Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Communities, Equality and Local Government Committee

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
National Assembly for Wales

Bae Caerdydd / Cardiff Bay
Caerdydd / Cardiff
CF99 1NA

Carl Sargeant AC
Y Gweinidog Tai ac Adfywio

3 Rhagfyr 2013

Annwyl Weinidog

Ymchwiliad: Rhwystrau i adeiladu cartrefi yng Nghymru

Fel y gwyddoch, ar 5 Mehefin 2013, cytunodd y Pwyllgor i gynnal ymchwiliad byr i ddod o hyd i'r rhwystrau sy'n wynebu adeiladwyr cartrefi newydd yng Nghymru. Roedd Aelodau'n pryderu'n benodol ynghylch honiadau bod cwmnïau adeiladu llai a phobl sy'n ystyried hunanadeiladu yn wynebu costau mor ddrud fel y gallent eu rhwystro rhag datblygu tai newydd, a bod rhai o'r costau hynny'n deillio o ofynion rheoleiddiol.

Cafwyd 39 ymateb i'n cais am dystiolaeth, a gellir eu gweld yma. Cafodd y Pwyllgor hefyd dystiolaeth lafar gan 11 o dystion. Gellir gweld trawsgrifiadau'r cyfarfodydd hynny yma.

Rydym yn nodi eich bod wedi cyhoeddi datganiad ysgrifenedig ar 17 Gorffennaf 2013 yn cyfeirio at nifer o'r materion allweddol a gododd yn ystod yr ymchwiliad. Yn benodol, cyhoeddoch y byddai diwygiadau i ran L o'r Rheoliadau Adeiladu bellach yn lleihau allyriadau carbon o gartrefi newydd 8% o'u cymharu â lefelau 2010 yn hytrach na'r 40% a gynigiwyd. Cyhoeddoch hefyd y byddai systemau chwistrellu dŵr adeg tân bellach yn cael eu cyflwyno'n raddol. Rydym o'r farn bod eich ymateb yn un synhwyrol a chymesur i'r heriau sy'n wynebu'r sector ar hyn o bryd.

Croesewir gohebiaeth yn y Gymraeg a'r Saesneg / We welcome correspondence in both English and Welsh
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol / Communities, Equality and Local Government Committee
Gwasanaeth y Pwyllgorau / Committee Service
Ffôn / Tel: 029 2089 8032
E-bost / Email : PwyllgorCCLll@cymru.gov.uk

Rydym hefyd yn croesawu eich penderfyniad i sefydlu tasglu i edrych ar y cyflenwad tai yng Nghymru. Ein gobaith yw y bydd y materion sy'n cael eu hamlygu yn y llythyr hwn yn sail i waith y grŵp hwnnw.

Yn ychwanegol, cafodd y Pwyllgor dystiolaeth ynghylch rhinweddau Canllaw Dylunio Tai Llundain. Rydym o'r farn bod gwerth edrych eto ar y math o dai sy'n cael eu hadeiladu yng Nghymru ar hyn o bryd, sut y gellir eu gwella a'r meini prawf ar gyfer hynny. **Rydym o'r farn y dylech ystyried sefydlu tasglu ar gyfer hynny, a allai ddatblygu canllawiau ar gyfer y sector tai fforddiadwy a'r sector preifat i sicrhau bod tai a gaiff eu hadeiladu yn y dyfodol yng Nghymru o safon uchel.**

Cafwyd hefyd dystiolaeth gan adeiladwyr cartrefi nad yw bellach yn ariannol hyfyw iddynt adeiladu mewn llawer o ardaloedd yng Nghymru ac y byddai cyflwyno rhagor o ofynion rheoleiddiol yn ychwanegu at hynny. Fodd bynnag, nid ydym o'r farn bod digon o ddata annibynnol i gefnogi hynny. Hoffem weld pam yr ymddengys bod datblygwyr yn amharod i ddatblygu mewn ardaloedd llai cefnog. Ar sail hynny, **rydym o'r farn y dylech gynnal dadansoddiad cynhwysfawr i ganfod pam mae rhai ardaloedd yng Nghymru wedi methu â bod yn atyniadol i'w datblygu a chanfod lle mae'r ardaloedd hynny.** Byddai hynny'n galluogi i gefnogaeth gan Lywodraeth Cymru ganolbwyntio ar annog datblygiadau yn yr ardaloedd sydd â'r galw mwyaf, nad yw wedi'i ateb.

