



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Cwrdd â'r Her Tai

Creu consensws ar gyfer gweithredu

Rhagfyr 2011

Rhagair

Go brin fod llawer iawn yn bwysicach i fywydau pobl na chartref boddhaol. Mae'n rhoi sefydlogrwydd a chyfleoedd iddynt, a'r gwerthoedd hyn, ynghyd â chydaddoldeb a chyfiawnder cymdeithasol, sydd wrth wraidd yr hyn yr ydym yn ei wneud fel llywodraeth. Mae tai'n dylanwadu'n fawr ar les pobl, yn gymdeithasol ac yn economaidd. Nid yw pobl sydd heb gartref neu bobl sydd wedi colli eu cartrefi yn cael y manteision hynny, a gall yr effeithiau fod yn drychinebus i oedolion ac i blant fel ei gilydd. Ar lefel fwy cyffredinol, gall gwaith i wella cartrefi a'u gwneud yn effeithlon o ran ynni wneud cyfraniad mawr at ein hymdrechion i wella'r amgylchedd ac i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd.

Mae tai yn rhan annatod o'n hymrwymiad i fynd i'r afael â thlodi ac anghydaddoldeb o bob math. Nid dim ond darparu cartrefi newydd a gwella cartrefi sy'n bodoli eisoes sydd ar yr agenda hollbwysig hon. Mae helpu pobl i fyw bywydau annibynnol cyhyd ag y bo modd yn rhan ohoni hefyd, yn ogystal â lleihau'r galw am wasanaethau'r GIG ac am wasanaethau gofal cymdeithasol. Mae buddsoddi mewn tai yn cyfrannu at yr economi hefyd, yn genedlaethol ac yn lleol, mae'n cefnogi busnesau bach a mawr yn y sector adeiladu, ac mae'n creu swyddi a chyfleoedd hyfforddiant. Mae sefydliadau tai yn rhoi cymorth i unigolion ac i deuluoedd ac maent ar eu hennill o'r herwydd o ran eu hiechyd a'u lles, ac o ran eu haddysg a'u sgiliau. Rwyf yn ffyddiog bod lle i'r sefydliadau hynny wneud hyd yn oed mwy i fynd i'r afael â thlodi a'r anghydaddoldebau o bob math sydd i'w gweld rhwng pobl mewn cymunedau gwahanol.

Rydym wedi gweld cynnydd sylweddol yn y galw am dai yn sgil y twf yn y boblogaeth ac yn sgil y duedd at fwy o aelwydydd un person. Ar yr un pryd, mae'r sefyllfa economaidd sydd ohoni a'r toriadau i wariant cyhoeddus wedi cael effaith ddifrifol ar y farchnad dai ac, yn sgil hynny, ar nifer y cartrefi fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu ac ar nifer y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu ar gyfer y farchnad. Mae tai yn cael eu hadeiladu, oes, ond dim digon i ateb y galw, o bell ffordd. Mae her aruthrol o'n blaenau ac o'r herwydd, bydd yn rhaid i ni wneud penderfyniadau anodd. Mae angen pennu blaenoriaethau, ac wrth i ni fynd ati i wneud hynny, bydd gofyn i ni ystyried lle y dylai'r Llywodraeth ymyrryd, a sut y dylai wneud hynny. Bydd angen hefyd i ni edrych ar yr effaith a gaiff yr ymyriadau hynny, ar bwy y mae angen cymorth, a sut mae cael yr effaith fwyaf posibl gyda'r adnoddau prin sydd ar gael i ni. Ond bydd tegwch a chydaddoldeb, a helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r marchnadoedd tai, yn gwbl ganolog wrth i ni fynd ati i ystyried y materion hyn.

Byddwn yn gwneud popeth o fewn ein gallu. Mae rhai materion, megis y newidiadau i Fudd-dal Tai, y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru, ond rydym wedi cefnogi camau eisoes ym mhob rhan o Gymru i helpu pobl i reoli'r newidiadau hynny. Ond hyd yn oed yn achos y materion hynny y gallwn ni eu rheoli, ni allwn ddwyn y maen i'r wal ar ein pen ein hunain. Mae diwallu anghenion pobl o ran tai yn gyfrifoldeb sy'n cael ei rannu rhwng nifer o sefydliadau gwahanol yn y sector cyhoeddus, y sector preifat a'r trydydd sector. Byddwn ni'n gwneud ein siâr, a byddaf yn disgwyl i eraill hefyd wneud yr un peth. Mae sefydliadau'n gweithio mewn partneriaeth yng Nghymru eisoes, a hynny mewn ffordd gadarn, ac rwyf yn ffyddiog y bydd hynny'n

fodd i sicrhau bod pob sefydliad yn barod i wynebu'r her o wella bywydau pobl a gwella cymunedau – hyd yn oed yn yr hinsawdd anodd sydd ohoni.

Mae'r Llywodraeth hon wedi gwneud ymrwymiad clir a chyhoeddus i roi mwy o flaenoriaeth i faterion tai yn y blynyddoedd sydd i ddod. Mae'n cyhoeddiad diweddar am raglen gwerth £5 miliwn i leihau nifer y cartrefi gwag ar draws Cymru yn dangos ein bod o ddifrif yn hyn o beth. Mae'n pwerau newydd yn rhoi cyfle i ni wneud hyd yn oed mwy i newid pethau er gwell.

Rydym newydd ddechrau ar y gwaith o baratoi'r Bil Tai ac er nad rhagor o ddeddfwriaeth yw'r unig ateb i'r problemau sy'n ein hwynebu, gall y Bil gyflwyno newidiadau cwbl hanfodol o ran sut mae'r sector tai yn gweithio yng Nghymru.

Yng ngwanwyn y flwyddyn nesaf, byddaf yn cyhoeddi fy nghynigion ar gyfer deddfwriaeth a chymau eraill i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Cyn i ni gyrraedd y cam hwnnw, fodd bynnag, rwyf wedi mynd ati yn y papur hwn i nodi fy syniadau i am yr heriau sy'n ein hwynebu, a hynny er mwyn symbylu trafodaeth am y mater hollbwysig hwn. Ar ôl gweld y gwaith sy'n cael ei wneud ledled Cymru eisoes, rwyf yn gwybod na all yr un blaid wleidyddol, na'r un adeiladwr tai, landlord cymdeithasol, academydd na newyddiadurwr gynnig ateb i bob cwestiwn sy'n ein hwynebu. Mae hwn yn gyfle, felly, i ni fynd ati gyda'n gilydd i ganfod tir cyffredin ac i ddatblygu agenda gyffredin er mwyn helpu i ddiwallu anghenion pobl.

Byddwn yn falch iawn o gael clywed eich barn am y materion a wyntyllir yn y ddogfen hon ac am unrhyw beth arall sy'n berthnasol i ddiwallu anghenion pobl o ran tai. Mae gwybodaeth ar ddiwedd y ddogfen ynghylch sut y gallwch chi gyfrannu at y gwaith hwn.

Huw Lewis AC
Y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth

Crynodeb

Mae cartref boddhaol yn rhan hanfodol o'ch bywyd. Mae'n effeithio ar bopeth, gan gynnwys iechyd a lles, addysg ein plant, y gallu i gadw swydd, cryfder ein cymunedau.

Mae Llywodraeth Cymru yn deall hyn. Mae'n ymrwymedig i sicrhau bod cartref boddhaol ar gael i bawb. Ond mae heriau mawr yn ein hwynebu ac nid ydynt yn rhai hawdd i'w datrys:

- Nid oes digon o gartrefi ar gael i bawb am fod y boblogaeth yn cynyddu, am fod pobl yn byw yn hirach, ac am fod mwy o bobl yn dewis byw ar eu pen eu hunain.
- Mae angen gwella llawer o dai, yn enwedig y rheini sy'n cael eu rhentu oddi wrth landlordiaid preifat a rhai o'r tai hŷn y mae pobl yn berchen arnynt.
- Rhaid sicrhau bod pobl yn cael y gwasanaethau y mae eu hangen arnynt er mwyn dod o hyd i gartref, a'i gadw, yn enwedig y bobl hynny sydd mewn amgylchiadau personol anodd iawn neu sy'n wynebu sefyllfaoedd argyfyngus yn eu cartrefi.
- Mae'r cynnydd yng nghostau byw a'r newidiadau i fudd-daliadau yn effeithio ar bobl, ac mae'r effaith honno'n destun pryder.
- Mae arian cyhoeddus yn brin, ac mae hynny'n golygu bod yn rhaid i ni wneud penderfyniadau anodd ynghylch sut i'w wario.

Mae Llywodraeth Cymru yn benderfynol o wneud gwahaniaeth. Mae'n edrych ar bethau y gall eu gwneud, gan gynnwys cyflwyno cyfreithiau newydd a chymau eraill.

Ond nid cyfrifoldeb y Llywodraeth yn unig yw hwn. Mae diwallu anghenion pobl o ran tai yn dibynnu ar ymdrechion ar y cyd gan Lywodraeth Cymru, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, banciau a chymdeithasau adeiladu, cynrychiolwyr y diwydiant, elusennau a sefydliadau gwirfoddol.

Mae yna newyddion da – mae digon o syniadau a phosibiliadau eisoes. Er enghraifft, bod yn fwy llym gyda landlordiaid gwael, dod o hyd i ffyrdd gwell o fynd i'r afael â digartrefedd, sicrhau bod tai gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto, a defnyddio tir sy'n eiddo i'r Llywodraeth er mwyn adeiladu mwy o dai. Dyna i chi rai o'r atebion posibl.

Ond mae arian yn brin a bydd yn rhaid gwneud dewisiadau. Mae angen trafodaeth am yr hyn sy'n bwysig. Ble dylem ganolbwyntio'n hymdrechion? Beth sydd angen ei wneud? Beth yw'r blaenoriaethau o ran gwario'r arian sydd gennym? Ar bwy y mae angen cymorth fwyaf?

Mae'r crynodeb hwn yn amlinellu'r prif themâu sydd yn y ddogfen hon. Mae eich barn chi'n bwysig a bydd yn cael ei hystyried yn y cynigion ar gyfer deddfwriaeth a champau gweithredu eraill a fydd yn cael eu cyflwyno y gwanwyn nesaf. Bydd cyfle bryd hynny i bobl Cymru a'r sefydliadau sy'n darparu gwasanaethau ar eu cyfer gyflwyno sylwadau am y cynigion manwl ond ar hyn o bryd, y materion a'r blaenoriaethau sy'n rhan o'r "darlun mawr" sy'n bwysig.

