SHS 03
Ymgynghoriad ar y cyflenwad o dai cymdeithasol
Consultation on social housing supply
Ymateb gan: Adra (Tai) Cyfyngedig
Response from: Adra (Tai) Cyfyngedig

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk

@adrataicyf

YMCHWILIAD I'R CYFLENWAD O DAI CYMDEITHASOL

CYFLWYNIAD I ADRA (TAI) CYFYNGEDIG A RHAGLEN DDATBLYGU ADRA

Adra (Tai) Cyfyngedig yw'r landlord cymdeithasol mwyaf yng ngogledd Cymru. Mae Adra yn gofalu am dros 7,000 o gartrefi ac yn darparu gwasanaethau i dros 16,000 o gwsmeriaid.

Ers sefydlu rhaglen ddatblygu Adra yn 2016, mae Adra wedi datblygu dros 1000 o gartrefi newydd yn rhanbarth gogledd Cymru. Mae gennym 300 o gartrefi eraill 'ar safle' sy'n cael eu datblygu ar hyn o bryd; a 1000 o gartrefi ychwanegol yn ein rhaglen ddatblygu yn y dyfodol.

Mae ein rhaglen ddatblygu yn canolbwyntio yn bennaf ar adeiladu tai rhent cymdeithasol ond rydym hefyd wedi datblygu cartrefi fforddiadwy (rhanberchnogaeth a rhent canolradd) a chartrefi rhent marchnad (rhentu i berchnogi a rhenti marchnad).

PRIF FATERION AC ARGYMHELLION

1. **Cynnydd tuag at gyrraedd y targed o 20,000 o gartrefi rhent cymdeithasol carbon isel i'w rhentu; ac i ba raddau y bydd lefelau cyfredol a rhagamcanol o adeiladu tai cymdeithasol yn debygol o ateb y galw am dai.**

1.1 Bydd Adra yn datblygu dros 1000 o gartrefi newydd yn ystod tymor presennol y Senedd. Mae Adra wedi ymrwymo i chwarae ei rhan yn cyflawni targed Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi newydd.

1.2 Mae angen cynllun buddsoddi tymor hir i gyflawni cartrefi effeithiol a fforddiadwy ar gyfer pobl Cymru, yn cael ei gyllido yn bennaf drwy'r grant tai cymdeithasol (SHG). Mae buddsoddi mewn cartrefi newydd yn helpu i fynd i'r afael gyda'r argyfwng tai, lleihau allyriadau carbon, ac yn cefnogi'r economi yng Nghymru drwy greu swyddi a chadwyni cyflenwi.

1.3 Byddai cynllun buddsoddi tymor hir yn cefnogi'r sector dai i adeiladu mwy o gartrefi carbon isel ac i ddatgarboneiddio cartrefi presennol. I wneud hyn, rhaid cael mecanwaith cyllido tymor hir ar gyfer cyllid cyfalaf i adeiladu cartrefi carbon isel a fforddiadwy ar gyfer rhent cymdeithasol drwy'r SHG.

1.4 Mae rhaglenni ychwanegol wedi'u sefydlu i roi hwb i'r cyflenwad tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys Y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP). Byddai parhau a gwella'r rhaglen yma yn helpu i gynyddu'r nifer o ddatblygiadau tai cymdeithasol yng Nghymru.

1.5 Mae Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 (SATC2023) yn gosod safon uchelgeisiol i wella safon tai cymdeithasol yng Nghymru. Fodd bynnag, nid oes digon o gyllid i gyflawni'r safon ar hyn o bryd. Fel y mae pethau, bydd rhaid i landlordiaid tai cymdeithasol ddargyfeirio cyfalaf o raglenni datblygu i gyfarfod â

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk
@adrataicyf

dyheadau'r safon yma. Dyma ganlyniad anfwriadol posibl o ran y safon. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer cwmnïau 'Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr' gan gynnwys Adra sydd wedi mabwysiadu stoc dai sy'n heneiddio ac sydd angen lefel sylweddol o fuddsoddiad i gwrdd â safonau datgarboneiddio. Mae'r gost o gynnal y stoc dai presennol i'r safon SATC gwreiddiol yn heriol; gyda thua 33% o gynnydd yng nghostau llafur a deunyddiau dros y 3 mlynedd ddiwethaf.

