

Y rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi

Ebrill 2020



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/SeneddESS

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddESS@cynulliad.cymru**
Twitter: **@ SeneddESS**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2020**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Y rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi

Ebrill 2020



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 28 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.cynulliad.cymru/SeneddESS

Cadeirydd y Pwyllgor:



Russell George AC
Ceidwadwyr Cymreig

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Mohammad Asghar AC
Ceidwadwyr Cymreig



Hefin David AC
Llafur Cymru



Vikki Howells AC
Llafur Cymru



Helen Mary Jones AC
Plaid Cymru



Joyce Watson AC
Llafur Cymru

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn.



Siân Gwenllian AC
Plaid Cymru

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn.



Mark Reckless AC
Plaid Brexit



David Rowlands AC
Plaid Brexit



Jack Sargeant AC
Llafur Cymru



Bethan Sayed AC
Plaid Cymru

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd.....	5
Argymhellion.....	6
1. Y cefndir.....	8
Gweithgarwch Llywodraeth Cymru.....	9
2. Rhwystrau.....	12
Dirywiad y sector.....	12
A yw'r sector mewn argyfwng?.....	14
Sgiliau adeiladu.....	14
Cwmnïau mawr adeiladu cartrefi sy'n dominyddu'r farchnad.....	17
Rôl Cwmnïau Cyfleustodau.....	19
3. Cyllid.....	21
Banc Datblygu Cymru.....	21
Cymorth i Brynu - Cymru.....	23
Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd - Cronfa Buddsoddi Tai.....	25
4. Cynllunio.....	27
Awdurdodau lleol.....	27
Trefniadau rhanbarthol.....	30
Yr amser a'r gost sy'n gysylltiedig â llywio drwy'r system gynllunio.....	31
5. Argaeledd tir hyfyw.....	34
Hunanadeiladu Cymru.....	36
Dadrisgio safleoedd.....	36
Rôl bosibl Treth Tir Gwag.....	39
Atodiad A: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar.....	40
Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig.....	41

Rhagair y Cadeirydd

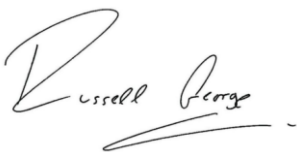
Mae datgloi potensial cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi yng Nghymru yn allweddol i gynyddu argaeledd tai newydd. Dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, mae nifer y tai newydd a adeiladwyd gan gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi wedi crebachu'n ddramatig. Mae'r rhesymau yn niferus a chymhleth, ac nid oes bwled arian i ddatrys hyn ar unwaith. Ond wrth i ni gloddio'n ddyfnach, daeth yn gynyddol gliriach bod tri mater allweddol wrth wraidd y mater:

- Mynediad at dir;
- Mynediad at gyllid;
- Y broses gynllunio.

Mae'r adroddiad hwn yn edrych ar bob un o'r meysydd hyn ac yn ceisio gwneud rhai cynigion i annog cwmnïau adeiladu lleol bach i adeiladu eto. Er mwyn cynhyrchu newid gwirioneddol a pharhaol bydd angen i ni weld cynnydd ym mhob un o'r tri maes.

Mae creu'r amgylchiadau lle gall cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi godi rhagor o gartrefi yn dda o ran mynd i'r afael ag anghenion tai, ac mae'n cyd-fynd yn dda ag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddatblygu'r economi sylfaenol. Mae'n creu cyfleoedd newydd i ddatblygu sgiliau y mae galw amdanynt yn y sector adeiladu, ac i ategu'r math o Fusnesau Bach a Chanolig yn y gymuned sy'n cadw ac yn ailgylchu eu helw yn yr ardaloedd lle maen nhw'n byw ac yn gweithio. Nid yw hynny'n gyfystyr â dweud nad oes rôl i'r Cwmnïau Cyhoeddus Cyfyngedig mawr sy'n adeiladu mwyafrif helaeth y cartrefi newydd yng Nghymru. Lle mae adeiladu ar raddfa fawr yn flaenoriaeth, bydd angen eu harbenigedd a'u gwybodaeth o hyd.

Rydym yn ddiolchgar i bawb a gyflwynodd dystiolaeth i sylw'r Pwyllgor yn ystod ein hymchwiliad, ac i'r Grŵp Trawsbleidiol ar Fusnesau Bach a Chanolig, y bu i'w sesiwn yn archwilio rhai o'r materion hyn ysgogi'r gwaith mwy manwl hwn gan y Pwyllgor.



Russell George AC
Cadeirydd Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau

Argymhellion

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru flaenoriaethu cymorth ar gyfer dadrisgio safleoedd mewn hen ardaloedd diwydiannol er mwyn hwyluso mynediad gan gwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi. Dylai hyn gynnwys asesu hyfywedd ehangu'r ymagwedd at ryddhau tir preifat i'w ddatblygu gan fusnesau bach a chanolig, pa un ai drwy greu corff neu awdurdod annibynnol neu drwy ryw fodd arall.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno mesurau cymesuredd mwy ar frys i'r system gynllunio i gynorthwyo cwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi. Yn benodol, dylai ystyried argymhelliad y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ac eraill i godi'r trothwy ar gyfer y diffiniad o 'ddatblygiad mawr'.

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac Awdurdodau Cynllunio Lleol ynghylch sut gall proses y Cynllun Datblygu Lleol ymgysylltu'n well â busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu cartrefi, a sut gellir darparu rhagor o adnoddau ar gyfer Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddarparu lefel briodol a chyson o gymorth i gwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi yn ystod y broses gynllunio.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdodau Cynllunio Lleol, Cyfoeth Naturiol Cymru a rhanddeiliaid arbenigol eraill fel y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru i nodi ar frys y bylchau penodol o ran capasiti ac aneffeithlonrwydd yn y broses cydsyniadau cynllunio gyfredol, a rhoi atebion amserol ar waith. Byddai'r Pwyllgor yn disgwyl i hyn gynnwys ystyried adnoddau a rennir a chytundebau lefel gwasanaeth i fynd i'r afael â phryderon a godwyd ynghylch tagfeydd staffio, dyblygu rolau, a diffyg gwybodaeth arbenigol am ofynion cynyddol gymhleth.

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â Banc Datblygu Cymru ar asesu effaith ei dwy Gronfa Dai, ac a allai addasiadau i'r Cronfeydd presennol, neu gyflwyno gwahanol ddewisiadau benthyca, gynorthwyo busnesau bach a chanolig ymhellach i gael mynediad at y farchnad a mynd i'r afael â'r rhwystrau llif arian maent yn eu hwynebu, yn enwedig o ran cyllid ar gyfer y broses gynllunio.

Argymhelliad 6. Os yw Llywodraeth Cymru yn dewis parhau â'r cynllun Cymorth i Brynu, dylai ystyried sut gellid ail-ganolbwyntio'r cynllun neu ei dargedu'n well i gynyddu cyfranogiad cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi, a nodi sut mae'n bwriadu gwneud hyn ar y cyfle cyntaf.

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru gynnal adolygiad amserol o berfformiad cynllun Hunanadeiladu Cymru ac asesu a allai ymestyn y cynllun i gynorthwyo cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi sydd am ddatblygu hyd at 10 uned.

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru flaenoriaethu gwaith i asesu i ba raddau y bydd y pedair Bargaen Ddinesig a Thwf a'r Fframweithiau Economaidd Rhanbarthol sydd ar ddod yn canolbwyntio ar gynorthwyo cwmnïau bach adeiladu cartrefi i gael mynediad at y farchnad, a sut bydd gwersi a ddysgir yn cael eu rhannu rhwng y Bargeinion. Dylai'r asesiad hwn gynnwys archwilio'r ffordd orau y dylid cyfeirio ffrydiau cyllido presennol a newydd i oresgyn y rhwystrau mynediad a nodwyd gan ymchwiliad y Pwyllgor.

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu sut a phryd bydd yn asesu i ba raddau mae awdurdodau lleol yn gweithredu'r mesurau sy'n ofynnol yn ôl Polisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 10 i gynorthwyo cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi, gan gynnwys cadw cofrestr o safleoedd addas llai o faint sydd o dan drothwy'r Cynllun Datblygu Lleol, gweithio gyda datblygwyr mwy ar isrannu safleoedd, a mesurau eraill. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd amlinellu ei hymagwedd arfaethedig at ddelio ag unrhyw fethiant i fodloni'r gofynion a nodir yn nogfen Polisi Cynllunio Cymru 10 i helpu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi i gyfrannu at dargedau tai.

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru roi sicrwydd ei bod yn gweithredu ar y pryderon ynghylch bylchau sgiliau a godwyd gan adolygiad Cymwysterau Cymru o adeiladu a'r amgylchedd adeiledig yn 2018, ac mewn tystiolaeth i'r Pwyllgor. Yn benodol, dylai Llywodraeth Cymru fanylu sut mae'n mynd i'r afael â phryderon ynghylch ffocws annigonol ar: ddatblygu sgiliau; cynllunio gweithlu ar gyfer gweithlu sy'n heneiddio; a mesurau i hyrwyddo'r diwydiant adeiladu fel dewis gyrfa deniadol, waeth beth fo rhyw y gweithiwr. Dylai ymateb y Llywodraeth egluro sut a phryd bydd yn gwerthuso effaith a chanlyniadau.

1. Y cefndir

Er bod materion cynllunio a thai o fewn cylch gwaith Pwyllgorau eraill yn y Cynulliad, mae'n gwbl briodol i Bwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau edrych ar y rhwystrau sy'n cyfyngu ar y sector hwn o'r economi. Ym mis Tachwedd 2018, cytunodd y Pwyllgor i gynnal ymchwiliad byr i drafod y rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi yng Nghymru.

1. Cytunodd y Pwyllgor ar y cylch gorchwyl a ganlyn:

- Asesu'r rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi, i gynnwys ystyried:
 - Argaeledd ac effeithiolrwydd cymorth a chyllid Llywodraeth Cymru (ac eraill) ar gyfer cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi
 - Argaeledd gweithlu medrus yn y sector adeiladu
 - Mynediad at safleoedd datblygu addas
 - Y system gynllunio ac i ba raddau mae'n mynd ati i hwyluso datblygiadau gan gwmnïau bach sy'n adeiladu tai
 - Sefyllfa drechol nifer fach o gwmnïau mawr
- Deall cyfran y tai newydd yng Nghymru a ddarperir gan gwmnïau bach sy'n adeiladu tai ar hyn o bryd, gan gynnwys ystyried:
 - Effaith Cymorth i Brynu - Cymru
 - Effaith bosibl cynyddu'r gyfran o dai newydd yng Nghymru a ddarperir gan gwmnïau bach sy'n adeiladu tai
 - I ba raddau mae cwmnïau bach sy'n adeiladu tai yn cael eu cynnwys yn y gwaith o ddarparu tai fforddiadwy (gan gynnwys effaith rheolau caffael presennol)

2. Cafwyd wyth ymateb i ymgynghoriad y Pwyllgor hyd yn hyn,: gan Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru, Hygrove Homes, Ffederasiwn y Meistri

Adeiladu Cymru, Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai, y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, y Sefydliad Tai Siartredig, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, ac un datblygwr a oedd am aros yn ddiennw.

