

PWYLLGOR RHANBARTHOL GOGLEDD CYMRU

NWRC(2) 02-06 (p5)

Dyddiad: 24 Mawrth 2006

Amser: 10.00 - 12.30

Lleoliad: Neuadd Goffa Cricieth, Cricieth

Teitl: Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Deddf Eiddo – Tai, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

1. Y Sefyllfa Bresennol

Oherwydd y gwahanol ddeddfwriaeth, rheoliadau a chynghorion statudol amrywiol sy'n dylanwadu ar feysydd tai a chynllunio, mae cryn ddryswch a diffyg eglurder yn llesteirio ymdrechion i weithredu mewn modd cynaliadwy yn y meysydd hyn. Y gwir yw nad oes gan Lywodraeth y Cynulliad na'r awdurdodau cynllunio lleol na'r awdurdodau tai ac asiantaethau tai yr un strategaeth gynhwysfawr a chydlynol i'w harwain wrth ymdrin â sefyllfa'r iaith Gymraeg yng nghyd-destun y meysydd tai, cynllunio a datblygu cymunedol.

Fodd bynnag, un o brif amcanion Llywodraeth y Cynulliad a phob awdurdod cynllunio lleol yw 'gweithredu mewn modd cynaliadwy'. O safbwynt parhad a ffyniant yr iaith Gymraeg, rhesymol fyddai disgwyl bod hyn yn golygu gweithredu mewn modd sy'n cynnal, gwarchod a hybu "bio-amrywiaeth" ddiwylliannol, ieithyddol a chymdeithasol cymunedau Cymru. Un o nodweddion mwyaf arbennig y cymunedau hynny yw eu hunaniaeth Gymraeg a Chymreig.

Ac eto, nid oes ar hyn o bryd fawr ddim rheolaeth dros lawer o'r tueddiadau cyfoes sy'n dylanwadu'n ddirfawr ar wead cymdeithasol cymunedau Cymru, dosbarthiad siaradwyr Cymraeg a defnydd yr iaith. Ymhlith y tueddiadau di-reolaeth hyn, nodwn

batrymau allfudo a mewnfudo

patrymau gweithio a phreswyllo

adeiladu tai newydd

amlder ail gartrefi a chartrefi ymddeol

y duedd i brynu eiddo i'w drin fel buddsoddiad ariannol neu asedion.

Oherwydd sefyllfa fregus yr iaith Gymraeg mae'r tueddiadau hyn yn peryglu ddemograffi a defnydd yr iaith mewn llawer rhan o'r Gymru sydd ohoni.

Am lawer o resymau hanesyddol, gwleidyddol a chymdeithasol, nid yw'r egwyddor o ddylanwadu ar y tueddiadau hyn er mwyn gwarchod cymunedau rhag eu heffeithiau niweidiol yn egwyddor sydd wedi gwreiddio'n ddwfn iawn yng ngweinyddiaeth gyhoeddus a gwleidyddiaeth Gwledydd Prydain. Oherwydd hyn, nid yw'r egwyddor o 'ymyrraeth gadarnhaol' yn un sydd wrth wraidd y system 'cynllunio gwlad a thref' chwaith, er y caiff ei rhoi ar waith yn helaeth mewn amryw o feysydd eraill – megis datblygu'r economi, y celfyddydau, cadwraeth, gwarchod yr amgylchedd a gwarchod bio-amrywiaeth. O ganlyniad, mae'n bur amlwg i ni fod y system 'cynllunio gwlad a thref' wedi esblygu mewn modd sy'n golygu na all ymdopi'n rhwydd ag ystyriaethau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol.

Gwelir hyn wrth ystyried sefyllfa'r Gymraeg o fewn y maes. Aeth un mlynedd ar bymtheg heibio ers i'r Swyddfa Gymreig gyhoeddi Cylchlythyr 53/88 a roddodd ganiatâd i awdurdodau cynllunio ystyried y Gymraeg yn ffactor i'w hystyried wrth ddyfarnu ynghylch ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau gwlad a thref. Yn fwy diweddar, cyhoeddwyd Polisi Cynllunio Cymru gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym Mawrth 2002. Yn adran 2.10 y ddogfen honno, ceir sawl datganiad arwyddocaol am y berthynas rhwng y system gynllunio a'r iaith Gymraeg.

"2.10.1...Dylai'r system cynllunio'r defnydd [sic]o dir gymryd i ystyriaeth anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg ac wrth wneud hynny gall gyfrannu at ei lles."

"2.10.2...Dylai'r holl awdurdodau cynllunio lleol ystyried a oes ganddynt gymunedau lle y mae'r defnydd o'r Gymraeg yn rhan o'r gwedd cymdeithasol a, lle mae hynny'n wir, mae'n briodol cymryd hynny i ystyriaeth wrth lunio polisiau defnyddio tir. (...)"

