

***DEDDF
EIDDO
DYMA'R CYFLE***



**CYNIGION
CYMDEITHAS YRIAITH
AM
DDEDDF EIDDO
2023**

RHAGARWEINIAD

Mae ein cymunedau gwledig ac arfordirol yn wynebu prinder digynsail o gartrefi fforddiadwy oherwydd y bwlch cynyddol rhwng lefelau incwm lleol a phrisiau tai i'w prynu a'u rhentu. Mae pobl ifanc a theuluoedd yn cael eu gorfodi i adael eu cymunedau, gan effeithio ar y ddarpariaeth o wasanaethau hanfodol, dyfodol ysgolion gwledig, y gweithlu sydd ar gael i fusnesau lleol a chynaliadwyedd ein cymunedau Cymraeg. Roedd y gostyngiad brawychus yng nghanran y siaradwyr Cymraeg i 17.8% o'r boblogaeth yn ôl canlyniadau Cyfrifiad 2021 yn brawf pendant o hyn.

Dangosodd gyfnod y pandemig Cofid effeithiau newidiol y farchnad agored ar ei waethaf e.e. cystadleuaeth ffyrnig am dai wrth i bobl gefnog ddianc o'r dinasoedd, tai mewn pentrefi glan môr yn cael eu prynu dros nos fel ail gartrefi a thai gwyliau, landlordiaid preifat yn troi tenantiaid lleol allan a gosod eu cartrefi fel llety gwyliau ... gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai yn eu cymunedau eu hunain.

Gwelwyd prawf pellach o hyn wrth i fwy a mwy o bobl Cymru ymgeisio am dai cymdeithasol, profi digartrefedd a wynebu bywyd ansefydlog mewn llety dros-dro. Amcangyfrifir ar hyn o bryd bod bron i 90,000 o aelwydydd ar restrau aros tai cymdeithasol a gwyddom fod 10,900 o bobl yn byw mewn llety dros dro ar ddiwedd mis Gorffennaf eleni, gan gynnwys 3,350 o blant o dan 16 oed. Yn 2022/23 roedd nifer yr aelwydydd yr aseswyd eu bod yn ddigartref gan awdurdodau lleol yn fwy na 12,500. Dim ond 30% o'r rhain a gafodd gymorth i sicrhau llety'n llwyddiannus.

Rhaid cymryd camau brys i fynd i'r afael â'r anghydraddoldeb economaidd a chymdeithasol difrifol a achosir gan yr argyfwng tai presennol mewn cymunedau ledled Cymru.

Croesewir y pecyn o fesurau cynllunio, trethiant lleol a thrwyddedu a gyhoeddodd Llywodraeth Cymru yn 2022 i fynd i'r afael ag ail gartrefi a llety gwyliau tymor-byr, Fodd bynnag, ar eu pen eu hunain ni fyddant yn gwneud llawer i leihau niferoedd yr ail gartrefi a llety gwyliau na gwella gallu'r boblogaeth leol i sicrhau cartrefi gwirioneddol fforddiadwy.

Mae targed Llywodraeth Cymru i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd yn ystod ei thymor presennol (2021-26) ymhell o fod yn ddigonol. Rhaid cynyddu'n sylweddol y cyflenwad o gartrefi fforddiadwy ar gyfer aelwydydd incwm isel a chanolig, i'w rhentu ac i'w prynu, drwy adeiladu tai newydd a rhoi mwy o bwyslais ar gaffael tai o'r stoc bresennol.

Bydd sicrhau cyfradd lawer uwch o gartrefi mewn perchnogaeth cyhoeddus a chymunedol - drwy awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, mentrau mewn perchnogaeth gymunedol a mentrau cydweithredol - hefyd yn dylanwadu'n gadarnhaol ar fforddiadwyedd yn y farchnad dai ehangach.

Os ydym am sicrhau parhad y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw, rhaid inni wrthod yr athroniaeth economaidd neo-ryddfrydol sydd wedi'i hyrwyddo gan lywodraethau olynol y DU ers dros ddeugain mlynedd. Enghraifft gynnar o'r gred hon yn y farchnad agored a phreifateiddio gwasanaethau cyhoeddus oedd cyflwyno'r Hawl i Brynu tai cyngor yn 1981. Hyd nes i'r Hawl i Brynu gael ei ddiddymu yng Nghymru yn 2019, collwyd dros 139,000 o gartrefi cymdeithasol ar rent i'r farchnad agored, ffactor a gyfrannodd yn fawr at yr argyfwng tai presennol.

Dyma pam mae'n rhaid trawsnewid y system dai gyfan i roi anghenion lleol cyn elw a thrin tai fel asedau cymdeithasol er budd pawb. Mae'r ymgyrch dros Ddeddf Eiddo yn ddim llai nag

ymgyrch dros ddyfodol holl gymunedau Cymru, boed yn Gymraeg eu hiaith, yn Saesneg eu hiaith neu'n aml-ddiwylliannol.

Galwn ar Lywodraeth Cymru i gymryd camau brys i fynd i'r afael â'r argyfwng tai a diogelu dyfodol ein cymunedau lleol drwy basio Deddf Eiddo flaengar yn ystod tymor y Llywodraeth hon. I ddilyn, gweler ein cynigion ar gyfer y mesurau i'w cynnwys mewn Deddf Eiddo i Gymru.

