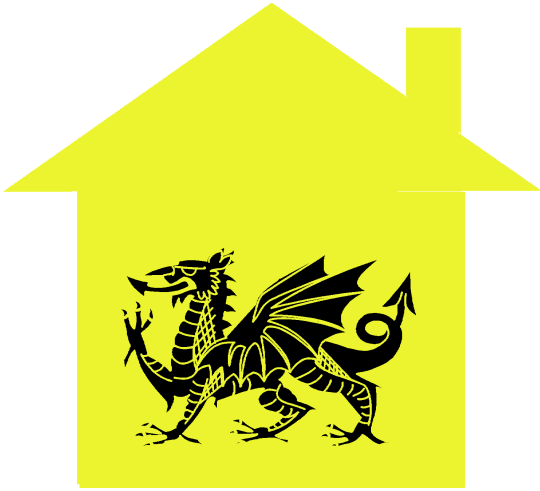


c y m d e i t h a s
yr **iaith** gymraeg



Llawlyfr Deddf Eiddo

Papur Gwaith 2

Tai a Chynllunio yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru



ويلز

WEELIS

PAYS DE GALLES

AN BHREATAIN BHEAG

CYMRU

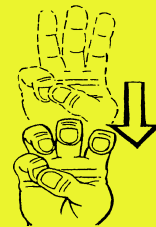
WALES

वेल्स

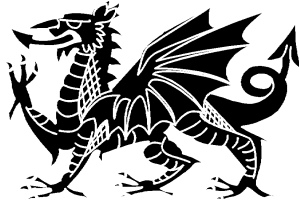
KŌMRI

GALLES

威尔士。



Ebrill 1999



Llawlyfr Deddf Eiddo

Papur Gwaith 2

**Yr Hawl i Gartref, Iaith a Chymuned –
Cyfrifoldeb Cynulliad Cenedlaethol Cymru**

Gweithgor Deddf Eiddo
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Ebrill 1999

Cynnwys

Clawr	i
Gwynebdden	1
Cynnwys	2
Rhagair yr Argraffiad Cyntaf	3
Rhagair i'r Argraffiad Diwygiedig	3
Crynodeb	4

Rhan I – Pwyntiau'r Ddeddf Eiddo

00.	Sylwadau Cyffredinol	5
01.	Asesu'r Angen Lleol	7
02.	Tai ac Eiddo i'w Rhentu	8
03.	Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf	11
04.	Blaenoriaeth i Bobl Leol	12
05.	Cynllunio i'r Gymuned	15
06.	Ailasesu Caniatâd Cynllunio	17

Rhan II – Atodiad

07.	Yr Argyfwng yng Nghymru	18
08.	Y Sefyllfa Wleidyddol Newydd yng Nghymru	19
09.	Deddf Eiddo ar Waith	21
10.	Casgliadau	24
	Darllen Pellach	25

Rhagair yr Argraffiad Cyntaf

Fis Mehefin 1989, fe gyhoeddwyd dogfen hanesyddol yn dwyn y teitl **Cartrefi – Mudo – Prisiau: Rheolaeth Gymunedol ar y Farchnad Eiddo** gan Gymdeithas yr Iaith Gymraeg. Y bwriad wrth gyhoeddi'r ddogfen honno oedd cynnig atebion ehangach a mwy cynhwysfawr i'r argyfwng tai ac argyfwng cymunedau Cymru a'r iaith Gymraeg. Ymhen blwyddyn 'roedd y ddogfen wedi esgor ar yr ymgyrch Deddf Eiddo, y memorandwm **Nid yw Cymru ar Werth – Deddf Eiddo** a gyhoeddwyd fis Hydref 1990, ac yna dros flwyddyn o ymgyrchu egnïol a hel cefnogaeth.

Bellach mae Deddf Eiddo ar yr agenda wleidyddol yng Nghymru ac wedi bod yn destun trafod gyda gwleidyddion o bob lliw, gan gynnwys gweinidog gwladol (Toriâidd) y Swyddfa Gymreig. Daeth yn bryd felly i ni ddiwygio'r ddogfen wreiddiol er mwyn egluro Deddf Eiddo a'i hoblygiadau yn fwy manwl i bobl Cymru, a dyna yw diben y llawlyfr hwn.

Rhoddyd ystyriaeth wrth lunio'r llawlyfr i'r sylwadau gwerthfawr a gafwyd wrth drafod y polisiau gyda gwahanol gynghorau, cyrff cyhoeddus, mudiadau ac unigolion, a hefyd i bolisiau sawl mudiad arall sydd yn ymgyrchu yn y maes. Diolchwn yn arbennig i *Shelter Cymru a'r Sefydliad Tai* am rai o'r syniadau a gynhwysir yn y polisiau hyn.

Tim Webb
John Wyn Pritchard

Gweithgor Deddf Eiddo
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Ebrill 1992

Rhagair i'r Argraffiad Diwygiedig

Mae saith mlynedd bellach ers i Gymdeithas yr Iaith Gymraeg gyhoeddi ei **Llawlyfr Deddf Eiddo**. Serch hynny, yr ydym yn argyhoeddedig fod y **Llawlyfr** yn dal i gynnig ateb cynhwysfawr i'r argyfwng tai ac eiddo yng Nghymru, a'i fod yn parhau i fod yn un o'r dogfennau polisi pwysicaf i'w gael ei gyhoeddi yn y maes hwn mewn blynyddoedd diweddar.

Gyda sefydlu Cynulliad Cenedlaethol Cymru a'r datblygiadau pwysig eraill a welwyd ym maes tai a chynllunio yn ystod y 1990au, mae'n amserol ein bod ni'n adolygu, diwygio a diweddar'u'r polisi Deddf Eiddo, ac yn cyhoeddi fersiwn newydd o'r **Llawlyfr**.

Mae sefydlu'r Cynulliad Cenedlaethol yn gyfle neilltuol i gynnig atebion cynhwysfawr ac integredig i'r argyfwng tai a chynllunio sy'n wynebu pob cymuned trwy Gymru.

Er mwyn ymgyrraedd at y nod hwnnw, bydd Cymdeithas yr Iaith yn ymroi'n egnïol i ymgyrchu a phwyso ar y Cynulliad i weithredu'n gadarnhaol o blaid y Gymraeg a'n cymunedau.

John Wyn Pritchard
Dylan Phillips

Gweithgor Deddf Eiddo
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Ebrill 1999

Crynodeb

Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn galw ar Gynulliad Cenedlaethol Cymru i fabwysiadu a gweithredu polisiau tai a chynllunio a fydd yn gosod seiliau cadarn ar gyfer dyfodol holl gymunedau Cymru, yr iaith Gymraeg, a'r amgylchedd naturiol.

00. Sylwadau Cyffredinol

Dylai'r Cynulliad fabwysiadu'r egwyddorion canlynol fel sail i'w bolisiau tai a chynllunio:

- bod tai ac eiddo yn cael eu hystyried fel **angen** yn hytrach na nwydd masnachol;
- bod mynediad pobl leol i'r stoc bresennol o dai ac eiddo yn cael ei hyrwyddo a'i sicrhau;
- bod prisiau tai ac eiddo yn adlewyrchu'r farchnad leol;
- bod y gyfundrefn gynllunio yn diogelu ac yn gwasanaethu cymunedau lleol.

Dylai'r Cynulliad hefyd sefydlu **Fforwm Tai** democrataidd er mwyn cynrychioli buddiannau'r awdurdodau lleol, darparwyr tai a'u tenantiaid, yn ogystal ag eraill o'r sector, mewn trafodaethau a phenderfyniadau ar bolisiau tai a chynllunio cenedlaethol.

01. Asesu'r Angen Lleol

Dylid gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i wneud ymchwil manwl a pharhaol i'r angen lleol am gartrefi ac eiddo (ynghyd ag anghenion cymdeithasol eraill) ymhob cymuned.

Dylid gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i lunio strategaeth fanwl i ddiwallu'r anghenion hynny oddi mewn i'r stoc tai ac eiddo presennol, oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas.

02. Tai ac Eiddo i'w Rhentu

Dylid rhoi'r hawl i bobl leol gael cartref, neu fferm neu eiddo busnes, ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol.

Dylid rhoi 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 (gan adnewyddu ac addasu'r stoc os bydd angen).

03. Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf

Dylai bob person lleol sydd yn dymuno prynu cartref (neu eiddo / busnes / fferm) am y tro cyntaf, gael cymorth i wneud hynny.

Gan fod prisiau tai y tu hwnt i'r rhan fwyaf o brynwyr tro-cyntaf lleol ar hyn o bryd, ac am y bydd y sefyllfa hon yn parhau am beth amser ar ôl i Ddeddf Eiddo ddod i rym, mae'n hanfodol i sicrhau cymorth i brynwyr tro-cyntaf fel y gallant gael mynediad i'r farchnad.

04. Blaenoriaeth i Bobl Leol

Dylid rhoi'r hawl i bobl leol brynu cartref (neu eiddo / busnes / fferm) am bris rhesymol o'r stoc bresennol o dai ac eiddo.

Dylid rhoi'r hawl i berchnogion tai ac eiddo i werthu i berson lleol heb fod ar eu colled.

05. Cynllunio i'r Gymuned

Dylai'r drefn gynllunio wasanaethu anghenion a buddiannau'r gymuned leol:

- dylai tai newydd ddiwallu anghenion lleol na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol;
- ni ddylid rhoi caniatâd i gynlluniau a fyddai'n niweidiol i'r gymuned, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

06. 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 ac yn tanseilio cymunedau, y Gymraeg na'r amgylchedd.

00. Sylwadau Cyffredinol

Y Nod

00.1.1 Nod driphlyg sydd i'r polisi hwn:–

- sicrhau bod anghenion tai pobl Cymru yn cael eu diwallu;
- diogelu a sicrhau cynaladwyedd cymunedau Cymru a'r iaith Gymraeg;
- diogelu'r amgylchedd.

00.1.2 Ceisia rhai ddadlau y gellid, ac y dylid, ymdrin â'r meysydd hyn ar wahân ac nad ydynt yn gysylltiedig. Cred Cymdeithas yr Iaith eu bod yn annatod a bod cyfrifoldeb ar y rhai sy'n gweithio ym maes tai ac 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 hwythau hefyd i sicrhau amodau byw boddhaol i'n pobl.

Egwyddorion Deddf Eiddo

00.2 *Ystyried tai ac eiddo fel angen yn hytrach na newydd masnachol:*

00.2.1 Un o effeithiau 18 mlynedd o lywodraeth Geidwadol a'r ethos Thatcheraid fu annog pobl i ddefnyddio tai ac eiddo i elwa'n ariannol. Cryfhawyd y duedd hon ymhellach gan y codiad a welwyd ym mhrisiau tai yn ystod y 1980au. Mae rhai heddiw yn ystyried fod "yr hawl i werthu am elw" yn bwysicach na:–

- hawl pawb i gael cartref;
- hawl cymunedau i gadw eu hunaniaeth a'u pobl;
- yr angen i gymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd i fod yn gynaliadwy.

