

Aberystwyth University

Siarad iaith yr aelwyd pan fo'r aelwyd yn anfforddiadwy

Huws, Catrin

Published in:
Gwerddon

Publication date:
2008

Citation for published version (APA):

Huws, C. (2008). Siarad iaith yr aelwyd pan fo'r aelwyd yn anfforddiadwy. *Gwerddon*, 1(3), 71-93.
<https://gwerddon.cymru/storfa-erthyglau/siarad-iaith-yr-aelwyd-pan-for-aelwyd-yn-anfforddiadwy/>

Document License CC BY-NC

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the Aberystwyth Research Portal (the Institutional Repository) are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the Aberystwyth Research Portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the Aberystwyth Research Portal

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

tel: +44 1970 62 2400
email: is@aber.ac.uk

Catrin Fflur Huws

Siarad iaith yr aelwyd pan fo'r aelwyd yn anfforddiadwy

GWERDDON

CYFNODOLYN ACADEMAIDD CYMRAEG

Cyfrol I, Rhif 3, Mai 2008 • ISSN 1741-4261

Siarad iaith yr aelwyd pan fo'r aelwyd yn anfforddiadwy

Catrin Fflur Huws

Yn gynyddol, mae'r mater o dai fforddiadwy wedi ennill sylw yn y wasg, a chan y llywodraeth.¹ Wrth i'r Undeb Ewropeaidd ehangu a chreu marchnadoedd newydd ar gyfer tai, daw pryderon ynghylch prisiau tai yn gwestiwn sydd â pherthnasedd ledled Ewrop. Amlygir y pryderon hyn o sawl cyfeiriad. Mewn dinasoedd, sail y pryderon yw nad yw gweithwyr allweddol, yn y sectorau iechyd, addysg a'r gwasanaethau argyfwng yn gallu fforddio byw yn ardal eu gweithle.² Mewn ardaloedd gwledig, lle mae'r gost o brynu tŷ wedi cynyddu'n gyflymach nag a welwyd mewn ardaloedd trefol,³ ceir sawl dimensiwn i'r pryderon ynghylch tai anfforddiadwy, gan gynnwys effeithiau pryniant tai fel tai haf a thai gwyliau ar y gymuned, ac effeithiau diweithdra a gwaith tymhorol ar allu pobl i fforddio tai. Mewn ardaloedd lle mae iaith a diwylliant yr ardal yn fregus, ceir elfen arall i'r cwestiwn o dai fforddiadwy, gan fod analluedd pobl ifainc a theuluoedd i aros ym mro eu magwraeth yn cael effaith andwyol ar ddyfodol yr iaith a'r diwylliant hynny. Dyma yw'r pryder wrth gwrs, yng nghyd-destun y Fro Gymraeg.⁴ Sut gellir meithrin iaith yr aelwyd, lle mae'r gost o brynu aelwyd ymhell y tu hwnt i'r hyn sydd yn fforddiadwy? Amcan yr erthygl hon felly yw i ystyried beth sydd wedi achosi prisiau tai i fod yn anfforddiadwy, mesur llwyddiant yr atebion cyfredol ac i ystyried sut i sicrhau prisiau tai sydd yn fforddiadwy ac amddiffyn iaith ar yr un pryd.

Beth yw tai anfforddiadwy?

Y mae'r term 'tai anfforddiadwy' yn golygu gwahanol bethau i wahanol bobl, gan ddibynnu ar amryw o ffactorau megis incwm, blaenoriaethau a ffordd o fyw. I rai, er enghraifft, golyga tai anfforddiadwy fod pobl yn ddi-gartref am na allant fforddio to uwch eu pen. I eraill golyga nad yw pobl yn gallu fforddio prynu tŷ oni bai iddynt dderbyn budd-daliadau gan y wladwriaeth. Fodd bynnag, yr hyn sydd wedi digwydd o fewn y ddegawd ddiwethaf yw bod cartrefi yn anfforddiadwy i drwch helaeth y boblogaeth, ac yn anfforddiadwy hyd yn oed pan fo dau incwm cyson gan deulu. Er enghraifft, mewn ystadegau a gyhoeddwyd ar gyfer Lloegr yn 2006, canfuwyd na allai unigolyn sydd yn

¹ Er enghraifft, cyhoeddwyd ymgynghoriad diweddaraf y llywodraeth ar dai fforddiadwy ym mis Gorffennaf 2007, Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, *Homes For the Future: More Sustainable: More Affordable* (Llundain, The Stationery Office), <http://www.communities.gov.uk/publications/housing/homesforfuture> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

² Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog, *Lessons from the past, challenges for the future for housing policy: An evaluation of English housing policy 1975-2000* (Llundain, ODPM), para 1.39, t. 27, <http://www.communities.gov.uk/publications/housing/evaluationenglish> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

³ Affordable Rural Housing Commission (2006), Adroddiad, t. 15, www.defra.gov.uk/rural/pdfs/housing/commission/affordable-housing.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

⁴ Aitchison, J., a Carter, H. (2004), *Spreading the word: the Welsh language 2001* (Talybont, Y Lolfa), t.12.

ennill cyflog o £17,000 y flwyddyn fforddio prynu tŷ mewn 68 y cant o etholaethau.⁵ Ceir enghraifft arwyddocaol gan Best a Shucksmith, wrth gyfeirio at anfforddiadwyedd yn Ardal y Llynnoedd: '(I)n the Lake District the National Park Authority estimates an average house price of £160,000 as against an average household income of £23,000, indicating an affordability ratio of 7:1'.⁶

Yng Nghymru, mae'r sefyllfa yn debygol o fod yn llawer gwaeth, gan fod cyflogau ar gyfartaledd yn is,⁷ a phrisiau tai wedi cynyddu yn gyflymach.⁸ Yn gryno felly, nid yw tai anfforddiadwy o reidrwydd yn golygu tai sydd yn anfforddiadwy i bobl y mae angen cefnogaeth arnynt gan y wladwriaeth oherwydd diweithdra neu analluedd i weithio, ond tai sydd yn anfforddiadwy i bobl na ddylent yn gyffredinol fod ag anawsterau sylweddol i'w rhwystro rhag cael mynediad i'r farchnad dai. Dyma'r rheswm felly paham fod fforddiadwyedd tai yn denu gymaint o sylw.

Paham fod tai yn anfforddiadwy?

Cryswth anfforddiadwyedd y farchnad dai yw bod y galw am dai yn uwch na'r ddarpariaeth.⁹ Ceir amryw o resymau am hyn. Yn gyntaf, mae sawl polisi gan y llywodraeth dros y pum mlynedd ar hugain diwethaf wedi cyfyngu ar argaeledd tai, gan gynnwys cyfyngiadau cynllunio, yr hawl i brynu tai cyngor a dadreoleiddio morgaesi, a ganiataodd i bobl fenthyca mwy o arian gan fenthycwyr morgais, gan alluogi gwerthwyr, felly, i godi prisiau uwch am dai ar werth. Yn ystod yr un cyfnod, mae adeiladwaith cymdeithasol wedi newid hefyd, gyda mwy o bobl yn byw ar eu pennau'u hunain, mwy o deuluoedd un rhiant, a mwy o bobl sydd yn gweithio'n bell o'u cartrefi, gan breswyllo yn agosach at eu gweithle yn ystod yr wythnos, a dychwelyd at eu teuluoedd am benwythnosau. Golyga hyn fod nifer yr aelwydydd wedi cynyddu, ac felly hefyd yr angen am dai.

⁵ Bramley G., a Karley, N.K. (2005), 'How much extra affordable housing is needed in England?', *Housing Studies* 20:5, t. 690.

⁶ Best, R., a Schucksmith, M. (2006), *Homes for Rural Communities*, Report of the Joseph Rowntree Foundation Rural Housing Policy Forum, t. 7, <http://www.jrf.org.uk/bookshop/eBooks/9781859354933.pdf> (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁷ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, Adroddiad ymchwil cyfiawnder cymdeithasol, t. 6, AYCCA 1/06/ (Caerdydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru), <http://new.wales.gov.uk/ds/jlg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁸ Er enghraifft mewn pedair o Awdurdodau Lleol yng Nghymru cafwyd cynnydd o dros 10 y cant mewn prisiau tai yn y flwyddyn Awst 2006-Awst 2007, gyda phrisiau tai yng Ngheredigion wedi cynyddu o 18.4 y cant – 1.7 y cant yn fwy na'r cynnydd a welwyd mewn prisiau tai yn Llundain yn ystod yr un cyfnod. Gweler Land Registry (2007), *Land Registry House Price Index August 2007*, <http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/hpir0907.pdf> (Cyrcwyd Tachwedd 8, 2007). Ers hyn mae'r farchnad dai wedi bod yn fwy segur ond parhawn i weld cynnydd sylweddol ym mhrisiau tai Caerffili, Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Ynys Môn, Merthyr Tudful a Chastell Nedd Port Talbot. Gweler Land Registry (2007), *Land Registry House Price Index, April 2008*, http://www.landregistry.gov.uk/www/wps/portal/!ut/p/c1/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gfN1MTQwt381DL0BBTAyNjY0cTE19PQwN3M6B8JB55A2J0G-AAjoR0-3nk56bqF-SGRpQ7KioCALdDEtQI/dI2/d1/L2dJQSEvUUf3QS9ZQnB3LzZfTEY1NDE4RzdVOVvUNTAYMzNBNDRNSTEWrzU! (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁹ Hickey, S., a Best, S. (2005), 'The Bite after Barker: not so hard to swallow', *Journal of Planning and Environment Law* 1422–30, t. 1423.

