Perchenogaeth gymunedol ar dir ac asedau: galluogi i dai a arweinir gan y gymuned gael eu darparu yng Nghymru

Crynodeb gweithredol

Wales Co-operative Centre
Canolfan Cydweithredol Cymru

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nationwide Foundation

DEVELOPMENT TRUSTS ASSOCIATION WALES
CYMDEITHAS YMDDIRIEDOLAETHAU DATBLYGU CYMRU
Community Enterprise | Community Assets
Menter Gymunedol | Asedau Cymunedol

Cynhyrchwyd y papur trafod hwn gan raglen Cymunedau'n Creu Cartrefi yng Nghanolfan Cydweithredol Cymru, sef unig ganolbwynt Cymru ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned. Pwrpas y papur yw ysgogi ystyriaeth a thrafodaeth am berchenogaeth gymunedol ar dir ac asedau yng Nghymru, a fydd yn arwain at ddarparu mwy o dai fforddiadwy, a arweinir gan y gymuned, i bobl mewn angen.

Mae hawliau perchenogaeth gymunedol o ddiddordeb i drawstoriad o sefydliadau ac unigolion yng Nghymru, nid dim ond y sector tai a arweinir gan y gymuned. Hefyd, mae ar grwpiau cymunedol angen mynediad at dir i sicrhau bod gwasanaethau lleol yn cael eu rhedeg yn effeithlon, i arbed amwynderau a chyfleusterau lleol, i amddiffyn yr amgylchedd i genedlaethau'r dyfodol, i sicrhau bod bwyd yn cael ei gynhyrchu'n gynaliadwy, ac ati.

Rydym am fod yn rhan o'r drafodaeth genedlaethol am bwy sy'n berchen ar Gymru a sut gall dinasyddion Cymru gael mynediad at dir ar gyfer prosiectau a fydd o fudd uniongyrchol i'w cymunedau lleol. Fodd bynnag, yn unol â nodau rhaglen *Cymunedau'n Creu Cartrefi*, bydd y papur hwn yn canolbwyntio'n benodol ar sut gall perchenogaeth gymunedol ar dir ac asedau helpu i ddarparu mwy o dai fforddiadwy a arweinir gan y gymuned.

Tai a thir a arweinir gan y gymuned yng Nghymru

Gall tai a arweinir gan y gymuned fod ar sawl ffurf, ond yn ei hanfod, mae'n cyfeirio at yr arfer bod cymunedau'n chwarae rhan flaenllaw wrth ddarparu'u hatebion eu hunain ar gyfer tai – boed trwy adeiladu eiddo newydd, cymryd eiddo presennol drosodd, neu ddiogelu stoc tai fforddiadwy presennol. Gallai hyn fod yn grŵp bach sy'n llunio cydweithfa ac yn prynu tŷ ar y cyd i'w rannu a'i rentu'n fforddiadwy, sefydlu pwyllgor rheoli'r tenantiaid gan brydleswyr neu denantiaid tai cymdeithasol, creu ymddiriedolaeth tir gan aelodau'r gymuned i brynu tir lleol i ddatblygu tai arno, y gellir eu cadw'n fforddiadwy am byth i bobl leol. Nid oes un dull sy'n addas i bawb a gellir addasu tai a arweinir gan y gymuned yn ôl yr hyn sydd orau i gymuned. Y nod yw rhoi mwy o reolaeth i bobl ar y man lle maent yn byw er mwyn cyflawni nod gyffredin.

Amlinellir tai a arweinir gan y gymuned fel nod benodol yn y Rhaglen Lywodraethu, gyda Llywodraeth Cymru'n datgan:

"Byddwn yn... Cefnogi tai cydweithredol, mentrau a arweinir gan y gymuned, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol."

Mae ymrwymiad cysylltiedig yn amlinellu:

"Byddwn yn... Bwrw ymlaen â chamau i osod terfyn ar nifer yr ail gartrefi, dod â rhagor o gartrefi o dan berchnogaeth gyffredin a thrwyddedu llety gwyliau,"

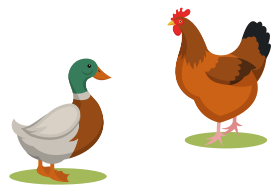
gan adlewyrchu'r effaith gadarnhaol y gall perchenogaeth gymunedol ei chael ar ardaloedd y mae niferoedd uchel o ail gartrefi yn effeithio arnynt.

