

SH 16

Ymgynghoriad ar ail gartrefi

Consultation on second homes

Ymateb gan: Dyfodol i'r Iaith

Response from: Dyfodol i'r Iaith



DYFODOL I'R IAITH

SYLWADAU AR GYFER:

YMCHWILIAD I AIL GARTREFI

PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

Ionawr 2022

Cyswllt:

Ruth Richards

Prif Weithredwr

Dyfodol i'r iaith

Mae Dyfodol i'r iaith yn fudiad amhleidiol sy'n gweithredu er lles yr iaith Gymraeg. Nod y mudiad yw dylanwadu drwy ddulliau cyfansoddiadol ar sylwedd a chynnwys polisïau cyhoeddus a deddfwriaeth er mwyn hybu twf a ffyniant y Gymraeg ym mhob maes polisi. Bydd yn gweithredu er budd Cymru a'i phobl, gan ennill cefnogaeth a pharch i'r iaith a sicrhau bod y Gymraeg yn fater byw ar yr agenda gwleidyddol.

Croesawn y cyfle hwn i rannu ein sylwadau ar ail gartrefi gyda'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai.

Cefndir: Adroddiad Dr Simon Brooks, Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru

Cytunwn â, a byddwn yn argymhell holl ganfyddiadau ac argymhellion yr adroddiad hwn. Cytunwn â Dr Brooks fod angen mynd i'r afael â'r broblem drwy gyfuniad o bolisïau cynllunio uniongyrchol, anuniongyrchol a pholisïau trethiannol.

Byddwn yn pwysleisio'r angen brys i weithredu Argymhelliad 12, sef, "sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol." Byddai hyn yn fodd i sefydlu'r cyswllt hollbwysig rhwng polisi tai a strategaeth y Llywodraeth mewn perthynas â'r iaith Gymraeg.

Sylwadau Dyfodol i'r iaith

Mae Llywodraeth Cymru (LIC) yn ymgynghori ar hyn o bryd ar nifer o ddewisiadau polisi ar sut i leihau nifer tai gwyliau ac ail gartrefi mewn cymunedau Cymraeg. Heb os nac oni bai, dyma un o'r bygythiadau mwyaf i'r Gymraeg fel iaith gymunedol a chredwn y byddai colli'r cyswllt hanfodol rhwng iaith a chymuned yn cynrychioli ergyd i'r Gymraeg a holl ymdrechion y Llywodraeth i'w hadfywio. Afraid dweud bod hon yn sefyllfa sydd, i bob pwrpas, yn gwadu cartrefi i bobl leol yn eu cymunedau eu hunain ac felly'n ergyd yn erbyn cyfiawnder cymdeithasol yn ogystal.

Wrth bwysleisio drachefn yr angen i fwrw ymlaen gydag argymhellion Dr Brooks, nodir isod ein sylwadau pellach fel mudiad ynglŷn â gweithredu ar fyrder er mwyn mynd i'r afael â'r broblem. Cynigir hefyd gynllun arfaethedig er mwyn sicrhau modd i'r diwydiant ymwelwyr allu cyfrannu'n uniongyrchol at anghenion tai ac economaidd y cymunedau rheiny sydd dan gymaint o fygythiad yn sgil ail gartrefi.

Nodwn yn ogystal bod rhaid i'r Llywodraeth weithio'n draws adrannol a thraws bwyllgorol er mwyn sicrhau'r canlyniadau cadarnaf posib mewn perthynas â sefyllfa mor gymhleth a dyrys.

1 Angen Buddsoddi

Er mwyn mynd i'r afael o ddifrif ag argyfwng cartrefi mewn ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymdeithasol fyw, bydd angen buddsoddi cyhoeddus sylweddol. Un o brif achosion yr argyfwng yw'r pwysau allanol, sef gallu pwrcasu cryfach pobl o ganolfannau trefol (yn Lloegr yn bennaf). Adlewyrchiad yw hyn yn ei dro o anghyfartaledd ffyniant economaidd.

Rhaid cyfaddef bod y galw ar y pwrs cyhoeddus o amryw gyfeiriadau yn drwm ac y bydd y realiti hyn yn parhau. Mae Dyfodol i'r iaith yn argymhell dull newydd* o ddefnyddio'r diwydiant ymwelwyr i greu ffrwd incwm ychwanegol i'w defnyddio'n bennaf er mwyn darparu cartrefi i bobl leol ond hefyd i rai datblygiadau eraill.

