

Ymateb Cymdeithas yr Iaith i ymgynghoriad "Creu llwybr tuag at dai digonol gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd"

Cyflwyniad

Mae Cymdeithas yr Iaith yn fudiad sy'n ymgyrchu'n ddi-drais dros y Gymraeg a holl gymunedau Cymru.

Tra yn croesawu'r cyfle i gyflwyno ymateb i gais am dystiolaeth ar sicrhau tai digonol sydd i fod yn sail ar gyfer Papur Gwyn ar Ddeddf Eiddo a Rhenti Teg, nodwn ein siom dybryd a'n pryder nad oes sôn o gwbl am Ddeddf Eiddo fyddai'n rheoleiddio'r farchnad tai.

Gan bod tai yn parhau i gael eu trin fel asedau masnachol i wneud elw ohonyn nhw yn hytrach nag asedau cymdeithasol i ddarparu cartref mae prisiau tai a rhent ymhell y tu hwnt i gyrraedd pobl ar gyflog lleol, sy'n anochel yn eu gorfodi i adael eu cymuned. Mae angen mynd at wraidd y broblem honno, sef y farchnad dai agored, yn hytrach na chyfyngu at rai symptomau.

Mae'r gweithredu i leihau effaith ail dai a thai gwyliau wedi bod yn gyfyng, gan osod cyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol i benderfynu i weithredu mesurau newydd ai peidio. Canlyniad mwyaf tebygol cyflwyno'r mesurau newydd hyn fydd lleihau'r cynnydd yn nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau mewn rhai ardaloedd neu symud y broblem i ardaloedd newydd, yn hytrach nag atal ail dai a llety gwyliau.

Mae Cymdeithas yr Iaith wedi bod yn galw am Ddeddf Eiddo i reoli'r farchnad tai ers diwedd y saithdegau. Yn y cyfnod ers hynny mae problemau tai yn ein cymunedau wedi gwaethygu, a'r pandemig diweddar wedi amlygu'r broblem yn fwy wrth i fwy o bobl eisïau symud i ardaloedd mwy gwledig ac wrth i'r arfer o weithio o adref roi mwy o hyblygrwydd a chyfleoedd gan ac arwain at gynnydd yn nifer yr ail dai.

Canlyniad hynny yw gorfodi pobl o'u cymuned. Mae digon o ddata am lefelau allfudo pobl ifanc sy'n rhoi darlun o'r sefyllfa. Er enghraifft yng Ngheredigion, mae data gan StatsCymru ar gyfer y cyfnod rhwng 2011 a 2019 yn dangos i 22% o bobl 16-24 oed adael y sir bob blwyddyn ar gyfartaledd, gyda 13.9% o bobl ifanc yn mynd i Loegr a 8.1% i rannau eraill o Gymru.

Afraid dweud, mae'n eithaf sicr bod nifer sylweddol o'r 13.9% hynny yn gollod fawr i'r Gymraeg ac yn peryglu targed y Llywodraeth o gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg yng Nghymru erbyn 2050. Mae allfudo yn ffactor sy'n effeithio fawr ar nifer y siaradwyr Cymraeg mewn siroedd eraill lle mae canran uchel o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg.

Mae'r angen am Ddeddf Eiddo yn fwy nag erioed ac amser yn brin i'n cymunedau ac i'r Llywodraeth o ran amser i ddeddfu.

Saith Ffactor Digonolrwydd y Cenhedloedd Unedig

Mae sawl ffactor o blith saith ffactor digonolrwydd y Cenhedloedd Unedig ar gyfer cartref digonol fyddai'n lleihau effaith y farchnad tai ar ein cymunedau, ond ni fyddai'n datrys y broblem yn ei hanfod.

