ATODIAD A

LGH-13-01 (p.6)

PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

Cyflwyniad Cymuned i'r

Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

7 Tachwedd 2001

Atebion Polisi i Argyfwng Tai y Gymru Gymraeg

Cefndir

0.1 Yn ystod ail hanner yr ugeinfed ganrif fe welodd y Gymru Gymraeg ddirywiad enfawr yn hyfywedd ieithyddol ei chadarnleoedd traddodiadol. Digwyddodd hyn am nifer o resymau economaidd a chymdeithasol. Un o'r prif resymau am hyn, fodd bynnag, oedd anallu'r boblogaeth frodorol i gael mynediad i'r farchnad dai mewn cymunedau yng nghefn gwlad Cymru.

0.2 Mae'r atebion i argyfwng y Gymraeg yn rhwym o fod yn gymhleth – maent i'w cael ym meysydd addysg ac economi yn ogystal â thai a chynllunio. Dylid edrych ar atebion economaidd o ran datblygu gwaith, a chadw pobl ifanc yn eu broydd, mewn pwyllgorau eraill yn y Cynulliad. O ran addysg, bydd rhaid ystyried o ddifrif ein methiant i gynnig cymorth digonol i newydd-ddyfodiaid i gymunedau Cymraeg eu hiaith i ddysgu'r Gymraeg yn effeithiol.

0.3 Yn ein tystiolaeth i’r Pwyllgor yma, fodd bynnag, rydym am gyfyngu ein sylwadau i faterion tai a chynllunio yn unig.

0.4 Ers y pumdegau mae ffenomenau cymdeithasol megis gwrth-drefoli wedi cymell symudiad poblogaeth sylweddol i’r broydd Cymraeg sydd, yn aml iawn, ymhlith yr ardaloedd mwyaf dymunol eu hamgylchfyd naturiol yng ngwledydd Prydain. Prysurwyd y duedd ddemograffig hon gan welliannau i’r rhwydweithiau trafnidiaeth sy’n cysylltu Cymru a Lloegr, megis gydag agor yr A55 yng ngogledd Cymru.

0.5 Bu ffactorau economaidd ar waith hefyd. Mae’r ardaloedd Cymraeg, a’r rhan fwyaf ohonynt yn Ardaloedd Amcan Un, ymhlith y cymunedau tlotaf yn Ewrop. Canlyniad hyn yw fod gan brynwyr tai o rannau eraill o Brydain fwy o gyfalaf i brynu eiddo yng nghefn gwlad Cymru na’r boblogaeth frodorol. Mewn sawl cymdogaeth, nid oes modd i bobl leol gael mynediad i’r farchnad dai, ac arweiniodd hyn yn ei dro at all-fudiad y boblogaeth leol; i drefi cyfagos neu i ardaloedd ymhellach i ffwrdd.

0.6 Bu tuedd i’r broblem gymdeithasol hon fod yn fwyaf pellgyrhaeddol ei chanlyniadau ar adegau o dwf yn y farchnad dai yng ngwledydd Prydain, gan fod prisiau tai, ac felly cyfalaf perchnogion y tai hynny, yn codi’n gynt mewn rhanbarthau llewyrchus yn Lloegr nag mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru.

0.7 Ar hyn o bryd, gyda’r farchnad dai wedi codi’n sylweddoli yn ei gwerth yn ystod y pum mlynedd diwethaf, rydym yn byw mewn cyfnod pryd na fedr pobl leol mewn llawer man yn y Gymru wledig fforddio prynu tai yn eu cymunedau eu hunain.

0.8 Mae’n werth nodi fod hyn yn broblem hefyd i gymunedau gwledig Saesneg eu hiaith yng Nghymru, megis Powys, Sir Fynwy a de Sir Benfro; yn ogystal ag i ardaloedd gwledig yn Lloegr, megis Cumbria, Dyfnaint, Cernyw, Swydd Efrog, Swydd Norfolk ac yn y blaen.

0.9 Cred **Cymuned** fod yn rhaid ymyrryd yn y farchnad dai yn y Gymru wledig; a hynny yn enw cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal. Credwn fod rhaid i bobl leol gael yr un cyfle a phobl nad ydynt yn lleol i berchenogi tai. Ar hyn o bryd, nid yw polisi tai yng Nghymru yn hwyluso hyn.

