CELG(4)-09-11 : Papur 4

TYSTIOLAETH YSGRIFENEDIG AR GYFER YMCHWILIAD Y PWYLLGOR CYMUNEDAU, CYDRADDOLDEB A LLYWODRAETH LEOL I'R DDARPARIAETH O DAI FFORDDIADWY, AR DRAWS POB DEILIADAETH, YNG NGHYMRU.

Cyflwyniad

1. Mae'r papur hwn yn cyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig gan y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth ar gyfer ymchwiliad y Pwyllgor i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, ar draws pob deiliadaeth, yng Nghymru.

2. Cylch gorchwyl yr ymchwiliad yw ystyried:

- Effeithiolrwydd cymhorthdal cyhoeddus wrth gyflenwi tai fforddiadwy, yn arbennig y Grant Tai Cymdeithasol;
- A ydy'r opsiynau ar wahân i gymhorthdal cyhoeddus yn cael eu defnyddio'n llawn;
- A ydy Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a Landlordiaid Cofrestredig Cymdeithasol (RSL) yn defnyddio eu pwerau'n effeithiol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, yn ogystal â sicrhau bod modd i fwy o bobl gael mynediad atynt;
- A oes digon o gydweithio rhwng awdurdodau lleol, RSL, sefydliadau ariannol ac adeiladwyr tai;
- A allai Llywodraeth Cymru hyrwyddo dulliau arloesol o gyflenwi tai fforddiadwy, megis Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol neu gwmnïau cydweithredol, yn fwy effeithiol?

Y Cyd-destun

3. Ceir tair blaenoriaeth yn y Strategaeth Dai Genedlaethol, "Gwella Bywydau a Chymunedau - Tai yng Nghymru", a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2010: darparu mwy o dai o'r math cywir a chynnig mwy o ddewis; gwella ansawdd tai a chymunedau; a gwella gwasanaethau a chymorth sy'n gysylltiedig â thai, yn arbennig ar gyfer pobl agored i niwed a grwpiau lleiafrifol. Datblygwyd y Strategaeth ar y cyd â'r sector tai yng Nghymru, a chaiff y gwaith o'i gweithredu ei gefnogi gan y sector hwnnw.

4. Mae Maniffesto a Rhaglen Lywodraethu'r Llywodraeth yn adlewyrchu'r blaenoriaethau allweddol hyn. Unwaith yn rhagor, dull yn seiliedig ar gydweithio a chyd-gynhyrchu â'r sector tai a gaiff ei ddefnyddio i gefnogi'r gwaith i fodloni'r ymrwymiadau hyn. Mae'r dull hwn yn deillio o argymhellion Adroddiad Essex 2008 ar gyflenwi tai fforddiadwy.

5. Gan ddefnyddio argymhellion Adroddiad Essex fel sylfaen, mae Llywodraeth Cymru, cymdeithasau tai, ac awdurdodau lleol, wedi gweithio'n ddiwyd i gynyddu'r cyflenwad. Rhwng 1 Ebrill 2007 a 31 Mawrth 2011, cafodd cyfanswm cronnol o 9,091 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol eu cyflenwi ledled Cymru. Roedd y cyfanswm hwn 40 y cant yn uwch na tharged gwreiddiol 'Cymru'n Un', sef 6,500 erbyn 2011. Yn ystod y cyfnod hwn o amser, mae mwy na £570 miliwn o gyllid y Grant Tai Cymdeithasol wedi cael ei neilltuo i gefnogi cynlluniau tai fforddiadwy yng Nghymru.

6. Fodd bynnag, mae'r hinsawdd economaidd yn wahanol iawn erbyn hyn. Mae toriadau sylweddol i gyllidebau cyfalaf, yn sgil adolygiad o wariant Llywodraeth y DU, wedi arwain at doriadau o dros 38% i gyllidebau. Golyga hyn bod cyllid cyfalaf ar gyfer tai wedi gostwng o £69 miliwn yn 2011/12 i £48 miliwn yn 2013/14, o'i gymharu â chyllideb flynyddol flaenorol o tua £100 miliwn. Serch hynny, mae'r galw yn dal i gynyddu. Rydym yn gwybod hefyd fod effaith ariannol newidiadau diweddar Llywodraeth y DU i'r budd-dal tai yn golygu y bydd y mwyafrif helaeth o hawlwyr ar eu colled. Disgwylir i rent y sector preifat ostwng. Fodd bynnag, os na fydd hynny'n digwydd, bydd yr effeithiau cymdeithasol a demograffig yn sylweddol.

