Cynulliad Cenedlaethol Cymru
The National Assembly for Wales

Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Adroddiad Terfynol

Arolwg Polisi o Drosglwyddo Stoc Tai

Ceir copïau pellach o'r ddogfen hon oddi wrth:

Sarah Williams
Ysgrifenyddiaeth y Pwyllgorau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: 029 2089 8506
E-bost: WilliamsS8@wales.gsi.gov.uk
Gwefan: http://www.wales.gov.uk

ISBN 0 7504 2665 9 Mai 2001
© Hawlfraint y Goron 2001
Cynlluniwyd gan CartoGraffeg G/003/01-02
Y teiposod gan TPS

Rhagair

Un o brif flaenoriaethau'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yw sicrhau bod gan bob un yng Nghymru gartref gweddus. Mae tai da yn hanfodol ar gyfer hybu iechyd gwell, yn rhoi cymorth wrth geisio mynd i'r afael ag eithrio cymdeithasol a hybu cymunedau i ddatblygu'n fywiog a hyderus.

Os ydym am gyflawni'r amcanion hyn, yna mae'n rhaid i ni fynd i'r afael ag un o'r problemau mwyaf ym maes tai, sef cyflwr gwael y rhan fwyaf o'n stoc tai cyngor. Wedi blynyddoedd o dan-fuddsoddi, mae angen chwistrelliad enfawr o wariant er mwyn gwella'r tai cyngor i safon sy'n dderbyniol. Canolbwynt yr arolwg hwn yw'r polisi ar drosglwyddo stoc ac mae'n edrych hefyd ar a oes yna ddulliau gwahanol o weithredu a allai gynhyrchu'r arian angenrheidiol i oresgyn y llwyth gwaith o drwsio a moderneiddio.

Fel y dywed yn yr adroddiad, teimla'r Pwyllgor mae'r opsiwn symlaf fyddai newid system ariannu llywodraeth leol er mwyn caniatáu cynghorau i fenthyg ar yr un amodau â'r cymdeithasau tai. Yn absenoldeb newid o'r fath, barn y Pwyllgor yw y dylai trosglwyddo stoc barhau i fod yn ddewis i awdurdodau lleol er mwyn moderneiddio'u stoc tai, gan ddiogelu tenantiaid yn briodol.

Gwelir nifer o themâu drwy'r adroddiad. Mae'r rhain yn cynnwys yr angen i gynllunio atebion lleol i broblemau lleol, i gynnwys tenantiaid a staff yn gynnar yn y broses gwerthuso opsiynau a'r angen i gael gwybodaeth well am gyflwr y stoc.

Rwy'n siwr y bydd Cabinet y Cynulliad yn ystyried adroddiad y Pwyllgor yn ofalus, ac yn edrych am ffyrdd i fynd i'r afael â'r argymhellion yng nghyd-destun y Strategaeth Dai Genedlaethol sy'n datblygu.

Rwy'n ddiolchgar iawn i aelodau'r Pwyllgor, hen a newydd – Peter Black, David Davies, Janet Davies, William Graham, Janice Gregory, Alison Halford, Brian Hancock, Edwina Hart, Peter Law, Dai Lloyd, Tom Middlehurst, Janet Ryder ac Owen John Thomas – am eu gwaith ar yr arolwg. Hoffwn ddiolch hefyd i Judy Wayne, Ymgynghorydd Arbenigol y Pwyllgor, yr Ysgrifenyddiaeth ac i bawb a gyflwynodd eu safbwyntiau i'r Pwyllgor, neu fel arall a gyfrannodd at yr adolygiad.

GWENDA THOMAS AC
Cadeirydd, Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai Mai 2001

Cynnwys

Pennod 1 Cyflwyniad

Pennod 2 Cefndir

Pennod 3 Y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol

Pennod 4 Pynciau cyffredinol

Pennod 5 Y broses arfarnu dewisiadau

Pennod 6 Y broses trosglwyddo stoc

Pennod 7 Materion sy'n deillio o drosglwyddo stoc

Pennod 8 Crynodeb o argymhellion

Atodiad 1 Llythyr ymgynghori yn gwahodd cyflwyniadau ar gyfer yr arolwg

Atodiad 2 Cyrff yr ymgynghorwyd â hwy yn yr arolwg polisi

Atodiad 3 Datganiad Polisi gan y Gweinidog dros Gyllid, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar drosglwyddo stoc tai, 1 Tachwedd 2000

Atodiad 4 Trosglwyddo ystadau yng Nghymru

Atodiad 5 Nodyn technegol ar ariannu cyfalaf a gwarannu

Pennod 1 - Cyflwyniad

1.1 Yn ei gyfarfod cyntaf ym mis Ebrill 2000, cadarnhaodd Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Cynulliad Cenedlaethol ei fod yn dymuno mynd ymlaen ag arolwg polisi o drosglwyddo stoc tai a oedd wedi ei fwriadu gan y Pwyllgor Llywodraeth Leol ac Amgylchedd blaenorol.

1.2 Cytunodd y Pwyllgor wedyn ar y cylch gwaith canlynol ar gyfer yr arolwg:

Ystyried polisi trosglwyddo stoc tai awdurdodau lleol i Berchnogaeth Gymunedol, ac yn arbennig:

- *y patrwm sy'n datblygu ar gyfer Perchnogaeth Gymunedol a'r graddau y gellir teilwra'r patrwm hwn yn ôl anghenion cymunedau lleol (gan gynnwys pobl anabl ac eraill gydag anghenion penodol);*

- *a oes dulliau eraill allai gynhyrchu'r arian angenrheidiol i oresgyn y llwyth gwaith o drwsio a moderneiddio hanfodol ar dai cyngor.*

Dull y Pwyllgor o ddelio â'r arolwg

1.3 Yn unol â'i arfer gweithio safonol, ymgymerodd y Pwyllgor â'r arolwg mewn ffordd agored a chyfranogol. Penderfynodd geisio cael amrywiaeth barn eang ar drosglwyddo stoc, drwy ymarfer ymgynghori ysgrifenedig, sesiynau cynghori llafar, sesiynau cyfarwyddo ac ymweliadau. Gwelir copi o'r llythyr ymgynghori cychwynnol yn **Atodiad 1**, a rhestr lawn o'r cyrff a gyfrannodd i'r arolwg yn **Atodiad 2**.

1.4 Penododd y Pwyllgor Judy Wayne fel cynghorydd arbenigol i ddarparu cyngor annibynnol yn ystod yr arolwg. Mae Judy Wayne yn Uwch-Reolwraig gydag HACAS Chapman Hendy a hi sy'n arwain eu gwasanaethau yng Nghymru. Cyn hynny roedd yn Ymgynghorydd Gweithredol gyda KPMG, a hi oedd Cyfarwyddwraig y Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru o 1988 i 1993. Mae hefyd wedi bod yn aelod o Bwyllgor y Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid yng Nghymru, yn Gadeirydd Cymdeithas Tai Newydd ac yn aelod o Fwrdd Tai Cymru.

Pennod 2 - Cefndir

Y stoc tai presennol

2.1 Mae cyfanswm y stoc tai yng Nghymru tua 1.25 miliwn. Yn ôl daliadaeth, mae cartrefi deiliaid-berchnogion tua 71 y cant o'r cyfanswm a chartrefi sy'n cael eu rhentu'n breifat yn cyfrif am 8 y cant yn ychwanegol. Awdurdodau lleol sy'n berchen ar tua 200,000 o gartrefi ac yn eu rheoli, sydd tua 16 y cant o'r cyfanswm. Cymdeithasau tai sy'n berchen ar y 4 y cant o anheddau sy'n weddill.

Adnoddau ar gyfer tai

2.2 Yn ystod ail hanner y 1990au gwelwyd tuedd ostyngol mewn gwariant cyfalaf gan awdurdodau lleol ar dai, o tua £260 miliwn ym 1996-97 i tua £200 miliwn yn 2000-01 a 2001-02. Mae'r gyllideb ddiweddaraf wedi newid y duedd hon, gyda darpariaeth yn cynyddu i £214 miliwn yn 2003-04.

2.3 O fewn y cyfanswm hwn, buddsoddodd awdurdodau lleol tua £70 miliwn mewn cartrefi cyngor ym 1999-2000 (y flwyddyn ddiweddaraf y mae gwybodaeth ar gael ar ei chyfer), a'r gweddill wedi ei osod o'r neilltu ar gyfer gwaith adnewyddu yn y sector preifat. Mae'r rhaniad hwn yn yr adnoddau sydd ar gael yn adlewyrchu blaenoriaethau awdurdodau lleol.

2.4 Caiff gwariant refeniw awdurdodau lleol ar dai ei ariannu drwy'r system cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai (HRA). Roedd gwariant ar reolaeth a chynnal a chadw yn £208 miliwn ym 1998-99, £206 miliwn ym 1999-2000 ac amcangyfrifir £219 miliwn yn 2000-01.

Datblygu strategaeth dai genedlaethol

2.5 Cynhaliwyd yr arolwg polisi hwn yn erbyn cefndir polisi a oedd yn datblygu, gyda gwaith ar y gweill i ddatblygu strategaeth dai genedlaethol. Mae'r gwaith hwn yn deillio o'r Fforwm Ymgynghori Cenedlaethol ar Dai, a gyflwynodd Fframwaith ar gyfer Strategaeth Dai Genedlaethol i'r Cynulliad Cenedlaethol ym mis Gorffennaf 1999. Ar ôl cyhoeddi'r Fframwaith hwn, sefydlwyd pedwar grŵp tasgau aml-asiantaeth gyda chadeiryddion annibynnol i ddatblygu cynigion polisi manylach i'w hystyried gan y Cynulliad Cenedlaethol.

2.6 Cyflwynodd y pedwar Grŵp Tasgau eu hadroddiadau ym mis Ebrill 2000. Ar ôl ystyried yr adroddiadau hynny, mae'r Cynulliad Cenedlaethol ar hyn o bryd yn trefnu ymgynghori ar *Gartrefi Gwell i Bobl Cymru*, sef set o gynigion ar gyfer strategaeth dai genedlaethol. Y bwriad yw cyhoeddi'r strategaeth dai genedlaethol yn ddiweddarach yn 2001, gan gymryd i ystyriaeth yr ymarfer ymgynghori hwn.

2.7 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn gosod allan sut y mae'r strategaeth dai genedlaethol yn cysylltu â *gwellcymru.com*, sef cynllun strategol y Cynulliad Cenedlaethol. Yn arbennig, mae'r strategaeth yn cyfrannu at bob un o feysydd gweithredu allweddol y Cynulliad Cenedlaethol yn ogystal â chwmpasu'r tair prif

thema, sef datblygu cynaliadwy, mynd i'r afael ag anfantais gymdeithasol a hyrwyddo cyfle cyfartal.

2.8 Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, yn ogystal â'r Pwyllgor Llywodraeth Leol ac Amgylchedd blaenorol, wedi bod yn ymwneud yn agos â'r broses o ddatblygu'r strategaeth dai genedlaethol. Mae'r Pwyllgorau wedi bod yn ystyried: *Fframwaith ar gyfer Strategaeth Dai Genedlaethol*, adroddiadau'r pedwar Grŵp Tasgau a *Chartrefi Gwell i Bobl Cymru.*

Maint problem y stoc tai cyngor

2.9 Mae cyflwr llawer o'r stoc tai cyngor yng Nghymru yn wael ac mae'n methu darparu cartrefi derbyniol i nifer o deuluoedd, yn aml mewn cymunedau sydd wedi eu hamddifadu. Nid oes amcangyfrif manwl o'r llwyth gwaith gwella a thrwsio ar gyfer y 200,000 o gartrefi cyngor yng Nghymru, ond mae'r rhan fwyaf o'r amcangyfrifon rhwng £750 miliwn ac £1 biliwn.

2.10 Nid yw Arolwg Cyflwr Tai Cymru o lawer o ddefnydd wrth amcangyfrif maint y llwyth gwaith. Dull arall yw gwneud dadansoddiad o'r wybodaeth yn Strategaethau Tai a Chynlluniau Gweithredol Awdurdodau Lleol. Roedd gwaith a wnaed gan y Sefydliad Tai Siartredig ym 1998 gan ddefnyddio'r dull hwn yn awgrymu anghenion trwsio ar gyfartaledd o £1,500 ac anghenion moderneiddio o £2,200 ar gyfer pob annedd. Mae'r amcangyfrifon hyn – ac erbyn hyn rhaid eu hystyried fel amcangyfrifon ceidwadol iawn - yn awgrymu llwyth gwaith cyffredinol o ryw £750 miliwn.

2.11 Bydd yr arolygon llywio ar gyflwr stoc sydd wedi eu trefnu'n ddiweddar gan bump o awdurdodau lleol yn ffynhonnell wybodaeth arall. Mae'r ychydig ganlyniadau sydd ar gael ar hyn o bryd yn awgrymu y gallai'r llwyth gwaith fod yn fwy na'r amcangyfrifon uchod. Ond mae angen trin y canlyniadau hyn yn ofalus gan nad ydynt o reidrwydd yn cynrychioli Cymru gyfan.

