



Y Llawlyfr Deddf Eiddo

Drafft Ymgynghorol — Mai 2005



PEN ROC · RHODFA'R MÔR · ABERYSTWYTH · CEREDIGION · SY23 2AZ

01970 624501

deddfeiddo@cymdeithas.com

cymdeithas.com/deddfeiddo



Y Llawlyfr Deddf Eiddo

Drafft Ymgynghorol — Mai 2005

Rhagair	3
Crynodeb	7
Amcanion ac Egwyddorion Sylfaenol	10
1 Asesu'r Angen Lleol.....	13
2 Tai ac Eiddo i'w Rhentu	15
3 Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf a Deiliadaeth Hyblyg.....	20
4 Blaenoriaeth i Bobl Leol.....	22
5 Cynllunio i'r Gymuned	28
6 Ailasesu Caniatâd Cynllunio.....	31



PEN ROC · RHODFA'R MÔR · ABERYSTWYTH · CEREDIGION · SY23 2AZ

01970 624501

deddfeiddo@cymdeithas.com

cymdeithas.com/deddfeiddo

Rhagair

Mae bellach yn dair mlynedd ar ddeg ers i Gymdeithas yr Iaith Gymraeg gyhoeddi Llawlyfr Deddf Eiddo. Amserol felly yw adolygu, diwygio a diweddarau'r llawlyfr gwreiddiol yn sgîl y datblygiadau a welwyd yn ystod y 1990au ac ym mlynnyddoedd cyntaf y ganrif newydd ym maes tai a chynllunio.

Oherwydd y gwahanol ddeddfwriaeth, rheoliadau a chynghorion statudol amrywiol sy'n dylanwadu ar feysydd tai a chynllunio, mae cryn ddryswch a diffyg eglurder yn llesteirio ymdrechion i weithredu mewn modd cynaliadwy yn y meysydd hyn. Y gwir yw nad oes gan Lywodraeth y Cynulliad na'r awdurdodau cynllunio lleol na'r awdurdodau tai ac asiantaethau tai yr un strategaeth gynhwysfawr a chydlynol i'w harwain wrth ymdrin â sefyllfa'r iaith Gymraeg yng nghyd-destun y meysydd tai, cynllunio a datblygu cymunedol.

Fodd bynnag, un o brif amcanion Llywodraeth y Cynulliad a phob awdurdod cynllunio lleol yw "gweithredu mewn modd cynaliadwy". O safbwynt parhad a ffyniant yr iaith Gymraeg, rhesymol fyddai disgwyl bod hyn yn golygu gweithredu mewn modd sy'n cynnal, gwarchod a hybu "bio-amrywiaeth" ddiwylliannol, ieithyddol a chymdeithasol cymunedau Cymru. Un o nodweddion mwyaf arbennig y cymunedau hynny yw eu hunaniaeth Gymraeg a Chymreig.

Ac eto, nid oes ar hyn o bryd fawr ddim rheolaeth dros lawer o'r tueddiadau cyfoes sy'n dylanwadu'n ddirfawr ar wead cymdeithasol cymunedau Cymru, dosbarthiad siaradwyr Gymraeg a defnydd yr iaith. Ymhlith y tueddiadau di-reolaeth hyn, nodwn:

- batrymau allfudo a mewnfudo
- patrymau gweithio a phreswyllo
- adeiladu tai newydd
- amllder ail gartrefi a chartrefi ymddeol
- y duedd i brynu eiddo i'w drin fel buddsoddiad ariannol neu asedion.

Oherwydd sefyllfa fregus yr iaith Gymraeg mae'r tueddiadau hyn yn peryglu ddemograffi a defnydd yr iaith mewn llawer rhan o'r Gymru sydd ohoni.

Am lawer o resymau hanesyddol, gwleidyddol a chymdeithasol, nid yw'r egwyddor o ddylanwadu ar y tueddiadau hyn er mwyn gwarchod cymunedau rhag eu heffeithiau niweidiol yn egwyddor sydd wedi gwreiddio'n ddwfn iawn yng ngweinyddiaeth gyhoeddus a gwleidyddiaeth gwledydd Prydain. Oherwydd hyn, nid yw'r egwyddor o "ymyrraeth gadarnhaol" yn un sydd wrth wraidd y system "cynllunio gwlad a thref" chwaith, er y caiff ei rhoi ar waith yn helaeth mewn amryw o feysydd eraill — megis datblygu'r economi, y celfyddydau, cadwraeth, gwarchod yr amgylchedd a gwarchod bio-amrywiaeth. O ganlyniad, mae'n bur amlwg i ni fod y system "cynllunio gwlad a thref" wedi esblygu mewn modd sy'n golygu na all ymdopi'n rhwydd ag ystyriaethau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol.

Gwelir hyn wrth ystyried sefyllfa'r Gymraeg o fewn y maes. Aeth un mlynedd ar bymtheg heibio ers i'r Swyddfa Gymreig gyhoeddi Cylchlythyr 53/88 a roddodd ganiatâd i awdurdodau cynllunio ystyried y Gymraeg yn ffactor i'w hystyried wrth ddyfarnu ynghylch ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau gwlad a thref. Yn fwy diweddar, cyhoeddwyd *Polisi Cynllunio Cymru* gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym Mawrth 2002. Yn adran 2.10 y ddogfen honno, ceir sawl datganiad arwyddocaol am y berthynas rhwng y system gynllunio a'r iaith Gymraeg.

2.10.1 ... Dylai'r system cynllunio'r defnydd [sic] o dir gymryd i ystyriaeth anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg ac wrth wneud hynny gall gyfrannu at ei lles.

2.10.2 ... Dylai'r holl awdurdodau cynllunio lleol ystyried a oes ganddynt gymunedau lle y mae'r defnydd o'r Gymraeg yn rhan o'r gwead cymdeithasol a, lle mae hynny'n wir, mae'n briodol cymryd hynny i ystyriaeth wrth lunio polisiau defnyddio tir. [...]

2.10.3 ... Dylai fod yn nod gan awdurdodau cynllunio lleol ddarparu ar gyfer datblygu tai sydd wedi eu dosbarthu'n eang a gwneud hynny fesul cyfnod gan gymryd i ystyriaeth allu'r gwahanol ardaloedd a'r cymunedau i gymathu'r datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. [...]

Er mor gadarnhaol yw'r datganiadau hyn, gellid dadlau eu bod yn ychwanegu at y dryswch oherwydd ni ddarparwyd canllawiau eglur a chwbl digamsyniol i swyddogion cynllunio i'w cynorthwyo i'w dehongli wrth iddynt fynd ati i lunio polisiau unigol a chloriannu ceisiadau cynllunio unigol. Er enghraifft, nid oes arweiniad eglur a phendant ynghylch faint o bwys y dylai'r cynllunwyr ei roi ar ystyriaethau ieithyddol, o'u cymharu ag ystyriaethau economaidd er enghraifft, neu'r angen am gartrefi, wrth ddyfarnu ynghylch datblygiadau unigol.

O ganlyniad, mae'r cynghorion a roddwyd yng nghylchlythyrau cynllunio y Swyddfa Gymreig a *Pholisi Cynllunio Cymru* yn agored i'w dehongli yn ôl mympwy, tueddfryd a lefel dealltwriaeth y cynllunwyr gwlad a thref.

Daeth yn fwyfwy amlwg i bawb sy'n ymboeni am ddyfodol yr iaith Gymraeg nad yw'r system cynllunio gwlad a thref ar ei ffurf bresennol yn gyfrwng effeithiol iawn ar gyfer ystyried materion ac agweddau sydd y tu hwnt i "reoli defnydd tir". Gwelir diffyg treiddgarwch yn y modd mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymdrin â'r Gymraeg ym mhob agwedd o'u gwaith bron. Credwn fod hyn yn ddiffyg sy'n adlewyrchu anallu'r gyfundrefn cynllunio gwlad a thref i impio ystyriaethau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol ar gyfundrefn a sefydlwyd yn wreiddiol i "reoli defnydd tir".

O ganlyniad, gwelwyd yng Nghymru dros y degawd diwethaf na fu'r cyfarwyddyd a'r arweiniad a gafwyd o du'r Swyddfa Gymreig gynt, ac o du adran gynllunio y Cynulliad Cenedlaethol yn fwy diweddar, yn fodd i gynnig statws cynllunio priodol a chyson i'r iaith Gymraeg. Cafwyd achosion ym mhob rhan o Gymru o ddyfarniadau cynllunio yn arwain at wanhau neu niweidio gwedd cymdeithasol a diwylliannol cymunedau a safle'r Gymraeg yn y cymunedau hynny.

O ran bwrw gorolwg dros y gwahanol strategaethau sydd ar waith ym meysydd tai a chynllunio ar lefel bolisi uwch, mae *Iaith Pawb — Cynllun Gweithredu Cenedlaethol ar gyfer Cymru Ddwyieithog*, a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad yn Chwefror 2003, yn crybwyll sawl cynllun a weithredir i hyrwyddo'r nod o warchod, sefydlogi a hybu'r Gymraeg.

Ym maes cynllunio nodir *Cynllun Gofodol Cymru*, "mecanwaith ar gyfer ystyried rhyngweithio [rhwyng polisiau cynllunio] ac effaith amryw o bolisiau Llywodraeth y Cynulliad". Sonnir hefyd am y prosiect i ddarparu dull a modd i gynnal *Astudiaeth Effaith Ieithyddol*, prosiect a gomisiynwyd gan 13 o awdurdodau cyhoeddus, dau barc cenedlaethol a Bwrdd yr Iaith Gymraeg gyda'r nod o "lunio offer i helpu i weithredu polisi cynllunio cenedlaethol a chynghor sy'n gysylltiedig â'r iaith Gymraeg."

Wrth drafod maes tai, mae *Iaith Pawb* yn cyfeirio at *Y Cynllun Prynu Cartref ("Homebuy")* sy'n fodd i gynnig benthyciad ecwiti (o hyd at 50%) i ddarpar brynwyr tai dan y cynllun perchnogaeth tai cost isel. Er bod hyn yn ddull gweithredu a gymeradwyir gan amryw o gyrff ac unigolion, mae maint y gyllideb a neilltuir ar ei gyfer yn golygu mai ymylol iawn iawn yw ei effaith mewn gwirionedd.

Sonnir hefyd am y *Grant Tai Cymdeithasol* a ddarperir gan y Cynulliad "i helpu i ddarparu tai y gellir eu fforddio" yn ôl blaenoriaethau a bennir gan awdurdodau lleol. Eto, pur ymylol fu dylanwad y Grant ar yr argyfwng cartrefu sy'n wynebu cymaint o'n cymunedau. Yn ôl *Iaith Pawb* ei hun, "ym mlwyddyn ariannol 2001–02, penderfynodd awdurdodau lleol y dylid defnyddio ychydig yn llai na £3 miliwn o'r Grant Tai Cymdeithasol ... ar gyfer y Cynllun Prynu Cartref mewn ardaloedd gwledig". O rannu'r cyfanswm hwnnw rhwyng holl awdurdodau lleol Cymru, buan iawn y gwelir mor sobor o annigonol fu'r dull gweithredu hwn yn ystod cyfnod pan gododd prisiau tai yn ddirfawr iawn, gan eithrio miloedd ar filoedd o drigolion Cymru rhag cael mynediad i'r farchnad dai leol.

Trwy osod cyfrifoldeb ar awdurdodau lleol i weinyddu cynlluniau a phrosiectau yn y meysydd hyn, diau y mae'r Cynulliad yn gobeithio gallu dibynnu ar wybodaeth leol ac arbenigedd lleol.

Ond y gwir amdani yw nad oes gan adrannau tai yr awdurdodau lleol — rhagor na'r awdurdodau cynllunio — yr arbenigedd hwnnw na'r wybodaeth leol angenrheidiol i'w harwain. Yn fwy penodol, er bod gan yr awdurdodau lleol swyddogion sy'n gyfrifol am gynllunio cyfraniad eu cyngor at "ddiwallu anghenion cymdeithasol" am dai, nid oes arbenigedd o fewn adrannau tai y cyngorau ar ddadansoddi effeithiau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol eu strategaethau.

Weithiau, bydd cyngorau yn gweithredu mewn modd all gyfrannu at ddatrys rhai mathau o broblemau cymdeithasol megis digartrefedd neu amddifadedd, ond sy'n creu problemau sylweddol newydd megis newid neu gwanhau y gwead cymdeithasol drwy greu carfannau newydd o fewn cymunedau; newid arferion, rhwydweithiau a thraddodiadau cynhaliol y boblogaeth frodorol; newid cydbwysedd iaith a diwylliant mewn ysgolion pentrefi, gweithgareddau cymunedol, digwyddiadau lleol ac yn y blaen. Problemau difrifol yw'r rhain sy'n effeithio'n ddirfawr ar ansawdd bywyd siaradwyr Cymraeg a phobl ddi-Gymraeg fel ei gilydd, ond ni chânt eu cofnodi na'u trin na'u cydnabod yn helaeth iawn o fewn strwythurau llywodraethol a gweinyddol llywodraeth leol, Llywodraeth y Cynulliad na Llywodraeth San Steffan. Ni chânt eu cydnabod oherwydd maent yn codi cymaint o gwestiynau sensitif all gael eu camddefnyddio at ddibenion gwleidyddol — cwestiynau ynghylch hunaniaeth; hawliau rhyddid unigolion i fudo i wahanol rannau o wledydd Prydain; a hawliau cymunedau brodorol, Cymraeg a/neu Gymreig, i fodoli, goroesi a ffynnu.