Mae potensial cynyddol am dai a arweinir gan y gymuned yng Nghymru – mae tîm *Cartrefi'n Creu Cymunedau* yn gweithio gyda thros 60 o grwpiau sy'n dymuno datblygu'u tai fforddiadwy eu hunain – ond mae rhwystrau'n parhau a dim ond gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru y gellir eu goresgyn. Nid lleiaf ymhlith y rhain yw'r gallu i grwpiau cymunedau gael at dir a'i brynu am bris sy'n caniatáu am ddarparu tai fforddiadwy.

Mae cysylltiad annatod rhwng tir a datblygu tai. Mae'r ffordd y cyflwynir tir ar gyfer datblygu tai yn effeithio ar ble y gellir adeiladu tai a faint y gellir eu hadeiladu, ansawdd y tai a pha mor fforddiadwy ydynt. Datblygwyr sy'n cystadlu am dir, y mae cyflenwad prin ohono yn aml, sy'n dominyddu'r system bresennol a arweinir gan y farchnad ac, felly, y rheiny â'r pocedi dyfnaf sy'n ennill fel arfer, gan ei gwneud hi'n anodd i gymunedau chwarae rhan flaenllaw a pharhaus wrth ddatblygu tai fforddiadwy yn eu hardal.

Nid yw'r system hon yn gweithio i Gymru, lle y mae'r argyfwng tai, y mae twf y farchnad ei-ddo oherwydd covid wedi'i waethygu, yn parhau i effeithio ar fwy a mwy o bobl bob dydd. Mae angen i ni sicrhau bod mwy o dir yn cael ei gyflwyno ar gyfer tai daliadaeth gymysg, ansawdd uchel, lle bydd cymunedau lleol wrth wraidd y penderfyniadau, y rheolaeth a'r berchenogaeth.

Dysgu o fannau eraill



Mae'r sgwrs am fynediad cymunedau at dir ac asedau, a'u perchenogaeth arnynt, yn gymharol annatblygedig yn y Gymru ôl-ddatganoledig. Mewn mannau eraill yn y DU, mae polisïau'n bodoli sy'n galluogi trosglwyddo tir ac asedau i berchenogaeth gymunedol, a allai osod cynseiliau defnyddiol i gamau Cymru, gyda'r nod o wella'r pŵer sydd gan gymunedau yng Nghymru dros dir ac asedau. Yn yr Alban ac, i raddau llai, yn Lloegr, mae sgyrsiau cenedlaethol o'r fath wedi arwain at gyflwyno polisïau sydd â'r nod o sicrhau bod grwpiau cymunedol yn gallu defnyddio safleoedd yn eu cymunedau lleol at ddiben tai, ynghyd â phrosiectau fel cynhyrchu ynni cymunedol. Mae polisïau fel yr Hawl Gymunedol i Brynu, a ddiogelir yn Neddf Diwygio Tir (Yr Alban) 2003 ac sy'n rhoi'r cyfle cyntaf i gyrff cymunedol brynu safleoedd sydd ar werth yn y cyffiniau, wedi arwain yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol at gymunedau wedi'u hymrymuso, sy'n bwrw ymlaen â chynlluniau tai i fynd i'r afael ag anghenion pobl leol.

Mae Cymru ar ei hôl hi yn y DU o ran hawliau perchenogaeth gymunedol. Ar hyn o bryd, mae pobl Cymru sy'n dymuno cael gafael ar dir islaw gwerth y farchnad at ddiben mentrau tai cymunedol yn dibynnu naill ar ai berchenogion tir dyngarol, neu ar drosglwyddo asedau cymunedol neu orchmynion prynu gorfodol. Nid yw'r un o'r polisïau hyn yn cynnig yr un grym ag sydd gan gymunedau yn Lloegr nac, yn benodol yn yr Alban, gan eu bod yn canolbwyntio'n unig ar asedau a chyfleusterau ym mherchenogaeth cyrff cyhoeddus neu mae arnynt angen cysylltiad uniongyrchol corff cyhoeddus i weithredu'r pŵer.

Felly, rydym yn galw ar Lywodraeth Cymru i gryfhau grym cymunedau a hawliau perchenogaeth i helpu cyflawni'r ymrwymiadau yn y Rhaglen Lywodraethu a chytundeb cydweithredu Llafur Cymru a Phlaid Cymru. Nod yr argymhellion isod yw gwella democratiaeth gyfranogol ar lefel leol a throsglwyddo'r cydbwysedd grym rhag tir berchenogion cyfoethog i sicrhau bod mwy o allu gan bobl ar draws Cymru i lywio'u hardaloedd lleol.

