Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Papur Gwyn

Cartrefi i Gymru

Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell

Rhagair

Mae penderfyniadau'r Llywodraeth ym maes tai yn cael effaith ddwys iawn ar fywyd beunyddiol pobl. Yn wir, mae'n amheus a oes yr un maes polisi arall yn cael y fath effaith. Yn y cartref teuluol y caiff ein hatgofion a'n profiadau bore oes eu ffurfio – er gwell neu er gwaeth. Mae'r angen am loches ddiogel, gynnes a chyfforddus yn un o hanfodion mwyaf sylfaenol y natur ddynol. Ac eto, ychydig iawn o sylw cyhoeddus y mae tai yn ei gael yn y cyfryngau cenedlaethol a lleol. Felly, mae mwy fyth o gyfrifoldeb arnon ni i sicrhau bod pob dinesydd yng Nghymru yn cael cyfle i fyw mewn cartref o ansawdd da, sy'n defnyddio ynni'n effeithlon ac sy'n fforddiadwy. Nid ar chwarae bach y mae gwireddu'r nod hwn, ac mae'n fwy o her fyth o ystyried yr hinsawdd economaidd ac ariannol sydd ohoni. Mae polisïau ariannol a pholisïau lles Llywodraeth y Deyrnas Unedig eisoes yn cael effaith fawr ar gymunedau ym mhob cwr o Gymru, ac mae newidiadau mwy radical fyth eto i ddod. Mae angen i ni ymateb i'r her hon drwy fod yn uchelgeisiol yn ein gweithredu, ein harloesi a'n cydweithio.

Nid yw'r agenda tai yn dechrau ac yn diwedd gydag anghenion teuluoedd a chymunedau unigol – mae'n cael effaith aruthrol ar lawer o'n nodau fel Llywodraeth flaengar. Heblaw hynny, drwy adeiladu tai a thrwy gynnal a chadw a moderneiddio'n stoc tai, gallwn greu swyddi, hyfforddiant a chyfleoedd busnes y mae eu gwir angen ledled Cymru. Yn y dyddiau economaidd caled hyn, bydd angen i Lywodraeth Cymru, a phawb arall sy'n ymwneud ag amryfal rannau'r farchnad dai, ganolbwyntio fwyfwy ar fod yn effeithiol wrth ddiwallu'r angen am dai. Diwedd y gân yw bod angen i ni wneud mwy gyda llai. Drwy weithio gyda'n partneriaid, rhaid i ni sicrhau bod yr arian yr ydym yn ei fuddsoddi yn gweithio'n galed i gyflawni'n hamcanion cymdeithasol ac economaidd ar y cyd.

Eir ati yn y Papur Gwyn hwn i nodi'n hamcanion a'n cynigion ar gyfer gweithredu. Agenda unigryw Gymreig sydd ynddo, a honno'n seiliedig ar ein hymrwymiad hirdymor i gyfiawnder cymdeithasol, mynd i'r afael â thlodi, a datblygu cynaliadwy. Y nod yw pontio'r bwlch rhwng tai a meysydd eraill y Llywodraeth - datblygu economaidd, iechyd a gofal cymdeithasol, ymhlith eraill.

Rydyn ni am weld rhagor o dai fforddiadwy, tai o ansawdd gwell, a gwell gwasanaethau. Rydyn ni'n ymrwymedig i dai cymdeithasol, ond rydyn ni hefyd yn cydnabod bod angen gweithredu ym mhob rhan o'r system dai. Rydyn ni am weld gwelliant yn ansawdd tai pob math ar ddeiliadaeth, a digartrefedd yn cael ei atal, i bob pwrpas. Lle mae'n digwydd, rydyn ni am sicrhau yr eir i'r afael â digartrefedd yn gyflym ac yn briodol.

Er mai cynigion ar gyfer cynnwys arfaethedig y Bil Tai yw'r Papur Gwyn yn ei hanfod, mae ynddo hefyd amryw o gamau gweithredu nad ydynt yn rhai deddfwriaethol y gellir bwrw ymlaen â nhw cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i rym.

Rwy'n edrych ymlaen at weithio ar draws y Llywodraeth gyda phob plaid wleidyddol a chyda'r holl sefydliadau sy'n rhanddeiliaid er mwyn gwireddu'n cynigion.

Huw Lewis, y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth
Mai 2012

ISBN 978 0 7504 7539 6
© Hawlfraint y Goron 2012
WG15346

Argraffwyd ar bapur a ailgylchwyd

Cynnwys

	Crynodeb Gweithredol	4
1	Cyflwyniad	9
2	Ein gwerthoedd a’n rôl	14
3	Ein gweledigaeth	16
4	Cynyddu’r cyflenwad o gartrefi	18
5	Gwella cartrefi presennol	43
6	Gwell sector rhentu preifat	47
7	Gwell gwasanaethau a chymorth	54
8	Atal digartrefedd	70
	Atodiad 1: Amserlen ddangosol	79
	Atodiad 2: Ymateb i’r ymgynghoriad	81
	Atodiad 3: Cyfeiriadau	82

Crynodeb Gweithredol

Cyflwyniad

1 Mae manteision buddsoddi mewn tai a gwasanaethau cysylltiedig yn ymestyn ymhell y tu hwnt i roi to uwchben pobl. Mae cartref boddhaol y gall pobl ei fforddio yn hanfodol er mwyn iddynt fedru byw bywydau iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cryf, cynhwysol a theg. Mae'n rhoi'r dechrau gorau posibl mewn bywyd i blant a'r cyfle iddynt gyrraedd eu llawn botensial. Gall cartrefi da hefyd leihau allyriadau carbon deuocsid, sy'n gallu helpu i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd, a gallant fod yn enghraifft o ddatblygu cynaliadwy ar waith.

2 Mae'r hinsawdd sydd ohoni yn un anodd. Ychydig iawn o fywyd sydd yn y marchnadoedd tai, a bach iawn o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu. Mae mwy o dai fforddiadwy'n cael eu hadeiladu ond gwelwyd gostyngiad yn y niferoedd wrth i ni deimlo effaith y toriadau yn y sector cyhoeddus. Mae rhai o'r ffactorau sydd i gyfrif am y newidiadau, megis Diwygio Lles, y tu hwnt i'n rheolaeth ni. Y duedd gyffredinol yw bod cynnydd yn y niferoedd sy'n ddigartref, o ganlyniad i gostau byw uwch ac enillion is, ac mewn rhai achosion, am fod pobl wedi colli'u swyddi. Mae ansawdd y tai sy'n bodoli eisoes yn destun pryder hefyd, oherwydd yr effeithiau posibl ar ddiogelwch pobl, ac ar eu hiechyd a'u lles, ac mae hyn yn peri'r gofid mwyaf yn achos plant.

3 Nid yw'r heriau hyn yn ein hatal rhag gwneud cymaint ag y gallwn i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Os rhywbeth, maent yn ein gwneud yn fwy penderfynol nag erioed. Mae cartrefi y gall pobl eu fforddio yn rhan sylfaenol o'n hamcanion i leihau tlodi a sicrhau mwy o gydraddoldeb. Rydym wedi ymrwymo i roi mwy o flaenoriaeth i dai yn y blynyddoedd sydd i ddod.

4 Eir ati yn y Papur Gwyn hwn i amlinellu rhaglen weithredu uchelgeisiol ar gyfer gweddill tymor y Llywodraeth hon. Disgrifir ein cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd a chamau eraill anneddfwriaethol. I grynhoi, bydd y cynigion hyn:

(i) Yn cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd:

a) drwy godi o leiaf 7,500 o gartrefi newydd fforddiadwy, 500 ohonynt yn gartrefi cydweithredol a 500 yn cael eu hadeiladu ar safleoedd nad oes mo'u hangen bellach ar y sector cyhoeddus

b) drwy sicrhau bod 5,000 o adeiladau gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.

(ii) Yn gwella ansawdd cartrefi sy'n bodoli eisoes, gan gynnwys gwella eu heffeithlonrwydd ynni, drwy Safon Ansawdd Tai Cymru a dulliau eraill.

(iii) Yn gwneud mwy i atal digartrefedd, ac yn gwella gwasanaethau tai er mwyn helpu pobl, yn enwedig y rheini sy'n agored i niwed, i fyw bywydau iach ac annibynnol.

(iv) Yn gwneud cyfraniad mawr o ran gwireddu ein gweledigaeth hirdymor drwy ddod â digartrefedd ymhlith teuluoedd i ben erbyn 2019.

5 Mae gwybodaeth ym Mhennod 1 ynghylch sut y gallwch fynd ati i gyflwyno sylwadau am y cynigion sydd yn y ddogfen hon.

Ein gwerthoedd a'n rôl

6 Tegwch, cyfiawnder cymdeithasol, cydraddoldeb a datblygu cynaliadwy: dyna'r gwerthoedd a fydd wrth wraidd ein gwaith. Mae'r camau yr ydym yn bwriadu eu cymryd yn adlewyrchu anghenion pobl yma yng Nghymru ac felly hefyd bwysigrwydd cartrefi i fywydau pobl ac i wead cymunedau.

7 Tai cymdeithasol sydd wedi cael y sylw pennaf yn y gorffennol. Maent yn parhau i fod yn bwysig ond erbyn hyn, rydym am ehangu ein gorwelion. Yn ein barn ni, ein cyfrifoldeb ni yw "stiwardio'r" system dai gyfan. O'i roi'n syml, ein rôl ni yw ystyried sut y mae'r system gyfan yn gweithio ac ymyrryd os dyna yw'r peth doeth ac effeithiol i'w wneud. Mae rhai elfennau, megis ffactorau macro economaidd, y tu hwnt i'n rheolaeth, ond mae sawl dull y gallwn ei ddefnyddio er mwyn sicrhau bod y system yn un mor effeithiol ac effeithlon ag y bo modd. Yn eu plith y mae deddfwriaeth, cyllid, polisïau a rhaglenni.

8 Ond ni allwn ddwyn y maen i'r wal ar ein pen ein hunain. Rydym wedi ymrwymo i gydweithio hyd yn oed yn fwy nag ar hyn o bryd gyda'r holl sefydliadau yn y sector cyhoeddus, y sector preifat a'r trydydd sector sy'n gweithio ym maes tai ac sy'n gysylltiedig ag ef. Yn eu plith y mae'r GIG, y gwasanaethau cymdeithasol, yr heddlu, ac eraill.

Ein gweledigaeth

9 Nid yw maint yr heriau sy'n ein hwynebu yn golygu ein bod yn llai uchelgeisiol mewn unrhyw fodd. Nid yw'r sefyllfa sydd ohoni ar hyn o bryd yn cyfyngu dim ar yr uchelgais hwnnw, ac mae'n gorwel ni yn un ehangach o lawer na thymor y Cynulliad hwn. Ein nod yn y pen draw yw dyfodol lle mae gan bawb gartref y gallant ei fforddio a lle mae digartrefedd wedi diflannu o'r tir. Bydd cartrefi mewn cyflwr da, a byddant yn bodloni'r safonau perthnasol ar gyfer diogelwch, dyluniad, ansawdd ac effeithlonrwydd ynni.

10 Bydd rhentu cartref oddi wrth landlord cymdeithasol neu oddi wrth landlord preifat yn cael eu hystyried yn opsiynau da. Bydd tai cydweithredol yn dod yn rhan bwysicach o lawer o'r system dai. Bydd pobl yn cael mwy o help i fyw'n annibynnol, a bydd yr help hwnnw'n well. Bydd cymorth ychwanegol ar gael ar gyfer ein pobl mwyaf agored i niwed a bydd sefydliadau di-elw megis cymdeithasau tai yn cael eu defnyddio mewn modd hyd yn oed yn fwy effeithiol. Bydd polisïau a darpariaeth hyd yn oed yn well a mwy integredig gan y gwasanaethau cyhoeddus. Bydd sefydliadau'n gweithredu ar y cyd, ac awdurdodau lleol yn cydweithio mewn modd effeithiol.

11 Bydd y manteision yn ymestyn ymhell y tu hwnt i ddiwallu'r angen sylfaenol am rywle i fyw. Mae gwella cartrefi ac amgylcheddau lleol yn effeithio ar sawl agwedd ar fywydau pobl; mae'n gwella iechyd a lles, yn helpu pobl i fod yn annibynnol ac yn lleihau anghydraddoldeb a thlodi. Mae hefyd yn helpu i greu cymunedau mwy diogel ac yn gwella ansawdd bywyd. Drwy greu swyddi a chyfleoedd hyfforddi, gellir helpu i leihau niferoedd y bobl sydd heb waith, ac i wella sgiliau'r gweithlu a sgiliau mewn sectorau megis y sector adeiladu. Mae'n fodd hefyd i greu cyfleoedd ar gyfer busnesau yn y gadwyn gyflenwi gyfan, gan eu helpu i dyfu ac i fod yn fwy cystadleuol.

12 Rydym yn gwbl ymrwymedig i egwyddorion tai cymdeithasol ac i roi help llaw i'r bobl hynny nad oes modd diwallu eu hanghenion tai drwy'r marchnadoedd. Ond byddwn yn ehangu'n gorwelion ac yn arloesi er mwyn dod o hyd i ffyrdd newydd o helpu pobl i fforddio cartref sy'n adlewyrchu anghenion ac amgylchiadau gwahanol. Rydym am weld system dai fwy hyblyg lle mae'n haws i bobl symud rhwng tai cymdeithasol, llety rhent preifat, a pherchentyaeth, fel y bo modd diwallu eu hanghenion ar adegau gwahanol o'u bywydau.

13 Rydym yn cydnabod bod landlordiaid preifat yn chwarae mwy a mwy o ran yn y system dai, ac rydym yn cefnogi hynny. Rydym hefyd yn cydnabod y rôl sydd gan adeiladwyr tai a benthycwyr. Er mai ychydig iawn o ddylanwad sydd gennym ar rai ffactorau sy'n effeithio ar y farchnad dai, rydym wedi ymrwymo i wneud yr hyn a allwn i helpu adeiladwyr tai i godi rhagor o gartrefi.

Deddfwriaeth newydd

14 Yn unol â'r cyhoeddiad am Fil Tai a wnaed gan y Prif Weinidog ym mis Gorffennaf 2011 yn rhaglen ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru, byddwn yn cyflwyno deddfwriaeth newydd i:

(i) Wella'r sector rhentu preifat.

(ii) Atal digartrefedd yn y lle cyntaf a gwella'r cymorth sydd ar gael i'r bobl hynny sy'n mynd yn ddigartref.

(iii) Dod â digartrefedd ymhlith teuluoedd i ben erbyn 2019.

15 Byddwn yn moderneiddio'r sector rhentu preifat drwy gyflwyno cynllun gorfodol i gofrestru ac i achredu landlordiaid. Bydd hyn yn fodd i wella ansawdd y tai sy'n cael eu rhentu'n breifat, yn ogystal â gwella'r modd y maent yn cael eu rheoli. Bydd hyn o fudd i'r rheini sy'n rhentu oddi wrth landlordiaid preifat, ac sy'n cynnwys rhai o'n pobl fwyaf agored i niwed.

16 Er mwyn mynd i'r afael â digartrefedd, byddwn yn rhoi hyd yn oed mwy o bwyslais ar ei atal yn y lle cyntaf. Byddwn yn gweithredu'n gynt i helpu pobl i ddod o hyd i atebion i broblemau tai cyn iddynt fynd yn ddigartref. Byddwn yn trefnu bod mwy o opsiynau ar gael i'r awdurodau lleol o ran sut y maent yn cyflawni'u dyletswyddau. Byddwn yn mynd i'r afael â'r anghysonderau yr ydym wedi'u gweld o ran y modd y mae'r gyfraith sy'n bodoli ar hyn o bryd yn cael ei dehongli a'i defnyddio. Byddwn yn diwygio'r ddeddfwriaeth er mwyn dod â digatrefedd ymhlith teuluoedd i ben.

17 At hynny, ac er mwyn ymateb i anghenion a nodwyd, byddwn hefyd yn cyflwyno deddfwriaeth newydd i:

(i) Rhoi pŵer disgresiwn i'r awdurdodau lleol godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar adeiladau sydd wedi bod yn wag ers dros flwyddyn. Bydd yn ategu'n rhaglen newydd "Troi Tai'n Gartrefi", y fenter genedlaethol gyntaf yn y Deyrnas Unedig sy'n anelu at sicrhau bod rhagor o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.

(ii) Cyflwyno dyletswydd statudol ar yr awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau sipsiwn a theithwyr os oes yna dystiolaeth sy'n dangos bod angen amlwg am safleoedd newydd.

(iii) Diffinio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, a fydd yn helpu cymunedau lleol i ddiwallu eu hanghenion o ran tai.

(iv) Sefydlu math newydd o ddeiliadaeth ar gyfer tai cydweithredol er mwyn helpu i greu sefyllfa lle y mae tai cydweithredol yn ddewis ym maes tai.

(v) Ei gwneud yn ofynnnol i awdurdodau lleol baratoi Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a'u diweddaru'n rheolaidd.

18 Bydd y cynigion hyn i gyflwyno deddfwriaeth yn cael eu cynnwys mewn Bil Tai y bwriedir ei gyflwyno gerbron y Cynulliad yn ystod hydref 2013.

19 Drwy'r gwaith yr ydym wedi'i wneud gyda sefydliadau eraill i ystyried camau pellach i ddiwallu anghenion tai, gwelwyd bod angen amlwg i ddiwygio tenantiaethau er mwyn gwella'r ffordd y mae'r system dai'n gweithio ar gyfer sefydliadau tai, landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd.