Gweithgarwch Llywodraeth Cymru

3. Ar 23 Ebrill 2018, cyhoeddodd Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio, adolygiad annibynnol o'r cyflenwad tai fforddiadwy yng Nghymru. Cyflwynwyd adroddiad yr adolygiad i'r Gweinidog ym mis Ebrill 2019 gyda'r argymhellion a ganlyn:

- Dylai Llywodraeth Cymru roi mandad i awdurdodau lleol ddarparu Asesiadau Marchnad Dai Lleol yn seiliedig ar amserlen, data a methodoleg gyson ar draws deiliadaeth tai. Dylid adnewyddu Asesiadau bob dwy flynedd a'u hailysgrifennu bob pum mlynedd, a'u cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid archwilio Asesiadau a gomisiynwyd ar y cyd hefyd;
- Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i gytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Asesiad, y Cynllun Datblygu Lleol a gwaith gofynion tai eraill;
- Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol i ddefnyddio'r hyblygrwydd a ddaw yn sgil codi'r cap benthyca i ategu'r gwaith o gyflwyno cyflenwad newydd o dai fforddiadwy. Lle bo hynny'n briodol, dylai fod gan Awdurdodau Lleol ryddid a hyblygrwydd i gael gafael ar grant gan Lywodraeth Cymru yn uniongyrchol neu drwy strwythurau Cwmnïau Tai Lleol dan berchnogaeth lwyr; a
- Dylai Llywodraeth Cymru annog Awdurdodau Lleol a chymdeithasau tai i weithio mewn partneriaeth i rannu sgiliau, capasiti ac adnoddau, a gweithio ar y cyd, drwy fframweithiau caffael lleol a rhanbarthol, i ategu cadwyni cyflenwi lleol.

4. Targed Rhaglen Tai Arloesol Llywodraeth Cymru yw darparu 1,000 o gartrefi fforddiadwy fel rhan o darged 20,000 o dai fforddiadwy Llywodraeth Cymru, ac mae wedi cael ei chymeradwyo am dair blynedd, gyda chyllideb o £90 miliwn. Mae'r cynllun yn ceisio ategu arloesi mewn cyd-destun eang sy'n cwmpasu technegau adeiladu, llwybrau cyflenwi a mathau o dai ar draws yr holl ddeiliadaethau. Nod y rhaglen yw helpu i roi gwybod i Lywodraeth Cymru am y math o gartrefi y dylai eu cynorthwyo'n ariannol yn y dyfodol i ddatblygu tai sy'n cwrdd â'r galw ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Yn 2019-20 (Blwyddyn 3) roedd y

Rhaglen Tai Arloesol unwaith eto'n agored i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, awdurdodau tai lleol, gan gynnwys cwmnïau sy'n eiddo i awdurdodau lleol, ac ymgeiswyr y sector preifat. Rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n ceisio am arian fod wedi cofrestru gyda Llywodraeth Cymru a rhaid i ganolfannau awdurdodau tai lleol fod yng Nghymru. Gellir lleoli ymgeiswyr sector preifat yn unrhyw le cyhyd â bod y cynllun sydd angen cyllid yng Nghymru. Croesewir ceisiadau ar y cyd gan bartneriaid y sector cyhoeddus a'r sector preifat yn gweithio gyda'i gilydd.

5. Rhwng mis Gorffennaf a mis Hydref 2018, cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad i 'ystyried ffyrdd i'r system gynllunio gynorthwyo'r gwaith o ddarparu rhagor o dai newydd mewn lleoliadau cynaliadwy'. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion dan y teitl "Cyflenwi Tai trwy'r System Gynllunio" ym mis Hydref 2019, a gwnaed yr arsylwadau a ganlyn ar rôl y diwydiant datblygu:

- Amlygwyd mewn ymatebion bod nifer fach o gwmnïau mawr yn dominyddu'r diwydiant adeiladu tai a gall hyn fod yn heriol oherwydd y terfyn ar nifer yr allfeydd sy'n effeithio ar gyflenwi safleoedd;
- Yn ystod proses y Cynllun Datblygu Lleol, awgrymwyd nad yw'n ofynnol i'r diwydiant adeiladu tai weithio gydag Awdurdodau Cynllunio Lleol, ac mae eu ffocws i raddau helaeth ar hyrwyddo safleoedd unigol ac nid lefel strategol yr angen a'r galw am dai; a
- Thema a oedd y codi dro ar ôl tro oedd yr angen i hyrwyddo rhagor o gystadleuaeth yn y sector, gan gynnwys busnesau bach a chanolig, yn enwedig mewn ardaloedd mwy gwledig.

6. Ar ôl yr ymgynghoriad hwnnw cyhoeddwyd rhifyn newydd o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhagfyr 2018), a chyhoeddwyd rhifyn newydd o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu ar gyfer ymgynghori ym mis Mehefin 2019. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn tynnu sylw at yr angen i'r broses gynllunio ddyrannu safleoedd ar gyfer tai y gellir eu cyflawni ac sy'n gynaliadwy. Mae hyn yn cynnwys casglu rhagor o dystiolaeth ar gyflenwi safleoedd a hyfywedd, gofynion seilwaith ac egwyddorion gwneud lleoedd yn gynnar ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i daflwybrau tai gael eu cynnwys mewn Cynlluniau Datblygu Lleol i ddarparu llinellau amser ar gyfer cyflwyno safleoedd penodol yn ystod cyfnod y cynllun.

7. Mewn tystiolaeth i'r Pwyllgor, cydnabu'r Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, Hannah Blythyn AC, y rhwystrau sy'n wynebu busnesau bach a chanolig yn y sector tai yng Nghymru a phwysigrwydd goresgyn y rhain: "Mae busnesau bach a

chanolig yn fwy tebygol o adeiladu mewn ardaloedd lle nad yw cwmnïau sy'n adeiladau niferoedd mawr o dai yn tueddu i weithio, maent yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth sylweddol mewn cymunedau, maent yn tueddu i weithio ar safleoedd llai, ac maent yn defnyddio cadwyni cyflenwi lleol.”¹

¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

2. Rhwystrau

Mae'r bennod hon yn rhoi trosolwg o'r prif rwystrau sy'n wynebu cwmnïau adeiladu bach wrth geisio adeiladu rhagor o gartrefi yng Nghymru. Mae penodau diweddarach yn archwilio'r rhwystrau o ran cyllid, mynediad at dir, a'r broses gynllunio yn benodol.

Dirywiad y sector

8. Mae nifer o adroddiadau yn ystod y ddwy flynedd diwethaf wedi tynnu sylw at y ffaith bod busnesau bach a chanolig yn arfer adeiladu llawer mwy o dai newydd na'r niferoedd mewn blynyddoedd blaenorol. Ym mis Ionawr 2017, cyhoeddodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi 'Reversing the decline of small housebuilders'.² Dyma rai o'r pwyntiau allweddol a wnaed yn yr adroddiad:

- Ers diwedd y 1980au, bu dirywiad strwythurol, gyda nifer y cwmnïau gweithredol llai yn gostwng o fwy na 12,000 ym 1988, pan gwblhawyd bron i 4 o bob 10 cartref gan fusnesau bach a chanolig, i tua 2,500 o gwmnïau sy'n gyfrifol am 12 y cant yn unig o adeiladau newydd heddiw.
- Mae amcangyfrifon yn awgrymu bod datblygwyr bach yn gyfrifol am lai o adeiladau newydd a gwblhawyd yn 2015/16 nag yn ystod dirwasgiad 2008-09.
- Mae oedi a risg yn ystod y cyfnod cynllunio wedi dylanwadu ar agweddau benthydwyr tuag at adeiladu tai, sy'n golygu bod telerau benthyg i fusnesau bach a chanolig yn cyfyngu ar gyfleoedd twf.
- Yn y cyfnod rhwng 2007 a 2009 yn unig, rhoddodd un rhan o dair o gwmnïau bach y gorau i adeiladu cartrefi.
- Byddai mesurau i ddileu rhwystrau yn y system gynllunio, lleihau biwrocratiaeth a chyflwyno cyllid tecach i fusnesau bach a chanolig yn galluogi rhagor o gwmnïau i wireddu eu huchelgais, gan adfywio ysbryd entrepreneuriaid y degawdau blaenorol.

² www.hbf.co.uk/news/reversing-the-decline-of-small-housebuilders/

9. Felly, er nad yw'r ffigurau uchod yn benodol i Gymru, maent o leiaf yn rhoi syniad o'r sefyllfa debygol yng Nghymru.

10. Mae'r problemau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu tai yn y Deyrnas Unedig hefyd wedi eu trafod mewn adroddiad a gyhoeddwyd yn 2018 gan y Grŵp Seneddol Hollbleidiol ar gyfer Busnesau Bach a Microfusnesau. Roedd 'An Inquiry into Support for Small Housebuilders'³, gyda chymorth y Ffederasiwn Busnesau Bach, yn ystyried materion yn ymwneud â mynediad at gyllid, arfer talu gwael o fewn y gadwyn gyflenwi, llafur a sgiliau, a phethau sy'n rhwystro adeiladu. Galwyd am 'strategaeth ymroddedig ar gyfer cwmnïau bach adeiladu tai' i fynd i'r afael â'r heriau allweddol sy'n dal adeiladwyr tai yn ôl, gan gynnwys:

- Gwella mynediad at gyllid
- Camau yn erbyn busnesau sy'n talu eu cyflenwyr yn hwyr
- Rhagor o gymorth i gynyddu prentisiaethau yn y fasnach adeiladu
- Dileu rhwystrau adeiladu ar safleoedd bach

11. Mae'r Ffederasiwn Busnesau Bach hefyd yn darparu'r ysgrifenyddiaeth i Grŵp Trawsbleidiol ar Fusnesau Bach a Chanolig y Cynulliad Cenedlaethol, a drafododd y rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu tai ym mis Medi 2018. Mae tystiolaeth ysgrifenedig y Ffederasiwn i'r Pwyllgor yn nodi pedwar prif rwystr i ddatblygwyr llai gymryd rhan yn y farchnad dai:

- Cost y broses gynllunio
- Argaeledd tir
- Mynediad at gyllid
- Mynediad at sgiliau

12. Tynnodd Ifan Glyn o Ffederasiwn y Meistri Adeiladu Cymru sylw at faint y bwllch rhwng nifer y tai sydd eu hangen a'r tai sy'n cael eu hadeiladu.

