

Annwyl Syr / Fadam,

Cyflwynaf y llythyr hwn fel ymateb i ymgynghoriad Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru ar ran Grŵp Cymunedau Cynaliadwy Cymdeithas yr Iaith Gymraeg.

Yn gyntaf, hoffwn gyfeirio sylw'r pwyllgor at ddogfen Deddf Eiddo Cymdeithas yr Iaith Gymraeg (Y Llawlyfr Deddf Eiddo) sydd yn cynnwys y polisiau hynny y mae'r Gymdeithas yn credu sydd eu hangen er mwyn sicrhau bod yr iaith Gymraeg yn parhau fel iaith gymunedol yng Nghymru. Mae darpariaeth tai fforddiadwy ar rent yn rhan greiddiol o hyn. Gellid dod o hyd i'r ddogfen wrth ddilyn y ddolen yma -

http://cymdeithas.org/2005/05/17/y_llawlyfr_deddf_eiddo_drafft_ymgynghorol_mai_2005.html - a gofynnwn fod y Pwyllgor yn ei hystyried fel rhan o'i waith.

Credwn y dylid ystyried y sefyllfa ym maes tai ac eiddo yng nghymunedau Cymru fel argyfwng, a gan fod yr argyfwng hwnnw yn effeithio cymunedau ar hyd a lled Cymru, o ganlyniad i'r un ffactorau cymdeithasol ac economaidd, credwn y dylid ei drin fel argyfwng cenedlaethol. O ganlyniad, dylai Llywodraeth Cymru gynnig arweiniad cenedlaethol i awdurdodau lleol ar sut i gynllunio ar gyfer dyfodol y cymunedau yma.

Mae'n ffaith bod pobl leol yn cael anhawster dybryd i gael mynediad at dai yn eu cymunedau oherwydd bod prisiau'r farchnad wedi codi y tu hwnt i'w cyrraedd. Er bod prisiau tai wedi gostwng o ganlyniad i'r dirwasgiad, nid yw hyn wedi lliniaru dim ar y broblem. Un ffordd mae awdurdodau lleol wedi mynd ati i drio taclo'r broblem yw clustnodi cyfran (llai na 50 % fel arfer) o dai mewn datblygiad newydd fel tai 'fforddiadwy.' Er ein bod yn cydnabod bod hyn yn ymgais diffuant i sicrhau bod cartrefi ar gael i'r boblogaeth leol, credwn fod tair rhagdybiaeth bwysig yn tanseilio ei lwyddiant yn yr hir dymor. Yn gyntaf, mae'n cymryd yn ganiataol bod prinder tai addas ym mhob ardal. Yn ail, mae'n cymryd yn ganiataol nad oes lle i bobl leol yn y farchnad dai 'go iawn.' Yn drydydd, mae galw cyfran o dai mewn datblygiad yn 'fforddiadwy' gyfystyr â dweud bod y gyfran arall am fod yn 'anfforddiadwy' i bobl leol, agwedd sy'n anfoesol mewn gwirionedd. Credwn fod yr agwedd yma yn codi o'r ffaith bod pobl wedi eu cyflyru ers blynyddoedd i ystyried tai fel adnodd economaidd yn hytrach na chartref.

Mewn llawer o ardaloedd, nid oes prinder o dai addas, ond nid oes mynediad i'r bobl leol atynt. Mae tai sydd yn anaddas ar gyfer y farchnad leol yn cael eu hadeiladu oherwydd bod datblygwyr yn manteisio ar y ffaith bod pobl o ardaloedd eraill, a chanddynt incwm uwch a chyfalaf wrth gefn yn medru cystadlu'n fwy llwyddiannus amdanynt. Dylai datblygiadau tai fod yn seiliedig ar ymchwil trwyadl i'r anghenion lleol yn unig, a dylai nifer, natur a phris tai newydd (os oes eu hangen) adlewyrchu canlyniadau'r ymchwil hynny.

Gan ganolbwyntio ar bwysigrwydd tai fforddiadwy, credwn fod sicrhau bod sicrhau mynediad i bobl leol at dai i'w rhentu am bris teg yn fater o hawliau dynol. Dylid sefydlu hawl i gartref ar rent am bris rhesymol fel hawl sylfaenol y mae ar awdurdodau lleol gyfrifoldeb i'w sicrhau drwy'r stoc dai presennol lle bo hynny'n bosib. Dylai fod gan awdurdodau lleol reolaeth strategol dros y sector

rhentu preifat, er mwyn sicrhau bod y sector yn gwasanaethu anghenion y gymuned. Rhaid sicrhau bod darparwyr tai, o dan arweiniad awdurdodau lleol a'r Cynulliad, yn sefydliadau lleol, a chanddynt drefniadaeth ac atebolrwydd lleol. Yn hyn o beth, credwn y dylai fod mwy o rwydweithio rhwng yr awdurdodau lleol a'r darparwyr tai er mwyn datblygu strategaeth glir ar gyfer diwallu anghenion lleol yn seiliedig ar ymchwil trylwyr i'r anghenion hynny. Ar sail yr ymchwil a'r strategaethau hynny y dylid comisiynu, drwy dendr, ddatblygwyr tai i ddiwallu'r anghenion hynny drwy addasu'r stoc bresennol neu drwy adeiladu stoc newydd.

