



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk



Cyflenwi Rhagor o Dai i Gymru

Adroddiad y Tasglu ar y Cyflenwad Tai

Ionawr 2014

Contents

Cyflwyniad.....	1
Cyflawni'r newid	3
Gweithredu ar unwaith	3
Y cyflenwad o dir y Llywodraeth.....	4
Cael mwy o fuddsoddiad cymdeithasau tai	5
Cyflawni rhaglen adeiladu gan awdurdodau lleol	9
Polisi rhenti.....	12
Cartrefi Gwag	12
Cyflawni drwy'r farchnad	13
Safonau.....	16
Sicrhau bod y seilwaith yn gywir	17
Swyddi, hyfforddiant a sgiliau.....	18
Pennu Targedau.....	19
Atodiad 1: Restr Termau	20
Atodiad 2: Blaenoriaethu Argymhellion y Tasglu	23
Atodiad 3: Aelodaeth y Tasglu	25

Rhagair

Economeg sylfaenol tai, fel unrhyw faes arall, yw'r cydbwysedd rhwng y cyflenwad a'r galw. Dros y misoedd diwethaf mae'r Tasglu wedi meithrin dealltwriaeth o'r gwrthbwysau cynnil, sy'n aml yn cystadlu â'i gilydd, o fewn ochr gyflenwi'r hafaliad. Mae'r materion yn aml yn amlygu eu hunain fel rhwystrau i ddatblygu, cyflawni a darparu cartrefi ar gyfer pobl. Ni ddylem danamcangyfrif pwysigrwydd a sensitifrwydd y materion hyn a'r gwaith sydd angen ei wneud i sicrhau'r cydbwysedd cywir.



Mae'r gydberthynas rhwng safonau tai a'r cyflenwad o dai yn effeithio ar ein dealltwriaeth y gall gorfuddsoddi yn y cyntaf arwain at leihad yn yr ail. Mae lefelau cymhorthdal cyhoeddus yn llywio dadl debyg wrth i ni ymdrechu i sicrhau cydbwysedd rhwng sicrhau bod rhenti yn fforddiadwy a'r angen anochel i wneud y defnydd gorau posibl o gymhorthdal cyhoeddus, a hynny yn erbyn cefndir o ddiwygiadau lles. Yn fwy cyffredinol, mae buddsoddi mewn tai yn cystadlu ag amcanion polisi mawr yn lleol ac yn genedlaethol. Mae ceisio sicrhau cydbwysedd yn codi rhai cwestiynau mawr, gan gynnwys sut y dylem ddefnyddio'r adnodd mwyaf pendant ohonynt i gyd – sef tir. At hynny, mae gwahanol lefelau o her yn gysylltiedig â seilwaith, cyllid, fforddiadwyedd a'r system gynllunio gan ddibynnu ar nifer fawr o amodau lleol penodol. Yn aml caiff y canlyniadau cadarnhaol sy'n deillio o adeiladu tai, megis swyddi a sgiliau, eu diystyru a'u tanbrizio yn y ddadl hon.

Ond dylem ddathlu'r ffaith ein bod yn dechrau o sefyllfa o bwrpas cyffredin yng Nghymru. Deëllir yn dda y rôl hanfodol y mae tai fforddiadwy o ansawdd da yn ei chwarae o ran diogelu'r economi ac iechyd. Mae tai newydd yn darparu swyddi, sgiliau, twf economaidd ac unigolion a chymunedau iachach. Mae newidiadau mewn meysydd polisi allweddol, yn arwydd o'r bwriad i symud i system o alluogi datblygu. Mae Cymru, fel gwlad sy'n adeiladu tai, yn agored i fusnes – er mwyn bodloni dyheadau a diwallu anghenion fel ei gilydd. Mae'r achos wedi'i gyflwyno'n dda ac mae'r dystiolaeth yn ddiwrthdro bod angen mwy o dai arnom. Y cwestiwn yw sut y gallwn eu darparu gyda'n gilydd. Gwyddom fod newidiadau y mae angen i ni eu gwneud ac mae'n rhaid i ni eu gwneud er mwyn hybu adeiladu yng Nghymru.

Roedd y dystiolaeth a gawsom gan amrywiaeth o unigolion a sefydliadau yn hanfodol i feithrin ein dealltwriaeth a llunio ein hymateb. Rydym yn ddiolchgar am eu cyfraniad gwerthfawr sydd wedi ein helpu i gyflawni ein nod o roi cyngor clir er mwyn cael y budd mwyaf o'r canlynol:

- gwaith datblygu uniongyrchol gan awdurdodau lleol
- datblygiadau tai ar gyfer y farchnad agored
- datblygiadau tai fforddiadwy.

Dylwn hefyd ddiolch i'r Ysgrifenyddiaeth a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru. Gwerthfawrogi ei phroffesiynoldeb, ei hegri a'i hymrwymiad yn fawr ac rydym yn cydnabod na fyddem wedi gallu cyflawni hebddi. Ni fyddai unrhyw Dasglu heb ei aelodau a roddodd mor hael o'u hamser. Maent wedi canolbwyntio'n fawr ar yr hyn y mae angen i ni, fel cenedl, ei wneud. Mae eu huniondeb, eu gwybodaeth a'u profiad wedi darparu argymhellion sy'n heriol ond y gellir eu cyflawni ar gyfer y Gweinidog. Bu'n fraint gweithio gyda grŵp mor dalentog, ac yn wers mewn gostyngeddwrwydd. Er y byddwn ar fai yn cyfeirio at unrhyw unigolyn, credaf y dylwn gydnabod cefnogaeth a chymorth yr is-gadeirydd.

Ar ran y Tasglu mae'n bleser gennyf gyflwyno ein canfyddiadau a gwneud ein hargymhellion. P'un a ydych yn cytuno â ni ai peidio, gobeithio y byddwch yn mwynhau darllen ein casgliadau.

Robin Staines
Cadeirydd y Tasglu ar y Cyflenwad Tai

Cyflwyniad

Y cyd-destun

1. Mae'r her a osodwyd i ni yn seiliedig ar yr egwyddor bod cynyddu nifer y cartrefi yn beth da, a'i fod yn cyflawni nifer o amcanion polisi. Mae cartrefi newydd yn hybu twf yn yr economi ac yn creu swyddi. Maent yn rhoi hwb cynaliadwy i'r economi drwy ddenu buddsoddiad preifat a gwneud Cymru yn lle mwy deniadol i fuddsoddi ynddo. Mae Trysorlys EM¹ yn amcangyfrif y caiff 21 o swyddi blyneddol eu creu am bob £1 miliwn a werir (25% yn fwy na'r cyfartaledd ar gyfer buddsoddiad mewn seilwaith arall). Mae prinder cartrefi yn cyfyngu ar symudedd y farchnad lafur, yn cynyddu costau busnes ac yn cynyddu anghydraddoldeb, y maent oll yn cyfyngu ar dwf economaidd. Wrth gwrs, nid yw hyn yn cynnwys canlyniadau cymdeithasol prinder cartrefi neu gartrefi amhriodol.
2. Rydym wedi nodi, ystyried a gwerthuso camau gweithredu a allai gynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd. Fodd bynnag, rydym wedi bod yn bragmatig am ein bod yn sylweddoli bod y rhain yn cystadlu â blaenoriaethau eraill. Wrth gwrs, mater i'r Gweinidog yw penderfynu ar y cydbwysedd iawn rhwng yr amcanion hyn. Ein rôl oedd ei hysbysu o'r opsiynau a oedd ar gael a nodi'r effeithiau posibl.
3. Ers 1998, cyrhaeddodd gweithgarwch adeiladu tai yng Nghymru uchafbwynt yn 2006-07 pan gwblhawyd 9,334 o dai². Gwelwyd lleihad sydyn yn nifer y tai a gwblhawyd yn dilyn yr argyfwng ariannol byd-eang a'r 'wasgfa gredyd' yn 2008 ac mae wedi aros ar tua 5,500 o gartrefi y flwyddyn rhwng 2010-11 a 2012-13. Hyd yn oed pan oedd gweithgarwch adeiladu ar ei anterth, roedd nifer y tai a gwblhawyd gryn dipyn yn is na'r 14,000 o gartrefi y flwyddyn yr oedd eu hangen, fel y nodwyd gan Holmans a Monk³. Rhaid i ni fynd yn ôl i'r 1970au er mwyn gweld darpariaeth barhaus o fwy na 10,000 o gartrefi⁴ y flwyddyn. Hwn hefyd oedd y cyfnod olaf pan fu rhaglen adeiladu fawr gan awdurdodau lleol ar waith. Mae'r her sy'n wynebu Cymru yn gymharol fawr ac mae'r bwlch yn tyfu'n gyflymach yma nag mewn mannau eraill yn y DU. Dengys y tabl isod fod gan Gymru y gymhareb isaf ymhlith y pedair gwlad o ran ateb y galw cynyddol am dai⁵.

	Newid Mewn Anheddau, 1981-2012	Newid mewn Aelwydydd, 1981-2012	Cymhareb y Newid mewn Anheddau i'r Newid mewn Aelwydydd
Lloegr	4,782,510	4,961,000	0.96
Cymru	267,680	327,000	0.82
Yr Alban	642,310	610,000	1.05
Gogledd Iwerddon	321,980	268,000	1.2
Y DU	6,014,400	6,166,000	0.97

4. Mae cryn drafodaeth ynghylch cywirdeb yr amcangyfrifon o'r angen am dai. Fodd bynnag, mae maint y bwlch, yr hyn a wyddom am yr amcanestyniadau demograffig a natur yr aelwyd, yn golygu bod y drafodaeth, i raddau helaeth, yn un academaidd. Mae

¹ Trysorlys EM (heb ddyddiad) *Guidance on estimating the employment impacts for planned capital expenditures*. Mae'r data a nodir yn cyfeirio at y DU ac mae ym mhrisiau 2009.

² Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

³ Holmans, A a Monk, S. (2010) *Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026*.

⁴ Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

⁵ Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

angen mwy o dai ac mae'r peryglon sy'n gysylltiedig â darparu gormod o dai er mwyn ateb y galw yn fach iawn ar y cyfan. Gellir gweld canlyniad y bwlch cynyddol rhwng y galw a'r cyflenwad dros y 30 mlynedd diwethaf o fewn y farchnad dai, y duedd iddi fynd drwy gyfnodau o ffyniant ac wedyn methiant a phroblemau parhaus o ran fforddiadwyedd.

5. Mae'r Gweinidog wedi ymrwymo i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd, ysgogi twf economaidd, creu swyddi a diwallu'r angen am dai. Cyhoeddir ein canfyddiadau ar adeg pan fo camau eisoes yn cael eu cymryd. Mae 'Cynllunio Cadarnhaol'⁶ yn cynnig system gynllunio fwy galluogol sy'n helpu i newid diwylliant, hyrwyddo stiwardiaeth weithredol, gwella cydweithredu a gwella prosesau cyflawni lleol. Fodd bynnag, nid yw'r Bil Cynllunio (Cymru)⁷ drafft yn pennu polisi cynllunio, syn synhwyrol. Eir i'r afael hyn yn gynhwysfawr yn nogfen 'Polisi Cynllunio Cymru'.
6. Mae Llywodraeth Cymru ar y trywydd iawn i gyflawni ei tharged presennol o 7,500 o gartrefi fforddiadwy. Mae datblygiadau diweddar o ran cyllid arloesol a'r penderfyniad i neilltuo adnoddau ychwanegol wedi cynyddu'r capasiti i gyflawni'r targed hwn. Mae camau hefyd wedi'u cymryd i wella hyder datblygwyr. Mae arwyddion y gall y camau gweithredu hyn fod wedi'u hamseru'n dda i fanteisio ar welliannau yn amodau'r farchnad. Dylid canmol hyn o gofio bod cyllidebau cyfalaf llai ac effaith y diwygiadau lles wedi effeithio ar allu Llywodraeth Cymru i ateb yr her.

Yr hyn a ganfuwyd gennym

7. Ein canfyddiad cyffredinol yw y gellir gwneud mwy o fewn y system i ganolbwyntio ar y canlyniad o ddarparu mwy o gartrefi ac yn llai ar y broses. Yn hyn o beth byddem yn cytuno â'r dadansoddiad yn y ddogfen 'Cynllunio Cadarnhaol' a'i hargymhelliad y dylid cyflwyno system fwy galluogol. Rydym wedi nodi camau gweithredu pellach i gefnogi'r newid arfaethedig mewn diwylliant a sicrhau bod polisi cynllunio yn cyd-fynd ag agenda sy'n canolbwyntio ar ddatblygu.
8. Ceir opsiynau i wasgu mwy o dai fforddiadwy allan o adnoddau presennol yn ogystal â denu adnoddau newydd, yn arbennig o awdurdodau lleol. Mae hyn yn seiliedig ar amgylchedd mwy agored sy'n annog y parti sydd fwyaf cymwys i ddatblygu mewn unrhyw sefyllfa benodol. Gallai dull mwy dynamig a strategol o weithredu hefyd arloesi o ran y defnydd o adnoddau, megis tir cyhoeddus a manteisio ar Fenthycia Darbodus. Nid oes hudlath, ond ceir nifer o fodelau arloesol, sy'n ceisio mynd i'r afael â'r cyfyngiadau sydd wedi rhwystro gwaith datblygu gan awdurdodau lleol yn ddiweddar, gwneud gwell defnydd o'u gallu benthyca a darparu cymhellion i ryddhau tir. Bydd gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (HRAS) yn creu cyfleoedd, ond mae capasiti gwirioneddol yn cynnwys modelau buddsoddi, perchenogi a rheoli sy'n gofyn am gryn dipyn o ewyllys gwleidyddol ar bob lefel ac ymrwymiad i gyflawni.
9. Mae datblygu tai cymdeithasol yn hafaliad sy'n seiliedig ar y cydbwysedd rhwng lefelau rhent, costau benthyca a chostau datblygu. Mae adolygiadau polisi ar safonau adeiladu a rhenti yn mynd rhagddynt, sy'n effeithio ar y ddau. Mae'n bwysig sicrhau'r cydbwysedd cywir os ydym am wella ein gallu i fenthycia ac adeiladu.
10. Ni chroesewir gwaith datblygu bob amser gan gymunedau lleol a'u cynrychiolwyr gwleidyddol. Mae 59% o gynghorwyr lleol (Ipsos Mori)⁸ yn nodi bod gwrthwynebiad y

⁶ Llywodraeth Cymru (2013). *Dogfen Ymgynghori: Cynllunio Cadarnhaol - Cynigion i ddiwygio'r system gynllunio yng Nghymru*.