Ers y saithdegau, cafwyd chwydd hefyd yn y farchnad prynu-i-osod, ac mae hyn wedi bod yn ffactor arall sydd wedi rhoi pwysau sylweddol ar y farchnad dai, gan i bobl weld y farchnad hon fel cyfle i fuddsoddi a gwneud elw.¹⁰ Yn allweddol, er bod y ffactorau hyn wedi effeithio ar brisiau tai ledled Cymru a Lloegr, teimlir eu heffeithiau yn waeth mewn ardaloedd gwledig, lle mae stoc llai o dai ar gael i'w prynu.

Mewn ardaloedd gwledig hefyd, ceir ffactorau ychwanegol sydd wedi effeithio ar allu pobl i fforddio prynu tŷ. Perodd y chwyddiant ym mhrisiau tai yn y dinasoedd i bobl o'r ardaloedd hynny symud i fyw i ardaloedd mwy gwledig, lle tuedda prisiau i fod yn rhatach. Ceir y sylw canlynol gan Best a Shucksmith er enghraifft:

Those moving, in particular, from London and the urbanised South-East can out-bid those earning a living in the neighbouring regions; and the managerial and professional classes – whether in retirement or whether commuting to towns nearby – have displaced the rural working classes.¹¹

I rai, tai haf, tai gwyliau ac ail gartrefi yw'r atyniad dros brynu tai mewn ardaloedd gwledig, tra bo eraill yn gweld cyfle i osgoi bywyd y ddinas er mwyn gwireddu breuddwyd o fywyd y wlad. Y mae ardaloedd gwledig sydd o fewn cyrraedd hawdd i briffyrdd neu i ddinasoedd mawrion yn arbennig o atyniadol gan alluogi pobl i fyw yn y wlad a gweithio yn y ddinas. Canlyniad hyn yw bod prisiau tai mewn ardaloedd gwledig wedi cynyddu ar raddfa llawer cyflymach nag mewn ardaloedd trefol.¹²

Ffactor arall sydd wedi effeithio ar brisiau tai mewn ardaloedd gwledig ar raddfa ehangach nag ardaloedd trefol yw'r wasgfa yn y sector tai cyhoeddus. Ar raddfa genedlaethol, mae'r hawl i brynu tai cyngor o dan Ddeddf Tai 1985¹³ a'r hawl i gaffael dan Ddeddf Tai 1996¹⁴ (hawliau sydd bellach wedi eu diddymu dros dro)¹⁵ wedi golygu fod y tai sydd yn parhau i fod ar gael yn y sector gyhoeddus yn aml yn dai mewn cyflwr gwael. Mewn ardaloedd gwledig, lle roedd llai o dai sector gyhoeddus ar gael i gychwyn, mae'r gweddilloli'n llawer mwy trawiadol.¹⁶

Hefyd, mewn ardaloedd trefol, lliniarir ychydig ar effeithiau prisiau uchel ar dai drwy'r sector rhentu preifat. Nid yw hyn ar gael i'r fath raddau mewn ardaloedd gwledig, a

¹⁰ Barker, K. (2004), Review of Housing Supply, *Delivering Stability – securing our future housing needs*, www.hm-treasury.gov.uk/consultations_and_legislation/barker/consult_barker_index.cfm (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

¹¹ Best, R., a Schucksmith, M., (2006), *Homes for Rural Communities*. Report of the Joseph Rowntree Foundation Rural Housing Policy Forum, t. 4. <http://www.jrf.org.uk/bookshop/eBooks/9781859354933.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

¹² Affordable Rural Housing Commission (2006), Report t. 15, www.defra.gov.uk/rural/pdfs/housing/commission/affordable-housing.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

¹³ 1985 c.68.

¹⁴ 1996 c.52.

¹⁵ Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru), 2003 (OS 2003 Rhif. 54). Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Diwygio)(Cymru), 2003, Rhif. 1147.

¹⁶ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, t. 6, <http://new.wales.gov.uk/dsilg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

dengys yr ystadegau mai llai o dai yn dai rhent mewn ardaloedd gwledig,¹⁷ gyda'r canlyniad nad yw'r farchnad rentu yn gallu cyfrannu at ddatrys y broblem, fel y'i gellir mewn dinasoedd mawrion.

Hefyd, er bod gallu (a pharodrwydd) pobl i fenthycu arian wedi cynyddu'n sylweddol mewn cenhedlaeth, ceir gwahaniaethau daearyddol yng ngallu ymarferol pobl i fenthycu mwy o arian.¹⁸ Mewn ardaloedd gwledig, ers edwiniad y diwydiant amaethyddol, y mae'r economi lleol yn ddibynnol ar dwristiaeth – sector gyflogaeth ansicr, isel ei dâl, tymhorol a chyda ond yr ychydig lleiaf o strwythur gyrfaol.¹⁹ Anodd iawn ydyw mewn sefyllfa o'r fath i gael benthyciad ar gyfer morgais, ac felly er bod caniatáu benthyciadau uwch wedi arwain at gynydd mewn prisiau tai, nid yw o reidrwydd wedi cynorthwyo pobl sydd yn byw mewn ardaloedd gwledig i gael mynediad i'r farchnad dai leol.

Yn yr un modd, er bod cyfyngiadau ar ganiatâd cynllunio wedi peri gwasgfa yn genedlaethol yn y nifer o dai a adeiledir, y mae'r pwyslais a roddir ar ailddatblygu tir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen (safleoedd 'brownfield') wedi peri mai mewn ardaloedd trefol yr adeiledir y mwyafrif o dai, gydag ychydig iawn o gyfleoedd ar gyfer datblygiadau adeiladu mewn ardaloedd gwledig. Unwaith eto, effaith hyn yw i achosi y tai sydd wedi eu lleoli mewn ardaloedd gwledig i fod yn llawer mwy gwerthfawr, ac felly mae'u cost yn cynyddu.

Fodd bynnag, er bod y cyfuniad o'r ffactorau hyn wedi peri cynnydd cyffredinol mewn prisiau tai, bu modd lleihau'r effaith gymunedol mewn ardaloedd trefol oherwydd marchnad rentu ffyniannus. Mewn ardaloedd gwledig, fodd bynnag, ni ellir dibynnu ar argaeledd tai ar rent yn yr un modd.²⁰

Effeithiau anfforddiadwyedd

Er bod canlyniadau i'r unigolyn o beidio gallu fforddio prynu tŷ, y mae analluedd pobl i brynu tai hefyd yn effeithio'n ehangach ar gymdeithas. Er enghraifft, lle prynir tai mewn ardaloedd gwledig ar gyfer tai gwyliau a thai haf, ceir effaith andwyol ar wasanaethau lleol gan nad yw perchnogion tai gwyliau yn defnyddio gwasanaethau megis yr ysgol leol, ac ond yn defnyddio siopau lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn achlysurol. Canlyniad hyn yw bod parhad gwasanaethau o'r fath dan fygythiad. Amlygir yr ymdeimlad hwn mewn anerchiad gan Tim Farron A.S., Aelod Seneddol dros etholaeth Westmorland and Lonsdale yn Ardal y Llynnoedd, i Dŷ'r Cyffredin. Dywed:

People who, had they been first-time buyers a decade ago, would have been able to afford a mortgage for a starter home, have absolutely no chance of doing so now. Those people do one of two things: they either

¹⁷ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, t. 6. <http://new.wales.gov.uk/dsjlg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

¹⁸ Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (2005), *Lessons from the past, challenges for the future for housing policy: An evaluation of English housing policy 1975-2000*, Atodlen (Llundain, ODPM).

¹⁹ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, t. 6. <http://new.wales.gov.uk/dsjlg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008.)

²⁰ *Ibid.*

leave the area or they enter the rented market, both of which have seriously damaging effects on our local communities. South Lakeland currently loses 27 per cent of its young people, never to return. Not only is that heart-breaking for local families, it is also disastrous for the economy and for society, stripping our towns and villages of talent and energy, reducing the skills base, reducing the birth rate, leading to falling school rolls and leaching the lifeblood from our communities ... Excessive second home ownership pushes house prices even further beyond the means of local people and removes homes that would otherwise be, and indeed once were, in the hands of local families. The impact on our community of excessive second home ownership is crippling, because the loss of properties to the second home sector threatens the survival of local businesses, schools and public transport, as well as other services.²¹

Effaith arall i'r sefyllfa lle mae prisiau tai yn anfforddiadwy yw creu anghydbwysedd yn nemograffeg oedran y boblogaeth. Nid yw prynwyr ifainc sydd yn prynu tŷ am y tro cyntaf yn gallu fforddio byw yn eu cynefinoedd. Canlyniad hyn yw ardaloedd wedi'u poblogi gan boblogaeth sydd yn heneiddio, ond lle nad oes fframwaith o gefnogaeth deuluol lle caiff yr henoed gefnogaeth gan eu teuluoedd. Ceir effaith hefyd ar y genhedlaeth iau. Gan nad ydynt hwythau'n gallu byw yn agos at eu teuluoedd, caiff y rhwydwaith o gefnogaeth gymdeithasol ei wanio, gan arwain at unigedd a chymunedau ar chwâl. Gan hynny, gwelwn fod tai anfforddiadwy yn cael effaith y tu hwnt i sefyllfa'r unigolyn: ceir oblygiadau hefyd i'r gymdeithas gyfan wrth i dai sydd yn anfforddiadwy i rai, beri gwasgfa mewn gwasanaethau i'r gymdeithas gyfan. Ni ellir felly anwybyddu'r ffenomen o dai anfforddiadwy fel rhywbeth sydd yn effeithio ar sector 'arall' o gymdeithas – teimlir ei effeithiau ar raddfa llawer iawn helaethach.