1.6 Mae 'targed diwydiant answyddogol' y dylai unrhyw landlord geisio datblygu 3% o dai yn ychwanegol i'w stoc dai presennol bob blwyddyn. Gallai'r ffigwr yma ostwng i 1.5% yn y dyfodol oherwydd bod angen cyllido'r SATC newydd.

1.7 Dylai holl landlordiaid tai cymdeithasol yng Nghymru ochr yn ochr ag Awdurdodau Lleol sydd wedi cadw eu stoc dai sicrhau bod ganddyn nhw strategaethau datblygu a buddsoddi uchelgeisiol. Mae hyn yn swyddogaeth graidd ar gyfer holl landlordiaid cymdeithasol i fynd i'r afael â'r argyfwng tai a digartrefedd cyfredol. Dylai'r strategaethau yma sicrhau y gwneir y mwyaf o'r cyfleoedd datblygu sydd ar gael. Yn Adra, mae gennym drefniadau benthyca a thargedau datblygu uchelgeisiol ar waith i sicrhau ein bod yn cyfrannu'n llawn at y targed o 20,000.

1.8 O ystyried y nifer o landlordiaid tai cymdeithasol ac Awdurdodau Lleol sy'n cadw stoc sy'n gweithredu yng Nghymru, mae'r targed o ddarparu 4,000 o gartrefi bob blwyddyn ar sail pro-rata fesul landlord yn realistig a chyflawnadwy os yw'r lefel gywir o gyllid ar gael; a bod llawer o ystyriaethau polisi trawsbynciol sydd wedi'u nodi yn yr ymateb yma yn cael eu gweithredu.

2. Yr her y mae landlordiaid cymdeithasol yn ei wynebu wrth gynyddu cyflenwad.

2.1 Mae buddsoddiad sylweddol yn rhaglen SHG a'r buddsoddiad ychwanegol yn TACP wedi caniatáu i Adra barhau i ddatblygu cartrefi newydd. Fodd bynnag, mae'r sector yn wynebu nifer o heriau. Mae hyn yn cynnwys:

- Cynnydd yng nghostau benthyca.
- Cynnydd yng nghost chwyddiant (llafur a deunyddiau) a tharfu ar y gadwyn gyflenwi.
- Heriau recriwtio a chadw staff, yn arwain at ddiffyg arbenigwyr medrus a staff craidd arall ym mhob maes cynllunio, rheoli'r amgylchedd, a'r sectorau adeiladu.
- Yr her ariannol sylweddol o gyflawni SATC2023.

2.2 Byddai croeso o fewn y sector tai i ymrwymiad tymor hirach i gyllidebau SHG a TACP. Byddai strategaeth SHG tymor hirach yn golygu bod buddsoddi yn y sector yma yn fwy deniadol i fenthycwyr, o bosib ar gyfraddau mwy ffafriol. Byddai cynnydd yng nghyllid TACP yn cefnogi caffael nifer fwy o gartrefi cymdeithasol yng Nghymru.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.
Certificate Number 16752 ISO 9001 ISO 45001 ISO 14001 ISO 45003

Adra

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk
@adrataicyf

2.3 Mewn rhai siroedd yng Nghymru, gan gynnwys gogledd Cymru; nid yw'r lefel o gyllid SHG ar gael yn cwrdd â'r hyn y byddai'n bosib i landlordiaid tai cymdeithasol ei gyflawni yn eu rhaglenni datblygu uchelgeisiol. Hefyd, mae ychydig o ddatblygiadau ar raddfa fawr yng ngogledd Cymru (sy'n cyfuno tai a sectorau eraill gan gynnwys gofal cymdeithasol) lle mae angen buddsoddiad SHG sylweddol. Mae hyn yn ei dro, yn lleihau'r cyllid sydd ar gael ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol mwy traddodiadol.

2.4 Dylid ymchwilio i ddefnydd mwy arloesol o ffynonellau eraill o gyllid sector cyhoeddus i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol yng Nghymru. Enghraifft o hyn yw'r gronfa "treth cyngor ail gartrefi" sy'n cael ei gynhyrchu gan Awdurdodau Lleol penodol yng Nghymru. Gellid defnyddio'r cyllid yma i ddatblygu cartrefi newydd ychwanegol os byddai'r cyllid yn cael eu neilltuo i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Gallai'r landlordiaid yn ei tro fenthyca'r cyfalaf ychwanegol sydd ei angen i gyllido cartrefi rhent cymdeithasol newydd ychwanegol.

