

HB 51

National Assembly for Wales

Communities, Equality and Local Government Committee

Housing (Wales) Bill: Stage 1

Response from: Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Annwyl Syr/Fadam,

Ers yr 1980au, mae Cymdeithas yr Iaith wedi brwydro dros newidiadau syfaenol i'r system tai a chynllunio gan alw am Deddf Eiddo oherwydd effaith niweidiol y farchnad rydd ar yr iaith Gymraeg. Gweler ynghlwm papur trafod a gyhoeddwyd gan y Gymdeithas ym Mis Rhagfyr 2013, yn ogystal â chopi o'n llawlyfr Deddf Eiddo 2005.

<http://cymdeithas.org/dogfen/papur-trafod-y-mesur-cynllunio-r-mesur-tai>
<http://cymdeithas.org/dogfen/y-llawlyfr-deddf-eiddo-mai-2005>

Mae Deddf Eiddo Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn seiliedig ar y 6 egwyddor:

- 1 Asesu'r Angen Lleol
- 2 Tai ac Eiddo i'w Rhentu
- 3 Cymorth i Brynwyr Tro-Cyntaf a Deiliadaeth Hyblyg
- 4 Blaenoriaeth i Bobl Leol
- 5 Cynllunio i'r Gymuned
- 6 Ailasesu Caniatâd Cynllunio

Carreg sylfaen ein dadleuon yn y ddogfen hon yw ein bod yn ystyried tai yn gartrefi neu'n ddarpar gartrefi yn hytrach na'u hystyried yn "nwyddau", yn "fuddsoddiad" neu'n ffynhonnell ariannol ychwanegol ar gyfer hapfasnachwyr.

Mae'n polisi ni yn seiliedig ar newidiadau mawrion yn y ffordd yr ymdrinnir â thai ac eiddo. Mae'r Llywodraeth yn deddfu â'r materion hyn mewn dau fil ar wahân - sef y Bil Tai a'r Bil Cynllunio. Felly o safbwynt y Gymdeithas, gweler y ddau Fil fel rhan o un pecyn cynhwysfawr o newidiadau i'r system tai a chynllunio.

Mae'r Gymraeg yn wynebu argyfwng, yn enwedig ar lefel gymunedol. Mae nifer y cymunedau gyda mwy na 70% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg wedi dirywio'n ddifrifol, o 92 yn 1991 i 39 yn 2011. Mae enghreifftiau lu o broblemau'r gyfundrefn tai a chynllunio bresennol - sydd wedi caniatâu'n ddiweddar, neu'n debygol o ganiatâu, datblygiadau y credem sy'n gwbl anaddas ym Modelwyddan (Sir Ddinbych), Bethesda (Gwynedd) a Phenybanc (Sir Gâr). Nid oes amheuaeth bod y datblygiadau tai a pholisïau cynllunio anghynaliadwy hyn yn cael effaith niweidiol ar yr iaith. Mae allfudo pobl ifanc yn un o'r prif ffactorau sy'n arwain at gwmp yn nifer y siaradwyr Cymraeg yng Nghymru, ffactor sy'n cael ei ddylanwadu gan y system tai a chynllunio.

Ymhellach, yn sgil canlyniadau argyfyngus Cyfrifiad 2011, cyhoeddom tri deg wyth o argymhellion yn ein Maniffesto Byw (www.cymdeithas.org/manifestobyw), dogfen bolisi fanwl a luniwyd gan ein

haelodau ac yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, er mwyn cryfhau'r Gymraeg a'i chymunedau dros y blynyddoedd i ddod.

Rydym yn croesawu nifer o elfennau'r Bil, yn enwedig y cynnig i roi'r pŵer i awdurdodau lleol gyflwyno cyfradd uwch o dreth gyngor ar gartrefi gwag. Ond er mwyn datrys y problemau enbyd sy'n wynebu'r Gymraeg ar lefel gymunedol, mae angen mynd yn llawer iawn bellach. Hoffem dynnu eich sylw at rai o'n polisiau credwn sy'n uniongyrchol berthnasol i'r Bil Tai a byddai'n cryfhau ei ddarpariaethau.

Codi Treth Cyngor ar Ail Gartrefi

Mae barn Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn gwbl glir: pwrpas y gyfundrefn dai yw darparu cartrefi i bobl fyw ynddynt yn eu cymunedau lleol, yn hytrach na buddsoddiad er mwyn creu elw i hapfasnachwyr.