Baich rheoleiddiol

Cafwyd llawer o dystiolaeth gan adeiladwyr cartrefi yn dweud eu bod o'r farn bod y baich rheoleiddiol cynyddol ar y diwydiant yn atal datblygiadau.

Cafwyd hefyd ystod o dystiolaeth yn ceisio mesur y costau ychwanegol y gellir eu priodoli'n uniongyrchol i ofynion rheoleiddiol. Roedd llawer o'r dystiolaeth honno'n ymwneud â'r costau penodol sy'n gysylltiedig â newidiadau arfaethedig i Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu a chyflwyno systemau chwistrellu dŵr adeg tân.

Rydym yn cydnabod bod yr amodau economaidd sydd ohoni yn hynod heriol i adeiladwyr cartrefi ac rydym yn eich annog i barhau i gynnal deialog reolaidd gyda holl sectorau'r diwydiant. **Fodd bynnag, rydym o'r farn bod llawer o'r camau rydych wedi'u cymryd yn mynd i'r afael â nifer o brif bryderon y diwydiant ac rydym am i chi barhau i gynnal y safonau uchel sy'n hanfodol ar gyfer darparu cyflenwad o dai sydd o ansawdd uchel, sy'n ddiogel ac sy'n gynaliadwy ledled Cymru.**

O ran yr amrywiadau o ran gwerth tir ledled Cymru, dywedodd rhai tystion, gan gynnwys Redrow, bod rhai mannau yng Nghymru yn anhyfyw ar gyfer datblygu cartrefi ar hyn o bryd. Dywedodd y tystion y byddai cynyddu'r rheoliadau yn gwneud dim ond cynyddu'r nifer o fannau sy'n anhyfyw. Mater o bryder penodol yw nad oes modd trafod y Rheoliadau Adeiladu a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol fesul safle i ystyried materion lleol penodol, fel gwerth tir lleol a'r costau sy'n gysylltiedig ag ailddatblygu safleoedd tir llwyd.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Cafwyd tystiolaeth gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch y materion sy'n effeithio ar ddarparu tai fforddiadwy. Rydym yn cydnabod bod y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gwneud mwy na darparu tai; mae'n gwneud cyfraniad sylweddol i adfywio cymunedau, cyflogaeth, cyfleoedd hyfforddi a'r economi ehangach yng Nghymru. Oherwydd hynny, mae'n hanfodol bod y sector yn parhau i dyfu.

Cafwyd tystiolaeth fod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lawer o brofiad o ran adeiladu cartrefi o safon uchel (gan fodloni'r Gofynion Ansawdd Datblygu, Safon Ansawdd Tai Cymru a'r safonau Cartrefi Gydol Oes) a dylid eu hystyried fel model ar gyfer y sector preifat o ran dangos sut y gellir cyflawni safonau uchel mewn amodau economaidd heriol. Rydym yn cefnogi'r farn honno. Fodd bynnag, roedd y dystiolaeth gan y sector yn cydnabod bod costau ychwanegol ynghlwm wrth ddarparu'r safonau uchel hynny a bod angen hyblygrwydd o ran dyluniad cartrefi a fyddai'n caniatáu arloesi heb fod yn rhy ragnodol ac, yn fwy na dim, heb ostwng safonau.

Rydym o'r farn y dylech barhau i gynnal safonau uchel o ran tai cymdeithasol, a pharhau i weithio gyda'r sector i ganfod cyfleoedd i gynyddu'r gyfradd o dai fforddiadwy ychwanegol sy'n cael eu datblygu.

Tir

Cafwyd llawer iawn o dystiolaeth gan ddatblygwyr bod gwerth tir mewn rhai ardaloedd yn annigonol i wneud datblygiadau'n hyfyw. Rydym yn cydnabod bod gwerth tir wedi amrywio'n sylweddol ledled Cymru erioed, a bod honno'n ffactor hanesyddol sy'n pennu ble sy'n hyfyw ar gyfer datblygu ers tro. Un o'r problemau ar hyn o bryd yw nad yw perchnogion tir yn fodlon addasu eu canfyddiad ynghylch gwerth tir, waeth beth mae datblygwyr yn fodlon ac yn gallu ei dalu. Mae gan y sector cyhoeddus rôl i'w chwarae drwy ryddhau tir sydd mewn perchnogaeth

gyhoeddus, am fod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o'r farn ei bod yn haws cael gafael ar dir o'r fath a'i ddatblygu.

