


Cynigion Deddf Eiddo



Cymdeithas yr Iaith 2022

cymdeithas  o bobol sy'n gweithredu'n ddi-drais
dros y gymraeg a chymunedau cymru
fel rhan o'r chwyldro rhyngwladol dros hawliau a rhyddid

NOD 1: HAWL I GARTRE'N LLEOL

Gosod cyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol i weithredu ar gais pobl leol am gartref i'w brynu, ei rentu neu drwy gynllun hybrid - a hynny o fewn pellter ac amser rhesymol

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i) gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau datrysiadau tai addas ar gyfer pobl leol o fewn pellter ac amser rhesymol;
- ii) rhoi pwerau dewisol eang i awdurdodau lleol fod yn ddyfeisgar wrth hwyluso datrysiadau tai addas o fewn pellter ac amser rhesymol;
- iii) gosod dyletswydd ar ddarparwyr tai cymunedol eraill - cymdeithasau tai a mentrau mewn perchnogaeth gymunedol - i gynorthwyo'r awdurdod lleol i sicrhau datrysiadau tai addas ar gyfer pobl leol 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. Byddent yn sail i bolisiau tai, defnydd tir a pholisiau cyhoeddus fel trafndiaeth ac addysg

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 pob cymuned 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 gyrrff 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 mentrau tai fforddiadwy a arweinir gan y gymuned.

NOD 4: BLAENORIAETHU POBL LEOL

Creu system tai ac eiddo sy'n diwallu anghenion lleol ac yn gwarchod cymunedau rhag effeithiau y farchnad rydd; gosod amodau ar berchnogaeth a gwerthiant sy'n rhoi hawliau cyntaf i bobl leol neu sefydliadau a arweinir gan y gymuned i brynu neu rentu tai a phrynu tir ac eiddo yn unol â'r Asesiadau Cymunedol

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i) gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau, mewn cymunedau lle mae'r Asesiad Cymunedol yn dangos anghenion lleol heb eu diwallu, moratoriwm ar werthu eiddo i unrhyw un heb gysylltiad lleol;
- ii) rhoi pwerau i awdurdodau lleol ei gwneud yn ofynnol i werthwyr eiddo hysbysebu'n lleol yn gyntaf;
- iii) gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol i sicrhau bod darparwyr tai cymunedol yn gweithredu polisiau gosod sy'n blaenoriaethu ymgeiswyr lleol yn unol â'r Asesiadau Cymunedol diweddaraf.

NOD 5: RHEOLI'R SECTOR RHENTU

Rheoli lefel rhenti, safonau tai ac amodau tenantiaeth i sicrhau cartrefi fforddiadwy o safon 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 is na'r canolrif.

NOD 6: CARTREFI CYNALIADWY

Sicrhau bod y stoc dai presennol a chartrefi newydd yn fforddiadwy, yn lleihau carbon ac yn gydnaws ag anghenion cymunedol – trwy lynu at egwyddor datblygu cynaliadwy

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i) gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod eu polisiau tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu, Strategaethau Tai Lleol a rhaglenni buddsoddi tai yn bodloni egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015;
- ii) diwygio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 drwy ymestyn y ddyletswydd i weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a gweithio tuag at y nodau llesiant i gynnwys tiffeddianwyr preifat, datblygwyr tai a darparwyr tai cymunedol.

NOD 7: BUDDSODDI MEWN CYMUNEDAU

Galluogi cymunedau i arfer eu hawliau i berchenogi tai, tir ac asedau cymunedol trwy Gronfa Cyfoeth Cymunedol. Hwyluso benthyciadau llog isel gan fanc cymunedol, fel Banc Cambria, ar gyfer pobl leol a mentrau a arweinir gan y gymuned

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) rhoi pwerau i awdurdodau lleol gynnig benthyciadau a grantiau ac i fuddsoddi ecwiti mewn mentrau dan arweiniad y gymuned;

iii) rhoi pwerau i Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol fuddsoddi mewn cronfa Banc Cymunedol ar gyfer benthyciadau llog isel i bobl leol a mentrau mewn perchnogaeth gymunedol.

Galwn ar Lywodraeth Cymru i weithredu ar fyrder i atal chwalfa gymdeithasol a diwylliannol llwyr yn ein cymunedau lleol drwy gyflwyno Deddf Eiddo gynhwysfawr yn ystod y tymor seneddol presennol.

