Rhif: **WG25486**

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Llywodraeth Cymru

Papur Gwyn Cryno Adroddiad Ymgynghori

Dyfodol yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael*

Papur Gwyn ar gyfer Tai Cymdeithasol

Dyddiad cyhoeddi: **Mai 2015**

ISBN Digidol 978 1 4734 3703 6
OGL © Hawlfraint y Goron 2015

Trosolwg

Ymgynghorai'r Papur Gwyn ar ddau gynnig, y mae'r naill a'r llall yn anelu i ddiogelu stoc tai cymdeithasol Cymru:

i. Newid deddfwriaeth bresennol – byddai hyn yn lleihau’r disgownt mwyaf sydd ar gael i denant sy’n gwneud cais i brynu ei gartref gan ei Gyngor neu ei Gymdeithas Dai. Y cynnig yw lleihau'r disgownt mwyaf o £16,000 i £8,000, a:

ii. Datblygu deddfwriaeth newydd – os bydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn ei phasio, bydd yn dod â’r *Hawl i Brynu* a’r *Hawl i Gaffael* i ben.

Cefndir

Ers rhyw ddeng mlynedd ar hugain, mae llawer o denantiaid wedi arfer eu *Hawl i Brynu* neu eu *Hawl i Gaffael* ac wedi prynu eu cartref oddi wrth eu Hawdurdod Lleol neu eu Cymdeithas Dai. O ganlyniad, bu gostyngiad sylweddol yn y stoc tai cymdeithasol.
Mae'r gostyngiad yn nifer y cartrefi rhent cymdeithasol sydd ar gael i helpu pobl na allant fodloni eu hanghenion drwy'r marchnadoedd tai yn ychwanegu at y pwysau ar y cyflenwad tai ac ar allu pobl i gael hyd i gartref y gallant eu fforddio.

Dulliau o Ymateb

Roedd modd ymateb i'r ymgynghoriad a'r cwestiynau a osodwyd i gyd-fynd â'r Papur Gwyn, ynghyd ag unrhyw sylwadau ar y cynigion, drwy anfon e-bost i'r blwch post pwrpasol: righttobuy@wales.gsi.gov.uk neu drwy'r post i'r Is-adran Polisi Tai. Cyfeiriwyd wyth ymateb hefyd i sylw Gweinidog y Swyddfa Cymunedau a Threchu Tlodi. Ail gopïau o safbwyntiau a anfonwyd hefyd i'r blwch post pwrpasol oedd pump o'r rhain. Ymdriniwyd â'r ymatebion dyblyg fel ymatebwyr unigol.

Yr Ymarfer Ymgynghori

Gofynnai ymgynghoriad y Papur Gwyn am farn pobl ar y cynigion. Fe'i cyhoeddwyd ar 22 Ionawr 2015. Daeth yr ymgynghoriad i ben ar 16 Ebrill 2015. Gofynnwyd i ymatebwyr roi sylwadau ar y cynnig i leihau'r disgownt mwyaf (Pennod 4 y Papur Gwyn) neu'r cynnig i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* (Pennod 5) i ben, neu'r ddau. Gofynnwyd i'r ymatebwyr ddefnyddio profforma i gyflwyno'u barn. Roedd y profforma, ac arno bedwar cwestiwn ar ddeg, wedi’i chynnwys yn Atodiad 1 y Papur Gwyn. Fe'i darparwyd er mwyn trefnu ymatebion o amgylch y prif faterion a chynorthwyo i ddadansoddi'r ymatebion. Rhoddwyd cyfle yn y profforma i ychwanegu sylwadau er mwyn rhoi rhesymau dros y farn a fynegwyd.

SYLWCH Ni wnaeth yr holl ymatebwyr ddefnyddio'r profforma, ateb y cwestiynau penodol na cheisio ateb y cwestiynau hynny wrth gyfllwyno'u barn. Dyma'r rheswm pam nad yw'r holl rifau'n ymddangos yn gyson. Nid oedd y sylwadau cyffredinol a gyflwynwyd gan rai o'r ymatebwyr yn ateb y cwestiynau bob tro ac, mewn rhai achosion, roedd y sylwadau hynny'n trafod agweddau y tu hwnt i'r prif faterion dan sylw yn yr ymgynghoriad. Rhoddwyd ystyriaeth i'r pwyntiau hynny a'u hadlewyrchu yn y crynodeb hwn.

Mae'n bosibl mai'r term *Hawl i Brynu* yn unig a ddefnyddir yn rhannau o'r ddogfen hon. Pan fydd hynny'n digwydd, dylid ystyried bod cyfeiriadau at yr *Hawl i Brynu* yn golygu yr *Hawl i Brynu, Hawl i Brynu a Gadwyd* a'r *Hawl i Gaffael,* onid yw'r cyd-destun yn dangos fel arall.

Nifer yr ymatebion a gafwyd

Cafwyd cyfanswm o 94 o ymatebion i'r ymgynghoriad.

Proffil o'r mathau o ymatebwyr

Math o Ymatebydd	**Nifer yr Ymatebion**
Tenant Cymdeithasol	30
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	21
Awdurdod Lleol	9
Sefydliadau Tai Cenedlaethol / Cyrff Cynrychioliadol (neu sy'n gysylltiedig â Thai)	9
Perchen-Feddiannydd	8
Cyrff Tai Proffesiynol/Sefydliadau Cynrychioliadol Lleol (gan gynnwys asiantau tai, Cymdeithasau Tenantiaid ac ati)	5
Heb Nodi	12
Cyfanswm	94

Rhestr o'r ymatebwyr

Gweler Atodiad 1. Deuai'r holl ymatebwyr o Gymru.

Crynodeb Rhifyddol o'r Ymatebion

Cynnig	**Clir - O Blaid**	**Clir - Yn Gwrthwynebu**	**Cefnogi gydag amodau**	**Dim sylwadau sylweddol / Aneglur / Anghyson**
Lleihau'r Disgownt Gwerthu Mwyaf	53	17	0	24
Lleihau'r disgownt gwerthu mwyaf i £8,000	31	36	2	25
Dod â'r Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael i ben	52	31	6	5

Crynodeb o'r prif faterion a godwyd	**O blaid y cynigion**:

- Roedd mwyafrif yr ymatebwyr a nododd yn glir eu bod naill ai o blaid neu yn erbyn y ddau gynnig, yn cytuno â’r cynigion hynny - 52 o 83 o ymatebion (63 y cant) o ran dod â'r *Hawl i Brynu* i ben, 53 o 70 o ymatebion (76 y cant) o ran lleihau'r disgownt mwyaf
- Dylid dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben am eu bod yn lleihau nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael, ar adeg lle ceir angen mawr am dai.
- Ystyriwyd bod diogelu'r stoc o dai cymdeithasol ar gyfer y rhai sydd eu hangen yn bwysicach na gallu tenantiaid i brynu eu cartrefi.
- Mae hyd y rhestrau aros ar gyfer tai yn dangos bod angen gweithredu er mwyn helpu pobl ac arnynt angen tai cymdeithasol.
- Ystyrir bod diffyg sylfaenol i'r egwyddor o roi disgownt wrth werthu asedau cyhoeddus, os nad yw’n rhwydd llenwi’r bwlch a adewir yn eu sgil.
- Ceir ymdeimlad na all y sector preifat lenwi'r bwlch a adewir y stoc tai cymdeithasol i raddau digonol.
- Ystyrir bod y cynigion yn decach ar gyfer pobl mewn tai cymdeithasol. Mae cael polisi unffurf ar draws Cymru yn fwy derbyniol nag atal yr *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* mewn ardaloedd Awdurdod Lleol penodol.
- Cyflëwyd y pryder bod prinder tai yn effeithio ar brisiau tai. Yn achos rhai pobl, mae hyn yn golygu bod y rhan helaeth o incwm yn cael ei defnyddio i dalu'r morgais neu'r rhent, gan adael ychydig o incwm gwario er mwyn creu cyfoeth lleol
- Pryder bod prinder tai cymdeithasol yn golygu mwy o wariant cyhoeddus o gronfeydd cymdeithasol drwy fudd-daliadau tai i landlordiaid preifat na phe bai tenantiaid yn cael eu cadw mewn tai cymdeithasol.