"2.10.3...Dylai fod yn nod gan awdurdodau cynllunio lleol ddarparu ar gyfer datblygu tai sydd wedi eu dosbarthu'n eang a gwneud hynny fesul cyfnod gan gymryd i ystyriaeth allu'r gwahanol ardaloedd a'r cymunedau i gymathu'r datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. (...)"

Er mor gadarnhaol yw'r datganiadau hyn, gellid dadlau eu bod yn ychwanegu at y dryswch oherwydd ni ddarparwyd canllawiau eglur a chwbl digamsyniol i swyddogion cynllunio i'w cynorthwyo i'w dehongli wrth iddynt fynd ati i lunio polisiau unigol a chloriannu ceisiadau cynllunio unigol. Er enghraifft, nid oes arweiniad eglur a phendant ynghylch faint o bwys y dylai'r cynllunwyr ei roi ar ystyriaethau ieithyddol, o'u cymharu ag ystyriaethau economaidd er enghraifft, neu'r angen am gartrefi, wrth ddyfarnu ynghylch datblygiadau unigol.

O ganlyniad, mae'r cynghorion a roddwyd yng Nghylchlythyrau Cynllunio y Swyddfa Gymreig a Pholisi Cynllunio Cymru yn agored i'w dehongli yn ôl mympwy, tueddfryd a lefel dealltwriaeth y cynllunwyr gwlad a thref.

Daeth yn fwyfwy amlwg i bawb sy'n ymboeni am ddyfodol yr iaith Gymraeg nad yw'r system cynllunio gwlad a thref ar ei ffurf bresennol yn gyfrwng effeithiol iawn ar gyfer ystyried materion ac agweddau sydd y tu hwnt i 'reoli defnydd tir.' Gwelir diffyg treiddgarwch yn y modd mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymdrin â'r Gymraeg ym mhob agwedd o'u gwaith bron. Credwn fod hyn yn ddiffyg sy'n adlewyrchu anallu'r gyfundrefn cynllunio gwlad a thref i impio ystyriaethau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol ar gyfundrefn a sefydlwyd yn wreiddiol i 'reoli defnydd tir'.

O ganlyniad, gwelwyd yng Nghymru dros y degawd diwethaf na fu'r cyfarwyddyd a'r arweiniad a gafwyd o du'r Swyddfa Gymreig gynt, ac o du Adran Gynllunio y Cynulliad Cenedlaethol yn fwy diweddar, yn fodd i gynnig statws cynllunio priodol a chyson i'r iaith Gymraeg. Cafwyd achosion ym mhob rhan o Gymru o ddyfarniadau cynllunio yn arwain at wanhau neu niweidio gwedd cymdeithasol a diwylliannol cymunedau a safle'r Gymraeg yn y cymunedau hynny.

O ran bwrw gorolwg dros y gwahanol strategaethau sydd ar waith ym meysydd tai a chynllunio ar lefel bolisi uwch, mae Iaith Pawb – Cynllun Gweithredu Cenedlaethol ar gyfer Cymru Ddwieithog a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad yn Chwefror 2003, yn crybwyll sawl cynllun a weithredir i hyrwyddo'r nod o warchod, sefydlogi a hybu'r Gymraeg.

Ym maes cynllunio nodir Cynllun Gofodol Cymru, "mecanwaith ar gyfer ystyried rhyngweithio [rhwng polisiau cynllunio] ac effaith amryw o bolisiau Llywodraeth y Cynulliad". Sonnir hefyd am y prosiect i ddarparu dull a modd i gynnal Astudiaeth Effaith Ieithyddol, prosiect a gomisiynwyd gan 13 o awdurdodau cyhoeddus, 2 barc cenedlaethol a Bwrdd yr Iaith Gymraeg gyda'r nod o "lunio offer i helpu i weithredu polisi cynllunio cenedlaethol a chynghor sy'n gysylltiedig â'r iaith Gymraeg."

Wrth drafod maes tai, mae Iaith Pawb yn cyfeirio at Y Cynllun Prynu Cartref ("Homebuy") sy'n fodd i gynnig benthychiad ecwiti (o hyd at 50%) i ddarpar brynwyr tai dan y cynllun perchnogaeth tai cost isel. Er bod hyn yn ddull gweithredu a gymeradwyir gan amryw o gyrff ac unigolion, mae maint y gyllideb a neilltuir ar ei gyfer yn golygu mai ymylol iawn iawn yw ei effaith mewn gwirionedd.