⁷ Llywodraeth Cymru (2013). *Bil Cynllunio (Cymru) drafft*

⁸ Araith a draddodwyd gan Ben Marshall, Cyfarwyddwr Ymchwil Ipsos MORI, ym mis Medi 2013

cyhoedd wedi rhwystro datblygiadau tai newydd yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Mae angen i'r achos dros ddatblygu gael ei berchenogi, ei gyfleu a'i arwain yn ehangach o fewn y system. Dylai hyn fod yn seiliedig ar ddealltwriaeth o fanteision ehangach gwaith datblygu, megis creu swyddi a gwella sylfeini sgiliau, a chymau i hyrwyddo'r manteision hynny.

11. Mae dichonoldeb cynllun wrth wraidd y broses gyflawni a dylai'r dull o gael rhwymedigaethau cynllunio gan ddatblygiadau fod yn ddigon hyblyg er mwyn sicrhau'r manteision cymunedol heb rwystro'r gwaith o'u cyflawni. Yn yr un modd, dylai'r system gynllunio a'r broses o nodi cyflenwad o dir fod yn hyblyg a dylai ymateb i allu'r farchnad dai i ddarparu'r nifer o dai sydd eu hangen.

Cyflawni'r newid

12. Er mwyn darparu cartrefi newydd credwn fod angen i'r diwylliant cywir fod wrth wraidd y system gynllunio a'r swyddogaeth dai strategol (fel y'i cyflawnir gan awdurdodau lleol). Mae angen i'r ddau hyrwyddo dull mwy galluogol o weithredu, ymateb yn fwy dynamig i gyfleoedd i sicrhau bod gwaith datblygu yn digwydd a phrisio datblygiadau tai yn erbyn pwysau croes, megis ariannu gwaith adnewyddu ysgolion.
13. Mae'r newid sydd ei angen yn gofyn am arweiniad ac ymrwymiad ar bob lefel. Mae angen i Lywodraeth Cymru atgyfnerthu neges glir gyda'i ffocws, ei hadnoddau a'i hymrwymiad ei hun. Credwn fod hyn yn gofyn am amlygrwydd ac ymgysylltiad grŵp gweithredu a arweinir gan y Gweinidog. Dylai'r grŵp geisio sicrhau ymrwymiad gan bartion perthnasol, meithrin brwdfrydedd a chynnal momentwm ar gyfer yr agenda cartrefi newydd. Dylai oruchwylio cynllun gweithredu sy'n ymdrin â'r meysydd a nodwyd yn ein hadroddiad a chomisiynu grwpiau cyflawni yn unol â hynny. Dylai aelodau'r grŵp hwn geisio sicrhau partneriaeth a chydweithrediad gan y rhai sydd â rôl glir o ran cyflawni. Mae'n rhaid i hyn gynnwys awdurdodau lleol (ALLau), datblygwyr preifat a chymdeithasau tai (CTau) yn ogystal â phartneriaid allweddol eraill. Bydd presenoldeb y Gweinidog yn brawf gwirioneddol o'i bwysigrwydd.
14. Dylai'r grŵp geisio atgyfnerthu proffil datblygu tai o fewn democratiaeth leol ac ymhlith y cyhoedd. Mae angen cymryd camau i gyfleu dadl gydlynol dros werth gwaith datblygu a sicrhau llais cryfach o blaid cartrefi newydd. Dylai'r camau gweithredu hyn ddangos y manteision cadarnhaol o ran y potensial i adfywio, swyddi a grëir, twf a buddsoddiad. Credwn y byddai'r achos yn gryfach byth pe bai'n cael ei gyfleu gan Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid ar y cyd.

Gweithredu ar unwaith

15. Mae'r argymhellion yn yr adroddiad hwn oll yn sefyll ar eu pen eu hunain ond, os cânt eu derbyn, dylid yn gyflym a chydag ymroddiad. Bydd rhai'n haws i'w gweithredu ac yn dwyn ffrwyth yn gynt nag eraill. Nodir yr amserlen a ragwelwn ar gyfer gweithredu pob un o'r argymhellion yn Atodiad 2. Mae nifer o bethau y dylid gweithredu arnynt nawr er mwyn cynnal y momentwm cadarnhaol y mae'r Gweinidog wedi'i greu. Er y gellir ystyried bod grŵp darparu cartrefi newydd yn enghraifft o weithredu ar unwaith, mae'n rhaid iddo feddu ar agenda y bydd angen ei chyflawni dros weddill tymor y Cynulliad hwn. Gellid sicrhau'r canlynol hefyd er mwyn dangos cynnydd;
 - Dylai Llywodraeth Cymru gwblhau'r gofrestr gyhoeddus lawn o dir y Llywodraeth, gan gynnwys tir y mae caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

- Dylai fod yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLLau) enwi hyrwyddwr galluogi, fel rhan o agenda 'Cynllunio Cadarnhaol'. Byddai'n fuddiol pe bai'r swyddog hwn yn treulio cyfnod byr ar secondiad (neu o dan drefniant tebyg) gyda datblygwr er mwyn gwella dealltwriaeth o'r broses ddatblygu.
- Dylai'r Gweinidog ymrwymo i ddatganiad blynyddol ar ddatblygu tai sy'n disgrifio parodrwydd y wlad i adeiladu.
- Dylai'r Gweinidog barhau i roi arweiniad cenedlaethol gan ddadlau dros fanteision datblygu a disgrifio'r rôl y mae partneriaid yn ei chwarae o ran sicrhau ei fod yn digwydd. Mae hyn yn hanfodol gan mai arweiniad ac ewyllys gwleidyddol a fydd yn sicrhau canlyniadau yn fwy na strwythur neu broses.

Argymhelliaid 1: Dylai'r Gweinidog sefydlu grŵp darparu cartrefi newydd i oruchwylio'r cyflenwad o dai a sicrhau ymrwymiad gan bartneriaeth eang. Dylai'r grŵp hwn fynegi'r ddadl o blaid tai ar fyrder.

Argymhelliaid 2: Dylai pob awdurdod lleol benodi hyrwyddwr cartrefi newydd a fydd yn dal swydd yn y Cabinet i hyrwyddo'r achos. Dylai'r hyrwyddwyr hwn fynegi'r ddadl o blaid tai ar fyrder.

Y cyflenwad o dir y Llywodraeth

16. Mae argaeledd tir o'r pwys pennaf ac mae diffyg cymhellion i ddeiliaid tir preifat a chyhoeddus werthu tir yn hytrach na'i gadw am ei werth gobaith yn cynyddu prisiau ac yn lleihau'r cyflenwad. Mae hon yn her y mae angen mynd i'r afael â hi yn y tymor hwy. Ar hyn o bryd, efallai y byddai'n haws cymryd camau i wella'r cyflenwad o dir cyhoeddus er mwyn darparu tai fforddiadwy a thai ar gyfer y farchnad agored. Mae gwaith datblygu ar dir cyhoeddus yn digwydd. Yn ystod 2012-13 cynyddodd nifer y cartrefi a ddarparwyd ar dir sector cyhoeddus i 481⁹ (yr oedd 265 ohonynt ar dir awdurdodau lleol). Ond mae'r siawns o sicrhau'r derbyniadau cyfalaf mwyaf posibl ac amcanion polisi croes yn cyfyngu ar faint o dir cyhoeddus sy'n cael ei gyflwyno ar gyfer tai.
17. Mae angen cydnabod yn fwy bod gwerth tir yn adnodd y gellir ei gyfnewid am amcanion polisi yn yr un ffordd ag y gellir cyfnewid arian parod ac mae angen mwy o dryloywder ynghylch daliadau tir y sector cyhoeddus. Croesewir y camau sy'n cael eu cymryd ar hyn o bryd i wella amlygrwydd asedau tir cyhoeddus drwy e-PIMS. Credwn fod angen i gamau pellach gael eu cymryd gan arbenigwyr er mwyn nodi'r cyfleoedd sydd i ddod â daliadau tir cydategol at ei gilydd a mynd i'r afael â rhwystrau sy'n effeithio ar fwy nag un rhanddeiliad. Mae a wnelo'r dull mwy rhagweithiol hwn o weithredu â mwy na chasglu gwybodaeth ac mae'n cynnwys casglu tir a hwyluso cytundebau, sy'n gofyn am adnoddau sydd wedi'u neilltuo i gyflawni canlyniadau tai gan gynnwys gwerthu tir i'r sector preifat.

Argymhelliaid 3: Dylai Llywodraeth Cymru adeiladu ar ei hadnoddau presennol er mwyn gweithio gyda deiliaid tir cyhoeddus, caffael tir a gwneud gwaith adferol er mwyn cyflwyno mwy o dir yn barod ar gyfer datblygiadau tai.

⁹ Llywodraeth Cymru (2013) *Affordable Housing Provision in Wales, 2012-13 – Revised*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 184/2013(R)

Cael mwy o fuddsoddiad cymdeithasau tai

18. Mae unrhyw uchelgais sydd gennym i gau'r bwlch rhwng y cyflenwad a'r galw yn gofyn am newid sylweddol o ran allbwn tai fforddiadwy. Y ffordd symlaf o sicrhau mwy o dai fforddiadwy yw cynyddu lefelau'r cyfalaf sydd ar gael. Er y byddem yn gryf o blaid cynigion am ragor o adnoddau ac yn cefnogi cynlluniau i fuddsoddi mwy, er mwyn darparu swyddi a thwf yn ogystal â diwallu'r angen am dai, rydym yn cydnabod realiti'r hinsawdd ariannol. I'r perwyl hwnnw rydym wedi ystyried a ellir cyflawni mwy gan ddefnyddio'r adnoddau presennol. Yn 2012-13, darparwyd 2,042 o gartrefi fforddiadwy ledled Cymru¹⁰, sy'n ostyngiad o 16% o gymharu â'r flwyddyn flaenorol, sef y lefel isaf o ddarpariaeth tai fforddiadwy a gofnodwyd ers 2007-08. Mae cymdeithasau tai yn ariannu gwaith datblygu o gyfuniad o dair prif ffynhonnell - sef benthyca, Grant Tai Cymdeithasol a chronfeydd wrth gefn.
19. Mae'r lleihad yn nifer y cartrefi cymdeithasau tai yn adlewyrchu'r lleihad yn y Grant Tai Cymdeithasol, a leihaodd rhwng 2009-10 a 2012-13 o £171m i £101m. Mae cyfraniadau megis Partneriaeth Tai Cymru a'r Grant Cyllid Tai wedi sicrhau adnoddau ychwanegol a byddant yn ychwanegu at y ddarpariaeth, gan ymestyn cyfraniad grant Llywodraeth Cymru.
20. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn gweithredu ar ddwy gyfradd ac at ddau ddiben. Mae rhenti cymdeithasol yn denu cymhorthdal o 58% ac mae rhenti canolraddol yn denu 25% (maent wedi'u rhannu 80/20 o fewn y rhaglen ar hyn o bryd). Darperir rhywfaint o berchenogaeth cartrefi fforddiadwy hefyd. Mae cyfran y cymhorthdal rhent cymdeithasol yn gostwng (o 88% yn 2009-10 i 67% yn 2012-13¹¹) ac mae rhenti canolradd wedi cynyddu (o 5% i 24% yn ystod yr un cyfnod). Mae ecwiti a rennir wedi aros yn sefydlog ar 7-8% yn ystod yr un cyfnod. At hynny, ers 2009-10 mae cyfran y cartrefi a ddarparwyd gan gymdeithasau tai heb gymhorthdal cyhoeddus wedi cynyddu o 23% i 38%¹².
21. Mewn cymhariaeth, mae'r Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy (AHP) yn Lloegr yn darparu cyfundrefn grantiau fwy amrywiadwy a chystadleuol¹³. Mae'n seiliedig ar ddod â'r tair ffynhonnell ariannu at ei gilydd a phennu'r cymhorthdal cyhoeddus fel yr isafswm sydd ei angen er mwyn ariannu unrhyw ddiffyg a geir o ganlyniad. Mae'r rhaglen yn agored i amrywiaeth o ddarparwyr gan gynnwys datblygwyr preifat. Mae ffynonellau arian yn cynnwys y canlynol: adnoddau cymdeithasau tai eu hunain sy'n dod o gronfeydd wrth gefn (a gynhyrchir gan wargedion) neu grant cyfalaf wedi'i ailgylchu, cyfraniadau awdurdodau lleol o rwymedigaethau cynllunio, tir neu arian o'r Bonws Cartrefi Newydd a gallu benthyca ychwanegol a gynhyrchir gan renti canolradd. Mae hyn yn cynnwys tai newydd, ond gellir troi cartrefi presennol yn gartrefi rhenti canolradd wrth iddynt gael eu hailosod.
22. Caiff yr holl elfennau hyn eu dwyn at ei gilydd fel cynnig i bennu lefel y grant cyfalaf. Bydd rhaglen yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau ar gyfer 2011-15 yn darparu cartrefi fforddiadwy ar gyfartaledd o £18,838 y cartref neu gyfradd grant o 14.6%¹⁴. Mae hyn yn cyferbynnu â chyfradd lawn grant tai cymdeithasol Cymru, sef 58% ar gyfartaledd o

¹⁰ Llywodraeth Cymru (2013) *Affordable Housing Provision in Wales, 2012-13 – Revised*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 184/2013(R)

¹¹ Llywodraeth Cymru (2013) *Affordable Housing Provision in Wales, 2012-13 – Revised*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 184/2013(R)

¹² Llywodraeth Cymru (2013) *Affordable Housing Provision in Wales, 2012-13 – Revised*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 184/2013(R)

¹³ <http://www.homesandcommunities.co.uk/affordable-homes>

¹⁴ Yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau (2013) *2011-15 Affordable Homes Programme summary: approved offers as at the end of September 2013*

£69,152 y cartref a'r gyfradd grant ganolradd o 25% ar gyfartaledd o £29,792 y cartref, sy'n rhoi cyfradd gyffredinol gyfredol o £54,587¹⁵. Ar y cyfraddau hyn bydd y Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy yn darparu 2.9 cartref am bob un a ddarperir yma am yr un gyllideb.

