Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

CELG(4) HB 38

Ymchwiliad i'r rhwystrau i adeiladu cartrefi yng Nghymru

Tystiolaeth Ysgrifenedig y Gweinidog Tai ac Adfywio

Rwy'n ddiolchgar i'r Pwyllgor am y cyfle i ystyried y maes hwn. Ar ôl i mi ymgymryd â'r portffolio hwn ym mis Mawrth buan iawn y deuthum i'r casgliad mai fy mhrif flaenoriaeth fel Gweinidog yw adeiladu cartrefi. Rydym ar y trywydd cywir o ran cyflawni ein targed o ddarparu 7,500 o gartrefi fforddiadwy yn ystod y weinyddiaeth hon (ac ailddefnyddio 5,000 o gartrefi gwag), ond rwyf am wneud mwy. Rwyf am ragori ar ein targed ar gyfer cartrefi fforddiadwy ond rwyf hefyd am i'r sector preifat adeiladu mwy o gartrefi.

Rwyf am i hyn ddigwydd er mwyn diwallu'r angen cynyddol am dai, ond hefyd am fod buddsoddi mewn tai yn creu twf a swyddi, gall ddarparu gwaith sy'n helpu pobl i ddod allan o dlodi a gall liniaru effeithiau'r dreth ystafell wely pan fyddwn yn adeiladu cartrefi llai o faint. Am yr holl resymau hyn mae'n rhaid i ni adeiladu mwy. Mae'n rhaid galluogi a helpu'r sector preifat a'r sector cyhoeddus i chwarae rhan lawn.

Yn ystod ychydig fisoedd cyntaf fy neiliadaeth rwyf wedi edrych yn ofalus ar y fframwaith rheoliadol, a'n polisi a'n cyllid, a byddaf yn cyhoeddi newidiadau i wella ein gallu i helpu datblygwyr i gynyddu nifer y tai newydd a adeiledir yng Nghymru. Cyn hir byddaf mewn sefyllfa i gyhoeddi cyfres o benderfyniadau cychwynnol rwyf wedi gallu eu gwneud yn hyn o beth, y gwelliannau cyflym y mae'r Pwyllgor yn cyfeirio atynt.

<u>Beth yw'r materion?</u>

Ers amser maith mae datblygiadau tai newydd wedi methu â darparu'r nifer o dai yr amcangyfrifir bod eu hangen. 14,200 y flwyddyn yn ôl yr Adroddiad Ymchwil Gymdeithasol 'Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026' (Holmans a Monk 2010). Cyrhaeddodd nifer y tai newydd a ddechreuwyd uchafbwynt o 10,199 y flwyddyn yn 2007-08, gostyngodd yn sydyn i 4,910 yn y flwyddyn ganlynol ac mae wedi ailgodi ychydig i 5,291 yn 2012-13. Mae'r sefyllfa o ran nifer y tai a gwblhawyd ychydig yn llai eglur oherwydd yr amser y mae'n ei gymryd i baratoi ar gyfer datblygiadau. Cyrhaeddodd nifer y tai a gwblhawyd uchafbwynt o 9,334 yn 2006-07. Gostyngodd wedyn i isafbwynt o 5,505 yn 2010-11 ac mae'r ffigur hwn hefyd wedi ailgodi ychydig i 5,464 yn 2012-13. Deëllir y rhesymau dros y gostyngiad hwn yn dda

ac maent yn ymwneud yn bennaf â'r farchnad forgeisi, sef y ffactor allweddol sy'n pennu'r galw am dai.

Er fy mod am ysgogi'r galw am dai, mae'n rhaid i ni fod yn ymwybodol o'r dystiolaeth economaidd sy'n dangos y gallai mynd ati i ysgogi galw yn unig gael mwy o effaith ar brisiau tai nag ar gynyddu'r cyflenwad. I'r graddau hyn bydd ysgogi'r ochr gyflenwi hefyd yn bwysig.