20 Bu galw mawr am ddiwygio tenantiaethau ers tro byd ond hyd yma, ni wnaed dim i fynd i'r afael â hynny. Mae'r gyfraith dai bresennol sy'n ymwneud â thenantiaethau yn fanwl ac yn gymhleth. Mae'n fater o bwys ac yn un y mae'n rhaid bwrw ymlaen ag ef gan ymgynghori â thenantiaid awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat, yn ogystal â sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai. Eir ati yn y Papur Gwyn hwn i roi trosolwg o'r materion allweddol.

21 Rydym wedi dod i'r casgliad nad yw'n effeithiol nac ychwaith yn briodol i ruthro'r gwaith o ddatblygu diwygiadau mor bwysig. Byddwn:

(i) Yn mynd ati i ddiwygio tenantiaethau, drwy gyfrwng Bil ar wahân, yn ystod oes y Cynulliad hwn, gan wneud hynny yng ngoleuni'r ymatebion i'r Papur Gwyn hwn.

Y ddeddfwriaeth sy'n cael ei hystyried

22 Yn ogystal â'r cynigion uchod, a chyda golwg ar y gwelliannau yr ydym am eu gweld yn y blynyddoedd sydd i ddod, rydym yn ystyried yr angen am ddeddfwriaeth ar amryfal bynciau:

(i) Er mwyn helpu i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, pennu safonau ar gyfer rhenti a thaliadau gwasanaeth a godir gan awdurdodau lleol, ac ar gyfer ansawdd y llety a ddarperir ganddynt.

(ii) Er mwyn helpu i ddiwallu'r anghenion sydd gan bobl â phroblemau iechyd meddwl o ran tai, ac er mwyn mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, rhoi dyletswydd ar gymdeithasau tai ac o bosibl ar sefydliadau eraill, i sicrhau hyd yn oed mwy o welliannau o ran y cydweithio sydd i'w weld mewn rhai ardaloedd, er enghraifft, wrth fynd i'r afael â digartrefedd.

23 Rydym yn ymwybodol mai dim ond lle bo angen y dylid cyflwyno deddfwriaeth; mae'r cynigion a amlinellir yn y ddogfen hon yn amlinellu'r hyn sydd gennym mewn golwg hyd yma. Tynnwyd sylw penodol at y pwyntiau uchod er mwyn annog pobl i gyflwyno sylwadau ac i ymateb i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn hwn.

Camau a datblygiadau eraill

24 Nid deddfwriaeth yw'r ateb i bopeth. Yn ogystal â'n cynigion i gyflwyno deddfwriaeth a'r targedau uchelgeisiol a osodwyd gennym mewn perthynas â darparu cartrefi newydd fforddiadwy, rydym yn cymryd amrywiaeth eang o gamau eraill i wella'r modd y gallwn ni ac eraill helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Wrth wneud hynny, byddwn yn sicrhau yr achubir ar bob cyfle i fanteisio i'r eithaf ar fuddsoddiad drwy greu swyddi a chyfleoedd hyfforddiant. Eir ati yn y penodau a ganlyn i fanylu ar y camau hynny. Bydd y prif ddatblygiadau'n arwain at:

(i) Mwy o weithredu i gynyddu'r cyflenwad o dai newydd, gan gynnwys defnyddio amrywiaeth o ddulliau ariannu arloesol.

(ii) Hoelio mwy o sylw ar fynd i'r afael â chartrefi gwag drwy'r rhaglen genedlaethol "Troi Tai'n Gartrefi".

(iii) Mwy o weithredu i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

(iv) Tynnu'n ôl o system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar ôl i'r trafodaethau gyda Thrysorlys Ei Mawrhydi ddod i ben.

(v) Gwella'r modd yr eir ati i ddefnyddio cyllid ar gyfer Ardaloedd Adnewyddu Tai ochr yn ochr â chyllid ar gyfer gwaith Adfywio Strategol.

(vi) Cydweithio rhanbarthol effeithiol ar swyddogaethau a gwasanaethau tai, gan gynnwys y rhaglen Cefnogi Pobl.

(vii) Rhagor o gyfleoedd i denantiaid a defnyddwyr gwasanaethau ddylanwadu ar flaenoriaethau a gwasanaethau.

(viii) Camau pellach i hyrwyddo cydraddoldeb drwy roi Cynllun Cydraddoldeb Strategol Llywodraeth Cymru ar waith.

(ix) Gwell gwasanaethau ar gyfer lesddeiliaid ac ymchwilio i faint a natur y problemau sy'n eu hwynebu er mwyn llywio camau gweithredu yn y dyfodol.

(x) Cefnogaeth drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar gyfer y Bil Aelod ar gartrefi mewn parciau a chartrefi symudol.

(xi) Cynllun newydd i ddarparu morgeisi o 95 y cant ar gyfer pobl sy'n prynu am y tro cyntaf ac sy'n prynu cartrefi a adeiledir o'r newydd.

(xii) Cyfleoedd i ddefnyddio'r cylch nesaf o raglenni Ewropeaidd i wneud mwy o ddefnydd o gymdeithasau tai i gynnig cymorth i'w tenantiaid a'u cymunedau ym maes swyddi, hyfforddiant a mentrau cymdeithasol, ynghyd â mwy o weithredu ym maes effeithlonrwydd ynni drwy ddatblygu "NYTH", ein rhaglen ar gyfer tlodi tanwydd, a thrwy ddatblygu'r rhaglen lwyddiannus "Arbed".

(xiii) Mwy o rôl i sefydliadau di-elw, gan gynnwys cymdeithasau tai, er mwyn cefnogi tenantiaid, eu teuluoedd a'u cymunedau.

(xiv) Gwella'r modd yr eir ati i fonitro perfformiad y gwasanaethau tai a'r gwasanaethau cysylltedig â thai a ddarperir gan yr awdurdodau lleol.

(xv) Cynllun Benthyciadau Gwella Eiddo ac iddo frand cenedlaethol, sy'n cael ei ddarparu'n lleol a'i ddatblygu ar y cyd â'r awdurdodau lleol.

(xvi) Datblygu mwy ar gofrestri tai hygyrch a pharhau i fuddsoddi mewn addasiadau tai er mwyn helpu pobl i fod yn annibynnol.

25 Byddwn yn gweithio gydol tymor y Llywodraeth hon i sicrhau bod y Bil Tai, camau gweithredu eraill i wella tai, a deddfwriaeth sy'n cael ei chyflwyno mewn meysydd polisi eraill yn gydnaws â'i gilydd, a bod cysylltiadau priodol rhyngddynt; er enghraifft, y Bil Cam-drin Domestig (Cymru), y Bil Cynllunio (Cymru), a Bil Iechyd y Cyhoedd (Cymru).

1. Cyflwyniad

Mae cartref fforddiadwy, boddhaol yn hanfodol er mwyn i bobl fedru byw bywydau iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cryf a theg. Rydym wedi ymrwymo i roi mwy o flaenoriaeth i dai yn y blynyddoedd sydd i ddod. Mae cartref y gall pobl ei fforddio yn rhan sylfaenol o'n hamcanion i leihau tlodi, gan gynnwys tlodi tanwydd, a sicrhau mwy o gydraddoldeb. Rydym am i bobl gyrraedd eu potensial a byddwn yn eu hannog i'w helpu eu hunain. Byddwn yn gwneud popeth o fewn ein gallu i helpu'r bobl hynny nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy rymoedd y farchnad. Dyna sydd wrth wraidd ein dull o weithredu.

Mae'r Papur Gwyn hwn yn nodi'n cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd a chamau eraill anneddfwriaethol. Byddant i gyd yn helpu i ddiwallu anghenion pawb yng Nghymru o ran tai. Mae hyn yn cynnwys darparu cartrefi y gall pobl eu fforddio, helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r marchnadoedd, a rhoi cymorth ychwanegol i bobl sy'n agored i niwed ac i'r rheini y mae angen cymorth arnynt i fyw'n annibynnol. Bydd mwy yn cael ei wneud i atal digartrefedd yn y lle cyntaf. Bydd datblygiadau'n cyfrannu at ein tair blaenoriaeth strategol: cynyddu'r cyflenwad o gartrefi, gwella ansawdd cartrefi sy'n bodoli eisoes, a gwella gwasanaethau sy'n helpu pobl i fyw'n annibynnol cyhyd ag y bo modd.

1.1 Datblygu cynaliadwy yw prif egwyddor drefniadol Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn golygu bod angen meddwl mewn ffordd gytbwys, gan ystyried ffactorau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol, gan edrych ar y sefyllfa yn yr hirdymor, a chan weithio i sicrhau lles pobl yn awr ac yn y dyfodol. Mae gan dai rôl hanfodol i'w chwarae o ran gwireddu'r egwyddor hon. Mae adeiladu cartrefi newydd a gwella cartrefi sy'n bodoli eisoes yn fodd i greu nifer sylweddol o gyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant. Mae hefyd yn fodd i gefnogi busnesau yn y sector adeiladu ac mewn sectorau eraill, ac mae'n cefnogi lles unigolion a chymunedau. Ar yr un pryd, byddwn yn achub ar gyfleoedd i leihau'r effaith y mae'r hyn a wnawn yn ei chael ar yr amgylchedd.

1.2 Mae cartref boddhaol yn rhan sylfaenol o fywyd unrhyw un. Mae cartrefi saff a diogel y gall pobl eu fforddio yn hanfodol ar gyfer iechyd a lles meddwl a chorfforol da, ar gyfer addysg, gwaith, ac ansawdd bywyd yn gyffredinol. Mae rhoi help llaw i ragor o bobl fyw'n annibynnol yn helpu i leihau'r galw ar y GIG a'r gwasanaethau cymdeithasol. Mae cartrefi da yn helpu i greu cymunedau sefydlog, sy'n sail i'r gymdeithas gref, ofalgar a chefnogol sy'n nodwedd o hanes balch Cymru.

1.3 Mae cartref yn hanfodol i iechyd plant, ac i'w datblygiad cyn iddynt ddechrau ar addysg ffurfiol a'u datblygiad yn ystod yr addysg honno. Mae cartrefi gwael yn gallu cael effaith sylweddol ar yr hyn y maent yn ei gyflawni, ac mae hynny, yn ei dro, yn effeithio ar eu rhagolygon at y dyfodol a'r cyfleoedd a gânt drwy gydol eu bywydau.

1.4 Yn achos pobl anabl o bob oed, mae tai yn ffactor allweddol sy'n eu galluogi i fyw'n annibynnol. Mae tai hygyrch a thai sydd wedi'u haddasu yn galluogi pobl i barhau i fod yn annibynnol, i aros yn eu cymunedau ac i gael dewis sut y maent am fyw eu bywydau.

1.5 Mae buddsoddiad cyhoeddus a phreifat mewn cartrefi newydd ac mewn gwella cartrefi sy'n bodoli eisoes yn sbarduno'r economi yn genedlaethol ac yn lleol. Mae'n cyfrannu'n uniongyrchol at fusnesau mawr a bach, o wasanaethau, crefftau a deunyddiau

pensaernïol, i nwyddau a systemau diogelu amgylcheddol, a'u gweithwyr. Mae safonau adeiladu newydd a gwelliannau i hen dai yn arwain at ddatblygu marchnadoedd newydd a lefel uwch o sgiliau. Mae adeiladu hefyd yn creu swyddi newydd, ynghyd â chyfleoedd hyfforddi. Mae'r cyfleoedd hynny'n datblygu'r gronfa sgiliau y mae ei hangen arnom er mwyn helpu'n heconomi i dyfu ac i helpu'n busnesau i fod hyd yn oed yn fwy cystadleuol. Mae defnyddio cymalau cymdeithasol mewn contractau ar gyfer adnewyddu tai cymdeithasol, er enghraifft, drwy waith "i2i" (hyrwyddo i ymrwymo), wedi bod yn arbennig o lwyddiannus wrth helpu oedolion a phobl ifanc ddi-waith i ddod o hyd i waith mewn marchnad lafur sy'n un gynyddol gystadleuol.

1.6 Mae buddsoddi mewn tai ac mewn camau gweithredu cysylltiedig, a chynnwys pobl wrth fynd ati i benderfynu sut i gyflenwi gwasanaethau, yn esgor ar fanteision sy'n mynd ymhell y tu hwnt i roi to uwchben pobl. Mae'r diagram isod yn dangos y canlyniadau; hynny yw, y gwahaniaeth y gall y buddsoddiad hwn ei wneud i fywydau pobl.

Diagram 1: Canlyniadau polisi bras sy'n deillio o fuddsoddi mewn tai

MEWNBYNNAU / GWEITHREDU	ALLBYNNAU	CANLYNIADAU
Busnes a diwydiant, adeiladwyr tai, benthycwyr	Cartrefi newydd ar gael i'w prynu	Pobl yn byw mewn cartrefi boddhaol y gallant eu fforddio
Awdurdodau lleol	Cartrefi newydd fforddiadwy ar gael i'w rhentu	Cymunedau cryf, cynhwysol a diogel
Deddfwriaeth gan Lywodraeth Cymru, cyllid, polisïau a rhaglenni	Eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto	Pobl yn gallu parhau i fod yn annibynnol
Cymdeithasau tai, cyrff a mudiadau gwirfoddol ac elusennau	Swyddi a chyfleoedd hyfforddi yn cael eu cefnogi a'u creu	Digartrefedd yn cael ei atal; llai o darfu ar fywydau teuluoedd; datblygiad plant
Y GIG a sefydliadau eraill yn y sector cyhoeddus ee yr heddlu	Pobl yn cael eu helpu drwy amrywiaeth eang o wasanaethau a chymorth i ddiwallu eu hanghenion	Gwell iechyd, lles, ansawdd bywyd
	Pobl sy'n dioddef oherwydd troseddau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cael eu helpu	Mwy o gydraddoldeb; llai o anghydraddoldeb
	Eiddo'n cael ei addasu er mwyn diwallu anghenion pobl	Llai o bobl heb waith; llai o dlodi
		Gwell sgiliau gan y gweithlu; busnesau mwy cystadleuol
		Llai o alw ar y GIG ac ar y gwasanaethau cymdeithasol

1.7 Mae gwella tai a chamau eraill i adfywio cymunedau yn gwella golwg y tai a'r cymunedau hynny, ac yn helpu i leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hynny, yn ei dro, yn helpu pobl i deimlo'n dda am y man y maent yn byw ynddo. Mae lle y caiff tai eu hadeiladu, sut y cânt eu hadeiladu, a pha mor effeithlon y maent o ran defnyddio ynni yn effeithio ar yr amgylchedd ac yn helpu i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd.

1.8 Mae sicrhau bod tai fforddiadwy o ansawdd da ar gael, yn enwedig ar gyfer gweithwyr allweddol, yn hanfodol er mwyn i farchnadoedd llafur fedru gweithio'n effeithiol. Yn fwy penodol, mae'n helpu i sicrhau bod gan fusnesau y gweithlu a'r sgiliau y mae eu hangen arnynt. Mae landlordiaid preifat a sefydliadau eraill yn cefnogi'r system addysg drwy ddarparu cartrefi ar gyfer myfyrwyr sy'n mynd i brifysgolion yng Nghymru.

1.9 Mae gan y Llywodraeth hon ymrwymiad dwfn a chreiddiol i les cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol, sy'n sail i ddatblygu cynaliadwy ac i gymunedau cynaliadwy. Mae buddsoddi mewn tai ac mewn gwasanaethau tai yn cyfrannu at bob un o'r tri hyn. Dyna pam yr ydym wedi gwneud ymrwymiad cyhoeddus i roi blaenoriaeth uwch i dai yn ystod y blynyddoedd i ddod[1]. Canlyniadau hirdymor ar gyfer pobl sydd flaenaf yn ein meddwl.

Tai heddiw

1.10 Amcangyfrifir bod 1.35 miliwn o gartrefi yng Nghymru[2], 70 y cant ohonynt yn eiddo i berchen-feddianwyr. Mae'r gweddill naill ai'n gartrefi sy'n cael eu rhentu oddi wrth awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai (16 y cant) neu'n gartrefi sy'n cael eu rhentu oddi wrth landlordiaid preifat (14 y cant). Mae'r sector rhentu preifat yn rhan gynyddol bwysig o'r ddarpariaeth tai yn gyffredinol.

1.11 Yn ôl ymchwil[3] a wnaed amcangyfrifir bod angen darparu 9,200 o gartrefi newydd ar gyfer y farchnad bob blwyddyn, hynny yw, cartrefi ar gyfer perchen-feddianwyr neu gartrefi i'w rhentu'n breifat. Amcangyfrifir hefyd fod angen 5,100 o gartrefi nad ydynt yn gartrefi ar gyfer y farchnad. Mae'r olaf yn cynnwys cartrefi a ddarperir gan awdurdodau lleol a chan gymdeithasau tai, ynghyd ag eiddo rhent preifat y telir cymhorthdal ar ei gyfer drwy'r Budd-dal Tai. Mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar nifer yr aelwydydd newydd sy'n cael eu ffurfio, ac er bod llai ohonynt yn cael eu ffurfio o'r newydd erbyn hyn, yn sgil ffactorau economaidd a ffactorau eraill megis marchnadoedd morgeisi tynnach, mae'r angen cyffredinol am dai yn parhau i fod yn uchel.

1.12 Mae'r gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion yn parhau i fod yn uchel. Gwelwyd cynnydd bach iawn y llynedd yn nifer y morgeisi a roddwyd i bobl a oedd yn prynu am y tro cyntaf ond fel arfer, tua thraean o gyfanswm y benthyciadau yw'r morgeisi hyn. Mae pobl ifanc sydd am brynu eu cartref cyntaf wedi dioddef yn arw. Mae'r farchnad morgeisi yn un dynn iawn ac ni ragwelir unrhyw newid yn hynny o beth.