CRYNODEB

NOD 1: HAWL I DAI DIGONOL YN LLEOL

Corffori'r Hawl i Dai Digonol yng nghyfraith ddomestig Cymru, gan sefydlu'r egwyddor gyfreithiol bod tai yn ased cymdeithasol at ddiben gwasanaethu lles pawb. Grymuso Awdurdodau Lleol i sicrhau'r Hawl i Dai Digonol drwy ddylanwadu ar y farchnad dai, hwyluso mwy o gartrefi fforddiadwy a dod yn brynwyr allweddol yn y farchnad.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod cartref digonol yn cael ei ddarparu i bawb o fewn pellter ac amser rhesymol;*
- ii. rhoi pwerau dewisol eang i Awdurdodau Lleol i hwyluso datrysiadau tai fforddiadwy, megis Hawl i'r Gwrthodiad Cyntaf ar dai ac eiddo eraill a ddaw ar y farchnad;*
- iii. gosod dyletswydd ar ddarparwyr tai cymunedol (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mentrau mewn perchnogaeth gymunedol a sefydliadau cydweithredol) i gynorthwyo'r Awdurdodau Lleol i sicrhau bod tai digonol yn cael eu darparu i bawb*

NOD 2: CYNLLUNIO AR GYFER ANGHENION LLEOL

Gosod cyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol i gyd-gynhyrchu Asesiad Cymunedol rheolaidd ym mhob ardal o'r sir gyda chymunedau fel partneriaid cyfartal. Byddai'r rhain yn sail i holl strategaethau tai a chynllunio'r Awdurdod Lleol ar gyfer sicrhau'r Hawl i Dai Digonol.

Byddai Deddf Eiddo yn gosod dyletswyddau ar awdurdodau lleol i:

- i. cynhyrchu Asesiad Cymunedol ar y cyd â chynghorau cymuned unigol o leiaf bob 5 mlynedd;*
- ii. llunio Strategaeth Tai Lleol sy'n adlewyrchu canlyniadau'r Asesiadau Cymunedol trwy raglen fuddsoddi o brosiectau penodol i'w comisiynu ar gyfer cymunedau lle mae anghenion lleol wedi eu hadnabod;*
- iii. diwygio eu polisiau defnydd tir a'u targedau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol yn unol â chanlyniadau'r Asesiadau Cymunedol er mwyn galluogi atebion addas i'r anghenion lleol.*

NOD 3: GRYMUSO CYMUNEDAU

Cryfhau hawliau perchnogaeth a rheolaeth cymunedau dros dai, tir ac asedau cymunedol allweddol trwy sefydliadau a arweinir gan y gymuned. Gosod dyletswydd ar gyff cyhoeddus i waredu neu brydlesu tir ac eiddo i fentrau cymdeithasol ym mherchnogaeth y gymuned.

Byddai Deddf Eiddo yn cyflwyno Hawl Gymunedol i Brynu gan rymuso cymunedau i brynu a phrydlesu tir ac eiddo oddi wrth dirfeddianwyr preifat a chyhoeddus at ddibenion cymunedol, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol.

NOD 4: BLAENORIAETHU POBL LEOL

Dylanwadu ar y farchnad dai er mwyn blaenoriaethu'r boblogaeth leol a gwarchod cymunedau rhag effeithiau y farchnad agored. Gosod amodau ar brynu, gwerthu a gosod tai er mwyn pennu pwy all fyw mewn llety penodol.

Byddai Deddf Eiddo yn rhoi pwerau i Awdurdodau Lleol i:

- i. sefydlu Marchnad Dai Leol mewn ardaloedd lle mae'r Asesiad Cymunedol yn dangos fod y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai;*
- ii. pennu statws preswyl, cyflogaeth a phrif iaith y rhai a fyddai'n gymwys i brynu neu rentu tai mewn Marchnad Dai Leol;*
- iii. ei gwneud yn ofynnol i ddarparwyr tai cymunedol gydymffurfio â'r meini prawf statws preswyl, cyflogaeth a phrif iaith wrth osod neu werthu tai mewn Marchnad Dai Leol.*

NOD 5: RHEOLI'R SECTOR RHENTU

Rheoli lefel rhenti, safonau tai ac amodau tenantiaeth i sicrhau cartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel yn y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i roi'r hawl i denantiaid landlordiaid preifat dderbyn Contractau Diogel;*
- ii. rheoli rhenti landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol i sicrhau eu bod yn fforddiadwy i denantiaid ar incwm isel.*

NOD 6: CYMUNEDAU CYNALIADWY

Gorfodi Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol i sicrhau bod polisïau tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai yn gweithredu'r egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau'r ddeddfwriaeth yn barhaus.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod eu polisïau tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu, Strategaethau Tai Lleol a rhaglenni buddsoddi mewn tai yn gweithredu egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015;*
- ii. diwygio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 i'w gwneud yn ofynnol i dirfeddianwyr preifat, datblygwyr masnachol, darparwyr tai cymunedol a chyfranogwyr eraill yn y system dai weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a'r nodau llesiant*

NOD 7: BUDDSODDI MEWN CYMUNEDAU

Galluogi cymunedau i arfer eu hawl newydd i brynu tai, tir ac asedau cymunedol drwy Gronfa Cyfoeth Cymunedol. Hwyluso benthyciadau llog isel i bobl leol a mentrau cymunedol.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. *gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru i sefydlu ac ariannu Cronfa Cyfoeth Cymunedol (yn debyg i Gronfa Dir yr Alban);*
- ii. *gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i gynnig benthyciadau a grantiau ac i fuddsoddi ecwiti mewn mentrau a arweinir gan y gymuned;*
- iii. *gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i gynnig benthyciadau tai ar log isel i ymgeiswyr mewn Marchnad Dai Leol ac i fentrau mewn perchnogaeth gymunedol.*

NOD 1: HAWL I DAI DIGONOL YN LLEOL

Corffori'r Hawl i Dai Digonol yng nghyfraith ddomestig Cymru, gan sefydlu'r egwyddor gyfreithiol bod tai yn ased cymdeithasol at ddiben gwasanaethu lles pawb. Grymuso Awdurdodau Lleol i sicrhau'r Hawl i Dai Digonol drwy ddylanwadu ar y farchnad dai, hwyluso mwy o gartrefi fforddiadwy a dod yn brynwyr allweddol yn y farchnad.