0.10 Cred **Cymuned** hefyd fod yr argyfwng yn y farchnad dai yn tanseilio parhad y Gymraeg fel iaith gymunedol. Cytunwn â sosio-ieithyddwyr fel Joshua Fishman, prif awdurdod y byd ar adfer ieithoedd lleiafrifol, fod rhaid i iaith fodoli oddi mewn i gyd-destun cymunedol os yw i oroesi o gwbl. Ar hyn o bryd mae'r farchnad dai yn cam-wahaniaethu yn erbyn y rhan honno o'r boblogaeth sydd yn fwyaf tebygol o fod yn siarad Cymraeg.

0.11 Yn ymarferol felly, mae'r farchnad dai, fel y bodola ar hyn o bryd, yn bygwth holl ddyfodol y gymuned Gymraeg ei hiaith yng Nghymru, a hynny'n groes i ddymuniad y gymuned honno. Gan fod y gymuned Gymraeg ei hiaith yn gymuned leiafrifol sydd o dan bwysau, credwn fod hyrwyddo'i buddiannau mewn ffordd sy'n gwrth-droi'r duedd bresennol o ddirywiad ieithyddol yn gydnaws â'r nod o greu Cymru aml-ieithyddol ac aml-ddiwylliannol. Credwn y byddai hyn yn gydnaws ag ymrwymiad y Cynulliad i gynhwysedd cymdeithasol, cyfle cyfartal a gweledigaeth o gymdeithas sifil lle mae'r gwan yn ogystal â'r cryf yn cael chwarae teg.

1 Argymhellion Polisi

1.1 Er bod yr atebion i'r argyfwng tai yn gymhleth, ni ddylai'r cymhlethdod hwnnw rwystro llywodraeth unrhyw wlad rhag ceisio cael hyd i'r atebion hynny. Mae'r grym gan y Cynulliad Cenedlaethol i weithredu, ac i ddangos arweiniad i Lywodraeth Leol.

1.2 Dylai'r Cynulliad barhau i gydnabod bod dimensiwn ieithyddol i

benderfyniadau sy'n ymwneud â thai a chynllunio. Mae'r Llywodraeth wedi cydnabod yr egwyddor hon eisoes ac o'r herwydd mae'r Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth gynllunio swyddogol ers 1988. Dylid cofio hefyd bod cynseiliau eraill yn bod ym Mhrydain ac yn Ewrop dros ymyrryd yn y farchnad dai.

1.3 Mae'n anorfod bod penderfyniadau cynllunio yn mynd i gael effaith mwy trawiadol ar ddyfodol yr iaith Gymraeg yn yr ardaloedd hynny ble mae'r iaith Gymraeg yn iaith sgwrs bob dydd canran sylweddol o'r boblogaeth o hyd. Gall yr ardaloedd hyn gynnwys siroedd cyfain neu rannau o siroedd. Cyfeirir o hyn allan at yr ardaloedd hyn fel 'yr ardaloedd Cymraeg'.

1.4 Ni ddylid edrych ar y canllawiau polisi sy'n dilyn fel polisïau negyddol i gadw pobl allan a'u rhwystro rhag buddsoddi mewn eiddo ond yn hytrach fel mesurau sy'n cefnogi cymunedau lleol, sy'n aml yn wan yn economaidd, ac o dan bwysau ieithyddol.

2 Ymchwil

1. Dylid cefnu ar unwaith ar yr egwyddor o 'ragweld a darparu' wrth lunio rhagamcanion twf a strategaethau codi tai. Mae 'rhagweld a darparu' yn ceisio 'rhagweld' angen am dai am flynyddoedd i ddod wrth bennu nifer y tai newydd a godir. Oherwydd natur y farchnad rydd, er bydd y tai newydd yn cael eu prynu, fe'u prynir yn aml iawn gan boblogaeth sy'n symud i mewn o'r tu allan. Fel canlyniad mae symudiad poblogaeth yn cyfiawnhau'r gwaith o 'ragweld'. Fe arwain hyn at dwf poblogaeth aruthrol nad yw'n seiliedig ar anghenion lleol ac sydd yn ddinistriol i'r Gymraeg fel iaith gymunedol.

   Yn hytrach na 'rhagweld a darparu', dylid seilio unrhyw ddatblygiadau ar sail ymchwil fanwl i anghenion cymunedau lleol.