Y themâu allweddol

1. Mae cartref boddhaol yn chwarae rhan hanfodol ym mywydau pobl. Mae'n rhoi sicrwydd a diogelwch iddynt, ac mae'n dylanwadu'n fawr ar eu lles cymdeithasol ac economaidd, ac ar eu hiechyd. Ar y llaw arall, mae bod heb gartref, neu golli cartref, neu gartref sydd mewn cyflwr gwael yn cael effaith amlwg ar iechyd corfforol a meddyliol, ac ar y gallu i ddod o hyd i swydd, a'i chadw. Mae'n effeithio hefyd ar gyrhaeddiad addysgol ein plant, ac yn achos pobl hŷn, ar eu gallu i barhau i fyw bywydau annibynnol. Mae buddsoddi mewn tai yn bwysig hefyd o ran sbarduno'r economi, gan greu swyddi a chyfleoedd hyfforddi.
2. Mae hanes wedi dangos i ni na ellir diwallu anghenion pobl o ran tai drwy'r farchnad yn unig. Mae'r farchnad honno wedi chwarae rhan hanfodol yn y gorffennol, a bydd yn parhau i wneud hynny. Mae rhan helaeth o bobl Cymru yn berchen ar eu tai eu hunain a dyna yw nod y rhan fwyaf ohonom. Ond yn sgil yr argyfwng ariannol, mae llai yn berchen ar eu tai eu hunain. Mae perchentyaeth bellach y tu hwnt i gyrraedd mwy a mwy o bobl, yn enwedig pobl ifanc a theuluoedd ifanc.
3. Mae ymateb i'r sefyllfa sydd ohoni yn ein cymdeithas yn her i bob un ohonom, ym maes llywodraeth leol a llywodraeth genedlaethol, yn y sector cyhoeddus, mewn sefydliadau yn y trydydd sector a'r sector preifat. Rhaid i ni ymateb. Nid oes modd diwallu anghenion pawb drwy'r farchnad dai ac mae hynny'n fwy gwir erbyn hyn nag erioed o'r blaen. Mae adnoddau'n brin ond mae'r sefyllfa sydd ohoni, a'r heriau sy'n gysylltiedig â hi, ynghyd â'r chyfleoedd a ddaw yn sgil Bil Tai, yn golygu mai dyma'r amser i ni ystyried o ddifrif yr hyn y dylem ganolbwyntio'n hymdrechion arno, yr hyn y dylem ei wneud, a sut y dylem fynd ati. Mae'r materion mwy penodol y mae angen i ni eu hystyried yn ystod y misoedd nesaf yn dod o dan bedair prif thema: fforddiadwyedd, y cyflenwad o gartrefi sydd ar gael, ansawdd, ac atal digartrefedd.
4. Mae gan bobl, teuluoedd a chymunedau anghenion gwahanol o ran tai ac mae ganddynt hefyd ddyheadau gwahanol ar gyfer eu cartrefi. Wrth bennu camau gweithredu a blaenoriaethau ar gyfer y dyfodol, rhaid i ni wneud hynny ar sail anghenion a dyheadau'r bobl sydd mewn cymuned. Rhaid cadw meddwl agored yn hytrach na mynd ati ar unwaith i gategoreiddio, gan feddwl mai tai rhent cymdeithasol, cartrefi sy'n cael eu rhentu oddi wrth landlordiaid preifat, neu berchen-feddiannaeth yw'r unig atebion posibl. Yn yr un modd, mae angen i ni weithredu ar draws adrannau'r Llywodraeth. Mae rhai o'r problemau sy'n ein hwynebu heddiw yn berthnasol i nifer o feysydd polisi ac i bortffolios nifer o'r Gweinidogion. Mae'r un peth yn wir am yr atebion.
5. Mae darparu cartrefi ar gyfer pobl yn un o hanfodion cymdeithas deg; cymdeithas sy'n anelu at helpu'r bobl hynny nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r farchnad dai. Yn fwy nag erioed o'r blaen, mae angen i'r system dai fod yn un

effeithlon sy'n gwneud y defnydd gorau o'r stoc tai sy'n bodoli eisoes ac sy'n dod o hyd i ffyrdd o sicrhau bod mwy o dai yn cael eu darparu er mwyn diwallu'r galw cynyddol. Mae angen i'r system honno hefyd sicrhau bod pob grŵp yn y boblogaeth, yn enwedig pobl agored i niwed, yn cael manteisio ar y ddarpariaeth sydd ar gael. Yn ddelfrydol, dylai unrhyw gamau a gymerir yn y dyfodol fod yn seiliedig ar gytundeb cyffredinol am yr hyn yr ydym yn ceisio'i gyflawni.

Anelu'n uchel: diwallu anghenion pobl o ran tai

- Mae gan bob un gartref y mae'n gallu'i fforddio, ac sy'n cael ei gadw mewn cyflwr da.
- Mae cynnydd mawr yn nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu ar gyfer y bobl hynny sy'n gallu fforddio prynu eu cartrefi drwy'r farchnad ac, yn bwysig iawn, ar gyfer y rheini y mae angen tai â chymhorthdal arnynt.
- Mae modelau tai newydd, megis tai cydweithredol, yn cael eu datblygu ac mae ffyrdd newydd o fynd ati i ariannu datblygiadau tai.
- Gwneir y defnydd gorau posibl o'r tai sy'n bodoli eisoes, gan sicrhau bod cyn lleied o gartrefi â phosibl yn wag am gyfnodau hir.
- Mae digartrefedd yn cael ei leihau i'r eithaf drwy gymryd camau i'w atal a thrwy ddarparu system well a mwy effeithlon o gyngor a chymorth tai, sydd ar gael i bawb, lle bynnag y maent yn byw a pha un a ydynt yn berchen ar eu cartref eu hunain neu'n ei rentu.
- dan y model gwasanaethau cyhoeddus newydd i Gymru, mae defnydd gwell yn cael ei wneud o sefydliadau di-elw megis cymdeithasau tai i ddarparu gwasanaethau ar ran y GIG, i ddarparu gofal cymdeithasol, ac i gynorthwyo eu tenantiaid, eu teuluoedd, a'u cymunedau lleol i fynd i'r afael â thlodi a lleihau anghydraddoldeb.

6. Mae angen i ni fod yn glir am yr hyn yr ydym yn ymgynghrodd ato, ac mae angen i'n hamcanion cyffredinol fod yn heriol ond realistig. Yn ddelfrydol, dylem fod yn gwbl gytûn am y blaenoriaethau. Bydd gofyn gwneud penderfyniadau anodd ynghylch sut i ddefnyddio adnoddau prin iawn ond gall hynny hefyd fod o gymorth i ni, drwy'n gorfodi i ystyried dulliau newydd ac arloesol o weithredu.

Stiwardio'r system – rôl Llywodraeth Cymru

7. Os ydym yn anelu'n uchel er mwyn diwallu anghenion pobl o ran tai, rhaid i ni fynd i'r afael â chyflwr cyffredinol y farchnad dai, o ran fforddiadwyedd a nifer y tai sydd ar gael, o ran ansawdd y tai hynny, ac o ran y gefnogaeth a gynigir i aelwydydd

tlotach. Caiff yr amcanion hyn eu trafod yn eu tro yng ngweddill y datganiad hwn. Fodd bynnag, mae cyflwr cyffredinol y farchnad dai yn dibynnu ar system gymhleth o farchnadoedd sy'n gysylltiedig â'i gilydd, ac sy'n cynnwys marchnadoedd ar gyfer tir ac adeiladu, y dewisiadau ariannu sydd ar gael i ddeiliaid tai, a'r prisiau a bennir yn y stoc tai sydd eisoes yn bod. Rhaid cofio hefyd nad yw pob ffordd bosibl o ysgogi'r marchnadoedd hyn o dan reolaeth Llywodraeth Cymru.

8. Wrth weithredu fel hyn, rhaid i Lywodraeth Cymru ysgwyddo'r rôl o 'stiwario'r system', gan sicrhau bod y cyfuniad o bolisiau cynllunio, rheoliadau, mathau gwahanol o rwymedigaethau cynllunio, cymorth ariannu a chymhellion ar gyfer y sector adeiladu yn fodd, gyda'i gilydd, i sicrhau bod digon o gartrefi newydd yn cael eu hadeiladu i fodloni'r galw cynyddol.

9. Ar hyn o bryd, rydym yn credu y bydd oddeutu 14,000 o aelwydydd newydd yn cael eu creu bob blwyddyn yn ystod yr ychydig flynyddoedd nesaf, ond mae'r cyflenwad o dai newydd wedi bod cryn dipyn yn llai na hyn, dim ond tua 7,000 yn ystod y pum mlynedd diwethaf. Mae'r bwlch, sydd wedi bod yn tyfu dros nifer o flynyddoedd, yn cyfrannu at brinder cyffredinol o dai ac yn rhoi pwysau ychwanegol ar y system tai cymdeithasol.

10. Ar 31 Mawrth 2010, roedd oddeutu 70% o dai Cymru yn eiddo i berchen-feddianwyr, ac roedd 14% o'r gweddill yn y sector rhentu preifat a 16% yn dai cymdeithasol. Mae'n dilyn felly bod gan y sector preifat rôl allweddol i'w chwarae o ran cyrraedd ein hamcanion cyffredinol ar gyfer tai yng Nghymru. Mae'r sector hwnnw hefyd yn sbarduno'r economi ac yn gwneud cyfraniad o bwys i gyflogaeth ac i sgiliau adeiladu. Wrth i ni ysgwyddo'n rôl o 'stiwario'r system', mae angen i ni greu'r amodau i gynyddu nifer y tai sydd ar gael yn y sector preifat fel bod y nifer hwnnw'n nes at fodloni'r galw cynyddol. Wrth wneud hynny, mae angen i ni bwysu a mesur yn ofalus yr holl ffactorau sy'n ysgogi datblygiadau yn y sector tai preifat, gan gynnwys:

- Polisiau cynllunio
- Ansawdd a lleoliad y tir datblygu sy'n cael ei neilltuo ar gyfer tai
- Y cymhellion sy'n cael eu rhoi i awdurdodau lleol i gefnogi twf o ran tai
- Effaith rheoliadau adeiladu newydd
- Effaith rhwymedigaethau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy
- Effaith darpariaethau o ran manteision cymunedol
- Bod dewisiadau tai o ansawdd uchel ar gael drwy fathau gwahanol o ddeiliadaeth – bod yn berchen ar dŷ, modelau cydweithredol, rhannu ecwiti, rhentu'n breifat, a thai cymdeithasol
- Y rhwystrau sy'n atal pobl rhag cael morgeisi ac a oes cyfiawnhad dros ymyrryd yn hyn o beth
- Y cyfleoedd i ddatblygwyr tai wneud mwy o elw y tu allan i Gymru os yw'r amodau ar gyfer datblygu yn fwy manteisiol yno.