7. Mae'r adroddiad Ymchwil Gymdeithasol 'Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru 2006 i 2026', a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2010, yn darparu amcangyfrif o'r angen a'r galw am dai yn y dyfodol yng Nghymru hyd 2026. Yn ôl yr adroddiad, amcangyfrifir y bydd angen 5,100 o dai ychwanegol nad ydynt yn dai ar gyfer y farchnad bob blwyddyn i fodloni'r angen a ragwelir. Yn y cyd-destun hwn, mae tai nad ydynt ar gyfer y farchnad yn cynnwys tai cymdeithasol traddodiadol, perchnogion-meddianwyr sy'n prynu drwy'r cynllun Hawl i Brynu, a'r sector rhent preifat lle mae'r tenantiaid yn derbyn budd-dal tai. Amcangyfrifir yn yr adroddiad hefyd bod yr angen tai sydd heb ei fodloni ar hyn o bryd gyfystyr â thua 9,500 o aelwydydd.

8. Yn ddiweddar, cyhoeddodd y Prif Weinidog raglen lywodraethu 5 mlynedd Llywodraeth Cymru, sy'n cynnwys Bil Tai i amddiffyn ein dinasyddion mwyaf agored i niwed ac i helpu i wella eu hiechyd a'u lles. Bydd y Bil yn caniatáu i Lywodraeth Cymru fodloni ein hymrwymiadau yn ein Maniffesto, mewn meysydd megis mynd i'r afael â digartrefedd a gwella safonau a hawliau tenantiaid yn y sector rhentu preifat. Mae'r sector tai wedi ymrwymo'n llawn i ddatblygu ein syniadau ynghylch beth arall sydd angen ei wneud i fynd i'r afael â'r materion sylweddol sy'n ein hwynebu o ran tai, ac mae hynny'n cynnwys cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a phennu cynnwys posibl y Bil Tai.

9. Mae'r angen i gynyddu'r cyflenwad a'r toriadau sylweddol i'n cyllidebau yn golygu bod rhaid inni edrych ar ddulliau newydd ac arloesol o ariannu tai a'u cyflenwi. Byddwn, wrth reswm, yn monitro canlyniadau'r dulliau newydd hyn ac yn edrych ar y mater o bennu targed tai fforddiadwy ar gyfer y dyfodol.

<u>Effeithiolrwydd cymhorthdal cyhoeddus wrth gyflenwi tai, yn arbennig y Grant Tai Cymdeithasol</u>

Y Grant Tai Cymdeithasol

10. Ers 2007, mae Llywodraeth Cymru wedi neilltuo mwy na £570 miliwn o arian y Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi cynlluniau tai fforddiadwy ledled Cymru. Mae'r arian wedi darparu tai diogel, sy'n hygyrch ac yn fforddiadwy i bobl sydd mewn angen tai yng Nghymru.

11. Y Grant Tai Cymdeithasol yw'r brif ffynhonnell o gymhorthdal ar gyfer darparu tai fforddiadwy yng Nghymru. Caiff tai fforddiadwy eu cyflenwi hefyd heb gymhorthdal, megis y rheini a ddarperir gan gwmnïau adeiladu tai ar sail ecwiti a rennir neu gan gymdeithasau tai sy'n adeiladu heb grant. Gellir defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer amryw o wahanol fathau o dai, gan gynnwys gwahanol ddeiliadaeth, hy eiddo cymdeithasol ar rent, tai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel, ac ar gyfer

gwahanol fathau o anghenion tai, ee tai ar gyfer teuluoedd ac ar gyfer pobl hŷn, a thai â chymorth ar gyfer pobl ag anghenion penodol.

