



Ein cyf/Our ref MA/JJ/2861/21

Hydref 28 2021

Annwyl John,

Diolch am eich llythyr dyddiedig 5 Hydref yn gofyn am wybodaeth bellach ynglŷn â rhai o'r pynciau a drafodwyd yn y cyfarfod Pwyllgor ar 22 Medi. Byddaf yn ateb eich cwestiynau yn y drefn yr ydych chi'n eu holi.

Tai fforddiadwy

Fel y soniwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor, yn anffodus ni allwn gychwyn y broses o bennu cyllidebau ar gyfer y blynyddoedd i ddod tan y bydd Adolygiad o Wariant San Steffan wedi digwydd, ac felly ni allwn roi sicrwydd tymor hir tan hynny. Unwaith y byddwn yn cael yr Adolygiad o Wariant, mae'n fwriad gennym i ddyrannu cyllidebau dros fwy na blwyddyn er mwyn darparu'r eglurder hwnnw. Er hynny, ni waeth beth fo canlyniad yr adolygiad o wariant, rydym yn parhau'n benderfynol o ddarparu buddsoddiad digonol er mwyn gwireddu'r ymrwymiad allweddol hwn yn ein Rhaglen Lywodraethu. Mae gwaith yn mynd rhagddo hefyd i ddatblygu cytundeb Tai tair-ochrog rhwng y Llywodraeth hon, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru. Tynnir sylw yn y Cytundeb Tai drafft at y ffaith bod ein bwriad i ddarparu cyllid digonol yn brif hwylusydd i'r gwaith hwn.

Fel y gŵyr y Pwyllgor, mae'r cynnydd yn y galw byd-eang am ddeunyddiau adeiladu ynghyd â'r lleihad mewn cynhyrchiant wedi arwain at brinder adnoddau adeiladu a chynnydd mewn prisiau. Ar hyn o bryd, mae'r contractwyr yn parhau i deimlo'r pwysau. Mae angen nodi, er hynny, nad problem i'r sector tai yn unig yw hon. Mae'r effaith yn sylweddol ar draws y sector adeiladu yn ei gyfanrwydd.

Er bod y cynnydd ym mhrisiau adnoddau'n dechrau sefydlogi, mae perygl na fydd prisiau yn dychwelyd i'r lefelau isel a welwyd o'r blaen. Rydym felly yn cydweithio â'r sector i liniaru'r risgiau hyn cyn belled ag y mae hynny'n ymarferol bosibl. Fel rhan o'r mesurau lliniaru, rwyf wedi cytuno yn ddiweddar i ddarparu cyllid ychwanegol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol i'w cefnogi yn sgil y cynnydd yng nghostau adnoddau. Rwyf wedi egluro na fydd y cyllid ychwanegol hwn yn lliniaru pob risg, ac y dylid rhannu'r risgiau rhwng y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yr awdurdodau lleol, Llywodraeth Cymru a'r contractwyr ei hunain. Felly, rwyf wedi cyfyngu ar gyfraniad Llywodraeth Cymru, a'i osod ar 42% o'r cynnydd mewn costau, gyda'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a/neu'r awdurdodau lleol yn gwneud cyfraniadau cyfatebol.

Papur 1

Mae'r sector adeiladu yng Nghymru a'r sector Dulliau Adeiladu Modern yn allweddol mewn perthynas â chyflenwi'r tai cymdeithasol y mae arnom eu hangen yng Nghymru. Mae Cymru yn ffodus iawn bod yma eisoes gadwyn gyflenwi brofiadol ac addas yn y maes Dulliau Adeiladu Modern i wasanaethu contractau gyda landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru a ledled y Deyrnas Unedig. Y llynedd, roedd ein Rhaglen Tai Arloesol yn arbennig o ran Dulliau Adeiladu Modern, gan gyflenwi dros 400 o dai a adeiladwyd gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern newydd ac a oedd yn effeithlon o ran ynni, a oedd i gyd wedi cael eu cynhyrchu'n defnyddio cyflenwyr Dulliau Adeiladu Modern yng Nghymru a gweithluoedd lleol. Mae Dulliau Adeiladu Modern yn gofyn am sgiliau adeiladu gwahanol i'r technegau adeiladu traddodiadol, sy'n rhoi cyfle i arddangos ystod ehangach o yrfaoedd arloesol i ddenu gweithlu newydd ac amrywiol. Dylai hyn annog rhagor o ferched a phobl ifanc i ymuno â'r sector adeiladu, gan newid y rhagdybiaethau am waith adeiladu a hybu mathau newydd o yrfaoedd er mwyn helpu i fodloni'r prinder sgiliau a'r diffyg gweithlu yn y sector adeiladu yn y Deyrnas Unedig.