1.13 Nid yw'n argoeli'n dda o gwbl. Yn sgil costau byw uwch a phwysau eraill, gan gynnwys colli swyddi, mae perygl i ragor o bobl golli eu cartrefi. Mae diweithdra ac ecwiti negyddol yn ffactorau allweddol yn achos ôl-ddyledion morgais ac mewn achosion pan fo cartrefi'n cael eu hadfeddiannu. Mae cyfraddau llog isel yn lliniaru'r effaith ar hyn o bryd ac mae arferion da wrth reoli ôl-ddyledion yn helpu'r bobl hynny sy'n ei chael hi'n anodd cadw eu cartrefi. Fodd bynnag, yn sgil llai o gynlluniau cymorth â morgeisi ac yn sgil cwtogi ar y cymorth sydd ar gael ar gyfer llog ar forgais, mae'r rhwyd ddiogelwch wedi crebachu ymhellach.

1.14 Mae cartrefi newydd yn bwysig ond felly hefyd eiddo sy'n bodoli eisoes. Mae 22,000 o gartrefi yn wag yn y tymor hir yn y sector preifat, ac mae'r gwastraff hwn yn gwbl gywilyddus. Nid yw rhai o'r cartrefi hynny mewn cyflwr addas ond byddai modd mynd ati i sicrhau bod y rhan fwyaf ohonynt yn cyrraedd safon foddhaol.

1.15 Mae oedran y stoc tai yng Nghymru yn golygu bod angen gwella llawer o'r cartrefi sy'n bodoli eisoes. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi arwain at welliannau sylweddol i dai cymdeithasol, a hynny er budd iechyd pobl ac ansawdd eu bywydau, ond mae mwy eto i'w wneud. Cymerwyd camau hefyd i helpu pobl mewn cartrefi sy'n eiddo preifat. Er hynny, mae gormod ohonynt yn parhau i fod mewn cyflwr gwael ac nid ydynt yn addas at anghenion y bobl sy'n byw ynddynt.

1.16 Mae'r hinsawdd sydd ohoni yn un anodd. Mae'r dystiolaeth yn siarad drosti'i hun. Ychydig iawn o fywyd sydd yn y marchnadoedd tai, a bach iawn o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu. Mae mwy o dai fforddiadwy'n cael eu hadeiladu ond gwelwyd gostyngiad yn y niferoedd wrth i ni deimlo effaith y toriadau yn y sector cyhoeddus. Y duedd gyffredinol yw bod cynnydd yn y niferoedd sy'n ddigartref, wrth i gostau byw godi ac wrth i ni deimlo effeithiau colli swyddi.

Y ddogfen hon

1.17 Mae'n rhaglen ddeddfwriaethol yn darparu ar gyfer Bil Tai a fydd yn arwain at Ddeddf Tai gyntaf Cymru. Mae'r Papur Gwyn hwn yn nodi'n cynigion. Er hynny, nid deddfwriaeth newydd na deddfwriaeth ddiwygiedig yw'r ateb i broblemau a heriau bob tro, a dyna pam yr ydym wedi cynnwys camau anneddfwriaethol. Mae hyn yn adlewyrchu'r cyfrifoldeb sydd gennym dros y system dai gyfan, nid dim ond tai cymdeithasol.

1.18 Bydd ein cynigion gweithredu yn cyfrannu at y tair blaenoriaeth strategol a amlinellir yn ein strategaeth dai ac at wireddu'r ymrwymiadau yn ein Rhaglen Lywodraethu:

(i) Cynyddu'r cyflenwad o gartrefi – er mwyn sicrhau bod gan bawb gartref y gallant ei fforddio ac er mwyn helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r marchnadoedd.

(ii) Gwella ansawdd tai sy'n bodoli eisoes – er mwyn i bobl fedru byw yn iach ac yn annibynnol cyhyd ag y bo modd.

(iii) Gwella gwasanaethau tai a chymorth tai – fel y bo pobl yn cael help effeithlon ac effeithiol pan fo'i angen arnynt, ac fel y bo help ychwanegol yn cael ei ddarparu ar gyfer pobl agored i niwed.

1.19 Mae cynnwys pobl wrth fynd ati i gynllunio ac i gyflenwi gwasanaethau, a darparu gwybodaeth am berfformiad ein gwasanaethau, yn ganolog i'n gwaith yn hyn beth.

1.20 Mae'n cynigion yn adlewyrchu'r hyn a ddywed ymchwil wrthym, ac yn adlewyrchu hefyd gyngor a gafwyd oddi wrth Bwyllgorau Cynulliad Cenedlaethol Cymru, ynghyd â'r ymatebion a ddaeth i law mewn ymateb i'r ymgynghoriad ynghylch ein papur "Cwrdd â'r Her Tai"[4]. Roedd y papur hwnnw'n gyfle i'r cyhoedd ac i sefydliadau sydd â diddordeb, o'r tu mewn a'r tu allan i dai, ddylanwadu ar ein hagenda polisi.

1.21 Mae **Penodau 2-3** yn rhoi'r cyd-destun ar gyfer y cynigion a amlinellir yn y ddogfen hon, gan bwysleisio'n gwerthoedd craidd o ran tegwch a chyfiawnder cymdeithasol, a'n hymrwymiad i roi rhagor o help i bobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r farchnad dai.

1.22 Eir ati ym **Mhennod 4** i amlinellu'n cynigion i gynyddu'r cyflenwad o dai ac i gynnig rhagor o opsiynau i bobl fedru cael gafael ar gartref y gallant ei fforddio. Mae **Pennod 5** yn amlinellu'r camau yr ydym yn bwriadu eu cymryd i wella ansawdd cartrefi sy'n

bodoli eisoes. Mae'r bennod honno'n paratoi'r ffordd ar gyfer **Pennod 6**, sy'n amlinellu deddfwriaeth newydd, y mae dirfawr ei hangen, i wella ansawdd ac arferion yn y sector rhentu preifat.

1.23 Amlinellir gwelliannau i dai ac i wasanaethau cysylltiedig ym **Mhennod 7**. Disgrifir y cyfraniad y mae tai a sefydliadau tai yn ei wneud o ran datblygu cymunedau mwy cefnogol, cynhwysol a mentrus sydd hefyd yn rhai cryfach a mwy diogel. Mae pwysigrwydd mynd i'r afael â digartrefedd, sy'n gallu gwneud niwed mawr i bobl ac i'w rhagolygon, yn cael ei adlewyrchu yn yr ymrwymiadau ym **Mhennod 8** i wneud mwy i'w atal yn y lle cyntaf. Rydym yn cydnabod y niwed y gall digartrefedd ei wneud i bobl, yn enwedig i blant, ac eir ati yn y bennod hon i ddisgrifio'n hymrwymiad i ddod â digartrefedd ymhlith teuluoedd i ben erbyn 2019.

1.24 Ceir amserlen ddangosol yn **Atodiad 1** ar gyfer datblygiadau a fydd yn fodd i wireddu'n gweledigaeth.

Eich safbwyntiau

1.25 Mae'ch safbwyntiau am y cynigion sydd yn y ddogfen hon yn bwysig. Yn ein barn ni, bydd y ddeddfwriaeth newydd yr ydym yn ei chynnig yn gwneud gwahaniaeth i fywydau pobl. Yn ystod y misoedd sydd i ddod, byddwn yn mynd ati i ystyried mewn hyd yn oed mwy o ddyfnder yr effeithiau a gaiff ein cynigion, gan adeiladu ar ein gwaith hyd yma gyda sefydliadau sydd â diddordeb yn hyn o beth.

1.26 Mae'r Papur Gwyn hwn yn agored i'r cyhoedd ymgynghori yn ei gylch, a chroesewir eich sylwadau am y cynigion. Mae gwybodaeth yn **Atodiad 2** i'ch helpu i ymateb i'r ymgynghoriad. Gallwch gyflwyno'ch sylwadau mewn amryw o ffyrdd:

E-bost:	HousingWhitePaper2012@wales.gsi.gov.uk
Post:	"Y Papur Gwyn Tai", Llywodraeth Cymru, Y Gyfarwyddiaeth Dai, Rhyd-y-car, Merthyr Tudful CF48 1UZ

1.27 Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 17 Awst 2012. Dylech nodi ei bod yn bosibl y bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi. Fel arfer, ni fydd enwau a chyfeiriadau personol yn cael eu cyhoeddi ond os ydych yn ymateb ar ran sefydliad neu grŵp, dylech nodi os nad ydych yn barod i ni gyhoeddi'ch enw.

2. Ein gwerthoedd a'n rôl

Mae pobl Cymru wedi rhoi pwerau sylfaenol llawn ac uniongyrchol i ni wneud cyfreithiau newydd. Byddwn yn defnyddio'r pwerau hynny'n ddoeth. Byddwn yn sichrau bod deddfwriaeth am faterion sy'n ymwneud â thai yn syml, yn effeithiol, yn ateb y gofyn, ac yn gymesur â'r hyn y mae'n ceisio'i gyflawni. Bydd ein pwerau newydd a mesurau polisi eraill yn cael eu defnyddio er mwyn sicrhau ein bod yn ystyried y system dai gyfan.

Tegwch, cyfiawnder cymdeithasol, cydraddoldeb a datblygu cynaliadwy: dyna'r gwerthoedd a fydd wrth wraidd ein gwaith. Byddwn yn dysgu oddi wrth wledydd eraill ond bydd y camau a gymerwn yn cael eu harwain gan anghenion penodol Cymru. Byddant yn adlewyrchu'n hegwyddorion a'n gwerthoedd, ac felly hefyd bwysigrwydd cartrefi i fywydau pobl ac i wead cymunedau. Os daw gwahaniaethau i'r amlwg rhwng Cymru a rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig – ac mae yna wahaniaethau pendant i'w gweld eisoes – bydded felly. Fe wnawn ni yr hyn yr ydym yn ei gredu sy'n iawn ar gyfer pobl Cymru. Dyna beth yw datganoli.

2.1 Rydym am i bawb chwarae rhan wrth greu Cymru'r dyfodol. Rydym am helpu pobl i fyw bywydau iach a chynhyrchiol mewn cymunedau diogel, cefnogol a chynhwysol, lle mae lefelau is o dlodi ac amddifadedd, a mwy o gydraddoldeb.

2.2 Mae cartref yn hanfodol er mwyn i bobl ffynnu, i wneud y gorau o'u galluoedd ac i fod yn rhan o gymuned. Mae cartref boddhaol yn amlygu'r gwerthoedd sydd, yn ein barn ni fel Llywodraeth, yn briodol ar gyfer cymdeithas sy'n helpu pobl i wireddu eu potensial. Mae hyn yn arbennig o bwysig ar gyfer plant, oherwydd gall cartrefi gwael effeithio ar eu cyrhaeddiad addysgol ac ar eu cyfleoedd mewn bywyd.

2.3 Mae ein cartrefi hefyd yn gwneud gormod o gyfraniad o lawer i'r allyriadau carbon deuocsid sy'n arwain at y newid yn yr hinsawdd. Mae gweithredu i leihau'r effaith hon yn gyfle i greu swyddi a darparu hyfforddiant ar gyfer pobl yng Nghymru. Mae hyn yn golygu bod gofyn meddwl am y tymor hir wrth wneud penderfyniadau yn y tymor byr.

2.4 Nid yw'r man lle mae pobl yn byw neu p'un ai a ydynt yn berchen ar eu cartrefi neu'n eu rhentu yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'n nod o helpu pobl i fyw bywydau iach, annibynnol a bodlon. Rydym yn ymrwymedig i hyrwyddo cydraddoldeb ac i gymunedau cymysg a chynhwysol, lle y mae unigolion yn cael eu gwerthfawrogi am bwy ydynt a sut y maent yn byw fel rhan o'u cymuned, yn hytrach nag oherwydd y math o ddeiliadaeth sydd ganddynt; hynny yw, p'un ai a ydynt yn berchen ar eu cartref neu'n ei rentu, neu'n cael cymhorthdal oddi wrth y Llywodraeth ai peidio.

2.5 Rydym am gael gwared ar y ffordd o feddwl mewn "seilos" sy'n bodoli ym maes tai ac ar y stigma sy'n cael ei gysylltu â rhentu cartref yn lle bod yn berchen ar un. Bydd bod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn parhau i fod yn nod i lawer ond mae ffactorau eraill yn golygu, mewn gwirionedd, y bydd yn rhaid i rentu ddod yn opsiwn mwy derbyniol yn y dyfodol. Er mwyn sicrhau hynny, mae angen gwell trefniadau ar gyfer rhentu, gan gynnwys cyfraith gliriach a symlach yn ymwneud â thai, trefniadau tenantiaeth mwy hyblyg, a modelau newydd megis tai cydweithredol.

2.6 Go brin bod marchnadoedd yn berffaith byth, ond maent yn diwallu anghenion llawer o bobl. Fodd bynnag, ym maes tai, mae hyn yn tueddu i olygu'r bobl hynny sy'n gallu fforddio prynu eu cartrefi eu hunain a'r rheini sy'n gallu fforddio prisiau rhwng canol

a phen uchaf y farchnad llety rhent preifat. Yn anffodus, am nifer o resymau, mae opsiynau'r farchnad y tu hwnt i gyrraedd rhai pobl.

2.7 Gwneud yr hyn sy'n iawn yw'r nod sylfaenol. Ym maes tai, mae hyn yn golygu helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r marchnadoedd, a neilltuo adnoddau er mwyn helpu pobl sydd, am bob math o resymau, yn eu cael eu hunain mewn amgylchiadau personol anodd ac mewn perygl o fod yn ddigartref. P'un ai a yw pobl yn berchen ar eu cartrefi neu'n eu rhentu, ein hamcan canolog yw atal digartrefedd yn y lle cyntaf.

2.8 Rydym wedi ymrwymo i dai cymdeithasol neu i "dai â chymhorthdal" fel y dylid eu galw efallai, gan mai dyna ydynt mewn gwirionedd. Yn anad dim, modd yw tai o'r fath i helpu pobl i gael gafael ar gartref y gallant ei fforddio, ond mae'n fodd pwysig iawn serch hynny. Er efallai bod lefelau gwahanol o gymhorthdal yn cael eu cynnig, nid oes unrhyw wahaniaeth rhwng yr egwyddor sylfaenol hon o helpu pobl a mathau eraill o gymorth, megis cynlluniau ecwiti a rennir, sy'n helpu pobl i brynu eu cartref eu hunain. Byddwn yn defnyddio'r cyllid sydd gennym yn y ffordd orau bosibl, gan gydweithio'n agos ag eraill i helpu cynifer o bobl ag y bo modd.

2.9 Wrth ddefnyddio'r term "tai fforddiadwy", yr hyn sydd gennym mewn golwg yw tai rhent cymdeithasol a thai â rhenti canolradd hyd at gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol neu hyd at 75 y cant o lefelau'r farchnad.

2.10 Mae barn pobl am y modd y mae gwasanaethau'n cael eu cynllunio a'u darparu yn bwysig i ni hefyd. Byddwn yn parhau i helpu pobl i gael dweud eu dweud am wasanaethau tai a gwasanaethau cysylltiedig, ac i fynegi barn am berfformiad ac ansawdd y gwasanaethau hynny.

Ein rôl

2.11 Ein rôl ni yw "stiwardio'r" system dai. Mae hyn yn golygu mynd ati i ystyried sut y mae'r system dai yn gweithio ac ymyrryd lle bo angen ac os dyna yw'r peth effeithiol i'w wneud.

2.12 Ein cyfrifoldeb ni yw sicrhau bod deddfwriaeth sy'n ymwneud â thai yn berthnasol, yn ateb y gofyn, ac yn effeithiol, a mynd ati, drwy bolisïau a chamau eraill, i ddefnyddio cyllid cyhoeddus yn effeithiol er mwyn sicrhau bod y system yn un effeithiol.

2.13 Mae'r gwaith stiwardio hwn yn ehangach o lawer na gwaith ym maes tai cymdeithasol yn unig, er mai ar y maes hwnnw y canolbwyntiwyd yn bennaf yn y gorffennol. Mae tai cymdeithasol yn flaenoriaeth i'r Llywodraeth hon, a byddant yn parhau i fod yn flaenoriaeth, ond rydym yn cydnabod bod gan sefydliadau eraill ran i'w chwarae yn y dull o weithredu yr ydym wedi ymrwymo iddo – dull sy'n seiliedig ar y system dai gyfan. Byddwn yn gwneud yr hyn a allwn i helpu'r sefydliadau hynny i chwarae rhan lawn yn y gwaith hwn. Ein nod cyffredin yw cynyddu'r cyflenwad o dai sydd ar gael, ac mae'r nod hwnnw'n un hynod bwysig.

2.14 Ni fu gweithio ar sail system gyfan erioed cyn bwysiced. Er mwyn llwyddo, rhaid i nifer o sefydliadau ymdrechu ar y cyd, a rhaid i bob un ohonynt gymryd camau breision ymlaen os ydym am gwrdd â'r heriau sy'n ein hwynebu. Ymhlith y sefydliadau hynny y mae awdurdodau lleol, adeiladwyr tai, cymdeithasau tai, landlordiaid preifat, banciau, cymdeithasau adeiladu a benthycwyr eraill, sefydliadau yn y gwasanaethau cyhoeddus, sefydliadau gwirfoddol ac elusennau, sefydliadau eglwysig, busnesau a'u cynrychiolwyr, a grwpiau proffesiynol.