23. Mae'r lefelau cyflawni uwch yn deillio o'r pwyslais ar renti canolradd yn ogystal ag effaith cystadleuaeth. Mae'n symud y cymhorthdal o grant cyfalaf i'r bil cymhorthdal tai, a delir gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, nad yw'n wasanaeth datganoledig. Y gost ddatblygu gyfartalog (gan gynnwys costau tir) yn y Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy yw £129,243¹⁶ o'i chymharu â £119,230 yma¹⁷. Er y gellid sicrhau arbedion drwy gynnwys datblygwyr sydd â chadwyni cyflenwi cost-ffeithiol, mae'n fwy tebygol y gellid sicrhau arbedion effeithlonrwydd drwy gystadleuaeth na thrwy leihau costau, gan sicrhau bod cynigwyr yn defnyddio'r asedau sydd ar gael iddynt er mwyn parhau i ddatblygu.
24. Fodd bynnag, mae anfanteision a risgiau yn gysylltiedig â'r fath ddull gweithredu. Yr un amlycaf o'r rhain yw'r effaith ar fforddiadwyedd. Rydym yn cydnabod, er bod 67% o'r holl unigolion sy'n cael budd-dal tai yn y sector cymdeithasol¹⁸, fod y diwygiadau lles yn creu diffyg y mae'n rhaid i lawer ohonynt ei ariannu o'u hincwm arall. Amcangyfrifir bod mwy na 48,500 o unigolion sy'n cael budd-dal tai yng Nghymru wedi colli £9 yr wythnos ar gyfartaledd yn sgil y diwygiadau a gyflwynwyd ym mis Ebrill 2011¹⁹. Dengys y ffigurau cyfartalog canlynol beth mae rhenti canolradd yn ei olygu o ran y costau sy'n wynebu tenantiaid yng Nghymru²⁰.

Rhent yr wythnos (£oedd)	Cymdeithasol	Canolradd	Lwfans Tai Lleol	Marchnad
1 gwely	£66	£86	£79	£108
2 wely	£73	£105	£99	£131
3 gwely	£80	£114	£114	£143
4 gwely	£91	£169	£144	£211

25. Byddai system grantiau gystadleuol hefyd yn cael cryn effaith ar ddarparwyr a darpariaeth. Mae'n gweithio drwy ffafrio datblygwyr cost is sydd â mantolenni cryfach. Gallai hyn ansefydlogi'r sector cymdeithasau tai. Gallai beri i rai roi'r gorau i ddatblygu a chynyddu'r pwysau ar gymdeithasau tai i uno. Gallai'r effaith hon gael ei dwysáu pe bai'r grant ar gael i ddarparwyr eraill a phe bai'r sector preifat yn manteisio'n sylweddol arno. Yn ei dro gallai hyn leihau awydd cymdeithasau i ddarparu manteision ehangach wrth iddynt geisio canolbwyntio adnoddau ar waith datblygu. Gallai effeithio ar ddaearyddiaeth gwaith datblygu. Bydd yn fwy anodd i ardaloedd lle mae rhenti yn isel lunio cynlluniau busnes sy'n cefnogi cyfraddau grantiau i gyd-fynd â chyfraddau grantiau ardaloedd lle mae rhenti yn uwch. Er mwyn sicrhau cystadleuaeth go iawn byddai angen dileu neu ddiwygio'r trefniadau parthu cyfredol, gan gyflwyno mwy o gystadleuaeth ar

¹⁵ Cafwyd y ffigur o ddata Llywodraeth Cymru

¹⁶ Yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau (2013) *2011-15 Affordable Homes Programme summary: approved offers as at the end of September 2013*

¹⁷ Daw'r ffigur o ddata Llywodraeth Cymru

¹⁸ Yr Adran Gwaith a Phensiynau (2013) *DWP Quarterly Statistical Summary* IGS140813SSNOV13

¹⁹ Llywodraeth Cymru (2013) *Dadansoddi effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU yng Nghymru – dadansoddiad cam 2. Crynodeb o'r canfyddiadau allweddol.*

²⁰ Mae rhenti cymdeithasol yn gyfartaleddau wedi'u pwysoli a gymerwyd o *Social Housing Stock and Rents, as at 31 March 2013* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (2013) Cyhoeddiad Ystadegol SDR 123/2013. Mae Lwfansau Tai Lleol yn gyfartaleddau a gymerwyd o'r ddogfen *Cyfraddau Lwfans Tai Lleol a fydd yn weithredol o Ebrill 2013* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (2013). Cymerwyd cyfraddau'r farchnad o http://www.home.co.uk/for_rent/south_wales/current_rents?county=swales. Amcangyfrifir rhenti canolradd ar 80% o renti'r farchnad.

- gyfer pob lleoliad ac, o bosibl, leihau hunaniaeth leol cymdeithasau. Byddai hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ddatblygu prosesau asesu newydd â sgiliau, trefniadau monitro a gofynion rheoliadol gwahanol. Yn ddiau, byddai'n cymryd amser i baratoi ar gyfer cyflwyno'r fath ddull gweithredu a rheoli'r risgiau sy'n gysylltiedig ag ef.
26. Mewn cyferbyniad, nod Llywodraeth yr Alban yw adeiladu dwy ran o dair o'i tharged ar gyfer cartrefi fforddiadwy fel tai rhent cymdeithasol²¹ ac mae'n defnyddio cyfradd grant feincnod o £58,000 ar gyfer cymdeithasau tai (cymhwysir eithriadau ar gyfer ffactorau megis cartrefi gwyrddach [£4,000] neu breimymau gwledig anghysbell). Y ffigur cymaradwy ar gyfer Cymru yw £69,152. Mae rhaglen yr Alban yn agored i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn ogystal ag unigolion a datblygwyr preifat, er bod gan gyfrannau y tu mewn i hyn gymhareb. Darperir rhenti canolradd heb grant drwy fodel a elwir yn Ymddiriedolaeth Dai'r Alban.
27. Nid yw'r naill enghraifft na'r llall wedi datblygu record y gellir ei dangos mewn data hanesyddol, ond mae amcanestyniadau ar gael. Er mwyn deall potensial trefniadau tebyg yng Nghymru rydym wedi nodi sawl senario sy'n seiliedig ar gyfraddau grant gostyngol a newid y rhaniad presennol, sef 80/20, rhwng darpariaeth gymdeithasol a darpariaeth ganolradd. Mae senarios 1 i 3 yn cymhwyso cyfraddau grant sy'n bodoli eisoes at gyfrannau uwch o ddarpariaeth rhent canolradd. Mae senarios 4 a 5 yn seiliedig ar sicrhau cyfradd grant is o 48% ar gyfer rhent cymdeithasol ac 20% ar gyfer rhent canolradd drwy gyfradd grant amrywiadwy. Mae'r gyfradd ar gyfer rhent cymdeithasol yn tybio bod modd cyflawni ffigur tebyg i feincnod yr Alban ac, ar gyfer rhent canolradd, mae'n geidwadol o'i chymharu â'r ffigurau ar gyfer Lloegr. Mae cyfradd senario 6, sef 15%, yn tybio mwy o'r gyfradd grant amrywiadwy ond mae'n uwch na'r ffigur a gyflawnwyd yn y Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy. Mae'r senarios, sy'n cynnwys dosbarthiad cyson o fathau o eiddo²², yn rhoi'r ffigurau dangosol canlynol:

Senario dosbarthu	Y gyfradd grant	Nifer y tai rhent cymdeithasol	Nifer y tai rhent canolradd	CYFANSWM	Benthycia gan gymdeithasau/eu hadnoddau eu hunain (£m)
Llinell sylfaen 80% cymdeithasol; 20% canolradd	58% cymdeithasol; 25% canolradd	1,144	672	1,816	117
Senario 1 70% cymdeithasol; 30% canolradd	58% cymdeithasol; 25% canolradd	1,012	1,004	2,016	141
		(-132)	(+332)	(+200)	(+£24m)
Senario 2 60% cymdeithasol; 40% canolradd	58% cymdeithasol; 25% canolradd	868	1,344	2,212	163
		(-276)	(+672)	(+396)	(+£46m)
Senario 3 50% cymdeithasol; 50% canolradd	58% cymdeithasol; 25% canolradd	724	1,676	2,400	186
		(-420)	(+1,004)	(+584)	(+£69m)
Senario 4 70% cymdeithasol; 30% canolradd	48% cymdeithasol; 20% canolradd	1,224	1,260	2,484	196
		(+80)	(+588)	(+668)	(+£79m)
Senario 5 50% cymdeithasol; 50% canolradd	48% cymdeithasol; 20% canolradd	872	2,096	2,968	254
		(-272)	(+1,424)	(+1,152)	(+£137m)
Senario 6 50% cymdeithasol; 50% canolradd	48% cymdeithasol; 15% canolradd	872	2,796	3,688	337
		(-272)	(+2,124)	(+1,852)	(+£220m)

²¹ <http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/investment/ahsp>

²² Mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar gostau cyfartalog darparu pedwar math o annedd (fflat 1 ystafell wely i 2 unigolyn; fflat 2 ystafell wely i 3 unigolyn tŷ 2 ystafell wely i 4 unigolyn; a thŷ 3 ystafell wely i 5 unigolyn)

28. Felly, byddai newid yn y senario dosbarthu, o 20% canolradd i 50%, yn darparu 584 o gartrefi, neu 32% yn flynyddol, a fyddai, yn ei dro, yn ychwanegu £69 miliwn at yr ymrwymiad benthycu/eu hadnoddau eu hunain. Gan dybio bod cyfradd grant amrywiadwy yn darparu cyfraddau o 48% ac 20%, byddai rhaniad 70:30 yn darparu 668 yn fwy o gartrefi y flwyddyn nag y byddai'r trefniadau presennol yn ei wneud. Gallai'r dybiaeth fwyaf beiddgar (senario 6) gymaint â dyblu'r ddarpariaeth, ond byddai'n gofyn am gynnydd o 188% yn yr adnoddau a neilltuir gan gymdeithasau tai. Hyd yn oed ar y cyfraddau grant presennol bydd diwygiadau i'r dosbarthiad yn golygu bod dau neu ragor o gartrefi rhent canolradd yn cael eu darparu am bob cartref rhent cymdeithasol a gollir.
29. Mae Rhent yn Gyntaf²³, sef cynllun grant rhent canolradd Llywodraeth Cymru, yn gweithredu'n dybiannol gyfradd grant amrywiadwy hyd at uchafswm o 25%. Yn ymarferol, mae'n darparu cyfradd grant sefydlog ac nid yw'n gweithredu ag unrhyw gystadleuaeth sylweddol er mwyn darparu cymhellion i gyflwyno cynigion is. Gwnaed gwaith modelu i ddechrau er mwyn ei gwneud yn bosibl i ddarparu cynlluniau canolradd ledled Cymru ac mae'n rhaid cydnabod na fyddai'r farchnad rentu mewn rhannau o Gymru yn cynnal graddau grant mor isel â'r rhai yn Lloegr. Mae'n anodd modelu'r cyfraddau grant y gellir eu cyflawni drwy broses gystadleuol ar gyfer rhenti cymdeithasol. Fodd bynnag, mae grant Cymru 16% yn uwch na'r meincnod ar gyfer cymdeithasau tai a ddefnyddir yn yr Alban. Mae hyn yn awgrymu bod modd gostwng y gyfradd bresennol.
30. Wedyn, mae tri phrif opsiwn ar gyfer cyflawni mwy gan ddefnyddio cyllidebau grant presennol;
- Drwy gyflwyno system grantiau fwy cystadleuol ar gyfer cymdeithasau tai sy'n ymwneud â rhenti cymdeithasol, rhenti canolradd neu'r ddau. Câi'r goblygiadau eu teimlo o fewn yr amgylchedd lle mae cymdeithasau yn gweithredu tra mai'r ffactor cyfyngol fyddai gallu darparwyr i addasu eu geriad. Ni fyddai hyn yn effeithio ar brofiad y tenant, ac eithrio lle y byddai'r model yn cynnwys ailosod cartrefi rhent cymdeithasol gwag fel rhai cartrefi rhent canolradd, fel sy'n digwydd yn Lloegr.
 - Drwy gyflwyno system gystadleuol tra'n ehangu'r gronfa o gystadleuwyr i gynnwys datblygwyr preifat. Gallai hyn leihau cyfraddau grant drwy gynyddu cystadleuaeth ymhellach a fyddai, yn ei dro, yn effeithio ar gymdeithasau tai. Y ffactor cyfyngol fyddai faint o ddiddordeb sydd gan ddatblygwyr preifat mewn mynd i mewn i amgylchedd a reoleiddir.
 - Drwy newid cyfran y grant a ddefnyddir ar gyfer rhent canolradd ar draul rhent cymdeithasol. Ni fyddai'r dull gweithredu hwn o reidrwydd yn newid proffil darparwyr ond byddai hefyd wedi'i gyfyngu gan eu gallu i gynyddu geriad. Byddai hefyd yn effeithio ar denantiaid drwy leihau nifer y tai newydd a oedd ar gael am renti cymdeithasol.
- Wrth gwrs, mae'n bosibl defnyddio cymysgedd o'r opsiynau hyn i raddau amrywiol.
31. Credir bod gan gymdeithasau gapasiti ychwanegol i fenthycu ond mae angen gwneud rhagor o waith i fesur hyn. Mae hyn yn cynnwys ystwytho trefniadau benthycu sy'n bodoli eisoes a, lle y bo'n gymwys, gost ailnegodi cyfamodau gerio gyda benthycwyr. Fodd bynnag, y geriad cyffredinol yng Nghymru oedd 53.7% yn 2012²⁴ ac roedd yn amrywio o dros 60% i lai na 30%. Mae hyn yn cyferbynnu â rhagolwg yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau y byddai gerio yn Lloegr yn 91.4% erbyn 2014²⁵, wrth i'r Rhaglen Cartrefi

²³ Llywodraeth Cymru (2011) *Rent First – intermediate rents. Guidance for local authorities and housing associations*

²⁴ Cartrefi Cymunedol Cymru a Llywodraeth Cymru (2012) *Global Accounts for the Welsh Social Housing Sector 2012*

²⁵ Daw'r ffigur hwn o'r ddogfen *2011-15 Affordable Homes Programme summary: approved offers as at the end of September 2013* a gyhoeddwyd gan yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau (2013)

Fforddiadwy ddibynnu fwyfwy ar fenthycha. Mae benthycha gan gymdeithasau trosglwyddo stoc yn talu, i raddau helaeth, am wella cartrefi presennol, ond mae potensial o hyd i greu lle i ddatblygu gan ddibynnu ar eu cynlluniau rheoli asedau. Mae'n bwysig cydnabod y gall polisi rhenti ac effaith y diwygiadau lles fod yn ffactor cyfyngol o ran gallu cymdeithasau i fenthycha.