Fforddiadwyedd

11. Mae'r term "tai fforddiadwy" wedi cael ei ddefnyddio yn lle'r term "tai cymdeithasol" ers tro byd ond mae rhai yn ei ddefnyddio mewn ystyr ehangach; hynny yw, i ddisgrifio cartref y gall rhywun ei fforddio, ar sail ei incwm a'i amgylchiadau. Dyna yw ystyr "fforddiadwyedd" mewn gwirionedd ac ni ddylid cymysgu'r ddau derm. Nid oes unrhyw newid o gwbl o ran ein hymrwymiad i dai cymdeithasol. Yn wir, yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, rydym yn fwy penderfynol nag erioed o helpu'r bobl hynny nad oes modd diwallu'u hanghenion drwy'r farchnad dai.
12. Mae gwahaniaeth rhwng "fforddiadwyedd" a thai fforddiadwy a gellid dadlau ei fod yn ddibynnol ar y cyflenwad a'r galw. Ond mae sawl ffactor yn effeithio arno. Mae'r dirywiad economaidd, y posibilrwydd o golli swyddi, a phrisiau uwch, i gyd yn effeithio ar unigolion ac ar deuluoedd, a pha un a ydynt yn rhentu eu cartrefi neu'n berchen arnynt, mae'r effeithiau hynny, gyda'i gilydd, yn golygu bod llawer yn cael trafferth talu eu costau tai eisoes. Mae cynyddu nifer y tai sydd ar gael yn amcan cwbl ganolog, ac felly hefyd ein hymrwymiad i wella'r cymorth sydd ar gael i helpu pobl i ymdopi â'r pwysau hwn ac â'r effaith y gallai ei chael ar eu bywydau.
13. Mae fforddiadwyedd yn bwysig yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, ac mae'n bwysig hefyd ar draws yr holl ystod o ddewisiadau sydd ar gael er mwyn diwallu amryfal anghenion ac amgylchiadau pobl o ran tai. Mae'r dewisiadau hyn yn cynnwys rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol megis awdurdodau lleol a chymdeithasau tai neu dalu rhenti canolradd. Maent hefyd yn cynnwys rhentu oddi wrth landlordiaid preifat neu brynu cartref drostynt eu hunain, naill ai'n llwyr neu gyda rhyw fath o gymorth megis cynlluniau rhannu ecwiti.
14. Rhaid i ni anelu at fynd i'r afael ar bob agwedd ar fforddiadwyedd, ac ar draws pob math o ddeiliadaeth, gan ddechrau gydag anghenion y teulu a'r gymuned y mae'n byw ynddi, a chyda'u dyheadau. Mae arian cyhoeddus yn brin a rhaid ei ddefnyddio yn y ffordd sy'n cael yr effaith orau bosibl, ond mae lle i wneud llawer mwy gyda benthycwyr a buddsoddwyr. Rhaid i ni gofio y gallai'r math o gartref y bydd unigolyn neu deulu yn byw ynddo newid dros amser wrth i'w hamgylchiadau newid. Mae perygl y bydd polisi Llywodraeth y DU ar fudd-daliadau a rhenti yn golygu y bydd y bobl dlotaf yn cael eu neilltuo a'u cadw ar wahân yn yr ardaloedd rhataf. Mae perygl gwirioneddol y bydd getoau'n cael eu creu, a rhaid i ni sefyll yn gadarn yn erbyn hynny.
15. Rydym yn parhau i fod yn ymrwymedig i'r egwyddor o gynnig cymhorthdal tai i'r bobl hynny na fyddent yn gallu sicrhau cartref heb gymorth o'r fath. Mae yna gwestiynau y mae angen i ni eu gofyn am y rôl y mae tai cymdeithasol yn ei chwarae o ran diwallu anghenion tai. Mae angen i ni ofyn hefyd sut y gallwn wneud y defnydd gorau posibl o dai o'r fath er mwyn diwallu'r anghenion a'r amgylchiadau gwahanol sydd gan bobl o ran tai, sy'n newid yn ystod eu bywydau. A hithau'n adeg anodd yn ariannol, rhaid i ni hefyd ystyried sut orau y mae defnyddio'r arian prin sydd gan y Llywodraeth i sicrhau bod mwy o dai fforddiadwy yn cael eu darparu. Mae cyllidebau cyfalaf yn is o lawer ac, o'r herwydd, mae angen pennu blaenoriaethau a gwneud penderfyniadau anodd.

16. Rydym yn parhau hefyd i fod yn ymrwymedig i gymunedau cymysg a, lle bynnag y bo modd, i osgoi datblygiadau lle nad oes ond un math o ddeiliadaeth, gan osgoi gwahanu cymunedau yn ôl incwm. Mae diwygio deiliadaeth hefyd yn rhan o hyn oll ac mae'n cael ei ystyried fel rhan o'r gwaith sy'n cael ei wneud i baratoi ar gyfer y Bil Tai. Mae sawl agwedd i ddeiliadaeth ac mae'n arbennig o berthnasol i ddwy o'r elfennau allweddol sydd yn y Bil: atal digartrefedd a gwella amodau yn y sector rhentu preifat.

17. Mae'n amlwg bod gan ddiwygio deiliadaeth y potensial i gyfrannu at system dai fwy effeithlon; system sy'n gwneud y defnydd gorau o'r tai cymdeithasol sydd eisoes yn bod ac sy'n darparu ar gyfer pobl ag anghenion ac amgylchiadau gwahanol drwy roi mwy o ddewis i sefydliadau megis awdurdodau lleol o ran sut y maent yn diwallu anghenion pobl. Ar yr un pryd, gan adlewyrchu realiti marchnadoedd tai y dyddiau hyn, gall helpu i gynnig mwy o ddewis i bobl drwy ganiatáu dewisiadau gwahanol a'r hyblygrwydd i bobl symud o un math o ddeiliadaeth i'r llall, ond gan sicrhau ar yr un pryd bod ffyrdd priodol o ddiogelu pobl agored i niwed. Bernir ei bod yn bwysig trin landlordiaid cymdeithasol fel awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn yr un modd â landlordiaid preifat, a hynny am amryfal resymau, gan gynnwys chwalu rhwystrau – boed yn rhai ymddangosiadol neu beidio – sy'n atal pobl ar hyn o bryd rhag symud rhwng gwahanol fathau o ddeiliadaeth neu sy'n golygu nad ydynt yn barod i wneud hynny.

Morgeisi

18. Yn y sefyllfa economaidd sydd ohoni, cost tai yw un o'r prif faterion sy'n peri pryder i deuluoedd, ac mae rhenti a thaliadau morgais yn rhan sylweddol o'r gost honno. Pan fo cost dod o hyd i gartref neu gost cadw cartref yn destun pryder, mae angen cyngor o ansawdd da ar bobl mewn da bryd, ac mae angen i'r cyngor hwnnw fod ar gael yn hawdd. Mae cymorth i'w gael o sawl man a dylai'r cymorth hwnnw fod ar gael yn hwylus pa un a yw rhywun yn berchen ar ei gartref neu'n ei rentu. Dylai fod gan bawb yr hawl i gyngor amserol, cywir a diduedd.

19. Mae lle i ddatblygu gwasanaeth cyngor a chymorth mwy holistaidd; gwasanaeth dewisiadau tai sy'n helpu pobl i fynd i'r afael â fforddiadwyedd yn ei ystyr ehangach. Byddai'r gwasanaeth yn cael ei fodelu ar arferion da ac enghreifftiau o gydweithio sydd i'w gweld eisoes, a gallai unrhyw un droi ato i gael cyngor a chymorth tai. Byddai awdurdodau lleol a sefydliadau eraill yn dod ynghyd mewn cyfres o "ganolfannau tai" ledled Cymru, gan rannu adnoddau ac arbenigedd.

20. Mae llawer o'r hyn y byddai ei angen o ran cyngor a chymorth eisoes yn bod, ond gellid gweithredu i'w wneud yn fwy amlwg ac yn haws cael gafael arno, ac i wella ansawdd y gwasanaeth a gynigir i bobl. Gallai gwasanaeth ac iddo frand cenedlaethol a phroffil uwch hefyd fod yn fodd i symbylu ffordd fwy blaenweithgar o fynd ati i gyrraedd pobl er mwyn cynnig gwybodaeth a chyngor iddynt cyn gynted ag y bo modd. Yn achos y bobl hynny a fyddai'n wynebu anawsterau, byddai'n wasanaeth ataliol a fyddai'n anelu at ymyrryd ymhell cyn i unrhyw argyfwng, megis adfeddiannu, godi'i ben. Yn achos pobl a fyddai'n chwilio am gartref, byddai'n wasanaeth blaenweithgar, a'i nod fyddai galluogi pobl i wneud dewisiadau deallus am eu hanghenion o ran tai ac o ran sut y gallent ddiwallu'r anghenion hynny.

21. Gallai datblygiad o'r fath hefyd fod yn fodd i ysgogi mwy o gydgyssylltu gwasanaethau, gan leihau'r perygl y byddai pobl yn cael eu hanfon o bared i bost. Dylai'r gwasanaeth hwn gynnwys benthycwyr, a gellid gofyn iddynt gynnig cefnogaeth ariannol i'r system hon, gan nad yw o fudd i unrhyw landlord neu fenthyciwr weld eu cwsmeriaid yn mynd i'r wal. Gallai'r Bil Tai sefydlu cydweithio o'r fath yn rhan o'r gyfraith.

Rhai o'r partneriaid amlwg mewn gwasanaeth cynghori a dewisiadau tai mwy cynhwysfawr fyddai: cymdeithasau tai, awdurdodau lleol, Shelter Cymru, y Canolfannau Cyngor ar Bopeth, y Gwasanaeth Cynghori Ariannol, yr Adran Gwaith a Phensiynau, yr undebau credyd, landlordiaid preifat a benthycwyr morgeisi.

Undebau Credyd

22. Mae undebau credyd yng Nghymru wedi aeddfedu'n aruthrol yn ystod y degawd diwethaf. Ond ni ddylem fod yn fodlon â'u datblygiad hyd yma. Dylem anelu at, a gweithio tuag at ddyfodol lle mae undebau credyd, fel y maent yn ei wneud yn Glasgow er enghraifft, yn gallu mynd i mewn i'r farchnad morgeisi, fel partneriaid cymdeithasau tai a/neu awdurdodau lleol yn ôl pob tebyg. Bydd yn rhaid gweithio ar draws adrannau er mwyn cyrraedd y nod yn hyn o beth.