Yn erbyn y cynigion:

- Roedd rhai'n teimlo na fyddai cael gwared â'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'r stoc o gartrefi fforddiadwy sydd ar gael yn awr, gan fod y tenant sydd yn y cartref yn parhau i breswylio ynddo. Ni cheir unrhyw gynnydd net ar unwaith i'r cyflenwad o dai cymdeithasol.
- Ystyrir mai perchnogaeth ar dai cymdeithaol drwy *Hawl i Brynu* yw'r cyfle gorau i fynd ar yr ysgol eiddo. Mae rhai'n ystyried y byddai colli'r *Hawl i Brynu* yn golygu bod teuluoedd incwm isel yn parhau i rentu hyd weddill eu hoes.
- Mae’r *Hawl i Brynu* yn rhoi rhywbeth i denantiaid anelu ato, ac yn galluogi iddynt wella'u bywydau, gan eu bod fel arfer mewn swydd er mwyn gallu fforddio morgais.
- Ystyriwyd bod *Hawl i Brynu* yn dda o ran egwyddor, ond bod y cynllun yn ddiffygiol, a hynny'n bennaf oherwydd y methiant i ailfuddsoddi incwm y gwerthiannau mewn cartrefi cymdeithasol/fforddiadwy newydd yn lle'r rhai a werthwyd. Bu galw i newid y rheolau er mwyn datrys hyn.
- Ceir pryder bod prisiau tai uchel a lefelau rhent preifat yn atal mwyafrif y rhentwyr cymdeithasol rhag bod yn berchen ar eu cartref eu hunain
- Awgrymwyd y dylai tenantiaid tymor hwy (cymwys) gadw'r *Hawl i Brynu* neu y dylid rhoi mwy o flaenoriaeth iddynt dderbyn yr hawl honno.
- Nodwyd mai cyfran fach o gartrefi sy'n cael eu 'colli' ar hyn o bryd o'r sector

tai fforddiadwy bob blwyddyn yn sgil *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael*

- Nodwyd mai prinder y cyflenwad oedd y ffactor unigol mwyaf wrth wraidd y diffyg yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Cyfeiriwyd at yr angen am ymdriniaeth fwy effeithiol â'r angen am dai nag a geir ar hyn o bryd, ac roedd rhai'n teimlo nad oedd yr ymdriniaeth honno i'w chael yn y cynigion
- Cafwyd pryder y byddai rhai tenantiaid tai cymdeithasol yn colli eu buddsoddiad personol yn eu heiddo.
- Awgrymwyd dewis arall yn lle dod â'r hawl i ben, sy'n cynnwys ailfuddsoddi enillion gwerthiannau *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* drwy dargedu cyfraniadau at adeiladu llety i'r henoed neu i bobl sengl, gan olygu y byddai modd rhyddhau'r cartrefi rhent cymdeithasol o faint mwy lle maent yn preswylio ar hyn o bryd. Ystyrir y byddai hyn yn lleihau sawl math allweddol o straen yn gysylltiedig â thai
- Honnai dau denant tai cymdeithasol a ymatebodd mai ychydig o ymgynghori a gafwyd â thenantiaid, neu fod yr ymgynghori hwnnw'n annigonol. Roedd hyn gwneud iddynt deimlo bod y cyfle i brynu eu cartref eu hunain yn cael ei gipio oddi arnynt.
- Mynegwyd pryder y bydd y cynigion yn rhoi pwysau ar lawer o deuluoedd ifanc i fynd i ddyled er mwyn ceisio fforddio morgais.

Y disgownt mwyaf

- Wrth gymeradwyo lleihau'r disgownt gydag amodau, cynigiwyd y dylid cael gwared â'r disgownt yn gyfan gwbl
- Cyflëwyd dull tebyg gan ymatebydd arall a deimlai, er y dylid cadw'r cynlluniau, y dylid gwerthu'r tai am bris y farchnad, heb unrhyw ddisgownt.
- Ystyrir bod yr uchafswm isel ar y disgownt mwyaf yn anghymhelliant ac yn caniatáu i niferoedd llai ymgeisio yn y farchnad gyfredol.
- Achos o blaid lleihau lefelau'r disgownt er mwyn sicrhau bod cymaint o arian â phosib yn cael ei dderbyn i'w ailfuddsoddi

Ymatebion gydag amodau i gwestiynau allweddol

- Teimlai un ymatebydd nad oedd unrhyw ddadl o blaid diddymu'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* ond bod angen ailystyried lefel y disgownt.
- Dywedodd un Awdurdod Lleol y byddai'n cefnogi'r cynigion yn llwyr yn y rhan fwyaf o leoliadau/sefyllfaoedd, ond bod canran uwch o gartrefi rhent na chartrefi sy'n eiddo preifat mewn rhai stadau. Yn yr ardaloedd hyn, ni fu effaith y cynlluniau *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* a gynhelir ar hyn o bryd yn gwbl negyddol. Ar gyfer teuluoedd sy'n gweithio ac sy'n dymuno aros yn y cymunedau difreintiedig hyn, mae'n cynnig opsiwn iddynt wneud hynny. Heb yr hawl honno, bydd y teuluoedd hyn sy'n gweithio yn dewis symud. Mewn ardaloedd lle mae'r galw yn isel, mae'n anochel y bydd teuluoedd nad ydynt yn gweithio yn dod i gymryd lle'r rhai sy'n symud, gan leihau hyfywedd a ffyniant cyffredinol yr ardal ymhellach. Mae'r Awdurdod o'r farn ei bod hi'n bwysig cael cymysgedd er mwyn sicrhau cymunedau ac ysgolion llwyddiannus, ac er mwyn cadw teuluoedd sy'n buddsoddi eu harian eu hunain yn yr ardaloedd hynny.

Awgrymiadau eraill neu ddiwygiadau i'r cynigion

- Teimlai tri ymatebydd y dylid cyflwyno cynllun diwygiedig neu ddeddfwriaeth arall fyddai'n caniatáu defnyddio enillion *Hawl i Brynu* i ariannu cynlluniau i adeiladu neu brynu tai cymdeithasol newydd fel opsiwn arall gwell.
- Cafwyd cefnogaeth gan bum ymatebwydd ar gyfer opsiwn arall lle na fyddai'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ond yn cael eu diddymu ar gyfer tenantiaid newydd.
- Awgrymodd un tenant y dylid diddymu'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* ar gyfer unrhyw un sydd wedi bod yn denant am lai na deng mlynedd.
- Dylid ystyried sefydlu Hawl newydd ar gyfer rhai cymunedau adfywio, ee, lle mae angen buddsoddiad o'r tu allan a lle bo un landlord yn berchen ar fwy na 30 y cant o dai. Teimlir y byddai hyn yn rhoi'r hawl i denantiaid ddewis eu deiliadaeth a phrynu eu cartref rhent pe baent yn dymuno. Dylai'r Hawl i Brynu gynnwys cyfyngiadau sy'n atal y gallu i rentu'r eiddo'n breifat.

Materion ehangach

- Cyfeiriwyd at y ffaith nad yw San Steffan yn ariannu Cymru'n ddigonol, ac ystyriwyd bod hynny'n cael effaith ar y gallu i ddarparu cartrefi fforddiadwy.
- Cyflwynwyd dadl o blaid cyflwyno rhyw fath o uchafswm rhent ar eiddo preifat i'w wneud yn fwy fforddiadwy. Fodd bynnag, cyfeiriwyd hefyd at yr effaith negyddol y gallai hynny ei chael ar y cyflenwad
- Awgrym o wahaniaethu, gyda thenantaid tai cymdeithasol yng Nghymru ar eu colled o gymharu â rhannau eraill y DU
- Mynegodd tri ymatebydd y safbwynt bod ffactorau gwleidyddol yn elfen allweddol wrth gyflwyno'r cynigion, gan gymharu â'r polisi yn Lloegr
- Mynegwyd pryder ynghylch achosion o werthu cartrefi preifat, gan gynnwys eiddo a brynir drwy *Hawl i Brynu* a chwilio am dai cymdeithasol wedi hynny
- Awgrym y dylid cyflwyno rheoliadau i gynnal prawf modd wrth ddyrannu tai cymdeithasol a phrofi'r gallu i brynu neu rentu'n breifat
- Cwynodd sefydliadau tenantiaid nad oeddent yn teimlo eu bod wedi cael digon o rybudd ynglŷn â'r ymgynghoriad i'w galluogi i drafod y mater yn llawn â'u haelodau

Cydbwysedd yr ymatebion – Dadansoddi-ad

Denodd yr ymgynghoriad ymatebion gan amrywiaeth eang o unigolion a sefydliadau. O ran sefydliadau, roedd hyn yn cynnwys Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai) a chyrff cynrychioliadol sy’n gweithio ym maes tai. Roedd tenantiaid tai cymdeithasol a pherchen-feddiannwyr ymhlith yr ymatebwyr a oedd yn aelodau unigol o'r cyhoedd. Cafwyd cyfanswm o 94 o ymatebion.

Mae mwy na naw o bob deg o ymatebwyr a atebodd y cwestiwn (94 y cant) o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru gymryd mwy o gamau i helpu pobl na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion. Mae tri o bob pedwar (75 y cant) yn teimlo y dylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i ddiogelu'r stoc bresennol o

dai cymdeithasol rhag unrhyw ostyngiadau pellach.

At ei gilydd, dengys yr ymatebion fod cefnogaeth o blaid y cynnig i leihau'r disgownt gwerthu mwyaf a'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth i ddod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben.

Yr oedd 53 o'r 70 o ymatebwyr (76 y cant) a nododd eu sylwadau'n glir yn cefnogi'r cynnig i leihau'r disgownt gwerthu mwyaf. Ni wnaeth y 24 o ymatebwyr eraill ateb y cwestiwn hwn, neu roedd y safbwyntiau yn eu hateb yn aneglur neu'n anghyson.