Galwn ar gynghorau cymuned, awdurdodau lleol, parciau cenedlaethol, cymdeithasau tai, mentrau cymunedol a chymdeithasol, a phawb sydd am weld y Gymraeg a chymunedau Cymru yn ffynnu i gefnogi'r ymgyrch dros Ddeddf Eiddo.

RHAGARWEINIAD

Cyrhaeddwyd penllanw blynyddoedd o ymgyrchu ym 2022 pan gyhoeddodd Llywodraeth Cymru becyn o fesurau newydd pellgyrhaeddol i fynd i'r afael ag ail gartrefi: pwerau cynllunio i reoli niferoedd ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, cyflwyno cynllun trwyddedu statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, galluogi awdurdodau lleol i ofyn am gyfraddau treth trafodiadau tir uwch ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau.

Serch hynny, canlyniad mwyaf tebygol cyflwyno'r mesurau newydd hyn fydd lleihau'r cynnydd yn nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau: ond ar eu pen eu hunain ni fyddant yn arwain at ostyngiad sylweddol yn y niferoedd neu creu mwy o gartrefi wirioneddol fforddiadwy i bobl leol.

Mae cyfnod y pandemig Cofid wedi amlygu nodweddion gwaethaf marchnad dai agored heb ei rheoleiddio – y gystadleuaeth am dai wedi ffyrnigo wrth i bobl gefnog 'ddianc' o'r dinasoedd, tai mewn pentrefi glan môr yn cael eu prynu dros nos, gofyn cynyddol am ail gartrefi a thai i'w gosod fel llety gwyliau tymor-byr – ac o ganlyniad mae'r bwlch rhwng prisiau tai ac incwm cyfartalog lleol wedi troi'n gagendor, gan arwain at wanhau cymunedau Cymraeg sydd eisoes ar y dibyn yn ieithyddol.

Rydym wedi gweld enghreifftiau eraill o anghydraddoldeb economaidd a chymdeithasol wrth i landlordiaid preifat barus droi tenantiaid lleol allan o'u cartrefi dim ond er mwyn gosod eiddo fel llety gwyliau a chreu hyd yn oed mwy o elw iddyn nhw eu hunain.

Os ydym o ddirif am sicrhau parhad y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw, rhaid inni wrthod yr athroniaeth o gyfalafiaeth marchnad rydd sydd wedi ei chofleidio gan bob Llywodraeth yn San Steffan ers dyddiau Margaret Thatcher. Dyna pam mae'n rhaid inni drawsnewid y system dai ac eiddo gyfan drwy roi anghenion lleol o flaen elw a thrin tai fel cartrefi yn hytrach nag asedau ariannol.

Felly 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 weithredu ar fyrder i atal chwalfa gymdeithasol a diwylliannol llwyr yn ein cymunedau lleol drwy gyflwyno Deddf Eiddo gynhwysfawr yn ystod y tymor seneddol presennol.

Galwn ar gynghorau cymuned, awdurdodau lleol, parciau cenedlaethol, cymdeithasau tai, mentrau cymunedol a chymdeithasol, a phawb sydd am weld y Gymraeg a chymunedau Cymru yn ffynnu i gefnogi'r ymgyrch dros Ddeddf Eiddo.

NOD 1: HAWL I GARTRE'N LLEOL

Gosod cyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol i weithredu ar gais pobl leol am gartref i'w brynu, ei rentu neu drwy gynllun hybrid - a hynny o fewn pellter ac amser rhesymol.

Mae gan bob Awdurdod Lleol ddyletswydd i ddiwallu anghenion tai eu hardal. Mae eu prif swyddogaethau'n canolbwyntio ar ddatblygu a gweithredu strategaeth dai, dyrannu tai cymdeithasol presennol (stoc yr Awdurdod a chymdeithasau tai), gwasanaethau atal digartrefedd, darparu cyngor tai a datblygu cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy newydd mewn partneriaeth â chymdeithasau tai.

Dylai awdurdodau lleol fod yn llawer mwy rhagweithiol wrth adnabod anghenion ac amgylchiadau pobl leol, yna dod o hyd i atebion unigol addas a'u hwyluso. Yn y cyddestun hwn mae "pobl leol" yn cael eu diffinio fel: (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 amser llawn yn yr ardal; (c) pobl sy'n hunangyflogedig, boed hynny mewn un neu fwy o swyddi, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal; neu (ch) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes.