Mae fforddiadwyedd yn un o'r saith ffactor digonolrwydd. Pris cynyddol tai mewn cymhariaeth â chyflogau lleol, sydd heb brofi cynnydd gyffelyb, yw'r brif her i bobl ar gyflog lleol aros yn eu cymuned. Ond yn hytrach na sicrhau bod y cartref ei hun yn wirioneddol fforddiadwy mae diffiniad y ffactor digonolrwydd yn cyfeirio at effaith cost tai ar "fwynhad y meddiannwr o hawliau dynol eraill".

Tra yn cytuno bod lleoliad cartref mewn perthynas â gwasanaethau yn bwysig, pris tai mewn lleoliadau cyfleus sy'n ei gwneud yn gynyddol anodd i bobl ar gyflogau lleol i fyw yn eu cymunedau.

Yn hynny o beth credwn bod angen ail-feddwl ein diffiniad o "fforddiadwyedd" tai. Mae tai fforddiadwy yn cael eu cynnwys mewn datblygiadau newydd, ond dydyn nhw ddim yn wirioneddol fforddiadwy, gan nad ydynt yn gymesur â chyflogau lleol o hyd.

Mae annigonolrwydd diwylliannol yn un o'r saith ffactor digonolrwydd. Cytunwyd fod hynny yn bwysig o ran mynd i'r afael â phroblemau tai. Dydy Cynlluniau Datblygu Lleol sydd gan Awdurdodau Lleol ddim ar sail angen lleol gan eu bod yn cael eu llunio ar sail amcanestyniadau poblogaeth.

Er bod polisiau fel TAN20 yn gosod disgwyliadau ar Awdurdodau Lleol i gynnal asesiad effaith iaith y cynllun, y cynllun yn ei gyfanrwydd sy'n cael ei asesu ac ar y gorau mesurau lliniaru sy'n cael eu rhoi mewn lle - sy'n gyfystyr â chyfaddef y bydd effaith negyddol ar y Gymraeg, a bod ymgais i leihau rhywfaint ar yr effaith hynny.

Pryderwn hefyd bod y geiriad yn amwys wrth sôn am "barchu" ac "ystyried" hunaniaeth ddiwylliannol yn hytrach na'i fod yn flaenoriaeth.

Ar hyn o bryd mae eiddo yn cael ei drin fel rhywbeth i wneud elw ohono yn hytrach na fel cartref. Os ydym o ddifrif am sicrhau parhad y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw, rhaid inni wrthod athroniaeth cyfalafiaeth marchnad rydd sydd wedi ei chofleidio gan bob Llywodraeth yn San Steffan ers dyddiau Margaret Thatcher.

Hyd yn oed o gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd felly byddai'r farchnad dai yn dal i ffafrio pobl gyfoethog.

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

Galwadau Cymdeithas yr Iaith am Ddeddf Eiddo

1. Sicrhau'r Hawl i Gartre'n Lleol

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.

Mae angen i awdurdodau lleol fod llawer yn fwy rhagweithiol wrth adnabod anghenion ac amgylchiadau pobl leol, a dod o hyd i atebion unigol addas a'u hwyluso.

Yn ddibynnol ar yr anghenion unigol gall datrysiadau addas gynnwys:

1. tai rhent cymdeithasol - darpariaeth sydd wedi ei sybsideiddio ar gyfer y rhai na allant fforddio rhentu neu brynu cartref am eu bod yn ennill incwm isel neu ansefydlog, neu yn fregus oherwydd problemau iechyd, anabledd neu anghenion arbennig eraill
2. tai marchnad ganolraddol - darpariaeth sy'n cael ei sybsideiddio er mwyn i'r rhai ag incwm sefydlog ond sy'n methu fforddio rhentu neu brynu ar y farchnad agored allu fforddio cartref. Byddai modelau rhan-berchnogaeth neu rannu ecwiti yn enghreifftiau
3. tai marchnad leol - darpariaeth i bobl leol am bris gostyngol drwy amodau cynllunio e.e. cytundeb adran 106

Pan nad oes gan 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. Er enghraifft:

- i. Trwy roi cymhorthdal i ddarparwr tai cymunedol i brynu eiddo ar y farchnad agored neu ddatblygu cartref newydd er mwyn ei osod ar rent cymdeithasol neu ganolradd.
- ii. Trwy roi cymhorthdal i ddarparwr tai cymunedol i brynu eiddo ar y farchnad agored neu ddatblygu cartref newydd ar y cyd â'r ymgeisydd
- iii. Trwy roi cymhorthdal i'r ymgeisydd 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).