3. Ein gweledigaeth

Rydym yn cydnabod maint yr heriau sy'n wynebu pobl, gwasanaethau a'r Llywodraeth. Mae pwysau aruthrol ar gyllid cyhoeddus ac ni allwn wneud cymaint ag y byddwn yn dymuno'i wneud. Bydd angen gwneud penderfyniadau anodd. Ni fydd yn hawdd ond byddwn yn cydweithio'n ddiflino ag eraill i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Rydym yn uchelgeisiol. Ein nod yn y pen draw yw dyfodol lle mae gan bawb gartref y gallant ei fforddio a lle mae digartrefedd wedi diflannu o'r tir. Nid yw'r sefyllfa sydd ohoni ar hyn o bryd yn cyfyngu dim ar yr uchelgais hwnnw, ac mae'n gorwel ni yn un ehangach o lawer na thymor y Cynulliad hwn. Mae deddfwriaeth newydd yn ymrwymiad sylweddol ond rhan yn unig ydyw o'r camau gweithredu sydd eu hangen. Rydym yn cymryd amrywiaeth eang o gamau eraill anneddfwriaethol i wella'r modd y mae'r system dai yn ei chyfanrwydd yn gweithio.

3.1 Mae'r sefyllfa sy'n ein hwynebu yn un na welwyd ei thebyg ers peth amser. Mae'r hinsawdd economaidd anodd sydd ohoni a'r toriadau sylweddol i'r gyllideb yn golygu bod heriau mawr o'n blaenau. Mae pwysau ar y Llywodraeth ac ar sefydliadau, ac ar unigolion a theuluoedd hefyd. Yn sgil costau byw uwch a'r perygl i swyddi, mae rhai pobl dan gryn straen.

3.2 Yn y gorffennol, canolbwyntiwyd yn bennaf ar dai cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai. Nid yw'n hymrwymiad yn hynny o beth fymryn yn llai ond rydym bellach yn edrych ar y system dai gyfan.

3.3 Byddwn yn parhau i roi cymhorthdal ar gyfer tai i bobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r marchnadoedd, ond nid oes angen yr un faint o help ar bawb. Gan adeiladu ar fentrau sydd wedi bod ar waith hyd yma, byddwn yn cydweithio ag eraill i fod hyd yn oed yn fwy arloesol wrth ariannu'r gwaith o adeiladu rhagor o gartrefi. Er mwyn adlewyrchu'r anghenion gwahanol sydd gan bobl, ac er mwyn adlewyrchu eu hamgylchiadau gwahanol, byddwn yn cyflwyno rhagor o ffyrdd i helpu pobl i fforddio cartref, gan gynnwys defnyddio llawer mwy ar dai cydweithredol. Rydym wedi ymrwymo i wneud yr hyn a allwn i helpu adeiladwyr tai i ddarparu rhagor o gartrefi ledled Cymru.

3.4 Mae'r dyfodol a ragwelwn yn un:

- Lle bydd gan bawb gartref y gallant ei fforddio sydd hefyd yn diwallu eu hanghenion.
- Lle na fydd unrhyw ddigartrefedd.
- Lle bydd cartrefi mewn cyflwr da, ac yn bodloni'r safonau perthnasol ar gyfer diogelwch, dyluniad, ansawdd ac effeithlonrwydd ynni.
- Lle bydd rhentu cartref oddi wrth landlord cymdeithasol neu landlord preifat yn cael ei ystyried yn opsiwn da.
- Lle bydd tai cydweithredol yn dod yn rhan bwysicach o lawer o'r system dai.
- Lle bydd pobl yn cael help i fyw'n annibynnol, a lle bydd cymorth ychwanegol ar gael i'n pobl fwyaf agored i niwed.
- Lle bydd sefydliadau di-elw megis cymdeithasau tai yn cael eu defnyddio mewn modd mwy effeithiol fel rhan o'r model gwasanaethau cyhoeddus newydd yng Nghymru.
- Lle bydd polisïau a gwasanaethau cyhoeddus hyd yn oed yn well ac yn fwy integredig, a lle bydd sefydliadau'n gweithredu ar y cyd, ac awdurdodau lleol yn cydweithio mewn modd effeithiol.

Gwireddu'r weledigaeth

3.5 Rydym wedi dechrau eisoes ar y gwaith o wireddu'n gweledigaeth. Mae gwaith i ddatblygu'r ddeddfwriaeth arfaethedig ar y gweill a bydd yn cael ei thrafod ymhellach gyda'r sefydliadau hynny sydd â diddordeb ynddi. Byddwn yn penderfynu ar y manylion ar sail yr ymatebion i'r Papur Gwyn hwn.

3.6 Bydd y camau gweithredu a gymerwn yn esgor ar fanteision yn y tymor byr, y tymor canolig a'r tymor hir, a byddant yn ymestyn ymhell y tu hwnt i oes y Llywodraeth hon. Rydym am weld newid gwirioneddol a pharhaol; newid sy'n ystyrlon ac yn cael ei wireddu drwy gydol bywydau pobl.

4. Cynyddu'r cyflenwad o gartrefi

Mae'r cyflenwad o dai sydd ar gael yn llai o lawer na'r galw. Rhaid i ni fynd i'r afael â hyn, ac rydym wedi ymrwymo i wneud hynny. Bydd hyn yn anodd yn sgil toriadau i'n cyllidebau cyfalaf ond byddwn yn gwneud cymaint ag y gallwn i sicrhau bod gan bawb gartref boddhaol y gallant ei fforddio. Rydym yn parhau i fod yn gwbl ymrwymedig i helpu'r bobl hynny nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r farchnad dai, gan gynnig help sy'n adlewyrchu gwahanol amgylchiadau pobl.

Rydym am i bobl fedru symud rhwng gwahanol fathau o ddeiliadaethau sy'n adlewyrchu eu hanghenion a'u hamgylchiadau wrth i'r rheini newid yn ystod eu bywydau; hynny yw, rhentu tai cymdeithasol, rhentu oddi wrth landlord preifat, a pherchentyaeth. Er mwyn diwallu anghenion pobl, mae'n rhaid i'r system dai fod yn un hyblyg a syml, a rhaid iddi wneud y defnydd gorau posibl o'r stoc tai presennol. Mae angen modelau tai newydd, megis tai cydweithredol, a rhaid dod o hyd i ffyrdd newydd o fynd ati i ariannu datblygiadau tai. Mae'n bryd hefyd i ni fod yn ddewr am yr angen i ddiwygio tenantiaethau, er mwyn symleiddio'r gyfraith sy'n ymwneud â thai fel y bo modd creu system dai fwy effeithlon a hyblyg. Rydym yn barod i gymryd y camau hyn i wella'r system dai gyfan er mwyn helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai.

4.1 Tegwch a chydraddoldeb yw egwyddorion sylfaenol y Llywodraeth hon. Rydym yn credu y dylai pawb, gan gynnwys y bobl hynny sydd ar incwm isel, gael cartref addas a hygyrch y gallant ei fforddio ac sydd mewn cyflwr da.

4.2 Mae bod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn parhau i fod yn nod i lawer o bobl sydd am sefydlu cartref. Fodd bynnag, mae llwyddo i wneud hynny y tu hwnt i gyrraedd mwy a mwy o bobl wrth i godiadau cyflog syrthio ar ei hôl hi o'u cymharu â phrisiau tai ac wrth i fenthycwyr dynhau'r meini prawf ar gyfer morgeisi.

4.3 Erbyn hyn, rhentu yw'r unig opsiwn i rai pobl sydd am sefydlu cartref. Mae'r sector rhentu preifat yn chwarae mwy a mwy o ran yn hyn o beth. Yn ystod y degawd diwethaf, gwelwyd gostyngiad yng nghyfran y tai sy'n cael eu rhentu oddi wrth awdurdodau lleol, o 15 y cant i 7 y cant. Mae canran y tai sy'n cael eu rhentu oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, neu i roi iddynt eu henw mwy cyffredin, "cymdeithasau tai", wedi mwy na dyblu i 10 y cant. Dyma ganlyniad cartrefi newydd a godwyd gan gymdeithasau a thenantiaid awdurdodau lleol ar ôl iddynt bleidleisio i drosglwyddo perchenogaeth ar gartrefi i gymdeithasau tai newydd, ac ar ôl i gymdeithasau tai adeiladu cartrefi newydd.

4.4 Mae'r materion sy'n effeithio ar fforddiadwyedd yn rhai cymhleth. Rhai o'r ffactorau sy'n berthnasol yn hyn o beth yw'r cyfyngiadau ar y cyflenwad o dai, maint y farchnad dai ac amrywiadau yn y farchnad dai leol. Gall fod yn anodd cael gafael ar gartref, naill ai drwy brynu, neu drwy ailforgeisio neu drwy rentu oddi wrth landlordiaid preifat neu gyhoeddus. Bydd newidiadau i'r Budd-dal Tai yn dwysáu'r broblem.

4.5 Yn 2008, roedd ychydig dros 4 y cant o bobl – mwy na 130,000 – yn byw ar aelwyd 'orlawn'[5]. Mae gorlenwi'n fwy cyffredin mewn tai cymdeithasol. Mae'r galw cyffredinol am gartrefi newydd yn parhau i fod yn uchel. Mae angen mynd i'r afael â'r galw hwnnw mewn dwy ffordd. Yn gyntaf, drwy adeiladu rhagor o gartrefi ac yn ail, drwy ddefnyddio tai sy'n bodoli eisoes yn y modd mwyaf effeithiol posibl.

Stiwardio'r system: mynd i'r afael â'r broblem yn ei chyfanrwydd

4.6 Mae'r rôl sydd gennym o ran "stiwardio'r system" yn berthnasol i'r system dai gyfan. Ni allwn ddylanwadu ar bob agwedd arni ond mae gweithio ar sail y system gyfan yn ein helpu ni, ac eraill, i nodi lle orau i ymyrryd a lle y dylid gwario arian prin er mwyn cael yr effaith orau bosibl. Mae hyn yn bwysig ar gyfer y cyflenwad o dai, sy'n dibynnu ar gyfraniadau gan y sector cyhoeddus a chan y sector preifat fel ei gilydd.

4.7 Mae hyn yn anos am fod cyllidebau'n fwy tynn o lawer. Ni fydd pobl sydd ar y lefelau incwm isaf ymhlith y rheini a fydd yn ystyried prynu tŷ, felly mae angen mynd ati'n ofalus i dargedu adnoddau'r Llywodraeth sy'n cael eu defnyddio i helpu pobl i brynu cartrefi. Hefyd, mae'n bosibl mai ychydig iawn o effaith a gaiff rhai ymyriadau ar y farchnad dai yn gyffredinol, hyd yn oed os oes sail resymegol gadarn dros yr ymyriadau hynny.

4.8 Os nad ydynt yn gallu fforddio prynu cartref, mae pobl yn fwy tebygol o droi at rentu oddi wrth landlordiaid preifat. Gallai hyn beri i renti godi mewn ardaloedd lle mae galw uchel, a gallai hynny, yn ei dro, arwain at lai o opsiynau ar gyfer y rheini nad ydynt mor abl i dalu cyfraddau'r farchnad.

4.9 Mae rhai yn cael trafferth eisoes i ddod o hyd i dai rhent sy'n addas ar gyfer eu hanghenion. Gan amlaf, pobl yw'r rhain nad ydynt yn gallu cael morgais neu nad ydynt yn gallu fforddio talu rhenti'r farchnad ond sydd hefyd y tu allan i'r categori lle rhoddir blaenoriaeth i'r angen am dai cymdeithasol traddodiadol. Mae'n debyg y bydd problem fforddiadwyedd yn dwysáu yn y dyfodol. Mae'n rhaid i ni fynd i'r afael â fforddiadwyedd, y cyflenwad ac ansawdd, a mynd ati hefyd i ehangu'r amrywiaeth o dai â chymhorthdal sydd ar gael.

4.10 Rhaid i ni hefyd edrych yn ddyfnach ar yr hyn sydd wrth wraidd y broblem o ran y cyflenwad o dai sydd ar gael. Mae adeiladu rhagor o gartrefi yn dibynnu ar sawl ffactor, gan gynnwys tir, opsiynau adeiladu, cyllid, a'r opsiynau tai sydd ar gael i ddeiliaid. Mae hefyd yn dibynnu ar y pris, ac mae'r ffactor hwnnw'n un yr effeithir arno yn ei dro gan y cyflenwad a'r galw. Nid yw Llywodraeth Cymru yn adeiladu cartrefi, ond gall helpu i fesur yr angen sydd am dai ar hyn o bryd a'r angen a fydd at y dyfodol, yn ogystal â chreu'r amodau sy'n ysgogi'r sector preifat i adeiladu tai. Ymhlith y ffyrdd penodol y gellir eu defnyddio i wneud hynny y mae defnyddio tir cyhoeddus ar gyfer tai, a helpu'r awdurdodau lleol i gyflawni'r rôl statudol sydd ganddynt o safbwynt diwallu anghenion pobl o ran tai. Mae rheoliadau adeiladu, rhwymedigaethau tai fforddiadwy a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol hefyd yn berthnasol yn hyn o beth. Rydym yn cydnabod y ffactorau sydd, o bosibl, yn atal rhanddeiliaid rhag cyfrannu at gynyddu'r cyflenwad. Mae adeiladwyr tai'n nodi bod gwerthoedd tir negyddol, gofynion cytundebau Adran 106 a rheoliadau adeiladu yn gallu cael effeithiau negyddol. Rhaid parhau i drafod er mwyn datrys y problemau hyn mewn modd sy'n ategu'n hamcanion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol.

4.11 Mae dimensiwn gofodol pwysig i dai sy'n golygu y bydd angen i'r awdurdodau lleol gydweithio. Mae angen mynd ati ar lefel ranbarthol i gynllunio ac i ddarparu datblygiadau tai, gan ystyried dinas-ranbarthau a phatrymau teithio i'r gwaith.

4.12 Mae'r pwysau a amlinellwyd yn gynt yn y ddogfen yn golygu bod mwy a mwy o bobl yn dibynnu ar ryw fath o help i ddod o hyd i gartref ac i gadw'r cartref hwnnw. Mae'r help hwnnw'n cynnwys y tai traddodiadol â chymhorthdal sy'n cael eu rhentu oddi wrth

awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai ac mae hefyd yn cynnwys cynlluniau rhentu canolradd, lle codir rhenti sy'n is na phris y farchnad, neu gynlluniau perchentyaeth cost isel.

4.13 Mae'r galw'n fwy na'r cyflenwad sydd ar gael ac mae'n rhaid i ni ystyried y rôl y mae tai rhent traddodiadol neu dai 'cymdeithasol' yn ei chwarae yn y system dai. Mae rôl a diben tai cymdeithasol yn gwestiwn sydd wedi codi dro ar ôl tro yn ystod y pum mlynedd ar hugain diwethaf. Rydym yn parhau i fod yn gwbl ymrwymedig i egwyddorion tai cymdeithasol. Ni fydd unrhyw newid yn hynny o beth.

4.14 Rhaid i ni wneud y defnydd gorau o'r system dai gyfan, nid dim ond rhannau ohoni, megis tai cymdeithasol. Wrth wneud hynny, rhaid i ni edrych am atebion eraill i helpu pobl i ddod o hyd i gartref, gan ddefnyddio mwy ar lety rhent preifat. Bydd gofyn meddwl yn ehangach am opsiynau ar gyfer pobl sy'n chwilio am gartref, drwy gyflwyno trefniadau tenantiaeth mwy hyblyg a gweithredu i wella amodau ac arferion. Bydd hynny hefyd yn helpu i leihau'r stigma sy'n gysylltiedig â rhentu yn lle bod yn berchen ar eich cartref. Mae'n cynigion i'w gweld yn ddiweddarach yn y bennod hon ac yn y penodau eraill.

4.15 Mae gan yr awdurdodau lleol rôl arbennig o bwysig i'w chwarae. Maent yn cyflenwi gwasanaethau tai hanfodol yn uniongyrchol i'r cyhoedd ond mae ganddynt hefyd rôl strategol anhepgor i'w chwarae ym maes tai. Mae lle i wella o ran y ddau beth hyn. Rydym am weld rhagor o gydweithio rhwng awdurdodau, gan gynnwys rhannu arbenigedd ac adnoddau prin. Mae rhai awdurdodau blaengar yn gwneud hynny eisoes. Efallai mai un o swyddogaethau pwysicaf yr awdurdodau lleol yw asesu anghenion tai lleol, gan wneud hynny ar sail amcanestyniadau aelwydydd, a sicrhau bod dulliau yn y system gynllunio o fynd i'r afael â'r anghenion hynny. Mae mynd i'r afael ag anghenion yn golygu mwy nag adeiladu cartrefi newydd yn unig. Mae angen hefyd ystyried i ba raddau y mae eu strategaethau'n diwallu anghenion grwpiau gwahanol, gan gynnwys y galw am dai wedi'u haddasu a thai hygyrch. Dylid hefyd ystyried y llety a'r cymorth ehangach sydd eu hangen er mwyn helpu pobl. Mae hyn yn cynnwys gwasanaethau cymorth arbenigol, llochesau ar gyfer menywod sy'n dianc rhag trais domestig, a mathau eraill o lety, er enghraifft, er mwyn atal pobl rhag cysgu ar y stryd.

4.16 Mae gan bob awdurdod lleol rôl strategol hanfodol bwysig i'w chwarae o ran tai, p'un ai a ydyw'n berchen ar stoc tai ai peidio. Rydym am ailbwysleisio'r rôl hon drwy gryfhau'r dyletswyddau sydd ar yr awdurdodau lleol eisoes i ystyried cyflwr tai yn eu hardaloedd ac i ystyried yr angen am gartrefi ychwanegol i ddiwallu anghenion y boblogaeth leol. Mae'n hanfodol bod yr wybodaeth hon yn cael ei defnyddio i nodi ac i gymryd y camau priodol sydd eu hangen mewn perthynas â'r cyflenwad o lety, ac ansawdd y llety, sydd ar gael ar draws pob math o ddeiliadaethau, fel y bo modd mynd i'r afael ag anghenion dinasyddion Cymru o ran tai. Rydym yn awyddus hefyd i annog yr awdurdodau lleol i gydweithio gyda'r llu o sefydliadau eraill y mae angen eu cynnwys er mwyn helpu'r awdurdodau i gyflawni'r dyletswyddau hynny.