Argymhelliad 4: Dylai'r Gweinidog gyflwyno system grantiau amrywiadwy a chystadleuol er mwyn darparu mwy o gartrefi newydd ar gyfer rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Dylai'r gyfundrefn fod yn seiliedig ar gymhareb o ddwy ran o dair o dai cymdeithasol i un rhan o dair o dai rhent canolradd.

Argymhelliad 5: Dylai'r Gweinidog ystyried caniatáu i amrywiaeth o ddarparwyr, gan gynnwys datblygwyr yn y sector preifat, fanteisio ar y Grant Tai Cymdeithasol.

Cyflawni rhaglen adeiladu gan awdurdodau lleol

32. Nid yw Cymru wedi adeiladu cartrefi ar raddfa sy'n agos at lefel gyffredinol y galw ers cyfnod y rhaglen adeiladu sylweddol ddiwethaf a roddwyd ar waith gan awdurdodau lleol²⁶. Mae gan awdurdodau lleol dri adnodd allweddol y gellir eu defnyddio i adeiladu tai cyngor neu wneud cyfraniadau eraill at ddarpariaeth tai fforddiadwy. Yn gyntaf, benthycha, naill ai o fewn y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer tai cyngor, neu o fewn y Gronfa Gyffredinol i gefnogi tai yn fwy cyffredinol. Rheolir benthycha gan awdurdodau lleol gan god darbodusrwydd sy'n sicrhau ei fod yn parhau'n fforddiadwy. Mae rhenti canolradd yn cynnig ffrwd refeniw a all dalu costau benthycha, sydd ar gael ar gyfraddau cystadleuol. Yn ail, defnyddio lles cynllunio, a gyflawnir drwy gytundebau a106 neu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol. Yn drydydd, gwaredu asedau, naill ai fel derbyniad neu gymhorthdal, megis darparu tir. Yr hyn sydd wedi cyfyngu ar y defnydd a wneir ohonynt hyd yma yw'r anghymhelliad sydd wedi'i ymgorffori yn system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, ofn colli eiddo newydd ei adeiladu drwy'r hawl i brynu a diffyg blaenoriaeth ar gyfer tai o gymharu â gofynion eraill megis Ysgolion ar gyfer yr 21ain Ganrif. Mae'n bosibl, ar yr adeg hon, ofyn i awdurdodau ailystyried y cwestiwn ac rydym o'r farn bod yr ewyllys gwleidyddol sydd ei angen yn cynyddu ac y gellir ei hyrwyddo a'i ysgogi.
33. Bydd yr 11 o awdurdodau lleol sydd wedi cadw eu stoc yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ym mis Mawrth 2015. Fodd bynnag, byddant yn ddarostyngedig i derfyn benthycha o tua £1.85 biliwn²⁷. Mae awdurdodau wrthi'n cyflwyno eu gofynion benthycha yn seiliedig ar gynlluniau busnes y llynedd. Nid yw'r broses wedi'i chwblhau, ond nid yw'r cynlluniau yn gwneud fawr ddim darpariaeth ar gyfer adeiladau newydd a dim ond un awdurdod, hyd yma, sydd wedi cyflwyno unrhyw gynlluniau i ddatblygu. Mae hyn yn cyferbynnu â nifer o awdurdodau yn Lloegr sydd wedi sicrhau capasiti benthycha sylweddol, y maent yn bwriadu ei ddefnyddio ar gyfer rhaglen adeiladu tai cyngor neu i alluogi eraill. Fodd bynnag, nid yw'r setliad ar gyfer Cymru wedi cael y canlyniad hwn. Pan gaiff ei ddyrannu, disgwylir i'r terfyn uchaf gael ei lyncu gan drefniadau benthycha sy'n bodoli eisoes, gan ariannu'r setliad gyda Thrysorlys EM ar gyfer gadael system y cymhorthdal ac er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC). O ganlyniad,

²⁶ Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

²⁷ Jane Hutt, y Gweinidog Cyllid a Carl Sargeant, y Gweinidog Tai ac Adfywio. Datganiad Ysgrifenedig - *Diwygio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai*, 25 Mehefin 2013

efallai na fydd fawr ddim cyfle i fenthyca. Ni ellir nodi ffigur pendant nes y bydd y broses wedi'i chwblhau.

34. Golyga rheolau, y cytunwyd arnynt gyda Thrysorlys EM, y byddai unrhyw ddatblygiad newydd gan gyngor o dan y Cyfrif Refeniw Tai yn ddarostyngedig i'r terfyn uchaf. Ar gyfer awdurdodau sy'n trosglwyddo stoc mae cymhlethdod ychwanegol sy'n ymwneud â'r ffaith bod angen cael caniatâd i ailagor Cyfrif Refeniw Tai. Bydd mwy o gyfle i fenthyca dros amser wrth i faich dyledion presennol awdurdodau lleol leihau ac wrth i SATC gael ei chyflawni. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd rheolau Trysorlys EM yn parhau i gyfyngu ar waith adeiladu gan gynghorau, hyd yn oed ar ôl iddynt adael system y cymhorthdal. Mae hyblygrwydd yn dibynnu ar allu awdurdodau lleol i gyflawni SATC yn rhatach nag y mae cynlluniau busnes yn darparu ar ei gyfer a'r tybiaethau o ran rheoli asedau yn y dyfodol.
35. Un ffordd bosibl o weithio o gwmpas y terfyn benthyca yw pe bai awdurdodau yn ildio perchenogaeth i drydydd parti. Mae modelau arloesol eisoes yn cael eu hyrwyddo yng Nghymru lle mae awdurdodau lleol yn ffurfio partneriaethau neu'n creu cyrff hyd braich. Mantais y modelau hyn yw y gallant fenthyca'n rhad, gan ddefnyddio egwyddorion darbodus, ac, wrth wneud hynny, fanteisio ar adnodd segur.
36. Mae model Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol yr Alban²⁸ yn cyflwyno'r dull gweithredu hwn i gynllun cenedlaethol. Mae'n defnyddio arian gan y sector preifat a benthyca gan gynghorau i ddarparu cartrefi rhent canolradd. Caiff datblygwyr eu comisiynu i adeiladu cartrefi yn unol â safonau ac amserlenni y cytunwyd arnynt a gaiff eu prynu wedyn gan Bartneriaethau Atebolrwydd Cyfyngedig. Aelodau'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig yw'r cyngor, y datblygwr a Scottish Futures Trust (corff arbenigol, annibynnol a sefydlwyd gan Lywodraeth yr Alban i hyrwyddo effeithlonrwydd wrth fuddsoddi mewn seilwaith cyhoeddus). Mae'r Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig yn talu rhwng 65% a 70% o bris prynu y cytunwyd arno i'r datblygwr ymlaen llaw. Ariennir y cyfraniad hwn gan gynghorau sy'n cymryd rhan yn y cynllun sy'n darparu benthyciadau i'r Partneriaethau Atebolrwydd Cyfyngedig yn eu hardal, yn bennaf drwy fenthyciadau i'w benthyca ymlaen a gafwyd o'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus (PWLb). Caiff y 30% i 35% sy'n weddill o'r pris prynu ei gyfrannu gan y datblygwr fel cymysgedd o arian benthyg a buddsoddiad ecwiti. Caiff y risg gyffredinol ei hyswiro gan warant gan Lywodraeth yr Alban am hyd at 10 mlynedd a gellir gwerthu'r cartrefi ar ôl pum mlynedd. Mae'r model hwn yn wahanol i fodel Lloegr am ei fod yn sicrhau'r cartrefi am gyfnod penodol tra'n gweithredu heb grant gan lywodraeth ganolog, ac eithrio costau'r warant. Mae'n gosod baich ychwanegol ar fenthyca darbodus awdurdodau lleol ond mae'n gymharol rad a cheir capasiti sylweddol, lle mae wedi'i ategu gan ffrwd renti ddiogel.
37. Mae cartrefi ar gael i denantiaid am rent canolradd am hyd at 10 mlynedd. Mae asiantau yn rheoli'r cartrefi a gaiff eu dyrannu yn ôl meini prawf y cytunwyd arnynt gyda'r cyngor. Mae incwm o rent yn talu costau benthyca'r cyngor yn ogystal â chostau rheoli a chynnal a chadw. Ar ôl chwe blynedd gellir gwerthu'r eiddo er mwyn ariannu costau'r datblygwyr. Mae Llywodraeth yr Alban yn darparu gwarant sy'n yswirio'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r cynllun busnes, megis newidiadau ym mhrys y farchnad. Hyd yma, mae cytundebau wedi'u llunio gyda 13 o ddatblygwyr ar gyfer darparu mwy na 1000 o gartrefi ledled 10 ardal cyngor. Mae Llywodraeth yr Alban yn nodi²⁹ bod hyn wedi costio £2.8 miliwn mewn gwarantau er mwyn rhyddhau buddsoddiad gwerth £146 miliwn a chreu 1,300 o swyddi.

²⁸ <http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/supply-demand/nht/OrigNHT>

²⁹ Gohebiaeth â Llywodraeth yr Alban

38. Ceir nifer o gyfryngau arbennig sydd â nodweddion sylfaenol tebyg. Mae model Pont Trelái Llywodraeth Cymru ei hun yn denu cyllid preifat gan ddefnyddio tir ac arian y llywodraeth. Mae model Bellerophon yn cynnig cyfle i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol fanteisio ar gronfeydd buddsoddi sefydliadol sylweddol yn gyfnewid am fuddsoddiad drwy dir. Ar hyn o bryd mae rhywfaint o ddefnydd yn cael ei wneud o'r model. Nid ydym wedi nodi unrhyw frwdfrydedd mawr ymhlith awdurdodau lleol dros fabwysiadu'r rhain na dulliau gweithredu tebyg. Mae'n bosibl bod yn adlewyrchu diffyg capasiti o ran swyddogaeth galluogi tai strategol awdurdodau, pryder ynghylch dichonoldeb masnachol neu golli rheolaeth gan yr awdurdod. Dylai'r modelau hyn aros o fewn y gyfres o atebion sydd ar gael a bydd angen cymryd camau pellach drwy'r grŵp gweithredu er mwyn eu hyrwyddo.
39. Yn 2012-13, darparwyd 432³⁰ o dai fforddiadwy ychwanegol drwy rwymedigaethau cynllunio (sef 21% o'r holl ddarpariaeth). Mae rhai awdurdodau wedi dechrau tynnu'r lles cynllunio hwn atynt eu hunain a cheir cyfleoedd hefyd i droi'r lles cynllunio yn arian yn hytrach na'i fod ar ffurf darpariaeth ar y safle neu hyd yn oed oddi ar y safle. At hynny, gall yr Ardoll Seilwaith Cymunedol ddarparu refeniw ar gyfer tai, ond mae hyn yn gofyn am barodrwydd i ystyried bod tai fforddiadwy yn flaenoriaeth. Gall defnydd cytbwys o'r dulliau gweithredu hyn sicrhau y gwneir y defnydd gorau posibl o adnoddau cynghorau ac ariannu gweithgarwch adfywio mewn lleoliadau lle na fydd y farchnad yn cefnogi gwaith datblygu. Fodd bynnag, gall defnydd trwsgr o rwymedigaethau cynllunio cyfyngu'n sylweddol ar waith datblygu fel y trafodir yn ddiweddarach, er y byddai llawer o ddatblygwyr yn croesawu'r cyfle i gyflawni rhwymedigaethau cynllunio oddi ar y safle.
40. Gall tir awdurdodau lleol wneud cyfraniad pwysig. Mae defnydd ehangach o'r cyfle yn gofyn am i wleidyddion roi mwy o flaenoriaeth i dai. Gellir sicrhau bod hyn yn digwydd drwy gyflwyno'r achos yn fwy effeithiol ond câi hyn ei gefnogi gan gymhelliant adnoddau newydd. Byddem yn dadlau y byddai symud adnoddau o gyllideb bresennol y Grant Tai Cymdeithasol yn peri risg o "ddwyn gan yr hen i dalu'r newydd" gydag ansicrwydd ynghylch a fyddai'r manteision yn fwy na'r gost i'r sector cymdeithasau tai a'r risg y câi 40% o dai fforddiadwy eu darparu heb grant. Fodd bynnag, gallai rhaglen grantiau newydd ar gyfer awdurdodau lleol sy'n defnyddio adnoddau ar wahân gefnogi gwaith datblygu o fewn y Cyfrif Refeniw Tai yn ogystal â hyrwyddo modelau partneriaeth eraill.
41. Gan dybio cost ddatblygu gyfartalog o £120,000, (sy'n adlewyrchu darpariaeth gyfredol cymdeithasau tai), byddai cynllun grantiau blynyddol gwerth £20 miliwn a delid ar gyfradd grant o 50% yn darparu 333 o gartrefi y flwyddyn, sy'n cyfateb i 840 o swyddi blynyddol, ac yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fenthycu £20 miliwn, a fyddai'n gofyn am ffrwd refeniw gymharol fach. Pe bai tir yn cael ei ddarparu am ddim gan yr awdurdod, byddai modd darparu mwy o gartrefi. Gan dybio y byddai hyn yn lleihau cost gyfartalog uned i £80,000 byddai nifer y tai yn cynyddu i 500 bob blwyddyn. Fel yr awgrymwyd uchod nid yw'n bosibl nodi lefel y benthyca y bydd awdurdodau yn gallu ei chynnal o dan derfyn uchaf y Cyfrif Refeniw Tai eto. Fodd bynnag, gellid ystyried unrhyw gyllideb grant rhwng defnyddiau amgen, gan ddefnyddio cyfran i ariannu'r gwarantau sydd eu hangen i greu Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol i Gymru. Gall model y Cyfrif Refeniw Tai ddarparu tai rhent cymdeithasol tra bod model yr Ymddiriedolaeth Dai yn darparu tai rhent canolradd. Gyda'i gilydd, byddai hyn yn gyfraniad cytbwys at y ddarpariaeth gyffredinol o dai fforddiadwy gan awdurdodau lleol a

³⁰ Llywodraeth Cymru (2013) *Affordable Housing Provision in Wales, 2012-13 – Revised*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 184/2013(R)

fyddai'n cynnig cymhellion iddynt a fyddai'n gwobrwyo'r defnydd call o'r adnoddau sydd ar gael iddynt.