2.2 Dylid sefydlu is-adran ymchwil ymhob un o'r Cynghorau Sir sydd o fewn, neu sydd â rhan ohoni o fewn, yr ardaloedd Cymraeg. Yr is-adran hon ddylai fod yn gyfrifol am wneud arolygon, casglu tystiolaeth a

chronni ystadegau ar natur ieithyddol a chymdeithasol y cymunedau unigol sydd oddi fewn i'r ardaloedd Cymraeg. Dylai'r rhain gynnwys ymchwil i'r sefyllfa iaith, anghenion tai, symudiad poblogaeth, patrymau gwaith a phatrymau teithio.

2.3 Dylai'r wybodaeth yma gael ei diweddaru a'i chynnal yn gyson fel y gall fod at ddefnydd swyddogion, cynghorwyr ac aelodau o'r cyhoedd sydd am wybod am natur ieithyddol eu cymunedau ar unrhyw adeg.

2.4 O gefnu ar egwyddor 'rhagweld a darparu', dylai ymchwil fod yn sail i unrhyw ragolygon ynglyn â datblygiadau tai newydd o unrhyw fath yn yr ardaloedd hyn, rhagolygon a ellid eu paratoi ar gyfer cylchoedd cymharol fyr, e.e. bob dwy neu dair blynedd yn hytrach na phob degawd.

2.5 Yr is-adran hon fyddai hefyd yn gyfrifol am ymgymryd â'r arolygon effaith ieithyddol pan fyddai gofyn amdanynt.

2.6 Un o ddyletswyddau'r is-adran hon hefyd fyddai bwydo'r wybodaeth angenrheidiol i'r Awdurdod Tai Cenedlaethol y cyfeirir ato yn Adran 6.

3 Cynllunio

1. Dylai'r Cynulliad Cenedlaethol gynnig y gefnogaeth ymarferol a'r arweiniad moesol ac egwyddorol i'r awdurdodau lleol weithredu amodau cynllunio sy'n rhoi ystyriaeth gyflawn i effaith unrhyw ddatblygiadau ar yr iaith Gymraeg. Mae llawer o'r amodau hyn eisoes yn bod a dylid rhoi arweiniad i awdurdodau lleol ynglyn â'r ffordd orau i'w defnyddio.

2. Mae **Cymuned** yn arbennig o bryderus ynglyn ag ansawdd rhai o'r Cynlluniau Datblygu Unedol, y mae nifer ohonynt yn cael eu datblygu ar hyn o bryd.

Credwn fod Cynllun Datblygu Unedol Drafft Ceredigion yn arbennig o anaddas. Honna fod angen hyd at 6,500 o annedd-dai newydd yn y sir erbyn 2016. Wrth gyrraedd y ffigwr yma, disodlodd Ceredigion amcangyfrif y Cynulliad o dwf poblogaeth y sir, sef i 73,500 erbyn 2016, a rhoi yn ei lle fodel ‘rhagweld a darparu’ o Swydd Norfolk sy’n amcangyfrif twf poblogaeth i 82,435.

Ni ddylid seilio penderfyniadau cynllunio ar un model cynllunio yn unig o’r tu allan i Gymru, lle nad oes ystyriaethau ieithyddol o gwbl.

Dylai pob Cynllun Datblygu Unedol gyflwyno argymhellion gan o leiaf dair gwahanol ffynhonnell arbenigol annibynnol (megis Canolfan Ymchwil Llundain) ar gyfer nifer y tai y dylid eu datblygu yn y Sir yn ystod cyfnod y Cynllun. Dylid cyflwyno crynodeb manwl o’r sail ystadegol a arweiniodd at y ffigwr a argymhellir ym mhob achos, a rhesymau manwl yr Awdurdod Cynllunio dros y dewis y mae wedi ei wneud o blith yr argymhellion hyn.

3.3 Dylid ystyried effeithiau penderfyniadau cynllunio ar yr iaith Gymraeg ar gefndir gwleidyddol ehangach o ddatblygu cynaladwy a chynllunio amgylcheddol.

4. Mae iaith gynhenid unrhyw ardal yn rhan o’r gwead amgylcheddol cain sy’n gwneud pob ardal yn unigryw. Dylai datblygu cynaladwy anelu at gynnal amgylchedd ieithyddol yn ogystal ag amgylchedd naturiol yr ardal. Yn aml iawn fe fydd yr un ystyriaethau yn berthnasol yn y ddau achos – mae gorddatblygu tai yn andwyol i’r amgylchedd, i olygfeydd yn ogystal ag i’r iaith Gymraeg, yr union ffactorau sy’n gwneud yr ardal yn ddeniadol i lawer o ymwelwyr a newydd-ddyfodiaid yn y lle cyntaf.