Credwn fod modd i awdurdodau lleol a'r Cynulliad Cenedlaethol ddefnyddio eu pwerau yn fwy effeithiol er mwyn gwella mynediad pobl leol at dai fforddiadwy mewn dwy brif ffordd - yn gyntaf drwy sicrhau blaenoriaeth i bobl leol yn y farchnad dai, ac yn ail drwy ddefnyddio'r stoc bresennol o dai gwag, ail gartrefi a thai gwyliau er mwyn diwallu anghenion pobl leol.

Yn gyntaf, er mwyn unioni'r sefyllfa bresennol, lle mae'r farchnad dai y tu hwnt i afael pobl leol o ganlyniad i'r cynnydd cyflym mewn prisiau tai a welwyd yn y nawdegau ac ym mlynnyddoedd cynnar y ganrif yma, credwn fod angen dod â'r farchnad gyfan yn raddol yn ôl o fewn cyrraedd pobl leol, trwy ar yr un pryd sicrhau nad ydi perchnogion presennol yn gwneud colled. Credwn y dylid rhoi blaenoriaeth i bobl leol yn y farchnad dai fel y gwnaethpwyd mewn ardaloedd eraill yn y Deyrnas Unedig (e.e. gan Awdurdod Parc Cenedlaethol y 'Dales' yn swydd Efrog, de swydd Amwythig a'r Peak District). Dylid sefydlu marchnad dai ar sail tri band o brynwyr - y prynwyr lleol (sydd wedi byw neu weithio mewn ardal am gyfnod o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd ddiwethaf) y prynwyr lled-leol (sydd wedi byw yn yr ardal am ddegawd yn ystod ei oes, neu sydd wedi derbyn swydd barhaol, amser llawn yn yr ardal), ac yn drydydd, y band agored (unrhyw un). Byddai tai newydd ar y farchnad yn cael eu cynnig yn gyntaf i'r band lleol ac yna i'r ddau fand arall os nad ydynt yn cael eu prynu o fewn cyfnod penodol o amser. Dylid cymhwyso hyn i'r holl eiddo ar werth mewn ardal arbennig, yn hytrach na'r 'is-set' fforddiadwy yn unig.

Yn ail, credwn fod lle, mewn nifer o gymunedau, i ddefnyddio'r stoc bresennol o dai yn llawer mwy effeithiol nag a wneir ar hyn o bryd. Mae'r canran o dai gwag, tai gwyliau ac ail gartrefi mewn nifer o gymunedau (yn enwedig ym Mhen Llyn, Ceredigion a Sir Benfro, er enghraifft) yn parhau i fod yn uchel, tra bod rhestrau aros ar gyfer tai cymdeithasol yn cynyddu. Credwn y dylid defnyddio'r adnoddau hyn yn gyntaf er mwyn diwallu anghenion lleol cyn ehangu'r stoc dai ymhellach. Dylai awdurdodau lleol fynnu bod perchnogion tai yn eu hysbysu am unrhyw eiddo sy'n wag am gyfnod hwy na thri mis. Dylai bod hawl gan awdurdod lleol i fynnu bod tai gwag, ail gartrefi a thai gwyliau yn cael eu gosod i bobl leol am bris fforddiadwy mewn cymunedau lle bo (i) pwysau am dai ar rent i bobl leol na ellir eu diwallu o'r stoc bresennol, (ii) tai gwyliau, ail gartrefi neu dai gwag mewn lleoliad addas i ddiwallu angen neu (iii) lle bo dros 10 % o stoc dai'r gymuned yn dai gwyliau ac ail gartrefi. Dylai awdurdodau lleol allu codi'r gyfradd treth cyngor ar dai haf/gwyliau a defnyddio'r adnoddau ychwanegol i gyfrannu at gyflawni'r anghenion lleol. Pe bai Llywodraeth y Cynulliad yn cymryd camau i sicrhau bod modd defnyddio tai gwag ac ail gartrefi i ddiwallu anghenion pobl

ddigartref a'r bobl leol hynny sydd ar restrau aros am dai cymdeithasol, buasai'n gam radical i'w groesawu'n fawr.

Rydym yn sicr o'r farn bod modd i ymchwilio, hyrwyddo a hwyluso ffyrdd amgen o sicrhau tai fforddiadwy. Yn benodol, credwn fod dyletswydd ar awdurdodau lleol a'r Cynulliad i ymchwilio i anghenion cymunedau penodol, a'r modelau gwahanol sy'n cael eu ffafrio gan y cymunedau hynny er mwyn darparu tai fforddiadwy addas. Rhan o'r broblem yw bod cynllunio yng Nghymru heddiw yn cael ei yrru'n bennaf gan anghenion datblygwyr tai yn hytrach na chymunedau. Cant eu gorfodi ar gymunedau o'r top, yn hytrach na chodi'n naturiol ohonynt.

Cyflwynwn y llythyr hwn fel trosolwg o'n hegwyddorion ym maes tai yng Nghymru. Anogwn ni chi i ystyried y Llawlyfr Deddf Eiddo am ddisgrifiad ac eglurhad manylach o'r egwyddorion yma, ac i gysylltu â ni oes gennych unrhyw gwestiynau pellach.

Yn gywir iawn,

Hywel Griffiths

Cadeirydd Grŵp Cymunedau Cynaliadwy, Cymdeithas yr Iaith Gymraeg