Mae'r Deyrnas Unedig wedi ymrwymo i nifer o gytuniadau'r Cenhedloedd Unedig gan gynnwys y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR). Mae Erthygl 11(1) yn darparu hawl i safon byw ddigonol, sy'n cynnwys tai digonol h.y. materion fel sicrwydd deiliadaeth, addasrwydd cartref i fyw ynddo a fforddiadwyedd tai.

Ar hyn o bryd nid oes hawl benodol i gael tai digonol yng nghyfraith ddomestig y DU. Bu Tai Pawb, y Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru a Shelter Cymru yn hyrwyddo'r cysyniad o gorffori'r Hawl i Dai Digonol yng nghyfraith Cymru ers sawl blwyddyn. Mae hyn wedi arwain at ymrwymiad yn y Cytundeb Cydweithredu rhwng Llywodraeth Cymru a Phlaid Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn yn ystod tymor y Llywodraeth hon a fydd yn cynnwys cynigion ar gyfer Hawl i Dai Digonol.

Mae Cymdeithas yr Iaith yn cefnogi corffori'r Hawl i Dai Digonol yng nghyfraith Cymru a fyddai'n gosod dyletswydd gyfreithiol ar Lywodraeth Cymru a darparwyr tai i roi polisïau ar waith i sicrhau bod cartref diogel yn cael ei ddarparu i bawb.

Cytunwn gyda chasgliadau y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn dilyn ei ymchwiliad diweddar, er mwyn gallu darparu hawl i dai digonol, y bydd angen i Lywodraeth Cymru nodi tai fel un o'i phrif feysydd ar gyfer blaenoriaethu ac mai'r rhwystr mwyaf i ddarparu hawl i dai digonol yw'r prinder tai fforddiadwy o ansawdd uchel .

Mae'r Hawl i Dai Digonol eisoes yn rhan o gyfraith ddomestig nifer o wledydd a rhanbarthau Ewropeaidd arall ac mae wedi ysgogi gweithredu'r egwyddor bod tai yn ased cymdeithasol at ddiben gwasanaethu lles pawb. Rydym wedi dysgu am sawl enghraifft o ymyraethau polisi gan Awdurdodau Lleol blaengar sy'n hybu model 'marchnad gymdeithasol' er mwyn lleddfu amrywiadau mewn prisiau a darparu digon o gartrefi fforddiadwy ar gyfer aelwydydd incwm isel a chanolig.

Mae'r ymyraethau hyn, bron yn ddi-ffael, yn cynnwys hwyluso llawer mwy o gartrefi mewn perchnogaeth cyhoeddus a chydweithredol gyda'r Awdurdodau Lleol yn gweithredu fel prynwyr allweddol yn y farchnad. Cyfeiriwn yn arbennig at ddinasoedd Fienna, Barcelona, Lyon a Bologna fel ysbrydoliaeth i Lywodraeth Cymru a holl awdurdodau lleol Cymru ar gyfer yr hyn a allai fod yn bosibl yma.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- (i) gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod cartref digonol yn cael ei ddarparu i bawb o fewn pellter ac amser rhesymol;*
- (ii) rhoi pwerau dewisol eang i Awdurdodau Lleol i hwyluso datrysiadau tai fforddiadwy, megis Hawl i'r Gwrthodiad Cyntaf ar dai ac eiddo eraill a ddaw ar y farchnad;*
- (iii) gosod dyletswydd ar ddarparwyr tai cymunedol (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mentrau mewn perchnogaeth gymunedol a sefydliadau cydweithredol) i gynorthwyo'r Awdurdodau Lleol i sicrhau bod tai digonol yn cael eu darparu i bawb o fewn pellter ac amser rhesymol.*

NOD 2: CYNLLUNIO AR GYFER ANGHENION LLEOL

Gosod cyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol i gyd-gynhyrchu Asesiad Cymunedol rheolaidd ym mhob ardal o'r sir gyda chymunedau fel partneriaid cyfartal. Byddai'r rhain yn sail i holl strategaethau tai a chynllunio'r Awdurdod Lleol ar gyfer sicrhau'r Hawl i Dai Digonol.

O ran anghenion penodol mewn gwahanol ardaloedd, awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am bennu gofynion a blaenoriaethau tai lleol ar gyfer eu hardaloedd, ac am gynllunio darpariaeth er mwyn diwallu'r angen hwn orau. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai, a gynhelir drwy Asesiadau o'r Farchnad Tai Lleol (AMTLI). Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu AMTLI bob pum mlynedd ac i adnewyddu'r AMTLI hynny unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw (rhwng blynyddoedd dau a thri).

Mae AMTLI yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu awdurdodau lleol a'u Strategaethau Tai Lleol. Mae yn ystyriaeth allweddol wrth ddyfeisio'r strategaethau gofodol ar gyfer Cynlluniau Datblygu a dyrannu tir ar gyfer tai fforddiadwy a thai marchnad agored. Mae hefyd yn hysbysu'r Prosbectws Grant Tai Cymdeithasol y mae pob Awdurdod Lleol yn ei baratoi, sy'n rhoi crynodeb o'r angen am dai yn ei ardal ac yn nodi ei flaenoriaethau tai strategol. Mae'r Prosbectws yn esbonio'r math o ddatblygiadau tai fforddiadwy y mae angen i'r awdurdod ei ddarparu gyda Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru (GTC).

Fodd bynnag, dim ond amcangyfrifon eang, hirdymor y mae AMTLI yn eu rhoi o'r hyn y gallai'r angen lleol am dai fod yn y dyfodol - yn seiliedig ar ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd ac y byddent yn fodlon symud cartref heb newid swyddi, yn hytrach nag ar gymunedau diffiniedig unigol. Er y bydd yr amcangyfrif hwn yn llywio'r cynllun datblygu, mae'n annhebygol o fod yn cyfateb yn uniongyrchol i angen neu ofyniad tai lleol.