Ers i mi ymgymryd â'r portffolio hwn rwyf wedi ymgysylltu ar raddfa helaeth ag adeiladwyr a datblygwyr, fel sefydliadau unigol a thrwy eu cyrff masnach, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr. O'r holl broblemau y maent yn eu codi gyda mi y broblem fwyaf yw cael morgeisi a hoffent weld y Llywodraeth yn helpu unigolion i brynu, drwy sicrhau bod modelau gwarant morgais ac ecwiti a rennir ar gael yn eang.

Mae'r materion eraill a godir gyda mi yn ymwneud yn bennaf â dichonoldeb cynlluniau. Ceir nifer o ffactorau sy'n effeithio ar ddichonoldeb y mae pob un ohonynt yn dechrau gyda'r pris y gall y farchnad ei gynnal. Yn ôl Mynegai Prisiau Tai'r Swyddfa Ystadegau Gwladol, roedd chwyddiant prisiau tai yng Nghymru yn y 12 mis hyd fis Ebrill 2013 yn 6.2%, sy'n llawer uwch na chyfartaledd y DU, sef 2.6%, ac yn llawer uwch na'r 12 mis hyd fis Mawrth a gofnododd gynnydd o 1.2%. Pris cyfartalog tŷ yng Nghymru ym mis Ebrill oedd £162,078, sef y pedwerydd ffigur isaf o blith rhanbarthau'r DU (dim ond yng Ngogledd Iwerddon a Gogledd-ddwyrain a Gogledd-orllewin Lloegr roedd pris cyfartalog tŷ yn is). Ni ellir bod yn hyderus bod y farchnad wedi dechrau ar gyfnod o dwf cyson. Yn wir, mae dadansoddiadau o'r farchnad yn amrywio'n fawr o ran y darlun a roddant o'r farchnad. Fodd bynnag, mae'n werth bod yn glir y gall dichonoldeb cynlluniau newid yn sylweddol dros gyfnodau byr o amser.

Mae pris tir, costau adeiladu a chost cyflawni rhwymedigaethau o dan a106 yn effeithio ar ddichonoldeb hefyd. Mae adeiladwyr wedi gwneud cyflwyniadau cyson i mi o ran y ddau bwynt olaf. Rheoliadau adeiladu yw ymyriad allweddol y Llywodraeth mewn perthynas â chostau adeiladu ac mae ein hymgynghoriad diweddar ynghylch Rhan L a oedd â'r nod o leihau allyriadau carbon, wedi ennyn ymateb cryf gan adeiladwyr. Felly hefyd y mater o systemau chwistrellu ar gyfer atal tân.

Mae rhwymedigaethau o dan a106 yn deillio o'r system gynllunio ac maent yn drefniadadu defnyddiol i oresgyn rhwystrau a all, fel arall, atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi. Gellir defnyddio cyfraniadau gan ddatblygwyr i helpu i ddiwallu anghenion lleol, gan gynnwys yr angen am dai fforddiadwy, neu i sicrhau manteision a fydd yn golygu bod datblygiadau yn fwy cynaliadwy. Agwedd arall ar gynllunio sydd wedi effeithio ar y gyfradd ddatblygu yw nifer y cynlluniau a fabwysiadwyd. Mae mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) yn

hanfodol i ddarparu tai am eu bod yn sail i benderfyniadau rhesymegol a chyson ynghylch defnyddio a datblygu tir. Felly, dylai cynllun a fabwysiadwyd roi sicrwydd i ddatblygwyr yr ymdrinnir â'u ceisiadau cynllunio mewn modd cyson, tryloyw ac effeithlon. Mae naw CDLl wedi'u mabwysiadu a rhagwelir y bydd dros hanner yr awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru wedi'u cwmpasu gan CDLl erbyn diwedd y flwyddyn. Os nad oes unrhyw gynllun wedi'i fabwysiadu ceir rhagdybiaeth o blaid cynigion sy'n cyd-fynd ag egwyddorion allweddol datblygu cynaliadwy a nodir ym *Mholisi Cynllunio Cymru*.

