

Tracey Burke

Cyfarwyddwr Cyffredinol / Director General

Llywodraeth Leol, Tai & Newid Hinsawdd a Materion Gwledig
Local Government, Housing & Climate Change and Rural Affairs



**Llywodraeth Cymru
Welsh Government**

Mr Adrian Crompton
Archwilydd Cyffredinol
Audit Wales
1 Capital Quarter
Tyndall Street
Cardiff
CF10 4BZ

12 Medi 2024

Annwyl Archwilydd Cyffredinol

Diolch am eich adroddiad diweddar ar **dai fforddiadwy yng Nghymru**. Mae'n bleser cael amgáu'n hymateb manwl i'r argymhellion a wnaed i Lywodraeth Cymru.

Mae Gweinidogion Cymru wedi datgan yn glir eu hymrwymiad i drechu digartrefedd a darparu cartrefi mawr eu hangen yng Nghymru. I gefnogi hynny, mae'r ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu i ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol rhent ychwanegol.

I'r un perwyl, maen nhw wedi buddsoddi mwy o gyllid nag erioed yn y cyflenwad tai, gyda £1.4bn wedi'i fuddsoddi eisoes yn nhymor y Senedd hon. Mae hyn yn cynnwys buddsoddi £361m yn y Grant Tai Cymdeithasol yn y flwyddyn ddiwethaf yn unig.

Er hynny, mae digwyddiadau mawr na ellid fod wedi'u rhagweld wedi effeithio ar y sector adeiladu tai, nid yng Nghymru yn unig ond yn holl wledydd y DU. Mae'n anochel bod y chwyddiant uchel wedi effeithio ar ein cyllideb a bod hynny wedi arwain at gostau adeiladu uwch.

Serch hynny, nid yw gweinidogion Cymru wedi llacio'u huchelgais i ddarparu mwy o gartrefi. Er i'r amodau presennol ei gwneud hi'n anoddach nag erioed, maen nhw wedi lansio nifer o fentrau i gyflenwi mwy o gartrefi wir fforddiadwy cyn gynted â phosibl - mentrau fel y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro a Chynllun Lesio Cymru.

Mae buddsoddi yn y cynlluniau hyn yn darparu cartrefi tymor hir ar gyfer y bobl sy'n byw mewn llety dros dro. Rydym hefyd yn gwybod bod costau cartrefi dros dro yn cael effaith arwyddocaol ar adnoddau awdurdodau lleol. Gall buddsoddi cyfalaf yn y cynlluniau hyn leihau'r pwysau hwnnw.



**BUDDSODDWYR | INVESTORS
MEWN POBL | IN PEOPLE**

Parc Cathays • Cathays Park
Caerdydd • Cardiff
CF10 3NQ

Ffôn • Tel 0300 0258047
tracey.burke@gov.wales
Gwefan • website: www.wales.gov.uk

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Mae rhoi llety tymor hir i bobl iddynt ymgartrefu a dechrau ailadeiladu eu bywydau ynddynt, yn lleihau'r costau anuniongyrchol sy'n gysylltiedig â digartrefedd. Rydym yn gwybod bod cartrefi fforddiadwy o ansawdd da yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd, iechyd meddwl a gwaith ac addysg.

Mae nifer o'r argymhellion i Lywodraeth Cymru yn gysylltiedig â'i gilydd ac yn dibynnu ar ei gilydd, sef argymhellion 1, 3 a 5 sy'n gysylltiedig â datblygu cynllun tymor hir. Byddwn yn gweithio ymhellach ar yr argymhelliad hwn ac yn dwysáu ein hymdrechion. Ond dylwn ddweud bod cynlluniau tymor hir eisoes ar waith yn enwedig o ran delio â'r angen am dai. Mae hyn yn ei dro yn bwydo'r Cynlluniau Datblygu Lleol a'r Prosbectws ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol gan ddylanwadu ar y gwaith sy'n cael ei wneud.