12. Caiff y Grant Tai Cymdeithasol ei ddarparu i gymdeithasau tai fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a reoleiddir; fodd bynnag, awdurdodau tai lleol strategol sy'n pennu sut y defnyddir yr arian ac ym mhle. Mae hyn yn sicrhau bod yr arian grant yn cael ei dargedu at gynlluniau sy'n bodloni anghenion a blaenoriaethau tai penodol pob awdurdod lleol. Er mwyn datblygu'n llwyddiannus, rhaid hefyd wrth bartneriaethau agos â'r diwydiant adeiladu tai, ac mae'r cysylltiadau yn y sector tai yn gadarn yng Nghymru.

13. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol wedi darparu cyllid ar gyfer rhaglenni tai penodol megis y Rhaglen Extracare, y Cynllun Achub Morgeisi, y Rhaglen Camddefnyddio Cyffuriau a Sylweddau a Rhaglenni Adsefydlu Ysbytai. Mae arian ychwanegol wedi cael ei ddarparu i gefnogi tai fforddiadwy a ariennir drwy'r Grant Tai Cymdeithasol o'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol.

14. Rhaid i gynlluniau a ariennir gan y Grant Tai Cymdeithasol ddangos eu bod yn darparu gwerth am arian a'u bod yn gyson â meini prawf Canllaw Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn sicrhau bod cynlluniau yn cael eu datblygu'n effeithiol, a chan dynnu cyn lleied â phosibl o gostau.

15. Caiff y rhan fwyaf o gynlluniau eu hariannu gan ddefnyddio cyfradd grant sefydlog o 58%, ar gyfer darparu eiddo cymdeithasol ar rent. Fodd bynnag, rydym hefyd yn darparu cymorth grant ar lefel is ar gyfer tai rhent canolradd (25%) a pherchentyaeth cost isel (30% neu 50%). Gellir trosoli'r grant hwn hefyd ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy heb gymhorthdal.

16. Telir gweddill costau'r cynlluniau gan gymdeithasau tai a fydd yn chwilio am weddill yr arian o ffynonellau cyllid preifat. Yn syml, bydd buddsoddiad o £50 miliwn o'r Grant Tai Cymdeithasol yn cefnogi cynlluniau sy'n costio hyd at gyfanswm o £86 miliwn. Mae cymhorthdal ar y lefel hon yn caniatáu ar gyfer cynnal rhenti tai cymdeithasol traddodiadol ar lefel fforddiadwy.

17. Yn aml, gall buddsoddi arian cyhoeddus mewn cynlluniau tai fforddiadwy fod yn sbardun ar gyfer denu ffynonellau eraill o arian neu i gefnogi prosiectau cysylltiedig. Gall y rhain amrywio o ddarparu canolfannau cymunedol lleol, neu gyfleusterau cymunedol eraill, i ryddhau safleoedd lle mae gwaith wedi'i atal i'r sector tai preifat.

Ffynonellau eraill o gymhorthdal

18. Darperir cymhorthdal hefyd drwy ryddhau tir cyhoeddus. Yn 2010/11, cafodd wyth safle Llywodraeth Cymru eu rhyddhau ar gyfer tai fforddiadwy neu eu gwerthu er mwyn defnyddio'r elw i ariannu tai fforddiadwy. Rydym am weld mwy o dir dros ben sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru yn cael ei ryddhau a sicrhau bod yr holl dir hwnnw yn cael ei ystyried ar gyfer tai fforddiadwy. Ein targed yw rhyddhau o leiaf pedwar safle arall ar gyfer tai fforddiadwy yn 2011/12, yn ogystal â gweithio gydag Awdurdodau Lleol, y Comisiwn Coedwigaeth, a'r Eglwys yng Nghymru, er enghraifft, er mwyn ceisio mwy o dir ar gyfer tai fforddiadwy.

