Senedd Cymru

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Y cyflenwad o dai cymdeithasol

Tachwedd 2024

senedd.cymru

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru/SeneddTai

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

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddTai@senedd.cymru**
Twitter: **@SeneddLlywLTai**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2024
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 difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Senedd Cymru
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Y cyflenwad o dai cymdeithasol

Tachwedd 2024

senedd.cymru

Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 23 Mehefin 2021. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:

Cadeirydd y Pwyllgor:
John Griffiths AS
Llafur Cymru

James Evans AS
Ceidwadwyr Cymreig

Lesley Griffiths AS
Llafur Cymru

Siân Gwenllian AS
Plaid Cymru

Altaf Hussain AS
Ceidwadwyr Cymreig

Lee Waters AS *
Llafur Cymru

* Esgusododd Lee Waters AS ei hun o'r trafodaethau ar yr adroddiad.

Mynychodd yr Aelodau a ganlyn fel dirprwyon yn ystod yr ymchwiliad hwn:

Mabon ap Gwynfor AS
Plaid Cymru

Hannah Blythyn AS
Llafur Cymru

Carolyn Thomas AS
Llafur Cymru

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn:

Luke Fletcher AS
Plaid Cymru

Sarah Murphy AS *
Llafur Cymru

* Esgusododd Sarah Murphy AS ei hun o holl weithgareddau'r Pwyllgor.

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd **5**

Argymhellion **7**

Cyflwyniad **10**

Casglu tystiolaeth 11

1. Mesur a diwallu'r angen am dai **12**

Yr angen am dai cymdeithasol 12

Amcangyfrif yr angen am dai 14

Amcangyfrif yr angen ar lefel leol 16

Cyflawni 20

Cynnydd tuag at y targed 20

Dulliau cyflawni 23

Ein barn ni 27

2. Cyllid **32**

Grantiau 32

Benthyca a buddsoddiad sefydliadol 34

Ein barn ni 36

3. Heriau sy'n wynebu landlordiaid cymdeithasol **38**

Safonau a datgarboneiddio 38

Adeiladu 40

Ein barn ni 43

4. Cynllunio **45**

Ein barn ni 49

5. Tir **51**

Cipio gwerth tir 51

Rhwymedigaethau datblygwyr: adran 106 53

Rheoli tir yn strategol 55

Treth Gwerth Tir a Threth Tir Gwag 57

Argaeledd tir 57

Ein barn ni 61

6. Ymgysylltu â chymunedau lleol 64

Tai a arweinir gan y gymuned 65

Ein barn ni 67

Atodiad 1: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar 69

Atodiad 2: Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig 71

Rhagair y Cadeirydd

Rydym yng nghanol argyfwng tai, gyda niferoedd digynsail o bobl yn byw mewn llety dros dro heb le sefydlog i'w alw'n gartref. Mae ein hadroddiad ar y cyflenwad tai cymdeithasol yn rhan o gyfres o ymchwiliadau sy'n ymwneud â'n blaenoriaeth gyffredinol o ran darparu tai priodol yng Nghymru ac asesu faint ohonynt sydd ar gael.

Mae nifer y tai cymdeithasol sydd ar gael yn hanfodol o ran helpu pobl i gael mynediad i gartref. Felly, rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddarparu 20,000 o gartrefi carbon isel ar gyfer rhent cymdeithasol fel rhan o'i chynlluniau i atal problemau tai a digartrefedd.

Rydym yn cydnabod bod cynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol wedi bod yn arbennig o heriol yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd anawsterau fel cost gynyddol deunyddiau a llafur, a gwyddom nad Cymru yn unig sy'n wynebu'r heriau hyn ond hefyd gwledydd ledled Ewrop. Fodd bynnag, clywsom dystiolaeth, er gwaethaf yr amgylchedd heriol, fod cyfleoedd i wneud mwy.

Mae angen cynllun hirdymor ar Lywodraeth Cymru i sicrhau bod cartrefi cymdeithasol yn gyfran fwy o'n stoc dai gyffredinol. Felly, rydym yn croesawu'r Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, sy'n cynnwys dyletswydd arfaethedig ar Weinidogion Cymru i lunio strategaeth dai hirdymor. Mae llawer o'n hargymhellion yn yr adroddiad hwn yn trafod beth ddylai strategaeth o'r fath ei gynnwys.

Credwn fod angen i gorfforaeth ddatblygu genedlaethol gymryd yr awenau o ran y broses o baratoi safleoedd mawr, gan ddysgu gwersi gan gyrff tebyg mewn gwledydd eraill ledled Ewrop ac yng ngorffennol diweddar Cymru ei hun. Byddai hyn yn cefnogi awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i ddarparu tai ar raddfa y byddent yn ei chael hi'n anodd ei chyflawni ar eu pen eu hunain.

Mae angen adnoddau sylweddol i godi tai cymdeithasol. Rydym felly'n galw am gynnydd cyffredinol mewn cyllid cyfalaf gan Lywodraeth Cymru. Mae potensial hefyd i gipio mwy o werth tir i'w fuddsoddi mewn tai cymdeithasol.

Er mwyn cyrraedd ei tharged uchelgeisiol, mae angen i Lywodraeth Cymru weithio ar draws y llywodraeth i oresgyn ffyrdd tameidiog o weithio a sicrhau bod gwahanol swyddogaethau'r llywodraeth yn symud i'r un cyfeiriad. Mae cyrff ac adrannau yn y sector cyhoeddus yn gweithio mewn seilos; mae angen iddynt fod yn fwy integredig, gyda'r nod cyffredin o ddarparu lleoedd gwell i bobl fyw, a darparu digon o gartrefi cymdeithasol o ansawdd da.

Hoffwn ddiolch i bawb a gyfrannodd i'r ymchwiliad hwn.

John Griffiths AS
Cadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Argymhellion

Argymhelliad 1. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru wella ei dealltwriaeth o'r angen am dai drwy adolygu sut mae'n ymdrin â data. Dylai hyn gynnwys: monitro a gwerthuso'r fethodoleg newydd ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol; ystyried sut y gellid cysylltu'r asesiadau hyn â ffynonellau data eraill; costio gwahanol fethodolegau ar gyfer Arolwg Tai Cymru gan gynnwys hyd y cylch arolygu; a sut y mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu monitro a gwerthuso ei fframwaith data. .... Tudalen 28

Argymhelliad 2. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi dadansoddiad llawn o'r data ar gartrefi sydd wedi'u darparu tuag at y targed o 20,000 hyd yma, gan ddangos faint o gartrefi sydd wedi'u darparu yn y tymor hwn sydd ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolradd, rhanberchnogaeth a llety dros dro. .... Tudalen 29

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio'n rhagweithiol gydag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i fynd i'r afael â'r angen am gartrefi un ystafell wely. Dylai'r dull hwn fanteisio i'r eithaf ar gaffaeliadau, ailfodelu a safleoedd mewnlenwi i ddarparu cartrefi o fewn cymunedau cymysg presennol cymaint â phosibl. .... Tudalen 29

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau bod tai cymdeithasol yn cynnwys màs critigol sy'n cyfrif am o leiaf 20 y cant o'r stoc dai, a hyd at draean yn y tymor hwy. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu strategaeth ar gyfer cyflawni sy'n nodi pa mor agos at 20 y cant y gall Cymru ei gyrraedd o fewn tymor nesaf y Senedd. .... Tudalen 30

Argymhelliad 5. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru sefydlu corfforaeth ddatblygu genedlaethol i arwain y gwaith o ddarparu safleoedd strategol ar raddfa fawr ac i gefnogi gydag alinio ymdrechion tai ac adfywio. Fel rhan o hyn, dylai adolygu rôl Unnos yn y dyfodol ac a allai gyflawni swyddogaeth corfforaeth ddatblygu genedlaethol ac asiantaeth tir. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried swyddogaethau, pwerau a dyletswyddau posibl corfforaeth ddatblygu mewn perthynas â darparu trefi newydd, estyniadau trefol a datblygu gwledig; ac unrhyw swyddogaethau angenrheidiol eraill. .... Tudalen 31

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cynyddu'r dyraniad ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol cyn gynted â phosibl ac yn ystyried rhinweddau sefydlu cymuned ymarfer yn benodol ar gyfer y grant. .... Tudalen 36

Argymhelliad 7. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â Banc Datblygu Cymru i alluogi'r Banc i ddod yn ariannwr uniongyrchol ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol. .... Tudalen 37

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi mwy o sicrwydd ynghylch cyllid aml-flwyddyn i landlordiaid cymdeithasol. Dylai hyn gynnwys mwy o sicrwydd ynghylch polisi rhenti, y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, a sut y caiff datgarboneiddio'r stoc bresennol ei ariannu. .... Tudalen 37

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda TPAS Cymru a chymdeithasau tenantiaid i ddatblygu safon ar wahân ar gyfer caffael cartrefi cymdeithasol parhaol. Dylid cwblhau'r gwaith hwn o fewn chwe mis. .... Tudalen 43

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell y dylai Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai gydweithio â'r Gweinidog Diwylliant, Sgiliau a Phartneriaeth Gymdeithasol i ddatblygu strategaeth ar gyfer denu mwy o bobl i'r diwydiant adeiladu. Rhaid i'r strategaeth hon fod â'r cyllid angenrheidiol a thargedau mesuradwy, a dylid ei rhannu â'r Pwyllgor erbyn mis Mai 2025. .... Tudalen 44

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ddadansoddi'r hyn sy'n achosi oedi a rhwystrau yn y broses ymgyngoreion statudol. Dylai Llywodraeth Cymru rannu ei chanfyddiadau â ni a'r camau y mae'n bwriadu eu cymryd i fynd i'r afael â'r materion hyn. .... Tudalen 50

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio sut y gall sicrhau mwy o werth tir er budd y cyhoedd. Fel rhan o hyn, dylai Llywodraeth Cymru ddyblu ei hymdrechion i geisio datganoli pwerau i gyflwyno Treth ar Dir Gwag. .... Tudalen 61

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru archwilio sut y gall sicrhau bod cydymffurfiaeth â pholisi adran 106 yn cael ei hadlewyrchu'n llawn mewn gwerthoedd tir. Dylai hyn gynnwys cyhoeddi canllawiau hyfywedd cenedlaethol fel Nodyn Cyngor Technegol; sicrhau bod asesiadau hyfywedd yn cael eu cyhoeddi; a darparu cyngor arbenigol canolog i awdurdodau cynllunio lleol. .... Tudalen 61

Argymhelliad 14. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i ddatgloi potensial safleoedd llai o fewn cymunedau sy'n bodoli eisoes. Dylai hyn gynnwys annog awdurdodau cynllunio lleol i becynnu safleoedd bach gyda'i gilydd yn lleol neu'n rhanbarthol ac adolygu'r model

hyfywedd safonol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol i gynorthwyo hyfywedd safleoedd bach. .... Tudalen 62

Argymhelliad 15. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio ar draws y sector cyhoeddus i sicrhau mwy o dryloywder o ran perchnogaeth tir cyhoeddus, a chrynhoi gwybodaeth ac arbenigedd mewn man canolog sy'n hygyrch i bawb. .... Tudalen 63

Argymhelliad 16. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru edrych eto ar y cynnig i sefydlu cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned. .... Tudalen 67

Argymhelliad 17. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried ariannu Hwyluswyr Tai Cymunedol ar draws pob awdurdod lleol. .... Tudalen 68

Cyflwyniad

1. Cytunodd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar ddechrau'r chweched Senedd i ymgymryd â chyfres o waith yn ymwneud â darparu tai priodol a'u hargaeledd. Hyd yma, mae'r gwaith hwn wedi cynnwys ymchwiliadau ac adroddiadau dilynol ar: yr hawl i gartref digonol; digartrefedd; a'r sector rhentu preifat.[1]

2. Gwnaethom gytuno y byddai ymchwiliad pellach fel rhan o'r gyfres hon yn canolbwyntio ar y cyflenwad o dai cymdeithasol. Yn ein cyfarfod ar 7 Chwefror 2024, gwnaethom gytuno ar y cylch gorchwyl canlynol, i archwilio:

- cynnydd tuag at gyflawni targed Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel i'w rhentu; ac i ba raddau y mae'r lefelau presennol ac arfaethedig o dai cymdeithasol sy'n cael eu hadeiladu yn debygol o ddiwallu'r angen am dai
- yr heriau y mae landlordiaid cymdeithasol yn eu hwynebu wrth geisio cynyddu'r cyflenwad;
- sut mae safonau tai a datgarboneiddio yn effeithio ar y gwaith o ddarparu tai cymdeithasol;
- y cyfleoedd a'r risgiau sydd ynghlwm wrth gynyddu benthyca gan y Llywodraeth a buddsoddiad sefydliadol;
- i ba raddau y mae'r system gynllunio yn cefnogi'r broses o adeiladu tai cymdeithasol yn effeithiol;
- sut y gellir gwella'r dull strategol o reoli tir cyhoeddus a phreifat at ddibenion adeiladu tai cymdeithasol, gan gynnwys prynu gorfodol;
- y potensial ar gyfer cynyddu incwm o fecanweithiau sy'n ymwneud â chipio gwerth tir er mwyn buddsoddi mewn tai cymdeithasol;
- capasiti sector adeiladu Cymru i adeiladu cartrefi cymdeithasol carbon isel newydd; y potensial ar gyfer caffael cartrefi presennol ac ailfodelu adeiladau presennol; a

[1] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Gwaith wedi'i gwblhau ac adroddiadau cyhoeddedig

- sut y gall cymunedau lleol ymgysylltu'n effeithiol â datblygiadau tai cymdeithasol yn eu hardaloedd.

Casglu tystiolaeth

3. Cafodd ymgynghoriad cyhoeddus ei lansio ar 16 Chwefror a daeth i ben ar 19 Ebrill 2024. Cawsom 30 o ymatebion i'r ymgynghoriad.[2]

4. Gwnaethom gynnal deg sesiwn tystiolaeth lafar gyda rhanddeiliaid, rhwng 22 Mai a 3 Gorffennaf 2024, a chlywsom dystiolaeth lafar gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai, Jayne Bryant AS (Ysgrifennydd y Cabinet), ar 18 Medi 2024.[3]

5. Gwnaethom gynnal dwy drafodaeth bord gron breifat, anffurfiol gyda chynrychiolwyr awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a'r sector adeiladu. Cynhaliodd y Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion gyfweliadau â thenantiaid tai cymdeithasol hefyd. Mae crynodebau o'r gweithgareddau ymgysylltu hyn a'r materion allweddol a godwyd ar gael ar ein gwefan.[4]

6. Rydym yn ddiolchgar i bawb a gyfrannodd at ein hymchwiliad. Mae manylion yr holl dystiolaeth a gasglwyd ar gael yn yr Atodiadau i'r adroddiad hwn.

[2] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Y cyflenwad o dai cymdeithasol – ymatebion i'r ymgynghoriad
[3] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion
[4] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Ymchwiliad i'r cyflenwad o dai cymdeithasol

1. Mesur a diwallu'r angen am dai

Yr angen am dai cymdeithasol

7. Mae Rhaglen Lywodraethu 2021-26 Llywodraeth Cymru yn cynnwys ymrwymiad i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu. Mae'r ymrwymiad yn elfen allweddol o'i chynlluniau i atal problemau tai a digartrefedd.[5] Drwy gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol, nod Llywodraeth Cymru yw lleddfu'r pwysau ar wasanaethau tai a darparu cartrefi sy'n diwallu anghenion pobl sy'n ddigartref neu sy'n wynebu risg o ddigartrefedd.

8. Yn ei Hadroddiad Blynyddol 2023, dywedodd Llywodraeth Cymru, gan fod "heriau sylweddol yn wynebu'r sector tai", byddai'n canolbwyntio ar ddarparu 20,000 o gartrefi i'w rhentu yn y sector cymdeithasol, gan gynnwys drwy gaffaeliadau.[6] Nododd yr adroddiad:

> *"Rydym yn cefnogi amrywiaeth o gynlluniau a fydd yn helpu i gyflawni'r targed o 20,000 o gartrefi, gan gynnwys caffael eiddo, ailwampio adeiladau presennol, troi adeiladau'n llety o ansawdd da, a defnyddio dulliau adeiladu modern a llety modiwlar mewn ffordd arloesol."*[7]

9. Mae'r targed presennol yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol, unedau rhent canolradd ac unedau rhanberchenogaeth, a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, awdurdodau lleol a darparwyr y sector preifat. Mae 'rhent cymdeithasol' yn golygu cartrefi a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol lle mae cynnydd mewn rhent yn cael ei gapio'n flynyddol gan Lywodraeth Cymru. Mae 'rhent canolradd' yn golygu cartrefi lle mae lefelau rhent yn uwch na rhenti cymdeithasol a hyd at 80% o renti'r farchnad.[8]

10. Mae data diweddar yn rhoi syniad o raddfa'r galw nas diwallwyd am dai:

- cafodd 13,539 o aelwydydd eu hasesu fel rhai digartref yn 2023-24[9]

---

[5] Llywodraeth Cymru, Y Rhaglen Lywodraethu – Diweddariad, Rhagfyr 2021
[6] Llywodraeth Cymru, Adroddiad Blynyddol – Atodiad: 2022-23
[7] Llywodraeth Cymru, Adroddiad Blynyddol – Atodiad: 2022-23
[8] Cynllun Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
[9] StatsCymru, Aelwydydd am gymorth wedi cael ei ddarparu yn ystod yn ôl canlyniadau a'r math o aelwyd

- roedd 11,384 o bobl yn cael eu cartrefu mewn llety dros dro ym mis Gorffennaf 2024, gan gynnwys 2,936 o blant o dan 16 oed[10]
- roedd 139,000 o bobl ar restr aros am dai cymdeithasol ym mis Hydref 2023, yn ôl data a gasglwyd gan y BBC drwy Geisiadau Rhyddid Gwybodaeth.[11]

11. Dywedodd Sefydliad Tai Siartredig (CIH) Cymru wrthym fod Cymru yng nghanol argyfwng tai.[12] Cytunodd sefydliadau gan gynnwys Sefydliad Bevan a Chartrefi Cymunedol Cymru (CHC) fod cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn allweddol i fynd i'r afael â'r argyfwng.

12. Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ei fod yn wynebu galwadau digynsail gan aelwydydd sy'n wynebu digartrefedd neu sy'n ddigartref ac yn aros mewn llety dros dro, a bod y galw yn llawer mwy na'r cyflenwad.[13] Clywsom fod yr amser mae pobl yn ei dreulio ar y rhestr aros am gartref cymdeithasol yn amrywio'n sylweddol, o fis i dair blynedd.[14]

13. Daeth astudiaeth o'r farchnad ddiweddar gan yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA) yn edrych ar adeiladu tai i'r casgliad nad yw'r farchnad breifat yng Nghymru yn debygol o gynhyrchu digon o dai i ddiwallu'r angen, gan fod datblygwyr yn cael cymhelliad i adeiladu ar gyfradd sy'n cynnal prisiau gwerthu yn hytrach nag ateb y galw. Felly, argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru geisio cynyddu ei darpariaeth o dai a ariennir yn gyhoeddus.[15] Derbyniodd Llywodraeth Cymru argymhellion y CMA.[16]

14. Dywedodd Iechyd Cyhoeddus Cymru wrthym y gall tai cymdeithasol "gyfrannu'n ystyrlon at iechyd a llesiant", gan ychwanegu:

> *"Mae'r effaith y gall tai iach ei chael ar lesiant a thegwch yn cysylltu â blociau adeiladu eraill, megis swyddi da, digon o arian i dalu biliau, cysylltiadau â phobl yn ein cymunedau, addysg a sgiliau, ac amgylcheddau diogel a glân."*[17]

---

[10] Llywodraeth Cymru, Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Chwefror 2024, Ebrill 2024
[11] BBC, Homeless boy fears Santa will not find him at Christmas, 11 Rhagfyr 2023
[12] Sefydliad Tai Siartredig, tystiolaeth ysgrifenedig
[13] Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot, tystiolaeth ysgrifenedig
[14] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o'r gwaith ymgysylltu
[15] Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd, Summary of CMA market study final report into housebuilding: Wales summary, Chwefror 2024
[16] Llywodraeth Cymru, Datganiad Ysgrifenedig: Ymateb Llywodraeth Cymru i astudiaeth yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd i adeiladu tai, 8 Hydref 2024
[17] Iechyd Cyhoeddus Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig

15. Clywsom fod prinder tai cymdeithasol yn cael effaith andwyol ar bobl mewn llety dros dro neu lety â chymorth, gan olygu na allant ddod o hyd i gartref diogel. Roedd bron pob un o'r cyfranogwyr yn ein gweithgareddau ymgysylltu yn teimlo bod y broses o wneud cais am dai cymdeithasol a bod ar y rhestr aros wedi bod yn straen mawr iddyn nhw a'u teuluoedd. Nododd llawer yr effaith negyddol a gafodd y cyfnod hwn yn eu bywyd ar eu hiechyd meddwl.[18]

16. Dywedodd Cymorth i Ferched Cymru mai'r argyfwng tai yw un o'r prif faterion sy'n effeithio ar y sector trais yn erbyn menywod, cam-drin domestig a thrais rhywiol yng Nghymru. Ychwanegodd:

> *"In our recently released State of the Sector 2023-24 Report, we reported that 100% of specialist domestic abuse and sexual violence services surveyed told us that the housing crisis was impacting the support available to survivors of abuse and their children."*[19]

17. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym:

> *"We know that investing in social housing reduces poverty, improves health and helps drive economic growth. Good-quality, affordable housing can positively impact on health, mental health and education. We are committed to ending all forms of homelessness from both sides—that's preventing people from losing their homes at one end, whilst working to deliver more affordable homes as quickly as possible at the other."*[20]

Amcangyfrif yr angen am dai

18. Yn ein hadroddiad ar yr hawl i gartref digonol, gwnaethom alw ar Lywodraeth Cymru i nodi ei hasesiad o sut y bydd yr 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd y mae'n bwriadu eu creu yn cyfrannu at ddiwallu'r angen cyffredinol am dai yng Nghymru.[21] Wrth ymateb, dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym:

> *"Mae ein hamcangyfrifon canolog o anghenion tai ychwanegol yng Nghymru yn dangos, rhwng 2019/20 a 2023/24, bod angen 7,400 o gartrefi ychwanegol bob blwyddyn. Mae tua*

---

[18] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Y cyflenwad o dai cymdeithasol - crynodeb o'r gwaith ymgysylltu
[19] Cymorth i Ferched Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[20] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 4
[21] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Yr Hawl i Gael Tai Digonol, Gorffennaf 2023

52% (3,900) o'r angen amcangyfrifedig ar gyfer tai marchnad a thua 48% ar gyfer tai fforddiadwy (3,500). Mae ein hymrwymiad i ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol i'w rhentu yn mynd y
tu hwnt i amcangyfrifon yr anghenion tai fforddiadwy hyn ac rydym wedi bod yn glir ein bod yn credu ei bod yn iawn ei fod yn gwneud hynny."[22]

19. Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd o 2018, ynghyd â nifer yr aelwydydd a oedd mewn llety dros dro ym mis Mehefin 2019, ac aelwydydd a oedd yn orlawn ac yn gudd yng Nghyfrifiad 2011. Ym mis Mehefin 2019, nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro oedd 2,229. Erbyn mis Mawrth 2023, roedd hyn wedi mwy na dyblu i 5,481 o aelwydydd.

20. Nid yw'r amcangyfrifon yn ystyried aelwydydd sy'n byw mewn llety anaddas. Mae'r adroddiad ansawdd ystadegol yn nodi bod yr amcangyfrifon "yn debygol o dangyfrif y nifer wirioneddol o aelwydydd sydd ag angen presennol nas diwallwyd."[23]

21. Awgrymodd Shelter Cymru y dylid cynnwys elfen ansoddol o ran sut y mae angen yn cael ei asesu i sicrhau bod canlyniadau'n adlewyrchu anghenion cymunedau.[24]

22. Er bod Cymorth Cymru yn cefnogi'r targed o 20,000, pwysleisiodd fod rhaid i Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid ddarparu'r cartrefi iawn yn y lle iawn, er mwyn cynnal tenantiaethau ac osgoi digartrefedd mynych. Gwnaethant bwysleisio bod rhaid rhoi ystyriaeth gref i adlewyrchu anghenion y boblogaeth a sicrhau bod cartrefi'n hygyrch ac yn rhan o gymunedau cydlynol.[25]

23. Croesawodd Tai Pawb uchelgais Llywodraeth Cymru, ond awgrymodd fod "angen i Lywodraeth Cymru gael dealltwriaeth fanylach o anghenion amrywiol y bobl sydd angen tai cymdeithasol". Gwnaethant ychwanegu bod "dull fesul uned" yn creu risg "y gellid adeiladu'r math anghywir o gartrefi yn y mannau anghywir.[26]

---

[22] Llywodraeth Cymru, Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Hawl i Dai Digonol
[23] Ystadegau Cymru, Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yng Nghymru (seiliedig ar 2019): adroddiad ansawdd
[24] Shelter Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[25] Cymorth Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[26] Tai Pawb, tystiolaeth ysgrifenedig

24. Nododd Tai Pawb fod tai cymdeithasol yn rhan o'r jig-so, ond dywedodd:

> *"Er mwyn deall a gwneud y 'newid i systemau' sydd ei angen arnom ym maes tai yng Nghymru yn llawn - ni allwn gael cynllun ar gyfer tai cymdeithasol yn unig. […] Nid drwy ymchwilio i un maes yn ein system dai ar y tro a cheisio ei ddatrys y mae creu'r newid sydd ei angen. Mae angen i Gymru gael strategaeth dai – a dylai cael hyn yn ei le fod yn flaenoriaeth o ran cynllunio'n ofalus ar gyfer y dyfodol o ran polisïau, cyfreithiau a buddsoddi."*[27]

25. Galwodd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), Sefydliad Tai Siartredig (CHI) Cymru a Tai Pawb am Arolwg Tai Cymru, yn debyg i Arolwg Tai Lloegr. Fodd bynnag, ym mis Ebrill 2024, cadarnhaodd cyn-Ysgrifennydd y Cabinet nad oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw fwriad i gynnal arolwg tai blynyddol, gan nodi y byddai'r adnodd i wneud hynny yn eithriadol.[28]

26. Pan ofynnwyd iddi yn ystod ein sesiwn dystiolaeth ar 18 Medi 2024 am arolwg tai, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym:

> *"… I really don't underestimate the need for quality data to inform our policies, measures and the impact that they have. But we do need to find the most effective and most cost-effective way to deliver it…A commitment was also made to scope a five-year housing survey in more depth during 2024-25 to ensure a value-for-money approach. Now, I look forward to seeing the outcome of this scoping exercise, and this is something that I can keep the committee updated with if that would be helpful "*[29]

Amcangyfrif yr angen ar lefel leol

27. Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) bob pum mlynedd, gan eu diweddaru bob dwy flynedd. Maent yn cynnwys asesiad o'r angen am dai fforddiadwy yn ôl maint yr eiddo.

28. Diweddarwyd arweiniad Llywodraeth Cymru ar gynnal yr asesiadau hyn yn 2022 ac mae'n cynnwys categorïau o angen nas diwallwyd na chawsant eu hadlewyrchu yn yr amcangyfrifon cenedlaethol yn 2019, gan gynnwys aelwydydd

---

[27] Tai Pawb, tystiolaeth ysgrifenedig
[28] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 125
[29] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 16

gorlawn, pobl sy'n cysgu allan, digartrefedd cudd, ac aelwydydd ar restrau aros am dai cymdeithasol nad ydynt yn byw mewn tai addas ar hyn o bryd.[30] Cafodd awdurdodau lleol y dasg o gwblhau'r asesiadau gyda'r fethodoleg newydd erbyn diwedd mis Mawrth 2024.

29. Mae'r asesiadau'n llywio Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) a Phrosbectysau Grant Tai Cymdeithasol Awdurdodau Lleol. Mae'r prosbectysau hyn yn esbonio'r math o ddarpariaeth a maint yr eiddo y mae angen i'r awdurdod lleol ei ddarparu gyda Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw wybodaeth gyhoeddus am gynnydd na chynnwys prosbectysau awdurdodau lleol ledled Cymru.

30. Croesawyd diweddariadau i'r asesiad gan dystion yn cynnwys CIH Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC), ond cododd rhai bryder y gallent fod yn tanamcangyfrif yr angen. Dywedodd Sefydliad Bevan wrthym:

> *"Our early conversations with those working with the new Local Housing Market Assessment (LHMA) model have highlighted concerns about the background calculations and worry that the results "vastly underestimate need". We have also heard concerns about the cost and resource implications of this work being carried out at an individual local authority level and issues of consistency."*[31]

31. Awgrymodd Crisis y dylai Llywodraeth Cymru ddadansoddi'r asesiadau sy'n dod i law yn ofalus ac ystyried a ydynt yn adlewyrchu lefel yr angen am dai yn ddigonol.[32] Ychwanegodd:

> *"I think it would be really helpful if we were looking at some data around age, household size and disabilities, among other protected characteristics as well, and feeding that data through more."*[33]

32. Ychwanegodd Cyngor Conwy nodyn o rybudd ynghylch y data a ddefnyddir o gofrestrau tai, gan nodi nad yw o reidrwydd yn gywir,[34] a dywedodd Jim McKirdle o CLlLC wrthym:

---

[30] Llywodraeth Cymru, Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs): Arweiniad, Mawrth 2022
[31] Sefydliad Bevan, tystiolaeth ysgrifenedig
[32] Crisis, tystiolaeth ysgrifenedig
[33] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 249
[34] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 149

> *"I don't think anybody thinks that the LHMA is a finished product; it's part of an improvement. It's better than the previous version, and the consistency is very much welcomed, as Councillor Owen has said, but also the Welsh Government's role in making data available to underpin that consistency, and I'm sure that we can further develop those arrangements to improve in the next iteration of LHMAs."*[35]

33. Yn ystod ein gwaith ymgysylltu â thenantiaid tai cymdeithasol, clywsom nad yw'r math o dai cymdeithasol sydd ar gael yn cyfateb i'r math o dai sydd eu hangen ar y rhai sydd ar y rhestr aros. Er enghraifft, roedd rhai o'r cyfranogwyr hŷn yn teimlo mai ychydig iawn o stoc oedd ar gael ar gyfer ymgeiswyr oedran ymddeol. Dywedodd un cyfranogwr wrthym:

> *"Mae angen mwy o dai i'r henoed achos mae nhw'n cymryd tai tair a phedair ystafell wely a dim ond un person sy'n byw yno."* Cyfranogwr o Ynys Môn
>
> *"Fi'n gwbod bod nhw'n adeiladu tai cymdeithasol ar gyfer pobl hŷn ac mae hynny'n rili ganmoladwy. Ond does jest dim digon ohono fe, a 'sdim yn y Fro. Prin ddim o gwbl. Does dim byd o gwbl ond yr un hen dai cyngor, hen dai cyngor mawr, 3 stafell wely mewn gwahanol bentrefi, ond dim byd yn y Fro yng nghefn gwlad. 'Dyn nhw ddim yn adeiladu dim o gwbl."* Cyfranogwr o Fro Morgannwg

34. Roedd rhai cyfranogwyr unigol hefyd yn teimlo y byddent ar y rhestr aros yn llawer hirach nag eraill gan nad oeddent yn cael eu hystyried yn flaenoriaeth uchel fel ymgeiswyr â phlant, ond hefyd ychydig iawn o eiddo ag un ystafell wely oedd ar gael.

> *"Dyn nhw jyst ddim yn adeiladu fflatiau ac 'apartments'. Dim ond tai ac adeiladau mawr i bobl maen nhw'n adeiladu, a 'na pam maen nhw'n fel bod nhw yn y trafferth 'ma, a dim yn cywiro unrhyw beth."* Cyfranogwr o Fro Morgannwg

35. Dywedodd Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru (POSW), CIH Cymru a Chyngor Abertawe wrthym fod galw aruthrol am lety un ystafell wely, a rhybuddiodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod y system gynllunio yn cymryd

[35] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 151

amser hir i ddarparu cartrefi, felly nid yw o reidrwydd yn unol â beth yw'r galw mewn gwirionedd.[36]

36. Siaradodd POSW am yr angen i gael cymunedau cymysg:

> *"we do want to provide new developments that address that need, certainly, that have a high level of one-bedroomed developments, but we also need to cater for the wide range of people, ultimately, across that development proposal, and there's only a certain amount of homes on that particular site."*[37]

37. Awgrymodd Cwmpas y gallai tai cydweithredol a thai a arweinir gan y gymuned fod yn ateb posibl i'r broblem un gwely, a thynnodd Cyngor Conwy sylw at eiddo gwag uwchben siopau a allai fod yn rhan o'r ateb.[38]

38. Pwysleisiodd Lloyds Bank Foundation yr angen i sicrhau tegwch, ac awgrymodd:

> *"Housing providers would benefit from engaging directly with third sector service providers to get valuable insight enabling them to support groups, such as young people, LGBTQIA+ people, refugees, survivors of abuse and trauma."*[39]

39. Nododd TPAS Cymru bwysigrwydd buddsoddi mewn gwasanaethau cymorth i sicrhau'r cymunedau cynaliadwy hynny:

> *"So, it's all well and good building one-beds, putting tenants in those one-beds, people who anecdotally have complex needs and need that support, and then those support cuts are having such an impact on resource."*[40]

40. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym fod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol wedi datblygu llawer, ond bod ffordd bell i fynd eto.[41] Dywedodd:

> *"Officials are also undertaking a process of lessons learnt, as well as consulting local authorities on what worked well or not*

[36] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 246
[37] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 42
[38] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 225 a 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 268
[39] Lloyds Bank Foundation, tystiolaeth ysgrifenedig
[40] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 265
[41] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 10

> *so well, to support the new approach going forward in the future. So, I think it is really important that we take stock and learn from this, the first tranche of LHMAs."*[42]

41. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet yr angen brys am gartrefi addas ar gyfer aelwydydd un person a bod cymunedau cytbwys cynaliadwy angen cymysgedd o wahanol fathau o dai, aelwydydd a deiliadaethau.[43] Fodd bynnag, dywedodd:

> *"solely developing one-bedroomed accommodation would not align with our planning policies in Wales to ensure balanced communities with that mixed tenure that we want and mixed type of accommodation. So, I do absolutely recognise the challenge. There's a lot that has been done, but certainly more to do."*[44]

42. Ynghylch y potensial i ganolbwyntio mwy ar ddarparu cartrefi un ystafell wely o fewn cymunedau presennol lle mae cymysgedd cytbwys o ran daliadaethau eisoes, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"We're looking at those opportunities and it's something that we're already investing in. We are safeguarding but converting existing larger properties into single-person accommodation. So, we've seen examples of terraced housing where they've been converted into that single-person accommodation, but, importantly, they could also be converted back in future to family homes."*[45]

Cyflawni

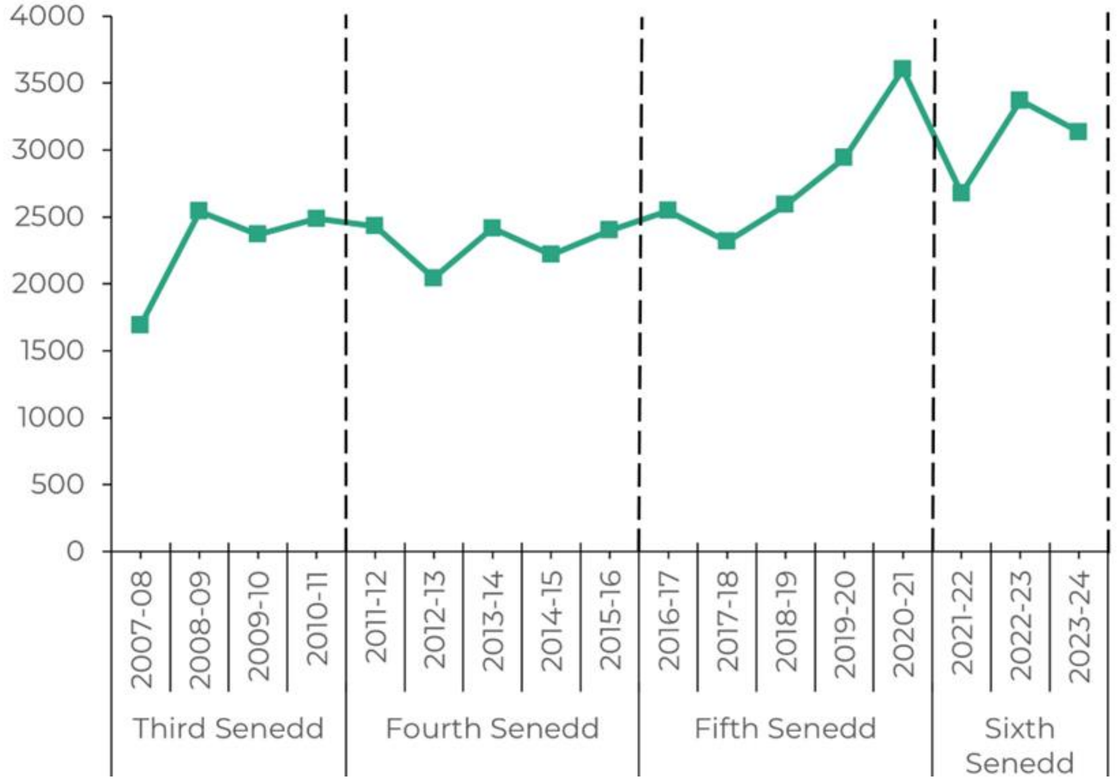
Cynnydd tuag at y targed

43. Yn ôl Llywodraeth Cymru, yn ystod y ddwy flynedd gyntaf hyd at fis Mawrth 2023, darparwyd 5,775 o gartrefi tuag at y targed o 20,000, heb gynnwys colledion. Mae'r targed yn cynnwys cartrefi rhent cymdeithasol, rhent canolradd, rhanberchnogaeth ac unedau tai ar brydles i ddarparu llety i deuluoedd digartref lle mae'r brydles am fwy na blwyddyn.

---

[42] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 11
[43] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 38
[44] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 39
[45] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 41

44. Mae Ffigur 1 yn dangos patrwm darparu tai fforddiadwy yng Nghymru ers 2007-08, gan gynnwys sut mae'r ddarpariaeth wedi ymateb i'r targedau o dan y Bumed a'r Chweched Senedd. Cynyddodd y ddarpariaeth flwyddyn ar ôl blwyddyn yn ystod y Bumed Senedd, cyn gostwng ar ddechrau'r Chweched Senedd.