00.2.2 Polisi a chred Cymdeithas yr Iaith yw mai **angen** yw tai ac eiddo – ffordd o roi cartrefi i bobl a theuluoedd, a ffordd o gynnal cymunedau, iaith a diwylliant.

00.2.3 Ni olyga hyn fod yn rhaid i berchnogion wneud colled; ond nid yw'n bosibl parhau i wasgu elw o'r farchnad tai ac eiddo a chadw ein cymunedau a'n hiaith hefyd. Rhaid sylweddoli mai ecsbloetio dyfodol cymunedau Cymru, y Gymraeg a'n hamgylchedd naturiol yw canlyniad budrelwa ym maes tai ac eiddo.

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

00.3.1 Yr ateb swyddogol presennol i'r broblem yw codi miloedd o dai newydd, gan geisio gwneud rhai ohonynt yn fforddiadwy i bobl leol.

00.3.2 Y ffaith yw **nad oes prinder tai** mewn llawer o ardaloedd (yn enwedig ardaloedd gwledig) ond bod pobl leol yn methu cael **mynediad** i'r stoc dai i brynu na 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 nad oes mo'u hangen ar bobl leol. Cwblhawyd 8,891 o dai newydd yng Nghymru yn 1997 gyda'r sector preifat yn gyfrifol am 6,766 a chymdeithasau tai am 2,124.

00.3.3 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 hefyd yn mynd ychydig o'r ffordd tuag at ateb problem 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 trigolion gael cartrefi o safon.

00.3.4 Wrth gwrs, golyga hyn adnewyddu a gwella'r stoc bresennol a'i haddasu ar gyfer anghenion lleol. Rhaid i gymhorthdal gan y llywodraeth dalu am gost adnewyddu ac addasu, ac mae angen lleihau'r Dreth ar Werth sy'n daladwy ar adnewyddu a gwella'r adeiladau presennol, a'i chodi ar adeiladu o'r newydd. Bydd angen codi tai newydd pan fo'r stoc yn wael, neu'n anaddas neu'n annigonol ar gyfer anghenion lleol.

00.4 *Dylai prisiau tai ac eiddo adlewyrchu'r farchnad leol:*

00.4.1 Tan y 1980au tueddai prisiau tai ac eiddo adlewyrchu incwm pobl leol. Ers dechrau'r 1980au mae'r farchnad wedi ei gwyo gan ddylanwad y farchnad "Brydeinig" ehangach a mewnlifiad o ardaloedd cyfoethocach, nes bod prisiau heddiw'n gwbl afresymol a thu hwnt i gyrraedd y mwyafriaf o brynwyr tro-cyntaf.

00.4.2 Ceisia rhai ddadlau bod y cynnydd ym mhrisiau eiddo wedi bod yn llesol. Rhaid datgan yn glir mai hapfasnachwyr yn unig sydd wedi elwa tra bo pobl gyffredin, cymunedau, y Gymraeg a'n hamgylchedd wedi dioddef.

00.4.3 Os yw pobl leol i gael yr hawl i gartref (p'un ai trwy brynu neu ar rent), mae'n amlwg fod rhaid ailsefydlu'r farchnad leol a'r berthynas a fodolai ynghynt rhwng incwm a phrisiau. Ni ellir gwneud hyn dros nos, ond fe ellir ei wneud yn raddol fel na fydd perchnogion presennol ar eu colled. Ar y dechrau, golyga hyn fuddsoddiad cyhoeddus mawr mewn tai i'w rhentu a chymorth i brynwyr tro-cyntaf, ond yn raddol daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu, gan sicrhau na fydd adnoddau cyhoeddus yn cael eu gwastraffu.

00.4.4 Gan fod diwylliant eiddo ym Mhrydain yn gosod pwyslais gormodol ar berchenogaeth, mae rhentu tai o ansawdd yn anodd ac yn afresymol o ddrudd. Nodwn fod yr hawl i rentu yr un mor bwysig â'r hawl i brynu, ac os dymuna pobl rentu cartref dylent gael yr hawl i wneud hynny ar delerau rhesymol heb ddioddef yr ecsbloetio sy'n digwydd yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd.

Hawliau a Rhyddid

00.5.1 Effaith y mesur cymedrol o reolaeth ar y farchnad a geir trwy gyfrwng Deddf Eiddo fydd cynyddu'n ddirfawr hawliau a rhyddid pobl Cymru, gan sicrhau:

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

Y Cynulliad

00.6.1 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.

00.6.2 Oherwydd bod yr argyfwng tai yn effeithio ar bob cymuned yng Nghymru, mae Deddf Eiddo yn berthnasol i bob ardal, boed yn wledig, yn drefol neu'n ddiwydiannol, boed yn Gymraeg neu'n Saesneg.

00.6.3 Gyda'r datblygiadau a'r cynnydd ym mhwygrwydd cynllunio, adeiladu o'r newydd, y defnydd o dir gwyrdd a brown, a'r pwyslais ar gynladwyedd yn y 1990au, mae'n hanfodol ein bod yn edrych ar ddyfodol y Gymraeg a chymunedau Cymru yng nghydestun y materion hyn.

00.6.4 Gyda'r datblygiadau trawiadol diweddar yn hanes gwleidyddol Cymru a sefydliad y Cynulliad Cenedlaethol disgwyliwn weld cynnydd sylweddol yn y pwyslais a roddir ar faterion tai a chymunedau yng Nghymru. Gobeithiwn y bydd y Cynulliad yn gwerthfawrogi gwir arwyddocâd y bygythiad i ddyfodol yr iaith Gymraeg, a chymunedau ac amgylchedd naturiol Cymru.

00.6.5 Disgwyliwn i'r Cynulliad sefydlu **Fforwm Tai** a chymryd y cyfrifoldeb o 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 ag addysg, yn hytrach na'r cymysgedd aneffeithiol o bolisiau annelwig a chyfarwyddiadau dewisol a geir yn bresennol.

00.6.6 Yn ogystal â hyn, geilw'r ymgyrch am ymrwymiad gan y Cynulliad i ddarparu'r adnoddau ariannol angenrheidiol ar gyfer gweithredu yn y maes hwn. Gyda sefydliad y Cynulliad, daw'r cyfle i Gymru ystyried ac ymdrin â'r argyfwng tai a chynllunio yn ei gyfarwydd gan lunio canllawiau a pholisiau pendant a diysgog a fydd yn gosod seiliau cadarn ar gyfer dyfodol ein cymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd.

01. Asesu'r Angen Lleol

01.0 Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i wneud ymchwil manwl a pharhaol 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 oddi mewn i'r stoc tai ac eiddo presennol, oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas.

Yr Angen Lleol

01.1 Dylai'r ymchwil wrth asesu'r angen lleol gynnwys:

- cartrefi i'w rhentu;
- anghenion prynwyr tro-cyntaf;
- eiddo i'r rhai ag anghenion arbennig;
- gofal yn y gymuned (mewn cydweithrediad ag awdurdodau iechyd a gwasanaethau cymdeithasol);
- cyflwr y stoc dai a'r angen i'w hadnewyddu a'i gwella (gan gynnwys effeithiolrwydd ynni);
- unrhyw angen am adeiladu o'r newydd;
- busnesau a ffermydd i'w rhentu ac ar gyfer rhan-berchnogaeth;
- yr adnoddau sydd ar gael o fewn y stoc bresennol, gan gynnwys y stoc rhentu preifat, tai gwag, tai gwyliau ac ail gartrefi;
- cost diwallu'r anghenion hyn, gan lunio cynllun 3 i 5 mlynedd (ond gan adolygu'r costau yn rheolaidd yn sgil y rhaglen ymchwil).

Swyddogaeth yr Awdurdodau Lleol

01.2.1 Yr Awdurdod Lleol fydd y corff strategol ym maes tai, a'r gwaith hollbwysig o greu darlun llawer manylach o'r anghenion nag a geir ar hyn o bryd. (Mae hyn yn estyniad sylweddol ar y cyfrifoldebau a roddid arnynt gan adran 8(1) o Ddeddf Tai 1985 i ystyried amgylchiadau tai ac anghenion yr ardal). **Mae'r Pwynt hwn yn allweddol o safbwynt gweddill Deddf Eiddo.**

01.2.2 Bydd yr ymchwil hefyd yn sylfaen i bolisiâu cynllunio ac yn galw am lawer mwy o integreiddio rhwng adrannau a pholisiâu tai a chynllunio.

01.2.3 Rhagwelwn y bydd **Fforwm Tai**, a fydd yn atebol i'r Cynulliad Cenedlaethol, yn arolygu, cyd-drefnu a gosod canllawiau ar gyfer yr

ymchwil, yn ogystal â dyrannu adnoddau ariannol.

01.2.4 Gwneir yr ymchwil trwy **unedau ymchwil tai** o fewn yr awdurdodau lleol, mewn cydweithrediad â chynghorau cymuned (ac efallai gyda chymorth prifysgolion, mudiadau gwirfoddol neu gwmnïau). Gwnaed ymchwil tebyg eisoes mewn llawer o ardaloedd gwledig yn Lloegr, ac mae rhai awdurdodau a chymdeithasau tai yng Nghymru hefyd wedi gwneud gwaith tebyg.

01.2.5 Er mwyn gwneud yr ymchwil hanfodol hon yn drylwyr bydd angen **adnoddau** ychwanegol ar yr awdurdodau lleol. Cyfrifoldeb y llywodraeth fydd darparu'r cyllid hwn yn llawn fel rhan o'r cymhorthdal tai i awdurdodau lleol.

02. Tai ac Eiddo i'w Rhentu

- 02.0.1** Rhoi'r hawl i bobl leol (yn unol â'r strategaeth a amlinellir ym Mhwynt 01) gael cartref, fferm, neu eiddo busnes ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol.
- 02.0.2** Bydd 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 (gan adnewyddu ac addasu'r stoc os bydd angen).

Cyffredinol

- 02.1.1** Oherwydd tlodi, cyflogau isel a phrisiau afresymol y farchnad tai ac eiddo ar hyn o bryd, mae angen sylweddol am eiddo ar rent yng Nghymru. Cynyddodd yr angen yn ddifawr yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd gwerthu tai cyngor heb i dai eraill gymryd eu lle yn y stoc ar rent, ac mae'n debyg y bydd yr angen am dai ac eiddo ar rent yn parhau am gryn amser eto. Mae sicrhau eiddo ar rent rhesymol i bobl leol, felly, yn flaenoriaeth.
- 02.1.2** Nid yw'r darparwyr tai a Thai Cymru wedi llwyddo i gyfarfod â'r gwir angen, ac fe fyddai'n anodd iddynt wneud hynny yn foddhaol hyd yn oed o gael mwy o adnoddau. Mae'n angenrheidiol felly i'r awdurdodau lleol fod yn ddarparwyr tai ac eiddo ar rent unwaith eto, ochr yn ochr â darparwyr tai cymdeithasol eraill.
- 02.1.3** Bydd gan yr Awdurdodau Lleol reolaeth strategol a chyllidol dros y sector rhentu cyfan, a bydd un rhestr aros gyffredin ar gyfer pawb sydd angen cartref neu eiddo ar rent.
- 02.1.4** Yr Awdurdod Lleol ei hun fydd y prif ddarparydd, ond bydd darparwyr tai, cyrff cydweithredol a landlordiaid preifat hefyd yn chwarae rhan bartneriaethol yn y strategaeth â'r awdurdodau lleol.
- 02.1.5** Bydd gan y darparwyr ddyletswydd i gadw rhenti mewn perthynas realistig ag incwm y bobl a gartrefir gan y sector rhentu yn yr ardal. Bydd cyfrifoldeb ar yr awdurdodau lleol i sicrhau fod lefel budd-dâl / credyd tai yn adlewyrchu lefel rhenti.