Argymhellion

Comisiwn a deddfwriaeth Perchnogaeth Gymunedol a Grymuso

1. Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu comisiwn i sbarduno ffordd newydd o feddwl am berchno gaeth gymunedol ar dir ac asedau yng Nghymru.

   Dylai'r comisiwn ymchwilio a gwneud argymhellion ar weithredu diwygiadau treth amrywiol ar dir ac asedau at ddefnydd cymunedol a phennu'r dull mwyaf priodol o brisio tir, gan ystyried y gwerth cymdeithasol, ecolegol, diwylliannol yn ogystal â gwerth ariannol, a dylai gynhyrchu canllawiau ar bris teg am dir.

2. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno Deddf Perchnogaeth Gymunedol a Grymuso sy'n rhoi'r cyfle i sefydliadau cymunedol cynaliadwy sydd wedi'u llywodraethu'n dda gael mwy o reolaeth dros dir ac asedau yn eu cymunedau.

Data a gwybodaeth

3. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu cofrestrfa/cronfa ddata perchnogaeth tir, sy'n darparu data allweddol sy'n hygyrch i'r cyhoedd ar berchnogaeth tir/trafodion tir yng Nghymru (gan gynnwys rhoi cyhoeddusrwydd i gytundebau ar opsiynau lle gallai datblygiad ddigwydd yn y dyfodol) gan ddwyn ynghyd gronfeydd data presennol e.e., Cofrestrfa Tir EM ac Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, i greu adnodd cyffredinol sy'n cynnwys gwybodaeth am dir.

   Mae'r data mapio cyfredol, data nodweddion eiddo, a data trafodion eiddo yn cael eu casglu gan wahanol asiantaethau'r llywodraeth ac nid ydynt yn hawdd i grwpiau c ymunedol gael gafael arnynt. Dylai data llawnach nodi'n glir ble mae'r tir sy'n eiddo i gyrff cyhoeddus, yn ogystal â thirfeddianwyr preifat a lle mae tir heb ei hawlio. Dylid cadw'r gofrestrfa hon yn gyfredol ac yn dryloyw bob amser.

Cyllid

4. Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu cronfa Benthyciad Cylchol ar gyfer prosiectau tai a arweinir gan y gymuned i gynyddu nifer y prosiectau tai fforddiadwy a arweinir gan y gymuned.

5. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu Cronfa Cyfoeth Cymunedol a fyddai'n cefnogi cymunedau i ddatblygu seilwaith cymdeithasol.

Tir ac asedau cyhoeddus

6. Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau (e.e., Nodyn Cyngor Technegol) a dylai annog awdurdodau lleol i ddatblygu polisïau pwrpasol (e.e. Canllawiau Cynllunio Atodol, polisïau gwaredu tir) ar dai a arweinir gan y gymuned a sut y gellir eu cynnwys mewn datblygiadau yn y dyfodol a darparu mynediad i dir cyhoeddus am gost is i grwpiau cymunedol, gan alluogi adrannau cynllunio i sicrhau bod yr ymrwymiad hwn yn y Rhaglen Lywodraethu yn cael ei gyflawni'n rhwydd.

7. Dylai Llywodraeth Cymru wneud Cynlluniau Bro yn rhan orfodol o broses y cynllun datblygu i annog cyfranogiad a rhoi cyfle i bobl leol ddylanwadu ar eu hardal.

8. Dylai awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â chymunedau lleol sydd am ddatblygu prosiectau tai a arweinir gan y gymuned i ddiwallu'r angen lleol am dai drwy brydlesu tir ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy a arweinir gan y gymuned lle bo angen, gan ddefnyddio eu pwerau GPG (Gorchmynion Prynu Gorfodol) i brynu safleoedd addas ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned.

Pwerau presennol

9. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu proses ffurfiol ar gyfer Trosglwyddo Asedau Cymunedol (CAT) fel bod dull safonol ar gael ar draws yr holl awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus.