2.12 Fel y nodwyd uchod, roedd gwariant cyfalaf awdurdodau lleol ar dai cyngor tua £70 miliwn ym 1999-2000. Roedd y Gweithgor ar Sicrhau Buddsoddiad Ychwanegol mewn Tai Awdurdodau Lleol drwy Gyllid Preifat (gweler isod) yn amcangyfrif y byddai angen £80 miliwn yn ychwanegol bob blwyddyn, yn ychwanegol at y lefelau gwariant cyfalaf ar refeniw cynnal a chadw presennol, dim ond er mwyn atal dirywiad pellach.

2.13 Un pwynt terfynol yw bod yr holl amrywiol amcangyfrifon o'r llwyth gwaith trwsio a chynnal a chadw yn ymwneud yn uniongyrchol â chost gwella stoc tai cyngor. Nid ydynt yn cymryd i ystyriaeth y costau sylweddol a fyddai ynghlwm â sicrhau gwelliannau amgylcheddol ar ystadau tai cyngor.

Y polisi ar drosglwyddo stoc tai

2.14 Mae tarddiad polisi Cabinet y Cynulliad ar drosglwyddo stoc tai yn mynd yn ôl i'r Gweithgor ar Sicrhau Buddsoddiad Ychwanegol mewn Tai Llywodraeth Leol drwy Gyllid Preifat, a sefydlwyd gan Weinidogion y Swyddfa Gymreig ym mis Ionawr 1999. Cyflwynodd y Gweithgor adroddiad ym mis Medi 1999 a dyma oedd y prif gasgliad:

Trosglwyddo stoc yn wirfoddol ac ar raddfa helaeth i Berchnogaeth Gymunedol yw'r unig ddewis sydd ar gael ar hyn o bryd, fyddai'n gallu darparu buddsoddiad ychwanegol yn stoc tai awdurdodau lleol ar y raddfa sy'n angenrheidiol i ddelio'n llwyr â'r llwyth gwaith sydd wedi ei nodi o ran trwsio a moderneiddio.

Derbyniodd Cabinet y Cynulliad y casgliad hwn.

2.15 Ar ôl ei phenodi'n Weinidog Cyllid, Llywodraeth Leol a Chymunedau, ailadroddodd Edwina Hart bolisi'r Cabinet ar drosglwyddo stoc tai mewn datganiad i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar 1 Tachwedd 2000. Roedd y datganiad hwnnw'n pwysleisio mai'r polisi oedd annog awdurdodau lleol i wella'r stoc tai cyngor yn yr amrywiaeth o ddewisiadau sydd ar gael iddynt, a dim ond un o'r dewisiadau sydd ar gael iddynt yw trosglwyddo stoc. Gwelir testun llawn y datganiad yn **Atodiad 3**.

2.16 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn cadarnhau'r polisi trosglwyddo stoc. Mae'r papur ymgynghori (Adran 10.5) yn gosod allan y cynigion manwl canlynol:

- Ni ddylid gosod amserlen na tharged ynglŷn â nifer y tai i'w trosglwyddo.
- Y doll ar dderbyniadau cyfalaf gormodol dros y ddyled tai sydd i'w phriodoli (sydd wedi ei gosod yn 20 y cant yn Lloegr) i gael ei gohirio am gyfnod o dair blynedd.
- Cymorth i gael ei roi i awdurdodau lleol gyda dyled fargodol, naill ai drwy un grant unigol i dalu'r ddyled, neu drwy barhau i dalu cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai (HRA).
- Dileu'r gofyniad i awdurdodau lleol gwblhau trosglwyddo eu stoc tai ym mhen un flwyddyn ariannol.
- Datblygu meini prawf ar gyfer Cynghorwyr Tenantiaid a Siarter Tenantiaid ar Drosglwyddo Stoc, i'w hintegreiddio yn y canllawiau Trosglwyddo Stoc.
- Datblygu canllaw arferion da ar gysylltiadau â thenantiaid mewn prosiectau gwaith mawr.

2.17 Mae Cabinet y Cynulliad wedi trefnu ymgynghori ar set o ganllawiau drafft ar drosglwyddo stoc tai. Mae'r Gweinidog dros Gyllid, Llywodraeth Leol a Chymunedau wedi dweud wrth y Pwyllgor nad yw'n bwriadu cyhoeddi cyfarwyddyd terfynol nes i'r arolwg hwn gael ei gwblhau. Mae'r Pwyllgor wedi croesawu'r penderfyniad hwn.

2.18 Hyd yn hyn nid oes trosglwyddiadau stoc cyfan wedi digwydd yng Nghymru. Cafwyd nifer o drosglwyddiadau ystadau, fodd bynnag, a cheir manylion am y rheiny yn **Atodiad 4**.

Y sefyllfa yn Lloegr

2.19 Mae'r broses trosglwyddo stoc wedi hen sefydlu yn Lloegr. Er 1988, mae dros 440,000 o gartrefi wedi eu trosglwyddo o ryw 100 o awdurdodau lleol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r broses hon wedi denu dros £6 biliwn o gyllid preifat ar gyfer buddsoddi i wella'r cartrefi sydd wedi eu trosglwyddo, a hynny wedi cynhyrchu dros £3 biliwn mewn derbyniadau cyfalaf i awdurdodau lleol.

2.20 Ar y cychwyn trosglwyddwyd stoc yn Lloegr yn y swyddi 'sirol', er bod ystadau yng nghanol dinasoedd erbyn canol y 1990au yn cael eu trosglwyddo gydag ariannu diffygiol drwy'r Gronfa Herio Adnewyddu Ystadau. Yn ddiweddarach, rhoddwyd ystyriaeth i drosglwyddo stoc tai cyngor cyfan mewn dinasoedd fel Birmingham a Coventry. Ymddengys nad oes amheuaeth nad yw'r rhaglen drosglwyddo wedi llwyddo o safbwynt y tenant. Mae gwaith ymchwil a gomisiynwyd yn ddiweddar gan Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau wedi dangos bod tenantiaid sy'n trosglwyddo yn fwy bodlon â'u landlord a'r gwasanaethau a ddarperir iddynt na thenantiaid awdurdodau lleol yn gyffredinol.

2.21 Mae'r datganiad polisi diweddar gan Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau *Quality and Choice: A Decent Home for All* yn ei gwneud yn glir y bydd yn cefnogi trosglwyddo hyd at 200,000 o anheddau y flwyddyn. Mae hyn yn cymharu â chyfanswm stoc o tua 3.2 miliwn o dai cyngor yn Lloegr. Gan fod trosglwyddo'n digwydd yn gynyddol mewn ardaloedd trefol, cafwyd rhai newidiadau yn y meini prawf allweddol ar gyfer trosglwyddo stoc yn y dyfodol. Mae'r rhain nawr yn rhoi mwy o bwyslais ar adfywio cymunedau a mwy o gystadleuaeth o fewn y broses drosglwyddo.

Y sefyllfa yn yr Alban

2.22 Hyd yn hyn, mae'r rhan fwyaf o drosglwyddiadau yn yr Alban wedi digwydd o stoc Scottish Homes and New Towns, neu drosglwyddo ystadau cyngor ar raddfa fach i gymdeithasau tai cymunedol neu gwmnïau cydweithredol. Fodd bynnag, mae Senedd yr Alban wedi mabwysiadu polisi o hyrwyddo trosglwyddo stoc a gwyddys bod nifer o drosglwyddiadau ar raddfa fawr yn cael eu hystyried (Glasgow yw'r enghraifft fwyaf adnabyddus gydag yn agos i 100,000 o gartrefi).

Pennod 3 - Y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol

3.1 Mae tri phrif ddewis ar gael ar hyn o bryd i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai. Y rheiny yw parhau gyda'r trefniadau ariannu presennol (y status quo), trosglwyddo'r stoc i landlord cymdeithasol cofrestredig neu fynd ar ôl cynllun Menter Cyllid Preifat. Mae dau ddewis arall – cwmnïau hyd-braich a'r Lwfans Gwaith Trwsio Mawr – ar gael yn Lloegr. Mae'r dewisiadau hyn ar hyn o bryd yn destun ymgynghori yn *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru*.

Y status quo

3.2 Un o'r dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol yw cadw'u tai cymdeithasol a pharhau i fuddsoddi mewn gwaith trwsio a chynnal a chadw gan ddefnyddio'u hadnoddau eu hunain ac adnoddau a ddarperir gan y Cynulliad Cenedlaethol.

3.3 Mae'r dull hwn yn sicr yn darparu mecanwaith i ddelio â'r llwyth gwaith trwsio a moderneiddio, cyn belled ag y gellir darparu digon o adnoddau. Mae datganiad polisi'r Gweinidog ar drosglwyddo stoc (gweler **Atodiad 3**) yn rhybuddio bod angen bod yn realistig ynglŷn ag adnoddau, ac mae'n ymddangos yn annhebygol y byddai nifer o awdurdodau yng Nghymru yn gallu moderneiddio'u stoc tai gyda'r adnoddau sydd ar gael iddynt. Mewn gwirionedd, i nifer o awdurdodau mae'r dewis hwn yn debygol o olygu bod eu stoc tai yn parhau i ddirywio.

Trosglwyddo stoc

3.4 Mae trosglwyddo'r stoc tai i landlord cymdeithasol cofrestredig, fel y disgrifiwyd ym Mhennod 2, yn un o'r dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol. Yn dilyn y trosglwyddo, byddai'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn gallu benthyca er mwyn ariannu'r buddsoddi angenrheidiol i foderneiddio'r stoc tai.

Y Fenter Cyllid Preifat

3.5 Dull o gael arian yw'r Fenter Cyllid Preifat (PFI) sy'n trosglwyddo'r cyfrifoldeb a'r risg i'r sector preifat ac yn sicrhau bod gwariant cyfalaf 'oddi ar y fantolen' ac nad yw'n cael ei drin fel gwariant cyhoeddus. Byddai angen i'r contract PFI gael ei wasanaethu gan daliadau refeniw yn ystod ei oes, a allai fod yn 25 i 35 mlynedd.

3.6 Caniateir i awdurdodau lleol o dan y rheoliadau cyllid cyfalaf lunio contractau PFI i godi arian i'w fuddsoddi mewn tai cymdeithasol. Mae'r prif fodelau PFI i adnewyddu tai yn golygu naill ai gontract gwasanaeth neu brydles hir. Mantais y dull contract gwasanaeth yw bod yr awdurdod yn cadw perchnogaeth o'r stoc tai a'r tenantiaid yn parhau'n denantiaid awdurdod lleol.

3.7 Fel arall, o dan y model 'prydlesu stoc', byddai'r stoc yn cael ei drosglwyddo i landlord newydd o dan brydles hir, a byddai yntau wedyn yn rheoli ac yn cynnal a chadw'r eiddo ar ran y cyngor. Byddai'r rhydd-ddaliad yn parhau gyda'r awdurdod lleol, fyddai'n caniatáu iddo ddal cysylltiad â'r stoc. Fodd bynnag, at ddibenion deddfwriaeth trosglwyddo stoc, oherwydd y byddai gan roi'r brydles yr un statws cyfreithiol â throsglwyddo'r rhydd-ddaliad, byddai'r un gofynion rheoleiddio'n gymwys. Cyn belled â bod y landlord newydd wedi ei strwythuro ar yr un egwyddorion â landlord confensiynol trosglwyddo stoc, ni fyddai benthyca'n cyfrif yn erbyn y Gofyniad Benthyca Sector Cyhoeddus. Byddai'r brydles yn amodol ar gymal torri a fyddai'n caniatáu i'r stoc fynd yn ôl i reolaeth yr awdurdod lleol ar ôl, dyweder, 25 i 35 mlynedd.

3.8 Gall awdurdodau dalu'r taliadau refeniw ar gyfer contractau PFI o'u hadnoddau eu hunain neu drwy ofyn am gymorth y Cynulliad Cenedlaethol, a fyddai'n cael ei drosglwyddo trwy roi credyd PFI. Byddai rhoi credyd PFI mewn gwirionedd yn lleihau'r swm a fyddai ar gael fel arall i gefnogi gwariant refeniw gan awdurdodau lleol. Gyda chontractau PFI, gallai fod yn ofynnol i rai staff awdurdodau lleol drosglwyddo i'r sector preifat.

3.9 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn cynnig y dylai'r PFI gael ei ystyried fel dewis credadwy ar gyfer tai cymdeithasol. Mae'n gwneud yn glir bod yr wyth cynllun llywio PFI sy'n mynd ymlaen yn Lloegr yn cael eu monitro.

Cwmnïau hyd-braich

3.10 Mae'r datganiad polisi tai *Quality and Choice: A Decent Home for All*, a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2000 yn dweud y byddai Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau yn annog awdurdodau lleol yn Lloegr i wneud trefniadau newydd ar gyfer rheolaeth hyd-braich dros dai cyngor. Bydd arian ychwanegol ar ffurf benthyciad ar gael i awdurdodau sydd wedi dangos eu bod yn darparu gwasanaethau o radd flaenaf i denantiaid.