- 02.1.6** Yr awdurdod lleol a fydd yn gyfrifol am dalu'r budd-dâl / credyd tai yn llawn i'r landlord priodol.
- 02.1.7** Bydd y darparwyr tai yn atebol i'w tenantiaid a bydd dyletswydd arnynt i ymgynghori â hwy, i roi cynrychiolaeth iddynt ar bwyllgorau, ac i'w cynorthwyo i gyd-drefnu.
- 02.1.8** Ni chaniateir gwahaniaethu'n annheg (gan gynnwys gwahaniaethu yn erbyn pobl sydd yn derbyn budd-dâl).
- 02.1.9** Sefydlir **tenantiaeth ddiogel** newydd ar gyfer pob tenant i landlordiaid di-breswyl.
- 02.1.10** Bydd gan denantiaid yr hawl i fynnu bod landlordiaid yn atgyweirio eiddo, a dylai hyn fod yn rhan o gytundeb safonol.

Awdurdodau Lleol

- 02.2.1** Bydd awdurdodau lleol yn derbyn cymhorthdal gan y llywodraeth (drwy'r corff cyllido) i gyfarfod yn llawn anghenion eu strategaeth dai. Dibynna maint y cymhorthdal ar yr adnoddau sydd gan yr awdurdodau eisoes, derbyniadau rhent a chyfalaf, cost cynnal a chadw, &c.
- 02.2.2** Rhaid neilltuo cyfrif tai pob awdurdod lleol ("ring-fenced"), a bydd gan yr awdurdod ryddid i wario – gan gynnwys derbyniadau cyfalaf – ac i fenthyca yn ôl yr angen a heb ymyrraeth (ond dan arolygaeth barhaol).
- 02.2.3** Telir y cymhorthdal i ddarparwyr eraill drwy'r awdurdod lleol.
- 02.2.4** Cynghorwyr fydd yn llunio polisiâu ond swyddogion fydd yn eu **gweithredu**, a bydd angen hyfforddiant proffesiynol trylwyr ar yr holl swyddogion tai hyn. Y Cynulliad fydd yn arolygu'r polisiâu er mwyn sicrhau cysondeb.
- 02.2.5** Wrth gynorthwyo tenantiaid i gyd-drefnu, bydd awdurdodau yn eu cynorthwyo i ffurfio cyrff tai cydweithredol os dymunant.

Darparwyr Tai

- 02.3.1** 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), y gall pobl leol ar incwm isel eu fforddio. Telir cymhorthdal i ddarparwyr tai trwy'r awdurdod lleol fel y Corff Strategol, ond fe'i clustnodir yn arbennig ar gyfer y darparwyr hynny.

- 02.3.2** Bydd rhaid i ddarparwyr tai fod yn sefydliadau lleol. Rhaid wrth drefniadaeth ac atebolrwydd lleol lle mae darparwyr tai mwy yn bodoli, gan gynnwys pwyllgorau lleol cynrychioladwy a gwasanaeth sy'n adlewyrchu anghenion cymdeithasol ac ieithyddol yr ardal.
- 02.3.3** Disgwylir i ddarparwyr tai ac awdurdodau lleol gydweithio'n agos â'i gilydd er mwyn llunio a gweithredu'r strategaeth tai ac eiddo.

Landlordiaid Preifat

- 02.4.1** Er mwyn gwasanaethu anghenion y gymuned yn llawn, bydd eiddo landlordiaid preifat hefyd yn dod dan reolaeth strategol yr awdurdod lleol.
- 02.4.2** Bydd rhaid i bob landlord preifat di-breswyl gael trwydded gan yr awdurdod lleol i rentu tŷ neu eiddo preswyl. Caiff rhent rhesymol ei osod gan yr awdurdod lleol, gydag isafswm ac uchafswm rhent yn dibynnu ar gyflwr yr eiddo. Ni cheir rentu eiddo sydd mewn cyflwr anaddas i fyw ynddo.
- 02.4.3** Dyletswydd y landlord fydd hysbysu'r awdurdod lleol pan ddaw'r eiddo yn wag. Bydd yr awdurdod lleol yn rhoi rhestr o enwau i'r landlord o bobl addas o'r rhestr aros (ac yn hysbysu'r unigolion hynny). Y landlord a fydd yn dewis tenant, ond ni chaff wahaniaethu'n annheg (gweler 02.1.8.). Os na fydd unrhyw un ar y rhestr aros am rentu'r eiddo caiff y landlord hysbysebu am denant yn y dull arferol.
- 02.4.4** Caiff y tenant neu'r landlord wneud cwynion drwy'r awdurdod lleol, a dyletswydd yr awdurdod fydd ymchwilio i'r cwynion (e.e. am gyflwr y tŷ) a chanoli mewn anghydfod. Os bydd i'r landlord ymddwyn yn afresymol neu os na fydd yn cadw'r eiddo mewn cyflwr boddhaol, bydd yn colli ei drwydded (a bydd gan y tenantiaid hawl i ofyn am newid landlord).

- 02.4.5** Diogela'r system hon hawliau tenantiaid y sector preifat, ond bydd o fudd hefyd i'r landlord gan ei helpu i gael tenant ac i ddatrys unrhyw broblemau gyda thenantiaid.

Tai Gwag, Tai Gwyliau ac Ail Gartrefi

- 02.5.1** Mewn rhai ardaloedd mae canran uchel o'r stoc dai yn dai gwyliau neu'n ail gartrefi (e.e. 13% ym Meirionnydd ac yn Nwyfor, a hyd at 40% mewn rhai cymunedau). Hefyd ceir nifer helaeth o dai eraill sydd yn wag am gyfnodau hir mewn rhai ardaloedd. Pan fo pwysau am gartrefi i bobl leol mae'n bwysig defnyddio'r adnoddau hyn yn gyntaf yn hytrach nag ehangu'r stoc dai ymhellach trwy godi tai newydd.
- 02.5.2** Bydd rhaid i berchnogion tai gwyliau gael trwydded (fel pob landlord preifat). Ni chaniateir iddynt osod tai i bobl leol am ran o'r flwyddyn yn unig (oni bai fod y tenant yn dymuno gadael); bydd gan denant lleol hawl i aros yn yr eiddo drwy'r flwyddyn am rent rhesymol.
- 02.5.3** Yn ogystal â hyn bydd rhaid i berchnogion ail gartrefi gael eu cofrestru gyda'r awdurdod lleol.
- 02.5.4** Rhaid fyddai hysbysu'r awdurdod lleol ynglŷn ag eiddo sy'n wag (nad yw'n unig gartref i rywun) am gyfnod hwy na thri mis, a bydd disgwyl i'r awdurdod ei hun nodi eiddo gwag wrth wneud yr ymchwil tai.
- 02.5.5** Lle bo:
- (a) angen am dai ar rent i bobl leol, na ellir ei ddiwallu o'r stoc bresennol;
 - (b) tai gwyliau, ail gartrefi neu dai gwag sydd mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen;
 - (c) dros 10% o stoc dai'r gymuned honno'n dai gwyliau neu ail gartrefi (yn achos y mathau hynny o dai);
- bydd gan yr awdurdod lleol yr hawl a'r grym 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.
- 02.5.6** Bydd yn orfodol i'r awdurdod lleol roi 6 mis o rybudd o'i fwriad a bydd hawl gan y perchennog i werthu'r tŷ i'r awdurdod os yw

hynny'n well ganddo. Rhoddir cyfle i'r perchennog brynu tŷ arall nad oes mo'i angen fel cartref i rywun lleol (e.e. oherwydd ei leoliad), ar yr amod iddo gael caniatâd i newid defnydd – (gweler Pwynt 05.3.1.).

- 02.5.7** Bydd gan yr awdurdod lleol hawl i brynu'n orfodol unrhyw dŷ gwag y mae ei gyflwr yn dirywio ac nad yw'r perchennog yn fodlon ei gynnal a'i gadw.

Y Digartref

- 02.6.1** Bydd anghenion pobl ddigartref yn rhan bwysig o ymchwil a strategaeth yr awdurdodau lleol (gweler Pwynt 01). Cynhwysa'r strategaeth ddarparu llety tymor-byr (**nid** gwestai gwely a brecwast) am hyd at 2 fis a llety tymor-hir wedyn.

- 02.6.2** Diwygir y ddeddfwriaeth ynglŷn â'r digartref (Rhan VII o Ddeddf Tai 1996) i gynnwys **pawb** sydd yn ddigartref yn hytrach na rhai grwpiau blaenoriaeth yn unig; a dilëir y cymal "digartrefedd bwriadol".

- 02.6.3** Bydd yr hawl i ddeiliadaeth hyblyg, a grybwyllir isod, yn diogelu rhai sy'n methu talu eu morgais rhag cael eu taflu allan o'u tai.

- 02.6.4** Er mwyn hysbysu pobl o'u hawliau bydd rhaid i'r awdurdodau lleol sefydlu **Canolfannau Cymorth Tai** ymhob ardal.

"Deiliadaeth Hyblyg" yn hytrach na'r "Hawl i Brynu", a'r "Hawl i Ddewis Landlord"

- 02.7.1** Ar hyn o bryd mae'r "hawliau" hyn yn unochrog iawn ac wedi eu cynllunio er mwyn gwanhau swyddogaeth awdurdodau lleol fel darparwyr tai. Eu heffaith fu lleihau'r dewis i bobl, lleihau'r stoc dai ar rent, a rhoi pwysau annheg i brynu ar bobl y byddai'n well ganddynt rentu – yn fynych bobl sydd yn methu ag ysgwyddo'r cyfrifoldeb ariannol o gynnal a chadw tŷ.

- 02.7.2** Yn lle'r "hawl i brynu" presennol cyflwynir system newydd o gymorth i brynwyr tro-cyntaf.

- 02.7.3** Byddai gan bob tenant (i landlord di-breswyl) hawl i symud at ran-berchnogaeth o'r eiddo hwnnw neu eiddo arall (gweler 03.1.) neu at

berchnogaeth lawn, gan gynyddu ei gyfran yn yr eiddo fel mae amgylchiadau yn caniatáu.

- 02.7.4** Bydd hawl hefyd i symud o berchnogaeth at ran-berchnogaeth neu hyd yn oed at rentu, os bydd amgylchiadau'r deiliaid yn newid er gwaeth.

- 02.7.5** (Os bydd angen cadw eiddo penodol ar gyfer rhentu, caiff y tenant gymorth i brynu eiddo arall yn ei le).

