Pwyllgor Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio

SJR(2) 03-06(p.3)

Dyddiad:	9 Chwefror 2006
Lleoliad:	Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Teitl:	Gwella'r Tai Fforddiadwy a Ddarperir a'u Hansawdd

Diben

I roi diweddariad i'r pwyllgor ar y datblygiadau diweddar o ran gweithredu polisïau ar dai fforddiadwy.

Crynodeb / Argymhellion

Mae'r papur hwn yn rhoi crynodeb o'r camau rwy'n eu cymryd i wella'r tai fforddiadwy a ddarperir a'u hansawdd. Mae hefyd yn nodi rhai o'r camau sy'n cael eu cymryd yn Lloegr i gynyddu nifer y bobl sy'n berchen ar eu cartrefi a'r sefyllfa gymharol yng Nghymru. Gwahoddir aelodau'r pwyllgor i nodi'r camau sy'n cael eu cymryd a rhoi eu barn ar feysydd o ddiddordeb.

Y Cefndir

Codwyd rhai o'r materion a drafodir yn y papur hwn gan aelodau mewn ymateb i bapurau a gyflwynwyd i'r pwyllgor ym mis Rhagfyr 2005 ar y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy a Thai Cymdeithasol. Mae aelodau hefyd wedi mynegi eu diddordeb mewn camau sy'n cael eu cymryd i gynyddu nifer y bobl sy'n berchen ar eu cartrefi yn Lloegr; gan godi lefel y ddealltwriaeth o'r hyn y mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn ei olygu yn ymarferol; a gweithio gydag Awdurdodau lleol a chyrff tenantiaid i ddatblygu ffyrdd o hwyluso mwy o gyfranogaeth.

Materion i'w Hystyried

Pecyn Ymgynghori ar Dai Fforddiadwy

Cyflwynwyd y pecyn cymorth tai fforddiadwy ar gyfer ymgynghoriaeth ym mis Gorffennaf fel rhan o becyn cynhwysfawr yn ymwneud â thai fforddiadwy. Roedd yr eitemau eraill yn cynnwys Nodiadau

Cyngor Technegol drafft diwygiedig 1 a 2, diweddariad drafft i Polisi Cynllunio Cymru, a'n Canllaw drafft ar Asesu Tai Lleol. Daeth yr ymgynghoriad i ben ar 1 Tachwedd ac mae crynodebau o'r sylwadau a gafwyd yn cael eu rhoi ar safle mewnrwyd y Cynulliad.

Ar hyn o bryd, mae'r ymatebion yn cael eu hystyried ar y cyd ar draws is-adrannau'r Cynulliad a phortffolios y Gweinidogion â'r bwriad o gyflwyno pecyn diwygiedig yn y gwanwyn. Un peth sy'n glir, fodd bynnag, yw ein bod ni, drwy lansio'r dogfennau hyn ar yr un pryd, wedi cael effaith sylweddol ar y gwaith o godi proffil tai fforddiadwy ar draws y sectorau ac wedi gwella'r ffocws ar ddarpariaeth. Byddaf yn sicrhau bod y momentwm hwn yn parhau pan gaiff y pecyn terfynol ei gyhoeddi.

Grant Tai Cymdeithasol

Fis diwethaf, rhoddais grynodeb o sut y mae fy newidiadau i'r broses o ddyrannu'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol (SHG) yn cael eu gweithredu ar yr un pryd a chyfnod o gynnydd cynyddol yn adnoddau'r rhaglen o 2005/6 i 2007/8. Bydd aelodau'n cofio mai nod y cynigion oedd gwella effeithlonrwydd a chost-effeithiolrwydd a chanolbwyntio buddsoddiadau'r SHG yn graffach ar ein blaenoriaethau strategol.

Ers cyhoeddi Datblygu Partneriaethau ym mis Mawrth 2005, mae chwe chais o gymdeithasau tai wedi gwneud cais i fod yn gyrff datblygu cymeradwy. Hyd yn hyn, mae pedwar consortiwm wedi dangos digon o gynnydd i ennill statws corff datblygu cymeradwy dros dro. Mae trafodaethau yn parhau â'r ddwy gymdeithas arall ond disgwylir iddynt gyrraedd sefyllfa debyg yn y dyfodol agos. Bydd swyddogion yn parhau i weithio gyda'r consortia i sicrhau eu bod yn cydymffurfio'n llawn ag amcanion Datblygu Partneriaethau cyn gynted ag sy'n bosibl.