Ffigur 1: Darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol, 2007-08 i 2023-24[46]

45. Mae ystadegau darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol Llywodraeth Cymru yn cynnwys rhai cartrefi nad ydynt yn cyfrif tuag at y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel i'w rhentu, yn benodol unedau fforddiadwy rhannu ecwiti a ddarperir o dan y cynlluniau Cymorth i Brynu a Rhentu i Berchnogi. Mae Llywodraeth Cymru yn adrodd ar wahân ar gartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed. O'r 5,775 o dai yr adroddwyd eu bod wedi'u darparu tuag at y targed yn y ddwy flynedd gyntaf, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi dadansoddiad data ar gyfer yr ail flwyddyn, ond nid ar gyfer y flwyddyn gyntaf, i ddangos pa fathau o gartrefi sydd wedi'u darparu. Am yr ail flwyddyn, mae ffigurau manylach wedi'u

[46] StatsCymru, Darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol yn ôl lleoliad a blwyddyn

cyhoeddi ar y gwahanol fathau o gartrefi a ddarparwyd gan gymdeithasau tai o gymharu ag awdurdodau lleol neu ddarparwyr eraill.[47]

46. Yn yr ail flwyddyn (2022-23), darparwyd 3,212 o unedau fforddiadwy tuag at y targed. O'r rhain:

- roedd 60 y cant yn unedau rhent cymdeithasol a ddarparwyd gan gymdeithasau tai;
- roedd 6 y cant yn unedau rhent canolradd a ddarparwyd gan gymdeithasau tai;
- roedd 3 y cant yn unedau rhanberchnogaeth a ddarparwyd gan gymdeithasau tai;
- roedd 20 y cant yn unedau rhent cymdeithasol neu ganolradd a ddarparwyd gan awdurdodau lleol; ac
- roedd 10 y cant yn cael eu darparu gan ddarparwyr eraill.[48]

47. Oherwydd y diffyg data cyhoeddedig ar gyfer 2021-22, a'r diffyg data ar y mathau o gartrefi a ddarparwyd gan awdurdodau lleol a darparwyr eraill, ni wyddys yn union faint o'r 5,775 o gartrefi a ddarparwyd dros y ddwy flynedd gyntaf sydd ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolradd, rhanberchnogaeth neu lety dros dro tymor hwy. Mae adroddiad Sefydliad Bevan ar y prinder cartrefi cymdeithasol a chymunedol, a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2024, yn amcangyfrif bod 83 y cant o'r 5,775 o gartrefi ar gyfer rhent cymdeithasol.[49]

48. Argymhellodd adroddiad ar dai fforddiadwy gan Archwilio Cymru, a gyhoeddwyd ym mis Medi 2024, y dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn gyhoeddus faint o gartrefi a ddarparwyd tuag at y targed sy'n adeiladau newydd a charbon isel. Daeth yr adroddiad i'r casgliad canlynol:

> *"Er mwyn i Lywodraeth Cymru gyrraedd y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol erbyn mis Mawrth 2026 bydd angen iddi wario cryn dipyn yn fwy nag a fwriadwyd yn wreiddiol. Bydd angen iddi gyflawni'r holl gynlluniau sydd yn yr arfaeth hefyd, yr*

[47] Llywodraeth Cymru, Darpariaeth tai fforddiadwy
[48] Llywodraeth Cymru, Darpariaeth tai fforddiadwy, Ebrill 2022 i Fawrth 2023
[49] Sefydliad Bevan, Nowhere to call home: The shortage of social and community homes, Hydref 2024

> *ystyrir bod rhai ohonynt yn dwyn risgiau, a nifer fach yn rhagor."*[50]

49. Derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhellion a wnaed gan Archwilio Cymru.[51]

50. Er bod rhai o'r bobl a gymerodd ran yn ein gweithgareddau ymgysylltu yn hapus i weld targed a chamau gweithredu'n cael eu cymryd, roedd y rhan fwyaf yn teimlo nad oedd y nifer hwn yn ddigon i wneud gwahaniaeth i'r rhestrau aros presennol.[52]

51. Dywedodd Cyngor Conwy wrthym:

> *"when you think about when that 20,000 homes target was set and the unprecedented circumstances we've been through since then in terms of, we are not where we should be because we know that contractors have gone into administration, we know of all the material and labour costs, we know that some of those schemes haven't come through."*[53]

52. Awgrymodd Sorcha Edwards o Housing Europe fod angen i dai cymdeithasol gynnwys màs critigol sy'n cyfrif am o leiaf 20 y cant o stoc dai cenedl er mwyn creu opsiynau i bobl a mantoli prisiau yn y farchnad breifat.[54] Mae canran y tai cymdeithasol yn amrywio ar draws Ewrop, gyda'r cyfrannau uchaf yn yr Iseldiroedd (29 y cant), Denmarc (20 y cant) ac Awstria (24 y cant yn gyffredinol, 60 y cant yn Vienna). Y ganran yn yr Alban yw 23 y cant.

53. Ar hyn o bryd, mae tai cymdeithasol yn cyfrif am 16 y cant o stoc Cymru. Yn seiliedig ar yr amcangyfrifon stoc diweddaraf, pe bai 20 y cant o dai Cymru yn dai cymdeithasol, byddai nifer y cartrefi cymdeithasol tua 60,000 yn uwch na'r ffigur presennol o 236,100.[55]

Dulliau cyflawni

54. Mae prif ddulliau cyflawni Llywodraeth Cymru fel a ganlyn:

---

[50] Archwilio Cymru, Tai Fforddiadwy, 5 Medi 2024
[51] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 86
[52] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Y cyflenwad o dai cymdeithasol – crynodeb o'r gwaith ymgysylltu
[53] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 170
[54] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 3 Gorffennaf 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 14
[55] StatsCymru, Amcangyfrifon o'r stoc anheddau yn ôl blwyddyn a deiliadaeth.

- cyllid grant: Grant Tai Cymdeithasol (£370 miliwn yn 2024-25) a grantiau eraill (a archwilir ymhellach yn y bennod ar gyllid)
- cwmni adeiladu cenedlaethol Unnos, a sefydlwyd o dan y Cytundeb Cydweithio, ac y dyrannodd Llywodraeth Cymru £1 miliwn o gyllid refeniw iddo yn 2024-25. Mae'r amcanion craidd yn cynnwys gwella cadwyni cyflenwi, hyrwyddo dulliau adeiladu modern (MMC), defnyddio tai gwag unwaith eto a goresgyn rhwystrau megis ffosffadau; ac
- Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, sy'n gweithio gyda datblygwyr a buddsoddwyr i ddarparu cyfres o 'safleoedd enghreifftiol' fel y'u gelwir ar dir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. Nod Llywodraeth Cymru yw adeiladu tua 6,000 o gartrefi ar draws 27 o safleoedd dros y pum mlynedd nesaf, a bydd tua 2,600 ohonynt yn fforddiadwy. Mae rhai safleoedd yn cael eu datblygu drwy bartneriaeth â Tirion Homes, sef datblygwr preswyl nid-er-elw. Mae Tirion wedi arwain datblygiadau yn The Mill yn Nhreganna, Caerdydd a Royal Victoria Court yng Nghasnewydd heb ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol.

55. Croesawodd CIH Cymru a CHC y safleoedd enghreifftiol ond gwnaethant ddadlau y gellid gwneud mwy, pe bai'r dull yn cael ei ehangu a'i wneud yn fusnes fel arfer.[56] Roedd tystion yn cynnwys Nicholas Falk, Shelter Cymru a CIH Cymru o blaid creu corfforaeth ddatblygu hyd braich i ymyrryd yn y farchnad tir a'r system gynllunio a darparu safleoedd strategol mawr, gan gynnwys trefi newydd ac estyniadau trefol, dros gyfnodau hwy na'r cylch gwleidyddol.

56. Yn y cyfnod ar ôl y rhyfel, y Corfforaethau Datblygu Trefi Newydd a wnaeth ymgymryd â'r rôl hon. Mae corfforaethau datblygu tir yn Nenmarc, Canada a De Korea ymhlith yr enghreifftiau rhyngwladol presennol.[57]

57. Rhwng 1976 a 1999, roedd gan Gymru gorfforaeth ddatblygu ar ffurf Awdurdod Tir Cymru (LAW). Roedd LAW, a oedd yn asiantaeth weithredol Llywodraeth y DU, yn gweithredu fel banc tir cyhoeddus, gan gaffael a chrynhoi tir i'w ddatblygu er budd y cyhoedd. Diddymwyd LAW ym 1999 a throsglwyddwyd ei swyddogaethau, ei staff a'i eiddo i Awdurdod Datblygu Cymru (WDA). Diddymwyd WDA yn 2006 a throsglwyddwyd ei swyddogaethau i Lywodraeth Cymru. Ar hyn o bryd, mae'r Is-adran Tir yn cyflawni'r swyddogaethau hynny'n rhannol drwy ddarparu safleoedd enghreifftiol.

[56] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 12 a 21
[57] Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Transferable Lessons from the New Towns

58. Dywedodd y Cynghorydd Emily Owen fod Cyngor Conwy wedi dechrau gweithio gydag Is-adran Tir Llywodraeth Cymru yn ddiweddar i helpu i fynd i'r afael â safleoedd lle mae problemau cymhleth yn atal datblygiad a lle nad oedd gan yr awdurdod lleol y gallu i'w datrys ar ei ben ei hun.[58]

59. Dywedodd Cyngor Abertawe na fyddai gan yr awdurdod lleol y capasiti na'r arbenigedd i ddarparu safleoedd ar raddfa fawr yn strategol, ac y byddai'r rhain yn fwy addas fel mater canolog i Lywodraeth Cymru arwain arno, mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol:

> *"As Councillor Owen said, they're dealing with larger complex sites. That's not something I think that we would be in a position to take over. But we would certainly want to work with them and identify if there are plots of land that as a local authority we could develop or work with RSL partners to bring forward."*[59]

60. Awgrymodd CIH Cymru mai un ffordd o ddarparu cartrefi fforddiadwy newydd yn effeithiol fyddai ehangu'r cynlluniau sy'n cael eu datblygu ar hyn o bryd gan Tirion Homes.[60] Cytunodd RICS fod The Mill yng Nghaerdydd yn enghraifft dda o greu lleoedd o ansawdd uchel, gan ddweud:

> *"The Mill, in Canton, in Cardiff, for example, is a great example, where you've got a good blend of owner-occupier, privately rented sector, and social housing provision there. And actually, if you go around that site, that is a beautiful new development."*[61]

Prosiectau a ddatblygwyd gan Tirion[62]

The Mill yng Nghaerdydd sy'n darparu 845 o gartrefi deiliadaeth gymysg, y bydd 448 ohonynt yn fforddiadwy, gan gynnwys 124 eiddo rhent cymdeithasol;

Royal Victoria Court yng Nghasnewydd yn 2025 ar gyfer 536 o gartrefi deiliadaeth gymysg, y bydd 268 ohonynt yn fforddiadwy;

[58] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 181
[59] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 183
[60] Sefydliad Tai Siartredig, tystiolaeth ysgrifenedig
[61] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 37
[62] Tirion Homes, tystiolaeth ysgrifenedig

Parc Eirin yn Nhonyrefail yn 2026 (camau 1-3 eisoes wedi'u cwblhau) sy'n darparu 215 o gartrefi deiliadaeth gymysg, y bydd 134 ohonynt yn fforddiadwy ac yn cynnwys seilwaith ynni sero net.

61. Awgrymodd Tirion mai prin yw'r gobaith y bydd y targed o 20,000 yn cael ei gyflawni, oherwydd effaith chwyddiant, tynhau marchnadoedd credyd, arafu yn y sector adeiladu tai preifat a diffyg capasiti yn y sector adeiladu. Disgrifiodd Tirion y model ariannu, gan ddweud bod cyfle i ddatgloi buddsoddiad sefydliadol ar gyfer rhagor o safleoedd tai fforddiadwy ar raddfa fawr, yn ddelfrydol ar gyfer buddsoddiadau gwerth dros £300 miliwn.[63]

62. Ar 9 Gorffennaf 2024, dywedodd y cyn-Brif Weinidog Vaughan Gething AS y byddai Jack Sergeant AS yn arwain Tasglu Tai Fforddiadwy i edrych ar sut i gyflwyno cyflenwad o dai fforddiadwy.[64] Fodd bynnag, yn dilyn newidiadau i'r Cabinet, nid yw'r gwaith hwnnw wedi symud ymlaen. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym fod hyn yn rhywbeth y mae hi'n awyddus iawn i'w roi ar waith.[65] Ar 6 Tachwedd 2024, cyhoeddodd Ysgrifennydd y Cabinet fod Lee Waters AS wedi cytuno i arwain adolygiad gorchwyl a gorffen i rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn gyflym ledled Cymru. Meddai:

> *"Bydd yn canolbwyntio yn gyntaf ar weithredu tymor byr i ddarparu cartrefi'n gynt yn ein rhaglen adeiladu gyfredol […] Bydd ffocws mwy tymor hir ar gam dau. Wedi'i lywio gan y materion a nodir wrth fynd i'r afael â'r heriau tymor byr, bydd y Grŵp Cyflawni yn gwneud argymhellion ar gyfer newid y system yn ymarferol i symleiddio'r broses o ddarparu mwy o gartrefi ar gyfer rhentu cymdeithasol."*[66]

63. Mewn ymateb i alwadau am sefydlu corfforaeth ddatblygu hyd braich, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"With the functions of a land division, it seems to be there's no need for a new body that's evident at this point."*[67]

64. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym fod caffael yn agwedd bwysig ar sut mae Llywodraeth Cymru yn ceisio cynyddu tai cymdeithasol.[68] Gan esbonio

[63] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 284
[64] Cyfarfod Llawn, 9 Gorffennaf 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 230
[65] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 103
[66] Llywodraeth Cymru, Datganiad Ysgrifenedig: Cymorth ar gyfer Darparu Cartrefi Fforddiadwy, 6 Tachwedd 2024
[67] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 134
[68] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 61

bod awdurdodau lleol bellach yn gallu rhoi mwy o'u grant tai cymdeithasol tuag at gaffaeliadau nag yr oeddent cynt, dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru:

> *"… we're seeing an increasing number of acquisitions in the programme, but, of course, it's again about that balance of not wanting to slow down on new build. We need more new gold standard social homes, but accepting that, actually, acquisitions is a very good way to increase our capacity much more quickly, and, in some areas, it's the attractive option."*[69]

65. Mewn ymateb i a ddylai'r Is-adran Tir gael ei huwchraddio fel y gall arwain yn strategol y gwaith o ddarparu trefi newydd ac estyniadau trefol, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"In Wales, any proposals for new towns should be brought forward through those strategic development plans and be designed to meet part of the housing need of that region as a whole. It's unlikely that a single local planning authority would need to accommodate growth of this scale, because new towns need to be at least 10,000 homes, to sustain necessary economic and social infrastructure. I think urban extensions, delivered by local authorities, are a better fit for Wales […] So, they're being explored through the current LDP review process."*[70]

66. Pan ofynnwyd iddi a oes angen canran uwch o dai cymdeithasol ar Gymru na'r 16 y cant presennol, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"… of course I want to see a higher share, and that's why we're focusing on building more social homes and on acquiring homes from the private market to bring into social ownership, and investing in schemes like Leasing Scheme Wales."*[71]

Ein barn ni

67. Mae Cymru yng nghanol argyfwng tai sy'n gwaethygu. Mae cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn gyflym yn allweddol i fynd i'r afael â'r broblem hon. Mae'r galw presennol am gartrefi yn fwy na'r cyflenwad, gyda niferoedd

---

[69] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 63
[70] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 136
[71] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 126

digynsail o bobl yn wynebu digartrefedd neu'n byw mewn llety dros dro. Rydym yn croesawu Papur Gwyn Llywodraeth Cymru ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol,[72] gan gynnwys y ddyletswydd arfaethedig ar Weinidogion Cymru i lunio strategaeth dai hirdymor, ac mae nifer o'n hargymhellion yn trafod yr hyn y dylai strategaeth o'r fath ei gynnwys.

68. Rydym yn cefnogi'r targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol i'w rhentu ac eisiau ei weld yn llwyddo. Fodd bynnag, rydym yn pryderu na fydd y targed yn cael ei gyflawni, a hyd yn oed os caiff ei gyflawni, na fydd yn ddigon i ymateb i'r galw presennol. Nodwn fod nifer o dystion wedi tynnu sylw at y ffaith bod y targed yn seiliedig ar amcangyfrifon 2019 o'r angen am dai ac y dylid ei ddiwygio.

69. Rydym yn pryderu am y diffyg tryloywder yn y data a gyhoeddwyd ar gynnydd tuag at y targed. O ystyried brys yr angen am gartrefi rhent cymdeithasol, credwn y dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi darlun data llawn yn dangos faint o'r cartrefi a ddarparwyd tuag at y targed hyd yma y tymor hwn sydd ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolradd, rhanberchnogaeth a llety dros dro. Rydym yn cytuno ag Archwilio Cymru y dylid cyhoeddi data ar faint o gartrefi sy'n rhai carbon isel ac adeiladau newydd hefyd.

70. Mae'n destun pryder bod yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol newydd yn dangos lefelau llawer uwch o angen am dai nag o'r blaen, ac yn destun mwy fyth o bryder y gallai'r fethodoleg fod yn tanamcangyfrif yr angen. Nodwn gydnabyddiaeth Ysgrifennydd y Cabinet fod Llywodraeth Cymru ar daith o ran yr asesiadau hyn ac rydym yn croesawu ei hymarfer gwersi a ddysgwyd i werthuso'r dull newydd o weithredu. Gofynnwn i Lywodraeth Cymru rannu ei chanfyddiadau â ni ac edrychwn ymlaen at fonitro cynnydd yn y maes hwn.

71. O ystyried yr heriau o ran amcangyfrif yr angen am dai, rydym yn cytuno â thystion bod angen Arolwg Tai Cymru i ddarparu data a allai wella dealltwriaeth o angen ac rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gwmpasu arolwg cyflwr pum mlynedd yn fanylach yn ystod 2024-25. Wrth gwmpasu arolwg, dylai Llywodraeth Cymru ystyried amcanion yr arolwg a chostio gwahanol fethodolegau. Fel y nodwyd yn ein hadroddiad ar y sector rhentu preifat, byddem yn ddiolchgar am ddiweddariad gan Ysgrifennydd y Cabinet unwaith y bydd y gwaith cwmpasu wedi dod i ben.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru wella ei dealltwriaeth o'r angen am dai drwy adolygu sut mae'n ymdrin â data. Dylai hyn

[72] Llywodraeth Cymru, Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd

gynnwys: monitro a gwerthuso'r fethodoleg newydd ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol; ystyried sut y gellid cysylltu'r asesiadau hyn â ffynonellau data eraill; costio gwahanol fethodolegau ar gyfer Arolwg Tai Cymru gan gynnwys hyd y cylch arolygu; a sut y mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu monitro a gwerthuso ei fframwaith data.

Argymhelliad 2. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi dadansoddiad llawn o'r data ar gartrefi sydd wedi'u darparu tuag at y targed o 20,000 hyd yma, gan ddangos faint o gartrefi sydd wedi'u darparu yn y tymor hwn sydd ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolradd, rhanberchnogaeth a llety dros dro.