Mae'n glir bod ail dai yn effeithio'n negyddol ar wahanol agweddau o fywyd cymunedol, megis cynaliadwyedd gwasanaethau lleol a'r Gymraeg. Dylid rhoi'r hyblygrwydd i gynghorau sir adlewyrchu'r effaith honno yn eu polisiau treth. Byddai treth gyngor uwch yn fanteisiol ar gyfer cadw gwasanaethau mewn cymunedau lleol ac i fusnesau lleol. Yn wir, rydym wedi bod yn ymgyrchu am hyn ers y saithdegau.

Credwn fod ail gartrefi yn cael effaith andwyol ar gynaliadwyedd gwasanaethau lleol, ac yn arwain at oblygiadau ehangach i gymunedau lleol gan eu bod yn chwyddo prisiau tai y tu hwnt i'r hyn sy'n fforddiadwy i bobl leol yn ogystal â thanseilio hyfywedd cymunedau a'u cyfleusterau.

Dylai'r system dreth ganiatáu i gynghorau adlewyrchu effeithiau negyddol hyn tai yn eu polisiau treth.

Byddai nifer o fanteision i bolisi o'r fath:

- darparu dull o godi arian i gynghorau er mwyn lliniaru effeithiau'r farchnad rydd megis prisiau tai rhy ddrud;
- adlewyrchu yn well y gost yn nhermau cyfleusterau cymdeithasol, busnesau lleol a diffyg tai fforddiadwy a achosir gan ail dai;
- yn gyffredinol byddai'n ehangu cyflenwad tai fforddiadwy i bobl leol gan leihau allfudo o ardaloedd Cymraeg eu hiaith.

Cofrestru Ail Gartrefi

Dylai fod yn rhaid i berchnogion tai gwyliau/ail gartrefi gael trwydded yn yr un modd â landlordiaid preifat. Ni chaniateid iddynt osod tai i bobl leol am ran o'r flwyddyn yn unig (oni bai fod y tenant yn dymuno gadael); byddai gan denant lleol hawl i aros yn yr eiddo drwy'r flwyddyn am rent rhesymol.

Byddai'n rhaid hysbysu'r awdurdod am eiddo sy'n wag (nad yw'n unig gartref i rywun) am gyfnod hwy na thri mis a disgwylid i ymchwil yr awdurdod lleol i faes tai nodi nifer a lleoliad tai gwag yn yr ardal.

A lle bo:

- a. pwysau am dai ar rent i bobl leol, na ellir eu diwallu 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 yn dai gwyliau ac ail gartrefi;

Dylai fod gan yr awdurdod lleol hawl 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. Byddai'n orfodol i'r awdurdod roi chwe mis o rybudd o'i fwriad a byddai 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 ei angen fel cartref ar neb lleol, ee. oherwydd ei leoliad), ar yr amod iddo gael caniatâd i newid defnydd.

Asesu'r Angen Lleol & Dileu Amcanestyniadau Poblogaeth Presennol

Dylid dileu'r targedau tai cenedlaethol a yrrir gan amcanestyniadau poblogaeth sy'n gorfodi datblygiadau tai anghynaliadwy. Maent yn dargedau sy'n seiliedig ar batrymau mudo sy'n tanseilio'r Gymraeg, gan hybu allfudo a mewnfudo fel ei gilydd.

Yn lle, dylid gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gynnal ymchwil fanwl a pharhaol i'r angen lleol am gartrefi ac eiddo ym mhob cymuned. Yna dylid llunio strategaeth i ddiwallu'r anghenion hynny drwy ddefnyddio'r stoc bresennol o dai ac eiddo, oni bai fod honno'n annigonol neu'n anaddas.

Ar hyn o bryd, mae caniatâd yn cael ei roi i godi miloedd o dai heb wneud unrhyw ymchwil i weld a oes angen y tai o gwbl. Yn aml, gall hyn olygu bod pentrefi bychain yn dyblu mewn maint, neu fe godir rhagor o dai mewn ardal ble mae dros hanner y tai eisoes yn dai haf.

Yr Hawl i Rentu

Dylid rhoi'r hawl i bobl leol gael cartrefi neu fferm neu eiddo busnes ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol. Ymhellach, dylid rhoi dyletswydd statudol ar yr awdurdod lleol i sicrhau'r ddarpariaeth hon, a hynny o'r stoc bresennol oni bai ei bod yn anaddas.

Mae'r sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat yn allweddol bwysig ar gyfer darparu cartrefi addas a fforddiadwy. Dylid gosod y sector rhentu preifat dan reolaeth strategol yr awdurdodau lleol, yn adfywio'r sector rhentu cymdeithasol ac yn gwella mynediad i dai ar rent yn gyffredinol drwy strategaethau tai gwag a defnydd o dai gwyliau/ail gartrefi.