Yn ogystal, dylid ystyried rhoi grym i awdurdodau lleol ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol er mwyn prynu ail gartrefi neu unedau tai sydd heb eu meddiannu mewn achosion lle mae gwir angen am gartrefi lleol.

Dylid hefyd ystyried rhoi grym i awdurdod cynllunio lleol fynnu bod unedau tai unigol nad ydyn nhw mewn defnydd yn cael eu gosod i bobl leol drwy'r flwyddyn am rent rhesymol lle mae pwysau am dai ar rent i bobl leol, na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol a bod y tai sydd ddim mewn defnydd mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen yn bodoli.

Byddai disgwyl i awdurdod lleol roi o leia chwe mis o rybudd o fwriad i ddefnyddio'r pwerau hynny i berchennog yr uned tai, gan roi cyfle i'r perchennog werthu'r tŷ i'r awdurdod.

2. Cynllunio ar gyfer Anghenion Lleol

Mae'r adolygiad cyfnodol o anghenion tai trwy Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol.

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

prïodol ar gyfer pob cymuned, adnabod cyfleoedd lleol i ddiwallu'r angen ac yna cyflwyno'r achos dros fuddsoddi arian cyhoeddus.

Dylai asesiad o angen lleol ystyried:

- (a) demograffeg, gan gynnwys ystyriaeth o raddfeydd geni a marwolaeth, yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (b) incymau cyfartalog yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (c) sefyllfa'r Gymraeg yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ch) dadansoddiad o'r stoc dai bresennol yn ardal y ward etholaethol dan sylw, gan gynnwys y stoc rhentu preifat, yr angen am adeiladu o'r newydd, unedau tai sydd heb eu meddiannu, tai gwyliau ac ail gartrefi;
- (d) yr anghenion lleol am gartrefi ar rent yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (dd) anghenion prynwyr tro cyntaf yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (e) cartrefi i bobl ag anghenion arbennig yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (f) anghenion gofal yn y gymuned yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ff) digartrefedd yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (g) gwella cyflwr y stoc dai a chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ng) strategaeth a buddsoddiad mewn effeithlonrwydd ynni yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (h) y ddarpariaeth ar gyfer claddfeydd yn ardal y ward etholaethol dan sylw
- (i) busnesau a ffermydd i'w rhentu yn ardal y ward etholaethol dan sylw; a
- (l) cost diwallu'r anghenion hyn dros gyfnod o 5 mlynedd yn ardal y ward etholaethol dan sylw

Dylai'r asesiad angen lleol nodi'r nifer o unedau tai a'r capasiti o fewn y stoc tai presennol sydd yn wag ac unrhyw adeiladau y gellid newid defnydd i fod yn annedd a'u hystyried wrth baratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol.

Ymhellach, dim ond os oes angen lleol, ar sail yr asesiad cymunedol, y dylai awdurdod cynllunio roi caniatâd cynllunio ar gyfer tai newydd.

Mae asesiadau o angen yn digwydd i raddau mewn rhai ardaloedd yn 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 wirioneddol ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol a fyddai, yn eu tro, yn sicrhau bod anghenion lleol yn llywio polisiâu 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 gael ei gynnwys yn y rhaglen heb dystiolaeth o angen leol.