3.5 Dylid cryfhau Nodyn Cyngor Technegol 20 i gynnwys y pwyntiau uchod ac i roi arweiniad eglur i Gynghorau Sir fod ganddynt yr hawl a’r dyletswydd i warchod buddiannau’r iaith Gymraeg.

3.6 Dylid cefnu ar bolisi o ragdybiaeth o blaid datblygu. Yn hytrach, dylid mabwysiadu cynllun o 'leiniau ieithyddol' tebyg i'r 'lleiniau gleision' ble na chaniateir datblygu oni bai bod prawf digamsyniol o'r angen ar gyfer hynny.

3.7 Nid ydym o'r farn fod angen ehangu'r stoc dai presennol yn y cymunedau Cymraeg. Nid diffyg tai ydy'r broblem ond anallu'r boblogaeth leol i gael mynediad i'r tai sydd ar gael yn barod.

3.8 Dylid profi angen lleol digamsyniol am unrhyw ddatblygiad newydd.

3.9 Dylid cynnal arolwg effaith ieithyddol ar unrhyw ddatblygiad o fwy nag un ty yn yr ardaloedd Cymraeg a mwy na deg o fewn deng milltir i'r ffin ag unrhyw un o'r ardaloedd hyn.

3.10 Dylid ailasesu hen ganiatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol (dros 5 mlynedd yn ôl neu fwy) i weld a ydyw'n fygythiol un ai i'r amgylchedd neu'r Gymraeg. Dylai'r Cynulliad ofyn i San Steffan gyflwyno deddfwriaeth gynradd fel y gellir digolledu cynghorau lleol am unrhyw iawndal a delid i ddeiliaid caniatâd cynllunio a ddiddymid.

3.11 Dylai'r Cynulliad gymell awdurdodau cynllunio i weithredu yr hawl sydd ganddynt o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i osod cyfyngiad amser ar bob caniatâd cynllunio.

3.12 Dylai unrhyw ddatblygiad newydd gynnwys Amod Adran 106.

13. Dylai unrhyw ganiatâd a roddir o'r newydd gynnwys amod sy'n mynnu os nad yw'r gwaith wedi ei gwblhau a'r annedd yn barod i fyw ynddo o fewn deunaw mis y dylai'r cais gael ei ail-gyflwyno, a'i gyflwyno bob chwe mis yn dilyn hynny ynghyd â chost priodol.

4 Tai

4.1 Dan amgylchiadau arferol mae prisiau tai yn adlewyrchu cyflwr yr economi leol. Disgwylir gweld prisiau tai yn isel mewn ardal ble mae'r economi'n wan, y cyflogau'n isel a diweithdra'n uchel.

4.2 Yng nghefn gwlad Cymru y gwrthwyneb sy'n wir. Pennir prisiau tai gan economïau eraill ac nid gan yr economi leol. Er bod yr economi leol yn wan, mae prisiau tai yn uchel, ac ymhell tu hwnt i gyrraedd y brodorion lleol. Mae hon yn broblem ddifrifol y mae'n rhaid dod o hyd i atebion iddi.

4.3 Er bod angen gwirioneddol am waith sy'n talu'n well yn yr ardaloedd Cymraeg, ni fydd yr economïau lleol hyn byth mewn sefyllfa i gystadlu'n uniongyrchol ag economïau dinasoedd mawr ac ardaloedd llewyrchus Lloegr. Yr unig ateb i'r ardaloedd Cymraeg yw rheoli'r farchnad a, neu, gynnig cymorth ariannol i brynwyr lleol.

4. Dylid clustnodi eiddo ar gyfer defnydd pobl leol. Diffinir pobl leol fel unigolion sydd wedi byw mewn ardal ers deng mlynedd, neu a fynychodd ysgol leol. Diffinir ardal fel dalgylch o ddeng milltir i'r annedd dan sylw.

4.5 Dylai awdurdodau lleol ddefnyddio Cytundebau Adran 106 er mwyn sicrhau hyn.

6. Ble bod eiddo ar gael mewn cymunedau Cymraeg, a neb lleol i'w lenwi,

gellid ystyried pobl o'r tu allan gan eu blaenoriaethu drwy ddatblygu system bwyntiau fyddai'n cydnabod cysylltiadau teuluol, agosrwydd at y ffin deng milltir ac anghenion gwaith.

7. Mae nifer o werthwyr tai yn yr ardaloedd Cymraeg yn deall mai economïau tu hwnt i'r ardaloedd lleol sydd yn gosod prisiau ac o'r herwydd yn hysbysebu'n uniongyrchol yn yr ardaloedd hynny yn hytrach na cheisio gwerthu yn lleol.