Tlodi Tanwydd

23. Mae tlodi tanwydd yn broblem gynyddol, a chan fod prisiau trydan a nwy hefyd yn codi, mae'n fater sy'n peri cryn bryder. Yn ôl ffigurau a fodelwyd ar gyfer 2010, sy'n seiliedig ar Arolwg Byw yng Nghymru 2008, amcangyfrifwyd bod oddeutu 332,000 o aelwydydd Cymru (26%) mewn tlodi tanwydd, hynny yw, bod yn rhaid iddynt wario dros 10% o'u hincwm (gan gynnwys budd-dal tai a chymhorthdal incwm) ar y tanwydd a ddefnyddir yn y cartref er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei wresogi'n foddhaol. Mae'r Strategaeth Tlodi Tanwydd yn mynd i'r afael â hyn drwy gyflwyno camau ymarferol, sy'n cynnwys rhaglen tlodi tanwydd newydd "Nest", sy'n seiliedig ar alw. Mae 'arbed', rhaglen gwella perfformiad ynni sy'n seiliedig ar ardaloedd, yn gwneud cyfraniad pwysig yn hyn o beth hefyd ac mae wedi cael canlyniadau cadarnhaol o ran lleihau costau gwresogi cartrefi.

24. Rhaid gwella perfformiad ac effeithlonrwydd ynni, a rhaid i hynny ddod yn rhan annatod a mwy amlwg o raglenni adnewyddu tai ar gyfer pobl sy'n berchen ar eu cartrefi eu hunain, ac mae angen gweithredu i helpu'r bobl hynny sy'n byw mewn llety rhent preifat. Mae angen siarad mwy â darparwyr cyfleustodau, gan gynnwys y cwmnïau dŵr, yn enwedig mewn perthynas â'r teuluoedd tlotaf sydd â phlant a phobl oedrannus ar incwm isel. Dylid ystyried y posibiladau o ran cyflwyno camau newydd penodol i Gymru, gan wneud hynny mewn partneriaeth â'r darparwyr. Dylai'r camau hynny gynnwys ffyrdd o gyrraedd mwy o bobl y mae angen cymorth arnynt, gan gynnwys, o bosibl, pobl hyn sydd â mwy o asedau nag arian; hynny yw, pobl sy'n berchen ar eu cartrefi eu hunain ond nad ydynt, am amryfal resymau, yn gallu cael gafael ar unwaith ar yr incwm na'r cynilion i fedru fforddio'r gwelliannau ynni

angenrheidiol a allai arbed arian iddynt, eu cadw'n gynnes ac yn y pen draw, atal afiechyd.

25. Caiff camau eu cymryd i sicrhau bod pobl yng Nghymru yn elwa i'r eithaf ar fentrau ar lefel y DU sy'n cefnogi effeithlonrwydd ynni a chynhyrchu ynni carbon isel. Mae'r rhain yn cynnwys y Rhwymedigaeth newydd ar Gyflenwyr Ynni, a fydd yn disodli'r Targed Lleihau Allyriadau Carbon a'r Rhaglen Arbed Ynni yn y Gymuned, a'r "Fargen Werdd", a fydd yn galluogi pobl i gael gafael ar arian ar gyfer gwelliannau effeithlonrwydd ynni yn eu cartrefi. Bydd yr arian hwnnw'n cael ei ad-dalu drwy filiau ynni.

Mae'r rhaglen "arbed" yn gwneud cyfraniad pwysig ac mae wedi cael canlyniadau cadarnhaol o ran lleihau cost gwresogi cartrefi pobl, gan greu swyddi a chyfleoedd hyfforddi ar yr un pryd. Gallwn ddysgu llawer iawn oddi wrthi ar gyfer y dyfodol.

Rhentu

26. Yn adroddiad y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant, "Gwneud y Mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru", a gyhoeddwyd yn 2011, tynnwyd sylw at yr angen i newid canfyddiad pobl am y sector rhentu preifat er mwyn gwneud y math hwn o ddeiliadaeth yn un y mae pobl yn barod i'w ddewis. Bydd y wasgfa gredyd a'r hinsawdd economaidd sydd ohoni yn golygu y bydd mwy a mwy yn dibynnu ar y sector rhentu preifat er mwyn cael lle i fyw. Mae angen i'r Llywodraeth sicrhau, cyn belled ag y bo modd, bod y bobl hynny'n cael darpariaeth o'r un safon â'r rheini sy'n rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol.

27. Mae lefel y rhent yn fater pwysig i'r tenant ac i'r landlord fel ei gilydd. Dylai'r rhent fod yn un y gall y tenant ei fforddio a dylai hefyd roi cyfle i landlordiaid cymdeithasol nid yn unig fuddsoddi mewn tai sy'n bodoli eisoes ond hefyd mewn stoc tai newydd. Byddai gwneud hynny'n un ffordd o fynd i'r afael â'r problemau y tynnwyd sylw atynt mewn rhan arall o'r papur hwn o ran nifer y tai sydd ar gael. Mae hwn ynddo'i hun yn fater o dyndra ac nid oes ateb hawdd. Mae gennym renti cymdeithasol a rhenti canolradd yng Nghymru ar hyn o bryd ond dylem ehangu'n gorwelion i weld beth a allwn ei ddysgu oddi wrth eraill, megis yr ymrwymiad yn yr Alban i 'renti canol y farchnad'. Bydd rhenti'n cael eu trafod wrth fynd ati i ddatblygu'r Bil Tai, a bydd y trafodaethau hynny'n ychwanegu at y gwaith sy'n mynd rhagddo eisoes ar gynigion am bolisi rhenti cenedlaethol.

Hyrwyddo'r amrywiaeth o ddewisiadau o ran cyllid ar gyfer tai drwy weithio gyda benthycwyr preifat

28. Rydym wedi gweld newid sylfaenol o ran y morgeisi sydd ar gael. Mae llawer o bobl a fyddai, o bosibl, yn prynu tai am y tro cyntaf o dan amgylchiadau economaidd gwahanol, yn cael eu cau allan o'r farchnad bellach. Mae angen i ni weithio gyda'r sector preifat i gynnig ac i hyrwyddo dewisiadau eraill ee rhentu i brynu, rhannu ecwiti, a hunanadeiladu. Mae angen ffyrdd mwy arloesol o ariannu

dewisiadau tai. Mae enghreifftiau cadarn o gynlluniau peilot ledled y DU, a dylid eu gwerthuso er mwyn i Gymru hefyd fedru manteisio arnynt.

Mae Partneriaeth Tai Cymru, a gafodd ei lansio ym mis Medi, yn enghraifft o ffordd fwy arloesol o fynd ati i ariannu cartrefi newydd. Partneriaeth ydyw rhwng Llywodraeth Cymru a chymdeithasau tai, a bydd yn cynyddu nifer y tai rhent o ansawdd da a fydd ar gael.

Fforddiadwyedd parhaol a thai cydweithredol

29. Mae “fforddiadwyedd parhaol” yn un o nodweddion y model “New Foundations”, ac mae’n ffactor hollbwysig yn ein hymrwymiad i fynd ati i ystyried a oes modd defnyddio’r model hwn fel ffordd newydd o ddarparu tai. Gall gymryd amser i ddatblygu dulliau newydd ac arloesol o weithredu ond bydd prosiect arddangos yn cael ei ddatblygu cyn gynted ag y bo modd.

30. Yn y bôn, byddai sefydlu mudiad tai cydweithredol newydd, beiddgar ac uchelgeisiol yng Nghymru yn creu math newydd o berchentyaeth fforddiadwy. Yn wahanol i rai o wledydd Ewrop, mae tai cydweithredol yn bethau prin yn y DU, heb sôn am yma yng Nghymru. Ond nid yw hynny’n golygu y dylem eu diystyru; gallai cyrff cydweithredol wneud cyfraniad sylweddol o ran cynnig dewisiadau tai newydd a fforddiadwy a allai helpu i ddiwallu anghenion pobl ar adegau gwahanol o’u bywydau. Nid yw’r berthynas sydd i’w gweld rhwng y landlord a’r tenant ar draws y rhan fwyaf o’r system dai yn berthnasol o gwbl i ethos ac egwyddorion byw’n gydweithredol, sy’n seiliedig ar fuddiannau cyffredin. Ymddengys bod rhwystrau gwirioneddol sy’n atal cyrff tai cydweithredol rhag cael eu datblygu. Mae angen edrych ar y rhwystrau hynny ac ar y posibiladau o ran creu math newydd o ddeiliadaeth ar gyfer tai cydweithredol. Bydd hyn, ynghyd â gwaith arall a gaiff ei wneud i ddatblygu prosiectau arddangos ar gyfer tai cydweithredol, yn cyfrannu at gyrraedd y nod o gynnig rhagor o gyfleoedd a mwy o ddewis i bobl er mwyn iddynt fedru dod o hyd i gartref sy’n diwallu eu hanghenion.

Y cyflenwad o dai

31. Roedd tua 1.3 miliwn o gartrefi yng Nghymru ar 31 Mawrth 2010, ac roedd y mwyafrif llethol ohonynt – 70% – yn eiddo i berchen-feddianwyr. O’r gweddill, roedd 16% yn dai cymdeithasol (hynny yw, yn cael eu rhentu oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas tai) ac roedd oddeutu 14% yn cael eu rhentu oddi wrth landlordiaid preifat.

32. Mae dadl ynghylch y fethodoleg ar gyfer asesu anghenion tai cenedlaethol a lleol, ond mae’n amlwg bod prinder mawr o dai ar draws pob math o ddeiliadaeth. Yn ôl adroddiad gan Alan Holmans a Sarah Monk a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2010, mae angen oddeutu 14,000 yn fwy o gartrefi yng Nghymru bob blwyddyn, a dylai tua 5,100 o’r rheini fod yn dai “nad ydynt ar gyfer y farchnad”. Mae hyn yn cynnwys tai ar gyfer tenantiaid y sector cymdeithasol, perchen-feddianwyr sy’n prynu drwy’r cynllun hawl i brynu a thenantiaid yn y sector preifat sy’n cael budd-dal tai, hynny yw, tai cymdeithasol â chymhorthdal. Yn ystod 2010/11, adeiladwyd 5,505 o

gartrefi newydd, ac roedd 992 (18%) o'r cartrefi hynny yn dai cymdeithasol. Mae bwllch amlwg rhwng y galw a'r cyflenwad o gartrefi newydd ac mae'r bwllch hwnnw'n mynd yn lletach o'r naill flwyddyn i'r llall am nad yw anghenion yn cael eu diwallu na'r galw'n cael ei fodloni. A hithau'n gyfnod o ddirwasgiad economaidd ac yn adeg pan fo arian cyhoeddus yn dynn, bydd cynyddu'r cyflenwad o dai yn gryn ymdrech ond mae'n amlwg na allwn anwybyddu'r broblem hon. Mae angen gwneud llawer mwy i sicrhau bod mwy o gartrefi newydd ar gael. Yn ogystal â helpu i ddiwallu anghenion tai, mae buddsoddi mewn tai yn ffordd bwysig o sbarduno'r economi, gan greu a chefnogi swyddi yn y sector adeiladu. Mae angen mawr hefyd i wneud y defnydd gorau o'r tai sy'n bodoli eisoes drwy sicrhau gostyngiad dramatig yn nifer y cartrefi sydd wedi bod yn wag ers chwe mis neu fwy – rhyw 22,000 ar 1 Ebrill 2010.