Mynegodd chwe deg naw o ymatebwyr eu barn yn glir ynghylch i ba raddau y dylid gostwng y disgownt gwerthu mwyaf. O'r rhai a fynegodd eu barn yn glir y naill ffordd neu'r llall, cytunai tri deg un o ymatebwyr (46 y cant) â'r cynnig. Yr oedd dau ymatebydd arall yn cefnogi'r disgownt o £8,000 gydag amodau. Nid oedd y gweddill (54 y cant) yn cytuno ag £8,000 fel ffigur. O ddadansoddi'r ymatebion, gwelir bod mwyafrif (69 y cant) yr ymatebwyr a ddywedodd eu bod yn gwrthwynebu lleihau'r disgownt i £8,000 am i'r disgownt fod yn is na hynny, neu am gael gwared ohono'n gyfan gwbl.

Roedd 63 y cant o'r 83 o ymatebwyr a nododd eu barn yn glir o blaid dod â *Hawl i Brynu* a *Hawl i Gaffael* i ben. Roedd chwe ymatebydd arall o blaid y cynnig gydag amodau. Ni wnaeth y pum ymatebydd arall ateb y cwestiwn hwn, neu roedd y safbwyntiau yn eu hateb yn aneglur neu'n anghyson.

Crynodeb o'r ymatebion i gwestiynau penodol

Cwestiwn 1. A ddylai Llywodraeth Cymru gymryd mwy o gamau i helpu pobl na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion?

Dylai	59
Na ddylai	4
Barn gydag amodau	-

Cwestiwn 2. A ddylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i gadw'r stoc bresennol o dai rhent cymdeithasol drwy eu diogelu rhag cael eu lleihau ymhellach o ganlyniad i werthu drwy'r Hawl i Brynu?

Dylai	46
Na ddylai	15
Barn gydag amodau	-

Cwestiwn 3. Os cymerir camau, a fyddai unrhyw grwpiau penodol o bobl yn cael eu heffeithio'n fwy nag eraill?

Byddai	51
Na fyddai	11
Barn gydag amodau	-

Cwestiwn 4. Pe bai unrhyw un yn elwa ar newidiadau i'r *Hawl i Brynu*, nodwch pa grwpiau fyddai'n elwa a beth fyddai'r manteision iddynt

- Bydd y newidiadau arfaethedig yn lleihau nifer y cartrefi sydd ar gael am rent fforddiadwy ar hyn o bryd sy’n symud i berchnogaeth breifat, neu'n dilyn hynny, i'r sector rhentu preifat, ac wedyn yn atal hynny rhag digwydd. Bydd y rhai a chanddynt yr angen mwyaf am dai felly'n elwa'n uniongyrchol, gan y bydd mwy o gartrefi ar gael iddynt drwy landlordiaid cymdeithasol. Bydd y budd hwn yn parhau yn y tymor hir
- Mae atal y stoc gyfredol o gartrefi cymdeithasol rhag lleihau yn debygol o fod o fudd i bawb ac arnynt angen tai drwy atal rhestrau aros am dai rhag cynyddu, a gallai'r niferoedd ar y rhestrau gael eu cartrefu ynghynt
- Rhai y mae'r sector rhentu preifat yn anaddas iddynt, ac y mae bod yn berchen ar eiddo yn amhosib iddynt am resymau ariannol.
- Yn fwy tebygol o alluogi tenantiaid i gael eu cartrefu mewn lleoliad o'u dewis gan greu cymuned gynaliadwy. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig
- Byddai o fudd i'r rhai ac arnynt yr angen mwyaf am dai
- Gan mai eiddo 3-4 ystafell wely yw mwyafrif yr eiddo a werthir drwy'r *Hawl i Brynu*, mae teuluoedd a chanddynt blant dibynnol yn fwy tebygol o deimlo'r effaith gadarnhaol nag aelwydydd sy'n cynnwys unigolion.
- Bydd mwyafrif y gwerthiannau *Hawl i Brynu* yn digwydd yn yr ardaloedd mwy poblogaidd lle ceir mwy o alw, felly byddai cael gwared â'r *Hawl i Brynu* yn cynnal cyflenwad o dai cymdeithasol ym mhob ardal, nid yn unig mewn ardaloedd lle nad yw preswylwyr yn dewis prynu
- Byddai'n rhoi terfyn ar y sefyllfa bresennol lle mae niferoedd y stoc tai cymdeithasol yn gostwng a'r tai hynny'n cael eu gwthio i'r ymylon o’r naill flwyddyn i’r nesaf
- Mewn ardaloedd gwledig, mae terfyn ar y gyfran o dai cymdeithasol, ac maent yn "werthfawr" o ran arian ar y farchnad agored. Nid yw'n syndod bod cyfran fawr o'r stoc honno wedi'i gwerthu. Byddai newidiadau i'r *Hawl i Brynu* yn fodd i ddiogelu'r adnodd prin hwn, gan sicrhau nad yw eiddo'n mynd yn rhy ddrud i'r "bobl leol" sy’n byw yn y pentref.
- Buddiannau tymor hwy i bobl sy'n chwilio am dai cymdeithasol
- Byddai'r cynnydd yn y cyflenwad o dai cymdeithasol o fudd i grwpiau sy'n anelu i ffurfio cydweithfeydd tai.
- Byddai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Lleol yn elwa o gael mwy o sicrwydd cyffredinol, hyfywedd busnes a sicrwydd ynghylch lefelau'r stoc/asedau tai. Byddai llai o bryder ynghylch datblygu

tai cymdeithasol newydd ymhlith Awdurdodau Lleol sy'n pryderu y gallai cartrefi a adeiledir o'r newydd ac a ariennir yn gyhoeddus gael eu perchnogi'n breifat yn y pen draw.

- Mwy o gynaliadwyedd trefniadol a chynyddu'r gallu i fodloni anghenion tenantiaid ac anghenion y farchnad dai
- Mwy o gyfleoedd am symudedd cymdeithasol i rai sy'n chwilio am waith, llai o ddigartrefedd, mwy o gyfleoedd i rai sydd angen tai â chymorth
- O fudd i'r gymdeithas gyfan. Mae tai cymdeithasol yn rhan o'r adnoddau y mae'r gymdeithas gyfan yn eu darparu i gynorthwyo aelodau o'r gymdeithas sydd eu hangen, felly mae cael gwared â hynny'n cael effaith andwyol arnom ni i gyd
- Ystyriwch yr angen am gartrefi ar rent fforddiadwy. Nid oes angen unrhyw gamau lliniaru ar wahân i gyhoeddusrwydd priodol ar gyfer y newidiadau sy'n cael eu rhoi ar waith

Cwestiwn 5. Pe bai unrhyw grwpiau'n cael eu heffeithio mewn ffordd negyddol, nodwch pa grwpiau fyddai'n cael eu heffeithio a beth y gellid ei wneud i liniaru'r effaith/effeithiau.

- Tenantiaid tai cymdeithasol a chanddynt denantiaethau a fyddai wedi bod yn gymwys o dan y rheolau presennol yn colli eu *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael*
- Ni fyddai neb ar eu colled o gadw'r cynllun gyda chymal y byddai'r arian a delid i'r Gymdeithas Tai/Cyngor, wrth i denant arfer ei *Hawl i Brynu*, yn cael ei ailfuddsoddi drwy adeiladu eiddo arall. Drwy wneud hyn, yn ogystal â'r budd i'r tenant, byddai tenantiaid eraill yn cael cyfle i gael cartref. Yn ddiweddarach, byddai hyn yn golygu na fyddai'n rhaid i'r rhai a all fforddio prynu yn sgil y cynllun ddibynnu ar y llywodraeth wrth ymddeol.
- Tenantiaid tai cymdeithasol presennol a'u teuluoedd sy'n bwriadu defnyddio *Hawl i Brynu* yn y dyfodol y mae eu hamgylchiadau wedi newid ac sydd bellach yn dymuno prynu, a darpar denantiaid yn y dyfodol nad yw'r opsiwn i brynu ar gael iddynt mwyach. Fodd bynnag, gall y grŵp hwn ddewis prynu o dan gynlluniau Perchentyaeth Cost Isel, lle bo'r disgownt yn aml yn fwy na'r disgownt a geir drwy'r *Hawl i Brynu* ac yn fwy priodol i'r grŵp hwn.
- Gellir defnyddio'r cynlluniau Cymorth Prynu a Pherchentyaeth Cost Isel i wireddu dyheadau pobl i brynu tai, heb effeithio ar y stoc o dai cymdeithasol. Byddai tai cymdeithasol (ac opsiynau eraill) yn dal i fodloni anghenion tai tenantiaid / darpar denantiaid
- Tenantiaid hirdymor sydd dan anfantais oherwydd trefniadau a wnaed yn y gorffennol a'r mathau o denantiaethau sy'n gysylltiedig â'r trefniadau hynny. Mae'r rhain yn fwy tebygol o fod yn denantiaid hŷn.
- Dylai pobl ag anableddau, neu rai sydd wedi buddsoddi yn eu cartrefi ac nad ydynt eisiau prynu cartref arall gael yr *Hawl i Brynu*
- Enillwyr incwm is sy'n colli'r cyfle i brynu eu cartrefi na fyddent yn gallu prynu tŷ yn eu hardal mewn unrhyw ffordd arall
- Bydd hyn yn parhau i effeithio ar bobl a chanddynt ddigon o arian i brynu, ond heb ddigon o arian i gynnal a chadw'r eiddo. Cynnig arall yw'r gallu i gyfyngu ar yr *Hawl i Brynu* i ardaloedd cynnyrch ehangach haen is lle bo lefelau'r llety fforddiadwy yn disgyn yn is na lefel benodol. Bydd hyn yn fodd

i atal sefyllfa lle bydd yr holl eiddo fforddiadwy'n cael ei werthu mewn rhai ardaloedd, a lle bydd eiddo y tu hwnt i gyrraedd pawb ar wahân i'r dosbarthiadau cymdeithasol cyfoethocaf. Dylid ymestyn y cyfnod cymhwyso ar gyfer *Hawl i Brynu* o 3 i 5 mlynedd, ac ymestyn y cyfnod ad-dalu elw i 5 mlynedd hefyd