2.5 Ar hyn o bryd, mae strategaethau Llywodraeth Cymru sy'n ymdrin gyda'r argyfwng hinsawdd yn gweithio yn groes i strategaethau i roi diwedd ar ddigartrefedd ac i fynd i'r afael â'r argyfwng tai. Mae strategaethau a pholisïau amgylcheddol cyfredol yn achosi oedi sylweddol o ran datblygu cartrefi yng Nghymru. Enghraifft amlwg yw'r dull o sicrhau bod lefelau ffosffad ar gyfer holl afonydd mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ym mhob rhan o Gymru ar y lefelau priodol. Mae hyn wedi cael effaith uniongyrchol ac wedi oedi rhaglenni datblygu penodol yn Adra.

2.6 Her sylweddol i Adra yw datblygu cartrefi i ateb anghenion ein cymunedau gwledig. Rydym wedi ymrwymo i barhau i ddatblygu cynlluniau tai i ateb anghenion pentrefi a threfi gwledig yng Ngwynedd a gogledd Cymru. Fodd bynnag, rydym yn wynebu heriau gan gynnwys cost gyffredinol cyflawni cynllun sy'n annatod yn uwch nag ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr; argaeledd contractwyr a chadwyni cyflenwi i gyflawni'r cynlluniau ar ein rhan; costau tir yn cynyddu allan o reolaeth ac ateb anghenion y cymunedau yr ydym yn eu gwasanaethu yn ystod argyfwng tai. Byddai amrywio'r model hyfywedd safonol ar gyfer cynlluniau gwledig yn cael ei groesawu i ateb anghenion ein cymunedau gwledig. Dylai bod "gwahaniaethu cadarnhaol" o ran y fformiwla cyllido ar gyfer y datblygiadau yma i ateb anghenion ein cymunedau gwledig.

2.7 Yn ddiweddar, mae cwmnïau yng ngogledd Cymru sy'n cyflawni contractau datblygu (gan gynnwys ar ran Adra) wedi mynd i ddwylo'r gweinyddwyr, sy'n dangos pa mor anodd yw'r amgylchedd weithredu ar y gadwyn gyflenwi ar hyn o bryd.

2.8 Mae strategaethau digartrefedd Llywodraeth Cymru; polisïau a chyllido rhaglenni cysylltiedig gan gynnwys y Grant Cymorth Tai i gyd yn effeithio ar raglenni datblygu. Mae cynnal tenantiaethau yn sylfaenol i leihau'r galw ar gofrestrau tai cymdeithasol, a rhaid parhau i gefnogi'r rhaglenni yma i leihau'r pwysau ar y nifer o ymgeiswyr sy'n cyflwyno eu hunain ar gofrestrau tai cymdeithasol.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk
@adrataicyf

3. Sut y mae safonau tai a datgarboneiddio yn effeithio ar ddarparu tai cymdeithasol newydd.

3.1 Profwyd cyfnod o gynnydd sylweddol mewn adeiladu tai yng Nghymru o'r 1940au i ganol y 1970au, lle'r oedd 8,000 o gartrefi cymdeithasol ar gyfartaledd yn cael eu hadeiladu bob blwyddyn. Roedd safonau adeiladu'r cartrefi yma yn wahanol iawn i safonau adeiladu heddiw.

3.2 Mae dyhead cryf y safonau sydd i'w bodloni o ran tai cymdeithasol newydd yng Nghymru heddiw gan gynnwys yr elfennau datgarboneiddio yn cynyddu'n sylweddol y gost mesul uned o adeiladu cartrefi cymdeithasol newydd. Mae hyn yn ei dro yn cyfyngu'r nifer o gartrefi cymdeithasol y gall y sector dai eu darparu. Mae gan bob sefydliad tai cymdeithasol bwerau benthyca cyfyngedig; ac i fodloni'r safonau tai cyfredol; mae cost adeiladu bob uned yn uwch, ac mae hyn yn cyfyngu'r nifer o gartrefi y gall y sector eu darparu.

3.3 Mae SATC2023 yn cyflwyno safon uchelgeisiol i wella ansawdd tai cymdeithasol yng Nghymru. Fodd bynnag, nid oes digon o gyllid ar gyfer y safon yma ar hyn o bryd. Bydd rhaid i landlordiaid tai cymdeithasol ddargyfeirio cyfalaf sylweddol o raglenni datblygu i fodlon gofynion sydd wedi'u hamlinellu o fewn y safon yma. Enghraifft o hyn yw bod rhaid i Adra ganfod £800,000 o gyllid ychwanegol y flwyddyn i fodloni'r safon lloriau newydd. Byddai'r cyllid yma fel arall ar gael ar gyfer rhaglen ddatblygu Adra.