72. Gwyddom y gall tai cymdeithasol gael effaith gadarnhaol ar iechyd a llesiant pobl, ond er mwyn cyflawni hyn, rhaid i Lywodraeth Cymru ddarparu'r cartrefi iawn yn y lle iawn. Mae angen i gartrefi cymdeithasol adlewyrchu anghenion y boblogaeth. Clywsom fod yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn dangos lefelau uchel o angen am gartrefi un ystafell wely. Fodd bynnag, nodwn fod awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wedi dweud y gallai diwallu'r angen hwn wrthdaro â sefydlu cymunedau cymysg. Mae'n hanfodol bod y mathau cywir o gartrefi yn cael eu hadeiladu lle mae eu hangen. Felly, rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i nodi fel rhan o'i strategaeth dai arfaethedig sut y mae'n bwriadu mynd i'r afael â'r angen am gartrefi un ystafell wely. Dylai'r strategaeth hon wneud y gorau o gaffaeliadau, adeiladu unedau ar safleoedd mewnlenwi o fewn cymunedau presennol, ailfodelu tai yn dai llai, a defnyddio fflatiau uwchben siopau'r stryd fawr unwaith eto.

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio'n rhagweithiol gydag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i fynd i'r afael â'r angen am gartrefi un ystafell wely. Dylai'r dull hwn fanteisio i'r eithaf ar gaffaeliadau, ailfodelu a safleoedd mewnlenwi i ddarparu cartrefi o fewn cymunedau cymysg presennol cymaint â phosibl.

73. Clywsom fod angen i dai cymdeithasol gynnwys 'màs critigol' sy'n cyfrif am o leiaf 20 y cant o stoc dai cenedl er mwyn creu opsiynau i bobl a mantoli prisiau yn y farchnad breifat. Fodd bynnag, yng Nghymru, dim ond tua 16 y cant o'r stoc sy'n dai cymdeithasol ar hyn o bryd. Nodwn, pe bai Cymru'n bodloni'r ffigur o 20 y cant, y byddai gennym tua 60,000 yn fwy o gartrefi, a allai wneud gwahaniaeth sylweddol. Credwn felly y dylai Llywodraeth Cymru fod yn fwy uchelgeisiol yn ei gweledigaeth ar gyfer tai cymdeithasol a chynllunio y tu hwnt i amserlen tymhorau unigol y Senedd. Rydym yn croesawu'r ffaith y bydd y strategaeth a gynigir yn y Papur Gwyn yn cymryd safbwynt hirdymor. Bydd angen cynllunio

hirdymor er mwyn cyflawni isafswm o 20 y cant o dai cymdeithasol, gyda thargedau interim yn cael eu gosod o fewn tymhorau unigol. Er ein bod yn credu mai cyfran dderbyniol leiaf fyddai 20 y cant, rydym yn cydnabod nad yw hyn yn debygol o gael ei gyflawni o fewn un tymor. Credwn felly y dylai strategaeth Llywodraeth Cymru nodi pa mor agos at 20 y cant y gall Cymru ei gyrraedd o fewn y tymor nesaf. Dros y tymor hwy, dylai Llywodraeth Cymru fod yn anelu hyd yn oed yn uwch, gyda thai cymdeithasol yn y dyfodol yn cyfrif am hyd at draean o'r stoc dai.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau bod tai cymdeithasol yn cynnwys màs critigol sy'n cyfrif am o leiaf 20 y cant o'r stoc dai, a hyd at draean yn y tymor hwy. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu strategaeth ar gyfer cyflawni sy'n nodi pa mor agos at 20 y cant y gall Cymru ei gyrraedd o fewn tymor nesaf y Senedd.

74. Nodwn fod Ysgrifennydd y Cabinet wedi sefydlu Grŵp Cyflawni i edrych ar ddatgloi a chynyddu datblygiadau tai fforddiadwy ac edrychwn ymlaen at fonitro cynnydd yn y maes hwn.

75. Trafododd llawer o dystion y potensial ar gyfer rôl ehangach i Lywodraeth Cymru o ran cynllunio, dylunio ac arwain yn strategol y gwaith o gyflawni datblygiadau ar raddfa fawr. Rydym yn croesawu sefydlu Is-adran Tir o fewn Llywodraeth Cymru a'r gwaith y mae'n ei wneud ar hyn o bryd gyda datblygwyr a buddsoddwyr i ddarparu cyfres o 'safleoedd enghreifftiol' fel y'u gelwir ar dir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, nodwn fod llawer o dystion yn teimlo y gellid gwneud mwy, pe bai'r dull gweithredu'n cael ei uwchraddio a'i wneud yn fusnes fel arfer. Roedd llawer o blaid creu corfforaeth ddatblygu hyd braich i ymyrryd yn y farchnad tir a'r system gynllunio a darparu safleoedd strategol mawr, gan gynnwys trefi newydd ac estyniadau trefol, dros amserlenni hwy na'r cylch gwleidyddol. Nodwn nad yw Llywodraeth Cymru'n gweld angen am gorff o'r fath ar hyn o bryd yn dilyn sefydlu Is-adran Tir, ond credwn y dylai Llywodraeth Cymru fod yn cymryd mwy o gyfrifoldeb am ddatblygiadau preswyl ar raddfa fawr, mewn cydweithrediad ag awdurdodau lleol.

76. Er mwyn bod yn effeithiol, credwn y byddai corfforaeth ddatblygu angen y pwerau a'r sgiliau proffesiynol cywir a gweledigaeth hirdymor wedi'i llywio gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Awgrymodd tystion y dylai Unnos ysgwyddo'r rôl hon. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru archwilio a all Unnos weithredu fel corfforaeth ddatblygu genedlaethol. Os bydd Llywodraeth Cymru'n anghytuno mai Unnos yw'r cyfrwng cywir, dylai nodi sut y gall y swyddogaethau hynny gael eu cyflawni gan gorff gwahanol.

Argymhelliad 5. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru sefydlu corfforaeth ddatblygu genedlaethol i arwain y gwaith o ddarparu safleoedd strategol ar raddfa fawr ac i gefnogi gydag alinio ymdrechion tai ac adfywio. Fel rhan o hyn, dylai adolygu rôl Unnos yn y dyfodol ac a allai gyflawni swyddogaeth corfforaeth ddatblygu genedlaethol ac asiantaeth tir. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried swyddogaethau, pwerau a dyletswyddau posibl corfforaeth ddatblygu mewn perthynas â darparu trefi newydd, estyniadau trefol a datblygu gwledig; ac unrhyw swyddogaethau angenrheidiol eraill.

2. Cyllid

Grantiau

77. Y brif ffordd y mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi adeiladu tai cymdeithasol yw drwy wahodd landlordiaid i wneud cais am y Grant Tai Cymdeithasol. Parhaodd hwn i fod yn £370 miliwn yn y gyllideb derfynol ar gyfer 2024-25, yr un fath â 2023-24.[73]

78. Hyd at 2019, roedd y grant yn talu am 58 y cant o gost cyfalaf cartrefi newydd ar rent cymdeithasol, a 25 y cant ar gyfer cartrefi newydd ar rent canolradd. Yn dilyn argymhellion gan yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, cafodd y lefelau grant hyn eu disodli gan 'fodel hyfywedd safonol' sy'n cytuno ar gyfradd grant wedi'i theilwra ar gyfer cynlluniau yn seiliedig ar gynllun busnes, er mwyn sicrhau mai dim ond y bwlch sydd ei angen i wneud sicrhau bod modd cyflawni cynllun sy'n cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru.[74]

79. Grant cyfalaf arall sy'n ariannu darpariaeth tai cymdeithasol yw'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro (TACP). Fe'i cyflwynwyd yn 2022-23 i gefnogi prosiectau sy'n darparu tai yn gyflym mewn ffordd hyblyg, gan gynnwys drwy brynu tai sy'n bodoli eisoes, ailfodelu a dulliau adeiladu modern. Yn ei blwyddyn gyntaf, cefnogodd y Rhaglen Gyfalaf landlordiaid cymdeithasol gyda £76.4 miliwn i ddarparu 936 o gartrefi. Mae'n cael ei hariannu drwy danwariant a chymryd cyfran o'r Grant Tai Cymdeithasol.

80. Roedd cytundeb eang ymhlith tystion y dylid parhau â'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro. Disgrifiodd Cymorth Cymru y rhaglen fel ateb pragmatig, a dywedodd Shelter Cymru ei bod yn enghraifft gadarnhaol o fwriad sy'n dangos dealltwriaeth o'r angen presennol i weithio o amgylch rhwystrau i gyflawni targedau uchelgeisiol.[75] Roedd CHC yr un mor gadarnhaol ac awgrymodd y dylai Llywodraeth Cymru barhau i ariannu'r Rhaglen ac y dylai ystyried:

> *"how underspends or constraints on the Social Housing Grant (SHG) can be best utilised to support this. A similar approach to SHG should be taken to support provisional multi year*

[73] Llywodraeth Cymru, Cyllideb Derfynol 2024 i 2025, Chwefror 2024
[74] Llywodraeth Cymru, Adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy: adroddiad, Mai 2019
[75] Cymorth Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig; Shelter Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig

> *settlements which would provide certainty and confidence to build a strategic acquisitions and redevelopment pipeline."*[76]

81. Galwodd Adra am ymrwymiad tymor hwy i gronfeydd y Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro:

> *"Byddai strategaeth SHG tymor hirach yn golygu bod buddsoddi yn y sector yma yn fwy deniadol i fenthycwyr, o bosib ar gyfraddau mwy ffafriol."*[77]

82. Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf wrthym am heriau cyllid grant yn ystod y flwyddyn:

> *"… with the delays in planning and drainage applications, capital grants such as TACP are putting pressures on RSLs to do things more quickly, only to lose the properties they could have obtained because of delays in delivering the grant at Welsh Government."*[78]

83. Yn ystod sesiwn dystiolaeth fel rhan o'n hymchwiliad i'r sector rhentu preifat, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio ar y pryd wrthym ar 24 Ebrill 2024 fod datganiadau o ddiddordeb yn y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro ymhell dros y gyllideb.[79] Cadarnhaodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru fod y rhaglen wedi bod yn hynod lwyddiannus, a bod ei hyblygrwydd wedi'i groesawu. Cadarnhaodd y swyddog hefyd fod Llywodraeth Cymru yn edrych ar sut i symud y rhaglen ymlaen i drydedd flwyddyn.[80]

84. Daeth adroddiad Archwilio Cymru ar Dai Fforddiadwy i'r casgliad y bydd angen i Lywodraeth Cymru wario llawer mwy na'r disgwyl er mwyn cyrraedd y targed o 20,000.[81] Wrth ymateb i gwestiwn ynghylch a fydd mwy o gyllid cyfalaf ar gael, dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru fod canfyddiadau Archwilio Cymru yn seiliedig ar gyfrifiad eithaf syml, ac nad yw'r gwir ddarlun mor dywyll ag a awgrymir yn adroddiad Archwilio Cymru:

> *"That said, it is really pressured, and we do require extra budget".*[82]

---

[76] Cartrefi Cymunedol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[77] Adra (Tai) Cyfyngedig, tystiolaeth ysgrifenedig
[78] Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, tystiolaeth ysgrifenedig
[79] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 97
[80] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 98
[81] Archwilio Cymru, Tai Fforddiadwy, 5 Medi 2024
[82] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 88-89

85. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym ei bod yn dymuno rhoi ar gofnod bod Llywodraeth Cymru yn darparu'r lefelau uchaf erioed o gyllid i gefnogi'r gwaith o ddarparu tai cymdeithasol y tymor Senedd hwn, gyda mwy na £1.4 biliwn wedi'i ddyrannu.[83] Dywedodd:

> *"We've protected the budget for social housing last year; we awarded an additional £61 million on top of the original £300 million budget for social housing grant, and an overall budget of £330 million has also been set aside for the social housing grant in 2024-25.*
>
> *We must recognise that the increased budget has been impacted by the highest levels of inflation and increased costs in building materials. To put it simply, our investment doesn't go as far as it now does or once did, but I can assure the committee and assure the Member that these discussions will be had around the Cabinet table."*[84]

86. Ar y mater o gyllid tymor hwy ar gyfer y sector, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"Officials will explore the longer term funding approach used by education capital programmes and whether that can be applied to funding for affordable housing.*
>
> *In terms of rent policy, we've commenced a significant programme of work to review, in close collaboration with the sector, the current rent and service charge standard to inform the development of our future social rent policy for Wales."*[85]

Benthyca a buddsoddiad sefydliadol

87. Mae prif ffynhonnell arall o gyllid ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol yn dod o fenthyca. Mae cymdeithasau tai yn gallu codi cyllid preifat. Yn ôl CHC, mae gan gymdeithasau tai yng Nghymru fynediad at £3.5 biliwn mewn cyllid preifat ar hyn o bryd, a fydd yn codi i £4.5 biliwn erbyn 2027.[86]

88. Mae'r datblygwr nid-er-elw Tirion hefyd yn defnyddio cyllid preifat, gydag 85 y cant o gyllid hirdymor ar gyfer prosiectau Tirion yn dod o farchnad fuddsoddi'r

[83] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 92
[84] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 92-93
[85] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 142-143
[86] Cartrefi Cymunedol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig

ddinas, cronfeydd pensiwn sy'n ceisio buddsoddiadau ar raddfa fawr yn bennaf.[87] Mae datblygiadau Tirion yn rhai deiliadaeth gymysg, sy'n cynnwys cartrefi i'w gwerthu ar y farchnad, cartrefi ar gyfer rhent canolradd a chyfrannau llai o gartrefi ar gyfer rhent y farchnad a rhent cymdeithasol.

89. Mae Banc Datblygu Cymru yn cefnogi datblygwyr eiddo sy'n fusnesau bach a chanolig. Mae ei adroddiad blynyddol ar gyfer 2022-23 yn nodi bod cyfanswm o £48.3 miliwn wedi'i fuddsoddi ar draws ei gronfeydd eiddo preswyl a di-breswyl, gan ddarparu 163 o gartrefi, gyda 28 (17 y cant) ohonynt yn fforddiadwy.[88]

90. Dywedodd Banc Datblygu Cymru wrthym:

> *"Our residential housing funds include support for build costs of new Affordable Housing on private market sites, which offers positive influence via the SME developers we support. However, DBW is not involved in the setting of Affordable Housing requirements, which forms a key part of the upfront planning and viability process."*[89]

91. Mae gan awdurdodau lleol fynediad at system o fenthyca darbodus ar gyfer prosiectau cyfalaf, o dan Adran 3 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.

92. Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau benthyca cyfyngedig, gyda chyfyngiadau cyffredinol ar y swm y gellir ei fenthyca bob blwyddyn. Cynyddodd y Fframwaith Cyllidol y swm y gall Llywodraeth Cymru ei fenthyca ar gyfer cyfalaf i £1 biliwn yn gyffredinol a £150 miliwn y flwyddyn. Mae Llywodraeth Cymru bob amser yn rhoi'r terfyn benthyca uchaf blynyddol o £150 miliwn mewn dogfennau cyllideb, ond nid yw'n ei aseinio i brosiectau cyfalaf penodol. Bydd Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r cyfalaf sydd ar gael cyn benthyca ac, yn ymarferol, anaml y bydd yn cyrraedd y terfyn o £150 miliwn erbyn diwedd y flwyddyn.

93. Math arall o fenthyca cyfalaf yw Cyfalaf Trafodiadau Ariannol (FTC). Mae hyn yn cael ei ddarparu gan Lywodraeth y DU a dim ond ar gyfer benthyciadau neu fuddsoddiad ecwiti mewn prosiectau cyfalaf a ddarperir gan gwmnïau preifat y gellir defnyddio'r cyfalaf hwn. Dywedodd Llywodraeth Cymru fod Cyllideb Derfynol 2024-25 yn sicrhau mwy na £2.2 biliwn o FTC i gyd.

[87] John Lovell, Cyd-sylfaenydd Tirion a chyn-arweinydd Arup yng Nghymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[88] Banc Datblygu Cymru, Adroddiad blynyddol a datganiadau ariannol 2022/23
[89] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Llythyr gan Fanc Datblygu Cymru, 27 Awst 2024

94. Cydnabu Lloyds Bank Foundation y cyfyngiadau ariannol tynn y mae Llywodraeth Cymru yn gweithio oddi mewn iddynt, ond dywedodd:

> *"We hope it will utilise its influence with the next UK Government to both ensure the early release of capital resources that are currently locked up, including Crown Assets and Dormant Assets, but also insist that any increase in capital funding for new social housing made available in England is also reflected in an increased capital settlement or borrowing headroom for Wales."*[90]

Ein barn ni

95. Roedd yn galonogol clywed bod tystion ar y cyfan yn croesawu lefelau'r cyllid cyfalaf ar gyfer tai cymdeithasol, yn enwedig mewn perthynas â gwledydd eraill y DU, a'r setliad aml-flwyddyn ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol. Fodd bynnag, nodwn adroddiad diweddar Archwilio Cymru sy'n dweud bod angen o leiaf £600 miliwn mewn cyfalaf ychwanegol er mwyn cyflawni'r prosiectau sydd yn yr arfaeth. Nodwn y sicrwydd gan Ysgrifennydd y Cabinet y bydd trafodaethau Cabinet am y gyllideb ar gyfer tai cymdeithasol a byddem yn annog Llywodraeth Cymru yn gryf i gynyddu lefelau cyllid yng nghyllideb 2025-26.

96. Credwn hefyd y dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes lle i sefydlu cymuned ymarfer yn benodol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol. Byddai cymuned ymarfer yn dod â llunwyr polisi a gweithwyr proffesiynol ynghyd i annog dysgu sefydliadol o sut y caiff y grant ei wario a sut i gyrraedd y targed o 20,000. Mae cymunedau ymarfer yn rhwydweithiau o bobl sy'n rhannu rolau, cyfrifoldebau neu gylchoedd gwaith cyffredin, ac sy'n dod at ei gilydd at ddibenion dysgu gan ei gilydd, cefnogi ei gilydd a datrys problemau.[91]

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cynyddu'r dyraniad ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol cyn gynted â phosibl ac yn ystyried rhinweddau sefydlu cymuned ymarfer yn benodol ar gyfer y grant.

97. Nodwn mai dim ond 17 y cant o gartrefi ar safleoedd preswyl a ariannwyd gan Fanc Datblygu Cymru yn 2022-23 oedd yn fforddiadwy. Credwn fod potensial i gynyddu'r ganran hon. Credwn hefyd y dylai Banc Datblygu Cymru ddod yn gyllidwr uniongyrchol ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol, gan gynnig telerau mwy ffafriol o bosibl na'r rhai a gynigir ar hyn o bryd i landlordiaid cymdeithasol

---

[90] Lloyds Bank Foundation, tystiolaeth ysgrifenedig
[91] Swyddfa Digidol a Data Canolog Llywodraeth y DU, Community Development Handbook

gan fuddsoddwyr preifat, a byddem yn annog Llywodraeth Cymru i ymgysylltu â Banc Datblygu Cymru i weld pa botensial sydd yn hyn o beth.

Argymhelliad 7. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu â Banc Datblygu Cymru i alluogi'r Banc i ddod yn ariannwr uniongyrchol ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol.

98. Roeddem yn falch o glywed bod y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro a gyflwynwyd yn 2022-23 wedi bod yn llwyddiannus. Rydym yn croesawu ei gallu i gefnogi prosiectau tai yn gyflym ac yn hyblyg, ac yn gobeithio ei gweld yn parhau i'w thrydedd flwyddyn. Fodd bynnag, wrth edrych ar sut y gellid symud y rhaglen ymlaen i drydedd flwyddyn, credwn y dylai Llywodraeth Cymru archwilio darparu setliad aml-flwyddyn, tebyg i'r Grant Tai Cymdeithasol. Byddai hyn yn rhoi mwy o sicrwydd ariannol i landlordiaid cymdeithasol a fyddai'n galluogi cynllunio busnes tymor hwy a datgloi mwy o gyllid preifat.

