

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb  
a Llywodraeth Leol

Ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy  
yng Nghymru

Ebrill 2012



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r adroddiad hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:  
**[www.cynulliadcymru.org](http://www.cynulliadcymru.org)**

Gellir cael rhagor o gopiau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Bae Caerdydd  
CF99 1NA

Ffôn: 029 2089 8505  
Ffacs: 029 2089 8021  
E-bost: [Pwyllgor.CLLL@cymru.gov.uk](mailto:Pwyllgor.CLLL@cymru.gov.uk)

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2012  
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb  
a Llywodraeth Leol

Ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy  
yng Nghymru

Ebrill 2012



## Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 22 Mehefin 2011 gyda chylch gwaith i archwilio deddfwriaeth a dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif drwy graffu ar faterion gwariant, gweinyddu a pholisi sy'n cynnwys: diwylliant, ieithoedd, cymunedau a threftadaeth Cymru, gan gynnwys chwaraeon a'r celfyddydau; llywodraeth leol yng Nghymru, gan gynnwys materion tai; a chyfleoedd cyfartal i bawb.

### Aelodau cyfredol y Pwyllgor



**Ann Jones (Cadeirydd)**  
Llafur Cymru  
Dyffryn Clwyd



**Peter Black**  
Democratiaid Rhyddfrydol Cymru  
Gorllewin De Cymru



**Janet Finch-Saunders**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Aberconwy



**Mike Hedges**  
Llafur Cymru  
Dwyrain Abertawe



**Mark Isherwood**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Gogledd Cymru



**Bethan Jenkins**  
Plaid Cymru  
Gorllewin De Cymru



**Gwyn R Price**  
Llafur Cymru  
Islwyn



**Ken Skates**  
Llafur Cymru  
De Clwyd



**Rhodri Glyn Thomas**  
Plaid Cymru  
Dwyrain Caerfyrddin a Dinefwr



**Joyce Watson**  
Llafur Cymru  
Canolbarth a Gorllewin Cymru

# Cynnwys

---

<b>Argymhellion y Pwyllgor.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Cyflwyniad.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Cyfeiriad Strategol a Chydweithio.....</b>	<b>8</b>
Dull ‘system gyfan’ .....	10
Rôl arweinyddiaeth Llywodraeth Cymru.....	11
Llywodraeth Leol .....	13
Gweithio mewn Partneriaeth .....	16
Y sector rhentu preifat.....	19
<b>3. Tir, Cynllunio ac Eiddo Gwag.....</b>	<b>21</b>
Tir.....	21
Cynllunio .....	26
Tai Gwag.....	27
<b>4. Cyllid a Chymhorthdal.....</b>	<b>30</b>
Cymhorthdal Cyhoeddus .....	30
Cyllid preifat .....	41
Mentrau Cydweithredol ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol .....	44
<b>5. Diwygio Lles .....</b>	<b>48</b>
Taliadau uniongyrchol .....	48
Tanfeddiannu a Symud i Gartrefi Llai .....	50
<b>Tystion.....</b>	<b>53</b>
<b>Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig.....</b>	<b>55</b>



## Argymhellion y Pwyllgor

---

**Argymhelliad 1:** Dylai Llywodraeth Cymru werthuso'r strategaeth dai genedlaethol, er mwyn sicrhau ei bod yn parhau'n addas i'w diben, o ystyried y newidiadau sylweddol yn yr hinsawdd wleidyddol, economaidd ac ariannol ers ei chyhoeddi am y tro cyntaf. (Tudalen 16)

**Argymhelliad 2:** Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu targedau ar draws y system tai yn ei chyfanrwydd, gan gynnwys targed i adeiladu cartrefi yn gyffredinol. Dylai'r Pwyllgor hwn dderbyn diweddariad blynyddol ar gynnydd tuag at gyflawni'r targedau hynny. (Tudalen 16)

**Argymhelliad 3:** Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod rhwydweithiau a grwpiau gwaith sy'n bodoli'n barod yn cael eu defnyddio i wella gwaith cydgysylltu strategol a gwaith partneriaeth ar faterion tai. (Tudalen 19)

**Argymhelliad 4:** Dylai'r Gweinidog ddarparu diweddariad ar y cynnydd sy'n cael ei wneud i gyflawni argymhellion adroddiad 2011 "Gwneud y Mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru" a sicrhau bod yr argymhellion yn cael eu hadlewyrchu yn y Bil Tai arfaethedig. (Tudalen 20)

**Argymhelliad 5:** Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a benthycwyr i archwilio ffyrdd y gall safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy gyflenwi tai newydd. (Tudalen 26)

**Argymhelliad 6:** Dylai Llywodraeth Cymru fwrw ymlaen â datblygiad y gronfa ddata o dir cyhoeddus ar fyrder. (Tudalen 26)

**Argymhelliad 7:** Dylai Llywodraeth Cymru barhau i weithio'n agos gyda rhanddeiliaid a phartneriaid i ddatblygu canllawiau ar gytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy sy'n dderbyniol i bawb er mwyn i'r datblygiadau hyn allu mynd rhagddynt. (Tudalen 27)

**Argymhelliad 8:** Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r posibilrwydd o ganiatáu i awdurdodau lleol godi mwy na 100 y cant o dreth gyngor ar eiddo sy'n wag yn yr hirdymor. (Tudalen 29)

**Argymhelliad 9:** Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu ei strategaeth ar gyfer ymdrin â chartrefi gwag a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad yn rheolaidd ynghylch cynnydd o ran mynd i'r afael â'r mater hwn.

(Tudalen 29)

**Argymhelliad 10:** Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a benthychwyr morgais i nodi sut i gael y gwerth gorau o gymhorthdal cyhoeddus prin a sicrhau bod yr holl opsiynau ar gyfer ffynonellau cyllid cyhoeddus amrywiol yn cael eu harchwilio.

(Tudalen 41)

**Argymhelliad 11:** Dylai Llywodraeth Cymru fonitro ei model rhent canolradd yn ofalus, er mwyn sicrhau ei fod yn addas i'w ddiben.

(Tudalen 41)

**Argymhelliad 12:** Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r syniad o gyflwyno cynllun indemniad morgais Cymru gyfan ac adrodd yn ôl i'r Cynulliad ar ei chasgliadau cyn gynted â phosibl.

(Tudalen 41)

**Argymhelliad 13:** Dylai Llywodraeth Cymru barhau â'i gwaith gyda mentrau cydweithredol ac ymddiriedolaethau tir, ac adrodd yn ôl ar gynnydd i'r Cynulliad.

(Tudalen 47)

**Argymhelliad 14:** Dylai Llywodraeth Cymru barhau i fonitro effaith y diwygiadau lles a sicrhau bod grŵp gorchwyl a gorffen y Gweinidog yn ystyried yn llawn effaith y newidiadau hyn ar dai yng Nghymru.

(Tudalen 52)



# 1. Cyflwyniad

---

1. Cytunodd y Pwyllgor ar 5 Hydref 2011 i gynnal ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru, a sut y gall y ddarpariaeth ddiwallu anghenion tai y wlad.

## Cylch Gorchwyl

2. Cytunwyd ar y cylch gorchwyl gennym yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 5 Hydref 2011. Dyma oedd gylch gorchwyl yr ymchwiliad:

- pa mor effeithiol yw cymorthdaliadau cyhoeddus, yn enwedig y grant tai cymdeithasol, o ran cyflenwi tai fforddiadwy;
- a fanteisir i'r eithaf ar opsiynau amgen i gymorthdaliadau cyhoeddus;
- a yw Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio'u pwerau'n effeithiol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ac i wella'r mynediad atynt;
- a oes digon o gydweithio rhwng awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau ariannol ac adeiladwyr tai; ac
- a allai Llywodraeth Cymru hyrwyddo ffyrdd arloesol o gyflenwi tai fforddiadwy, er enghraifft defnyddio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol neu fentrau cydweithredol, yn fwy effeithiol.

## Dulliau

3. Cyhoeddwyd cais am dystiolaeth ar 7 Hydref 2011. Derbyniwyd 39 o gyflwyniadau ysgrifenedig. Gellir gweld y cyflwyniadau ysgrifenedig yma<sup>1</sup>.

4. Gwahoddwyd 13 o dystion i roi tystiolaeth lafar mewn 4 cyfarfod. Darperir manylion y tystion a ymddangosodd, trawsgrifiadau ac ymatebion i'r ymgynghoriad yn Atodiadau A, B ac C yn y drefn honno.

5. Mae agendâu, papurau a thrawsgrifiadau pob cyfarfod ar gael yn llawn ar dudalennau'r Pwyllgor ar wefan Llywodraeth Cymru, yma<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://www.senedd.cynulliadcymru.org/mgIssueHistoryHome.aspx?Id=2043&Opt=0>

<sup>2</sup> <http://www.senedd.cynulliadcymru.org/mgCommitteeDetails.aspx?ID=226>

## 2. Cyfeiriad Strategol a Chydweithio

---

### Cyflwyniad

6. Mae mwy i dai fforddiadwy na dim ond tai cymdeithasol i'w rhentu; mae hefyd yn cynnwys perchentyaeth cost isel (megis tai a ddarperir drwy gynllun Cymorth Prynu Llywodraeth Cymru), cydberchnogaeth ac, yn fwyfwy, rhent canolradd - lle pennir rhenti ar hyd at 80 y cant o lefelau'r farchnad, sy'n llawer uwch na lefelau tai cymdeithasol traddodiadol.

7. Mae mynediad fforddiadwy i'r sector rhentu preifat wedi cael cryn sylw yn ddiweddar yn sgil y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r newidiadau i'r budd-dal tai, a'r cynigion ehangach ar gyfer diwygio lles, a gyflwynwyd gan Lywodraeth y DU. Mae gan y sector preifat rôl bwysicach nag erioed yn diwallu'r angen heb ei ddiwallu am dai cymdeithasol a mynd i'r afael â digartrefedd.

8. Mae nifer o asiantaethau gosod tai cymdeithasol wedi'u sefydlu ledled Cymru'n benodol er mwyn hwyluso mynediad pobl sydd angen tai i'r sector preifat. Mae asiantaeth gosod tai cymdeithasol yn darparu gwasanaeth yr un fath ag asiant gosod tai traddodiadol, ond yn canolbwyntio ei waith ar helpu'r rhai sydd â'r anghenion tai mwyaf i ddod o hyd i lety addas. Mae awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a sefydliadau trydydd sector yn rheoli'r asiantaethau hyn, gyda chymorth Llywodraeth Cymru.

9. Roedd yr angen am dai fforddiadwy yn fater polisi allweddol yng Nghymru ymhell cyn dechrau'r wasgfa gredyd a'r dirywiad economaidd. Roedd maint yr her a wynebai'r llywodraeth a rhanddeiliaid wedi dod yn amlwg yn ystod yr ail Gynulliad pan gododd prisiau tai yn gyflym a phan nad oedd llawer o bobl ar incwm cyffredin yn gallu fforddio prynu tai. Mae rhestr aros hir am dai fforddiadwy ledled Cymru gan nad yw awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gallu bodloni'r galw. Amcangyfrifwyd bod 80,000 o aelwydydd yng Nghymru yn aros am dai rhent cymdeithasol ym mis Ebrill 2010. Wrth ymateb i'r pwysau, roedd rhaglen cyn Lywodraeth Cymru, '*Cymru'n Un: rhaglen flaengar ar gyfer Cymru*', yn cynnwys ymrwymiad i ddarparu 6,500 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn diwedd y trydydd Cynulliad, targed a gyflawnwyd flwyddyn yn gynnar.

10. Mae ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod angen dros 14,000 o gartrefi newydd (mae hyn yn cynnwys tai ar y farchnad a thai fforddiadwy) bob blwyddyn yng Nghymru ar gyfer y 15

mlynedd nesaf.<sup>3</sup> Mae hyn ar ben yr angen heb ei ddiwallu ar hyn o bryd ac yn llawer uwch na'r lefelau cyflenwad cyfredol.

11. Er mwyn bodloni'r angen cyfredol am dai fforddiadwy yn unig, byddai angen adeiladu dros 5,000 o dai newydd, neu eu prynu o fewn y sector nad ydynt ar gyfer y farchnad, bob blwyddyn. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys aelwydydd yn y sector rhent preifat sy'n derbyn budd-dal tai.

12. Ar ddechrau'r trydydd Cynulliad, sefydlodd y Dirprwy Weinidog dros Dai grŵp gorchwyl a gorffen, dan arweiniad Sue Essex, yr Aelod Cynulliad, i archwilio sut y gellid darparu tai mwy fforddiadwy yng Nghymru. Gwnaeth Adolygiad Essex, fel y cafodd ei alw, 43 argymhelliad, ac un ohonynt oedd y dylai'r Pwyllgor hwn, fel olynnydd y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant, gymryd diddordeb gweithredol mewn tai fforddiadwy a chynnal trosolwg o berfformiad a darpariaeth. Mae argymhellion eraill wedi'u mabwysiadu gan nifer o ffrydiau gwaith sy'n cynnwys swyddogion Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid allweddol. Mae Adolygiad Essex wedi cyfrannu'n allweddol at lywio trefn reoleiddio newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu llawer o'r tai fforddiadwy yng Nghymru.

