

RHA 06

Ymgynghoriad ar yr hawl i dai ddigonol

Consultation on the right to adequate housing

Ymateb gan: Cymdeithas yr Iaith

Response from: Cymdeithas yr Iaith

Ymateb Cymdeithas yr Iaith i ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Lleol a Thai i'r Hawl i Gael Tai Digonol



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

Dylai fod yn egwyddor greiddiol bod gan bawb gartref ond mae annhegwch y system tai fel ag y mae yn golygu bod eiddo yn cael ei drin fel ased yn hytrach na chartref, sydd wedi arwain at sefyllfa lle mae gan rai pobl sawl cartref tra bod eraill heb yr un.

O drin tai fel ased i wneud elw ohono yn hytrach na chartref mae'r farchnad tai yn gwthio prisiau tai i fyny, y tu hwnt i afael pobl ar gyflog lleol - i'r fath raddau nes bod prisiau tai, ar gyfartaledd, deng gwaith yn uwch na chyflog cyfartalog yng Ngheredigion.

Mae pris uchel tai yn golygu na all pobl ar gyflog lleol, pobl ifanc yn enwedig, yn gallu fforddio rhentu neu brynu cartref ac felly yn methu aros yn eu cymuned. Mae hyn yn effeithio ar y Gymraeg, diwylliant, hyfywedd cymunedau, yr economi lleol a darpariaeth gwasanaethau cyhoeddus, darpariaeth Cymraeg yn y sector cyhoeddus yn enwedig.

Mae'r arfer newydd o weithio o adref ac awydd pobl, yn dilyn y pandemig, i fyw mewn ardaloedd agored, gwledig wedi dwysau problemau tai.

Er bod prisiau tai yn uchel mewn cymhariaeth â chyflogau, mae prisiau tai yn is yng Nghymru nag yng ngwledydd eraill y Deyrnas Gyfunol ac mae pobl ariannog wedi manteisio ar hynny, trwy brynu ail dŷ neu gartref dŷ at ddefnydd achlysurol yng Nghymru.

Os ydym o ddifrif am sicrhau parhad y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw felly, rhaid inni wrthod yr athroniaeth yma o gyfalafiaeth marchnad rydd sydd wedi ei chofleidio gan bob Llywodraeth yn San Steffan ers dyddiau Margaret Thatcher.

Credwn bod angen trawsnewid y system tai a bod angen:

1. Sicrhau'r Hawl i Gartre'n Lleol
2. Cynllunio ar gyfer Anghenion Lleol
3. Grymuso Cymunedau
4. Blaenoriaethu Pobl Leol
5. Rheoli'r Sector Rhentu
6. Cartrefi Cynaliadwy
7. Buddsoddi mewn Cymunedau

Sicrhau'r Hawl i Gartre'n Lleol

Dylai bod dyletswydd ar bob Awdurdod Lleol 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.

Dylai awdurdodau lleol fod yn llawer mwy rhagweithiol wrth adnabod anghenion ac amgylchiadau pobl leol a dod o hyd i atebion unigol addas a'u hwyluso hefyd.

Yn ddibynnol ar yr anghenion unigol gall y datrysiadau addas gynnwys:

- i. tai rhent cymdeithasol (darpariaeth sy'n cael ei sybsideiddio ar gyfer y rhai na allant fforddio rhentu neu brynu cartref oherwydd incwm isel neu ansefydlog, neu yn fregus oherwydd problemau iechyd, anabledd neu anghenion arbennig eraill)
- ii. tai marchnad ganolraddol (darpariaeth sy'n cael ei sybsideiddio i'w gwneud yn fforddiadwy i'r rhai ag incwm sefydlog ond yn methu fforddio rhentu neu brynu ar y farchnad agored - e.e. modelau rhan-berchnogaeth neu rhannu ecwiti)
- iii. tai marchnad leol (darpariaeth sydd ar gael i bobl leol am bris gostyngol drwy amodau cynllunio e.e. cytundeb adran 106)

Pan nad oes gan ddarparwr tai cymunedol (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 megis:

- i. Darparwr tai cymunedol i dderbyn cymhorthdal er mwyn prynu eiddo ar y farchnad agored, neu i ddatblygu cartref newydd, a'i osod ar rent cymdeithasol neu ganolradd.
- ii. Darparwr tai cymunedol i dderbyn cymhorthdal ar gyfer prynu eiddo ar y farchnad agored, neu i ddatblygu cartref newydd, ar y cyd â'r ymgeisydd (model rhan-berchnogaeth).
- iii. Yr ymgeisydd i dderbyn cymhorthdal ar ffurf benthyciad 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).

Mae angen bod yn agored ac yn hyblyg wrth ddarparu atebion hefyd trwy weithio ar draws ffiniau Awdurdodau Lleol felly mae angen i unrhyw fesurau alluogi ac annog hynny.

Cynllunio ar gyfer Anghenion Lleol

Er mwyn hwyluso a galluogi awdurdodau lleol i sicrhau cartref mae angen cynllunio ar ei gyfer. Cynigiwn felly bod disodli Asesiad Marchnad Tai Lleol ag Asesiad Marchnad Tai Lleol ac y dylai Awdurdodau Lleol gyd-gynhyrchu Asesiad Cymunedol rheolaidd ym mhob ardal o'r sir, gyda chymunedau fel partneriaid cyfartal.

Byddai asesiad o'r fath yn fodd o gynllunio datrysiadau tai priodol i bob cymuned, adnabod cyfleoedd lleol i ddiwallu'r angen ac yna cyflwyno'r achos dros fuddsoddi arian cyhoeddus.