Cyflwynwyd y rhaglen gymeradwy ar gyfer 2005-06 ym mis Mehefin a rhaglen ddrafft ar gyfer 2006-08 ddechrau fis Tachwedd. Ar ôl addasiadau pellach a chadarnhau'r amserlenni cyflwyno, disgwylir y bydd y rhaglen derfynol ar gyfer 2006-2008 wedi'i chyflwyno erbyn i'r pwyllgor ystyried y papur hwn. Dyma fydd y cam cyntaf wrth sefydlu fframwaith gynllun tair blynedd i ddatblygiadau sydd wedi'u hariannu gan SHG, ar gyfer awdurdodau lleol a chonsortia datblygu, sydd â'r nod o hyrwyddo prosesau caffael mwy effeithlon drwy ymestyn y gorwelion cynllunio. Gwahoddir cynigion ar gyfer 2008-09 yn ddiweddarach eleni.

Ar gyfer 2006-8, o gyfanswm o £183 miliwn, mae £30 miliwn wedi'i neilltuo ar gyfer cynlluniau i gefnogi strategaethau pobl hyn. Bydd fy swyddogion i, ynghyd â swyddogion o'r maes Iechyd a Gwasanaeth Cymdeithasol a'r Arolygiaeth Gwasanaethau Cymdeithasol yn craffu ar y cynigion ar gyfer y cynlluniau hyn.

Gwneir trefniadau ar gyfer rheoli'r rhaglenni'n barhaus a bydd cyfnod ymgynghori pellach ar y mater hwn yn cael ei gyflwyno i awdurdodau lleol a chonsortia datblygu maes o law. Ystyrir argaeledd adnoddau pellach yn fanylach fel rhan o Adolygiad Gwario 2006.

Cynorthwyo Perchentyaeth

Fis Medi 2005, amlinellodd Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog becyn newydd i ehangu perchentyaeth yn Lloegr. Yn fras, bydd y mesurau a ddaw i rym ar 1 Ebrill 2006 yn cynnwys tri newid i fodel Cymorth Prynu:

Cymorth Prynu Cymdeithasol - cymorth i denantiaid brynu cyfran o dy gymdeithasol bresennol am bris is.

Cymorth Prynu Tai Newydd - cymorth i brynu cyfran o dy newydd a adeiladwyd gyda chymhorthdal cyhoeddus, neu gartref newydd a adeiladwyd ar dir y sector cyhoeddus.

Cymorth Prynu ar y Farchnad Agored - cymorth i brynu cartref ar y farchnad agored gyda chymdeithas dai yn rhoi benthyciad ecwiti fel arfer.

Bydd Cymorth Prynu Cymdeithasol yn gynllun gwirfoddol i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yn amodol ar esemptiadau mewn ardaloedd a ddynodwyd yn ardaloedd gwledig. Bydd landlordiaid yn gallu cynnig uchafswm disgownt i denantiaid a fydd gyfwerth â disgownt Hawl i Gael Meddiant a fydd ar gael, bob blwyddyn i faint y gyfran ecwiti maent yn ei phrynu.

I gynlluniau Cymorth Prynu Cymdeithasol a Thai Newydd gosodir y gyfran leiaf a ellir ei phrynu yn 25% er mwyn sicrhau y bydd y cynnig yn fforddiadwy mewn ardaloedd lle mae tai yn ddrud. Fodd bynnag, bydd yn rhaid i'r prynwyr dalu tâl blynyddol, (wedi'i gapio'n 3% + (RPI + 0.5%)) ar yr ecwiti nad ydynt wedi'i brynu. Bydd English Partnerships yn chwarae rôl allweddol, fel tirfeddianwr, wrth ddarparu Cymorth Prynu Tai Newydd

Ar gyfer Cymorth Prynu y Farchnad Agored, disgwylir i'r prynwyr brynu tua 75% o'r ecwiti a chyfyngir y benthyciad ecwiti i £50,000. Yn yr Adolygiad Rhag-Gyllidebol, cadarnhaodd y Canghellor fod nifer o fenthycwyr pwysig wedi ymrwymo i weithredu'r cynllun, gan rannu'r benthyciad ecwiti â'r Llywodraeth. Ychydig iawn o fanylion sydd ar gael ar hyn o bryd, ond deallir y bydd y cynllun ar gael o fis Hydref 2006 ar sail cynllun peilot am ddwy flynedd.