Sonnir hefyd am y Grant Tai Cymdeithasol a ddarperir gan y Cynulliad "i helpu i ddarparu tai y gellir eu fforddio" yn ôl blaenoriaethau a bennir gan awdurdodau lleol. Eto, pur ymylol fu dylanwad y Grant ar yr argyfwng cartrefu sy'n wynebu cymaint o'n cymunedau. Yn ôl Iaith Pawb ei hun, "ym mlwyddyn ariannol 2001-02, penderfynodd awdurdodau lleol y dylid defnyddio ychydig yn llai na £3 miliwn o'r Grant Tai Cymdeithasol...ar gyfer y Cynllun Prynu Cartref mewn ardaloedd gwledig." O rannu'r cyfanswm hwnnw rhwng holl awdurdodau lleol Cymru, buan iawn y gwelir mor sobor o annigonol fu'r dull gweithredu hwn yn ystod cyfnod pan gododd prisiau tai yn ddirfawr iawn, gan eithrio miloedd ar filoedd o drigolion Cymru rhag cael mynediad i'r farchnad dai leol.

Trwy osod cyfrifoldeb ar awdurdodau lleol i weinyddu cynlluniau a phrosiectau yn y meysydd hyn, diau y mae'r Cynulliad yn gobeithio gallu dibynnu ar wybodaeth leol ac arbenigedd lleol. Ond y gwir amdani yw nad oes gan adrannau tai yr awdurdodau lleol - rhagor na'r awdurdodau cynllunio - yr arbenigedd hwnnw na'r wybodaeth leol angenrheidiol i'w harwain. Yn fwy penodol, er bod gan yr awdurdodau lleol swyddogion sy'n gyfrifol am gynllunio cyfraniad eu Cyngor at "ddiwallu anghenion cymdeithasol" am dai, nid oes arbenigedd o fewn adrannau tai y Cynghorau ar ddadansoddi effeithiau cymdeithasegol, diwylliannol ac ieithyddol eu strategaethau.

Weithiau, bydd Cynghorau yn gweithredu mewn modd all gyfrannu at ddatrys rhai mathau o broblemau cymdeithasol megis digartrefedd neu amddifadedd, ond sy'n creu problemau sylweddol newydd megis newid / gwanhau y gwedd cymdeithasol drwy greu carfannau newydd o fewn cymunedau; newid arferion, rhwydweithiau a thraddodiadau cynhaliol y boblogaeth frodorol; newid cydbwysedd iaith a diwylliant mewn ysgolion pentrefi, gweithgareddau cymunedol, digwyddiadau lleol ac yn y blaen. Problemau difrifol yw'r rhain sy'n effeithio'n ddirfawr ar ansawdd bywyd siaradwyr Cymraeg a phobl ddi-Gymraeg fel ei gilydd, ond ni chânt eu cofnodi na'u trin na'u cydnabod yn helaeth iawn o fewn strwythurau llywodraethol a gweinyddol llywodraeth leol, Llywodraeth y Cynulliad na Llywodraeth San Steffan. Ni chânt eu cydnabod oherwydd maent yn codi cymaint o gwestiynau sensitif all gael eu camddefnyddio i ddibenion gwleidyddol - cwestiynau ynghylch hunaniaeth; hawliau rhyddid unigolion i fudo i wahanol rannau o Wledydd Prydain; a hawliau cymunedau brodorol, Cymraeg a /neu Gymreig i fodoli, goroesi a ffynnu.

Ond y diffyg mwyaf yn yr holl gynlluniau a nodir uchod yw nad oes yr un ohonynt yn cynnig unrhyw fesur o reolaeth dros y farchnad rydd agored mewn tai ac eiddo, effeithiau difaol y farchnad honno ar gymunedau Cymraeg a Chymreig, a'r modd mae hyn yn ei dro yn effeithio ar sefyllfa ddemograffig y Gymraeg a'r hunaniaeth Gymreig..