Mae'ch adroddiad yn gyfraniad gwerthfawr at ein gwaith yn y maes hwn, ac rydym yn edrych ymlaen at weithio gyda phartneriaid i roi'r argymhellion ar waith.

Yn gywir



Tracey Burke
Cyfarwyddwr Cyffredinol
Llywodraeth Leol, Tai & Newid Hinsawdd a Materion Gwledig

Ffurflen ymateb rheolaethol

Teitl yr adroddiad: Tai Fforddiadwy

Dyddiad Cwblhau: Medi 2024

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
A1	Dylai Llywodraeth Cymru wneud gwaith manwl i gynllunio ar gyfer senarios er mwyn darparu arwydd eglur a chynnar o'r cyllid ar gyfer y cynlluniau tai fforddiadwy allweddol yn 2025-26. Dylai cynllunio ar gyfer senarios gynnwys: - y deilliannau tebygol, o ran y cartrefi a gyflawnir; - costau a manteision newid y cydbwysedd rhwng tai a adeiledir o'r newydd a chaffaeliadau, yn enwedig trwy'r Grant Tai Cymdeithasol; ac - asesiad o'r cyllid sy'n ofynnol yn 2025-26 i ganlyn arni â chynlluniau a fydd yn cyflawni y tu allan i'r cyfnod targed, er mwyn osgoi ymyl dibyn.	Derbyn. Mae rhaglen waith eisoes ar y gweill sy'n cyd-fynd â'r argymhelliad hwn. Mae'r hyn sydd gennym ar y gweill i gynllunio ar gyfer ein senarios yn cynnwys: Er mwyn mireinio a gwella ein rhagolygon cyflawni, byddwn yn gwella'r data a gesglir o'r sector a'i integreiddio o fewn y porth Cartrefi a Lleoedd. Mae'r porth eisoes wedi'i ddiweddarau er mwyn cofnodi data'r categori 'risg a heriau i gyflawni' a'r dyddiadau a'r costau cyflawni disgwylid. Disgwylir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Lleol sicrhau bod y data hwn yn gywir ac o ansawdd uchel.	Rhagfyr 2024	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth y Cyflenwad Tai / Pennaeth Cyllid Tai

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
A2	I ategu tryloywder a gwaith i graffu ar gynnydd yn erbyn yr ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu, dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn gyhoeddus ar faint o'r cartrefi a gyfrifwyd tuag at y targed sy'n gartrefi a adeiledir o'r newydd ac yn gartrefi carbon isel.	Derbyn – Mae dadansoddiad o'r hyn a ddarperir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Lleol fel gwaith adeiladu newydd a chaffael eisoes wedi'i gyhoeddi fel rhan o Ddatganiad Ystadegol Cymru o'r Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy. Bydd y dadansoddiad hwn yn cael ei ychwanegu at Stats Cymru. Mae'n ofynnol i bob cartref sy'n cyfrif tuag at y targed fodloni safonau penodol gan gynnwys effeithlonrwydd ynni. Bydd dadansoddiad o'r cartrefi hyn a'r safonau y maent yn eu bodloni yn cael ei ddarparu yn yr Adroddiad Blynyddol ar y Rhaglen Lywodraethu. Byddwn yn ystyried ymarferoldeb adrodd ar ddata carbon isel ar gyfer y targed presennol neu unrhyw darged yn y dyfodol.	Mawrth 2025 Gorffennaf 2025 Mehefin 2025	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth Cyflenwad Tai / Gwybodaeth a Gwasanaethau Dadansoddol Tai

