

BIL RHENTU CARTREFI (CYMRU)

Ymateb Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

1.Cyflwyniad

1.1. Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg wedi bod yn ymgyrchu ers ymhell dros chwarter canrif am drefn eiddo newydd, gan ymgyrchu dros statws i'r Gymraeg yn y drefn gynllunio. Cyhoeddwyd ein llawlyfr Deddf Eiddo cyntaf ym 1992 yn seiliedig ar y 6 egwyddor canlynol:

1. Asesu'r Angen Lleol am dai
2. Sicrhau'r hawl i gartref am bris neu rent teg yn y gymuned leol;
3. Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf
4. Blaenoriaeth i Bobl Leol
5. Cynllunio i'r Gymuned
6. Ailasesu Caniatâd Cynllunio

1.2. Nodwn fod yr ail egwyddor uchod yn berthnasol iawn i ddarpariaethau'r ddeddfwriaeth arfaethedig hon.

1.3. Yn fwy diweddar, cyhoeddassom Fil Eiddo a Chynllunio amgen (Mawrth 2014), ac yn dilyn hynny cynhaliwyd nifer o gyfarfodydd cyhoeddus o Ben Llŷn i Hwlfordd i Gaerdydd i drafod ein cynigion deddfwriaethol.

2.Cyd-destun y Gymraeg a'r Cysylltiad â Rhentu

2.1.Nid oes amheuaeth bod canlyniadau Cyfrifiad 2011 yn amlygu'r argyfwng sy'n wynebu'r Gymraeg. Bu gostyngiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg ym mron pob rhan o Gymru. Bu'r gostyngiad mwyaf yn yr ardaloedd lle mae'r Gymraeg ar ei chryfaf.

2.2.Cafwyd gostyngiad yn nifer yr adrannau etholiadol lle roedd dros 70 y cant o'r boblogaeth yn gallu siarad Cymraeg, o 92 yn 1991 i 54 yn 2001 i 39 yn 2011. Erbyn 2011, roedd pob un o'r adrannau etholiadol hyn (ac eithrio un yng Nghonwy) yng Ngwynedd neu ar Ynys Môn.

2.3.Dylid nodi mai targed strategaeth iaith Llywodraeth Cymru 2003, Iaith Pawb, oedd codi nifer y siaradwyr Cymraeg o bum pwynt canran ledled Cymru (o 20.7% yn 2001 i 25.7% yn 2011) ac atal y dirywiad yn nifer y cymunedau Cymraeg:

“Erbyn 2011 - bod y ganran o bobl Cymru sy'n gallu siarad Cymraeg wedi cynyddu 5 pwynt canran o'r ffigwr a ddaw i'r amlwg o gyfrifiad 2001;

“bod y lleihad yn nifer y cymunedau lle mae'r Gymraeg yn cael ei siarad gan dros 70% o'r boblogaeth yn cael ei atal;” [tud.11, Iaith Pawb]

2.3.Ymatebodd Comisiynydd y Gymraeg i ganlyniadau Cyfrifiad 2011 gan ddweud: *“...mae'n wir dweud bod ystadegau a gyhoeddwyd heddiw yn ysgytwad. Efallai bod yna berygl wedi bod i bawb fynd i ryw gyfforddusrwydd artiffisial 10 mlynedd yn ôl, gan gredu bod tro ar fyd, a bod twf mewn rhai ardaloedd yn gwneud yn iawn am y gostyngiad mewn ardaloedd eraill. Os mai felly oedd hi am y 10 mlynedd diwethaf, yna mae'r cloc larwm wedi canu'n uchel iawn ac mae yna heriau pendant i'w hateb yn y fan hyn, a hynny ar fyrder.”*

2.4 Yn ystadegol, allfudiad pobl o Gymru yw un o'r ffactorau pwysicaf sy'n arwain at gostyngiad yn nifer siaradwyr. Un o'r rhesymau dros allfudiad yw'r ffaith bod y stoc tai yn anfforddiadwy i bobl leol. Credwn fod rheoli prisiau tai a phrisiau rhent yn gallu lleihau allfudo, yn ogystal â thaclo tlodi, a fydd yn ei dro yn cryfhau sefyllfa'r Gymraeg.