Mae'r dogfennau a nodir uchod yn trafod pob math o syniadau a phrosiectau sy'n ceisio lliniaru ar effaith y farchnad mewn modd sy'n ddigon didwyll o ran cymhelliad, ond sydd, yn y pen draw, yn ymylol iawn mewn gwirionedd yn wyneb maint a chymhlethdod y broblem. Er enghraifft, cyfeirir yn Iaith Pawb ac yn rhai o bolisiau Cynllun Datblygu Unedol (Drafft) Cyngor Gwynedd at y syniad o ddarparu "tai fforddiadwy" a godir ac a gedwir yn unswydd i'w gwerthu i bobl leol. Yn ôl Cynllun Datblygu Unedol (Drafft) Cyngor Gwynedd, gellid codi'r rhain ar dir na chaniateid adeiladu arno fel arall – e.e. safleoedd y tu allan i'r ffin bentrefol arferol. Byddai'r pobl leol yn prynu'r tai am brisiau llawer is na phrisiau tai cyffelyb ar y farchnad leol agored. Petai'r tai yn cael eu gwerthu maes o law, byddai lefel eu prisiau gwerthu yn cael ei chadw ar y lefel is am eu bod yn destun cytundeb cyfreithiol i'r perwyl hwnnw. Mewn gwirionedd, ymgais yw hwn i greu marchnad artiffisial fechan a fyddai'n bodoli'n unswydd ar gyfer pobl leol yn barhaus, ochr yn ochr â'r farchnad "go iawn". Er bod hyn yn ymgais dychmygus ac adeiladol i ddefnyddio'r pwerau sydd ar gael i lywodraeth leol ar hyn o bryd, mae'n golygu derbyn yr egwyddor bod pobl leol yn cael eu cau allan o'r farchnad eiddo leol "go iawn".

Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg ei bod yn bryd ystyried y sefyllfa ym maes tai ac eiddo fel argyfwng sy'n effeithio ar bob cymuned yng Nghymru a'i thrin, felly, fel argyfwng cenedlaethol sy'n galw am ateb cynhwysfawr ac integredig. Dengys ein hymchwil fod y sefyllfa mewn nifer fawr iawn o

gymunedau Cymru yn parhau i waethygu ac y caiff pobl leol yn eu miloedd eu rhwystro o hyd rhag cael mynediad i'r farchnad eiddo leol. Mae cydnabod bod hyn yn argyfwng ar y Gymraeg yn gam cyntaf pwysig iawn yn y broses o gymell gwleidyddion a gwneuthurwyr polisiau i chwilio am atebion priodol.

Ar hyn o bryd, o ystyried sefyllfa'r awdurdodau cynllunio ac adrannau tai yr awdurdodau lleol ochr yn ochr â pholisiau Llywodraeth Cynulliad Cymru, gwelwn nad oes o bell ffordd ofalaeth ddigonol dros gynllunio cymdeithasol-ieithyddol yng Nghymru.

Wedi dweud cymaint â hynny, mae pwerau'r Cynulliad Cenedlaethol yn cynnig cyfle neilltuol i weithredu mewn modd rhesymegol, cynlluniedig ac integredig i ymateb i'r argyfwng ym maes tai a chynllunio yng Nghymru.

Credwn mai'r hyn sydd ei angen yw polisiau a chanllawiau pendant ac eglur yn y maes yn hytrach na'r sefyllfa anhrefnus bresennol. Rhai o nodweddion anffodus eraill y sefyllfa sydd ohoni yw:

Cynlluniau Datblygu Unedol sy'n amrywio'n fawr o ran eu hymdriniaeth â'r Gymraeg, sy'n anghyson â'i gilydd o ran faint o bwys a roddant ar ystyriaethau ieithyddol, ond sydd, yn ddieithriad, yn arwynebol eu hymdriniaeth â'r Gymraeg

Dadleuon cyfeiliornus am hil ac ethnigrwydd yn cael eu defnyddio i ddibenion pleidiol gan wleidyddion di-egwyddor i dynnu sylw oddi wrth broblemau sy'n effeithio'n wirioneddol niweidiol ar ein cymunedau ar hyd a lled Cymru.

Oherwydd y sensitifrwydd uchod ynglyn â'r Gymraeg, mae amharodrwydd ymhlith gwleidyddion i fynd i'r afael â'r angen i reoli'r farchnad eiddo leol er budd pobl leol, er bod amryw o ardaloedd eraill yng Ngwledydd Prydain ac y tu hwnt yn gweithredu polisiau blaengar a theg i'r perwyl hwnnw.

Gweithredu trefn glogyrnaidd ac anghyson o gynnal ymchwiliadau cyhoeddus lleol, cyhoeddi eu dyfarniadau a gwneud apeliadau. Gweithredir trefn o'r fath heb i'r Arolygwyr sy'n ei llywio ac sy'n paratoi'r dyfarniadau gael cyfarwyddwyd, hyfforddiant nac arweiniad cyson, safonol a manwl ynghylch sut i bwysu a mesur buddiannau'r Gymraeg.

Credwn fod yr holl ffactorau uchod yn amlygu'r angen i godi lefel y drafodaeth ar y materion hyn a hyrwyddo agwedd fwy adeiladol, gydlynol a holistaidd tuag at y problemau tai ac eiddo sy'n effeithio ar gymunedau Cymru.

