

Grŵp Trawsbleidiol y Senedd ar Dai

11 Gorffennaf 2022

Mynychwyr

Enw	Sefydliad
Mabon ap Gwynfor	Senedd Cymru
Carolyn Thomas	Senedd Cymru
Joshua Ryan-Collins	Y Sefydliad Arloesi a Phwrpas Cyhoeddus
Jennie Bibbings	Shelter Cymru
Dewi John	Shelter Cymru
Matthew Palmer	Shelter Cymru
Wendy Dearden	Shelter Cymru
Bonnie Williams	Housing Justice Cymru
Katie Dalton	Cymorth Cymru
Mandy Powell	Cymorth Cymru
Bill Rowlands	EYHC
David Rowlands	Tai Pawb
Donna Oldfield	Sipsiwn a Theithwyr Cymru
Shayne Cook	Cyngor Caerffili
Thomas Hollick	The Wallich
Mark Harris	Ffederasiwn Adeiladwyr Tai
Hugh Kocan	Sefydliad Bevan
Andrea Lewis	Cyngor Abertawe
Linda Evans	Cyngor Sir Gâr
Robert Smith	CaCHE
Matthew Vaux	Cyngor Ceredigion
Sally Meyrick	Cyngor Sir Fynwy
Tim Crahart	Houseshare Wales
Steve Porter	Cyngor Abertawe
Carol McKinlay	RNIB
Louisa Devonish	Sipsiwn a Theithwyr Cymru
Mark Bodger	CITB
Matthew Dicks	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Jasmine Harris	Crisis
Helen Brown	Cyngor Sir y Fflint
Sara Burch	Cyngor Sir Fynwy
Casey Edwards	Cwmpas
Ryland Doyle	Senedd Cymru
John Morgan	Blaenau Gwent

Ymddiheuriadau

Enw	Sefydliad
Ruth Power	Shelter Cymru

Eitem ar yr Agenda	Nodiadau
Croeso'r Cadeirydd	<p>Mabon ap Gwynfor yn croesawu'r mynychwyr i'r cyfarfod ac yn amlinellu agenda'r sesiwn. Mae'n ymddiheuro am golli'r cyfarfod blaenorol ac yn diolch i Delyth Jewell am gymryd yr awenau yn y sesiwn ddiwethaf.</p> <p>Mae Mabon yn gwahodd Josh Ryan-Collins i gyflwyno'r eitem gyntaf.</p>

Ailfeddwl am
Fforddiadwyedd Tai

Mae Josh Ryan-Collins yn dechrau drwy drafod pam mae angen i ni ailystyried yr economeg y tu ôl i dai a thir. Mae'n esbonio bod prisiau tai wedi bod yn codi o flwyddyn i flwyddyn er gwaethaf cwmp ariannol. Mae'n amlinellu mai Cymru yw'r wlad sy'n tyfu gyflymaf yn y DU, gyda'r cynnydd cyflymaf yn rhanbarthau Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Merthyr Tudful a Sir Fynwy.

Mae Josh yn dechrau egluro beth allwn ni ei wneud ynghylch prisiau tai cynyddol. Mae'n tynnu sylw at y ffaith bod prisiau tai mewn economïau incwm uchel rhyngwladol wedi codi 5.4% ar gyfartaledd ers i'r pandemig ddechrau.

Mae'n dweud bod "tir cyffredin" rhwng gwleidyddion ar y dde a'r chwith, gyda'r ddwy garfan yn dweud bod angen gwneud mwy ar yr ochr gyflenwi. Mae'n cyfeirio at Sbaen ac Iwerddon fel dadl groes i'r haeriadau hyn. Roeddent wedi adeiladu tair gwaith cymaint o gartrefi â'r cyfartaledd ond roedd ganddynt swigen dai wedi byrstio yr un fath. Nododd hefyd, mai gostyngiad pris o rhwng 20-40% fyddai'n digwydd pe bai'r stoc yn cael ei ehangu o 20% dros 20 mlynedd, ac y byddai prisiau tai yn dal i gynyddu yn ystod y cyfnod hwn. Drwy dynnu sylw at hyn, dadleuodd nad ar yr ochr gyflenwi y mae'r broblem.