- Trethdalwyr sy'n gweithio
- Tenantiaid cymdeihasol a chanddynt ddyheadau i wella eu sefyllfa a'u cartrefi
- Bydd hyn yn anghymhelliant i ddyheadau'r rhai yr effeithir arnynt, ond bydd datblygiadau newydd sensetif o dan fodelau perchnogaeth gwahanol, ee, rhannu perchnogaeth, yn lliniaru hyn
- Tenantiaid stadau tai cymdeithasol na fyddant yn gweld y buddiannau a welwyd yn y gorffennol wrth i berchnogion a thenantiaid sy'n byw'r naill ochr a'r llall iddynt a chanddynt fwy o "ran" mewn stadau eu gwella'n weledol ac yn gymdeithasol
- Mae cysylltiad clir rhwng y sefydlogrwydd a'r ffyniant ddaw i gymunedau yn sgil cadw aelwydydd mewn gwaith a'r hawl bresennol. Fodd bynnag, bydd y sefydlogrwydd hwnnw'n cael ei golli os na fydd pobl mewn gwaith yn preswylio yn yr eiddo a werthir, a bod yr eiddo hwnnw'n cael ei osod ar rent uwch yn y Sector Rhentu Preifat.
- Ystyrir bod unrhyw effaith negyddol yn hanfodol er mwyn cynnal y stoc o dai cymdeithasol a bodloni anghenion tai y rhai sydd angen tai cymdeithasol. Mae'n rhaid i'r manteision ehangach sy'n gysylltiedig â chadw tai fforddiadwy am byth i'r rhai a chanddynt y mwyaf o angen wrthbwyso unrhyw effaith negyddol
- Teimlai dau Awdurdod Lleol/gonsortiwm tai y gellid lliniaru'r effaith drwy sicrhau bod tenantiaid tai cymdeithasol presennol sydd mewn sefyllfa ariannol i brynu eiddo yn cael y flaenoriaeth yng nghynlluniau perchentyaeth eraill yr Awdurdodau Lleol a'r Cymdeithasau Tai, fel perchentyaeth cost isel a Chymorth Prynu.
- Gellid wedyn rhoi'r flaenoriaeth i'r rhai y gallai hyn effeithio arnynt ar unrhyw restr aros Cymorth Prynu/Perchentyaeth Cost Isel, yn amodol ar fodloni meini prawf sy'n seiliedig ar gysylltiad lleol a hyfywedd ariannol
- Pobl sy'n dymuno aros yn eu tai cymdeithasol ond sy'n dymuno osgoi gorfod talu rhent hyd weddill eu hoes. O gymeradwyo'r cynnig hwn, byddai'n rhaid iddynt symud o'u cymuned leol pe baent yn dymuno prynu eu cartref eu hunain
- Ni fyddai'n syniad da trin grwpiau o bobl yn wahanol i'w gilydd (a chyflwyno eithriadau ar eu cyfer o bosib) gan ei bod hi'n allweddol sicrhau cysondeb wrth gyflwyno'r newidiadau hyn
- Roedd y rheolau cyfredol sy'n cyfyngu ar yr *Hawl i Brynu* yn achos eiddo 'a adeiladir yn bwrpasol' neu 'y ceir llawer o addasiadau ffisegol arnynt' neu o leiaf y rheolau ynghylch gostwng disgowntiau drwy derfyn isa'r costau yn golygu ei bod hi'n anodd i bobl anabl fod yn berchen-feddianwyr, a bod y system wedi'i gogwyddo yn eu herbyn
- Unigolion sy'n dymuno elwa'n uniongyrchol drwy gaffael, am bris sy'n is na'u gwerth, adnoddau y mae'r gymdeithas gyfan yn eu darparu i gynorthwyo aelodau o'r gymdeithas y mae angen yr adnoddau hynny arnynt (neu rai a chanddynt fuddiant ariannol yn hynny).

- Pobl sydd yn gorfod symud i ardaloedd newydd lle ceir eiddo newydd

Cwestiynau 6 a 7. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i lehau'r disgownt mwyaf?

Ydw	53
Nac ydw	17

Sylwadau o blaid

- Nid oes digon o dai cymdeithasol ar gael i fodloni'r galw ymhlith pobl sydd angen tai ar frys, felly byddai unrhyw ostyngiad yn nifer y tai sy'n cael eu colli o'r stoc bresennol yn cael ei groesawu.
- Mae'n bosibl bod cynlluniau tecach sy'n niwtral o ran tenantiaeth ar gael Perchentyaeth Cost Isel, gan gynnwys Cymorth Prynu, i helpu pobl i ddod yn berchen ar eu cartref.
- Roedd saith ymateb yn croesawu gostwng y disgownt er mwyn annog tenantiaid i beidio ag arfer eu *Hawl i Brynu,* o ystyried yr amser hir y byddai’n cymryd i newid y ddeddfwriaeth i roi terfyn ar yr Hawl. Yn ogystal â hyn, mae'r cam hwn yn fwy ymarferol i'w weinyddu ac yn symlach i'w ddeall na'r pwer sydd gan Awdurdod Lleol i atal yr *Hawl i Brynu,* gan olygu y bydd cyfran fwy o'r stoc tai cymdeithasol yn cael ei chadw
- Byddai lefel is o ddisgownt yn fodd i sicrhau, ynghyd â phrofion fforddiadwyedd llymach, mai ond y rhai a all brynu a chynnal a chadw'r eiddo wedyn fydd yn gallu fforddio ei brynu
- Dylid gostwng y disgownt gan fod safon adeiladu tai cymdeithasol yn aml yn uwch na thai'r farchnad. Mae'r sawl sy'n prynu tŷ cymdeithasol yn cael bargen dda p'run bynnag
- Mae cymhorthdal cyhoeddus wedi cael ei ddefnyddio i ddarparu'r tai rhent hyn sy'n galluogi tenantiaid presennol i elwa ar ostyngiad i'w rhent. Byddent yn elwa eto drwy dalu pris gostyngol i brynu'r eiddo - unwaith eto'n elwa ar gymhorthdal cyhoeddus
- Bydd lleihau'r disgownt yn golygu na fydd gan bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol fantais annheg dros bobl sy'n prynu ar y farchnad agored
- Ni ddylai tai cymdeithasol gael eu rhoi ar werth
- Mae colli cartrefi drwy’r *Hawl i Brynu* wedi cael effaith ddirywiol ar ein stoc o dai a'n cymunedau. Mae'n rhaid diogelu tai cymdeithasol ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

Sylwadau'n gwrthwynebu

- Ni fyddai'r cynnig i leihau'r disgownt, ar ei ben ei hun, yn ddigonol i gadw'r stoc o dai rhent cymdeithasol. Bydd yn ymyrraeth gadarnhaol er mwyn lleihau gwerthiannau yn y tymor byr
- Mae'n debyg bod yr anhawster wrth geisio cael morgais neu ernes ar hyn o

bryd yn rhwystr mawr i brynu tŷ cyngor
- Ni ddylai eich cymhwysedd i dderbyn disgownt fod yn seiliedig ar eich lleoliad
- Ceir amrywiadau sylweddol rhwng prisiau tai gwahanol ardaloedd, a byddai effaith y newid yn amrywio
- Gallai gwneud yr *Hawl i Brynu* yn llai deniadol olygu na all unigolion gamu ar yr ysgol eiddo, a gallai amharu ar drosiant y stoc. Ystyriwch a oes ffyrdd eraill y gellid eu defnyddio i gynorthwyo pobl i fod yn berchen ar eu cartref heb leihau'r stoc o dai cymdeithasol
- Roedd tri ymatebydd yn teimlo na ddylid lleihau'r disgownt, er ei fod yn isel. Dylai'r disgownt godi gyda phrisiau tai, gan ei fod yn llawer is o gymharu â'r disgownt yn Lloegr.

Cwestiwn 8. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i leihau'r disgownt i £8,000?

Ydw	31
Nac ydw	36
Gydag amodau	2

Cytuno

- Teimlai dau ymatebydd na ddylid newid y disgownt ac y dylid ei gadw ar £16,000
- Bydd yr *Hawl i Brynu* yn parhau nes y cyflwynir deddfwriaeth newydd, gan ganiatáu digon o amser i'r rhai sy'n dymuno mynd ar drywydd yr opsiwn hwn, ond heb ddisgownt fel cymhelliant, gan mai dim ond disgownt bach fyddai'n cael ei gynnig.