Ond y diffyg mwyaf yn yr holl gynlluniau a nodir uchod yw nad oes yr un ohonynt yn cynnig unrhyw fesur o reolaeth dros y farchnad rydd agored mewn tai ac eiddo, effeithiau difaol y farchnad honno ar gymunedau Cymraeg a Chymreig, a'r modd mae hyn yn ei dro yn effeithio ar sefyllfa ddemograffig y Gymraeg a'r hunaniaeth Gymreig.

Mae'r dogfennau a nodir uchod yn trafod pob math o syniadau a phrosiectau sy'n ceisio lliniaru ar effaith y farchnad mewn modd sy'n ddigon didwyll o ran cymhelliad, ond sydd, yn y pen draw, yn ymylol iawn mewn gwirionedd yn wyneb maint a chymhlethdod y broblem. Er enghraifft, cyfeirir yn *laith Pawb*, ac yn rhai o bolisiau Cynllun Datblygu Unedol (Drafft) Cyngor Sir Gwynedd, at y syniad o ddarparu "tai fforddiadwy" a godir ac a gedwir yn unswydd i'w gwerthu i bobl leol. Yn ôl Cynllun Datblygu Unedol (Drafft) Cyngor Sir Gwynedd, gellid codi'r rhain ar dir na chaniateid adeiladu arno fel arall, megis safleoedd y tu allan i'r ffin bentrefol arferol. Byddai'r pobl leol yn prynu'r tai am brisiau llawer is na phrisiau tai cyffelyb ar y farchnad leol agored. Petai'r tai yn cael eu gwerthu maes o law, byddai lefel eu prisiau gwerthu yn cael ei chadw ar y lefel is am eu bod yn destun cytundeb cyfreithiol i'r perwyl hwnnw. Mewn gwirionedd, ymgais yw hwn i greu marchnad artiffisial fechan a fyddai'n bodoli'n unswydd ar gyfer pobl leol yn barhaus, ochr yn ochr â'r farchnad "go iawn". Er bod hyn yn ymgais dychmygus ac adeiladol i ddefnyddio'r pwerau sydd ar gael i lywodraeth leol ar hyn o bryd, mae'n golygu derbyn yr egwyddor bod pobl leol yn cael eu cau allan o'r farchnad eiddo leol "go iawn".

Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg ei bod yn bryd ystyried y sefyllfa ym maes tai ac eiddo fel argyfwng sy'n effeithio ar bob cymuned yng Nghymru a'i thrin, felly, fel argyfwng cenedlaethol sy'n galw am ateb cynhwysfawr ac integredig. Dengys ein hymchwil fod y sefyllfa mewn nifer fawr iawn o gymunedau Cymru yn parhau i waethygu ac y caiff pobl leol yn eu miloedd eu rhwystro o hyd rhag cael mynediad i'r farchnad eiddo leol. Mae cydnabod bod hyn yn argyfwng ar y Gymraeg yn gam cyntaf pwysig iawn yn y broses o gymell gwleidyddion a gwneuthurwyr polisiau i chwilio am atebion priodol.

Ar hyn o bryd, o ystyried sefyllfa'r awdurdodau cynllunio ac adrannau tai yr awdurdodau lleol ochr yn ochr â pholisiau Llywodraeth Cynulliad Cymru, gwelwn nad oes o bell ffordd ofalaeth ddigonol dros gynllunio cymdeithasol-ieithyddol yng Nghymru.

Wedi dweud cymaint â hynny, mae pwerau'r Cynulliad Cenedlaethol yn cynnig cyfle neilltuol i weithredu mewn modd rhesymegol, cynlluniedig ac integredig i ymateb i'r argyfwng ym maes tai a chynllunio yng Nghymru.

Credwn mai'r hyn sydd ei angen yw polisïau a chanllawiau pendant ac eglur yn y maes yn hytrach na'r sefyllfa anhrefnus bresennol. Rhai o nodweddion anffodus eraill y sefyllfa sydd ohoni yw:

- Cynlluniau Datblygu Unedol sy'n amrywio'n fawr o ran eu hymdriniaeth â'r Gymraeg, sy'n anghyson â'i gilydd o ran faint o bwys a roddant ar ystyriaethau ieithyddol, ond sydd, yn ddiethriad, yn arwynebol eu hymdriniaeth â'r Gymraeg.
- Dadleuon cyfeiliornus am hil ac ethnigrwydd yn cael eu defnyddio at ddibenion pleidiol gan wleidyddion di-egwyddor i dynnu sylw oddi wrth broblemau sy'n effeithio'n wirioneddol niweidiol ar ein cymunedau ar hyd a lled Cymru.
- Oherwydd y sensitifrwydd uchod ynglŷn â'r Gymraeg, mae amharodrwydd ymhlith gwleidyddion i fynd i'r afael â'r angen i reoli'r farchnad eiddo leol er budd pobl leol, er bod amryw o ardaloedd eraill yng Ngwledydd Prydain ac y tu hwnt yn gweithredu polisïau blaengar a theg i'r perwyl hwnnw.
- Gweithredu trefn glogyrnaidd ac anghyson o gynnal ymchwiliadau cyhoeddus lleol, cyhoeddi eu dyfarniadau a gwneud apeliadau. Gweithredir trefn o'r fath heb i'r Arolygwyr sy'n ei llywio ac sy'n paratoi'r dyfarniadau gael cyfarwyddwyd, hyfforddiant nac arweiniad cyson, safonol a manwl ynghylch sut i bwysu a mesur buddiannau'r Gymraeg.

Credwn fod yr holl ffactorau uchod yn amlygu'r angen i godi lefel y drafodaeth ar y materion hyn a hyrwyddo agwedd fwy adeiladol, gydlynus a holistaidd tuag at y problemau tai ac eiddo sy'n effeithio ar gymunedau Cymru. Seiliwyd y ddogfen hon ar ymchwil y Gymdeithas i ddatblygiadau diweddar yn y maes ym Mhrydain a gweddill Ewrop. Hyderwn y bydd y ddogfen yn ennyn trafodaeth ehangach ynghylch natur argyfyngus y problemau hyn a dealltwriaeth ehangach o rai atebion posibl.

Carreg sylfaen ein dadleuon yn y ddogfen hon yw ein bod yn ystyried tai yn gartrefi neu'n ddarpar gartrefi yn hytrach na'u hystyried yn "nwyddau", yn "fuddsoddiad" neu'n ffynhonnell ariannol ychwanegol ar gyfer hapfasnachwyr. Er mwyn sicrhau parhad yr iaith Gymraeg fel iaith gymunedol hyfyw, rhaid sicrhau cartrefi i siaradwyr y Gymraeg ac etifeddion yr hunaniaeth Gymreig.

Crynodeb

Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn galw ar y Cynulliad Cenedlaethol i sicrhau Deddf Eiddo i Gymru. Byddai mesur o'r fath yn gosod seiliau cadarn ar gyfer holl gymunedau Cymru, yr iaith Gymraeg, a'r amgylchedd naturiol.

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddatrys yr argyfwng tai

... drwy roi'r hawl i bawb gael cartref ar rent teg yn eu cymuned, drwy roi'r cyfle cyntaf i bobl leol wrth werthu eiddo, a thrwy ddod â'r farchnad dai ac eiddo yn raddol yn ôl o fewn cyrraedd pobl leol mewn modd fydd yn sicrhau na fydd perchnogion presennol ar eu colled.

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu cymunedau Cymru a'r Gymraeg

... drwy alluogi pobl leol i gael y tai a godwyd eisoes a'u hadnewyddu a'u haddasu os bydd angen; drwy beidio â chaniatáu codi tai newydd oni bai fod angen lleol a dim tai addas yno'n barod; a thrwy beidio â chaniatáu cynlluniau fyddai'n niweidiol i'r iaith Gymraeg — gan gynnwys rhai sydd wedi'u cymeradwyo'n barod.

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu'r amgylchedd

... trwy reoli datblygiadau megis glo brig, chwareli a chanolfannau twristiaeth mawr yn ogystal â thai diangen. Byddai hyn yn gam pwysig iawn tuag at ddiogelu amgylchedd naturiol Cymru.

Felly, nod Deddf Eiddo yw:

- estyn elfen o reolaeth dros y farchnad dai ac eiddo er mwyn diwallu anghenion pobl Cymru am dai
- diogelu a sicrhau cynaladwyedd cymunedau Cymru a'r Gymraeg
- diogelu'r amgylchedd.

Er mwyn cyflawni'r amcanion uchod, nodir chwech o bwyntiau y dylid eu cynnwys mewn Deddf Eiddo:

1. Asesu'r Angen Lleol

Dylid gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gynnal ymchwil fanwl a pharhaol i'r angen lleol am gartrefi ac eiddo ym mhob cymuned. Yna dylid llunio strategaeth i ddiwallu'r anghenion hynny drwy ddefnyddio'r stoc bresennol o dai ac eiddo, oni bai fod honno yn annigonol neu'n anaddas.

Ar hyn o bryd, mae caniatâd yn cael ei roi i godi miloedd o dai heb wneud unrhyw ymchwil i weld a oes angen y tai o gwbl. Yn aml gall hyn olygu bod pentrefi bychain yn dyblu mewn maint, neu fe godir rhagor o dai mewn ardal ble mae dros hanner y tai eisoes yn dai haf.

2. Tai ac Eiddo i'w Rhentu

Dylid rhoi'r hawl i bobl leol gael cartrefi neu fferm neu eiddo busnes ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol. Ymhellach, dylid rhoi dyletswydd statudol ar yr awdurdod lleol i sicrhau'r ddarpariaeth hon, a hynny o'r stoc bresennol oni bai ei bod yn anaddas.

Mae'r secorau rhentu cymdeithasol a phreifat yn allweddol bwysig ar gyfer darparu cartrefi addas a fforddiadwy. Byddai Deddf Eiddo yn gosod y sector rhentu preifat dan reolaeth

strategol yr awdurdodau lleol, yn adfywio'r sector rhentu cymdeithasol ac yn gwella mynediad i dai ar rent yn gyffredinol drwy strategaethau tai gwag a defnydd o dai gwyliau/ail gartrefi.

3. Cymorth i Brynwyr Tro Cyntaf

Dylai pob person sy'n dymuno prynu cartref am y tro cyntaf gael cymorth i wneud hynny. Mae angen buddsoddiad pellach mewn cynllun cymorth prynu mwy hyblyg a datblygu deiliadaeth hyblyg i ganiatáu i bobl symud rhwng perchnogaeth a rhentu. Gan fod prisiau tai y tu hwnt i'r rhan fwyaf o brynwyr tro cyntaf ar hyn o bryd, ac y bydd y sefyllfa hon yn parhau am beth amser ar ôl i Ddeddf Eiddo ddod i rym, mae'n hanfodol fod cymorth yn cael ei ddarparu er mwyn sicrhau mynediad i'r farchnad.

4. Blaenoriaeth i Bobl Leol

Bwriad y pwynt hwn ydi ail-wampio'r broses o brynu a gwerthu eiddo i:

- a. roi blaenoriaeth i bobl leol yn y farchnad dai gan ddod a'r farchnad yn raddol o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto;
- b. sicrhau nad ydi perchnogion presennol yn dioddef colled.

5. Cynllunio i'r Gymuned

Dylai'r drefn gynllunio wasanaethu buddiannau ac anghenion y gymuned leol — yn gymdeithasol, yn amgylcheddol ac yn ieithyddol. Dylai tai newydd ddiwallu anghenion lleol na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol, ac ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer cynlluniau a fyddai'n niwedidiol i'r gymuned, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

6. Ailasesu Caniatâd Cynllunio blaenorol

Dylid sicrhau na fydd caniatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol yn ychwanegu'n ddiangen at y stoc dai nac yn bygwth cymunedau, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

Mae yna ganiatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer miloedd ar filoedd o dai yng Nghymru. Er enghraifft, mae caniatâd cynllunio sy'n gyfredol ers deng mlynedd a rhagor i godi cannoedd o dai ym Morfa Bychan ac Aberdyfi a llawer o gymunedau tebyg. Dylid ailedrych ar bob un o'r cynlluniau hyn sydd wedi derbyn caniatâd a gofyn yn syml — "a oes angen y tŷ/tai yma?"

Pwysleisiwn fod yna gyberthynas bwysig rhwng yr holl bwyntiau hyn, ac o'u cyfuno maent yn cynnig un polisi cynhwysfawr ac amlochrog. Ni ddylid eu hystyried felly fel cyfres o amcanion sy'n annibynnol ar ei gilydd na'u gweithredu'n ddi-gyswllt, gan ddewis a dethol rhai ac anwybyddu eraill.