Datblygwyd cynllun Cymorth Prynu yn gyntaf yng Nghymru, wrth gwrs, ac rydym yn ei adolygu'n rheolaidd er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i gyflawni ei amcanion. Er enghraifft, gwnaethom hi'n bosibl i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gynnig benthyciadau Cymorth Prynu i denantiaid presennol a darpar denantiaid yn 2003, er bod nifer y bobl sydd wedi manteisio arno hyd yn hyn wedi bod yn isel. Rydym hefyd wedi cynyddu'r benthyciad ecwiti mwyaf i 50% o werth yr eiddo.

Dylid nodi nad yw taliadau blynyddol yn nodwedd o'n cynllun Cymorth Prynu ar hyn o bryd, ac maent yn gysylltiedig yn amlach â'r model rhan-berchenogaeth. Nid yw hwnnw'n cael cefnogaeth ariannol o dan raglen SHG bellach, am ei fod yn aml yn golygu y gallai cost y rhent a'r morgais gyda'i gilydd am

gyfran ecwiti o 40-50% brynu tua 70% o ecwiti eiddo tebyg o dan y cynllun Cymorth Prynu. Nid wyf yn credu y dylem ganolbwyntio gormod ar yr hyn sy'n digwydd yn Lloegr, er bod yna rai datblygiadau arloesol yr wyf yn eu hystyried.

Yn benodol, mae swyddogion yn trafod datblygu cynnyrch newydd yng Nghymru â Chyngor Benthycwyr Morgeisi Cymru. Maent hefyd yn ystyried y rôl bosibl y gallai'r cynnyrch newydd hyn, sy'n cael eu datblygu gan adeiladwyr tai y sector preifat, ei chwarae wrth ymestyn y mynediad at berchentyaeth. Yna, byddaf yn ystyried y mater ymhellach ynghyd â chanlyniadau adroddiad ymchwil a gomisiynwyd gennym ar berchentyaeth cost isel yng Nghymru. Disgwylir i'r adroddiad gael ei gwblhau yn ystod y gwanwyn.

Rwy'n parhau i edrych am ffyrdd eraill a fydd yn creu cyfleoedd i bobl gael mynediad at dai fforddiadwy a byddaf yn rhoi gwybod i'r Pwyllgor am y rhain wrth iddynt ddatblygu.

Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

Mewn ambell ran o Gymru wledig, awgrymwyd bod Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (CLTau) yn gyfrwng i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â fforddadwyedd lleol.

Deellir nad oes unrhyw CLT sy'n canolbwyntio ar eiddo preswyl eto wedi'i gyfansoddi'n ffurfiol yng Nghymru. Fodd bynnag, rwyf eisoes wedi datgan fy mharodrwydd i gydweithredu ac i ddarparu cyllid tuag at ymchwil berthnasol ar ddatblygu model sy'n briodol i Gymru. I'r perwyl hwn, mae'r swyddogion wedi bod yn trafod â Land for People, sydd wedi bod yn hyrwyddo datblygiad CLTau yng Nghymru ac mae'n bleser gen i gadarnhau fy mod yn ddiweddar wedi cytuno i ddarparu arian i brosiect dwy flynedd i gynnal peilot o dri phrosiect enghreifftiol. Mae hyn yn amodol ar gadarnhau'r arian cyfatebol y mae Land for People wedi gwneud cais amdano, ac mae'r swyddogion yn disgwyl ei gael yn fuan.

Rwy'n gobeithio y bydd cymryd y cam hwn yn ein galluogi i wirio manteision posibl y dull hwn o weithredu ac, yn amodol ar y canlyniadau, sefydlu fframwaith ar gyfer defnyddio'r dull hwn yn ehangach.

Rôl y Cynulliad a'i Asiantaethau fel Tirfeddianwr

Mae'r Gweinidog dros yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad wedi sefydlu menter i archwilio'r potensial i ddarparu tai fforddiadwy ar dir y Comisiwn Coedwigaeth yng Nghymru. Bwriedir i hyn helpu i fynd i'r afael ag anghenion tai gwledig, tra'n darparu enghreifftiau o ddylunio adeiladau cynaliadwy ac yn helpu i ddatblygu model y gellir ei fabwysiadu'n ehangach o ran tir cyhoeddus. Mae'r canfyddiadau rhagarweiniol yn awgrymu y ceir tua 15 o safleoedd bach lle y gellid datblygu'r cynigion yn llawnach mewn cydweithrediad â'r awdurdodau lleol perthnasol a phartneriaid eraill, ond mae'r ffocws yn y tymor byr ar ddatblygu tri neu bedwar safle.