19. Yn sgil sefydlu Partneriaeth Tai Cymru yn ddiweddar, darperir mwy o dai rhent canolradd. Mae'r prosiect £16 miliwn yn cael ei ariannu drwy gyfuniad o £3 miliwn o arian grant gan Lywodraeth Cymru, benthyciad o £12 miliwn gan Is-adran Masnachol Cymdeithas Adeiladu'r Principality a £1 miliwn ar y cyd oddi wrth y pedair cymdeithas dai sy'n cymryd rhan. Mae'r bartneriaeth hon yn enghraifft o gydweithio i rannu gwybodaeth, profiadau a risg ond, yn bwysicach oll, i ddarparu tua 150 o dai fforddiadwy o ansawdd i bobl sy'n byw yng Nghymru.

20. Mae rhai awdurdodau lleol yng Nghymru yn ymchwilio unwaith yn rhagor i gynnig morgeisi i breswylwyr drwy Gynlluniau Morgais yr Awdurdodau Lleol (LAMS). Mae'r cynllun yn cael ei gynnal gan yr awdurdodau lleol sy'n cymryd rhan ar gyfer ymgeiswyr sy'n gallu fforddio talu am forgais, ond nad ydynt yn gallu talu'r blaendal, sef 25% fel arfer. Yr awdurdodau lleol fydd yn penderfynu a fyddant yn cymryd rhan yn LAMS, yn ogystal â phennu pa fenthycwyr a fyddai'n gweithredu eu cynllun. Mae Llywodraeth Cymru, ar y cyd â'r adeiladwyr tai, hefyd yn ymchwilio i ddefnyddio is-gwmni yswiriant, a allai, o bosibl, ddarparu i ymgeiswyr forgeisi na fyddai'n galw am flaendal mor fawr.

21. Mae modelau tir arloesol hefyd yn cael eu datblygu ar hyn o bryd i gynyddu nifer y tai fforddiadwy yng Nghymru gan ddefnyddio tir fel cymhorthdal posibl. Mae consortiwm o sefydliadau yn gweithio ar fodel newydd i ddefnyddio tir RSL posibl, er enghraifft, i gynyddu'r cyflenwad, yn ogystal â modelau posibl eraill sy'n cael eu datblygu.

22. Mae tai yn rhan annatod o adfywio; mae'n faes â ganddo botensial sylweddol i adfywio. Yn y sector tai, rydym yn gweld buddsoddi sy'n trawsnewid cymunedau ac yn creu swyddi newydd. Mae tai gwell yn arwain at iechyd gwell a mwy o gefnogaeth i'r bobl sydd fwyaf agored i niwed yn ein cymdeithas. O ganlyniad, mae buddsoddi mewn tai yn aml yn cael ei ddefnyddio i drosoli cymhorthdal o feysydd eraill, megis adfywio neu dreftadaeth.

23. Fel enghraifft o hyn, rydym wedi gweithio gyda Chyngor Sir Ddinbych i ddatblygu uwchgynllun tai i fynd i'r afael â Thai Amlfeddiannaeth (HMO) sy'n achosi anawsterau yng ngorllewin y Rhyl. Ar yr un pryd, rydym hefyd yn gweithio'n agos gyda'r awdurdod lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lleol i brynu HMO gwag, a HMO sy'n dadfeilio, neu nad ydynt yn cyrraedd y safon, er mwyn eu hailddatblygu. Mae mwy na 60 o eiddo wedi cael eu prynu hyd yma a byddant yn cael eu datblygu drwy'r rhaglen Empty to Affordable.

<u>A ydy'r opsiynau ar wahân i gymhorthdal cyhoeddus yn cael eu defnyddio'n llawn?</u>

24. Mae cymdeithasau tai yn gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol i ddarparu tai fforddiadwy heb gymhorthdal cyhoeddus a chan ddefnyddio eu hadnoddau eu hunain. Mae Cartrefi Cymunedol Cymru, sy'n cynrychioli cymdeithasau tai, wedi ymrwymo i ddarparu 1500 o dai ychwanegol heb grant dros y pedair blynedd nesaf.