13. Mae'r sefyllfa economaidd sydd ohoni wedi effeithio ar dai fforddiadwy mewn amrywiaeth o wahanol ffyrdd. Mae'n anoddach cael arian morgais, gyda llawer o fenthycwyr yn gofyn am flaendaliadau mawr. Mae hyn wedi effeithio ar brynwyr tro cyntaf, ond mae'r rhai sy'n uwch ar y gadwyn eiddo yn aml yn methu â dod o hyd i brynwyr ar gyfer eu heiddo. Mae arian datblygu ar gyfer adeiladwyr tai hefyd wedi'i gyfyngu. Er nad ydym wedi gweld adfeddiannu ar raddfa debyg i'r un a welwyd yn ystod y dirwasgiad yn gynnar yn yr 1990au, oherwydd cyfraddau llog isel o bosibl, mae nifer yr aelwydydd a dderbynnir fel rhai digartref wedi dechrau codi yn y chwarteri diwethaf, gan roi pwysau ychwanegol ar wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol a chynyddu'r galw am lety dros dro a thai cymdeithasol parhaol. Gallai unrhyw gynnydd mewn cyfraddau llog, er na ragwelir hynny eleni bellach, arwain at bwysau ychwanegol. Mae adolygiad o ddeddfwriaeth ddigartrefedd a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru ar y gweill ar hyn o bryd a bydd yn cyfrannu at y Bil Tai. Mae dwy ddogfen strategaeth gan Lywodraeth Cymru yn berthnasol iawn i'r ymchwiliad hwn: y strategaeth dai genedlaethol gyfredol ar gyfer Cymru, Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru<sup>4</sup>, a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2010, sef y fframwaith

---

<sup>3</sup> Holmans, A. a Monk, S., [Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru 2006-2026](#), 2010 [cyrchwyd 25 Gorffennaf 2011]

<sup>4</sup> Llywodraeth Cymru, [Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru](#), Ebrill 2010 [cyrchwyd 3 Hydref 2011]

troswaol ar gyfer tai yng Nghymru. Mae cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn un o'r themâu strategol allweddol yn y strategaeth.

14. Yr ail ddogfen yw'r Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru,<sup>5</sup> sy'n amlinellu sut mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu mynd i'r afael â digartrefedd yng Nghymru hyd at 2019. Mae'r Cynllun yn nodi pwysigrwydd datblygu mynediad i dai yn y sector rhentu preifat fforddiadwy.

15. Ym mis Rhagfyr 2011, cyhoeddodd y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth "Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu"<sup>6</sup>.

### **Dull 'system gyfan'**

16. Yn ystod yr ymchwiliad, galwodd nifer o dystion am ddull 'marchnad gyfan' neu 'system gyfan' o ymdrin â thai. Galwodd Cartrefi Cymunedol Cymru am i'r holl adnoddau a pholisïau tai ganolbwyntio ar gynnal darpariaeth tai fforddiadwy:

"We are not saying that there is a silver bullet, but you must think about sustainable rents, public land, action around empty properties, collaboration, procurement savings and a number of other issues [...] You must look at those issues in the round if you are serious about doing something that can sustain outputs when grants are being cut, in the way in which they are."<sup>7</sup>

17. Roedd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru hefyd o blaid edrych ar y system dai gyfan fel ffordd o ddatrys y diffyg tai fforddiadwy:

"...we need to have a whole-system approach, involving the housing associations, local authorities, the owner-occupied sector and the private rented sector, and better encourage and motivate people to move between those sectors."<sup>8</sup>

18. Galwodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi am ateb marchnad gyfan i ddarparu tai yn gyffredinol, yn hytrach na thai fforddiadwy yn unig. Drwy

---

<sup>5</sup> Llywodraeth Cymru, Y Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru, 2009 [cyrchwyd 3 Hydref 2011]

<sup>6</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

<sup>7</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, CyT [para 10] 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>8</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, CyT [para 112] 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

gynyddu'r cyflenwad cyffredinol, eu dadl oedd y byddai mwy o dai yn cael eu gwneud yn fforddiadwy i fwy o bobl.<sup>9</sup>

19. Dywedodd y Principality nad oedd digon o bwyslais wedi cael ei roi yn y gorffennol ar dai marchnad gyfan ac, yn benodol, ar weithio gydag adeiladwyr tai:

“Latterly, we have seen a move in that direction, and we are also in dialogue with the Welsh Government about some products that might enable first-time buyers to access the mortgage market again, because [...] accessing mortgages without a large deposit has been very challenging over the past few years. So I think that there has been a move in that direction, and we are continuing to engage with the Welsh Government on how we can step up.”<sup>10</sup>

### **Rôl arweinyddiaeth Llywodraeth Cymru**

20. Yn ystod yr ymchwiliad, cafwyd sylwadau gan lawer o dystion ar rôl strategol Llywodraeth Cymru. Dywedodd yr Athro Steve Wilcox nad oedd Llywodraethau Cymru wedi rhoi'r flaenoriaeth i dai fforddiadwy a gafwyd yn Lloegr a'r Alban:

“The level of supply and the level of funding have been lower in Wales relative to the trajectories in both England and Scotland in the devolution years. In the difficult context of a poor devolution settlement, there has also been a choice by the Welsh Government to prioritise expenditure on other programmes, although, of course, in the last few years, things have looked up with various initiatives.”<sup>11</sup>

21. Roedd y mwyafrif o'r dystiolaeth yn derbyn bod y realiti economaidd yn golygu bod yn rhaid dod o hyd i ddulliau newydd o ddarparu tai fforddiadwy, gyda Llywodraeth Cymru yn ymgymryd â rôl arweinyddiaeth strategol gadarn. Dywedodd Sue Essex:

---

<sup>9</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 19]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>10</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 11]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>11</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 66]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

“The Welsh Government does not build any houses; it must work with others to get affordable housing up and delivered. That has meant that everyone has come together over the past few years to deliver.”<sup>12</sup>

## 22. Aeth ymlaen:

“It is difficult for Government to do things, but it is very important for the Welsh Government to show leadership. That is not just around finance, grants and legislation; it is about setting a culture within Wales.”<sup>13</sup>

23. Nid oedd tystion yn frwdfrydig iawn i weld strategaethau pellach. Gweithredu oedd ei angen ac nid dogfennau strategaeth newydd yn ôl CLILC, a dywedodd fod y materion eisoes yn hollol hysbys.<sup>14</sup> Awgrymodd Shelter Cymru y dylid llunio cynllun cyflenwi yn hytrach na strategaeth i gyd-fynd ag unrhyw darged ar gyfer tai fforddiadwy,<sup>15</sup> a phwysleisiwyd hyn hefyd gan CIH Cymru a oedd am weld cynllun cyflenwi eang yn cwmpasu ystod fawr o faterion sy'n effeithio ar y sector.

## Targedau

24. Galwodd nifer o dystion am darged newydd ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn y pedwerydd Cynulliad yn dilyn llwyddiant targed 6,500 Cymru'n Un. Dywedodd Cymdeithas Tai Cadwyn:

“Having a target was powerful – it encouraged us to focus and concentrate on delivery. A new one would be helpful.”<sup>16</sup>

25. Dywedodd CIH Cymru y dylai unrhyw darged a bennwyd fod yn fwy soffistigedig na'r rhai blaenorol, ac y dylai unrhyw dargedau fod yn:

“...based on evidence and realistic expectations as to what could be delivered, and also based on a sector-by-sector consideration of what everybody can be realistically expected to bring to the table.”<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 171]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>13</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 200]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>14</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 247]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>15</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 160]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>16</sup> HSG 07, tud 2

<sup>17</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 55]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

26. Galwodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi am darged cyffredinol ar gyfer adeiladu cartrefi, ar sail tystiolaeth briodol.<sup>18</sup>

### **Llywodraeth Leol**

27. Er mai rôl strategol llywodraeth leol yw sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy, crybwyllodd sawl tyst swyddogaethau tai a chynllunio. Fodd bynnag, roedd peth pryder bod effeithiolrwydd yn amrywio'n sylweddol.

28. Gwnaeth llawer o dystion sylwadau ar yr effaith y mae trosglwyddo stoc wedi'i chael ar swyddogaeth strategol awdurdodau lleol. Roedd CIH Cymru yn ystyried bod trosglwyddo stoc yn gyfle i awdurdodau lleol ganolbwyntio ar eu rôl strategol, yn hytrach na'u swyddogaethau fel landlordiaid. Fodd bynnag, dywedwyd ganddynt hefyd fod y flaenoriaeth i'r swyddogaeth tai mewn rhai awdurdodau lleol wedi lleihau dros sawl degawd.<sup>19</sup>

29. Yn ei thystiolaeth, pwysleisiodd CLILC fod tai ond yn un o blith nifer o flaenoriaethau pwysig i lywodraeth leol:

“...from our point of view, [housing] is a major strategic priority in local government, but it is among a range of other major strategic priorities. Pressures on education and social care at the moment are huge, as well as on waste management...”<sup>20</sup>

30. Teimlai Sue Essex fod trosglwyddo'r Grant Tai Cymdeithasol yn ddiweddar i awdurdodau lleol, fel yr argymhellwyd yn ei hadolygiad, wedi bod yn sbardun cadarnhaol<sup>21</sup> i rôl strategol llywodraeth leol.

### **Diffiniad o “Dai Fforddiadwy”**

31. Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru yn cynnwys diffiniad o ‘dai fforddiadwy’. Roedd Persimmon Homes o'r farn nad oedd swyddogion cynllunio mewn awdurdodau lleol yn deall cwmpas y diffiniad hwn yn llawn:

“I think that the definition of affordable housing is slightly misconstrued when it gets to the sharp end within local authorities. They have a blinkered view of affordable housing being 100 per cent

---

<sup>18</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 131]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>19</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 12]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>20</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 165]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>21</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 168]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

social rented housing. What we are about is trying to engage with authorities and the [Welsh Government] in coming up with a much broader definition of affordable housing, because there are many ways of delivering that.”<sup>22</sup>

32. Crybwyllwyd y diffiniad o ‘dai fforddiadwy’ gan nifer o dystion mewn tystiolaeth ysgrifenedig. Yn ei thystiolaeth ysgrifenedig, dywedodd Partneriaeth Tai Fforddiadwy Powys:

“...there is room for improvement at the national level for standardising affordable housing tenure definitions and products across Wales. Such an exercise would help to improve developer confidence in and public understanding and knowledge of affordable housing.”<sup>23</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

33. Dywedodd Huw Lewis AC, y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth, fod y strategaeth tai cenedlaethol, a Llywodraeth Cymru, yn rhoi arweiniad strategol clir, ond roedd yn cydnabod:

“...the world has changed since [the national housing strategy] was produced. I think that we all recognise that we are in a situation of some degree of flux to say the least.”<sup>24</sup>

34. O ran rôl arweinyddiaeth Llywodraeth Cymru, mae’r Gweinidog yn nodi ei safbwynt yn “Cwrdd â’r Her Tai”<sup>25</sup>, sef bod yn rhaid i Lywodraeth Cymru gyflawni rôl stiward y system.

35. O ran targedau, dywedodd y Gweinidog y byddent yn cael eu cyflwyno:

“...there will be targets, but the nature of those targets has to be different. They must be more ambitious than anything that has gone before.”<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 20]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>23</sup> HSG 11, tud 3

<sup>24</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 263]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>25</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

<sup>26</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 322]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]



36. Roedd y Gweinidog hefyd yn gweld y strwythurau rhanbarthol newydd mewn llywodraeth leol yn gyfle i lywodraeth leol gymryd arweiniad strategol.<sup>27</sup> Aeth ymlaen i ddweud:

“There is also a new urgency in terms of local authorities facing up to the fact that housing needs to become a strategic priority of theirs.”<sup>28</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

37. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd dull “system gyfan”, fel yr argymhellir gan nifer o dystion. Mae’n amlwg bod sawl ffordd o ddarparu tai fforddiadwy, gan gynnwys tai cymdeithasol i’w rhentu; perchentyaeth cost isel; cydberchnogaeth a rhent canolradd. Mae mynediad fforddiadwy i’r sector rhentu preifat hefyd yn ganolog wrth fynd i’r afael â’r mater hwn.

38. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru gymryd rôl arweinyddiaeth strategol wrth ddarparu’r dull “system gyfan” hwn. Rydym yn cydnabod bod gan y Llywodraeth strategaeth dai genedlaethol ar waith fel fframwaith ar gyfer y rôl strategol honno, ond o ystyried y newidiadau sylweddol yn yr economi ers cyhoeddi’r fframwaith hwnnw, credwn ei bod yn briodol i Lywodraeth Cymru a rhanddeiliaid werthuso’r strategaeth i sicrhau ei bod yn addas i’w diben yn yr hinsawdd wleidyddol, economaidd ac ariannol sydd ohoni.

39. Rydym yn cydnabod safbwyntiau dystion a oedd o blaid defnyddio targedau fel canolbwynt ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy. Yn unol â’r “dull system gyfan”, credwn y dylid pennu targedau ledled y system gyfan a dylent gynnwys targed adeiladu cartrefi cyffredinol.

40. Rydym yn cydnabod bod Awdurdodau Lleol dan bwysau sylweddol, o ystyried y sefyllfa economaidd sydd ohoni. Rydym hefyd yn cydnabod bod tai yn un o blith nifer o flaenoriaethau strategol pwysig y mae’n rhaid iddynt ymdrin â nhw. Fodd bynnag, o ystyried yr effaith ehangach y gall tai da ei chael ar bobl Cymru, o ran buddiannau iechyd a chymdeithasol, a’r arbedion costau y gellir eu sicrhau yn yr hirdymor, credwn y dylai tai fod yn flaenoriaeth a bod angen mwy o gydgysylltu ar lefel strategol ledled yr Awdurdodau Lleol.