Anghytuno

- Dylid annog tenantiaid yn hytrach na'u gwangalonni
- Ni fyddai disgownt o £8,000 yn galluogi enillwyr incwm isel i brynu eiddo
- Dylid cynyddu'r disgownt i'r un lefel â Lloegr, neu 70% neu gyfwerth o werth y farchnad

Lefel y disgownt

- Yn ôl pump ar hugain o'r rhai a ymatebodd yn gwrthwynebu'r cynnig, gan gynnwys tri Awdurdod Lleol, wyth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig/Consortiwm Tai a dau sefydliad tai cenedlaethol, dylid pennu'r disgownt yn: sero, hy, dim disgownt, ei ddiddymu neu ei leihau'n ddisgownt bach (£500-£1,000)

- Pe na bai'r ddeddfwriaeth bresennol yn caniatáu lleihau'r disgownt i sero, dylid gweithredu'r ffigur o £1,000 a awgrymwyd, gan adlewyrchu cost dybiannol ffioedd cyfreithwyr/prisio
- Roedd pedwar o'r ymatebwyr oedd yn gwrthwynebu lleihau'r disgownt yn gwrthwynebu ar y sail y dylid gwerthu cartrefi'n unol â gwerth y farchnad. Os bwriedir cadw'r *Hawl i Brynu* am y tymor byr, cytunai un Awdurdod Lleol y dylid gwerthu'r eiddo'n unol â gwerth y farchnad agored. Byddai hyn yn fodd i sicrhau'r gwerth gorau, a gellid dychwelyd yr arian yn sgil y gwerthiant i'r Cyfrif Refeniw Tai (o dan y system gyfredol) a'i ddefnyddio i gynnal a chadw cartrefi tenantiaid. Ar ôl i system y Cyfrif Refeniw Tai ddod i ben, bydd yr arian yn rhan o'r Cynllun Busnes a allai gynnwys datblygu cartrefi newydd sy'n eiddo i'r Cyngor
- Teimlai un ymatebydd y dylid pennu £4,000 fel disgownt
- Nid yw'r rhai sy'n rhentu'n breifat yn cael dewis prynu tŷ gyda disgownt hyd yn oed os ydynt wedi talu rhent ers blynyddoedd, felly ni ddeellir pam y dylai rhentwyr tai cymdeithasol gael y fantais o wneud hynny
- Nid oes unrhyw sail resymegol dros haneru'r disgownt o £16,000 i £8,000. Gan mai'r bwriad clir yw dirwyn y ddeddfwriaeth i ben, credir y dylid pennu disgownt is nominol, fydd i bob pwrpas yn rhoi terfyn ar y disgownt

Cwestiwn 9. Os "Nac ydw", i ba ffigur y credwch y dylai'r disgownt gael ei leihau?

- Roedd pum ymatebydd ar hugain yn ffafrio peidio cynnig disgownt, neu gynnig disgownt bach
- Er mwyn sicrhau bod cyn lleied o gartrefi rhent cymdeithasol yn cael eu gwerthu â phosib, dylid lleihau'r disgownt mwyaf i'r ffigur isaf a ganiateir yn narpariaethau Deddf Tai 1985 a Deddf Tai 1996.
- Teimlai tri ymatebydd y dylai'r disgownt fod yn seiliedig ar brawf modd, ac y gallai'r prawf hwnnw gadarnhau na fyddai'r unigolyn yn gallu prynu'r eiddo heb gael y gostyngiad o £16,000; mae'n ddigon posibl y gallai fforddio prynu ar y farchnad agored. Bydd £16,000 o'r pwrs cyhoeddus wedyn yn cael ei roi i unigolyn/unigolion nad oes arno/arnynt angen yr arian
- Dylid cynnig disgownt sydd gyfwerth â hanner gwerth yr eiddo
- Dylai'r disgownt fod yn seiliedig ar hyd y denantiaeth unwaith eto
- Mynegwyd sawl un y farn na dylid cynnig disgownt, gan y dylid cadw'r stoc fel tai cymdeithasol. Os cynigir unrhyw ddisgownt neu gynllun, dylid gosod cymalau i gyfyngu ar hynny, yn rhan o'r contract, fel bo'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cael y dewis cyntaf i brynu'r eiddo a werthwyd am bris gostyngol yn ôl.

Cwestiwn 10. Gallwch ddefnyddio'r bocs hwn i wneud unrhyw sylwadau eraill sydd gennych chi am y cynnig i leihau'r disgownt neu am yr *Hawl i Brynu* yn gyffredinol.

- Byddai lleihau'r disgownt eto yn gwaethygu'r sefyllfa i deuluoedd cyffredin sy'n gweithio ac yn tynnu cyfleoedd oddi ar blant y tenant, ac nid yw'r cynigion yn cydnabod agweddau ar y cartref sy'n ymwneud â sicrwydd a'r teulu.
- Gellid ystyried defnyddio trefniadau cynyddu cyfran a threfniadau eraill

hyblyg ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel i liniaru'r effeithiau yn y sector

- Mae cynlluniau disgownt eraill yn cynnig datrysiadau gwell (ee, Cymorth Prynu) a dylid hysbysebu'r rhain fel y ffordd orau o ddod yn berchen-feddiannydd, yn hytrach na cholli'r stoc bresennol o dai cymdeithasol. Wrth i'r Grant Tai Cymdeithasol brinhau, bydd parhau i ganiatáu'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* yn dad-wneud y cynnydd yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, hy, adeiladu tai newydd fforddiadwy i fodloni anghenion tai, ond er mwyn colli hynny drwy'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael*
- Cododd pedwar ymatebydd bryderon ynghylch ardaloedd gwledig gan fod eiddo ar y farchnad yn ddrytach yn yr ardaloedd hynny. Mae'n fwy anodd cael troed i mewn i'r farchnad, ac maent yn dadlau y byddent yn gaeth i rentu'n gymdeithasol hyd weddill eu hoes oni fyddent yn symud i ffwrdd oddi wrth eu teuluoedd a'u cymuned
- Mae'r *Hawl i Brynu* yn rhoi dewis i denantiaid aros yn eu hardal leol a'u gwlad enedigol, ac mae hynny o fudd i'r Gymraeg, ac yn cefnogi'r iaith
- Yn gyson dros y ddwy flynedd ddiwethaf, roedd a wnelo'r problemau dyled mwyaf cyffredin yng Nghymru â dyledion prynwyr fel cardiau credyd/siop a benthyciadau personol. Yn ystod y chwe mis diwethaf, mae mwy o bobl wedi bod yn chwilio am gymorth gyda dyledion y Dreth Gyngor, sydd bellach yn cynrychioli 12 y cant o'r holl ymholiadau sy'n gysylltiedig â dyledion
- Gyda'r pwysau ar arian cyhoeddus, nid yw'n dderbyniol gwario'r arian hwnnw i gymorthdalu perchentyaeth os yw hynny'n achosi niwed uniongyrchol i'r nifer cynyddol o bobl nad ydynt yn gallu fforddio rhent y farchnad

- Roedd un ymatebydd yn anghytuno â diddymu'r *Hawl i Brynu* ar gyfer tenantiaid tai Awdurdod Lleol. Mae Awdurdodau Lleol o dan bwysau ariannol sylweddol, ac nid eu busnes craidd (yn wahanol i Gymdeithasau Tai) yw darparu tai fforddiadwy. Yn dadlau bod achos dros werthu'r asedau hyn lle gellir sicrhau ffigur sy'n cyfateb â'u gwerth llawn ar y farchnad agored, neu'n agos at y gwerth hwnnw. Dylid creu mwy o dai fforddiadwy yn hytrach na chyfyngu ar werthiant yr unedau tai Awdurdod Lleol presennol hyn, sydd yn aml yn ddrud i'w cynnal a'u cadw a'u rheoli.

Cwestiynau 11 a 12. Ydych chi'n cytuno gyda'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben?