- 02.7.6.** Ni fydd y gostyngiadau afresymol presennol (32% i denantiaid sydd wedi byw mewn tŷ ers dwy flynedd yn unig) yn parhau. Fodd bynnag, caiff awdurdodau lleol roi gostyngiadau rhesymol o hyd at 1% am bob blwyddyn o denantiaeth a chaiff pawb sydd yn dewis cymorth i brynwyr tro-cyntaf gymhorthdal er mwyn cadw'r elfen rhent yn isel.

- 02.7.7** Bydd **hawl** gan awdurdodau lleol a darparwyr tai cymdeithasol gael eu digolledu (fel rhan o'r cymhorthdal) am unrhyw golled a wneir wrth werthu tai.

- 02.7.8** Bydd hawl gan denant i ofyn am gael ei drosglwyddo o landlord preifat at awdurdod lleol neu ddarparwydd arall (yn ogystal â vice versa).

Adnoddau

- 02.8.1** Ni ellir amcangyfrif union faint yr angen nes bydd yr ymchwil fanwl (Pwynt 01) wedi dechrau. O ychwanegu'r angen i adnewyddu a gwella'r stoc at y tai a fydd yn rhaid eu hadeiladu, mae'n amlwg fod angen adnoddau sylweddol ar gyfer tai i'w rhentu yng Nghymru. Rhaid i hyn fod yn flaenoriaeth gan y Cynulliad.

03. Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf

- 03.0.1** Rhoi'r hawl i bob person lleol sydd yn dymuno prynu cartref (neu eiddo / busnes / fferm) am y tro cyntaf, gael cymorth i wneud hynny.
- 03.0.2** Gan fod prisiau tai y tu hwnt i'r rhan fwyaf o brynwyr tro-cyntaf lleol ar hyn o bryd, ac am y bydd y sefyllfa hon yn parhau am beth amser ar ôl i Ddeddf Eiddo ddod i rym, mae'n hanfodol sicrhau cymorth i brynwyr tro-cyntaf fel y gallant gael mynediad i'r farchnad.

Cynllun Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf

- 03.1.1** Bydd pob awdurdod lleol (ar y cyd â darparwyr tai) yn cynnig cymorth i brynwyr tro-cyntaf lleol – a hynny ar gyfer tai, ffermydd a busnesau bychain.
- 03.1.2** Bydd y ddarpariaeth yn berthnasol i'r **stoc dai bresennol** (oni bai fod y stoc yn annigonol neu'n anaddas), ac adnewyddir ac addasir y stoc yn ôl yr angen. (Mae hyn yn wahanol i gynlluniau presennol *Tai Cymru* gynt oedd yn canolbwyntio ar godi ystadau tai newydd).
- 03.1.3** Weithiau bydd awdurdod lleol neu ddarparydd tai yn prynu ac yn adnewyddu neu addasu eiddo yn benodol ar gyfer prynwyr tro-cyntaf, a'i gynnig ar ran-berchnogaeth i bobl leol.
- 03.1.4** Ni fydd angen mesurau penodol i sicrhau fod y tai hyn yn parhau ar gael i bobl leol gan y golyga Deddf Eiddo bod yn rhaid i **bob** tŷ a werthir gael ei gynnig yn gyntaf i'r awdurdod lleol ac yna i bobl leol.
- 03.1.5** 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.

04. Blaenoriaeth i Bobl Leol

04.0.1 Rhoi'r hawl i bobl leol brynu cartref (neu eiddo / busnes / fferm) am bris rhesymol o'r stoc bresennol o dai ac eiddo.

04.0.2 Rhoi'r hawl i berchnogion tai ac eiddo i werthu i berson lleol heb fod ar eu colled.

Amcan Pwynt Pedwar

04.1.1 Amcan y Pwynt hwn yw rhoi'r cyfle cyntaf i bobl leol yn y farchnad eiddo preifat, a dod â'r farchnad **yn raddol** o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto.

Deddfau Tai 1980/1985

04.2.1 Mae'r drefn a amlinellir isod yn ddatblygiad 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" (sy'n cynnwys rhannau helaeth o'r Gymru wledig). Mae'r Ddeddf hon 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.

Asiantwyr Tai

04.3.1 Bydd rhaid i bob asiantwr tai gael trwydded gan yr awdurdod lleol priodol. (Bydd gan awdurdodau lleol hawl i gynnig gwasanaethau i brynwyr a gwerthwyr hefyd os dymunant).

Gwella Cyflwr y Stoc Bresennol

04.4.1 Fel y nodwyd ym Mhwynt 01, 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 cartrefi.

Diffinio Pobl Leol

04.5.1 Ceir tri band o brynwyr:—

- **Band 1** ("y band lleol")
 - person sydd wedi byw neu weithio trwy gydol y tair blynedd cyn prynu'r eiddo o fewn **naill ai** yr un ardal awdurdod lleol â'r eiddo, **neu**

yr un ardal teithio-i-waith, **neu** o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

- **Band 2** ("y band lled-leol")

(a) person sydd wedi derbyn swydd barhaol a llawn-amser yn yr ardal (yn ôl y diffiniadau uchod).

(b) person sydd wedi byw yn yr ardal (gweler uchod) am o leiaf ddeng mlynedd yn ystod ei oes.

- **Band 3** ("y band agored")

– golyga hyn unrhyw un.

04.5.2 Os mai cwpl neu deulu sy'n prynu, dim ond un ohonynt a fydd yn gorfod bodloni'r amodau hyn.

Proses Prynu a Gwerthu Eiddo

04.6.1 Drwy gwblhau ffurflen *pro-forma* seml bydd y gwerthwr (neu'r asiantwr) yn hysbysu'r awdurdod lleol fod yr eiddo ar werth. Caiff tystysgrif gan yr awdurdod lleol i brofi hyn, a bydd ei gyfreithiwr yn cyflwyno'r dystysgrif hon a'r dogfennau eraill i'r Gofrestrfa Dir wrth gofrestru'r gwerthiant.

04.6.2 Caiff yr awdurdod lleol a darparwyr tai lleol **5 niwrnod gwaith** i fynegi diddordeb mewn prynu'r eiddo (yn unol â'u strategaeth). Os byddant â diddordeb, rhaid iddynt wneud cynnig o fewn **20 niwrnod gwaith**, a hynny am bris y farchnad.

04.6.3 Os na fydd gan yr awdurdod lleol / darparwyr tai ddiddordeb, neu os na chafwyd cynnig ganddynt, caiff y gwerthwr ganiatâd i roi'r eiddo ar werth i Fand 1. Y gwerthwr fydd yn gosod y pris, a'r gwerthwr neu ei asiant a fydd yn hysbysebu'r eiddo. Fodd bynnag, bydd rhestr o eiddo ar werth ar gael gan yr awdurdod lleol, a bydd hawl ganddynt i hysbysebu ar ran gwerthwyr sy'n dymuno hynny.

04.6.4 Os na dderbynia'r gwerthwr gynnig rhesymol am yr eiddo o fewn 3 mis gan rywun o Fand 1, caiff ofyn caniatâd yr awdurdod lleol i gynnig yr eiddo ar werth i Fand 2.

04.6.5 Cyn cael caniatâd rhaid i'r gwerthwr gyflwyno:

- (a) Tystysgrif gan asiantwr tai neu gyfreithiwr i dystio y bu'r eiddo ar werth ers 3 mis a'i fod wedi'i hysbysebu'n rhesymol yn lleol (gan gyflenwi manylion am hyn).
- (b) Tystysgrif gan brisiwr siartredig (caiff fod yr un person â'r uchod) yn datgan fod y pris a ofynnir am yr eiddo yn cyfateb i bris gwerthu eiddo tebyg yn yr ardal yn ystod y 3 mis blaenorol; ac na dderbyniwyd cynnig rhesymol gan rywun o Fand 1.

04.6.6 Arolygir prisiau eiddo gan y prisiwr dosbarth. Hefyd, bydd hawl gan unrhyw un sydd o'r farn y gwrthodwyd cynnig rhesymol wneud cwyn i'r awdurdod lleol.

04.6.7 Rhaid i'r awdurdod lleol roi ateb ysgrifenedig i'r gwerthwr o fewn **10 niwrnod gwaith**, naill ai'n rhoi caniatâd i symud i'r band nesaf neu'n rhoi rhesymau dros wrthod hynny. (Bydd hawl gan werthwr i apelio i'r ombwdsman). Ni fydd gwerthiant heb ganiatâd yn ddilys yn gyfreithiol.

04.6.8 Bydd yr un drefn ag a amlinellir uchod yn gweithredu ar gyfer symud o Fand 2 i Fand 3.

04.6.9 Wrth gofrestru'r gwerthiant gyda'r Gofrestrfa Dir rhaid i gyfreithwyr y gwerthwr a'r prynwr roi tystiolaeth fod y prynwr o fewn y diffiniadau uchod ar gyfer Band 1 neu Fand 2, a hefyd hysbysu'r awdurdod lleol am hyn.

Prisiau

04.7.1 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 – h.y. gadael i chwyddiant wneud y gwaith. (Wrth gwrs, bydd yr amser, felly, a gymer i brisiau ddod yn ôl o fewn cyrraedd pobl leol yn dibynnu ar raddfa chwyddiant).

04.7.2 Nid marchnad gaeëdig a grëir ac felly ni fydd achos i brisiau eiddo ostwng – ceir gwerthu ar y farchnad "agored" os na dderbynnir cynnig rhesymol gan berson lleol / neu led-leol.

04.7.3 Bydd y "pris rhesymol" yn cyfateb i bris gwerthu eiddo tebyg yn yr un ardal yn ystod y 3 mis blaenorol (yn yr un modd ag y bydd asiantwr

tai a phriswyr dosbarth yn gosod prisiau ar hyn o bryd). **Fodd bynnag, ni fydd rhaid derbyn cynnig sydd yn is na gwerth yr eiddo ar adeg y daw Deddf Eiddo i rym. Sicrha hyn na fydd yr un perchennog yn gwneud colled ar ei fuddsoddiad.**

04.7.4 Ar y llaw arall, gan 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 ychwaith i brisiau godi. Ni fydd gan bobl leol y modd i wthio prisiau i fyny nes bydd incwm lleol wedi dal i fyny â phrisiau'r farchnad eiddo. Bydd prisiau felly'n aros yn weddol sefydlog (er yn amrywio ychydig o ardal i ardal), nes i incwm lleol ddal i fyny; ac o hynny ymlaen, byddant yn adlewyrchu'r economi lleol a'r galw lleol am dai ac eiddo. **Un farchnad a fydd – y farchnad leol.**

04.7.5 Felly, bydd prisiau'n parhau y tu hwnt i gyrraedd pobl leol ar y **dechrau** a bydd galw mawr am eiddo ar rent a chymorth i brynwyr tro-cyntaf. Dros gyfnod o rai blynyddoedd, daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu unwaith eto.

