Papur 10 / Paper 10

Senedd Cymru

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Y cyflenwad o dai cymdeithasol

Crynodeb o drafodaethau bord gron

15 Mai 2024

1. Cyflwyniad

Fel rhan o ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i'r cyflenwad o dai cymdeithasol, cynhaliwyd trafodaethau bord gron â rhanddeiliaid perthnasol. Mae'r papur crynodeb hwn yn tynnu sylw at y pwyntiau allweddol a godwyd yn ystod y trafodaethau hyn.

Mae papur ar wahân yn rhoi gwybodaeth am gyfweliadau anffurfiol a gynhaliwyd gan y tîm Ymgysylltu â Dinasyddion â phobl a gafodd eu rhoi mewn tai cymdeithasol yn ddiweddar neu sydd â phrofiad o restrau aros ar gyfer tai cymdeithasol.

1.1. Cyfranwyr

Gwahoddwyd rhanddeiliaid a oedd yn ymwneud â datblygu ac adeiladu tai cymdeithasol i drafodaeth anffurfiol, breifat ag aelodau'r Pwyllgor. Roedd y cyfranwyr yn cynnwys cynrychiolwyr o lywodraeth leol, cymdeithasau tai a chwmnïau datblygu.

1.2. Fformat

Daw'r cyfraniadau yn y papur hwn o'r ddau grŵp ffocws a gynhaliwyd ar yr un pryd ar 1 Mai 2024. Cynhaliwyd un sesiwn wyneb yn wyneb yn unig a'r llall yn hybrid.

Diolch i bawb a gymerodd ran yn y sesiynau ymgysylltu hyn.

2. Pwyntiau allweddol

Tynnir sylw at y pwyntiau trafod allweddol o'r grwpiau ffocws yn yr adran hon. Mae'r canfyddiadau ansoddol hyn wedi'u trefnu'n thematig fel a ganlyn.

2.1. Tir

Ar draws y ddwy sesiwn, nodwyd bod y cyflenwad o dir yn her allweddol. Awgrymodd cyfranwyr yn y ddau grŵp y dylai tir sydd ar gael yn y sector cyhoeddus gael ei nodi a'i ddefnyddio'n fwy effeithiol wrth ddarparu tai fforddiadwy.

Awgrymwyd bod yr amser a gymerir i dir y sector cyhoeddus gael ei ryddhau yn afresymol, a chyfeiriwyd at y broses gaffael hirfaith yn y gwasanaeth iechyd fel enghraifft. Pwysleisiodd rhai cyfranwyr cymdeithasau tai fod tir cyhoeddus yn aml yn cael ei werthu am 'y gwerth gorau' ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisi, sy'n golygu y gallant gael trafferth cystadlu.

Soniodd un cyfranogwr am enghraifft ddiweddar pan wnaed cais gan gymdeithas dai a fyddai wedi darparu 70 y cant o dai fforddiadwy i safle. Fodd bynnag, collwyd y cyfle yn y gwerthiant i ddatblygwr preifat a oedd yn bwriadu darparu 20 y cant o dai fforddiadwy drwy Adran 106.

Cydnabuwyd mentrau fel Is-adran Tir Llywodraeth Cymru am eu hymdrechion cadarnhaol tuag at ryddhau tir y sector cyhoeddus, ond teimlwyd y gellid gwneud mwy yn hyn o beth. Roedd y cyfranogwyr hefyd yn awyddus i fwy o dir gael ei gyflwyno gan awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru.

Ar draws y ddau grŵp, awgrymodd cyfranwyr y dylai awdurdodau lleol bwyso a mesur budd tymor byr mwy o gyfalaf uwch ar gyfer tir yn erbyn yr arbedion cost tymor hwy i'r awdurdod lleol a ddaw yn sgil mwy o dai cymdeithasol. Gallai hyn gynnwys arbedion mewn meysydd megis llety dros dro a chostau iechyd. Roedd y cyfranwyr yn teimlo y dylid ystyried allbynnau gwerth cymdeithasol, yn ogystal â gwerth gorau o ran cost.

Awgrymodd cyfrannwr y byddai croeso i reoliadau a oedd yn cymell perchnogion tir a datblygwyr i symud yn gyflymach wrth ryddhau tir ac adeiladu arno. Roedd sawl cyfranogwr yn cefnogi diwygiadau i wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol yn fwy ymarferol, gyda hyd yn oed bygythiad Gorchmynion Prynu Gorfodol yn debygol o gymell perchnogion tir i geisio cyngor ac ymgysylltu'n gynharach.

Awgrymwyd y gallai'r opsiwn i gorff hyd braich arwain ar gydosod tir fod yn fuddiol, pe bai'r corff yn gallu cyflwyno'r tir yn gyflym. Roedd un cyfranogwr yn teimlo mai dyma'r agwedd fwyaf cyffrous ar gynnig Unnos.