---

<sup>27</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 264]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>28</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 264]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

**Argymhelliad 1: Dylai Llywodraeth Cymru werthuso'r strategaeth dai genedlaethol, er mwyn sicrhau ei bod yn parhau'n addas i'w diben, o ystyried y newidiadau sylweddol yn yr hinsawdd wleidyddol, economaidd ac ariannol ers ei chyhoeddi am y tro cyntaf.**

**Argymhelliad 2: Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu targedau ar draws y system tai yn ei chyfanrwydd, gan gynnwys targed i adeiladu cartrefi yn gyffredinol. Dylai'r Pwyllgor hwn dderbyn diweddariad blynyddol ar gynnydd tuag at gyflawni'r targedau hynny.**

### **Gweithio mewn Partneriaeth**

41. Croesawodd Peter Hughes o'r Principality well cydweithio rhwng benthycwyr a Llywodraeth Cymru:

“Partnership working has dramatically improved over the last two to three years. As an example, we have a quarterly forum between the Welsh Government and lenders, which looks particularly at social housing lending, but it tends to be wider than that.”<sup>29</sup>

42. Dywedodd Sue Essex fod y rhwydweithiau tai amrywiol yng Nghymru yn gweithio'n dda, ond y gellid rhannu arferion gorau yn fwy effeithiol. Crybwyllodd yn benodol rôl yr asiantaethau gosod tai cymdeithasol:

“...there should not be a postcode lottery around them, and we need to find ways of making collaboration work around that. It would mean a lot more sharing between local authorities and their partners.”<sup>30</sup>

43. Cytunodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru fod enghreifftiau da eisoes o bartneriaethau effeithiol:

“We have seen that through the registered social landlords sector, rural enablers, empty homes strategies, systems thinking around the delivery of core services and support to redress empty homes.”<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 76]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>30</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 190]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>31</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 154]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

44. Roedd CIH Cymru yn credu'n gryf mai rôl llywodraeth yw hwyluso mwy o waith partneriaeth.<sup>32</sup>

45. Galwodd Nick Bennett o Tai Cymunedol Cymru am gydweithio pellach i fanteisio ar y strwythur chwe rhanbarth.<sup>33</sup> Nododd Swyddog Galluogi Tai Gwledig mewn tystiolaeth ysgrifenedig eu bod yn teimlo bod cryn gydweithio rhwng cymdeithasau tai, ond mai awdurdodau lleol oedd y ddolen wan yn y broses.<sup>34</sup> Y farn oedd bod cartrefi gwag yn faes y gellid cydweithio ymhellach arno ar unwaith, gyda'r cydweithio rhwng awdurdodau lleol a rhwng landlordiaid cymdeithasol a'r sector preifat.

46. Nododd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ei fod wedi cael rhai trafodaethau cymharol gadarnhaol â Llywodraeth Cymru drwy ei waith gyda Chyngor Adnewyddu'r Economi a grŵp gorchwyl a gorffen hefyd.<sup>35</sup> Fodd bynnag, roedd am weld rhagor o gydweithio ac roedd yn gweld y diwydiant adeiladu fel ffordd i sbarduno'r economi a chreu swyddi heb lawer o fuddsoddiad gan Lywodraeth Cymru.<sup>36</sup>

47. Tynnwyd sylw at y cydweithio rhwng y sectorau tai, iechyd a gofal cymdeithasol gan Cartrefi Cymunedol Cymru – nodwyd Addasiadau Ymateb Brys Gofal a Thrwsio fel enghraifft o lwyddiant, gyda phob £1 sy'n cael ei gwario yn arbed £7.50 i'r GIG.<sup>37</sup>

48. Mewn tystiolaeth ysgrifenedig gan gonsortiw Genus o gymdeithasau tai, nodwyd cydweithio ehangach ledled y sector cyhoeddus:

“GENUS and its Local Authority partners are working closely with the Aneurin Bevan Health Board and sponsoring a conference which will be attended by both the Housing and Health Ministers. The outcome will be an agreement as to the priorities that housing and health organisations will collaborate to deliver.”<sup>38</sup>

---

<sup>32</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 51]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>33</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 65]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>34</sup> HSG 10, tud 2

<sup>35</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 34]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>36</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 28]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>37</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 84]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>38</sup> HSG 17, tud 2

49. Nid oedd yr holl dystiolaeth a glywyd gan y Pwyllgor o blaid cydweithio pellach. Roedd gan Dai Cymunedol Bron Afon bryderon penodol am gaffael:

“It is important that the committee does not accept without question the paradigm that collaboration is good in terms of procurement. In a Welsh context, collaboration is bad in the field of construction. Collaboration turns contracts into large complex transactions. The only organisations that are able to bid for contracts of this nature are UK wide large businesses and multi nationals. In a Welsh context, it is better to disaggregate contracts into smaller packages let by separate organisations which makes these contracts accessible for micro and small businesses and for social enterprises”<sup>39</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

50. Fel y crybwyllwyd eisoes, yn “Cwrdd â'r Her Tai”, mae'r Gweinidog yn disgrifio ei safbwyntiau ar rôl Llywodraeth Cymru ac yn datgan:

“[...]rhaid i Lywodraeth Cymru ysgwyddo'r rôl o 'stiwardio'r system', gan sicrhau bod y cyfuniad o bolisiau cynllunio, rheoliadau, mathau gwahanol o rwymedigaethau cynllunio, cymorth ariannu a chymhellion ar gyfer y sector adeiladu yn fodd, gyda'i gilydd, i sicrhau bod digon o gartrefi newydd yn cael eu hadeiladu i fodloni'r galw cynyddol.”<sup>40</sup>

51. Mewn tystiolaeth lafar, roedd y Gweinidog yn cydnabod pwysigrwydd cydweithio:

“...I can assure you that intensive conversations between ourselves, the Home Builders' Federation, the Welsh Local Government Association, the registered social landlords and other partners are ongoing about how we can find innovative ways in which finance could flow.”<sup>41</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

52. Os yw dull 'system gyfan' i weithio, mae'n hanfodol bod y gwaith partneriaeth yn effeithiol ac yn gyson ar draws y sectorau. Rydym yn cydnabod bod Llywodraeth Cymru yn cyfrannu at y gwaith o ddod â

---

<sup>39</sup> HSG 05, tud 2-3

<sup>40</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

<sup>41</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, CyT [para 271] 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

phartneriaethau ynghyd, ond byddem yn annog Llywodraeth Cymru i fod mor rhagweithiol â phosibl er mwyn sicrhau gwell gwaith partneriaeth.

**Argymhelliad 3: Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod rhwydweithiau a grwpiau gwaith sy'n bodoli'n barod yn cael eu defnyddio i wella gwaith cydgyssylltu strategol a gwaith partneriaeth ar faterion tai.**

### **Y sector rhentu preifat**

53. Mewn llawer o'r dystiolaeth, adlewyrchwyd rôl y sector rhentu preifat fel rhan unigryw o ateb marchnad gyfan, ac fel partner allweddol ar gyfer llywodraeth leol a landlordiaid cymdeithasol.

54. Cyfeiriodd Keith Edwards, cyfarwyddwr CIH Cymru, at yr adroddiad a gyhoeddwyd gan Bwyllgor Cymunedau a Diwylliant y trydydd Cynulliad ar y sector rhentu preifat fel sail ar gyfer gweithredu.<sup>42</sup>

55. Roedd Sue Essex yn gweld cyfle i ddatblygu'r sector rhentu preifat ymhellach gan ddysgu o brofiadau tramor lle mae sawl gwahanol fath o sefydliadau yn cyfrannu at y gwaith o ddarparu tai. Defnyddiodd undebau llafur fel enghraifft.<sup>43</sup> Clywodd yr ymchwiliad sylwadau tebyg gan Ffederasiwn Tenantiaid Cymru. Roedd peth tystiolaeth yn awgrymu bod potensial ar gyfer buddsoddiad cyfundrefnol yn y sector rhentu preifat.<sup>44</sup>

56. Galwodd TPAS Cymru am sector rhentu preifat sy'n darparu tai fforddiadwy o ansawdd uchel, sy'n cael ei reoli'n dda ac sy'n cynnig mwy o ddiogelwch i denantiaid.<sup>45</sup> Mae defnyddio asiantaethau gosod tai cymdeithasol fel Agorfa, a ganmolwyd mewn tystiolaeth lafar gan Joy Kent o Cymorth Cymru, yn un ffordd o sicrhau bod gan y sector safonau rheoli da.<sup>46</sup>

57. Galwodd Cymdeithas yr Iaith Gymraeg am roi mwy o reolaeth strategol dros y sector rhentu preifat i awdurdodau lleol er mwyn iddynt allu diwallu anghenion y gymuned yn well.<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 43]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>43</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 205]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>44</sup> HSG 12, tud 2-3

<sup>45</sup> HSG

<sup>46</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 118]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>47</sup> HSG 26, tud 2

## **Safbwynt y Gweinidog**

58. Yn “Cwrdd â’r Her Tai”<sup>48</sup>, roedd y Gweinidog yn cydnabod bod y sector rhentu preifat yn chwarae rhan bwysicach nag erioed yn y sector tai.

Dywedodd:

“Yn ogystal ag ymrwymo i gofrestru a hyfforddi landlordiaid ac i reoleiddio asiantaethau gosod/rheoli, dylem gymryd camau pellach i sicrhau twf yn y sector ac i wella ansawdd.”

## **Safbwynt y Pwyllgor**

59. Yn 2011, cynhaliodd Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant y Trydydd Cynulliad ymchwiliad i wneud y mwyaf o’r sector rhentu preifat.<sup>49</sup> Gwnaeth yr adroddiad argymhellion a oedd yn ymwneud â nifer o faterion, gan gynnwys:

- sefydlu strategaeth benodol ar gyfer y Sector Rhentu Preifat;
- cynlluniau Asiantaethau Gosod Cymdeithasol;
- hyrwyddo’r sector rhentu preifat fel daliadaeth o ddewis;
- dylai Awdurdodau Lleol weithio’n gorfforaethol wrth ymdrin â’r sector;
- rheoleiddio asiantaethau gosod; a
- chyflwyno cronfa benodol i ddarparu benthyciadau y gellid eu defnyddio i roi defnydd i eiddo gwag.

60. Mae’r Pwyllgor hwn yn credu bod yr argymhellion hynny’n parhau’n berthnasol, a bydd yn gofyn am ddiweddariadau rheolaidd gan y Gweinidog ar y cynnydd sy’n cael ei wneud wrth eu gweithredu.

**Argymhelliad 4: Dylai’r Gweinidog ddarparu diweddariad ar y cynnydd sy’n cael ei wneud i gyflawni argymhellion adroddiad 2011 “Gwneud y Mwyaf o’r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru” a sicrhau bod yr argymhellion yn cael eu hadlewyrchu yn y Bil Tai arfaethedig.**

---

<sup>48</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

<sup>49</sup> <http://www.assemblywales.org/cy/bus-home/bus-third-assembly/bus-guide-docs-pub/bus-business-documents/bus-business-documents-doc-laid.htm?act=dis&id=209371&ds=3/2011>

### 3. Tir, Cynllunio ac Eiddo Gwag

---

#### Cyflwyniad

61. Mae'n glir bod angen mynd i'r afael â thri mater allweddol cysylltiedig os ydym am gyflawni'r her o ddarparu tai ar y lefelau angenrheidiol, sef: argaeledd tir; y gyfundrefn gynllunio; a'r eiddo sy'n wag ar hyn o bryd.

62. Fel y soniwyd eisoes, mae ymchwil yn amcangyfrif bod angen dros 14,000 o gartrefi newydd (mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy a thai'r farchnad) bob blwyddyn yng Nghymru dros y 15 mlynedd nesaf.<sup>50</sup>

63. Er mwyn bodloni'r angen cyfredol am dai fforddiadwy yn unig, byddai angen adeiladu, neu brynu o fewn y sector nad ydynt ar gyfer y farchnad, 5,000 o dai bob blwyddyn. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys yr aelwydydd hynny yn y sector rhentu preifat sy'n derbyn budd-dal plant.

64. Amcangyfrifir bod dros 20,000 o gartrefi gwag yn y sector cartrefi preifat yng Nghymru.

65. Codwyd nifer o faterion gan dystion mewn perthynas â'r meysydd allweddol hyn a oedd yn cael eu gweld fel mecanweithiau ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Fe'u hamlinellir isod.

#### Tir

##### Argaeledd Tir

66. Awgrymwyd argaeledd tir, a thir cyhoeddus yn bennaf, gan nifer o dystion. Roedd defnyddio tir cyhoeddus fel cymhorthdal i adeiladu tai fforddiadwy yn cael ei ystyried yn rhan allweddol o'r ateb ehangach i ddarparu mwy o gartrefi.