04.7.6 Mae'n bosibl y gallai prynwyr o Fand 2 a Band 3 fod mewn sefyllfa i dalu mwy am eiddo na'r rhai ym Mand 1, ac efallai y byddai rhai gwerthwyr yn cael eu temtio i godi'r pris gofyn ar eu cyfer. Serch hynny, yn gyffredinol rhagwelwn na fydd y prynwyr hyn yn talu mwy, oherwydd:–

(a) pan ailwerthir eiddo, bydd rhaid iddo fynd yn ôl i Fand 1 a'i gynnig i bobl leol am bris rhesymol. Felly, os bydd prynwr o Fand 2 neu Fand 3 yn talu mwy na phris y farchnad (leol) am yr eiddo, mae'n debygol iawn o wneud colled pan geisir ailwerthu.

(b) bydd benthycwyr morgais hefyd yn ymwybodol o hyn, ac ni fyddant yn cynnig benthg mwy na phris y farchnad (leol) am unrhyw eiddo.

04.7.7 Yr unig broblem a allai godi yw y gallai ambell brynwr â chyfalaf sylweddol bod yn fodlon talu pris afresymol am eiddo heb bryderu am fod ar ei golled yn y dyfodol.

- 04.7.8** Fel mesur ychwanegol i sicrhau na fydd prynwyr felly yn gwyro'r farchnad, sefydlir **treth newydd** ar raddfa o 50% i'w thalu gan y prynwr ar y gyfran o'r pris sydd uwchben pris y farchnad (leol). Hynny yw, pe bai prynwr yn talu £2000 yn fwy na phris y farchnad, byddai rhaid iddo dalu £1000 o dreth ar ben hynny. Felly, byddai'r dreth hon yn gymhelliad cryf i brynwyr beidio â chynnig prisiau afresymol am eiddo. (Er na ragwelwn y bydd achos i'w thalu yn aml, bydd unrhyw arian a godir drwy gyfrwng y dreth hon yn mynd i gyllideb tai yr awdurdod lleol).
- 04.7.9** Yn naturiol, bydd rhai yn ceisio osgoi talu'r dreth (fel sydd yn digwydd ar hyn o bryd gyda Threth Enillion Cyfalaf a Threth Incwm). Cyfrifoldeb Adran Treth 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 yn union faint a dalwyd am yr eiddo.

05. Cynllunio i'r Gymuned

05.0.1 Sicrhau bod y drefn gynllunio yn gwasanaethu anghenion a buddiannau'r gymuned leol: bod tai newydd yn diwallu anghenion lleol na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol, ac na roddir caniatâd i gynlluniau a fyddai'n niweidiol i'r gymuned, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

Caniatâd Cynllunio a Rheoli Datblygu – Angen Lleol

05.1.1 Yn unol â'u hymchwil a strategaeth (Pwynt 01), bydd yr awdurdod lleol yn asesu'n barhaol yr angen i adeiladu tai newydd. Wrth gwrs, bydd y strategaeth yn cynnwys anghenion cyflogaeth a phobl â chysylltiad â'r ardal, h.y. Band 2 o'r farchnad (gweler 04.5.1.).

05.1.2 Bydd yn anghyfreithlon rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai newydd **oni bai eu bod ar gyfer 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 eisoes ar gael o'r stoc bresennol.

05.1.3 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 nag 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).

Caniatâd Cynllunio a Rheoli Datblygu – Effaith ar y Gymuned, Iaith a'r Amgylchedd

05.2.1 Bydd hefyd yn ofynnol i'r awdurdod lleol baratoi adroddiad manwl ar bob cais am ganiatâd i godi adeilad(au) newydd, newid defnydd, neu unrhyw ddatblygiad sylweddol, gan ddangos yr effaith ar y Gymraeg, y gymuned a'r amgylchedd. Bydd yn anghyfreithlon rhoi caniatâd i gynlluniau datblygu niweidiol.

05.2.2 Mae'r Pwynt hwn yn cryfhau yn sylweddol y statws cynllunio a roddwyd i'r Gymraeg gan Gylchlythyr 53/88 y Swyddfa Gymreig, sy'n rhoi'r hawl i awdurdodau gynnwys y Gymraeg fel "ystyriaeth berthnasol" wrth wneud penderfyniadau cynllunio, os dymunant. Mae hefyd yn ddatblygiad ar yr "Environmental Impact Assessments" sydd bellach yn orfodol

gyda datblygiadau sylweddol yn sgil Cyfarwyddyd 85–337 y Gymuned Ewropeaidd a Chylchlythyr 23/88 y Swyddfa Gymreig. Bydd Deddf Eiddo yn ymestyn y polisi hwn i gynnwys y gymuned a'r iaith Gymraeg.

Tai Haf

05.3.1 Bydd rhaid cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cyn y gellid defnyddio adeilad fel tŷ gwyliau neu ail gartref. Dibynna'r penderfyniad hwn ar leoliad y tŷ a'i addasrwydd ar gyfer anghenion pobl leol, ar ganran y tai haf yn y gymuned eisoes, ac ar effaith cynyddu nifer y tai haf ar y gymuned a'r Gymraeg.

Y Cynulliad, Swyddfa Gymreig ac Adrannau'r Llywodraeth

05.4.1 Bydd y Cynulliad a'r Swyddfa Gymreig 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.

Awdurdod Tir Cymru

05.5.1 Er nad yw'n cael rhoi caniatâd cynllunio ei hun, mae Awdurdod Tir Cymru yn cael cryn ddylanwad ar hyn o bryd drwy brynu tir a sicrhau caniatâd cynllunio cyn gwerthu'r tir i ddatblygwyr preifat, yn aml ar gyfer datblygiadau nad oes angen lleol amdanynt.

05.5.2 Bydd yn rhaid i'r Awdurdod Tir ystyried y ddwy egwyddor o angen lleol a'r effaith ar y gymuned yn ei holl weithgareddau. (Yn wir, mae'n gwestiwn a fydd angen Awdurdod Tir Cymru o gwbl).

Cytundebau Adran 106

05.6.1 Unwaith y bydd Deddf Eiddo mewn grym, ni fydd angen cytundebau adran 106 i gyfyngu preswyliaid mewn tai newydd oherwydd bydd maint y stoc dai yn cael ei reoli a phobl leol yn cael mynediad a blaenoriaeth. Mewn gwirionedd bydd Deddf Eiddo yn system dipyn mwy hyblyg na'r drefn a.106 bresennol. (Fodd bynnag, mae'n bwysig ehangu defnydd y cytundebau hyn nes daw Deddf Eiddo i rym).

Tai Cymdeithasol

05.7.1 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 ofalus i sicrhau ei fod yn gwasanaethu anghenion lleol a hynny am bris sydd o fewn cyrraedd pobl leol.

Cynlluniau Datblygu

05.8.1 Bydd y rheolau newydd a amlinellir uchod (05.1. a 05.2.) yn egwyddorion sylfaenol wrth lunio cynlluniau datblygu – boed hynny yn gynlluniau lleol, cynlluniau datblygu unedol, neu gynlluniau strategol i Gymru gyfan neu ranbarthau o'r wlad.

05.8.2 Golyga hyn:

(a) y bydd yn rhaid asesu newid poblogaeth a'r angen am dai newydd yn ôl ymchwil fanwl yr awdurdodau lleol i'r angen lleol ymhob cymuned, yn hytrach nag yn ôl rhagamcanion poblogaeth yn unig;

(b) y bydd yn rhaid asesu effaith unrhyw strategaeth neu ddatblygiad ar gymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd, gan sicrhau bod pob strategaeth sy'n ymwneud â'r economi, twristiaeth, amaethyddiaeth, cludiant, &c., yn llesol yn hyn o beth, ac yn cynnwys polisiau ar gyfer cymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd. Eisoes mae polisi cynllunio wedi symud i'r cyfeiriad hwn lle mae'r amgylchedd yn y cwestiwn (**Planning Policy Guidance Note 12/92**). Bwriad Deddf Eiddo yw ymestyn hyn i gynnwys y Gymraeg a'r gymuned.

Strategaethau Iaith

05.9.1 Bydd gofyn hefyd i bob awdurdod lleol a phob cyngor cymuned i baratoi strategaeth iaith er mwyn gwarchod a datblygu'r Gymraeg yn eu cymunedau.

Y Diwydiant Adeiladu

05.10.1 Mae'n amlwg y bydd y polisiau uchod yn golygu newid pwyslais sylweddol yn y diwydiant adeiladu. Mewn rhai ardaloedd bydd angen adeiladu nifer o dai newydd, ond yn gyffredinol

rhoddir y pwyslais ar adnewyddu, gwella ac addasu'r stoc bresennol.

05.10.2 Oherwydd mai adeiladu ar gyfer angen yn hytrach na hapfasnach a geir, bydd y diwydiant adeiladu yn llawer mwy sefydlog gyda gwaith rheolaidd yn hytrach na chynnydd a dirwasgiad cyson, fel a gafwyd mewn blynyddoedd diweddar. Er mwyn annog defnydd gwell o'r stoc bresennol bydd angen lleihau TAW ar waith 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.

06. Ailasesu Caniatâd Cynllunio

06.0.1 Sicrhau na fydd caniatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol yn ychwanegu'n ddiangen at y stoc dai, nac yn bygwth ac yn tanseilio cymunedau, y Gymraeg na'r amgylchedd.

hwn yn gyflym, gan ddechrau gyda chynlluniau lle cychwynnwyd adeiladu eisoes.

lawndal

Cefndir

06.1.1 Fel arfer, mae caniatâd cynllunio amlinellol yn parhau am 3 blynedd, a chaniatâd manwl am 5 mlynedd gan derfynu os na chafodd ei weithredu. Serch hynny, os gwnaed unrhyw waith ar y safle (hyd yn oed cyn lleied â bylchu clawdd), mae'r caniatâd yn parhau **am byth**.

06.3.1 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 dalu iawndal i ddatblygwyr, ac felly rhaid i'r Cynulliad gymryd cyfrifoldeb drwy sefydlu bwrdd neu dribiwnlys iawndal. 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.

06.1.2 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 chwarela. Ar hyn o bryd mae rhai cymunedau yng Nghymru dan fygythiad oherwydd Gorchmynion Datblygu a ganiatwyd cyn belled yn ôl â'r 1940au.

06.1.3 Yn ychwanegol at hyn, mae rhai cynlluniau diangen a niweidiol yn parhau i gael eu caniatáu, a bydd angen ymdrin â'r rhain yn ogystal.

Y Broses

06.2.1 Diddymir yn syth unrhyw ganiatâd a roddwyd ddeng mlynedd neu fwy yn ôl nas gweithredwyd neu a weithredwyd yn rhannol yn unig.

06.2.2 Rhaid i'r datblygwyr wneud cais i adnewyddu pob caniatâd arall nas cwblhawyd (p'un ai yw'r gwaith wedi dechrau ai peidio); rhewir y caniatâd yn y cyfamser.

06.2.3 Ailasesir y caniatâd gan yr awdurdod lleol yn ôl meini prawf Pwynt 05 – sef angen lleol (05.1) a'r effaith ar y gymuned, y Gymraeg a'r amgylchedd (05.2).

06.2.4 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.