“Mi wnaeth gwaith ymchwil gan Lywodraeth Cymru a gafodd ei gyhoeddi wythnos diwethaf ddynodi bod angen inni adeiladu rhwng 6,700 a 9,700 o dai dros y pum mlynedd nesaf. Felly, ar gyfartaledd, mae hynny'n ryw 8,300 o dai yn flynyddol, a dros y degawd diwethaf, ar gyfartaledd dŷn ni wedi bod yn adeiladu rhyw 6,400. Felly, os ydy fy

³ www.infrastructure-intelligence.com/sites/default/files/article_uploads/APPG%20Housing%20report%20final.pdf

mathemateg yn gywir, mae yna fwlch rhwng y tai dŷn ni eu hangen a'r cyflenwad o ryw 20 y cant.”⁴

13. Dywedodd Ifan Glyn fod tua thri chwarter y tai yn cael eu hadeiladu gan bum cwmni mawr iawn, yn bennaf mewn ardaloedd mwy llewyrchus. Credai y gallai cwmnïau bach sy'n adeiladu tai lenwi'r bwlch drwy adeiladu tai mewn ardaloedd gwledig a llai llewyrchus, a sicrhau bod cartrefi yn cael eu hadeiladu y tu allan i leiniau cymudwyr yr M4 a'r A55. Cytunodd Joshua Miles o Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru, gan nodi bod lledaeniad daearyddol y tai sy'n cael eu hadeiladu yn dipyn o farchnad ddwys.⁵

14. Dywedodd Simon Gale o Gyngor Rhondda Cynon Taf ei bod yn ymddangos bod cwmnïau bach adeiladu tai, yn enwedig yng nghymunedau'r Cymoedd, wedi diflannu oddi ar y dirwedd yn llwyr⁶ ers y dirwasgiad economaidd ddegawd yn ôl. Dywedodd, er bod hyder yn y diwydiant tai wedi cynyddu, mae busnesau yn dal i'w chael hi'n anodd iawn cael gafael ar gyllid, ac maent yn cael eu hystyried yn risg gan y prif fenthycwyr o hyd.⁷

A yw'r sector mewn argyfwng?

15. Mewn tystiolaeth ysgrifenedig disgrifiodd Hygrove Homes y sector fel un sydd mewn argyfwng. Dywedodd y Cyfarwyddwr Huw Francis wrth y Pwyllgor:

“...the consensus is that the process now takes far too long, it's far too complicated, it's very uncertain, very costly and very frustrating. And as a consequence of that, most of the small house builders have called it a day.”

16. Er bod y gair 'argyfwng' yn ddadleuol ym marn llawer o dystion, derbyniwyd yn eang bod yr amodau sy'n wynebu'r sector yn heriol iawn. Soniodd cwmnïau mwy sy'n adeiladu tai hefyd am yr heriau sy'n wynebu'r sector – yn enwedig cymhlethdod cynyddol ceisiadau cynllunio a phrinder sgiliau.

Sgiliau adeiladu

17. Cyfeiriwyd mewn tystiolaeth gan Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru⁸ at arolwg o 450 o fusnesau bach a chanolig ar draws pob sector yng Nghymru i

⁴ Paragraff 165, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁵ Paragraff 169, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁶ Paragraff 235, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁷ Paragraff 235, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig

ddarganfod eu heriau cyflogaeth a sgiliau. Canfu fod heriau sylweddol o ran cwmnïau yn denu a datblygu galwedigaethau'r fasnach, fel y rhai yn y sector adeiladu.

18. Roedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl yn poeni am yr effaith y bydd Brexit yn ei chael ar sgiliau a'r diwydiant adeiladu o ystyried y ddibyniaeth ar lafur a sgiliau tramor, ac roedd eisiau gweld eglurhad brys o hawliau gwladolion presennol yr Undeb Ewropeaidd sy'n byw yn y Deyrnas Unedig o ran yr hawl i fyw a gweithio yn y Deyrnas Unedig.⁹ Roedd hwn yn fater a godwyd gan sawl tyst arall mewn tystiolaeth lafar.

19. Nododd y Sefydliad Tai Siartredig, wrth edrych ar y diwydiant adeiladu'n fwy cyffredinol yng Nghymru, bod cynhyrchiant yn gymharol isel, gydag allbwn fesul unigolyn (ar lefel y Deyrnas Unedig) yn gostwng dros y degawdau diwethaf. Mae'r rhesymau dros y dirywiad yn cynnwys lefelau sgiliau is, diffyg buddsoddi mewn technegau, dulliau a deunyddiau newydd, ac amharodrwydd i arloesi.¹⁰ Aeth y Sefydliad Tai Siartredig ymlaen i awgrymu ei bod yn bwysig i Lywodraeth Cymru ystyried datblygu strategaethau gweithlu i ddiogelu at y dyfodol y sgiliau sydd ar gael i gyflawni ar draws y system dai.

20. Dywedodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod prinder llafur medrus yn nifer o'r crefftau adeiladu tai allweddol¹¹ a disgrifiodd Ffederasiwn y Meistri Adeiladu y bwlch sgiliau yn y diwydiant adeiladu "yn eang ac yn ddwfn".¹² Yn ôl arolwg diweddar o'i aelodau, mae 68 y cant o gwmnïau'n cael trafferth penodi bricwyr, mae 59 y cant yn cael trafferth penodi seiri coed, ac mae 58 y cant o'i aelodau'n disgwyl i gyflogau godi dros y chwe mis nesaf. Mae Ffederasiwn y Meistri Adeiladu yn awgrymu mai "Effaith diffyg argaeledd gweithwyr medrus i gwmnïau bach sydd yn adeiladu tai yw oedi ar brosiectau, a'r orfodaeth i dalu cyflogau uwch mewn diwydiant sydd eisoes yn talu cyflogau hynod gystadleuol".¹³

21. Mae Hygrove Homes yn honni bod adeiladu llai o gartrefi yng Nghymru hefyd yn rhwystro'r rhaglen brentisiaid a, thrwy hynny, yn gwarantu y bydd prinder sgiliau mwy difrifol yn y dyfodol yng Nghymru nag unrhyw le arall yn y Deyrnas Unedig.¹⁴

⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig

¹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

¹² Tystiolaeth ysgrifenedig

¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig

¹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig

22. Pan ofynnwyd iddo pam nad oedd adeiladwyr tai proffidiol wedi adeiladu rhagor o dai, dywedodd Tim Stone o Redrow Homes South Wales:

“There is a skills crisis. There’s not an availability of workforce. That’s one of the issues.”¹⁵

23. Dywedodd Daryl Jones o Persimmon ei fod wedi mynd i’r afael â’r prinder sgiliau er mwyn adeiladu rhagor o gartrefi drwy gyflogi gweithwyr daear cwmnïau gwaith daear a aeth i’r wal a chreu ei gwmnïau masnach ei hun, ar gyfer gwaith daear, gosod briciau a gwaith saer, er mwyn gallu rheoli ein tynged ein hunain.¹⁶

24. Roedd Joshua Miles o Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru yn gadarnhaol iawn ynglŷn â chynlluniau prentisiaeth fel Cyfle Cymru, ond roedd yn teimlo bod angen rhagor o fuddsoddiad:

“It’s a major, major issue, the lack of skills, and the replacement of those skills is going to take a lot of time and a lot of investment, and it’s something we really need to consider, I think.”¹⁷

25. Dywedodd Ifan Glyn o Ffederasiwn y Meistri Adeiladu Cymru hefyd fod angen i gymwysterau mewn adeiladu ystyried yr angen am sgiliau yn y dyfodol a dulliau adeiladu modern¹⁸ gan fod gan gwmnïau mwy a llai ofynion gwahanol, a bod adolygiad Cymwysterau Cymru o anghenion sgiliau yn gadarnhaol.

26. Dywedodd Gareth Davies o Coastal Housing (a oedd yn cynrychioli Cartrefi Cymunedol Cymru) wrth y Pwyllgor fod y diwydiant adeiladu yn cael ei herio nid yn unig o ran crefftau ond hefyd syrfewyr, cynllunwyr, a’r holl broffesiynau hynny sy’n helpu i gyflawni cynlluniau tai¹⁹.

27. Cydnabu’r Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, Hannah Blythyn AC, y bwloch sgiliau sylweddol²⁰ yn y sector adeiladu, ac amlinellodd gynlluniau prentisiaeth a rennir a gwaith y Partneriaethau Sgiliau Rhanbarthol i uwchsgilio’r gweithlu.

¹⁵ Paragraff 46, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹⁶ Paragraff 48, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹⁷ Paragraff 292, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

¹⁸ Paragraff 295, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

¹⁹ Paragraff 237, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

²⁰ Paragraff 318, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

Cwmnïau mawr adeiladu cartrefi sy'n dominyddu'r farchnad

28. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn honni nad yw sefyllfa drechol nifer fach o gwmnïau mawr yn cael effaith uniongyrchol ar allu busnesau bach a chanolig i adeiladu tai. Fodd bynnag, yn anuniongyrchol, gellid ystyried bod cynllunio a chyllid yn gydnaws â datblygwyr mwy gan mai'r rhain, ar hyn o bryd, yw'r prif ddarparwyr a all ddarparu'r tai y mae mawr eu hangen, yn y sector preifat a'r sector tai fforddiadwy, yng Nghymru.²¹

29. Mae Ffederasiwn y Meistri Adeiladu yn cytuno, gan nodi, er bod nifer fach o gwmnïau mawr mewn sefyllfa drechol yn y sector, "nid ydym o'r gred fod hyn ar draul cwmnïau bach".²² Daeth Ffederasiwn y Meistri Adeiladu i'r casgliad "Fyddai torri crib y cwmnïau mawr ddim yn datrys y ffaith nad yw cwmnïau bach yn gweld y maes hwn yn bresennol yn un apelgar."²³

30. Pan roddodd cwmnïau mwy sy'n adeiladu cartrefi dystiolaeth i'r Pwyllgor, fe wnaethant ymateb i her gadarn ynghylch i ba raddau yr oeddent yn ateb y galw am dai gwirioneddol fforddiadwy, yn enwedig mewn rhannau o gymoedd de Cymru lle maent yn weithredol ar hyn o bryd, ac a oedd adeiladwyr cartrefi fusnesau bach a chanolig mewn gwell sefyllfa i ddarparu'r cartrefi yn y 'pen isaf' o ran fforddiadwyedd. Dywedodd Daryl Jones o Persimmon fod y mwyafrif o dai yn cael eu hadeiladu ar safleoedd tir llwyd mewn symiau o 100 uned a mwy, gyda thua 30-40% ar ben isaf fforddiadwyedd:

"For an SME to make those sites viable for, say, 10 or 15 units, might be very difficult, because of the cost of development. We're on old mine-working areas, where you've got to do some remediation to the ground, decontamination, et cetera. So, the costs of the development are the barriers there, particularly in these Valleys areas, where maybe the revenues achieved aren't as high as what you would have in your cities—in Cardiff, et cetera."²⁴

31. Codwyd graddfa'r elw sy'n cael ei wneud gan y cwmnïau mwy sy'n adeiladu tai gyda nhw. Fe wnaethant nodi nad oedd hyn yn rhwystr i fusnesau bach a chanolig, a bod angen hynny er mwyn iddynt allu adeiladu ar raddfa fawr a

²¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

²² Tystiolaeth ysgrifenedig

²³ Tystiolaeth ysgrifenedig

²⁴ Paragraff 26, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

darparu'r seilwaith cysylltiedig. Dywedodd Tim Stone o Redrow Homes South Wales:

“The reality is that there’s no objection from us in supporting and helping SMEs, but the reality is you also need PLCs to build houses in the volumes that are required for the market, and, if you didn’t, the affordable housing wouldn’t be built and the housing numbers wouldn’t be built.”

32. Aeth Daryl Jones o Persimmon ymlaen i dynnu sylw at ddarpariaeth seilwaith y cwmnïau mwy sy'n adeiladu cartrefi, fel ysgolion a chaeau chwarae.