Ydw	38
Nac ydw	18
Ateb gydag amodau	3
Barn amhenodol, anghyson neu aneglur	1

SYLWCH: Ni wnaeth pob ymatebydd ymateb yn uniongyrchol i'r cwestiwn

na mynegi barn ynghylch y cynigion am ddeddfwriaeth newydd

O blaid y cynnig

- Dylid dod â'r cynllun *Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael* i ben gan ei fod yn lleihau nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael ar adeg pan geir angen dybryd amdanynt
- Mae hyd y rhestrau aros am dai yn dangos bod angen cymryd pob cam angenrheidiol er mwyn helpu pobl ac arnynt y mwyaf o angen
- Bydd dod â'r *Hawl i Brynu* i ben yn diogelu'r stoc tai cymdeithasol, a gallai gwneud hynny gael effaith gadarnhaol sylweddol ar y pwysau am dai yn lleol.
- Ar y cyfan, mae'r angen i gadw tai cymdeithasol yn fwy na'r angen i gynyddu'r nifer sy'n berchen ar eu cartref
- Bydd yn sicrhau nad yw'r lefelau o dai cymdeithasol gwerthfawr yn gostwng heb fod angen, nac yn cael eu gwthio i'r cyrion fel nad ydynt ond ar gael i'r rhai ac arnynt yr angen mwyaf
- Bydd dod â'r *Hawl i Brynu* i ben yn creu mwy o sicrwydd ynghylch asedau tai, gan olygu bod modd cynllunio'n fwy effeithiol o bosib. Er yr ystyriwyd yr *Hawl i Brynu* yn llwyddiant i lawer o denantiaid, ni fu'r cynllun mor llwyddiannus i lawer o denantiaid eraill. Er enghraifft, benthycodd rhai fwy nag yr oeddent yn gallu ei fforddio, ac adfeddianwyd eu cartref; roedd eraill yn ei chael hi'n anodd cynnal a chadw eu heiddo, a chanlyniad hynny oedd bod eu tŷ'n sefyll allan am ei fod mewn cyflwr gwael o gymharu â thai cymdogion oedd yn rhentu, a oedd yn cael eu cynnal a'u cadw'n dda gan landlord cymdeithasol
- Mae'n sicrhau bod y sector tai cymdeithasol yn parhau i weithredu ar ffurf sefydliadau hyfyw a chynaliadwy a all helpu i fodloni anghenion a gofynion tai.
- Er mwyn helpu i sicrhau llai o anghydraddoldeb ymhlith grwpiau sydd ar y cyrion, a bod anghenion y grwpiau hynny'n cael eu bodloni'n rhwyddach
- Er mwyn sicrhau bod tenantiaethau tai cymdeithasol yn cynrychioli amrywiaeth a chymunedau cymysg, a bod yr holl sector tai yn gweithio'n dda
- Gan fod y meini prawf cymhwyso yn gymhleth, bydd dod â'r *Hawl i Brynu* i ben hefyd yn sicrhau hawliau mwy cyfartal ymhlith yr holl denantiiad presennol i'r dyfodol. Yn ogystal â hyn, bydd yn cael gwared â'r angen i weinyddu proses gymhleth, gan alluogi landlordiaid i ganolbwyntio ar ddarparu gwasanaethau eraill mewn modd effeithiol
- Bu'r fenter yn drychinebus o'r cychwyn cyntaf. Mae cost y budd-dal tai ychwanegol yn cael ei throsglwyddo i landlordiaid preifat gan fod prinder aruthrol o dai cymdeithasol
- Siom ei bod hi wedi cymryd mor hir i lywodraethau sylweddoli mai camgymeriad yw'r polisi hwn. Roedd yn amlwg ddegawdau yn ôl nad oedd y sector preifat yn camu i mewn i lenwi'r bwlch yn sgil y stoc o dai cymdeithasol a gollwyd. Erbyn hyn, mae prinder tai yn codi prisiau tai, gan olygu bod cyfran helaeth o incwm y rhan fwyaf o bobl yn cael ei gwario ar daliadau morgais/rhent gan adael ychydig o incwm i'w wario'n lleol a chreu cyfoeth
- Ystyrir mai'r cynigion yw'r datrysiad hirdymor mwyaf effeithiol er mwyn

sicrhau cyflenwad mwy o dai cymdeithasol. Ystyrir hefyd bod hyn yn ddatrysiad hirdymor effeithiol er mwyn sicrhau cyflenwad cynaliadwy o dai cymdeithasol
- Fel rheol, po fwyaf atyniadol yw'r cartref cymdeithasol, os ydyw o ansawdd gwell, mewn lleoliad a ffefrir, y mwyaf tebygol yw hi y caiff ei werthu. Mae tai Cyngor newydd yn datblygu i fod ymhlith y stoc tai cymdeithasol mwyaf dymunol. Drwy gael gwared â'r *Hawl i Brynu* bydd modd sicrhau bod y cartrefi newydd hyn yn aros o fewn stoc rhentu cymdeithasol yr Awdurdod Lleol, a'u bod felly ar gael i'w gosod i deuluoedd sydd angen tai
- Mae cael gwared â'r *Hawl i Brynu* yn gynnig hirdymor arbennig o berthnasol wrth ystyried bwriad landlordiaid Awdurdod Lleol i gefnu ar System Cymorthdaliadau'r Cyfrif Refeniw Tai. Bydd y weithred hon yn golygu y caiff Awdurdodau Lleol y cyfle i adeiladu cartrefi newydd fydd yn eiddo i'r Cyngor.
- Bydd y cynigion yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau gwledig, lle collwyd nifer fawr o'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol ar gyfer anghenion cyffredinol yn sgil yr *Hawl i Brynu* a lle mae pobl ifanc wedi gorfod gadael eu cymunedau i gael eu hail-gartrefu
- Dylid cadw cartrefi cymdeithasol ar gyfer y rhai sydd eu hangen, a dylid annog y tenantiaid wedyn i 'symud ymlaen' ar adeg briodol, neu pan fydd amgylchiadau economaidd y teulu yn newid
- Dylid mabwysiadu agwedd fwy Ewropeaidd, gan gynnwys mwy o ddeddfwriaeth ar gyfer landlordiaid a sicrwydd i denantiaid.

Yn erbyn y cynnig neu sylwadau eraill ynglŷn â'r cynnig

- Mae dau denant a wnaeth ymateb, sydd mewn sefyllfa i brynu os pery'r cynllun, yn dadlau y bydd yn rhaid iddynt barhau i rentu hyd nes y bônt yn ymddeol, ac yna dibynnu ar y llywodraeth i'w cynorthwyo gyda'r rhent. Os bydd y cynllun hwn yn parhau, bydd yn rhoi'r cyfle iddynt gael troed ar yr ysgol dai, a bod yn hunangynhaliol wrth ymddeol
- Roedd un Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ffafrio atal yr Hawl i Brynu yn barhaol nes y ceir sefyllfa lle nad yw'r disgownt yn arwain at werthu am bris sy'n llai na'r gost o ddatblygu
- Teimlai chwe ymatebydd nad oedd cael gwared â'r *Hawl i Brynu* yn gwneud unrhyw wahaniaeth i argaledd cyffredinol cartrefi cymdeithasol/tai fforddiadwy, ac nad oedd ychwaith yn cynyddu nifer y cartrefi cymdeithasol, gan fod y tenant presennol yn parhau i breswylio yno. Ni fydd ychwaith yn creu catrefi gwag o reidrwydd
- Byddai rhoi terfyn ar ddymchwel ac ailddatblygu ac adeiladu llai o gartrefi cymdeithasol i gymryd lle tai cymdeithasol presennol yn ffordd well o helpu i gynnal y cyflenwad
- Yn cefnogi parhad yr *Hawl i Brynu* i rai sydd wedi bod yn denantiaid, ynghyd â disgowntiau sy'n gymesur â hyd tenantiaeth, yn unol ag amodau manwl ynghylch ôl-ddyledion, gwaith cynnal a chadw da a thenantiaeth
- Yn mygu dyheadau tenantiaid tai cymdeithasol i fod yn berchen ar eu cartref, ac yn cael gwared â'r dull mwyaf dichonadwy o gyflawni'r nod o fod yn berchen ar eu cartref
- Mae pawb yn haeddu'r hawl i fod yn berchen ar eu cartref eu hunain ac i

Sylwadau manwl ychwanegol

sicrhau dyfodol eu plant

- Awgrymodd pum ymatebydd yr opsiwn arall o gael gwared â'r *Hawl i Brynu* i denantiaid newydd yn unig. Ystyriwyd bod cyfyngiadau posibl ar denantiaethau newydd yn fwy dealladwy a rhesymol. Byddai hyn yn gymhelliant ychwanegol i Awdurdodau Lleol adeiladu cartrefi newydd. Gellid gweithredu hyn heb effeithio ar hawliau presennol tenantiaid a chynyddu'r stoc tai ar yr un pryd
- Mae'n annheg chwalu gobeithion a chynlluniau pobl i brynu eu cartref wrth gyflwyno deddfwriaeth newydd
- Ni fydd diddymu'r hawl yn lleihau rhestrau aros
- Dylai tenantiaid gael yr *Hawl i Brynu* os ydynt yn gallu fforddio prynu, yn enwedig tenantiaid hirdymor, ni ddylid tynnu'r dewis/hawl oddi ar denantiaid cymwys
- Mynegodd tenantiaid bryder y byddai'r hawl, o'i diddymu, yn diflannu am byth, ac na fyddai fyth eto yn cael ei chynnig yng Nghymru
- Yn hytrach na diddymu'r *Hawl i Brynu,* dylid ei hatal yn genedlaethol am bum mlynedd nes bo modd i'r Cynghorau/Cymdeithasau Tai gynyddu eu stoc

Cwestiwn 13. Os gwnaethoch chi ateb "Nac ydw" i Gwestiwn 11, a ddylai Llywodraeth Cymru fynd ati i archwilio opsiynau eraill, megis y cyfle sydd gan Awdurdodau Lleol ar hyn o bryd i wneud cais i wahardd yr Hawl i Brynu yn eu hardaloedd?