06.2.5 Pan ddaw Deddf Eiddo i rym bydd angen adnoddau ychwanegol dros dro ar yr awdurdodau lleol er mwyn gwneud y gwaith

Rhan II – Atodiad

07. Yr Argyfwng yng Nghymru

Yr Argyfwng

07.1.1 Mae'r mwyafrif o bobl yn cydnabod fod yna argyfwng tai yng nghymunedau Cymru. Gwelwn ein cymunedau, ac yn enwedig y rhai a fu'n asgwrn cefn i'r iaith Gymraeg, yn newid yn gyflym wrth i bobl leol gael eu gwthio allan o'r farchnad eiddo ac i rai mwy cefnog o'r tu allan gymryd drosodd. Dyma ddwy sefyllfa annatod felly – yr argyfwng tai ac argyfwng cymunedau a'r iaith Gymraeg. Nid ar unigolion mae'r bai am hyn ond ar y system sydd yn ei ganiatáu.

07.1.2 Cadarnha'r ystadegau swyddogol fod yr argyfwng tai yn parhau i effeithio'n ddirfawr ar Gymru:–

Yr Argyfwng Tai, Digartrefedd a'r Mewnlifiad:

- cyfartaledd pris tŷ yn £29,704 yn 1988 – erbyn 1996 roedd yn £55,400;
- 102,296 o dai cyngor wedi eu gwerthu ers 1980 trwy'r "hawl i brynu";
- 90,000 o deuluoedd ar restrau aros yn ôl *Inside Housing*, Ebrill 1995;
- nid pawb gaiff ymgofrestru ar restrau aros;
- yn ôl Shelter Cymru nid oedd 55% o'r bobl a gysylltodd â hwy ar restrau aros;
- gwnaed 16,639 o ymholiadau a chyflwynwyd 12,772 o achosion o ddigartrefedd yng Nghymru yn 1996;
- derbyniwyd 9,149 o deuluoedd yn ddigartref yn ystod 1996 – cynnydd o 54% yn y degawd olaf;
- mewnlifiad anferth i gefn gwlad (130,000 i Ddyfed rhwng 1984 a 1994).

Y Sefyllfa Economaidd

07.2.1 Mae'r argyfwng tai yn rhan anhepgor o'r sefyllfa economaidd ehangach yng Nghymru ac er bod swyddi yn hanfodol, bydd sefyllfa gyflogaeth Cymru â'i heconomi cyflog isel yn ffactor am flynyddoedd lawer. Yn ôl yr ystadegau swyddogol ar gyfer gwanwyn 1996, Cymru oedd â'r gyfradd o weithgaredd economaidd isaf yn y DU, ar wahân i lannau Merswy. Hyd yn oed gan ganiatáu am gynnydd, bydd mantais gan fewnfudwyr o Loegr (fel sydd gan bobl yr Almaen yn Nenmarc, er enghraifft), oherwydd y gwahaniaeth poblogaeth, cyfoeth a phrisiau tai.

Cyflogau 1997–8:

- cyfartaledd crynswth incwm wythnosol teuluoedd yng Nghymru – £348;
- cyfartaledd crynswth incwm wythnosol teuluoedd yn Lloegr – £432;
 - * yn codi i £492 mewn rhanbarthau megis Llundain;
 - * £515 yn ne-ddwyrain Lloegr;
 - * £423 yn ne-orllewin Lloegr.
- 36% o ddynion a 58% o wragedd yng Nghymru yn ennill cyflogau sy'n is na'r "decency threshold" o £228.68 yr wythnos a bennwyd gan Gyngor Ewrop.

Prisiau Tai yn 1998:

- 5% o gynnydd ym mhrisiau tai ar gyfartaledd yn DU;
- Yn Llundain mae prisiau'n codi ar gyfartaledd o 12.4% y flwyddyn;
- Yng Nghymru mae'r cyfartaledd hwn yn 0.8%.

Cyfartaledd Prisiau tai pâr mewn 59 o siroedd yn chwarter cyntaf 1998:

- Ceredigion ar waelod y rhestr gyda £42,193;
- Clwyd, Morgannwg Ganol a Gorrlewin Morgannwg yn y 10 isaf;
- Dim ond De Morgannwg a oedd yn yr ugain uchaf;
- Yn Llundain y cyfartaledd oedd £153,261.

07.2.2 O ganlyniad i'r amrywiadau sylweddol hyn Deddf Eiddo yw'r unig ffordd o sicrhau tegwch i bobl Cymru yn y farchnad eiddo.

08. Y Sefyllfa Wleidyddol Newydd yng Nghymru

Deddf Eiddo a'r Cynulliad

- 08.1.1** Gyda sefydlu'r Cynulliad Cenedlaethol a system wleidyddol newydd daw cyfle gwych i bwysu ac ymgyrchu am ateb llawn i'r holl agweddau ar y broblem tai yng Nghymru. Gobeithiwn y bydd yn bosibl edrych ar broblemau Cymru mewn cyd-destun Cymreig heb orfod dibynnu ar San Steffan. Er mai pecyn cynhwysfawr yw Deddf Eiddo byddwn yn pwysu ac yn lobïo'r Cynulliad o'r dechrau ar y pwyntiau sy'n bosibl eu gweithredu heb ddeddfwriaeth gynradd, megis cryfhau'r canllawiau i awdurdodau lleol wneud ymchwil tai a chynlluniau lleol ar sail angen, a rhoi statws cynllunio llawer cryfach i'r Gymraeg.
- 08.1.2** Cymerwyd yn ganiataol wrth lunio'r polisiâu hyn y gweinyddir y drefn yn ddemocrataidd gan gyrrff a fydd yn atebol i bobl a chymunedau Cymru. Gyda diddymu *Tai Cymru* daw cyfle i'r Cynulliad sefydlu **Fforwm Tai** newydd. Dylai'r corff hwn gynrychioli'r awdurdodau lleol, darparwyr tai a'u tenantiaid, yn ogystal ag eraill o'r sector.
- 08.1.3** Yr awdurdodau lleol a fydd yn gweinyddu'r drefn yn lleol, am eu bod yn gyrrff sydd yn atebol i'w hetholwyr – ond rhaid iddynt hwy a'r darparwyr / cymdeithasau tai ymdrechu i fod yn fwy atebol i'w defnyddwyr, ac yn enwedig i'w tenantiaid.
- 08.1.4** Gan mai'r cynghorau cymuned yw'r haen o lywodraeth sydd agosaf at y gymuned a'i thrigolion, gwelwn swyddogaeth bwysig iddynt wrth gynllunio a chynorthwyo i weithredu polisiâu a gwasanaethau.
- 08.1.5** Mae Deddf Eiddo yn bolisi cwbl ymarferol a realistig, yn ffrwyth blynyddoedd o ymchwil a thrafod gydag arbenigwyr ym meysydd tai a chynllunio ynghyd â chynrychiolwyr cymunedau. Mae gan amryw o'i hagweddau gysail eisoes yng nghyfreithiau neu bolisiâu tai a chynllunio gwledydd Prydain ac Ewrop.

Deddf Eiddo a Chynladwyedd

- 08.2.1** Bwriad canolog Deddf Eiddo yw rhoi blaenoriaeth a dewis i bobl leol i'w galluogi i fyw a gweithio mewn cymunedau cynaliadwy drwy brynu neu rentu cartref. Dros y blynyddoedd diwethaf daeth amryw i sylweddoli

na fedrid parhau i drin tai a chartrefi fel nwydd i wneud elw, a pharhau i ganiatáu adeiladu datblygiadau dianghenraid yn ein cymunedau. Sylweddolid hefyd pa mor beryglus i gymunedau Cymru yw hen ganiatadau cynllunio ac adeiladu diangen.

- 08.2.2** A ddaeth yna agwedd newydd yn sgil ethol llywodraeth Lafur? Mae'r geiriau a'r rhethreg yn galonogol. **"Planning for Communities"** oedd pennawd araith a thrafodaeth yn San Steffan ym mis Chwefror 1998. Nodwyd mai'r ystyriaeth bwysicaf yw creu cymunedau cynaliadwy yn awr ac yn y dyfodol, mai canllaw yn unig oedd rhagamcanion twf yn hytrach na rhwydd hnt i adeiladu'n ddireol, a bod angen i awdurdodau lleol roi'r gorau i'r ymdriniaeth "simplistic" o "predict and provide". Yn sgil hyn gobeithiwn y bydd y Cynulliad yn barod i ystyried yr argyfwng tai yn fwy manwl a phenodol nag a wnaed yn y gorffennol.

- 08.2.3** Yn San Steffan bu John Prescott ac eraill yn darogan diwedd y "top down predict and provide mentality" a hyrwyddo'r angen i greu cymunedau trefol a gwledig bywiog a chynaliadwy lle amddiffynnir yr amgylchedd naturiol. Dylid sefydlu yng Nghymru system a fydd yn sicrhau dyfodol a chynladwyedd ein cymunedau a'r Gymraeg – ond o dan y polisiâu a'r meddylfryd presennol, nid oes argoel y bydd y system honno'n ymddangos.

- 08.2.4** Mae Deddf Eiddo hefyd yn unol ag ysbryd Agenda 21 a syniadaeth cynladwyedd. Myn dogfen Agenda 21 y dylid canolbwyntio ar:

"Development which meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs..."

- 08.2.5** Rhoddir y pwyslais ar gymunedau lleol yn ymdrin â phroblemau lleol er budd tymor hir y cymunedau eu hunain. O ran defnydd tir a chynllunio, mae'r Agenda yn hybu'r defnydd ehangach o dir diffaith a diraddiedig (safleoedd tir brown) ac yn nodi fod rheoli datblygu gofalus yn hanfodol ar gyfer amddiffyn yr amgylchedd. Gan y gellir rhoi ystyriaeth i bob math o faterion wrth ganiatáu cynlluniau datblygu, dylai hefyd yn bosibl a chwbl ymarferol i roi'r un ystyriaeth i effeithiau arfaethedig datblygiad ar y Gymraeg mewn cymuned.

Y Dimensiwn Ewropeaidd

08.3.1 Un o'r rhesymau a roddir amlaf wrth ddadlau yn erbyn rhoi blaenoriaeth i bobl leol a Phwynt 04 Deddf Eiddo yw nad yw'n bosibl ymyrryd yn y farchnad agored ac mai "supply and demand" yw'r unig reoliadau sydd eu hangen. Y gwir ydi na all pobl leol gystadlu yn y farchnad bresennol ac mai gwaethygu, nid gwella, a wnaeth y sefyllfa yn ystod y 1990au. Honnir na ellir deddfu i ddiogelu hawliau pobl leol ond, ar wahân i'r enghreifftiau ym Mhrydain, ceir hefyd gynseiliau Ewropeaidd cryf ar gyfer rheoli prynu a gwerthu eiddo.

08.3.2 Honnir hefyd y bydd rhaid gweithredu Deddf Eiddo trwy wledydd Prydain i gyd, a bod polisi sy'n canolbwyntio ar Gymru yn unig, felly, yn gwbl anymarferol. Mae hyn yn hollol ddi-sail – bodola deddfau eiddo llawer cryfach mewn rhannau eraill o Brydain eisoes, er enghraifft Jersey, Guernsey ac Ynys Manaw, a cheir llawer o enghreifftiau o ddeddfwriaeth arbennig i Gymru.