Yn lle amcangyfrifon damcaniaethol o angen a galw, dylai Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai awdurdodau lleol gael eu llywio gan dystiolaeth o anghenion lleol ar lefel cymunedau unigol. Byddai'r dystiolaeth hyn yn sail ar gyfer penderfynu ar ddatrysiadau tai priodol ar gyfer pob cymuned, adnabod cyfleoedd lleol i ddiwallu'r angen ac yna cyflwyno'r achos dros fuddsoddi arian cyhoeddus.

Ceir enghreifftiau rhagorol o siroedd y Gogledd Orllewin a'r De Orllewin, lle mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn defnyddio amrywiaeth o ddulliau i nodi anghenion lleol presennol, fel arfer mewn cydweithrediad â'r cynghorau cymuned a grwpiau cymunedol. Mae'r dystiolaeth lleol yma yn hanfodol er mwyn derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig, sy'n blaenoriaethu pobl lleol, ac i gymdeithasau tai dderbyn Grant Tai Cymdeithasol tuag at y costau datblygu.

Byddai cynnal asesiad rheolaidd o anghenion bob cymuned yn darparu sylfaen dystiolaeth 'go iawn' ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu, Strategaethau Tai Lleol a Phrosbectysau Grant Tai Cymdeithasol fyddai, yn eu tro, yn sicrhau bod anghenion lleol yn llywio polisiau defnydd tir, targedau tai fforddiadwy a blaenoriaethau ar gyfer buddsoddi mewn cartrefi fforddiadwy newydd.

Dylai Strategaeth Tai pob awdurdod lleol ragweld y nifer o gartrefi i'w darparu fesul cymuned lle mae anghenion lleol wedi eu hadnabod, a darparu rhaglen fuddsoddi o brosiectau penodol i'w

comisiynu a fyddai'n diwallu yr anghenion hynny. Ni ddylai unrhyw brosiect cael ei gynnwys mewn Prosbectws Grant Tai Cymdeithasol heb dystiolaeth o angen lleol.

Dylid pennu lefel y cymhorthdal cyhoeddus ar gyfer pob prosiect ar sail cynhyrchu rhent neu bris gwerthu sy'n fforddiadwy i bobl lleol.

Byddai Deddf Eiddo yn gosod dyletswyddau ar awdurdodau lleol i:

- (i) cynhyrchu Asesiad Cymunedol ar y cyd â chynghorau cymuned unigol o leiaf bob 5 mlynedd;*
- (ii) llunio Strategaeth Tai Lleol sy'n adlewyrchu canlyniadau'r Asesiadau Cymunedol trwy raglen fuddsoddi o brosiectau penodol i'w comisiynu ar gyfer cymunedau lle mae anghenion lleol wedi eu hadnabod;*
- (iii) diwygio eu polisiau defnydd tir a'u targedau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol yn unol â chanlyniadau'r Asesiadau Cymunedol er mwyn galluogi atebion addas i'r anghenion lleol*

NOD 3: GRYMUSO CYMUNEDAU

Cryfhau hawliau perchnogaeth a rheolaeth cymunedau dros dai, tir ac asedau cymunedol allweddol trwy sefydliadau a arweinir gan y gymuned. Gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i waredu neu brydlesu tir ac eiddo i fentrau cymdeithasol ym mherchnogaeth y gymuned.

Mae gennym draddodiad o gymunedau Cymreig yn prynu, datblygu a rheoli asedau lleol er mwyn darparu gwasanaethau hanfodol megis tafarndai, siopau cymunedol a phrosiectau ynni adnewyddol. Serch hynny prin yw'r esiamplau cyfredol o fentrau tai dan arweiniad y gymuned. Ffurfiwyd Cymdeithas Tai Gwynedd yn 1971 ac mae'n parhau i weithredu gan ddarparu cartref i ddegau o deuluoedd lleol dros y 50 mlynedd ddiwethaf. Cafodd nifer o gymdeithasau tai gwledig eu sefydlu yn y Gogledd a'r De-Orllewin yn ystod yr 1970au ac 80au ond nid oes yr un o'r sefydliadau gwreiddiol yn bodoli heddiw, gyda'u hasedau tai wedi'u trosglwyddo i gymdeithasau tai rhanbarthol.

Dylid dysgu gwersi pwysig o hanes y cymdeithasau tai gwledig, sef effeithiau negyddol system ariannu a rheoleiddio ganolog megis gostyngiad parhaus mewn cyfraddau grant yn creu dibyniaeth gynyddol ar cyllid preifat; gofynion dylunio a meini prawf grant anhyblyg yn cyfyngu ar brynu tai o'r stoc tai presennol; proffesiynoli llywodraethiant yn arwain at wanhau rheolaeth gan y cymunedau a'u sefydlodd.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes yn cydnabod gallu cymunedau lleol i fynd i'r afael â'u hanghenion tai eu hunain ac wedi ymrwmo i barhau i gefnogi mentrau a arweinir gan y gymuned. Dylid gofalu nad yw unrhyw raglen i hyrwyddo a chefnogi mentrau tai cymunedol a chydweithredol newydd yn eu hatal yn y pen draw rhag cynnig amrywiaeth o atebion lleol priodol nac yn gwanhau rheolaeth a dylanwad y cymunedau sy'n eu sefydlu.