Mae gweithredu Deddf Eiddo yn gysyniad cwbl ymarferol:

- Nid yw'n gofyn am newid y system economaidd — dim ond am estyn elfen o reolaeth dros un rhan o'r economi, fel sydd eisoes wedi digwydd ers blynyddoedd mewn mannau megis Jersey, Guernsey ac Ynys Manaw, ac sydd wedi digwydd yn ddiweddar yn ne Sir Amwythig a Swydd Efrog.
- Mae pob rhan o'r cysyniad am Ddeddf Eiddo â chynsail iddi yng nghyfraith neu bolisi tai a chynllunio gwledydd Prydain.

Ni fydd perchnogion tai presennol ar eu colled o dan y drefn a argymhellwn, gan na fydd yn rhaid i neb werthu eiddo am bris is na'u buddsoddiad. Byddai Deddf Eiddo yn darparu dull osefydlogi prisiau tai yn raddol, nid dyfais i beri colled ariannol i berchnogion tai. Wrth i

gyflogau a phrisiau tai lleol ddod i adlewyrchu ei gilydd yn fwy cywir, daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu tai.

Amcanion ac Egwyddorion Sylfaenol

Y Nod

Nod triphlyg sydd i bolisi Cymdeithas yr Iaith Gymraeg:

- Estyn elfen o reolaeth dros y farchnad dai ac eiddo er mwyn diwallu anghenion tai pobl Cymru
- diogelu a sicrhau cynladwyedd cymunedau Cymru a'r Gymraeg
- diogelu'r amgylchedd.

Ni ellir ymdrin â'r meysydd hyn ar wahân a chred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod cyfrifoldeb ar y rhai sydd yn gweithio ym meysydd tai, cynllunio a'r amgylchedd i ofalu am y Gymraeg a hawliau cymunedau Cymru. Yn ogystal â hyn rhaid i'r rhai sydd yn pryderu am y Gymraeg sylweddoli eu cyfrifoldeb i sicrhau amodau byw boddhaol i'n pobl.

Ymhellach, pwysleisiwn fod pob un o amcanion y Ddeddf Eiddo arfaethedig yn cyfrannu tuag at gyrraedd y nod uchod. Maent yn gyfres o amcanion cydgysylltiol sy'n ategu ei gilydd a dylid ystyried pob elfen yng ngoleuni'r elfennau eraill.

Egwyddorion Deddf Eiddo

Ystyried tai ac eiddo fel angen yn hytrach na nwydd masnachol

Un o effeithiau mwyaf y chwarter canrif diwethaf — o flynyddoedd llywodraethau Ceidwadol a Llafur — fu annog pobl i ystyried tai ac eiddo fel buddsoddiad ac i'w defnyddio i elwa'n ariannol. Cryfhawyd y duedd hon gan y cynnydd ym mhrisiau tai yn ystod y 1980au ac mae hyn yn parhau'n berthnasol o hyd o ystyried y cynnydd ym mhrisiau tai ers canol yr 1990au.

Y prif ddadleuon a ddefnyddir yn erbyn ymyrryd yn y farchnad yw'r hyn a elwir yn "hawl" i werthu am elw, a hawl "dinasyddion Prydain" i brynu a gwerthu eiddo fel a fynnont a ble bynnag a fynnont yng ngwledydd Prydain (ac y tu hwnt). Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod ystyriaethau mwy sylfaenol a phwysicach na'r rhain, sef:

- hawl pawb i gael cartref addas a diogel
- hawl cymunedau i gadw eu hunaniaeth a'u pobl
- yr angen i sicrhau ffyniant cymunedau, y Gymraeg ac amgylchedd Cymru mewn modd cynaliadwy.

Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg:

- mai darparu cartrefi yw pwrpas tai
- mai diwallu'r angen am gartrefi i unigolion a theuluoedd yw'r flaenoriaeth fwyaf priodol wrth reoli stoc dai
- y gall rheoli tai yn y modd hwn fod yn fodd hefyd i gyfrannu at gynladwyedd cymunedau, iaith a diwylliant.

Ni olyga hyn fod yn rhaid i berchnogion wneud colled; ond credwn nad yw'r sefyllfa bresennol yn dderbyniol nac yn gynaliadwy os ydym am warchod a hybu ein cymunedau a'n hiaith hefyd. Mae'n amlwg fod nodweddion a thueddiadau y farchnad tai ac eiddo wedi gwanhau sefyllfa'r Gymraeg a chynladwyedd cymunedau Cymru a bod y farchnad yn parhau i ecsbloetio dyfodol cymunedau Cymru, y Gymraeg a'n hamgylchedd.

Sicrhau bod pobl leol yn cael mynediad i'r stoc bresennol o dai ac eiddo

Er mwyn lleddfu ar anawsterau pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai leol, un syniad a gynigir y dyddiau hyn yw, wrth ganiatáu codi llawer o dai newydd, y dylid ceisio sicrhau fod cyfran ohonynt yn "fforddiadwy" i bobl leol. Er bod y syniad hwn yn ymgais i sicrhau cartrefi i bobl leol, credwn fod dwy ragdybiaeth braidd yn gyfeiliornus y tu ôl iddo. Yn gyntaf, mae'n cymryd yn ganiataol fod yna brinder o dai addas ym mhob ardal, ac yn ail, mae'n derbyn nad oes lle i bobl leol yn y farchnad leol "go iawn" a bod rhaid felly cynllunio i greu "marchnad" fach arall iddynt, ar ffurf sector "tai fforddiadwy".

Nid oes prinder tai mewn llawer o ardaloedd (yn arbennig ardaloedd gwledig) ond bod pobl leol yn methu cael *mynediad* i'r stoc dai i'w prynu na'u rhentu. Gwerthir llawer o'r tai hyn i bobl o'r tu allan sydd ag incwm uwch neu gyfalaf wrth gefn i'w prynu, ac mae datblygwyr yn manteisio ar hyn trwy godi tai newydd sydd yn anaddas ar gyfer y farchnad leol. Cydnabwyd hyn yn ddiweddar gan un o weision sifil y Cynulliad pan ddywedodd: "Mewn rhai rhannau o Gymru, er enghraifft Sir Gaerfyrddin a Cheredigion, ni fyddai cynyddu'r cyflenwad yn lleihau prisiau dim ond yn cynyddu mewnfudiad."

Nid yw Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn dadlau yn erbyn adeiladu tai newydd ond mae angen cyplysu hyn gydag ymchwil lleol trwyadl i'r angen, a chynnaladwyedd datblygiadau. Mewn rhai ardaloedd bydd angen datblygu tai addas ond bydd rhaid gwneud hyn yn unol â'r ymchwil ym mhwynt 1 a chynnaladwyedd y datblygiadau yn ieithyddol, economaidd ag amgylcheddol.

Pe bai pobl leol yn cael mynediad i'r stoc dai bresennol a blaenoriaeth yn y farchnad dai, a phe rheolid maint y stoc, ni fyddai mewnlifiad yn broblem ddifrifol. Byddai sicrhau mynediad pobl leol i'r farchnad hefyd yn cyfrannu at — ynghyd â datblygiadau economaidd eraill — ateb y broblem allfudo o rai ardaloedd lle nad yw'r boblogaeth leol yn gallu cystadlu am dai. Gallai cymunedau fod yn gynaliadwy a datblygu'n naturiol gan gadw eu hunaniaeth a medrai eu pobl gael cartrefi addas a fforddiadwy. Golyga hyn adnewyddu a gwella'r stoc bresennol a'i haddasu ar gyfer anghenion lleol. Credwn fod rhaid sicrhau cymhorthdal gan Lywodraeth y Cynulliad dalu am gost adnewyddu ac addasu tai a godwyd eisoes, a bod angen lleihau treth ar werth ar adnewyddu a'i chodi'n uwch ar adeiladu o'r newydd.

Dylai prisiau tai ac eiddo adlewyrchu'r farchnad leol

Tan y 1980au roedd prisiau tai ac eiddo fwy neu lai yn adlewyrchu incwm pobl leol. Ers dechrau'r 1980au (a chynt mewn rhai ardaloedd), mae dylanwad y farchnad Brydeinig a mewnlifiad o ardaloedd cyfoethocach wedi effeithio'n ddirfawr ar y farchnad yng Nghymru, i'r fath raddau fel bod prisiau bellach yn codi mwyfwy y tu hwnt hwnt i gyrraedd pobl leol.

Mae rhai'n dadlau bod cynnydd ym mhrisiau eiddo yn llesol. Er bod rhai pobl a hapfasnachwyr wedi elwa o'r cynnydd yn y farchnad dai ac eiddo, cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod pobl gyffredin, cymunedau Cymru a'r Gymraeg wedi dioddef.

Os yw pobl leol i gael yr hawl i gartref addas (un ai trwy brynu neu rentu), mae'n amlwg fod rhaid ailsefydlu yn y farchnad leol y berthynas rhwng incwm a phrisiau. Ni ellir gwneud hyn ar unwaith, ond fe ellir ei wneud yn raddol fel na fydd perchnogion presennol ar eu colled. Ar y dechrau, golyga hyn fuddsoddiad cyhoeddus sylweddol mewn tai i'w rhentu a chymorth i brynwyr tro-cyntaf, ond yn raddol daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu. Gan fod diwylliant Prydain yn gosod pwyslais gormodol ar brynu tai, mae rhentu cartrefi o safon yn anodd ac yn aml yn afresymol o ddrud. Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod yr hawl i rentu yr un mor bwysig â'r hawl i brynu ac os dymuna pobl rentu cartref yn hytrach na phrynu, yna dylent gael yr hawl i wneud hynny ar delerau rhesymol heb ddioddef yr ecsbloetio sy'n digwydd yn y sector rhentu ar hyn o bryd. Yn ein barn ni, golyga hyn fod rhaid wrth system drwyddedu gynhwysfawr a rhaid rheoleiddio'r sector rhentu preifat.

Hawliau a Rhyddid

Effaith y mesur cymedrol o reolaeth ar y farchnad a geid trwy weithredu'r cysyniad o Ddeddf Eiddo fyddai cynyddu'n ddirfawr hawliau a rhyddid pobl Cymru, gan roi:

- marchnad rydd i bawb nid marchnad sydd yn "rhydd" i'r cyfoethog yn unig
- yr hawl i bawb gael cartref addas yn ei gymuned
- yr hawl i brynu neu rentu am bris teg
- yr hawl i werthu eiddo i berson lleol, heb golled
- hawl cymunedau i gadw eu hunaniaeth, eu hiaith a'u pobl (yn arbennig eu pobl ifanc)
- rhyddid i fyw mewn cymuned Gymraeg neu Gymreig (yn lle gorfod dioddef "coloneiddio" di-reolaeth).

Y Cynulliad

Yr unig ffordd i sicrhau gweithredu'r chwe phwynt yw trwy ddeddf gynhwysfawr fydd yn rhwymo'r llywodraeth a'r awdurdodau lleol. Nid oes gan awdurdodau lleol y grym na'r adnoddau angenrheidiol i ymdrin â'r argyfwng; ac mewn amryw o enghreifftiau nid oes ganddynt yr ewyllys chwaith. Oherwydd bod yr argyfwng tai yn effeithio ar bob cymuned yng Nghymru mae ein hargymhellion am Ddeddf Eiddo yn berthnasol i bob ardal, boed yn wledig, yn drefol neu'n ddiwydiannol, boed yn Gymreig neu'n Seisnig. Golyga'r pwyslais ar anghenion pobl leol y byddai Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu hawliau cymunedau Cymraeg a Saesneg yng Nghymru. Gyda'r datblygiadau a'r cynnydd ym mhwsigrwydd cynllunio, adeiladu o'r newydd, y defnydd o dir glas a brown a'r pwyslais ar gynladwyedd, mae'n hanfodol ein bod yn ystyried dyfodol y Gymraeg a chymunedau Cymru yng nghyd-destun y materion hyn.

Gyda sefydlu'r Cynulliad Cenedlaethol gwelwyd cynnydd sylweddol yn y pwyslais a roddir ar faterion tai. Serch hynny ni welwyd cynnydd sylweddol yn yr adnoddau angenrheidiol i gynnal cymunedau yng Nghymru. Nid oes chwaith yng nghyhoeddiadau'r Cynulliad unrhyw ymwybyddiaeth o wir arwyddocâd y bygythiad i ddyfodol y Gymraeg, a chymunedau ac amgylchedd naturiol Cymru. Dylai'r Cynulliad sefydlu Fforwm Tai annibynnol i dynnu ynghyd aelodau o fudiadau gwirfoddol, arbenigwyr, ymchwilwyr ayb er mwyn cymryd y cyfrifoldeb am ymdrin â'r argyfwng sy'n bodoli ac yn gwaethygu ymhob cymuned yng Nghymru. Drwy gyfrwng y fforwm gobeithiwn weld materion tai a chynllunio yn derbyn yr un pwyslais a sylw ag y caiff materion allweddol eraill fel iechyd ac addysg yn hytrach na'r cymysgedd aneffeithiol presennol o bolisïau annelwig a chyfarwyddiadau dewisol a gwasgarog.