3.11 Nid oes dim i atal awdurdodau lleol yng Nghymru rhag sefydlu cwmnïau hyd-braich i reoli eu tai. Fodd bynnag, byddai unrhyw arian a fyddai'n cael ei ddarparu i gwmnïau felly yn dod o fewn y rheolau Gofyniad Benthyca Sector Cyhoeddus ac felly'n cyfrif fel gwariant cyhoeddus. Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn ei gwneud yn glir y byddai creu cwmnïau hyd-braich ar yr un sail ag yn Lloegr mewn gwirionedd yn dwyn ymaith haen uchaf yr adnoddau sydd ar gael ar gyfer yr awdurdodau lleol sy'n perfformio orau. Mae'r ddogfen ymgynghori'n dweud nad oes cynlluniau i gael cwmnïau rheolaeth hyd-braich yng Nghymru, er y parheir i gadw golwg ar y sefyllfa.

Y Lwfans Gwaith Trwsio Mawr

3.12 Mae *Quality and Choice: A Decent Home for All* yn cadarnhau bod Lwfans Gwaith Trwsio Mawr i gael ei gyflwyno yn Lloegr fel rhan o'r cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r Lwfans Gwaith Trwsio Mawr yn adlewyrchu'r adnoddau sy'n angenrheidiol i gynnal cyflwr y stoc dros gyfnod canolig.

3.13 Mae cyflwyno'r Lwfans Gwaith Trwsio Mawr yn rhan o becyn ehangach o ddiwygiadau yn y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r rhain yn cynnwys cyflwyno math o gyfrifo adnoddau, ynghyd â dileu ad-daliadau rhent o'r Cyfrif. Mae cyfrifo adnoddau wedi ei gynllunio i fesur ar sail gyson yr adnoddau a ddefnyddir gydol oes asedion awdurdodau, yn hytrach na dim ond yr arian parod sy'n cael ei wario arnynt.

3.14 Nid yw cyfrifo adnoddau'n creu unrhyw adnoddau ychwanegol ar gyfer cyllid tai awdurdod lleol. Oni fydd ariannu'r rhaglen dai gyffredinol yn cynyddu, byddai unrhyw adnoddau a glustnodid ar gyfer Lwfans Gwaith Trwsio Mawr o reidrwydd yn golygu gostyngiad cyfatebol mewn rhaglenni tai eraill.

3.15 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn gofyn am farn ynglŷn â'r posibilrwydd o gyflwyno'r newidiadau hyn yng Nghymru. Mae'r ddogfen ymgynghori'n ei gwneud yn glir y gallai cyflwyno Lwfans Gwaith Trwsio Mawr, lawer yn uwch na'r lefel gyfredol o achosion cymeradwyo Credyd Cyfrif Refeniw Tai, effeithio ar yr adnoddau ar gyfer gweithgareddau tai eraill.

Pennod 4 - Pynciau cyffredinol

4.1 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn pwysleisio partneriaeth gref y Cynulliad Cenedlaethol gydag awdurdodau lleol, yn ogystal â swyddogaeth arweiniad gymunedol yr awdurdodau lleol. Mae'n pwysleisio swyddogaeth strategol allweddol awdurdodau lleol wrth sicrhau bod pobl yn eu hardal yn gallu cael cartref gweddus mewn cymuned gynaliadwy. Mae'r ddogfen ymgynghori'n ei gwneud yn glir bod ystyriaeth yn cael ei rhoi i'r ffordd orau o wahanu cyfrifoldebau strategol a chyfrifoldebau landlord awdurdodau dros dai, fel rhan o arolwg o'r strategaeth dai a'r broses cynllunio gweithredol.

4.2 Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'n gryf gyfeiriad cyffredinol y polisïau hyn. Yn arbennig mae'n teimlo bod awdurdodau lleol gyda'u grym democrataidd, mewn sefyllfa unigryw i gyflawni swyddogaethau strategol a gweithredol mewn perthynas â thai. Gallant sefydlu mecanweithiau ymgynghori, datblygu partneriaethau ar lefel leol, nodi cyfleoedd strategol a sicrhau darparu gwasanaethau sy'n bodloni anghenion cymunedau lleol. At hynny, mae tai cyngor yn dod o dan reolaeth ac atebolrwydd democrataidd, ac mae nifer o denantiaid yn gwerthfawrogi hynny.

4.3 Gyda'r cefndir hwn, teimla'r Pwyllgor mai'r ateb delfrydol i ddelio â'r llwyth gwaith trwsio ar y stoc tai cyngor fyddai caniatáu i awdurdodau lleol allu defnyddio'r marchnadoedd cyfalaf ar yr un sail â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Wedyn byddai cynghorau'n gallu cadw perchnogaeth a rheolaeth dros eu tai a benthyca i dalu am y buddsoddiad angenrheidiol i foderneiddio'u stoc.

4.4 Ar hyn o bryd, mae rheolau'r Gofyniad Benthyca Sector Cyhoeddus (PSBR) yn atal y dull hwnnw. Mae'r Pwyllgor wedi sylwi ar y dystiolaeth a ddarparwyd gan y Sefydliad Tai Siartredig ac eraill ynglŷn â natur gyfyngus confensiynau cyfrifo'r sector cyhoeddus yn y Deyrnas Unedig, a'r achos dros symud i ffwrdd o'r PSBR fel y brif ffordd i fesur cyllid cyhoeddus tuag at y Diffyg Ariannol Llywodraeth Gyffredinol (GGFD). Byddai hyn yn caniatáu i awdurdodau lleol fenthyca ar gyfer buddsoddi cynhyrchiol a chreu maes gwastad rhwng y sector cyhoeddus a'r sector preifat. Byddai hefyd yn golygu bod y Deyrnas Unedig yn cyd-fynd â'r confensiynau sydd wedi eu mabwysiadu yng ngweddill Ewrop.

4.5 Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol fod Gweinidogion y Cynulliad eisoes wedi codi'r mater hwn gyda Thrysorlys Ei Mawrhydi, ond teimla y dylai Cabinet y Cynulliad barhau i bwyso'n galed am y newid hwn. Gall y trafodaethau sy'n mynd ymlaen ynglŷn â dyfodol system cyllid llywodraeth leol fod yn gyfle addas i ailfynegi'r pwynt hwn.

Argymhelliad 1: *Dylai Cabinet y Cynulliad barhau i roi pwysau ar Drysorlys Ei Mawrhydi i newid y rheolau ynglŷn â benthyca gan lywodraeth leol er mwyn i awdurdodau fod yn rhydd i fenthyca ar yr un telerau â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.*

4.6 Mae'r Pwyllgor yn ystyried bod yr argymhelliad hwn yn hollbwysig, yn yr ystyr fod yr argymhellion sy'n weddill yn berthnasol yn unig yng nghyd-destun y confensiynau presennol ar gyfer cyfrifo'r sector cyhoeddus.

4.7 O fewn y fframwaith polisi ariannol presennol, polisi'r Cabinet yw mai awdurdodau lleol sydd i benderfynu'r ffordd orau i wella'u stoc tai o'r dewisiadau sydd ar gael, gan gynnwys trosglwyddo stoc. Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'r farn mai awdurdodau lleol sydd i benderfynu sut orau i foderneiddio'u stoc tai, ac mae'n ymwybodol o'r dewisiadau cyfyngedig sydd ar gael iddynt fel y trafodwyd ym Mhennod 3. O dan yr amgylchiadau, teimla'r Pwyllgor y dylai trosglwyddo stoc barhau i fod yn ddewis sydd ar gael i awdurdodau lleol, cyn belled ag y bydd dulliau diogelwch digonol i denantiaid.

Argymhelliad 2: *Dylai trosglwyddo stoc, gyda dulliau diogelwch priodol i denantiaid, barhau i fod yn ddewis sydd ar gael i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai.*

4.8 Mae'r Pwyllgor yn gofidio am y diffyg gwybodaeth ddibynadwy am dai cyngor, o ran maint y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio a gwerth y stoc. Fel y nodwyd uchod, mae amcangyfrifon o'r llwyth gwaith yn gyffredinol yn amrywio o £750 miliwn i £1 biliwn. Amcangyfrifwyd bod gwerth y stoc tuag £1.5 biliwn, er bod y prisiad hwnnw wedi cynnwys rhai tybiaethau digon arwrol.

4.9 Teimla'r Pwyllgor fod angen gwybodaeth ddibynadwy am y stoc tai cyngor. Mae angen hyn i helpu'r Cabinet i lunio'i bolisïau, a chydag amser, i sicrhau bod y polisïau hynny'n gallu cael eu harfarnu'n briodol.

4.10 Mae arian eisoes wedi ei ddarparu i rai awdurdodau lleol i'w galluogi i gynnal arolygon llywio o gyflwr stoc, a bydd yr arian hwnnw'n parhau am y tair blynedd nesaf. Mae'r Pwyllgor yn ystyried y dylai pob awdurdod lleol gael ei annog i wneud yr arolygon hyn, a ddylai'n ddelfrydol ddefnyddio methodoleg debyg.

4.11 Mae'r Pwyllgor hefyd yn ymwybodol fod *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn ei gwneud yn glir y bydd ymgynghori am gynigiad i gyflwyno cynlluniau busnes ar gyfer stoc tai awdurdodau lleol o fis Ebrill 2002. Y bwriad yw y bydd y cynlluniau busnes hyn yn helpu i ddatblygu trefn gynllunio fwy grymus a strwythuredig ar gyfer buddsoddi yn stoc awdurdodau lleol. Byddai asesiad o gyflwr a gwerth y stoc yn rhan hanfodol o ddatblygu'r cynllun busnes.

4.12 Mae cyflwyno cynlluniau busnes ar gyfer stoc tai awdurdodau lleol yn gyfle i'r Cynulliad Cenedlaethol grynhoi gwybodaeth gyson a dibynadwy am gyflwr a gwerth y stoc tai cyngor. Dylai'r cyfarwyddyd ar gyfer y cynlluniau busnes hyn ddiffinio methodoleg gyffredin ar gyfer arolygon o gyflwr a gwerth stoc, er mwyn i'r Cynulliad Cenedlaethol allu crynhoi'r wybodaeth yn y cynlluniau. Maes o law byddai hyn yn ei gwneud yn bosibl cynhyrchu asesiad diffiniol o gost gwaith trwsio a moderneiddio hanfodol, wedi ei lunio ar sail data dibynadwy ar lefel awdurdodau lleol.

Argymhelliad 3: *Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau y gellir defnyddio'r cynlluniau busnes a fwriedir ar gyfer trosglwyddo stoc awdurdodau lleol i ddarparu asesiad diffiniol o faint y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio, yn ogystal â gwerth y stoc tai cyngor.*

4.13 Teimla'r Pwyllgor ei bod yn bwysig na ddylid gwneud penderfyniadau buddsoddi am dai cyngor ar eu pen eu hunain. Dylai'r penderfyniadau hyn fod yn gyson â'r strategaeth gymunedol y bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol eu paratoi. At hynny, dylai unrhyw gynigion ar gyfer trosglwyddo stoc neu ar gyfer cynlluniau tai Menter Cyllid Preifat lle bydd angen cymeradwyaeth y Cynulliad Cenedlaethol ar eu cyfer fod yn gyson â fframwaith polisi eang y Cynulliad, fel sydd wedi ei osod allan yn y cynllun strategol *gwellcymru.com*. Yn arbennig, dylent fod yn gyson â'r tair prif thema sy'n sail i *gwellcymru.com*, sef datblygu cynaliadwy, mynd i'r afael ag anfantais gymdeithasol a hyrwyddo cyfle cyfartal.

Argymhelliad 4: *Dylid annog awdurdodau lleol i sicrhau bod unrhyw benderfyniadau buddsoddi ar dai cyngor yn gyson â'u strategaethau cymunedol.*

Argymhelliad 5: *Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau bod unrhyw gynigion i drosglwyddo stoc neu gynlluniau Menter Cyllid Preifat yn gyson â'r fframwaith polisi sydd wedi ei osod allan yn gwellcymru.com.*

Pennod 5 - Y broses arfarnu dewisiadau

5.1 Roedd y Pwyllgor yn gofidio bod awdurdodau lleol yn ansicr ynglŷn â pha ddewisiadau'n union sydd ar gael iddynt o ran moderneiddio'u stoc tai. Mae hyn yn arbennig o wir mewn perthynas â goblygiadau ariannol rhai o'r dewisiadau, fel ariannu cyfalaf a gwarantau: lle nad oes llawer o gynseiliau yn y sector cyhoeddus (gwelir nodyn technegol am ariannu cyfalaf a gwarantau yn **Atodiad 5**). Mae ar awdurdodau lleol angen cyfarwyddyd clir sut y dylid trin y dulliau hyn o ran cyfrifo, oherwydd bydd hynny'n penderfynu a yw'r dewisiadau'n ymarferol ai peidio.