Ar hyn o bryd mae grwpiau cymunedol sydd am gael mynediad i dir ac eiddo yn dibynnu'n llwyr ar drosglwyddo asedau cymunedol o gyrff cyhoeddus neu ar dirfeddianwyr dyngarol. Gall cymunedau lleol fod o dan anfantais pan fo tîrfeddiannwr (preifat neu gyhoeddus) yn penderfynu gwerthu darn o dir neu adeilad y gellid ei ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy: yn bennaf oherwydd awydd y perchennog i werthu cyn gynted â phosibl ar y farchnad agored.

Yn yr Alban, ac i ryw raddau yn Lloegr, mae polisiâu'n bodoli i alluogi trosglwyddo tir ac asedau i berchnogaeth gymunedol sydd yn gosod cynseiliau defnyddiol gyda'r bwriad o wella'r pwerau sydd gan gymunedau yng Nghymru.

Yn Lloegr ceir Hawl Gymunedol i Bidio. Mae gan grwpiau lleol hawl i enwebu adeilad neu dir arall i'w restru gan yr awdurdod lleol fel ased o werth cymunedol. Unwaith y bydd ased wedi'i restru dim ond ar ôl i gyfnod penodol ddod i ben y bydd y perchennog yn gallu cael gwared ar yr ased. Os bydd grŵp cymunedol yn gwneud cais i gael ei drin fel cynigydd posibl, yna bydd moratoriwm 6 mis llawn yn weithredol. Yn ystod y cyfnod hwn gall y perchennog barhau i farchnata a thrafod gwerthiannau, ond ni chaiff gyfnewid contractau.

Yn yr Alban mae'r polisi Hawl Gymunedol i Brynu yn galluogi cymunedau sy'n cofrestru buddiant cymunedol mewn tir ac eiddo i gael yr opsiwn cyntaf i'w brynu pan gynigir y tir neu eiddo i'w werthu. Gall gyrff cymunedol gofrestru diddordeb mewn unrhyw dir, megis eglwysi, tafarndai, stadau, siopau gwag, coetir, caeau a mwy. Mae buddiant cofrestredig mewn tir yn para am bum mlynedd. Rhaid i unrhyw dir neu adeilad a brynir allu darparu lefel o incwm sy'n

sicrhau nad yw'n dod yn rhwymedigaeth i'r gymuned yn y tymor hir.

Byddai Deddf Eiddo yn cyflwyno Hawl Gymunedol i Brynu gan rymuso cymunedau i brynu a phrydlesu tir ac eiddo oddi wrth dirfeddianwyr preifat a chyhoeddus at ddibenion cymunedol, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol.

NOD 4: BLAENORIAETHU POBL LEOL

Dylanwadu ar y farchnad dai er mwyn blaenoriaethu'r boblogaeth leol a gwarchod cymunedau rhag effeithiau y farchnad agored. Gosod amodau ar brynu, gwerthu a gosod tai er mwyn pennu pwy all fyw mewn llety penodol.

Mae pobl ledled Cymru yn cael eu hallgáu fwyfwy rhag gallu sicrhau cartrefi addas i'w rhentu neu eu prynu ar ôl i gostau tai gynyddu ymhell y tu hwnt i allu llawer o bobl leol. Dangosodd ymchwil diweddar gan Gyngor Gwynedd fod 65.5% o boblogaeth y sir honno, ar gyfartaledd, wedi eu priso allan o'r farchnad dai. Mewn cymunedau arfordirol gyda chyfran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau roedd y gyfradd mor uchel â 96%.

Un o'r ffactorau allweddol y tu ol i gostau tai cynyddol a'r gostyngiad yn fforddiadwyedd tai ar draws y Deyrnas Unedig a'r Undeb Ewropeaidd yw'r hyn a elwir yn 'masnacholi tai' a ddiffinir yn gyffredin fel trawsnewid tai yn ased neu nwydd ariannol.

Mae Cymdeithas yr Iaith yn gwrthod yr athroniaeth marchnad agored hon sydd yn achosi anghyfartaledd economaidd a chymdeithasol mor ddifrifol. Rhaid inni gael mwy o reolaeth ar y farchnad dai os ydym am gynnal y boblogaeth leol mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith a thrwy hynny ddiogelu dyfodol ysgolion gwledig, gwasanaethau cyhoeddus a busnesau lleol.

Gwyddom fod gwledydd a rhanbarthau ledled Ewrop yn wynebu heriau marchnad dai tebyg i Gymru. Rydym wedi ymchwilio i ymyriadau polisi yn y Deyrnas Unedig a'r Undeb Ewropeaidd lle mae Awdurdodau Lleol yn blaenoriaethu anghenion tai lleol er mwyn gwarchod eu cymunedau. Nodwn yr enghreifftiau canlynol:

- **Ardal y Llynnoedd:** nod Polisi Tai y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd yn 2021 yw cynyddu'r cyflenwad o gartrefi i ddiwallu anghenion y gymuned leol. Mae hyn yn golygu na fydd Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd yn caniatáu tai marchnad agored. Bydd yr holl dai newydd a gymeradwyir ar gyfer meddiannaeth barhaol ac yn gyfyngedig i'r rhai sy'n gallu dangos bod angen iddynt fyw yn yr ardal. Mae PCALI wedi diffinio parthau daearyddol sy'n ffurfio Ardaloedd sydd yn adlewyrchu'r berthynas gymdeithasol ac economaidd rhwng plwyfi cyfagos. Bydd deiliadaeth pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i bobl sy'n gallu dangos bod eu hangen am dai yn codi o fewn yr ardal lle caiff y tŷ ei adeiladu.
- **Jersey:** nod Cyfraith Rheoli Tai a Gwaith (Jersey) 2012 yw "rheoli dwysedd poblogaeth cyffredinol Jersey ac argaeledd gwaith a thai ar gyfer pobl sydd â chysylltiadau cryf â Jersey, ac, yn fwy cyffredinol, mewn ffordd sydd er lles gorau'r gymuned". Mae'r Gyfraith yn sefydlu pedwar statws preswyl a chyflogaeth sydd yn diffinio lefel y mynediad sydd gan berson i weithio a thai yn lleol.
- **Guernsey:** nod Cyfraith Rheoli Poblogaeth 2016 (Guernsey) yw i wneud yn siŵr bod gan yr ynys y cymysgedd cywir o bobl sy'n cefnogi yr economi a'r gymuned nawr a hefyd ar gyfer y dyfodol. Mae eiddo Guernsey wedi'i rannu'n bennaf yn ddwy farchnad dai, y Farchnad Leol a'r Farchnad Agored. Mae'r mwyafrif o dai Guernsey (tua 27,000 o eiddo) yn cael eu dosbarthu fel Marchnad Leol sydd wedi'i gadw'n bennaf ar gyfer pobl sydd â hawl awtomatig i fyw ar yr ynys. Bydd pobl sy'n dod i fyw a gweithio yn Guernsey oherwydd eu sgiliau hanfodol neu i lenwi prinder gweithlu fel arfer yn cael byw mewn