Yn ddibynnol ar yr anghenion unigol gall y datrysiadau addas gynnwys:

- i. tai rhent cymdeithasol (darpariaeth sy'n cael ei sybsideiddio ar gyfer y rhai na allant fforddio rhentu neu brynu cartref oherwydd incwm isel neu ansefydlog, neu yn fregus oherwydd problemau iechyd, anabledd neu anghenion arbennig eraill)
- ii. tai marchnad ganolraddol (darpariaeth sy'n cael ei sybsideiddio i'w gwneud yn fforddiadwy i'r rhai ag incwm sefydlog ond yn methu fforddio rhentu neu brynu ar y farchnad agored - e.e. modelau rhan-berchnogaeth neu rhannu ecwiti)
- iii. tai marchnad leol (darpariaeth sydd ar gael i bobl leol am bris gostyngol drwy amodau cynllunio e.e. cytundeb adran 106)

Pan nad oes gan ddarparwr tai cymunedol (yr awdurdod lleol, cymdeithas dai neu fenter ym mherchnogaeth y gymuned) gartref addas yn yr ardal leol ar gyfer yr ymgeisydd, dylai'r Awdurdod Lleol fod yn ddyfeisgar wrth hwyluso datrysiad lleol pwrpasol o fewn pellter ac amser rhesymol megis:

- i. Darparwr tai cymunedol i dderbyn cymhorthdal er mwyn prynu eiddo ar y farchnad agored, neu i ddatblygu cartref newydd, a'i osod ar rent cymdeithasol neu ganolradd.
- ii. Darparwr tai cymunedol i dderbyn cymhorthdal ar gyfer prynu eiddo ar y farchnad agored, neu i ddatblygu cartref newydd, ar y cyd â'r ymgeisydd (model rhan-berchnogaeth).
- iii. Yr ymgeisydd i dderbyn cymhorthdal ar ffurf benthygiad ecwiti i brynu eiddo addas ar y farchnad agored neu i ddatblygu cartref newydd.

Dylai pob darparwr tai cymunedol gynnig opsiwn 'cam-i-fyny, cam-i-lawr' a fyddai'n galluogi'r ymgeisydd i aros yn y cartref petai ei sefyllfa economaidd neu amgylchiadau personol yn newid, er gwaeth neu er gwell (e.e. symud o drefniant rhan-berchnogaeth i rent ganolraddol neu o delerau rhent cymdeithasol i drefniant rhannu ecwiti).

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau datrysiadau tai addas ar gyfer pobl leol o fewn pellter ac amser rhesymol;
- ii. rhoi pwerau dewisol eang i awdurdodau lleol fod yn ddyfeisgar wrth hwyluso datrysiadau tai addas o fewn pellter ac amser rhesymol;
- iii. gosod dyletswydd ar ddarparwyr tai cymunedol eraill - cymdeithasau tai a mentrau mewn perchnogaeth gymunedol - i gynorthwyo'r awdurdod lleol i sicrhau datrysiadau tai addas ar gyfer pobl leol o fewn pellter ac amser rhesymol.

iv)

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. Byddent yn sail i bolisiau tai, defnydd tir a pholisiau cyhoeddus fel trafnidiaeth ac addysg.

Mae cynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai yn ddyletswydd statudol ar Awdurdodau Lleol. Ers 2006, cynhaliwyd yr adolygiad hwn trwy Asesiad Marchnad 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 blynnyddoedd dau a thri).

Mae AMTLI yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Mae yn ystyriaeth allweddol wrth ddyfeisio'r strategaethau gofodol ar gyfer Cynlluniau Datblygu ac ar gyfer dyrannu tir ar gyfer tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored.

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 leol yma yn hanfodol er mwyn derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig, sy'n blaenoriaethu pobl leol, 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 a Strategaethau Tai Lleol a fyddai, yn eu tro, yn sicrhau bod anghenion lleol yn llywio polisiau defnydd tir, targedau tai fforddiadwy a blaenoriaethau ar gyfer buddsoddi mewn cartrefi 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 yn y rhaglen heb dystiolaeth o angen leol.