Argymhelliad 6: Dylai'r Gweinidog geisio sicrhau arian newydd ar gyfer cronfa herio ar gyfer adeiladu a/neu alluogi gan Awdurdodau Lleol. Mae hyn yn cynnwys grant i ddatblygu o fewn y Cyfrif Refeniw Tai a'r costau sy'n gysylltiedig â gwarantu Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol i Gymru yn dilyn model yr Alban.

Polisi rhenti

42. Mae Llywodraeth Cymru yn cyflwyno polisi rhenti newydd ar gyfer cymdeithasau tai yn 2014-15 ac ar gyfer awdurdodau tai yn 2015-16 (ar ôl iddynt adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai). Bydd y polisi newydd, ar y cyd â darpariaethau yn y Bil Tai (Cymru) drafft³¹, yn sicrhau bod y fframweithiau deddfwriaethol a pholisi yn gyson ar draws pob landlord cymdeithasol. Mae ymateb diweddar y Gweinidog i'r ymgynghoriad yn nodi bwriad i bennu'r fformiwla am gyfnod o bum mlynedd gan gynnig sicrwydd i denantiaid a landlordiaid, sydd i'w groesawu. Mae'n rhaid i'r manteision cymdeithasol sy'n deillio o ddarparu rhenti isel fod yn ffactor pwysig wrth lunio polisi ond gallai newid o'r mynegai prisiau manwerthu (RPI) i'r mynegai prisiau defnyddwyr (CPI) fel mesur chwyddiant, hyd yn oed gyda chynnydd o 1.5% mewn termau real, arwain at lefelau incwm is ar gyfer landlordiaid, gyda'r canlyniad bod ganddynt lai o refeniw i gynnal a chadw eiddo a thalu dyledion. Mae concordat ar waith gyda'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) er mwyn sicrhau nad yw rhenti ac ad-daliadau rhent awdurdodau lleol yn anghymesur o'u cymharu â Lloegr, felly cyfyngir ar weithredu am resymau ymarferol, ond o safbwynt datblygu dylai'r cydbwysedd priodol ar gyfer polisi hefyd ystyried gallu landlordiaid cymdeithasol i fenthycu a buddsoddi cymaint â phosibl.

Argymhelliad 7: Fel rhan o gylch gorchwyl y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Renti a'r Lwfans Tai Lleol a gynigiwyd, dylid ystyried lliniaru'r effaith ar allu landlordiaid cymdeithasol i ddatblygu unrhyw ddiwygiadau pellach i Bolisi Rhenti.

Cartrefi Gwag

43. Mae'r 23,000 (fwy neu lai) o gartrefi a fu'n wag ers amser maith³² yn adnodd a wastrefir. Mae adeiladu cartrefi newydd yn dal i fod yn hanfodol er mwyn mynd i'r afael â'r ochr gyflenwi, ond mae gwneud y defnydd gorau posibl o gartrefi presennol a wastrefir yn rhesymegol ac yn bwysig. Mae'r rhaglen Troi Tai'n Gartrefi yn cyflawni'n dda: talwyd dros £13m i awdurdodau lleol er mwyn sicrhau bod o leiaf 600³³ o gartrefi yn cael eu defnyddio unwaith eto. Disgwylir y gallai'r swm llawn o £20m sicrhau bod o leiaf 900 o gartrefi yn cael eu defnyddio unwaith eto ac mae enghreifftiau o'r effeithiau economaidd y mae cefnogi contractwyr, swyddi a lleoedd hyfforddi lleol yn eu cael eisoes wedi'u nodi. Er y dylid croesawu'r ffigurau hyn, mae'n debyg y gellir gwneud mwy i fanteisio ar y cyfle i sicrhau bod eiddo yn cael ei ddefnyddio am gost gyfartalog o £22,222.
44. Mae'r her yn cynyddu wrth i awdurdodau lleol symud y tu hwnt i achosion syml er mwyn mynd i'r afael â heriau mwy anodd a fydd yn ymestyn eu capasiti ac a allai ofyn am

³¹ Llywodraeth Cymru (2013). *Bil Tai (Cymru) drafft*.

³² <http://wales.gov.uk/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/empty-homes/houses-into-homes/?skip=1&lang=cy>

³³ Will Eadson, Stephen Green, Kesia Reeve, David Robinson ac Ian Wilson (2013) *Houses into Homes Second Interim Evaluation Report*, Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth Cymru, 2013

gynnig mwy datblygedig i berchenogion megis cyfnodau benthyca hirach. Gallai cymorth i awdurdodau lleol i ddatblygu cymhwysedd ac adnoddau ar gyfer achosion mwy cymhleth a diweddar rheolau'r cynllun sicrhau adenillion sylweddol drwy ymestyn darpariaeth y cynllun.

45. Fodd bynnag, rhwystrir gwaith achos manwl a chymhleth gan ddiffyg adnoddau a gallu mewn awdurdodau lleol. Mae gan awdurdodau lleol bwerau eang ac nid oes angen adnoddau ariannol sylweddol bob amser er mwyn sicrhau bod cartrefi a wastrefir yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Argymhelliad 8: Dylai Llywodraeth Cymru gynnal adolygiad pellach o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi er mwyn sicrhau ei bod yn targedu cartrefi sydd angen sylw fwyaf a bod yr arian yn cael yr effaith fwyaf posibl.
Dylai Llywodraeth Cymru roi cymorth ychwanegol drwy swyddog cymorth arbenigol a strategol ar gyfer swyddi.

Cyflawni drwy'r farchnad

46. Rhaid i dai'r farchnad fod wrth wraidd bwriad y llywodraeth i gynyddu'r cyflenwad o dai. Rhwng mis Ebrill 2013 a mis Mehefin 2014, roedd y sector preifat yn gyfrifol am 89% o'r holl anheddau newydd³⁴. Rhwng 1983 a 1989 cynyddodd nifer y tai a gwblhawyd gan y sector preifat o 5,080 i 9,720³⁵, sy'n gynydd o 91% o fewn chwe blynedd. Dengys hyn y gall y sector preifat gynyddu capasiti yn gyflym o sylfaen isel. Yr hyn sydd ei angen yw cymorth i ysgogi'r galw am dai a chymorth gweithredu i gynyddu'r cyflenwad o safleoedd drwy'r system gynllunio. Mae'r galw yn adlewyrchu fforddiadwyedd yn ogystal â'r angen am dai a dyheadau o ran tai. Mae'r ffaith bod llai o forgeisi ar gael yn ystod y wasgfa gredyd wedi cael cryn effaith ar y galw am dai. Felly, mae Cymorth i Brynu Cymru i'w groesawu ac ni fyddem yn cynnig unrhyw gamau gweithredu yn ychwanegol at y cynlluniau presennol ar gyfer ysgogi'r galw am dai.
47. O ran yr ochr gyflenwi, mae'r dystiolaeth a glywsom yn dangos nad yw'r system ddatblygu yn rhoi blaenoriaeth i adeiladu cartrefi fel y canlyniad ac nad yw'r broses gynllunio yn darparu digon o gyfleoedd datblygu sy'n realistig o safbwynt economaidd. Ar hyn o bryd, mae cynlluniau datblygu yn nodi 250,000 o gartrefi dros gyfnod o 15 mlynedd³⁶. Byddai hyn yn ddigon i gyflawni'r amcanestyniadau cyffredinol o'r angen am dai ond, yn ymarferol, dim ond tua 2% o'r cartrefi hynny a gaiff eu darparu eleni, sy'n golygu mai dim ond 30% o'r targed y byddem yn ei gyflawni. Mae hyn yn adlewyrchu problem ganolog safleoedd sydd wedi'u mabwysiadu o fewn cynlluniau datblygu lleol (CDLlau), heb ddealltwriaeth ddigonol o ran a ellir cyflawni'r cynllun ac er bod safleoedd amgen, mwy realistig, ar gael.
48. Er bod ystyriaethau dilys a ddylai gyfyngu ar y farchnad rydd megis adfywio a phryderon amgylcheddol, yn aml gadewir i'r buddiannau hyn gael eu cydbwysu ar y lefel safle-benodol yn hytrach nag ymdrin â hwy drwy ystyriaeth strategol o fewn y cynllun datblygu. Nid yw'r achos dros waith datblygu yn cyfrannu at swyddi a thwf bob amser yn cael ei werthfawrogi ac, o ganlyniad, mae gwrthwynebiad y cyhoedd i waith datblygu yn aml yn arwain at syrthni, pan ymdrinnir â materion drwy systemau apelio fel mater o drefn.

³⁴ Llywodraeth Cymru (2013) *New House Building in Wales, April to June 2013*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 153/2013

³⁵ Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

³⁶ Daw'r amcangyfrif o ddata mewn Cynlluniau Datblygu Lleol

49. Cred y Tasglu y bydd y sector preifat yn buddsoddi, os gall weld y bydd yn gwneud elw rhesymol o ystyried y risg y mae'n ei chymryd. Yn aml ni ddeallir dichonoldeb cynllun yn dda ac mae swyddogion a gwleidyddion awdurdodau lleol weithiau yn drwgdybio'r farchnad breifat, sy'n golygu eu bod yn annhyblyg ac yn amharod i ymateb. Canlyniad hyn yw nad oes digon o waith datblygu yn mynd rhagddo i ddiwallu'r angen am dai. Mae cost tir yn cael ei chynyddu gan bortffolios mawr a ddelir gan asiantau tir a chan y gwerth 'gobaith' a geisir gan lawer o berchnogion. Ni all y system cynllunio datblygu ddatrys y broblem hon heb achosi niwed cyfochrog enfawr ar ffurf datblygiadau a gollwyd.
50. Weithiau gofynnir i ddatblygiadau wneud cyfraniadau ariannol nad ydynt yn adlewyrchu dichonoldeb cynllun yn briodol ac a all fod yn wrthgynhyrchol; gan ddileu unrhyw siawns y caiff y fantais a ddymunir ei sicrhau. Mae a wnelo dichonoldeb â'r gydberthynas rhwng prisiau tai a chostau datblygu, gan gynnwys costau tir, costau adeiladu a rhwymedigaethau cynllunio. Golyga hyn bod dichonoldeb yn gyfnewidiol ac yn sensitif i brisiau ac mae'n rhoi iddo gynrychiolaeth ddaearyddol. Dylai llunwyr polisi cyhoeddus hefyd gydnabod bod prisiau tai yn adlewyrchu'r dewis a dewisiadau personol o ran lle mae pobl am fyw sydd, yn ei dro, yn adlewyrchu grymoedd cymdeithasol ac economaidd y dylid eu cydbwysu â gofynion polisi eraill.
51. Mae awdurdodau cynllunio lleol (ACLlau) yn rheoli daearyddiaeth dichonoldeb yn bennaf drwy addasu rhwymedigaethau cynllunio. Mae'r system bresennol yn aml yn cymhwyso polisi ehangach at yr amgylchiadau penodol er mwyn sicrhau cysondeb ac atebolrwydd. Mae system sy'n dechrau gyda'r canlyniadau yn troi'r mater hwn yn ei gylch ac yn dechrau gyda dichonoldeb, gan sicrhau'r cyfraniad mwyaf posibl heb beryglu'r ddarpariaeth.
52. Nodwyd datgysylltiad ymddangosiadol rhwng strategaeth tai lleol a'r broses gynllunio lle mae diffyg gallu ac arweiniad gwleidyddol y cyntaf yn aml ar fai. Ymddengys fod llawer o awdurdodau yn fodlon peidio â datblygu eu hardaloedd, sy'n adlewyrchu, o bosibl, deimladau'r cyhoedd yn lleol. Mae'r rhai sydd eisoes yn berchen ar eu cartrefi eu hunain ddwywaith yn fwy tebygol o fod wedi gwrthwynebu cais cynllunio lleol ar gyfer tai newydd (20%) a dywedodd 13% o berchenogion tai eu bod yn gwrthwynebu cartrefi newydd am y byddent yn achosi i werth eu tŷ ostwng³⁷. Yn yr un modd, nododd MORI³⁸ fod 49% o'r cyhoedd yn anghytuno bod argyfwng tai yn lleol ac roedd 45% yn anghytuno bod angen adeiladu cartrefi newydd yn lleol. Y dystiolaeth yw ei bod yn deall yr angen am dai yn fwy fel haniaeth nag yr ydym yn ei wneud yn ein hardaloedd lleol ein hunain.
53. Mae 'Cynllunio Cadarnhaol' yn nodi agenda sy'n adlewyrchu llawer o'r hyn rydym wedi'i glywed. Yn benodol, mae'r cynigion ar gyfer Fframwaith Datblygu Cenedlaethol a Chynlluniau Datblygu Strategol i'w croesawu. Credwn fod yn rhaid cyflawni'r rhain mewn ffordd sy'n darparu arweiniad gwirioneddol ar gyfer gwaith datblygu ac yn nodi dealltwriaeth ofodol argyhoeddiadol o'r anghenion. Yn ogystal â nodi tir dichonadwy, dylai cynlluniau datblygu hefyd fynd i'r afael â gofynion o ran adfywio a datblygu economaidd, gan roi sylw i'r seilwaith a'r buddsoddiad sy'n cynyddu'r galw am dai a phrisiau tai, sy'n golygu bod tir yn dod yn ddichonadwy.
54. Prin iawn yw'r system sy'n darparu cymhelliant neu anghymhelliad i ddatblygu. Nid oes unrhyw gymhelliant ariannol am fod unrhyw gynnydd yn sail y Dreth Gyngor yn cael ei negyddu'n effeithiol drwy system y Grant Cynnal Refeniw. Mae'r Bonws Cartrefi Newydd yn Lloegr wedi darparu adnoddau sydd wedi ariannu mentrau newydd ond mae'r

³⁷ Yr Uned Genedlaethol ar gyfer Cynghori ar Dai a Chynllunio (2010) *Public Attitudes to Housing 2010*. Mae'r ffigurau yn cyfeirio at Loegr.