5.2 Teimla'r Pwyllgor fod angen cael cyfarwyddyd strategol diffiniol a fyddai'n gosod allan mewn un ddogfen y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai. Byddai angen i'r cyfarwyddyd hwnnw gael ei ddiweddaru'n rheolaidd o gofio'r newid cyflym mewn dewisiadau ariannu cyfalaf. Rhagwelir y byddai'r cyfarwyddyd lefel uchel yn cael ei gefnogi gan gyfarwyddyd manylach ar gyfer pob dewis.

Argymhelliad 6: *Dylai Cabinet y Cynulliad baratoi cyfarwyddyd strategol i osod allan y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai cyngor, gan gynnwys y goblygiadau ariannol.*

5.3 Roedd y Pwyllgor yn gofidio fod amrywiaeth y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol ar gyfer moderneiddio'u stoc tai, fel y disgrifiwyd ym Mhennod 3, yn gyfyngedig. Heb ddarparu adnoddau newydd anferth, y dewisiadau mwyaf realistig i sicrhau'r buddsoddiad angenrheidiol i foderneiddio'r stoc tai cyngor yw trosglwyddo stoc a phrosiectau Menter Cyllid Preifat (PFI). Hyd yn hyn nid oes unrhyw drosglwyddiadau stoc cyfan wedi digwydd yng Nghymru na phrosiectau tai PFI ar y gweill.

5.4 Teimla'r Pwyllgor y dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo'r amrywiaeth lawn o ddewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio ar dai cyngor. Fodd bynnag, dylai hefyd ystyried sut orau i gynghori awdurdodau lleol sydd â diddordeb mewn mynd ymlaen â throsglwyddo stoc a phrosiectau PFI, er mwyn dangos bod y rhain yn ddewisiadau ymarferol i foderneiddio'r stoc tai cyngor.

Argymhelliad 7: *Dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo'r amrywiaeth lawn o ddewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio ar dai cyngor.*

Argymhelliad 8: *Dylai Cabinet y Cynulliad ystyried sut orau i gynghori awdurdodau lleol sydd â diddordeb mewn mynd ymlaen â throsglwyddo stoc a phrosiectau PFI.*

5.5 Pan fydd awdurdodau lleol yn ystyried sut orau i foderneiddio'u stoc, teimla'r Pwyllgor ei bod yn bwysig iddynt fynd i mewn i'r broses arfarnu dewisiadau gyda meddwl agored. Mae'n annhebygol y bydd un dull yn briodol ar gyfer y stoc i gyd, ac felly gall fod angen i awdurdodau fabwysiadu amrywiaeth o atebion i ddelio â'u problemau. Mae'n bwysig i awdurdodau lleol gael eu gweld yn ddiduedd wrth ystyried dulliau eraill yn ystod y cyfnod arfarnu dewisiadau.

Argymhelliad 9: *Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol asesu'r amrywiaeth lawn o ddewisiadau rheolaeth a pherchnogaeth fel rhan o'r broses arfarnu dewisiadau.*

5.6 Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol o bwysigrwydd sicrhau amcangyfrif dibynadwy o werth unrhyw stoc sy'n cael ei drosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'n ymwybodol o un trosglwyddiad o leiaf lle'r oedd cyflwr y stoc yn y pen draw lawer yn waeth nag a nodwyd mewn arolwg cyflwr stoc cyn y trosglwyddo a wnaed ar sail sampl. Bydd sefyllfa felly o reidrwydd yn creu anawsterau i'r sefydliad trosglwyddo stoc yn gynnar yn ei ddatblygiad, a hynny'n achosi goblygiadau i denantiaid. Wrth gwrs, ni ddylai hynny fod yn broblem mwyach pan fydd gan awdurdodau lleol amcangyfrifon dibynadwy o werth eu stoc fel rhan o'r cynlluniau busnes arfaethedig ar gyfer stoc tai awdurdodau lleol.

5.7 O dan yr amgylchiadau presennol, mae yna nifer o wahanol ddulliau o asesu cyflwr stoc y gellir eu mabwysiadu. Adeg y cyfnod arfarnu dewisiadau, mae ar awdurdodau lleol angen gwybodaeth ddibynadwy a diweddar i farnu lefel y llwyth gwaith a chostau gwaith yn y dyfodol dros gyfnod o 30 mlynedd. Mae angen bod yn ofalus gyda'r fethodoleg yn yr arolwg hwn, er y gellir cael canlyniadau cyffredinol ddibynadwy mewn arolwg sampl o 10 y cant. Caiff y math hwn o arolwg, gyda gwarantau addas, ei ddefnyddio fel sail ar gyfer model ariannol i asesu Pris y Farchnad gyda Thenant. Yn ogystal, mae angen gwybodaeth gyflawn a chywir am y gofynion trwsio penodol ar gyfer pob eiddo. Cyn trosglwyddiad rheolaeth neu berchnogaeth bosibl, dylid cael asesiad llawn o'r gwaith sy'n angenrheidiol ar bob eiddo. Byddai cost yr asesiad hwn yn cael ei adlewyrchu yn y derbyniadau net am y trosglwyddo.

5.8 Dylai'r dull dau-gam hwn roi i awdurdodau lleol wybodaeth addas ar gyfer y broses gychwynnol o wneud penderfyniadau ynglŷn ag arfarnu dewisiadau, a sicrhau bod gwybodaeth gyflawn a chywir ar gael am werth a chyflwr y stoc tai cyn gwneud unrhyw newidiadau mewn rheolaeth neu berchnogaeth. Byddai'n ddull diogelu pwysig i denantiaid, yr awdurdod lleol ac unrhyw landlord newydd.

Argymhelliad 10: *Nes bydd gan awdurdodau lleol wybodaeth ddibynadwy am werth eu stoc tai, dylai fod yn ofynnol iddynt wneud arolwg sampl o gyflwr stoc sy'n gynrychioliadol yn ystadegol fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, ynghyd ag asesiad llawnach o'r gwaith cyn trosglwyddo unrhyw stoc.*

5.9 Bydd gan awdurdodau lleol wybodaeth am addasiadau i bobl anabl, er na fydd y wybodaeth honno hwyrach yn gyflawn. Byddai unrhyw asesiad llawn o'r gwaith sy'n angenrheidiol ar bob eiddo (hynny yw, arolwg 100 y cant) yn gyfle delfrydol i ddiweddaru'r wybodaeth hon. Ni ddylai hynny gostio llawer o arian, oherwydd dylai fod yn fater syml i grynhoi gwybodaeth am addasiadau i'r anabl ar yr un pryd â'r asesiad.

Argymhelliad 11: *Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol wneud archwiliad mynediad fel rhan o unrhyw asesiad llawn o'r gwaith.*

5.10 Mae'r Pwyllgor yn arbennig o awyddus fod yna ymgynghori gwirioneddol gyda thenantiaid tra'n ystyried yr amrywiol ddewisiadau. Mae drafft y canllawiau trosglwyddo stoc yn annog awdurdodau i gynnwys tenantiaid o'r cyfnod cynnar. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor yn ymwybodol o'r farn gref ar y pwnc hwn a fynegwyd gan Ffederasiwn Tenantiaid Cymru.

5.11 Oherwydd y pryderon hyn, teimla'r Pwyllgor y dylid gosod gofyniad cadarn ar awdurdodau lleol i ymgynghori fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, nid dim ond pan fydd penderfyniad wedi ei wneud i drosglwyddo stoc. Gallai hyn olygu proses ymgynghori mewn dau gam, yn ôl y dewis a benderfynir. Yr awdurdod lleol fyddai'n talu cost gwneud hynny.

Argymhelliad 12: *Dylai fod yn ofynnol ymgynghori â thenantiaid fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, cyn i'r cyngor ddod i benderfyniad ar y ffordd fwyaf priodol o symud ymlaen.*

5.12 Mae'r Pwyllgor yn ystyried ei bod yn bwysig i denantiaid allu cael cyngor annibynnol adeg arfarnu'r dewisiadau. Mae drafft y canllawiau trosglwyddo stoc yn ei gwneud yn glir ei bod yn rhaid i awdurdodau benodi ymgynghorwyr annibynnol i weithredu fel Cynghorydd Tenantiaid cyn datblygu cynigion manwl i drosglwyddo stoc. Teimla'r Pwyllgor, os oes ymgynghori â thenantiaid i ddigwydd fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, y bydd angen iddynt allu troi at gyngor annibynnol bryd hynny.

Argymhelliad 13: *Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau bod cyngor annibynnol ar gael i denantiaid pan ymgynghorir â hwy yn ystod y broses o arfarnu dewisiadau.*

5.13 Mae'r Pwyllgor hefyd yn teimlo y dylai'r adroddiad arfarnu dewisiadau ystyried effaith yr amrywiol ddewisiadau ar denantiaid a'r gymuned leol. Byddai'r argymhelliad yn ei gwneud yn ofyniad cadarn i awdurdodau lleol baratoi adroddiad am effaith ar denantiaid a'r gymuned fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau.

Argymhelliad 14: *Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol baratoi adroddiad effaith ar denantiaid a chymunedau adeg arfarnu'r dewisiadau.*

5.14 Yn olaf, teimla'r Pwyllgor ei bod yn bwysig i awdurdodau lleol gynnwys y staff sy'n gweithio ar reoli a chynnal a chadw tai, gan gynnwys staff mewn sefydliadau llafur uniongyrchol, yn y broses o arfarnu dewisiadau. Mae rhoi gwybodaeth gyson i'r staff a'u cael i gymryd rhan yn arfer rheoli da, yn enwedig gan ei bod yn debygol y bydd ganddynt ran allweddol i'w chwarae i sicrhau llwyddiant pa bynnag ddewis a benderfynir. O dan y gyfraith, byddai staff sy'n trosglwyddo i landlord newydd o dan y trosglwyddiad stoc yn cael eu diogelu gan y Rheoliadau Trosglwyddo Ymgymeriadau (Diogelu Cyflogaeth) 1981.

Argymhelliad 15: *Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i gynnwys staff sy'n gweithio ar reoli a chynnal a chadw tai yn y broses o arfarnu dewisiadau.*

Pennod 6 - Y broses trosglwyddo stoc

6.1 Mae'r Pwyllgor ychydig yn amheus ynglŷn â throsglwyddo ar raddfa fawr. Mae wedi ystyried a oes maint mwyaf ar gyfer trosglwyddo, ac yn enwedig a ddylid gosod terfyn uchaf ar faint y trosglwyddo. Yn Lloegr gosodwyd terfyn uchaf cychwynnol o 4,000 o gartrefi, er iddo gael ei gynyddu wedyn i 12,000 o gartrefi.

6.2 Mae'r Pwyllgor o'r farn mai'r trosglwyddiadau sydd fwyaf tebygol o lwyddo yw'r rheiny sy'n ymwneud yn agos â chymuned neu gymunedau penodol. Byddai angen i awdurdodau lleol roi sylw i amrywiaeth o ystyriaethau, fel daearyddiaeth leol, cydlynedd, trefniadau llywodraethu a chyfranogiad tenantiaid. Byddai'n anodd pennu unrhyw reolau penodol ar gyfer maint trosglwyddiadau, ac mae'r argymhelliad yn gydnabyddiaeth mai awdurdodau lleol sydd yn y sefyllfa orau i ymateb i anghenion eu cymunedau.

Argymhelliad 16: *Ni ddylid gosod unrhyw gyfyngiadau ar faint trosglwyddiadau stoc, gan adael y mater yn llwyr i'r awdurdod lleol ei benderfynu.*

6.3 Mae'r Pwyllgor yn awyddus i annog cystadleuaeth yn y broses trosglwyddo stoc, gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig presennol a rhai newydd. Bydd hyn yn sicrhau bod gan denantiaid sy'n trosglwyddo ddewis gwirioneddol o landlord olynol, a hefyd bod y trosglwyddo'n sicrhau'r ddêl orau bosib i'r awdurdod lleol. Gellid tybio y byddai awdurdodau lleol yn cynnal cystadleuaeth i ddewis y landlord(iaid) olynol. Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau egluro wrth y Cynulliad Cenedlaethol pam nad yw cystadleuaeth yn briodol os ystyriant mai dyna'r achos.

Argymhelliad 17: *Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol gynnal cystadleuaeth i ddewis landlord olynol, neu fel arall egluro wrth y Cynulliad Cenedlaethol pam nad yw cystadleuaeth yn briodol.*

6.4 Mae'r Pwyllgor hefyd yn bryderus y gallai sefydliadau trosglwyddo stoc dros amser ddatblygu, yn enwedig drwy gyfuniadau, yn sefydliadau mawr anymatebol sydd ymhell oddi wrth eu tenantiaid. Sylwodd, fodd bynnag, fod y Cynulliad Cenedlaethol yn rheoleiddio'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a bod yna reolau parthu sy'n rheoli gweithrediad daearyddol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Yn ogystal, mae drafft y canllawiau trosglwyddo stoc yn ei gwneud yn glir y bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn disgwyl i gyrff landlordiaid newydd wasanaethu ardal leol benodedig, fel rheol heb fod yn fwy nag ardal un awdurdod lleol.