Ilety Marchnad Leol. Mae eiddo'r Farchnad Agored yn cyfrif am tua 7% o'r holl stoc tai ar yr ynys, tra bod prisiau tai yn gyffredinol uwch na gwerthoedd y Farchnad Leol.

- **De Tyrol:** yn 2018 gwaharddodd y Dalaith dramorwyr ac Eidalwyr o'r tu allan i ranbarth rhag prynu tai haf yn yr ardal, ar ôl dod i'r casgliad eu bod yn codi prisiau tai y tu hwnt i gyrraedd y bobl leol, yn enwedig pobl ifanc. Mae ail gartrefi nawr yn cael eu cyfyngu i drigolion sydd wedi treulio o leiaf bum mlynedd yn y rhanbarth neu'r rhai sy'n gweithio yn yr ardal. Mewn trefi a phentrefi lle mae nifer yr ail gartrefi yn fwy na 10%, bydd 100% o gartrefi newydd neu gartrefi wedi'u haddasu yn cael eu cadw ar gyfer trigolion. Roedd pryderon y gallai'r gyfraith fod yn torri Cyfansoddiad yr Eidal ond roedd y llywodraeth genedlaethol wedi archwilio'r gyfraith daleithiol newydd ac wedi penderfynu peidio â'i herio gerbron y llys cyfansoddiadol

Dylai Awdurdodau Lleol yng Nghymru allu ymyrryd yn y farchnad dai er mwyn blaenoriaethu anghenion tai y boblogaeth leol a chefnogi eu cymunedau. Yn benodol, dylai fod ganddynt bwerau i sefydlu Marchnad Dai Leol lle mae cyfran uchel o'r boblogaeth leol wedi'u prasio allan o'r farchnad dai. Byddai'r Awdurdod Lleol yn sefydlu ffiniau'r Farchnad Dai Leol ac yn gosod amodau ar brynu, gwerthu a gosod tai o fewn yr ardal arfaethedig er mwyn penderfynu pwy fyddai'n cael byw mewn llety penodol.

Mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith, dylai'r awdurdod lleol hefyd sicrhau bod ffiniau ardaloedd Marchnad Dai Leol yn gydnaws â blaenoriaethau ei Strategaeth Hybu'r Gymraeg statudol.

Mewn ardaloedd Marchnad Dai Leol byddai yn ofynnol i ddarparwyr tai cymunedol (awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, mentrau mewn perchnogaeth gymunedol) gydymffurfio â'r meini prawf statws preswyl a chyflogaeth perthnasol a osodwyd gan yr Awdurdod Lleol. Mewn cymunedau Cymraeg dylai'r meini prawf hefyd gynnwys targedau ar gyfer dyrannu tai cymdeithasol a fforddiadwy i siaradwyr Cymraeg lleol.

Byddai Deddf Eiddo yn rhoi pwerau i Awdurdodau Lleol i:

- (i) Sefydlu Marchnad Dai Leol mewn ardaloedd lle mae'r Asesiad Cymunedol yn dangos fod y boblogaeth leol yn cael eu prasio allan o'r farchnad dai;*
- (ii) Pennu statws preswyl, cyflogaeth a phrif iaith y rhai a fyddai'n gymwys i brynu neu rentu tai mewn Marchnad Dai Leol;*
- (iii) Ei gwneud yn ofynnol i ddarparwyr tai cymunedol gydymffurfio â'r meini prawf statws preswyl, cyflogaeth a phrif iaith wrth osod neu werthu tai mewn Marchnad Dai Leol.*

NOD 5: RHEOLI'R SECTOR RHENTU

Rheoli lefel rhenti, safonau tai ac amodau tenantiaeth i sicrhau cartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel yn y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol.

Mae'r sector rhentu preifat yn cyfrif am 14% o gyfanswm stoc tai Cymru, tua 200,000 o gartrefi. Rhaid cofio nad yw'r sector hwn yn cynnig llawer o sicrwydd a sefydlogrwydd i nifer fawr o denantiaid. Er mwyn iddo ddod yn opsiwn tai ymarferol bydd angen newidiadau polisi sy'n rhoi mwy o reolaeth dros renti a llawer gwell sicrwydd deiliadaeth i denantiaid.

Daeth Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, i rym ar y 1af o Ragfyr 2022, gan greu system gwbl newydd ar gyfer tenantiaethau preswyl. Yn dilyn gweithredu'r Ddeddf, troswyd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau a oedd yn bodoli eisoes yn gontractau meddiannaeth.