67. Gwnaeth CIH Cymru sylwadau ar brotocol Llywodraeth Cymru ar ryddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy. Dywedodd:

“There is not a huge amount of evidence that we have managed to shift the land into the development of affordable housing.”<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Holmans, A. a Monk, S., [Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru 2006-2026](#), 2010 [cyrchwyd 25 Gorffennaf 2011]

<sup>51</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 20]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

68. Dywedodd Sue Essex fod Llywodraeth Cymru wedi bod yn 'araf iawn' yn cyflwyno tir a oedd yn eiddo iddi, a bod arferion awdurdodau lleol yn amrywio.<sup>52</sup>

69. Awgrymodd Persimmon Homes mai un ffordd ymlaen wrth ymdrin â thir cyhoeddus oedd peidio â chodi unrhyw gostau cyn cychwyn ar ddatblygwyr. Yn hytrach, gallai'r datblygwr dalu canran o bris y gwerthiant.<sup>53</sup>

70. Roedd cost tir, a'r potensial ar gyfer cyflwyno tir cyhoeddus am bris is na gwerth y farchnad, yn cael ei ystyried fel math pwysig o gymhorthdal ar gyfer tai fforddiadwy. Roedd gan Rwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig Cymru bryderon ynglŷn â'r mater hwn:

"There is also frustration that areas of publicly owned land are being offered for development at full market price, which lessens the viability for affordable housing."<sup>54</sup>

71. Nododd Swyddog Galluogi Tai Gwledig arall fod rhai awdurdodau lleol yn sicrhau bod tir o'u heiddo ar gael i'w ddatblygu am ddim.<sup>55</sup> Er bod rhai o blaid mynnu bod tirfeddianwyr yn rhyddhau eu tir,<sup>56</sup> credai'r mwyafrif o dystion mai cyfrifoldeb Llywodraeth Cymru oedd mynd i'r afael â'r mater hwn. Credai Cyngor Gwynedd mai un o'r rhesymau dros ddiffyg llwyddiant canfyddedig y protocol rhyddhau tir oedd bod Llywodraeth Cymru ei hun yn disgwyl derbyn gwerth marchnad agored am ei thir.<sup>57</sup> Nododd Gwynedd ei bod wedi dangos arweiniad drwy sicrhau bod rhywfaint o'i thir ar gael i hwyluso darpariaeth tai fforddiadwy.<sup>58</sup>

72. Nododd y Sefydliad Brenhinol Syrfewyr Siartredig mewn tystiolaeth ysgrifenedig ei fod wrthi'n llunio canllawiau ar ryddhau asedion cyhoeddus am bris is na gwerth gorau ac y gallent fod o ddefnydd i awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru.<sup>59</sup>

73. Galwodd Seren, un o'r grwpiau cymdeithasau tai mwyaf, ar Lywodraeth Cymru i wneud:

---

<sup>52</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 178]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>53</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 77]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>54</sup> HSG 04, tud 2

<sup>55</sup> HSG 18, tud 1-2

<sup>56</sup> HSG 14, tud 2 a HSG 39, tud 3

<sup>57</sup> HSG 20, tud 3

<sup>58</sup> HSG 20, tud 3

<sup>59</sup> HSG 39, tud 2



“A clear and quantified commitment to make publicly owned land available for affordable housing at reasonable cost.”<sup>60</sup>

74. Nododd llawer o dystion fod prisiau tir wedi gostwng yn sylweddol a gallai hyn beri bod perchnogion yn gwrthod gwerthu tan i brisiau ddechrau codi eto, yn enwedig os oes ganddynt forgais ar y tir y byddai angen ei addalu.<sup>61</sup>

75. Nododd llefarydd ar dai CLILC fod awdurdodau lleol yn aml yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys tai fforddiadwy, ond bod y caniatâd yn segur ar hyn o bryd.<sup>62</sup> Roedd hwn yn fater a godwyd dro ar ôl tro yn yr ymchwiliad mewn perthynas ag argaeledd tir ar gyfer tai fforddiadwy.

### **Datblygu Tir**

76. Roedd hyfywedd datblygiadau a'r hyn a ystyriwyd yn gostau ychwanegol yn cael eu gosod arnynt gan y llywodraeth yn achos pryder mawr i ddatblygwyr. Dywedodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru:

“At the moment viability is a big issue and we are really feeling the effects of that. Delivering affordable housing through the planning system is, possibly, not a good option in the current economic climate, so we need to look at other ways, because of the viability aspect.”<sup>63</sup>

77. Roedd Leadbitter, grŵp adeiladu blaenllaw, yn annog Llywodraeth Cymru i barhau i roi pwysau ar awdurdodau lleol i hwyluso gwaith datblygu a sicrhau bod mwy o dir gyda chaniatâd cynllunio ar gael. Dywedodd:

“...planning must become a tool to facilitate development not a barrier.”<sup>64</sup>

78. Mae asesiadau hyfywedd tai fforddiadwy yn cael eu defnyddio gan awdurdodau lleol i hysbysu datblygiad eu Cynllun Datblygu Lleol ac archwilio materion fel y gyfran o dai fforddiadwy a ddylai fod yn ofynnol mewn

---

<sup>60</sup> HSG 06, tud 1

<sup>61</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 40 a 57]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>62</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 252]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>63</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 23]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>64</sup> HSG 12, tud 1

datblygiadau. Beirniadwyd yr asesiadau hyn gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi:

“The problem is that they take very little account of things such as changes to building regulations and the need to remediate brownfield sites, especially now that many Local Development Plans are making it a requirement to look at brownfield sites before greenfield sites.”<sup>65</sup>

“...we have to start recognising that we cannot just deliver affordable housing in a time of falling land prices, more requirements and less public subsidy.

“The evidence from every local authority in affordable housing viability assessments proves that the only way you deliver significant amounts of affordable housing is through the inclusion of public subsidy.”<sup>66</sup>

79. Nododd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn benodol y safonau diogelwch ac amgylcheddol uwch yr oedd angen eu cyflawni, a oedd yn ychwanegu llawer at gost datblygiadau, yn eu barn nhw. Soniodd Sue Essex am hyn hefyd, ond gofynnodd i'r diwydiant adeiladu gyflawni'r her sy'n ei wynebu. Dywedodd:

“...there is a need for a greater emphasis on innovative construction and processes to meet not just climate change targets but at reducing overall building costs.”<sup>67</sup>

80. Dywedodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru nad oedd awdurdodau cynllunio lleol yn derbyn tystiolaeth gan ddatblygwyr a oedd yn dangos nad oeddynt yn gallu bodloni gofynion awdurdodau cynllunio lleol am dai fforddiadwy yn y dirywiad economaidd presennol<sup>68</sup>. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol dderbyn llai o ddarpariaeth tai fforddiadwy. Holodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Persimmon Homes a oedd awdurdodau lleol yn derbyn yr amcanestyniadau o

---

<sup>65</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 29]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>66</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 131]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>67</sup> HSG 31, tud 3

<sup>68</sup> HSG 35, tud 3

aelwydydd a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n amcangyfrif y galw yn y dyfodol.<sup>69</sup>

81. Bu'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn tynnu sylw at y bwlch rhwng yr hyn sy'n ofynnol yn ôl yr amcanestyniadau o aelwydydd a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, a pha ddarpariaeth sy'n cael ei gwneud ar gyfer tai mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.<sup>70</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

82. O ran rhyddhau tir cyhoeddus, cytunodd y Gweinidog fod angen i Lywodraeth Cymru symud ymlaen yn gynt yn hyn o beth.<sup>71</sup> Fodd bynnag, nododd fod peth cynnydd wedi'i wneud wrth greu cronfa ddata o leoliad tir cyhoeddus, ond nad oedd wedi'i chwblhau eto. Nododd Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig fod hwn yn faes pwysig ac y dylid gwneud cynnydd yn hyn o beth.<sup>72</sup>

83. Derbyniodd y Gweinidog fod gan adeiladwyr cartrefi bryderon am y costau cynyddol sy'n gysylltiedig â datblygiadau. Dywedodd y Gweinidog:

"We do not want to shut down development, whether the build is for social housing, other forms of affordable housing, or for private sector sale. We want to stimulate the house-building market for all those sectors of housing. The door is open, therefore, and conversations have already begun on what makes it viable for house builders to continue their investment in Wales."<sup>73</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

84. Er ein bod yn cydnabod yr angen i fwy o dir cyhoeddus gael ei ryddhau, rydym hefyd yn cydnabod y dystiolaeth bod llawer iawn o dir, gyda chaniatâd cynllunio yn ei le, nad yw'n cael ei ddatblygu. Deallwn fod y diffyg datblygu ar safleoedd o'r fath yn deillio o'r sefyllfa economaidd anodd. Fodd bynnag, teimlwn fod angen gwneud rhywfaint o waith i ganfod faint o dir fel hyn sy'n bodoli, pam nad yw'n cael ei ddatblygu ac, o ystyried y cyd-destun, a fyddai rhyddhau mwy o dir yn ateb priodol.

---

<sup>69</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 55-56]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>70</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 64]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>71</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 300]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>72</sup> HSG 39, tud 3

<sup>73</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 284]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

85. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd y gronfa ddata o dir cyhoeddus ac yn annog Llywodraeth Cymru i'w chwblhau cyn gynted â phosibl.

**Argymhelliad 5: Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a benthycwyr i archwilio ffyrdd y gall safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy gyflenwi tai newydd.**

**Argymhelliad 6: Dylai Llywodraeth Cymru fwrw ymlaen â datblygiad y gronfa ddata o dir cyhoeddus ar fyrder.**

## Cynllunio

86. Roedd materion cynllunio yn ymddangos yn gyson yn y dystiolaeth. Nododd sawl tyst yr her o ddefnyddio'r system gynllunio i ddarparu tai fforddiadwy yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni. Mae hyn yn berthnasol dros ben o ran tai fforddiadwy a ddarperir drwy gytundebau adran 106.<sup>74</sup>

## Cytundebau adran 106

87. Yn nhystiolaeth ysgrifenedig gan Rwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig Cymru, amlygwyd pryderon penodol sy'n effeithio ar ardaloedd gwledig:

“Delivery of quotas of affordable housing via S.106 agreements works well in more densely populated areas with a healthy housing market, but volume builders rarely operate in rural areas, and smaller developers do not have the capacity to build speculatively in the same way.”<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Cytundebau Adran 106 – Nodir sail gyfreithiol ymrwymadau cynllunio yn Adran 106 *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*. Mae cytundeb Adran 106 yn gcontract preifat rhwymol gyfreithiol rhwng datblygwr (neu nifer o bartion â buddiant) ac Awdurdod Cynllunio Lleol ac mae'n weithredol ochr yn ochr â chaniatâd cynllunio statudol. Maent yn arwystlon cyfreithiol ar y tir, felly maent yn trosglwyddo'n awtomatig gydag unrhyw newid perchnogaeth. Mae cytundebau o'r fath yn mynnu bod datblygwyr yn cyflawni ymrwymadau cynllunio penodol wrth weithredu caniatâd cynllunio ac maent yn deillio o drafodaethau ar y materion hyn rhwng y naill ochr a'r llall. Gellir gwneud ymrwymadau i ragnodi natur y datblygiad i sicrhau cyfraniad gan ddatblygwr i ddigolledu unrhyw golled neu ddifrod a achoswyd gan y datblygiad, neu i liniaru effaith ehangach datblygiad. Gellir cyflawni ymrwymadau naill ai drwy ddarparu'r hyn sydd ei angen ac yn unol â safon a nodwyd yn y cytundeb (fel tai fforddiadwy) neu drwy dalu swm i'r awdurdod cynllunio a fydd wedyn yn darparu'r cyfleuster ei hun.

<sup>75</sup> HSG 04, tud 2

88. Mae rhai benthycwyr wedi bod yn amharod i roi benthyciadau ar gyfer cartrefi sy'n amodol ar gytundebau adran 106 oherwydd amodau sy'n cyfyngu meddiannaeth i bobl leol. Gallai'r amodau hyn effeithio ar allu'r morgeisai i wireddu ei warant pe bai'r benthycwr yn diffygdalu. Nododd y Gweinidog yn ei bapur eu bod yn mynd i'r afael â'r mater hwn ynghyd â materion eraill:

“Rydym yn cydweithio'n agos a Chyngor y Benthycwyr Morgeisi, CLILC, 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.”<sup>76</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

89. Rydym yn cydnabod bod y dystiolaeth a dderbyniwyd gan y Pwyllgor yn awgrymu bod angen mynd i'r afael â nifer o faterion yn ymwneud â chytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy ac rydym yn croesawu'r ffaith fod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda rhanddeiliaid i fynd i'r afael â'r rhain. Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i barhau i weithio gyda rhanddeiliaid i ddatblygu canllawiau, a byddem yn gofyn i'r canllawiau fynd i'r afael â geiriad cytundebau adran 106 er mwyn sicrhau dull sy'n fwy clir a thryloyw sy'n dderbyniol i bawb.

**Argymhelliad 7: Dylai Llywodraeth Cymru barhau i weithio'n agos gyda rhanddeiliaid a phartneriaid i ddatblygu canllawiau ar gytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy sy'n dderbyniol i bawb er mwyn i'r datblygiadau hyn allu mynd rhagddynt.**

### **Tai Gwag**

90. Cydnabuwyd fod tai gwag, ac yn wir, adeiladau gwag y gellid eu troi'n gartrefi, yn adnodd sylweddol yr oedd angen gwneud y mwyaf ohono.