Argymhelliad 18: *Dylai Cabinet y Cynulliad ddal i gadw llygad ar y fframwaith rheoleiddio ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wrth i'r broses o drosglwyddo stoc ddatblygu, er mwyn sicrhau bod buddiannau tenantiaid yn parhau i gael eu diogelu. Dylid rhoi sylw arbennig i sicrhau nad yw sefydliadau trosglwyddo stoc yn mynd ymhell oddi wrth eu tenantiaid.*

6.5 Mae'r Pwyllgor yn arbennig o awyddus i sicrhau bod unrhyw gynigion ar gyfer trosglwyddo stoc yn mynd ymlaen fel rhan o'r agenda ehangach i adfywio cymunedau. Mae eisoes wedi gwneud argymhelliad cyffredinol i'r perwyl y dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i sicrhau bod unrhyw benderfyniadau buddsoddi ar dai cyngor yn gyson â'u strategaethau cymunedol. Fel rhan o hyn, mae'r Pwyllgor yn ystyried ei bod yn bwysig i unrhyw drosglwyddiadau stoc mewn cymunedau difreintiedig fod yn gysylltiedig â'r rhaglenni adfywio cymunedol, gan gynnwys *Cymunedau'n Gyntaf*, ar gyfer yr ardaloedd hynny.

Argymhelliad 19: *Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i gysylltu unrhyw gynigion trosglwyddo stoc â rhaglenni adfywio cymunedol, gan gynnwys Cymunedau'n Gyntaf.*

6.6 Teimla'r Pwyllgor y dylai unrhyw ddarpar sefydliadau trosglwyddo stoc ddelio â materion datblygu cymunedol yn eu cynigion trosglwyddo (neu fel arall eu bod yn egluro pam nad yw'n berthnasol gwneud hynny).

Argymhelliad 20: *Dylai fod yn ofynnol i ddarpar sefydliadau trosglwyddo stoc gynnwys yn eu cynigion trosglwyddo elfen o ddatblygiad cymunedol (neu egluro pam nad yw hynny'n berthnasol os mai dyna'r achos).*

6.7 Teimla'r Pwyllgor y dylai awdurdodau lleol allu mynd ar ôl modelau trosglwyddo stoc, lle caiff y rheiny eu cefnogi gan denantiaid, heblaw'r model traddodiadol 'Perchnogaeth Gymunedol' (sefydliadau yw'r rhain sy'n cael eu rheoli gan Fyrddau gydag un rhan o dair yn denantiaid, un rhan o dair yn gynrychiolwyr yr awdurdodau lleol ac un rhan o dair yn aelodau annibynnol). Fodd bynnag, byddai angen i'r awdurdod lleol sicrhau bod y sefydliad trosglwyddo stoc yn cael ei alw'n gorff y tu allan i'r sector cyhoeddus.

6.8 Nid yw'r Pwyllgor yn ystyried ei bod yn briodol bod yn benodol ynglŷn â modelau gwahanol, o gofio'i farn y dylai awdurdodau lleol fod yn rhydd i ddatblygu pa ddull bynnag sydd orau ar gyfer anghenion cymunedau lleol. Er enghraifft, mae'n ymwybodol o'r gwaith sy'n cael ei wneud yn Lloegr i ddatblygu'r model 'Cymunedol Cyd-fuddiannol', a allai fod yn berthnasol yng Nghymru. Corff corfforedig yw hwn sy'n eiddo'n llwyr i'r tenantiaid.

Argymhelliad 21: *Dylai Cabinet y Cynulliad fod yn barod i ystyried modelau trosglwyddo stoc ar wahân i'r model 'Perchnogaeth Gymunedol' traddodiadol, lle mae'r rheiny'n cael cefnogaeth tenantiaid.*

6.9 Ar gyfer rhai awdurdodau lleol yng Nghymru, gall trosglwyddo stoc gynhyrchu derbyniadau cyfalaf cadarnhaol ar ôl clirio'r ddyled tai sydd i'w thalu. Barn y Pwyllgor yn gyffredinol yw y dylai awdurdodau lleol fod yn rhydd i benderfynu sut i wario'r adnoddau sydd ar gael iddynt. Fodd bynnag, mae'n teimlo y dylai awdurdodau ddefnyddio'r rhan fwyaf o'r adnoddau hyn ar gyfer adfywio cymunedol mewn cysylltiad â'r stoc sy'n cael ei drosglwyddo. Gallai hynny gynnwys dymchwel ac adeiladu o'r newydd mewn rhai mannau.

Argymhelliad 22: *Dylai awdurdodau lleol fod yn rhydd i benderfynu'r ffordd orau i ddefnyddio unrhyw dderbyniadau cyfalaf sydd dros ben ar ôl trosglwyddo stoc. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor yn disgwyl i'r rhan fwyaf o'r adnoddau hyn gael eu cyfeirio ar gyfer adfywio cymunedol mewn cysylltiad â'r stoc sy'n cael ei drosglwyddo.*

6.10 Ar gyfer trosglwyddo stoc o 500 eiddo neu ragor, mae Llywodraeth y DU ar hyn o bryd yn gosod toll o 20 y cant ar y derbyniadau cyfalaf sy'n fwy na'r ddyled tai. Telir y doll hon i mewn i'r Gronfa Gyfnerthedig. Mae Cabinet y Cynulliad ar hyn o bryd yn ymgynghori ar gynigiad i ohirio'r doll am dair blynedd ar ôl mis Chwefror 2002. Byddai hynny'n llesol i unrhyw awdurdodau sy'n trosglwyddo stoc ac sy'n gallu cynhyrchu derbyniadau cyfalaf net cadarnhaol, oherwydd byddai'n cynyddu'r adnoddau sydd ar gael iddynt. Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'r gohirio hwn ac yn teimlo y dylai'r Cabinet fod yn barod i bwyso am ohirio pellach ar ôl 2005.

Argymhelliad 23: *Mae'r Pwyllgor yn cefnogi gohirio'r doll trosglwyddo stoc am dair blynedd, ac ystyria y dylai Cabinet y Cynulliad fod yn barod i bwyso am ohirio pellach ar ôl 2005.*

6.11 I nifer sylweddol o awdurdodau lleol yng Nghymru, byddai'r derbyniadau cyfalaf o werthu'r stoc tai yn annigonol i glirio'u dyled tai sydd i'w thalu. O dan yr amgylchiadau, mae'n annhebygol y byddai'r awdurdodau'n gallu meddwl am drosglwyddo stoc heb gymorth gan Lywodraeth y DU. Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn ei gwneud yn glir y bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn ceisio helpu awdurdodau lleol sydd â dyled fargodol, naill ai drwy gyfrwng un grant unigol i glirio'r ddyled, neu drwy barhau i dalu cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai.

6.12 Teimla'r Pwyllgor y dylai Cabinet y Cynulliad bwyso ar Drysorlys Ei Mawrhydi i ddarparu arian i'r diben hwn.

Argymhelliad 24: *Dylai Cabinet y Cynulliad bwyso ar Drysorlys Ei Mawrhydi i ddarparu arian ar gyfer taliadau unigol (neu, yn lle hynny, i barhau cymhorthdal) i helpu awdurdodau lleol i glirio unrhyw ddyled fargodol.*

6.13 Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'n gryf y gofyniad i awdurdodau lleol benodi Cynghorydd Tenantiaid i ddarparu cyngor annibynnol i denantiaid yn ystod y broses drosglwyddo. Mae eisoes wedi cyflwyno argymhellion i'r perwyl y dylai fod yn ofynnol i awdurdodau sicrhau bod cyngor annibynnol ar gael i denantiaid yn ystod y broses gychwynnol o arfarnu dewisiadau. Wrth wneud y trefniadau hyn, teimla'r Pwyllgor y dylai awdurdodau roi sylw arbennig i fodloni anghenion tenantiaid mewn categorïau sy'n agored i ddioddef.

Argymhelliad 25: *Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i roi sylw arbennig i sicrhau bod y trefniadau sy'n cael eu gwneud i ddarparu cyngor annibynnol i denantiaid yn bodloni'n ddigonol anghenion tenantiaid mewn categorïau sy'n agored i ddioddef.*

6.14 Mae'r Pwyllgor hefyd yn cefnogi'n gryf yr ymrwymiad yn *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* i ddatblygu Siarter Tenantiaid sy'n Trosglwyddo Stoc, a fydd yn gosod allan hawliau tenantiaid sy'n ymwneud â'r broses o drosglwyddo stoc. Dylai'r Siarter, sy'n cael ei hymgorffori yn y canllawiau trosglwyddo stoc, helpu i sicrhau mwy o ddealltwriaeth ynglŷn â'r hyn y mae trosglwyddo stoc yn ei olygu i denantiaid.

Argymhelliad 26: *Dylai Cabinet y Cynulliad fynd ymlaen i ddatblygu Siarter Tenantiaid Trosglwyddo Stoc.*

Pennod 7 - Materion sy'n deillio o drosglwyddo stoc

7.1 Polisi Cabinet y Cynulliad ar rentu i sefydliadau trosglwyddo stoc yw ei bod yn rhaid i rent tenantiaid sy'n trosglwyddo beidio â chodi'n gyflymach na phe baent wedi parhau'n denantiaid i'r awdurdod lleol, a rhaid iddo beidio â mynd uwchlaw'r lefel meincnod a osodir ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

7.2 Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'r polisi hwn. Fodd bynnag, yn ystod yr ymarfer ymgynghori, mynegwyd pryderon am y ffaith fod sefydliadau trosglwyddo stoc sy'n codi rhenti gwahanol ar denantiaid newydd a thenantiaid sy'n trosglwyddo am eiddo tebyg yn gallu achosi rhwyg cymdeithasol. Er bod y Pwyllgor yn cydnabod bod yna nifer o fuddiannau sy'n cystadlu o ran rhenti, mae'n teimlo bod yma bwynt pwysig o ran egwyddor.

Argymhelliad 27: *Ar gyfer sefydliadau trosglwyddo stoc, dylid codi'r un rhenti ar denantiaid newydd ac ar denantiaid sy'n trosglwyddo am eiddo sydd i bob pwrpas yn debyg.*

7.3 Oherwydd y pryderon hyn, mae'r Gweinidog dros Gyllid, Llywodraeth Leol a Chymunedau wedi dweud wrth y Pwyllgor ei fod yn bwriadu diwygio'r polisi sy'n ymwneud â chyrff trosglwyddo i sicrhau, wedi cymryd i ystyriaeth drefniadau trosglwyddo, fod rhenti tenantiaid newydd yr un fath â rhai tenantiaid sy'n trosglwyddo am eiddo sydd i bob pwrpas yn debyg.

7.4 Mae'r Pwyllgor hefyd yn pryderu am y ffaith y gallai tenantiaid trosglwyddo ar ôl trosglwyddo stoc ei chael yn fwy anodd gwahaniaethu rhwng cyfrifoldebau eu landlord a'u hawdurdod lleol. I ryw raddau, bydd yr anhawster hwn yn lleihau os bydd yr awdurdod lleol a'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn gweithio mewn partneriaeth i ddarparu'r strategaethau tai a chymunedol lleol.

7.5 Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol bod Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru wedi datblygu'r syniad o Gytundebau Tai Cymunedol. Mae'r rhain yn gosod allan brif nodau ac amcanion yr awdurdod lleol a'r landlord cymdeithasol cofrestredig, yn ogystal â chynllun perfformiad a threfniadau monitro a chysylltu. Darniog yw cwmpas Cytundebau Tai Cymunedol ar hyn o bryd, a theimla'r Pwyllgor y dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo buddiannau'r Cytundebau hyn yn fwy diwyd. Byddai hynny'n helpu tenantiaid yn arbennig ar ôl trosglwyddo stoc.

Argymhelliad 28: *Dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo'n fwy diwyd fuddiannau Cytundebau Tai Cymunedol rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.*

7.6 Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol bod rhai awdurdodau lleol yn Lloegr wedi gosod eu swyddogaethau tai strategol allan ar gontract, hynny yw, eu swyddogaethau rheoli rhestri aros neu ddarparu ar gyfer pobl ddigartref, i sefydliadau trosglwyddo stoc. Gyda'r pwyslais cynyddol ar swyddogaeth tai strategol awdurdodau lleol, ystyriodd y Pwyllgor a fyddai'n briodol i awdurdodau lleol gadw'r swyddogaethau craidd hyn yn fewnol.

7.7 Daeth y Pwyllgor i'r farn fod awdurdodau lleol yn gyfrifol am gyflawni eu swyddogaethau tai strategol ac mai mater i awdurdodau yw penderfynu, yng ngoleuni amgylchiadau lleol, y trefniadau gorau ar gyfer cyflawni'r cyfrifoldeb hwnnw.