2. Deddf Eiddo i Gymru

Er mwyn mynd i'r afael â'r problemau uchod, mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn galw ar y Cynulliad Cenedlaethol i sicrhau Deddf Eiddo i Gymru. Byddai mesur o'r fath yn gosod seiliau cadarn ar gyfer holl gymunedau Cymru, yr iaith Gymraeg, a'r amgylchedd naturiol.

Isod ceir crynodeb o gynnwys polisi Deddf Eiddo Cymdeithas yr Iaith. Mae'r ddogfen gyflawn ar gael i'w lawr lwytho o'r we ar y cyfeiriad hwn:

http://cymdeithas.com/pdf/Llawlyfr_Deddf_Eiddo_Mai_2005.pdf

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddatrys yr argyfwng tai

drwy roi'r hawl i bawb gael cartref ar rent teg yn eu cymuned, drwy roi'r cyfle cyntaf i bobl leol wrth werthu eiddo, a thrwy ddod â'r farchnad dai ac eiddo yn raddol yn ôl o fewn cyrraedd pobl leol mewn modd fydd yn sicrhau na fydd perchnogion presennol ar eu colled.

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu cymunedau Cymru a'r Gymraeg

drwy alluogi pobl leol i gael y tai a godwyd eisoes a'u hadnewyddu a'u haddasu os bydd angen; drwy beidio a chaniatáu codi tai newydd oni bai fod angen lleol a dim tai addas yno'n barod a thrwy beidio a chaniatáu cynlluniau fyddai'n niweidiol i'r iaith Gymraeg – gan gynnwys rhai sydd wedi'u cymeradwyo'n barod.

Bydd Deddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu'r amgylchedd

trwy reoli datblygiadau megis glo brig, chwareli a chanolfannau twristiaeth mawr yn ogystal â thai diangen. Byddai hyn yn gam pwysig iawn tuag at ddiogelu amgylchedd naturiol Cymru.

Felly, nod Deddf Eiddo yw:

- estyn elfen o reolaeth dros y farchnad dai ac eiddo er mwyn diwallu anghenion pobl Cymru am dai;
- diogelu a sicrhau cynladwyedd cymunedau Cymru a'r Gymraeg
- diogelu'r amgylchedd.

Er mwyn cyflawni'r amcanion uchod, nodir chwech o bwyntiau y dylid eu cynnwys mewn Deddf Eiddo:

1. Asesu'r Angen Lleol

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 yn 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.

2. Tai ac Eiddo i'w Rhentu

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. Byddai Deddf Eiddo yn 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.

3. Cymorth i Brynwyr Tro Cyntaf

Dylai pob person sy'n dymuno prynu cartref am y tro cyntaf gael cymorth i wneud hynny. Mae angen buddsoddiad pellach mewn cynllun cymorth prynu mwy hyblyg a datblygu deiliadaeth hyblyg i ganiatáu i bobl symud rhwng perchnogaeth a rhentu. Gan fod prisiau tai y tu hwnt i'r rhan fwyaf o brynwyr tro cyntaf ar hyn o bryd, ac y bydd y sefyllfa hon yn parhau am beth amser ar ôl i Ddeddf Eiddo ddod i rym, mae'n hanfodol fod cymorth yn cael ei ddarparu er mwyn sicrhau mynediad i'r farchnad.

4. Blaenoriaeth i Bobl Leol

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

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

5. Cynllunio i'r Gymuned

Dylai'r drefn gynllunio wasanaethu buddiannau ac anghenion y gymuned leol – yn gymdeithasol, yn amgylcheddol ac yn ieithyddol. Dylai tai newydd ddiwallu anghenion lleol na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol, ac ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer cynlluniau a fyddai'n niweidiol i'r gymuned, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

6. Ailasesu Caniatâd Cynllunio blaenorol

Dylid sicrhau na fydd caniatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol yn ychwanegu'n ddiangen at y stoc dai nac yn bygwth cymunedau, yr iaith Gymraeg neu'r amgylchedd.

Mae yna ganiatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer miloedd ar filoedd o dai yng Nghymru. Dylid ailedrych ar bob un o'r cynlluniau hyn sydd wedi derbyn caniatâd a gofyn yn syml – ‘a oes angen y ty/tai yma?’

Pwysleisiwn fod yna gydberthynas bwysig rhwng yr holl bwyntiau hyn, ac o'u cyfuno maent yn cynnig un polisi cynhwysfawr ac amlochrog. Ni ddylid eu hystyried felly fel cyfres o amcanion sy'n annibynnol ar ei gilydd na'u gweithredu'n ddi-gyswllt, gan ddewis a dethol rhai ac anwybyddu eraill.