91. Mewn tystiolaeth, galwodd Shelter Cymru am gynllun benthycy cost isel a ddylai fod ar gael i berchnogion eiddo gwag. Awgrymodd ymchwil Shelter Cymru ei hun fod oddeutu 24,000 o gartrefi sector preifat gwag yng Nghymru.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> HSG 37, para 36

<sup>77</sup> HSG 29, tud 3

92. Er bod y rhan fwyaf o eiddo gwag hirdymor yn y sector preifat, tynnodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru sylw at dai awdurdod lleol gwag. Amlygodd yr anawsterau sy'n wynebu awdurdodau lleol wrth ddod o hyd i adnoddau i wneud y cartrefi hyn yn gyfanheddol.<sup>78</sup>

93. Galwodd TPAS Cymru ar awdurdodau lleol i rannu arferion gorau ar ymdrin ag eiddo gwag yn fwy effeithiol gan eu bod yn teimlo nad oedd rhai awdurdodau lleol yn gwneud y defnydd gorau o'u grymoedd.<sup>79</sup>

94. Roedd y sector awdurdodau lleol yn awyddus i weld y ffrwd refeniw bosibl o'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio. Awgrym Cyngor Gwynedd oedd codi 120 y cant neu dreth gyngor arferol ar ail gartrefi a defnyddio rhywfaint o'r arian hwnnw i ariannu tai fforddiadwy ychwanegol.<sup>80</sup> Awgrymodd hefyd y gallai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn anoddach newid defnydd eiddo o fod yn brif breswylfa i fod yn ail gartref neu dŷ haf.<sup>81</sup>

95. Roedd CLILC o'r un farn:

"The WLGA would like to see the consideration of a change in the regulations, which would allow local authorities to charge more than 100 per cent council tax on empty homes. We would see that as having a double effect. The first would be to dissuade owners from leaving properties empty, and the other would be to generate an income stream, which could potentially be invested in a recyclable loan fund to bring empty homes back into use in future. The best guess that we can give as to the income that this might generate is somewhere between £4 million and £6 million, which would provide a very valuable income stream to do that work on empty homes."<sup>82</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

96. Mewn perthynas â defnyddio tai gwag, mae'r Gweinidog wedi cyhoeddi buddsoddiad newydd gwerth £5 miliwn er mwyn i awdurdodau lleol ddatblygu cynllun benthyg i helpu perchnogion i ddefnyddio eiddo unwaith eto.<sup>83</sup> Dywedodd y Gweinidog yn "Cwrdd â'r Her Tai" y byddai'r Llywodraeth

---

<sup>78</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 157]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>79</sup> HSG 24, tud 3

<sup>80</sup> HSG 20, tud 2

<sup>81</sup> HSG 20, tud 3

<sup>82</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 229]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>83</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

yn parhau i ystyried dulliau eraill, gan gynnwys cymhellion a sancsiynau, i annog defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

### **Safbwynt y Pwyllgor**

97. Mae'r Pwyllgor yn croesawu'r buddsoddiad ychwanegol at ddiben defnyddio eiddo gwag unwaith eto. Rydym yn cydnabod safbwynt y sector awdurdodau lleol y gallai'r gallu i godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi gwag, yn gyntaf, ddarparu ffrwd incwm werthfawr ar gyfer awdurdodau lleol y gallant ei hailgylchu i mewn i raglenni tai fforddiadwy, ac yn ail, byddai'n cymell perchnogion i sicrhau nad yw eu heiddo yn wag am gyfnodau maith. Credwn fod yr awgrym hwn yn haeddu ei archwilio ymhellach a byddem yn annog Llywodraeth Cymru a CLILC i archwilio'r mater ymhellach.

**Argymhelliad 8: Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r posibilrwydd o ganiatáu i awdurdodau lleol godi mwy na 100 y cant o dreth gyngor ar eiddo sy'n wag yn yr hirdymor.**

**Argymhelliad 9: Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu ei strategaeth ar gyfer ymdrin â chartrefi gwag a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad yn rheolaidd ynghylch cynnydd o ran mynd i'r afael â'r mater hwn.**

## 4. Cyllid a Chymhorthdal

---

### Cyflwyniad

98. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y cyfeirir atynt gan Lywodraeth Cymru yn aml fel cymdeithasau tai, sy'n darparu'r rhan fwyaf o dai cymdeithasol. Mae nifer sylweddol o ddatblygiadau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael eu hariannu gan raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, a oedd yn cael ei hategu yn y trydydd Cynulliad gan gymorth Cronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol wedi gostwng yn sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf, heb unrhyw ostyngiad cyfatebol yn yr angen am dai, felly mae'r sector wedi gorfod chwilio am atebion ariannu amgen. Mae Llywodraeth Cymru wedi annog y symud i ffwrdd hwn o ddibynnu ar grant cyhoeddus, gan ddisgwyl i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddarparu mwy o dai gyda llai o gymhorthdal.

99. Mewn datblygiad diweddar gwelwyd nifer o sefydliadau o'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn sefydlu Partneriaeth Tai Cymru.<sup>84</sup> Mae'r Partneriaeth yn gobeithio darparu tua 150 o gartrefi fforddiadwy ar rent canolradd yn ystod y flwyddyn gyntaf drwy brynu eiddo sy'n bodoli'n barod. Mae ganddi gyllideb o £16 miliwn, ac mae £12 miliwn ohoni wedi'i ddarparu drwy fenthyciad gan Gymdeithas Adeiladu'r Principality. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu £3 miliwn o gyllid Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi'r prosiect hwn.

### Cymhorthdal Cyhoeddus

100. Roedd Grwp Seren, un o'r grwpiau cymdeithasau tai mwyaf yng Nghymru, o'r farn bod cymhorthdal ar ffurf grant neu dir yn hanfodol er mwyn adeiladu digon o dai.<sup>85</sup>

101. Mae'r toriadau sylweddol yn y Grant Tai Cymdeithasol a fydd yn digwydd yn ystod y blynyddoedd nesaf yn golygu y bydd yn rhaid canolbwyntio adnoddau cyfyngedig naill ai ar ystod lai o brosiectau neu bydd yn rhaid i'r adnoddau sydd ar gael fynd ymhellach. Credai CLILC ei bod yn bwysig canolbwyntio ar ddatrysiadau amrywiol:

---

<sup>84</sup> Gwefan Partneriaeth Tai Cymru: [www.welshhousingpartnership.co.uk](http://www.welshhousingpartnership.co.uk) [cyrchwyd 3 Hydref 2011]

<sup>85</sup> HSG 06, tud 1



“I do not think that we should be aiming the scarce amount of public subsidy available at one single part of the housing market.”<sup>86</sup>

102. Pwysleisiodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi bwysigrwydd cymhorthdal cyhoeddus mewn marchnad dai sy'n araf yn sgil y dirwasgiad diweddar ac roedd o'r farn bod cymhorthdal cyhoeddus yn hanfodol i ddarparu tai fforddiadwy:

“...we need to recognise that we cannot expect to deliver increased amounts of affordable housing, in line with the definition of 'affordable housing unit', without a substantial increase in public subsidy.”<sup>87</sup>

### **Grant Tai Cymdeithasol**

103. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gyfrifol am ddarparu tai fforddiadwy. Maent yn derbyn cymhorthdal ar ffurf Grant Tai Cymdeithasol. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am bennu pa ddatblygiadau sy'n derbyn cymorth Grant Tai Cymdeithasol o fewn eu hardaloedd.

104. Yn ystod y trydydd Cynulliad cafwyd gwariant cyfalaf ychwanegol ar dai gan y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol, ynghyd â gwariant Grant Tai Cymdeithasol a ddygwyd ymlaen o'r dyfodol. Roedd llawer o dystion yn cydnabod bod y rhaglen Grant Tai Cymdeithasol wedi darparu cymorth hanfodol i'r sector tai yn y blynyddoedd diwethaf, a'r rhaglen oedd yn bennaf cyfrifol am gyflawni a rhagori ar darged Cymru'n Un o 6,500 o dai fforddiadwy newydd yn ystod y trydydd Cynulliad.

105. Clywodd y Pwyllgor mewn tystiolaeth ysgrifenedig gan awdurdod lleol fod y gwariant hwn wedi golygu bod modd darparu tai ychwanegol, ond roedd y gostyngiadau a gafwyd mewn dyraniadau cyllideb bellach yn cyflwyno her newydd:

“Without a new model of investment, local authorities will not be able to maintain recent levels of affordable housing provision. As a consequence, housing need will continue to rise and so will the number of homeless presentations made to the local authority.”<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 180]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>87</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 32]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>88</sup> HSG 03, tud 2

106. Fodd bynnag, er y cydnabuwyd bod dwyn y Grant Tai Cymdeithasol ymlaen o'r dyfodol wedi golygu y gellid cyflawni targed Cymru'n Un, roedd hyn wedi peri bod y sefyllfa bresennol yn y diwydiant adeiladu yn fwy o her. Dywedodd Persimmon Homes:

"The Welsh Government has reached its target of 6,000 affordable homes—congratulations on that. It was probably achieved through bringing forward some of the social housing grant to pre-empt the market back in 2008-09, but we are now paying for that, because there is no new social housing grant available."<sup>89</sup>

107. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth fod swm y Grant Tai Cymdeithasol sydd ei angen i gefnogi datblygiad yn amrywio yn ôl pa fath o dai fforddiadwy a ddarperir. Mae angen y cymhorthdal Grant Tai Cymdeithasol uchaf ar dai rhent cymdeithasol, sef 58 y cant fel arfer. Fel arfer, mae angen grant o rhwng 30 a 50 y cant ar berchentyaeth cost isel, fel Cymorth Prynu. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth mai rhent canolradd oedd y math o dai fforddiadwy a oedd angen y cymhorthdal isaf, sef 25 y cant. Trafodir rhent canolradd yn fanylach isod.

108. Awgrymodd Rhwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig Cymru y dylid neilltuo cyfran o'r Grant Tai Cymdeithasol yn arbennig ar gyfer datblygiadau gwledig bach.<sup>90</sup> Credai Partneriaeth Tai Fforddiadwy Powys bod Canllawiau Cost Derbyniol Llywodraeth Cymru, sy'n pennu a yw costau datblygu yn dderbyniol at ddibenion grant, yn cyfyngu ar effeithiolrwydd y Grant Tai Cymdeithasol mewn ardaloedd gwledig.<sup>91</sup> Roedd Cyngor Gwynedd o'r un farn.<sup>92</sup>

109. Trafodwyd y cwestiwn a oedd y Grant Tai Cymdeithasol yn darparu gwerth am arian mewn tystiolaeth ysgrifenedig gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig:

"There is a real question as to whether social housing grant is being used as effectively as it could be. There is insufficient examination of value for money and insufficient competition within the system to secure the largest amount of new housing with the lowest level of grant whilst maintaining rents at affordable levels.

---

<sup>89</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 264]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>90</sup> HSG 04, tud 1-2

<sup>91</sup> HSG 11, tud 1

<sup>92</sup> HSG 20, tud 1

[...]

“Extra care schemes [which are funded by SHG] are poor value for money and there should be a complete rethink on the model. An example is a scheme costing £6million which houses just 12 people with high needs.”<sup>93</sup>

## Rhent Canolradd

110. Gall rhenti canolradd fod mor uchel ag 80 y cant o lefelau rhenti'r farchnad. Mynegwyd rhai pryderon gan dystion na ddylai Llywodraeth Cymru ddilyn y dull a ddefnyddir yn Lloegr lle mae'r mwyafrif o dai fforddiadwy newydd yn cael eu darparu ar rent canolradd.

111. Er bod dystion yn derbyn bod y model rhent canolradd yn darparu gwerth da am arian i Lywodraeth Cymru drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, roedd dyhead cyffredin yn y rhan fwyaf o'r dystiolaeth na ddylai hyn fod ar draul tai rhent cymdeithasol traddodiadol. Roedd llawer o dystion yn cyferbynnu hyn gyda datblygiadau yn Lloegr, lle mae tai rhent cymdeithasol sy'n bodoli'n barod yn cael eu troi'n rhai rhent canolradd pan ddeuant yn wag er mwyn diwallu anghenion tai cyffredinol. Nododd yr Athro Wilcox fod rhent canolradd yng Nghymru ond yn cael ei dargedu at aelwydydd ag incwm canolradd, gan gymharu hyn â'r polisi yn Lloegr.

112. Nododd CIH Cymru fod rhent canolradd eisoes yn bodoli yng Nghymru ac, yn benodol, bod Partneriaeth Tai Cymru:

“...move us into territory where we are looking at above-normal social housing rents.”<sup>94</sup>

113. Mae Partneriaeth Tai Cymru wedi darparu tua 150 o gartrefi ar rent canolradd. Derbyniodd y prosiect Grant Tai Cymdeithasol, ond daeth y rhan fwyaf o gyllid gan Gymdeithas Adeiladu'r Principality. Dywedodd Peter Hughes, Pennaeth Benthylg Masnachol y Principality, ei fod yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru i archwilio'r potensial o efelychu'r prosiect hwn.<sup>95</sup>

114. Mae Rent First, Model Cymru ar gyfer rhent canolradd, yn gadael i ddeiliad brynu'r eiddo os yw ei amgylchiadau'n newid. Awgrymodd yr Athro

---

<sup>93</sup> HSG 05, tud 1

<sup>94</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 19]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>95</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 14]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

Wilcox y byddai'n well gwahaniaethu rhwng cynlluniau rhentu a chynlluniau perchentaeth cost isel ar ôl i'r farchnad forgeisi wella.