Argymhelliad 29: *Ar ôl trosglwyddo stoc, ni ddylid gosod unrhyw gyfyngiadau ar awdurdodau lleol mewn perthynas â gosod rheolaeth swyddogaethau tai strategol allan ar gontract. Byddai hyn yn galluogi awdurdod i wneud contract gyda sefydliad trosglwyddo stoc i reoli'r rhestr aros, er enghraifft.*

7.8 Yn olaf, mae'r Pwyllgor yn awyddus i sicrhau arfarniad trylwyr o'r polisi ar drosglwyddo stoc. Mae'r Cynulliad Cenedlaethol yn gyfrifol am reoleiddio'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sy'n golygu y bydd ganddo amrywiaeth o wybodaeth am berfformiad sefydliadau unigol. Fodd bynnag, teimla'r Pwyllgor y dylid cael arfarniad annibynnol manwl maes o law o drosglwyddo stoc.

7.9 Mater i'w benderfynu yng ngoleuni nifer yr awdurdodau lleol a fyddai'n cymryd y dewis trosglwyddo stoc fyddai yn union sut i wneud yr arfarniad hwnnw. Mae'n debyg y byddai angen i'r arfarniad ganolbwyntio ar sampl gynrychioliadol o sefydliadau trosglwyddo stoc. Mae'n ymddangos yn briodol i'r arfarniad ddigwydd bum mlynedd ar ôl y trosglwyddiadau cyntaf, oherwydd byddai hynny'n ei gwneud yn bosibl barnu a yw'r trosglwyddiad wedi llwyddo, gan gynnwys a fyddai'r ymrwymiadau a wnaed adeg y trosglwyddo wedi eu cyflawni.

Argymhelliad 30: *Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau bod arfarniad annibynnol o'r polisi trosglwyddo stoc yn cael ei wneud bum mlynedd ar ôl dyddiad y trosglwyddiadau cyntaf.*

Pennod 8 - Crynodeb o argymhellion

Argymhelliad 1: Dylai Cabinet y Cynulliad barhau i roi pwysau ar Drysorlys Ei Mawrhydi i newid y rheolau ynglŷn â benthyca gan lywodraeth leol er mwyn i awdurdodau fod yn rhydd i fenthyca ar yr un telerau â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Argymhelliad 2: Dylai trosglwyddo stoc, gyda dulliau diogelwch priodol i denantiaid, barhau i fod yn ddewis sydd ar gael i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai.

Argymhelliad 3: Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau y gellir defnyddio'r cynlluniau busnes a fwriedir ar gyfer trosglwyddo stoc awdurdodau lleol i ddarparu asesiad diffiniol o faint y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio, yn ogystal â gwerth y stoc tai cyngor.

Argymhelliad 4: Dylid annog awdurdodau lleol i sicrhau bod unrhyw benderfyniadau buddsoddi ar dai cyngor yn gyson â'u strategaethau cymunedol.

Argymhelliad 5: Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau bod unrhyw gynigion i drosglwyddo stoc neu gynlluniau Menter Cyllid Preifat yn gyson â'r fframwaith polisi sydd wedi ei osod allan yn *gwellcymru.com*.

Argymhelliad 6: Dylai Cabinet y Cynulliad baratoi cyfarwyddyd strategol i osod allan y dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i foderneiddio'u stoc tai cyngor, gan gynnwys y goblygiadau ariannol.

Argymhelliad 7: Dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo'r amrywiaeth lawn o ddewisiadau sydd ar gael i awdurdodau lleol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio ar dai cyngor.

Argymhelliad 8: Dylai Cabinet y Cynulliad ystyried sut orau i gynghori awdurdodau lleol sydd â diddordeb mewn mynd ymlaen â throsglwyddo stoc a phrosiectau PFI.

Argymhelliad 9: Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol asesu'r amrywiaeth lawn o ddewisiadau rheolaeth a pherchnogaeth fel rhan o'r broses arfarnu dewisiadau.

Argymhelliad 10: Nes bydd gan awdurdodau lleol wybodaeth ddibynadwy am werth eu stoc tai, dylai fod yn ofynnol iddynt wneud arolwg sampl o gyflwr stoc sy'n gynrychioliadol yn ystadegol fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, ynghyd ag asesiad llawnach o'r gwaith cyn trosglwyddo unrhyw stoc.

Argymhelliad 11: Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol wneud archwiliad mynediad fel rhan o unrhyw asesiad llawn o'r gwaith.

Argymhelliad 12: Dylai fod yn ofynnol ymgynghori â thenantiaid fel rhan o'r broses o arfarnu dewisiadau, cyn i'r cyngor ddod i benderfyniad ar y ffordd fwyaf priodol o symud ymlaen.

Argymhelliad 13: Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau bod cyngor annibynnol ar gael i denantiaid pan ymgynghorir â hwy yn ystod y broses o arfarnu dewisiadau.

Argymhelliad 14: Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol baratoi adroddiad effaith ar denantiaid a chymunedau adeg arfarnu'r dewisiadau.

Argymhelliad 15: Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i gynnwys staff sy'n gweithio ar reoli a chynnal a chadw tai yn y broses o arfarnu dewisiadau.

Argymhelliad 16: Ni ddylid gosod unrhyw gyfyngiadau ar faint trosglwyddiadau stoc, gan adael y mater yn llwyr i'r awdurdod lleol ei benderfynu.

Argymhelliad 17: Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol gynnal cystadleuaeth i ddewis landlord olynol, neu fel arall egluro wrth y Cynulliad Cenedlaethol pam nad yw cystadleuaeth yn briodol.

Argymhelliad 18: Dylai Cabinet y Cynulliad ddal i gadw llygad ar y fframwaith rheoleiddio ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wrth i'r broses trosglwyddo stoc ddatblygu, er mwyn sicrhau bod buddiannau tenantiaid yn parhau i gael eu diogelu. Dylid rhoi sylw arbennig i sicrhau nad yw sefydliadau trosglwyddo stoc yn mynd ymhell oddi wrth eu tenantiaid.

Argymhelliad 19: Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i gysylltu unrhyw gynigion trosglwyddo stoc â rhaglenni adfywio cymunedol, gan gynnwys *Cymunedau'n Gyntaf*.

Argymhelliad 20: Dylai fod yn ofynnol i ddarpar sefydliadau trosglwyddo stoc gynnwys yn eu cynigion trosglwyddo elfen o ddatblygiad cymunedol (neu egluro pam nad yw hynny'n berthnasol os mai dyna'r achos).

Argymhelliad 21: Dylai Cabinet y Cynulliad fod yn barod i ystyried modelau trosglwyddo stoc ar wahân i'r model 'Perchnogaeth Gymunedol' traddodiadol, lle mae'r rheiny'n cael cefnogaeth tenantiaid.

Argymhelliad 22: Dylai awdurdodau lleol fod yn rhydd i benderfynu'r ffordd orau i ddefnyddio unrhyw dderbyniadau cyfalaf sydd dros ben ar ôl trosglwyddo stoc. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor yn disgwyl i'r rhan fwyaf o'r adnoddau hyn gael eu cyfeirio ar gyfer adfywio cymunedol mewn cysylltiad â'r stoc sy'n cael ei drosglwyddo.

Argymhelliad 23: Mae'r Pwyllgor yn cefnogi gohirio'r doll trosglwyddo stoc am dair blynedd, ac ystyria y dylai Cabinet y Cynulliad fod yn barod i bwyso am ohirio pellach ar ôl 2005.

Argymhelliad 24: Dylai Cabinet y Cynulliad bwyso ar Drysorlys Ei Mawrhydi i ddarparu arian ar gyfer taliadau unigol (neu, yn lle hynny, i barhau cymhorthdal) i helpu awdurdodau lleol i glirio unrhyw ddyled fargodol.

Argymhelliad 25: Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i roi sylw arbennig i sicrhau bod y trefniadau sy'n cael eu gwneud i ddarparu cyngor annibynnol i denantiaid yn bodloni'n ddigonol anghenion tenantiaid mewn categorïau sy'n agored i ddioddef.

Argymhelliad 26: Dylai Cabinet y Cynulliad fynd ymlaen i ddatblygu Siarter Tenantiaid Trosglwyddo Stoc.

Argymhelliad 27: Ar gyfer sefydliadau trosglwyddo stoc, dylid codi'r un rhenti ar denantiaid newydd ag ar denantiaid sy'n trosglwyddo am eiddo sydd i bob pwrpas yn debyg.

Argymhelliad 28: Dylai Cabinet y Cynulliad hyrwyddo'n fwy diwyd fuddiannau Cytundebau Tai Cymunedol rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Argymhelliad 29: Ar ôl trosglwyddo stoc, ni ddylid gosod unrhyw gyfyngiadau ar awdurdodau lleol mewn perthynas â gosod rheolaeth swyddogaethau tai strategol allan ar gontract. Byddai hyn yn galluogi awdurdod i wneud contract gyda sefydliad trosglwyddo stoc i reoli'r rhestr aros, er enghraifft.

Argymhelliad 30: Dylai Cabinet y Cynulliad sicrhau bod arfarniad annibynnol o'r polisi trosglwyddo stoc yn cael ei wneud bum mlynedd ar ôl dyddiad y trosglwyddiadau cyntaf.

Atodiad 1

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
The National Assembly for Wales

Bae Caerdydd / Cardiff Bay
Caerdydd / Cardiff CF99 1NA

25 Gorffennaf 2000

Annwyl Gydweithiwr

PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI:
AROLWG POLISI O DROSGLWYDDO STOC TAI

Cefndir

Mae Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Cynulliad Cenedlaethol yn gwneud arolwg polisi o drosglwyddo stoc tai awdurdodau lleol i Berchnogaeth Gymunedol.

Bydd yr arolwg hwn yn ystyried a yw'r model sy'n datblygu ar gyfer Perchnogaeth Gymunedol yn ddigon hyblyg i fodloni anghenion cymunedau lleol, ac a oes dulliau gwahanol a allai gynhyrchu'r arian angenrheidiol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio hanfodol.

Gwahoddiadau i gyflwyno

Mae'r Pwyllgor yn dymuno'ch gwahodd i gyfrannu at ei ystyriaeth drwy ddarparu cyflwyniad ysgrifenedig yn gosod allan farn eich sefydliad ar drosglwyddo stoc tai, gan gynnwys unrhyw wybodaeth ffeithiol fanwl i gefnogi'ch barn. Nid oes ffurf benodedig ar gyfer cyflwyniadau, ond gallai fod yn ddefnyddiol i chi gofio am gylch gwaith yr arolwg (gweler isod). Rwyf hefyd wedi gosod allan isod awgrym o'r math o bynciau y bydd y Pwyllgor yn eu hystyried fel rhan o'r arolwg.

Maes o law gall y Pwyllgor ddymuno'ch gwahodd i roi cyflwyniad llafar i gefnogi'ch cyflwyniad ysgrifenedig.

Cylch gwaith

Dyma'r cylch gwaith ar gyfer yr arolwg:

Ystyried y polisi ar drosglwyddo stoc tai awdurdodau lleol i Berchnogaeth Gymunedol, ac yn enwedig:

- *y model sy'n datblygu ar gyfer Perchnogaeth Gymunedol a'r graddau y gall y model gael ei deilwra i fodloni anghenion cymunedau lleol (gan gynnwys pobl anabl ac eraill sydd â gofynion penodol);*

- *a oes dulliau eraill a allai gynhyrchu'r arian sy'n angenrheidiol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio sy'n hanfodol ar dai cyngor.*

Pynciau i'w hystyried yn yr arolwg

Wrth fynd â'r arolwg ymlaen, bydd y Pwyllgor yn ystyried y cwestiynau canlynol (nid yw'r rhestr yn cynnwys popeth, ond mae'n rhoi rhyw flas o'r meysydd a gynhwysir gan y Pwyllgor):

- Beth yw manteision/anfanteision y model sy'n datblygu ar gyfer Perchnogaeth Gymunedol?

- A yw'r model Perchnogaeth Gymunedol yn ddigon hyblyg i allu ei addasu i fodloni anghenion cymunedau lleol?

- A oes modelau eraill o drosglwyddo stoc y gellid eu hystyried?

- Pa swyddogaeth allai fod i drosglwyddo stoc mewn adfywio cymunedol a chynaladwyedd?

- A ddylid cael maint mwyaf neu faint lleiaf o ran trosglwyddo stoc?

- Pa wersi y gellir eu dysgu o'r trosglwyddo ystadau sydd wedi digwydd yng Nghymru?

- Pa wersi y gellir eu dysgu o'r trosglwyddiadau stoc sydd wedi digwydd yn Lloegr a'r Alban?

- Beth fyddai goblygiadau trosglwyddo i sefydliad Perchnogaeth Gymunedol ar gynghorau lleol a thenantiaid?

- Pa brosesau sy'n angenrheidiol i gynnwys y gymuned a sicrhau bod ei barn yn cael ei chlywed, yn enwedig barn pobl ag anghenion arbennig?

- O fewn y rheolau cyfredol ar fenthyca yn y sector cyhoeddus, a oes unrhyw ddewisiadau ar wahân i drosglwyddo stoc a fyddai'n sicrhau buddsoddiad ar raddfa sy'n angenrheidiol i oresgyn y llwyth gwaith trwsio a moderneiddio hanfodol ar dai cyngor yng Nghymru (amcangyfrif o tuag £1 biliwn)?