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
A3	Dylai Llywodraeth Cymru asesu a nodi'r opsiynau ar gyfer parhau i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy dros y tymor hwy. Dylai hyn gynnwys ystyried rhinweddau parhau i fod â tharged nad yw'n gyson â'r diffiniad o dai fforddiadwy ar gyfer ystadegau gwladol.	Derbyn – Mae perthynas rhwng yr argymhelliad hwn ac argymhellion 1 a 5. Mae cynllunio tymor hir eisoes yn rhan o'r gwaith datblygu tai. Pennir amcangyfrifon cenedlaethol o'r angen am dai ar sail cyfnod o 20 mlynedd. Mae awdurdodau lleol yn asesu'r angen am dai ar sail cyfnod o 15 mlynedd drwy'r broses Asesu'r Farchnad Tai Leol (LHMA). Bydd hyn yn bwydo'u cynlluniau datblygu lleol sy'n disgrifio cynigion a pholisïau defnydd tir yr awdurdod ar gyfer datblygu tir yn ei ardal. Mae hyn hefyd yn seiliedig ar gyfnod o bymtheg mlynedd. Mae prospectws yr SHG hefyd yn defnyddio data'r LHMA i lywio'r ddarpariaeth. Mae'r SHG yn rhaglen 4 blynedd dreigl a byddwn yn ystyried estyn y cyfnod hwnnw trwy Argymhelliad 6. Byddwn hefyd yn asesu opsiynau tymor hwy gan gynnwys buddsoddi mewn caffael yn	Mawrth 2025	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth Cynllunio / Pennaeth Cyflenwad Tai / Gwybodaeth a Gwasanaethau Dadansoddol Tai

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
		hytrach na gwaith adeiladu newydd ac ystyried yr holl opsiynau cyflawni gan gynnwys y cymysgedd daliadaethau, defnyddio tai'r farchnad a dulliau cyllido amgen. Mae'r Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy yn Ystadegau Cymru yn caniatáu dadansoddiad effeithiol o dueddiadau a chymharu dulliau cyflawni ar draws cyfnodau amser gwahanol. Adroddir ar sail y targed hwn yn is-adran o'r ystadegau. Bydd ystyried manteision alinio'n llawn â'r diffiniad o dai fforddiadwy ar gyfer ystadegau cenedlaethol yn lliwio unrhyw darged yn y dyfodol.		
A4	Dylai Llywodraeth Cymru adolygu'r dull o asesu'r angen am dai, gan gynnwys: asesu pam fod amcangyfrifon cenedlaethol i'w gweld fel pe baent wedi tanamcangyfrif maint yr angen	Derbyn mewn egwyddor - Mae gwaith yn mynd rhagddo i amcangyfrif yr angen am dai yn well. Fodd bynnag, mae'r gwaith wedi'i ohirio gan nad oes data ar gael oddi wrth y Swyddfa Ystadegau Gwladol.	Rhagfyr 2025	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
	presennol yn sylweddol a sut y gellir cywiro hynny; • datblygu ei dealltwriaeth am y galw sylfaenol, yn ogystal â'r angen, fel rhan o'i dulliau asesu; • adnabod a gweithredu ar wersi o gyflwyno'r dull diweddaedig o gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol; a • sut i gysoni ei chyllid ar gyfer tai fforddiadwy â'r angen a adnabuwyd.	- Mae'r amcangyfrifon cenedlaethol yn asesiad o'r angen am dai ar adeg penodol (cawsant eu cyhoeddi ym mis Awst 2020, yn seiliedig ar ddata 2019). Mae'r angen, i raddau helaeth, wedi cynyddu'n sylweddol ers hynny oherwydd digwyddiadau byd-eang na ellir bod wedi'u rhagweld. Fe wnaeth pandemig Covid-19 a'n polisi 'gadael neb allan', ddatgelu gwir faint digartrefedd yng Nghymru. Felly, ni fyddai'r digartrefedd cudd hwn wedi'i nodi mewn asesiadau cynharach o'r angen am dai. Ers y pandemig, mae'r data ar nifer y digartrefedd sy'n cyflwyno'u hunain ar gyfer gwasanaethau bellach yn adlewyrchiad llawer cywirach o'r angen. Yn ogystal â deall lefelau digartrefedd cudd yn well, mae'n bwysig hefyd nodi bod ffactorau byd-eang ac economaidd wedi cynyddu'r galw yn y system hefyd, yn enwedig yr argyfwng costau byw, yr		Cyflenwad Tai / Tai KAS