Dileu'r Hawl i Brynu

•
Er y cyfyngir ar yr hawl i brynu, cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg ei bod yn bryd dileu'r hawl i brynu yn gyfan gwbl. Yn y cyfamser, mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn cefnogi'r cymal yn Neddf Tai 2004 i'w gwneud yn ofynnol cynnwys amod ymhob trosglwyddiad a wneir o dan yr hawl i brynu a'r hawl i gaffael fod yn rhaid cynnig yr eiddo yn ôl i'r cyn landlord neu i landlord cymdeithasol arall

yn gyntaf. Yn lle'r "hawl i brynu" presennol, dylid cyflwyno system fwy effeithiol o gymorth i brynwyr tro-cyntaf yn ogystal â chryfhau'r hawl i rentu.

Blaenoriaeth i Bobl Leol

Bwriad y pwynt hwn ydi ail-wampio'r broses o brynu a gwerthu eiddo, er mwyn:

- roi blaenoriaeth i bobl leol yn y farchnad dai gan ddod a'r farchnad yn raddol o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto;
- sicrhau nad ydi perchnogion presennol yn gwneud colled.

Y sefyllfa bresennol ydi fod prisiau tai mewn llawer o gymunedau ymhell tu hwnt i gyrraedd y trigolion — hynny yw, nid yw'r farchnad leol yn bodoli.

Amcan ein polisi yn ein hargymhellion am Ddeddf Eiddo yw rhoi'r cyfle cyntaf i bobl leol yn y farchnad eiddo preifat, gan ddod a'r farchnad yn raddol o fewn cyrraedd pobl leol unwaith eto.

Byddai Deddf Eiddo yn rhoi'r hawl i bobl leol brynu cartref neu eiddo busnes bach neu fferm am bris sydd yn adlewyrchu incwm lleol ac yn rhoi'r hawl i berchnogion tai ac eiddo werthu i berson lleol heb fod ar eu colled.

Mae'r drefn a amlinellir isod yn ddatblygiad sylweddol 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" (sydd yn cynnwys rhannau helaeth o'r Gymru wledig). Mae'r Ddeddf honno 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. Mae Deddf Tai 2004 yn gorfodi prynwyr cyn dai cyngor, a werthwyd drwy gyfrwng yr Hawl i Brynu, i'w cynnig i'r awdurdod lleol (neu landlord cymdeithasol newydd) os ydynt am eu gwerthu o fewn y 10 mlynedd cyntaf.

Ceir tri band o brynwyr:

Band 1 ("y band lleol")

Person sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am gyfnod o 10 mlynedd (allan o'r 20 mlynedd diwethaf). Golyga hyn fod rhaid ei fod wedi preswyllo o fewn naill ai yr un plwyf neu gymuned lleol (a'r eiddo dan sylw), 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, amser llawn yn yr ardal (yn o1 y diffiniad uchod).

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

Band 3 ("y band agored")

Golyga hyn unrhyw un.

(Os mai cwpl neu deulu sydd yn prynu, dim ond un ohonynt fydd yn gorfod bodloni'r amodau hyn).

Crynodeb o'r drefn newydd a argymhellwn ar gyfer Prynu a Gwerthu Eiddo dan y Ddeddf Eiddo arfaethedig

Bydd y gwerthwr (neu ei asiant) yn hysbysu'r awdurdod lleol fod yr eiddo ar werth. Caiff dystysgrif gan yr awdurdod i brofi hyn, a bydd ei gyfreithiwr yn cyflwyno'r dystysgrif hon i'r Gofrestrfa Dir wrth gofrestru'r gwerthiant.

Yn unol â'r strategaeth dai leol, caiff yr awdurdod lleol neu ddarparwyr tai fynegi diddordeb mewn prynu'r eiddo.

Os na fydd gan yr awdurdod lleol/darparwyr tai ddiddordeb mewn prynu'r eiddo, caiff y gwerthwr ganiatâd i roi'r eiddo ar werth ar Fand 1.

Os na fydd y gwerthwr yn derbyn cynnig am yr eiddo am bris y farchnad o fewn tri mis gan neb o Fand 1, caiff ofyn caniatâd yr awdurdod i werthu i Fand 2.

Cyn cael caniatâd rhaid i'r gwerthwr gyflwyno:

- Tystysgrif gan asiantwr tai neu gyfreithiwr i dystio y bu'r eiddo ar werth ers tri mis a'i fod wedi'i hysbysebu'n rhesymol yn lleol (gan gyflwyno manylion am hyn).
- Tystysgrif i gadarnhau fod y pris yn cyfateb i bris gwerthu eiddo tebyg yn yr ardal yn ystod y tri mis blaenorol; ac na dderbyniwyd cynnig tebyg gan berson ym Mand 1.