Dylai	5
Na ddylai	7

- Byddai un Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cefnogi atal yr hawl dros dro yn yr ardaloedd cynnyrch ehangach haen is, lle mae'r tai cymdeithasol yn brin.
- Gall Awdurdodau Lleol eisoes gyflwyno achos i'r llywodraeth i atal yr *Hawl i Brynu* os ydynt yn dymuno. Gan hynny, nid oes angen dod â'r *Hawl i Brynu* a'r *Hawl i Gaffael* i ben.

Cwestiwn 14. Unrhyw sylw arall/sylwadau eraill ynglŷn â'r cynnig i ddatblygu deddfwriaeth newydd i ddod â'r *Hawl i Brynu* i ben neu ynglŷn â'r *Hawl i Brynu* yn fwy cyffredinol.

O blaid y cynnig

- Bydd cadw'r stoc o dai cymdeithasol yn galluogi'r rhai hynny nad oes ganddynt unrhyw obaith o gwbl i brynu eu heiddo eu hunain i rentu gyda sicrwydd hyd weddill eu hoes mewn tŷ y gallant ei alw'n gartref
- Fel arall, gallai'r sefyllfa amrywio yn ôl rhanbarth ar draws Cymru, a byddai angen dadansoddi hyn ymhellach. Mae angen dod â'r *Hawl i Brynu/Hawl i*

Gaffael i ben ar raddfa genedlaethol ac ar draws yr holl fathau o ddeiliadaeth. Fel arall gallai achosi cymhlethdod ac anghydraddoldeb o fewn y system a chreu canlyniadau anfwriadol.

- Mae'r opsiwn Perchentyaeth Cost Isel yn "decach" yn yr ystyr nad oes unrhyw feini prawf cymhwysedd sy'n ei gwneud hi'n anos i denantiaid ifanc fanteisio arno, fel y ceir gyda'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael*
- Roedd un ymatebydd yn cwestiynu lefel y gefnogaeth oedd yn cael ei rhoi i rai nad oeddent am eu helpu eu hunain, a'r diffyg cymorth i weithwyr incwm isel nad oeddent yn hawlio budd-daliadau. Ni ddylai'r rhai nad ydynt mewn gwaith/yn talu rhent/y dreth gyngor fod yn fwy haeddiannol na gweithwyr incwm isel sy'n talu eu rhent/treth gyngor yn llawn
- Mae gwerthiannau lesddaliad *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* mewn blociau o fflatiau yn creu anawsterau sylweddol o ran ariannu atgyweiriadau angenrheidiol a rhannu'r gwaith cynnal a chadw
- Gall byw mewn cartrefi *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* nad ydynt yn cael eu cynnal a'u cadw'n dda amharu'n sylweddol ar iechyd preswylwyr, fel ffactor cyffredin sy'n achosi problemau anadlol neu salwch meddwl
- Mae'r cynlluniau yn tanseilio cydlyniant cymdeithasol
- Ni ddylai tai cymdeithasol fod yn ddeiliadaeth barhaol. Yn hytrach, dylent fod ar gyfer rhai sydd mewn angen, hyd nes iddynt symud ymlaen ar ôl i'w sefyllfa ariannol wella. Ni ddylid ystyried tai cymorthdaledig fel ateb parhaol, ond gallant fod o gymorth nes bo rhywun yn gallu fforddio symud i rentu'n breifat neu brynu ei gartref ei hun, gan ryddhau'r tai hynny unwaith eto i'r rhai sydd eu hangen.

Yn erbyn y cynnig neu sylwadau eraill ynglŷn â'r cynnig

- Yn erbyn cefndir lle mae'r rhai sy'n gallu fforddio prynu yn preswylio mewn tai fforddiadwy, fel y mae eu gallu i brynu yn ei ddangos, teimlai un ymatebydd y byddai'n gwneud mwy o synnwyr caniatáu iddynt wneud hynny
- Lefel sylweddol o gefnogaeth ar gyfer deddfwriaeth amgen/newydd fydd yn caniatáu defnyddio enillion *Hawl i Brynu* er mwyn adeiladu neu brynu tai cymdeithasol newydd. Bydd *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* ddiwygiedig, sy'n caniatáu ailfuddsoddi yn sgil gwerthu, nid yn unig yn fuddiol o ran darparu tai cymdeithasol, ond hefyd yn creu enillion ac yn cynhyrchu buddion 'cudd' gan gynnwys lleihau gwariant ar reolaeth a chynnal a chadw. Yn y gorffennol, dylai'r cyfalaf a dderbyniwyd fod wedi cael ei ailfuddsoddi bob tro mewn cartrefi newydd ac er mwyn gallu defnyddio eiddo gwag o'r newydd. Dylid newid y gyfraith er mwyn gwneud hyn yn ofynnol.
- Roedd awgrym pellach, sef addasu'r potensial i ailfuddsoddi incwm gwerthiannau, yn cynnwys diwygiad i'r ddeddfwriaeth ynghylch 'rhannu elw', lle byddai'r landlord cymdeithasol yn derbyn cyfran o werth yr eiddo wrth ei ailwerthu, yn ychwanegol at y pris prynu gwreiddiol. Waeth faint o eiddo oedd yn cael ei ailwerthu, roedd un ymatebydd yn ystyried bod hyn yn ffordd well o fireinio'r stoc drwy gynnig cyllid i'w ailfuddsoddi mewn tai cymdeithasol
- Mae'r *Hawl i Brynu* yn rhoi cyfle i rai pobl gael eu troed ar yr ysgol dai, cyfle na chawsant erioed o'r blaen. Yr hyn sydd wedi achosi'r broblem yw nad yw

Cynghorau wedi cael ailfuddsoddi'r arian a godwyd i greu mwy o stoc tai yn lle'r stoc a werthwyd

- Bydd gwerthu tai cymdeithasol drwy'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* yn fodd i uwchraddio llawer o eiddo drwy welliannau gan ddeiliaid tai, ac yn creu cymysgedd llawer gwell o dai cyhoeddus a phreifat, yn enwedig ar stadau mwy
- Byddai ymestyn y cynlluniau perchentyaeth, yn ogystal â ffyrdd mwy arloesol o leihau costau, hefyd yn debygol o arwain at ganlyniadau mwy dymunol na dod â'r *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* i ben
- Yn y rhan fwyaf o achosion, mae’r *Hawl i Brynu* yn fodd i leihau hen stoc aneffeithlon sydd angen ei gwella. Gellid defnyddio'r cyfalaf a dderbynnir i greu stoc newydd sy'n fwy addas
- Bydd dod â'r *Hawl i Brynu* i ben yn golygu dychwelyd i stadau Cyngor y gorffennol lle nad oedd gan denantiaid unrhyw ddyheadau na chyfle i wella eu sefyllfa
- Byddai llawer o denantiaid wedi cymryd stoc hŷn o safon waelach, gan feddwl y byddai'n gyfle iddynt wella eu sefyllfa. Mae'n annheg cael gwared â'r cyfle
- Roedd rhai'n pryderu y byddai'r cynigion yn rhoi pwysau ar lawer o deuluoedd ifanc i fynd i ddyled er mwyn ceisio fforddio morgais
- Awgrymwyd y gellid atal rhai nad ydynt yn cynnal a chadw eu heiddo hyd at safon dda rhag cael yr *Hawl i Brynu*
- Deellir y darlun ehangach, ac mae rhai ffactorau eraill i'w hystyried, ond gall enillion y gwerthiant fynd tuag at adeiladu cartrefi i'r henoed neu bobl sengl. Mae’r rhain weithiau'n byw mewn llety mwy a allai gael ei ryddhau i'w osod ar rent
- Mae'r *Hawl i Brynu* yn galluogi gweithwyr incwm isel uchelgeisiol i gael eu troed ar yr ysgol dai, ac yn adlewyrchu cyfraniad hirdymor y tenant
- Cwestiynai un ymatebydd y nod canfyddedig o "gadw" hen dai cymdeithasol i'r rhai ar incwm isel, ac adeiladu cartrefi newydd i'r rhai a all fforddio eu prynu. Yn awgrymu bod tystiolaeth ymchwil yn dangos bod pobl yn cynnal a chadw'r cartrefi y maent yn berchen arnynt hyd at safon uwch na phobl mewn tai rhent
- Cadwch yr *Hawl i Brynu* yn hawl! Er mwyn galluogi'r defnydd o ddisgownt a enillwyd fel 'addewid am ernes a gefnogir gan y llywodraeth' i brynu, gan alluogi tenantiaid sy'n gweithio i dalu'r ernes sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Cynllun Cymorth Prynu wedi'i dargedu'n benodol at denantiaid a allai fforddio morgeisi, ond na allant gynilo arian ar gyfer yr ernes. Byddai hyn yn bodloni dyheadau pobl mewn tai cymdetihasol presennol a hefyd yn fodd i gadw'r stoc o dai cymdeithasol ar gyfer anghenion y dyfodol
- Yn hytrach na dod â'r *Hawl i Brynu* i ben, ffordd well o gynyddu'r cyflenwad fyddai datblygu safleoedd tir llwyd, cartrefi sydd yn wirioneddol fforddiadwy o gymharu â chyflogau, a chymeradwyo llai o forgeisi Prynu i Osod (cartref y dylai tŷ fod, nid cyfle busnes!), a throi adeiladau gwag yn gartrefi, opsiynau tai gwell