Mae Josh yn dadlau bod dau brif fath o alw ar y system;

1. Defnydd (Lle i fyw)
2. Asedau ariannol a storio gwerth

Mae hefyd yn tynnu sylw at y ffaith bod gwariant ar dai yn gynyddol fwy wrth i incwm aelwydydd godi, yn wahanol i wariant ar nwyddau eraill, oherwydd nad yw tai'n colli eu gwerth a bod pobl yn barod i dalu mwy er mwyn bod yn agos at fannau gwyrdd, traethau neu ysgolion "da".

Mae Josh yn mynd ymlaen i egluro bod tai fel ased ariannol yn fuddsoddiad sefydlog a dyna'r rheswm pam mae banciau'n eu defnyddio fel gwarant gyfochrog i gefnogi buddsoddiad cyfalaf. Mae hynny'n creu cylch adborth cadarnhaol, sy'n cynyddu echdynnu rhent a buddsoddi, ac yn codi prisiau a chipio rhenti tir ar yr un pryd. Ers dadreoleiddio'r system ariannol yn y 1980au, mae hefyd yn dadlau bod y ddyled morgais wedi cynyddu, sydd wedi arwain at ruthr i brynu eiddo a phrisiau uwch.

Mae hefyd yn cyfeirio at bolisiau eraill, sydd wedi caniatáu i brisiau godi:

- Dim treth ar enillion cyfalaf ar brif breswylfa
- Nid yw'r dreth gyngor wedi'i hailbrasio ers 1991 yn Lloegr a 2003 yng Nghymru
- Dim treth rhent briodolledig (fe'i diddymwyd ym 1963)
- Cymorthdaliadau amrywiol i brynwyr tro cyntaf, gan gynnwys ar gyfer dyled morgais
- Rhyddhad treth gan gynnwys rhyddhad llog morgais ar ail gartrefi a threuliau "busnes"

Mae Josh yn tynnu sylw at enghreifftiau rhyngwladol, De Korea a'r Almaen fel gwledydd sydd wedi llwyddo i gipio rhenti tir a chadw prisiau'n isel naill ai drwy ddefnyddio seilwaith trafndiaeth gyhoeddus i greu gwell cysylltiadau seilwaith i godi gwerth neu drwy ddefnyddio corfforaethau tir cyhoeddus.

Mae Josh yn dadlau bod gennym rai adnoddau ar gael i fynd i'r afael â'r mater:

- Rheoleiddio rhenti (cysylltu rhenti lleol â chyflogau cyfartalog lleol)
- Trethi uwch ar ail gartrefi
- Ymatal rhag gwerthu tir sy'n eiddo cyhoeddus
- Diwygio cynllunio i annog datblygiad nad yw'n ymwneud â'r farchnad

Mae Mabon ap Gwynfor yn gwahodd cwestiynau o'r llawr ac yn tynnu sylw at y ffaith y bydd y sleidiau'n cael eu dosbarthu gyda'r cofnodion.

Mae Matthew Dicks yn gofyn beth ellid ei wneud i gyflymu'r llwybr treth a sut i ennyn cefnogaeth y cyhoedd.

Mae Josh yn dadlau bod angen ailgysylltu prisiau tai yn raddol â thwf incwm ac mae'n cydnabod ei bod yn anodd i'r Senedd fynd i'r afael â'r mater hwn gyda phwerau cyfyngedig. Mae'n dadlau bod tai yn hawl ddynol ac y dylai pawb allu cael gafael ar ddarpariaeth sylfaenol, ac os ydych eisiau mwy, dylech dalu amdano.

Mae Thomas Hollick yn gofyn a oes ffordd o gael mwy o eiddo un ystafell wely er mwyn llywio'r defnydd o dir i gyd-fynd yn well ag angen lleol.