25. Mae opsiynau ariannu eraill yn cael eu hystyried , gan gynnwys defnyddio tir ac asedau cyhoeddus fel trosoledd. Fodd bynnag, nid yw'r arian bob amser yn gweithio yn achos tai cymdeithasol traddodiadol, yn bennaf gan fod angen i rhenti aros ar lefel benodol, ac mae hynny'n anodd heb gymhorthdal. Yn gyffredinol, mae'n haws defnyddio opsiynau newydd nad ydynt yn derbyn cymhorthdal ar gyfer mathau eraill o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae cytundebau Adran 106 yn darparu rhywfaint o dai

fforddiadwy ar safleoedd tir sy'n destun gofynion cynlluniau datblygu awdurdodau lleol unigol, ac ar hyfywedd y cynllun.

26. Mae tua 12-14% o'r cyflenwad tai yn perthyn i'r sector rhentu preifat (PRS), ac mae'r sector hwn yn darparu tua 136,000 o gartrefi i bobl ledled Cymru. Mae PRS cadarn, sy'n cynnig llety o ansawdd, yn rhan hanfodol o farchnad dai sy'n gweithredu'n dda. Yng Nghymru, mae'r PRS yn chwarae rôl hanfodol i gefnogi symudedd economaidd, gan gynnig hyblygrwydd a dewis i'r rheini sy'n penderfynu peidio â pherchen tŷ. Mae hefyd yn darparu tai i lawer o'r bobl fwyaf agored i niwed yn ein cymdeithas.

27. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddatblygu a chynnal PRS yng Nghymru sy’n cynnig tai sy'n cael eu rheoli'n dda, ac sydd mewn cyflwr da. I wireddu'r uchelgais hon, mae'n bosibl y bydd angen mwy o reoleiddio. Ar hyn o bryd, rydym yn ystyried pa ddeddfwriaeth ychwanegol a allai fod yn berthnasol i'r sector.

A ydy Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a Landlordiaid Cofrestredig Cymdeithasol (RSL) yn defnyddio eu pwerau'n effeithiol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, yn ogystal â sicrhau bod modd i fwy o bobl gael mynediad atynt?

28. Ar hyn o bryd, mae RSL yn defnyddio eu hasedau i ryddhau adnoddau i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ac mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn arwain ar waith i barhau i ymchwilio i opsiynau ariannu newydd ar gyfer darparu mwy o dai fforddiadwy. Mae rhai RSL hefyd wedi defnyddio'r sector rhentu preifat i ddarparu mwy o lety i fodloni'r angen o ran tai. Fodd bynnag, yn sgil y newidiadau i fudd-daliadau lles, mae hyfywedd yr opsiwn hwn yn fwy dyrys erbyn hyn.

29. Rydym yn sylweddoli bod mynd i'r afael ag eiddo gwag yn cynnig cyfle mawr i ddarparu mwy o dai fforddiadwy. Yn ôl data a gasglwyd ar gyfer Dangosyddion Cenedlaethol Strategol 2010-11, roedd 21,970 o anheddau’r sector preifat wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1 Ebrill 2010. O'r cyfanswm hwn, roedd 954 wedi dechrau cael eu hailddefnyddio yn ystod y flwyddyn yn sgil camau uniongyrchol a gymerwyd gan yr awdurdodau lleol. Mae hwn yn un o'n ymrwymiadau ein Maniffesto, ac rwy'n benderfynol o fynd i'r afael ag ef. Dengys trafodaethau gydag awdurdodau lleol mai’r mater yw defnyddio'r pwerau, ac nid argaeledd y pwerau. At hynny, ymddengys mai arian a sgiliau yw'r prif feini tramgwydd. Ar hyn o bryd, rwy'n cydweithio â'r sector tai i roi menter newydd ar waith i fynd i'r afael â phroblemau ag eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hirdymor. Fel rhan o'r fenter hon, mae'n bosibl y caiff cynllun benthyciadau penodedig ei sefydlu i ddarparu mwy o gyllid y gellid ei ailddefnyddio i awdurdodau lleol.