Canlyniad arall i'r sefyllfa lle mae prisiau tai yn anfforddiadwy yw i greu anghydbwysedd yn nemograffeg oedran y boblogaeth. Nid yw prynwyr ifainc sydd yn prynu tŷ am y tro cyntaf yn gallu fforddio byw yn eu cynefinoedd. Canlyniad hyn yw ardaloedd wedi'u poblogi gan boblogaeth sydd yn heneiddio, ond lle nad oes fframwaith o gefnogaeth deuluol lle caiff yr henoed gefnogaeth gan eu teuluoedd. Ceir effaith hefyd ar y genhedlaeth iau. Gan nad ydynt hwythau yn gallu byw yn agos at eu teuluoedd, caiff y rhwydwaith o gefnogaeth cymdeithasol ei wanio, gan arwain at unigedd a chymunedau ar chwâl.

Mewn ardaloedd megis cefn gwlad Cymru mae canlyniad ychwanegol i'r sefyllfa lle mae prisiau tai ymhell uwchlaw cyflogau lleol, sef yr effaith andwyol ar gymunedau lle mae iaith leiafrifol yn parhau i fod yn iaith naturiol y gymdeithas. Yn eu gwaith ar oroesiad ieithoedd lleiafrifol, cyfeiria Aitchison a Carter²² at bwysigrwydd cael trwch o siaradwyr er mwyn sicrhau parhad iaith fel iaith naturiol y gymuned. Awgrymir fod cymunedau lle siaredir iaith gan dros 80 y cant o'r boblogaeth yn debygol o fod yn gymunedau lle defnyddir yr iaith

²¹ Hansard HC, October 27, 2005, col. 508–9.

²² Aitchison, J., a Carter, H. (2004), *Spreading the Word: The Welsh Language 2000* (Talybont, Y Lolfa), t. 37.

honno fel iaith naturiol y gymuned, ac mae'n anodd i bobl nad ydynt yn siarad yr iaith honno fod yn rhan o'r gymuned oni bai eu bod yn meithrin yr iaith.

Lle disgyn y ganran o siaradwyr i ffigwr rhwng 60 ac 80 y cant, fodd bynnag, y tebygrwydd ydyw i'r iaith honno golli ei chadernid fel iaith y gymuned, a cheir llai o anogaeth i'r rheiny nad ydynt yn siarad yr iaith i'w dysgu. Nid oes i'r iaith honno yr un 'cyfalaf' yn gymdeithasol – nid yw'r iaith yn gallu prynu cymaint o fantais gymdeithasol, ac felly dilynir y cwmp yng nghanran y siaradwyr gan gwmp yn y niferoedd sydd yn dewis trosglwyddo'r iaith i'w plant, neu sydd yn dewis dysgu'r iaith. Effaith hyn yw creu patrwm o golli iaith – ceir llai o siaradwyr, ac felly llai o anogaeth i arddel yr iaith, ac felly ceir llai o siaradwyr, ac felly ymlaen. Dyma'r union beth sydd wedi digwydd yn ardal Dwyfor yng Ngogledd Cymru. Yn ôl ystadegau'r cyfrifiadau, yr oedd 89 y cant o boblogaeth Dwyfor ym 1981 yn siaradwyr Cymraeg, ac roedd dros 80 y cant o siaradwyr Cymraeg mewn deg allan o'r tair ardal ar ddeg. Erbyn 2001, dim ond mewn dwy ardal y ceir 80 y cant neu fwy o'r boblogaeth sydd yn medru'r Gymraeg.²³ Felly, gwelwn fod dyfodol y Gymraeg fel iaith naturiol y gymuned yn edrych yn ddu iawn. Yn yr un cyfnod, gwelwyd twf mewn mewnfudwyr i'r ardal oherwydd atyniad y lleoliad, a phrisiau tai a oedd yn gryn dipyn yn rhatach na thai a werthid mewn ardaloedd trefol, a thai a oedd ar werth mewn ardaloedd gwledig cyffelyb.²⁴ Drwy i'r Gymraeg golli ei chadarnle fel iaith naturiol y gymuned, collir hefyd yr ymarfer o'i harddel, gan arwain at amharodrwydd cynyddol i'w defnyddio mewn parthau eraill megis addysg, a sefyllfaoedd megis achosion llys a gwasanaethau cyhoeddus, lle bu ymdrechion i ehangu parthau'r iaith Gymraeg drwy gyflwyno darpariaeth ddwyieithog. Gwelwn felly fod tai sydd yn anfforddiadwy ar raddfa leol hefyd yn gallu creu sefyllfa o ansefydlogrwydd ieithyddol ac nad dadl economaidd yn unig yw'r ddadl o blaid sicrhau cartrefi fforddiadwy ar raddfa leol.

Atebion cyfredol

Prif ffrwd yr ymateb i'r sefyllfa lle mae tai yn anfforddiadwy yw darparu cynlluniau tai fforddiadwy, sydd ar wahân i'r farchnad dai. Hynny yw, derbynnir nad yw tai ar y farchnad agored yn fforddiadwy. Er enghraifft, dywed y Comisiwn ar Dai Fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig:

The government's draft definition in Planning Policy Statement 3 states that affordable housing is **non-market housing** provided to those **whose needs are not met by the market**.

a:

Market housing. Housing sold on the open market. Market housing will not meet the affordable housing definition.

²³ Canolfan Ymchwil Ewropeaidd. Ardrawiad Ieithyddol hafan Pwllheli: Adroddiad Terfynol (2005), t. 8, http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/777/ADRODDIAD_TERFYNOL_HAFAN_5_MAI1.doc (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

²⁴ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, Adroddiad ymchwil cyfiawnder cymdeithasol, t.4, AYCCA 1/06/ (Caerdydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru), <http://new.wales.gov.uk/dsilg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

Er bod amryw o wahanol fodelau ar gyfer darparu tai fforddiadwy, er enghraifft HomeBuy²⁵ a'r Cynlluniau Gweithwyr Allweddol,²⁶ yr hyn sydd wrth wraidd pob un o'r cynlluniau yw bod Cymdeithasau Tai yn ariannu rhan o'r gost o brynu tŷ (30 y cant fel arfer²⁷ – er y gall y benthyciad fod gymaint a 50 y cant, megis yng nghynllun Cymorth prynu Cymdeithas Tai Eryri²⁸), tra bo'r prynwr yn ariannu'r gweddill gyda chynilion neu fenthyciad morgais. Un ffurf ar hyn yw bod y Gymdeithas Dai yn rhoi benthyciad o arian i'r prynwr sydd yn gyfwerth â chyfran o gost prynu'r tŷ. Pan werthir y tŷ, rhaid ad-dalu'r arian a fenthycwyd gan y Gymdeithas Dai, er mwyn galluogi'r Gymdeithas i ariannu mwy o dai fforddiadwy. Y model arall sydd yn bodoli yw'r model lle daw'r prynwr a'r Gymdeithas Dai yn gyd-berchnogion dros y tŷ fforddiadwy. Bydd y prynwr yn talu rhent i'r Gymdeithas Dai, a hefyd yn talu'r ad-daliadau ar fenthyciad ar forgais.²⁹ Gall y tai a brynir ddod o stoc gyfredol y Gymdeithas Dai, neu gallant fod yn dai (newydd neu ail-werthiannau) sydd ar werth ar y farchnad agored. Fodd bynnag, yr hyn sydd yn amlwg o'r ddau fodel yw bod tai sydd ar werth ar y farchnad agored yn rhy ddrud oni bai i'r prynwr dderbyn cymorth gan y Gymdeithas Dai.

Er bod y mesurau hyn wedi galluogi pobl i brynu tai, mesurau tymor byr ydynt yn y bôn. Gallant gynorthwyo'r genhedlaeth gyntaf o brynwyr i brynu tŷ, ond nid yw'n system gynaliadwy. Wrth i'r gost o brynu tŷ gynyddu, cynyddu hefyd wnaiff y gost i'r prynwr, a buan iawn y daw y gost i'r prynwr yn anfforddiadwy, er gwaethaf cyfraniad y Gymdeithas Dai. Er enghraifft, pan oedd cyfartaledd prisiau tai yn llai na £100,000, yna golygai cyfraniad o 30 y cant o gost y pryniant gan Gymdeithas Dai, fod £70,000 yn swm fforddiadwy i'r prynwr ei gynilo neu ei fenthycia. Fodd bynnag, gyda phrisiau tai bellach yn costio £185,616³⁰ golyga cyfraniad o 30 y cant gan Gymdeithas Dai fod yn rhaid i'r prynwr ganfod £129,931 er mwyn gallu prynu tŷ. Hynny yw, oni bai fod y Gymdeithas Dai yn cyfrannu cyfran helaethach o gost y pryniant, y mae tai a allai fod wedi bod yn fforddiadwy bum mlynedd yn ôl, bellach yn anfforddiadwy. Fodd bynnag, os yw cyfraniad y Gymdeithas Dai yn helaethach, yna mae'r swm sydd yn rhaid ei ad-dalu pan werthir y tŷ hefyd yn mynd i fod yn uwch.

Ychwanegir at yr effaith hyn drwy i dai fforddiadwy fod ar wahân i'r farchnad dai, ond wedi'u diffinio gan gyfeirio at y farchnad gyffredin. Dyma'r sefyllfa debygol. Y mae prynwr yn prynu tŷ fforddiadwy gyda chymorth morgais a chyfraniad gan Gymdeithas Dai.

²⁵ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *HomeBuy: Arweiniad i Ymgeisgwyr yng Nghymru*, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/housing/homebuyguide/guidew?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

²⁶ Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog, Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), *Key Worker Living*, <http://www.communities.gov.uk/housing/buyingselling/ownershipschemes/homebuy/keyworkerliving/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

²⁷ Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Homebuy. Arweiniad i Ymgeiswyr yng Nghymru*, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/housing/homebuyguide/guidew?lang=en> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

²⁸ Cymdeithas Tai Eryri (2008), *Cymorth Prynu*, http://taieryri.co.uk/cymraeg/looking_for_home/homebuy.aspx (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

²⁹ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy*, <http://newydd.cymru.gov.uk/docrepos/40382/sjr/housing/affordablehousingtoolkit?lang=en> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008.)