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
		argyfwng dyngarol yn sgil y rhyfel yn yr Wcrain ac Afghanistan, ac effaith barhaus gwasgaru ceiswyr lloches. Mae ffactorau allanol o'r fath yn cael effaith sylweddol ar yr angen am dai ac maen nhw'n anodd eu rhagweld ac allan o reolaeth Llywodraeth Cymru. - Mae cydnabyddiaeth bod yna ardaloedd lle ceir angen neu alw cudd am dai, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle mae'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn fach. Yn aml mae unigolion yn dewis peidio ag ymuno â rhestrau aros am y rheswm hwnnw. Mae'r dull newydd o Asesu'r Farchnad Tai Leol (LHMAs) yn golygu bod awdurdodau lleol yn cynnwys y rheini sydd mewn cartrefi anaddas ac ar restr aros wrth gyfrif yr angen presennol am dai cymdeithasol nad yw'n cael ei ddiwallu. Byddwn yn ystyried ymarferoldeb casglu'r data hwn ar lefel genedlaethol er mwyn llywio'r galw cenedlaethol a thargedau'r dyfodol.	Mehefin 2025 Ionawr 2025	

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
		- Mae'r cylch cyntaf o LHMA newydd ei gwblhau. Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n cynnal adolygiad o'r gwersi a ddysgwyd, ac yn ymgynghori ag Awdurdodau Lleol ar yr hyn a weithiodd yn dda a'r meysydd sydd angen eu gwella. - Mae LHMA's yn ffynhonnell o ddata allweddol ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol a'r Prosiectws ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol. Mae'r SHG wedi'i gynllunio i ariannu blaenoriaethau tai strategol Awdurdodau Lleol. Datblygwyd fformiwla'r SHG ar y cyd â'r sector. Byddwn yn ystyried y posibilrwydd o adolygu fformiwla'r SHG pan fydd yr amcangyfrifon newydd o'r angen am dai ar gael ochr yn ochr â LHMA's.	Rhagfyr 2025	

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
A5	Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu achos busnes llawn ar gyfer buddsoddi'n barhaus mewn tai fforddiadwy. Dylai hyn gynnwys elfennau allweddol o arfer da mewn arfarnu rhaglenni, megis: • arfarnu'r opsiynau, gan gynnwys rhinweddau cymharol cartrefi a adeiledir o'r newydd a chaffaeliadau, gan gynnwys y costau hirdymor a'r arbedion byrdymor sy'n deillio o leihau'r defnydd o lety dros dro; • dadansoddiad o sensitifrwydd, i gynnwys yr effeithiau ar gostau a chyflawni pe bai newidiadau mewn manylebau dylunio neu bwysau pellach o ran costau chwyddiannol; • cynllunio ar gyfer gwireddu manteision, gan gynnwys cysoni'r amcanion buddsoddi â'r nodau llesiant, gan adnabod dulliau o wreiddio manteision mewn taliadau grant a chontractau, a	Derbyn – Byddwn yn datblygu achos busnes llawn dros barhau i fuddsoddi mewn tai fforddiadwy. Mae hyn yn cyd-fynd ag argymhelliad 1. - Mae'r model ariannol presennol yn cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd o gostau chwyddiant. Byddwn yn gweithio'n agos i sicrhau bod unrhyw opsiynau ar gyfer newid safonau yn cael eu hymgorffori yn y model fel y gwelir bod angen. - Cefnogir y gwaith i gyrraedd y targed presennol trwy lywodraethu cryf gan gynnwys Bwrdd Rhaglen, Grŵp Llywio a chyfres o ddogfennau llywodraethu gan gynnwys cynllun gwireddu manteision ac Asesiad Effaith Integredig. Mae'r dogfennau hyn yn fyw a byddwn yn dal i'w hadolygu drwy weddill tymor y targed. Penderfynir ar y gwaith rheoli y bydd ei	Gorffennaf 2025 Mawrth 2025 Rhagfyr 2024	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth Cyflenwad Tai / Uwch Reolwr Tai Fforddiadwy