4.17 Byddwn:

- Yn cryfhau'r dyletswyddau sydd ar awdurdodau lleol mewn perthynas â'u rôl strategol o ran tai.
- Yn ei gwneud yn ofynnol i sefydliadau tai a sefydliadau eraill gydweithredu â'r awdurdodau lleol wrth iddynt gyflawni'r dyletswyddau sydd arnynt mewn cysylltiad â'u rôl strategol o ran tai.
- Yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gydweithio â'i gilydd wrth arfer eu swyddogaethau tai strategol.

Adeiladu rhagor o gartrefi

4.18 Ar gyfartaledd, £113,000[6] yw pris tŷ yng Nghymru. Roedd incwm blynyddol gros yng Nghymru yn £23,795[7] ar gyfartaledd yn 2011. Er bod prisiau tai wedi gostwng yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'r gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion yn parhau'n uchel. Gwelwyd cynnydd bach y llynedd yn nifer y morgeisi ar gyfer pobl sy'n prynu am y tro cyntaf ond fel rheol, oddeutu traean o gyfanswm y benthyciadau yw'r morgeisi hyn. Yn nodweddiadol, mae pobl sy'n prynu am y tro cyntaf yng Nghymru:

(i) Tua 29 mlwydd oed.

(ii) Mae ei incwm, ar gyfartaledd, rhwng £32,000 a £34,000.

(iii) Mae'n cael morgais sydd ychydig yn uwch na thair gwaith lefel ei incwm.

(iv) Mae'n cael benthyciad ar gyfer 80 y cant o werth yr eiddo.

4.19 Mae lefel y benthyciadau oddeutu traean yr hyn ydoedd yn 2006-07. Mae'r farchnad morgeisi yn y Deyrnas Unedig yn un dynn iawn ac ni ragwelir unrhyw newid yn hynny o beth. Mae'n fregus, ac mae ffactorau economaidd yn y Deyrnas Unedig ac yn Ewrop, ynghyd â gofynion rheoleiddiol pellach, yn awgrymu mai tawel iawn fydd hi o ran benthyciadau am nifer o flynyddoedd i ddod. Gwelwyd cynnydd yn ystod y deuddeng mis diwethaf yn nifer yr ail forgeisi ar gyfer aelwydydd sydd â lefelau boddhaol o ecwiti. Cyrhaeddodd nifer y tai a oedd yn cael eu hadeiladu ei lefel uchaf yn 2006-07, ond mae'r lefel wedi bod yn gostwng ers hynny. Dyma rai o'r rhesymau:

(i) Ffactorau economaidd.

(ii) Y ffaith nad yw'r cyflenwad yn cyfateb i'r galw, sy'n effeithio ar bris tir a chartrefi.

(iii) Ffactorau sy'n gysylltiedig â'r system gynllunio a sut y mae'r system honno'n cael ei rhoi ar waith ar y lefel leol.

(iv) Agweddau lleol at ddatblygiadau tai newydd o bob math a'r pwys y mae'r awdurdodau lleol yn ei roi ar wrthwynebiad yn lleol.

4.20 Mae gwahaniaeth barn am y ffactorau pwysicaf a'r cysylltiadau rhyngddynt. Yr hyn sy'n gwbl glir, fodd bynnag, yw bod sawl mater y mae angen i ni eu datrys.

Rôl y system gynllunio o ran cynyddu'r cyflenwad

4.21 Mae'r system gynllunio'n cynnwys amrywiaeth eang o bolisïau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol lle y mae angen gwneud penderfyniadau ynghylch sut y dylid datblygu a defnyddio tir yn y dyfodol. Mae hyn yn fwy amlwg ym maes tai nag yn unrhyw le arall. Rydym wedi gwneud llawer i wella'r modd y mae'r system gynllunio'n helpu i fodloni'r amcanion hyn, ond mae angen gwneud mwy, yn enwedig i wella'r cyflenwad o dai sydd ar gael. Rhai o'r rhwystrau penodol yn hyn o beth yw anghysondebau ar draws y wlad o ran sut yr eir ati i roi polisïau cynllunio ar waith, y ffaith nad oes Cynlluniau Datblygu Lleol mewn rhai ardaloedd, a'r diffyg sylw digonol i'r dimensiwn gofodol wrth gynllunio polisïau a'u rhoi ar waith.

4.22 Ar y lefel leol y mae penderfyniadau'n cael eu gwneud ynghylch lle y dylid adeiladu tai newydd, ynghylch y math a'r amrywiaeth o dai newydd sydd eu hangen, ac ynghylch sut a phryd y byddant yn cael eu darparu. Mae polisïau cynllunio'n adlewyrchu'r ymrwymiad i sicrhau datblygu cynaliadwy, i adnewyddu'r economi ac i ddarparu cartrefi fforddiadwy. Cyflwynwyd system newydd o gynlluniau datblygu lleol er mwyn helpu i gyflawni hyn ar y lefel leol.

4.23 Er mwyn gwneud mwy i ddiwallu anghenion lleol o ran tai, mae angen rhoi blaenoriaeth i dai mewn dogfennau strategol megis y Cynlluniau Integredig Sengl newydd a'r Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae angen tystiolaeth gadarn er mwyn sicrhau bod Cynlluniau Datblygu Lleol yn effeithiol. Rhaid i'r awdurdodau lleol asesu'r angen am bob math o dai, gan ddefnyddio'r Asesiadau diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol.

4.24 Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn ffynhonnell sylfaenol o wybodaeth ar gyfer y broses o baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol. Yn yr un modd ag amcanestyniadau aelwydydd, maent yn cyfrannu at y sylfaen dystiolaeth ac yn sail i bolisïau a chamau gweithredu i ddarparu tai ar gyfer y farchnad, a thai fforddiadwy, drwy'r system gynllunio. Rhaid diweddaru asesiadau'n rheolaidd er mwyn adlewyrchu amodau yn y farchnad dai, sy'n newid yn gyson. Oni wneir hynny, mae'n bosibl y bydd y system gynllunio yn llai abl i ddarparu tai yn y ffordd orau bosibl i ddiwallu anghenion lleol o ran tai. Rydym yn helpu'r awdurdodau lleol i ddatblygu'r modd y maent yn mynd ati i ddadansoddi a chofnodi data lleol ond nid yw eu harferion presennol yn cyrraedd y nod yn hyn o beth.

4.25 Cafodd canllawiau pellach eu cyhoeddi'n ddiweddar am Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol er mwyn i'r awdurdodau lleol fedru cael darlun mwy cywir o'r anghenion manwl o ran tai. Mae'r canllawiau hynny'n argymell y dylai'r angen am lety arbenigol, megis cartrefi lloches neu eiddo wedi'i addasu, gael ei ystyried ar wahân. O dan rai amgylchiadau, bydd angen arolygon mwy lleol a mwy arbenigol o'r anghenion o ran tai.

4.26 Er y bydd y canllawiau hyn yn helpu i ddiwallu'r angen am sylfaen dystiolaeth ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, rydym o'r farn bod angen i'r broses o lunio asesiadau o'r fath, a'u diweddaru'n rheolaidd, gael ei gwneud yn un statudol, ac y dylid rhoi'r cyfrifoldeb hwnnw i'r awdurdodau tai lleol.

4.27 Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol cyn gynted ag y bo modd. Rydym yn cynnig cymorth er mwyn sicrhau bod y broses o baratoi cynlluniau yn un effeithlon ac effeithiol, gan adeiladu ar arferion da, ar brofiad ac ar wersi a ddysgwyd. Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ati yn ystod yr haf i gyhoeddi casgliadau adolygiad a gynhaliwyd i'r Cynlluniau Datblygu Lleol cychwynnol a fabwysiadwyd.

4.28 Mae angen i ni ddeall mwy am y systemau a'r arferion sy'n bodoli ar hyn o bryd ac am y rhwystrau posibl sy'n golygu nad oes modd cynyddu'r cyflenwad o dai. Rydym eisoes wedi comisiynu ymchwil gychwynnol at y diben hwn, a ddylai fod yn sail i welliannau yn y tymor byr a'r tymor canolig.

4.29 Mae Gweinidog yr Amgylchedd a Datblygu Cynaliadwy wedi comisiynu Grŵp Cynghori Annibynnol i lunio adroddiad am y strwythur cyflawni sydd ei angen ar gyfer gwasanaethau cynllunio yng Nghymru yn y dyfodol. Disgwylir yr adroddiad hwnnw ym mis Mehefin 2012 a bydd yn sail i'r Papur Gwyn ar Gynllunio a gaiff ei gyhoeddi yn 2013. Bydd y Bil Cynllunio yn sicrhau bod y system gynllunio'n cyflawni dros Gymru. Bydd yn arwain at system fwy tryloyw a haws i'w defnyddio, a fydd yn sicrhau'r canlyniadau allweddol sydd eu hangen. Bydd rhagor o dai sy'n diwallu anghenion pobl yn un o'r canlyniadau hynny.

4.30 Mae'n rhaid darparu tai newydd ond mae'r mater hwn yn gallu bod yn un dadleuol. Mae angen i'r awdurdodau lleol sicrhau bod ganddynt Hyrwyddwr ar gyfer tai. Mae hyn yn arbennig o bwysig pan mai'r ymgeisydd yw'r unig un sy'n dadlau o blaid datblygu yn wyneb gwrthwynebiad lleol. Yn ein barn ni, dylai awdurdodau lleol sicrhau bod Aelod o'r Cabinet yn ysgwyddo'r rôl hon yn ardal pob awdurdod lleol.

4.31 Er ei bod yn anos defnyddio cytundebau Adran 106 yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, mae'r awdurdodau lleol wedi parhau i ddefnyddio'r dull hwn o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Er hynny, gwelwyd anghysondeb yn y modd y maent yn eu defnyddio, a gall hynny fod yn rhwystr. O'r herwydd, rydym yn gweithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a phartneriaid allweddol i ddarparu canllawiau pellach wedi'u diweddaru er mwyn i awdurdodau cynllunio lleol fedru mynd ati mewn ffordd effeithiol i sicrhau tai fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106 sydd o fewn cyrraedd aelwydydd, sy'n rhai yn gallant eu hariannu ac sy'n ymateb i anghenion y boblogaeth leol.

4.32 Byddwn:

- Yn ei gwneud yn ofyniad statudol i awdurdodau tai lleol baratoi Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a'u diweddaru'n rheolaidd.
- Yn gweithio i sicrhau bod y Bil Cynllunio yn adlewyrchu'r angen i'r system gynllunio arwain at fwy o ganlyniadau cadarnhaol o ran cartrefi newydd.
- Yn defnyddio canlyniadau'n hymchwil i wella gallu'r system gynllunio bresennol i ddiwallu anghenion o ran tai, gan gynnwys canllawiau manylach ar ddefnyddio Cytundebau Cynllunio Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy.
- Yn gofyn i bob awdurdod lleol ddynodi Hyrwyddwr tai.

Cyflenwi rhagor o gartrefi

4.33 Rydym am bennu targedau uchelgeisiol ar gyfer cartrefi newydd, er mwyn sicrhau ein bod yn diwallu'r angen cynyddol am dai. Byddwn yn parhau i chwilio am gyfleoedd i sicrhau buddsoddiad ychwanegol mewn tai. Mae'r amgylchedd ariannol gwahanol sydd ohoni yn ein gwneud yn fwy penderfynol o gydweithio ag eraill i ddatblygu ffyrdd newydd ac arloesol o wneud mwy, gan ddefnyddio ffynonellau amgen o gyllid oddi wrth fanciau, cymdeithasau adeiladu a buddsoddwyr.

4.34 O ran cyllid gan y Llywodraeth, rydym wedi sicrhau Grant Tai Cymdeithasol ychwanegol sy'n werth £22 miliwn ac mae hyn yn golygu y bydd y gyllideb yn 2011-12 yn gyfanswm o

£97 miliwn. Bydd hyn yn helpu i ddatblygu dros 1,000 o gartrefi a bydd o gymorth hefyd i ddarparu tai Gofal Ychwanegol ac addasiadau ffisegol er mwyn diwallu anghenion sy'n newid a helpu pobl i fyw'n annibynnol. Byddwn yn parhau i edrych am ffyrdd o hybu'r buddsoddiad ym maes tai drwy weithredu ar draws y Llywodraeth.

4.35 Ein blaenoriaeth yw helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion drwy'r farchnad. Wedi dweud hynny, rydym yn ymwybodol o'r anawsterau y mae rhai pobl yn eu cael wrth brynu cartref, ac mae hynny'n adlewyrchu'n hymrwymiad i'r system dai gyfan. Yn ddiweddarach yn y bennod hon, rydym yn amlinellu'n cynigion i helpu pobl sy'n prynu am y tro cyntaf.

4.36 Mae angen i ni sylweddoli hefyd fod cynlluniau rhent canolradd yn rhan o'r ateb i'r prinder cartrefi. Cynlluniau yw'r rhain lle darperir cartrefi am renti sy'n is na rhenti llawn y farchnad ond sy'n uwch na rhenti a godir am dai cymdeithasol. Mae'n opsiwn arall ar gyfer pobl sy'n gallu fforddio rhenti ychydig yn uwch ond y mae angen rhyw fath o gymhorthdal arnynt er mwyn medru fforddio cartref.

4.37 Bydd defnyddio mwy ar ddatblygiadau o'r fath, gan gynnwys y model "Rhent yn Gyntaf", yn helpu i leihau'r pwysau ar y cyflenwad prin iawn o dai cymdeithasol mwy traddodiadol. Dylai'r tai hynny gael eu defnyddio i helpu'r rheini sydd â'r angen mwyaf, gan gynnwys pobl agored i niwed. Mae'r cynlluniau hyn yn golygu hefyd fod grantiau'n mynd ymhellach. Mae rhai cymdeithasau tai wrthi eisoes, heb unrhyw grant oddi wrth y Llywodraeth, yn datblygu cartrefi i'w gosod am renti canolradd. Rydym yn annog hynny.

Arloesi a chyllid newydd

4.38 A hithau'n adeg pan fo angen gwneud mwy gan ddefnyddio llai o adnoddau, bydd yn rhaid arloesi er mwyn cynyddu'r cyflenwad o gartrefi. Bydd hyn yn cynnwys nodi a defnyddio modelau newydd, cynhyrchion newydd a dulliau newydd o gyllido. Llwyddwyd eisoes i ddatblygu enghreifftiau da drwy bartneriaethau rhwng y Llywodraeth, datblygwyr, benthycwyr a chymdeithasau tai, ac mae'r enghreifftiau hyn yn sylfaen gadarn ar gyfer hyd yn oed mwy o arloesi. Bydd rhagor o fanylion yn y Cynllun Buddsoddi mewn Seilwaith i Gymru, a gyhoeddwyd ar 22 Mai.

4.39 Mae sicrhau bod y Grant Tai Cymdeithasol yn mynd ymhellach yn allweddol er mwyn cynyddu'r cyflenwad o gartrefi. Rydym yn cefnogi modelau arloesol, megis Partneriaeth Tai Cymru, a sefydlwyd yn 2011, ac sy'n defnyddio'r gyfradd grant isaf eto ar gyfer cynlluniau rhent canolradd. Fe'i datblygwyd ar y cyd â Chartrefi Cymunedol Cymru a phedair cymdeithas dai, ac mae eisoes wedi darparu 140 o gartrefi ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu fforddio rhenti llawn y farchnad ond a fydd, o bosibl, mewn sefyllfa i brynu'r eiddo ymhen pum mlynedd. Mae'r buddsoddiad o £3 miliwn a wnaed gennym ni wedi galluogi'r cymdeithasau i fenthyca er mwyn cynyddu'r buddsoddiad i £16 miliwn. Rydym yn gwerthuso'r fenter ac yn darparu cymorth fel y bo modd estyn y model arloesol hwn yn y dyfodol er mwyn cynyddu'r cyflenwad o dai.

4.40 Model arloesol arall yw'r Ely Bridge Development Company, sef cwmni di-elw a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Adeiladu'r Principality. Mae'r cwmni'n bwriadu buddsoddi £100 miliwn i ddatblygu safle tir llwyd mawr ac mae'n defnyddio tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. A bwrw ei fod yn cael caniatâd cynllunio bydd, dros gyfnod o bum mlynedd, yn darparu hyd at 700 o gartrefi newydd deiliadaeth gymysg, gan gynnwys cyfran fawr o dai fforddiadwy, heb yr angen am Grant Tai Cymdeithasol.

Bwriedir hefyd i barc ar lan yr afon ac ysgol newydd fod yn rhan o'r datblygiad hwn, a bydd hefyd yn creu cannoedd o swyddi adeiladu yn y broses.

4.41 Mae angen ffynonellau newydd o gyllid hefyd, ac rydym yn gweithio gyda Chartrefi Cymunedol Cymru a chymdeithasau tai i ddatblygu Bond Tai Cymru. Bydd hwn yn fodd i ddarparu cyllid cyfalaf newydd drwy'r marchnadoedd er mwyn cynyddu nifer y tai rhent cymdeithasol a'r tai rhent canolradd.