4.8 Dylid gosod arwydd 'Ar Werth' ar unrhyw dy a ddaw ar y farchnad am o leiaf mis cyn ei hysbysebu mewn papurau newydd. Bydd hyn yn sicrhau fod pobl leol yn gwybod fod y ty ar werth cyn bod hysbysebu masnachol yn digwydd.

4.9 Ni ddylid hysbysebu unrhyw dy gan asiant sydd â'i swyddfa gofrestredig ymhellach na 30 milltir i ffwrdd o'r annedd dan sylw am o leiaf blwyddyn.

4.10 Dylid mynnu yn ogystal ei bod yn ofynnol yn statudol i bob arwerthwr gynnig 'pecyn croeso' i bob darpar brynwr yn egluro cefndir ieithyddol a diwylliannol y cymunedau Cymraeg gan nodi dymuniad y cymunedau hyn fod newydd-ddyfodiaid yn dysgu Cymraeg.

4.11 Mae angen parhau i ddarparu tai addas ar rent teg er mwyn diwallu anghenion lleol. Dylai hyn fod yn ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol. Dylid gwneud y ddarpariaeth hon o'r stoc dai bresennol.

12. Ni ddylid diwallu yr angen am dai ar draul dinistrio cymunedau cefn gwlad. Ar wahân i ddatblygiadau sy'n cwrdd ag anghenion profedig gweithwyr amaethyddol neu goedwigaeth, neu eu teuluoedd (megis rhieni yn ymddeol o ffermio ac yn gadael y ffermdy), ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiadau tai mewn cefn gwlad agored y tu allan i aneddiadau

dynodedig.

13. Mewn pentrefi ac yng nghefn gwlad, ni ddylid caniatáu trawsnewid adeiladau i unrhyw bwrpas heblaw creu neu gynnal cyflogaeth, arallgyfeirio ym myd amaeth, neu gwrdd ag angen lleol profedig am dai fforddiadwy.

14. Dylai unrhyw ddatblygiadau tai gynnwys elfen gyflogaeth leol. Hwyrach y gellid pennu un elfen gyflogaeth i bob 3 annedd mewn pentrefi mawrion ac un elfen gyflogaeth i bob 5 annedd mewn trefi.

4.15 Mae rôl bwysig gan y cymdeithasau tai wrth ddiwallu anghenion lleol, ond mae angen edrych ar eu cynlluniau codi tai o'r newydd. Ar hyn o bryd mae'n ofynnol i'r cymdeithasau tai ddarparu stoc newydd sydd yn cynnig gwerth gorau i'r Cynulliad. O ganlyniad adeiledir nifer fawr o dai ar un safle. Mae hyn yn dod â chost unigol yr unedau i lawr i'r rhicyn a bennwyd gan y Cynulliad. Effaith hyn yw fod tenantiaid newydd yn cael eu symud o gefn gwlad i fyw ar gyrion trefi.

16. Dylid diwygio rheolau prynu tai y Cynulliad i sicrhau'r hawl i'r cymdeithasau tai a'r cynghorau i brynu mwy o dai preifat a chyn-dai cyngor yng nghefn gwlad a'u gosod (wedi eu haddasu os yw hynny yn angenrheidiol) i'r trigolion lleol. O ran gwerthu tai cyngor, dylid diwygio'r Ddeddf Hawl I Brynu gan newid yr 'hawl i brynu' i 'hawl i gael'.

17. Dylid datrys y sefyllfa bresennol lle bo landlordiaid *slum* yn mewnforio pobl o gefndiroedd difreintiedig yn Lloegr i rai o ardaloedd tlotaf Cymru, gan eu gosod yn aml iawn mewn llety o safon isel iawn. Caiff y bobl hyn wedyn yr hawl i gael eu hail-gartrefu gan y cyngor lleol, ac fe ddringant i ben y rhestr aros yn fuan iawn.

4.18 Dylid edrych ar effeithiau deddfwriaeth eilaidd y Cynulliad ym maes tai i weld a fydd yn cael ei hecsbloetio gan landlordiaid *slum*. Ym mis Chwefror, fe wnaeth y Cynulliad Orchymyn yn ymestyn y rhestr o bobl yr ystyrir bod ganddynt angen blaenoriaeth am lety. Nid yw'r Gorchymyn yn weithredol yn Lloegr. Rydym am weld ymchwil yn gofyn a fydd unigolion o dan anfantais yn cael eu hannog i symud i Gymru gan fod awdurdodau lleol yng Nghymru o dan orfodaeth i'w cartrefu, er nad yw hynny'n wir yn Lloegr.