30. Rwy'n dal i weithio i ryddhau Cymru o'r trefniadau cyfredol mewn perthynas â system Cymhorthdal y Refeniw Cyfrif Tai (HRAS), a fydd yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol i ddatblygu tai fforddiadwy. Mae Llywodraeth Cymru yn cydweithio'n agos hefyd â Chyngor Sir Gaerfyrddin i ddatblygu cytundeb peilot a fyddai'n galluogi'r awdurdod i eithrio datblygiad newydd o fyngalos o'r HRAS. Ar ôl cael Cytundeb, byddai hyn yn caniatáu i'r awdurdod gadw'r holl incwm a geir o rentu. Ym mis Rhagfyr 2009, dechreuwyd ar y gwaith o gynnal adolygiad llawn o'r HRAS, ac mae trafodaethau yn parhau â Thrysorlys EM.

31. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu fframwaith polisi cadarn ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Caiff ei amlinellu ym *Mholisi Cynllunio Cymru*, a ategir gan Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) 1 a 2 'Tai' - *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* a *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*. Fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu lleol, dylai awdurdodau lleol asesu'r angen am bob math o dai, gan gynnwys tai ar gyfer y farchnad a thai fforddiadwy.

32. Mae yna gyfle i adolygu gwasanaethau tai eraill i chwilio am gyfleoedd i weithio yn rhanbarthol a/neu ar y cyd, ac mae ystod eang o feysydd posibl wedi'u nodi, gan gynnwys: rheoli cartrefi gwag, partneriaethau cofrestri tai cyffredin rhanbarthol a datblygu cynlluniau benthyg rhanbarthol. Rydym yn gweithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC) i flaenoriaethu'r meysydd allweddol ar gyfer gweithio yn rhanbarthol a chynhyrchu cynllun gweithredu erbyn mis Mawrth 2012.

A oes digon o gydweithio rhwng awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL), sefydliadau ariannol a chwmnïau adeiladau tai?

33. Mae llawer o gydweithio yn digwydd ar draws y sector ac mae rhai prosiectau rhagorol yn cael eu datblygu mewn partneriaeth. Mae Partneriaeth Tai Cymru yn enghraifft ragorol o hyn. Fodd bynnag, nid ydym am orffwys ar ein rhwyfau, ac wrth i'r galw am dai fforddiadwy barhau i gynyddu, bydd rhaid inni wneud mwy gyda'n gilydd.

34. Rwy'n awyddus i ymchwilio i weld sut y gall agenda'r awdurdodau lleol o ran cydweithio fod o fudd i'r maes tai. Mae'n amlwg ym mha feysydd y gallai hyn fod yn llwyddiannus yn achos tai fforddiadwy: cydweithio ar eiddo gwag, er enghraifft. Rwyf wedi cael trafodaethau cynhyrchiol iawn â CLlLC ar sut i ddatblygu'r agenda gydweithredol, a hyderaf, erbyn y gwanwyn, y bydd gennym fframwaith yn ei le a fydd yn amlinellu sut y byddwn yn gwneud hyn.

35. Rwy'n meddwl y gallwn wneud mwy hefyd o ran adeiladwyr cartrefi preifat ac rwyf wedi sefydlu grŵp llywio'r sector preifat i ymchwilio i sut y gallem chwalu'r rhwystrau sy'n ein hatal rhag cynyddu'r cyflenwad tai yn gyffredinol. Mae Llywodraeth Cymru wedi cymryd amryw o gamau i gefnogi'r diwydiant adeiladu tai drwy'r dirwasgiad yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Er enghraifft, rydym wedi caniatáu i RSL brynu safleoedd y sector preifat lle mae gwaith wedi'i atal, ac rydym wedi cefnogi swyddi a hyfforddiant drwy ddatblygu RSL newydd. Mae'r toriadau enfawr i'n cyllid cyfalaf yn golygu nad yw'n bosibl dilyn yr un dull erbyn hyn. Mae'r diffyg cyllid hefyd yn codi rhai materion pwysig ynghylch lle y dylech ganolbwyntio ar ddefnyddio'r adnoddau prin.