Roedd y cyfranogwyr yn ymwybodol o waith ymchwil gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a oedd yn dangos na wariwyd symiau mawr o gyllid Adran 106 (A106). Awgrymodd y cyfranogwyr fod hyn yn digwydd yn bennaf mewn awdurdodau lleol mwy a bod y cyllid nas gwariwyd yn debygol o gael ei glustnodi ar gyfer datblygiadau mwy. Roedd rhai'n teimlo y dylai'r awdurdodau hyn fod yn gorfodi gofynion ar gyfer tai, yn hytrach na chymryd symiau cymudedig.

Awgrymodd cyfranwyr y gall datblygwyr preifat drafod gofynion A106 ac israddio gwerth cartrefi.

2.2. Safonau

Roedd cyfranogwyr y ddau grŵp yn gefnogol i'r safonau a'r uchelgeisiau sero net, gyda Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) newydd yn cael ei disgrifio gan un cyfrannwr fel rhywbeth 'uchelgeisiol iawn.' Fodd bynnag, roedd teimlad cysylltiedig y byddai'n heriol cyflawni'r safonau hyn, gyda swm y buddsoddiad gofynnol yn golygu y byddai rhaglenni datblygu'n cael eu lleihau oni bai bod modd i Lywodraeth Cymru ddarparu datrysiad cyllido amgen.

Awgrymodd sawl cyfrannwr fod rhywfaint o densiwn rhwng yr angen i fuddsoddi mewn adeiladu cartrefi newydd, a'r gofynion i wella ac ôl-osod cartrefi presennol i fodloni'r safonau sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru. Teimlwyd y gallai hyn arwain at lai o gartrefi newydd yn cael eu hadeiladu, heb i Lywodraeth Cymru ddarparu datrysiad cyllido amgen. Gallai hefyd arwain at wahaniaethau mewn technolegau gwyrdd newydd, gyda'r rhai sy'n byw mewn tai newydd yn elwa'n fwy na'r rhai yn y cartrefi presennol.

Disgrifiodd un cyfrannwr ddatblygiad tai newydd a oedd, yn ei farn ef, yn cyd-fynd â safonau ac uchelgeisiau Llywodraeth Cymru o ran effeithlonrwydd ynni a hygyrchedd. Fodd bynnag, er y byddai wedi hoffi gwneud 70 y cant o'r cartrefi yn y datblygiad yn fforddiadwy, gallai gynnig 50 y cant yn unig er mwyn i'r prosiect barhau i fod yn hyfyw.

Roedd rhai cyfranogwyr yn teimlo y byddai bodloni EPC A yn gyffredinol erbyn 2033 yn 'amhosibl'. Awgrymodd un cyfrannwr y dylai'r llwybrau at gyflawni'r nod

hwn fod yn benodol i'r sefydliad, yn hytrach na therfyn amser a osodir yn gyffredinol.

Roedd barn yn gymysg o ran posibilrwydd llacio'r safonau hyn er mwyn canolbwyntio ar ddarparu tai fforddiadwy. Awgrymodd rhai cyfranwyr y gellid llacio rhai safonau (e.e. anelu at EPC B yn hytrach nag A) ac roedd eraill yn teimlo y dylid blaenoriaethu'r safonau hanfodol hyn ac y gallai peidio â gwneud hynny beryglu ychwanegu at nifer yr eiddo diffygiol.

Awgrymodd un cyfrannwr y gallai tenantiaid sy'n byw mewn cartrefi â sgôr EPC A dalu rhent uwch i wrthbwyso cost eu biliau ynni isel iawn. Gallai hyn wrthbwyso cost adeiladu i sero net. Codwyd yr angen am setliad rhent tymor hir sefydlog gan Lywodraeth Cymru hefyd.

2.3. Adeiladu

Codwyd pwysau ar y sector fel mater yn y ddau grŵp. Nododd un cyfranogwr gynnydd 35 y cant mewn costau adeiladu ers y pandemig. Mae diffyg capasiti yn y sector, a phrin yw'r cwmnïau sy'n gallu darparu mwy na 50 o unedau.

Awgrymodd cyfranwyr fod angen caffael yn fwy cydweithredol. Nodwyd bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda Cartrefi Cymunedol Cymru a Adeiladu Arbenigrwydd Cymru ar raglen i wella hyn.

Roedd cyfranwyr hefyd yn cysylltu'r pwysau sectoraidd hyn â phrinder sgiliau, gan nodi bod hyn yn broblem barhaus a fydd yn cymryd 20-30 mlynedd i fynd i'r afael â hi. Mae prinder yn gyffredinol.