115. Mynegodd rhai aelodau o'r Pwyllgor bryder y byddai cynhyrchion rhentu canolradd yn cynnig manteision anghymesur i rai rhannau o Gymru lle mae incwm aelwydydd yn uwch. Cytunodd yr Athro Wilcox y byddai aelwydydd a fyddai'n elwa ar gynhyrchion rhentu canolradd wedi eu dosbarthu'n anghyfartal:

“The logical two-tier system is about targeting intermediate housing products, whether they are renting, sharing, shared ownership or whatever, for those households in the intermediate income bands. The number of households that are in those intermediate income bands will vary from one area to another. The relationship between earnings and house prices is variable across Wales. So, that kind of programme would be uneven, but it is logical that it should be uneven.”<sup>96</sup>

116. Roedd tystion yn derbyn ar y cyfan y dylai cynhyrchion rhentu canolradd gael lle o fewn ystod o opsiynau tai fforddiadwy a ddylai fod ar gael i aelwydydd. Cytunodd CIH Cymru y dylai gyfrannu o fewn yr hyn a ddisgrifiodd yn flwch offer o opsiynau.<sup>97</sup> Yn yr un modd, anogodd Shelter Cymru safbwynt system gyfan gan nodi'n arbennig brynwyr tro cyntaf rhwystredig a'r pwysau ar y sector rhent preifat ar hyn o bryd.<sup>98</sup>

117. Roedd Tai Cymunedol Cymru yn cydnabod potensial cynhyrchion rhentu canolradd i ddarparu opsiwn arall ar gyfer darpar brynwyr tro cyntaf, ac ysgafnhau'r pwysau ar restrï aros am dai cymdeithasol:

“On the intermediate housing market product, at least you can see the relationship, in a sense: if you have a waiting list that includes people who are working, who are on low incomes and are unlikely to gain access to social housing based on need, but cannot afford owner occupation — they cannot get a mortgage—there is no doubt that the

---

<sup>96</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 88]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>97</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 25]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>98</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 110]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

intermediate market rental product has a place in a housing market.”<sup>99</sup>

118. Awgrymodd Tai Cymunedol Cymru y gallai cynhyrchion rhentu canolradd gyfrif am oddeutu 20 y cant o’r farchnad yn y dyfodol,<sup>100</sup> ond aeth ymlaen i bwysleisio na ddylai unrhyw ffocws ar gynhyrchion rhentu canolradd fod ar draul dull system gyfan.<sup>101</sup>

119. Roedd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru hefyd o’r farn bod lle i rent canolradd, ond credai fod blaenoriaethau eraill ar gyfer defnyddio’r Grant Tai Cymdeithasol.<sup>102</sup>

120. Awgrymodd CLILC fod tai canolradd yn ateb y dyhead am dai yn hytrach na’r angen am dai a galwodd am drafodaeth am rôl tai cymdeithasol yng Nghymru.<sup>103</sup> Roedd Shelter Cymru o’r un farn, a dywedodd yn ei dystiolaeth ysgrifenedig:

“The current and predicted future pressures on the housing system make it an appropriate time to clarify the purpose of affordable housing. There are a wide range of models of affordable provision, some of which are only slightly more affordable than market rents or mortgages.”<sup>104</sup>

121. Gwnaeth Gyngor Gwynedd bwynt tebyg:

“...wrth feddwl am uchafu defnydd o’r grant [tai cymdeithasol], bydd angen gofyn y cwestiwn os ydym yn wirioneddol targedu’r rhai mewn gwir angen tai fforddiadwy wrth ddarparu unedau rhent canolradd.”<sup>105</sup>

122. Credai’r Athro Wilcox bod nifer o’r aelwydydd ag incwm canolradd yn brynwyr tro cyntaf rhwystredig yn hytrach na phobl a oedd yn dyheu am rent canolradd.<sup>106</sup>

---

<sup>99</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 12-13]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>100</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 16]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>101</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 12-13]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>102</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 114]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>103</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 180]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>104</sup> HSG 29, tud 1

<sup>105</sup> HSG 20, tud 1

123. Dywedodd awdurdod lleol mewn tystiolaeth ysgrifenedig ei fod yn gweld rhai peryglon yn y model rhent canolradd, ac y dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau ei fod yn cael ei fonitro'n ofalus:

“... the danger of this product is that housing associations don't use it for its intended purpose, as a mechanism of helping people in to homeownership, but use it as a way of increasing rental income from their developments. A review of all Pilot Intermediate Rent schemes should be concluded by WG.”<sup>107</sup>

124. Credai'r un awdurdod lleol y byddai'r pwysau ar ddatblygiadau i gynnwys cyfran o gartrefi rhent canolradd yn cael effaith negyddol ar bobl a oedd â'r angen tai mwyaf:

“...those in greatest housing need are in danger of being squeezed by affordable rents that are being devised to make developments viable.”<sup>108</sup>

125. Nododd tystion hefyd y potensial i fentrau fel rhent canolradd roi cymhorthdal i wahanol fathau o dai fforddiadwy.<sup>109</sup>

### **Lefelau Rhent**

126. Nododd nifer o dystion lefelau rhent tai cymdeithasol. Byddai lefelau rhent uwch yn cynhyrchu mwy o incwm ac yn peri bod modd buddsoddi mwy mewn tai fforddiadwy. Nododd Swyddog Galluogi Tai Gwledig y byddai darparu mwy o gartrefi rhent canolradd yn golygu bod angen llai o gymhorthdal na thai cymdeithasol traddodiadol. Fodd bynnag, galwodd y tystion hyn am eglurder gan Lywodraeth Cymru ynglŷn â phryd a lle y mae cynlluniau rhent canolradd yn dderbyniol.<sup>110</sup>

127. Nododd Dinas a Sir Abertawe hefyd effaith lefelau rhent ar gyflenwad tai fforddiadwy:

“Clearly if lower rents are specified, fewer affordable homes can be provided for the same level of subsidy but this should be up to the

---

<sup>106</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 68]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>107</sup> HSG 03, tud 2

<sup>108</sup> HSG 03, tud 2

<sup>109</sup> HSG 12, tud 2

<sup>110</sup> HSG 18, tud 2

relevant local authority to decide based on a thorough analysis of housing need and supply in the area of the development.”<sup>111</sup>

128. Galwodd Tai Cymunedol Cymru ar i gymdeithasau tai gael mwy o ryddid i bennu eu lefelau rhent eu hunain. Ar hyn o bryd, mae gan Lywodraeth Cymru gryn reolaeth dros lefelau rhent cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol. Dywedodd Nick Bennett, prif weithredwr Tai Cymunedol Cymru, mewn tystiolaeth lafar:

“Some of our members have done some modelling, which was very useful and demonstrated that for [a rent] increase of 3 per cent you could increase supply by 1,000 units. If we are going to see a massive reduction in capital grant funding over the next few years and we are going to try to sustain the level of supply, what can we throw into the mix?”<sup>112</sup>

129. Mae gan Lywodraeth Cymru bolisi cydgyfeirio rhenti, sydd â'r nod o sicrhau bod rhenti awdurdodau lleol yn cyd-fynd â rhenti cymdeithasau tai sy'n dueddol o fod yn uwch. Mae hyn yn golygu y bydd rhenti awdurdodau lleol yn codi'n gynt na rhenti cymdeithasau tai tan y llwyddir i gydgyfeirio. Ar y mater hwn, dywedodd yr Athro Wilcox:

“That is not good news for housing associations that want higher rent in order to subsidise new development.”<sup>113</sup>

### **Cynllun Indemniad Morgais**

130. Gyda chynllun indemniad morgais mae cyfran o gost prynu eiddo yn cael ei gwarantu. Gellir defnyddio'r warant hon i dalu'r blaendal neu ran ohono a gall gynnig mynediad i'r farchnad i brynwyr sy'n gallu fforddio morgais ond nad oes ganddynt flaendal digonol.

131. Cydnabuwyd yr anawsterau sy'n wynebu prynwyr tro cyntaf gydol yr ymchwiliad. Nid oedd y dystiolaeth yn canolbwyntio ar brisiau tai ac incwm, ond ar fynediad i forgeisi a blaendaliadau. Mae gofynion cyfredol benthycwyr morgeisi am flaendaliadau sylweddol yn golygu bod blaendaliadau yn rhwystr i berchentyaeth.

---

<sup>111</sup> HSG 23, tud 2

<sup>112</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 57]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>113</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 69]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

132. Bu nifer o ddarpar brynwyr tro cyntaf yn rhoi o'u hamser i ddarparu tystiolaeth ysgrifenedig i'r ymchwiliad. Galwodd un am fwy o gydweithio rhwng y llywodraeth ar bob lefel a'r sectorau ariannol ac adeiladu:

"I believe both central and local governments should be doing more to tackle the issues mentioned by working with financial institutions and housing developers whose priority at the moment is to shore up balance sheets rather than lend or invest in first time buyers."<sup>114</sup>

133. Galwodd cyflwyniad arall am lacio'r cyfyngiadau ar denantiaid cymdeithasau tai mewn perthynas â gallu prynu'r tai roeddynt yn eu rhentu.<sup>115</sup>

134. Amlinellodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi un o'r rhesymau pam mae benthycwyr yn gofyn am flaendaliadau mor fawr:

"...one of the reasons lenders find it hard to lend above, say, 80 per cent loan to value is that they have to put more capital aside for lending above that level. Therefore, that becomes more expensive for the banks. That cost is then passed on to the borrower, and everyone loses in that dimension."<sup>116</sup>

135. Nodwyd yn y dystiolaeth fod cynlluniau indemniad morgais a weithredir gan lywodraeth ganolog a llywodraeth leol yn un ffordd o oresgyn y rhwystr blaendaliadau hwn. Yn ddiweddar, cyhoeddodd Llywodraeth y DU gynllun indemniad yn Lloegr ar gyfer hyd at 100,000 o gartrefi newydd. Byddai hyn yn galluogi benthycwyr i ddarparu morgais o hyd at 95 y cant gydag adeiladwyr y cartrefi a Llywodraeth y DU yn darparu indemniad i fenthycwyr.

136. Nododd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi fod y cynllun cymharol newydd hwn yn Lloegr yn un risg cymharol isel i'r llywodraeth, gan mai hawlio ar indemniad yr adeiladwyr yw'r cam cyntaf. Credai'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi y gellid cyflwyno cynllun tebyg yng Nghymru a dywedodd:

"The Government subsidy is, in effect, only called on if the subsidy that is put in by the builder fails to be sufficient. So, in all ways, we

---

<sup>114</sup> HSG 01

<sup>115</sup> HSG 02

<sup>116</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 20]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]



see this as a particularly good scheme and one that we think will be sustainable for a good few years.”<sup>117</sup>

137. Roedd y Principality o’r un farn:

“We believe that a variant of this scheme could work effectively in Wales, and that it might not be as onerous for taxpayers in Wales. The key criterion is to be able to get house builders onside. Like a lot of lending initiatives, the greater the scale involved, the greater the ability of lenders to resource up and provide products, if they know that there will be a much bigger market for them.”<sup>118</sup>

138. Nododd yr Athro Wilcox nad yw cynlluniau indemniad morgais fel y rhain yn rhai newydd, a fod gwarantau awdurdodau lleol ar gyfer morgeisi yn gyffredin yn yr 1970au cyn dadreoleiddio’r sector ariannol. Aeth ymlaen i ddweud:

“Where it is the deposit that is the barrier rather than pure income, [an indemnity scheme] is far more appropriate than some form of shared equity or shared ownership.”<sup>119</sup>

139. Galwodd Rhwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig Cymru am fwy o weithredu unffurf yn y maes hwn:

“There is a need for a wider standardised initiative to underwrite or guarantee mortgages for FTB’s, regardless of lender.”<sup>120</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

140. Mewn perthynas â mynediad i gymhorthdal cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy, roedd y Gweinidog yn cydnabod yr angen am arloesedd yn “Cwrdd â’r Her Tai”, ac yn dweud:

“Yr her sy’n ein hwynebu yn hyn o beth yw cynyddu’r cyflenwad o dai sydd ar gael yn yr hinsawdd ariannol sydd ohoni. Mae llai o fuddsoddiad preifat erbyn hyn, mae’r pwysau y mae Llywodraeth y DU yn ei roi ar gyllideb Llywodraeth Cymru yn ffactor enfawr, ac mae toriadau llym i gyllidebau cyfalaf. O’r herwydd, mae angen i ni ddod o

---

<sup>117</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 16-17]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>118</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 22]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>119</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 68]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>120</sup> HSG 04, tud 2

hyd i ffyrdd newydd o ymateb. Yr ateb, o raid, yw ehangu'r dewisiadau sydd ar gael i ni o ran ariannu mentrau tai, gan gynnig dewisiadau ehangach na'r rheini sy'n cael eu derbyn yn draddodiadol.”

141. Ar lefelau rhenti, mae'r Gweinidog yn dweud y canlynol yn “Cwrdd â'r Her Tai”.<sup>121</sup>

“Dylai'r rhent fod yn un y gall y tenant ei fforddio a dylai hefyd roi cyfle i landlordiaid cymdeithasol nid yn unig fuddsoddi mewn tai sy'n bodoli eisoes ond hefyd mewn stoc tai newydd. Byddai gwneud hynny'n un ffordd o fynd i'r afael â'r problemau y tynnwyd sylw atynt mewn rhan arall o'r papur hwn o ran nifer y tai sydd ar gael. Mae hwn yn do'i hun yn fater o dyndra ac nid oes ateb hawdd. Mae gennym renti cymdeithasol a rhenti canolradd yng Nghymru ar hyn o bryd ond dylem ehangu'n gorwelion i weld beth a allwn ei ddysgu oddi wrth eraill, megis yr ymrwymiad yn yr Alban i 'renti canol y farchnad'. Bydd rhenti'n cael eu trafod wrth fynd ati i ddatblygu'r Bil Tai, a bydd y trafodaethau hynny'n ychwanegu at y gwaith sy'n mynd rhagddo eisoes ar gynigion am bolisi rhenti cenedlaethol.”

142. Mewn tystiolaeth lafar, roedd y Gweinidog yn daer y dylai cynhyrchion rhentu canolradd fod yn rhan o unrhyw strategaeth i ddarparu mwy o dai fforddiadwy:

“The intermediate rent model is attractive because, of course, we can make public subsidy go further, and the social housing grant can travel a lot further. It also answers the needs of a growing proportion of the population that might not necessarily need the ultimate security of social rented housing, but is still locked out, for the time being, from private ownership, or even forms of market rent, because of the current economic situation and the attitude of mortgage lenders. Intermediate rent is not a threat—it is an opportunity that we need to exploit as much as possible.”<sup>122</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

143. Yn yr hinsawdd economaidd anodd sydd ohoni, mae'n hanfodol bod cymaint â phosibl yn cael ei wneud i sicrhau gwerth am arian cyhoeddus wrth

---

<sup>121</sup> <http://wales.gov.uk/about/cabinet/cabinetstatements/2011/housing/?skip=1&lang=cy>

<sup>122</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 272]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

gyflawni amcanion polisi. Rydym yn cydnabod ac yn croesawu'r ffaith bod Llywodraeth Cymru yn archwilio'r materion hyn a dulliau amgen o ddefnyddio arian cyhoeddus. Byddem yn annog Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a benthycwyr i wneud hyn yn flaenoriaeth.