Nodaf ddiddordeb y Pwyllgor yn y rôl y gall BBaChau ei chwarae o ran darparu tai. Rwy'n awyddus i sicrhau y caiff anghenion penodol BBaChau eu diwallu ond bydd maint ein huchelgais yn dibynnu hefyd ar yr adeiladwyr a'r datblygwyr mawr yr amcangyfrifir eu bod yn ffurfio tua dwy ran o dair o'r farchnad yng Nghymru. Er mwyn cydnabod y ffaith bod swyddi adeiladu tai ar y cyfan yn rhai lleol, rwyf am i'n safbwynt o ran polisi a chyllid weddu i'r ddau fath o ddatblygwr.

Bu ein Rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol yn fodd i ni ddarparu tai cymdeithasol gyda chymdeithasau tai. Fodd bynnag, nid yw awdurdodau lleol wedi chwarae unrhyw rôl sylweddol o ran datblygu tai eu hunain ers peth amser.

Camau gweithredu i fynd i'r afael â'r materion hyn

Yng ngoleuni'r materion a nodwyd uchod, rwyf yn cymryd camau mewn sawl maes i wella'r fframwaith polisi a chyllido er mwyn sicrhau y gall datblygiadau ddigwydd.

Cymorth ariannol

Rwy'n parhau i gefnogi'r rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol ac yn rhoi £75 miliwn eleni ar gyfer tai fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys £2 filiwn i ddarparu cartrefi i bersonél milwrol sy'n gadael y Lluoedd Arfog.

Mae hefyd yn cynnwys £26 miliwn o'r gronfa Cyfalaf a Gedwir yn Ganolog sy'n cynnwys £20 miliwn ar gyfer "Rhaglen Eiddo Llai", sydd â'r nod o ddarparu tua 350 o gartrefi newydd ar gyfer aelwydydd yr effeithir arnynt gan y Dreth Ystafell Wely a £6 miliwn ar gyfer Partneriaeth Tai Cymru a fydd yn darparu tua 260 o gartrefi newydd ar renti canolradd.

Mae datblygu modelau cyllido arloesol newydd yn hanfodol i gyflawni ein polisi. Mae Partneriaeth Tai Cymru wedi dangos y gellir datblygu a gweithredu modelau arloesol newydd yn llwyddiannus a bydd yn darparu cyfanswm o tua 900 o gartrefi ar renti canolradd erbyn mis Mawrth 2016.

Rwyf hefyd yn neilltuo £4 miliwn y flwyddyn am 30 o flynyddoedd i gefnogi Grant Refeniw newydd a all gynhyrchu buddsoddiad o fwy na £100 miliwn a bydd yn ariannu'r gwaith o ddarparu mwy na 1,000 o gartrefi fforddiadwy dros gyfnod o ddwy flynedd a hanner.

Mae cynllun Melin Trelái hefyd yn enghraifft o fodel tai arloesol sy'n cael ei ddatblygu a bydd yn defnyddio ein hasedau tir i ddatblygu mwy na 700 o gartrefi newydd yng Nghymru.

ii) Gwarant morgais ac ecwiti a rennir.

Bûm yn gweithio i ddatblygu cymorth i brynwyr sy'n ei chael hi'n anodd sicrhau morgeisi i'w galluogi i brynu tŷ. Bydd y cymorth hwn yn ysgogi'r galw ac yn helpu i gynyddu'r cyflenwad. Rhan hanfodol o'r strategaeth hon yw lansio Cynllun Ecwiti a Rennir newydd: Cymorth i Brynu Cymru.

Caiff y gwaith o weinyddu'r cynllun o ddydd i ddydd ei reoli gan barti allanol, a byddwn yn cynnal proses caffael cystadleuol dros yr haf er mwyn paratoi ar gyfer y lansiad.

Rydym yn gobeithio sefydlu cynllun gwarant morgais o dan NewBuy Cymru. Fodd bynnag, mae hyn yn dibynnu ar gydberthynas deiran rhwng y Llywodraeth, adeiladwyr a benthycwyr ac rydym yn ceisio sicrhau cyfranogiad pob parti mewn cynllun hyfyw.

iii) Arian trafodion ariannol

Rwyf wedi gofyn i'm swyddogion ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio arian trafodion ariannol ac mae nifer o syniadau newydd yn cael eu datblygu, yn arbennig i helpu i wella eiddo a chynyddu'r cyflenwad o dai.