³⁸ Araith a draddodwyd gan Ben Marshall, Cyfarwyddwr Ymchwil Ipsos MORI, ym mis Medi

Swyddfa Archwilio Genedlaethol³⁹ wedi dod i'r casgliad: "While it is too early for the scheme to have had a discernible impact on the number of new homes, the signs are not encouraging." Caiff CDLlau sy'n tanberfformio eu hadolygu ond nid yw'r amserlenni yn gorfodi ffocws clir ar ddarpariaeth ac nid oes unrhyw ganlyniadau ar gyfer cynllun nad yw'n darparu'r nifer o dai a nodwyd. Mae'r methiant i fabwysiadu CDLlau mewn sawl rhan o Gymru yn rhwystro gwaith datblygu. Fodd bynnag, ni ddylid mynd i'r afael â hyn drwy frysio cynlluniau o ansawdd gwael drwyddo. Dylai proses y CDLI ddarparu ar gyfer cynnal asesiad cymharol o safleoedd yn seiliedig ar p'un a ellir cyflawni'r cynllun. Dim ond rhan o'r prawf o'i allu i gyflawni ei ddiben yw nodi bod cynllun yn 'gadam'.

55. Cyfeirir at faich biwrocrataidd y system gynllunio yn aml fel rhwystr. Gellir gorbwysleisio hyn ac mae'r cynigion a geir yn 'Cynllunio Cadarnhaol' yn ymdrin â hyn gan addo symleiddio a chyflymu'r broses. Fodd bynnag, mae yna gamau gweithredu ychwanegol a fydd yn helpu i ddarparu tai, yn ein barn ni.

Argymhelliad 9: Dylid cefnogi'r cynigion ar gyfer ymgysylltu â'r cyhoedd cyn gwneud cais a datblygu cynlluniau ar gyfer lleoedd. Dylai'r Gweinidog hefyd ystyried ymhellach alluogi'r defnydd o les gynllunio i dalu iawndal i unigolion yr amherir arnynt yn andwyol gan ddatblygiad.

Argymhelliad 10: Dylai'r gwaith o ddatblygu'r fframwaith cymhwysedd cynllunio o fewn 'Cynllunio Cadarnhaol' gynnwys gwella dealltwriaeth o gyllid datblygu ymhlith swyddogion ac aelodau lleol.

Argymhelliad 11: Rydym o'r farn bod stiwardiaeth weithredol yn gofyn am bennu targedau tai gan Weinidogion Cymru. Dylai hyn fod yn seiliedig ar fodel diwygiedig o'r angen am dai a gaiff ei gyd-gynhyrchu er mwyn sicrhau mwy o gysondeb o ran niferoedd

Argymhelliad 12: Dylai'r adolygiad o Bolisi Cynllunio Cymru gynnwys diweddaru TAN 2 er mwyn sicrhau ymateb hyblyg i gydbwyso dichonoldeb cynllunio yn erbyn lles cynllunio. Rydym hefyd yn argymhell y dylid sefydlu gwasanaeth arbenigol i helpu partïon i feithrin dealltwriaeth a rennir mewn perthynas â chynlluniau penodol.

Argymhelliad 13: Dylid adolygu'r prawf a ddefnyddir gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) fel y gellir cynnal asesiadau cymharol o safleoedd a nodwyd. Dylai hyn gael ei ategu hefyd gan ofyniad i adolygu Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) yn flynyddol yn seiliedig ar gyflawni lefelau targed o waith datblygu yn seiliedig ar angen a nodwyd yn hytrach na chyfraddau adeiladu blaenorol.

Argymhelliad 14: Dylai fod cyfle, o fewn y systemau cyllido a chynllunio, i ddatblygu systemau i wobrwyo llywodraeth leol am ddarparu mwy o gartrefi a'i hannog i wneud hynny. Rydym yn argymhell y dylai'r Gweinidog ystyried yr opsiynau hyn ymhellach.

³⁹ Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol (2013) *The new homes bonus*, HC 1047

Safonau

56. Mae pob punt a werir ar gyrraedd safonau, naill ai mewn adeiladau newydd neu drwy waith adnewyddu, yn golygu bod punt yn llai i'w gwario ar waith datblygu newydd. Mae'r gwrthwyneb hefyd yn wir. Mae dewis y cydbwysedd cywir rhwng safonau a gwaith datblygu yn benderfyniad manwl a wneir yn briodol gan swyddog etholedig. Mae safonau yn effeithio ar ddwysedd, gofod mewnol, manylebau a chyflwr ffitiadau/gwaith i foderneiddio ffitiadau. Rydym yn llwyr gefnogi safonau uchel ym mhob un o'r rhain ac, yn ddiau, ni fyddem am gymryd unrhyw gam yn ôl. Fodd bynnag, dylem gydnabod bod y cynnyrch presennol yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat yn boblogaidd a bod llawer o'r methiannau o ran gwaith datblygu a welwyd yn ddiweddar i'w priodoli'n bennaf i fethiannau o ran gwaith cynllunio ac o ran creu cymunedau o amgylch y cartref yn hytrach nag ansawdd gwaith adeiladu a gofod mewnol. Gall cynllun da arbed costau. Credwn y dylai safonau, y mae costau i waith datblygu yn gysylltiedig â hwy, gyfiawnhau'r gost honno drwy sicrhau manteision amlwg.
57. Mae penderfyniad diweddar y Gweinidog⁴⁰ ar Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu wedi taro nodyn cadarnhaol sy'n rhoi hyder i ddatblygwyr. Rhaid pwysleisio bod hyder yn allweddol, am fod gan lawer o ddatblygwyr ddewis o awdurdodaethau lle y gallant weithredu a byddai Cymru yn dioddef pe ystyrid ei bod yn colli cystadleuaeth ddadreoliadol. Mae'r hyder hwn hefyd wedi'i hybu gan y camau a gymerwyd gan y Gweinidog mewn perthynas â thaenellwyr tân. Gan fod y polisi bellach wedi'i bennu gallwn ystyried dulliau o'i roi ar waith. Mae Cymru yn ffurfio llai na 5% o sector adeiladu tai'r DU⁴¹, ond rydym yn dibynnu ar gadwyni cyflenwi newydd i ddarparu systemau taenellu dibynadwy a chost-effeithiol. Credwn y bydd angen, o bosibl, adeiladu ar y cynigion (sydd i'w croesawu) ar gyfer cynlluniau peilot i'w cynnal gan Lywodraeth Cymru, gyda mwy o ymchwil a mwy o ymgysylltu â chyflenwyr.
58. Mae'r adolygiad cyfredol o'r Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) wedi rhoi cyfle i'r Gweinidog ofyn y cwestiwn canlynol: "Beth sy'n cyfiawnhau safon yn ychwanegol at yr hyn a sicrhaid drwy reoliadau adeiladu?" Mae'n amlwg bod atebion a fydd yn ateb yr her honno ac mae proffil tenantiaid tai cymdeithasol yn cyfiawnhau cael gwahaniaethau penodol. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod yr adolygiad yn dileu'r hyn sydd ond yn ddymunol er mwyn gadael yr hyn sy'n angenrheidiol a dim byd arall. Mae tystiolaeth gan ddatblygwyr yn awgrymu bod tai sy'n bodloni'r Gofynion Ansawdd Datblygu yn costio rhwng 20% a 25% yn fwy na thai a gaiff eu hadeiladu yn unol â rheoliadau adeiladu ac yn lleihau dwysedd ar y datblygiad nodweddiadol rhwng 15% ac 20%. Mae hefyd fater sut i ddefnyddio'r Gofynion Ansawdd Datblygu. Mae natur tai fforddiadwy yn newid ac mae tai rhent canolradd yn cael eu defnyddio fwyfwy i ddiwallu anghenion grŵp gwahanol, sef pobl ar incwm isel sy'n ei chael hi'n fwyfwy anodd i gael mynediad i'r sector rhent preifat. Mae'r grŵp hwn yn ehangach na'r un a flaenoriaethwyd ar gyfer tai cymdeithasol. Gellid dadlau nad oes angen i safonau yn y marchnadoedd adeiladau newydd preifat a rhent canolradd fod yn wahanol ac y dylai'r Gofynion Ansawdd Datblygu fod yn gymwys i eiddo rhent canolradd a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol.

⁴⁰ Carl Sargeant, y Gweinidog Tai ac Adfywio. Datganiad Ysgrifenedig - *Sbarduno Adeiladu Cartrefi yng Nghymru*, 17 Gorffennaf 2013

⁴¹ Nathaniel Lichfield and Partners (2013) *Future housing delivery in Wales*, nodyn briffio

59. Dengys data ar gyfer mis Mawrth 2013⁴² fod 75% o anheddau cymdeithasau tai a 39% o anheddau awdurdodau lleol yn cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC). Mae cryn dipyn o'r rhaglen eisoes wedi'i chyflawni ac ni fyddai'n briodol newid y targedau yn sylweddol. Fodd bynnag, clywsom nifer o enghreifftiau o wariant yr ystyrir nad yw'n darparu fawr ddim gwerth i'r tenant, megis ceginau ac ystafelloedd ymolchi a adnewyddwyd ar ôl 15 mlynedd tra oeddent yn dal i fod mewn cyflwr da a phan nad oedd galw mawr am y gwaith adnewyddu o du'r tenant. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn darparu ar gyfer peidio ag adnewyddu ceginau ac ystafelloedd ymolchi sydd mewn cyflwr da. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod yr arweiniad a roddir gan y canllawiau yn esgor ar dybiaethau sy'n gwastraffu adnoddau. Mae safonau Cymru yn cynnwys manylebau manwl, gan gynnwys y canllaw 15 mlynedd. Mewn cymhariaeth mae canllawiau'r Alban yn nodi llai o eitemau ac nid yw'n rhoi canllaw ar ddyddiadau tra bod canllawiau Lloegr yn cynnig dull mwy cyffredinol, llai rhagnodol, o weithredu sy'n cynnig dyddiad o 20 mlynedd. Nid oes angen i safonau gael eu tanseilio, o reidrwydd, er mwyn i ganllawiau Cymru gael eu nodi'n gliriach mewn ffordd sy'n lleihau costau.
60. Mae hyn yn bwysig. Mae awdurdodau lleol yn rhagweld y byddant yn gwario £833 miliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017⁴³, tra bydd cymdeithasau tai yn gwario £1.33 biliwn yn ystod y cyfnod⁴⁴. Gall enillion canrannol bach gynhyrchu symiau mawr, y gellid eu defnyddio o fewn terfyn benthyca'r Cyfrif Refeniw Tai neu a allai greu cyfle i gymdeithasau sy'n trosglwyddo stoc sicrhau arbedion. Mae gwaith modelu gan gymdeithas dai o'r effaith y mae ymestyn y cyfnod adnewyddu am bum mlynedd arall yn ei chael ar eu cynllun busnes yn creu adnoddau wrth gefn gwerth £27 miliwn, yn lleihau dyled frig o £111.84m i £84.13m ac yn ei ddwyn ymlaen o 2029 i 2019.

Argymhelliad 15: Dylai'r Gweinidog ystyried gwneud ymchwil a gwaith priodol gyda chyflenwyr er mwyn datblygu atebion technegol cost-effeithiol ar gyfer taenellwyr.

Argymhelliad 16: Dylai'r Gweinidog geisio asesiad effaith llawn sy'n prisio argymhellion yr adolygiad o'r Gofynion Ansawdd Datblygu gan gyfeirio at yr effaith a gaiff ar y galw.

Argymhelliad 17: Dylid adolygu strategaethau a safonau rheoli asedau cenedlaethol a lleol er mwyn canolbwyntio ar gynnal ansawdd tra'n galluogi datblygu.

Sicrhau bod y seilwaith yn gywir

61. Mae'r seilwaith cywir yn hanfodol i weithgarwch datblygu a thrwy ychwanegu ato mae modd rhyddhau lleoedd nad oeddent yn ddichonadwy yn flaenorol. Mae'n bwysig y gall gwaith cynllunio datblygu lywio cynlluniau seilwaith er mwyn cyflawni amcanion adfywio ac amcanion datblygu economaidd. Golyga hyn fod yn rhaid i gynlluniau datblygu lleol (CDLlau) siarad â chynlluniau eraill yn effeithiol ac y dylent fod yn rhagweithiol o ran datblygu seilwaith er mwyn hyrwyddo adeiladu mewn ardaloedd nad oeddent yn ddichonadwy yn flaenorol. Trafodwyd uchod brisio'r Ardoll Seilwaith Cymunedol er mwyn gosod baich rhwymedigaeth cynllunio ar waith datblygu y gellir ei reoli. Fodd bynnag, gall defnydd gofalus o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n codi prisiau tai neu'n lleihau costau datblygu wrthbwysu'r effaith honno.