Mae landlordiaid bellach yn perthyn i un o ddau grŵp:

- Landlordiaid cymunedol (yn cynnwys awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eraill)
- Landlordiaid preifat (unrhyw landlord yng Nghymru nad yw'n landlord cymunedol)

Mae dau fath o gontract meddiannaeth yn bodoli: 'Contract Diogel' a 'Contract Safonol'. Bydd y math o gontract meddiannaeth sydd ar waith yn dibynnu a yw'r cartref yn eiddo i landlord cymunedol neu landlord preifat.

Disgwylir y bydd landlordiaid preifat fel arfer yn ymrwmo i gontractau safonol, ond gallant ddewis ymrwmo i gontract diogel. Gall y landlord derfynu contract safonol gydag achos, neu heb achos, ar ôl cyfnod penodol o rybudd. Ar ddiwedd cyfnod penodol bydd y meddiannydd yn cael contract safonol cyfnodol newydd yn awtomatig os yw'n parhau i feddiannu, ar delerau ac amodau tebyg i'r contract cyfnod penodol blaenorol.

Gyda'i gilydd mae stoc tai Landlordiaid Cymunedol yn cyfateb i 18% o holl aelwydydd Cymru (2020). Mae 63% ym mherchnogaeth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a 37% ym mherchnogaeth yr 11 awdurdod lleol sydd wedi cadw eu stoc.

Mae'r Contract Diogel a gyflwynir gan y Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi'i fodelu ar y denantiaeth ddiogel gyfredol a gyhoeddir gan Awdurdodau Lleol. Yn gyffredinol, dim ond am reswm penodol y gall y landlord ddod â'r contract i ben. Bydd y rhan fwyaf o landlordiaid cymunedol yn ymrwmo i gontractau diogel gyda'u tenantiaid. Mae hyn yn rhoi'r sicrwydd meddiannaeth cryfaf i ddeiliad y contract.

Mae Llywodraeth Cymru yn cofrestru ac yn rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (gan gynnwys cymdeithasau tai). Mae hyn yn caniatáu iddynt gyhoeddi canllawiau a gosod safonau yn ymwneud â rheoli llety tai, llywodraethiant a rheolaeth ariannol, cwynion a pherfformiad, cynnal hyfywedd ariannol. Fodd bynnag, mae pryderon cynyddol ynghylch pa mor fforddiadwy yw rhenti cymdeithasau tai, gan fod Llywodraeth Cymru wedi caniatáu codiadau rhent uwchlaw chwyddiant ers nifer o flynyddoedd, yn bennaf er mwyn hwyluso datblygiad mwy o gartrefi.

Byddai Deddf Eiddo yn:

(i) Diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i roi'r hawl i denantiaid landlordiaid preifat dderbyn Contractau Diogel;

(ii) Rheoli rhenti landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol i sicrhau eu bod yn fforddiadwy i denantiaid ar incwm isel.

NOD 6: CYMUNEDAU CYNALIADWY

Gorfodi Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol i sicrhau bod polisïau tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai yn gweithredu'r egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau'r ddeddfwriaeth yn barhaus.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ymwneud â gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'n gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau (yr egwyddor datblygu cynaliadwy).

Mae'r Deddf yn gosod saith o nodau llesiant sydd, gyda'i gilydd, yn darparu gweledigaeth ar y cyd ar gyfer y cyrff cyhoeddus i weithio tuag ati. Mae nifer o'r nodau yn uniongyrchol berthnasol i'n galwad am Ddeddf Eiddo:

- Cymru lewyrchus: cymdeithas arloesol, gynhyrchiol, carbon isel sy'n cydnabod y terfynau sydd ar yr amgylchedd byd-eang ac sydd, o ganlyniad, yn defnyddio adnoddau mewn modd effeithlon a chymesur (gan gynnwys gweithredu ar newid yn yr hinsawdd)
- Cymru o gymunedau cydlynol: cymunedau atyniadol, hyfyw a diogel sydd â chysylltiadau da
- Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu: cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg ac sy'n annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, a chwaraeon a gweithgareddau hamdden

Yn amlwg, mae pob ymyrraeth sy'n ymwneud â gwella'r stoc dai presennol neu ddarparu cartrefi newydd yn berthnasol i'r nodau llesiant mewn rhyw ffordd – yn gymdeithasol (e.e. ateb anghenion lleol, fforddiadwy i bobl lleol, cynnal gwasanaethau lleol), yn economaidd (e.e. buddsoddi mewn cymunedau, cefnogi contractwyr a chyflenwyr lleol), yn amgylcheddol (e.e. lleihau carbon, lliniaru tloidi tanwydd, diogelu cynefinoedd naturiol) ac yn ddiwylliannol (e.e. ateb anghenion lleol, cynnal cymunedau Cymraeg).

Felly, dylai fod yn ofynnol i bob ymyriad tai arfaethedig gael ei asesu yn erbyn yr egwyddor datblygu cynaliadwy a'r nodau llesiant. Dylai hyn gynnwys polisïau tai a defnydd tir mewn Cynlluniau Datblygu, ceisiadau cynllunio a gyflwynir ar gyfer cartrefi newydd, rhaglenni buddsoddi mewn Strategaethau Tai Lleol a phrosiectau tai fforddiadwy newydd. Yn syml, ni ddylid mabwysiadu unrhyw bolisi tai, ni ddylid rhoi caniatâd cynllunio na chymeradwyo unrhyw brosiect tai sy'n derbyn arian cyhoeddus lle na ellir dangos eu bod yn bodloni'r egwyddor datblygu cynaliadwy ac yn cefnogi cyflawni'r nodau llesiant.

Yn ogystal, dylai'r ddyletswydd i ymgymryd â datblygu cynaliadwy a gweithio tuag at y nodau llesiant gael ei hymestyn i gynnwys yr holl gyfranogwyr yn y system dai megis tirfeddianwyr preifat, datblygwyr tai a darparwyr tai cymunedol.