Arolygir prisiau eiddo gan y prisiwr dosbarth. Bydd hawl gan unrhyw un sydd o'r farn y gwrthodwyd cynnig yn annheg wneud cwyn i'r awdurdod lleol. (Byddai'n rhaid i bob asiantwr tai hefyd geisio trwydded gan yr awdurdod lleol).

Bydd yr awdurdod lleol yn rhoi ymateb ysgrifenedig i'r gwerthwr, naill ai'n caniatáu symud yr eiddo i'r band nesaf neu'n gwrthod hynny. (Bydd hawl gan werthwr i apelio i'r ombwdsmon.) Bydd yr un drefn ag a amlinellir uchod yn gweithredu ar gyfer symud o Fand 2 i 3.

Wrth gofrestru'r gwerthiant rhaid i gyfreithwyr y gwerthwr a'r prynwr roi tystiolaeth fod y prynwr o fewn y diffiniadau uchod ar gyfer Band 1 neu 2.

Mae'n bosibl y gallai prynwyr o fandiau 2 a 3 fod mewn sefyllfa i dalu mwy am eiddo na'r rhai ym mand 1, ac efallai y byddai rhai gwerthwyr yn ceisio cynyddu'r pris gofyn. Serch hynny, yn gyffredinol, rhagwelir na fydd prynwyr yn fodlon talu mwy oherwydd:

- Pan ailwerthir eiddo, bydd rhaid iddo fynd ar werth i Fand 1 — hy. os bydd prynwr o Fand 2 neu 3 yn talu mwy na phris y farchnad leol, mae'n debygol iawn o wneud colled pan fydd yn ailwerthu.

- Bydd benthycwyr morgeisi yn ymwybodol o hyn, ac ni fyddant yn cynnig benthyc mwy na phris y farchnad leol am unrhyw eiddo.

Problem a allai godi yw bod ambell brynwr â chyfalaf sylweddol yn fodlon talu pris afresymol heb bryderu am wneud colled yn y dyfodol. Fel mesur ychwanegol i sicrhau na fydd prynwyr felly yn ystumio'r farchnad, sefydlir treth newydd ar raddfa o 50% i'w thalu gan y prynwr ar y pris sydd uwchben pris y farchnad leol. Hynny yw, pe bai prynwr yn talu £2,000 yn fwy na phris y farchnad, byddai rhaid iddo dalu £1,000 o dreth ar ben hynny. Byddai'r dreth hon yn gymhelliad cryf i brynwyr beidio â chynnig prisiau afresymol am eiddo. (Bydd unrhyw arian a godir drwy gyfrwng y dreth yn mynd i gyllideb tai yr awdurdod lleol.)

Yn naturiol, bydd rhai yn ceisio osgoi talu'r dreth. Cyfrifoldeb Cyllid 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 faint yn union a dalwyd am yr eiddo.

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 — hynny yw, gadael i chwyddiant wneud y gwaith.

Nid marchnad gaeëdig a greir ac ni fydd achos i brisiau eiddo ostwng — gellir gwerthu ar y farchnad "agored" os na dderbynnir cynnig rhesymol gan berson lleol/lled-leol.

Ni fydd rhaid derbyn cynnig sydd yn is na gwerth yr eiddo ar yr adeg y daw Deddf Eiddo i rym. Bydd hyn yn sicrhau na fydd yr un perchennog yn gwneud colled ar ei fuddsoddiad.

Oherwydd 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 i brisiau gynyddu. Ni fydd gan bobl leol y modd i wthio prisiau i fyny hyd nes bydd incwm lleol wedi dal i fyny a phrisiau'r farchnad eiddo. Bydd prisiau felly'n aros yn weddol sefydlog, nes i incwm lleol ddal i fyny; ac o hynny ymlaen, byddant yn adlewyrchu'r economi lleol a'r galw lleol am dai.

Ar y dechrau, bydd prisiau'n parhau i fod y tu hwnt i gyrraedd pobl leol a bydd rhaid sicrhau fod eiddo ar rent a chymorth i brynwyr tro-cyntaf ar gael. Yn ogystal ag ail-sefydlu'r hawl i rentu bydd Deddf Eiddo, drwy gyfrwng pwynt 4, yn galluogi mwy o bobl leol i brynu tai.

Grŵp Cymunedau Cynaliadwy
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg
Ionawr 2014