Yn ogystal â hyn, galwn am ymrwymiad gan y Cynulliad i ddarparu'r adnoddau ariannol angenrheidiol ar gyfer gweithredu ar y mater. Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ystyried ac ymdrin â'r argyfwng tai a chynllunio yn ei gyfanrwydd gan lunio canllawiau a pholisïau cadarn fydd yn gosod y seiliau ar gyfer dyfodol cymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd.

1 Asesu'r Angen Lleol

Fel rhan o'r Strategaeth Tai Leol, dylid cryfhau'r ddyletswydd ar awdurdodau lleol i wneud ymchwil fanwl a pharhaus i'r angen lleol am gartrefi ac eiddo (ynghyd ag anghenion cymdeithasol eraill) ymhob cymuned; ac i lunio strategaeth fanwl i ddiwallu'r anghenion hynny gan ddefnyddio'r stoc presennol o dai ac eiddo oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas.

1.1 Yr Angen Lleol

Mae amryw o ffactorau i'w hystyried wrth ymchwilio i'r angen lleol, yn eu plith:

- dadansoddiad o'r stoc bresennol, gan gynnwys y stoc rhentu preifat, tai gwag, tai gwyliau ac ail gartrefi
- asesiadau demograffig
- proffilio cymunedol, hynny yw, ymchwil fanwl ar lefel lleol gyda chymorth y gymuned¹
- diffinio datblygu cynaliadwy fesul cymunedau²
- asesiadau ieithyddol effeithiol³
- yr angen am gartrefi ar rent
- anghenion prynwyr tro cyntaf
- eiddo i bobl ag anghenion arbennig
- gofal yn y gymuned (mewn cydweithrediad â byrddau iechyd lleol a gwasanaethau cymdeithasol)
- digartrefedd — drwy gyfrwng y strategaeth ddigartrefedd leol⁴
- gwella cyflwr y stoc dai a chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) (gan gynnwys strategaeth a buddsoddiad mewn effeithiolrwydd ynni)
- angen am adeiladu o'r newydd
- busnesau a ffermydd i'w rhentu
- cost diwallu'r anghenion hyn, gan gynllunio am gyfnod o dair i bum mlynedd ar y tro (ond gan adolygu'r costau yn rheolaidd yn sgîl y rhaglen ymchwil).

Mae llawer o'r wybodaeth angenrheidiol uchod eisoes yn cael ei chasglu a'i chadw mewn llawer dull a modd, ond mae ar wasgar yng ngofal amryw o wahanol gyrff ac asiantaethau. Gall cydlynu'r wybodaeth dan sylw fod o gymorth mawr i amryw o'r asiantaethau dan sylw a gwella'n sylweddol eu sylfaen wybodaeth a'u

¹ Gwelir datblygiadau tebyg yn Lloegr, ee. de Sir Amwythig, a chyda gwaith Galluogwyr Gwledig yng Ngwynedd, Sir Fynwy a Powys.

² Mae Deddf Llywodraeth Cymru 1998, cymal 121, yn nodi y dylai cynaladwyedd fod yn ganolog yng ngwaith a pholisïau Llywodraeth y Cynulliad. Mae cynaladwyedd hefyd yn ganolog o ran Agenda 21, Strategaethau Cymunedol a Chanllawiau Cynllunio.

³ Strategaeth Tai Genedlaethol, Gwell Tai i Bobl Cymru, (Llywodraeth y Cynulliad Cenedlaethol, 2000), tud.33–34. Mae'r strategaeth yn nodi fod rhaid ystyried y Gymraeg wrth ddatblygu strategaethau tai lleol a chynlluniau unedol ond yn cyfyngu'r ystyriaeth hon i ardaloedd "gwledig".

⁴ Deddf Digartrefedd 2002.

heffeithiolrwydd — ee. gwasanaethau cymdeithasol, awdurdodau cynllunio, cymdeithasau tai ayyb.

1.2 Swyddogaeth yr Awdurdodau Lleol

- 1.2.1 Yr awdurdod lleol fydd yn parhau i gyflawni'r swyddogaeth strategol leol ym maes tai, yn gyfrifol am y gwaith hollbwysig o roi at ei gilydd ddarlun manwl o anghenion lleol a gweithredu ar yr anghenion hynny. Gwneir hyn drwy'r gwaith o ddatblygu strategaethau tai lleol, strategaethau digartrefedd lleol, arolygon anghenion tai a pholisïau cynllunio perthnasol. Mae'r pwynt hwn yn allweddol o safbwynt cyflawni gweddill ein hargymhellion am Ddeddf Eiddo.
- 1.2.2. Golyga hyn integreiddio'r holl agweddau perthnasol ar waith ymchwil a pholisi adrannau tai a chynllunio yr awdurdodau lleol. Bydd hyn yn helpu i sicrhau strategaethau integredig wedi eu seilio ar ymchwil drylwyr.
- 1.2.3. Gwneir yr ymchwil trwy *unedau ymchwil tai* o fewn y cynghorau eu hunain, mewn cydweithrediad â chynghorau cymuned a chyda chymorth prifysgolion, mudiadau gwirfoddol neu gwmnïau.

1.3 Swyddogaeth y Cynulliad

- 1.3.1 Rhaid i'r awdurdodau lleol ddarparu arweiniad lleol ond mae angen i Lywodraeth y Cynulliad ddarparu canllawiau eglur gan gynnwys safonau ac elfennau craidd y bydd yn rhaid i awdurdodau eu dilyn wrth ymgymryd â'r ymchwil a wneir a'r strategaethau a gynhyrchir; er enghraifft, bydd rhaid i awdurdodau brofi eu bod wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r iaith Gymraeg ym maes tai a chynllunio.
- 1.3.2 Dylai Llywodraeth y Cynulliad sefydlu Fforwm Tai a Chynllunio Cenedlaethol er mwyn arolygu, cyd-drefnu, gosod canllawiau ar gyfer yr ymchwil a dyrannu cyllid. Dylai'r corff hwn fod yn annibynnol a chynnwys arbenigwyr, mudiadau gwirfoddol, aelodaeth o blith prifysgolion ac ymchwilwyr ayb. Byddai'r Fforwm (a'r Cynulliad) yn gyfrifol am archwilio a monitro strategaethau yr awdurdodau lleol.
- 1.3.3 Er mwyn gwneud yr ymchwil yn drylwyr bydd angen adnoddau digonol ar awdurdodau lleol. Cyfrifoldeb Llywodraeth y Cynulliad fydd darparu'r cyllid hwn yn llawn fel rhan o'r cymhorthdal tai i awdurdodau lleol. Neilltuir y cyllid hwn ar gyfer ariannu'r gwaith ymchwil angenrheidiol. Gan fod darparu llety addas yn rhywbeth sy'n effeithio ar adrannau eraill o bolisi cymdeithasol, megis addysg ac iechyd (drwy gyfrannu at wella iechyd, lles a chyfleoedd bywyd, cyrhaeddiadau addysgol plant ayyb), dylai Llywodraeth y Cynulliad fuddsoddi mwy mewn gwella a darparu tai a chartrefi addas. Gall hyn olygu, er enghraifft, uno rhannau o gyllidebau tai ac iechyd ac annog cydweithio agosach rhwng awdurdodau lleol a byrddau iechyd lleol.⁵

⁵ Iechyd yng Nghymru. Adroddiad y Prif Swyddog Meddygol 2001-2002, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2002). Rhywle i'w Alw'n Gartref (Shelter Cymru, 2000). Tai a Iechyd Gwael (Shelter Cymru, Ebrill 2002). Homelessness – On the Health Agenda in Wales, Reviews on Environmental Health, Vol. 19, Nos. 3-4, 2004.

2 Tai ac Eiddo i'w Rhentu

Byddai Deddf Eiddo yn sefydlu'r hawl i rentu fel hawl sylfaenol gan alluogi pobl leol (yn unol â'r strategaeth a amlinellir ym mhwynt un) i gael cartref, neu eiddo busnes bychan, o fewn eu cymunedau, ar rent rhesymol ac mewn cyflwr addas.

Byddai dyletswydd statudol ar yr awdurdodau lleol i sicrhau'r ddarpariaeth hon, a hynny o'r stoc tai ac eiddo presennol oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas. Bydd angen rhoi ystyriaeth gyflawn i addasu'r stoc os bydd angen.

2.1 Cyffredinol

Mae tlodi, cyflogau isel a phrisiau afresymol y farchnad tai yn golygu bod prynu eiddo y tu hwnt i gyrraedd nifer sylweddol o bobl Cymru. Cymru sydd â'r gyfradd uchaf o berchnogaeth yn y DU, y lefelau uchaf o dai mewn cyflwr anaddas⁶ — serch hynny mae diffyg dewisiadau amgenach yn gorfodi pobl i brynu hyd yn oed os nad hyn yw'r dewis gorau.

- 2.1.2 Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod angen ail sefydlu'r hawl i rentu tai i bobl leol o fewn eu cymunedau fel dewis gwirioneddol yng Nghymru. Ar hyn o bryd, oherwydd safon llety, diffyg sicrwydd daliadaeth a safonau rheoli yn y sector preifat nid yw'n opsiwn realistig ar gyfer unigolion a theuluoedd.
- 2.1.3 Rhaid adfywio'r sector rhentu preifat drwy ei wneud yn opsiwn gwirioneddol ar gyfer unigolion a theuluoedd. Golyga hyn roi rheolaeth strategol dros y sector rhentu preifat yn nwylo awdurdodau lleol a chyflwyno system drwyddedu gynhwysfawr ar gyfer y sector.
- 2.1.4 Dyhead a chred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yw y dylai pobl sy'n rhentu yn y sector preifat gael mwy o sicrwydd daliadaeth nag a geir ar hyn o bryd, ee. tenantiaeth dwy flynedd yn hytrach na chwech mis.⁷
- 2.1.5 Gyda'r cynnydd mewn prisau tai, parhad yr hawl i brynu a'r cynnydd diweddar mewn digartrefedd mae angen sector rhentu cymdeithasol a all gyfrannu at ddiwallu anghenion tai pobl Cymru. Serch hynny, oherwydd diffyg buddsoddiad tymor hir, gwelir y sector fel dewis eilradd neu ddewis argyfyngol yn unig gan lawer o bobl. Ar yr un pryd, gydag anghenion pobl leol am dai yn cynyddu, ac awdurdodau lleol yn parhau i gollu tai oherwydd yr hawl i brynu, mae nifer y tai cymdeithasol a adeiladwyd yng Nghymru wedi lleihau yn gyson ers 1997.⁸
- 2.1.6 Mae'n angenrheidiol darparu tai ac eiddo ar rent un ai drwy newid rheolau benthyg y sector cyhoeddus gan ganiatáu i awdurdodau lleol fenthyg arian neu drwy opsiynau eraill sy'n cynnig rheolaeth a sicrwydd i denantiaid cymdeithasol.

⁶ Arolwg Tai Cymru 1998 (Llywodraeth y Cynulliad, 2000). Strategaeth Tai Genedlaethol (Gwell Tai ar gyfer Pobl Cymru): "In addition, much of the stock is deteriorating because of its age — almost 37 per cent of owner occupied dwellings in Wales were built before 1919, compared with 24 per cent in England."

⁷ Byddai hyn yn ddatblygiad sylweddol ar argymhellion tebygol a ddisgwylir o Adolygiad Daliadaeth y Comisiwn Cyfraith. Mae'r Adolygiad Daliadaeth, gan Gomisiwn y Gyfraith, yn debygol o argymhell newid mewn daliadaeth. Bydd hefyd y posibilrwydd o sefydlu yng Nghymru denantiaeth sector breifat sy'n hirach na'r un 6 mis presennol.

⁸ Ystadegau Tai Cymru – Gorffennaf-Medi 2003. (Llywodraeth y Cynulliad, Ebrill 2004)

2.2 Awdurdodau Lleol

- 2.2.1 Dan Ddeddf Eiddo disgwylir y byddai awdurdodau lleol yn derbyn cymhorthdal gan Lywodraeth y Cynulliad i ddiwallu'rangenion a nodir yn eu strategaethau tai. Yn ogystal â derbyn mwy o adnoddau, a chan fod gan awdurdodau reolaeth dros benderfynu blaenoriaethau gwariant lleol, byddai disgwyl i awdurdodau lleol flaenoriaethu'r angen i fuddsoddi mewn polisïau tai lleol. Fel y Corff Strategol, yr awdurdod lleol fydd yn gyfrifol am dalu'r cymhorthdal i ddarparwyr tai.
- 2.2.2 Gan mai swyddogion sydd yn gweithredu polisïau bydd angen hyfforddiant proffesiynol priodol a thrylwyr ar yr holl swyddogion tai hyn. Dylai Llywodraeth y Cynulliad arolygu polisïau tai pob awdurdod yn rheolaidd er mwyn sicrhau cysondeb.