Byddai'r rhaglen fuddsoddi yn clustnodi Grant Tai Cymdeithasol a chymorthdal gan yr Awdurdod Lleol (ar ffurf grantiau a benthyciadau) i ariannu'r prosiectau yn y strategaeth, yn ogystal â nellituo adnoddau ar gyfer hwyluso datrysiadau tai pwrpasol (fel y cyfeirir

atynt yn Nod 1) megis prynu tai unigol ar y farchnad agored. Dylid pennu lefel y cymhorthdal cyhoeddus ar gyfer pob prosiect ar sail cynhyrchu rhent neu bris gwerthu sy'n fforddiadwy i bobl leol.

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. Ilunio Strategaeth Tai Lleol sy'n adlewyrchu canlyniadau'r Asesiadau Cymunedol trwy raglen fuddsoddi o brosiectau penodol i'w comisiynu ar gyfer pob cymuned 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 o dan reolaeth cwango anetholedig (Tai Cymru): 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 ymrwymo 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 tirlfeddiannwr (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 polisïau'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 cyrff 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 mentrau tai fforddiadwy a arweinir gan y gymuned.

NOD 4: BLAENORIAETHU POBL LEOL

Creu system tai ac eiddo sy'n diwallu anghenion lleol ac yn gwarchod cymunedau rhag effeithiau y farchnad rydd; gosod amodau ar berchnogaeth a gwerthiant sy'n rhoi hawliau cyntaf i bobl leol neu sefydliadau a arweinir gan y gymuned i brynu neu rentu tai a phrynu tir ac eiddo yn unol â'r Asesiadau Cymunedol.

Mae pobl ledled Cymru yn cael eu hallgáu fwyfwy rhag gallu sicrhau cartref addas i'w rentu neu ei brynu oherwydd anfantais economaidd a chymdeithasol. Y farchnad dai heb ei rheoleiddio yw prif achos chwyddiant prisiau y tu hwnt i gyrraedd pobl leol. Rhaid inni sicrhau rheolaeth dros y farchnad dai agored, gan roi anghenion lleol o flaen elw a thrin tai fel cartrefi yn hytrach nag asedau ariannol. Bydd yr ymyriadau hyn yn hanfodol er mwyn diogelu'r dwysedd o siaradwyr Cymraeg, trwy gynnal y boblogaeth frodorol a lleihau allfudo, gan sicrhau dyfodol ysgolion gwledig, gwasanaethau cyhoeddus a busnesau lleol.

Mewn ardaloedd lle mae Asesiad Cymunedol yn dangos anghenion tai lleol nad ydynt wedi'u bodloni, dylid rhoi'r cyfle cyntaf i bobl leol brynu eiddo sy'n dod ar y farchnad yn y gymuned honno. Yn ymarferol byddai'n ofynnol i'r gwerthwr (unigolyn, sefydliad preifat neu gorff cyhoeddus) ei hysbysebu'n lleol am hyd at 6 mis. Yn ystod y cyfnod hwn byddai moratoriwm ar werthu'r eiddo i unrhyw un heb gysylltiad lleol tra bod y gwerthwr yn ystyried cynigion gan unigolion lleol a darparwyr tai cymunedol. Byddai'n ofynnol i'r gwerthwr dderbyn cynnig i brynu gan ymgeisydd lleol neu ddarparwr cymunedol sy'n cyfateb i brisiad annibynnol o'r eiddo neu'n fwy na hynny.

Dylai rhaglenni buddsoddi tai yr awdurdodau lleol ddyrannu digon o gymhorthdal, ar ffurf grantiau a benthyciadau, i alluogi ymgeiswyr lleol a darparwyr tai cymunedol i gyfnewid contractau cyn diwedd y cyfnod moratoriwm. Yn ogystal, os yw'r eiddo'n cael ei brynu gan ddarparwr tai cymunedol dylai fod yn amod grant i weithredu polisi gosod sy'n blaenoriaethu pobl leol cyhyd a bod yr Asesiad Cymunedol yn parhau i ddangos anghenion lleol heb eu diwallu.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i. **gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau, mewn cymunedau lle mae'r Asesiad Cymunedol yn dangos anghenion lleol heb eu diwallu, moratoriwm ar werthu eiddo i unrhyw un heb gysylltiad lleol;**
- ii. **rhoi pwerau i awdurdodau lleol ei gwneud yn ofynnol i werthwyr eiddo hysbysebu'n lleol yn gyntaf;**
- iii. **gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol i sicrhau bod darparwyr tai cymunedol yn gweithredu polisiâu gosod sy'n blaenoriaethu ymgeiswyr lleol yn unol â'r Asesiadau Cymunedol diweddaraf.**