Sylwadau ac/neu awgrymiadau ynghylch cynigion amgen

- Os yw'r perchnogion/prynwyr yn dymuno gwerthu, ar ôl prynu drwy'r cynllun, dylid nodi bod yn rhaid iddynt werthu'n ôl i'r landlord cymdeithasol a pheidio gwerthu am elw
- Dylid gwneud gwaith i ddadansoddi demograffi tai cymorthdaledig presennol er mwyn ffurfio cronfa ddata wedi'i hanelu i nodi'r galw yn y dyfodol am yr *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* ac i gynnig datrysiadau ar gyfer hynny
- Pe bai tenantiaid yn cael mynediad at dai rhanberchnogaeth am bris gostyngol, efallai y byddent yn gallu prynu a bodloni eu dyhead i fod yn berchen ar eu cartref. Byddai hyn yn rhyddhau tai cymdeithasol tenantiaid ac yn cynhyrchu ffrwd o refeniw i'w hailfuddsoddi
- Roedd tri ymateb yn galw am ddiddymu Offeryn Statudol 2005 Rhif 2681 (W.187) - Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Gwybodaeth i Denantiaid Diogel) (Cymru) 2005, sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i landlordiaid gyhoeddi ac anfon gwybodaeth am yr *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* i bob tenant ar ddechrau ei denantiaeth, ac o leiaf unwaith bob 5 mlynedd
- Teimlai tri ymatebydd fod dadl o blaid ystyried, ac o bosib, cyflwyno math o uchafswm rhent ar gyfer eiddo preifat er mwyn ei wneud yn fwy fforddiadwy. Derbyniwyd bod perygl i hyn effeithio ar y cyflenwad
- O ran ymdrin â'r prinder yn y cyflenwad o dai cymdeithasol, cynigiwyd cynyddu'r gofynion drwy gytundebau Adran 106 fel ffordd well o sicrhau buddion
- Byddai ailddylunio ac ailddatblygu'r stoc a'r tir presennol, ynghyd â chymhellion i ddatblygwyr gynhyrchu mwy, o bosib drwy lacio rheoliadau cynllunio, o gymorth pellach er mwyn cynyddu'r cyflenwad, a darparu mwy o dai fforddiadwy cost isel gyda disgownt i bobl sy'n gweithio drwy enillion cynllunio
- Yn annog prynu tai ar y farchnad agored neu dai fforddiadwy gyda *Cymorth i Brynu - Cymru* neu dai fforddiadwy gyda disgownt, a chadw eiddo rhent cymdeithasol i'r rhai mwyaf agored i niwed
- Mynegodd un y farn mai'r rhai mwyaf anghennus yw'r rhai lleiaf haeddiannol. Weithiau, nid y rhai mwyaf anghennus sydd yn fwyaf haeddiannol."Maent yn cymryd yr hyn sydd ganddynt yn ganiatáol, ac nid oes ganddynt unrhyw barch na gwerthfawrogiad o'r ffaith bod ganddynt le i'w alw'n gartref"
- Mae cydweithfeydd tai yn cynnig cartrefi i bobl ag anghenion tai am rent fforddiadwy. Yn credu bod yr *Hawl i Brynu* a'r *Hael i Gaffael* yn fygythiad posibl i gynaliadwyedd y gydweithfa, ac y dylid ei gyfyngu i gyd-gyfnewid.
- Dylid rhoi'r flaenoriaeth i dai cymdeithasol ac adeiladu digon ohonynt. Mae'r galw am dai yn fwy na'r cyflenwad ohonynt. Nid oes digon o gartrefi newydd, o bob deiliadaeth, yn cael eu hadeiladu i fodloni anghenion tai'r boblogaeth. Mae'r galw am dai cymdeithasol yn sylweddol ac ar gynnydd. Mae'r galw am y math cywir o eiddo yn y lleoliad cywir hefyd yn bwysig, yn enwedig: Mae effaith diwygio lles wedi cynyddu'r galw am eiddo llai. Mae prisiau tai uchel (o ran prynu a rhentu'n breifat) wedi cynyddu'r galw am dai cymdeithasol yn yr ardaloedd hyn, gan gynnwys y galw o blith teuluoedd sy'n gweithio ac sydd ar incwm isel
- Roedd dau ymateb yn galw am brofion fforddiadwyedd llymach er mwyn sicrhau bod y rhai hynny sy'n prynu cartrefi yn gallu talu'r costau'n gysylltiedig â'u cynnal a'u cadw

- Ceir pryder arall, sef bod bodolaeth *Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael* yn awgrymu'n gryf mai dewis olaf yw byw mewn tai cymdeithasol, pan fo hynny'n ddewis synhwyrol, sicr a dymunol i'r mwyafrif helaeth o denantiaid.
- Mae un sefydliad yn dadlau na roddir digon o sylw i rôl y sector rhentu preifat yn yr ymgynghoriad. Ceir cyfundrefn rent gystadleuol yn y sector, ac awgrymir bod angen newidiadau rheoleiddiol er mwyn gwella'r sector eto
- Ystyrir bod y dull o alluogi'r sector preifat i lenwi'r bwlch a adewir yn y cyflenwad o dai cymdeithasol yn 'drychinebus', gyda llawer o denantiaid cymdeithasol yn gorfod derbyn tai drytach o safon waelach, o gymharu â'r tai fyddai wedi cael eu darparu gan Gynghorau / Cymdeithasau Tai. Dadleuir mai dyma'r rheswm pennaf pam bod costau budd-dal tai wedi codi'n sylweddol
- Nid oedd dibynnu ar y sector rhentu preifat er mwyn bodloni'r galw am eiddo yn gwneud synnwyr ariannol, gyda'r budd-dal yn codi a rhentwyr a threthdalwyr yn cymorthdalu twf landlordiaid prynu i osod
- Dylai Llywodraeth Cymru wneud mwy i sicrhau bod rhent sydd yn wirioneddol is na'r farchand ar gael i fodloni angen cynyddol am gartrefi, nid yn unig ymhlith y rhai mwyaf anghennus, ond hefyd ymhlith gweithwyr tlawd.
- Dylai archwilio mathau newydd o gymorth ariannol, fel darparu ernes ar gyfer morgais i rai sy'n dymuno prynu ac a allai fforddio morgais, er mwyn cefnogi'r dyhead i fod yn berchen-feddianwr yn lle cynnig rhoi disgownt ar dai cymdeithasol. Ond yr hyn sy'n hollbwysig yw peidio lleoli pobl mewn cartrefi newydd o reidrwydd, a allai fod yn bell o'u cymunedau presennol, fel sydd ar gael ar hyn o bryd drwy'r cynllun Cymorth Prynu
- Dylid cadw gwerthiannau gwirfoddol i denantiaid presennol yn rhan o strategaeth rheoli asedau'r Awdurdod Lleol/Landlord Cymdeithasol Cofrestreidg, ac er mwyn cyflawni amcanion busnes y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Ni ddylai newidiadau orfodi gwaharddiad cyffredinol ar werthiant, ond ni ddylid cynnig cymhelliant i werthu tai cymdeithasol

Y camau nesaf - beth fydd yn digwydd o ganlyniad i'r ymgynghoriad hwn	Mae'r adroddiad hwn wedi goleu'r penderfyniadau ynghylch sut i weithredu mewn perthynas â'r cynigion a osodwyd yn y Papur Gwyn.

Atodiad 1

Rhestr o Ymatebwyr

12 o Ymatebwyr Unigol Amhenodol
30 o Denantiaid Tai Cymdeithasol
4 Aelod o Sefydliad Rhieni
8 o Berchen-feddianwyr
Bryan Wilkes, Gwasanaeth Carchardai, Gwasanaeth Cenedlaethol Rheoli Troseddwyr
Canolfan Cydweithredol Cymru
Cartrefi Castell-nedd Port Talbot
Cartrefi Conwy
Cartrefi Cymoedd Merthyr
Cartrefi Cymunedol Cymru
Cartrefi Dinas Casnewydd
Cyngor ar Bopeth Cymru
Cyngor Blaenau Gwent
Cyngor Bwrdeistref Bro Morgannwg
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
Cyngor Dinas Caerdydd
Cyngor Sir y Fflint
Cyngor Sir Ynys Môn
Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru
Cymdeithas Tai Cymuned Caerdydd
Cymdeithas Tai Melin
Cymdeithas Tai Merthyr Tudful
Cymdeithas Tai Newydd
Cymdeithas Tai Sir Benfro
Cymdeithas Tai Sir Fynwy
Cymdeithas Tai Wales & West
Cymdeithas Tenantiaid a Phreswylwyr Sir y Fflint
Charles Namurach, Swyddog Tai, Cymdeithas Tai Taf
Charter Housing/Seren Group
Evan Owen, Asiant Tai
Fforwm Tai Cyffredinol Bro Morgannwg
Partneriaeth Cyngor Sir Gwynedd a Tai Gwynedd
Peter Black AC
Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Shelter Cymru
Tai Ceredigion
Tai Gogledd Cymru
Tenantiaid Cymru a TPAS Cymru