08.3.3 Ers 1921 mae ynysoedd Åland wedi perthyn i'r Ffindir. Mae yna 25,000 o bobl yn byw ar yr ynysoedd gyda'r mwyafrif ohonynt yn siarad Swedeg – iaith leiafrifol yng ngweddill y wlad. Rhoddwyd ymreolaeth i'r ynysoedd hyn yn 1922 a diwygiwyd y ddeddfwriaeth honno yn 1951 a 1993. Pan ymunodd y Ffindir ag Ewrop ni achosodd deddfwriaeth arbennig yr Åland unrhyw broblem. Mae gan drigolion yr Åland hawl i ddeddfu ar amrediad eang o faterion, gan gynnwys pwy sydd â hawliau dinesig ar yr ynysoedd. Noda paragraff **Dinasyddiaeth Ardal Ynysoedd Åland** yn neddf ymreolaeth 1993:

"Mae pob plentyn sydd yn cael ei eni i ddinasyddion Ynysoedd Åland yn ddinesydd o'r ynysoedd. Mae pobl sydd wedi byw ar yr ynysoedd am bum mlynedd ac sydd yn gallu profi bod ganddynt wybodaeth foddhaol o'r iaith Swedeg yn gallu ymgeisio i fod yn ddinasyddion o'r ynysoedd. Dim ond dinasyddion y Ffindir sydd yn gallu ymgeisio i fod yn ddinasyddion o'r ynysoedd."

08.3.4 Mae'r paragraff hwn yn ganolog i'r ddeddfwriaeth gan mai dim ond dinasyddion sydd â'r hawliau canlynol sy'n cael:

- pleidleisio a chael eu hethol mewn etholiadau i senedd Åland ac i gynghorau lleol;
- bod yn berchen tir;
- rhedeg busnes yn yr ynysoedd.

08.3.5 Ni fyddai Deddf Eiddo Cymdeithas yr Iaith yn mynd mor bell â hyn ond y gysail sy'n bwysig – **gellid** rheoli'r farchnad eiddo er budd pobl leol heb wrthdaro ag egwyddorion cyfredol yr Undeb Ewropeaidd.

08.3.6 Ceir yn ogystal gysail i gymal 02.5 o Bwynt 02 Deddf Eiddo ar lefel Ewropeaidd. Yn Nenmarc ceir cyfres o ddeddfau eiddo ar ail gartrefi neu dai haf, er mwyn amddiffyn hawliau trigolion y wlad. Caiff pobl yn Nenmarc brynu neu werthu tai: os ydynt yn ddinasyddion o'r Undeb Ewropeaidd neu wledydd a fydd yn ymaelodi'n fuan, yn gweithio neu'n hunan gyflogedig, neu wedi byw'n barhaol yn Nenmarc am bum mlynedd.

08.3.7 Pan brynir tŷ, rhaid i'r prynwr lofnodi datganiad i nodi y bydd y tŷ yn parhau i fod yn annedd parhaol ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel tŷ haf. Rhaid i'r prynwr hefyd nodi eu bod yn ddinasyddion Ewropeaidd, yn gyflogedig neu'n hunan gyflogedig yn Nenmarc, a'u bod yn prynu'r tŷ fel annedd parhaol iddynt hwy eu hunain. Er bod swyddogion y Swyddfa Gymreig, yn ôl y disgwyl, yn ddirmygus o hyn, mae Cytundeb Maastricht yn gwarantu dilysrwydd arwahanrwydd y ddeddfwriaeth yn Nenmarc.

09. Deddf Eiddo ar Waith

Aseu'r Angen

09.1.1 Yn ôl Pwynt 01 Deddf Eiddo, yr awdurdod lleol fyddai'r corff strategol ym maes tai a byddai dyletswydd arno i aseu'r anghenion lleol. Mae hyn yn estyniad sylweddol o Ran II, adran 8 (1) o Ddeddf Tai 1985 sydd yn nodi fod angen i awdurdodau lleol ystyried cyflwr tai ac anghenion yn eu hardaloedd. Yn ôl cyhoeddiad yr *Institute of Housing: A Guide to Local Housing Needs Assessment* (1993) dylai strategaethau tai y 1990au fod mor eang â phosibl, gan ymdrin â holl anghenion tai ardal yr awdurdod lleol – gan gynnwys tai cymdeithasol ar rent, rhan-berchnogaeth a thai ar werth. Dylai edrych ar yr angen i addasu'r stoc bresennol, ac ni ddylid ei gyfyngu'n unig i'r angen i adeiladu unedau newydd.

“In considering undertaking an assessment of need the local authority must encompass the entire housing spectrum in its locality, so as to obtain as much information on the need for housing as possible.”

09.1.2 Pwysleisia ein hymgyrch bwysigrwydd defnyddio'r stoc bresennol lle bynnag y bo modd, ac erbyn hyn mae ymchwilwyr eraill hefyd yn dadlau'r safbwynt hwn. Mewn erthygl yn *Welsh Housing Quarterly*, mae David Clapham a Bob Smith, Adran Rheolaeth Tai a Datblygu, Prifysgol Caerdydd, yn dadlau fod angen ailasesu anghenion tai yng Nghymru gan osod mwy o bwyslais ar:

“the quality of housing and its environment through regeneration and the concentration of resources”.

09.1.3 Cred Cymdeithas yr Iaith y dylai anghenion y Gymraeg a chymunedau lleol fod yn rhan ganolog o'r broses o ymchwilio a llunio strategaethau lleol. Y Pwynt hwn yw carreg sylfaen Deddf Eiddo – dyletswydd yr awdurdod lleol fyddai cynllunio strategaeth wedi ei seilio ar anghenion cymunedau gan wneud y defnydd gorau o'r stoc bresennol lle bo'n bosibl. Byddai rheidrwydd ar yr awdurdodau lleol i ystyried yr effaith ar y Gymraeg a natur arbennig cymunedau wrth ganiatáu a chynllunio prosiectau adeiladu newydd.

09.1.4 Byddai Pwynt 02 Deddf Eiddo yn diwygio a moderneiddio Rhan VII, Deddf Tai 1996, i

gynnwys pawb sy'n ddigartref ac yn dileu cymal 191, “Digartrefedd Bwriadol”.

Cynlluniau Cofrestru Landlordiaid

09.2.1 Mewn rhai enghreifftiau mae awdurdodau lleol yn defnyddio'r cynlluniau hyn fel dull i godi arian e.e. Sir Ddinbych – lle mae'r cynllun yn un drud a landlordiaid yn ei wrthwynebu (yn ardal Rhuddlan a'r Rhyd).

09.2.2 Ceir cynllun da yn Derby – system “fast-track” o adnewyddu tai a lle mae rhaid i'r landlordiaid dderbyn rhai tenantiaid oddi ar y rhestr aros. Ceir system “fast-track” ar gyfer y budddaliadau hefyd, fel bod y perchennog yn gwybod y caiff ei arian rhent.

09.2.3 Dechreuwyd cynllun cofrestru gan Awdurdod Lleol Wrecsam, a'r gost fydd £60 i gofrestru tŷ ar gyfer 4 neu fwy o breswylwyr am gyfnod o 5 mlynedd. Gall yr awdurdod orfodi'r perchennog i wneud gwelliannau i'r tŷ cyn caiff ei gofrestru.

09.2.4 Fel rheol, nid yw landlordiaid yn barod i rentu eiddo i'r di-waith a disgwylant flaendal uchel a rhent ymlaen llaw – sef swm sylweddol sydd y tu hwnt i gyrraedd llawer o bobl. Gwaethygir y sefyllfa hon gan y diffyg sicrwydd a geir gyda thenantiaeth fer (“shorthold tenancy”). Yn 1989 diddymwyd ‘rhenti teg’ ac ymddangosodd ‘rhenti'r farchnad’ yn eu lle. Nid yw'r sector preifat bellach o fewn cyrraedd pobl ifainc, pobl ar incwm isel nac ychwaith incwm cymharol gyffredin mewn rhai ardaloedd e.e. yng Ngwynedd, a chymoedd y de.

Y Sector Cyhoeddus

09.3.1 Mae rhenti yn y sector hwn hefyd ar gynnydd. Mae cymdeithasau tai yn benthycwyr arian ar gyfer adeiladu tai oddi wrth benthycwyr megis cymdeithasau adeiladu, gyda'r gweddill yn cael ei gyflenwi gan HAG (“Housing Association Grant”). Effeithia lefel HAG ar renti tenantiaid – os yw HAG yn uchel mae rhenti'n is gan nad oes rhaid i'r cymdeithasau fenthycwyr gymaint o arian.

Y Sector Preifat

09.4.1 Golyga diffyg rheolaeth yn y sector preifat na ddarperir mynediad i dai addas ar gyfer y rhai sydd eu hangen. Yn ogystal â hyn mae lefelau rhenti yn parhau i gynyddu a gwaethygir y sefyllfa ar gyfer pobl ifainc gan y budd-dâl rhent ystafell sengl. Golyga hyn fod y budd-dâl yn cael ei leihau i lefel un ystafell mewn tŷ wedi ei rannu a cheir bwch rhwng lefel y budd-dâl a lefel y rhent sy'n rhaid ei dalu. Un o ganlyniadau hyn yw fod landlordiaid preifat yn tynnu allan o'r sector. Gwaetha'r modd, rhan waethaf y sector hwnnw sy'n agored i bobl ifainc. Rhydd hyn fwy o bwysau ar gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol.

Tai Haf / Ail Gartrefi

09.5.1 Mae'r broblem tai haf ac ail gartrefi yng Nghymru bellach yn un sy'n adnabyddus i bawb ac fe'i trafodwyd hyd at syrffed. Serch hynny, ni weithredwyd i leddfu'r problemau dyrys a achosir gan lefelau uchel o ail gartrefi mewn amryw o gymunedau ar hyd a lled y wlad, yn enwedig yng Ngheredigion, Dwyfor a Meirionnydd. Mae'r rhain yn cynnwys problemau ieithyddol, economaidd a chymdeithasol.

09.5.2 Wrth gwrs, nid yng Nghymru'n unig y ceir problem tai haf. Bygythir dyfodol cymunedau mewn amryw o ranbarthau Prydain ac Ewrop gan ganran gynyddol o ail gartrefi. Mae Ardal y Llynnoedd yn enghraifft wych ac, fel yng Nghymru, mae'r sefyllfa eisoes yn achosi argyfwng. Mewn ardaloedd tebyg i Skelwith Bridge a Patterdale mae cymaint â 40% o'r tai yn ail gartrefi – tra bod y cyfartaledd ar draws Ardal y Llynnoedd yn 15%. Tra bod prisiau tai yn codi gorfodir pobl ifainc i symud o'u cynefin, ac mae'r cymunedau eu hunain mewn perygl o droi'n "ghettos" difywyd. Yn wahanol i ardaloedd Cymru mae cynllun lleol newydd Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd yn cydnabod difrifoldeb y broblem.