Yr effaith bosibl

Gall cryfhau hawliau cymunedol helpu i dyfu'r mudiad tai a arweinir gan y gymuned yng Nghymru. Yn yr Alban a Lloegr, mae'r drafodaeth wleidyddol am leoliaeth a grym cymunedol wedi cynyddu proffil tai a arweinir gan y gymuned ymhlith cymunedau lleol, perchenogion tir, darparwyr tai a chynghorau lleol, y mae llawer ohonynt bellach yn ymwneud yn weithgar â'r mudiad ac yn cymryd rhan mewn datblygu prosiectau.

Gall gwella hawliau perchenogaeth cymunedol drawsnewid y sector tai a arweinir gan y gymuned yng Nghymru, gan ganiatáu i gymunedau gymryd rheolaeth ar y sefyllfa tai yno a darparu'r tai y mae gwir eu heisiau a'u hangen arnynt. Yn aml, mae sawl gwedd ar berchenogaeth gymunedol ac mae cefnogaeth gref gan sawl sefydliad, sy'n cynrychioli sectorau gwahanol, i weithredu'r hawliau hyn yng Nghymru. Nid dim ond y sector tai a allai elwa, gallai hefyd dyfu'r sectorau ynni cymunedol, ffermio a chynhyrchu bwyd, helpu i amddiffyn yr amgylchedd naturiol, ac adfywio asedau ac adeiladau adfeiliedig yn ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi. Byddwn yn parhau i weithio gyda phartneriaid sydd â diddordeb yn yr agenda hon i sicrhau bod unrhyw newidiadau a wneir yn bodloni anghenion cymunedau ar draws Cymru.

Mae'n bryd aildanio trafodaethau yng Nghymru am berchenogaeth gymunedol ar dir ac asedau. Eisoes yn ei Rhaglen Lywodraethu, mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod ei bod hi'n bryd i gymunedau ledled Cymru gael mwy o ddylanwad ar ddatblygiad tai fforddiadwy lle y maent yn byw. I gyflawni'r uchelgais hon, mae'n bryd i ni gydnabod yr angen am newidiadau i allu pobl i gael at dir a bod yn berchen ar dir, sy'n addas i ddatblygu'r tai fforddiadwy mawr eu hangen a arweinir gan y gymuned am byth. Mae arnom angen i Lywodraeth Cymru ein helpu i chwalu'r rhwystrau rhag gwneud tai a arweinir gan y gymuned yn fath poblogaidd yn gyffredinol a phrif ffrwd o dai (fel y mae yn gyffredin yn Ewrop). Trwy gyflwyno deddfwriaeth sy'n galluogi perchenogaeth gymunedol ar dir ac asedau, bydd cymunedau'n gallu darparu tai fforddiadwy, sy'n cyfrif am yr hinsawdd ac sy'n cael eu datblygu a'u rheoli gan bobl leol a chyda nhw i fodloni'u hanghenion ac anghenion cenedlaethau'r dyfodol, yn fwy effeithiol.

I gael rhagor o wybodaeth neu i drafod y syniadau hyn yn fanylach, cysylltwch â:

Casey Edwards

Cynghorydd Tai a Arweinir gan y Gymuned
Cymunedau'n Creu Cartrefi (a ariennir gan Lywodraeth Cymru ac Ymddiriedolaeth y Nationwide)
Canolfan Cydweithredol Cymru

casey.edwards@wales.coop

Ariennir Cymunedau yn Creu Cartrefi gan y Sefydliad Nationwide a Llywodraeth Cymru.
Fe'i cyflwynir gan Ganolfan Cydweithredol Cymru.

Ffôn: 0300 111 5050
Ebost: co-op.housing@wales.coop
Twitter: @CCLHCymru

Mae Canolfan Datblygu a Hyfforddi Cydweithredol Cymru Cyfyngedig (yn masnachu fel Canolfan Cydweithredol Cymru) yn gymdeithas gofrestredig o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014, rhif 24287 R.
Mae'r cyhoeddiad hwn ar gael yn Saesneg. Mae fformatau eraill, megis print bras neu braille, ar gael ar gais.
Rydym yn croesawu gohebiaeth yn Gymraeg neu'n Saesneg a'n nod yw darparu gwasanaeth o safon gyfartal yn y ddwy iaith.

Wales Co-operative Centre
Canolfan Cydweithredol Cymru

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nationwide Foundation

DEVELOPMENT TRUSTS ASSOCIATION WALES
CYMDEITHAS YMDDIRIEDOLAETHAU DATBLYGU CYMRU
Community Enterprise | Community Assets
Menter Gymunedol | Asedau Cymunedol