iv) Benthyciadau i adeiladwyr

Drwy Cyllid Cymru mae Gweinidog yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth wedi lansio Cronfa Datblygu Eiddo Cymru gwerth £10 miliwn, sy'n gwneud benthyciadau i gwmnïau adeiladu bach a chanolig yng Nghymru sy'n datblygu eiddo masnachol a phreswyl ar raddfa fach, ond nid ar hap. Crëwyd y Gronfa mewn ymateb i'r galw mawr o du cwmnïau adeiladu bach a chanolig na allant gael gafael ar gyllid gan ffynonellau traddodiadol. Bydd y Gronfa yn gweithredu ar sail fasnachol a, thrwy ailgylchu elw o fuddsoddiadau, fel arfer o fewn 18-24 mis, bydd yn creu cronfa 'fytholwyrdd' a allai ddarparu hyd at £30m o gyllid dros bum mlynedd. Gallai hyn greu budd ychwanegol i economi Cymru gwerth tua £19m, gan greu hyd at 900 o swyddi uniongyrchol ac anuniongyrchol a diogelu tua 700 o swyddi.

Yn ogystal ag adeiladu mwy o gartrefi, mae angen i ni wneud y defnydd gorau posibl o'r stoc bresennol drwy fynd i'r afael â phroblem eiddo gwag hirdymor sy'n wastraff o adnoddau. Rydym yn mynd i'r afael â hyn drwy ein rhaglen Troi Tai'n Gartrefi sy'n llwyddiannus iawn, a gefnogir gan fuddsoddiad newydd gwerth cyfanswm o £20 miliwn.

Rheoleiddio

i) Rheoliadau Adeiladu

Yn 2012 gwnaethom ymgynghori ynghylch cynlluniau i ddefnyddio Rhan L o'r rheoliadau adeiladu er mwyn lleihau allyriadau nwyon tŷ gwydr o eiddo newydd. Mae mynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd yn un o flaenoriaethau allweddol y Llywodraeth ond nododd yr ymgynghoriad y gallai fod effeithiau negyddol ac anfwriadol ar y farchnad eiddo a chyflogaeth. O ganlyniad i'r gofyniad i ystyried datblygu cynaliadwy mae'n ofynnol i mi gydbwyso effeithiau tymor hwy fy mhenderfyniad o safbwynt economaidd a chymdeithasol yn ogystal ag amgylcheddol. Rwyf wedi bod yn gwrando ac rwyf wrthi'n ystyried goblygiadau'r effeithiau hyn gyda chyd-Weinidogion yn y Cabinet ac rwy'n bwriadu cyhoeddi safbwynt cytbwys a theg yn fuan.

ii) Diogelwch Tân Domestig

Fel cyn-ddiffoddwr tân diwydiannol rwy'n ymrwymedig iawn i weithredu Mesur Diogelwch Tân Domestig (Cymru) a basiwyd gan y Cynulliad Cenedlaethol ym mis Chwefror 2011. Bydd gofyniad i osod systemau chwistrellu ar gyfer atal tân mewn eiddo preswyl newydd yn atal deiliaid tai a diffoddwyr tân rhag cael eu lladd a'u hanafu. Fodd bynnag, tynnodd ein hymgynghoriad sylw at y goblygiadau ariannol i ddatblygwyr. O gofio hynny, rwy'n ystyried y dull priodol o weithredu. Bydd y dull gweithredu yn parhau i osod Cymru ar wahân fel arweinydd ym maes hyrwyddo diogelwch tân mewn cartrefi newydd, ni ddylai hynny newid, tra'n cydnabod yr amgylchiadau anodd y mae adeiladwyr tai yn gweithredu ynddynt ar hyn o bryd.

iii) Cynlluniau Rheoli Gwastraff Safleoedd

Daeth yr ymgynghoriad ynghylch Cynlluniau Rheoli Gwastraff Safleoedd i ben ar 25 Ebrill 2013. Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad hwn wrthi'n cael eu dadansoddi. Diben y cynlluniau yw annog cleientiaid a chontractwyr yn y sector Adeiladu a Dymchwel i gynllunio sut y gallant atal, lleihau ac ailgylchu eu gwastraff fel na chaiff ei anfon i safleoedd tirlenwi. Bydd Cynlluniau Rheoli Gwastraff Safleoedd yn helpu i leihau gwastraff ac yn cyfrannu at leihau costau. Fodd bynnag, rwyf yn cydnabod y bydd y gwaith o lunio cynlluniau o bosibl yn golygu cost ychwanegol i lawer o fusnesau, yn enwedig BBaChau, cyn y sicrheir unrhyw arbedion cost.