Mae Gweinidogion hefyd wedi cytuno y dylai swyddogion ystyried y pwerau sydd ar gael i Lywodraeth

y Cynulliad, sy'n ei galluogi i werthu ei thir am lai na phris y farchnad er mwyn helpu i ddatblygu tai fforddiadwy, ac ar unrhyw rwystrau ariannol neu weinyddol i wneud cais am bolisi o'r fath o ran tir sy'n eiddo i'r WDA.

Yn dilyn y mandad hwnnw, sefydlwyd tasglu rhyng-adrannol i gynnal archwiliad o dir y Cynulliad a'r Asiantaeth a allai gael ei werthu dros yr ychydig flynyddoedd nesaf. Sefydlodd hynny'r cyfraniad posibl y gallai'r Cynulliad a'i asiantaethau ei wneud tuag at ddarparu tai fforddiadwy ac ers hynny, mae swyddogion wedi bod yn ystyried y rhwystrau a'r goblygiadau ariannol posibl i ddatblygu protocol a pholisi cyson yn ymwneud â gwerthu tir. Byddaf yn ystyried hyn yn ystod y misoedd nesaf a byddaf yn rhoi diweddariad i'r pwyllgor maes o law.

Gwella Ansawdd Tai Cymdeithasol

Mae Gofynion Ansawdd Datblygu ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Llywodraeth y Cynulliad yn berthnasol i'r holl dai a ariennir gan Grantiau Tai Cymdeithasol, ac maent yn nodi'r safonau gofynnol ar gyfer yr holl fathau o lety a ddarperir. Cyflwynwyd gofynion diwygiedig ym mis Gorffennaf 2005 a bydd y gwelliannau hyn yn gwella ar ansawdd tai Cymru ymhellach ac yn cadarnhau ein hymrwymiad i adeiladu tai a chymunedau cynaliadwy.

Mae swyddogion y Cynulliad yn parhau i godi lefel y ddealltwriaeth o'r hyn y mae Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn ei olygu yn ymarferol, ac i roi arweiniad i awdurdodau lleol a chyrff tenantiaid ar ffyrdd o hwyluso mwy o gyfranogiad. Mae'r arweiniad hefyd yn ceisio atgoffa tenantiaid o'u cyfrifoldebau i wneud dewis deallus yn y broses ddemocrataidd.

Rhaid i'r awdurdod lleol ddarparu cyfleoedd ystyrlon i denantiaid ystyried y cynllun busnes yn fanylach, i ddeall SATC a goblygiadau ei gyflawniad, nid yn unig er mwyn eu hunain fel tenantiaid, ond er mwyn pawb. Rhaid iddynt gael gwybodaeth glir am agwedd ddisgwyliedig yr awdurdod a'r amserlen arfaethedig ar gyfer ailwampio eu cartrefi.

Gwnaed cynnydd sylweddol hefyd wrth weithredu ymrwymiad y Cynulliad i gynyddu'r rhan y mae tenantiaid (a rhanddeiliaid eraill) yn ei chwarae o'r cam cyntaf bosibl, a honno'n rhan ymarferol ac ystyrlon. Gwnaed gwaith pellach i ymchwilio i arfer gorau a'i weithredu wrth i denantiaid gyfranogi ac wrth eu grymuso. I'r perwyl hwn, rwyf wedi comisiynu darparwr hyfforddiant profiadol, Priority Estates Project (PEP), i lunio modiwlau hyfforddi a chanllawiau a fydd yn gosod y safonau gofynnol i landlordiaid cymdeithasol o ran sut i adeiladu cynhwysedd tenantiaid.

Bydd hyn yn ei gwneud yn haws i denantiaid gyfrannu at y gwaith o reoli a datblygu eu cartrefi, tra'n rhoi mwy o hyder iddynt yn eu dealltwriaeth o'r ystod bosibl o ddewisiadau a gyflwynir iddynt. Er mai adnodd i denantiaid yw'r modiwlau yn bennaf, bwriedir iddynt roi gwybodaeth ystyrlon i bob parti â diddordeb.