Cafwyd tystiolaeth wrthgyferbyniol ynghylch argaeledd tir i'w ddatblygu. Er y cafwyd tystiolaeth gan rai yn dweud bod cyflenwad annigonol o dir ar gyfer ei ddatblygu, cafwyd tystiolaeth gan eraill yn awgrymu bod tir o'r fath yn cael ei 'fancio' gan ddatblygwyr mawr. Roedd datblygwyr llai hefyd yn pryderu eu bod o dan anfantais oherwydd bod y broses Cynllun Datblygu Lleol yn ffafrio adeiladwyr mwy ac mai dim ond y safleoedd mwy sy'n cael eu nodi mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.

Rydym yn annog Llywodraeth Cymru i sicrhau bod cydbwysedd priodol rhwng yr angen i ailddatblygu safleoedd tir llwyd, lle mae costau datblygu yn aml yn uwch oherwydd costau adfer, a'r angen y gellir ei gyfiawnhau ar gyfer datblygiadau cynaliadwy a fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.

Cynllunio

Cafwyd llawer o dystiolaeth am rôl y system gynllunio o ran darparu cartrefi newydd. Awgrymodd nifer o dystion bod oedi o ran cael gafael ar dir i ddatblygu cartrefi yn aml yn digwydd oherwydd biwrocratiaeth yn y system gynllunio. Beirniadwyd y broses Cynllun Datblygu Lleol am ei bod yn ffafrio datblygwyr mwy ac nad yw'n gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer twf mewn poblogaeth yn y dyfodol. Rydym hefyd yn nodi nad oes Cynlluniau Datblygu Lleol wedi'u mabwysiadu gan lai na hanner yr awdurdodau cynllunio lleol. Yn ychwanegol, mynegodd y tystion bryderon ynghylch yr anghysonderau ymddangosiadol o ran penderfyniadau cynllunio, anawsterau o ran gwneud y diwygiadau lleiaf i geisiadau ac argymhellion swyddogion cynllunio yn cael eu gwrthdroi gan bwyllgorau cynllunio.

Cafwyd tystiolaeth am y nifer cynyddol o ofynion sy'n cael eu gosod ar ddarparwyr i ddarparu gwybodaeth ategol ac adroddiadau i gefnogi eu cynigion, yn enwedig mewn perthynas â phryderon amgylcheddol. Roedd rhai tystion o'r farn bod cost adroddiadau o'r fath yn gallu bod yn faich i ddatblygwyr bach a chanolig.

Rydym yn derbyn bod rhwymedigaeth ar awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau bod pryderon amgylcheddol yn cael eu trafod yn gynnar yn y broses gynllunio. Fodd bynnag, **rydym o'r farn y dylech ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio'r Bil Diwygio Cynllunio, a gaiff ei gyflwyno'n fuan, i fynd i'r afael â rhai o'r materion hynny. Rydym o'r farn bod y Bil hwnnw'n gyfle i symleiddio'r broses gynllunio, i leihau oedi o fewn y system gynllunio ac i hwyluso darparu mwy o gartrefi.**

Nodwn fod gwaith wedi'i gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i adolygu'r broses ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau tai, yn ogystal â sut mae pwyllgorau cynllunio yn gweithio, ac rydym yn croesawu hynny. Gobeithiwn y gellir mynd i'r afael â rhai o'r materion sydd wedi'u hamlygu gan yr ymchwiliad byr hwn, yn enwedig y mater ynghylch y wybodaeth ategol sylweddol sy'n rhaid ei darparu gyda cheisiadau cynllunio, yn y ddeddfwriaeth sydd yn yr arfaeth. Wrth ystyried y materion hyn, gobeithiwn y gellir dod o hyd i gydbwysedd mwy cynaliadwy rhwng buddion cymdeithasol ac economaidd datblygu tai a'r effaith ar yr amgylchedd.