⁴² Llywodraeth Cymru (2013) Safon Ansawdd Tai Cymru, Cyhoeddiad Ystadegol SDR 169/2013 (R)

⁴³ Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*

⁴⁴ Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*

62. Nodwyd materion penodol sy'n ymwneud â Dŵr Cymru,. Mae heriau penodol o ran sicrhau pwysedd dŵr ar gyfer taenellwyr ac mae llawer yn ystyried bod datblygwyr yn gorfod talu gormod o gostau ariannu seilwaith newydd. Yn ogystal, mae'r drefn weinyddol wedi'i beirniadu. Mae arwyddion clir bod Dŵr Cymru yn gwella ei brosesau ymgysylltu â datblygwyr. Fodd bynnag, mae'r gwaith o reoleiddio Dŵr Cymru yn seiliedig ar wella safonau a sicrhau bod biliau cwsmeriaid mor isel â phosibl. Byddai'n ddefnyddiol pe bai dull rheoleiddio Ofwat hefyd yn cynnwys cyfrifoldeb i 'alluogi datblygu' yn unol ag amcanion y Llywodraeth. Byddai hyn yn galluogi Dŵr Cymru i ledaenu'r baich o fuddsoddi mewn seilwaith newydd dros y system gyfan. Mae'r adolygiad cyfredol o'r Strategaeth Ddŵr yn gyfle i ddatgan y diben hwn yn glir. Mae gwneuthurwyr polisi cyhoeddus yn wynebu her i geisio sicrhau bod Cynlluniau Datblygu Lleol a chynlluniau buddsoddi ym maes dŵr yn cyd-fynd yn well ac yn fwy effeithiol.

Argymhelliad 18: Dylai'r Gweinidog geisio cydweithrediad y Gweinidog Cyfoeth Naturiol a Bwyd er mwyn adlewyrchu'r materion hyn o fewn y Strategaeth Ddŵr.

Argymhelliad 19: Dylai'r cydweithrediad hwn hwyluso trafodaethau gydag Ofwat er mwyn sicrhau bod hyrwyddo datblygu wedi'i gynnwys yn ei ddull rheoleiddio.

Swyddi, hyfforddiant a sgiliau

63. Mae amcangyfrifon o'r swyddi ychwanegol a grëir drwy newid i gyflawni'r targedau a nodir yn Holmans and Monks yn amrywio o 5,770 o swyddi llawn amser y flwyddyn i 12,300⁴⁵. Mae cyfran gymharol uchel o weithlu Cymru yn dod o'r wlad hon a dim ond 9% o weithwyr sy'n dod o ranbarthau a gwledydd eraill⁴⁶. Mae hefyd yn fwy lleol na'r cyfartaledd, gyda thua un o bob pum gweithiwr yn byw o fewn 19 milltir i'r safle lle maent yn gweithio ar hyn o bryd⁴⁷. Hefyd mae cyfran uwch na'r cyfartaledd o weithlu Cymru wedi derbyn ei chymhwyster adeiladu cyntaf yma⁴⁸. Nodwyd bod y sector yn nerfus ynghylch gallu'r farchnad lafur i ymateb yn gyflym i unrhyw dwf yn y galw am dai ac roedd pryderon penodol ynghylch a oedd y cwrwllwm coleg yn addas i ddiwallu anghenion y gweithle. Nodwyd hefyd fod y sector eisoes yn sicrhau nifer o fanteision cymunedol, megis prentisiaethau, ond mae modd gwneud mwy a dangos yr hyn sy'n digwydd yn fwy tryloyw.

Argymhelliad 20: Dylai'r Gweinidog ddatblygu gwaith partneriaeth gyda darparwyr hyfforddiant, Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu (CITB), datblygwyr ac awdurdodau lleol i adolygu'r hyfforddiant a gynigir er mwyn sicrhau ei fod yn cynnig sgiliau cyfredol yn ogystal â sicrhau ymrwymiad ehangach i ddarparu manteision cymunedol.

⁴⁵ Mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar ddata yn *Guidance on estimating the employment impacts for planned capital expenditures* (heb ddyddiad) a gyhoeddwyd gan Drysorlys EM ac yn *Year 6: The Socio-Economic Impact of the Welsh HA and Community Mutual Sector*, adroddiad a gyflwynwyd i Gartrefi Cymunedol Cymru gan Uned Ymchwil Economaidd Cymru

⁴⁶ Babcock Research (2012) *Workforce Mobility and Skills in the UK Construction Sector 2012 Wales*, adroddiad i CITB-Sgiliau Adeiladu

⁴⁷ Babcock Research (2012) *Workforce Mobility and Skills in the UK Construction Sector 2012 Wales*, adroddiad i CITB-Sgiliau Adeiladu

⁴⁸ Babcock Research (2012) *Workforce Mobility and Skills in the UK Construction Sector 2012 Wales*, adroddiad i CITB-Sgiliau Adeiladu

Argymhelliaid 21: Dylai'r Gweinidog geisio cydweithrediad y Gweinidog Addysg a Sgiliau er mwyn sicrhau bod cyrsiau coleg yn adlewyrchu anghenion cyfredol y diwydiant.

Pennu Targedau

64. Credwn ei bod yn werth pennu targed ar gyfer tai'r farchnad, oherwydd yr agwedd gadarnhaol y mae'n ei hadlewyrchu ar gyfer gwaith datblygu a hyder datblygwyr. Mae hyn yn debygol o arwain at ddarparu tai nawr. Byddai targed o'r fath yn dangos uchelgais ac yn anfon neges glir i awdurdodau lleol bod angen gwneud mwy a bod angen iddynt barhau i ganolbwyntio ar y cyflenwad o dai. Byddai hyn yn cyd-fynd â'r negeseuon sy'n dod o'r Gweinidog ynghylch 'Cynllunio Cadarnhaol' er y byddai'n cymryd mwy o amser i deimlo ei effaith uniongyrchol. Byddai hefyd yn adlewyrchu'r effaith y gellir disgwyl i gynllun Cymorth i Brynu Cymru a mentrau eraill ei chael.
65. Dylai'r amserlen ar gyfer 'Cynllunio Cadarnhaol' a chymau gweithredu eraill i hyrwyddo cyflenwi tai ei gwneud yn bosibl i ddatblygu amcanestyniadau cadarn a byddem yn rhagweld y dylai fod yn bosibl pennu targedau mwy heriol ar yr adeg hon.
66. Ar gyfer tai fforddiadwy, ni fyddai gweithredu llawer o'n hargymhellion yn arwain at gartrefi yn cael eu darparu ar lawr gwlad yn ystod tymor y Cynulliad hwn. Bydd angen gwneud cryn dipyn o waith gyda'r maes i ddatblygu system grantiau gystadleuol ac mae'n debyg y dylid diogelu blaengynlluniau sy'n bodoli eisoes. Gallai rhaglen adeiladu gan gynghorau fod yn bosibl yn ystod 2015-16 ond byddai'n gofyn am adnoddau newydd a byddai'r amserlen ar gyfer creu Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol i Gymru yn debyg. Gall gwaith ar dir ddechrau ar unwaith, ond mae amseroedd arwain hefyd yn hir.
67. Dengys amcanestyniadau cyfredol y rhagorir ar y targed presennol ar gyfer tai cymdeithasol. Byddai hyn yn hwyluso'r broses o bennu targed ymestyn a fyddai'n gosod y ffordd ar gyfer cymdeithasau tai sydd â chyfle i ddatblygu mwy heb grant nawr. Dylid gosod y targed hwn ar ystod yn seiliedig ar ragamcanion hyd 2015-16, yr hyn y gallwn ei wybod am gyflawni o grant yn ystod 2015-16n a'r hyn y bydd cymdeithasau'n cyflawni gyda'u hadnoddau eu hunain. Bydd y targed penodol, felly, yn dibynnu ar lefel y disgwyliad y gall y Gweinidog ei sicrhau gan gymdeithasau tai. Ni fydd ystadegau blwyddyn lawn ar gael erbyn diwedd y weinyddiaeth, ond credwn y bydd modd pennu targed ar gyfer y flwyddyn hon y gellir ei gofnodi ar sail ystadegau swyddogol.
68. Byddai gweithredu'r argymhellion a wneir yn yr adroddiad hwn yn llawn, erbyn 2015-16, yn debygol o gynyddu nifer y tai fforddiadwy a ddarperir bod blwyddyn drwy sicrhau 2,000 o unedau ychwanegol y flwyddyn. Gallai'r rhain gynyddu targed sy'n cael ei bennu ar yr adeg honno ymhellach.

Argymhelliaid 22: Byddem yn awgrymu pennu disgwyliad ar gyfer cynnydd o 20% yn nifer y tai a gwblheir gan y sector preifat erbyn 2015/16⁴⁹

Argymhelliaid 23: Byddem yn awgrymu pennu targed o fewn ystod rhwng 10,800 a 11,300 o dai fforddiadwy yn ystod tymor y weinyddiaeth hon. Byddai hyn yn cynrychioli cynnydd o 44% - 51% o'r targed cyfredol.

⁴⁹ Llinell sylfaen 2012/13 Dengys y data fod 4,720 o dai wedi'u cwblhau gan y sector preifat yn 2012/13. Llywodraeth Cymru (2013) *New House Building in Wales, April to June 2013*, Cyhoeddiad ystadegol SDR 153/2013

Atodiad 1: Restr Termiau

Mae'r **Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL)** yn ardoll y gall awdurdodau lleol ddewis ei chodi ar ddatblygiadau newydd yn eu hardal. Gellir defnyddio'r arian i gefnogi gwaith datblygu drwy ariannu seilwaith sydd ei eisiau ar y cyngor, y gymuned leol a chymdogaethau.

Mae'r **Arolygiaeth Gynllunio** yn un o Asiantaethau Llywodraeth Cymru a'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol. Ariennir ei gwaith yng Nghymru mewn perthynas â swyddogaethau sydd wedi'u datganoli i Weinidogion Cymru gan Lywodraeth Cymru. Mae ei gwaith yn cynnwys prosesu apeliadau cynllunio ac apeliadau gorfodi; cynnal archwiliadau o gynlluniau lleol a rhestrau o daliadau ar gyfer yr ardoll seilwaith cymunedol.

Awdurdodau Trosglwyddo Stoc Awdurdodau Lleol sydd wedi trosglwyddo perchenogaeth o'u stoc tai a'r cyfrifoldeb am ei rheoli i Gymdeithas Dai.

Mae'r **Bonws Cartrefi Newydd** yn grant a delir gan lywodraeth ganolog i gynghorau lleol yn Lloegr am gynyddu nifer y cartrefi a'u defnyddio. Telir y Bonws Cartrefi Newydd bob blwyddyn am chwe blynedd. Mae'n seiliedig ar faint o refeniw treth gyngor ychwanegol a godwyd i adeiladu cartrefi newydd, addasu cartrefi a sicrhau bod cartrefi a fu'n wag ers amser maith yn cael eu defnyddio unwaith eto. Mae taliad ychwanegol hefyd am ddarparu cartrefi fforddiadwy.

Mae'r **Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus (PWLb)** yn gorff statudol sy'n gweithredu o fewn Swyddfa Rheoli Dyledion y Deyrnas Unedig, sy'n un o Asiantaethau Gweithredol Trysorlys EM. Swyddogaeth y Bwrdd yw rhoi benthyc arian o'r Gronfa Fenthyciadau Genedlaethol i awdurdodau lleol a chyrrff rhagnodedig eraill a chasglu'r ad-daliadau.

Mae **Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAs)** yn darparu datganiad ar argaeledd tir preswyl y cytunwyd arno at ddibenion cynllunio datblygu a rheoli datblygu; ac mae'n nodi'r camau y dylid eu cymryd mewn sefyllfaoedd lle na nodir digon o dir. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yw'r cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal awdurdod cynllunio lleol.

Cytundebau A106 Mae rhwymedigaethau cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), a elwir fel arfer yn gytundebau a106, yn system sy'n sicrhau bod cynnig datblygu yn dderbyniol o ran bodloni gofynion cynllunio. Defnyddir rhwymedigaethau cynllunio gan amlaf i sicrhau tai fforddiadwy, a nodi'r math o dai a ddarperir a phryd; a sicrhau cyfraniadau ariannol er mwyn darparu seilwaith.

e-PIMS yw'r gronfa ddata ganolog ar gyfer eiddo a thir Ystad Sifil Llywodraeth Ganolog.

Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) yw'r safonau y mae'n rhaid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu cyrraedd.

Mae'r **Grant Tai Cymdeithasol (SHG)** yn grant a roddir i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gan Lywodraeth Cymru. Nod y grant yw darparu tai fforddiadwy newydd i'w rhentu neu berchentyaeth cost isel. Mae'n ariannu cynlluniau tai sy'n diwallu anghenion lleol ac yn cyflawni blaenoriaethau lleol fel y'u nodwyd gan awdurdodau lleol. Ers yr 1980au mae bron pob tŷ cymdeithasol newydd wedi'i ddarparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Mae **Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig** yn gymdeithasau tai sydd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru ac a reoleiddir ganddi.

Lwfans Tai Lleol Bob blwyddyn mae Swyddogion Rhenti Cymru yn cyfrifo Cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn seiliedig ar lefelau rhenti ym mhob ardal yng Nghymru. Mae'r cyfraddau hyn yn helpu Awdurdodau Lleol i benderfynu faint o Lwfans Tai y byddant yn ei dalu ar gyfer pob math o eiddo.

Model Bellerophon Model lle y defnyddir tir cyhoeddus gan awdurdod lleol i brynu ecwiti mewn Partneriaeth Atebolwydd Cyfyngedig, sy'n cynnwys yr awdurdod lleol, gweithredwr tai a chwmni buddsoddi (megis Bellerophon) er mwyn ariannu'r gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy newydd.

Model yr Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol Mae'r model hwn ar waith yn yr Alban ac mae'n defnyddio arian y sector preifat a benthycu gan gynghorau er mwyn helpu i ddarparu cartrefi rhent canolradd.

Y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) yw mesur swyddogol y Deyrnas Unedig ar gyfer chwyddiant prisiau defnyddwyr.

Mae'r **Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI)** yn mesur chwyddiant ac fe'i cyhoeddir bob blwyddyn gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae'n mesur y newid yng nghost basgedaid o nwyddau a gwasanaethau manwerthu

Nod y **Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy 2011-15 (AHP)** yw cynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy newydd yn Lloegr.