2.3 Darparwyr Tai

- 2.3.1 Cyflwynir system gyllidol newydd i alluogi darparwyr tai i ddarparu cartrefi o safon o fewn y stoc bresennol (oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas), a'r rheiny'n gartrefi y gall pobl leol ar incwm isel eu fforddio.
- 2.3.2 Byddai'n rhaid i ddarparwyr tai fod yn sefydliadau lleol. Lle ceir darparwyr ar raddfa fwy, rhaid wrth drefniadaeth leol ac atebolrwydd lleol, yn cynnwys pwyllgorau lleol cynrychioladwy a gwasanaeth sy'n adlewyrchu anghenion cymdeithasol ac ieithyddol yr ardal.
- 2.3.3 Drwy'r Strategaeth Tai Leol a phwyllgorau rheoli lleol disgwylir i ddarparwyr tai a phartneriaid gydweithio'n agos â'i gilydd er mwyn llunio a gweithredu'r strategaeth tai ac eiddo.

Trosglwyddo Stoc

- 2.3.4 Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn bryderus am y pwyslais cyfredol ar drosglwyddo stoc gan yr ymddengys fod hyn yn ddibynnol ar reoliadau ariannol yn hytrach na dewis gwirioneddol. Byddai newid yn rheolau benthyg y sector cyhoeddus yn golygu y gallai awdurdodau lleol ddarparu tai o'r stoc bresennol, adeiladu yn ôl yr angen a gwella cyflwr tai. Mae'n bwysig rhoi'r dewis hwn i awdurdodau a thenantiaid, yn hytrach na'r opsiynau cyfyngedig presennol.
- 2.3.5 Yn sgîl y drafodaeth ynglŷn â throsglwyddiad stoc bydd rôl y prif ddarparwydd yn dibynnu ar benderfyniadau awdurdodau lleol unigol, ynghyd â Llywodraeth y Cynulliad a Llywodraeth San Steffan yn y dyfodol.⁹
- 2.3.6 Os ydi tenantiaid yn dymuno ffurfio cyrff tai cydweithredol i reoli tai yn y dyfodol yna byddai dyletswydd ar yr awdurdodau lleol i'w cynorthwyo.
- 2.3.7 Gan gofio'r egwyddor fod tai cymdeithasol i'w darparu ar gyfer angen, byddai'n ddyletswydd ar ddarparwyr i gadw rhenti'n fforddiadwy yn yr ardal. Byddai'n rhaid i gytundebau trosglwyddo hefyd adlewyrchu'r angen i ddarparu mynediad i wasanaethau a thai yn y dyfodol, ee. ar gyfer pobl ddigartref.

2.4 Landlordiad Preifat

- 2.4.1 Dan Ddeddf Eiddo, yr awdurdodau lleol fyddai â rheolaeth strategol dros y sector rhentu preifat, er mwyn sicrhau y bydd yn gwasanaethu anghenion y gymuned am gartrefi.

⁹ Inside Housing, Mawrth 2004. Mae amryw o awdurdodau lleol Cymru yn ystyried trosglwyddo eu stoc dai.

- 2.4.2 Byddai'n rhaid i bob perchennog gael trwydded i warantu ei f/bod yn addas i rentu llety yn ogystal ag i warantu cyflwr a diogelwch yr eiddo.¹⁰ Bydd y swyddog rhent yn pennu'r rhent rhesymol ar eiddo ymhob ardal.
- 2.4.3 Ni chaniateid i berchennog wahaniaethu'n annheg mewn unrhyw ffordd — gan gynnwys gwahaniaethu yn erbyn pobl sydd yn derbyn budd-dâl.
- 2.4.4 Gallai'r tenant neu'r landlord wneud cwynion drwy'r awdurdod lleol, a byddai'n ddyletswydd ar yr awdurdod i ymchwilio i'r cwynion (ee. am gyflwr y tŷ) a chyflafareddu mewn anghydfod. Byddai'n bwysig i awdurdodau lleol gydweithio'n agos gyda landlordiaid er mwyn sicrhau bod eiddo'n cael ei gadw mewn cyflwr rhesymol a bod y perchennog yn cadw at ofynion y drwydded.

2.5 Tai Gwag, Tai Gwyliau ac Ail Gartrefi

- 2.5.1 Er y bu i nifer y tai gwyliau/ail gartrefi yng Nghymru leihau ychydig rhwng Cyfrifiadau 1991 a 2001 — gyda rhwng 16,500 a 19,500 neu 1.5% o stoc dai Cymru yn ail gartrefi/tai gwyliau i gymharu a rhwng 19,000 a 22,000 neu 1.5–2% o'r stoc yn 1991¹¹ — mewn rhai cymunedau erys canran sylweddol o'r stoc dai yn dai gwyliau neu'n ail gartrefi, ee. 33% yn Abersoch, a 25% yn Aberdyfi¹², ac maent felly'n broblem barhaol ar gyfer rhai cymunedau. Pan fo pwysau am gartrefi i bobl leol, mae'n bwysig defnyddio'r adnoddau hyn yn gyntaf cyn ehangu'r stoc dai ymhellach.
- 2.5.2 Dan Deddf Eiddo, byddai'n rhaid i berchennogion tai gwyliau/ail gartrefi gael trwydded yn yr un modd â landlordiaid preifat. Ni chaniateid iddynt osod tai i bobl leol am ran o'r flwyddyn yn unig (oni bai fod y tenant yn dymuno gadael); byddai gan denant lleol hawl i aros yn yr eiddo drwy'r flwyddyn am rent rhesymol.
- 2.5.3 Byddai'n rhaid hysbysu'r awdurdod am eiddo sy'n wag (nad yw'n unig gartref i rywun) am gyfnod hwy na thri mis a disgwyliid i ymchwil yr awdurdod lleol i faes tai nodi nifer a lleoliad tai gwag yn yr ardal.
- 2.5.4 Lle bo:
- pwysau am dai ar rent i bobl leol, na ellir eu diwallu o'r stoc bresennol;
 - tai gwyliau, ail gartrefi neu dai gwag sydd mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen;
 - dros 10% o stoc dai'r gymuned yn dai gwyliau ac ail gartrefi;
- bydd gan yr awdurdod lleol hawl i fynnu bod rhai tai gwyliau, ail gartrefi a thai gwag unigol yn cael eu gosod i bobl leol drwy'r flwyddyn am rent rhesymol.
- 2.5.5 Byddai'n orfodol i'r awdurdod roi chwech mis o rybudd o'i fwriad a byddai hawl gan y perchennog i werthu'r tŷ i'r awdurdod os yw hynny'n well ganddo. (Rhoddir cyfle i'r

¹⁰ Cyflwynodd Deddf Tai 2004 system drwyddedu gorfodol ar gyfer rhai tai aml breswyliaeth yn ogystal a chaniatáu i awdurdodau lleol gyflwyno trwyddedu ar gyfer ardaloedd o dai preifat eraill. Bydd y pwynt hwn o Ddeddf Eiddo yn gryfhad ar hyn drwy alw am drwyddedu'r holl sector breifat er mwyn sicrhau cyflwr y llety a rentir, addasrwydd y perchennog i rentu llety, problemau sy'n codi rhwng landlord a thenant ayyb.

¹¹ Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent, Alan Mace, Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartref a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir (Llywodraeth y Cynulliad, 2003), tud.4 a tud.16. Diffiniad – "Ail gartref: annedd a ddefnyddir gan ei berchennog a hwyrach gan ymwelwyr eraill ar gyfer hamdden a dibenion gwyliau ac nad yw'n fan preswyllo parhaol i'r perchennog. Eiddo gwyliau fel buddsoddiad (Tŷ Haf): annedd a berchenogir nail yn lleol neu y tu allan i'r ardal leol ac nid yw'n fan preswyllo parhaol ond yn cael ei osod i ymwelwyr yn bennaf er mwyn budd masnachol."

¹² Daily Post, 20 Mai 2004.

perchennog brynu tŷ arall nad oes ei angen fel cartref ar neb lleol, ee. oherwydd ei leoliad), ar yr amod iddo gael caniatâd i newid defnydd (gweler pwynt 5.3).

- 2.5.6 Golyga hyn hefyd ganiatáu i awdurdodau lleol gynyddu'r gyfradd dreth gyngor ar dai haf/gwyliau — er enghraifft dros 100%, gyda'r adnoddau i gyfrannu at gyflawni anghenion lleol.
- 2.5.7 Bydd angen i awdurdodau lleol lunio a buddsoddi mewn strategaethau tai gwag gweithredol er mwyn gwella mynediad i adnoddau tai lleol, megis yn Abertawe a Sir Gaerfyrddin yn ddiweddar.¹³

2.6 Gwella Cyflwr y Stoc Bresennol

Fel y nodwyd ym mhwynt 1, bydd gwella cyflwr y stoc dai yn rhan bwysig o'r strategaeth dai leol. Golyga hyn gyflwyno system grantiau adnewyddu newydd a theg, ynghyd â chymorth i berchnogion ar incwm isel i gynnal a chadw eu tai.

2.7 Pobl Ddigartref

- 2.7.1 Fel sydd eisoes yn digwydd, byddai dynodi anghenion pobl ddigartref yn rhan bwysig o ymchwil a strategaeth yr awdurdodau lleol (gweler pwynt 1).
- 2.7.2 Byddai'r ddeddfwriaeth gyfredol ynglŷn â digartrefedd (Deddf Digartrefedd 2002, ac Adran VII o Ddeddf Tai 1996) yn cael ei diwygio i gynnwys pawb sydd yn ddigartref yn hytrach na rhai grwpiau blaenoriaeth yn unig ac i ddileu'r cymal "digartrefedd bwriadol".¹⁴
- 2.7.3 Fel y mae rhai awdurdodau yn gwneud ar hyn o bryd, er mwyn hysbysu pobl o'u hawliau, byddai'n rhaid i'r awdurdodau lleol gyllido'r gwaith o sefydlu neu gynnal canolfannau cyngor a gwybodaeth tai annibynnol ymhob ardal.
- 2.7.4 Byddai'r hawl i ddeiliadaeth hyblyg, a grybwyllir isod, yn arbed rhai sy'n methu talu eu morgais rhag cael eu troi allan o'u tai.

2.8 Yr Hawl i Rentu a Chymorth i Brynwyr Tro Cyntaf yn hytrach na'r "Hawl i Brynu"

- 2.8.1 Diben gwreiddiol darparu "tai cymdeithasol" oedd cyflenwi cartrefi o safon ar rent ar gyfer pobl nad oedd yn gallu prynu cartrefi. Effaith yr hawl i brynu fu gwanhau safle awdurdodau lleol fel darparwyr tai, lleihau'r dewis i bobl, lleihau'r stoc dai ar rent, a chyfrannu at y pwysau i brynu yn hytrach na sicrhau hawl pobl i rentu am bris rhesymol. Bu i'r hawl i brynu a'r gostyngiadau afresymol danseilio'r egwyddor o dai cymdeithasol ac effeithio ar y stoc yng Nghymru. Collwyd 41.8% o stoc dai i'r hawl i brynu ers 1980.¹⁵
- 2.8.2 Er y cyfyngir ar yr hawl i brynu mewn llawer o ardaloedd¹⁶, cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg ei bod yn bryd dileu'r hawl i brynu yn gyfan gwbl.¹⁷ Yn y cyfamser, mae

¹³ Gallai hyn olygu gwneud defnydd effeithiol o bwerau a gyflwynwyd dan Ddeddf Tai 2004, yn cynnwys "Empty Homes Management Orders".

¹⁴ Mae Senedd yr Alban wedi gwneud addewid i ddileu digartrefedd bwriadol.

¹⁵ Gwerthiannau yr Hawl i Brynu (Ebrill-Mehefin 2004), (Llywodraeth y Cynulliad, Ionawr 2005)

¹⁶ Welsh Statutory Instrument 2003 No.803 (W.97) The Housing (Right to Buy) (Limits of Discount) (Amendment) (Wales) Order 2003. Welsh Statutory Instrument 2003 No.54 (W.5) The Housing (Right to Acquire and Right to Buy) (Designated Rural Areas and Designated Regions) (Wlaes) Order 2003.

Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn cefnogi'r cymal yn Neddf Tai 2004 i'w gwneud yn ofynnol cynnwys amod ymhob trosglwyddiad a wneir o dan yr hawl i brynu a'r hawl i gaffael fod yn rhaid cynnig yr eiddo yn ôl i'r cyn landlord neu i landlord cymdeithasol arall yn gyntaf.¹⁸

- 2.8.3 Yn lle'r "hawl i brynu" presennol, bwriad Deddf Eiddo ydi cyflwyno system fwy effeithiol o gymorth i brynwyr tro-cyntaf yn ogystal a chryfhau'r hawl i rentu.