Rydym yn cefnogi defnyddio cytundebau Adran 106 i sicrhau cyfraniadau tai fforddiadwy gan ddatblygwyr, ond rydym yn cydnabod, pan fo'r cytundebau hynny'n atal datblygiadau rhag digwydd, nad oes tai fforddiadwy yn cael eu darparu. **Rydym yn eich annog i gadarnhau y dylai polisi cynllunio cenedlaethol gefnogi cyfraniadau realistig Adran 106 sy'n briodol i'r amodau economaidd, ac na ddylai'r cyfraniadau hynny fygwth hyfywedd datblygiadau na chynaliadwyedd cymunedol**.

Cafwyd hefyd dystiolaeth am yr heriau penodol sy'n wynebu datblygiadau mewn ardaloedd gwledig, nid yn unig oherwydd y system gynllunio ond hefyd o ran cyflawni arbedion maint mewn datblygiadau llai. Amlygwyd hefyd rôl bwysig y Swyddogion Galluogi Tai Gwledig. Oherwydd hynny, **rydym o'r farn y dylech adolygu effeithiolrwydd Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy), yn enwedig o ran a yw'n creu rhwystr na ellir ei oresgyn i ddatblygiadau cynaliadwy a fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.**

Cyllid ar gyfer datblygiadau

Rydym yn cydnabod y cyfraniad hanfodol o ran cyllid cyfalaf y mae Llywodraeth Cymru wedi'i wneud i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Mae yna bwysau ar gyllid cyfalaf ar hyn o bryd, felly mae gennym ddiddordeb mawr yn y defnydd o fodelau cyllid arloesol i gael mynediad at gyllid preifat, gan gynnwys modelau o'r marchnadoedd cyfalaf, y mae nifer ohonynt wedi cael eu datblygu gyda chymorth Llywodraeth Cymru. Cafwyd tystiolaeth gan fenthycwyr a oedd yn cydnabod bod benthyciadau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi lleihau yn ystod y wasgfa gredyd. Dywedodd y tystion fod hynny oherwydd argaeledd cyllid, nid am y bernir bod risg uwch ynghlwm wrth y sector. Cafwyd tystiolaeth hefyd gan fenthycwyr fod banciau'n aml yn ceisio trefnu benthyciadau am gyfnodau rhwng pump a 10 mlynedd, yn hytrach na benthyciadau hirdymor. **Rydym o'r farn y dylech barhau i gefnogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy ddulliau cyllido arloesol.**

Yn eich tystiolaeth ysgrifenedig, nodoch fod gan nifer o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gwneud Trosglwyddiadau Gwirfoddol ar Raddfa Fawr fynediad at gyllid sylweddol, ac na fod yr holl gyllid wedi'i ddefnyddio eto. Er bod prif ffocws y landlordiaid hynny wedi bod ar gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, hyd yn hyn, nid oes llawer o ddatblygiadau wedi digwydd. Rydym yn disgwyl gweld mwy o ddatblygiadau yn y rhan honno o'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y blynyddoedd i ddod.

Rydym yn croesawu eich ymrwymiad at raglen adeiladu tai cyngor yn dilyn diddymu Cyfundrefn Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yng Nghymru. Rydym yn nodi datganiad y Gweinidog blaenorol yn gosod targed i adeiladu 7,500 o dai fforddiadwy ychwanegol erbyn diwedd tymor y Cynulliad presennol. Fodd bynnag, **rydym o'r farn y dylech osod targed mwy uchelgeisiol ar gyfer nifer y tai fforddiadwy a ddylai gael eu hadeiladu ym mhob awdurdod lleol cyn gynted â phosibl.**

Yn ogystal, rydym yn cydnabod yr anawsterau y mae datblygwyr preifat yn eu hwynebu o ran cael mynediad at fenthyciadau fforddiadwy, ac rydym yn croesawu cynllun gan Cyllid Cymru a fydd yn rhoi benthyciadau i gwmnïau adeiladu bach a chanolig.