4. Y cyfleoedd a'r risgiau wrth gynyddu benthyca gan y llywodraeth a buddsoddiad sefydliadol.

4.1 Y brif ffynhonnell o incwm ar gyfer holl landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yw'r incwm sy'n cael ei gynhyrchu o'i renti. Mae polisi rhent Llywodraeth Cymru tymor hir sy'n cynnig sefydlogrwydd i landlordiaid a benthycwyr allanol yn golygu bod buddsoddi allanol i'r sector dai cymdeithasol yng Nghymru yn fwy deniadol. Mae'n werth nodi hefyd bod 70% o renti tai cymdeithasol yng Nghymru yn cael eu cyllido yn rhannol neu'n llawn gan fudd-daliadau tai.

4.2 Byddai cynyddu benthyca llywodraeth a chyllid ychwanegol i raglenni presennol gan gynnwys SHG a TACP yn cynyddu'r ddarpariaeth o gyflenwad tai cymdeithasol yng Nghymru. Byddai ategu'r cronfeydd grant presennol yn sicrhau bod y cartrefi yma yn cael eu datblygu ynghynt.

4.3 Mae'r Model Hyfywedd Safonol wedi'i groesawu ar y cyfan gan y sector dai i ddatgloi cynlluniau gyda lefel rhesymol o gyllido. Dylid adolygu'r model yma yn barhaus oherwydd bod cyfuniad o ffactorau gan gynnwys chwyddiant cost deunyddiau; cyfraddau llog uchel a chost benthyca; cyfyngiadau cadwyni cyflenwi yn gosod pwysau parhaus ar raglenni datblygu.

4.4. Mae costau benthyca wedi cynyddu'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf, ynghyd â lefelau uwch o chwyddiant. Mae hyn yn effeithio ar allu'r sector i fenthyca. Mae hyn, wedi'i gyfuno gyda'r ansicrwydd o ran cyfeiriad y polisi rhent yn y dyfodol a dim sicrwydd am lefelau cyllid SHG a TACP yn y dyfodol yn cyflwyno risgiau o ran pwerau benthyca'r sector.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk
@adrataicyf

5. Pa mor effeithiol yw'r system gynllunio yn cefnogi adeiladu tai cymdeithasol.

5.1 Mae'r system gynllunio yng Nghymru yn rhan hanfodol a phwysig o unrhyw raglen ddatblygu. Mae'n rhoi tryloywder, atebolrwydd, ac ymgysylltiad rhwng prif rhanddeiliaid o fewn unrhyw broses ddatblygu.

5.2 Mae'r system gynllunio yng Nghymru yn ei ffurf bresennol yn achosi oedi sylweddol i raglenni datblygu. Mae'r prif rwystrau sy'n effeithio ar hyn o bryd ar amserlenni yn cynnwys:

- Mae angen gwell adnoddau ar gyfer y broses gymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SuDS) oherwydd gall gymryd llawer o amser i gael cymeradwyaeth mewn achosion penodol. Mae hyn yn ei dro yn arwain at gynnydd yng nghostau contractwyr mewn sawl datblygiad. Mae siroedd penodol (e.e. Gwynedd) yn trin y materion hyn yn llawer cynt na siroedd eraill.
- Roedd llawer o oedi wedi'i achosi gan gyngor Cyfoeth Naturiol Cymru ar ffosffadau. Effeithiwyd yn ddifrifol ar siroedd penodol yng Nghymru (gan gynnwys gogledd Cymru) gan y mater yma. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn delio gyda'r mater a gwnaethpwyd cynnydd yn ddiweddar.
- Mae angen ystod o arolygon gyda phob datblygiad yn amrywio o rai ecolegol; amgylcheddol; archeolegol; bioamrywiaeth. Mae'r arolygon yma o'u cyfuno yn achosi oedi sylweddol a chostau o fewn unrhyw broses ddatblygu.
- Mae'r diffyg buddsoddi mewn gwaith trin dŵr yng Nghymru yn achosi oedi gyda llawer o ddatblygiadau. Yn aml, mae Dŵr Cymru yn disgwyl cyfraniad gan ddatblygwyr i fuddsoddi yn y gwaith trin ar y cam datblygu.