33. Yr hyn sy'n sbarduno'r galw yw natur yr aelwyd, ac mae hwnnw'n cael ei lywio gan y twf yn y boblogaeth, gan ddemograffeg, a chan newidiadau i batrymau meddiannaeth, megis y nifer cynyddol o aelwydydd un person. Tai yn y sector preifat sy'n fwyaf amlwg, a hynny drwy berchentyaeth, ac er mai dyna yw dyhead y rhan fwyaf o bobl, mae gwireddu'r uchelgais hwnnw yn llai ymarferol i rai am fod y meini prawf ar gyfer benthyca, gan gynnwys cymarebau rhwng prisiau ac enillion a chymarebau rhwng benthyciadau a gwerth, yn tynhau.

34. Pan nad yw'r cyflenwad yn cwrdd â'r galw, mae'n bosibl y bydd prisiau'n aros yn eu hunfan neu'n codi, ac mae hynny'n golygu y bydd rhagor o aelwydydd yn methu â fforddio tai preifat; bydd mwy o'r incwm sydd gan bobl i'w wario yn cael ei ddefnyddio i dalu am gostau tai, gan arwain at ostyngiad yn yr incwm sydd ganddynt i'w wario ac at ostyngiad yn eu safon byw. Mae'n bosibl y bydd rhagor o dai gorlawn wrth i bobl iau fyw gyda'u rhieni am fwy o amser; ac wrth i ragor o bobl ddod yn ddibynol ar fathau o dai â chymhorthdal. Mae'r ffordd y mae marchnadoedd tai preifat yn gweithio yn effeithio ar yr angen am dai cymdeithasol neu am ryw fath o ddarpariaeth y rhoddir cymhorthdal ar ei chyfer. Mae cysylltiad clòs iawn rhyngddynt.

35. Mae marchnadoedd tai yn gymhleth. Maent yn croesi ffiniau sefydliadau ac mae amryfal ffactorau yn effeithio arnynt. Dylai cynyddu'r cyflenwad o dai arwain at ostyngiad mewn prisiau ond nid yw'n glir sut mae prisiau'n newid mewn ymateb i newidiadau yn y stoc tai. Mae sawl ffactor yn cymhlethu'r sefyllfa, gan gynnwys y pris a dalwyd am y tir, costau adeiladu, yn ogystal â ffactorau ehangach gan gynnwys lle mae pobl am fyw, prisiau o'u cymharu ag enillion, a'r gallu i gael morgeisi.

36. Gan fod marchnadoedd tai mor gymhleth, credir bod ffactorau strwythurol megis polisi, rheoleiddio, a chymhellion yn cael mwy o effaith ar brisiau na darparu tai yn uniongyrchol, er enghraifft. Dyma rai o'r materion allweddol:

- A oes tir ar gael, a phris y tir hwnnw, yn enwedig tir cyhoeddus
- A oes modd cael gafael ar arian cyfalaf, a ffyrdd o oresgyn rhwystrau ariannol posibl ymlaen llaw a allai atal y datblygiad
- Adeiladu, gan gynnwys y costau sy'n gysylltiedig â chwrdd â rheoliadau a bodloni gofynion eraill, a allai arwain at broblemau o ran hyfywedd
- Polisi cynllunio a'r defnydd ohono fel ffordd o alluogi tai.

37. Gall llywodraethau ymyrryd er mwyn helpu i fynd i'r afael â methiannau'r farchnad. Nid yw'r holl fathau posibl o ymyriadau o fewn pwerau Llywodraeth Cymru ond o ddefnyddio mwy ar yr ymyriadau sydd ar gael iddi, neu o'u defnyddio'n wahanol, gallai hynny fod yn fodd i gynyddu'r cyflenwad.

Tir

38. Gwelwyd datblygiadau cadarnhaol yn y gorffennol, er enghraifft, gwaith i ryddhau tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys protocol rhyddhau tir Llywodraeth Cymru a gwaith i ddatblygu cronfa ddata o dir cyhoeddus. Serch hynny, nid oes digon o gynnydd ar hyn o bryd. Mae angen gwneud mwy, ac mae angen ei wneud yn gynt.

39. Bydd mwy o flaenoriaeth yn cael ei rhoi i'r gwaith hwn ar draws Adrannau Llywodraeth Cymru ac ar draws y sector cyhoeddus ehangach, gan gynnwys y GIG, yr heddluoedd, ac eraill. Mae angen system rhyddhau tir mor syml â phosibl arnom, system sy'n gweithio'n gynt ac sy'n seiliedig ar wybodaeth gynhwysfawr am ble yn union y mae'r holl dir cyhoeddus. Mae angen edrych ar yr wybodaeth honno ochr yn ochr â'n hamcanestyniadau o anghenion tai yn ardal pob awdurdod lleol.

40. Mae angen i ni ystyried i ba raddau y gallai newidiadau i ddeddfwriaeth gyflymu a symleiddio'r broses o ryddhau tir cyhoeddus, gan edrych hefyd ar unrhyw ffyrdd arloesol eraill o ddefnyddio'r tir hwnnw mewn datblygiadau i greu mwy o dai fforddiadwy. Mae caffael hefyd yn ystyriaeth hanfodol, nid yn unig o ran gwneud y defnydd gorau o adnoddau prin ond hefyd o ran eu defnyddio mewn ffordd sy'n gallu ysgogi benthyciadau a buddsoddiad. Mae caffael yn bwysig hefyd am ei fod yn esgor ar fanteision ychwanegol megis creu swyddi newydd, prentisiaethau a chyfleoedd hyfforddiant eraill ar gyfer pobl ddi-waith leol. Mae hefyd yn cyfrannu at yr economi leol a'r econ

Cael gafael ar arian cyfalaf ar gyfer tai â chymhorthdal

41. Yr her sy'n ein hwynebu yn hyn o beth yw cynyddu'r cyflenwad o dai sydd ar gael yn yr hinsawdd ariannol sydd ohoni. Mae llai o fuddsoddiad preifat erbyn hyn, mae'r pwysau y mae Llywodraeth y DU yn ei roi ar gyllideb Llywodraeth Cymru yn ffactor enfawr, ac mae toriadau llym i gyllidebau cyfalaf. O'r herwydd, mae angen i ni ddod o hyd i ffyrdd newydd o ymateb. Yr ateb, o raid, yw ehangu'r dewisiadau sydd ar gael i ni o ran ariannu mentrau tai, gan gynnig dewisiadau ehangach na'r rheini sy'n cael eu derbyn yn draddodiadol.

42. Rhaid i ni fod yn arloesol, ac yn barod i ddysgu oddi wrth fentrau llwyddiannus. Ymhlith rhai enghreifftiau posibl mae:

- Datblygu mwy ar y defnydd a wneir o ddatblygiadau newydd megis Partneriaeth Tai Cymru
- Defnydd arloesol o werth tir
- Datblygiadau amlddeiliadaeth sy'n cynnwys croes-gymhorthdal
- Ariannu ar y cyd â datblygwyr/tirfeddianwyr

- Mynd y tu hwnt i'r Grant Tai Cymdeithasol wrth fuddsoddi mewn adeiladu tai newydd y gall pobl eu fforddio; er enghraifft, cydweithio â benthycwyr megis banciau a chymdeithasau adeiladu a buddsoddwyr megis cronfeydd pensiwn etc
- Modelau a geir yn yr Alban megis y Gronfa Arloesi a Buddsoddi a'r Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol
- Ymchwilio i'r posibiladau ar gyfer Bond Tai Cymru.

Gwneud y defnydd gorau o'r cartrefi sy'n bodoli eisoes

43. Er mai cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd sy'n cael blaenoriaeth, rhaid i ni hefyd wneud y defnydd gorau posibl o'r stoc tai sydd gennym eisoes. Mae angen i ni fod yn hyblyg.

44. Mae'n bosibl y gallai gwasanaeth cynghori tai mwy cynhwysfawr a chydgyssylltiedig helpu yn hyn o beth drwy ganiatáu i bobl gynyddu neu leihau cyfran eu perchentyaeth. Yn draddodiadol, mae hyn yn golygu bod pobl yn cynyddu cyfran eu perchentyaeth, gyda'r nod yn y pen draw o fod yn berchen ar y cartref yn gyfan gwbl, er enghraifft drwy ranberchentyaeth. Dylem gydnabod hefyd y bydd gofyn i rai teuluoedd leihau cyfran eu perchentyaeth – hyd yn oed os mai dim ond dros dro y bydd angen iddynt wneud hynny. Byddai hyn yn caniatáu i bobl aros yn eu cartrefi drwy gynlluniau rhanberchentyaeth neu drefniadau i rentu oddi wrth gymdeithasau tai, awdurdodau lleol, neu landlordiaid preifat cofrestredig neu gymeradwy. Byddai cynlluniau o'r fath yn seiliedig ar y cyngor diduedd gorau, a byddent yn golygu y byddai llai o risg i bobl gael eu dal gan rai o'r cynlluniau 'prynu a rhentu'n ôl' sy'n cael eu hyrwyddo yn y farchnad.

45. Dylai hyblygrwydd o ran mathau o ddeiliadaeth fod wrth wraidd ein gwaith yn hyn o beth – gwaith sy'n cael ei symbylu gan anghenion a dyheadau pobl – ac ni ddylai'r hyblygrwydd hwnnw olygu bod yn rhaid i bobl symud tŷ. Mae deiliadaeth yn un o'r ymrwymadau pwysig a wnaethom yn ein Manifesto ac rwyf yn croesawu cyfraniadau a allai fod o gymorth gyda'r gwaith sy'n cael ei wneud yn hyn o beth.