Byddai Deddf Eiddo yn:

(i) Gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod eu polisïau tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu, Strategaethau Tai Lleol a rhaglenni buddsoddi mewn tai yn gweithredu egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015;

(ii) Diwygio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 i'w gwneud yn ofynnol i dirfeddianwyr preifat, datblygwyr masnachol, darparwyr tai cymunedol a chyfranogwyr eraill yn y system dai weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a'r nodau llesiant

NOD 7: BUDDSODDI MEWN CYMUNEDAU

Galluogi cymunedau i arfer eu hawl newydd i brynu tai, tir ac asedau cymunedol drwy Gronfa Cyfoeth Cymunedol. Hwyluso benthyciadau llog isel i bobl leol a mentrau cymunedol.

Y Grant Tai Cymdeithasol yw'r prif grant cyfalaf a ddarparir gan Lywodraeth Cymru i ariannu'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Mae'r cyllid hwn yn hanfodol i sicrhau bod cynlluniau'n hyfyw a lefelau rhent yn parhau i fod yn fforddiadwy. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae lefel y cyllid sydd ar gael wedi cynyddu'n sylweddol o £68m yn 2016 i £330m yn 2023/24, gan gefnogi targed y Llywodraeth o adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd erbyn diwedd y tymor seneddol hwn.

Mae awdurdodau lleol yn dyrannu ac yn blaenoriaethu Grant Tai Cymdeithasol i gynlluniau yn eu hardaloedd yn seiliedig ar eu hasesiad o anghenion tai. Gall cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol gael mynediad at y cyllid hwn ar gyfer adeiladu cartrefi newydd a phrynu ac adnewyddu eiddo presennol. Mae cymdeithasau tai hefyd yn benthycu cyllid preifat gan ei ddefnyddio ochr yn ochr â'r grant y maent yn ei dderbyn i adeiladu cartrefi newydd a gwneud i arian cyhoeddus fynd ymhellach.

Bydd mentrau tai cymunedol a chydweithredol yn wynebu her sylweddol i godi cyfalaf ar gyfer prynu tir ac eiddo a datblygu cartrefi gwirioneddol fforddiadwy. Gallant efelychu y prosiectau ynni adnewyddadwy a thafarndai cymunedol sydd wedi llwyddo codi arian trwy werthu cyfranddaliadau cymunedol. Fodd bynnag, oherwydd y costau sylweddol yn gysylltiedig â darparu cartrefi fforddiadwy, bydd angen i fentrau tai cymunedol a chydweithredol gael mynediad at gymorth ariannol ychwanegol. Gallai ddiffyg profiad neu asedau unrhyw fenter newydd eu rhwystro rhag cael mynediad at fenthyciadau masnachol. Felly, dylai Awdurdodau Lleol a Llywodraeth Cymru gynnig cymorth ariannol ar ffurf grantiau, buddsoddiad ecwiti a benthyciadau llog-isel.

Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu gronfa debyg i Gronfa Dir Yr Alban, sydd yn ariannu prynu tir ac adeiladau a fyddai'n cyfrannu at gynaliadwyedd cyffredinol cymuned neu alluogi cadw neu ddarparu gwasanaethau lleol allweddol. Gall Cronfa Dir yr Alban gefnogi prynu llawer o fathau o dir ac adeiladau yn amrywio o ystadau mawr a choedwigaeth i siopau a hybiau cymunedol. Rhaid i unrhyw dir neu adeilad a brynir allu darparu lefel o incwm sy'n sicrhau nad yw'n dod yn rhwymedigaeth i'r gymuned yn y tymor hir.

Mae Llywodraeth yr Alban wedi ymrwymo £20 miliwn y flwyddyn i'r Gronfa erbyn diwedd y tymor seneddol hwn. Fel cam cyntaf gall ymgeiswyr wneud cais am gyllid cymorth technegol tuag at gostau cyngor arbenigol a ffioedd proffesiynol gan gynnwys paratoi astudiaethau dichonoldeb a chynlluniau busnes, prisiadau ac arolygon yn ogystal â rhai costau tuag at ymgysylltu â'r gymuned. Yr yr ail gam gallant wneud cais am gyllid i brynu asedau.

Mae lefelau buddsoddiad a gynhyrchir yn lleol yn ddangosydd pwysig o gefnogaeth a chapasiti lleol. Fel isafswm, dylai 5% o'r cyllid ddod o ffynonellau eraill gan gynnwys ymdrechion codi arian y grŵp cymunedol, cyfranddaliadau cymunedol, gostyngiadau wedi'u negodi ar y prisiad, neu arianwyr eraill.

Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â'r sector gwasanaethau ariannol yng Nghymru i ddatblygu cronfa fenthycu llog isel ar gyfer ymgeiswyr mewn Marchnad Dai Leol (fel yn Nod 4) yn ogystal â

mentrau tai a arweinir gan y gymuned. Byddai'r gronfa yn benodol ar gyfer ariannu costau prynu, gwella neu adeiladu tai fforddiadwy ac adnoddau cymunedol eraill.

Bydd y cronfeydd cyhoeddus a phreifat hyn yn hanfodol i dyfu capasiti mentrau mewn perchnogaeth gymunedol yn sydyn er mwyn gwireddu cyfleoedd a fydd yn cael eu creu drwy bolisïau tebyg i'r Hawl Gymunedol i Brynu.

Byddai Deddf Eiddo yn:

(i) Gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru i sefydlu ac ariannu Cronfa Cyfoeth Cymunedol (yn debyg i Gronfa Dir yr Alban);

(ii) Gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i gynnig benthyciadau a grantiau ac i fuddsoddi ecwiti mewn mentrau a arweinir gan y gymuned;

(iii) Gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i gynnig benthyciadau tai ar log isel i ymgeiswyr mewn Marchnad Dai Leol ac i fentrau mewn perchnogaeth gymunedol.