3.Ymateb i Gynigion

3.1 Cytunwn gyda bwriad cyffredinol y Bil fel y nodir yn y memorandwm esboniadol: *"Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud cymaint ag y gall i helpu pobl gael y tai y mae eu hangen arnynt...mae'n cydnabod pa mor bwysig yw cartrefi diogel, sicr a fforddiadwy i wead bywydau pobl a gwead cymunedau cryf. Rhan y Llywodraeth yw ystyried sut mae'r system gyfan yn gweithio ac ymyrryd lle byddai hynny'n synhwyrol ac effeithiol."*

3.2. Fodd bynnag, rhaid cwestiynu sut mae'r Bil yn mynd i sicrhau bod cartrefi yn 'fforddiadwy' heb wneud ymdrech i reoli prisiau rhent.

3.Yr Hawl i Rentu

3.1. Hyd yn oed gyda chymorth gan yr awdurdodau, ni fydd prynu tŷ yn ymarferol i bawb. Er enghraifft, pan fo person yn derbyn budd-daliadau neu'n gweithio ar gytundeb tymor-byr, gall fod yn anodd iawn cael morgais. Yn wir, o ganlyniad i dlodi, cyflogau isel a phrisiau afresymol y farchnad, mae angen sylweddol am eiddo ar rent yng Nghymru.

3.2. Ar draws Prydain, mae diwylliant sydd yn rhoi pwyslais mawr ar berchentyaeth. Ymhellach, caiff hyn ei adlewyrchu mewn polisi cyhoeddus sydd ddim yn rhoi digon o ystyriaeth i ddarparu tai ac eiddo ar rent. Yn wir, dwysaodd hyn dros y blynyddoedd diwethaf oherwydd gwerthu tai cyngor heb i dai eraill gymryd eu lle yn y stoc ar rent.

3.3. Er enghraifft, yn ôl Cyngor Bro Morgannwg, os bydd nifer y tai a gollir drwy'r Hawl i Brynu yn parhau ar y gyfradd bresennol, ni fydd tai cyngor ar ôl o gwbl gan yr awdurdod ymhen deng mlynedd. Yn ôl Cyngor Gwynedd mae'r awdurdod wedi colli, ar gyfartaledd, 120 o dai y flwyddyn ers 1996. Golyga hyn fod yr Hawl i Brynu wedi gweddnewid cydbwysedd nifer o gymunedau, gyda rhai ystadau wedi eu tynnu o'r sector tai cymdeithasol yn gyfan gwbl. Yn ogystal, golyga'r cynnydd cyson mewn prisiau nad dim ond cael eu tynnu o'r sector rhentu mae'r tai yma, ond eu bod hefyd yn dod yn llai fforddiadwy i bobl leol. Ymhellach, ni ellir dibynnu ar y sector rhentu preifat i lenwi bylchau yn y ddarpariaeth hon.

3.4. Mewn nifer o achosion, er enghraifft pan fo diffyg tai fforddiadwy neu pan fo person ar incwm isel, ni all pobl yn brynu tŷ hyd yn oed os ydynt yn medru benthg tua 50% o'i bris. Pwysleisiwyd hyn gan Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru a nododd yn ôl yn 2002:

"...mewn rhai ardaloedd mae'r cynnydd mewn prisiau tai yn golygu nad yw'r Cynllun Cymorth Prynu yn opsiwn i unigolion ar incwm isel."

3.5. Er mwyn mynd i'r afael â sefyllfa o'r fath, mae'n hollbwysig ein bod yn darparu eiddo ar rent rhesymol i bobl leol. Yn ogystal, mae angen sicrhau bod rhentu yn opsiwn ymarferol a dymunol. Nododd y Sefydliad Tai Siartredig yr angen i gymryd camau o'r fath:

"Tra bod mynd ar drywydd perchentyaeth i bawb yn cael y dylanwad mwyaf ar bolisiau bydd y cyfle i dai ar rent gyfrannu at greu cymunedau sefydlog, cynladwy a chytbwys yn cael ei golli."

3.6. O ganlyniad, cred Cymdeithas yr Iaith bod angen sefydlu'r 'Hawl i Rentu'.

4.Effaith Prisiau Rhent ar dlodi

4.1 Credwn fod cynnydd mewn prisiau rhent hefyd yn cael effaith andwyol ar lefelau tlodi. Nodwn fod arolwg a gynhaliwyd gan YouGov ar ran Cyngor ar Bopeth a Shelter Cymru yn 2013 ynghylch y sefyllfa yng Nghymru wedi darganfod bod *"bron hanner (49 y cant) oedolion Cymru sy'n talu rhent neu forgais yn ei chael hi'n anodd o leiaf rywfaent o'r amser i ddal i fyny â'r taliadau neu'n methu â'u talu. Mae un o bob wyth (12 y cant) yn ei chael hi'n anodd yn gyson."*