Cysylltodd y cyfranogwyr hyn â methiant mewn ysgolion i hyrwyddo'r sector fel llwybr gyrfa posibl. Dywedodd un cyfranogwr y dylid mynd i'r afael â hyn drwy ymgyrch genedlaethol i ddod â chanfyddiad y cyhoedd o'r diwydiant yn fwy cyson â'r hyn a geir mewn gwledydd eraill megis Ffrainc ac UDA.

Trafodwyd cyflog isel fel mater cysylltiedig, gyda chyflogau prentisiaeth isel yn cyfrannu at anhawster cystadlu â sectorau eraill sy'n cynnig prentisiaethau â thâl gwell. Nodwyd hefyd y byddai gan gyflogau uwch oblygiadau cost i'r diwydiant.

Codwyd Dulliau Adeiladu Modern yn y ddau grŵp, gyda'r ddau'n cydnabod ei arwyddocâd, wrth nodi hefyd nad yw'n ateb i'r holl broblemau adeiladu. Pwysleisiodd cyfranwyr ar draws y ddau grŵp anhawster uwchraddio Dulliau Adeiladu Modern, gan gysylltu hyn â'r angen i gael sicrwydd ynghylch rheoleidd-dra gorchmynion ac amserlenni cysylltiedig y mae'n anodd eu cyflawni. Mae cymwysiadau Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy a phresenoldeb

ffosffadau wedi ychwanegu haen ychwanegol o anhawster. Nododd un cyfranogwr fethiant diweddar dau gwmni Dulliau Adeiladu Modern, sy'n awgrymu diffyg model cynaliadwy, ymarferol ar hyn o bryd.

Awgrymodd y cyfranogwyr bosibilrwydd llyfr patrwm Dulliau Adeiladu Modern ar gyfer Cymru a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i'r holl ddarparwyr tai ymrwymo iddo. Er nad yw'n un ateb ar gyfer popeth, byddai hyn yn helpu gwaith cynllunio a rhoi sicrwydd i gefnogi gweithgynhyrchwyr. Nodwyd y byddai angen datblygu hyn ymhellach ar draws Cymru er mwyn i'r holl ddarparwyr tai ymrwymo iddo.

Cododd y cyfranogwyr enghraifft gymharol o lyfr patrwm ar gyfer datblygiad sero net seiliedig ar bren (nid Dulliau Adeiladu Modern) sy'n cael ei ddatblygu gan Grŵp Sero Net Cymru Gyfan. Mae hyn yn cynnwys pob un o'r 11 awdurdod lleol sy'n dal stoc, ynghyd â rhai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

2.4. Cynllunio

Cododd y ddau grŵp fater cymhlethdod ac oedi mewn perthynas â chynllunio. Awgrymwyd y gallai oedi fod oherwydd diffyg adnoddau mewn awdurdodau lleol, yn ogystal â materion 'mân' sy'n golygu bod ceisiadau'n mynd yn 'sownd yn y system'. Mae'r oedi hwn yn achosi problemau amrywiol, gan arwain at fylchau mewn gwaith a goblygiadau o ran cost a thir.

Gall oedi hefyd fod yn gysylltiedig ag ymgyngoreion statudol, megis Cyfoeth Naturiol Cymru. Nododd y cyfranogwyr fod yr ymgyngoriadau hyn yn hollbwysig ond bod y broses yn cymryd gormod o amser. Unwaith eto, gallai hyn fod yn gysylltiedig â diffyg adnoddau neu rwystrau systemig. Roedd cyfranwyr yn teimlo y dylai Llywodraeth Cymru edrych o'r newydd ar brosesau i nodi arbedion effeithlonrwydd posibl.

Nododd y cyfranogwyr yr anawsterau y mae swyddogion achos a chynllunio yn eu hwynebu, sy'n gorfod ymdrin â gofynion cynyddol a chystadleuol. Awgrymwyd bod angen mwy o gefnogaeth ar waith i sicrhau bod modd deall y gofynion yn llawn a'u bodloni. Roedd rhai cyfranogwyr yn teimlo bod angen grymuso swyddogion achos i sicrhau y gwneir penderfyniadau ac y bodlonir terfynau amser.

Roedd cyfranwyr yn teimlo bod pwyllgorau cynllunio weithiau'n gwneud penderfyniadau sy'n diystyru polisi, yn hytrach na sicrhau bod polisi'n cael ei gymhwyso'n gywir. Awgrymwyd y gallai hyfforddiant gwell i gynghorwyr ac aelodau newydd helpu. Roedd cyfranogwyr yn teimlo bod anghysondeb wrth wneud penderfyniadau'n broblemus, gan arwain at ddiffyg ymddiriedaeth yn y

system. Roedd hyn yn gysylltiedig â diffyg dealltwriaeth ymhlith staff cynllunio ynghylch goblygiadau oedi i ddatblygwyr.