Dywed Josh fod ymddiriedolaethau tir cymunedol yn fodel da o gyflawni hyn ac mae'n dadlau na ddylai awdurdodau lleol fod mor awyddus i werthu tir. Mae hynny'n rhoi'r hyn sy'n cael ei alw'n werth gobaith i'r datblygwyr, fel bod modd iddynt allu gwerthu tir nid am ei werth ar hyn o bryd ond am ei werth pan fydd wedi cael ei ddatblygu i'w gynnyrch economaidd gorau posibl.

Mae Jennie Bibbings yn holi am gael clywed ychydig mwy am rôl rhentu'n breifat – a ddylem fod yn gwneud y sector rhentu preifat yn opsiwn mwy dymunol ar gyfer cartrefi sefydlog hirdymor?

Mae Josh yn dadlau bod angen i ni gryfhau hawliau tenantiaid. Os ydych chi'n cymharu hawliau'r DU â'r Almaen, yna mae'r model Prydeinig yn llawer mwy rhyddfrydig. Ei ddadl yw mai'r peth gorau i'w wneud fyddai cryfhau hawliau i helpu i amddiffyn tenantiaid rhag codiadau rhent a rhoi mwy o sefydlogrwydd iddynt.

Mae Shayne Cook yn gofyn sut y gallwn ddiogelu'r stoc tai sy'n cael ei defnyddio fel asedau ariannol gan fuddsoddwyr tramor.

Dywed Josh nad yw wedi edrych ar y data ar hyn, ac y dylai'r ffocws fod ar bobl gyfoethog yn y wlad hon sy'n prynu mwy a mwy o eiddo.

Mae Sara Bruch yn gofyn am ei farn ar agwedd y cenedlaethau ar brisiau tai gyda phobl yn mynnu'r hawl i adael etifeddiaeth.

Mae Josh yn dadlau y dylai treth etifeddiaeth fod yn uwch i fynd i'r afael ag anghydraddoldeb ac y dylem hefyd weithredu treth cyfoeth a thir, a threth eiddo sy'n canolbwyntio ar gynnydd blynyddol ar werth tir er mwyn atal

	<p>buddsoddi ariannol ar hap mewn tir, tebyg i'r hyn sy'n wir yng Ngweriniaeth Iwerddon.</p> <p>Dywed Mark Harris fod adeiladwyr tai yn darparu traean o'r tai drwy adran 106 ac yn cytuno â safon gofod ofynnol Llywodraeth Cymru. Mae hefyd yn dadlau bod prisiau tai yn rhatach yng Nghymru o'u cymharu â Lloegr a dyna pam eu bod yn cynyddu.</p> <p>Mae Carolyn Thomas yn gofyn beth arall sy'n bosibl i'w wneud i gael datblygwyr preifat i adeiladu mwy o dai fforddiadwy yn unol â'u haddewid pan fydd ceisiadau'n mynd drwy'r broses gynllunio. Mae'n tynnu sylw at enghraifft o'r hyn a ddigwyddodd yn ystod ei chyfnod fel cynghorydd ar Gyngor Sir y Fflint.</p> <p>Dywed Josh y dylai awdurdodau lleol ofyn beth mae datblygwyr yn gallu'i ddarparu, nid dim ond sicrhau'r enillion ariannol mwyaf posibl. Mae'n dadlau bod adran 106 wedi bod yn weddol effeithiol ond nad dyna'r ateb, ac mae'n dadlau mai'r model presennol ar gyfer adeiladu tai hapfasnachol sy'n achosi'r problemau. Mae'n dadlau o blaid dull mwy rhagweithiol gan awdurdodau lleol, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd mewn llawer o wledydd yn Ewrop, gydag awdurdodau lleol yn gwneud penderfyniadau strategol am bob datblygiad mewn ardal ac yna'n gwahodd ceisiadau gan ddatblygwyr.</p>
Diwedd y Cyfarfod	Diolchodd Mabon ap Gwynfor i'r mynychwyr am ddod i'r cyfarfod. Diolchodd hefyd i Josh Ryan-Collins am ei gyflwyniad ac i Shelter Cymru am hwyluso'r sesiwn.
Dyddiad y cyfarfod nesaf	Dydd Llun 17 Hydref am 9:30am