99. Credwn hefyd y dylai Llywodraeth Cymru roi mwy o sicrwydd i landlordiaid cymdeithasol ynghylch polisi rhenti a sut y caiff datgarboneiddio'r stoc bresennol ei ariannu. Mae costio gofynion tai cymdeithasol yn rhan allweddol o'r broses cynllunio a hyfywedd ymlaen llaw ar gyfer datblygwyr a landlordiaid. Credwn felly y dylai landlordiaid cymdeithasol gael rhagweladwyedd mwy hirdymor o ran sut y caiff rhenti eu pennu, er mwyn annog buddsoddiad yn y sector. Yn yr un modd, rydym yn gobeithio y bydd darparu gwybodaeth gliriach am sut y bydd datgarboneiddio'r stoc bresennol yn cael ei ariannu yn rhoi mwy o sicrwydd ariannol ac yn caniatáu i landlordiaid roi mwy o flaenoriaeth i fuddsoddi mewn datblygiadau. Ymddengys mai diffyg adnoddau ar gyfer ôl-osod yw un o'r rhwystrau mwyaf i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasol, fel y trafodir yn y bennod nesaf.

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi mwy o sicrwydd ynghylch cyllid aml-flwyddyn i landlordiaid cymdeithasol. Dylai hyn gynnwys mwy o sicrwydd ynghylch polisi rhenti, y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, a sut y caiff datgarboneiddio'r stoc bresennol ei ariannu.

3. Heriau sy'n wynebu landlordiaid cymdeithasol

Safonau a datgarboneiddio

100. O dan Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 (SATC23), rhaid i bob tŷ cymdeithasol yng Nghymru gyrraedd EPC C erbyn 2030 ac EPC A "yn y dyfodol". Mae pob cartref cymdeithasol newydd yng Nghymru eisoes yn cyflawni EPC A.[92] Mewn cymhariaeth, yn yr Alban y targed yw EPC B (neu mor agos ag sy'n ymarferol bosibl) erbyn 2032. Yn Lloegr a Gogledd Iwerddon, y targed yw EPC C erbyn 2035 (neu 2030 ar gyfer aelwydydd sy'n byw mewn tlodi tanwydd).

101. Roedd cytundeb eang ymhlith tystion ynghylch pwysigrwydd safonau. Fodd bynnag, nododd CLlLC y bydd SATC23 yn gofyn am fuddsoddiad enfawr mewn stoc, ac y gallai fod cyfaddawd posibl rhwng nifer y tai cymdeithasol a'u hansawdd.[93] Gwnaeth Adra yr un pwynt, a nododd fod rhaid iddynt ganfod £800,000 ychwanegol y flwyddyn i fodloni'r safon newydd ar gyfer lloriau, gan ddefnyddio cyllid a fyddai fel arall wedi bod ar gael i'w rhaglen ddatblygu:

> *"Fel y mae pethau, bydd rhaid i landlordiaid tai cymdeithasol ddargyfeirio cyfalaf o raglenni datblygu i gyfarfod â dyheadau'r safon yma."*[94]

102. Disgrifiodd un cyfrannwr at ein sesiwn ymgysylltu â rhanddeiliaid ddatblygiad tai newydd a oedd, yn ei farn ef, yn cyd-fynd â safonau ac uchelgeisiau Llywodraeth Cymru o ran effeithlonrwydd ynni a hygyrchedd. Fodd bynnag, er y byddai wedi hoffi gwneud 70 y cant o'r cartrefi yn y datblygiad yn fforddiadwy, gallai gynnig 50 y cant yn unig er mwyn i'r prosiect barhau i fod yn hyfyw.[95]

103. Tynnodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf sylw at brinder sgiliau mawr yn y sgiliau sydd eu hangen i ddatgarboneiddio cartrefi, yn ogystal â nifer y BBaChau i allu cyflawni ar y raddfa sydd ei hangen, ac awgrymodd CHC mai

---

[92] Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio at y Pwyllgor Newid Hinsawdd, yr Amgylchedd a Seilwaith, 10 Mehefin 2024
[93] CLlLC, tystiolaeth ysgrifenedig
[94] Adra (Tai) Cyfyngedig, tystiolaeth ysgrifenedig
[95] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Y cyflenwad o dai cymdeithasol – crynodeb o drafodaethau bord gron

datgarboneiddio'r stoc tai cymdeithasol yw'r mater unigol mwyaf y bydd holl landlordiaid Cymru yn ei wynebu yn y blynyddoedd i ddod.[96]

104. Ym mis Ionawr 2024, dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd wrthym y bydd Llywodraeth Cymru'n asesu pa setliad grant a rhent y bydd ei angen ar gyfer SATC23 unwaith y bydd landlordiaid cymdeithasol wedi cwblhau eu hasesiadau stoc gyfan (y mae targed o fis Mawrth 2027 ar eu cyfer).[97]

105. Dywedodd cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol y gallai caffaeliadau fod yn rhan fwy o'r ateb pe bai hyblygrwydd pellach o ran cyrraedd SATC23 a WDQR, yn enwedig y safonau ynni a'r safonau maint. Nododd CHC er y gallai fod cyllid ar gyfer caffael cartref, mae cost codi cartref i'r safon yn enfawr.[98]

106. Dywedodd Cyngor Conwy:

> *"I'm not talking about advocating for low-standard homes, but I guess there's a recognition, in Conwy, that we have such a high number of people, and still at this time some families, living in bed-and-breakfast accommodation, so it felt almost ludicrous that we couldn't bring back some of these homes to use as social homes because of those standards. So, there's something around that flexibility going forward, albeit aiming, over the longer term, to meet the standards that we absolutely support."*[99]

107. Cytunodd y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad (CLA Cymru), ond ychwanegodd y dylai fod:

> *"a commitment that those homes, at some point in the future, will be upgraded, and a commitment to better the infrastructure so that we can get there sooner rather than later".*[100]

[96] Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, tystiolaeth ysgrifenedig; Cartrefi Cymunedol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[97] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Ionawr 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 387
[98] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 36
[99] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 160
[100] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 139

108. Galwodd TPAS Cymru am fwy o hyblygrwydd i sicrhau:

> "we can still meet the health and safety needs of tenants, but how we can ensure that we're still taking tenants out of hotel rooms and putting them in accommodation."[101]

109. Yn ystod ein sesiwn graffu gydag Ysgrifennydd y Cabinet, disgrifiodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru y maes hwn fel un hynod heriol:

> *"that balance between investing in a long term home and investing public money in something that is a long-term home and making sure that we don't slip into a downwards spiral towards something being incrementally better than temporary accommodation in a B&B. The aim here is to move people on into long-term, sustainable homes that sustain their lifestyle, but it is a difficult area. Around some of the transitional accommodation capital programme projects that we've done, we've taken the approach of the team working very closely with the local authority or the registered social landlord, and with technical expertise from architects, et cetera, to find the best and pragmatic solution for properties. And we've got a number of conversion properties in particular that have taken that pragmatic approach. So, we're trying to be flexible where we can, but whilst maintaining a minimum standard that is about investing money in homes that are long-term homes and that support people's dignity and ongoing lifestyle."*[102]

Adeiladu

110. Mae chwyddiant costau deunyddiau a chyfraddau llog uchel wedi effeithio ar gapasiti yn y sector adeiladu. Dywedodd CIH Cymru fod costau adeiladu wedi codi 33 y cant ers y pandemig, a nododd Adra fod costau adeiladu hyd yn oed yn uwch mewn ardaloedd gwledig.[103] Cyfeiriodd CHC at oedi wrth gynllunio ac oedi cyn cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) gan y Corff Cymeradwyo SuDS fel ffactorau eraill sy'n cynyddu costau contractwyr ac yn rhoi contractwyr allan o fusnes.[104]

[101] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 266
[102] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 48
[103] Sefydliad Tai Siartredig Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig; Adra (Tai) Cyfyngedig, tystiolaeth ysgrifenedig
[104] Cartrefi Cymunedol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig

111. Disgrifiodd tystion weithlu sy'n heneiddio a bylchau sgiliau. Dywedodd Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu (CITB) Cymru fod y sector yng Nghymru wedi'i wneud o BBaChau i raddau helaeth a bod y pwysau presennol yn effeithio ar fuddsoddiad mewn sgiliau.[105]

112. Nododd CITB y bydd angen 12,000 o weithwyr cyfwerth ag amser llawn ychwanegol yng Nghymru erbyn 2028, yn bennaf i gyflawni gwelliannau i adeiladau presennol i leihau'r galw am ynni.[106]

113. Awgrymodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam y gallai archwiliad sgiliau fod yn ddefnyddiol i bennu a oes gan sector adeiladu Cymru y sgiliau i weithio i fanyleb carbon isel. Ychwanegodd:

> *"There [may] be a need for a national training programme, to ensure that there is a cohort of construction companies that have the necessary skill sets needed to deliver to the standards expected by Welsh Government."*[107]

114. Awgrymodd tystion er bod gan MMC botensial, nid ydynt yn llwyddo ar hyn o bryd oherwydd ansefydlogrwydd y galw, gyda nifer o ffatrïoedd yn y DU wedi'u diddymu. Awgrymwyd mai'r ateb yw creu sicrwydd cyllid ac arbedion maint drwy safoni i sicrhau bod gan wneuthurwyr MMC lyfrau archebu sicr gydag amserlenni cadarn.

115. Dywedodd Grŵp Castell na fydd MMC preswyl yn gweithio heb safoni i ostwng prisiau. Ychwanegwyd bod cost ymlaen llaw uchel MMC cwbl fodiwlaidd yn ei gwneud yn ormod o risg i rai datblygwyr, gan fod rhaid prynu'r unedau cyn iddynt gyrraedd y safle.[108]

116. Nododd y Chartered Institute of Building (CIOB) fod yna rwystrau niferus i adeiladu modiwlaidd ac oddi ar y safle, gan gynnwys:

> *"a lack of funding on offer for these so-called unproven projects, and a lack of insurers willing to take the risk to protect the final product"*[109]

---

[105] CITB Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[106] CITB Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[107] Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, tystiolaeth ysgrifenedig
[108] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 306-308
[109] Chartered Institute of Building, tystiolaeth ysgrifenedig

117. Ychwanegodd y CIOB fod canfyddiad cyhoeddus cadarnhaol o brosiectau o'r fath hefyd yn isel, ac felly y gallai pobl fod yn amharod i symud i mewn i eiddo o'r fath.

118. Tynnodd y tystion sylw at nifer o atebion a arweinir gan y sector yng Nghymru:

- Mae Adra wedi sefydlu hwb datgarboneiddio mewnol ym Mhen-y-groes i ddatblygu cadwyni cyflenwi lleol ac uwchsgilio BBaChau lleol.
- Mae CIH Cymru yn ymchwilio i'r posibilrwydd o academi datblygu tai cymdeithasol.
- Mae grŵp o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ynghyd â'r 11 awdurdod lleol sy'n cadw stoc, wedi ffurfio prosiect Cyflawni Sero Net i gynhyrchu llyfr patrwm ar gyfer cartrefi sero net pren, gyda'r nod o gefnogi arbedion maint a chaniatâd cynllunio cyflymach.

119. Dadleuodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru fod y gwrthwynebiadau mwyaf i ddatblygiadau yn ymwneud â chapasiti seilwaith (yn enwedig dŵr, trafnidiaeth ac iechyd).[110] Dywedodd Tirion fod cyfyngiadau oherwydd diffyg capasiti cyfleustodau, yn enwedig yn y grid cenedlaethol. Dadleuodd Tirion fod buddsoddi mewn cyfleustodau yn hynod dameidiog ac nad oes unrhyw feddwl cydgysylltiedig ynghylch sut y mae angen darparu cyfleustodau ar draws rhanbarth llawer ehangach i hwyluso datblygiadau.[111]

120. Mae papur tystiolaeth Llywodraeth Cymru yn dweud ei bod yn cydnabod bod angen denu newydd-ddyfodiaid i'r sector adeiladu, yn enwedig BBaChau. Mae'n nodi mai nod Llywodraeth Cymru yw gweithio gydag Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru er mwyn:

> *"cyflawni cyfres o argymhellion ar gyfer gwella'r ffordd y caiff tai cymdeithasol eu contractio a'u caffael, gan gynnwys annog mwy o gontractwyr ac is-gontractwyr i ymuno â'r sector."*[112]

[110] Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[111] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 350
[112] Llywodraeth Cymru, Papur Tystiolaeth ar Gyflenwad Tai i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai 27 Awst 2024

121. Yn ystod ein sesiwn dystiolaeth gydag Ysgrifennydd y Cabinet, dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru:

> *"… on some of our own landholdings, where we've gone to the market, we've been keen to encourage a wider range of developers to bid to demonstrate that the sector at large, not just RSLs and local authorities, can deliver the kind of quality social homes that we want, and to prove the viability of much higher levels of affordability in a development."*[113]

Ein barn ni

122. Nid oes amheuaeth nad yw safonau tai yn bwysig. Mae pawb yn haeddu byw mewn cartref iach a chyfforddus. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod bod y SATC23 newydd yn gofyn am fuddsoddiad sylweddol gan landlordiaid cymdeithasol. Nodwn fod rhai datblygwyr wedi gorfod adeiladu llai o gartrefi fforddiadwy er mwyn i ddatblygiad barhau' i fod yn hyfyw ac y bydd datgarboneiddio'r stoc bresennol yn cyflwyno amrywiaeth o heriau i landlordiaid cymdeithasol yn y blynyddoedd i ddod, yn bennaf oherwydd cost a chapasiti'r sector adeiladu.

123. Awgrymodd tystion y gallai caffaeliadau fod yn rhan fwy o'r ateb o ran cyflenwad pe bai hyblygrwydd pellach o ran bodloni safonau, oherwydd y gost sy'n gysylltiedig â chodi eiddo i'r safon. Nodwn fod gofyniad ar hyn o bryd i gartrefi a gaffaelwyd na allant gyrraedd y safon lawn gael eu gwerthu o fewn deng mlynedd. Mae hyn yn golygu mai dim ond llety dros dro y gall cartrefi o'r fath ei ddarparu, yn hytrach na chartrefi cymdeithasol sefydlog. O ystyried nifer y bobl sydd mewn llety dros dro yng Nghymru, mae angen mwy nag atebion tymor byr os ydym am weld diwedd yr argyfwng tai presennol.

124. Nodwn fod Llywodraeth Cymru'n credu bod digon o hyblygrwydd yn y system. Fodd bynnag, credwn fod lle i ragor o hyblygrwydd, yn enwedig mewn perthynas â chaffael cartrefi parhaol. Yn sicr, rydym am osgoi gwanhau safonau'n gyffredinol ond, o ystyried nifer y bobl sy'n byw mewn llety dros dro, rydym yn annog Llywodraeth Cymru i weithio gyda TPAS Cymru a chymdeithasau tenantiaid i ddatblygu safon ar wahân ar gyfer caffael cartrefi cymdeithasol parhaol na fyddant fyth gyrraedd y SATC yn llawn ond sy'n gallu darparu ansawdd serch hynny.

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda TPAS Cymru a chymdeithasau tenantiaid i ddatblygu safon ar wahân ar gyfer

[113] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 128

caffael cartrefi cymdeithasol parhaol. Dylid cwblhau'r gwaith hwn o fewn chwe mis.

125. Clywsom fod chwyddiant costau deunyddiau a chyfraddau llog uchel wedi effeithio ar gapasiti yn y sector adeiladu, a bod pwysau presennol yn effeithio ar fuddsoddiad mewn sgiliau. Awgrymwyd y bydd angen 12,000 o weithwyr cyfwerth ag amser llawn ychwanegol yng Nghymru erbyn 2028 i gyflawni datgarboneiddio. Os ydym am gyrraedd targedau cartrefi cymdeithasol a datgarboneiddio, mae'n amlwg bod angen i ni ddenu newydd-ddyfodiaid i'r sector adeiladu. Rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i weithio gydag Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru i wella'r ffordd mae tai cymdeithasol yn cael eu contractio a'u caffael, gan gynnwys annog mwy o gontractwyr ac isgontractwyr i'r sector, ac edrychwn ymlaen at fonitro cynnydd yn y maes hwn. Fodd bynnag, credwn fod angen bwrw ymlaen â hyn yn gyflym, felly rydym yn galw ar Ysgrifennydd y Cabinet i gydweithio â'r Gweinidog Diwylliant, Sgiliau a Phartneriaeth Gymdeithasol i ddatblygu strategaeth o fewn y chwe mis nesaf ar gyfer denu mwy o bobl i'r diwydiant adeiladu, gan gynnwys drwy gynlluniau prentisiaeth. Credwn y dylai fod gan y strategaeth hon dargedau mesuradwy a chyllid ynghlwm wrthi.

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell y dylai Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai gydweithio â'r Gweinidog Diwylliant, Sgiliau a Phartneriaeth Gymdeithasol i ddatblygu strategaeth ar gyfer denu mwy o bobl i'r diwydiant adeiladu. Rhaid i'r strategaeth hon fod â'r cyllid angenrheidiol a thargedau mesuradwy, a dylid ei rhannu â'r Pwyllgor erbyn mis Mai 2025.

126. Nodwn y galwadau ar Lywodraeth Cymru i gyflymu ei gwaith i safoni mathau o dai MMC. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd dulliau adeiladu modern a'u potensial i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Fodd bynnag, nodwn yr heriau a'r pryderon a godwyd gan dystion, yn enwedig y ffaith bod MMC yn dibynnu ar gadwyni cyflenwi byd-eang a'r her o sefydlu galw sefydlog, a byddwn yn archwilio'r rhain yn fanylach yn ystod ein hymchwiliad sydd ar ddod i adeiladu tai.

127. Rydym yn pryderu bod capasiti seilwaith yn rhwystr i ddatblygu tai cymdeithasol. Clywsom gan dystion am gyfyngiadau o ganlyniad i ddiffyg capasiti cyfleustodau, yn enwedig yn y grid cenedlaethol. Mae'n ymddangos bod buddsoddiad mewn cyfleustodau yn dameidiog ac y byddai budd i gynllunio datblygiadau a seilwaith (digidol ac ynni) ar lefel fwy strategol.