2.9 Adnoddau

Bydd yr adnoddau angenrheidiol yn dibynnu ar faint yr angen a bydd yr ymchwil (gweler pwynt 1) yn dangos hyn. O ychwanegu cost adnewyddu a gwella'r stoc bresennol at gost y tai bydd yn rhaid eu hadeiladu, mae'n amlwg fod angen adnoddau sylweddol ar gyfer tai i'w rhentu yng Nghymru. Mae'r gwariant cyfredol — yn ganolog a lleol — yn gwbl annigonol i ddiwallu anghenion cymunedau Cymru ac felly mae'n hollbwysig fod y Cynulliad Cenedlaethol ac awdurdodau lleol yn rhoi'r flaenoriaeth angenrheidiol i weithredu polisiau tai lleol sy'n gosod y pwyslais ar hawl cymunedau yng Nghymru.

¹⁷ Bydd angen deddfwriaeth gynradd i wneud hyn a dylai'r Cynulliad Cenedlaethol roi pwysau ar lywodraeth San Steffan er mwyn galluogi i hyn ddigwydd yng Nghymru.

¹⁸ Cynlluniau Hawl i Brynu a Hawl i Gaffael, A Gwerthiannau Gwirfoddol i Denantiaid Cymdeithasol – Hawl i landlordiaid cymdeithasol gael y cynnig cyntaf i brynu tai yn ôl, (Llywodraeth Cynulliad Cymru, papur ymgynghori, Mawrth 2004)

3 Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf a Deiliadaeth Hyblyg

Dylai pob person sy'n dymuno prynu cartref am y tro cyntaf gael cymorth i wneud hynny. Mae angen buddsoddiad pellach mewn cynllun cymorth prynu mwy hyblyg a datblygu deiliadaeth hyblyg i ganiatáu i bobl symud rhwng perchnogaeth a rhentu. Gan fod prisiau tai y tu hwnt i'r rhan fwyaf o brynwyr tro cyntaf ar hyn o bryd, ac y bydd y sefyllfa hon yn parhau am beth amser ar ôl i Ddeddf Eiddo ddod i rym, mae'n hanfodol fod cymorth yn cael ei ddarparu er mwyn sicrhau mynediad i'r farchnad.

3.1 Mae'r cynllun cymorth i brynu presennol yn aneffeithiol ac annigonol — gyda benthyciadau o rhwng 30 a 50 y cant — ac nid yw'n cynnig y cymorth angenrheidiol i bobl leol. Digwydd hyn oherwydd:

- Prisiau tai uchel
- Y cyfyngiad presennol ar lefelau benthycg.

Ar hyn o bryd ni cheir buddsoddiad digonol yn y cynllun cymorth i brynu. Nid yw'r buddsoddiad gan Lywodraeth y Cynulliad na'r awdurdodau lleol yn ddigon i ddarparu cymorth ar gyfer teuluoedd.

3.1.1 Yn ogystal â hyn, mae'r system bresennol o weinyddu'r cymorth prynu yn anhyblyg ac yn cyfyngu ar effeithiolrwydd y rhaglen. Gan fod y cynllun presennol yn gweithredu o flwyddyn i flwyddyn mae'n cyfyngu ar geisiadau a wneir yn ystod y misoedd cyn diwedd y flwyddyn ac na ellir eu cwblhau o fewn y flwyddyn ariannol.

3.1.2 I fod yn effeithiol rhaid i'r cynllun cymorth prynu fod yn hyblyg gan alluogi prynu tai ac i ganiatáu i bobl symud yn ôl at rentu pe bai eu sefyllfa ariannol yn newid.¹⁹

3.2 Mae angen i bob awdurdod lleol gynnig cymorth i brynwyr tro-cyntaf lleol. Byddai'r cymorth yn berthnasol i'r *stoc dai bresennol* (oni bai fod y stoc yn annigonol neu'n anaddas), ac adnewyddir ac addasir y stoc fel bo'r angen.

3.2.1 Bydd hefyd yn bosibl i awdurdod lleol neu ddarparwydd tai brynu ac adnewyddu neu addasu eiddo yn benodol ar gyfer prynwyr tro-cyntaf, a chynnig rhan-berchnogaeth arno i bobl leol.

3.2.2 Ni fydd angen mesurau penodol (ee. cytundebau 106) i sicrhau fod y tai hynny a werthir yn parhau i fod ar gael i bobl leol oherwydd byddai Deddf Eiddo yn ei gwneud yn ofynnol i *bob* tŷ a werthir gael ei gynnig yn gyntaf i'r awdurdod lleol ac yna i bobl leol.

3.3 Fel rhan o system hyblyg Deddf Eiddo bydd hawl hefyd i bobl symud o berchnogaeth at ran-berchnogaeth neu at rentu, os yw eu hamgylchiadau ariannol yn newid.²⁰

¹⁹ Strategaeth Tai Genedlaethol – Tai Gwell i bobl Cymru (Llywodraeth y Cynulliad, 2000), tud.50–51. Mae'r strategaeth yn nodi y bydd y Cynulliad yn edrych ar ddulliau o wneud y cynllun cymorth yn fwy hyblyg.

²⁰ Ibid. Mae'r strategaeth yn ymrwymo'r Cynulliad i ddyfeisio dulliau o gynorthwyo pobl i symud o berchnogaeth i rentu os mai hyn ydi'r dewis gorau. "We are committed to a framework that helps low income and vulnerable owner-occupiers to maintain and repair their homes over the longer term, but we will explore ways in which people have the option to convert to renting where this would provide a better solution."

- 3.4 Bydd hawl gan awdurdodau lleol i gynnig morgeisi llog-isel a morgeisi hyblyg ar gyfer prynwyr tro-cyntaf ac, i wneud hyn, sefydlir Banc Buddsoddi Tai i sianelu adnoddau ychwanegol drwy'r awdurdodau lleol.

4 Blaenoriaeth i Bobl Leol

Bwriad pwynt pedwar ydi ail-wampio'r broses o brynu a gwerthu eiddo i:

- roi blaenoriaeth i bobl leol yn y farchnad dai gan ddod â'r farchnad yn raddol o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto;
- sicrhau nad ydi perchnogion presennol yn gwneud colled.

Dros yr ugain mlynedd diwethaf mae prisiau tai yng nghymunedau Cymru wedi cynyddu'n gyflym — heb unrhyw reolaeth a heb unrhyw ystyriaeth o anghenion y cymunedau hynny. Erys cyflogau Cymru ymhlith yr isaf yn y DU a chyda'r cynnydd parhaol ym mhrisiau tai ers canol y 1990au — a'r cynnydd o 124% rhwng 1997 a 2004 — chwalwyd unrhyw gysylltiad rhwng y farchnad eiddo leol a gallu pobl i gystadlu yn y farchnad. Gan fod cyflogau mewn ardaloedd lle mae'r iaith Gymraeg gryfaf, megis Gwynedd a Cheredigion, yn dueddol o fod yn is mae'n amlwg y caiff hyn effaith ar gynladwyedd yr iaith:

Mae gallu pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai yn digwydd bod yn is yn y manau hynny lle mae materion iaith yn fwy tebygol o fod yn fwy argyfyngus.²¹

Gwelwyd cynnydd graddol mewn prisiau ers dechrau'r 1970au ac yna effeithiau cynnydd mawr diwedd yr 1980au a dechrau'r 1990au. O ganol y 1990au mae'r farchnad dai wedi profi cyfnod arall o gynnydd ac yn ddiweddar cyflymmodd hyn unwaith eto. Os dadansoddir y cynnydd o 124% rhwng 1997 a 2004 gwelir i 82% ohono ddigwydd rhwng 2001 a 2004. Er i'r farchnad wanhau yn ystod canol 2004 ac y disgwylir i brisiau sefydlogi a gostwng ychydig yn ystod 2005, yn y tymor canol a hir, disgwylir i brisiau gynyddu o tua 6% y flwyddyn rhwng 2007 a 2013 a thua 5% y flwyddyn rhwng 2013 a 2023. Mae'n amlwg y bydd tai yn parhau i fod yn allan o gyrraedd llawer o deuluoedd yn y dyfodol.²²

Y sefyllfa bresennol felly ydi fod prisiau tai mewn llawer o gymunedau ymhell tu hwnt i gyrraedd y trigolion — hynny yw, nid yw'r farchnad leol yn bodoli. Ni all pobl leol, gyda lefelau incwm is, gystadlu mewn marchnad lle y bu i brisiau cenedlaethol gynyddu 28% rhwng Gorffennaf a Medi 2003 a'r un cyfnod yn 2004²³ a lle y bu i bris tŷ ar gyfartaledd, er enghraifft, gynyddu:

- 28.3% yng Ngheredigion
- 40.5% yng Nghaerffili
- 28.4% yng Ngwynedd
- 49.2% yn Sir Fôn
- 17.9% yng Nghaerdydd
- 37.4% yn Rhondda Cynon Taf
- 35.8% yn Abertawe
- 29.5% yn Wrecsam

²¹ op.cit., Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent, Alan Mace, Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartref a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir (Llywodraeth y Cynulliad, 2003), tud.17.

²² Housing Futures 2023 (Centre for Economics and Business Research) a Christine Whitehead, The Economic Framework for Housing (LSE 2004).

²³ Ffigyrau'r Gofrestrfa Dir, Gorffennaf-Medi 2004.

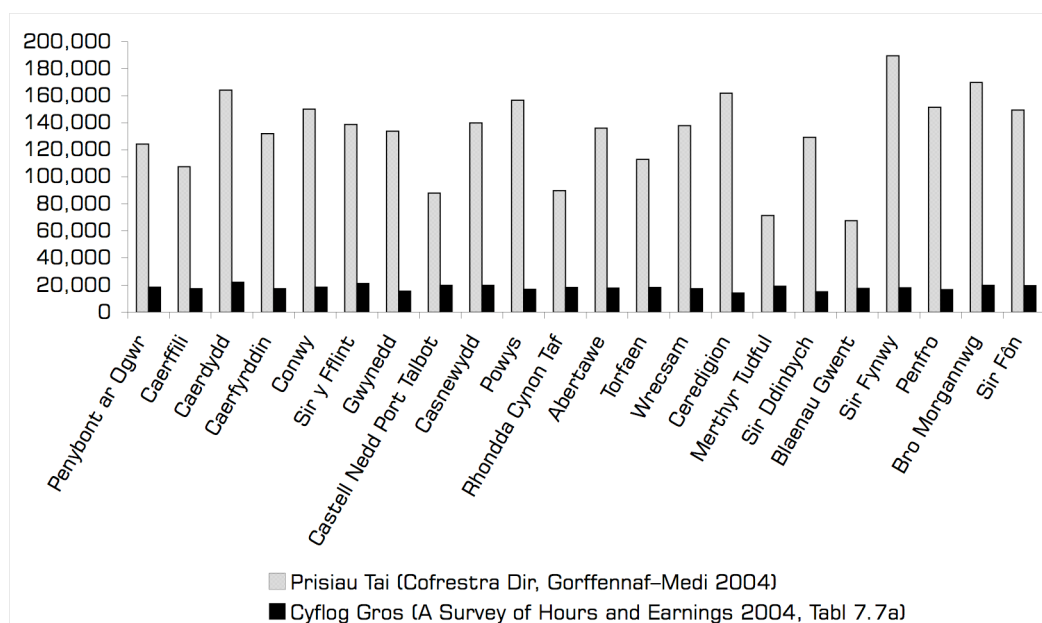
- 40.8% yn Sir Gaerfyrddin
- 21.3% ym Mhowys

Dengys adolygiad o gyflenwad tai a wnaed ar gyfer y Trysorlys ac a gyhoeddwyd yn 2004 fod y farchnad dai bresennol ymhellach allan o gyrraedd pobl nag yr oedd yn ystod yr 1980au.

Affordability has worsened between cycles. In 2002 only 37 per cent of new households could afford to buy a property compared to 46 per cent in the late 1980s ²⁴

Yn 2004 roedd pris tŷ ar gyfartaledd yn bum gwaith cymaint â chyflog o ychydig dros £21,000, ar gyfartaledd, yng Nghymru.²⁵ Yn ymarferol, golyga'r chwyddiant hwn fod rhaid i bobl fenthyg mwy, ei bod yn cymryd yn hirach i gynilo blaendal a bod prynwyr tro cyntaf, ar gyfartaledd, yn eu tridegau cyn gallu prynu tŷ. Er i'r farchnad sefydlogi yn niwedd 2004 erys prisiau'n uchel ac allan o gyrraedd pobl ar hyd a lled Cymru.

Prisiau ac Incwm 2004



4.1 Amcan Pwynt Pedwar

Amcan pwynt pedwar yn ein hargymhellion am Ddeddf Eiddo yw rhoi'r cyfle cyntaf i bobl leol yn y farchnad eiddo preifat, gan ddod â'r farchnad yn *raddol* o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto.

Byddai Ddeddf Eiddo yn rhoi'r hawl i bobl leol brynu cartref neu eiddo busnes bach neu fferm am bris sydd yn adlewyrchu incwm lleol ac yn rhoi'r hawl i berchnogion tai ac eiddo werthu i berson lleol heb fod ar eu colled.

²⁴ Kate Barker, Review of Housing Supply – Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs (HM Treasury, March 2004), p.3.