33. Heriwyd y cwmnïau mwy hefyd ar bwynt Ffederasiwn y Meistri Adeiladu bod “rhyw tri chwarter y tai sy'n cael eu hadeiladu heddiw yn cael eu hadeiladu gan bum cwmni mawr iawn, ond, yn y bôn, dim ond mewn ardaloedd mwy ffyniannus y maen nhw'n adeiladu. Mae ganddyn nhw ddiddordeb mewn llefydd fel deddwyrain Cymru, ond, os ewch chi i gefn gwlad, a llefydd sydd, yn gyffredinol, yn llai ffyniannus, mae ganddyn nhw lai o ddiddordeb adeiladu yn yr ardaloedd yma.”²⁵ Dywedodd Persimmon fod ganddo ddatblygiadau mewn rhai ardaloedd mwy gwledig ac y byddai'n ystyried ble bynnag mae marchnad.²⁶

34. Dywedodd Mark Harris o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi wrth y Pwyllgor fod gan gwmnïau mawr a busnesau bach a chanolig rôl i'w chwarae yn y diwydiant adeiladu a bod lle i bawb, gan ddarlunio'r sefyllfa bresennol yn ne Cymru:

“...the more you go away from the M4 corridor, you tend to find that sites, certainly in the northern Valleys, are more difficult to build on and tend to be smaller sites, and because—and there are a couple of factors—we’ve got a shortage of skills, we’ve got some very large sites coming online in Newport, in Monmouth and in Cardiff, so it’s quite understandable, given that we’ve been asked to build more houses in those areas, that we can only stretch so far. It becomes less cost-effective the smaller the site you build, because a lot of the more rural areas are sites of 10 or 20 houses and it just doesn’t make sense for plcs and that’s where there is the market for the SMEs, without doubt. But the SMEs aren’t taking them up either because there aren’t the SMEs. So, that’s why we’re saying that there’s room in the market for all of us. We can do what we do—we can build houses around transport

²⁵ Paragraff 165, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

²⁶ Paragraff 119, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

infrastructure, we can build houses around where people work, which is where the biggest demand for houses are, but, yes, there are smaller demands in those rural areas, which is where the SMEs should be filling the gap, really.”²⁷

35. Yng nghwmni'r Dirprwy Weinidog a swyddogion, archwiliodd y Pwyllgor effaith economaidd y ffaith bod 'y pump mawr' sy'n adeiladu ar raddfa fawr yn dominyddu'r farchnad. Dywedodd y Dirprwy Weinidog na wnaed unrhyw asesiad o lefel y budd economaidd sy'n cael ei gadw yn yr economi leol a thrwy gadwyni cyflenwi lleol. Dywedodd Prif Gynlluniwr Llywodraeth Cymru, Neil Hemington:

“So, as a matter of principle I would expect an SME builder to return more to the local economy than a volume house builder, but we do not have that level of detail.”²⁸

36. Pwysleisiodd y Dirprwy Weinidog fod busnesau bach a chanolig yn rhan bwysig o'r sector adeiladu yng Nghymru:

“There's no binary big always equals bad and SME always equals perfect. But we would say that, actually, our emphasis as a Welsh Government—we recognise we want more SMEs to be part of that and to be able to access the market because we want to support those house builders who are about place making, responsible building, and actually, sustainable communities as well, and to be part of those communities and recognise the value that they bring, and, like I said, the wider employment opportunities and access to the supply chain as well.”²⁹

Rôl Cwmnïau Cyfleustodau

37. Clywodd y Pwyllgor feirniadaeth gref ar gwmnïau cyfleustodau a'r gofynion maent yn eu rhoi ar adeiladwyr cartrefi. Mewn tystiolaeth ysgrifenedig, dywedodd Hygrove Homes fod y gost sy'n gysylltiedig â delio â chwmnïau cyfleustodau yn bryder mawr i bob cwmni bach sy'n adeiladu cartrefi.³⁰ Priodolwyd hyn i'r ffaith bod cost bob amser yn dod ymlaen llaw, mewn ffordd na ellir ei negodi ac nad yw'n adlewyrchu ansawdd na maint y gwasanaeth a ddarperir mewn unrhyw ffordd. Nododd Hygrove Homes hefyd fod angen ymgynghori â'r holl gwmnïau

²⁷ Paragraff 120, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

²⁸ Paragraff 258, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

²⁹ Paragraff 242, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

³⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

cyfleustodau ar unrhyw ddatblygiad, sy'n golygu bod y cwmnïau hyn yn dal monopoli yn eu priod ardaloedd ac yn pennu cost sydd yn gyfan gwbl yn ôl eu disgresiwn. Cyfeiriwyd yn benodol at Dŵr Cymru yn y cyd-destun hwn.

38. Nododd Dŵr Cymru mewn tystiolaeth ysgrifenedig bod ei gostau ar gyfer ymgymryd â gwasanaethau i ddatblygwyr yn seiliedig “ar ddull o weithredu sy'n adlewyrchu'r costau”³¹ a'u bod wedi eu “gwahardd yn benodol rhag gwneud unrhyw elw am ddarparu unrhyw un o'r gwasanaethau statudol yma” o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Ychwanegodd Dŵr Cymru nad yw Ofwat, sef rheoleiddiwr y diwydiant, “erioed wedi dod i'r casgliad bod ein costau wedi bod yn afresymol.”³² Archwiliodd y Pwyllgor bryderon ynghylch trefniadau codi tâl gyda Dŵr Cymru, lle gofynnir am rai costau ‘ymlaen llaw’, gan herio a oedd dealltwriaeth ddigonol o'r mater llif arian yr oedd hyn yn ei achosi i gwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi. Mewn tystiolaeth lafar dywedodd Ian Wyatt o Dŵr Cymru, pan edrychir ar y gwahaniaeth cost rhwng yr hyn sy'n gysylltiedig ag asesu a'r gwaith sy'n gysylltiedig ag ymgymryd â cheisiadau mabwysiadu carthffosydd ar raddfa fach o gymharu â'r raddfa fwy, mae gwahaniaeth mawr iawn yn y trefniadau codi tâl hynny.³³ Dywedwyd wrth y Pwyllgor fod angen ystyried fframwaith cyfreithiol, ond bod Ofwat yn ymgynghori ar newidiadau arfaethedig i drefniadau codi tâl gwasanaethau datblygwyr.³⁴

39. Tynnodd Ian Wyatt sylw at yr her o sut mae trefniadau codi tâl yn effeithio ar ddatblygiadau gwledig, llai o faint o gymharu â datblygiadau mwy trefol ar raddfa fwy. Dywedodd fod ganddynt ragwelediad da o ddatblygiadau mwy a amlinellwyd yn y cynllun datblygu lleol, ac y gallent fuddsoddi yn unol â hynny, tra bod llai o welededd o ran safleoedd bach, yn enwedig mewn cymunedau gwledig.³⁵ Dywedodd y byddai gwell gwelededd ar gyfer y safleoedd hynny yn ei gwneud hi'n haws i'r darparwr cyfleustodau gynllunio ar gyfer y datblygiad hwnnw a'i ategu.

40. Fel y dywedwyd yn gynharach, roedd tri mater arall amlwg yn y dystiolaeth a oedd yn awgrymu rhwystrau mawr i gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi: argaeledd tir; mynediad at gyllid; a'r broses gynllunio. Archwilir y rhain yn fanylach yn y penodau a ganlyn.

³¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

³² Tystiolaeth ysgrifenedig

³³ Paragraff 397, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

³⁴ Paragraff 384, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

³⁵ Paragraff 404, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

3. Cyllid

41. Mae Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi'n awgrymu bod argaeledd a thelerau cyllid ar gyfer datblygiadau preswyl wedi dod yn hynod anodd i gwmnïau bach sy'n adeiladu tai dros y degawd diwethaf.³⁶

42. Noda'r Ffederasiwn Busnesau Bach bod problemau sy'n benodol i ddatblygwyr llai sy'n gwneud y diffyg cyllid yn fater hollbwysig. Mae'n cyfeirio at y ffaith bod llif arian parod datblygu tai'n negyddol i raddau helaeth nes i unrhyw ddatblygiad gael ei werthu ac, fel arfer, ceir y rhan fwyaf o'r elw tua diwedd y broses ddatblygu a gwerthu. Mae hyn yn golygu y gall costau ychwanegol a geir ar y dechrau oherwydd y system gynllunio, gan gynnwys costau diangen oherwydd oedi yn y broses, effeithio'n sylweddol ar ffyniant y datblygwr a hyfywedd safle. Ymhellach, nid yw banciau, fel rheol, yn darparu cyllid at ddibenion cynllunio, gan wneud y broses yn anodd i fusnesau bach a chanolig ei chyllido.

43. Yn ôl Hygrove Homes, mae banciau traddodiadol y Stryd Fawr wedi rhoi'r gorau i fenthycia i'r rhan fwyaf o gwmnïau bach sy'n adeiladu tai yng Nghymru (o'i gymharu â Lloegr) i bob pwrpas, er gwaethaf honiadau i'r gwrthwyneb gan y rhan fwyaf o fanciau.³⁷ Dywedodd fod hyn wedi arwain at ymddangosiad haen eilaidd o fenthycwyr yn codi cyfraddau a ffioedd llawer uwch, ac nad yw'r benthycwyr hyn yn darparu cyllid ar gyfer cost gynyddol ceisiadau cynllunio. Amlygodd Hygrove Homes hefyd nad yw penderfyniadau benthycia bellach yn cael eu gwneud yn lleol / rhanbarthol ac yn hytrach yn cael eu gwneud yn ganolog gan bwyllgorau benthycia sydd â gwybodaeth gyfyngedig am farchnad Cymru.³⁸

Banc Datblygu Cymru

44. Mae Banc Datblygu Cymru yn rheoli dwy gronfa i gynorthwyo tai yng Nghymru. Mae Cronfa Eiddo Cymru yn darparu benthyciadau ar gyfer datblygiadau preswyl a defnydd cymysg hyd at 65% o'r Gwerth Datblygu Gros (gan gynnwys hyd at 100% o gostau adeiladu). Mae benthyciadau rhwng £150,000 a £4 miliwn i'w cael, gyda thymor o hyd at 2 flynedd.

45. Mae'r Gronfa Safleoedd Segur yn gallu darparu benthyciadau ar gyfer datblygiadau preswyl yng Nghymru na ellir eu datblygu gyda chyllid datblygu traddodiadol. Gall ddarparu benthyciadau o hyd at 90% o Werth Datblygu Gros

³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig

³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig.

³⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig

(gan gynnwys hyd at 100% o gostau adeiladu). Mae maint benthyciadau ar yr un raddfa, ond gyda thymor hirach o hyd at 4 blynedd.