Mae gweithredu Deddf Eiddo yn gysyniad cwbl ymarferol

- Nid yw'n gofyn am newid y system economaidd – dim ond am estyn elfen o reolaeth dros un rhan o'r economi, fel sydd eisoes wedi digwydd ers blynyddoedd mewn mannau megis Jersey, Guernsey ac Ynys Manaw, ac sydd wedi digwydd yn ddiweddar yn ne Sir Amwythig a Swydd Efrog.

- Mae pob rhan o'r cysyniad am Ddeddf Eiddo â chynsail iddi yng nghyfraith neu bolisi tai a chynllunio gwledydd Prydain.

Ni fydd perchnogion tai presennol ar eu colled o dan y drefn a argymhellwn, gan na fydd yn rhaid i neb werthu eiddo am bris is na'u buddsoddiad. Byddai Deddf Eiddo yn darparu dull o sefydlogi prisiau tai yn raddol, nid dyfais i beri colled ariannol i berchnogion tai. Wrth i gyflogau a phrisiau tai lleol ddod i adlewyrchu ei gilydd yn fwy cywir, daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu tai.

3. Amcanion ac Egwyddorion Sylfaenol

Cafodd y polisi a amlinellir uchod ei lunio ar sail cyfres o amcanion ac egwyddorion sylfaenol. Nodwn rhai isod er mwyn egluro'n well sut y deuthum i gasgliadau o'r fath.

Nod triphlyg sydd i bolisi Cymdeithas yr Iaith Gymraeg:

- Estyn elfen o reolaeth dros y farchnad dai ac eiddo er mwyn diwallu anghenion tai pobl Cymru;
- diogelu a sicrhau cynladwyedd cymunedau Cymru a'r Gymraeg
- diogelu'r amgylchedd.

Ni ellir ymdrin â'r meysydd hyn ar wahân a chred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod cyfrifoldeb ar y rhai sydd yn gweithio ym meysydd tai, cynllunio a'r amgylchedd i ofalu am y Gymraeg a hawliau cymunedau Cymru. Yn ogystal â hyn rhaid i'r rhai sydd yn pryderu am y Gymraeg sylweddoli eu cyfrifoldeb i sicrhau amodau byw boddhaol i'n pobl.

Ymhellach, pwysleisiwn fod pob un o amcanion y Ddeddf Eiddo arfaethedig yn cyfrannu tuag at

gyrraedd y nod uchod. Maent yn gyfres o amcanion cydgysylltiol sy'n ategu ei gilydd a dylid ystyried pob elfen yng ngoleuni'r elfennau eraill.

Egwyddorion Deddf Eiddo

Ystyried tai ac eiddo fel angen yn hytrach na nwydd masnachol.

Un o effeithiau mwyaf y chwarter canrif diwethaf – o flynyddoedd llywodraethau Ceidwadol a Llafur – fu annog pobl i ystyried tai ac eiddo fel buddsoddiad ac i'w defnyddio i elwa'n ariannol. Cryfhawyd y duedd hon gan y cynnydd ym mhrisiau tai yn ystod y 1980au ac mae hyn yn parhau'n berthnasol o hyd o ystyried y cynnydd ym mhrisiau tai ers canol yr 1990au.

Y prif ddadleuon a ddefnyddir yn erbyn ymyrryd yn y farchnad yw'r hyn a elwir yn 'hawl' i werthu am elw, a hawl 'dinasyddion Prydain' i brynu a gwerthu eiddo fel a fynnont a ble bynnag a fynnont yng Ngwledydd Prydain (ac y tu hwnt). Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod ystyriaethau mwy sylfaenol a phwysicach na'r rhain, sef:

hawl pawb i gael cartref addas a diogel;

hawl cymunedau i gadw eu hunaniaeth a'u pobl;

yr angen i sicrhau ffyniant cymunedau, y Gymraeg ac amgylchedd Cymru mewn modd cynaliadwy.

Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg:

mai darparu cartrefi yw pwrpas tai ;

mai diwallu'r angen am gartrefi i unigolion a theuluoedd yw'r flaenoriaeth fwyaf priodol wrth reoli stoc dai

y gall rheoli tai yn y modd hwn fod yn fodd hefyd i gyfrannu at gynnaladwyedd cymunedau, iaith a diwylliant.

Ni olyga hyn fod yn rhaid i berchnogion wneud colled; ond credwn nad yw'r sefyllfa bresennol yn dderbyniol nac yn gynaliadwy os ydym am warchod a hybu ein cymunedau a'n hiaith hefyd. Mae'n amlwg fod nodweddion a thueddiadau y farchnad tai ac eiddo wedi gwanhau sefyllfa'r Gymraeg a chynnaladwyedd cymunedau Cymru a bod y farchnad yn parhau i ecsbloetio dyfodol cymunedau Cymru, y Gymraeg a'n hamgylchedd.