Eiddo gwag

46. Rhan yn unig o'r ateb yw adeiladu mwy o gartrefi. Rhaid i ni wneud mwy o lawer er mwyn diwallu anghenion tai. Ar 1 Ebrill 2010, roedd tua 22,000 o gartrefi yn y sector preifat wedi bod yn wag ers chwe mis neu fwy. Yn ystod 2010/11, llwyddwyd i sicrhau bod oddeutu 954 ohonynt yn cael eu defnyddio unwaith eto. Mae cartref gwag yn gartref sy'n cael ei wastraffu a rhaid i ni wneud y defnydd gorau o'r tai sy'n bodoli eisoes. Yn ogystal ag ystyried yr angen am newidiadau deddfwriaethol, a materion yn ymwneud â lefelau'r dreth gyngor ar gyfer eiddo sy'n wag yn y tymor hir, rhaid i ni greu mwy o gapasiti ac annog awdurdodau lleol i fynd i'r afael â'r broblem anodd hon. Gall partneriaeth cartrefi gwag sy'n cael ei chydgyssylltu'n genedlaethol helpu i sicrhau bod mwy o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Bydd hyn yn digwydd o ganlyniad i fuddsoddiad newydd gwerth £5 miliwn a gaiff ei wneud er mwyn i'r awdurdodau lleol ddatblygu cynllun benthyciadau i helpu perchenogion i sicrhau bod defnydd yn cael ei wneud o'u heiddo unwaith yn rhagor. Ond byddwn yn

parhau i ystyried atebion eraill, yn rhai deddfwriaethol a heb fod yn ddeddfwriaethol, yn rhai ariannol a heb fod yn ariannol, gan gynnwys cymhellion a sancsiynau.

47. Mae'r ffaith bod awdurdodau lleol yn dechrau cydweithredu mwy a mwy erbyn hyn yn fanteisiol yn hyn o beth gan fod mynd i'r afael â chartrefi gwag yn faes delfrydol ar gyfer cydweithio, gan rannu adnoddau prin ac arbenigedd, a'u targedu er mwyn cael yr effaith fwyaf.

Bydd buddsoddiad newydd gwerth £5 miliwn yn golygu y bydd modd i ni weithredu mewn ffordd gydgyssylltiedig ledled Cymru i fynd i'r afael â thai sy'n wag yn y tymor hir drwy sicrhau bod mwy ohonynt yn cael eu defnyddio unwaith eto.

48. Mae darparu swm o £5 miliwn i fynd i'r afael â chartrefi gwag yn enghraifft o ddull mwy arloesol o weithredu. Bydd o gymorth arbennig i berchenogion nad ydynt yn gallu cael gafael ar yr arian i fuddsoddi yn y gwelliannau y mae angen eu gwneud er mwyn sicrhau bod yr eiddo yn addas i fyw ynddo. Dylid hefyd annog cymdeithasau tai neu awdurdodau lleol i brynu eiddo o'r fath, a dylid eu hannog i roi blaenoriaeth i eiddo gwag mewn canol trefi ac mewn ardaloedd lle mae mentrau adnewyddu. Byddwn yn ystyried y manteision posibl a fyddai'n deillio o bennu targedau ar gyfer cydweithio o fewn ardaloedd awdurdodau lleol, gan wneud hynny fel rhan o'r gwaith a fydd yn cael ei wneud ar lefel strategol ledled Cymru.

Y sector rhentu preifat

49. Mae'r sector rhentu preifat yn rhan gynyddol bwysig o'r maes tai. Ond mae ansawdd y llety sydd ar gael, ynghyd ag arferion landlordiaid, yn amrywio'n fawr – o'r gwych i'r gwachul. Rydym wedi meithrin cysylltiadau cadarnhaol â rhai landlordiaid preifat eisoes ond mae angen i ni wneud mwy o lawer yn hyn o beth, yn enwedig o ran meithrin cysylltiadau â'r landlordiaid hynny – y rhai gwaethaf yn aml – nad ydynt yn rhan o'r ymdrechion sy'n cael eu gwneud ar hyn o bryd i wella'r sector. Yn ogystal ag ymrwymo i gofrestru a hyfforddi landlordiaid ac i reoleiddio asiantaethau gosod/rheoli, dylem gymryd camau pellach i sicrhau twf yn y sector ac i wella ansawdd.

50. Dylem gefnogi cymdeithasau tai sydd am ddarparu cartrefi am renti'r farchnad, gan wneud hynny drwy is-gorff os oes angen. Dylem roi help llaw i landlordiaid drwy alluogi cymdeithasau tai i ddarparu gwasanaethau rheoli ar eu cyfer yn y gymuned, gan ariannu hyn yn rhannol drwy ffioedd cofrestru. Dylid galluogi landlordiaid preifat i lesio eiddo i landlordiaid cymdeithasol a dylid annog buddsoddwyr sefydliadol i fuddsoddi yn y sector fel y bo mwy o gartrefi o ansawdd da ar gael i'w rhentu.

51. Bu llawer o sôn am bwysigrwydd cynyddol y sector rhentu preifat fel dewis i bobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu eu cartref eu hunain. Does dim dwywaith y bydd y sector hwnnw'n bwysig. Fodd bynnag, ar wahân i'r pryderon am ansawdd peth o'r llety sydd ar gael i'w rentu, mae'n anodd gweld sut y gall y sector rhentu

preifat, fel y mae ar hyn o bryd, fodloni'r galw ychwanegol. Yn syml, nid oes digon o gartrefi ar gael ac er nad adeiladu cartrefi yw'r unig ateb, mae'n parhau mor bwysig ag erioed.

Cartrefi mewn parciau a chartrefi symudol

52. Gall cartrefi mewn parciau fod yn ddewis priodol i rai gan eu bod yn gallu cynnig math arall o ddeiliadaeth ar wahân i dai "bricks a mortar". Mae oddeutu 100 o safleoedd cofrestredig yng Nghymru ac amcangyfrifir bod rhyw 5000 o unedau ar y safleoedd hynny sy'n darparu cartrefi ar gyfer dros 10,000 o bobl.

53. Dylai pobl sy'n byw mewn cartrefi mewn parciau neu mewn cartrefi symudol gael yr un manteision â phobl eraill o ran cael eu diogelu'n ddigonol ac o ran rheolaeth dda ar y safleoedd lle maent yn byw. Yn yr un modd, mae angen annog a chymell perchenogion y safleoedd i sicrhau bod eu safleoedd yn cael eu rheoli'n dda a'u bod o safon uchel. Mae arferion rheoli da o fudd i'r bobl sy'n byw ar y safleoedd ac i'r rheini sy'n berchen arnynt, ac fel rhan o'r arferion rheoli hynny, dylid ystyried y drefn sydd i'w dilyn pan fo preswylwyr am werthu eu cartrefi. Mae'n amlwg bod y rhan fwyaf o safleoedd am gynnal safonau da, ac ni all hynny ond hybu eu henw da. Mae cyfrifoldebau ar breswylwyr unigol hefyd i gadw eu cartrefi mewn cyflwr da ac i ymddwyn mewn ffordd gyfrifol gan ddangos parch at y preswylwyr eraill.

54. Rhaid i ni geisio sicrhau bod modd cymryd camau gorfodi mewn perthynas â'r system sydd gennym i drwyddedu safleoedd, a rhaid gwneud yn siŵr hefyd fod y system honno'n caniatáu i awdurdodau lleol adennill unrhyw gostau sy'n dod i'w rhan wrth orfodi amodau trwyddedau. Rhaid i ni anelu hefyd at symleiddio'r broses y mae'r awdurdodau lleol yn ei defnyddio i ddirymu trwyddedau pan welir bod perchennog un o'r safleoedd hyn yn gweithredu mewn ffordd anghyfreithlon. Dylem hefyd ystyried cyflwyno prawf "person addas a phriodol" ar gyfer pob un sy'n berchen ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau bod y safleoedd hynny'n cael eu rheoli mewn modd effeithiol, ac er mwyn sicrhau tegwch i'r bobl sy'n byw yno. Nid dim ond yng Nghymru y mae parciau cartrefi, ac wrth i ni fynd ati i ddatblygu'n cynigion, mae'n gwbl hanfodol ein bod yn ystyried yr arferion gorau ledled y DU. Gall yr arferion hynny ddylanwadu ar yr hyn y byddwn yn ei wneud yma yng Nghymru.

Ansawdd

55. Mae ansawdd yn un o hanfodion cartref boddhaol. Yn achos cartrefi newydd, mae hyn yn cynnwys safonau dylunio. Yn achos cartrefi sydd eisoes yn bod, mae'n cynnwys eu cyflwr cyffredinol – cartrefi cynnes â systemau gwresogi effeithlon, cartrefi sy'n saff ac yn ddiogel, ac sydd, pan fo angen, yn cael eu haddasu er mwyn diwallu anghenion y bobl sy'n byw ynddynt fel y gallant barhau i fyw'n annibynnol cyhyd ag y bo modd. Mae cyflwr cartrefi sydd eisoes yn bod yn arbennig o berthnasol. Mae'r stoc tai yn hen ac o'r herwydd, mae nifer o adeiladau mewn cyflwr gwael.

56. Mae ansawdd yn bwysig ni waeth pa fath o dai sydd dan sylw. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi bod yn ffordd bwerus o sbarduno gwelliannau i dai cymdeithasol. Ond mae angen i ni hefyd fynd i'r afael â chartrefi sy'n eiddo i

berchen-feddianwyr a chartrefi yn y sector rhentu preifat. Mae angen hefyd i ni fynd i'r afael â'r rhannau hynny o Gymru lle nad oes gobaith ar hyn o bryd i dai cymdeithasol gyrraedd y Safon bresennol. Fodd bynnag, mae ansawdd tai preifat yn peri pryder i mi hefyd; yn fwy penodol, maint cartrefi preifat sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd. Dyma rai o'r cartrefi lleiaf yn Ewrop yn ôl pob golwg.

Mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi bod yn ffordd bwerus o sbarduno gwelliannau i dai cymdeithasol ac wrth wneud hynny, mae wedi bod yn fodd i sicrhau nifer o fanteision eraill, gan gynnwys swyddi newydd a chyfleoedd hyfforddiant.

57. Er bod tai cymdeithasol yn cael eu gwella wrth i ni symud yn nes at fodloni gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru, mae cryn her yn ein hwynebu o ran tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr ac o ran adeiladau hŷn sy'n eiddo i landlordiaid preifat nad ydynt yn buddsoddi mewn gwelliannau. Mae angen dod o hyd i ffyrdd newydd o annog gwelliannau ac, mewn rhai achosion, ffyrdd newydd o'u hariannu. Heb gamau o'r fath, bydd pobl hŷn, er enghraifft, hyd yn oed yn fwy agored i niwed. Mae amodau byw gwael, megis oerfel neu leithder yn milwrio yn erbyn sgiliau'r gwasanaethau iechyd a gofal a'u hymdrechion sylweddol i helpu pobl i wella ar ôl afiechyd ac i oresgyn anabled er mwyn byw bywyd mor annibynnol â phosibl yn eu cartrefi eu hunain.