Byddai hefyd yn darparu sylfaen dystiolaeth 'go iawn' ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol a fyddai, yn eu tro, yn sicrhau bod anghenion lleol yn llywio polisiau 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 cael ei gynnwys yn y rhaglen heb dystiolaeth o angen leol.

Ceir enghreifftiau rhagorol o siroedd y Gogledd Orllewin a'r De Orllewin lle mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn defnyddio amrywiaeth o dulliau 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 eithriadig, sy'n blaenoriaethu pobl leol, ac i gymdeithasau tai dderbyn Grant Tai Cymdeithasol tuag at y costau datblygu.

Grymuso a Buddsoddi mewn Cymunedau

Trwy gryfhau hawliau sefydliadau a arweinir gan y gymuned i brynu a rheoli tai, tir ac asedau cymunedol allweddol byddwn yn grymuso cymunedau.

Dydy hyn ddim yn beth newydd, mae traddodiad 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.

Mae'n hynny rhannol oherwydd, ar hyn o bryd mae grwpiau cymunedol sydd am gael mynediad i dir ac eiddo yn dibynnu'n llwyr ar drosglwyddo asedau cymunedol o gyrrff cyhoeddus neu ar dirfeddianwyr dyngarol. Gall cymunedau lleol fod o dan anfantais pan fo tiffeddiannwr (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 polisiau'n bodoli i alluogi trosglwyddo tir ac asedau i berchnogaeth gymunedol sydd yn gosod cyseiliau defnyddiol gyda'r bwriad o wella'r pwerau sydd gan gymunedau yng Nghymru.

Yn Lloegr ceir Hawl Gymunedol i Bidio. Mae gan grwpiau lleol hawl i enwebu adeilad neu dir arall i'w restru gan yr awdurdod lleol fel ased o werth cymunedol. Unwaith y bydd ased wedi'i restru dim ond ar ôl i gyfnod penodol ddod i ben y bydd y perchennog yn gallu cael gwared ar yr ased. Os bydd grŵp cymunedol yn gwneud cais i gael ei drin fel cynigydd posibl, yna bydd moratoriwm 6 mis llawn yn weithredol. Yn ystod y cyfnod hwn gall y perchennog barhau i farchnata a thrafod gwerthiannau, ond ni chaiff gyfnwid contractau.

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 cyrff 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.

Hefyd, bydd mentrau tai cymunedol a chydweithredol yn wynebu her sylweddol i godi arian ar gyfer prynu tir ac eiddo a datblygu cartrefi gwirioneddol fforddiadwy. Oherwydd costau sylweddol sy'n 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. Felly, dylai Awdurdodau Lleol a Llywodraeth Cymru gynnig cymorth ariannol ar ffurf grantiau, buddsoddi ecwiti a benthyciadau llog-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.

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.

Bydd 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.

Credwn y dylid efelychu modelau o'r fath a'u rhoi mewn lle yng Nghymru. Yn ogystal â chynnig atebion cymunedol i broblemau tai mae'n rhoi ymdeimlad o berthyn a pherchnogaeth i bobl dros eu cymuned.

Blaenoriaethu Pobl Leol

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.

Rheoli'r Sector Rhentu

Mae pryderon cynyddol ynghylch pa mor fforddiadwy yw rhenti, am amgylchiadau a hawliau tenantiaid, ac am brinder tai sydd ar gael i'w rhentu.

Mae nifer cynyddol o achosion lle mae pobl yn cael eu troi allan o gartref rhent am ddim rheswm, er mwyn i landlordiaid ddefnyddio'r eiddo fel AirBnB neu debyg, er mwyn gwneud mwy o elw.

Mae newidiadau yn y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a ddaeth i rym o'r 1af o Ragfyr 2022 hefyd wedi arwain at gynnydd yn nifer y rhai sydd wedi eu troi allan o'u cartref.

Yn ogystal dydy awdurdodau lleol ddim yn dal landlordiaid i gyfrif yn ddigonol, er gwaetha ceisiadau am gymorth i orfodi landlordiaid i wella safon llety. Mae hyn yn awgrymu nad yw'r cyfreithiau a threfniadau ar gyfer atebolrwydd landlordiaid yn hawdd na chyflym i'w defnyddio, felly mae angen cynyddu a chryfhau mesurau y gall awdurdodau lleol eu rhoi mewn lle er mwyn rheoleiddio'r sector rhenti.

Credwn hefyd bod angen rheoli rhenti landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol i sicrhau eu bod yn fforddiadwy i denantiaid ar incwm is na'r canolrif a bod angen dal landlordiaid i gyfri.

Rydym yn cynnig y pethau hyn i gyd fel pecyn o fesurau i'w cynnwys mewn Deddf Eiddo, gan na fydd yr un peth wrth ei hun yn mynd i'r afael â'r broblem yn llawn. Ond gyda'i gilydd rydyn yn grediniol y byddant yn llesol ac yn sicrhau bod gan bawb gartref.

Ein prif bryder wrth gyflwyno unrhyw fesurau newydd i sicrhau yr hawl i gartref digonol i bawb yw y bydd gwrthwynebiad gan landlordiaid a sefydliadau sy'n eu cynrychioli i unrhyw reoliadau newydd. Dylai Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol aros yn gadarn o'r egwyddor bod tai yn hawl sylfaenol er budd pobl yn hytrach nag ased er budd y marchnad.

Mae gwybodaeth bellach am ein [cynnigion ar gyfer Deddf Eiddo i'w weld yma](#).

Grŵp Cymunedau Cynaliadwy Cymdeithas yr Iaith
Mawrth 2023