5.3 Mae angen buddsoddi mewn capasiti lleol i sefydlu system rheoli tir, cynllunio a'r amgylchedd yng Nghymru gyda darparu cartrefi fforddiadwy ar gyfer pobl Cymru wrth galon system o'r fath. Dylai swyddogaethau cynllunio a chydsyniadau cysylltiedig gyd-fynd yn well. Y nod fyddai symleiddio'r broses gyfredol. Mae gormod o randdeiliaid yn rhan o'r broses ar hyn o bryd. Mae'r rhain yn achosi oedi diangen i amserlenni datblygu gan gynnwys ar ddatblygiadau ar dir sydd wedi'i glustnodi ar gyfer adeiladu tai.

5.4 Mae angen buddsoddi yn y tymor hir i hybu cyfleoedd gyrfa yn y sectorau cynllunio ac amgylcheddol. Ar hyn o bryd mae prinder sgiliau o fewn y sectorau yma, sydd yn ei dro yn effeithio ar adeiladu tai cymdeithasol.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.
CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE / RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk

@adrataicyf

6. **Sut i wella rheolaeth strategol o dir cyhoeddus a phreifat ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol, gan gynnwys prynu gorfodol.**

6.1 Mae diffyg tir cyhoeddus ar gyfer datblygu tai cymdeithasol yn cynyddu'r gost o ddatblygu cartrefi cymdeithasol.

6.2 Mae angen strategaeth tymor hir lle mae tir cyhoeddus y gellid ei ryddhau ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol am werth cystadleuol (safleoedd tir llwyd a safleoedd tir gwyrdd) yn cael ei nodi a'i brynu. Dylid ystyried unrhyw dir sydd ym meddiant cyhoeddus yng Nghymru sydd o bosib ar gael ar gyfer datblygu o dan y strategaeth yma i ddelio gyda'r argyfwng tai presennol. Mae holl gyrff sector cyhoeddus yng Nghymru o dan bwysau i wneud y mwyaf o'u hincwm; felly, pan fydd tir sector cyhoeddus ar gael ar gyfer datblygu; mae prisiau yn hynod o uchel oherwydd cystadleuaeth yn y farchnad ar gyfer y tir hwnnw.

6.3 Gallai Unnos helpu i gyflawni'r uchelgais yma. Gallai Unnos chwarae rhan strategol o ran prynu tir yn orfodol, gweithio mewn partneriaeth i gyflwyno tir i'r farchnad ac eiddo ar gyfer newid i dai preswyl ar ran landlordiaid tai cymdeithasol a datblygwyr yng Nghymru.

6.4 Mae gan adran tir Llywodraeth Cymru hefyd rôl bwysig i'w chwarae yn gweithio ar ran y sector tai cymdeithasol i ganfod cyfleoedd prynu tir yn y sector cyhoeddus a phreifat am bris cystadleuol i gynyddu ymhellach y cyflenwad o dir ar gael ar gyfer datblygu tai cymdeithasol.

6.5 Dylid symleiddio a chyflymu'r broses o ddatblygu Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae'r broses gyfredol yn llawer rhy gymhleth. Dylai landlordiaid cymdeithasol hefyd fod yn rhan hanfodol o ddatblygu'r cynlluniau yma.

6.6 Dylid adolygu ardaloedd Cynlluniau Datblygu Lleol a ffiniau yn barhaus gyda golwg ar ryddhau tir addas pellach ar gyfer datblygu. Dylid gwneud hyn mewn ymgynghoriad â chymunedau lleol. Mae sefyllfaoedd yn codi mewn ardaloedd lle mae Adra yn gweithredu lle mae datblygwyr yn berchen ar dir a fyddai'n addas ar gyfer adeiladu ac sy'n ffinio gyda datblygiadau presennol. Fodd bynnag, mae'r tir tu allan i ffiniau'r cynllun datblygu lleol.

7. **Y potensial i gynyddu incwm drwy fecanweithiau dal gwerth tir i fuddsoddi mewn tai cymdeithasol.**

7.1 Nid oes gan Adra unrhyw sylwadau ar y cwestiwn yma.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk

@adrataicyf

8. **Gallu sector adeiladu Cymru i adeiladu cartrefi cymdeithasol carbon isel; y potensial i brynu tai presennol ac ailfodelu adeiladau presennol.**

8.1 Mae'r gadwyn gyflenwi sy'n gallu adeiladu cartrefi cymdeithasol carbon isel yng ngogledd Cymru yn gyfyngedig, yn benodol, mewn ardaloedd gwledig.