46. Noda'r Ffederasiwn Busnesau Bach bod yr arian hwn yn 'ychwanegiad i'w groesawu at y dirwedd gyllido,³⁹ ac mae'n annog y Banc Datblygu i 'barhau i ymyrryd yn y maes hwn o'r farchnad lle mae bylchau mewn cyllid a'r farchnad yn methu.⁴⁰ Adleisiodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Ffederasiwn y Meistri Adeiladu y farn hon, gyda Ffederasiwn y Meistri Adeiladu yn nodi bod "adborth gan aelodau wedi bod yn bositif iawn ar y cyfan ac fe ddylid cymeradwyo'r Llywodraeth am nodi'r maes yma fel un sydd angen cefnogaeth."⁴¹

47. Fodd bynnag, mae Ffederasiwn y Meistri Adeiladu hefyd yn nodi'r ffaith bod bwlch o hyd gan ei bod bron yn amhosibl benthycy arian cyn y rhoddir caniatâd cynllunio.⁴² Yn yr un modd, nododd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi hefyd ei fod wedi cael ar ddeall nad yw'r cronfeydd presennol yn talu am unrhyw gost ymlaen llaw, fel cynllunio, sy'n dod yn gyfran fwy o lawer o'r costau datblygu cyffredinol.⁴³

48. Roedd Ifan Glyn o Ffederasiwn y Meistri Adeiladu yn gadarnhaol ynglŷn â'r cymorth a ddarperir gan Fanc Datblygu Cymru i gwmnïau sydd eisoes yn tyfu, ond awgrymodd y dylid rhoi rhagor o gymorth ariannol ar gyfer costau ymlaen llaw i'r rhai sy'n ymuno â'r diwydiant. Awgrymodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi hefyd bod y cymorth gan y Banc Datblygu yn llai tebygol o helpu newydd-ddyfodiaid i'r farchnad adeiladu tai ac, ar hyn o bryd, ei fod yn fwy perthnasol i helpu cwmnïau sefydledig i dyfu.

49. Mae'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn cefnogi'r syniad y tu ôl i'r Gronfa Safleoedd Segur, ond mae'n ychwanegu nodyn o rybudd – er y gallai hyn ddatgloi tai ychwanegol a chynorthwyo busnesau bach a chanolig, mae'r safleoedd hyn yn aml yn gynhennus ac yn destun oedi.⁴⁴ Mae'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl o'r farn, er mwyn datgloi eu potensial, fod gan Fanc Datblygu Cymru rôl wrth gynorthwyo busnesau bach a chanolig drwy ddefnyddio methodoleg o'r Almaen sydd wedi mabwysiadu cynllun benthycy a gyllidir gan y wladwriaeth i ddiogelu benthycwyr rhag atebolrwydd wrth gynnal cyfraddau isel i gwmnïau. Mae'r

³⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴² Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴³ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig

Gymdeithas yn awgrymu y gallai hyn weithredu fel estyniad i gynlluniau presennol, fel Cronfa Datblygu Eiddo Cymru, sy'n werth £30 miliwn.⁴⁵

50. Dywed Hygrove Homes fod Cyllid Cymru a Banc Datblygu Cymru yn fwyaf diweddar wedi rhoi cymorth mawr i'r diwydiant drwy fenthycu i'r sector datblygu, ond nad yw hyn yn broblem y gellir nac y dylid ei datrys gan Fanc Datblygu Cymru yn unig. Gan hynny, mae angen gwneud mwy er mwyn cynyddu lefelau benthyca gan fanciau prif ffrwd ym maes adeiladu tai yng Nghymru.⁴⁶ Daw i'r casgliad mai cyllid yw enaid pob busnes a bod methiant i gael gafael arno wedi arwain at ostyngiad sylweddol yn nifer y cwmnïau bach sy'n adeiladu tai, yn enwedig yng Nghymru.⁴⁷

Cymorth i Brynu – Cymru

51. Mae'r cynllun Cymorth i Brynu – Cymru, a reolir gan Fanc Datblygu Cymru, yn sicrhau bod cartrefi newydd eu hadeiladu ar gael i bawb sy'n prynu cartref (nid prynwyr tro cyntaf yn unig) sydd am brynu cartref newydd, ond sydd efallai'n methu gwneud hynny. Mae cymorth hyd at 20% o'r pris prynu ar gael i brynwyr drwy fenthyciad rhannu ecwiti gan Cymorth i Brynu - Cymru, ac mae'n ofynnol i brynwyr ddarparu blaendal sydd o leiaf 5% o'r pris prynu. Mae'r cynllun yn helpu i brynu cartrefi sy'n werth hyd at £300,000 a brynir drwy adeiladwr sydd wedi cofrestru gyda Cymorth i Brynu – Cymru.

52. Ers 2014, prynwyd 10,215 eiddo dan y cynllun, a gwerthwyd 75 y cant ohonynt i brynwyr tro cyntaf. At ei gilydd, mae mwy na £327 miliwn wedi ei fenthycu, gan helpu â gwerthu bron i £1.65 biliwn o eiddo. Yn ôl adroddiad blynyddol diweddaraf y Banc Datblygu, yn 2017-18, roedd 169 o adeiladwyr wedi eu cofrestru ar y cynllun a gwerthwyd 1,939 o dai dan y cynllun. Mae ffigurau yn Adroddiad Blynyddol 2018-19 yn dangos bod nifer yr adeiladwyr cofrestredig wedi cynyddu o 169 i 213, ond roedd y swm a fuddsoddiwyd yr un faint (£73.6 miliwn), ac roedd swm y tai a werthwyd wedi gostwng mewn gwirionedd (i 1,850).

53. Ni roddir gwybodaeth yn yr adroddiad blynyddol am gyfran yr adeiladwyr cofrestredig sy'n gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi, na chyfran y tai a werthwyd a adeiladwyd gan gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi. Fodd bynnag, dywedodd y Banc Datblygu wrth y Pwyllgor ar 6 Chwefror 2019 mai dim ond 3% o'r cyllid ar gyfer Cymorth i Brynu a ddefnyddiwyd i gynorthwyo â phrynu cartrefi a

⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁴⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig

adeiladwyd gan yr hyn a ddiffiniwyd ganddynt fel cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi:

“..it's about 3 per cent of the total funds invested, which are about £300 million at the moment, that has only gone to the small builder, so up to 10; 7 per cent has gone to builders up to 50—between 10 and 50; and then the remaining 90 per cent has gone to builders who build between 50 houses and above in total...But you can see that it's the same in England—it's highly weighted towards the builders who are building on scale.”⁴⁸

54. Mewn tystiolaeth lafar, dywedodd Daryl Jones o Persimmon Homes East Wales wrth y Pwyllgor fod tua 45 y cant o'u tai yng Nghymru yn cael eu gwerthu drwy Cymorth i Brynu - Cymru ac y bydd y ffigur dros 50 y cant mewn perthynas â'i ddatblygiadau yn rhannau uchaf y Cymoedd. Ni allai Tim Stone o Redrow Homes South Wales gadarnhau beth yn union oedd y ganran, ond awgrymodd ei bod yn llawer llai na 35 y cant.⁴⁹

55. Nododd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi bod Cymorth i Brynu - Cymru wedi bod yn sbardun mawr wrth ddarparu cartrefi newydd ers ei gyflwyno yn 2014, a'i fod yn gyfrifol am tua 32 y cant o'r cartrefi preifat newydd a ddarparwyd.⁵⁰ Ychwanegodd nad oedd yn ymwybodol o unrhyw reswm pam na allai adeiladwyr bach a chanolig ddefnyddio'r cynllun. Dywed Ffederasiwn y Meistri Adeiladu, “Er fod cwmnïau mawr yn gwneud mwy o ddefnydd o'r cynllun na chwmnïau bach, ma na ddigon o fusnesau bach hefyd wedi elwa o'r gefnogaeth”.⁵¹ Dangosodd tystiolaeth ysgrifenedig gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol fod busnesau bach a chanolig yn cyfrif am 35% o'r cartrefi a werthir drwy'r cynllun Cymorth i Brynu - Cymru.

56. Mae'n amlwg bod Cymorth i Brynu - Cymru yn cael dylanwad ar y farchnad tai newydd yng Nghymru, a nododd Llywodraeth Cymru y gellid defnyddio'r buddsoddiad sylweddol hwn yn y farchnad i ddylanwadu ar ymddygiad datblygwyr. Dywedodd y Dirprwy Weinidog:

“The current Help to Buy runs until 2021, so at the moment the Minister has been in discussions and has tasked officials to look at, should we wish to continue that, how we would want to continue that and what

⁴⁸ Paragraff 91, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁴⁹ Paragraffau 151-152, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁵⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

other factors we would want to take into account. One of the things we have found with Help to Buy is that, while we have limited market leverage sometimes, it has given us leverage in other ways and to influence behaviour, perhaps, and to eradicate what some people would actually perceive as poor practice.”⁵²

57. Dywedodd swyddogion eu bod yn ymwybodol o'r angen i benderfyniad gael ei wneud yn gynt yn hytrach nag yn hwyrach i roi sicrwydd i'r sector. Dywedodd Ian Williams o Lywodraeth Cymru:

“It may be that you may think that we could incentivise Help to Buy to operate in those areas in which it's not operating at the moment, in rural areas, by giving a differential percentage, for example. There are a lot of creative ideas that could come out, and we want to hear them and we want to engage with the sector, if they are to convince the Ministers that we should continue with Help to Buy post 2021.”⁵³

Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd - Cronfa Buddsoddi Tai

58. Mae Cynllun Busnes Strategol Prifddinas-ranbarth Caerdydd, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2018, yn cynnwys cynnig i sefydlu Cronfa Buddsoddi Tai i ategu'r angen i ragor o gartrefi gael eu hadeiladu ar draws y rhanbarth. Byddai'r Gronfa'n ategu adeiladu tai, yn amrywio o adeiladwyr a datblygwyr mwy o faint ar safleoedd tai segur ar hen safleoedd diwydiannol, i gwmnïau adeiladu bach, adeiladwyr cymunedol, adeiladwyr pwrpasol ac arbenigwyr adfywio, ar safleoedd bach ar draws y rhanbarth. Bydd y gronfa hefyd yn helpu i ysgogi busnesau bach a chanolig y sector adeiladu ar draws y rhanbarth drwy ddarparu cyllid datblygu benthyciadau. Mae'r Cynllun hefyd yn cynnwys cynigion ar gyfer 'Siop Lleiniau' neu Gynllun Adeiladu Pwrpasol.

59. Ers i'r Pwyllgor gwblhau ei ymchwiliad mae Cabinet Prifddinas-Ranbarth Caerdydd wedi trafod ei Gynllun Busnes Blynyddol drafft ar gyfer 2020-21, ym mis Rhagfyr 2019, sy'n cyfeirio at ddarparu'r Gronfa. Fodd bynnag, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach am swm y cyllid, cynnydd gweithgareddau'r Gronfa na'i effaith yn ystod ymchwiliad diweddar y Pwyllgor i gynnydd Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd – dywedodd Cyfarwyddwr y Fargen ei fod yn datblygu ei sefyllfa o ran ei chronfa dai.⁵⁴ Ni chafodd y Pwyllgor dystiolaeth

⁵² Paragraff 277, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁵³ Paragraff 279, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁵⁴ Paragraff 47, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 23 Ionawr 2019

uniongyrchol gan awdurdodau lleol am gynlluniau tebyg mewn rhannau eraill o Gymru ychwaith, ac felly nid yw mewn sefyllfa i wneud argymhellion manwl yn y maes hwn. Fodd bynnag, hoffai gael sicrwydd gan Lywodraeth Cymru ei bod yn hyderus bod y defnydd mwyaf posibl yn cael ei wneud o'r holl ffrydiau cyllido sydd ar gael i fynd i'r afael â'r rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi ar draws holl ranbarthau Cymru.