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

3. Grymuso Cymunedau

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). Mae gostyngiad parhaus mewn cyfraddau grant wedi creu dibyniaeth gynyddol ar gyllid preifat; mae gofynion dylunio a meini prawf grant anhyblyg yn cyfyngu ar y gallu i brynu tai o'r stoc tai presennol; mae 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 sicrhau 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 tirfeddianwr (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 yr Alban mae'r polisi Hawl Gymunedol i Brynu yn galluogi cymunedau sy'n cofrestru buddiant cymunedol mewn tir ac eiddo i gael yr opsiwn cyntaf i'w brynu pan gynigir y tir neu eiddo i'w werthu. Gall gyrff cymunedol gofrestru diddordeb mewn unrhyw dir, megis eglwysi, tafarndai, stadau, siopau gwag, coetir, caeau a mwy. Mae buddiant cofrestredig mewn tir yn para am bum mlynedd. Rhaid i unrhyw dir neu adeilad a brynir allu darparu lefel o incwm sy'n sicrhau nad yw'n dod yn rhwymedigaeth i'r gymuned yn y tymor hir.

Ar y cyfan ymateb i gyfleoedd sy'n codi wrth i eiddo ddod ar werth mae mentrau cymdeithasol sydd wedi prynu asedau er mwyn eu cynnal fel ased cymunedol. Yn achos y mwyafrif roedden nhw'n dechrau o'r dechrau a bu raid sefydlu cwmni cymunedol cyn gallu mynd at yr ymdrech godi arian neu geisio sicrhau addewidion o gyfraniadau.

Byddai sefydlu Hawl Gymunedol i Brynu yn annog cymunedau i adnabod asedau cymunedol, ac i fod yn rhagweithiol yn hytrach nag yn adweithiol, gan adnabod cyfleoedd o flaen llaw a pharatoi cynlluniau ar gyfer eu prynu petai'r cyfle'n codi.

4. Blaenoriaethu Pobl Leol

Mae pobl ledled Cymru yn cael eu hallgau 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.

Ffordd arall o flaenoriaethu pobl leol yw creu Marchnad Dai Leol, fel sydd ar waith yn Gurnsey.

Mae'r mwyafrif o dai Guernsey (tua 27,000 o eiddo) yn cael eu dosbarthu fel tai Marchnad Leol ac wedi'i gadw'n bennaf ar gyfer pobl sydd â hawl awtomatig i fyw yn Guernsey. Enillir yr hawl hon trwy gyfnod hir o breswyllo cyfreithlon mewn llety Marchnad Leol neu, i rai, fe'i hennillir ar enedigaeth oherwydd eu cysylltiadau teuluol cryf â'r Ynys. Bydd pobl sy'n dod i fyw a gweithio yn Guernsey oherwydd eu sgiliau hanfodol neu i lenwi prinder gweithlu fel arfer yn cael byw mewn llety Marchnad Leol.

Mae eiddo'r Farchnad Agored yn cyfrif am tua 7 y cant o holl stoc tai yr ynys, a phrisiau tai Marchnad Agored yn gyffredinol uwch na gwerthoedd y Farchnad Leol. Gall unrhyw un fyw yn y Farchnad Agored ond yn y rhan fwyaf o achosion nid yw amser a dreulir yn byw yn y Farchnad Agored yn cael ei gyfrif tuag at Farchnad Leol.

Fe wnaeth yr awdurdodau yno benderfynu rheoli dwysedd poblogaeth cyffredinol Jersey ac argaeledd gwaith a thai ar gyfer pobl sydd â chysylltiadau cryf â Gurnsey, yn y ffordd fwyaf llesol i'r gymuned.

5. Rheoli'r Sector Rhentu

Ar hyn o bryd mae'r system rhentu yn rhoi'r grym yn nwylo'r landlord. Mae hyn yn golygu bod tenantiaid yn gorfod byw mewn amodau anfodddhaol oherwydd diffyg gweithredu gan landlordiaid.

Problemau newydd sydd wedi codi yn ddiweddar yw bod tenantiaid yn cael eu troi allan er mwyn i'r eiddo gael ei osod fel llety AirBnB neu debyg, gan fod mwy o elw i'w wneud o gynlluniau o'r math.