³⁰ Ffigurau gan Gofrestrfa Tir Ei Mawrhydi, <http://www.hmlr.gov.uk/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

Ymhen amser, penderfyna symud tŷ, er enghraifft oherwydd fod ei anghenion wedi newid wrth iddo newid o fod yn unigolyn i fod yn benteulu. Pan ddigwydd hynny, rhaid i'r prynwr ad-dalu cyfraniad y Gymdeithas Dai, sydd yn golygu na all wireddu llawn werth y tŷ drwy'i werthu. Canlyniad hyn yw na all fforddio prynu tŷ sydd ar werth ar y farchnad agored. Rhaid iddo felly brynu tŷ fforddiadwy arall – sydd yn rhwystro'r ail genhedlaeth o ddarparbrynwyr rhag cael mynediad i'r farchnad dai. Ar y llaw arall, oni bai bod y Gymdeithas Dai yn gallu adennill ei fenthyciad i'r prynwr, ni all fforddio cynnig benthyciad HomeBuy i'r ail genhedlaeth o brynwyr. Gwelwn felly mai dim ond y genhedlaeth gyntaf o brynwyr a gefnogir gan y system bresennol o sicrhau fforddiadwyedd, a chan nad ydynt hwy'n debygol o allu croesi i mewn i'r farchnad agored, nid oes modd rhyddhau tai fforddiadwy ar gyfer yr ail genhedlaeth o brynwyr. Yn anffodus, ymddengys fod y patrwm hwn yn debygol o barhau, gan i'r llywodraeth barhau i gefnogi cynlluniau sydd yn parhau i ddilyn trywydd cyd-bryniant gan y prynwr a'r Cymdeithasau Tai, ond gyda mwy o gyfleoedd i fenthycy arian gan fenthycwyr morgesi.³¹ Fodd bynnag, fel a drafodwyd ynghynt, y mae llawer iawn yn anos i'r unigolion sydd yn ddibynnol ar waith tymhorol sicrhau arian gan fenthycwyr morgesi ac, wrth gwrs, fel a welwyd yn y gorffennol gall beri i werthwyr ofyn prisiau uwch am dai, ac felly creu marchnad dai sydd yn fwyfwy anfforddiadwy. O'r herwydd, sicrhau parhad a dwysâd y broblem a wna'r mesurau tai fforddiadwy cyfredol yn hytrach na'u datrys.

Yn ogystal â mesurau ar gyfer tai fforddiadwy, mewn rhai ardaloedd ceir dimensiwn lleol i'r cwestiwn o dai fforddiadwy. Er mwyn sicrhau fod tai nid yn unig yn fforddiadwy, ond hefyd yn fforddiadwy ar raddfa leol, cyfyngir argaeledd tai fforddiadwy i bobl a ddiffinnir fel pobl leol, sef pobl sydd yn byw neu yn gweithio o fewn yr ardal, neu bobl sydd am ddychwyeld i'r ardal. Er enghraifft, yn Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cynulliad Cymru diffinnir pobl leol fel a ganlyn:

- *aelwydydd sydd yn yr ardal eisoes ac y mae arnynt angen llety ar wahân yn yr ardal;*
- *pobl sy'n darparu gwasanaethau hanfodol wrth eu gwaith ac y mae angen iddynt fyw yn nes at y gymuned leol;*
- *pobl sydd â chysylltiad teuluol neu gysylltiadau â'r gymuned leol ers tro;*
- *pobl sydd wedi cael cynnig swydd yn yr ardal leol ac y mae angen tai fforddiadwy arnynt.*³²

Defnyddir mesurau o'r fath yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, lle na ellir diwallu'r angen am dai drwy ganiatáu mwy o gynlluniau adeiladu, gan fod dyhead hefyd i warchod yr amgylchedd naturiol. Yn y Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch

³¹ Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2007), *Homes for the future: more affordable, more sustainable*, <http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/439986> (Cyrchwyd Ebrill 10 2008).

³² Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Polisi Cynllunio Cymru: Nodyn Cyngor Technegol. 2, Cynllunio a Thai Fforddiadwy, t. 12, paragraff 10.16, http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/4038231121/403821/40382/40382/4038241/39239_TAN_2_ACs_Welsh_LoRes.pdf?lang=en (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

Naturiol Arbennig yn enwedig, ceir dyletswydd i warchod yr amgylchedd,³³ ac felly ceir cyfyngiadau ar y gallu i adeiladu mwy o dai. Serch hynny, ystyrir yr angen i gadw pobl leol o fewn ardaloedd eu magwraeth fel blaenoriaeth. Gan hynny defnyddir y system o glustnodi ardaloedd fel safleoedd eithriedig gwledig³⁴ er mwyn rhoi blaenoriaeth yn y farchnad dai i bobl a ddiffinnir fel pobl leol. Defnyddiwyd y fecanwaith hon gyda chryn lwyddiant mewn ardaloedd megis Parc Cenedlaethol Dyffrynnoedd Swydd Efrog³⁵ a rhannau o Dorset. Mabwysiadwyd y model hwn yng Nghymru ym Mholisi Cynllunio Cymru³⁶ ac fe all fod yn ffordd o sicrhau fod pobl leol yn cael rhyw faint o flaenoriaeth yn y farchnad dai, ac o hynny, cyfle i barhad cymunedau lle siaredir y Gymraeg fel iaith naturiol y gymuned gan drwch y boblogaeth. Er enghraifft, ni bydd Cyngor Sir Gwynedd yn caniatáu datblygiad oni bai iddo gynnwys amod yn unol ag adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sydd yn mynnu fod canran o'r tai a adeiladir yn dai fforddiadwy a'u bod yn cael eu cynnig ar werth i bobl lleol cyn iddynt gael eu cynnig ar werth i farchnad ehangach.³⁷ Ni chaiff cynlluniau ar gyfer adeiladu tai eu derbyn oni baent yn diwallu anghenion pobl leol am dai. Cedwir rheolaeth ar brisiau tai, felly, oherwydd bod rhaid i werthwyr gwerthu tai i breswylwyr lleol.

Fodd bynnag, yma hefyd ceir cyfyngiadau ymarferol ar allu'r mecanweithiau hyn i sicrhau bod y ddarpariaeth o dai fforddiadwy i bobl leol yn cyfateb i'r galw. Dim ond deg y cant o bob datblygiad newydd sydd yn gorfod bod yn fforddiadwy i bobl leol.³⁸ Fodd bynnag, gyda chyfyngiadau yn y Parciau Cenedlaethol ar faint o waith adeiladu newydd sydd yn gallu digwydd, a chydag ond canran fechan o'r tai a adeiladir yn gorfod bod ar gyfer pobl leol ac yn fforddiadwy, gwelwn mai camau bychain iawn a gymerir i sicrhau y gall pobl fforddio, mewn gwirionedd, i aros yn ardaloedd eu magwraeth. Yn wir, mewn ardal

³³ Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i'r Wlad 1949, (1949, c.96 a6, a Deddf y Wlad a Hawliau Tramwy 2000, (2000), c.37 a 82.

³⁴ Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), Datganiad Polisi Cynllunio 3, www.communities.gov.uk/pub/911/PlanningPolicyStatement (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

Diffinnir safleoedd eithriedig gwledig fel a ganlyn:

Dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fach (fel y diffinnir hynny'n lleol yn y cynllun datblygu), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin â hwy, ac na fyddai, fel arall, yn cael ei ryddhau ar gyfer tai ar y farchnad agored. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd o'r fath ddiwallu anghenion pobl leol ... am byth a dylent gyfrif at nifer cyffredinol y tai a ddarperir.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Polisi Cynllunio Cymru: Nodyn Cyngor Technegol. 2:, Cynllunio a Thai Fforddiadwy, t. 10, paragraff 10.13, http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/4038231121/403821/40382/40382/4038241/39239 TAN_2_ACs_Welsh_LoRes.pdf?lang=en (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

³⁵ Yorkshire Dales National Park Authority, Local Occupancy Criteria, www.yorkshiredales.org.uk/local_occupancy_criteria (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

³⁶ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Polisi Cynllunio Cymru: Nodyn Cyngor Technegol. 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, t. 12, paragraff 10.16. http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/4038231121/403821/40382/40382/4038241/39239 TAN_2_ACs_Welsh_LoRes.pdf?lang=en (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

³⁷ Cyngor Sir Gwynedd (2008), Cytundeb Cyfreithiol Adran 106, Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd, http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/901/Crynodedeb_o_Gytundeb_106_Tai_Fforddiadwy.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

³⁸ Yorkshire Dales National Park Authority (2006, *Yorkshire Dales Local Plan*, www.yorkshiredales.org.uk/yorkshire_dales_local_plan_2006_-_final.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

wledig, yn enwedig lle ceir cyfyngiadau ar adeiladu, efallai fod clustnodi un tŷ ymhob deg fel tai ar gyfer pobl leol yn golygu mai ond un neu ddau o dai ymhob ardal fydd yn dai ar gyfer pobl leol. Dyma sydd yn debygol o ddigwydd gyda chynlluniau tai lleol yng Nghymru, yn enwedig mewn ardaloedd megis Parc Cenedlaethol Eryri – yr union ardal lle ceir y trwch o siaradwyr Cymraeg y mae ei angen i sicrhau parhad iaith fel iaith naturiol y gymuned. Annhebygol felly yw i fesurau o’r fath sicrhau parhad trwch o siaradwyr Cymraeg mewn ardaloedd lle mae dyfodol yr iaith yn sigledig.