2 Ffynhonnell Newydd o Gyllid

Mae Dyfodol felly yn galw ar Lywodraeth Cymru i glustnodi £200mn o gyfalaf i'w wario'n bennaf yn yr ardaloedd gorllewinol (Môn, Gwynedd, Ceredigion, Sir Benfro a Chaerfyrddin) lle mae argyfwng tai ar ei fwyaf dwys a'r effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg i'w theimlo gryfaf. A siarad yn fras, fe alluogai hyn i 800 o gartrefi gael eu prynu neu eu hadeiladu.

Byddai'r tai yma'n cael eu defnyddio mewn dwy ffordd

- Cyfran yn **gartrefi cymdeithasol** i ateb y galw lleol, gyda opsiwn rhan-berchnogaeth i'r rhai a ddymunai hynny
- Cyfran yn **dai gwyliau** mewn perchnogaeth gyhoeddus

Byddai'r elw o'r ail gategori yn cael ei ddefnyddio i greu cronfa i sybsideiddio'r cartrefi cymdeithasol a/neu i hyrwyddo datblygiadau o fudd i'r gymdeithas leol ac i'r rhanbarth gorllewinol yn gyffredinol.

Cwestiwn i'w benderfynu yw pa gorff a fyddai'n gyfrifol am oruchwylio'r gwaith yma. Mae'r posibiladau yn cynnwys

- Consortiwm o'r siroedd perthnasol
- Prosiect Arfor, sydd i'w ddatblygu ymhellach dros y blynyddau nesaf
- *Unnos*, y corff y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu ei sefydlu maes o law i ddarparu tai

Yn y dyfodol, gellid ystyried trosglwyddo'r stoc dai yma i berchnogaeth cwmnïau cymunedol, fel y trosglwyddwyd stoc tai cyngor i gymdeithasau tai ond yn y tymor byr a chanolig mae'n bwysig rheoli'r cynllun gan y sector cyhoeddus.

Gweithredu Prydlon

1 Rydyn-ni'n galw ar LIC i gomisynu astudiaeth fanwl, a hynny ar frys, i botensial ac agweddau ymarferol y bras-gynllun uchod. Dylai fod modd cyhoeddi canlyniadau astudiaeth o'r fath erbyn Pasg 2022 er mwyn symud ymlaen wedyn i'w roi mewn gweithrediad

2 Yn y cyfamser, mae'n bwysig peidio gohirio. Tra bod y syniad yn cael ei archwilio a than iddo ddwyn ffrwyth, dylid darparu adnoddau digonol i awdurdodau lleol ymyrryd yn y farchnad, drwy brynu ac adnewyddu neu godi tai newydd fel sy'n addas.

3 Rydyn-ni'n llwyr gefnogol i argymhellion adroddiad Simon Brooks ac yn edrych ymlaen at weld eu gweithredu'n llawn.

Nodyn

*Lansiwyd y syniad y llynedd mewn erthyglau gan Cynog Dafis yn *Golwg a'r Western Mail* – (gweler yr Atodiad isod). Yn dilyn hynny, cafwyd ar ddeall bod Llywodraeth Cymru yn eu hystyried

Atodiad 1

Troi Tai Gwyliau yn Ased Cymreig

Daeth yr argyfwng cartrefu yn y Fro Gymraeg yn destun trafod tanllyd a'r galw am weithredu effeithiol i'w thaclo yn daer. Gadewch i ni'n atgoffa'n hunain o rai o elfennau'r argyfwng.

- Incwm isel cyfartalog pobl leol yn peri eu bod yn cael eu prisio allan o'r farchnad
- Nifer cynyddol o dai yn mynd yn ail gartrefi – ar y cyfan i bobl o ganolfannau trefol
- Gwanhau economïau a hoen cymunedol
- Gwanhau'r Gymraeg drwy broses o ddisodli'r boblogaeth frodorol
- Rheolaeth ar y diwydiant ymwelwyr a'r elw ohono yn cael eu sugno allan o ddwylo pobl a chymunedau lleol

O'r diwedd cafwyd cyfres o flaengareddau gan awdurdodau cyhoeddus i fynd i'r afael â'r broblem: codi treth uwch ar ail gartrefi; codi cartrefi cymdeithasol a chyfran uwch o dai "fforddiadwy"; prynu tai gan Gyngor Gwynedd i'w gosod i bobl leol; galw am yr hawl, drwy ddeddfwriaeth gynllunio, i gyfyngu ar y gyfran o ail gartrefi mewn ardaloedd penodol. Gall fod blaengareddau o'r fath yn werthfawr. Fy marn i serch hynny yw bod eisiau meddwl yn fwy strwythurol-radical o'r hanner.