8.2 Mae Adra yn gwerthfawrogi'n fawr y contractwyr datblygu y mae'n delio gyda nhw ym mhob rhan o ogledd Cymru. Fodd bynnag, mae tynged cwmnïau adeiladu penodol yn y rhanbarth sydd wedi mynd i ddwylo'r gweinyddwyr (sydd wedi effeithio'n uniongyrchol ar safleoedd datblygu Adra) yn tanlinellu'r heriau o fewn yr amgylchedd gweithredu ar gyfer y sector yma.

8.3 Mae Adra wedi sefydlu Tŷ Gwyrddfai ym Mhenygroes, sef yr hwb datgarboneiddio cyntaf o'i fath yng Nghymru. Mae'r datblygiad yn brosiect ar y cyd rhwng Adra, Grŵp Llandrillo Menai a Phrifysgol Bangor, a bydd yn trawsnewid y safle yn hwb datgarboneiddio a fydd yn sicrhau bod Gogledd Orllewin Cymru yn flaenllaw yn yr agenda datgarboneiddio, gan weithio gyda chymunedau a busnesau i ôl-osod cartrefi dros y 10 mlynedd nesaf. Bydd Tŷ Gwyrddfai yn gweithredu fel catalydd rhanbarthol ar gyfer datblygu'r gadwyn gyflenwi leol ac mae hyn yn cynnwys datblygu busnesau lleol i ddarparu rhaglenni cartrefi cymdeithasol yn y dyfodol.

8.4 Mae adran trwsio, cynnal a chadw mewnol Adra, Tîm Trwsio yn cyflogi 150 grefftwyr medrus yn uniongyrchol. Cwblhaodd Tîm Trwsio eu contractau datblygu cartrefi cymdeithasol carbon isel cyntaf ar gyfer Adra yn 2023. Maent ar hyn o bryd yn darparu 2 gynllun pellach ar ran Adra mewn safleoedd ym Mangor a Blaenau Ffestiniog. Mae Adra yn disgwyl y bydd Tîm Trwsio yn darparu datblygiadau adeiladu o'r newydd cymdeithasol eraill ar ei ran yn y blynyddoedd nesaf.

8.5 Nid oes llawer o gontractwyr ar gael i ddarparu cynlluniau mewn ardaloedd gwledig yng ngogledd Cymru. Mae hyn yn ei dro yn cael effaith sylweddol ar fodelau hyfywedd safonol y cynlluniau yma a'r costau cysylltiedig. Mae hyn yn rhan o'r rheswm pam bod Adra yn rhagweithiol yn eu hymateb drwy sefydlu Tŷ Gwyrddfai a datblygu Tîm Trwsio i ddelio gyda'r mater yma.

8.6 Mae'r sector adeiladu yn hanfodol i'r economi sylfaenol a'r economi gylchol. O ran yr heriau y mae'r sector yn eu hwynebu; mae'n hanfodol bod rhaglenni cymorth busnes Llywodraeth Cymru yn canolbwyntio ar ddatblygu a chefnogi'r sector yma. Mae hwn yn sector twf, a dylid cefnogi'r sector o safbwynt ariannol a datblygu busnes.

8.7 Mae Adra yn croesawu'r cyllid sydd ar gael ar gyfer prynu tai presennol gyda chyllid TACP. Fodd bynnag, i gynyddu'r swm a chyflymder darparu'r gwaith yma, rhaid ystyried y safon y mae disgwyl i'r tai yma gydymffurfio gydag o. Mae Adra o'r farn y byddai sefydlu strategaeth a rhaglen gyllido TACP tymor hir

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID CSE

ISOQAR REGISTERED UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk

@adrataicyf

yn golygu y byddai cynllunio a darparu'r gwaith yma yn fwy effeithiol oherwydd bod contractau yn tueddu i gael eu dyfarnu ar adegau gwahanol yn ystod y flwyddyn ariannol.

8.8 Rhaid i gontractwyr ddelio gyda rhwystrau caffael wrth gystadlu am unrhyw gontractau mawr o fewn y sector cyhoeddus. Dylai'r adolygiad o ddeddfwriaeth caffael gyfredol ystyried y rhwystrau cyfredol.