Sicrhau bod pobl leol yn cael mynediad i'r stoc bresennol o dai ac eiddo.

Er mwyn lleddfu ar anawsterau pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai leol, un syniad a gynigir y dyddiau hyn yw, wrth ganiatáu codi llawer o dai newydd, y dylid ceisio sicrhau fod cyfran ohonynt yn 'fforddiadwy' i bobl leol. Er bod y syniad hwn yn ymgais i sicrhau cartrefi i bobl leol, credwn fod dwy ragdybiaeth braidd yn gyfeiliornus y tu ôl iddo. Yn gyntaf, mae'n cymryd yn ganiataol fod yna brinder o dai addas ym mhob ardal, ac yn ail, mae'n derbyn nad oes lle i bobl leol yn y farchnad leol 'go iawn' a bod rhaid felly cynllunio i greu 'marchnad' fach arall iddynt, ar ffurf sector 'tai fforddiadwy'.

Nid oes prinder tai mewn llawer o ardaloedd (yn arbennig ardaloedd gwledig) ond bod pobl leol yn methu cael mynediad i'r stoc dai i'w prynu na'u rhentu. Gwerthir llawer o'r tai hyn i bobl o'r tu allan sydd ag incwm uwch neu gyfalaf wrth gefn i'w prynu, ac mae datblygwyr yn manteisio ar hyn trwy godi tai newydd sydd yn anaddas ar gyfer y farchnad leol. Cydnabuwyd hyn yn ddiweddar gan un o weision sifil y Cynulliad pan ddywedodd: 'Mewn rhai rhannau o Gymru e.e. Sir Gaerfyrddin a Cheredigion, ni fyddai cynyddu'r cyflenwad yn lleihau prisiau dim ond yn cynyddu mewnfudiad.'

Nid yw Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn dadlau yn erbyn adeiladu tai newydd ond mae angen cyplysu hyn gydag ymchwil lleol trwyadl i'r angen, a chynladwyedd datblygiadau. Mewn rhai ardaloedd bydd angen datblygu tai addas ond bydd rhaid gwneud hyn yn unol â'r ymchwil ym mhwynt 1 a chynladwyedd y datblygiadau yn ieithyddol, economaidd ag amgylcheddol.

Pe bai pobl leol yn cael mynediad i'r stoc dai bresennol a blaenoriaeth yn y farchnad dai, a phe rheolid maint y stoc, ni fyddai mewnlifiad yn broblem ddifrifol. Byddai sicrhau mynediad pobl leol i'r farchnad hefyd yn cyfrannu at – ynghyd â datblygiadau economaidd eraill - ateb y broblem allfudo o rai ardaloedd lle nad yw'r boblogaeth leol yn gallu cystadlu am dai. Gallai cymunedau fod yn gynaliadwy a datblygu'n naturiol gan gadw eu hunaniaeth a medrai eu pobl gael cartrefi addas a fforddiadwy. Golyga hyn adnewyddu a gwella'r stoc bresennol a'i haddasu ar gyfer anghenion lleol. Credwn fod rhaid sicrhau cymhorthdal gan Lywodraeth y Cynulliad dalu am gost adnewyddu ac addasu tai a godwyd eisoes, a bod angen lleihau Treth ar Werth ar adnewyddu a'i chodi'n uwch ar adeiladu o'r newydd.

Dylai prisiau tai ac eiddo adlewyrchu'r farchnad leol.

Tan y 1980au roedd prisiau tai ac eiddo fwy neu lai yn adlewyrchu incwm pobl leol. Ers dechrau'r 1980au (a chynt mewn rhai ardaloedd), mae dylanwad y farchnad Brydeinig a mewnlifiad o ardaloedd cyfoethocach wedi effeithio'n ddirfawr ar y farchnad yng Nghymru, i'r fath raddau fel bod prisiau bellach yn codi mwyfwy y tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

Mae rhai'n dadlau bod cynnydd ym mhrisiau eiddo yn llesol. Er bod rhai pobl a hapfasnachwyr wedi elwa o'r cynnydd yn y farchnad dai ac eiddo, cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod pobl gyffredin, cymunedau Cymru a'r Gymraeg wedi dioddef.