- A oes manteision/anfanteision o drosglwyddo stoc o'i gymharu â phrosiectau tai PFI?

- Pa wersi y gellir eu dysgu o brosiectau tai PFI yn Lloegr?

- Beth yw manteision/anfanteision y cynigiad yn y Papur Gwyrdd ar Dai am gael cwmnïau rheolaeth hyd-braich ar gyfer tai sy'n eiddo i awdurdodau lleol?

- Beth fyddai'r goblygiadau i dai cyngor o barhau'r status quo?

Cyhoeddi ymatebion ymgynghori

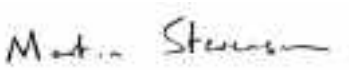
Mae'r Pwyllgor yn bwriadu darparu'r holl ymatebion i'r ymgynghori i'r cyhoedd ar gais. Byddaf yn cymryd yn ganiataol nad ydych yn gwrthwynebu hyn oni fyddwch yn nodi i'r gwrthwyneb yn eich ymateb.

Amserlen

Byddwn yn ddiolchgar pe gallech anfon ataf unrhyw gyflwyniad y dymunwch ei wneud erbyn dydd Gwener 29 Medi 2000.

Er gwybodaeth i chi, mae'r Pwyllgor wedi gwahodd cyflwyniadau gan y cyrff ar y rhestr amgaeedig. Yn ogystal, mae copi o'r llythyr hwn wedi ei osod ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol er mwyn i gyrff ac unigolion eraill allu cyflwyno'u barn.

Yn gywir



MARTIN STEVENSON
Clerc y Pwyllgor

Arolwg polisi o drosglwyddo stoc tai

Cyrff i ymgynghori â hwy fel rhan o'r arolwg

Age Concern Cymru

Gofal a Thrwsio Cymru

Canolfan Rheoli a Datblygu Tai, Prifysgol Caerdydd

Y Sefydliad Tai Siartredig

Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol

Cyngor y Benthycwyr Morgeisi

Anabledd Cymru

Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Pobl Dduon

Cymorth i'r Henoed

Ffederasiwn Adeiladwyr Tai

Cymdeithas Genedlaethol Cynghorau Lleol

Athrofa Addysg Uwch Gogledd Ddwyrain Cymru (NEWI)

Shelter Cymru

Cymdeithas Cyfarwyddwyr Diogelu'r Cyhoedd yng Nghymru

Gwasanaeth Cynghori Cyfranogiad Tenantiaid Cymru

Prifysgol Morgannwg

Athrofa Prifysgol Cymru Caerdydd (UWIC)

Cymdeithas Cynghorau Cymuned a Thref Cymru

Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru

TUC Cymru

Cyngor Defnyddwyr Cymru

Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

Cymorth i Fenywod Cymru

Atodiad 2

Cyrff yr ymgynghorwyd â hwy yn yr arolwg polisi

Ymarfer ymgynghori ysgrifenedig

1. Ceisiodd y Pwyllgor gael barn ar drosglwyddo stoc tai drwy gyfrwng ymarfer ymgynghori ysgrifenedig. Anfonwyd llythyr yn gwahodd cyflwyniadau ysgrifenedig at gyrff perthnasol (mae copi o'r llythyr gan gynnwys pawb a'i cafodd i'w weld yn **Atodiad 1**) a chafodd hefyd ei osod ar safle'r Pwyllgor ar y Rhyngrwyd er mwyn i gyrff ac unigolion eraill a oedd â diddordeb allu cyflwyno'u barn. Cafwyd cyflwyniadau ysgrifenedig gan y cyrff canlynol:

- Prifysgol Caerdydd
- Y Sefydliad Tai Siartredig
- Cyngor y Benthycwyr Morgeisi
- Cymdeithas Adeiladu Nationwide
- UCATT Cymru
- UNSAIN
- Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Ffederasiwn Tenantiaid Cymru
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Sesiynau ymgynghori llafar

2. Trefnodd y Pwyllgor wedyn sesiynau ymgynghori llafar gyda'r cyrff canlynol:

- Y Sefydliad Tai Siartredig
- Anabledd Cymru
- Shelter Cymru
- Trowers and Hamlins

- TUC Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

Sesiynau cyfarwyddo anffurfiol

3. Trefnodd y Pwyllgor sesiynau cyfarwyddo anffurfiol gyda'r canlynol:

- Cyngor y Benthycwyr Morgeisi
- Cymdeithas Tenantiaid a Thrigolion Glyn-taf
- Cymdeithas Tai Newydd
- Y Rhaglen Partneriaethau Cyhoeddus Preifat (a elwir hefyd yn '4P')
- Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru

Ymweliadau â chyrff trosglwyddo stoc

4. Yn olaf, aeth y Pwyllgor i weld tri chorff trosglwyddo stoc yn Lloegr, sef:

- Severn Vale Housing Society, Tewkesbury
- South Somerset Homes, Yeovil
- Westlea Housing Association, Chippenham

5. Mae'r Pwyllgor yn dymuno mynegi ei ddiolch i bawb a gyflwynodd farn neu a gyfrannodd fel arall at yr arolwg.

Atodiad 3

Datganiad polisi gan y Gweinidog dros Gyllid, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar drosglwyddo stoc tai, 1 Tachwedd 2000

Hoffwn wneud datganiad i'r Pwyllgor am ein polisi ar bosibilrwydd trosglwyddo stoc tai awdurdodau lleol i'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Yn gyntaf, hoffwn wneud yn glir, er yr argraff i'r gwrthwyneb, na fu'n fwriad erioed gan Lywodraeth Cymru i wthio awdurdodau lleol i drosglwyddo'u stoc tai i'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Ein prif ofid yw cyflwr gwael tai cymdeithasol yng Nghymru, a gwn fod pob un o aelodau'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn rhannu'r gofid hwnnw.

Mae buddsoddi annigonol dros nifer o flynyddoedd wedi golygu bod nifer o deuluoedd yng Nghymru'n byw mewn cartrefi sy'n methu cyrraedd y safon y dylid ei disgwyl yn yr 21ain Ganrif – cartrefi sy'n aml mewn ardaloedd sy'n dioddef oherwydd lefelau uchel o amddifadiad a lle mae'r amgylchedd lleol yn dirywio oherwydd blynyddoedd o esgeulustra.

Rydym wedi ymrwymo i roi blaenoriaeth uchel i fynd i'r afael ag anfantais gymdeithasol. Mae gwella amodau byw yn hanfodol i allu gwneud hynny. Dylai pawb gael yr hawl i gartref sy'n bodloni safonau sylfaenol y cyfnod. Mae'n rhoi i bobl falchder a sylfaen i allu magu hyder. Y broblem sy'n ein hwynebu yw fod angen symiau anferth i ddelio â'r llwyth gwaith trwsio a gwella. Mae amcangyfrif ceidwadol o hyn yn fwy na £750 miliwn.

Mae'n dda gennyf allu bod wedi cynyddu'r Cyfalaf Tai yn nrafft fy nghynigion cyllideb ac wedi newid tuedd y 5 mlynedd diwethaf. Fodd bynnag, rhaid i ni fod yn realistig o hyd am allu awdurdodau i ariannu buddsoddiad felly a bod y Cynulliad mewn sefyllfa i'w cefnogi yn y dasg honno gyda chymaint o alw am adnoddau. Ni fydd y broblem yn diflannu, a gallai waethygu os bydd lefelau'r buddsoddi'n annigonol i gyd-fynd â chyfradd y dirywio.

Rydym wedi ymrwymo i ddelio â phroblemau ein cymunedau mwyaf difreintiedig, llawer ohonynt yn ystadau cyngor. Efallai y bydd angen i ni edrych ar flaenoriaethau wrth ddosrannu adnoddau. Mae angen i ni archwilio'r holl ddewisiadau sydd ar gael.

Un o'r dewisiadau hyn yn unig yw trosglwyddo stoc. Mae yna ddau ddewis arall. Gall cynghorau, wrth gwrs, gadw'u tai cymdeithasol a pharhau i fuddsoddi'n gymedrol mewn gwaith trwsio a chynnal a chadw. Rydym yn gwneud yr hyn a allwn i'w cefnogi yn hyn drwy'r Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai. Byddaf hefyd yn ymgynghori ar y Strategaeth Dai Genedlaethol. Mewn rhai ardaloedd gall PFI fod yn briodol i ddelio â rhai problemau.

Efallai y gall rhai awdurdodau lleol foderneiddio'u stoc gyda'r adnoddau sydd ar gael iddynt. Fodd bynnag, mewn awdurdodau eraill y gwir yw y byddent yn ymladd i ddarparu tai cyngor sylfaenol, gweddus heb orfod cwtogi'n ddifrifol ar wasanaethau eraill.

Rwyf eisiau gwneud yn glir heddiw mai ein polisi yw annog awdurdodau lleol i wella'r stoc tai cyngor drwy ba ddull bynnag yr ystyriant yn briodol. Nid ein polisi yw eu hannog - ac rwyf yn pwysleisio hynny eto – i drosglwyddo'u stoc i gyd i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Gallaf ddeall y rhesymau pam mae'r Pwyllgor wedi teimlo bod angen comisiynu arolwg polisi o drosglwyddo stoc tai. Ond mae'r ddeddfwriaeth i alluogi awdurdodau i ddilyn y broses ar gael, ac felly mae'n ddyletswydd arnom ni, fel Llywodraeth Cymru, i ddarparu cyfarwyddyd ar y broses. Mae'r cyfarwyddyd hwnnw'n cael ei baratoi a gobeithiwn ei gyhoeddi yn gynnar yn y Flwyddyn Newydd.

Rwyf fi a'm swyddogion yn falch o gael cyfrannu at arolwg y pwyllgor o'r polisi trosglwyddo stoc tai, a byddaf yn barod i ystyried ei ganfyddiadau ar ôl iddo lunio casgliadau.

Atodiad 4

Trosglwyddo ystadau yng Nghymru

1. Trosglwyddwyd yr ystad gyntaf ym 1991 pan gafodd 209 o gartrefi eu trosglwyddo ar Ystad Oldford yn y Drenewydd, Maldwyn (Powys erbyn hyn) i Gymdeithas Tai Clwyd Alun. Darparodd Cymdeithas Tai Clwyd Alun gartrefi eraill i'r tenantiaid ar ystad o gartrefi nad oeddent wedi eu codi yn y ffordd draddodiadol.

2. Bu'r ail drosglwyddiad ym 1993, pan drosglwyddwyd 432 o gartrefi ar Ystad Glyn-taf yn Nhaf Elai (Rhondda Cynon Taf erbyn hyn) i Gymdeithas Tai Newydd. Trosglwyddiad Dewis y Tenantiaid oedd hwn o dan Ddeddf Tai 1988. Ar ôl y trosglwyddo, adnewyddwyd yr ystad gan Gymdeithas Tai Newydd.

3. Roedd y trydydd trosglwyddiad yn ymwneud â stoc a arferai fod yn eiddo i Fwrdd Datblygu Cymru Wledig (DBRW). Pan ddaeth DBRW i ben ym mis Ebrill 1996, trosglwyddodd dros 1,000 o gartrefi i Gynghorau Sir Powys a Gwynedd a Chymdeithas Tai y Drenewydd, a oedd newydd ei sefydlu ac a oedd yn rhan o Grŵp Tai Gwalia.

4. Bu'r trosglwyddiad diweddaraf yng Nghasnewydd ym mis Mawrth 2001, pan gafodd tua 480 o gartrefi wedi eu llunio'n barod gyda thenantiaid ynddynt eu trosglwyddo i Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd, a oedd newydd ei chofrestru. Bydd yr Ymddiriedolaeth yn dymchwel yr adeiladau presennol ac yn codi tai byngalo newydd.

Atodiad 5

Nodyn technegol ar ariannu cyfalaf a gwarannu

Trosglwyddo gwirfoddol ar raddfa eang a'r marchnadoedd cyfalaf

1. Y marchnadoedd cyfalaf, hynny yw, y buddsoddiadau a wneir gan gronfeydd pensiwn a chwmnïau yswiriant mewn stociau debentur neu fondiau, yw darparwyr naturiol cyllid cyfradd sefydlog tymor hir. Hyd yn hyn, fodd bynnag, ychydig iawn o ariannu Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Eang (LSVT) sydd wedi ymgorffori cyllid y marchnadoedd cyfalaf. Y prif resymau am hyn yw'r canlynol:

- Maint – yn achos cyhoeddiad marchnad gyfalaf sy'n sefyll ar ei ben ei hun, byddai'n ofynnol codi lleiafswm o £50 miliwn adeg y cyhoeddi.

- Sicrwydd – mae cyhoeddiad marchnad gyfalaf yn cael ei brisio ar ddiwrnod y cyhoeddi ac yna'n cael ei osod yn hir dymor. Rhaid i LSVT dalu am y stoc ar ddiwrnod y trosglwyddo, pan fydd cyflwr y farchnad, efallai, yn anfanteisiol.