Cynhaliwyd trafodaethau cychwynnol rhwng fy swyddogion a Housing Justice Cymru ynghylch y Prosiect Ffydd mewn Tai Fforddiadwy a'i hymrwymiad i gynnig tir neu adeiladau o eiddo'r Eglwys sy'n cael eu tanddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy. Drwy'r prosiect hwn, mae Housing Justice Cymru wedi sefydlu partneriaeth â naw Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Rhagwelir y bydd y bartneriaeth hon yn dinistrio'r rhwystrau a wynebwyd gan y prosiect o'r blaen ynglŷn â rhyddhau tir a datblygu cartrefi mewn modd amserol. Mae'r prosiect hwn hefyd yn cael cefnogaeth gan Banel Arbenigol, sy'n cynnwys cynrychiolaeth o Lywodraeth Cymru.

Gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Fel y dywedais yn ein trafodaeth, mae'r gwaith gweithredu yn y maes hwn wedi cymryd mwy o amser nac y tybiwyd yn wreiddiol am nifer o resymau, gan gynnwys yr angen i gyfeirio llawer o'n adnoddau cyfreithiol ac adnoddau polisi i reoli Brexit, ac wrth gwrs, blaenoriaethu Covid-19. Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol bod swyddogion hefyd wedi gweithio am ddwy flynedd ar y Bil diwygio, a fydd yn rhoi amddiffyniadau ychwanegol i ddeiliaid contractau ar ben y rheini a geir yn Neddf 2016.

Ar hyn o bryd, mae gennym dîm o swyddogion yn gorffen gwaith ar y 23 darn o is-ddeddfwriaeth sydd ei angen i ddod â'r Ddeddf i rym yn llawn. Mae gweithredu'r Ddeddf yn ystod blwyddyn gyntaf y Senedd hon yn un o'n blaenoriaethau deddfwriaethol, ac mae'n fwiad gennym i'r Ddeddf gael eu gweithredu cyn toriad yr haf y flwyddyn nesaf.

Rydym yn bwriadu gosod y rheoliadau Ffitrwydd i fod yn Gartref, Darpariaethau Atodol a Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol yn ystod y misoedd nesaf. Mae'r rheini'n cynnwys yr wybodaeth hanfodol sydd ei hangen ar randdeiliaid er mwyn gwneud y paratodau angenrheidiol cyn i Ddeddf 2016 ddod i rym, a byddant ar gael o leiaf chwe mis cyn iddynt gael eu gweithredu. Bydd yr is-ddeddfwriaeth sydd ar ôl yn cael ei gosod yn y cyfnod sy'n arwain at y cyfnod gweithredu. Byddwn hefyd yn cyhoeddi ystod o ganllawiau anstatudol cyn y cyfnod gweithredu

Diogelwch adeiladau

Nid oes gennym unrhyw gynlluniau i ofyn i Lywodraeth y Deyrnas Unedig am welliannau pellach o ran Cymru i'r Bil Diogelwch Adeiladu o safbwynt rheoliadau adeiladu.

Fodd bynnag, yn y Bil Diogelwch Adeiladu ceir darpariaethau i sefydlu Ombwdsmon Cartrefi Newydd (NHO). Darpariaethau ar gyfer Lloegr yn unig yw'r rhain ar hyn o bryd. Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn awyddus i gydweithio â'r holl weinyddiaethau datganoledig i geisio cael cytundeb ar y trefniadau newydd, fel y gall yr Ombwdsmon fod yn

Papur 1

rhywbeth i'r Deyrnas Unedig gyfan. Rwy'n ystyried bod y cynllun hwn o fudd posibl i berchnogion a busnesau yng Nghymru ac rydym wedi bod yn cydweithio mewn modd cadarnhaol gyda Llywodraeth y Deyrnas Unedig i estyn y cynllun.