Dyma awgrym ynghylch sut i wneud hynny gan gipio elfen o reolaeth ar ac elw o'r diwydiant ymwelwyr i gymunedau lleol a diwallu anghenion eu trigolion ar yr un pryd.

Yr allwedd yw cael gafael ar gymaint â phosibl o'r elw sylweddol digamsyniol sy'n cael ei wneud o gartrefi gwyliau, i'w ddefnyddio i ddarparu cartrefi i bobl leol ac i ddibenion cymunedol eraill. Byddai'n gweithio fel a ganlyn:

Byddai corff cyhoeddus neu gymunedol yn pwrcasu eiddo (a'i adnewyddu yn ôl yr angen) ac yna'n gosod cyfran o'r unedau yn dai gwyliau a chyfran yn dai cymdeithasol i bobl leol. Byddai'r elw o'r tai gwyliau yn sybsideiddio'r tai cymdeithasol (gan gofio bod prynu ac adnewyddu am amryw resymau yn ddrutach na chodi tai newydd).

Dychmygwch dŷ tair ystafell-wely yn cael ei brynu am £200,000 (y cyfartaledd Cymreig ar hyn o bryd). Mae rhent wythnosol tŷ felly yn gartref cymdeithasol oddeutu'r £90. Dros flwyddyn dyna £4,680. Mae tŷ felly (byngalo dymunol ond digon diddychymyg) ar arfordir Ceredigion yn codi rhent o £500 yr wythnos. Dros 40 wythnos (dyweder) y flwyddyn, dyna £20,000.

Ffigyrau crynswth amrwd ac anghyflawn wrth gwrs. Rhaid ystyried amrywiol orbenion, treth y cyngor, taliadau morgais, adnewyddu, cost cynnal-a-chadw ac ati ac i dŷ gwyliau gost marchnata a llogi a glanhau wythnosol. Ar y llaw arall gallai fod elfen o gymhorthdal cyhoeddus a/neu fuddsoddi cymunedol yn briodol. Bid a fo am hynny mae'r gwahaniaeth o ran elw rhwng y ddau fath o weithgarwch yn fawr a'r cyfle i groes-sybsideiddio yn amlwg.

Pa fath o gorff neu gyrff a allai wneud hyn? Dyma rai posibiliadau:

- Awdurdodau lleol, yn unigol neu'n gonsortiw, i sefydlu is-gwmni i'r perwyl

- Cymdeithasau Tai i wneud yr un modd.
- Cwmnïau cymunedol nid-er-elw, naill ai o'r cychwyn neu i awdurdod cyhoeddus drosglwyddo stoc iddyn maes o law
- Arfor, prosiect ar-y-cyd rhwng siroedd y gorllewin y mae sôn am ei ail-greu yn asiantaeth ddatblygu go-iawn, i greu is-gwmni.

Byddai rhaid dechrau'n fach a thyfu'n raddol yn y lle cyntaf, ond pam na ddylai corff cyhoeddus/ cymunedol o'r fath dyfu'n sector sylweddol a dylanwadol? Ystyriwch y manteision yma

- Defnyddio cyfran o'r stoc tai i drigolion lleol yn lle cynyddu'r stoc yn barhaus mewn ardal lle mae gormodedd o dai sy'n bod i ateb y galw lleol
- Cadw tir glas yn las a'i ddefnyddio i arddwriaeth neu yn gynefin naturiol neu'n gyfleustra hamdden
- Uwchraddio stoc tai sy'n bod o ran ansawdd, effeithlonrwydd ynni ac ynni adnewyddol graddfa-fach
- Cymryd meddiant cymunedol a chipio'r elw o adran bwysig o'r diwydiant ymwelwyr
- Defnyddio crefftwyr lleol i adnewyddu eiddo a lleihau gafael y datblygwyr masnachol mawr ar y farchnad.

Mae angen gwaith dadansoddi a modelo sylweddol i archwilio ymarferoldeb y syniad rwy'i wedi'i fras-amlinellu. Beth am fynnu ymrwymiad gan y pleidiau gwleidyddol wrth iddyn-nhw baratoi eu polisiau erbyn etholiad Senedd Cymru o leiaf i gomisiynu astudiaeth ar frys? Neu beth am i ryw awdurdod lleol fwrw ati wneud hynny rhag blaen?

Cynog Dafis Chwefror 2021.