58. Rhaid mynd i'r afael â'r ffactorau ffisegol sy'n gallu achosi afiechyd ac â'r peryglon a allai achosi anafiadau, gan wneud hynny mewn tai newydd ac mewn tai sy'n bodoli eisoes. Oni wneir hynny, y canlyniad yw cylch parhaus o afiechyd a thriniaeth, a mwy o alw am wasanaethau iechyd a gofal, sef rhywbeth y byddai modd ei atal yn y lle cyntaf mewn sawl achos. Mae diogelwch yn y cartref, gan gynnwys diogelwch tân, atal pobl rhag cwmpo, ac atal damweiniau eraill, yn arbennig o bwysig yn achos plant a phobl hŷn. O'i defnyddio i'w heithaf, mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn ffordd bwysig o atal damweiniau, ond ochr yn ochr â'r system honno, mae angen i ni hefyd weithredu'n ehangach i wella effeithlonrwydd ynni ac agweddau eraill ar gartrefi. Gallai hyn gynnwys ffyrdd o ryddhau ecwiti er mwyn helpu perchen-feddianwyr i fedru fforddio gwelliannau.

59. Yn ogystal â bod yn berthnasol yng nghyd-destun cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd, mae rheoliadau cynllunio a rheoliadau adeiladu hefyd o'r pwys mwyaf yng nghyd-destun cartrefi sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd. Un o'r camau nesaf fydd trafod gydag adeiladwyr tai a'r undebau llafur sy'n eu cynrychioli er mwyn ystyried yn fanwl oblygiadau datganoli rheoliadau adeiladu, y cyfleoedd a ddaw yn sgil hynny, a'r materion ymarferol y bydd angen eu hystyried a'u goresgyn er mwyn osgoi unrhyw ganlyniadau andwyol o ran adeiladu tai.

60. Bydd y Bil Tai yn gallu mynd i'r afael â materion yn ymwneud ag ansawdd, yn enwedig yn y sector rhentu preifat, lle y mae safonau gwael a rheoli gwael yn gallu bod yn broblemau hefyd. Camau i fynd i'r afael â'r materion hyn fydd yr amcan craidd sydd wrth wraidd ein bwriad i orfodi landlordiaid i gofrestru. Mae argymhellion y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant diwethaf yn sail i'r camau sylweddol a gaiff eu cymryd mewn perthynas â'r sector rhentu preifat.

61. Mae'r ardaloedd adnewyddu a gafodd eu datgan a'u cefnogi gan yr awdurdodau lleol, ynghyd â chymorth ariannol ychwanegol oddi wrth Lywodraeth Cymru, wedi gwneud llawer i wella cyflwr tai preifat. Mae'r awdurdodau lleol wedi cydweithio'n agos â sefydliadau eraill yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat, gan gynnwys landlordiaid. Yn ogystal ag adnewyddu tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr, gwella tai preifat sy'n cael eu rhentu a gwneud defnydd unwaith eto o eiddo gwag, mae enghreifftiau hefyd o welliannau i'r seilwaith ac i'r amgylchedd, a gwelliannau i iechyd a gofal, addysg, cyfraith a threfn, ac amodau economaidd a masnachol. Mae'r manteision, sydd i'w gweld yng nghanlyniadau cynnar astudiaeth a gynhaliwyd gan Gyngor Sir Caerfyrddin i asesu'r effeithiau hirdymor ar iechyd, yn cynnwys gwella iechyd a lles pobl. Dylai ansawdd a chyflwr tai fod yn ganolog i waith yr ardaloedd adnewyddu, ac i'n gwaith adfywio ni. Mae angen adolygu'r ddwy ffrwd ariannu er mwyn sicrhau eu bod yn cael yr effaith fwyaf posibl.

Mae rhai awdurdodau lleol wedi dechrau cynnig benthyciadau er mwyn helpu perchenogion i wneud gwelliannau angenrheidiol i'w cartrefi. Dylai'r syniad arloesol lleol hwn fod yn sail i fenter genedlaethol sy'n helpu pobl ym mhob ardal ond sydd wedi'i theilwra ar gyfer amgylchiadau lleol.

62. Mae ein hymrwymiad i ddatblygu 'Benthyciadau Arbrisant Eiddo' yn berthnasol hefyd ac yn sail i ddatblygu menter benthyciadau 'gwella' eiddo ar gyfer Cymru gyfan a fydd yn fodd i fynd i'r afael â'r materion uchod.

Atal digartrefedd a helpu pobl agored i niwed

63. Gwelwyd gostyngiadau yn y blynyddoedd diwethaf yn nifer y bobl sy'n ddigartref yng Nghymru, a hynny yn bennaf oherwydd bod mwy o bwyslais wedi'i roi ar atal digartrefedd yn y lle cyntaf ac ar ymyrryd yn gynnar. Ond erbyn hyn, mae'r niferoedd yn codi eto ac mae'n ddigon posibl y byddant yn parhau i wneud hynny wrth i ni deimlo effeithiau llawn y newidiadau i'r system lles a'r sefyllfa economaidd gyffredinol sydd ohoni.

Rydym yn cefnogi camau sy'n cael eu cymryd ledled Cymru gan awdurdodau lleol a chan sefydliadau fel Shelter Cymru i helpu i godi ymwybyddiaeth pobl am y newidiadau i fudd-dal tai ac i'w helpu i reoli effaith y newidiadau hynny.

64. Rwyf wedi cyfeirio eisoes at wasanaeth dewisiadau tai lleol gwirioneddol gynhwysfawr, ac mae gwasanaeth o'r fath yn berthnasol nid yn unig i atal digartrefedd ond hefyd i bobl sy'n eu cael eu hunain mewn amgylchiadau anodd iawn. Mae hyn yn cynnwys pobl y mae perygl i'w cartrefi gael eu hadfeddiannu. Yn ogystal â mynd ati drostynt eu hunain i geisio cyngor cyn gynted ag y bo modd, mae gwybod lle mae dod o hyd i'r cyngor hwnnw ac yna cael y

cymorth gorau posibl, yn hanfodol er mwyn datrys y sefyllfa. Mae angen help ar bobl o dan amgylchiadau eraill hefyd. Er enghraifft, cafodd rhyw 6,300 o aelwydydd eu derbyn yn ddigartref yn 2010/11, ac o blith y rheini, roedd 700 ohonynt yn bobl y rhoddwyd blaenoriaeth i'w hanghenion am eu bod yn dianc oddi wrth drais domestig neu am fod bygythiad o drais o'r fath. Mewn 270 o'r achosion hynny, roedd plant ar yr aelwyd. Yn ystod y 12 mis diwethaf, dywedodd 5% o ddynion a 7% o fenywod rhwng 16 a 59 oed eu bod wedi dioddef trais domestig neu fod bygythiad iddynt ddioddef trais o'r fath.

65. Mae ein gwasanaethau tai yn gwneud llawer iawn o waith da eisoes i helpu pobl sy'n eu cael eu hunain mewn amgylchiadau anodd iawn, ond rhaid i ni achub ar bob cyfle i sicrhau bod gwasanaethau yn ymateb hyd yn oed yn well i anghenion pobl, a'i bod mor hawdd â phosibl i bobl gael gafael ar y gwasanaethau hynny. Wrth gynnig cyngor arbenigol am faterion yn ymwneud â thai, mae angen hefyd gynnig cyngor arbenigol ar feysydd cysylltiedig megis dyledion a rheoli arian, a budd-daliadau lles, yn ogystal â chynnig cymorth pan fydd pobl yn eu cael eu hunain mewn sefyllfa argyfyngus. Mae'n cynnwys helpu pobl sy'n dioddef am eu bod yn camddefnyddio cyffuriau ac alcohol a phobl sydd â phroblemau iechyd corfforol neu broblemau iechyd meddwl. Mae hefyd yn cynnwys helpu cyn-droseddwyr a phobl ifanc sy'n troseddu i gael eu hailsefydlu mewn cymunedau, gan ddarparu cartrefi priodol er mwyn iddynt fedru ailadeiladu eu bywydau a'u newid er gwell. Mae amryfal asiantaethau yn cydweithio eisoes, ond mae lle i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, a'r sector gwirfoddol wneud hyd yn oed yn well o ran cydgysylltu gwasanaethau. Mae'r gwasanaethau hynny'n cynnwys gwasanaethau cyfryngu teuluol, asiantaethau gosod cymdeithasol, prosiectau allgymorth ar gyfer pobl ifanc a chyngor ariannol, yn ogystal ag unrhyw wasanaethau iechyd a gofal a gwasanaethau cymorth y mae eu hangen.

66. Rhaid i ni wneud mwy i helpu pobl ifanc. Mae angen cymorth y gwasanaethau cynghori tai ar rai ohonynt yn ogystal â chymorth y gwasanaethau cymdeithasol pan fyddant yn cael eu gwneud yn ddigartref, weithiau oherwydd bod y berthynas rhwng aelodau'r teulu wedi chwalu. Mae angen i eraill symud ymlaen i fyw'n annibynnol ar ôl gadael y system ofal. Gall meddwl am hynny fod yn beth brawychus, ac yn ôl barn y bobl ifanc eu hunain, nid yw'r system bresennol, o reidrwydd, yn cynnig yr hyn y mae arnynt ei angen.

67. Mae adolygiad cynhwysfawr o'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â digartrefedd ar y gweill eisoes. Bydd yn ystyried pa ddeddfwriaeth sy'n gweithio, pa ddeddfwriaeth nad yw'n gweithio, a sut y mae'n cael ei dehongli a'i defnyddio'n ymarferol ar hyn o bryd. Bydd yr adolygiad yn ceisio barn y sefydliadau hynny sy'n gorfod gweithio yn unol â'r ddeddfwriaeth honno, ynghyd â barn y bobl sy'n defnyddio'r gwasanaethau. Bydd y canfyddiadau yn sail i benderfyniadau ar sut y gallwn ganolbwyntio mwy ar atal digartrefedd drwy gyfrwng newidiadau posibl i ddeddfwriaeth.

Mae'r rhaglen Cefnogi Pobl yn helpu rhai o'r bobl fwyaf agored i niwed yng Nghymru. Bob blwyddyn, mae'n rhoi cefnogaeth hanfodol i ryw 50,000 o bobl sy'n eu cael eu hunain mewn amgylchiadau personol anodd iawn, gan eu

galluogi i ddod o hyd i gartrefi neu i gadw eu cartrefi.