²⁵ PayFinder.com (ymchwil 2004 ar faint sydd yn rhaid i brynwyr tro cyntaf fenthyg)

Prynu i Rentu

Mae datblygiadau diweddar yn y farchnad “prynu i rentu” yn tanlinellu'r broblem fod y llywodraeth yn San Steffan yn parhau i ystyried tai fel buddsoddiad ariannol yn hytrach nag angen cymdeithasol. Ehangodd y farchnad hon dros y bedair blynedd diwethaf gyda chynnydd yn nifer y prynwyr ieuengach sydd yn mentro i brynu.²⁶ Gyda chyfraddau llog isel, y risg o fuddsoddi yn y farchnad stoc a phryder ynglŷn â gwerth pensiynau, mae'r llywodraeth wedi ymyrryd er mwyn ei gwneud yn haws “prynu i rentu”.²⁷ Trwy weithredu fel hyn, mae'r llywodraeth wedi anfon neges sy'n cyfiawnhau edrych ar lety fel buddsoddiad, cam a allai arwain at ecsbloetio'r farchnad dai ymhellach.

4.2 Deddfau Tai 1980/1985

Mae'r drefn a amlinellir isod yn ddatblygiad sylweddol o'r system a sefydlwyd gan Ddeddf Tai 1980 (adran 157 o Ddeddf Tai 1985) ar gyfer ailwerthu tai cyngor mewn parciau cenedlaethol, ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol ac “ardaloedd gwledig penodedig” (sydd yn cynnwys rhannau helaeth o'r Gymru wledig). Mae'r Ddeddf honno yn rhoi'r hawl i awdurdodau lleol fynnu naill ai y gwerthir cyn-dai cyngor i drigolion lleol, neu y cynigir hwy i'r awdurdod lleol yn gyntaf. Mae Deddf Tai 2004 yn gorfodi prynwyr cyn dai cyngor, a werthwyd drwy gyfrwng yr Hawl i Brynu, i'w cynnig i'r awdurdod lleol (neu landlord cymdeithasol newydd) os ydynt am eu gwerthu o fewn y 10 mlynedd cyntaf.²⁸

4.3 Ardaloedd Eraill

Mae'r pwynt hwn hefyd yn adlewyrchiad o elfennau o bolisiau mewn ardaloedd eraill lle y rhoddir pwyslais ar ymyrryd yn y farchnad agored ag ar hawl bobl leol i gystadlu yn y farchnad.

Yn ddiweddar bu i Awdurdod Parc Cenedlaethol y “Dales” yn Swydd Efrog basio polisi a fydd yn cyfyngu gwerthu a rhentu tai newydd i bobl leol a phobl sy'n derbyn swyddi yn yr ardal. Cefnogwyd a chryfhawyd y polisi hwn gan arolygwr y llywodraeth, William Carlow.²⁹ Mae'r polisi hefyd ynghlwm â mesurau i hybu cyflogaeth yn yr ardal. Gyda phroblemau tebyg yn frith mewn ardaloedd yng Nghymru, Lloegr a'r Alban mae cynllun y parc wedi denu sylw gwleidyddion Cymru a'r Alban ac mae ardaloedd fel y North York Moors hefyd yn gweithio ar gynlluniau tebyg.³⁰ Yn arwyddocaol mae William Carlow yn nodi y gellid ehangu cynlluniau o'r fath i ardaloedd trefol lle mae'r bwch rhwng incwm a chyflogau hefyd yn broblem.³¹

Mae De Sir Amwythig hefyd wedi datblygu polisi lleol er mwyn sicrhau fod poble leol yn medru cystadlu yn y farchnad. Golyga'r polisi y cyfyngir adeiladu tai ar gyfer y farchnad agored i chwe ardal tra y bydd rhaid i unrhyw ddatblygiadau y tu allan i'r ardaloedd hyn fod drwy gyfrwng “eithriadau” cynllunio (“exception sites”) ar gyfer tai

²⁶ The Western Mail, 18 Mai 2004, Young choose buy-to-let “pension”.

²⁷ Mesur pensiynau.

²⁸ Deddf Tai 2004.

²⁹ Yorkshire Dales National Park Local Plan – Inspectors Report Chapter Four – Housing. The Guardian, 19 Ionawr 2005.

³⁰ The Guardian, 13 Rhagfyr 2004.

³¹ Ibid.

fforddiadwy i bobl leol. Gosodir cyfyngiad adran 106 (Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) ar y tai hyn fel eu bod yn aros yn fforddiadwy i'w prynu neu rentu.³²

Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn ystyried polisiau a fydd yn galluogi pobl leol i aros yn eu cymunedau. Bydd y polisi yn caniatáu datblygu tai y tu allan i gyfyngiadau cynllunio presennol ar gyfer anghenion lleol. Cyfyngir defnydd y tai i bobl leol a defnyddir cymal cyfreithiol i sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy.

Ymhlith ardaloedd eraill sydd hefyd yn datblygu polisiau tebyg mae Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District a chyngor de Hams, Dyfnaint.³³

Fel ag a nodwyd gan Mike Harmer, Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio, yn *Housing Supply and Affordability — The Assembly View*, bydd datblygu polisiau tai lleol cryfach a pholisiau tai fforddiadwy yn faterion pwysig y bydd yn rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ei ystyried.³⁴

4.4 Diffinio Pobl Leol

Ceir tri band o brynwyr:

Band 1 (“y band lleol”)

Person sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am gyfnod o 10 mlynedd (allan o'r 20 mlynedd diwethaf). Golyga hyn fod rhaid ei fod wedi preswyllo o fewn *naill ai* yr un plwyf neu gymuned lleol (â'r eiddo dan sylw), *neu* yr un ardal teithio-i-waith, *neu* o fewn deng milltir i safle'r eiddo.³⁵

Band 2 (“y band lled-leol”)

- a. Person sydd wedi derbyn swydd barhaol, amser llawn yn yr ardal (yn ôl y diffiniad uchod).
- b. Person sydd wedi byw yn yr ardal (gweler uchod) am o leiaf deng mlynedd yn ystod ei oes.

Band 3 (“y band agored”)

Golyga hyn unrhyw un.

(Os mai cwpl neu deulu sydd yn prynu, dim ond un ohonynt fydd yn gorfod bodloni'r amodau hyn).

4.5 Crynodeb o'r drefn newydd a argymhellwn ar gyfer Prynu a Gwerthu Eiddo dan y Ddeddf Eiddo arfaethedig

- 4.5.1 Bydd y gwerthwr (neu ei asiant) yn hysbysu'r awdurdod lleol fod yr eiddo ar werth. Caiff dystysgrif gan yr awdurdod i brofi hyn, a bydd ei gyfreithiwr yn cyflwyno'r dystysgrif hon i'r Gofrestrfa Dir wrth gofrestru'r gwerthiant.
- 4.5.2 Yn unol â'r strategaeth dai leol, caiff yr awdurdod lleol neu ddarparwyr tai fynegi diddordeb mewn prynu'r eiddo.

³² South Shropshire District Council – Affordable Homes for South Shropshire People.

³³ Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol y Peak District – Pennod Pedwar – Tai.

³⁴ Housing Supply and Affordability – The Assembly View. Cyflwyniad i Seminar Barker, Sefydliad Tai Siartredig Cymru, 11 Mawrth 2005.

³⁵ Awgrymir y diffiniad yma gan fod rhai tebyg yn ymddangos mewn cynlluniau a strategaethau mewn ardaloedd eraill yng Nghymru a Lloegr.

- 4.5.3 Os na fydd gan yr awdurdod lleol/darparwyr tai ddiddordeb mewn prynu'r eiddo, caiff y gwerthwr ganiatâd i roi'r eiddo ar werth ar Fand 1.³⁶
- 4.5.4 Os na fydd y gwerthwr yn derbyn cynnig am yr eiddo am bris y farchnad o fewn tri mis gan neb o Fand 1, caiff ofyn caniatâd yr awdurdod i werthu i Fand 2.
- Cyn cael caniatâd rhaid i'r gwerthwr gyflwyno:
- Tystysgrif gan asiantwr tai neu gyfreithiwr i dystio y bu'r eiddo ar werth ers tri mis a'i fod wedi'i hysbysebu'n rhesymol yn lleol (gan gyflwyno manylion am hyn).
 - Tystysgrif i gadarnhau fod y pris yn cyfateb i bris gwerthu eiddo tebyg yn yr ardal yn ystod y tri mis blaenorol; ac na dderbyniwyd cynnig tebyg gan berson ym Mand 1.
- 4.5.5 Arolygir prisiau eiddo gan y prisiwr dosbarth. Bydd hawl gan unrhyw un sydd o'r farn y gwrthodwyd cynnig yn annheg wneud cwyn i'r awdurdod lleol. (Byddai'n rhaid i bob asiantwr tai hefyd geisio trwydded gan yr awdurdod lleol).
- 4.5.6 Bydd yr awdurdod lleol yn rhoi ymateb ysgrifenedig i'r gwerthwr, naill ai'n caniatáu symud yr eiddo i'r band nesaf neu'n gwrthod hynny. (Bydd hawl gan werthwr i apelio i'r ombwdsmon.) Bydd yr un drefn ag a amlinellir uchod yn gweithredu ar gyfer symud o Fand 2 i 3.
- 4.5.7 Wrth gofrestru'r gwerthiant rhaid i gyfreithwyr y gwerthwr a'r prynwr roi tystiolaeth fod y prynwr o fewn y diffiniadau uchod ar gyfer Band 1 neu 2.
- 4.5.8 Mae'n bosibl y gallai prynwyr o fandiau 2 a 3 fod mewn sefyllfa i dalu mwy am eiddo na'r rhai ym mand 1, ac efallai y byddai rhai gwerthwyr yn ceisio cynyddu'r pris gofyn. Serch hynny, yn gyffredinol, rhagwelir na fydd prynwyr yn fodlon talu mwy oherwydd:
- Pan ailwerthir eiddo, bydd rhaid iddo fynd ar werth i Fand 1 — hy. os bydd prynwr o Fand 2 neu 3 yn talu mwy na phris y farchnad leol, mae'n debygol iawn o wneud colled pan fydd yn ailwerthu.
 - Bydd benthycwyr morgesei yn ymwybodol o hyn, ac ni fyddant yn cynnig benthg mwy na phris y farchnad leol am unrhyw eiddo.
- 4.5.9 Problem a allai godi yw bod ambell brynwr â chyfalaf sylweddol yn fodlon talu pris afresymol heb bryderu am wneud colled yn y dyfodol. Fel mesur ychwanegol i sicrhau na fydd prynwyr felly yn stumio'r farchnad, sefydlir treth newydd ar raddfa o 50% i'w thalu gan y prynwr ar y pris sydd uwchben pris y farchnad leol. Hynny yw, pe bai prynwr yn talu £2,000 yn fwy na phris y farchnad, byddai rhaid iddo dalu £1,000 o dreth ar ben hynny. Byddai'r dreth hon yn gymhelliad cryf i brynwyr beidio â chynnig prisiau afresymol am eiddo. (Bydd unrhyw arian a godir drwy gyfrwng y dreth yn mynd i gyllideb tai yr awdurdod lleol.)
- 4.5.10 Yn naturiol, bydd rhai yn ceisio osgoi talu'r dreth. Cyfrifoldeb Cyllid y Wlad fydd ymchwilio i dwyll, a mater cymharol syml fydd hyn gan y bydd rhaid i gyfreithwyr y prynwr a'r gwerthwr ddatgan i'r Gofrestrfa Dir ac i'r awdurdod lleol faint yn union a dalwyd am yr eiddo.

4.6 Prisiau Tai a'r Farchnad Leol

- 4.6.1 Ni fydd prisiau'n cael eu gostwng dan y system hon. Yn hytrach, yr hyn a wneir yw caniatáu i incwm pobl leol ddal i fyny'n raddol gyda phrisiau — hynny yw, gadael i chwyddiant wneud y gwaith.

³⁶ Y gwerthwr fydd yn gosod y pris, a'r gwerthwr neu ei asiant fydd yn hysbysebu'r eiddo.

- 4.6.2 Nid marchnad gaeëdig a grëir ac ni fydd achos i brisiau eiddo ostwng — gellir gwerthu ar y farchnad “agored” os na dderbynnir cynnig rhesymol gan berson lleol/lled-leol.
- 4.6.3 Ni fydd rhaid derbyn cynnig sydd yn is na gwerth yr eiddo ar yr adeg y daw Deddf Eiddo i rym. Bydd hyn yn sicrhau na fydd yr un perchennog yn gwneud colled ar ei fuddsoddiad.
- 4.6.4 Oherwydd y bydd pob eiddo yn mynd ar werth i bobl leol yn gyntaf a'r gwerthwr yn gorfod derbyn cynnig rhesymol ganddynt os yw am werthu o gwbl, ni fydd achos i brisiau gynyddu. Ni fydd gan bobl leol y modd i wthio prisiau i fyny hyd nes bydd incwm lleol wedi dal i fyny â phrisiau'r farchnad eiddo. Bydd prisiau felly'n aros yn weddol sefydlog, nes i incwm lleol ddal i fyny; ac o hynny ymlaen, byddant yn adlewyrchu'r economi lleol a'r galw lleol am dai.
- 4.6.5 Ar y dechrau, bydd prisiau'n parhau i fod y tu hwnt i gyrraedd pobl leol a bydd rhaid sicrhau fod eiddo ar rent a chymorth i brynwyr tro-cyntaf ar gael. Yn ogystal ag ail-sefydlu'r hawl i rentu bydd Deddf Eiddo, drwy gyfrwng pwynt 4, yn galluogi mwy o bobl leol i brynu tai.