4.2 Nodwn ymhellach y daeth ymchwiliad diweddar gan Aelodau Seneddol i'r casgliad bod angen rheoli prisiau rhent. Dywedodd yr Aelodau Seneddol: *"Rydym yn cydnabod mai un o'r prif resymau dros y cynnydd diweddar yn y bil budd-daliadau tai, a'r rhagdybiaeth y bydd y cynnydd yn parhau, yw'r chwyddiant ym*

mhrisiau rhentu yn y sector breifat. Mae'n rhaid i ymdrechion i reoli'r budd-daliadau yma felly gynnwys strategaeth i reoli'r prisiau hyn sy'n cynyddu ar garlam yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys rheoli rhent."

5.Gwelliant Arfaethedig

Wrth i ni ddiweddarau ein polisïau fe wnaethon ni lunio gwelliant deddfwriaethol er mwyn gwireddu ein polisi. Nod y gwelliant yw sicrhau bod rhentu yn fforddiadwy i bobl, gan orfodi awdurdodau lleol i bennu prisiau rhent sy'n fforddiadwy yn yr ardal, yn seiliedig ar daclo tlodi. Mae'r gwelliant yn creu'r hawl i bobl leol rentu tai am rent rhesymol, drwy osod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddiwallu'r hawl honno.

Sefydlu'r Hawl i Rentu ar gyfer Pobl Leol

(1) Mae gan bobl leol yr hawl i gael cartref, fferm neu eiddo busnes ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol.

(2) Rhaid i awdurdod lleol ddiwallu'r hawl yn is-adran (1) uchod, a hynny o'r stoc dai bresennol oni bai ei bod yn anaddas.

(3) Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol, erbyn Ebrill 1af bob blwyddyn, bennu'r swm neu symiau o rent a ystyrir yn rhent rhesymol ar gyfer pob awdurdod lleol.

(4) Caiff awdurdod cynllunio lleol bennu amrediad o symiau rhent a ystyrir yn rhent rhesymol ar gyfer ardaloedd o fewn un awdurdod lleol.

(5) Wrth benderfynu ar y swm yn is-adran (3), mae'n rhaid i awdurdod cynllunio lleol roi sylw dyledus i'r canlynol:

- (a) lefel incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw;
- (b) effaith prisiau rhent ar dlodi yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw; a
- (c) yr effaith y byddai'r swm yn ei chael ar fforddiadwyedd rhenti gan ystyried canran yr incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw y byddai'r swm yn ei chynrychioli

(6) Yn is-adran (1), ystyr "cyflwr boddhaol" yw "cyflwr boddhaol" fel y'i diffinnir yn Safon Ansawdd Tai Cymru.

(7) Yn is-adran (1), ystyr "pobl leol" yw:

- (a) pobl sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd diwethaf;
- (b) pobl sy'n gyflogedig neu sydd â contract am wasanaethau, boed hynny mewn un neu fwy o swyddi parhaol, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith llawn yn yr ardal;
- (c) pobl sy'n hunangyflogedig, boed hynny mewn un neu fwy o swyddi, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith llawn yn yr ardal; neu
- (ch) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes

(8) Caiff cyngor cymuned benderfynu beth yw ystyr 'ardal' yn is-adrannau (7)(a)-(ch) uchod, ond ni all ardal y gymuned (â'r eiddo o dan sylw) fod mwy na deng milltir o safle'r eiddo.

(9) Os nad oes cyngor cymuned yn yr ardal dan sylw, neu os nad yw'r cyngor cymuned wedi cymryd penderfyniad i ddiffinio ystyr yr 'ardal' o dan is-adran (8) uchod yn yr ardal dan sylw, ystyr 'ardal' yn is-adrannau (7)(a)-(ch) uchod yw ardal y gymuned (â'r eiddo o dan sylw) neu'r ardal o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

(10) Er mwyn diwallu'r hawl yn is-adran (1), caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol er mwyn prynu ail gartrefi neu unedau tai sydd heb eu meddiannu.

(11) Daw is-adrannau (1) a (2) i rym 5 mlynedd wedi i'r Ddeddf hon gael y Cydsyniad Brenhinol.

6. Casgliadau

Credwn fod angen rheoli prisiau rhent er mwyn taclo tlodi'n effeithiol yn ogystal â chryfhau'r Gymraeg, felly erfyniwn ar i'r pwyllgor ychwanegu darpariaethau o'r fath at y ddeddfwriaeth arfaethedig hon.