Yn ogystal, mae tai yn y cymoedd, lle mae prisiau tai a chyflogau yn tueddu i fod yn is na rhannu eraill o'r DG, yn cael eu marchnata yn Lloegr fel cyfleoedd busnes ac elw. Mae pobl

yn cael eu hannog i brynu eiddo er mwyn ei rentu, gyda phwyslais ar yr elw y gellid ei wneud.

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), mae rhannau helaeth ohono yn arfer gorau sydd yn gyfan gwbl yn ôl disgrisiwn landlordiaid ac asiantiaid gosod eiddo.

Byddai sefyllfa lle mae landlordiaid yn byw y tu allan i Gymru, a heb gysylltiad o gwbl â'r ardal lle mae ganddyn nhw eiddo ar rent, yn gallu bod yn fwy problematig i denantiaid, byddai llai o wybodaeth a diddordeb ganddyn nhw yn sefyllfa ac amodau'r tŷ a'r ardal. Byddai rhoi blaenoriaeth i bobl leol brynu eiddo yn y lle cyntaf yn helpu yn yr achos yma hefyd felly.

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.

Mae angen i uchafswm prisiau rhent fod ynghlwm ag amgylchiadau economaidd tenantiaid yn hytrach na gwerth ariannol y llety - mae tenantiaid yn tueddu i fod mewn sefyllfa ariannol llai ffodus na gweddill y poblogaeth. O ystyried hynny, o blith cynigion y papur gwyrdd ar gyfer fformiwla uchafswm rhent dim ond y rheol 30%, a amlinellir yng nghymal 1.29, fyddai'n dderbyniol yn ein barn ni.

Rydym hefyd yn gwrthwynebu'r diwygiadau arfaethedig i'r diffiniad cyfreithiol o renti teg fel y saif gan fod hynny'n seilio rhent teg ar gyfuniad o ddiddordebau'r tenant a'r landlord yn hytrach na sefyllfa economaidd tenantiaid yn unig. Adnodd i'w defnyddio fel llety ddylai tai a fflatiau fod, nid buddsoddiad ariannol.

Pryderwn ymhellach bod y papur gwyrdd, yn adran 3.4, yn cyfeirio at sefyllfa lle na fydd digon o dai ar gael i'w rhentu nes i'r cyflenwad o gartrefi newydd gynyddu. Fydd adeiladu rhagor o dai ddim ym datrys y broblem, gallai tai newydd gael eu prynu i fod yn ail dai neu lety gwyliau e.e. Does dim sicrwydd y bydd pob awdurdod lleol yn rhoi cyfarwyddid Erthygl 4 mewn lle i fynnu caniatâd cynllunio i newid cartref yn ail dŷ neu lety gwyliau. Yn yr ardaloedd hynny le mae gofyn cael caniatâd cynllunio i wneud, mae'n bosibl y bydd y caniatâd yn cael ei roi.

Yn ogystal, gallai tai newydd gael eu prynu gan bobl o'r tu allan i Gymru i'w rhentu er mwyn gwneud elw.

O ran casglu data mae digon o dystiolaeth eisoes ar lefel macro ac o ran enghreifftiau unigol i ddangos bod tenantiaid yn wynebu trafferthion mawr oherwydd cynnydd aruthrol rhent. Fodd bynnag, dylid mynd ati i gasglu tystiolaeth am incymau ym mhob cymuned - dylai'r data hyn fod ar gael gan HMRC. Wedyn gellid gosod terfyn rhent fesul ardal yn ôl y gallu i dalu (e.e. trwy ddefnyddio'r dull a amlinellir yn 1.29). Nid ydym yn credu y dylai hyn cymryd amser hir ac mae'r argyfwng yn effeithio ar lawer o bobl ar hyn o bryd, felly mae angen gweithredu'n syth.

Dylid gorfodi pob landlord i ddarparu tystiolaeth am lefelau rhent a'u cymharu â gwybodaeth a geir gan grwpiau fel undebau tenantiaid er mwyn sicrhau cywirdeb y ffigyrau a ddarperir.