4. Cynllunio

60. Yn ôl y Ffederasiwn Busnesau Bach, mae'r broses gynllunio, ar hyn o bryd, yn ddatgymhelliad sylweddol i gwmnïau bach sy'n adeiladu tai rhag ymuno â'r farchnad oherwydd yr amser a'r costau sydd ynghlwm.⁵⁵ Mae hon yn farn gyffredin sy'n dod i'r amlwg mewn tystiolaeth gan amryw o randdeiliaid ar draws y sector. Dywed y Ffederasiwn mai'r materion allweddol yw pa mor gyflym y caiff penderfyniadau eu gwneud, lefel y deunydd y mae'n rhaid ei gyflwyno i fodloni amodau cynllunio, ffioedd cysylltiedig, fel yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, ac ansicrwydd pur y broses.⁵⁶

61. Nodwyd yn nhystiolaeth ysgrifenedig y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod yr un gofynion cynllunio yn berthnasol i ddatblygiad 10 uned ag un â 100 neu 1000 o unedau, a bod gan y mwyafrif o adeiladwyr tai cenedlaethol yr adnoddau (yn fewnol yn aml) i ddelio â'r 'gofynion cynllunio sy'n cynyddu fwyfwy ac yn gynyddol gymhleth.

62. Dywedodd Jane Carpenter, Cyfarwyddwr Cynllunio Redrow Homes South Wales, mai cynllunio oedd y rhwystr mwyaf i gwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi:

“The cost of entering planning, due to the complications in the system of planning, is going to be the biggest barrier to your SME growth.”⁵⁷

Awdurdodau Lleol

63. Mae llawer o'r dystiolaeth a gafwyd yn tynnu sylw at y diffyg adnoddau yn adrannau cynllunio awdurdodau lleol. Lleisiodd Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru ei bryderon ynghylch rôl awdurdodau lleol wrth ymateb i anghenion tai a'u diffyg capasiti:

“A key concern in this regard is the degree of variability between local planning authorities in Wales with a significant number of authorities being poorly resourced and not giving sufficient priority to increasing housing supply. Anecdotally, this has led to a number of poor examples of customer service between local authorities and developers which often lead to unnecessary delays and costs in the process.”⁵⁸

⁵⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁵⁷ Paragraff 15, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁵⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig

64. Mynegodd Ifan Glyn o Ffederasiwn y Meistri Adeiladu siom fod awdurdodau lleol yn dangos diffyg cefnogaeth a rhagweithioldeb⁵⁹ wrth ymgysylltu â busnesau bach a chanolig i fynd i'r afael â'u hanghenion a rhyddhau lleiniau llai o dir, gan roi'r argraff bod ganddynt fwy o ddiddordeb mewn gweithio gyda Chwmnïau Cyfyngedig Cyhoeddus – sy'n tueddu i fod â mwy o ddiddordeb mewn datblygu mewn ardaloedd cyfoethog – yn hytrach na gweithio gyda busnesau bach a chanolig. Dywedodd y dylai gweithio gyda busnesau bach a chanolig fod yn rhywbeth maen nhw'n ei wneud beth bynnag.⁶⁰

65. Disgrifiodd Jane Carpenter o Redrow Homes South Wales sut arweiniodd y penderfyniad i ddirprwyo manylion cynllunio i'r awdurdodau cynllunio lleol at 22 o wahanol ffyrdd o wneud pethau ar lefel awdurdod lleol, a'i bod yn haws gweithio gyda rhai awdurdodau nag eraill. Dywedodd y byddai rhagor o ganoli canllawiau, er enghraifft, yn cael ei groesawu:

“We would welcome a lot more centralisation of guidance where things are factual—a road width, a junction geometry, these sorts of things. Quite often, they're not published by local authority either, so we go in with what we think is right. The Vale will do things differently to Cardiff, which will do differently to Caerphilly, which will do differently to Merthyr—

it's a bit of a postcode lottery and we do find some authorities much easier to work with than others in the planning area. But I think on the finance as well, with some of the authorities—it's much more viable to work in Cardiff or the Vale or Monmouth than it is to work in your Valleys areas. And when you're talking about one of six contributions, where there's more land value, there's more ability to actually give over money to the communities. If the money isn't there in the land value or the sales income, it isn't there to give back in profit to the landowner or to the local authority. So, there's a big discrepancy at the moment.”⁶¹

66. Dywedodd Daryl Jones o Persimmon Homes East Wales nad oes gan adrannau cynllunio mewn awdurdodau lleol ddigon o adnoddau, ac felly mae'n cymryd mwy a mwy o amser i gael caniatâd cynllunio.⁶²

⁵⁹ Paragraff 237, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁶⁰ Paragraff 237, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁶¹ Paragraff 105, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁶² Paragraff 108, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

- 67.** Galwodd tystiolaeth ysgrifenedig gan Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru ar i Awdurdodau Cynllunio Lleol gyflawni adferiad cost llawn o wasanaethau rheoli datblygiadau i wella'r modd y darperir gwasanaethau cynllunio.⁶³ Yna gallai incwm o ffioedd cynllunio ategu adnoddau ar gyfer gwasanaethau cynllunio.
- 68.** Teimlai Simon Gale o Gyngor Rhondda Cynon Taf y gallai awdurdodau lleol wneud mwy i gynorthwyo busnesau bach a thynnu'r ofn hwn oddi wrthynt,⁶⁴ er bod adrannau cynllunio wedi wynebu'r toriadau mwyaf yn y cyfnod cyni⁶⁵ o blith holl wasanaethau'r cynghorau.
- 69.** Dywedodd Ian Stevens o Fforwm Polisi ac Ymchwil y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru y bu cyfyngiadau ar adrannau cynllunio er 2009-10, gan ddyfynnu gostyngiad o 53% yn adnoddau awdurdodau lleol a ddyrannwyd i adrannau cynllunio ochr yn ochr â chynnydd mewn disgwyliadau, sydd wedi arwain at adrannau yn anelu at gydbwysu llawer iawn o anghenion sy'n cystadlu yn erbyn ei gilydd.⁶⁶
- 70.** Holodd y Pwyllgor y Dirprwy Weinidog a swyddogion am bryderon ynghylch capasiti o fewn adrannau cynllunio awdurdodau lleol a chymhlethdod y system ei hun.
- 71.** Teimlai Neil Hemington, Pennaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru, y gallai awdurdodau lleol wneud mwy i gynorthwyo busnesau bach a chanolig:

“To be honest, I think, at the moment, it's probably not there. I think we're still in the situation where local authorities feel that they have finished their job—certainly when it comes to plan making—by identifying a site in a plan. Some are doing a little bit more around promoting those sites and seeing those developments take place. There are very few who are, if you like, sharing in the risk and the reward around that at the moment. That's a particular issue, I think, for the SME sector, where they haven't got deep pockets like some of the volume housebuilders or, what we do see on the planning side as well, some of the strategic land companies that are becoming involved now that are looking to promote large-scale sites. They're quite significant—. Well, they're becoming more significant players in Wales than they

⁶³ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁶⁴ Paragraff 272, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁶⁵ Paragraff 275, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁶⁶ Paragraff 280, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

have been in the past. So, there's a cultural change thing here that planners need to think about. They need to be perhaps a little bit more creative, perhaps a little bit more visionary, around actually creating places and how their plan-making process fits with that.”⁶⁷

72. Ychwanegodd fod gan orchmynion datblygu lleol rôl allweddol yn y broses gynllunio ac argymhellodd ymagwedd wahanol, sy'n canolbwyntio llai ar osgoi risg, i awdurdodau lleol:

“We also think that we need to get a little bit away from the risk aversion that we see, where local authorities, perhaps, ask for too many different reports to cover every possible eventuality, actually, rather than perhaps thinking intelligently about, ‘These are the sorts of issues which are going to come up on this site.’ We still do see a little bit of that, and we see a little bit of that from some of the statutory consultees as well. It's about having that confidence to make that decision rather than being totally risk averse. So, there are issues there that we need to work on the softer side of skills that planning authorities have.”⁶⁸

Trefniadau rhanbarthol

73. Roedd tystiolaeth ysgrifenedig gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol yn cydnabod cymhlethdod y system gynllunio, ac yn awgrymu y byddai Llywodraeth Cymru yn edrych eto ar “ar a all trefniadau rhanbarthol ar gyfer cynllunio gwasanaethau ddarparu mwy o wytnwch a chefnogi cyflogi arbenigwyr megis dylunwyr trefol, swyddogion mwynau ac ecolegwyr”.⁶⁹

74. Dywedodd y Dirprwy Weinidog wrth y Pwyllgor ei bod o'r farn y bydd trefniadau rhanbarthol ar gyfer gwasanaethau cynllunio yn darparu gwell gwytnwch a mynediad at arbenigedd ar gyfer paratoi cynlluniau datblygu a gwasanaethau rheoli datblygiadau⁷⁰, gan weithio ar lefel fwy strategol yn hytrach na chael ei gyfyngu i gydweithrediad â chynlluniau datblygu lleol.

75. Nododd Neil Hemington o Lywodraeth Cymru batrwm penodol o ran sut collwyd gallu cynllunio o fewn awdurdodau lleol, a oedd wrthi'n gweithio yn erbyn amcanion polisi gwneud lleoedd y Llywodraeth, ac, ynghyd â chymorth ar gyfer

⁶⁷ Paragraff 195, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁶⁸ Paragraff 328, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁶⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁷⁰ Paragraff 339, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

pethau fel prynu gorfodol, roedd yn gweld trefniadau rhanbarthol fel ffordd gost-
effeithiol o helpu i fynd i'r afael â hynny:

“[...] 50 per cent of the resource has been taken out of planning departments. That tends to follow a sequence. It tends to be the specialists who go first, then followed by the policy team, and you're left, purely, with people administering the development management process, because they're bringing an income into the authority. They are earning planning application fees. In doing that, you've lost the richness that helps with the place making, helps with all the sorts of things we're trying to achieve through planning policy. We're getting to a situation where we're seeing a regulatory process rather than a place-making, creative/visionary process. And we need to find a way of getting those people back into the system. One of the ways we can do that, probably, and the most cost-effective way we can do that, is by grouping them together into some sort of regional arrangement. Things like compulsory purchase falls within that as well.”⁷¹

Yr amser a'r gost sy'n gysylltiedig â llywio drwy'r system gynllunio

76. Fe wnaeth Ffederasiwn y Meistri Adeiladu dynnu sylw at y modd “mae gofynion y broses gynllunio ar adeiladwyr tai wedi cynyddu'n ddirfawr” dros y blynyddoedd,⁷² a bod llywio drwy'r system gynllunio bresennol yn “fwy cymhleth, beichus a drud nag erioed”. Mae'r Ffederasiwn yn honni bod “cysylltiad clir rhwng y cynnydd yn y baich yma gyda'r nifer a maint y cwmnïau sydd yn adeiladu tai heddiw”.⁷³