Caiff y mecanweithiau eu beirniadu hefyd am ei bod yn gymharol hawdd i sicrhau eithriad rhag y gofynion o dai fforddiadwy a thai i bobl leol, oherwydd amwysedd yn y rheolau ynghylch pa bryd y mae’n rhaid i adeiladwr ddarparu tai fforddiadwy, a faint o dai fforddiadwy sydd yn gorfod bod yn rhan o’r datblygiad.³⁹ Gan hynny, mae sicrhau eithriad rhag y dyletswydd i adeiladu tai fforddiadwy yn gam poblogaidd gan ddatblygwyr tai sydd yn ymwybodol ei bod yn llawer iawn mwy manteisiol iddynt ddatblygu tai ar y farchnad agored yn hytrach nag ar gyfer y sector tai fforddiadwy. Gallant hefyd fanteisio ar economïau graddfa gan ei bod yn llawer iawn rhatach i adeiladu un tŷ mawr, sydd yn anfforddiadwy i’r rheiny sydd yn brynwyr am y tro cyntaf, nag ydyw i adeiladu dau dŷ llai a allai fod o fewn cyrraedd ariannol ar gyfer y prynwr ifanc.⁴⁰

Hyd yn oed lle adeiladir datblygiad newydd o dai, amlygir pryderon gan Fynn ac Auchinloss⁴¹ fod yr angen i neilltuo tai fel tai fforddiadwy yn debygol o gael effaith andwyol ar gostau tai ar y farchnad agored. Eglurant, er i dai ddod yn fforddiadwy ar gyfer un sector o’r gymuned, dânt yn anfforddiadwy i sector arall o’r gymuned, sector sydd yn byw ar incwm cymharol fychan,⁴² ond sector nad yw’n gymwys i allu prynu tai fforddiadwy ac sydd felly’n gorfod prynu ar y farchnad agored. Fodd bynnag, o fewn y farchnad agored mae prisiau wedi cynyddu er mwyn galluogi’r adeiladwyr i adennill y colledion elw sydd wedi Codi oherwydd y dyletswydd i werthu rhai o’r tai am bris fforddiadwy. Crëir haen o’r boblogaeth nad ydynt yn gallu prynu tai fforddiadwy na thai ar y farchnad agored.

Nid yw’r mesurau cyfredol, felly, yn sicrhau fforddiadwyedd gynaliadwy. Eithriad prin yw’r person sydd yn gallu manteisio ar y mecanweithiau i ddiwallu’r angen am dai sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Unwaith eto teimlir hyn yn waeth mewn ardaloedd gwledig, gan fod y safleoedd sydd yn addas ar gyfer datblygu tai yn dueddol o fod yn fychan o ran maint, ac felly tueddir i ymwrthod rhag eu datblygu oherwydd na fydd modd adeiladu digon o dai i sicrhau fod y tai a werthir ar y farchnad agored yn gwrthbwysu’r gost i’r adeiladwr o ddarparu tai fforddiadwy.

Yn y cyd-destun Cymreig, effaith hyn yw na all pobl fforddio byw yn ardal eu magwrfa, ac o ganlyniad, ni amddiffynnir y trwch o boblogaeth a amlygir gan Carter⁴³ sydd yn

³⁹ Fyn., L, ac Auchinloss, M. (2003), ‘The Provision of Affordable Housing on Sheltered Housing Developments’, *Journal of Planning and Environmental Law*, t. 141.

⁴⁰ Johnston, E. (2003), *Asgwm Cynnen: Tai Fforddiadwy yng Nghymru Wledig* (Caerdydd, IWA), t. 9.

⁴¹ Fynn, L, ac Auchinloss, M., *op cit.*

⁴² Gallent, N., Mace, A., a Tewdwr Jones, M. (2002), ‘Delivering Affordable Housing through Planning: Explaining Variable Policy Usage across Rural England and Wales’, *Planning Practice and Research* 17, 4, t. 465–83.

⁴³ Aitchison, J., a Carter, H. (2001), *op cit.*, t. 37.

angenrheidiol er mwyn sicrhau parhad iaith fel iaith naturiol y gymuned. Trown felly at sut y gellir newid y sefyllfa er gwell.

Atebion – tri cham at dai fforddiadwy

Yn yr erthygl hon, gwelwyd mai prif wendidau'r system bresennol yw i dai fforddiadwy fod ar wahân i dai ar werth ar y farchnad agored, a bod tai fforddiadwy a thai lleol ond yn cynrychioli cyfran fychan o'r tai sydd ar gael i'w prynu. O ganlyniad nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cyfateb â'r galw, ac felly drwy wneud tai yn fforddiadwy i un sector o gymdeithas, dōnt yn anfforddiadwy i sector arall sydd yn gorfod dibynnu ar y farchnad agored. Gan hynny, y cam cyntaf yw i normaleiddio fforddiadwyedd – hynny yw drwy ehangu ar y cyflenwad o dai fforddiadwy. Gellir cyflawni hyn yn rhannol drwy ehangu ar y mecanweithiau presennol. Er enghraifft, ar safleoedd bychan (megis safleoedd sydd i gynnwys deg tŷ neu lai – sef yr hyn sydd yn debygol ar safleoedd mewn pentrefi gwledig), fe ellir mynnu fod pob tŷ a werthir yn fforddiadwy.⁴⁴ Byddai hyn ohono'i hunan yn sicrhau fod mwy o dai fforddiadwy ar gael, a thrwy gyplysu fforddiadwyedd gyda chamau i roi blaenoriaeth i bobl lleol, fel a geir ym Mharc Cenedlaethol Dyffrynnoedd Swydd Efrog, gellir sicrhau fod mwy o gyfle i bobl allu parhau i fyw yn ardal eu magwraeth.

Yn ail, dadl Gallent *et al*⁴⁵ yw fod gan yr awdurdodau lleol hefyd rôl allweddol yn y fenter o sicrhau fod mwy o dai fforddiadwy ar gael, gan fod modd iddynt fod yn fwy cadarn drwy fynnu fod adeiladwyr yn adeiladu tai fforddiadwy.⁴⁶ Awgrymant fod adeiladwyr yn gallu osgoi amodau ynghylch adeiladu tai fforddiadwy drwy ddatlau fod adeiladu tai ar gyfer y farchnad agored yn well na pheidio adeiladu o gwbl. Fodd bynnag, yr hyn a adeiladir yw tai mawrion sydd yn manteisio ar economïau graddfa, ac felly yn dai nad ydynt yn addas o safbwynt maint na phris ar gyfer y sawl sydd yn canfod fod prisiau tai yn anfforddiadwy. Gan hynny, y cam cyntaf tuag at sicrhau tai fforddiadwy yw i adeiladu mwy o dai sydd yn wirioneddol fforddiadwy ac sydd yn diwallu anghenion y sawl sydd yn methu cael mynediant i'r farchnad dai.

Yn ogystal â thynhau ar yr amodau yn ymwneud â chaniatâd cynllunio, gall awdurdodau lleol hefyd ddatblygu polisiâu llymach ar gyfer caniatáu defnyddio anheddau mewn ardaloedd gwledig fel cartrefi gwyliau, tai haf ac ail gartrefi. Dyma rywbeth sydd yn destun ymgyrchoedd mewn sawl ardal yng Nghymru a Lloegr, ac yn destyn adolygiad cyfredol gan Matthew Taylor, yr Aelod Seneddol ar gyfer Truro a St Austell yng Nghernyw.⁴⁷ Pe caniateir i Awdurdodau Lleol fynnu fod rhaid i unigolion sydd yn prynu tai fel ail gartrefi

⁴⁴ Shelter, Investigation Report (2004), *Priced out: the rising cost of rural homes*, t. 8, <http://england.shelter.org.uk/files/docs/7689/Ruralinvesreportfinal.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008). Gweler hefyd, Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Polisi Cynllunio Cymru: Nodyn Cyngor Technegol, 2, *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, t. 9, paragraff 10. 6, http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/epc/planning/40382/4038241/39239_TAN_2_ACS_Welsh_LoRes.pdf?lang=cy (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

⁴⁵ Gallent, N., Mace, A., a Tewdwr-Jones, M. (2002), *op cit.*, t. 465–83.

⁴⁶ Gallent, N., Mace, A., a Tewdwr-Jones, M. (2002), *op cit.*, t. 471.

⁴⁷ Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2007), Matthew Taylor Review on Rural Economy and Affordable Housing, <http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/614580> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

neu dai gwyliau wneud cais cynllunio er mwyn newid pwrpas yr anhedd, byddai o bosib yn peri i ail-gartrefi ddod yn llai deniadol. Anawster hyn wrth gwrs yw ei fod yn anodd iawn i'w fonitro os nad yw darpar brynwyr yn datgelu eu bwriadau i ddefnyddio'r tŷ fel cartref gwyliau, neu yn cofrestru y prif gartref yn enw un perchennog, a'r cartref gwyliau yn enw'r cymar.