4.19 Dylid atal masnach anfoesol y landlordiaid *slum* mewn pobl wrth ryddhau arian i godi safonau tai fel nad oes modd i newydd-ddyfodiaid i Gymru gael eu gosod mewn annedd-dai anaddas gan landlordiaid diegwyddor. Dylid hefyd adolygu'r system pwyntiau a ddefnyddir gan gynghorau lleol wrth benderfynu pwy i ail-gartrefu fel na chaiff pobl leol anghenus eu rhwystro rhag cael tai cymwys fel canlyniad i'r fasnach hon.

20. Rydym yn cymeradwyo Cynllun Cymorth Prynu y Cynulliad. Credwn fod y cynllun hwn yn gyfraniad pwysig i gyfiawnder cymdeithasol wrth alluogi pobl leol i brynu tai a byw yn eu hardaloedd eu hunain. Ond ni chredwn fod yr adnoddau a ryddhawyd hyd yma ar gyfer y cynllun hwn yn ateb y galw. Mae angen o leiaf £20m y flwyddyn i sicrhau fod nifer ystyrlon o bobl leol yn medru byw yn eu hardaloedd.

Rydym yn erfyn ar y Cynulliad i ryddhau mwy o gyllid i'r cynllun hwn ar unwaith.

5 Tai Haf

5.1 Mae gormod o dai haf mewn unrhyw ardal yn gwbl ddinistriol i rwydweithiau cymdeithasol a ieithyddol yr ardal honno.

5.2 Oherwydd fod eu perchnogion yn meddu ar rym economaidd llawer iawn mwy na thrigolion cymunedau yn yr ardaloedd Cymraeg mae eu cryfder yn caniatáu iddynt wthio prynwyr lleol, sy'n gymharol wan yn economaidd, allan o'r farchnad. Gwelir effaith y cynnydd hwn mewn prisiau tai ymhell tu hwnt i'r farchnad dai haf yn unig.

5.3 Mae'r tai, a hwythau yn wag am gyfran helaeth o'r flwyddyn, yn gadael gwacter llythrennol yng nghalon y gymdeithas leol, sydd yn ei dro yn gwneud y gymuned honno yn llai deniadol i bobl leol fyw ynddi.

5.4 Mae tai haf yn aml yn troi yn brif aneddleoedd sydd hefyd yn esgor ar ddirywiad yn yr iaith Gymraeg yn yr ardaloedd hynny.

5.5 Deillia'r angen a'r gallu i brynu tai haf o ffactorau economaidd sy'n bod y tu allan i'r ardaloedd Cymraeg.

5.6 Pryna'r perchnogion dy neu dai ychwanegol i'w prif gartref er mwyn, buddsoddi, encilio/gwyliau a, neu, greu incwm trwy osod yr eiddo. Yn hynny o beth mae prynu ty haf yn drefniant busnes, a dylai'r Cynulliad argymell i'r Trysorlys y dylid codi TAW ar y pryniant. Rydym hefyd yn cefnogi'r galwadau i godi treth cyngor o 200% ar dai haf.

5.7 Dylid cael caniatâd cynllunio i newid anheddle o fod yn dy annedd i fod yn dy haf. Ni ddylai cartrefi parhaol a thai haf fod yn yr un Dosbarth o ran Rheoliadau Cynllunio (Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1995). Gellir gosod tai haf mewn Dosbarth Defnydd gwahanol i gartrefi parhaol. Mae newid y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd o fewn pwerau'r Cynulliad Cenedlaethol. Byddai hyn yn golygu fod angen caniatâd cynllunio i droi ty annedd yn dy haf.

5.8 Ni ddylai tai haf gyfri am fyw na 5% o stoc dai unrhyw gymuned.

6 Awdurdod Tai i Gymru

1. Dylid sefydlu awdurdod sydd yn medru darogan anghenion tai a pha fath o dai fydd ei angen arnom am flynyddoedd i ddod.

2. Nod awdurdod o'r fath fyddai sefydlu cyfundrefn gynllunio genedlaethol.

3. Byddai awdurdod o’r fath yn gweithredu ar yr egwyddor o ddiwallu angen am dy yn hytrach na gwobrwyo unigolion sydd am elwa drwy or-ddatblygu.

Nodiadau