77. Yn ôl y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, er bod gan Gymru system gynllunio ar wahân i Loegr er 2015, nid yw wedi cael tystiolaeth gan aelodau bod hyn wedi ei gwneud yn haws i adeiladwyr yng Nghymru sy'n fusnesau bach a chanolig. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn nodi bod pennu 10 annedd fel y diffiniad o ddatblygiad mawr yn golygu ei bod yn ofynnol i ddatblygwr sy'n ystyried safle 10 uned fodloni'r un gofynion cynllunio a chyflwyno'r un pentwr o ddogfennau cynllunio â datblygiad 100 neu 1,000 o unedau.⁷⁴ Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn awgrymu y gallai codi'r trothwy hwn (hyd yn oed mewn ardaloedd trefol yn unig) i 20-30 uned wneud y broses gynllunio'n symlach ar unwaith i

⁷¹ Paragraff 340, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁷² Tystiolaeth ysgrifenedig

⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁷⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig

fusnesau bach a chanolig.⁷⁵ Mae angen Ymgynghoriad Cymunedol Cyn Ymgeisio hefyd ar gyfer safleoedd o fwy na 10 uned, a nododd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod angen talu am 'lawer o wasanaethau – er enghraifft, trafodaethau cyn ymgeisio, erbyn hyn.⁷⁶ Awgrymodd y Ffederasiwn hefyd y dylid dileu taliadau cynllunio ychwanegol ar gyfer ceisiadau sy'n is na'r trothwy newydd o 20-30 uned a awgrymir. Roedd Ifan Glyn o Ffederasiwn y Meistri Adeiladu hefyd o blaid cynyddu'r trothwy i gael gwared ar faich y gofynion cynllunio:

“once you hit that 10, they get a lot more burdensome. So, as an example, you've got the pre-application community consultation, which takes a long time and can be very costly. So, one of the things we'd call for would be to increase that threshold of 10, because the Plcs are not particularly interested in building anything less than sites for 50 homes or more, really. So, that threshold of 10, in our view as the Federation of Master Builders, is a bit low.”⁷⁷

78. Cododd y Pwyllgor y mater hwn gyda'r Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol a swyddogion, ond nodwyd bod y gofynion ar gyfer ymgysylltu â'r gymuned yn ystyriaeth bwysig, a nododd y Dirprwy Weinidog nad oedd hyn yn agored i'w adolygu ar hyn o bryd.⁷⁸

79. Mae'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn galw am system gynllunio symlach lle rhoddir blaenoriaeth i leiniau llai o dir, sydd yn aml yn llai cynhennus, ac a ystyrir gan ddefnyddio pwerau cynllunio dirprwyedig, yn hytrach na gorfod mynd ar hyd llwybr ffurfiol y pwyllgor datblygiadau.

80. Dywed y Gymdeithas hefyd bod datblygu economaidd yn swyddogaeth ychwanegol a gynigir gan awdurdodau lleol heblaw am gynllunio. Fodd bynnag, nid yw datblygu economaidd yn swyddogaeth statudol ac, yng nghyd-destun cyllid presennol y sector cyhoeddus, mae'r Gymdeithas yn awgrymu ei bod yn anodd gweld awdurdodau lleol yn buddsoddi mewn timau datblygu economaidd i geisio cynorthwyo busnesau bach a chanolig a chwmnïau adeiladu bach.⁷⁹ Yn ôl y Gymdeithas, mae hyn wedi arwain at loteri cod post, lle mae rhai

⁷⁵ Paragraff 194, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁷⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁷⁷ Paragraff 196, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁷⁸ Paragraffau 330-335, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁷⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig

adeiladwyr yn cael rhagor o gymorth gan ddibynnu ar yr ardal awdurdod lleol lle maent yn gweithredu, ond na chaiff rhai ddim gymorth.⁸⁰

81. Nododd Hygrove Homes, er gwaethaf cyflwyno Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, fod y cymhlethdod, oedi, ansicrwydd a rhwystredigaeth sy'n gysylltiedig â'r broses gynllunio yn parhau heddiw.⁸¹ Ychwanegodd fod cost cael caniatâd cynllunio wedi codi'n sydyn, a bod yn rhaid i bob busnes bach a chanolig dalu'r gost hon o'u hadnoddau eu hunain gan na wnaiff benthycwyr gyllido'r ceisiadau hyn, sydd y tu hwnt i allu y mwyafrif o gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi. Dywedwyd yn nhystiolaeth Hygrove fod y galw am y broses gynllunio wedi sbarduno twf amrywiaeth o fusnesau lloeren fel rhai pensaernïol, peirianeg, ecolegol, geodechnegol, archaeoleg a hydroleg i enwi rhai yn unig,⁸² a bod adroddiadau gan y proffesiynau hyn sy'n ofynnol gan swyddogion cynllunio wedi peri i gostau cynllunio chwyrlïo, a'i bod yn amhosibl gwrthdroi hynny erbyn hyn.⁸³ Dywedodd Huw Francis o Hygrove Homes wrth y Pwyllgor fod angen i gost y broses gynllunio ostwng⁸⁴ er mwyn i gwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi ddod yn ôl i'r farchnad.

82. Tynnodd Mark Harris o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi sylw hefyd at gymhlethdodau delio â'r holl swyddogion arbenigol gwahanol fel rhan o'r broses gydsynio, a'r prinder ymhlith yr arbenigwyr hynny. Fe wnaeth Daryl Jones o Persimmon Homes East Wales hefyd ategu pryderon Hygrove Homes ynghylch rôl Cyfoeth Naturiol Cymru. Dywedodd wrth y Pwyllgor fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn dod yn fwyfwy anodd delio â nhw ar nifer o faterion:

“They have resource issues, but also what requirements they need as part of an outline application and what requirements they want the developer do upfront are becoming quite an issue for us.”⁸⁵

⁸⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸² Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸³ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸⁴ Paragraff 180, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁸⁵ Paragraff 111, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

5. Argaeledd tir hyfyw

83. Yn ôl y Ffederasiwn Busnesau Bach, mae argaeledd tir sy'n hyfyw ac y gellir ei ddatblygu yn rhwystr sylweddol i fusnesau bach a chanolig ar hyn o bryd.⁸⁶ Mynegwyd barn debyg gan y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai, Ffederasiwn y Meistri Adeiladu a Hygrove Homes.

84. Mae'r Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai yn cyfeirio at ei waith ymchwil ei hun sy'n dangos bod cost tir ac argaeledd tir yn peri'r un faint o bryder â'i gilydd i fusnesau bach, gyda mwy na thri chwarter o gwmnïau a datblygwyr bach sy'n adeiladu tai yn disgrifio'r rhain fel heriau neu rwystrau difrifol. At ei gilydd, dywedodd tua hanner y cwmnïau na fu wrthi'n adeiladu cartrefi yn 2017 fod argaeledd a chost tir yn rhwystrau difrifol.⁸⁷

85. Dywedodd Simon Gale o Gyngor Rhondda Cynon Taf, ar ôl astudio'r rheswm pam mae safleoedd ar stop, mai un rheswm mawr, yn enwedig yn y cymoedd, yw'r costau ymlaen llaw:

“there’s a point in there when you reach what is termed ‘peak cash flow’. That’s the maximum amount of money you need to spend before you start making money. And across the forty sites we studied, I think the average peak cash flow was £1 million.”⁸⁸

86. Dywed Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru y dylid sefydlu proses y Cynllun Datblygu Lleol i sicrhau bod datblygwyr llai yn gallu cyrchu tir i adeiladu tai: ar hyn o bryd nid yw llawer o awdurdodau lleol (yn enwedig yn ne ddwyrain Cymru) yn darparu digon o ddyraniad bach drwy eu proses Cynllun Datblygu Lleol.⁸⁹ Mae tystiolaeth Hygrove Homes yn awgrymu bod gormod o safleoedd mwy o faint ym mhob cynllun lleol, a gymhellir gan angen awdurdodau cynllunio lleol i ddyrannu cyfaint y tir sydd ei angen i fodloni gofynion tai lleol dros gyfnod o bum mlynedd.⁹⁰ Dywed bod y safleoedd hyn y tu hwnt i gyrraedd cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi, a bod angen gwneud mwy, felly, i annog awdurdodau lleol i ryddhau tir maent yn berchen arno, y mae llawer ohono'n cynnwys safleoedd mewnlenni llai o faint a fyddai'n ddeniadol i ddatblygwyr llai.⁹¹

⁸⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁸⁸ Paragraff 251, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

⁸⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig

87. Mae Ffederasiwn y Meistri Adeiladu hefyd yn nodi mai “anaml iawn y caiff safleoedd datblygu bach eu hystyried fel rhan o’r CDLI.” Yn hytrach, “windfall sites’ yw nifer helaeth y safleoedd datblygu llai eu maint; hynny yw, safleoedd nad oedd yn y CDLI gwreiddiol”.⁹² Dywed Ffederasiwn y Meistri Adeiladu ei bod yn llawer haws ac yn llai o risg buddsoddi mewn safleoedd datblygu sydd wedi eu nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol na safleoedd eraill ac, fel y cyfryw, mae angen i’r Cynllun Datblygu Lleol roi llawer mwy o ystyriaeth i safleoedd llai, ac mae angen rhagor o gymorth ar gwmnïau bach sy’n adeiladu cartrefi er mwyn cymryd rhan yn y broses o lunio cynlluniau datblygu lleol.⁹³ Gwnaed y pwyntiau hyn hefyd gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi.

88. Mae’r Ffederasiwn Busnesau Bach yn cyfeirio at ymagwedd cynllun peilot ‘siop lleiniau’ Cyngor Rhondda Cynon Taf, lle mae lleiniau llai’n cael eu nodi a’u marchnata i ddatblygwyr sy’n fusnesau bach a chanolig, gan awgrymu y dylid normaleiddio hyn ar draws Cymru, gyda safleoedd llai yn cael eu nodi’n rheolaidd i’w datblygu drwy broses y Cynllun Datblygu Lleol.⁹⁴ Esboniodd Simon Gale o Gyngor Rhondda Cynon Taf botensial yr ymagwedd ‘siop lleiniau’:

“So, the initial launch will be specifically targeted at individuals building their own homes, and they will then be required to live in that house for, say, three years after, as one of the conditions of the finance. But that’s not to say—. If you look on the continent, just south of Amsterdam, there’s a plot shop site there that is 2,000 houses. I think it was a massive piece of derelict land that was in the public sector, and it’s been put out there. When you’ve got sites of scale, there’s no reason why some can’t be for individuals, but then five plots are released for a small house builder and five plots released for an RSL. I think the potential of this approach, and ratcheting it up and widening it, is exponential.”⁹⁵

89. Cydnabuwyd mewn tystiolaeth ysgrifenedig gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol y gall argaeledd tir hyfyw fod yn “rhwystr sylweddol” i fusnesau bach a chanolig, ac felly dylid nodi safleoedd addas mewn Cynlluniau Datblygu Lleol sy’n cael eu hadolygu a’u disodli’n rheolaidd.