Ynghlwm â hyn, rhaid diddymu'r rhwystrau presennol sydd yn peri i Awdurdodau Lleol fod yn betrusgar ynghylch caniatáu cynlluniau ar gyfer tai fforddiadwy. Dadleuir gan Gallent *et al*⁴⁸ fod y rheolau presennol hefyd yn rhy gymhleth, ac o ganlyniad caiff cynlluniau eu gwrthod oherwydd amheumon ynghylch eu heffeithiau a'u cyfreithlondeb, yn hytrach na'u derbyn gydag amodau penodol. Er enghraifft, y mae canllawiau eisoes yn bodoli⁴⁹ sydd yn pwysleisio'r angen i ystyried yr effeithiau ar yr iaith Gymraeg fel un o'r meini prawf wrth benderfynu a ddylid caniatáu cynllun datblygu arfaethedig.⁵⁰ Gallai defnyddio'r canllawiau hyn mewn ffordd synhwyrol gael effaith hynod o bositif o safbwynt cynllunio gofod i sicrhau parhad yr iaith Gymraeg fel iaith naturiol y gymuned. Gellid eu defnyddio i sicrhau na chaiff cymunedau Cymraeg eu hiaith eu chwalu gan ddatblygiadau sydd yn creu pyllau llai o siaradwyr y Gymraeg wedi eu gwasgaru, yn hytrach na chymuned lle'i siaredir fel iaith naturiol y gymuned. Yn ôl canfyddiadau Gallent *et al.*, fodd bynnag, eithriadau prin yw'r sefyllfaoedd lle defnyddiwyd y canllawiau hyn oherwydd eu hamwysedd a phryderon dros eu camddefnyddio mewn ffordd fyddai'n denu beirniadaeth o greu gwahaniaeth ar sail hil, yn groes i adran 19B(1) Deddf Cysylltiadau Hilliol (Diwygiad) 2000.⁵¹ Gan hynny, effeithiau'r canllawiau yw i ddwysau'r broblem o dai anfforddiadwy, yn hytrach na'i datrys. Er bod y canllawiau'n bodoli, felly, prin iawn yw eu heffaith wedi bod i geisio ymdrin â'r sefyllfa. Awgrym Bwrdd yr Iaith Gymraeg, felly, yw ychwanegu at y canllawiau a'u gwneud yn fwy eglur a chyda mwy o sicrwydd o'u perthnasedd, er mwyn ei wneud yn haws i ganiatáu cynlluniau adeiladu gydag amodau, yn hytrach na gwrthod y cynlluniau yn gyfan gwbl.⁵² Pe gellid rhoi sicrhad ynghylch cyfreithlondeb cynlluniau a fyddai yn rhoi blaenoriaeth i dai sydd yn fforddiadwy, ac sydd yn diwallu anghenion lleol a ieithyddol, yna gellid ehangu'r sector tai fforddiadwy yn sylweddol.

Y mae'r trydydd cam at dai fforddiadwy yn gam yn llawer iawn mwy herfeiddiol. Fel a welwyd yn yr erthygl hon, y mae'r system bresennol lle mae tai fforddiadwy yn sector bychan o dai ar wahân i'r farchnad agored yn system sydd yn creu mwy o broblemau nag a gaiff eu datrys. Y mae wedi peri cynnydd mewn prisiau tai, wedi symud y broblem

⁴⁸ Gallent, N., Mace, A., a Tewdwr-Jones, M. (2002), *op cit.*

⁴⁹ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2000), Canllawiau Cynllunio (Cymru), Technical Advice Note (Wales), 20, *The Welsh Language: Unitary Development Plans and Planning Control*, http://www.ecoliinquirywales.org.uk/docrepos/40382/4038231121/403821/403821/40382/403824/tan20_e.pdf?lang=en (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁵⁰ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog – Tai, 1/2006, t.3, http://new.wales.gov.uk/docrep/os/40382/4038231121/403821/40382/4038212/39237_ACs_Welsh_LoRes.pdf?lang=en (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁵¹ (2000), c. 34.

⁵² Bwrdd yr Iaith Gymraeg (2005), *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg: y ffordd ymlaen*, <http://www.bwrdd-yr-iaith.org.uk/cynnwys.php?ciD=&piD=109&niD=2211&langID=2> (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

o anfforddiadwyedd o sector dlotaf y gymdeithas i sector sydd ychydig yn well allan yn ariannol, ond sydd ymhell o fod yn gyfoethog, ac lle cafwyd llwyddiant, y mae'r llwyddiant hwnnw ond wedi digwydd i nifer fychan o brynwyr, a hynny am gyfnod tymor byr yn unig. Gan hynny rhaid crybwyll ffordd newydd o ddatrys y broblem, sef i reoli prisiau tai yn gaethach, gan sicrhau fod prisiau tai yn fforddiadwy gan gyfeirio at gyfraddau incwm yn lleol. I ryw raddau, mae'r llywodraeth yn barod wedi adnabod y camau i'w cymryd, ar ffurf Canllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol⁵³ ond gwendid y canllawiau hyn yw eu bod yn parhau i neilltuo tai fforddiadwy fel sector ar wahân i'r farchnad agored. Serch hynny, pe gellid addasu'r camau y dylid eu cymryd fel eu bod yn berthnasol i'r farchnad dai yn ei gyfanrwydd, gellir creu sefyllfa lle daw tai yn fwy fforddiadwy i sector helaethach o'r gymuned. Gellid dadlau, wrth gwrs, mai dewis amhoblogaidd yn wleidyddol fyddai rheolaeth o'r fath ymysg perchnogion cyfredol, sydd efallai wedi elwa'n sylweddol o'r cynnydd mewn prisiau tai. Fodd bynnag, rhaid cofio mai cynnydd damcaniaethol yn unig yw'r cynnydd hwn – nid yw perchnogion cyfredol yn elwa mewn gwirionedd oherwydd pan ddönt i werthu'u heiddo, rhaid iddynt wario'n sylweddol er mwyn prynu tŷ arall. Gan hynny, efallai fod yn rhaid mynd i'r afael â'r broblem o anfforddiadwyedd mewn modd radical, a gosod rheolau caethach brisiau tai ar y farchnad agored. Ystyriwn, felly, sut fyddai cyflawni newid o'r fath.

Yn gyntaf rhaid canfod i ba fath o deuluoedd mae tai yn anfforddiadwy. Efallai y gellir cael amcan o hyn drwy ystyried fforddiadwyedd i unigolion, fforddiadwyedd i gyplau (neu ddau unigolyn yn cyd-fyw) a fforddiadwyedd i deuluoedd â phlant (gan gynnwys teuluoedd un rhiant, a theuluoedd lle dim ond un rhiant sydd mewn gwaith llawn amser). Fodd bynnag, efallai nad dyma'r unig grwpiau sydd yn canfod y gost o brynu tŷ i fod yn anfforddiadwy. Gan hynny, byddai arolwg o wahanol deuluoedd yn ein galluogi i gael darlun cliriach o ba rai sydd wedi eu heithrio o'r farchnad dai.

O hyn gellir ystyried pa fath o dai sydd yn gorfod bod yn fforddiadwy ac ym mha leoliadau. Er enghraifft, os yw tai yn anfforddiadwy i bobl â theuluoedd, yna ni chaiff yr angen am dai fforddiadwy ei ddiwallu gan ddatblygiadau o fflatiau. Ar y llaw arall, os yw tai yn anfforddiadwy i unigolion neu i gyplau, yna, anaddas yw tai mawrion o bedair a phum llofft.

Hefyd, rhaid ystyried beth sydd yn fforddiadwy i bobl mewn gwahanol ardaloedd. Gwelwyd, er enghraifft, fod y broblem o dai anfforddiadwy mewn ardaloedd gwledig wedi ei achosi'n rhannol gan bobl yn gwerthu tai yn ne-ddwyrain Lloegr am bris uchel, ac felly'n gallu prynu tai mewn ardaloedd megis Ardal y Llynnoedd, Swydd Efrog, Dyfnaint a Chernyw, a Chymru am brisiau sydd yn llawer iawn yn rhatach, ond sydd ymhell y tu draw i'r hyn sydd yn fforddiadwy i drigolion yr ardaloedd hynny. Rhaid felly i brisiau tai mewn gwahanol ardaloedd adlewyrchu cyfartaledd cyflogau yn yr ardaloedd hynny. Gellir gwneud hyn drwy osod bandiau o brisiau tai a fydd yn fforddiadwy i wahanol grwpiau o bobl. Er enghraifft, ped ystyrir mai teirgwaith cyflog blwyddyn yw'r swm a ystyrir i fod yn bris fforddiadwy, gellid cael amcan o ystod o brisiau tai sydd yn fforddiadwy i unigolion

⁵³ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), Local Housing Market Assessment Guide, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/housing/marketassessguide/guide?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

neu i gyplau lle mae un partner mewn gwaith a'r llall yn ddi-waith, ystod o brisiau tai sydd yn fforddiadwy ar gyfer cyplau lle mae'r ddau bartner mewn gwaith llawn amser, ac ystod o brisiau tai sydd yn fforddiadwy ar gyfer cyplau lle mae un partner yn gweithio'n llawn amser a'r llall mewn gwaith rhan amser. Byddai ystod o brisiau fforddiadwy'n golygu fod modd i bobl ofyn pris uwch am dŷ sydd efallai yn unigryw, neu'n manteisio ar nodweddion ychwanegol, megis tŷ ar ben teras o dai (a all fod ychydig yn fwy o ran maint, a chyda llain ychwanegol o dir) yn hytrach na thŷ ynghanol y teras.

Canlyniad hyn fyddai creu marchnad dai sydd yn fforddiadwy i brynwyr lleol, na chânt felly eu heithrio o'r farchnad dai oherwydd gallu pobl o ardaloedd eraill i'w prasio allan o'r farchnad. Golyga y byddai gan bobl well siawns o aros yn ardal eu magwraeth os ydynt yn dymuno hynny, ac felly gellid rhoi gwell cyfle i sicrhau parhad cymunedau lle siaredir y Gymraeg fel iaith naturiol y gymuned. Fodd bynnag, oherwydd ei fod yn rhoi cyfle cyfartal i bobl i brynu tŷ, nid yw'n gwahaniaethu ar sail hil mewn modd a fyddai'n groes i'r Côd Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hilliol ym Maes Tai.⁵⁴ Gellir rhoi cefnogaeth bellach i'r syniad o amddiffyn cymuned leol drwy barhau â'r mecanweithiau presennol o sicrhau mai pobl sydd â chysylltiad lleol sydd yn cael y cynnig cyntaf i brynu cyn i dai gael eu cynnig ar werth i farchnad ehangach. Nid oes angen o reidrydd fodd bynnag i'r syniad o dai gyda dimensiwn lleol fod ar gael drwy'r farchnad yn ei chyfarwydd, gan y byddai gwell fforddiadwyedd ohono'i hunan yn rhoi gwell siawns i bobl sydd yn dymuno aros yn ardaloedd eu magwraeth wneud hynny. Fodd bynnag, fe all barhau i fod yn ofynnol gyda rhai datblygiadau, fel bo pobl sydd â chysylltiad lleol yn cael rhyw elfen o flaenoriaeth yn y farchnad.