Mae fy nghyd-Weinidog, y Gweinidog Cyfoeth Naturiol a Bwyd hefyd yn cydnabod bod yn rhaid i unrhyw newidiadau rheoliadol ddiwallu anghenion busnesau. Rwyf wedi cytuno gyda'r Gweinidog y byddwn, wrth ddatblygu Cynlluniau Rheoli Gwastraff Safleoedd, yn ystyried effaith gronnol y gwahanol reoliadau er mwyn lleihau unrhyw feichiau ar y diwydiant cymaint â phosibl.

Cynllunio

Mae cynllunio yn chwarae rôl hanfodol nid yn unig o ran helpu i ddarparu cartrefi newydd, ond hefyd o ran adfywio'r economi a hybu lles cymunedol, yn ogystal â diogelu a gwella'r amgylchedd, sy'n elfennau allweddol o'n hymrwymiad i ddatblygu cynaliadwy. Mae pwysigrwydd cynllunio wedi'i gadarnhau dro ar ôl tro gan y trafodaethau rwyf wedi'u cael gyda rhanddeiliaid allweddol yn y sector cyhoeddus, y sector preifat a'r trydydd sector. Rwyf am weld system gynllunio sy'n cydbwyso ystyriaethau croes mewn modd effeithlon ac effeithiol, nad yw'n rhwystro datblygiadau o ansawdd da ac sy'n hyrwyddo twf a swyddi cynaliadwy.

Credaf fod angen i ni hefyd adolygu'r polisïau uchelgeisiol ac eang eu cwmpas y bu disgwyl i'r system gynllunio eu cyflawni hyd yma - agenda “planning plus”. Rwyf am ganolbwyntio ar yr hanfodion, gan ddefnyddio systemau cyflawni cynllunio priodol, a all newid dros amser.

i) Perfformiad awdurdodau lleol

Mae gwella perfformiad awdurdodau cynllunio lleol yn allweddol i gyflawni gwaith cynllunio. Rwyf wedi trafod fframwaith perfformiad â hwy, sy'n ymdrin â pherfformiad ansoddol a meintiol. Rwyf wedi datgan yn glir bod yn rhaid iddynt feddu ar gynllun datblygu lleol cyfredol a fabwysiadwyd. Rwy'n ymwybodol iawn o'r problemau a'r heriau sy'n wynebu awdurdodau cynllunio lleol ond rwy'n siomedig nad oes digon o gynnydd wedi'i wneud o ran llunio'r cynlluniau hyn. Os credaf fod angen i ni ddeddfu er mwyn sicrhau gwelliannau, byddaf yn gwneud hynny drwy'r Bil Diwygio Cynllunio, y byddaf yn ei gyhoeddi yn ddiweddarach eleni, ynghyd â Phapur Ymgynghori.

ii) Datblygu a ganiateir

Fel rhan o'm hagenda “canolbwyntio ar hanfodion cynllunio”, ceir deddfwriaeth newydd, sef Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) Cymru 2013, sydd â'r nod o leihau'r angen i ddeiliaid tai gael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau penodol. Caiff y rheoliadau newydd eu gosod gerbron y mis hwn ac, yn amodol ar gymeradwyaeth y Cynulliad Cenedlaethol, deuant i rym ddiwedd mis Medi. Bwriedir i'r cyfnod o dri mis a bennwyd ar gyfer cyflwyno'r rheoliadau sicrhau bod awdurdodau

cynllunio, asiantau a'r sector adeiladu yn cael amser i baratoi ar gyfer y newidiadau. Mae'r gorchymyn yn adlewyrchu'r penderfyniad i newid o drothwy cynnydd canrannol i asesiad sy'n seiliedig ar effaith a ddylai ddiogelu amwynder trigolion cyfagos.