NOD 5: RHEOLI'R SECTOR RHENTU

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

Rhaid i landlordiaid preifat gofrestru a chael trwydded gan Rhentu Doeth Cymru mewn perthynas â phob un o'u tenantiaethau domestig y bwriedir eu gosod. Er mwyn cadw'r drwydded, rhaid i'r landlord neu'r asiant gadw at ofynion Cod Ymarfer statudol. Tra bod y Cod Ymarfer yn nodi'r hyn y mae'n rhaid i landlordiaid ac asiantiaid ei wneud er mwyn cydymffurfio â'r gyfraith (h.y. Gofynion), y mae rhannau helaeth ohono yn Arfer Gorau sydd yn gyfan gwbl yn ôl disgrisiwn landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, sy'n dod i rym o'r 1af o Ragfyr 2022, yn creu system gwbl newydd ar gyfer tenantiaethau preswyl. Unwaith y bydd y Ddeddf wedi'i rhoi ar waith, bydd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau presennol yn cael eu trosi'n gontractau meddiannaeth.

Bydd landlordiaid hefyd yn cael eu grwpio 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)

Bydd dau fath o gontract meddiannaeth: 'Contract Diogel' a 'Contract Safonol'. Bydd y math o gontract meddiannaeth sydd ar waith yn dibynnu a yw'r eiddo 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.

Yn y sector cymdeithasau tai mae tenantiaethau sicr (assured tenancies) yn Ofyniad Rheoleiddiol gan Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd. Mae'r Contract Diogel a gyflwynir gan y Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi'i fodlu 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 is na'r canolrif.**

NOD 6: CARTREFI CYNALIADWY

Sicrhau bod y stoc dai presennol a chartrefi newydd yn fforddiadwy, yn lleihau carbon ac yn gydnaws ag anghenion cymunedol – trwy lynu at egwyddor datblygu cynaliadwy.

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 cydlynus: 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 leol, 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 polisiâu 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 tiffeddianwyr preifat, datblygwyr tai a darparwyr tai cymunedol.

Byddai Deddf Eiddo yn:

- i) **gosod dyletswydd ar Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i sicrhau bod eu polisiâu tai a chynllunio, Cynlluniau Datblygu, Strategaethau Tai Lleol a rhaglenni**

buddsoddi tai yn bodloni egwyddor datblygu cynaliadwy a nodau llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015;

ii) diwygio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 drwy ymestyn y ddyletswydd i weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a gweithio tuag at y nodau llesiant i gynnwys tiffeddianwyr preifat, datblygwyr tai a darparwyr tai cymunedol.

NOD 7: BUDDSODDI MEWN CYMUNEDAU

Galluogi cymunedau i arfer eu hawliau i berchenogi tai, tir ac asedau cymunedol trwy Gronfa Cyfoeth Cymunedol. Hwyluso benthyciadau llog isel gan fanc cymunedol, fel Banc Cambria, ar gyfer pobl leol a mentrau a arweinir gan y gymuned.

Y Grant Tai Cymdeithasol yw'r prif grant cyfalaf a ddarperir 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 £310m yn 2022/23, gan gefnogi targed y Llywodraeth o adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd erbyn diwedd y tymor seneddol hwn.

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 arian 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, buddsoddi ecwiti a benthyciadau llôg-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/neu 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.

Bydd sefydlu banc cymunedol yng Nghymru, Banc Cambria, yn gyfle unigryw i hwyluso buddsoddiad lleol mewn asedau cymunedol. Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â Banc Cambria i ddatblygu cronfa fenthyca llog isel ar gyfer pobl leol a 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 os yw mentrau cymunedol i wireddu'r cyfleoedd a fydd yn cael eu creu drwy gyflwyno polisiau 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) rhoi pwerau i awdurdodau lleol gynnig benthyciadau a grantiau ac i fuddsoddi ecwiti mewn mentrau dan arweiniad y gymuned;**
- iii) rhoi pwerau i Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol fuddsoddi mewn cronfa Banc Cymunedol ar gyfer benthyciadau llog isel i bobl leol a mentrau mewn perchnogaeth gymunedol.**