144. Rydym yn cydnabod y gall rhent canolradd gyfrannu at ddull "system gyfan", ond yn cydnabod y pryderon nad yw rhent canolradd yn diwallu anghenion y rhai sydd angen tai fforddiadwy fwyaf. Ar y sail honno, credwn y dylai Llywodraeth Cymru fonitro'r polisi hwn yn ofalus er mwyn sicrhau ei fod yn ddefnydd effeithiol o arian cyhoeddus ac y dylai fodelu'r effaith y gall y polisi hwn ei chael ar y farchnad ehangach yn y tymor canolig i'r hirdymor.

145. Derbyniwyd tystiolaeth o effeithlonrwydd cynlluniau indemniad morgais Awdurdodau Lleol a chredwn y dylid archwilio'r dull hwn ar sail Cymru gyfan.

146. Rydym yn cydnabod safbwynt y Gweinidog nad oes "ateb hawdd" o ran lefelau rhent. Fodd bynnag, credwn fod sylwedd i awgrym Cartrefi Cymunedol Cymru y dylai lefelau rhent cymdeithasau tai fod yn fwy hyblyg, ac y gellid gwneud yn fawr o'r manteision ehangach wrth ddefnyddio mesurau o'r fath. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru bwysu a mesur yr opsiwn hwn yn fwy gofalus wrth iddi ffurfio polisi rhent newydd yn dilyn yr ymgynghoriad a gynhaliwyd yn ddiweddar.

**Argymhelliad 10: Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a benthycwyr morgais i nodi sut i gael y gwerth gorau o gymhorthdal cyhoeddus prin a sicrhau bod yr holl opsiynau ar gyfer ffynonellau cyllid cyhoeddus amrywiol yn cael eu harchwilio.**

**Argymhelliad 11: Dylai Llywodraeth Cymru fonitro ei model rhent canolradd yn ofalus, er mwyn sicrhau ei fod yn addas i'w ddiben.**

**Argymhelliad 12: Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r syniad o gyflwyno cynllun indemniad morgais Cymru gyfan ac adrodd yn ôl i'r Cynulliad ar ei chasgliadau cyn gynted â phosibl.**

#### **Cyllid preifat**

147. Clywodd yr ymchwiliad am nifer o fentrau a allai ddarparu mynediad i gyllid ar gyfer tai fforddiadwy. Mae Partneriaeth Tai Cymru yn bodoli eisoes a bydd yn darparu 150 o gartrefi ar rent canolradd. Eiddo sy'n bodoli'n barod

yw'r rhain a bydd y bartneriaeth yn eu prynu. Dywedodd Nick Bennett, Prif Weithredwr Cartrefi Cymunedol Cymru:

"...we have high hopes that it will be a success and that it can justify more public investment, because the leverage is so high. For every £1 that it receives, it is levering in another £4 of private money, and some not for profit equity has also been put into the scheme."<sup>123</sup>

148. Pwysleisiodd Nick Bennett fod y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael ei ystyried yn un risg isel iawn gan ddarpar fuddsoddwyr fel cronfeydd pensiwn a'r farchnad fywyd, yn bennaf oherwydd y gyfundrefn reoleiddio newydd a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru.<sup>124</sup>

149. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru wrth y Pwyllgor ei fod o blaid symud o fenthyciadau traddodiadol, i gyfryngau arbennig i'r diben a dyroddiadau bondiau. Dywedodd Nick Bennett wrth y Pwyllgor fod 90 y cant o fenthycia hirdymor yng Nghymru ar hyn o bryd gyda phump neu chwe banc, a bod angen arallgyfeirio.<sup>125</sup> Aeth ymlaen i ddweud wrth y Pwyllgor y byddai Bond Tai Cymru yn debygol o gael ei lansio yn gynnar yn 2012.<sup>126</sup> Dywedodd:

"We face a practical problem in Wales in that our housing associations tend to be smaller and more community-facing. In England, some of them are big enough to go on their own to the bond market and go for a £200 million bond issue. We do not have any individual associations in Wales that could head to the bond market and seek that level of finance tomorrow or next week. So, we have to get together a range of associations that are in need of that type of finance and that are going to be hungry enough for that finance at around about the same time."<sup>127</sup>

150. Nododd Cymdeithas Tai Cadwyn, sydd wedi'i lleoli yng Nghaerdydd, y Bond Tai Cymru arfaethedig yn ei thystiolaeth ysgrifenedig, ond credai y

---

<sup>123</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 24]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>124</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 28]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>125</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 29]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>126</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 29]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>127</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 34]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

byddai ond yn cymryd lle'r hyn sydd wedi'i golli yn sgil y toriadau mewn cymhorthdal cyhoeddus ac na fyddai'n darparu arian ychwanegol.<sup>128</sup>

151. Clywodd y Pwyllgor fod gan y sector cymdeithasau tai beth profiad eisoes o godi arian drwy ddyroddi bondiau gan ei fod wedi sefydlu Moneyline Cymru fel hyn.<sup>129</sup> Sefydliad datblygu cyllid cymunedol yw Moneyline Cymru sy'n darparu benthyciadau i grwpiau sy'n cael eu heithrio'n ariannol.

152. Fodd bynnag, credai un tyst o'r diwydiant adeiladu bod cymdeithasau tai yn wrth risg, ac yn amharod i ystyried eu buddsoddiad yn yr hirdymor.<sup>130</sup> Roedd hyn yn groes i safbwynt y sector ei hun a oedd yn amlygu rhai o'r cyfyngiadau rheoleiddio y mae'n eu hwynebu wrth weithredu, gan gynnwys cyfyngiadau ar ba renti y gall eu codi a chyfanswm y grant y gall ei dderbyn ar gyfer datblygiadau.

153. Bu Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn tynnu sylw at densiwn posibl rhwng y sector cyhoeddus a'r sector ariannol a deimlai a oedd â gwahanol amcanion yn aml:

“...homebuilders and finance providers are primarily driven by market conditions, and are not necessarily motivated to work in collaboration with the aims of RSLs and local authorities – an example of this is lenders’ perception of greater risk attaching to affordable housing sales leading to reluctance to provide mortgages and requirement for high deposit payments that effectively make properties unaffordable.”<sup>131</sup>

154. Roedd y sector ariannol yn credu bod digon o adnoddau ar gael eisoes i'w buddsoddi o gronfeydd pensiwn. Dywedodd Peter Hughes o'r Principality:

“...the capital market and pension funds have abundant amounts to invest. They see social housing or various forms of housing as a good way for them to invest money. Traditionally, the terms tend to be index linked—rents tend to be index linked upwards—the credit rating for the sector is extremely strong and, bearing in mind that banks are struggling to lend for the long term, tapping capital markets that could provide much longer-term sources of funding is a

---

<sup>128</sup> HSG 07, tud 2

<sup>129</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 29]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>130</sup> HSG 12, tud 2

<sup>131</sup> HSG 09, tud 1

realistic and sensible way forward for the housing associations and the Welsh Government to promote.”<sup>132</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

155. Dywedodd y Gweinidog fod Llywodraeth Cymru yn ystyried opsiynau eraill ar gyfer denu buddsoddiad, gan gynnwys y syniad o ‘insuracne captive’ ac yn edrych ar fodelau sydd ar waith mewn gwledydd eraill, gan gynnwys yr Alban.<sup>133</sup>

### **Safbwynt y Pwyllgor**

156. Credwn fod cyllid preifat yn hanfodol i sicrhau bod digon o dai yn cael eu hadeiladu a byddem yn annog Llywodraeth Cymru i weithio gyda rhanddeiliaid a’r sector i lunio dulliau arloesol o sicrhau ffynonellau cyllid amgen. Mae Argymhelliad 9 yn yr Adroddiad hwn yn mynd i’r afael â’r mater o ffynonellau cyllid amgen.

### **Mentrau Cydweithredol ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol**

157. Mae’r Gweinidog eisoes wedi datgan cefnogaeth i ddatrysiadau tai cydweithredol ar sawl achlysur, a bellach mae wedi sefydlu grŵp gorchwyl a gorffen i archwilio’r maes polisi hwn. Nid yw cylch gwaith y grŵp hwn wedi’i gyfyngu i dai fforddiadwy.<sup>134</sup> Roedd sawl tyst yn gefnogol, gan gynnwys TPAS Cymru a oedd o’r farn bod mentrau tai cydweithredol yn gyfle i gynyddu pa mor symudol oedd aelwydydd:

“It’s not about the sale of individually owned properties, and therefore this increases the mobility of households within the sector.”<sup>135</sup>

158. Dywedodd Canolfan Cydweithredol Cymru wrth y Pwyllgor fod sectorau cydweithredol cadarn iawn yn Sgandinafia, yr Almaen, Awstria a Thwrci.<sup>136</sup> Yng Nghymru, clywodd y Pwyllgor mai’r peth tebycaf sydd gan Gymru i fenter tai cydweithredol yw’r model Tai Cymunedol Cydfuddiannol a fabwysiadwyd gan rai o’r cymdeithasau tai a grëwyd drwy drosglwyddo stoc, sy’n seiliedig ar egwyddorion cydweithredol.

---

<sup>132</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 56]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>133</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 271]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>134</sup> [CLILC Y Diweddaraf am Faterion Tai](#), Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Ionawr 2012]

<sup>135</sup> HSG 24, tud 4

<sup>136</sup> HSG 22, tud 2

159. Credai Shelter Cymru y byddai menter gydweithredol eilaidd yn hwyluso datblygiad mentrau tai cydweithredol:

“These are standing organisations that have quite a wide-ranging role, from providing advice and support right through to the development of accommodation that is then leased on to smaller local housing co-operatives. There is another layer in the infrastructure. The Wales Co-operative Centre would probably be the first place that someone would ring if they were looking for support. Currently, it does not have a great deal of expertise in this area, but it is well placed to site and signpost expertise. The next step is an advice and support resource in Wales for those who are considering developing a housing coop.”<sup>137</sup>

160. Roedd cryn amheuaeth ynglŷn â pha mor debygol oedd mentrau tai cydweithredol o gyfrannu at y gwaith o ddiwallu anghenion tai yng Nghymru. Credai Cartrefi Cymunedol Cymru mai rôl cymharol fach fyddai gan fentrau cydweithredol:

“Are they significant in the context of the broader strategic issues facing the housing system in Wales? Probably not.”<sup>138</sup>

161. Credai Ffederasiwn Tenantiaid Cymru y gallai fod yn ddrud sefydlu mentrau cydweithredol, ac y byddai'n anodd iddynt ddenu cyllid preifat pe na baent ar raddfa sylweddol.<sup>139</sup> Mae hyn yn ategu rhai o'r pryderon a nodwyd yn gynharach sef bod maint cymharol fach sefydliadau tai yng Nghymru yn ei gwneud yn anodd i sefydliadau unigol ddarparu'r raddfa a fyddai'n denu buddsoddwyr.

162. Roedd y Principality yn gyndyn o ymrwymo i gefnogi mentrau tai cydweithredol oherwydd eu bod yn gymhleth tu hwnt:

“If I am not able to explain a product to a consumer even though I work in the financial services sector, then that is not a good place in which to be. Some of the solutions that we have found seem to be enormously complex. If things like negative equity begin to emerge,

---

<sup>137</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 155]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>138</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 42]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>139</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 135]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

that can be tortuously difficult to unlock in a co-operative structure.”<sup>140</sup>

163. I’r un perwyl, rhybuddiodd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn erbyn sefydlu gormod o fentrau.<sup>141</sup>

164. Daeth tystiolaeth ysgrifenedig i law’r Pwyllgor gan Dai Cymunedol Bron Afon a oedd yn rhybuddio rhag arallgyfeirio adnoddau heb unrhyw sicrwydd y byddai tai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu darparu:

“Community Land Trusts can provide an alternative ownership model but will make little or no difference to the amount of affordable housing in Wales because they will simply divert existing resources to a different form of provision with no additional housing being produced.

“Similarly rental cooperatives will not make any difference to the quantity of affordable housing for the same reason.”<sup>142</sup>

165. Mynegodd cymdeithas dai arall, Cadwyn, yr un pryderon a nododd fod angen gweithredu:

“To build interest will take significant marketing resources and a sustained long term plan. The housing crisis is with us now.”<sup>143</sup>

166. Roedd Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro hefyd yn cydnabod yr anawsterau wrth sefydlu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, ond roedd o blaid derbyn mwy o gymorth gan Lywodraeth Cymru yn hytrach na rhoi’r ffidil yn y to.<sup>144</sup> Roedd Partneriaeth Tai Fforddiadwy Powys yn credu mai sefydlu partneriaethau gyda chymdeithasau tai oedd y ffordd ymlaen i ddarparu tai cwbl fforddiadwy drwy Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.<sup>145</sup>

167. Nid oedd Dinas a Sir Abertawe yn credu y byddai Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn cael llawer o effaith ar lefel macro.<sup>146</sup>

---

<sup>140</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 49]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>141</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 53]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>142</sup> HSG 05, tud 3

<sup>143</sup> HSG 07, tud 2

<sup>144</sup> HSG 08, tud 1

<sup>145</sup> HSG 11, tud 3

<sup>146</sup> HSG 23, tud 3



## **Safbwynt y Pwyllgor**

168. Credwn fod datblygu mentrau cydweithredol ac ymddiriedolaethau tir yn syniad da mewn egwyddor, a gall fod yn rhan bwysig o ddull “system gyfan”, ond nodwn y dystiolaeth a dderbyniwyd gennym na fyddant yn cael effaith sylweddol ar ddarpariaeth tai fforddiadwy.