Mae **Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu** yn ymdrin â'r gofynion o ran arbed tanwydd a phŵer.

Mae **rhenti canolradd** uwchlaw lefel rhenti cymdeithasol, ond islaw rhenti'r farchnad dai ac, fel arfer, maent yn cyfateb i 80% o renti'r farchnad er y gallai'r Lwfans Tai Lleol osod terfyn uchaf ar rent canolradd. Yn Lloegr, o dan y rhaglen Tai Fforddiadwy, cyfeirir at renti canolradd fel rhenti fforddiadwy.

Rhenti Cymdeithasol Ar hyn o bryd defnyddir polisïau rhenti gwahanol ar gyfer awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Ar gyfer awdurdodau lleol, mae Llywodraeth Cymru yn pennu rhenti awgrymedig, sy'n rhenti tybiannol at ddibenion cyfrifo cymhorthdal y cyfrif refeniw tai. Er bod awdurdodau lleol yn rhydd i godi rhenti gwirioneddol a all fod yn uwch neu'n is na'r rhent awgrymedig mae anghymhellion ariannol i wneud hynny. Ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, defnyddir system meincnodi rhenti sy'n golygu y dylai'r 'uchafswm rhent' a godir am chwe math allweddol o eiddo, o'i gyfartaleddu, gyfateb i'r rhent meincnod a bennwyd neu y dylai fod yn is nag ef. Mae'r system hefyd yn pennu'r uchafswm rhent y gellir ei godi am gartref tair ystafell wely i bump o bobl. Mae Llywodraeth Cymru yn cyflwyno polisi rhenti newydd ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn 2014/15 ac ar gyfer awdurdodau tai yn 2015/16, ar ôl iddynt adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Bydd y polisi rhenti newydd, ar y cyd â'r darpariaethau yn y Bil Tai, yn sicrhau bod y fframweithiau deddfwriaethol a pholisi yn cael eu cymhwyso'n gyson ar draws yr holl landlordiaid cymdeithasol.

Cyflwynwyd **Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)** yn 2002 er mwyn sicrhau bod tai cymdeithasol o ansawdd da a'u bod yn diwallu anghenion preswylwyr nawr ac yn y dyfodol. Mae'r safon hon yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord cymdeithasol cofrestredig wella ei stoc tai er mwyn cyrraedd SATC cyn gynted â phosibl ond erbyn 2020, fan bellaf.

Mae sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr (LSVT) yn gymdeithas dai y mae perchenogaeth o stoc tai awdurdod lleol, a'r cyfrifoldeb am ei rheoli, wedi'u trosglwyddo iddi.

Sefydlwyd **System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (HRAS)** yn wreiddiol er mwyn galluogi Llywodraeth y DU i benderfynu faint o arian roedd ei angen ar awdurdodau lleol ar gyfer eu tai a nodi a oedd angen cymhorthdal arnynt. Cyfrifir y cymhorthdal gan ddefnyddio fformiwla ac os oedd gwariant yn fwy na'r incwm tybiedig, byddai Llywodraeth y DU yn talu Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i wneud iawn am y diffyg. Os oedd gwariant yn llai,

byddai'r awdurdod lleol yn talu'r gwarged i Lywodraeth y DU. Gelwir y gwarged hwn yn gymhorthdal negyddol. Effaith y system oedd ailddosbarthu refeniw a dderbyniwyd gan awdurdodau lleol fel bod y rhenti a dalwyd gan denantiaid ledled Cymru a Lloegr yn debyg.

Dros amser, mae hyn wedi arwain at sefyllfa lle mae pob un o'r 11 o awdurdodau lleol yng Nghymru sydd wedi cadw eu stoc yn talu cymhorthdal negyddol. Ar hyn o bryd, mae hyn yn cyfateb i tua £73 miliwn y flwyddyn. Nid yw effeithlonrwydd awdurdodau lleol yn effeithio ar y system bresennol a Chymru yw'r unig wlad lle mae'r system yn dal ar waith. Mae'r system hefyd yn anghymhelliad i awdurdodau lleol adeiladu tai newydd am y byddai'n rhaid cynnwys eiddo newydd yng nghyfrifiad y cymhorthdal.

Yn dilyn cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi ym mis Mehefin 2013, bydd y Bil Tai (Cymru) yn diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ac yn rhoi terfyn ar y system o drosglwyddo refeniw tai o Gymru i Lywodraeth y DU. Mae dwy elfen i'r cytundeb. Bydd y rhan gyntaf yn cynnwys awdurdodau lleol yn talu i adael y system cymhorthdal bresennol drwy wneud un cyfandaliad a bydd awdurdodau lleol yn mynd i ddyled newydd er mwyn ariannu'r setliad. O ganlyniad i'r diwygiadau hyn bydd yr 11 o awdurdodau lleol sydd wedi cadw eu stoc yn arbed cyfanswm £33 miliwn y flwyddyn. Bydd yr ail elfen, sy'n un o amodau'r cytundeb, yn cynnwys gosod terfyn benthyca sy'n gysylltiedig â thai.

Yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) yw'r Adran o fewn Llywodraeth y DU sy'n gyfrifol am bolisi lles a phensiwn.

Yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau yw'r asiantaeth tai ac adfywio genedlaethol ar gyfer Lloegr. Yr asiantaeth yw rheoleiddiwr darparwyr tai cymdeithasol yn Lloegr.

Atodiad 2: Blaenoriaethu Argymhellion y Tasglu

- Gofynnodd y Gweinidog Tai ac Adfywio i'r tasglu flaenoriaethu ei argymhellion. Rydym wedi ystyried ein hargymhellion yn erbyn dau fater:
 - Amseroldeb - pennu argymhellion y gellir bwrw ymlaen â hwy **ar unwaith** (yn y 6 mis nesaf); dros y **tymor canolig** (dros y 12 mis nesaf); a thros **gyfnod hirach o amser** (dros gyfnod y weinyddiaeth);
 - i ba raddau y bydd argymhelliad yn cael effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dai fforddiadwy neu dai ar y farchnad agored a ddarperir ar lawr gwlad.

	Argymhelliad	Blaenoriaeth
1	Dylai'r Gweinidog sefydlu grŵp darparu cartrefi newydd i oruchwyllo'r cyflenwad o dai a sicrhau ymrwymiad gan bartneriaeth eang. Dylai'r grŵp hwn fynegi'r ddadl o blaid tai ar fyrder.	Ar unwaith
2	Dylai pob awdurdod lleol benodi hyrwyddwr cartrefi newydd a fydd yn dal swydd yn y Cabinet i hyrwyddo'r achos. Dylai'r hyrwyddwyr hwn fynegi'r ddadl o blaid tai ar fyrder.	Ar unwaith
3	Dylai Llywodraeth Cymru adeiladu ar ei hadnoddau presennol er mwyn gweithio gyda deiliaid tir cyhoeddus, caffael tir a gwneud gwaith adferol er mwyn cyflwyno mwy o dir yn barod ar gyfer datblygiadau tai.	Ar unwaith
4	Dylai'r Gweinidog gyflwyno system grantiau amrywiadwy a chystadleuol er mwyn darparu mwy o gartrefi newydd ar gyfer rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Dylai'r gyfundrefn fod yn seiliedig ar gymhareb o ddwy ran o dair o dai cymdeithasol i un rhan o dair o dai rhent canolradd.	Tymor canolig
5	Dylai'r Gweinidog ystyried caniatáu i amrywiaeth o ddarparwyr, gan gynnwys datblygwyr yn y sector preifat, fanteisio ar y Grant Tai Cymdeithasol.	Tymor canolig
6	Dylai'r Gweinidog geisio sicrhau arian newydd ar gyfer cronfa herio ar gyfer adeiladu a/neu alluogi gan Awdurdodau Lleol. Mae hyn yn cynnwys grant i ddatblygu o fewn y Cyfrif Refeniw Tai a'r costau sy'n gysylltiedig â gwarantu Ymddiriedolaeth Dai Genedlaethol i Gymru yn dilyn model yr Alban.	Tymor canolig
7	Fel rhan o gylch gorchwyl y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Renti a'r Lwfans Tai Lleol a gynigiwyd, dylid ystyried lliniaru'r effaith ar allu landlordiaid cymdeithasol i ddatblygu unrhyw ddiwygiadau pellach i Bolisi Rhenti.	Tymor canolig
8	Dylai Llywodraeth Cymru gynnal adolygiad pellach o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi er mwyn sicrhau ei bod yn targedu cartrefi sydd angen sylw fwyaf a bod yr arian yn cael yr effaith fwyaf posibl. Dylai Llywodraeth Cymru roi cymorth ychwanegol drwy swyddog cymorth arbenigol a strategol ar gyfer swyddi.	Ar unwaith
9	Dylid cefnogi'r cynigion ar gyfer ymgysylltu â'r cyhoedd cyn gwneud cais a datblygu cynlluniau ar gyfer lleoedd. Dylai'r Gweinidog hefyd ystyried ymhellach alluogi'r defnydd o les gynllunio i dalu iawndal i unigolion yr amherir arnynt yn andwyol gan ddatblygiad.	Tymor hir
10	Dylai'r gwaith o ddatblygu'r fframwaith cymhwysedd cynllunio o fewn 'Cynllunio Cadarnhaol' gynnwys gwella dealltwriaeth o gyllid datblygu ymhlith swyddogion ac aelodau lleol.	Tymor hir
11	Rydym o'r farn bod stiwardiaeth weithredol yn gofyn am bennu targedau tai gan Weinidogion Cymru. Dylai hyn fod yn seiliedig ar fodel diwygiedig o'r angen am dai a gaiff ei gyd-gynhyrchu er mwyn sicrhau mwy o gysondeb o ran niferoedd.	Ar unwaith

12	Dylai'r adolygiad o Bolisi Cynllunio Cymru gynnwys diweddaru TAN 2 er mwyn sicrhau ymateb hyblyg i gydbwyso dichonoldeb cynllunio yn erbyn lles cynllunio. Rydym hefyd yn argymhell y dylid sefydlu gwasanaeth arbenigol i helpu partïon i feithrin dealltwriaeth a rennir mewn perthynas â chynlluniau penodol.	Tymor canolig
13	Dylid adolygu'r prawf a ddefnyddir gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) fel y gellir cynnal asesiadau cymharol o safleoedd a nodwyd. Dylai hyn gael ei ategu hefyd gan ofyniad i adolygu Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) yn flynyddol yn seiliedig ar gyflawni lefelau targed o waith datblygu yn seiliedig ar angen a nodwyd yn hytrach na chyfraddau adeiladu blaenorol.	Tymor canolig
14	Dylai fod cyfle, o fewn y systemau cyllido a chynllunio, i ddatblygu systemau i wobrwyo llywodraeth leol am ddarparu mwy o gartrefi a'i hannog i wneud hynny. Rydym yn argymhell y dylai'r Gweinidog ystyried yr opsiynau hyn ymhellach.	Tymor hir
15	Dylai'r Gweinidog ystyried gwneud ymchwil a gwaith priodol gyda chyflenwyr er mwyn datblygu atebion technegol cost-effeithiol ar gyfer taenellwyr.	Tymor canolig
16	Dylai'r Gweinidog geisio asesiad effaith llawn sy'n prisio argymhellion yr adolygiad o'r Gofynion Ansawdd Datblygu gan gyfeirio at yr effaith a gaiff ar y galw.	Tymor canolig
17	Dylid adolygu strategaethau a safonau rheoli asedau cenedlaethol a lleol er mwyn canolbwyntio ar gynnal ansawdd tra'n galluogi datblygu.	Tymor canolig
18	Dylai'r Gweinidog geisio cydweithrediad y Gweinidog Cyfoeth Naturiol a Bwyd er mwyn adlewyrchu'r materion hyn o fewn y Strategaeth Ddŵr.	Tymor canolig
19	Dylai'r cydweithrediad hwn hwyluso trafodaethau gydag Ofwat er mwyn sicrhau bod hyrwyddo datblygu wedi'i gynnwys yn ei ddull rheoleiddio.	Tymor canolig
20	Dylai'r Gweinidog ddatblygu gwaith partneriaeth gyda darparwyr hyfforddiant, Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu (CITB), datblygwyr ac awdurdodau lleol i adolygu'r hyfforddiant a gynigir er mwyn sicrhau ei fod yn cynnig sgiliau cyfredol yn ogystal â sicrhau ymrwymiad ehangach i ddarparu manteision cymunedol.	Tymor canolig
21	Dylai'r Gweinidog geisio cydweithrediad y Gweinidog Addysg a Sgiliau er mwyn sicrhau bod cyrsiau coleg yn adlewyrchu anghenion cyfredol y diwydiant.	Tymor canolig
22	Byddem yn awgrymu pennu disgwyliad ar gyfer cynnydd o 20% yn nifer y tai a gwblheir gan y sector preifat erbyn 2015/16.	Ar unwaith
23	Argymhelliad 23: Byddem yn awgrymu pennu targed o fewn ystod rhwng 10,800 a 11,300 o dai fforddiadwy yn ystod tymor y weinyddiaeth hon. Byddai hyn yn cynrychioli cynnydd o 44% - 51% o'r targed cyfredol.	Ar unwaith

Crynodeb cyffredinol

Ar unwaith - 7 argymhelliad

Tymor canolig - 13 o argymhellion

Tymor hir - 3 argymhelliad

Atodiad 3: Aelodaeth y Tasglu

Roedd y bobl ganlynol yn aelodau o'r Tasglu:

Cadeirydd: Robin Staines, Cyfarwyddwr Tai, Cyngor Sir Gâr

Is-gadeirydd: Stephen Cook, Tai Cymoedd i'r Arfordir

Sasha Davies, Cyfarwyddwr Strategol yr Economi a Lle, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Geoff Petty, Prif Swyddog Cyllid, Heddlu De Cymru

Andy Jones, Cyfarwyddwr Cysylltiadau – Cymru a De Orllewin Lloegr, Barclays

Jane Carpenter, Cyfarwyddwr Cynllunio De Cymru, Redrow Group Services

Richard Price, Ffederasiwn Adeiladwyr Tai