- Strwythur – rhaid i'r mwyafrif o'r LSVT wrth swm cyfalaf i brynu'r stoc ac yna symiau rheolaidd i ariannu rhaglenni gwaith trwsio a gwella, ac yn y blaen. Fel arfer, bydd cyhoeddiadau marchnad gyfalaf yn cael eu codi'n llawn ar ddiwrnod y cyhoeddi.

- Dealltwriaeth buddsoddwyr – nid yw buddsoddwyr fel arfer yn fodlon rhoi llawer o amser i geisio deall y pynciau credyd sydd ynghlwm â phryniannau cymhleth megis LSVT.

- Prisio – dros y flwyddyn ddiwethaf wrth i weithgarwch LSVT gynyddu, mae ariannu cyfradd sefydlog hir dymor wedi bod ar gael gan fanciau ar gyfraddau is na chan y marchnadoedd cyfalaf. Fodd bynnag, mae tri LSVT wedi eu hariannu drwy gyhoeddiadau marchnad gyfalaf, sef Pavilion Housing Association (Rushmoor gynt), L and Q Bexley Housing Association/Quadrant Housing Finance (rhan o London & Quadrant Housing Group) a South Somerset Homes. Cafodd y ddau ddiwethaf eu hariannu gan y marchnadoedd cyfalaf ar ddyddiad y trosglwyddo, a chafodd Pavilion ei ariannu yn y lle cyntaf gan ddyled banc ac wedi hynny ei ail-ariannu.

2. Llwyddwyd i oresgyn yr anawsterau uchod fel hyn:

- Maint – roedd angen mwy na £50 miliwn i ariannu pob un o'r tri.

- Sicrwydd – roedd gan Quadrant a South Somerset Homes gyfleusterau banc wrth gefn i ariannu'r trosglwyddo pe na bai cyfraddau'r farchnad gyfalaf yn digwydd bod yn ddeniadol. Defnyddiwyd y rhain yn unig i ariannu'r cyfnod rhwng y lansiad (cwblhau, fel arfer adeg y trosglwyddiad) a'r cau (y cyfnod o ryw 10 diwrnod a gaiff buddsoddwyr i ddarparu'r arian).

- Strwythur – mae ariannu'r tri phrosiect hefyd wedi cynnwys elfen o gyllid banc i dalu am raglenni trwsio a gwella.

- Dealltwriaeth buddsoddwyr – mae'r tri phrosiect ariannu wedi eu gwarantu gan yswiriwr un-llinell Americanaidd sydd (yn gyfnewid am bremiwm) yn gwarantu buddsoddwyr y caiff y prif swm a'r llog eu talu'n brydlon. Mae i'r yswirwyr hyn radd AAA. Felly, mae'r cyhoeddiad yn denu pris tecach ac mae buddsoddwyr yn edrych drwy gredyd y cyhoeddwr (LSVT) at gredyd yr yswiriwr.

- Prisio – mae'r marchnadoedd yn ddigon anwadal, yn enwedig o ran y terfynau a delir ar ddyled cyfradd sefydlog y banc (cyfnewidiadau) a'r marchnadoedd cyfalaf. Felly, bydd y berthynas brisio'n newid.

3. Yn fwy diweddar mae rhai banciau wedi datblygu strwythurau sy'n galluogi benthycwyr (gan gynnwys LSVT) i symud symiau cymharol fach (rhyw £10 miliwn) o'u dyled banc i'r marchnadoedd cyfalaf. Mae hyn yn bosibl oherwydd bod y banciau eu hunain wedi cyhoeddi bondiau llawer iawn mwy y gellir 'eu godro' am symiau llai, a'r enillion ar fenthyg. Mae hwn yn ddatblygiad pwysig sy'n rhoi i LSVT yr hyblygrwydd mwyaf yn eu trefniadau ariannu. Os yn bosib, dylai'r dewis gael ei ymgorffori ar y cychwyn er mwyn i'r trefniadau angenrheidiol o ran sicrwydd a pherthynas rhwng credydwyr allu cael eu gwneud. Gellir trefnu hyn yn ddilynol ond fel arfer mae yn costio mwy.

Gwarannu ac awdurdodau lleol

4. Mae gwarannu yn ffordd i godi arian, fel arfer drwy gyhoeddi bondiau ar y marchnadoedd cyfalaf, wedi'i gefnogi gan ased sy'n cynhyrchu incwm; yn yr achos hwn, incwm rhenti stoc tai y cyngor. O dan reolau cyfrifo cyfredol y Trysorlys, nid yw hwn yn ddull ymarferol oherwydd byddai costau benthyca yn cyfrif fel gwariant cyfalaf o dan Ofyniad Benthyca'r Sector Cyhoeddus (PSBR). Mae Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau wedi cadarnhau na fydd y Gweinidogion yn ystyried y dewis hwn tan o leiaf 2004.

5. Prin yw'r enghreifftiau cyfredol o warannu mewn tai cymdeithasol, ac mae'n fecanwaith a ddefnyddir yn bennaf yn y sector preifat. Mae gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a'r Gymdeithas Llywodraeth Leol ddiddordeb mewn datblygu'r dull hwn. Disgrifir isod amlinelliad o'r patrwm a fwriedir.

Egwyddorion gwarannu

6. Mae'r patrwm gwarannu'n golygu trosglwyddo stoc, ond yn wahanol i drosglwyddiad confensiynol, gallai hynny fod i gorff sy'n eiddo llwyr i gyngor. Fel mewn unrhyw drosglwyddiad allan o'r sector cyhoeddus, byddai'n rhaid ymgynghori â thenantiaid a byddent yn dod yn denantiaid aswiriedig pe baent yn pleidleisio o blaid trosglwyddo. Byddai angen i'r landlord newydd fod yn landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'n ddigon posib y bydd y stoc ar ôl hynny yn cael ei roi ar brydles i ryw rai fyddai â phwrpas arbennig ar ei gyfer.

7. Mae gwarannu'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord newydd gyhoeddi bondiau i'r buddsoddwr, naill ai'n uniongyrchol neu drwy gyfrwng ar wahân (a elwir yn "gyfrwng diben arbennig" – SPV). Dogfen ariannu yw bond sy'n addo talu i ddeiliad y bond swm penodol dros gyfnod penodol a/neu ar ddiwedd y cyfnod hwnnw. Mae angen i'r bond godi digon o arian i'w fuddsoddi yn y stoc ac i dalu dyled fenthyca'r cyngor sydd heb ei thalu (oni fyddai cyllid arall ar gael, fel ariannu dyled fargodol). Wedyn bydd y landlord newydd yn ymrwymo i ad-dalu deiliaid y bondiau ac i dalu llog o'r llif incwm o'r tai.

8. Byddai'r landlord newydd yn cynnig i ddeiliaid y bondiau (neu SPV) sicrwydd dros y stoc a byddai deiliaid y bondiau/SPV yn penodi Ymddiriedolwr i Fwrdd y landlord. Byddai gan yr Ymddiriedolwr rym i weithredu er lles deiliaid y bondiau mewn amgylchiadau penodol pe bai'r Bwrdd yn methu sicrhau perfformiad ar lefel benodol. Er mwyn lleihau'r risg, ni fyddai'r landlord yn darparu gwasanaethau'n uniongyrchol. Mae gwahanu perchnogaeth a rheolaeth fel hyn yn golygu, ar y naill law, pe byddai'r landlord (ac yn fwy arbennig yr Ymddiriedolwr) yn anhapus ynghylch ansawdd y gwasanaeth sy'n cael ei gynnig, y gall y contract gwasanaeth gael ei ddwyn i ben; ac ar y llaw arall, os bydd y cwmni rheoli'n cael trafferthion ariannol, na fyddai'n gallu troi at yr asedion tai. Gallai cyngor ddarparu'r gwasanaeth rheolaeth, er y byddai'n rhaid archwilio hyn yn drylwyr er mwyn sicrhau bod risg digonol yn cael ei drosglwyddo o'r sector cyhoeddus i'r sector preifat.

9. Byddai perfformiad y stoc yn cael ei fonitro i sicrhau bod y ffrwd incwm yn ddigonol i dalu llog i ddeiliaid y tir. Byddai monitro'n cynnwys naill ai arolwg o gyflwr y stoc bob tair blynedd neu bob pum mlynedd. Pe bai'r safonau heb eu bodloni, byddai gan yr Ymddiriedolwr y grym i gymryd camau cywiro, gan gynnwys penodi rheolwyr newydd a gwerthu'r stoc. Gall y camau cywiro gynnwys dal holl incwm y stoc mewn cyfrif talu tan i'r sefyllfa gael ei datrys.

10. Os bydd y llif arian net yn fwy na'r lefel sy'n ofynnol i dalu llog ar y bond dros gyfnod o 35 mlynedd, gall gael ei gadw gan y landlord. Os bydd y llif arian net yn rhy fach i ad-dalu'r llog, ni fydd "ar" y landlord y gwahaniaeth i ddeiliaid y tir, ond mae'n debygol y byddai'r Ymddiriedolwr yn cymryd camau cywiro buan fel y disgrifiwyd uchod.

11. Ar ddiwedd y cyfnod o 35 mlynedd, byddai cysylltiad deiliaid y bondiau yn dod i ben a gallai'r stoc o bosibl fynd yn ôl i gyngor os yw'r landlord mewn perchnogaeth lawn. Fodd bynnag, bryd hynny gallai cyngor yn hawdd fod yn archwilio ffyrdd eraill i gael buddsoddi yn y stoc ac ni fyddai mynd yn ôl i berchnogaeth cyngor yn ymarferol, felly, mae'n annhebygol o fod yn rhan warantedig o'r cynllun.

Y manteision tybiedig

12. Gall cost ariannu cyfanwerth drwy'r marchnadoedd cyfalaf fod yn llai na chost ariannu adwerth gan fanciau a chymdeithasau adeiladu. Mae arbed costau'n un o ganlyniadau defnyddio bond (sy'n offeryn sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio gan nifer o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig traddodiadol mawr ar gyfer benthyca) yn hytrach na gwarannu ynddo'i hun. Mae cyhoeddi bond yn ddull ymarferol i drosglwyddo stoc mewn ffordd gonfensiynol, ac mae nifer fach o drosglwyddiadau wedi eu hariannu gan fond, fel y disgrifiwyd uchod.

13. Mae'r gost gyfalaf i'r landlord drwy fond, fodd bynnag, yn is o'i gymharu â'r LSVT traddodiadol sy'n cael ei ariannu gan ddyled. Gall y gwerth uwch sy'n cael ei gynhyrchu o'r stoc gael ei wireddu drwy un o'r canlynol, neu drwy gyfuniad ohonynt:

- pris prynu uwch yn daladwy i gyngor;
- rhenti is;
- mwy o fuddsoddi.

14. Gellir dadlau bod gwahanu perchnogaeth a rheolaeth yn lleihau risg ariannol i ddeiliaid bondiau a thenantiaid.

15. Dylai monitro rheolaidd ar ran deiliaid y bondiau fod o help i sicrhau bod y safonau i'r tenantiaid yn cael eu diogelu.

16. Gallai cyngor gael ei ddenu gan y syniad o gael cysylltiad agosach â'r stoc ar ffurf cwmni awdurdod lleol, a chan y gobaith o fod yn berchnogion llawn eto ymhen 35 mlynedd.

Yr anfanteision tybiedig

17. Yn ogystal â'r anfanteision tybiedig o drosglwyddo stoc, mae i'r mecanwaith ariannu hwn rai anfanteision ychwanegol:

(i) O dan y rheolau cyfredol (ac nid yw llywodraeth y DU yn dangos ei bod yn barod i'w newid), byddai'r benthyca'n cyfrif fel gwariant cyhoeddus ac felly'n cyfrif yn erbyn cymeradwyaeth credyd y cyngor.

(ii) Nid yw'r mecanwaith wedi ei fabwysiadu'n helaeth yn y sector tai cymdeithasol. Felly, mae'n debygol y bydd materion cyfreithiol a gweinyddol cymhleth i ddelio â hwy gan y cyntaf i fentro.

(iii) Amcangyfrifir bod y costau sy'n gysylltiedig â chael cyfradd gredyd addas a rheoli cyhoeddiad y bond yn 1.5 y cant o werth y bond. Ac yn ogystal, bydd costau monitro parhaus yn uchel.

(iv) Mae'r mecanwaith hwn yn dibynnu ar lif arian cadarnhaol a rheolaidd. Hefyd, nid yw'n ymarferol ond ar gyfer cyhoeddiadau gwerth o leiaf £50 miliwn.

(v) Gall pwerau'r Ymddiriedolwr beri gofid i'r tenantiaid a'r cyngor.

(vi) Efallai y bydd aelodau o'r staff yn barnu nad yw'r syniad o ddarparu gwasanaeth rheoli tai ar sail contract i'r cwmni sy'n berchen yr ased yn ddeniadol oherwydd y perygl i'r contract gael ei ddirwyn i ben.

Mike Jones HACAS Gwasanaethau Trysorlys
Judith Wayne HACAS Chapman Hendy
Mawrth 2001