90. Credai Ian Stevens o’r Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru fod cyflwyno safleoedd yn fwy o her o gymharu â rhai blynyddoedd yn ôl. Gellir

⁹² Tystiolaeth ysgrifenedig

⁹³ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig

⁹⁵ Paragraff 340, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

prïodoli hynny i sawl buddiant sy'n cystadlu yn erbyn ei gilydd a'r angen i ddangos cynaliadwyedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd y safleoedd hyn.⁹⁶

Hunanadeiladu Cymru

91. Lansiodd Llywodraeth Cymru Hunanadeiladu Cymru yn 2019, i helpu pobl i adeiladu eu cartrefi eu hunain ar leiniau gyda chaniatâd cynllunio. Mae benthyciadau'r cynllun yn darparu 75% o gost llain adeiladu (mae angen blaendal o 25%), a 100% o'r gost i adeiladu'r cartref. Mae'r cynllun yn helpu adeiladwyr o Gymru drwy ddarparu mynediad at swyddi gyda dyluniadau y cytunwyd arnynt ymlaen llaw a chaniatâd cynllunio ar waith, lle sicrhewir cyllid y Llywodraeth ymlaen llaw, gyda thaliadau uniongyrchol yn cael eu gwneud i'r adeiladwr.

92. Nododd Mark Harris o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi y gwelwyd model hunanadeiladu da iawn, a chododd y cwestiwn a ellid ehangu model tebyg i fusnesau bach a chanolig sy'n datblygu rhwng 5 a 10 uned, efallai, lle mae llawer o'r cyllid ar gyfer y costau ymlaen llaw hyn yn disgyn ar ysgwyddau rhywun arall.⁹⁷ Holwyd y Dirprwy Weinidog am hyn, a dywedodd, er ei fod yn gynllun newydd, roedd Llywodraeth Cymru eisiau dysgu ar ei sail a bod gwir bosibilrwydd y bydd y cynllun yn cael ei ehangu yn y dyfodol.⁹⁸

93. O'r dystiolaeth a gafwyd yn ystod ei ymchwiliad, daeth y Pwyllgor i'r casgliad y dylai Llywodraeth Cymru ddarparu cymorth i gyflwyno'r ymagwedd 'siop lleiniau', a dreialwyd yn Rhondda Cynon Taf, i rannau eraill o Gymru. Ar ôl cwblhau ei ymchwiliad, mae'r Aelodau felly'n croesawu cyhoeddiad Llywodraeth Cymru ym mis Mawrth am £210 miliwn o gymorth i gynllun Hunanadeiladu Cymru.

Dadrisgio safleoedd

94. Dywedodd Huw Francis o Hygrove Homes fod y tir sydd ar gael i gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi yn tueddu i fod yn safleoedd mewnlenni bach, sy'n safleoedd tir llwyd, lle mae costau datblygu gryn dipyn yn fwy.⁹⁹ Ychwanegodd fod angen i awdurdodau lleol ailystyried adfer safleoedd tir llwyd:

“So, there needs to be recognition within the planning system that the cost of the remediation ought to offset part of the 106 obligations, and if that were to happen, and if there was transparency from the start, then I think you'd see a lot of these brownfield sites getting snapped

⁹⁶ Paragraff 310, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁹⁷ Paragraff 196, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

⁹⁸ Paragraff 209, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

⁹⁹ Paragraff 188, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

up, provided the authority—. The local authority in the one I just spoke about earlier on could have granted itself planning permission and that would have taken off the table a huge cost and a huge uncertainty, and we would know what the obligations were. Now, I've pulled out of that process because I'm fed up with it. It's taken such a long time. So, other people that I've spoken to, they're pulling out as well, so the council's going to be left with that brownfield site because it approached it in the wrong way.”¹⁰⁰

95. Dywedodd Ifan Glyn o Ffederasiwn Meistri Adeiladu Cymru fod y baich o brofi neu wrthbrofi effaith tai yn nhermau cymdeithasol ac amgylcheddol bob amser yn disgyn ar y sector preifat, ac roedd cost gynyddol y baich hwnnw bellach yn golygu mai dim ond cwmnïau mawr iawn all ysgwyddo'r gost. Cwestiynodd a oedd angen i'r sector cyhoeddus gynorthwyo mwy mewn perthynas â chwmnïau llai sy'n adeiladu cartrefi:

“We'd like to see more of that burden being taken in-house by the public sector—you know, surveys, consultation fees, et cetera. Are there more ways that the public sector could possibly assist with this for developments of 20 or less or something?”¹⁰¹

96. Nododd Simon Gale o Gyngor Rhondda Cynon Taf hefyd ei bod yn anoddach i fusnesau bach a chanolig ddadlygru safle, yn enwedig y rhai sydd ag etifeddiaeth maes glo neu etifeddiaeth ddiwydiannol, tra bod gan gwmnïau mwy o faint ragor o adnoddau i oresgyn y rhwystrau hyn. Credai y gallai cynyddu cyllid fod yn ateb, gan ddisgrifio cronfa safleoedd segur Banc Datblygu Cymru fel cam i'r cyfeiriad cywir¹⁰² ond nid yr ateb cyfan i gau'r bwlch hyfywedd:

“...the stalled sites fund has got an element of grant in it as well to deal with those viability issues that are caused by difficult sites—so, definitely a step in the right direction. But, clearly, there are some significant sites across all our communities that are still in need of some form of viability gap funding, which is caused by contamination and shallow mine workings and all those things that we experience.”¹⁰³

97. Dywedodd Neil Hemington o Lywodraeth Cymru wrth y Pwyllgor fod lle i awdurdodau lleol chwarae mwy o rôl wrth ddadrisgio safleoedd:

¹⁰⁰ Paragraff 322, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 6 Chwefror 2019

¹⁰¹ Paragraff 286, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹⁰² Paragraff 306, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹⁰³ Paragraff 306, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

“There is a place, I think, for local authorities to look at things like local development orders to start to de-risk some of these sites, but that comes at a cost to the local authority. Obviously, if you get consent, you see a large value uplift on that site, so how can you share that process to actually make it work for everybody? So, if a local authority or some sort of public body were to do that work, that would be a way of freeing up some of these sites, potentially [...] We should not see situations where a local authority overturns what they’ve just put through their own plan-making process. So, that’s another thing we need to do as well: actually get the plan-making process to work properly, see how local authorities can start to be a bit more active and start de-risking those sites, which will attract back in some of the SME house builders that are perhaps happy to make their profits on building the homes, rather than the land value uplift, or the speculation that takes place when you grant planning consent.”¹⁰⁴

98. Roedd tystiolaeth ysgrifenedig gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol yn awgrymu y “gellid defnyddio cyfran fwy o dir y Sector Cyhoeddus yn well ar gyfer tai”, a bod y Prif Weinidog yn ystyried creu awdurdod a fydd yn gyfrifol am ddatgloi tir yn y sector cyhoeddus a allai fod o fudd i fusnesau bach a chanolig. Dywedodd y Dirprwy Weinidog hefyd wrth y Pwyllgor yr hoffai i siopau lleiniau gael eu huwchraddio a’u harchwilio mewn mannau eraill mewn awdurdodau lleol ledled y wlad.¹⁰⁵ Dywedodd hefyd y dylid defnyddio gorfodaeth i wneud safleoedd bylchau tir mewnlenni¹⁰⁶ yn fwy hyfyw ac ar gael.

99. Gyda chymorth swyddogion, archwiliodd y Pwyllgor yr awgrym y gallai rhyw fath o gorff cyhoeddus¹⁰⁷ neu ryw fath o asiantaeth neu ryw fath o uned¹⁰⁸ fwrw ymlaen ymhellach â’r ddarpariaeth o safleoedd wedi eu hadfer i gwmnïau llai sy’n adeiladu cartrefi eu cyrchu. Nododd Ian Williams o Lywodraeth Cymru fod y syniad siop lleiniau yn berthnasol i dir cyhoeddus, ond yr hyn a fyddai’n fwy radical fyddai rhyddhau tir preifat, lle byddai angen datrys y mater ynghylch sut i rannu gwerth cynyddol tir wedi ei adfer yn deg rhwng y datblygwr a’r sector cyhoeddus.¹⁰⁹

¹⁰⁴ Paragraff 186, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

¹⁰⁵ Paragraff 286, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

¹⁰⁶ Paragraff 287, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

¹⁰⁷ Paragraff 186, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mehefin 2019

¹⁰⁸ Paragraff 187, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

¹⁰⁹ Paragraff 187, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

Rôl bosibl Treth Tir Gwag

100. Cyfeiriwyd hefyd at fater 'bancio tir' yn ymchwiliad y Pwyllgor, ac a fyddai cynnig Llywodraeth Cymru i gyflwyno Treth Tir Gwag o fudd i fusnesau bach a chanolig. Roedd Mark Harris o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn aelod o weithgor Llywodraeth Cymru ar y cynigion treth, a'i farn ef oedd o'r hyn y mae pobl yn ei wybod ar hyn o bryd, yr ateb syml yw 'na', yn anffodus.¹¹⁰ Dywedodd fod angen rhagor o ymchwil i ddeall pa safleoedd a ohiriwyd a'r rhesymau dros hynny, er mwyn penderfynu ai treth tir gwag oedd yr ymagwedd briodol. Ychwanegodd Jane Carpenter o Redrow Homes South Wales y gallai fod llawer o ganlyniadau anfwriadol¹¹¹ yn sgil y dreth arfaethedig. Dywedodd Neil Hemington o Lywodraeth Cymru fod trafodaethau gyda swyddogion y Trysorlys yn parhau, oherwydd er mwyn mynd i'r afael â'r argyfwng tai, roedd dod o hyd i ffordd o gymell troi tir i ddefnydd cynhyrchiol yn cael ei ystyried yn rhan o'r ateb, o bosibl.¹¹²

¹¹⁰ Paragraff 190, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹¹¹ Paragraff 191, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 7 Mawrth 2019

¹¹² Paragraff 293, Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, 27 Mawrth 2019

Atodiad A: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar.

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Mae trawsgrifiadau'r holl sesiynau tystiolaeth lafar ar gael ar wefan y Pwyllgor.

Dyddiad	Enw a sefydliad
27 Chwefror 2019	Joshua Miles, Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru Ifan Glyn, Ffederasiwn y Meistru Adeiladu Cymru Huw Francis, Grŵp Hygrove Homes
7 Mawrth 2019	Tim Stone, Redrow Homes South Wales Jane Carpenter, Redrow Homes South Wales Daryl Jones, Persimmon Homes East Wales Mark Harris, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Ian Stevens, y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Gareth Davies, Coastal Housing Simon Gale, Cyngor Rhondda Cynon Taf Ian Wyatt, Dŵr Cymru
27 Mawrth 2019	Hannah Blythyn AC, y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol Ian Williams, Llywodraeth Cymru Neil Hemington, Llywodraeth Cymru

Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar wefan y Pwyllgor.

Cyfeirnod	Sefydliad
01	Dienw
02	Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru
03	Y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai
04	Y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl
05	Y Sefydliad Tai Siartredig
06	Y Ffederasiwn Adeiladu Cartrefi
07	Ffederasiwn y Meistri Adeiladu
08	Hygrove Homes
09	Dŵr Cymru
10	UK Finance
11	Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru
12	Cyngor Rhondda Cynon Taf