09.5.3 Dan gynllun lleol Ardal y Llynnoedd bydd rhaid gwerthu bron bob tŷ newydd i bobl sy'n byw neu'n gweithio yn Cumbria, a bydd rhaid i bawb arall brynu o'r stoc bresennol. At hynny, ceir cynlluniau i godi treth y cyngor llawn ar ail gartrefi yn ne Ardal y Llynnoedd yn hytrach na'r

50% a godir yn bresennol. Cydnabu'r awdurdod y bydd llawer o bobl yn anghytuno â'r polisi ond maent yn obeithiol y bydd y cynllun yn rhyddhau ychydig o'r stoc bresennol ar gyfer pobl leol ac yn adfywio'r cymunedau.

Blaenoriaeth i Bobl Leol

09.6.1 Mae Pwynt 04 Deddf Eiddo yn ddatblygiad o'r system a sefydlwyd dan Ddeddf Tai 1980 ac adran 157 o Ddeddf Tai 1985 ar gyfer ailwerthu tai cyngor mewn parciau cenedlaethol, ardaloedd o harddwch eithriadol, ac ardaloedd gwledig penodedig (i'w dynodi gan yr Ysgrifennydd Gwladol). Gallai hyn gynnwys ardaloedd helaeth o Gymru. Gellid cyfyngu ar werthiant / trosglwyddiad tai i:

- (a) person sydd wedi gweithio mewn ardal benodedig;
- (b) person sydd â'i gartref / prif gartref yn yr ardal.

09.6.2 Byddai unrhyw werthiant / drosglwyddiad y tu allan i dermau'r adran yn anghyfreithlon.

09.6.3 Golyga hyn y ceir cysail cyfreithiol ar gyfer rheoli gwerthiant neu drosglwyddiad tai ar sail diffiniad lleol llac. Byddai Deddf Eiddo yn tynhau'r diffiniad hwn drwy greu system ar dair lefel (Band 1 – Lleol; Band 2 – Lled-leol; Band 3 – Y Farchnad Agored). Gan yr awdurdod lleol fyddai'r cyfle cyntaf i brynu'r eiddo, a hynny am bris y farchnad.

Cynllunio i'r Gymuned

09.7.1 Mae Pwynt 05 Deddf Eiddo yn un sylfaenol a fyddai'n cryfhau ac yn datblygu'n sylweddol ar yr egwyddor a gynhwysir yng Nghylchlythyr 53/88 y Swyddfa Gymreig – 'Yr Iaith Gymraeg: Cynlluniau Datblygu a Rheoli Cynllunio'. Byddai'n galw am adroddiad manwl ar ddatblygiadau sylweddol, adeiladu neu newid defnydd, er mwyn dangos yr effaith ar gynladwyedd y Gymraeg, y gymuned a'r amgylchedd. Er i Gylchlythyr 53/88 roi statws cynllunio i'r Gymraeg bu'n gwbl aneffeithiol trwy fod yn llawer rhy amwys ac yn agored i'w anwybyddu neu ei ecsbloetio gan awdurdodau lleol sydd am ei osgoi neu sy'n amharod i'w weithredu. At hynny, mae gweinidogion a gweision sifil presennol y Swyddfa Gymreig yn

fwy na pharod i ganiatáu i hyn barhau. Degawd wedi cyhoeddi Cylchlythyr 53/88, ychydig o ffydd sydd gan awdurdodau lleol ynddo ac fe'i defnyddir gan amryw fel rheswm dros wneud dim. Mae'n eironig a thrist fod Malcolm J. Fisk wedi ysgrifennu yn 1996, wyth mlynedd lawn ar ôl cyhoeddi'r Cylchlythyr:

"Language has not, however, had the same extent of 'formal' attention in the context of planning and housing. This despite the importance of planning mechanisms and housing policies to the future of Welsh-speaking communities."

- 09.7.2** Byddai'r Pwynt hwn hefyd yn ddatblygiad ar yr "Environmental Impact Assessments" sydd yn orfodol gyda datblygiadau sylweddol yn sgil Cyfarwyddyd 85/337 y Gymuned Ewropeaidd a Chylchlythyr 23/88 y Swyddfa Gymreig.
- 09.7.3** Bwriad Deddf Eiddo fyddai ymestyn hyn i gynnwys cynaladwyedd y Gymraeg a chymunedau yn ogystal â'r amgylchedd. Bydd Deddf Eiddo hefyd yn ymestyn polisiau ac egwyddorion cynllunio sydd eisoes yn bodoli gydag ystyriaethau amgylcheddol, i gynnwys y Gymraeg a'r gymuned. Mae **Planning Policy Guidance Note 12/92**, sy'n golygu fod rhaid ystyried effeithiau unrhyw ddatblygiad neu strategaeth ar yr amgylchedd, yn enghraifft o hyn.

10. Casgliadau

10.1.1 Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg mai'r unig ffordd i gynllunio er budd cymunedau Cymru a sicrhau tegwch i holl drigolion y wlad yn y farchnad tai ac eiddo yw trwy sicrhau Deddf Eiddo.

10.1.2 Ofnwn fod cymunedau Cymru yn parhau i wynebu argyfwng ym maes tai a chynllunio. Ni roddir ystyriaeth ddigonol i anghenion a buddiannau ein cymunedau wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau newydd – o ran tai, yr economi, twristiaeth, &c. – ac o ganlyniad, bygythir ein cymunedau, yr iaith Gymraeg a'r amgylchedd naturiol yn feunyddiol. Dengys ein hymchwil hefyd fod pobl leol yn dal i gael eu rhwystro rhag cael mynediad i'r farchnad tai ac eiddo oherwydd grymoedd y farchnad rydd, a bod prosesau demograffig megis yr allfudiad a'r mewnlifiad yn parhau i fod yn broblemau affwysol ledled Cymru.

10.1.3 Mae'n bryd ystyried y sefyllfa ym maes tai ac eiddo fel argyfwng sy'n effeithio ar bob cymuned yng Nghymru a'i drin, felly, fel argyfwng cenedlaethol sy'n galw am ateb cynhwysfawr ac integredig.

10.1.4 Gwaetha'r modd, mae'r ddeddfwriaeth bresennol a'r amryfal ganllawiau a rheoliadau ym maes tai a chynllunio yn aneffeithiol, yn anhrefnus ac yn beryglus o ddryslyd. Caniateir datblygiadau tai newydd hwnt ac yma heb yr arwydd lleiaf o strategaeth gyd-drefnus, ac mae'r awdurdodau cynllunio lleol yn cwyno na chânt ddigon o arweiniad oddi wrth y Swyddfa Gymreig parthed cynllunio cymunedol. At hynny, ni cheir strategaeth genedlaethol gynhwysfawr yn cynnig dulliau o sicrhau tai fforddiadwy i holl drigolion Cymru, na dulliau o sicrhau a chynorthwyo mynediad i bobl leol i'r stoc bresennol o dai. Canlyniad anorfod y sefyllfa anfoddhaol hon yw gwanhau safle'r Gymraeg ymhellach a thanseilio ein cymunedau.

10.1.5 Fodd bynnag, bydd gan y Cynulliad Cenedlaethol y grym a'r gallu angenrheidiol i ddatrys yr argyfwng hwn. Gallai'r Cynulliad ddefnyddio ei rymoedd deddfwriaeth isradd i lunio a gweithredu polisiau penodol a chadarnhaol ar draws y maes tai a chynllunio. Oherwydd hynny, gallai'r

Cynulliad fabwysiadu llawer iawn o gynnwys y Ddeddf Eiddo trwy gyhoeddi offerynnau statudol megis canllawiau cynllunio, cylchlythyron, a nodiadau cyngor technegol, a hyrwyddo egwyddorion sylfaenol Deddf Eiddo drwy eu mabwysiadu yn ei bolisiau cenedlaethol a'i amcanion strategol. Am yr hyn a fydd y tu hwnt i rymoedd presennol y Cynulliad, disgwyliwn iddo bwysu'n uniongyrchol ar Senedd San Steffan am ddeddfwriaeth gynradd ar y mater.

10.1.6 Erys Deddf Eiddo yr unig bolisi cynhwysfawr ar gyfer ceisio datrys problemau cymunedau Cymru a sicrhau eu dyfodol i'r mileniwm nesaf.

10.1.7 Galwn, felly, ar Gynulliad Cenedlaethol Cymru i fabwysiadu bob un o chwe phwynt Deddf Eiddo ar unwaith.

Gweithgor Deddf Eiddo
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Ebrill 1999

Darllen Pellach

Ystadegau Tai Cymru (Y Swyddfa Gymreig, 1998)

Tai yng Nghymru: Y Ffeithiau (Shelter Cymru, Gorffennaf 1998)

Regional Trends, cyf. 32 (HMSO, 1998)

Office For National Statistics (HMSO, rhifyn 1996)

Huw Edwards, 'Wales in 1996 – Land of the Low Pay' (Low Pay Unit, 1996)

The Halifax House Price Index, rhif 71 (First Quarter 1998)

Hansard (23/2/98 – 27/2/98)

Dogfen Agenda 21 (Cynhadledd y Cenhedloedd Unedig ar yr Amgylchedd a Datblygu, Rio de Janeiro, 1992)

Valli van Zijl, *A Guide to Local Housing Needs Assessment* (Institute of Housing, 1993)

Malcolm J. Fisk, 'Recognising the Rights of Smaller Language Groups: issues for housing and planning', *Planning Practice and Research*, cyf. II, rhif.2 (1996), tt.181 & 184–5.

Independent on Sunday (10 Mai 1998)

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 53/88 – 'Yr Iaith Gymraeg: Cynlluniau Datblygu a Rheoli Cynllunio' (Y Swyddfa Gymreig, 1988)

Official Journal of the European Communities (Cyfarwyddyd 85/337, 27 Mehefin 1985)

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 23/88 – 'Asesiadau Amgylcheddol' (Y Swyddfa Gymreig, 1988)

Deddf Tai 1980 (HMSO, 1980)

Deddf Tai 1985 (HMSO, 1985)

Deddf Tai 1996, Rhan VII, 'Digartrefedd' (HMSO, 1996)

Deddf Ymreolaeth Ynysoedd yr Åland (Ålands Lagting, 1993)

David Clapham & Bob Smith, 'Housing Needs: household choices and housing surpluses. Resolving the tensions', *Welsh Housing Quarterly*, rhifyn 32 (1998), tt.10–12.

Family Spending 1997–8, 'The Family Expenditure Survey' (Central Statistical Office, HMSO, 1998)

Cyhoeddwyd gan Gymdeithas yr Iaith Gymraeg, Ebrill 1999
Argraffwyd gan Y Lolfa

cymdeithas
yr iaith gymraeg

prif swyddfa
llawr gwaelod
pen roc
rhodfa'r môr
aberystwyth
ceredigion
SY23 2AZ

ffôn (01970) 624501
ffacs (01970) 627122
e-bost swyddfa@cymdeithas.com
y we fyd-eang <http://www.cymdeithas.com/>

mae'r ddogfen hon ar gael i'w darllen ar-lein neu i'w dadlwytho a'i hargraffu o
<http://www.cymdeithas.com/gwybodaeth/deddfeiddo/>