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
	system o fonitro ac adrodd ar yr ystod lawn o fanteision sy'n deillio o'r buddsoddiad; ac • asesiad effaith integredig llawn, gan gynnwys asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb.	angen i gefnogi'r targed yn y dyfodol ar ddechrau'r targed.		
A6	Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu dull hirdymor o gyllido tai fforddiadwy, gan ddysgu gwersi o'r rhaglen ar gyfer adeiladau ysgolion ac addysg bellach, gyda golwg ar esmwytháu brigau a chafnau yn y broses gyflawni.	Derbyn mewn Egwyddor – Mae amserlen y Grant Tai Cymdeithasol eisoes yn un tymor hwy, gan ddarparu cefnogaeth dros bedair blynedd. Bydd swyddogion yn ystyried posibiliadau cyllido tymor hwy a ddefnyddir gan gydweithwyr Addysg ac a ellir ei gymhwyso i gyllid ar gyfer tai fforddiadwy.	Mawrth 2025	Dirprwy Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi / Pennaeth Cyllid Tai
A7	Yn unol â'i hymrwymadau mewn ymateb i argymhellion blaenorol yr Archwilydd Cyffredinol a'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus, dylai Llywodraeth Cymru	Derbyn – Mae gwaith yn mynd rhagddo i gryfhau'r galluedd o fewn adrannau cynllunio lleol. Byddwn yn cynnal ymgynghoriad i weld beth yw'r farn am y cynigion i wneud	Rhagfyr 2025	Pennaeth Cynllunio / Dirprwy

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
	weithio gyda phartneriaid mewn llywodraeth leol i ddatblygu datrysiadau cynaliadwy i'r cyfyngiadau o ran capasiti a chyflawni yng ngwasanaethau cynllunio llywodraeth leol, gan gynnwys opsiynau ar gyfer datblygu'r proffesiwn cynllunio a mwy o weithio rhanbarthol.	awdurdodau cynllunio'n fwy cydnerth ac i wella'u perfformiad. Bydd y cynigion hynny'n cynnwys: • Cynyddu ffioedd gwneud cais cynllunio (gan gynnwys llwybr i adfer yr holl gostau) • Mesur a monitro perfformiad awdurdodau cynllunio trwy adfywio ac ailgyflwyno'r Fframwaith Perfformiad • Cefnogi cydnerthedd, capasiti a galluoedd Awdurdodau Cynllunio Lleol trwy gadw sgiliau a thrwy fwsariaethau a phrentisiaethau. • Gwella cydnerthedd ac adnoddau trwy Gyd-bwyllgorau Corfforaetho, darparu gwasanaethau ar y cyd a hybiau sgiliau cynllunio ac estyn cyfnod Adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol. Daw cyfnod cynta'r cymorth wedi'i dargedu trwy Reoliadau Ffioedd newydd a chynyddu'r ffioedd cynllunio erbyn Rhag 2025. Bydd hynny'n rhoi Awdurdodau Cynllunio Lleol mewn sefyllfa		Gyfarwyddwr Mwy o Gartrefi

Cyf	Argymhelliad	Ymateb rheolaethol Nodwch yma sylwadau perthnasol am y gweithredoedd sydd wedi'u cynllunio mewn ymateb i'r argymhellion	Dyddiad cwblhau Nodwch erbyn pryd bydd y gweithredoedd a gynllunnir wedi'u cwblhau	Swyddog cyfrifol (teitl)
		ariannol mwy cynaliadwy ac yn helpu i wneud gwasanaethau cynllunio'n fwy cydnerth a gwella'u capasiti. Bydd y sylwadau a ddaw i law trwy'r ymgynghoriad yn ein helpu gyda cham nesa'r cymorth, pan fyddwn, gan ddibynnu ar yr ymatebion hynny, yn ystyried mesurau eraill fel bwrsariaethau a sut i wella gwaith rhanbarthol a'i hyrwyddo mewn CDLlau a CJs. Yn ein barn ni, bydd hynny'n gwella capasiti a chydnerthedd.		