Prosiect arall sy'n mynd rhagddo i wella'r broses o wneud cais cynllunio yw rheoliadau newydd arfaethedig i'w gwneud yn bosibl i wneud mân ddiwygiadau i ganiatadau cynllunio a ddylai helpu i weithredu cynlluniau cymeradwy. Dylai'r newidiadau hyn fod o fudd i bawb sy'n defnyddio'r broses o wneud cais cynllunio, gan gynnwys y sector adeiladu.

ii) Gwella prosesau

Mae fy swyddogion hefyd yn edrych yn ehangach ar y rhwystrau i ddarparu tai er mwyn gweld pa newidiadau ychwanegol sydd eu hangen. Mae ymgynghorwyr wedi'u comisiynu i adolygu'r broses o wneud cais cynllunio, a chaiff y gwaith hwnnw ei lywio gan astudiaethau achos ledled Cymru. Disgwyliaf i'r adroddiad hwn gael ei gyflwyno yn yr hydref. At hynny, mae gwaith ymchwil i weithrediad pwyllgorau cynllunio bron â'i gwblhau.

iii) Pwysigrwydd cynlluniau

Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol feddu ar gynllun datblygu lleol cyfredol a fabwysiadwyd. Rwy'n ymwybodol iawn o'r problemau a'r heriau sy'n wynebu awdurdodau cynllunio lleol ond rwy'n siomedig nad oes digon o gynnydd wedi'i wneud o ran llunio'r cynlluniau hyn. Os credaf fod angen i ni ddeddfu er mwyn sicrhau gwelliannau, byddaf yn gwneud hynny drwy'r Bil Diwygio Cynllunio, y byddaf yn cyhoeddi ymgynghoriad ar ei gyfer ym mis Rhagfyr 2013.

Yn y cyfamser rwy'n parhau i bwyso ar awdurdodau i fabwysiadu cynlluniau'n gyflymach ac rwyf eisoes wedi gweithredu drwy ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gynnal a diweddaru eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol o fewn dwy flynedd o 1 Ebrill 2014. Credaf y bydd hyn yn atgyfnerthu'r sail dystiolaeth sydd wrth wraidd swyddogaeth tai strategol awdurdodau lleol sy'n cefnogi'r strategaeth dai, Cynlluniau Datblygu Lleol a swyddogaethau cysylltiedig.

Camau i'w cymryd

i) Y Tasglu Cyflenwad Tai

Er bod y camau hyn yn bwysig, rwy'n cydnabod mai megis dechrau rydym ar y broses o lunio fframwaith polisi a chyllido cyflawn, a all helpu i gynyddu'r cyflenwad o dai ym mhob sector. I'r perwyl hwn rwyf wedi gofyn i Robin Staines, y Cyfarwyddwr Tai yng Nghyngor

Bwrdeistref Sirol Caerfyrddin i arwain tasglu bach i ystyried y rhwystrau i ddatblygu a chynnig cyngor i mi ar y fframwaith hwnnw.

Bydd y tasglu yn canolbwyntio ar dri maes, sef: y potensial sydd i awdurdodau lleol adeiladu cartrefi drwy amrywiol ddulliau, datblygiadau tai'r farchnad agored a datblygiadau tai fforddiadwy, gan adlewyrchu fy agenda. Rwy'n gobeithio gwneud cynnydd cyflym a bydd y grŵp yn cyflwyno adroddiadau wrth iddo ddatblygu ei syniadaeth a'i adroddiad terfynol ym mis Chwefror 2014.

ii) Cyflenwad tir

Mae argaeledd tir cyhoeddus i'w ddatblygu yn un o'r ymyriadau allweddol y gall Llywodraeth Cymru ei wneud yn yr hinsawdd gwariant cyhoeddus sydd ohoni. I'r perwyl hwn rwyf wedi ychwanegu at yr adnoddau sydd ar gael i mi er mwyn nodi safleoedd posibl a'u paratoi i'w datblygu. Rwyf wrthi'n trafod â Gweinidogion eraill sut i wneud y defnydd gorau o Dir y Llywodraeth.