Casgliad

I'r unigolyn mae tai fforddiadwy yn bwysig oherwydd fod cartref i fyw ynddo yn un o'n hanghenion craidd fel dynolryw. Ond, mae oblygiadau pellach i dai sydd yn fforddiadwy. Y maent yn amddiffyn cymunedau gan sicrhau fod pobl yn gallu byw a gweithio mewn cymuned yn hytrach na bod cymuned ar chwâl drwy i bobl orfod symud allan o'u bro i chwilio am dŷ a chartref, gan arwain at ddiffyg cefnogaeth gymunedol ac, yn y cyd-destun Cymreig, gall hefyd amddiffyn iaith a diwylliant sydd yn fregus. Er mwyn parhau i siarad iaith yr aelwyd, rhaid i'r aelwyd honno fod yn fforddiadwy. A wnawn ni wynebu'r sialens?

Llyfryddiaeth

Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), The New Homebuy Scheme, <http://www.communities.gov.uk/housing/buyingselling/ownershipschemes/homebuy/> (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), Key Worker Living, <http://www.odpm.gov.uk/index.asp?id=1151221> (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

⁵⁴ Gweler Comisiwn Cydraddoldeb Hilliol (2006), Côt Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hilliol ym Maes Tai – Cymru, http://83.137.212.42/sitearchive/cre/downloads/housing_Code_wales_cymraeg.pdf a Comisiwn Cydraddoldeb Hilliol (2006), Canllaw i'r Côt Ymarfer ar Gydraddoldeb Hilliol ym Maes Tai, http://83.137.212.42/sitearchive/cre/downloads/housing_Code_summary_privatesector_welsh.pdf (Cyrcwyd Ebrill 10, 2008).

- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006) Right to Buy, <http://www.communities.gov.uk/housing/buyingselling/ownershipschemes/righttobuy/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), Right to Acquire, <http://www.communities.gov.uk/housing/buyingselling/ownershipschemes/righttoacquire/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), Cash Incentive Scheme, <http://www.communities.gov.uk/housing/buyingselling/ownershipschemes/cashincentivescheme/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2006), Datganiad Polisi Cynllunio 3, <http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/pps3housing> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2007), Matthew Taylor Review on Rural Economy and Affordable Housing, <http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/614580> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2007), Homes For the Future: More Sustainable: More Affordable (Llundain, The Stationary Office), <http://www.communities.gov.uk/publications/housing/homesforfuture> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Affordable Rural Housing Commission (2006), Report, www.defra.gov.uk/rural/pdfs/housing/commission/affordable-housing.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Arden, A., a Hunter, C. (2003), Manual of Housing Law, (Llundain, Thomson Sweet & Maxwell).
- Ardrawiad Ieithyddol Hafan Pwllheli, Adroddiad Terfynol 2005.
- Bady, S. (1996,) '**Builders open doors for shut-out home buyers**', *Professional builder* **61,(9), t. 22.**
- Barker, K. (2004), *Review of Housing Supply. Delivering Stability – securing our future housing needs*, http://www.hmtreasury.gov.uk/consultations_and_legislation/barker/consult_barker_index.cfm (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Barker, K. (2006), Barker Review of Land Use and Planning. Final report – recommendations, http://www.hm-treasury.gov.uk/media/3/A/barker_finalreport051206.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Best, R., a Schucksmith, M. (2006), *Homes for Rural Communities*, Report of the Joseph Rowntree Foundation Rural Housing Policy Forum, <http://www.jrf.org.uk/bookshop/eBooks/9781859354933.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Bollom, C. (1978), *Attitudes and second homes in rural Wales*, (Caerdydd, Gwasg Prifysgol Cymru).

- Bourassa, S.C. (1996), 'Measuring the affordability of home ownership', *Urban Studies* 33,(10), t.1867–77
- Bourdieu, P. (1982), *Ce que Parler Veut Dire: Léconomie des échanges Linguistiques*, (Paris, Fayard), t. 59–60. Dyfynwyd (wedi ei gyfieithu i'r Saesneg) yn Snook, I. (1990), 'Language, Truth and Power: Bourdieu's Ministerium', yn Harker, R., Mahar, C. a Wilkes, C. (gol.), *An Introduction to the Work of Pierre Bourdieu. The Practice of Theory*. (Houndmills a Llundain, Macmillan), t.169–70.
- Bourdieu, P. (1991), *Language and Symbolic Power* (Rhydychen, Polity Press).
- Bramley, G. a Karley, N.K. (2005), 'How much extra affordable housing is needed in England?', *Housing Studies* 20, 5, t. 685–715.
- Bwrdd yr Iaith Gymraeg (2005), *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg: y ffordd ymlaen*, <http://www.bwrdd-yr-iaith.org.uk/cynnwys.php?clD=&plD=109&nID=2211&langID=2> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Cambridge Centre for Housing and Planning Research (2006), *The extent and impacts of rural housing need – final report*, <http://www.defra.gov.uk/rural/pdfs/research/rural-housing-need.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Cambridge Centre for Housing and Planning Research (2007), *Low Cost Home Ownership Affordability Study*, <http://www.dataspring.org.uk/Downloads/1275%20MHO%20Report.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Campaign to protect rural England (2004), *Housing the nation: meeting the need for affordable housing – facts, myths and solutions*, <http://www.cpre.org.uk/library/results/housing-and-urban-policy> (Cyrchwyd Mehefin 28, 2007).
- Canolfan Ymchwil Ewropeaidd (2005), Ardrowiad Ieithyddol hafan Pwllheli: Adroddiad Terfynol, t. 8, http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/777/ADRODDIAD_TERFYNOL_HAFAN_5_MAI1.doc (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Carper, J., McLeister, D., a O'Reilly, A. (1996), 'Special Report: The Challenge Of Affordable Housing', *Professional builder & remodeler* 61, 16, t. 58.
- Carr, H. (2004), 'Discrimination, Rented Housing and the Law', *New Law Journal* 154, t. 254.
- Christians, A.D. (1999), 'Breaking the Subsidy Cycle: A Proposal for Affordable Housing', *Columbia journal of law and social problems* 32, 2, t.131.
- Clarke, D.N., gyda Wells, A. (1994), *Leasehold Enfranchisement: the new law* (Bryste, Jordans), Cofrestrfa Tir Ei Mawrhydi, <http://www.hmlr.gov.uk/> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol (2006), Canllaw i'r Côt Ymarfer ar Gydraddoldeb Hiliol ym Maes Tai, http://83.137.212.42/sitearchive/cre/downloads/housingCode_summary_privatesector_welsh.pdf. (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

- Comisiwn Cydraddoldeb Hilliol (2006), Côd Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hilliol ym Maes Tai – Cymru, http://83.137.212.42/sitearchive/cre/downloads/housing_Code_wales_cymraeg.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Cymdeithas Tai Eryri (2006), Cymorth Prynu, http://www.taieryri.co.uk/cymraeg/looking_for_home/homebuy.aspx (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Cyngor Gwynedd (2008), Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd, http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/901/Crynodeb_o_Gytundeb_106_Tai_Fforddiadwy.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Deddf Cysylltiadau Hilliol (Diwygiad) 2000, (2000), c.34.
- Deddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990 (1990), c.8.
- Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i'r Wlad 1949 (1949), c.96.
- Deddf Tai 1985 (1985), c.68.
- Deddf Tai 1996 (1996), c.52.
- Deddf y Wlad a Hawliau Tramwy 2000 (2000), c.37.
- DEFRA (2005), Press Release: Evidence sought on affordable rural housing.
- De Vane, R. (1975), *Second Home Ownership: A Case Study. Bangor Occasional Papers in Economics*, (Caerdydd, Gwasg Prifysgol Cymru).
- Directgov (2006), Home and Community – Key Worker Living Programme, http://www.direct.gov.uk/HomeAndCommunity/BuyingAndSellingYourHome/HomeBuyingSchemes/BuyingSchemesArticles/fs/en?CONTENT_ID=4001345&chk=RM9Qsx (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008.)
- The Economist* (2002), 'United States: the roof that costs too much: affordable housing', Rhag 7, Vol. 365, Issue 8302, t. 58.
- Edge, J. (2005), 'Affordable housing: can we afford it?', *Journal of Planning and Environmental Law*, Supp (Occasional Papers), t. 33.
- Editorial (2003), 'Affordable housing', *Journal of planning and environment law*, Mai, t. 513–5.
- Evans, M. (1995), 'Making affordable housing work', *Journal of Property Management*, 60 (2), t. 50.
- Fisk, M.J. (1996), *Home Truths*, (Llandyssul, Gwasg Gomer).
- Fynn, L., a Auchinloss, M. (2003), 'The Provision of Affordable Housing on Sheltered Housing Developments', *Journal of Planning and Environmental Law*, t.141.