Bydd yr Ombwdsmon yn darparu gwasanaeth datrys anghydfodau ac yn gwneud penderfyniadau ar gwynion gan brynwyr cartrefi newydd yn erbyn datblygwyr. Unwaith y bydd y trefniadau ar gyfer y cynllun wedi'u gwneud, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ddod yn aelodau o'r cynllun a pharhau i fod yn aelodau ohono. Bwriedir i'r diwydiant adeiladu tai dalu costau'r Ombwdsmon ac, ar ôl ei sefydlu, bydd y gwasanaeth yn rhad ac am ddim i ddefnyddwyr.

Gan fod llawer o adeiladwyr tai yma yng Nghymru yn gweithio dros y ffin yn Lloegr, bydd ymuno â chynllun ledled y Deyrnas Unedig yn sicrhau dull safonol, sy'n cael ei weithredu o un lle, a fydd yn lleihau dryswch a chymhlethdod i ddefnyddwyr a datblygwyr. Bydd hefyd yn fuddiol o ran cost ac amseru, gan sicrhau bod defnyddwyr yng Nghymru yn gallu cael atebion effeithiol cyn gynted â phosibl.

Bydd angen Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol os caiff y darpariaethau hyn eu hestyn i Gymru a chaiff hyn ei osod ar ôl gwelliant gan y Llywodraeth i'r Bil.

Ail gartrefi

Mae'r grŵp trawsbleidiol ar ail gartrefi yn grŵp anffurfiol y mae Gweinidogion (Gweinidog y Gymraeg ac Addysg, y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol a minnau) yn mynd iddo, ochr yn ochr â llefarwyr y pleidiau ar faterion tai. Mae Gweinidogion Llywodraeth Cymru wedi bod yn glir nad oes gan unrhyw un blaid fonopoli ar syniadau da ac mae'r fforwm hwn yn gyfle inni drafod nifer o faterion sy'n berthnasol i drafodaethau ar ail gartrefi. Mae'r grŵp wedi cyfarfod bedair gwaith eleni, ac rydym wedi cael chyflwyniadau byr ar nifer o faterion gan gynnwys, yn fwyaf diweddar, yr ymgynghoriad ar drethi lleol ac, ar wahân, ar y Dreth Trafodiadau Tir. Mae'r grŵp hefyd yn gyfle i gael yr wybodaeth ddiweddaraf am ddatblygiad polisi. Bydd cyfarfod arall yn cael ei drefnu ar gyfer mis Tachwedd.

O ran treialu ein hymyriadau, rydym wedi cwrdd â nifer fawr o randdeiliaid ar draws sectorau – gan gynnwys asiantwyr tai a grŵp cynrychioliadol o berchnogion ail gartrefi – a thri chynrychiolydd cynghorau tref a chymuned mewn gwahanol rannau o Gymru.

Rydym yn rhagweld pecyn o fesurau o fewn y cynllun peilot, ac rydym yn gweithio drwy opsiynau ac amserlenni y gallwn gytuno arnynt â phartneriaid a'r awdurdodau lleol. Rydym hefyd yn gwybod y bydd angen trafodaethau â'r gymuned a lefel briodol o ymrwymiad i'r cynllun – ar draws y cymunedau – cyn y gallwn gychwyn y cynllun peilot.

Unwaith y byddwn wedi cytuno â'n partneriaid ar union fanylion y cynllun peilot, byddaf yn gwneud cyhoeddiad, gan gynnwys ar leoliad, ac yn bwrw ymlaen â'r camau angenrheidiol i drafod â'r cymunedau. Rwy'n rhagweld y byddaf yn gallu wneud cyhoeddiad dros yr wythnosau nesaf.

Yn gywir



Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change