4.42 Mae gan yr awdurdodau lleol rôl i'w chwarae o ran darparu'r cyflenwad o dai sydd ei angen at y dyfodol. Rydym yn gweithio gydag un awdurdod lleol sy'n bwriadu adeiladu y tu allan i system gyfredol y Cyfrif Refeniw Tai gan ddefnyddio'i gyllid ei hun. Drwy ymwrthod â system gymhleth Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwyno model hunangyllidol yn ei lle, dylem fedru helpu'r awdurdodau lleol i wella cartrefi (os oes ganddynt stoc o hyd), a gallai hynny hefyd eu galluogi i adeiladu eiddo newydd. Esbonnir hyn yn fanylach yn ddiweddarach yn y bennod hon.

4.43 Mae gallu cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol i fenthyca er mwyn ariannu cartrefi newydd yn gysylltiedig â'u hincwm. Mae hynny'n amlwg. Mae'n bwysig felly bod ein polisi rhenti newydd o gymorth i ddatblygu cartrefi newydd fforddiadwy.

4.44 Mae ein rhaglen "Troi Tai'n Gartrefi" i sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefyddio unwaith eto yn enghraifft arall o'n gwaith arloesol yn y maes. Mae'n defnyddio benthyciadau yn lle grantiau. Pan ad-delir y benthyciadau, mae'r arian hwnnw ar gael i helpu rhagor o berchenogion i wella'u heiddo er mwyn darparu cartef i rywun. Ceir disgrifiad manylach o'r rhaglen yn ddiweddarach yn y bennod hon.

4.45 O ystyried yr holl waith uchod ar arloesi ac ar ddod o hyd i gyllid newydd, a chan gofio hefyd yr angen i sicrhau bod ein holl bartneriaid allweddol yn rhoi blaenoriaeth i dai, rydym wedi gosod targed o ddatblygu 7,500 o gartrefi newydd fforddiadwy yn ystod tymor y Llywodraeth hon. Yn eu plith ceir nifer sylweddol o dai rhent cymdeithasol yn ogystal â chartrefi rhent canolradd.

4.46 Byddwn:

- Yn sicrhau 7,500 o gartrefi fforddiadwy newydd yn ystod tymor y Llywodraeth hon.
- Yn parhau i chwilio am ffyrdd o hybu'r buddsoddiad mewn tai drwy weithredu ar draws y Llywodraeth.
- Yn cefnogi ac yn gwerthuso modelau arloesol megis Partneriaeth Tai Cymru a'r datblygiad ym Mhont Trelái, Caerdydd.
- Yn cefnogi'r gwaith o ddatblygu Bond Tai Cymru.
- Yn cydweithio gydag awdurdodau lleol i wella'u potensial i adeiladu cartrefi newydd.

Mwy o dir – mwy o gartrefi

4.47 Mae'n rhaid cael tir er mwyn adeiladu tai. Mae'r penderfyniad i ryddhau tir nad oes mo'i angen bellach ar y sector cyhoeddus er mwyn adeiladu cartrefi newydd wedi chwarae rôl bwysig eisoes o ran darparu rhagor o dai fforddiadwy. Yn ystod y ddwy flynedd diwethaf, trosglwyddwyd mwy na deg safle. Yn amodol ar gytundebau cynllunio, bydd y rhain yn darparu oddeutu 500 o gartrefi newydd fforddiadwy dros y pum mlynedd

nesaf. Rydym hefyd yn gweithio'n rhagweithiol ar ffyrdd o ddefnyddio tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru er mwyn darparu rhagor o dai, gan wneud hynny fel rhan o fenter ar draws y Llywodraeth.

4.48 A hithau'n adeg pan fo cyllidebau'n crebachu, mae'n hanfodol ein bod yn defnyddio'r holl asedau sydd ar gael i ni, gan gynnwys tir, i gynyddu'r cyflenwad o dai. Mae'r model arloesol ym Mhont Treláí yn darparu tai heb unrhyw grantiau ond mae'n defnyddio tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. Mae'r model hwn yn un y gellir newid ei faint yn ôl yr angen ac rydym yn gweithio gyda thirddeiliaid allweddol eraill i ystyried y model hwn a modelau eraill er mwyn cynyddu'r cyflenwad.

4.49 Byddwn yn mynd ati'n gynt i roi'n rhaglen rhyddhau tir ar waith ond nid yw'n hymdrechion ni yn ddigon ar eu pen eu hunain. Mae gan yr awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus eraill ddarnau sylweddol o dir hefyd. Mae ymdrech yn cael ei gwneud ar y cyd i nodi tir ac adeiladau cyhoeddus nad oes mo'u hangen bellach ac y gellid eu defnyddio at ddibenion eraill, gan gynnwys tai. Mae datblygu cronfa ddata o dir sy'n eiddo cyhoeddus yn rhan o'r gwaith hwn.

4.50 Ar yr un pryd, bydd protocol Llywodraeth Cymru ar gyfer rhyddhau tir yn cael ei ddiweddaru er mwyn adlewyrchu'r ffaith bod mwy o ymdrech yn cael ei gwneud i ddefnyddio asedau er mwyn cyflawni amcanion polisi. Mae angen i bob rhan berthnasol o Lywodraeth Cymru chwarae'i rhan drwy ryddhau tir er mwyn helpu i ddarparu rhagor o dai fforddiadwy. Mae angen i ni sicrhau, wrth i safleoedd gael eu prisio, bod y prisiau hynny'n seiliedig ar gynlluniau sydd, yn bennaf, yn rhai ar gyfer tai fforddiadwy, yn hytrach nag ar gynlluniau tai ar gyfer y farchnad.

4.51 Byddwn:

- Yn sicrhau 500 o gartrefi fforddiadwy newydd a fydd yn cael eu hadeiladu ar dir nad oes mo'i angen bellach ar y sector cyhoeddus.
- Yn cefnogi modelau arloesol a fydd yn defnyddio tir ac yn lleihau grantiau er mwyn cynyddu'r cyflenwad o dai.
- Yn diweddaru protocol Llywodraeth Cymru ar gyfer rhyddhau tir.
- Yn gweithio gyda phartneriaid i nodi a throsglwyddo safleoedd 'newydd' nad oes mo'u hangen ar y sector cyhoeddus.
- Yn ehangu'r tîm sydd wedi'i neilltuo i ddelio â'r rhaglen rhyddhau tir.

Tai cydweithredol

4.52 Mewn hinsawdd economaidd wahanol iawn, mae'n amlwg bod angen i ni fod yn fwy arloesol wrth ddarparu rhagor o dai. Rhaid defnyddio tir yn effeithiol ac edrych ar ffynonellau cyllido gwahanol a modelau newydd ar y cyd â benthycwyr a buddsoddwyr.

4.53 Un model o'r fath yw tai cydweithredol, lle defnyddir modelau ecwiti cyfyngedig sy'n fath o "berchentyaeth gydfuddiannol", neu fodelau cydweithredol sy'n darparu tai rhent, neu fodelau cydweithredol sy'n darparu tai ar gyfer y farchnad. Mae tai cydweithredol yn gyffredin yn Ewrop, ond nid dyna'r sefyllfa yn y Deyrnas Unedig. Dim ond tua 0.1 y cant o dai sy'n cael eu darparu drwy gynlluniau o'r fath. Fodd bynnag, mae gan Gymru hanes cryf o ran mentrau cydweithredol ac yn fwy diweddar, o ran

cydfuddiannaeth, o ganlyniad i'r ffaith bod awdurdodau lleol wedi trosglwyddo cartrefi'n wirfoddol i gymdeithasau tai newydd, gan wneud hynny ar raddfa fawr. Rhaid i ni adeiladu ar y gwaith hwn.

4.54 Mae tai cydweithredol yn cynnig ffordd wahanol o fyw, gan roi dewis arall i bobl yn lle'r trefniadau traddodiadol lle mae landlordiaid yn rhoi tenantiaethau iddynt. Gallant ddarparu math mwy hyblyg o ddeiliadaeth sy'n ymateb i anghenion ac amgylchiadau ariannol pobl wrth i'r rheini newid.

4.55 Rydym wrthi eisoes yn datblygu portffolio o brosiectau arloesol gyda chymorth arbenigwyr o'r sector cydweithredol a'r sector tai. Bydd y prosiectau hyn yn arwain at aelodaeth gymunedol ddemocrataidd, safonau sy'n cyfateb, o leiaf, i safonau tai cymdeithasol a adeiledir o'r newydd, a byddant yn addas ar gyfer pobl sydd ar lefelau gwahanol o incwm. Rydym yn cydnabod mai rhan o waith ein prosiectau arloesol fydd codi ymwybyddiaeth a meithrin dealltwriaeth o fodelau cydweithredol er mwyn iddynt ddod yn gyfarwydd ac yn dderbyniol i bobl.

4.56 Rydym hefyd yn ystyried yr angen am fath newydd o denantiaeth gydweithredol. Y diben fyddai caniatáu i'r hawl meddiannaeth sydd gan aelod greu buddiant ecwitïol mewn eiddo menter gydweithredol, y gellir ei ddefnyddio wedyn yn warant dros fenthyciadau er mwyn i'r aelod hwnnw brynu 'ecwiti cyfyngedig' yn ei gartref. Fel rhan o'n gwaith ar dai cydweithredol, rydym wedi nodi bod gan ymddiriedolaethau tir cymunedol rôl bwysig i'w chwarae o ran hwyluso datblygiadau o'r fath ac o ran helpu cymunedau lleol i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. Rydym wedi nodi hefyd fod angen diffinio ymddiriedolaethau o'r fath yn gliriach.

4.57 Ni fyddai'r un hawliau breinio ag a ganiateir o dan les arferol ar gael ar gyfer y math newydd hwn o denantiaeth. Byddai hawliau breinio o'r fath yn fygythiad i berchenogaeth y corff cydweithredol ar y rhydd-ddaliad. Ochr yn ochr â hyn, mae'n fwriad gennym hefyd wella'r system dai drwy ddiwygio'r gyfraith sy'n ymwneud â chartrefi rhent. Caiff hyn ei esbonio yn ddiweddarach yn y Bennod hon. Mae'n adeiladu ar argymhellion Comisiwn y Gyfraith[8] a byddai o fudd hefyd i dai cydweithredol.

4.58 Byddwn:

- Yn darparu 500 o gartrefi newydd drwy ein prosiectau arloesol ar dai cydweithredol fel rhan o'r camau y byddwn yn eu cymryd i gyrraedd ein targed ar gyfer tai fforddiadwy.
- Yn sefydlu math newydd o ddeiliadaeth ar gyfer tai cydweithredol.
- Yn diffinio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

Cefnogi pobl sy'n prynu cartrefi ac adeiladwyr tai

4.59 Un o'r rhwystrau rhag cynyddu'r cyflenwad o dai yw anallu darpar berchenogion tai i ddod o hyd i flaendal digonol i brynu tŷ. Mae'r farchnad dai wedi mynd yn gymharol farwaidd ac mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i edrych ar opsiynau i ysgogi'r farchnad gan ystyried hefyd y cyfyngiadau ariannol. Rydym felly yn y broses o werthuso cynlluniau sydd wedi'u datblygu mewn ardaloedd eraill yn y Deyrnas Unedig. Yn rhan o'r cynlluniau hynny mae gofyn i lywodraethau a datblygwyr gyfrannu canran fach o'r pris prynu tuag at gronfa er mwyn diogelu rhag colledion os digwydd i dai gael eu hadfeddiannu.

4.60 A bwrw bod unrhyw faterion cyfreithiol yn cael eu datrys, rydym yn ystyried rhoi cymorth i adeiladu cartrefi newydd drwy gyflwyno cynllun a fydd yn rhoi gwarant ar gyfer morgeisi ar sail benthyciad o hyd at 95 y cant o werth tai newydd eu hadeiladu. Caiff y cynllun ei lunio er mwyn diwallu anghenion Cymru ac er mwyn cefnogi economi Cymru. Bydd angen rhywfaint o gyfraniad gan y Llywodraeth i gynorthwyo aelwydydd, yn seiliedig ar amcangyfrif o'r niferoedd a fydd yn methu â thalu'r morgais. Gwyddom na fydd hyn yn addas i bawb. Gwyddom hefyd fod angen osgoi sefyllfaoedd lle bydd gan bobl ar ryw adeg neu'i gilydd ecwiti negyddol ar eu tai neu lle byddant o dan bwysau gyda'u had-daliadau morgais yn y dyfodol.

4.61 Rydym hefyd yn cefnogi gweld awdurdodau lleol yn cyflwyno eu Cynllun Morgais eu hunain. Bydd cynlluniau o'r fath sydd wedi'u hanelu at bobl sy'n prynu tai am y tro cyntaf, yn helpu darpar brynwyr sy'n gallu fforddio'r taliadau morgais ond sydd heb y blaendal gofynnol.

4.62 Gwyddom yn dda am y pwysau mewn ardaloedd gwledig, o ran fforddiadwyedd ac o ran y cyflenwad tai. Bu hyn yn destun pryder i gymunedau ac awdurdodau tai fel ei gilydd ers tro byd ac mae'n destun pryder o hyd. Mae prinder tai yn tueddu i arwain at gynyddu prisiau tai y tu hwnt i gyrraedd pobl leol, yn arbennig pobl iau, oherwydd y cymarebau cymharol uchel rhwng prisiau ac incwm. Mae'r costau uwch na'r cyfartaledd all ddeillio o adeiladu mewn ardaloedd gwledig yn ffactor arall. Sicrhawn y bydd y cynllun newydd yn gweithio yr un mor effeithiol mewn ardaloedd gwledig ag mewn ardaloedd trefol.

4.63 Byddwn yn edrych ar y cyd â chymdeithasau tai ar sut y gallant weithredu yn y sector rhentu preifat, a hefyd ar sut y gallant ddarparu llety ar rent sy'n unol â phris y farchnad. Golyga hyn y bydd mwy o lety o ansawdd da sydd hefyd yn cael ei reoli'n dda ar gael i bobl. Gall adeiladu ar enghreifftiau da asiantaethau gosod tai cymdeithasol sy'n bodoli eisoes, gan ddefnyddio'r sgiliau a'r capasiti rheoli a chefnogi sydd gan y cymdeithasau hynny, helpu i frocera trefniadau effeithiol ar gyfer y denantiaeth rhwng landlordiaid preifat a thenantiaid. Mae posibilrwydd y bydd hyn yn denu rhagor o fuddsoddwyr i fuddsoddi yn y farchnad prynu i osod.

4.64 Mae'r sector rhentu preifat yn gynyddol bwysig ond nid oes ganddo ddelwedd dda. Ni allwn ddylanwadu'n uniongyrchol arno o ran y cyfraniad y mae'n ei wneud i'r cyflenwad o gartrefi ond gallwn helpu i greu amodau a allai annog landlordiaid newydd i fuddsoddi. Eir ati ym Mhennod 6 i amlinellu'n cynigion i fynd i'r afael â'r mater hwn.

4.65 Byddwn:

- Yn ystyried cefnogi cynllun newydd a fydd yn rhoi gwarant ar gyfer morgeisi i bobl sy'n prynu am y tro cyntaf ar sail benthyciad o hyd at 95 y cant o werth tai newydd eu hadeiladu. Caiff y cynllun ei deilwra i anghenion Cymru.

Sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto

4.66 Mae 22,000 o gartrefi yn y sector preifat yng Nghymru a fu'n wag am dros chwe mis. Mae cartrefi gwag yn wastraff ar adnoddau. Gallant hefyd fod yn niwsans i gymunedau.

4.67 Rydym eisoes wedi cymryd cam mawr i fynd i'r afael â hyn. Rydym eisoes wedi cyflawni ein hymrwymiad yn ein maniffesto i lansio rhaglen genedlaethol ar gyfer cartrefi gwag. Gyda chymorth buddsoddiad gwerth £5 miliwn yn 2012-13 mae'r rhaglen newydd "Troi Tai'n Gartrefi" yn cael ei chyflwyno ar y cyd ag awdurdodau lleol ac eraill.

4.68 Bydd "Troi Tai'n Gartrefi", y rhaglen genedlaethol gyntaf yn y Deyrnas Unedig i fynd i'r afael â digartrefedd, yn rhoi i berchenogion eiddo gyllid ar ffurf benthyciad i wella eu heiddo i'w werthu neu ei rentu. Pan gaiff y benthyciadau eu talu'n ôl, caiff yr arian ei ailgylchu'n fenthyciadau newydd i berchenogion eraill ar gartrefi gwag. Yn unol ag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i hybu cydweithio'n rhanbarthol, mae'r rhaglen yn cael ei chyflwyno gan awdurdodau lleol sy'n gweithio gyda'i gilydd mewn chwe ardal a thrwy hynny yn caniatáu i adnoddau ac arbenigedd gael eu rhannu.

4.69 Bydd y rhaglen newydd yn gyfrwng arall i awdurdodau lleol sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto. Mae'n ategu'r amryw fesurau gorfodi sydd eisoes ar gael i awdurdodau lleol eu defnyddio. Yn eu plith y mae cyngor a chyfarwyddyd, Gorchmynion Rheoli Eiddo Gwag, y weithdrefn gwerthu gorfodol ac, mewn achosion mwy eithafol, Gorchmynion Prynu Gorfodol.

4.70 Er mwyn annog awdurdodau lleol i wneud cymaint â phosibl i fynd i'r afael â phroblem cartrefi gwag, rydym wedi penderfynu sicrhau bod modd iddynt ddefnyddio dull arall o fynd i'r afael â'r broblem hon. Rydym yn bwriadu rhoi pŵer disgresiwn i'r awdurdodau lleol godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar adeiladau sydd wedi bod yn wag ers dros flwyddyn.

4.71 Byddwn yn ymgynghori ynghylch y manylion ac yn cynnig eithriadau lle bo rhesymau da dros gadw eiddo'n wag. Lle bo perchenogion yn fodlon ar gadw eiddo'n wag am gyfnod hirach na blwyddyn, caniateir i awdurdodau lleol godi mwy na'r gyfradd sylfaenol o dreth gyngor.