- Gal, S. (1988), 'The Political economy of Code choice', yn Heller, M. (gol.), *Codeswitching: Anthropological and Sociolinguistic Perspectives*, (Berlin, Mouton de Gruyter), t. 245–64.
- Gallent, N., Mace, A.A, Tewdwr-Jones, M. (2002), 'Delivering Affordable Housing through Planning: Explaining Variable Policy Usage across Rural England and Wales', *Planning Practice and Research* 17, 4, t. 465–83.
- Garris, L.B. (2004), 'The New Face of Affordable Housing', *Buildings* 98, Part 2, t. 48–53.
- Garner, S. (2002), *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, (Rhydychen, Oxford University Press).
- Giles, H., Bourhis, R.Y., a Taylor, O. M. (1977), 'Towards a theory of intergroup relations', yn Giles, H. (gol.), *Language Ethnicity and Intergroup Relations*, (Llundain, Academic Press), t. 307–44.
- Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) (2003), (OS 2003, Rhif 54).
- Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Diwygio) (Cymru), 2003, (OS 2003, Rhif 1147).
- Graham, L. (2005), 'Social housing bulletin: aspects of the Housing Act 2004', *Housing Law Monitor* 129 (14), t. 1.
- Hague, N. (1987), *Leasehold Enfranchisement* (Llundain, Sweet & Maxwell).
- Handy, C. (1993), *Discrimination in Housing*, (Llundain, Sweet & Maxwell).
- Hansard HC, Hydref 27, 2005, col. 508–9.
- Harker, R., Mahar, C., a Wilkes, C. (1990), *An Introduction to the Work of Pierre Bourdieu. The Practice of Theory* (Houndmills a Llundain, Macmillan).
- Hickey, S., a Best, S. (2005), 'Affordable Housing: Four Litigants and a Free for All', *Journal of Planning and Environment Law*, Part 1, t. 881–9.
- Hickey, S. a Best, S. (2005), 'The Bite after Barker: not so hard to swallow', *Journal of Planning and Environment Law*, t. 1422–30
- Hillman, P. (2001), 'Intensive care for health workers', *Estates Gazette*, Chwefror 17, 2001, t. 152.
- Housing (Right of First Refusal), Wales Regulations, 2005
- Housing (Right to Buy) (Information for Secure Tenants), Regulations, 2005.
- Hutton, R.H. (1991), 'Local needs policy initiatives in rural areas – missing the target', *Journal of Planning and Environmental Law*, t. 303–11
- Johnston, E. (2003), *Asgwrn Cynnen: Tai Fforddiadwy yng Nghymru Wledig*, (Caerdydd, IWA).

- Johnson, M.P. (2007), *Planning models for the provision of affordable housing*, 34 (3), *Environment and planning*, Vol. B, Planning and design, t. 501–24.
- Joseph Rowntree Foundation (2001), *The future of low-cost home ownership*, <http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/housing/d51.asp> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Krieger, A. (2002), 'Jumping the Queue', *Legal Week*, May 16, t. 24.
- Land Registry (2007), Land Registry House Price Index, August 2007. <http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/hpir0907.pdf> (Cyrchwyd Tachwedd 8, 2007).
- Langdon Down, G. (2005), 'Practice Area: Planning: Grand Designs', *Law Society Gazette* 7, Gorffennaf, t. 22.
- Lewis, P. (2006), 'Second home owners may face new tax', *The Guardian*, Ebrill 18.
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (d.d), *Homebuy, Arweiniad i Ymgeiswyr yng Nghymru*, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/housing/homebuyguide/guidew?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2000), Planning Guidance (Wales), Technical Advice Note (Wales) 20, *The Welsh Language: Unitary Development Plans and Planning Control*, http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/epc/planning/403821/40382/403824/tan20_e.pdf?lang=cy (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2001), *Cartrefi Gwell i Bobl yng Nghymru*, <http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/betterhomes?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005), *Homebuy*, <http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/private/buyingandselling/homebuy/?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2005,) *Local Housing Market Assessment Guide*, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/housing/marketassessguide/guide?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy*, <http://wales.gov.uk/desh/publications/housing/affordablehousingtoolkit/toolkitw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Rôl y system dai yn y Gymru wledig*, Adroddiad ymchwil cyfiawnder cymdeithasol AYCCA, 1/06/ (Caerdydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru), <http://new.wales.gov.uk/dsjlg/research/0106/reportw?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), *Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog – Tai 1/2006*. http://wales.gov.uk/docrepos/40382/epc/planning/40382/4038212/39237_ACs_Welsh_LoRes.pdf?lang=en (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006), Polisi Cynllunio Cymru: Nodyn Cyngor Technegol. 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy. <http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382/epc/planning/40382/403821/planningpolicywales-w.pdf?lang=cy> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2007), *Planning: Delivering Affordable Housing*, Report of Welsh Assembly Government seminars held in May 2007, http://new.wales.gov.uk/docrepos/40382w/403821121/403821/164024/ThreeDragons_Reportpdf?lang=en (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008.)
- Lo, A. (1999), 'Codeswitching, speech community membership and the construction of ethnic identity', *Journal of Sociolinguistics* 3 (4), t. 461–79.
- Martin, J. (2004), *Planning – New Developments*, EMIS Property Service, Cyf. 2,12, t. 2.
- Mauthner, N., McKee, L., a Strell, M. (2001), *Work and family life in rural communities*, Family and Work Series (Efrog, Joseph Rowntree Foundation). <http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/socialpolicy/971.asp> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Merrett, S. a Grey, F. (1982), *Owner-Occupation in Britain*, (Llundain, Routledge a Kegan Paul).
- Mukhija, V. (2004), 'The contradictions in enabling private developers of affordable housing: a cautionary case from Ahmedabad, India', *Urban Studies* 41,11, t. 2231–44.
- Paris, C. (2007), 'International Perspectives on Planning and Affordable Housing', *Housing Studies* 22, 1, t. 1–9
- Pavis, S., Hubbard, G., a Platt, S. (2001), 'Young People in Rural Areas: socially excluded or not?', *Work, Employment and Society* 15(2), t. 291–309
- Ramos, M.J. (1994), '10 Steps To Affordable Housing Development', *Journal of Housing* 51, 6, t.19
- Richards, F., a Satsangi, M. (2004), 'Importing a policy problem? Affordable housing in Britain's National Parks', *Planning Practice and Research* 19, 3, t. 251–66.
- Rodgers, C.P. (2002), *Housing Law: residential security and enfranchisement* (Llundain, Butterworths Lexis Nexis).
- Salisbury District Council (2004), *Delivering Affordable Housing in Salisbury District* (Adoption Version – Sept 2004), www.salisbury.gov.uk/rural_exception_policy.pdf (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Samuels, A. (2002), 'Affordable housing' *Journal of Planning and Environmental Law*, t.1182.
- Satsangi, M. A., Dunmore, K. (2003), 'The Planning System and the Provision of Affordable Housing in Rural Britain: A Comparison of the Scottish and English Experience', *Housing Studies* 18, 2, t. 201–17.

- Shelter (2004), Investigation report, *Priced out: the rising cost of rural homes*, <http://england.shelter.org.uk/files/docs/7689/Ruralinvestreportcfinal.pdf> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Smith, P.F. (2002), *The Law of Landlord and Tenant*, (Llundain, Butterworths Lexis Nexis).
- Smith, R. (2000), 'Planning obligations and affordable housing', *Journal of Housing Law*, t. 73.
- Snook, I., (1990), 'Language, Truth and Power: Bourdieu's Ministerium', yn Harker, R., Mahar, C., a Wilkes, C. (gol.), *An Introduction to the Work of Pierre Bourdieu. The Practice of Theory* (Houndmills a Llundain, Macmillan).
- South, J. (1993), *Leasehold enfranchisement: the case for reform*, Collected papers of the Leasehold Enfranchisement Association (Llundain, Leasehold Enfranchisement Association).
- Sparkes, P. (2001), *A New Landlord and Tenant* (Rhydychen a Portland, Oregon, Hart Publishing).
- Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (2005), *Lessons from the past, challenges for the future for housing policy: An evaluation of English housing policy 1975-2000* (Llundain, HMSO), <http://www.communities.gov.uk/publications/housing/evaluationenglish> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (2003), *Affordable homes: The Government's response to the Housing, Planning Local Government and the Regions Select Committee's Report*, www.odpm.gov.uk/index.asp?id=1150362#TopofPage (Cyrchwyd Mai 18, 2006.)
- Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol (2006), 2003-Based National and Sub-National Household Projections for Wales, http://new.wales.gov.uk/legacy_en/keypubstatisticsforwales/content/publication/housing/2006/sdr30-2006/sdr30-2006.htm (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).
- Thomas, H., 'British planning and the promotion of race equality: the Welsh experience of race equality schemes', *Planning Practice and Research* 19,1, t.33-47.
- The Tudor Trust/Trowers and Hamlins (2007), *Community Land Trusts: Affordable Homes in Sustainable Communities*, www.communitylandtrust.org.uk/documents/AffordableHousing.pdf (Cyrchwyd Chwefror 23, 2007).
- The Tudor Trust/Trowers and Hamlins (2007), *Community Land Trusts – the legal perspective. Land ownership – the heart of the CLT*, www.communitylandtrust.org.uk/documents/legalperspective.pdf (Cyrchwyd Chwefror 23, 2007).
- Whitehead, C.M.E. (2007), 'Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study?', *Housing Studies* 22,1, t. 25-44
- Wilkinson, H.W. (1994), 'Shaky government advice', *The Conveyancer and Property Lawyer*, Gorffennaf/Awst, t. 261-4.

Yalamanchi, R. (1993), 'The Lansing Plan: An Affordable Housing Approach', *Journal of Housing* 50, 3, t.115.

Yorkshire Dales National Park Authority, Local Occupancy Criteria, www.yorkshiredales.org.uk/local_occupancy_criteria.doc (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).

Yorkshire Dales National Park Authority (2006), Yorkshire Dales Local Plan, www.yorkshiredales.org.uk/yorkshire_dales_local_plan_2006_-_final.pdf (Cyrchwyd Mehefin 11, 2007).

Ystadegau Cenedlaethol (2003), <http://www.statistics.gov.uk/census2001> (Cyrchwyd Ebrill 10, 2008).