4. Cynllunio

128. Cyhoeddwyd Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn 2002 yn wreiddiol, ac mae'n esbonio polisïau cynllunio Llywodraeth Cymru, sef y polisïau y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn eu defnyddio i baratoi eu Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau). Cyhoeddwyd y fersiwn ddiweddaraf ym mis Chwefror 2024.[114]

129. Ar 20 Rhagfyr 2023, ysgrifennodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd atom i egluro sut y mae polisïau cynllunio amrywiol Cymru yn alinio:

- Cymru'r Dyfodol yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol. Mae'n nodi amcanion gofodol cenedlaethol a rhanbarthol Llywodraeth Cymru ac yn darparu fframwaith ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu Strategol (CDSau)
- Bydd Cynlluniau Datblygu Strategol yn cael eu harwain gan y pedwar Cyd-bwyllgor Corfforedig (CJC) yn y Gogledd, y Canolbarth, y De-orllewin a'r De-ddwyrain. Bydd y pedwar CDS yn cael eu paratoi mewn ffyrdd gweddol debyg i CDLlau, ond ni fyddant yn eu disodli
- Mae CDLlau yn cael eu paratoi gan bob awdurdod cynllunio lleol. Ar 7 Mai 2024, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio ar y pryd fod CDLlau ar waith ym mhob rhan o Gymru
- Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) yn un o'r darnau allweddol o dystiolaeth ar gyfer paratoi CDLlau a CDSau.[115]

130. Canfu adroddiad mis Chwefror 2024 gan y CMA ar adeiladu tai fod y system gynllunio yn rhoi pwysau ar i lawr sylweddol ar nifer y caniatadau a roddir yng Nghymru. Daeth yr adroddiad i'r casgliad a ganlyn:

> "*there is a lack of predictability for housebuilders when navigating the system, the process is significantly costly, lengthy and complex, and there are mixed and inconsistent incentives for local planning authorities to meet housing need.*"[116]

[114] Llywodraeth Cymru, Polisi Cynllunio Cymru, Chwefror 2024
[115] Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd at y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Rhagfyr 2023
[116] Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd, Summary of CMA market study final report into housebuilding: Wales summary, Chwefror 2024

131. Amlinellodd yr adroddiad opsiynau ar gyfer diwygio, gan gynnwys symleiddio'r system gynllunio i alluogi adeiladwyr tai i ddechrau gweithio ar brosiectau newydd yn gynt; diffinio a rhesymoli ymgyngoreion statudol i leihau oedi; monitro a gorfodi terfynau amser ar gyfer ymgyngoreion statudol; codi ffioedd cynllunio i gynyddu capasiti awdurdodau lleol; a darparu cymorth ychwanegol i adeiladwyr tai sy'n BBaChau drwy ganllawiau gwell, polisi safonol a cham 'amlinellol' symlach o ganiatâd cynllunio.

132. Dywedodd Tirion Homes fod cynllunio yn parhau i fod yn rhwystr mawr i gyflawni ac, yn benodol, cyflymder cyflawni.[117] Fodd bynnag, awgrymodd Toby Lloyd, ymgynghorydd annibynnol, fod cynllunio yn aml yn cael ei feio'n ormodol am y diffyg adeiladu tai, a bod y rhan fwyaf o gyfyngiadau yn dod o'r farchnad yn hytrach na'r system gynllunio. Ychwanegodd:

> *"If you want to make a systemic difference to planning, actually, you need more planning not less, in order to give people more certainty about what will get developed. I think we should have more emphasis on plan making and strategic planning and less emphasis on the kind of discretionary arguments over exactly what shape your windows are and whether it's two or three homes on that site."*[118]

133. Cytunodd Dr Edward Shepherd o Brifysgol Caerdydd fod angen gwell cynllunio strategol, sy'n golygu:

> *"… more resources in local planning authorities and staff who are proud to be planners and are empowered to produce these strategic plans, which provide the certainty that's required."*[119]

134. Nododd Sefydliad Bevan fod y system gynllunio yn gymhleth, yn ansicr ac yn gostus iawn i ddatblygwyr a chymdeithasau tai. Ychwanegodd:

> *"And the amount of money being spent just on the system and getting through it can be prohibitive, and housing associations having to walk away, and, potentially being able to build at least one if not two properties by the amount of money they've spent just on all that money upfront."*[120]

---

[117] Tirion Homes, tystiolaeth ysgrifenedig
[118] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 101
[119] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 106
[120] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 241

135. Dywedodd Castell Group wrthym:

> *"The system has become increasingly complex with different departments within Local Authority having their own aims and objectives which do not necessarily correlate to the delivery of planning permissions which in turn would deliver social housing."*[121]

136. Nododd Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru (RTPI) y gall y system gynllunio fod yn rhan sylweddol o'r ateb i heriau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol, ond bod adnoddau'n her allweddol i'r sector.[122] Dadleuodd Adra fel a ganlyn:

> *"Mae angen buddsoddiad yn y tymor hir i hybu cyfleoedd gyrfa yn y sectorau cynllunio ac amgylcheddol. Ar hyn o bryd mae prinder sgiliau o fewn y sectorau yma, sydd yn ei dro yn effeithio ar adeiladu tai cymdeithasol."*[123]

137. Awgrymodd Castell Group y dylid cynyddu'r ffi cais cynllunio a chlustnodi'r arian i gynyddu'r adnoddau mewn adrannau.[124]

138. Awgrymodd CHC y gallai fod darn defnyddiol o waith yn edrych ar y gyfundrefn ymgyngoreion statudol, a disgrifiodd y broses gynllunio fel gêm boenus iawn o nadroedd ac ysgolion.[125] Cytunodd Cyngor Conwy a Chyngor Abertawe y gall ymatebion gan ymgyngoreion statudol gymryd amser hir.[126]

139. Dywedodd CLA Cymru fod potensial segur enfawr mewn Safleoedd Eithriedig Gwledig (RESs). Galwodd am ganiatáu elfen o groes-gymhorthdal ar y safleoedd hyn, y mae'n rhaid iddynt ddarparu 100 y cant o dai fforddiadwy ar hyn o bryd.[127] Gwnaeth hefyd ddisgrifio pasbort cynllunio, yr oedd wedi'i ddatblygu gyda'r nod o gyflymu datblygiadau ar Safleoedd Eithriedig Gwledig.[128]

140. Ar 7 Mai 2024, crynhodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ystod o gamau gweithredu gyda'r nod o ddarparu tai fforddiadwy, gan gynnwys:

---

[121] Castell Group, tystiolaeth ysgrifenedig
[122] Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[123] Adra (Tai) Cyfyngedig, tystiolaeth ysgrifenedig
[124] Castell Group, tystiolaeth ysgrifenedig
[125] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 97
[126] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 186 a 190
[127] CLA Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[128] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 174-178

- cryfhau rôl Cyd-bwyllgor Corfforedig er mwyn cronni adnoddau ac arbenigedd ar lefel ranbarthol i gyflawni arbedion maint, gan gynnwys mewn perthynas â'r system gynllunio, gan geisio cyflawni gwasanaeth cynllunio rhanbarthol;
- ymgynghori ar gynyddu ffioedd ceisiadau cynllunio fel eu bod yn talu'r costau gwirioneddol i awdurdodau lleol; a
- gweithio gyda grŵp o gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol i ddatblygu llyfr patrwm o ddyluniadau tai sydd wedi'u cymeradwyo ymlaen llaw, gyda'r nod o gyflwyno caniatâd cynllunio yn gyflymach.[129]

141. Ar 9 Gorffennaf 2024, cyhoeddodd y Prif Weinidog ar y pryd, Vaughan Gething AS, raglen ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru, gan gadarnhau y byddai Bil Cynllunio cydgrynhoi yn cael ei gyflwyno yn ystod tymor y Senedd hon.[130]

142. Roedd tystion gan gynnwys POSW, RICS a Tirion yn agored i'r syniad o gynllunio rhanbarthol, ond roedd Tirion hefyd yn annog pwyll ynghylch ychwanegu haen arall o fiwrocratiaeth yn y system gynllunio.[131] Ychwanegodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi y gallai pobl gael eu tynnu allan o awdurdodau lleol i greu tîm rhanbarthol, a fyddai'n gadael llai o bobl i ymdrin â cheisiadau llai a'r BBaChau.[132] Nododd CHC hefyd er y gallai rhannu adnoddau fod yn ddefnyddiol, gallai capasiti fod yn broblem o hyd.[133]

143. Argymhellodd adroddiad Archwilio Cymru ar Dai Fforddiadwy y canlynol:

> *"dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda phartneriaid mewn llywodraeth leol i ddatblygu datrysiadau cynaliadwy i'r cyfyngiadau o ran capasiti a chyflawni yng ngwasanaethau cynllunio llywodraeth leol, gan gynnwys opsiynau ar gyfer datblygu'r proffesiwn cynllunio a mwy o weithio rhanbarthol."*[134]

144. Derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhelliad, gan nodi bod gwaith yn mynd rhagddo i gryfhau'r capasiti o fewn adrannau cynllunio lleol ac y bydd

---

[129] Cyfarfod Llawn, 7 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 322, 323 a 359
[130] Cyfarfod Llawn, 9 Gorffennaf 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 172
[131] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 350 a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 101 a 103
[132] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 352
[133] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 101
[134] Archwilio Cymru, Tai Fforddiadwy, 5 Medi 2024

ymgynghoriad yn cael ei gynnal i geisio barn ar gynigion i wella cadernid a pherfformiad awdurdodau cynllunio.[135]

145. Yn ystod ein sesiwn dystiolaeth gydag Ysgrifennydd y Cabinet, dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru wrthym:

> *"It's probably fairly well known that planning as a profession, particularly in local authorities, has seen quite a few cuts in recent years, and we have issues about capacity and capability within local government. So, there are a number of things we're looking to do. We're starting to work with the Royal Town Planning Institute, for example, to look at the baseline of planners in Wales and associated areas."*[136]

146. Clywsom hefyd sut y mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu symud mwy tuag at adennill costau ar gyfer ceisiadau cynllunio; canolbwyntio'r bobl sydd ganddynt ar y meysydd lle gallant gael yr effaith fwyaf; ac edrych ar ranbartholi. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet:

> *"… I think it's really important that we do look at the workforce and look at…whether that's on a local basis or on a regional basis. Because it takes time to make sure that we've got the skills in those areas. And that goes across the board within all of these really important things. We have to try to encourage young people to go into these jobs and I think that's something I'm keen to focus on, as well."*[137]

Ein barn ni

147. Clywsom nad oes digon o bwys yn cael ei roi yn y maes cynllunio ar fynd i'r afael â'r argyfwng tai yng Nghymru. Roedd consensws ymhlith tystion bod adnoddau ar gyfer cynllunio ac ymgyngoreion statudol yn rhwystr mawr i'r cyflenwad o dai. Rydym yn cytuno bod angen mwy o adnoddau ar dimau cynllunio ac y dylid canolbwyntio mwy ar recriwtio a chadw cynllunwyr sector cyhoeddus. Fodd bynnag, rydym yn pryderu bod gormod o waith seilo yn digwydd ar draws y sector cyhoeddus a dim digon o gyfuno adnoddau ac arbenigedd.

[135] Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai gyda gwybodaeth ychwanegol yn dilyn cyfarfod 18 Medi, 8 Hydref 2024
[136] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 150
[137] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 159

148. Rydym yn croesawu bwriad Llywodraeth Cymru i gymryd nifer o gamau yn y maes hwn, gan gynnwys rôl fwy i Gyd-bwyllgorau Corfforedig wrth gyfuno adnoddau cynllunio ac arbenigedd. Fodd bynnag, credwn ei bod yn bwysig sicrhau nad yw rôl gynyddol i Gyd-bwyllgorau Corfforedig yn effeithio ar gapasiti awdurdodau lleol drwy ychwanegu lefel arall o fiwrocratiaeth. Felly, mae'n hanfodol dod â mwy o adnoddau i mewn. Nodwn fod adroddiad Archwilio Cymru yn galw ar Lywodraeth Cymru i weithio gyda phartneriaid llywodraeth leol i ddatblygu atebion cynaliadwy i'r cyfyngiadau o ran capasiti a chyflawni yng ngwasanaethau cynllunio awdurdodau lleol. Rydym yn croesawu'r ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi derbyn yr argymhelliad hwn, ac edrychwn ymlaen at weld pa gamau a gymerir i wella cadernid a pherfformiad gwasanaethau cynllunio lleol.

149. Soniodd nifer o dystion am broblemau gyda'r gyfundrefn ymgyngoreion statudol fel rhwystr i ddarparu cartrefi cymdeithasol. O ystyried yr oedi a all godi o ganlyniad i'r gyfundrefn bresennol, credwn y dylai Llywodraeth Cymru adolygu'r broses hon a rhoi mwy o gymorth i awdurdodau lleol wneud penderfyniadau pan nad yw ymgyngoreion statudol wedi ymateb.

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ddadansoddi'r hyn sy'n achosi oedi a rhwystrau yn y broses ymgyngoreion statudol. Dylai Llywodraeth Cymru rannu ei chanfyddiadau â ni a'r camau y mae'n bwriadu eu cymryd i fynd i'r afael â'r materion hyn.

150. Credwn fod gan Safleoedd Eithriedig Gwledig y potensial i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Felly, rydym yn gobeithio bod Llywodraeth Cymru, fel rhan o'i strategaeth dai, yn archwilio caniatáu elfen o groes-gymhorthdal ar y safleoedd hyn, y mae'n rhaid iddynt ddarparu 100 y cant o dai fforddiadwy ar hyn o bryd. Gellid defnyddio 'pasbortau cynllunio' i annog mwy o bobl i ddefnyddio safleoedd eithriedig gwledig.

151. Rydym yn cydnabod bod cyni wedi taro cyllidebau cynllunio awdurdodau lleol ac yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ymgynghori ar godi ffioedd cynllunio. Disgwylir i Fil Cynllunio cydgrynhoi gael ei gyflwyno yn ystod tymor y Senedd hon ac edrychwn ymlaen at fonitro cynnydd yn y maes hwn. Gwnaeth llawer o dystion awgrymiadau creadigol ar sut y gellid cyflawni gwelliannau systemig penodol. Fel rhan o ymgynghoriad Llywodraeth Cymru sydd ar ddod, rydym yn disgwyl iddi adolygu'r argymhellion manwl a wnaed gan dystion i'r ymchwiliad hwn.

5. Tir

Cipio gwerth tir

152. Mae'r Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD) yn disgrifio cipio gwerth tir fel a ganlyn:

> *"a set of policy instruments that allow governments to capture the land value uplifts generated by public interventions, such as infrastructure investments or administrative actions, like land use changes."*[138]

153. Yn fyd-eang, mae'r OECD yn nodi pum math o offeryn cipio gwerth tir:

- Ardoll seilwaith
- Rhwymedigaethau datblygwyr
- Taliadau am hawliau datblygu
- Ailaddasu tir
- Rheoli tir yn strategol

154. Mae tri o'r rhain yn cael eu defnyddio yng Nghymru ar hyn o bryd:

Offeryn	**Darpariaeth yng Nghymru**	**Gwybodaeth ychwanegol**
Ardoll Seilwaith: Trethi neu ffioedd a godir ar berchnogion tir lle mae gwerth tir wedi codi oherwydd datblygiad seilwaith a gychwynnwyd gan y llywodraeth	Ardaloedd Gwella Busnes	14 o drefi a dinasoedd yng Nghymru yn codi ardoll ar fusnesau lleol. Dim data ar gael ar symiau a godwyd ledled Cymru.
	Treth gwerth tir arfaethedig	Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi rhagor o wybodaeth erbyn diwedd tymor y Senedd hon, gan gynnwys 'llwybr posibl ar gyfer gweithredu'r

[138] OECD, Global Compendium of Land Value Capture Policies

Offeryn	**Darpariaeth yng Nghymru**	**Gwybodaeth ychwanegol**
		cynlluniau a sut y gallent weithio'n ymarferol.
Rhwymedigaethau datblygwyr: Cyfraniadau arian parod neu mewn nwyddau tuag at seilwaith neu wasanaethau ychwanegol y mae angen eu darparu oherwydd datblygiad preifat	Rhwymedigaethau cynllunio o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	1,024 o unedau tai fforddiadwy newydd wedi'u darparu a £6.6 miliwn o gyfraniadau ariannol wedi'u derbyn yn 2022-23.
	Ardoll Seilwaith Cymunedol (wedi'i gategoreiddio fel rhwymedigaethau datblygwyr gan yr OECD)	Treth datblygu lleol a gyflwynwyd gan Ddeddf Cynllunio 2008.
Rheoli tir yn strategol: Yr arfer o lywodraethau yn mynd ati i brynu, datblygu, gwerthu a phrydlesu tir i hyrwyddo anghenion cyhoeddus ac adennill gwerth	Safleoedd enghreifftiol	6,000 o gartrefi ar draws 27 o safleoedd yn y pum mlynedd nesaf, yn bennaf ar dir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru.
	Caffael tir yn orfodol	Mae Cofrestr o Orchmynion Prynu Gorfodol Llywodraeth Cymru yn dangos bod 26 Gorchymyn wedi'u gwneud ar gyfer tai yn 2011-2021, yn bennaf ar gyfer eiddo gwag.

155. Nododd Dr Edward Shepherd y gellid ymchwilio ymhellach i gipio gwerth tir ond rhybuddiodd nad yw'n ateb i bob problem.[139]

156. Dywedodd Toby Lloyd er bod llawer o obeithion ofer yn y maes hwn, mae gwerth tir sylweddol yn cael ei gynhyrchu gan ddarparu seilwaith newydd ac mae'n ymddangos yn hurt nad oes mecanwaith ar gyfer troi hwnnw'n fudd cyhoeddus. Roedd yn argymell trethiant gwerth tir ond nododd nad yw cynnig Llywodraeth Cymru i gyflwyno treth o'r fath wedi symud ymlaen. Dywedodd fod rhai rhinweddau i enillion cynllunio drwy adran 106, ond eu bod yn dibynnu ar amodau'r farchnad. Dadleuodd mai'r potensial mwyaf ar gyfer cipio gwerth yw drwy reoli tir yn strategol, sy'n dibynnu ar system deg ac effeithiol o brynu gorfodol

[139] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 20

fel bod cyrff cyhoeddus yn gallu caffael tir am brisiau cyn iddynt godi, ac yna eu codi.[140]

Rhwymedigaethau datblygwyr: adran 106

157. O dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae awdurdodau lleol yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr gytuno ar gyfraniadau i liniaru effaith datblygiadau. Gall cyfraniadau fod ar ffurf cartrefi fforddiadwy, seilwaith, nwyddau cyhoeddus neu daliadau arian parod. Caiff cytundebau eu llywio gan asesiad hyfywedd.

158. Dywedodd Cyngor Abertawe, Toby Lloyd, Dr Edward Shepherd a Sefydliad Joseph Rowntree fod angen i ddisgwyliadau ynghylch trafodaethau adran 106 gael eu hymgorffori'n gliriach mewn polisi cynllunio er mwyn i'r ymrwymiadau hynny gael eu hadlewyrchu mewn gwerthoedd tir. Dywedodd David Rees o Gyngor Abertawe:

> *"there is a piece of work being funded by the Planning Officers Society Wales to introduce a technical document that local authorities could refer to, but the more weight that that document could have at the national level, the better".*[141]

159. Nododd Cyngor Sir Ynys Môn:

> *"The contractual nature of Section 106 had been successful in generating significant revenue for infrastructure and affordable housing which has helped to ensure delivery of affordable housing. It is important that it is seen as part of a wider package which could include land value capture mechanisms."*[142]

160. Galwodd POSW am gefnogaeth genedlaethol ar hyfywedd[143] ac awgrymodd Cyngor Abertawe y byddai rhyw fath o ganllawiau cenedlaethol ar asesiadau hyfywedd yn ddefnyddiol.[144]

161. Disgrifiodd Toby Lloyd addasiadau i ganllawiau hyfywedd yr oedd wedi'u cyflawni yn 2018 yn ystod ei amser gyda Llywodraeth y DU. Mae'r canllawiau wedi'u diweddaru yn rhoi eglurder polisi i awdurdodau lleol Lloegr i'w galluogi i

---

[140] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraffau 75-79
[141] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 230
[142] Cyngor Sir Ynys Môn, tystiolaeth ysgrifenedig
[143] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 90
[144] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 5 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 230

fod yn gadarn pan fydd datblygwyr yn gofyn am ddiwygiadau am i lawr o'r cytundeb adran 106 oherwydd eu bod wedi talu mwy na'r disgwyl am y tir. Mae'r canllawiau newydd yn newid sut mae Gwerthoedd Tir Meincnod yn cael eu cyfrifo, gan sicrhau eu bod yn adlewyrchu cydymffurfiaeth polisi yn llawn, ac mae'n gofyn am gyhoeddi cytundebau hyfywedd i alluogi tryloywder.[145]

162. Ers hynny, bu cynnydd yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn Lloegr o 47,355 yn 2017-18[146] i 63,605 yn 2022-23[147] ac er nad yw wedi'i brofi bod hyn yn gysylltiedig â'r canllawiau newydd, mae'n awgrymu nad yw datblygiad wedi'i effeithio'n andwyol.

163. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym:

> *"… Welsh Government has, in the past, provided support to local authorities in developing those 106 agreements, and we are aware of the English guidance, which is largely already reflected in 'Planning Policy Wales'. So, viability assessments are required for all strategic sites within LDPs and a representative sample of other sites."*[148]

164. Aeth ei swyddog ymlaen i esbonio:

> *"… the policy we've followed is, essentially, to try and nail down the viability when the sites go into the plan, and then it gives you a much better position in terms of resisting those renegotiations, unless there are normals that come up. What we're seeing so far is that, of the second iteration of LDPs, they are in a much better place than the first iteration, where, essentially, a developer would promise you anything to get their site into the plan and then renegotiate. So, having that much more robust evidence at the outset makes it much more difficult to negotiate away."*[149]

[145] Llywodraeth y DU, Guidance – Viability
[146] Ystadegau Gwladol, Housing Statistical Release, 22 Tachwedd 2018
[147] Llywodraeth y DU, Affordable housing supply in England: 2022 to 2023
[148] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 177
[149] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 178

Rheoli tir yn strategol

165. Awgrymodd Dr Edward Shepherd:

> *"the public sector should take a more active role in releasing its own land for affordable housing development and assembling development sites for affordable housing."*[150]

166. Fel yr amlygwyd ym Mhennod 1, galwodd nifer o dystion am sefydlu corff hyd braich i gyflymu datblygu tir cyhoeddus. Cafodd yr awgrym y dylai Unnos ymgymryd â'r rôl hon ei wneud gan CIH Cymru, Sefydliad Joseph Rowntree a chyfranogwr yn y trafodaethau â rhanddeiliaid. Dywedodd Sefydliad Joseph Rowntree fod y rhestr gyfredol o gyfrifoldebau ar gyfer Unnos yn awgrymu bod gormod o gyfrifoldebau'n cael eu llwytho arno, ond:

> *"focusing its mission really clearly on land assembly and building out a high social and affordable housing target could be a way of really unlocking significant amounts of development in Wales."*[151]

167. Awgrymodd cyfranogwyr yn ein trafodaethau bord gron â rhanddeiliaid y dylai awdurdodau lleol bwyso a mesur budd tymor byr taliadau cyfalaf uwch ar gyfer tir yn erbyn yr arbedion cost tymor hwy i'r awdurdod lleol a ddaw yn sgil mwy o dai cymdeithasol. Gallai hyn gynnwys arbedion mewn meysydd megis llety dros dro a chostau iechyd. Roedd y cyfranwyr yn teimlo y dylid ystyried allbynnau gwerth cymdeithasol, yn ogystal â gwerth gorau o ran cost.[152]

168. Roedd Nicholas Falk yn frwd dros brosiect metro De Cymru. Fodd bynnag, nododd:

> *"But the challenge is not just to improve connectivity by rail or public transport or walking, but it's also to build the housing alongside, and that's where we go wrong, because we don't join up development and transport or other infrastructure and finance, and that is the task of government, and it's probably not either central or local government, but it does require a mechanism like a development corporation or some form of*

---

[150] Dr Edward Shepherd, tystiolaeth ysgrifenedig
[151] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 206
[152] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Y cyflenwad o dai cymdeithasol – crynodeb o drafodaethau bord gron

public-private partnership to give you the continuity, because I would say regeneration takes a generation.”[153]

169. Cytunodd Toby Lloyd fod y pwynt hollbwysig yn ymwneud ag integreiddio. Nododd y caniatawyd i wahanol swyddogaethau megis trafnidiaeth, eiddo a thai gael eu cadw’n gyfan gwbl ar wahân, gyda’u targedau eu hunain, a hefyd:

“Often, those different teams just do not see that it is their responsibility to support the overall agenda of delivering a better place.”[154]

170. Dadleuodd rhai tystion fod potensial i adeiladu mwy o dai cymdeithasol ar safleoedd llai, gan gynnwys safleoedd gwag a diffaith, nad ydynt o bosibl yn cael eu hystyried yn ariannol hyfyw gan landlordiaid cymdeithasol, ond a all fod yn niwsans i gymunedau lleol. Yn ôl Housing Justice Cymru, er bod diffyg cymhelliant i adeiladu safleoedd llai, mae’r rhai a gynigir drwy’r Prosiect Faith in Affordable Housing yn gwneud y canlynol:

“add to the overall target and are often at the heart of a community, meeting Wellbeing of Future Generation (Wales) Act 2015 goals of being near transport links, schools, and other community provision.”[155]

171. Tynnodd Crisis sylw at adroddiad a gyhoeddwyd yn ddiweddar[156] a nododd arfer da o ran pecynnu safleoedd bach gyda’i gilydd: mae pedwar awdurdod unedol yng ngorllewin Lloegr wedi mabwysiadu Rhaglen Safleoedd Bach fel rhan o’u partneriaeth cynllun gofodol ar y cyd, a thrwyddi mae’r awdurdodau’n ceisio adeiladu tua 830 o gartrefi newydd ar 80 o safleoedd bach a anwybyddwyd yn flaenorol.

172. Dywedodd papur tystiolaeth Llywodraeth Cymru:

“Nid oes unrhyw fecanweithiau ffurfiol ar waith ar hyn o bryd i gipio’r codiad yng ngwerth neu welliant tir sy’n digwydd fel rhan o’r broses gynllunio. Yn ymarferol, bydd cyfran o’r codiad mewn gwerth yn cael ei gipio drwy fecanweithiau eraill gan gynnwys

[153] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 32
[154] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 22 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 41
[155] Housing Justice Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[156] Housing Festival, Social rent housing at pace: The MMC playbook for local authorities

cyfraniadau A106, cyfraniadau tai fforddiadwy yn bennaf, a derbyniadau o'r dreth ar enillion cyfalaf."[157]

173. Yn ystod ein sesiwn dystiolaeth gydag Ysgrifennydd y Cabinet, dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru:

> *"... we are looking at the moment at scoping a longer term land strategy—so, looking at how we can have a much longer term view about where the Government might proactively buy land. We've recently done some work with Savills, looking at the land landscape across Wales at the moment, and we'll use that to inform a plan. So, it's early days, but we are starting to move, around the work of land division, in that direction, and trying to be more strategic about where we invest and proactively purchase land in order to unlock sites that would otherwise be challenging for the market, and not necessarily market attractive, but also trying to get those join-ups across Government."*[158]

Treth Gwerth Tir a Threth Tir Gwag

174. Mae Llywodraeth Cymru yn archwilio'r potensial ar gyfer treth gwerth tir (LVT) leol i ddisodli'r dreth gyngor ac ardrethi annomestig. Ei nod yw cyhoeddi rhagor o wybodaeth erbyn diwedd y tymor hwn.

175. Roedd tystion o blith academyddion ac economegwyr o blaid treth ar dir gwag (VLT) i sicrhau bod tir y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo yn cael ei adeiladu arno. Ers 2018, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn trafod â Llywodraeth y DU i gael pwerau newydd i gyflwyno VLT. Er gwaethaf datgan ym mis Rhagfyr 2023 bod y broses ar gyfer ceisio pwerau datganoledig wedi dod i stop, dywedodd Llywodraeth Cymru yn ei phapur tystiolaeth ei bod yn dal i fod yn "awyddus i wneud cynnydd".[159]

Argaeledd tir

176. Clywsom nad yw'n hawdd nodi tir ac eiddo yng Nghymru sydd ar gael i'w datblygu. Cofrestrfa Tir Ei Fawrhydi sy'n gyfrifol am gofrestru perchnogaeth tir yng

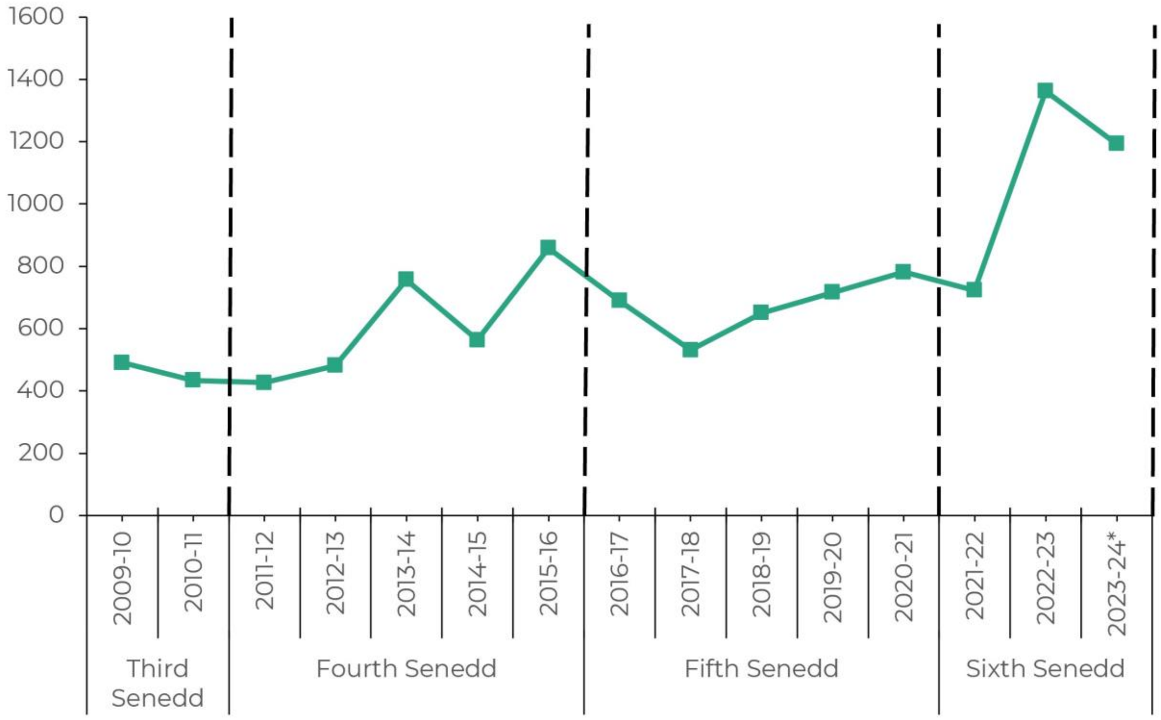
[157] Llywodraeth Cymru, Papur Tystiolaeth ar Gyflenwad Tai i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 27 Awst 2024
[158] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 174
[159] Llywodraeth Cymru, Papur Tystiolaeth ar Gyflenwad Tai i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 27 Awst 2024

Nghymru, ac mae'n amcangyfrif bod tua 88 y cant o arwynebedd tir Cymru a Lloegr wedi'i gynnwys ar ei chofrestr. Er bod gwybodaeth am ffiniau a pherchnogaeth tir cofrestredig ar gael i'r cyhoedd, nid yw ar gael am ddim. Mae Cofrestrfa Tir Ei Fawrhydi yn ymgynghori ar wneud ei data'n fwy hygyrch, er ei fod yn nodi y gallai hyn gyflwyno risgiau cynyddol o dwyll a thorri cyfrinachedd.

177. Bu ymdrechion i hwyluso'r defnydd o dir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy. Lansiwyd Is-adran Tir Llywodraeth Cymru yn 2019 gyda ffocws ar nodi a defnyddio asedau sy'n eiddo cyhoeddus i gefnogi'r gwaith o ddarparu tai cymdeithasol. Mae £25 miliwn o gyfalaf a £2.25 o refeniw wedi cael ei ddyrannu yn 2024-25 drwy'r Gronfa Rhyddhau Tir i hwyluso rhyddhau tir lle ceir rhwystrau i ddatblygu.

178. Mae Ffigur 2 yn dangos bod y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar dir a wnaed ar gael gan awdurdodau lleol wedi cynyddu o dan y Chweched Senedd, gyda 1,362 o unedau wedi'u darparu yn 2022-23 a 1,193 o unedau i'w darparu yn ystod 2023-24.

Ffigur 2: Darpariaeth tai fforddiadwy ar dir a wnaed ar gael gan awdurdodau lleol, 2009-10 i 2023-24



Ffynhonnell: Dadansoddiad Ymchwil y Senedd o ddata Llywodraeth Cymru, Darpariaeth tai fforddiadwy ar dir sydd wedi bod ar gael yn ystod y pum mlynedd diwethaf yn ôl lleoliad a chyfnod

*Darpariaeth arfaethedig yw ffigur 2023-24. Mae'r ffigurau ar gyfer blynyddoedd blaenorol yn nodi tai wedi'u darparu.

179. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi ymgymryd â gwaith i fapio argaeledd tir ac adeiladau cyhoeddus a sicrhau bod yr adnodd hwn ar gael i bartneriaid awdurdodedig drwy MapDataCymru (a ddisodlodd y geo-borth Lle), er nad yw wedi dweud faint o dir sydd wedi'i fapio fel hyn.

180. Ym mis Ionawr 2024, cyhoeddodd Archwilio Cymru adroddiad yn archwilio'r hyn y mae awdurdodau lleol yn ei wneud i gefnogi adfywio eiddo gwag a safleoedd tir llwyd a'u haddasu at ddibenion gwahanol. Argymhellodd y dylai cynghorau "greu proses systematig i ddod o hyd i safleoedd addas ar gyfer adfywio a rhoi cyhoeddusrwydd iddynt", gan ddefnyddio data mewnol ac allanol, i alluogi rhanddeiliaid i asesu safleoedd posibl.[160]

181. Ymchwiliodd adroddiad 2024 y CMA i raddfa bancio tir yng Nghymru. Canfu nad oedd unrhyw dystiolaeth bod adeiladwyr tai yn dal gafael ar dir am gyfnodau anghymesur o amser. Daeth yr adroddiad i'r casgliad, er bod bancio tir yn digwydd yng Nghymru, ei fod yn symptom o broblemau ehangach yn y farchnad, a gallai ymdrechion i reoleiddio bancio tir gael effeithiau negyddol ar nifer y tai sy'n cael eu hadeiladu.[161]

182. Galwodd tystion am fwy o dryloywder ynghylch perchnogaeth tir. Galwodd Shelter Cymru am ymchwiliad manwl i dryloywder tir a rôl tir yn y gwaith o ddarparu cartrefi cymdeithasol, ac awgrymodd Housing Justice Cymru fod angen cynnal ymarfer mapio ac arfarnu strategol ar gyfer adeiladu a defnydd tir.[162]

183. Galwodd yr RTPI am lunio cofrestr o'r holl dir sy'n eiddo cyhoeddus yng Nghymru, i'w sifftio wedyn i weld a yw'n addas i'w ddatblygu.[163] Galwodd Housing Justice Cymru am:

> *"… a strategic, top-down mapping and appraisal exercise of building and land use and ownership in Wales, accompanied by a plan for predicted building closures with a focus on community buildings, such as churches, in town, city and village centres."*[164]

[160] Archwilio Cymru, Datblygu cynaliadwy? – gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag, Ionawr 2024
[161] Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd, Summary of CMA market study final report into housebuilding: Wales summary, Chwefror 2024
[162] Shelter Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig; Housing Justice Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[163] Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[164] Housing Justice Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig

184. Dywedodd Housing Justice Cymru wrthym hefyd am brosiect blwyddyn o hyd sy'n cael ei gynnal gyda Sefydliad Bevan a Cwmpas gyda'r nod o:

- Ddeall pam mae cyflenwad tir yn rhwystr sylweddol i ddatblygu cartrefi cymdeithasol newydd a chartrefi newydd dan arweiniad y gymuned.
- Dangos potensial tir sydd yn nwylo gwahanol fathau o berchnogion cymdeithasol a chyhoeddus i alluogi datblygiad a nodi camau gweithredu i ryddhau'r potensial hwnnw.
- Gwneud argymhellion ar gyfer newid, gan gynnwys newidiadau mewn polisi cyhoeddus, deddfwriaeth, cyllid ac ymarfer. Bydd hyn yn cynnwys asesiad o'r potensial i ddefnyddio pwerau a freiniwyd yn flaenorol yn Awdurdod Tir Cymru (sydd bellach wedi'i ddiddymu).
- Annog Llywodraeth Cymru i gydnabod manteision datblygu tir sydd o dan berchnogaeth gymdeithasol a chyhoeddus ar gyfer tai cymdeithasol a thai a arweinir gan y gymuned ac i fabwysiadu dull mwy strategol.

185. Nododd Housing Justice Cymru fod:

> *"considerable potential to develop and scale up this work, including the use of land held by other socially owned organisations and a more strategic approach being taken for the disposal of publicly owned land."*[165]

186. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym:

> *"Through the work of the land division…we're looking at those development opportunities, including those small infill sites. As we can appreciate, these will have a significant impact on those smaller communities and, as part of the affordable housing work programme, we've commissioned work to develop a rural development guide, which I hope will assist in unlocking and unblocking smaller infill sites in rural areas in particular."*[166]

[165] Housing Justice Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig ychwanegol
[166] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 114

Ein barn ni

187. Gwnaethom archwilio gyda thystion y potensial ar gyfer cynyddu incwm o fecanweithiau cipio gwerth tir er mwyn buddsoddi mewn tai cymdeithasol. Ar hyn o bryd, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw fecanweithiau ffurfiol i gipio codiad yng ngwerth tir y tu hwnt i adran 106 ac rydym yn pryderu ei bod yn colli cyfle. Clywsom y gallai creu system decach a mwy effeithiol o brynu tir yn orfodol hawlio cyfran fwy o gynnydd yng ngwerth tir er budd y cyhoedd. Er enghraifft, awgrymwyd y dylid canolbwyntio ar brynu tir yn y parth o amgylch Metro De Cymru Trafnidiaeth Cymru i adeiladu tai a throsoli cynnydd yng ngwerth tir.

188. Nodwn fod Llywodraeth Cymru ar hyn o bryd yn cwmpasu strategaeth tir tymor hwy. Rydym yn croesawu hyn ac yn gobeithio y bydd Llywodraeth Cymru'n sicrhau cydgysylltiad ar draws y sector cyhoeddus wrth ddatblygu strategaeth.

189. Rydym hefyd yn annog Llywodraeth Cymru i edrych eto ar geisio datganoli pwerau i gyflwyno Treth ar Dir Gwag. Rydym yn siomedig bod y trafodaethau hyn wedi pallu ar hyn o bryd. O ystyried y cyfyngiadau presennol ar gyllid cyhoeddus, dylai Llywodraeth Cymru fod yn archwilio pob opsiwn i gipio gwerth tir er budd y cyhoedd, yn ogystal â sicrhau bod datblygiadau â chaniatâd cynllunio yn cael eu cyflawni mewn modd amserol.

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio sut y gall sicrhau mwy o werth tir er budd y cyhoedd. Fel rhan o hyn, dylai Llywodraeth Cymru ddyblu ei hymdrechion i geisio datganoli pwerau i gyflwyno Treth ar Dir Gwag.