4.72 Byddem yn disgwyl i unrhyw refeniw ychwanegol a gâi ei godi gael ei sianelu i fynd i'r afael â'r problemau a achosir gan brinder tai fforddiadwy yn ardal yr awdurdod lleol.

4.73 Byddwn yn ailbwysleisio wrth awdurdodau lleol fod ganddynt y pŵer i rannu data am gartrefi gwag ar draws yr amryw dimau er mwyn eu galluogi i'w defnyddio unwaith eto.

4.74 Byddwn:

- Yn sicrhau bod 5,000 o adeiladau gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto drwy'r rhaglen "Troi Tai'n Gartrefi".
- Yn rhoi pŵer disgresiwn i'r awdurdodau lleol godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar adeiladau sydd wedi bod yn wag ers dros flwyddyn.
- Wrth gryfhau'r dyletswyddau sydd ar awdurdodau lleol mewn perthynas â'u rôl strategol o ran tai, byddwn yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ganfod nifer y cartrefi gwag sydd yn eu hardaloedd a chymryd camau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Defnyddio siopau ac adeiladau masnachol gwag

4.75 Mae yna botensial sydd heb ei wireddu i adfywio canol trefi a defnyddio siopau gwag, adeiladau masnachol a thir sydd ar gael yng nghanol trefi ac o gwmpas trefi er mwyn darparu mwy o gartrefi. Yn ogystal â darparu cartrefi, byddai datblygiadau o'r fath yn rhoi bywyd newydd i ganol trefi. Mae llawer ohonynt yn dioddef oherwydd y dirwasgiad a chanolfannau siopa yn cael eu datblygu ar eu cyrion.

4.76 Bu Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn destun ymgynghori yn Lloegr. Roedd yn ymwneud â newidiadau posibl i'r "Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd" sy'n rhoi'r hawl i newid defnydd eiddo o ddefnydd masnachol i ddefnydd preswyl. Byddai hyn yn caniatáu newid defnydd heb fod angen caniatâd cynllunio, a allai gyflymu'r broses ddatblygu. Mae ein his-adrannau Tai a Chynllunio yn ystyried pa mor berthnasol yw'r newidiadau, ac yn ystyried hefyd y defnydd y gellir ei wneud ohonynt. Mae'r newidiadau hyn yn rhai y gellir eu gwneud o fewn ein fframwaith deddfwriaethol presennol.

4.77 Yn ogystal â'n rhaglenni presennol, mae gan Gronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio y potensial i ysgogi datblygiadau a rhoi cymorth tuag atynt. Cafodd ei sefydlu'n Bartneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig, o dan berchenogaeth Gweinidogion Cymru, yn rhan o raglen yr Undeb Ewropeaidd i hybu adfywio ardaloedd trefol, sef Cyd-gymorth Ewropeaidd ar gyfer Buddsoddi Cynaliadwy mewn Ardaloedd Dinesig neu "JESSICA". Er bod datblygiadau ym maes tai ynddynt eu hunain y tu allan i gwmpas yr hyn sy'n gymwys am arian o'r Undeb Ewropeaidd, fe all y Gronfa roi cymorth tuag at ddatblygiadau cymysg eu defnydd y tu mewn i'r ardal Gydgyfeirio. Pan gaiff y benthyciadau eu had-dalu nid oes cyfyngu ar fuddsoddiadau'r Gronfa.

4.78 Byddwn:

- Yn gwneud defnydd llawn o Gronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio er mwyn cefnogi adfywio canol trefi a chyfleoedd i ehangu ei rôl gan ddefnyddio Cronfeydd Strwythurol Ewropeaidd a ffynonellau eraill o gyllid.

Gwneud gwell defnydd o'r stoc presennol

4.79 Mae llawer i'w wneud eto er mwyn cynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael ond nid yw hynny ynddo'i hun yn ddigon. Rhaid i ni wneud y defnydd gorau posibl o'r cartrefi sydd eisoes ar gael. O ganlyniad i'r dirwasgiad a'r datblygiadau o ran Diwygio Lles mae mwy o risg bellach y gwelir cynnydd mewn ôl-ddyledion rhent a'r posibilrwydd y caiff pobl eu troi allan o'u cartrefi. Amcangyfrifir y gallai tua 50,000 o denantiaid fod mewn sefyllfa, o ganlyniad i'r diwygiadau, lle byddai'n rhaid iddynt ddefnyddio eu budd-daliadau, a'r budd-daliadau hynny'n aml yn crebachu, i dalu eu rhent – gyda hynny yn ei dro yn arwain at gynyddu'r tebygolrwydd o golli eu cartref.

4.80 Dylai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai fynd ati i greu darlun cywir o nifer y tai sydd yn eu stoc tai nad ydynt yn cael eu meddiannu'n llawn. Caiff cyllid ei roi i awdurdodau lleol er mwyn cynnal rhywfaint o ymchwil i danfeddiannaeth yn rhan o'r gwaith o leddfu effeithiau Diwygio Lles.

4.81 Mae'r newidiadau i'r Budd-dal Tai a fydd yn effeithio ar denantiaid sy'n byw mewn cartrefi nad ydynt yn cael eu meddiannu'n llawn, hynny yw cartrefi â mwy o ystafelloedd

gwely nag sydd eu hangen, yn rhai sylweddol eu natur. Awgryma goblygiadau'r hyn a elwir yn 'dreth ar ystafelloedd gwely', fod angen mynd ati mewn ffordd fwy gweithredol. Bydd dod o hyd i ffyrdd o alluogi pobl i symud i gartrefi y gallant eu fforddio ac sy'n addas at eu hanghenion yn hollbwysig i osgoi digartrefedd.

4.82 Mae Cod Canllawiau ar Ddyrannu Tai Cymdeithasol yn annog gwneud hyn. Er hynny, er cymryd camau i annog tenantiaid i symud i gartrefi llai o faint, mae'r nifer sydd wedi ymateb ac wedi cymryd y cam hwnnw yn gymharol isel hyd yma.

4.83 Mae prosiectau peilot mewn tair ardal wrthi'n asesu lefelau tanfeddiannaeth, yn sefydlu cymelliannau a fydd yn galluogi pobl i symud ac yn dod o hyd i dai llai a fydd yn galluogi pobl i symud iddynt. Bydd y gwersi a ddysgwyd o'r cynlluniau peilot hyn yn cael eu rhannu'n eang.

4.84 Mae'r pedwar cwmni sydd ar y rhyngrwyd yn gweithio gyda'i gilydd i ddarparu gwasanaethau i gynorthwyo tenantiaid i gyfnewid cartrefi ac maent wedi'u dwyn ynghyd o dan adain "Cynllun Cyfnewid Cartrefi". Mae'r cynllun yn cynnig mwy o gyfleoedd a dewisiadau i denantiaid a gall helpu i gynyddu symudedd cymdeithasol yng nghyd-destun tai cymdeithasol yn ogystal â mynd i'r afael â phroblemau tanfeddiannaeth. Nid yw rhai landlordiaid wedi cofrestru i dderbyn gwasanaethau o'r fath ar hyn o bryd. Fe'u hanogwn i wneud hynny.

4.85 Byddwn:

Yn adeiladu ar y cynlluniau sydd eisoes yn bod i fynd i'r afael â thanfeddiannaeth ac yn sicrhau bod y gwersi a ddysgwyd ac arferion da yn cael eu rhannu'n eang.

Lesddaliadau

4.86 Fel y nodwyd eisoes, mae'r opsiynau tai sydd ar gael i bobl yn newid. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, bu cynnydd sylweddol yn nifer y fflatiau a rhandai a chynnydd hefyd yn nifer y cynlluniau ecwiti a rennir a chynlluniau lefel mynediad eraill sy'n cael eu cynnig. Disgwylir i'r tueddiad hwn barhau, ac mae opsiynau ychwanegol megis tai cydweithredol yn cael eu datblygu hefyd. Golyga hyn fod mwy o bobl wedi gwneud trefniadau lesddaliad. Amcangyfrifir bod oddeutu 200,000 o lesddeiliaid yng Nghymru erbyn hyn ac, er bod llawer o'r lesddaliadau hyn yn gweithio'n dda, mae rhai ohonynt yn arwain at anghydfodau sy'n achosi pryder ac sy'n gostus. Mewn rhai achosion hefyd, mae trefniadau o'r fath yn achosi caledi i'r rheini sydd ynghlwm wrthynt.

4.87 Diffyg dealltwriaeth o rolau a chyfrifoldebau lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid sydd wrth wraidd llawer o anghydfodau, ac mae rhai eraill yn deillio o daliadau gwasanaeth cwbl afresymol. Nid oes unrhyw amheuaeth ychwaith mai arferion amheus rhydd-ddeiliaid a/neu eu hasiantaethau rheoli sydd wrth wraidd rhai ohonynt.

4.88 Rydym yn ymrwymedig i gynnwys pobl wrth benderfynu ar wasanaethau a threfniadau cymorth sy'n effeithio ar eu bywydau dyddiol. Mae'r ymrwymiad hwn yr un mor berthnasol i lesddeiliaid ag ydyw i denantiaid yn yr ystyr draddodiadol. Rydym wedi dod i'r casgliad bod angen gwneud mwy i wella'r cyngor a'r help sydd ar gael i lesddeiliaid. Mae hon yn elfen bwysig o'r gwasanaeth cyngor ar dai mwy cynhwysfawr sydd ar gael i lesddeiliaid o bob deiliadaeth, ac ym mhob ardal, fel y gall unigolion ei ddefnyddio i gael cymorth o safon gyson dda.

4.89 Ein blaenoriaeth yw atal problemau cyn iddynt ddigwydd. Fodd bynnag, rydym yn derbyn y gall ac, yn wir, y bydd rhai problemau o'r fath yn codi. Os digwydd hyn, bydd yn bwysig i bobl gael cyngor a fydd nid yn unig yn gywir ond hefyd ar gael ar yr adeg iawn. Byddwn, felly, yn gweithio hyd yn oed yn agosach gyda'r Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau (LEASE), Corff Cyhoeddus Anadrannol sy'n cynnig cyngor cyfreithiol di-dâl a diduedd i lesddeiliaid, landlordiaid, cynghorwyr proffesiynol, rheolwyr ac eraill ar y cyfreithiau sy'n effeithio ar lesddaliadau preswyl.

4.90 Byddwn:

- Yn gwella'r gefnogaeth sydd ar gael i lesddeiliaid drwy ymestyn y gwaith sy'n cael ei wneud yng Nghymru gan LEASE, y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau.
- Yn gweithio gyda LEASE i gasglu rhagor o dystiolaeth am faint, nifer a natur y problemau sy'n gysylltiedig â lesddaliadau er mwyn gallu cynllunio camau pellach, gyda'r bwriad o ystyried diwygio lesddaliadau.

Diwygio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

4.91 Yn 2011-12, cafodd oddeutu £73 miliwn o'r incwm rhenti a dderbyniwyd gan awdurdodau lleol sy'n dal yn berchen ar eu stoc tai eu hunain ei ddychwelyd i Lywodraeth y Deyrnas Unedig o dan system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r system hon yn gryn rwystr wrth i awdurdodau lleol fuddsoddi mewn adeiladu mwy o dai ac adnewyddu'r tai sydd ganddynt eisoes er mwyn sicrhau eu bod yn bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru. Rhaid ei diwygio ac rydym wedi ymrwymo i wneud hynny.

4.92 Mae trafodaethau ar y gweill gyda Llywodraeth y Deyrnas Unedig ar setliad ariannol a fyddai'n rhoi diwedd ar yr arfer hwn ac yn ein galluogi i sicrhau bod cymaint o adnoddau â phosibl ar gael i awdurdodau lleol Cymru eu buddsoddi mewn mwy o dai, a thai gwell, i bobl Cymru.

4.93 Byddwn:

- Yn gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Llywodraeth y Deyrnas Unedig i ddiddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.
- Yn dod i gytundeb terfynol ar setliad ariannol gyda Llywodraeth y Deyrnas Unedig.
- Yn rhoi'r ddeddfwriaeth sy'n angenrheidiol i newid system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai mewn grym, yn amodol ar drafodaethau gyda Llywodraeth y Deyrnas Unedig.

Dull newydd o rentu tai cymdeithasol

4.94 Er 1989, cafodd y mwyafrif helaeth o dai cymdeithasol newydd eu hadeiladu gan gymdeithasau tai a'u hariannu gan y Grant Tai Cymdeithasol, benthyciadau'r sector preifat ac adnoddau ariannol landlordiaid eu hunain. Yn ystod y cyfnod ariannol anodd hwn, mae cyllideb ein Grant Tai Cymdeithasol yn lleihau er bod y galw am dai yn cynyddu. Dyna pam y mae'n rhaid i ni wneud mwy gyda llai.

4.95 Rydym am annog landlordiaid o'r ddau sector i fod yn greadigol wrth fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru, a chynnal y safon honno, a datblygu mwy o dai cymdeithasol a thai fforddiadwy. Yn y cyd-destun hwn, rydym am sicrhau bod yr incwm y mae landlordiaid

yn ei gasglu o renti tai cymdeithasol yn seiliedig ar fframwaith polisi sy'n cael ei gymhwyso mewn modd cyson i'r sector cymdeithasau tai a'r sector awdurdodau lleol, ill dau. Rydym am iddo roi chwarae teg i landlordiaid a thenantiaid ac rydym am sicrhau hefyd fod rhenti yn parhau ar lefel y gall tenantiaid ar incwm isel ei fforddio. Er hynny, mae'n anodd gwrthbwyso'r tensiynau sy'n bod rhwng yr egwyddorion hyn.

4.96 Y llynedd, buom yn ymgynghori ar bolisi newydd arfaethedig ar renti tai cymdeithasol. Roedd y polisi hwnnw yn ceisio darparu fframwaith cydlynol a chyson ar gyfer rhenti yn y ddau sector a fyddai'n adlewyrchu'r gwahaniaeth o ran math, maint, ansawdd a lleoliad tai landlordiaid. Yn sgil yr ymateb a gafwyd i'r ymgynghoriad, cafodd y cynigion polisi eu hadolygu ond nid yw'r egwyddorion allweddol a'r strwythur a gyflwynwyd yn y ddogfen ymgynghori wedi newid. Bydd mwy o fanylion am y newidiadau a wnaed gennym i'w cael yn y polisi terfynol ar renti tai cymdeithasol a byddwn yn darparu rhenti dangosol i landlordiaid ar gyfer 2012-13. Bydd hyn yn galluogi landlordiaid i ymgynghori â'u tenantiaid ar sut i ddatblygu'r polisi ar lefel leol i'w weithredu ym mis Ebrill 2013.

4.97 Mae polisïau rhenti presennol awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wedi datblygu dros lawer o flynyddoedd. Roedd agwedd y ddau sector at daliadau gwasanaeth, a'r polisi rhenti a'r pwerau deddfwriaethol oedd yn sail iddynt yn gwbl wahanol. O ganlyniad, digon prin fu'r ymdrechion a wnaed cyn hyn i sicrhau mwy o gysondeb rhwng y ddau sector, o ystyried bod y ddau sector yn darparu ar gyfer aelwydydd mewn angen.

4.98 Rydym o'r farn y dylid codi lefel gyffelyb o rent ar denantiaid, ac y dylent hefyd gael yr un lefel o wasanaeth ac eiddo o'r un safon, p'un ai a ydynt yn denantiaid cymdeithas dai neu awdurdod lleol. Er bod y trefniadau newydd ar gyfer rheoleiddio cymdeithasau tai yn ymchwilio i'r gwasanaeth a ddarperir i denantiaid, nid oes unrhyw drefniadau cyffelyb ar gyfer awdurdodau lleol.

4.99 Mae System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn cyfyngu ar lefel y rhenti y gall Awdurdodau Lleol eu gosod. Dim ond pan fydd y system wedi ei diddymu, felly, y caiff y polisi rhenti newydd ei weithredu ar gyfer Awdurdodau Lleol. Wedi i hynny ddigwydd, bydd yn bwysig sicrhau bod safonau perfformiad a threfniadau priodol yn eu lle ar gyfer rheoli rhenti awdurdodau lleol.

4.100 Byddwn:

- Yn galluogi Gweinidogion Cymru i osod safonau ar gyfer awdurdodau lleol ar renti, taliadau gwasanaeth ac ansawdd llety ac yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gydymffurfio â'r safonau hyn.
- Yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru sicrhau bod awdurdodau lleol yn cydymffurfio ag isafswm/mwyafswm rhent neu â lefelau o gynnydd neu leihad.
- Yn rhoi i Weinidogion Cymru bwerau i sicrhau bod awdurdodau lleol yn gwneud gwaith cynnal a chadw ar eu heiddo ac yn bodloni safonau ansawdd llety.
- Yn galluogi awdurdodau lleol i osod rhenti sy'n uwch na rhenti cymdeithasol; er enghraifft, rhenti ar lefelau fforddiadwy a rhenti canolradd.
- Yn gwneud darpariaethau, yn amodol ar drafodaethau â Llywodraeth y Deyrnas Unedig, a fydd yn caniatáu i awdurdodau lleol hawlio ad-daliadau rhent pan gaiff system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ei diddymu yng Nghymru.

Safonau cartrefi newydd

4.101 Ers nifer o flynyddoedd, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn codi safonau ansawdd cartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu gan ddefnyddio arian cyhoeddus. Erbyn hyn, mae llawer mwy o bobl yn byw mewn cartrefi sydd wedi'u hinswleiddio'n dda ac sy'n rhatach i'w rhedeg; cartrefi sy'n bodloni safon ragorol o ran lle ac sydd hefyd yn rhoi'r hyblygrwydd sydd ei angen i ddiwallu anghenion tenantiaid wrth i'r anghenion hynny newid. Er bod modd cymharu safonau ynni'r sector preifat â'r sector cyhoeddus erbyn hyn, mae gwahaniaeth cynyddol rhwng maint tai a ariennir yn gyhoeddus a thai preifat.