68. Mae tai yn chwarae rhan allweddol mewn gwasanaethau sy'n cefnogi nifer o grwpiau agored i niwed. Mae'r rhaglen Cefnogi Pobl, sy'n helpu pobl mewn sefyllfaoedd argyfyngus neu anodd iawn i ddod o hyd i gartrefi neu i gadw eu cartrefi, yn cael ei newid yn sylweddol eisoes, a bydd hynny'n helpu i wella'r ffordd y mae'n cael ei defnyddio i ddiwallu anghenion ledled Cymru.

Gwella gwasanaethau cyhoeddus a gwella safonau

69. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer cymdeithasau tai. Bydd y fframwaith newydd, sy'n rhoi lle canolog i denantiaid, yn helpu i sicrhau bod y cymdeithasau hynny'n hyfyw yn ariannol a'u bod yn cael eu llywodraethu'n dda. Bydd hefyd yn fodd i sicrhau canlyniadau amlwg ar gyfer tenantiaid ac ar gyfer pobl eraill sy'n defnyddio'r gwasanaethau a ddarperir ganddynt. Mae hwn yn ddatblygiad pwysig, a hynny am nifer o resymau, yn enwedig yr hyder y mae'n ei roi i fenthycwyr, sydd, weithiau, yn arwain at delerau benthyca mwy ffafriol. Ond mae hyn yn codi cwestiwn am denantiaid sy'n byw mewn tai sy'n parhau i fod yn eiddo i awdurdodau lleol. Ni ddylai safon y gwasanaethau a ddarperir ar gyfer y tenantiaid hynny fod yn wahanol mewn unrhyw fodd i safon y gwasanaethau a ddarperir gan wasanaethau tai. Byddwn, o'r herwydd, yn edrych ar ffyrdd o sicrhau bod tenantiaid awdurdodau lleol yn cael gwasanaethau o'r un safon, neu o safon debyg, i'r rheini a ddarperir gan gymdeithasau tai.

70. Mae angen i fodolau newydd o ddarparu gwasanaethau cyhoeddus, a mentrau i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai, ystyried potensial mentrau cymdeithasol a chyrrff cydweithredol a chydffuddiannol. Mae nifer o'r cymdeithasau tai newydd yn gyrff cydffuddiannol ac mae mwy o le i sefydliadau di-elw megis cymdeithasau tai gydweithio'n agos â gwasanaethau cyhoeddus eraill.

Mae'r Compact newydd rhwng Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol, a fydd yn bwrw ymlaen â'r agenda cydweithio, yn cynnwys gweithredu ym maes tai.

71. Mae gan y maes tai gyfraniad sylweddol i'w wneud i'r Compact newydd gydag awdurdodau lleol. Bydd y Compact hwnnw'n datblygu ac yn estyn y cydweithio sy'n digwydd eisoes rhwng awdurdodau lleol. Bydd yn ein helpu i wneud y defnydd gorau o adnoddau prin, ac o brofiad ac arbenigedd, a dylai fod o gymorth i ledaenu'r arferion da sydd i'w gweld mewn rhai ardaloedd. Bydd y model ar gyfer darparu gwasanaethau yn golygu y bydd gennym ffordd gydlynol o fynd ati i gydweithio ar lefel ranbarthol ym maes tai ar draws y gwasanaethau cyhoeddus.

72. Ond mae angen i ni feddwl yn ehangach ac ystyried materion mwy penodol lle gallai fod angen cyflwyno newidiadau. Er enghraifft, mae Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl yn helpu pobl i fyw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain. Mae'r grant, sy'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol, yn dibynnu ar brawf modd ond o ran effeithlonrwydd, mae angen cwestiynu a yw'r costau sy'n gysylltiedig â gweinyddu'r prawf hwn yn fwy na'r manteision. O ystyried hynny,

mae'n debyg y byddai hefyd yn beth doeth i ni adolygu'r modd y mae Grantiau Addasiadau Ffisegol yn cael eu defnyddio. Er mai grantiau dewisol yw'r rhain er mwyn i gymdeithasau tai fedru addasu eu cartrefi, mae'n debyg y byddai'n rhesymol i ni adolygu'r defnydd sy'n cael ei wneud ohonynt, ac felly hefyd y cysylltiadau rhyngddynt â Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl.

Gwireddu manteision buddsoddi mewn tai

73. Mae buddsoddi mewn tai yn esgor ar nifer o fanteision. Mae gennym hanes o lwyddiant o ran cysylltu'r agenda swyddi a sgiliau gyda buddsoddiad mewn tai. Rhaid i ni wneud hynny ym mhopeth a wnawn. Mae pethau'n newid yn y maes hwn hefyd. Dylem alw'n partneriaid ynghyd i baratoi ar gyfer goblygiadau Cronfa Swyddi Cymru a'r Rhaglen Waith newydd. Mae hwn yn faes cymhleth a bydd amodau'n amrywio o'r naill fan i'r llall. Bydd yn rhaid wrth gyfathrebu da a bydd yn rhaid gweithio mewn partneriaeth. Rhaid i ni hefyd hyrwyddo'r model i2i (hyrwyddo i ymrwymo) nid yn unig ar draws Llywodraeth Cymru ond hefyd ar draws y sector cyhoeddus yn ei gyfanrwydd. Mae'n enghraifft wych o'r hyn y gellir ei wneud i harneisio'r manteision ehangach sy'n gysylltiedig â chontractau, gan roi cyfle i oedolion a phobl ifanc ddi-waith gael hyfforddiant a phrofiad gwaith, sy'n hanfodol er mwyn iddynt fedru cystadlu yn y farchnad swyddi sydd ohoni heddiw.

74. Mae cartref boddhaol sydd mewn cyflwr da yn cael dylanwad mawr ar iechyd a lles pobl. Gall amodau gwael, gan gynnwys yr amodau ffisegol yn y cartref a chartrefi gorlawn, effeithio ar ddatblygiad plant, a gall hynny, yn ei dro, effeithio ar eu haddysg. Mae ffactorau eraill, megis peryglon yn y cartref ac oerfel, yn arbennig o bwysig yn achos pobl hŷn ac oni eir i'r afael â hwy, gallant lesteirio ymdrechion y gwasanaethau iechyd a'r gwasanaethau gofal cymdeithasol i helpu pobl i fyw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain cyhyd ag y bo modd.

75. Mae gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai yn gwneud cyfraniad mawr hefyd o ran gwella bywydau pobl. Mae'r gwasanaethau hyn yn cynnwys y rhaglen Cefnogi Pobl, sy'n helpu pobl sydd mewn sefyllfaoedd argyfyngus neu mewn amgylchiadau anodd iawn i ddod o hyd i gartrefi neu i gadw eu cartrefi, gan olygu eu bod yn llai tebygol o'u cael eu hunain yn yr Adran Damweiniau ac Achosion Brys neu mewn gofal.

Mae'r Rhaglen Addasiadau Brys yn helpu i atal pobl rhag cael eu derbyn i'r ysbyty yn y lle cyntaf ac yn eu helpu hefyd i fynd adref o'r ysbyty yn gynt na fyddai wedi bod yn bosibl fel arall.

76. Mae rhai landlordiaid cymdeithasol, yn enwedig cymdeithasau tai, wedi sylweddoli y gallant fod yn fwy o lawer na chasglwyr rhenti yn unig. Mae nifer ohonynt wedi datblygu amrywiaeth o wasanaethau iechyd a gofal arbenigol sy'n helpu i ddiwallu'r angen am wasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol effeithlon yn y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu. Yn fwy cyffredinol, ac efallai yn fwy arwyddocaol, mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi datblygu ffyrdd o gynnig cymorth ychwanegol i'w tenantiaid a'u teuluoedd. Maent yn cynnig llawer iawn o weithgareddau amrywiol, gan gynnwys defnyddio TG a sgiliau ar gyfer yr oes ddigidol, addysg oedolion, clybiau gwaith cartref, a gweithgareddau sy'n helpu pobl i

wella'u hiechyd a'u lles. Mae lle i wneud mwy, a gellid rhoi rôl ehangach iddynt ar draws yr holl fathau o ddeiliadaeth a geir mewn cymuned fel rhan o raglen Cymunedau yn Gyntaf a champau eraill sy'n cael eu cymryd yn lleol i fynd i'r afael â'r hyn sydd wrth wraidd tlodi ac anghydraddoldeb o ran iechyd.

I gloi

77. Aed ati yn y ddogfen hon i nodi llawer o'r materion pwysig y mae angen mynd i'r afael â hwy er mwyn ymateb i'r heriau sy'n ein hwynebu, ond ni chyfeiriwyd at bob un ohonynt. Nid papur ymgynghori arferol mohono, sy'n nodi cynigion manwl y gall pobl gyflwyno sylwadau yn eu cylch. Bydd y papur hwnnw ar gael yn y gwanwyn pan gyhoeddir y cynigion ar gyfer y Bil Tai. Mae'r ddogfen hon, er hynny, yr un mor allweddol, gan ei bod yn rhoi cyfle pwysig ac amserol i ni symbylu trafodaethau pellach rhwng gwleidyddion yn genedlaethol ac yn lleol, rhwng swyddogion mewn sefydliadau yn y sector tai a'r tu allan iddo, a chyda'r cyhoedd. Bydd y ddogfen hon, yn ogystal â datblygiadau eraill megis ymchwiliad y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Diwylliant i dai fforddiadwy, yn helpu i greu agenda gyffredin. Bydd hynny, yn ei dro, yn golygu y bydd modd gwneud y defnydd gorau posibl o'r Bil Tai, a gall hefyd fod yn sail i'r polisiau a'r mentrau eraill a fydd yn deillio o ymrwymiad y Llywodraeth hon i wneud popeth o fewn ei gallu i helpu i ddiwallu anghenion pobl o ran tai.

78. Byddem yn falch iawn o gael clywed eich barn am y materion a wyntyllir yn y papur hwn ac am faterion eraill sy'n berthnasol i ddiwallu anghenion pobl o ran tai. Gallwch gyflwyno'ch sylwadau fel a ganlyn:

Drwy'r e-bost: housingministerialstatement@wales.gsi.gov.uk

Drwy'r post: Tîm y Strategaeth Tai, Llywodraeth Cymru, Parc Busnes Rhyd-y-car, Merthyr Tudful, CF48 1UZ.

Dylech nodi ei bod yn bosibl y bydd yr ymatebion yn cael eu cyhoeddi. Fel arfer, ni fydd enwau a chyfeiriadau personol yn cael eu cyhoeddi ond os ydych yn ymateb ar ran sefydliad neu grŵp, dylech nodi a ydych yn barod i ni gyhoeddi'ch enw gyda'r ymateb.