn ofynnol i gael cyfamodau gwerthu, cyn gynted ag y bo modd, er mwyn rhoi'r dewis cyntaf i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adbrynu tai a brynwyd trwy'r cynllun Cymorth Prynu.

Y Cefndir

Bydd yr adroddiad llawn ar gael ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae crynodeb o'r adroddiad wedi'i gynnwys gyda'r papur hwn.

Bwriad y newidiadau a wnaed yn ddiweddar i'r ffordd y caiff y Grant Tai Cymdeithasol ei ddosbarthu a'i reoli yw sicrhau cydbwysedd rhwng blaenoriaethau Cenedlaethol a rhai Lleol. Nid oes gan y Cynulliad dystiolaeth uniongyrchol o'r angen i gefnogi unrhyw lefel benodol o fuddsoddiad yn y cynllun Cymorth Prynu mewn cymhariaeth â'r buddsoddiad mewn tai i'w rhentu a, hyd yma, mae wedi disgwyl i awdurdodau lleol ddatblygu gwell dealltwriaeth o farchnadoedd tai lleol trwy strategaethau tai lleol.

Dyrennir y Grant Tai Cymdeithasol mewn ymateb i geisiadau a wneir gan awdurdodau lleol a'r dystiolaeth a gyflwynir. Os yw awdurdod lleol o'r farn y gallai'r cynllun Cymorth Prynu ddatrys problemau lleol, gall wneud cais am adnoddau at y diben hwnnw. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, rydym wedi ymateb yn llawn i bob cais am arian Cymorth Prynu. Disgwylir y bydd y rhaglen Cymorth Prynu ar gyfer y flwyddyn gyfredol yn cyflenwi rhyw 250 o unedau ar gost o tua £10m.

Mae llawer o awdurdodau'n gwneud defnydd cynyddol o gytundebau adran 106 sy'n arwain at gyfleoedd Cymorth Prynu nad oes arnynt angen Grant Tai Cymdeithasol. Mae'n eithaf posib y caiff hyn fwy o effaith na'r rhaglen gyfredol a ariannir gan y Grant Tai Cymdeithasol.

Y Goblygiadau Ariannol

Nid oes goblygiadau ariannol i'r papur hwn. Bydd unrhyw gynigion sy'n codi o ystyriaeth fanwl o ganfyddiadau'r adroddiad yn ymwneud â dosbarthu a gweinyddu'r cyllidebau presennol.

Camau i'w Cymryd gan y Pwyllgor

Gofynnir i'r Pwyllgor nodi'r adroddiad.

Edwina Hart AC
Y Gweinidog dros Gyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio
Person cyswllt: Chris Hobday, Y Gyfarwyddiaeth Dai. Rhif ffôn 1685 729 149