Os yw pobl leol i gael yr hawl i gartref addas (un ai trwy brynu neu rentu), mae'n amlwg fod rhaid ailsefydlu yn y farchnad leol y berthynas rhwng incwm a phrisiau. Ni ellir gwneud hyn ar unwaith, ond fe ellir ei wneud yn raddol fel na fydd perchnogion presennol ar eu colled. Ar y dechrau, golyga hyn

fuddsoddiad cyhoeddus sylweddol mewn tai i'w rhentu a chymorth i brynwyr tro-cyntaf, ond yn raddol daw mwy o bobl leol i fedru fforddio prynu. Gan fod diwylliant Prydain yn gosod pwyslais gormodol ar brynu tai, mae rhentu cartrefi o safon yn anodd ac yn aml yn afresymol o ddru. Cred Cymdeithas yr Iaith Gymraeg fod yr hawl i rentu yr un mor bwysig â'r hawl i brynu ac os dymuna pobl rentu cartref yn hytrach na phrynu, yna dylent gael yr hawl i wneud hynny ar delerau rhesymol heb ddioddef yr ecsbloetio sy'n digwydd yn y sector rhentu ar hyn o bryd. Yn ein barn ni, golyga hyn fod rhaid wrth system drwyddedu gynhwysfawr a rhaid rheoleiddio'r sector rhentu preifat.

Hawliau a Rhyddid

Effaith y mesur cymedrol o reolaeth ar y farchnad a geid trwy weithredu'r cysyniad o Ddeddf Eiddo fyddai cynyddu'n ddirfawr hawliau a rhyddid pobl Cymru, gan roi:

marchnad rydd i bawb nid marchnad sydd yn "rhydd" i'r cyfoethog yn unig;

yr hawl i bawb gael cartref addas yn ei gymuned;

yr hawl i brynu neu rentu am bris teg;

yr hawl i werthu eiddo i berson lleol, heb golled;

hawl cymunedau i gadw eu hunaniaeth, eu hiaith a'u pobl (yn arbennig eu pobl ifanc)

rhyddid i fyw mewn cymuned Gymraeg neu Gymreig

Y Cynulliad

Yr unig ffordd i sicrhau gweithredu'r chwe phwynt yw trwy ddeddf gynhwysfawr fydd yn rhwymo'r llywodraeth a'r awdurdodau lleol. Nid oes gan awdurdodau lleol y grym na'r adnoddau angenrheidiol i ymdrin â'r argyfwng; ac mewn amryw o enghreifftiau nid oes ganddynt yr ewyllys chwaith. Oherwydd bod yr argyfwng tai yn effeithio ar bob cymuned yng Nghymru mae ein hargymhellion am Ddeddf Eiddo yn berthnasol i bob ardal, boed yn wledig, yn drefol neu'n ddiwydiannol, boed yn Gymreig neu'n Seisnig. Golyga'r pwyslais ar anghenion pobl leol y byddai Ddeddf Eiddo yn cyfrannu at ddiogelu hawliau cymunedau Cymraeg a Saesneg yng Nghymru. Gyda'r datblygiadau a'r cynnydd ym mhwsigrwydd cynllunio, adeiladu o'r newydd, y defnydd o dir glas a brown a'r pwyslais ar gynnaladwyedd, mae'n hanfodol ein bod yn ystyried dyfodol y Gymraeg a chymunedau Cymru yng nghyd-destun y materion hyn.

Gyda sefydlu'r Cynulliad Cenedlaethol gwelwyd cynnydd sylweddol yn y pwyslais a roddir ar faterion tai. Serch hynny ni welwyd cynnydd sylweddol yn yr adnoddau angenrheidiol i gynnal cymunedau yng Nghymru Nid oes chwaith yng nghyhoeddiadau'r Cynulliad unrhyw ymwybyddiaeth o wir arwyddocâd y bygythiad i ddyfodol y Gymraeg, a chymunedau ac amgylchedd naturiol Cymru. Dylai'r Cynulliad

sefydlu Fforwm Tai annibynnol i dynnu ynghyd aelodau o fudiadau gwirfoddol, arbenigwyr, ymchwilwyr ayb er mwyn cymryd y cyfrifoldeb am ymdrin â'r argyfwng sy'n bodoli ac yn gwaethygu ymhob cymuned yng Nghymru. Drwy gyfrwng y fforwm gobeithiwn weld materion tai a chynllunio yn derbyn yr un pwyslais a sylw ag y caiff materion allweddol eraill fel iechyd ac addysg yn hytrach na'r cymysgedd aneffeithiol presennol o bolisiau annelwig a chyfarwyddiadau dewisol a gwasgarog.

Yn ogystal â hyn, galwn am ymrwymiad gan y Cynulliad i ddarparu'r adnoddau ariannol angenrheidiol ar gyfer gweithredu ar y mater. Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ystyried ac ymdrin â'r argyfwng tai a chynllunio yn ei gyfanrwydd gan lunio canllawiau a pholisiau cadarn fydd yn gosod y seiliau ar gyfer dyfodol cymunedau, y Gymraeg a'r amgylchedd.

Grwp Deddf Eiddo - Cymdeithas yr Iaith Gymraeg

Mawrth 2006