5 Cynllunio i'r Gymuned

Dylai'r drefn gynllunio wasanaethu buddiannau ac anghenion y gymuned leol — yn gymdeithasol, yn amgylcheddol ac yn ieithyddol. Dylai tai newydd ddiwallu anghenion lleol na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol, ac ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer cynlluniau a fyddai'n niwedidiol i'r gymuned, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

5.1 Caniatâd Cynllunio a Rheolaeth Ddatblygu — Angen Lleol

- 5.1.1 Yn unol â'u hymchwil a'u strategaeth (gweler pwynt 1), bydd yr awdurdod lleol yn asesu'n barhaol yr angen i adeiladu tai newydd. Bydd y strategaeth yn cynnwys anghenion am weithwyr allweddol a phobl â chysylltiad â'r ardal — sef Band 2 o'r farchnad (gweler 4.4).
- 5.1.2 Bydd yn anghyfreithlon rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai newydd *oni bai eu bod yn diwallu angen lleol na ellir ei ddiwallu o'r stoc bresennol*. Golyga hyn na chaniateir datblygiadau hapfasnachol na thai unigol yn groes i gynlluniau lleol lle mae tai ar gael o'r stoc bresennol.
- 5.1.3 Fel sy'n wir ar hyn o bryd, bydd rhaid cynllunio rhai blynyddoedd ymlaen llaw er mwyn sicrhau bod tir datblygu ar gael lle mae angen adeiladu o'r newydd. Serch hynny, gwneir hyn ar sail gwybodaeth lawer mwy manwl, cywir a dibynadwy nag a geir ar hyn o bryd, ac felly bydd y ddarpariaeth yn cyfateb yn llawer agosach i'r angen lleol gwirioneddol (er na fydd yn bosibl amcangyfrif yn gwbl gywir).

5.2 Caniatâd Cynllunio a Rheolaeth Ddatblygu — Effaith ar y Gymuned, Iaith a'r Amgylchedd

Bydd Deddf Eiddo yn ymestyn hyn i bwysleisio pwysigrwydd y gymuned a'r iaith Gymraeg. Gan bod yr iaith Gymraeg yn fater trawsbynciol ac yn fater y dylid ei gynnwys wrth ystyried unrhyw ddatblygiadau, bydd yn ofynnol i'r awdurdod lleol baratoi adroddiad manwl ar bob cais am ganiatâd i newid defnydd neu unrhyw ddatblygiad sylweddol, a dangos yr effaith ar y Gymraeg, y gymuned a'r amgylchedd. Bydd yn anghyfreithlon rhoi caniatâd i gynlluniau niweidiol. Er mwyn hwyluso'r broses hon, rhaid wrth gwrs wrth ddulliau cyson a dibynadwy o fesur effaith debygol datblygiadau bwriedig. Bydd yr arfau dadansoddi "effaith ieithyddol" a ddatblygir ar hyn o bryd o dan Nodyn Cyngor Technegol 20 (NCT 20) Llywodraeth y Cynulliad yn bwysig iawn yn hyn o beth.

Mae hyn yn ddatblygiad hefyd ar yr "Astudiaethau Effaith Amgylcheddol" sydd bellach yn orfodol ar gyfer asesu datblygiadau sylweddol yn sgîl Cyfarwyddyd 85-337 y Gymuned Ewropeaidd a chylchlythyr 23/88 y Swyddfa Gymreig.

5.3 Tai Gwyliau/Ail Gartrefi

Bydd rhaid cael caniatâd cynllunio i newid defnydd tŷ yn dŷ gwyliau neu ail gartref. Dibynna'r penderfyniad ar leoliad y tŷ a'i addasrwydd i ddiwallu anghenion pobl leol, ar ganran y tai haf yn y gymuned eisoes ac ar effaith cynyddu nifer y tai haf ar y gymuned ar y Gymraeg.

5.4 Y Cynulliad Cenedlaethol ac Adrannau'r Llywodraeth

Bydd y Cynulliad hefyd yn ymrwymedig i'r rheolau uchod ynglŷn â chaniatâd cynllunio pan wneir apeliadau. Bydd hefyd yn orfodol i'r Weinyddiaeth Ynni a'r Weinyddiaeth

Amddiffyn, y ddwy adran arall o'r llywodraeth sydd â'r hawl i roi caniatâd cynllunio, ufuddhau i'r un rheolau.

5.6 Cytundebau adran 106 ³⁷

Unwaith y bydd Deddf Eiddo ar y llyfr statud, ni fydd angen cytundebau adran 106 i gyfyngu preswylad mewn tai newydd oherwydd bydd maint y stoc dai yn cael ei reoli a phobl leol yn cael mynediad a blaenoriaeth. (Fodd bynnag, mae'n bwysig *ehangu* defnydd y cytundebau hyn hyd nes daw Deddf Eiddo yn ddeddf gwlad).

5.7 Tai Cymdeithasol

Yn yr un modd, ni fydd angen dynodi dosbarth cynllunio arbennig ar gyfer "tai cymdeithasol" gan y bydd *pob* datblygiad yn cael ei reoli'n dynn i sicrhau ei fod yn gwasanaethu anghenion lleol a hynny am bris sydd o fewn cyrraedd pobl leol.

5.8 Cynlluniau Datblygu Lleol

5.8.1 Bydd y rheolau newydd a amlinellir uchod (5.1 a 5.2) yn egwyddorion sylfaenol wrth lunio cynlluniau datblygu — bônt yn gynlluniau lleol neu'n gynlluniau strategol i Gymru gyfan neu ranbarthau o'r wlad.

Golyga hyn:

- a. bydd yn rhaid asesu newidiadau mewn poblogaeth a'r angen am dai newydd yn ôl ymchwil fanwl yr awdurdodau lleol i'r angen lleol ymhob cymuned. Felly yn lle cynllunio ar gyfer twf pellach mewn poblogaeth, bydd rhaid asesu i ba raddau mae unrhyw dwf a gafwyd hyd yma wedi bod yn gynaliadwy ym mhob ffordd ac wedi ei gymathu'n llwyddiannus gan y cymunedau a'i brofodd;
- b. bydd yn rhaid asesu effaith unrhyw strategaeth neu ddatblygiad ar gymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd gan sicrhau bod pob strategaeth ar gyfer yr economi, twristiaeth, amaethyddiaeth, cludiant ac yn y blaen, yn llesol ac yn gynaliadwy yn hyn o beth a hefyd yn cynnwys polisiau ar gyfer cymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd. Mae polisi cynllunio wedi symud i'r cyfeiriad hwn lle mae'r amgylchedd yn y cwestiwn ("Planning Policy Guidance Note 12/92"). Golyga Deddf Eiddo ymestyn hyn i gynnwys y Gymraeg a'r gymuned.

5.9 Strategaethau/Cynlluniau Gweithredol Iaith

Bydd gofyn hefyd i bob awdurdod lleol a phob cyngor cymuned baratoi cynllun iaith er mwyn gwarchod a datblygu'r Gymraeg yn eu cymunedau. Bydd hyn yn gysylltiedig a'r ymchwil i'r angen tai mewn cymunedau (gweler pwynt 1) a'r defnydd o NCT 20.

5.10 Y Diwydiant Adeiladu

Mae'n amlwg y bydd y polisiau uchod yn golygu newid pwyslais sylweddol yn y diwydiant adeiladu. Mewn rhai ardaloedd bydd angen adeiladu tai newydd, ond yn gyffredinol rhoddir y pwyslais ar adnewyddu, gwella ac addasu'r stoc bresennol.

Oherwydd mai adeiladu er mwyn diwallu angen, yn hytrach nag adeiladu er mwyn cynnal hapfasnach, a geir, bydd y diwydiant adeiladu yn llawer mwy sefydlog gyda

³⁷ Town and Country Planning Act 1990. Mae'r ddeddf yn caniatáu i awdurdodau cynllunio sicrhau cytundeb i gyfyngu neu reoli datblygiadau neu ddefnydd tir – unai yn barhaol neu am gyfnod penodedig. Mae hyn yn eu galluogi, er enghraifft, i osod cyfyngiadau ar dai i sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy.

gwaith rheolaidd yn hytrach na'r cynnydd a'r dirwasgiad cyson (a gafwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf). Er mwyn annog defnydd gwell o'r stoc bresennol bydd angen lleihau TAW ar adnewyddu a'i gynyddu ar gyfer adeiladu o'r newydd. Bydd modd creu swyddi parhaol yn y diwydiant gan roi gwaith i gwmnïau lleol. Yn ogystal, bydd angen cynllun hyfforddi trwyadl er mwyn datblygu sgiliau newydd ym meysydd adnewyddu a gwella tai ac arbed ynni.

6 Ailasesu Caniatâd Cynllunio

Dylid sicrhau na fydd caniatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol yn ychwanegu'n ddiangen at y stoc dai nac yn bygwth cymunedau, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

Mae yna ganiatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer miloedd o dai yng Nghymru. Er enghraifft, mae caniatâd cynllunio sy'n gyfredol ers deng mlynedd a rhagor i godi cannoedd o dai ym Morfa Bychan ac Aberdyfi a llawer o gymunedau tebyg. Dylid ailedrych ar bob un o'r cynlluniau hyn sydd wedi derbyn caniatâd a gofyn yn syml — “a oes angen y tŷ / tai yma?”

6.1 Cefndir

- 6.1.1 Fel arfer, mae caniatâd cynllunio amlinellol yn parhau am dair blynedd, a chaniatâd manwl am bum mlynedd gan derfynu os na chaiff ei weithredu cyn pen y cyfnod hwnnw. Serch hynny, os gwnaed unrhyw waith o gwbl ar y safle (hyd yn oed cyn lleied â bylchu clawdd), mae'r caniatâd yn parhau am byth.
- 6.1.2 Mae yna fathau eraill o ganiatadau cynllunio sydd yn parhau am byth o dan y drefn bresennol gan gynnwys Gorchmynion Datblygu Arbennig (“Special Development Orders”) ar gyfer mwyngloddio a chwarella. Ar hyn o bryd mae cymunedau yng Nghymru dan fygythiad oherwydd gorchmynion datblygu a ganiatwyd cyn belled yn ôl â'r 1940au.
- 6.1.3 Ar hyn o bryd mae rhai cynlluniau diangen a niweidiol yn parhau i gael eu caniatáu, a bydd angen ymdrin â'r rhain drwy gyfrwng cyfundrefn gynllunio a datblygu sy'n cynnwys yr effaith ieithyddol — ac egwyddor cynaladwyedd — fel egwyddorion craidd (gweler 5.2).

6.2 Y Broses

- 6.2.1 Diddymir yn syth unrhyw ganiatâd a roddwyd ddeng mlynedd neu fwy yn ôl ac nas gweithredwyd neu a weithredwyd yn rhannol yn unig.
- 6.2.2 Rhaid i'r datblygwyr wneud cais i adnewyddu pob caniatâd arall nas cwblhawyd (p'un ai yw'r gwaith wedi dechrau ai peidio), a rhewir y caniatâd yn y cyfamser.
- Ailasesir y caniatâd gan yr awdurdod lleol yn ôl meini prawf pwynt 5 — sef angen lleol (5.1) a'r effaith ar y gymuned, y Gymraeg a'r amgylchedd (5.2).
- Bydd dyletswydd ar yr awdurdod i ddiddymu neu newid y caniatâd, os nad oes angen lleol (na ellir ei ddiwallu o'r stoc bresennol), neu os yw'r cynllun yn un niweidiol.
- 6.2.3 Pan ddaw Deddf Eiddo i rym bydd angen adnoddau ychwanegol dros dro ar yr awdurdodau lleol er mwyn gwneud y gwaith hwn yn gyflym, gan ddechrau gyda chynlluniau lle cychwynnodd adeiladu eisoes.

6.3 Digolledu

Bydd rhai datblygwyr y diddymir eu caniatâd cynllunio yn gwneud colled ariannol ac yn dymuno cael iawndal. Nid yw'n briodol na theg i awdurdodau lleol ysgwyddo'r baich o ddigolledu datblygwyr, ac felly rhaid i Lywodraeth y Cynulliad gymryd cyfrifoldeb drwy sefydlu tribiwnlys. Serch hynny, dylid digolledu datblygwyr am golled yn erbyn yr hyn a *dalwyd* am y tir ac unrhyw fuddsoddiad ynddo yn unig, ac nid yn erbyn gwerth potensial y tir ar gyfer datblygu hapfasnachol.