Rhannodd un cyfranogwr enghraifft lle rhoddodd gyflwyniad i staff cynllunio mewn awdurdod lleol, i dynnu sylw at y problemau a achoswyd i ddatblygwyr o ganlyniad i oedi i brosesau cynllunio. Roedd yn teimlo bod hyn wedi arwain at welliannau sylweddol.

Awgrymodd un cyfrannwr y dylai Llywodraeth Cymru gyfarwyddo awdurdodau lleol i roi pwysau sylweddol ar ddarparu tai fforddiadwy yn y system gynllunio.

Codwyd yr angen am fwy o hyblygrwydd ac ymatebolrwydd ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Dan y system bresennol, mae cyfnodau o ddiffyg twf pan na ellir rhyddhau safleoedd newydd nes i'r CDLl newydd fod ar waith.

Roedd rhai cyfranwyr yn teimlo y gall pwyllgorau awdurdodau lleol weithiau achosi oedi ac ansicrwydd, gyda phenderfyniadau o bosibl yn cael eu gwneud ar sail wleidyddol. Awgrymodd un cyfranogwr os yw darparwyr yn cyflwyno cynlluniau sy'n cydymffurfio â pholisi, y dylai cadeiryddion pwyllgorau cynllunio gael pwerau dirprwyedig i roi caniatâd.

2.5. Cyllid

Croesawodd y cyfranogwyr fuddsoddiad cyfalaf Llywodraeth Cymru drwy'r Grant Tai Cymdeithasol, y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, a'r Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio. Fodd bynnag, gwnaethant alw am sicrwydd ariannol tymor hwy ar gyfer y rhaglenni hyn.

Awgrymodd y cyfranogwyr fod pennu cyllidebau'n flynyddol yn atal y sector rhag cynllunio busnes ar gyfer y tymor hir. Nododd un cyfrannwr ar adeg y trafodaethau bord gron (Mai 2024) nad oedd awdurdodau lleol wedi clywed am eu dyraniadau grant ar gyfer y flwyddyn ariannol bresennol, sef 2024-25.

Mae'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro yn fenter i'w chroesawu, ond nododd cyfranogwyr fod Llywodraeth Cymru yn araf i brosesu ceisiadau i'r gronfa hon. Mae'r oedi'n golygu bod eiddo a nodwyd ar gyfer caffaeliadau yn aml wedi'u gwerthu yn rhywle arall ac y gall cost contractau godi hefyd. Nid oedd y cyfranogwyr yn sicr a oedd yr oedi hwn oherwydd capasiti Llywodraeth Cymru neu aneffeithlonrwydd systemig.

Nododd rhai cyfranogwyr fod Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ynghylch a ddylid talu'r grant i gymdeithasau tai mewn ôl-daliadau. Roedd y cyfranogwyr yn teimlo'n gryf y byddai hyn yn rhwystro cynnydd gyda datblygiad.

2.6. Cymunedau

Roedd y cyfranwyr teimlo ei bod yn bwysig i ddatblygwyr tai cymdeithasol ystyried cymysgedd cynaliadwyedd a deiliadaeth y cymunedau newydd a oedd yn cael eu hadeiladu.

Soniodd un cyfrannwr am yr angen am newid polisi i roi opsiynau i bobl sy'n tanfeddiannu eiddo i fynd i lety llai o ddewis, gan ryddhau llety teuluol a helpu'r ddwy ochr.

2.7. Seilwaith

Roedd y cyfranwyr yn teimlo nad yw ansawdd y seilwaith – dŵr, trydan, ac ati – bob amser yn ddigon da mewn safleoedd a neilltuwyd ar gyfer cartrefi yn yr CDLl, ac mai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fyddai'n talu'r costau hyn. Mae seilwaith grid cenedlaethol yn her.

2.8. Datblygiadau gwledig

Nododd cyfranwyr fod heriau penodol ar gyfer datblygiad gwledig. Mae contractwyr am fynd i'r safleoedd agosaf a hawsaf, felly gall fod yn heriol cael contractwyr ar gyfer ardaloedd gwledig. At hynny, nid oes gan safleoedd gwledig yr un arbedion maint. Fodd bynnag, roedd eraill yn teimlo bod costau'n dibynnu ar safleoedd ac nad yw safleoedd gwledig bach o reidrwydd yn costio mwy na safleoedd canol dinas cymhleth.

Cododd cyfrannwr fater posibl anawsterau gwleidyddol wrth gael cymeradwyaeth ar gyfer safleoedd gwledig. Crybwyllwyd enghraifft o ardal wledig lle y mae nifer y cartrefi mewn pentref yn cael ei dyblu a bod hynny wedi cael ymateb negyddol.