Mae'r trosolwg canlynol yn nodi 'r sefyllfa bresennol o ran gweithredu'r SATC yng Nghymru:-

Stoc yr awdurdod a drosglwyddwyd 1

Penderfyniad y cyngor i bleidleisio'n gyfrinachol yn 2006 4

Y cynghorau sy'n ystyried argymell cynnal pleidlais gyfrinachol 2

Y cynghorau sydd am gadw eu stoc 9

Mae'r cynllun i'w weld yn dderbyniol 4

Pryderon pwysig 5

Y cynghorau sy'n ystyried eu hopsiynau 5

Y cynghorau sy'n ystyried y cwmpas ar gyfer ail-bleidleisio 1

Goblygiadau Ariannol

Nid oes unrhyw oblygiadau ariannol uniongyrchol yn deillio o'r papur hwn.

Themâu Trawsbynciol

Mae'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy a'r gwaith y cyfeiriais ato o ran y SATC a diwygio'r SHG yn helpu i gyflawni dyletswydd y Cynulliad o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru i gydweithredu â llywodraeth leol, y sector gwirfoddol a busnes, ac i gyflawni ei swyddogaethau gan roi'r ystyriaeth ddyledus i egwyddorion cydraddoldeb a datblygu cynaliadwy. Mae gan lawer o'r polisi a'r cyngor a amlinellir yn y dogfennau hyn oblygiadau ar gyfer meysydd pwnc eraill, yn enwedig meysydd cynllunio a'r Cynllun Gofodol, iechyd a gofal cymdeithasol, datblygu economaidd ac adfywio cymunedol.

Camau i'r Pwyllgor Pwnc eu Cymryd

Gwahoddir y pwyllgor i nodi'r camau a gymerir a rhoi ei farn ar y meysydd o ddiddordeb.

Edwina Hart MBE AC
Y Gweinidog dros Gyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio

Swyddog Cyswllt: Julian Anderson, y Gyfarwyddiaeth Dai ffôn:029 20826906

Atodiad

Sefyllfa bresennol yr Awdurdodau Lleol yng Nghymru mewn perthynas â chyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012

Awdurdod Lleol	Y sefyllfa ar hyn o bryd
Pen-y-bont ar Ogwr	Stoc wedi'i drosglwyddo i Valleys to Coast Housing Association ym mis Medi 2003.
Sir Fynwy, Abertawe, Tor-faen, Rhondda Cynon Taf.	Mae'r cynlluniau busnes yn dangos na fydd yr adnoddau sydd ar gael iddynt yn ddigonol i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru ac maent wedi penderfynu cynnal pleidlais gyfrinachol yn ddiweddarach eleni.
Casnewydd	Mae Comisiwn Tai annibynnol wedi ystyried yr holl opsiynau ariannu ac wedi argymell cynnal pleidlais gyfrinachol mewn perthynas â throsglwyddo stoc. Mae'r awdurdod yn ystyried y ffordd orau ymlaen.
Blaenau Gwent, Conwy, Gwynedd Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot	Mae'r cynlluniau busnes a gyflwynwyd gan yr awdurdodau hyn yn dangos na fyddant yn gallu cyflawni SATC gyda'r adnoddau sydd ar gael iddynt.Maent yn adolygu eu hopsiynau a disgwylir iddynt gytuno ar ffordd ymlaen yn fuan.
Ynys Môn, Caerffili, Caerdydd, Ceredigion, Sir y Fflint, Bro Morgannwg.	Mae cynlluniau busnes yr Awdurdodau Lleol hyn yn ceisio dangos y gallant gyflawni SATC gan ddefnyddio eu hadnoddau eu hunain. Mae swyddogion wedi mynegi pryderon ynghylch agweddau technegol a/neu ariannol y cynlluniau, nad ydynt eto wedi'u datrys.

Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych, Sir Benfro, Powys.	Mae cynlluniau busnes yr Awdurdodau Lleol hyn yn dangos ei bod yn debygol y gallant gyflawni SATC gan ddefnyddio eu hadnoddau eu hunain. Mae'r pryderon cychwynnol o ran agweddau technegol a/neu ariannol y cynlluniau bellach wedi'u datrys.
Wrecsam	Ni all yr awdurdod gyflawni SATC gyda'r adnoddau sydd ar gael iddo. Yn dilyn pleidlais gyfrinachol aflwyddiannus, mae'r awdurdod yn ystyried gwahanol opsiynau.