Ymhellach, dylid ymgynghori â grwpiau tenantiaid, grwpiau cymunedol a chynghorau cymuned a thref wrth osod terfynnau rhent.

6. Cartrefi 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 gyrrff 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 cyrrff 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 terfynnau sydd ar yr amgylchedd byd-eang ac sydd, o ganlyniad, yn defnyddio adnoddau mewn modd effeithlon a chymesur (gan gynnwys gweithredu ar newid yn yr hinsawdd)

- Cymru o gymunedau cydlynol: cymunedau atyniadol, hyfyw a diogel sydd â chysylltiadau da

- Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu: cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg ac sy'n annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, a chwaraeon a gweithgareddau hamdden

Yn amlwg, mae pob ymyrraeth sy'n ymwneud â gwella'r stoc dai presennol neu ddarparu cartrefi newydd yn berthnasol i'r nodau llesiant mewn rhyw ffordd – yn gymdeithasol (e.e. ateb anghenion lleol, fforddiadwy i bobl leol, cynnal gwasanaethau lleol), yn economaidd (e.e. buddsoddi mewn cymunedau, cefnogi contractwyr a chyflenwyr lleol), yn amgylcheddol (e.e. lleihau carbon, lliniaru tldi 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 hystemyn i gynnwys tirlfeddianwyr preifat, datblygwyr tai a darparwyr tai cymunedol.

7. Buddsoddi mewn Cymunedau

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 benthyca 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.

Mae 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.

Dyranwyd chwarter miliwn o arian grant rhwng 21 o brosiectau cydweithredol cymunedol, rhai ohonynt yn bwriadu darparu cartrefi, yn ddiweddar. Mae meusrâu fel hyn i'w croesawu ond dydy'r cyllid hynny ddim yn ddigon i wireddu cynlluniau.

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.

Byddai 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 fenthycia 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 polisïau tebyg i'r Hawl Gymunedol i Brynu.

Clo

Nodwn nad oes sôn na chwestiynau yn y Papur Gwyrdd am effaith y cynigion ar y Gymraeg. Mae hyn yn groes i Fesur y Gymraeg 2011 ac i Ddeddf Cenedlaethau'r Dyfodol. O ystyried mai allfudo yw'r bygythiad mwyaf i barhad y Gymraeg fel iaith fyw ac i gymunedau Cymraeg eu hiaith, ac mai diffyg llety fforddiadwy yw un o'r prif ffactorau sy'n gorfodi pobl i allfudo, dylid pwysleisio'r angen dybryd i gael llety sy'n fforddiadwy i bobl ar gyflog lleol er mwyn sicrhau dyfodol llewyrchus i'r Gymraeg.

Tra yn cytuno bod angen i ymyriadau fod ar sail data a thystiolaeth, mae enghreifftiau niferus o bobl yn gadael ein cymunedau o fethu fforddio cartref dros y degawdau a gwaethygu mae'r broblem honno. Fe wnaeth canlyniadau Cyfrifiad 2001 a 2021 ddangos cwmp yn nifer a chanran y siaradwyr Cymraeg yn y rhan fwyaf o ardaloedd, ac roedd y cwmp mwyaf mewn cymunedau yng nghadarleoedd traddodiaol y Gymraeg. Mae'r cynnydd aruthrol mewn prisiau tai i'w prynu a'u rhentu dros y ddwy ddegawd ddiwethaf, tra bod cyflogau wedi aros yn sefydlog, yn dystiolaeth amlwg bod angen newud sylfaneol i'r system tai.

Ar hyn o bryd y farchnad sy'n rheoli, ar draul ein cymunedau. Mae angen trawsnewid hynny, a chadarnhau men deddf unwaith ac am byth maiased cymunedol i ddarparu cartref yw tŷ, yn hytrach nag ased i ungolyn wneud yr elw mwyaf posibl.

Grŵp Cymunedau Cynaliadwy Cymdeithas yr Iaith
Medi 2023