Cwmnïau Cyfleustodau

Cafwyd llawer o dystiolaeth yn beirniadu rôl y cwmnïau cyfleustodau, yn enwedig Dŵr Cymru, yn y broses gynllunio a'r broses adeiladu cartrefi. Rydym yn rhannu pryderon y tystion bod y costau a'r oedi sy'n gysylltiedig â chysylltu cartrefi newydd i brif gyflenwad cyfleustodau a rhwydweithiau charthffosiaeth yn atal datblygiadau a rhoi baich penodol ar ddatblygwyr bach a chanolig. Hoffem weld gwell cydweithio rhwng y datblygwyr a'r darparwyr cyfleustodau, nad yw'n rhy gymhleth na hirfaith, ac sy'n gosod costau rhesymol yn unig, sy'n adlewyrchu cost darparu'r cyswllt hwnnw. Hefyd, hoffem weld darparwyr cyfleustodau'n defnyddio Cynlluniau Datblygu Lleol fel sail i'w rhaglenni parhaus o ran cynnal a chadw, uwchraddio ac ymestyn eu rhwydweithiau. **Cafwyd tystiolaeth galonogol gan y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig bod y ddeialog rhwng y sectorau'n gwella. Rydym o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru ddarparu arweiniad strategol o ran hwyluso deialog gadarnhaol bellach.**

Cymorth i bobl sy'n prynu tai

Rydym o'r farn mai mynediad at gyllid fforddiadwy ar gyfer pobl sy'n prynu tai yw un o'r prif rwystrau sy'n atal adeiladu cartrefi yng Nghymru. Rydym felly'n croesawu'r cyllid ar gyfer y cynllun benthyca ecwiti, Cymorth i Brynu, yng Nghyllideb ddrafft 2014-15, yn enwedig oherwydd bod cynlluniau o'r fath yn gyffredin ac wedi'u sefydlu yn Lloegr, ac y gallai hynny roi Cymru o dan anfantais. Rydym yn croesawu'r cyflwyniad diweddar o'r Cynllun Ecwiti a Rennir Cymorth i Brynu – Cymru.

Rydym yn croesawu datganiad y Prif Weinidog y bydd Treth Tir y Doll Stamp yn cael ei datganoli. Cafodd y mater hwn ei godi gan nifer o dystion a oedd o'r farn ei bod yn gwyrdroi'r farchnad ac yn cael effaith negyddol ar adeiladu cartrefi oherwydd y dull "slab"**. Rydym yn annog Llywodraeth Cymru i gymryd mantais lawn o'r datblygiad hwn.**

Hunanadeiladu

Cafwyd tystiolaeth a oedd yn datgan pe bai cyfleoedd hunanadeiladu yn cael eu hannog a'u cyfathrebu'n well y byddai hunan adeiladwyr a grwpiau hunanadeiladu yn gallu cynorthwyo o ran hyfywedd a defnydd o safleoedd bach, sy'n gyffredinol yn llai deniadol i gwmnïau adeiladu mwy.

Cafwyd tystiolaeth hefyd am y potensial ar gyfer modelau hunanadeiladu cost isel a hyblyg, y gellir eu hadeiladu i safonau amgylcheddol uchel.

O ran Lloegr, rydym yn nodi'r cyhoeddiad diweddar y bydd Llywodraeth y DU yn rhoi £65 miliwn i ariannu hunan adeiladwyr sy'n ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy yn Lloegr, er nad oes amserlen wedi'i darparu ar gyfer hynny. Mae hynny'n dilyn y cynllun £30 miliwn i ddarparu benthyciadau ar gyfer datblygu cartrefi hunanadeiladu yn Lloegr y llynedd. Rydym yn nodi bod rhagor o gynlluniau ar waith i newid canllawiau cynllunio yn Lloegr i sicrhau bod cynghorau yn Lloegr yn sicrhau galw am hunanadeiladu yn eu hardaloedd lleol.

Rydym o'r farn bod potensial ar gyfer datblygiadau sylweddol ym maes hunanadeiladu. **Byddwn yn ddiolchgar pe gallech roi'r wybodaeth ddiweddaraf i ni am y camau gweithredu y mae Llywodraeth Cymru yn eu cymryd i hyrwyddo hunanadeiladu.**

Edrychaf ymlaen at glywed gennych yn fuan.

Yn gywir

Christine Chapman AC
Cadeirydd