36. Rydym yn cydweithio'n agos â Chyngor y Benthycwyr Morgeisi, CLlLC, Cartrefi Cymunedol Cymru ac Awdurdodau Cynllunio Lleol (LPA) i ddarparu canllawiau ar faterion cytundebau Adran 106 sy'n rhwym wrth ganiatadau cynllunio sy'n cyfyngu ar fforddiadwyedd ac ar feddiannaeth. Rydym yn ymwybodol bod rhai cyfyngiadau yn ei gwneud hi'n anodd cael mynediad at forgeisi ac mae grŵp gorchwyl a gorffen wedi drafftio canllawiau a safonau gofynnol i'w defnyddio gan LPA.

37. Mae'r RSL a'r awdurdodau lleol yn cydweithio'n agos i fynd i'r afael â'r nifer cynyddol o bobl ddigartref a mynd i'r afael ag effaith diwygio budd-daliadau lles. Rydym yn sylweddoli bod y newidiadau eisoes yn cael effaith negyddol.

A allai Llywodraeth Cymru hyrwyddo dulliau arloesol o gyflenwi tai fforddiadwy, megis Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (CLT) neu gwmnïau cydweithredol, yn fwy effeithiol?

38. Rydym yn bwrw ymlaen â'r gwaith o ymchwilio i ddulliau arloesol o adeiladu tai ychwanegol drwy edrych ar wahanol ffyrdd o gael cyllid a defnyddio tir mewn modd creadigol. Mae gwaith wedi cychwyn eisoes i edrych ar ffyrdd y gallwn ni ddatblygu mathau cydweithredol o dai yng Nghymru fel opsiwn hyfyw a fydd yn caniatáu i bobl gael mynediad at dai fforddiadwy. Rydym wedi galw arbenigwyr ar dai ac ar gydweithredu ynghyd i edrych ar ddulliau ariannu a mesurau llwyddiant ar gyfer modelau cydweithredol yn ogystal â datblygu amryw o brosiectau peilot.

39. Rydym wedi cymryd rhan weithredol i hyrwyddo gweithgarwch CLT yng Nghymru, ac rydym wedi ymgysylltu â'r mudiad CLT i fod yn rhan o'r dull cydweithredol ehangach o ran tai yr ydym yn ei ystyried ar hyn o bryd. Wrth i waith fynd rhagddo i ddatblygu cynnyrch arloesol newydd, megis CLT neu gwmnïau cydweithredol, os nodir rhwystrau y gellid eu dileu drwy ddeddfwriaeth newydd, gellid ystyried cynnwys hyn yn y Bil Tai.

Y Camau Nesaf/Casgliadau

40. Mae llawer iawn o waith yn mynd rhagddo i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru, gan ddatblygu ar y sylfaen gadarn a ddarparwyd gan Adroddiad Essex yn 2008. Mae canlyniadau'r gwaith hwnnw yn cynnwys:

- datblygu Partneriaeth Tai Cymru i ddarparu mwy o dai fforddiadwy canolradd
- cyflenwi mwy na 9,000 o dai newydd yn erbyn y targed o 6,500
- cynnal adolygiad o'r drefn rhentu i'w gwneud yn decach
- cynnal adolygiad o'r system HRAS i roi setliad ariannol tecach i awdurdodau lleol Cymru, a rhoi mwy o hyblygrwydd iddynt wneud mwy i fodloni anghenion tai eu hardal.

41. Serch hynny, mae angen gwneud mwy i helpu i gynyddu'r cyflenwad, ac ni fydd hyn yn hawdd yn sgil y setliad ariannol anodd sy'n ein hwynebu. Ni fydd yn bosibl gwneud popeth heb orfod rhannu adnoddau gymaint fel na fydd llawer o effaith. O ganlyniad, bydd rhaid penderfynu sut a lle y byddwn yn defnyddio'r adnoddau prin.

42. Bydd gwaith gyda'r sector i ddatblygu Papur Gwyn ar Dai ar gyfer gwanwyn 2012 yn cynnig cyfle i ymchwilio i'r hyn sydd angen ei wneud a dod o hyd i atebion newydd posibl. Os bydd angen, rwy'n barod i achub ar y cyfle a ddaw yn sgil cyflwyno Bil Tai i wneud mwy.

43. Edrychaf ymlaen at glywed barn y Pwyllgor, a fydd o gymorth i lywio ein syniadau dros y misoedd sydd i ddod.