9. Sut gellir ymgysylltu yn effeithiol gyda chymunedau lleol mewn datblygiadau tai yn eu hardal.

9.1 Mae gan Adra hanes cryf o ymgysylltu yn effeithiol gyda chymunedau lleol ar ddatblygu tai cymdeithasol yn yr ardal rydym yn gweithredu yng ngogledd Cymru.

9.2Mae Adra yn cyfrannu at ariannu Galluogwyr Tai Gwledig sy'n ymgysylltu gyda chymunedau lleol i drafod ein rhaglen ddatblygu. Mae'r Galluogwyr Tai Gwledig yn rhoi stôr o wybodaeth i ni, yn benodol ar gyfer datblygiadau gwledig sydd yn eu tro o gymorth i bennu'r gymysgedd o ddaliadaethau sydd eu hangen ar ein safleoedd datblygu. Mae'r data yma, a'r data am y galw am dai cymdeithasol gan Awdurdodau Lleol yn ein helpu i ddatblygu tai cymdeithasol sy'n cwrdd ag anghenion ein cymunedau.

9.3 Mae'n amlwg mewn rhai cymunedau bod y galw am dai cymdeithasol a'r galw am dai fforddiadwy i'w prynu yn gallu bod yn anodd ei llywio ar ddatblygiadau penodol lle mae'n glir bod yna achos cryf ar gyfer y ddau fath o ddaliadaeth. Mae Adra yn croesawu'r cyfle i fod yn bartner i roi Peilot Tai Dwyfor ar waith lle bydd dulliau arloesol o ddatblygu tai lleol yn cael eu treialu a gweithredu.

9.4 Fel cymdeithas dai sy'n falch o fod yn darparu gwasanaethau drwy gyfrwng y Gymraeg, mae Adra yn ymwybodol iawn o effaith ein datblygiadau ar y Gymraeg. Mae Adra wedi gwneud ymrwymiad cadarn i gefnogi targed Llywodraeth Cymru o gyrraedd 1 miliwn o siaradwyr Cymraeg; dylai amddiffyn y Gymraeg fod yn ystyriaeth allweddol o ran beth mae ein cymunedau ni yn ddweud wrthym mewn perthynas â datblygiadau tai cymdeithasol yn eu hardaloedd.

9.5 Mae Adra yn wynebu ychydig o wrthwynebiad lleol i ddatblygu tai cymdeithasol yng ngogledd Cymru gan gynnwys ardaloedd lle mae yna alw mawr am y math yma o gartrefi. Yn aml, mae gwrthdaro rhwng ffigyrau galw'r gofrestr dai cymdeithasol a beth mae cymunedau lleol eisiau (h.y. efallai bod galw clir am dai cymdeithasol ond byddai cymunedau lleol yn dymuno gweld opsiynau perchnogaeth cost isel yn cael eu datblygu).

9.6 Mae'r Comisiwn dros gymunedau sy'n siarad Cymraeg yn ysgrifennu adroddiad ar ddylanwadu'r iaith Gymraeg ar lefel gymunedol. Dylai fod yna aliniad clir rhwng yr adroddiad hwnnw/polisïau datblygu/polisïau gosod a digartrefedd Llywodraeth Cymru. Mae'r neges hon yn cael ei chyfleu yn gryf iawn i Adra gyda phob datblygiad gwledig gan randdeiliaid lleol.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE
ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003

Adra (Tai) Cyfyngedig,
Tŷ Coch, Llys y Dderwen,
Parc Menai,
Bangor, Gwynedd
LL57 4BL

0300 123 8084
ymholiadau@adra.co.uk
adra.co.uk

@adrataicyf

Plîs cysylltwch gyda sion.hughes@adra.co.uk os oes gennych unrhyw gwestiynau am yr ymateb hwn.

Mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn Gymdeithas Gofrestredig o dan y Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 wedi ei rhestru â rheolau elusennol. Rhif Cymdeithas Gofrestredig 30776R. Rhif Landlord Cofrestredig Cymdeithasol L152.
Adra (Tai) Cyfyngedig is a Registered Society under the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, registered with charitable rules. Registered Society Number 30776R. Registered Social Landlord number L152.
Swyddfa gofrestredig/Registered office: Tŷ Coch, Llys y Dderwen, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4BL.

CUSTOMER SERVICE EXCELLENCE
RHAGORIAETH MEWN GWASANAETH I GWSMERIAID
CSE

ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 16752
ISO 9001 ISO 45001
ISO 14001 ISO 45003