**Argymhelliad 13: Dylai Llywodraeth Cymru barhau â'i gwaith gyda mentrau cydweithredol ac ymddiriedolaethau tir, ac adrodd yn ôl ar gynnydd i'r Cynulliad.**

## 5. Diwygio Lles

---

169. Crybwyllodd nifer o dystion effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU ar y farchnad dai yng Nghymru.

### Taliadau uniongyrchol

170. Roedd gan gymdeithasau tai bryderon penodol am ymgorffori'r budd-dal tai mewn credyd cynhwysol newydd yn 2013. Roedd Nick Bennett o Gartrefi Cymunedol Cymru yn rhannu'r pryderon hyn:

“One of the most critical issues for us with regard to welfare reform is the proposal from the coalition in Whitehall to pay rent directly to tenants, and to remove the current preference of 90 per cent of tenants for their rent to be paid directly to the landlord. According to the lenders, this will increase risk and they would have to charge 1 per cent more for finance. Now is not the time to be creating additional costs for private finance.”<sup>147</sup>

171. Roedd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn ategu'r ddatl hon:

“Although we had a broad assurance that lenders' revenue streams would be protected and that the scheme would be designed in that way—and those assurances continue to be given—we are, nevertheless, concerned about the impact of the way in which welfare reform and universal credit is being set up, and the fact that tenants, in effect, will be paid monthly in arrears and will not have the same access to direct rent payments as they have now.”<sup>148</sup>

172. Aeth y Cyngor Benthycwyr Morgeisi ymlaen i awgrymu mai dim ond cymdeithasau tai mwy allai gael y cyfraddau gorau un o'r farchnad bondiau yn y dyfodol pe bai taliadau uniongyrchol i denantiaid yn cael eu cyflwyno<sup>149</sup> Gall hyn achosi anawsterau i gymdeithasau tai Cymru sy'n rhy fach, yn ôl rhai dystion, i ymuno â'r farchnad bondiau fel cymdeithasau unigol.

173. Dywedodd Ffederasiwn Tenantiaid Cymru y credai fod llawer o denantiaid yn fodlon bod eu budd-dal tai cael eu talu'n uniongyrchol i'w

---

<sup>147</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 58]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>148</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 63]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>149</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 66]* 7 Rhagfyr 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

landlordiaid, a bod hyn yn helpu wrth reoli arian y cartref.<sup>150</sup> Roedd y Gweinidog yn cytuno â hyn, a dywedodd:

“...I cannot fathom why there is such a commitment on the part of the UK Government to tear up the current situation.”<sup>151</sup>

174. Ni ddarparodd yr Adran Gwaith a Phensiynau dystiolaeth i'r ymchwiliad, ond mae wedi cydnabod pryderon yn y sector tai am yr effeithiau ar ffrydiau refeniw:

“There are advantages in paying the housing component to individuals, rather than the current system of payments direct to landlords. This would encourage people to manage their own budget in the same way as other households. However, we also recognise the importance of stable rental income for social landlords to support the delivery of new homes and will develop Universal Credit in a way that protects their financial position. Options for achieving this could include some ongoing use of direct payments to landlords, use of direct debits, and a protection mechanism which safeguards landlords' income. We will work closely with the devolved administrations, providers and lenders in developing the new system.”<sup>152</sup>

175. Roedd llywodraeth leol hefyd yn bryderus, nid yn unig oherwydd y gallai eu ffrydiau incwm gael eu heffeithio, ond oherwydd yr effaith bosibl ar wasanaethau lleol eraill, megis cynyddu digartrefedd. Nododd Steve Thomas, prif weithredwr CLILC, hefyd y dylid gweinyddu'r cynnig cyfredol ar gyfer elfen dai y credyd cynhwysol yn ganolog, felly ni fydd gan lywodraeth leol rôl weinyddu bellach.<sup>153</sup> Cododd Cartrefi Cymunedol Cymru yr un pwynt ac roeddynt yn bryderus bod:

“Local accountability and verification, and the partnership working between associations and local government will disappear.”<sup>154</sup>

---

<sup>150</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 141]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>151</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 310]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>152</sup> Yr Adran Gwaith a Phensiynau, [\*Universal Credit: A new approach to welfare\*](#), Tachwedd 2010, tud 20

<sup>153</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 208]* 23 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>154</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 61]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

176. Fodd bynnag, derbyniodd yr ymchwiliad dystiolaeth gan yr Athro Wilcox o Brifysgol Efrog a oedd yn diystyru pryderon landlordiaid cymdeithasol. Dywedodd:

“On direct payments, there are two issues. First, there will be a default mechanism in that when a tenant moves into arrears, direct payments will then be made to the landlord, which will cap the exposure of landlords to rent arrears. Secondly, the universal credit offers landlords the prospect of a better safety net than the housing benefit scheme. In the housing benefit scheme, if there is a deduction from the housing benefit, because of the size of the property or because of non-dependant deductions, it is only the net housing benefit that can be paid directly to the landlord. In the context of universal credit, it would be possible for the full amount of eligible rent to be paid to the landlord, with the claimant left to manage reductions related to non-dependent deductions or size limits. This is still problematic for claimants, but it is more manageable in terms of the business plans of social landlords. In broad terms, there are important issues for households around wealth benefits, but not so much for landlords”.

### **Tanfeddiannu a Symud i Gartrefi Llai**

177. Mae'r gostyngiad ym mudd-dal tai pobl o oedran gweithio sy'n tanfeddiannu tai cymdeithasol yn fygythiad arall i ffrydiau refeniw cymdeithasau tai. Cyfeiriwyd at y cynnig hwn fel y 'dreth ystafelloedd gwely'. Rhoddodd Shelter Cymru fwy o fanylion am ei effeithiau posibl:

“The introduction of under-occupancy cuts to Housing Benefit in 2013 will cut the income of 42 per cent of working age claimants in the social rented sector.”

178. Crybwyllodd nifer o dystion y dylid gwneud gwell defnydd o gartrefi sy'n bodoli'n barod drwy sicrhau bod cartrefi wedi'u tanfeddiannu ar gael. Roedd rhai pwyntiau eisoes wedi'u trafod mewn trafodaethau am ddiwygio'r budd-dal tai a fydd yn cosbi achosion o danfeddiannu tai cymdeithasol gan hawlwr o oedran gweithio.

179. Mae Ffederasiwn Tenantiaid Cymru wedi bod yn ymgyrchu dros gynllun tecach ar gyfer symud i gartrefi llai ers 2008. Maent am weld cynllun mwy

hyblyg, yn hytrach nag un a fydd ond yn diwallu anghenion y deiliad ar y pryd, e.e. darparu ystafell sbâr ar gyfer ymwelwyr.<sup>155</sup>

180. Roedd Shelter Cymru hefyd yn cefnogi cynllun teg ar gyfer symud i gartrefi llai, ond fel Ffederasiwn Tenantiaid Cymru, roedd yn gwrthwynebu unrhyw fath o orfodaeth. Awgrymodd y gallai cynllun iawndal tebyg i'r un sydd ar waith ar gyfer prynu gorfodol gynnig y cymhelliant angenrheidiol<sup>156</sup> Gan fod symud i gartrefi llai yn fater sy'n effeithio ar bobl hŷn yn bennaf, awgrymodd Sue Essex mewn tystiolaeth ysgrifenedig y dylid ei ystyried fel rhan o asesiad ehangach o anghenion tai pobl hŷn:

“There is a need across Wales to bring forward a comprehensive approach to older peoples housing both to better fit the needs of older people but also to help voluntarily release under-occupied affordable housing. Many local authorities are preparing their older peoples housing strategies but there will need to be considerable focus as to how these can be taken forward if change is to be achieved.”<sup>157</sup>

### **Safbwynt y Gweinidog**

181. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymchwil i effaith diwygio lles ar bobl Cymru.<sup>158</sup> Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar gyfer Diwygio Lles, ac mae'r Gweinidog Tai yn aelod o'r grŵp hwnnw. Mae Cyfnod 1 yr ymchwil wedi'i gwblhau, a byddwn yn derbyn adroddiad ar yr ail gyfnod maes o law.

### **Safbwynt y Pwyllgor**

182. Mae'r Pwyllgor yn croesawu dull rhagweithiol Llywodraeth Cymru o adolygu'n barhaus effeithiau'r diwygiadau. Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i barhau i wneud hynny, a pharhau i roi'r newyddion diweddaraf ar gynnydd i'r Pwyllgor hwn a'r Cynulliad. Byddem hefyd yn hoffi gweld Llywodraeth Cymru yn monitro'n ofalus yr effaith y gallai'r newidiadau hyn ei chael ar ffrydiau refeniw landlordiaid cymdeithasol.

---

<sup>155</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 126]* 9 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>156</sup> Cynulliad Cenedlaethol Cymru, y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, *CyT [para 126]* 3 Tachwedd 2011 [cyrchwyd 19 Rhagfyr 2011]

<sup>157</sup> HSG 31, tud 3

<sup>158</sup>

<http://wales.gov.uk/topics/educationandskills/publications/reports/analysingreforms/?skip=1&lang=cy>

**Argymhelliad 14: Dylai Llywodraeth Cymru barhau i fonitro effaith y diwygiadau lles a sicrhau bod grŵp gorchwyl a gorffen y Gweinidog yn ystyried yn llawn effaith y newidiadau hyn ar dai yng Nghymru.**

## Tystion

---

Darparodd y tystion canlynol dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r holl sesiynau tystiolaeth lafar yn llawn ar

<http://www.senedd.cynulliadcymru.org/ielIssueDetails.aspx?Ild=2043&Opt=3>

*03/11/2011*

Keith Edwards,  
Cyfarwyddwr

Sefydliad Tai Siartredig Cymru

Victoria Hiscocks,  
Rheolwr Polisi a  
Materion Cyhoeddus

Sefydliad Tai Siartredig Cymru

Yr Athro Steve Wilcox

Canolfan Polisi Tai, Prifysgol Efrog

JJ Costello, Pennaeth  
Strategaeth a Datblygu

Shelter Cymru

Joy Kent, Cyfarwyddwr

Cymorth Cymru

Sue Essex, Cadeirydd

Yr adolygiad i ddarparu tai fforddiadwy yn  
ystod y Trydydd Cynulliad

*09/11/2011*

Peter Cahill, Cadeirydd

Cartrefi Cymunedol Cymru

Nick Bennett, Prif  
Weithredwr y Grŵp

Cartrefi Cymunedol Cymru

Steve Clarke, Rheolwr  
Gyfarwyddwr

Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

*23/11/2011*

Richard Price,  
Cynghorydd Cynllunio a  
Pholisi

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

Andrew Crompton, Cyfarwyddwr Tir Rhanbarthol gyda Persimmon Homes	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
Dr Roisin Willmott, Cyfarwyddwr Cenedlaethol	Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol
Steve Thomas, Prif Weithredwr	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Y Cyngorydd Dyfed Edwards, Llefarydd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ar Dai ac arweinydd Cyngor Sir Gwynedd	Welsh Local Government Association
Sue Finch, Swyddog Polisi Tai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Huw Lewis AC, Y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth	Llywodraeth Cymru
Ceri Breeze, Pennaeth y Cyfarwyddiaeth Dai	Llywodraeth Cymru
Rhidian Jones, Uwch- swyddog Tai Fforddiadwy	Llywodraeth Cymru
<i>07/12/2011</i>	
Peter Hughes	Cyngor Benthycwyr Morgeisi
Peter Morton	Cyngor Benthycwyr Morgeisi



## Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig

---

Darparodd y bobl a'r sefydliadau canlynol dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Gellir gweld yr holl dystiolaeth ysgrifenedig yn llawn ar <http://www.senedd.cynulliadcymru.org/mglIssueHistoryHome.aspx?Ild=2043>

<i>Sefydliad</i>	<i>Cyfeirnod</i>
Mathew Richards	Hsg 01
Paul Jones a Nichola Carr	Hsg 02
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili	Hsg 03
Rhwydwaith Hwyluswyr Tai Gwledig Cymru	Hsg 04
Tai Cymunedol Bron Afon	Hsg 05
Grŵp Seren	Hsg 06
Cymdeithas Tai Cadwyn	Hsg 07
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	Hsg 08
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Hsg 09
Swyddog Galluogi Tai Gwledig, Sir Fynwy a De Powys	Hsg 10
Partneriaeth Tai Fforddiadwy Powys	Hsg 11
Leadbitter Western Housing Division	Hsg 12
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru	Hsg 13
Swyddog Galluogi Tai Gwledig Canol Powys	Hsg 14
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri	Hsg 15
Tai Sir Benfro	Hsg 16
Consortiwm GENU S	Hsg 17
Swyddog Galluogi Tai Gwledig Ceredigion	Hsg 18
Diverse Cymru	Hsg 19
Cyngor Gwynedd	Hsg 20
Savills (L&P) Cyf	Hsg 21
Canolfan Cydweithredol Cymru	Hsg 22
Dinas a Sir Abertawe	Hsg 23
TPAS Cymru	Hsg 24

Yr Athro Steve Wilcox, Prifysgol Efrog	Hsg 25
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg	Hsg 26
Age Cymru	Hsg 27
Sefydliad Tai Siartredig Cymru	Hsg 28
Shelter Cymru	Hsg 29
Cymorth Cymru	Hsg 30
Sue Essex	Hsg 31
Cartrefi Cymunedol Cymru	Hsg 32
Ffederasiwn Tenantiaid Cymru	Hsg 33
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi	Hsg 34
Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol	Hsg 35
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru	Hsg 36
Y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth	Hsg 37
Cyngor Benthycwyr Morgeisi	Hsg 38
Sefydliad Brenhinol Syrfewyr Siartredig	Hsg 39