190. Galwodd tystion am ganllawiau hyfywedd cenedlaethol mwy cadarn, gan awgrymu bod angen i ddisgwyliadau ar drafodaethau adran 106 gael eu hymgorffori'n gliriach mewn polisi cynllunio er mwyn i'r ymrwymiadau hynny gael eu hadlewyrchu mewn gwerthoedd tir. Rydym yn croesawu'r gwaith a ariannwyd gan Gymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru i gyflwyno dogfen dechnegol y gallai awdurdodau lleol gyfeirio ati, ond credwn fod lle i ymgorffori hyn yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru sicrhau arbenigedd canolog y gall awdurdodau lleol fanteisio arno i gael cymorth yn nhrafodaethau adran 106.

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru archwilio sut y gall sicrhau bod cydymffurfiaeth â pholisi adran 106 yn cael ei hadlewyrchu'n llawn mewn gwerthoedd tir. Dylai hyn gynnwys cyhoeddi canllawiau hyfywedd cenedlaethol fel Nodyn Cyngor Technegol; sicrhau bod asesiadau hyfywedd yn cael eu cyhoeddi; a darparu cyngor arbenigol canolog i awdurdodau cynllunio lleol.

191. Clywsom fod safleoedd llai yn cael eu hanwybyddu weithiau, gan nad ydynt bob amser yn cael eu hystyried yn hyfyw gan ddarparwyr tai neu ddatblygwyr, ac y gallai'r broses CDLl ffafrio safleoedd mwy. Mae safleoedd bach yn aml yn ddiffaith neu'n wag a gallant fod yn niwsans i gymunedau lleol. Byddai mwy o ffocws arnynt yn cyflwyno manteision adfywio a gallai hefyd gyflwyno tai cymdeithasol mawr eu hangen i bentrefi ac ardaloedd gwledig. Rydym yn nodi arfer da yng ngorllewin Lloegr, lle mae pedwar awdurdod unedol wedi mabwysiadu Rhaglen Safleoedd Bach fel rhan o'u partneriaeth cynllun gofodol ar y cyd. Rydym yn annog Llywodraeth Cymru i weithio gydag awdurdodau lleol yng Nghymru i ystyried sut y gallent gydweithio i adeiladu cartrefi newydd ar safleoedd bach a allai gael eu hanwybyddu fel arall. Rydym hefyd yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y gellid addasu cyllid grant i gefnogi hyfywedd ar safleoedd llai.

Argymhelliad 14. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i ddatgloi potensial safleoedd llai o fewn cymunedau sy'n bodoli eisoes. Dylai hyn gynnwys annog awdurdodau cynllunio lleol i becynnu safleoedd bach gyda'i gilydd yn lleol neu'n rhanbarthol ac adolygu'r model hyfywedd safonol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol i gynorthwyo hyfywedd safleoedd bach.

192. Rydym yn cytuno â galwadau am fwy o dryloywder ynghylch perchnogaeth tir. Credwn y dylid gwneud y ffynonellau tystiolaeth presennol ar berchnogaeth tir cyhoeddus yn fwy hygyrch, ac y dylai Llywodraeth Cymru archwilio ehangu'r ffynonellau hyn i gynnwys pob perchnogaeth tir. Rydym yn pryderu bod adrannau'r sector cyhoeddus yn gweithio ar wahân i'w gilydd a hoffem weld mwy o waith trawslywodraethol a thrawsawdurdod i ganfod cyfleoedd ar gyfer datblygu. Mae angen mwy o gymorth ar ddarparwyr tai a chymunedau os ydym am gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Gwnaethom argymell yn ein hadroddiad ar Asedau Cymunedol y dylai Llywodraeth Cymru wneud y broses o ganfod perchnogaeth tir yn haws i grwpiau cymunedol.[167] Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ym mis Tachwedd 2023 fod swyddogion wedi bod yn ystyried y ffordd orau o ymgorffori data'r Gofrestrfa Tir yn MapDataCymru ac nad yw data ar berchnogaeth yn debygol o fod ar gael ar gyfer asedau y tu allan i'r sector cyhoeddus.[168] Er i Lywodraeth Cymru ddweud y byddai adborth o'r gwaith hwn ar ddata yn cael ei rannu â chomisiwn ar asedau cymunedol, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym ar 10 Hydref 2024 y byddai dull gorchwyl a gorffen yn cael ei fabwysiadu yn lle hynny.[169] Mae'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Asedau

---

[167] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Asedau Cymunedol, Hydref 2022
[168] Llythyr gan y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol – Asedau Cymunedol, 17 Tachwedd 2023
[169] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 10 Hydref 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 311

Cymunedol wedi'i sefydlu'n ddiweddar a disgwylir iddo wneud argymhellion i Lywodraeth Cymru ymhen tua blwyddyn.[170] Edrychwn ymlaen at fonitro cynnydd yn y maes hwn, gan gynnwys mewn perthynas â gwneud y broses o ganfod perchnogaeth asedau tir yn haws i gymunedau.

Argymhelliad 15. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio ar draws y sector cyhoeddus i sicrhau mwy o dryloywder o ran perchnogaeth tir cyhoeddus, a chrynhoi gwybodaeth ac arbenigedd mewn man canolog sy'n hygyrch i bawb.

193. Galwodd nifer o dystion ar i Lywodraeth Cymru greu'r amodau i awdurdodau lleol gael eu cefnogi i brofi'r pwerau prynu gorfodol newydd yn Neddf Ffyniant Bro ac Adfywio 2023, a fyddai'n rhoi pŵer i Weinidogion ddiystyru gwerth gobaith pan fo datblygiadau er budd y cyhoedd. Ym mis Mai, dywedodd cyn-Ysgrifennydd y Cabinet fod Llywodraeth Cymru'n bwriadu ymgynghori ar y defnydd o'r pwerau newydd a'n gobaith yw y bydd y gwaith hwn yn mynd rhagddo'n gyflym.[171]

[170] Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai mewn perthynas â'r Comisiwn Asedau Cymunedol, 24 Medi 2024
[171] Cyfarfod Llawn, 7 Mai 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 325

6. Ymgysylltu â chymunedau lleol

194. Mae gan gymunedau gyfle i ymgysylltu â'r broses o wneud penderfyniadau drwy'r system gynllunio. Un o nodau allweddol y system cynllun datblygu yng Nghymru yw sicrhau bod cynlluniau'n seiliedig ar gynnwys ac ymgysylltu â chymunedau'n gynnar ac yn effeithiol. Rhaid i awdurdodau cynllunio gynnal ymgynghoriadau cyhoeddus ffurfiol fel rhan o ddatblygu CDLlau.

195. Rhaid i ddatblygwyr sy'n cynnig prosiectau datblygu mawr, gan gynnwys datblygiadau tai o ddeg annedd neu fwy, gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio statudol cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Mae gweithgareddau gofynnol y mae'n rhaid i ddatblygwyr eu cyflawni, ond mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn annog datblygwyr i wneud mwy na'r isafswm lle bo hynny'n briodol er mwyn helpu i feithrin ymrwymiad cymunedau a lleihau gwrthwynebiadau pan fydd penderfyniadau'n cael eu gwneud ar ganiatâd cynllunio.

196. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ariannu rhwydwaith o Hwyluswyr Tai Gwledig. Mae'r rôl yn aml yn cynnwys ymgysylltu â chymunedau lleol i asesu anghenion tai lleol a chefnogi cyfraniad y gymuned at benderfyniadau datblygu.

197. Roedd cytundeb cyffredinol ymhlith tystion bod stigma yn fater y mae angen mynd i'r afael ag ef. Nododd tystion, gan gynnwys CHC a TPAS Cymru, fod ymgysylltu cynnar yn hanfodol, yn ogystal â chydgynhyrchu wrth ddatblygu dyluniadau. Nododd Crisis enghraifft o'i ganolfan Skylight Crisis yn Brent:

> *"… they were heavily involved with the local neighbourhood plan and making sure that there was a specific emphasis within that plan on people within the community who were on very low incomes and people within the community who were facing homelessness so that that was embedded as part of the blueprint, as part of the oversight, and accepted. By having that community engagement in that plan, it was much easier then—it set things up quite nicely."*[172]

198. Nododd Ben Murphy bwysigrwydd cefnogaeth leol, a dywedodd wrthym fod Dugaeth Cernyw bob amser wedi ymgysylltu â'r gymuned, sy'n golygu siarad â'r holl randdeiliaid, gan gynnwys y gymuned yn gyffredinol, i nodi beth yw'r

[172] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 325

anghenion, beth maent yn ei hoffi am eu hardal leol, beth nad ydynt yn ei hoffi a pha seilwaith cymdeithasol sydd ei angen. Ychwanegodd:

> *"you genuinely get better quality outcomes and better quality design […] It's a real collegiate and collaborative process, and you get that buy-in, and they tell you if they want a modern aesthetic or to retain some local style and architecture. I think it provides a bit of momentum, as much as it requires some upfront resource."*[173]

199. Galwodd CLA Cymru am fwy o gefnogaeth i Hwyluswyr Tai Gwledig, gan nodi:

> *"RHEs are independent from local authorities and can engage all parties involved in delivering affordable and social housing in rural areas, including communities, community councils, local planning authorities, and members of planning committees."*[174]

Tai a arweinir gan y gymuned

200. Mae Ysgrifennydd y Cabinet wedi cadarnhau o'r blaen y bydd datblygiadau tai a arweinir gan y gymuned yn cyfrannu at gyflawni'r targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol. Roedd Rhaglen Lywodraethu 2021 yn cynnwys ymrwymiad i gefnogi tai cydweithredol, mentrau dan arweiniad y gymuned, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol. Ar hyn o bryd, mae Llywodraeth Cymru'n cyd-ariannu'r prosiect Cymunedau'n Creu Cartrefi a ddarperir gan Cwmpas, sy'n cefnogi darparu tai a arweinir gan y gymuned fforddiadwy.

201. Yn ein hymchwiliad i asedau cymunedol, clywsom fod anhawster wrth geisio cael cyllid yn rhwystr i ddatblygiad y sector tai a arweinir gan y gymuned. Gwrthododd Llywodraeth Cymru ein hargymhelliad y dylid sefydlu cronfa penodol i Gymru ar gyfer prosiectau tai cymunedol, gan nodi yn hytrach y byddai'n ceisio archwilio mynediad at ffrydiau cyllid presennol ar gyfer grwpiau tai a arweinir gan y gymuned.[175]

202. Clywodd ein hymchwiliad dystiolaeth hefyd yn awgrymu bod angen newidiadau i rymuso cymunedau sy'n dymuno caffael tir ac asedau. Ym mis

---

[173] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 20 Mehefin 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 216
[174] CLA Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[175] Llywodraeth Cymru, Ymateb i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar asedau cymunedol

Ionawr 2024, cadarnhaodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ar y pryd fod comisiwn wedi'i sefydlu i archwilio ffactorau sy'n ymwneud â throsglwyddiadau asedau cymunedol, sy'n cael ei oruchwylio a'i ariannu gan Ystadau Cymru.[176] Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym ym mis Hydref 2024 mai grŵp gorchwyl a gorffen fyddai hwn, nid comisiwn.

203. Awgrymodd yr ymatebwyr fod diffyg cyllid sydd wedi'i strwythuro a'i brisio'n briodol yn parhau i fod yn un o'r rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddatblygiad tai a arweinir gan y gymuned. Dywedodd Cwmpas wrthym fod grwpiau cymunedol yn ei chael hi'n anodd cael gafael ar gyllid cyn datblygu. Rhoddodd ddisgrifiad o'i gynnig ar gyfer cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned yn seiliedig ar £12.6 miliwn o Gyfalaf Trafodiadau Ariannol.[177]

204. Dadleuodd Housing Justice Cymru fod diffyg deddfwriaeth i gefnogi hawl y gymuned i brynu yn llesteirio datblygiad y sector tai a arweinir gan y gymuned.[178] Nododd Cwmpas fod y sector ar hyn o bryd yn ddibynnol iawn ar dirfeddianwyr dyngarol yn gwerthu eu tir yn breifat i brosiectau tai a arweinir gan y gymuned, weithiau am gost lai, gan eu bod yn cydnabod y gwerth y gall tai a arweinir gan y gymuned ei roi i gymuned.[179] Argymhellodd CLA Cymru y dylid archwilio opsiynau i alluogi grwpiau cymunedol i brynu adeiladau a thir ar gyfer tai fforddiadwy.[180]

205. Dywedodd Cwmpas wrthym y gall tai a arweinir gan y gymuned ddiwallu anghenion tai penodol, yn ogystal â chyflwyno manteision ehangach megis ymdeimlad o gymuned a sgiliau adeiladu, ond awgrymodd:

> *"There is a lack of consistency across local planning authorities, with some very supportive an open to CLH developments, but others reluctant and unwilling to engage, despite a clear message in the national policy that CLH organisations can deliver affordable housing."*[181]

206. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet wrthym nad yw'n bwriadu creu cronfa bwrpasol ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned. Aeth yn ei blaen i ddweud y canlynol:

> *"However, work has been undertaken to allow community-led housing groups to access some existing funds, including the*

---

[176] Cyfarfod Llawn, 16 Ionawr 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 185
[177] Cwmpas, tystiolaeth ysgrifenedig
[178] Housing Justice Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[179] Cwmpas, tystiolaeth ysgrifenedig
[180] CLA Cymru, tystiolaeth ysgrifenedig
[181] Cwmpas, tystiolaeth ysgrifenedig

social housing grant, empty homes grant, and we are trialling support through the land and buildings development fund."[182]

Ein barn ni

207. Mae tai a arweinir gan y gymuned yn elfen bwysig o'r targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol. Rydym yn cydnabod y manteision y gall y dull hwn eu cynnig, gan gynnwys ei botensial i ddiwallu anghenion tai penodol yn ogystal â manteision ehangach megis ymdeimlad o gymuned a sgiliau adeiladu. Fodd bynnag, nodwn fod grwpiau cymunedol yn aml yn ei chael hi'n anodd cael gafael ar gyllid cyn datblygu. Rydym yn dal i fod yn siomedig bod Llywodraeth Cymru wedi gwrthod yr argymhelliad yn ein hadroddiad ar Asedau Cymunedol y dylid sefydlu cronfa benodol i Gymru ar gyfer prosiectau tai cymunedol, gan nodi yn hytrach y byddai'n ceisio archwilio mynediad at ffrydiau cyllido presennol ar gyfer grwpiau tai a arweinir gan y gymuned. Gofynnwn i Lywodraeth Cymru edrych o'r newydd ar y cynnig i sefydlu cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned, o ystyried bod diffyg cyllid sydd wedi'i strwythuro ac wedi'i brisio'n briodol yn parhau i fod yn un o'r rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddatblygiad tai a arweinir gan y gymuned.

Argymhelliad 16. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru edrych eto ar y cynnig i sefydlu cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan y gymuned.

208. Rydym yn cytuno bod ymgysylltu cynnar ac effeithiol yn hanfodol i nodi anghenion a chyfleoedd ar gyfer datblygu tai cymdeithasol, yn ogystal â sicrhau cefnogaeth cymunedau. Rydym yn croesawu sefydlu Hwyluswyr Tai Gwledig. Fodd bynnag, rydym yn pryderu mai dim ond tri neu bedwar ohonynt sydd ar ôl yng Nghymru. Rydym wedi argymell o'r blaen y dylai Llywodraeth Cymru edrych ar gael hwyluswyr tai trefol.[183] Derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhelliad hwnnw a thynnodd sylw at ei pholisïau canol tref yn gyntaf.[184] Rydym yn croesawu sefydlu Hwylusydd Tai Cymunedol gan Lywodraeth Cymru fel rhan o Gynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd Dwyfor a hoffem weld swyddogion o'r fath yn cael eu cyflwyno ledled Cymru gan ein bod yn credu bod ganddynt y potensial i wneud gwaith manylach ar lefel gymunedol, gan gynnwys gwella ansawdd y data sy'n llywio asesiadau o'r farchnad dai leol.

[182] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Medi 2024, Cofnod y Trafodion, paragraff 200
[183] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai: Yr Hawl i Gael Tai Digonol, Gorffennaf 2023
[184] Llywodraeth Cymru, Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Hawl i Dai Digonol

Argymhelliad 17. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried ariannu Hwyluswyr Tai Cymunedol ar draws pob awdurdod lleol.

Atodiad 1: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r sesiynau tystiolaeth lafar ar dudalen we'r Pwyllgor.

Dyddiad	Enw a Sefydliad
22 Mai 2024	**Dr Edward Shepherd,** Prifysgol Caerdydd **Ken Gibb,** UK Collaborative Centre for Housing Evidence **Toby Lloyd,** Ymgynghorydd Annibynnol **Nicholas Falk,** Ymddiriedolaeth Urbed **Darren Baxter,** Sefydliad Joseph Rowntree **Wendy Dearden,** Sefydliad Bevan **Robin Gwyn,** Shelter Cymru
5 Mehefin 2024	**Clarisa Corbisiero,** Cartrefi Cymunedol Cymru **Matthew Dicks,** Sefydliad Tai Siartredig Cymru **Jim McKirdle,** Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru **Rosie Jackson,** Cyngor Abertawe **David Rees,** Cyngor Abertawe **Katie Clubb,** Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy **David Ward,** Tirion **Dorian Payne,** Grwp Castell

Dyddiad	Enw a Sefydliad
	Mark Hand, Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol **Mark Harris,** Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
20 Mehefin 2024	**Craig O'Connor,** Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru **Sam Rees,** Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig **Ben Murphy,** Dugiaeth Cernyw **Avril Roberts,** Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad **Alicja Zalesinska,** Tai Pawb **Elizabeth Taylor,** TPAS Cymru **Debbie Thomas,** Crisis **Casey Edwards,** Cwmpas
3 Gorffennaf 2024	**Sorcha Edwards,** Housing Europe **Rebecca Kentfield,** Housing Justice Cymru
18 Medi 2024	**Jayne Bryant AS,** Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai **Emma Williams,** Llywodraeth Cymru **Stuart Fitzgerald,** Llywodraeth Cymru **Neil Hemington,** Llywodraeth Cymru

Atodiad 2: Rhestr o dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar wefan y Pwyllgor.

Cyfeirnod	Sefydliad
SHS 01	John Lovell, Cyd-sylfaenydd Tirion a chyn-arweinydd Arup yng Nghymru
SHS 02	CITB Cymru
SHS 03	Adra (Tai) Cyfyngedig
SHS 04	Tai Pawb
SHS 05	Iechyd Cyhoeddus Cymru
SHS 06	Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
SHS 07	Castell Group
SHS 08	Tirion Homes
SHS 09	Sefydliad Banc Lloyds
SHS 10	Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru
SHS 11	Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
SHS 12	Cymorth i Ferched Cymru
SHS 13	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cymru
SHS 14	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
SHS 15	Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
SHS 16	Crisis
SHS 17	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
SHS 18	Cartrefi Cymunedol Cymru
SHS 19	UK Collaborative Centre for Housing Evidence
SHS 20	Cwmpas
SHS 21	Housing Justice Cymru
SHS 22	Shelter Cymru

Cyfeirnod	Sefydliad
SHS 23	Y Sefydliad Adeiladu Siartredig
SHS 24	Dr Edward Shepherd
SHS 25	Cyngor Sir Ynys Môn
SHS 26	Cyngor Abertawe
SHS 27	Cymorth Cymru
SHS 28	Sefydliad Bevan
SHS 29	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
SHS 30	Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad Cymru