4.102 Fodd bynnag, mae datblygwyr yn aml yn gwrthwynebu codi safonau, gan eu bod yn poeni am y gofynion afrealistig o ran cost sydd ynghlwm wrth hynny. Mae hyn yn ychwanegu at yr her o gyflenwi tai o bob math, ond yn arbennig tai fforddiadwy. Mae'n golygu hefyd efallai nad yw rhai safleoedd yn ymarferol yn fasnachol i lawer o gwmnïau. Mae'r her o leihau allyriadau, lliniaru'r effaith a gaiff y newid yn yr hinsawdd a'r angen i ddatblygu atebion clyfar i ddiwallu anghenion ynni, yn golygu nad ydym yn debygol o ddatrys y tensiynau hyn ar fyrder.

4.103 Mae sicrhau bod digon o le i'w gael mewn tai newydd yn hanfodol ar gyfer ansawdd bywyd da. Mae hyn yn bwysig, a bydd yn hanfodol defnyddio dull sy'n cynnwys holl adrannau'r Llywodraeth.

Arwain y ffordd i fyw'n fwy effeithlon

4.104 Mae dros chwarter yr holl allyriadau nwyon tŷ gwydr yng Nghymru yn dod o adeiladau'r sector domestig a'r sector cyhoeddus. Mae perfformiad ynni adeiladau yn destun sy'n cael cryn sylw gan Lywodraethau, diwydiannau a'r byd academaidd yn fyd-eang, gan fod perfformiad ynni yn gwbl hanfodol ar gyfer mynd i'r afael â thlodi tanwydd ac ar gyfer sicrhau dyfodol carbon isel. Mae hefyd yn cynnig cyfle marchnata pwysig.

4.105 Er mwyn achub ar y cyfle hwn, ac er mwyn ei gefnogi a'i ddefnyddio i'r eithaf, rhaid datblygu seilwaith, gan gynnwys datblygu grid clyfar a chysylltiadau band eang, wrth i'r gwaith o ddatblygu adeiladau clyfar fynd rhagddo. I gefnogi ein nod o sicrhau mai gan Gymru fydd y band eang cyflymaf yn Ewrop erbyn 2020 ac i ddarparu seilwaith digidol o'r radd flaenaf, sy'n nodwedd allweddol o Cyflawni Cymru Ddigidol, byddwn yn ystyried sut y gall seilwaith ac adeiladau, ar y cyd, gynnig ffordd o fyw fwy effeithlon yng Nghymru.

4.106 Byddwn:

- Yn adolygu safonau Llywodraeth Cymru, y "Gofynion Ansawdd Cynllunio" ar gyfer tai fforddiadwy newydd.
- Yn annog y sector preifat i ddilyn yr arweiniad a roddir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu i safonau uwch.

Diwygio tenantiaethau

4.107 Mae gennym ddiddordeb arbennig mewn pobl nad yw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad, ond mae diddordeb gennym hefyd yn effeithiolrwydd y system dai gyfan. Rydym am ddefnyddio'r stoc tai bresennol yn y ffordd orau bosibl, ond ar yr un pryd, rydym hefyd am roi sicrwydd rhesymol i bobl sy'n rhentu eu cartrefi. Yn sgil cynnal trafodaethau gyda llawer o wahanol sefydliadau, mae wedi dod i'r amlwg bod

angen diwygio'r cyfreithiau sy'n llywodraethu tai rhent. Byddai diwygio o'r fath hefyd yn helpu i hwyluso'r gwaith o weithredu trefniadau deiliadaeth hyblyg. Er bod nifer o fentrau sy'n bodoli eisoes, megis Cymorth Prynu a rhentu canolradd (sy'n galluogi pobl i fynd ymlaen i brynu tŷ mewn rhai achosion), hefyd yn cynnig trefniadau deiliadaeth hyblyg, mae llawer o waith ar ôl i'w wneud i sicrhau bod aelwydydd yn gallu manteisio ar drefniadau deiliadaeth sy'n fwy hyblyg eto.

4.108 Mae cyfraith tenantiaethau yn elfen hanfodol o'r system dai ac effeithlonrwydd y system honno. Mae'r trefniadau presennol yn cynnwys llawer o wahanol fathau o denantiaeth yn y sectorau tai cymdeithasol a rhentu preifat. Mae'r gyfraith bresennol yn gymhleth ac nid yw'n hawdd i denantiaid na landlordiaid ei deall. Nid yw hyn yn hwyluso ein hymgais i sefydlu system dai sy'n fwy effeithlon. Mae gwahanol fathau o denantiaeth yn golygu nad yw pobl yn symud o un landlord i'r llall, ac mae hynny yn gallu cyfyngu ar y math o gartrefi sydd ar gael iddynt ac ar allu awdurdodau lleol i helpu pobl i ddod o hyd i gartrefi.

4.109 Mae cymhlethdodau'r gyfraith bresennol yn arwain at anghydfodau rhwng tenantiaid a landlordiaid. Gall cyd-denantiaethau achosi anawsterau mewn achosion o gam-drin domestig neu pan fydd rhieni yn gwahanu. Er enghraifft, pan fydd perthynas yn chwalu, yn hytrach na chynnig ffordd fwy ystyrlon o ddatrys y sefyllfa, mae'r gyfraith, mewn gwirionedd, yn rhoi unigolion mewn perygl o golli eu cartrefi. Gan nad oes digon o dai â chymhorthdal i fodloni'r galw a'r angen amdanynt, mae'r sector rhentu preifat erbyn hyn yn chwarae rhan bwysicach o lawer i ddatrys sefyllfaoedd o'r fath ac mae angen i'r gyfraith gefnogi hynny.

4.110 Mae llawer o'r Deddfau yn hir a chymhleth ac, yn sgil diwygio helaeth, maent wedi dod hyd yn oed yn fwy cymhleth. Mae llawer o aelodau o'r farnwriaeth wedi galw am symleiddio'r gyfraith ar rentu tai. Mae cynigion Comisiwn y Gyfraith yn cael eu hystyried fel sail ar gyfer y diwygio. Byddai'r cynigion hynny yn lleihau'r gost o ymgyfreitha ynghylch tai yn sylweddol; o ran amser barnwrol a chostau cyfreithiol. Byddai hefyd yn gwella'r modd y câi pobl gyfiawnder[9],[10]. Byddai diwygio hefyd yn cynnig cyfle i ystyried goblygiadau Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, sy'n berthnasol i'r gyfraith tai bresennol[11].

4.111 Yn unol â'r uchod, rydym wedi ystyried yr angen i ddiwygio tenantiaethau yn ofalus. Rydym wedi ailedrych ar gynigion Comisiwn y Gyfraith, sef ffrwyth llafur pum mlynedd o waith. Seiliwyd y rhain ar symleiddio'r gyfraith, gan roi eglurder a hyblygrwydd i denantiaid yn ogystal â landlordiaid. Mae hyblygrwydd yn arbennig o bwysig i sicrhau system dai sy'n fwy effeithiol.

4.112 Cafodd y cynigion eu seilio ar ddau gontract enghreifftiol. Yn gyntaf, "contract diogel", a seiliwyd ar gytundeb tenantiaeth yr awdurdod lleol. Dylai hwn roi sicrwydd i denantiaid tai cymdeithasol nad oes unrhyw gynlluniau i gyflwyno'r cysyniad o ddeiliadaeth tymor penodol, a gynigiwyd mewn ardaloedd eraill yn y Deyrnas Unedig. Yr ail elfen oedd "contract cyfnodol safonol", a seiliwyd ar y denantiaeth fyrddaliol sicr a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat.

4.113 Pe ddefnyddir cynigion y Comisiwn fel sail ar gyfer diwygio tenantiaethau, byddent:

(i) Yn dileu'r gwahaniaethau sy'n bodoli ar hyn o bryd rhwng gwahanol fathau o dai rhent gan ddarparu fframwaith unigol, llawer symlach, sy'n cynnig tegwch a chydraddoldeb.

(ii) Yn darparu gwybodaeth fwy eglur i bobl sy'n rhentu eu cartrefi am eu hawliau a'u rhwymedigaethau, yr hyn y gallant ei ddisgwyl gan eu landlordiaid, a'r amgylchiadau lle y gellid dirwyn contractau i ben.

(iii) Yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, a landlordiaid preifat weithredu mewn gwahanol farchnadoedd rhentu lleol a diwallu anghenion pobl mewn amrywiol amgylchiadau am dai, gan gynnwys y rheini sydd angen tai ar gyfer gweithwyr allweddol.

(iv) Yn helpu pobl i symud o dai â chymorth i fyw'n annibynnol, gan roi fframwaith cyfreithiol ymarferol i ddarparwyr tai o'r fath i gyflawni'r nod hwn.

(v) Yn cynyddu'r opsiynau sydd ar gael i sicrhau bod y sector rhentu yn chwarae rhan briodol i greu cymunedau cynaliadwy, a'u cynnal.

4.114 Mae'r uchod yn cynnig mwy o gyfle i ddatblygu mentrau polisi tai newydd a gwell cyfleoedd i landlordiaid cymdeithasol ddod yn rhan o farchnadoedd rhentu. Bydd hefyd yn cynnig sylfaen gadarn i landlordiaid cymdeithasol gymryd rhan lawer mwy rhagweithiol mewn partneriaeth â landlordiaid preifat i sicrhau y gall pobl gael cartrefi o ansawdd y gallant eu fforddio. Mae'r cynigion yn cyd-fynd â modelau o dai cydweithredol, a gellir eu defnyddio hefyd ar y cyd â'r cynlluniau ecwiti a rennir newydd.

4.115 Mae'r achos o blaid diwygio tenantiaethau yn bod ers tro. Byddai'n golygu tipyn o waith, gan effeithio ar oddeutu 350,000 o bobl sy'n rhentu eu cartrefi. Ceir cydnabyddiaeth eang ymhlith sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai bod yr amcanion sy'n sail i gynigion Comisiwn y Gyfraith yn addas i Gymru. Ni cheir cytundeb barn am ba mor sydyn y dylid cyflwyno'r newidiadau. Rydym yn cydnabod hynny. Rhaid wrth ystyriaeth a chynllunio gofalus, ac ni ddylid gweithredu ar fyrder. Wedi dweud hynny, ni ddylid ychwaith ei roi o'r neilltu fel mater sy'n rhy anodd i wneud unrhyw beth yn ei gylch.

4.116 Rydym yn barod i gymryd camau eofn lle nodwyd bod angen newid, a lle y bydd gwneud hynny yn arwain at system dai fwy effeithlon. Gallwn wneud hyn drwy ddefnyddio dull mwy integredig a chyson rhwng y sector tai cymdeithasol mwy traddodiadol a'r sector rhentu preifat, gan ystyried anghenion landlordiaid a thenantiaid. Rydym am sicrhau y gall tenantiaid fanteisio ar ddull sy'n canolbwyntio mwy ar y defnyddiwr, a fydd yn amddiffyn tenantiaid yn ddigonol, yn arbennig pobl agored i niwed.

4.117 Byddwn:

- Yn ystyried sut y gallwn fynd ati i ddiwygio tenantiaethau, drwy Fil ar wahân, yn ystod cyfnod y Cynulliad hwn, gan ystyried yr ymatebion a geir i'r Papur Gwyn hwn.

Cartrefi mewn parciau a chartrefi symudol

4.118 Mae cartrefi mewn parciau yn rhan bwysig o'r ddarpariaeth tai. Maent yn rhoi cartref i ryw 10,000 o bobl â llawer ohonynt yn bobl hŷn, a rhai yn unigolion agored i niwed. Mae'r rhan fwyaf o safleoedd yn cael eu rhedeg yn dda, ond mae arferion rhai perchenogion yn achosi pryder, gan effeithio ar fywydau a sefyllfa ariannol y trigolion. Mae ymddygiad diegwyddor rhai perchenogion safleoedd yn niweidio enw da perchenogion eraill.

4.119 Mae'n hen bryd cael deddfwriaeth newydd a fydd yn gwella enw da'r sector cartrefi mewn parciau. Rhaid diweddaru'r ddeddfwriaeth bresennol. Ein nod yw sicrhau y gall

trigolion fyw yn y math o gartref y maent yn ei ddewis a chael diogelwch rhesymol yn erbyn arferion amheus.

4.120 Nid oes gan awdurdod lleol y pŵer ar hyn o bryd i ystyried pa mor addas yw person i gael trwydded neu i ddirymu trwydded, er enghraifft, os ceir deiliad trwydded yn euog o drosedd ddifrifol. Er bod rhai agweddau ar reoli safleoedd yn cael eu cynnwys yn y Safonau Enghreifftiol a'r Telerau Ymhlyg, a gyflwynwyd yn 2008 a 2007, nid oes ganddynt bwerau i osod safonau ar gyfer rheoli safleoedd.

4.121 Er budd holl drigolion a pherchenogion safleoedd, rydym o'r farn y dylid sefydlu system drwyddedu fwy effeithiol ar gyfer cartrefi mewn parciau. Mae Aelodau Cynulliad Cenedlaethol Cymru, a bleidleisiodd o blaid Bil Aelod, yn cytuno â'r farn hon. Er ein bod yn cynnig cyflwyno deddfwriaeth newydd yn y Bil Tai, rydym hefyd wedi cefnogi'r Bil Aelod. Adlewyrcha hyn mai cyflawni ar ran pobl yw ein blaenoriaeth, nid y ffordd y bydd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei chyflwyno.

4.122 Cafodd amlinelliad o'r Bil Aelod ei drafod gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ym mis Chwefror 2012 a chafodd gefnogaeth unfrydol ar draws y pleidiau. Caiff ei gyflwyno ym mis Tachwedd 2012. Byddwn yn gweithio gyda'r rheini sydd ynghlwm wrth y broses i ddatblygu deddfwriaeth effeithiol.

4.123 Byddwn:

- Yn cefnogi'r broses o gyflwyno deddfwriaeth newydd ar Gartrefi mewn Parciau drwy'r Bil Aelod.

Diwallu anghenion cymunedau Sipsiwn a Theithwyr

4.124 Ceir deunaw o safleoedd Sipsiwn a Theithwyr sy'n eiddo i dri awdurdod lleol ar ddeg, ac sydd wedi eu dosbarthu yn anghyfartal ar draws y wlad. Nid oes digon o safleoedd preswyl parhaol i fodloni'r galw. O ganlyniad, ceir gwersylloedd diawdurdod sy'n anghyfreithlon ac yn beryglus i sipsiwn a theithwyr yn ogystal â chymunedau cyfagos. Ar hyn o bryd, ni cheir unrhyw safleoedd pontio y gallai grwpiau sydd am aros dros dro eu defnyddio am gyfnodau byr. Yn Sir Gaerfyrddin, Sir y Fflint a Sir Benfro y cafodd safleoedd newydd eu hadeiladu ddiwethaf, a hynny yn 1997.

4.125 Yn ôl y dystiolaeth a geir mewn Asesiadau o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr a Chynlluniau Datblygu Lleol, mae'n amlwg bod angen safleoedd newydd ar frys. Fodd bynnag, mae awdurdodau lleol wedi methu â datblygu cynlluniau ar gyfer adeiladu safleoedd newydd. Mae'r ddeddfwriaeth bresennol yn gosod amrywiol ddyletswyddau ar awdurdodau lleol. Mae'n ei gwneud yn ofynnol iddynt roi ystyriaeth i ddarparu digon o safleoedd addas yn eu hardaloedd, ond nid yw'n mynd mor bell â gosod gofyniad statudol penodol, a cheir anawsterau wrth geisio cael caniatâd cynllunio.

4.126 Rhaid i'r sefyllfa newid. Lle nodwyd angen am safleoedd sipsiwn a theithwyr, a lle nad yw'r angen hwnnw wedi'i fodloni gan yr awdurdodau lleol perthnasol, byddwn yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau eu bod yn cymryd camau i'w darparu.

4.127 Byddwn:

- Yn cyflwyno dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen safleoedd o'r fath.

5. Gwella cartrefi presennol

Dylai pobl gael cartref sy'n fforddiadwy ac sydd mewn cyflwr da, p'un ai a ydynt yn berchen ar eu cartref eu hunain neu'n rhentu. Yn sgil cyflwyno'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai a Safon Ansawdd Tai Cymru, mae ansawdd tai wedi gwella dros yr ugain mlynedd diwethaf. Mae rhaglenni Ardaloedd Adfywio hefyd wedi cael effaith ar ardaloedd dynodedig penodol. Er hynny, mae llawer i'w wneud eto i fynd i'r afael â materion megis oerfel, lleithder a pheryglon, sy'n cael effaith fawr ar iechyd a lles pobl.

Gall buddsoddi mewn addasiadau i dai a thechnoleg gynorthwyol fod o gymorth mawr i bobl anabl, a phobl sydd angen cymorth ychwanegol, i fyw'n annibynnol.

Mae gennym gyfrifoldeb penodol i wella tai cymdeithasol ond mae ein hymrwymiadau yn mynd yn bellach na hynny. Mae toriadau i gyllid cyhoeddus yn golygu, mewn rhai achosion, y bydd benthyciadau yn disodli grantiau traddodiadol ond byddwn yn ymdrechu i helpu pobl yn y ffordd orau bosibl. Rydym yn bwriadu gwneud cymaint ag y gallwn i wella amodau mewn llety rhent preifat ac i helpu perchenogion i wella eu heiddo.

5.1 Mae angen cartrefi boddhaol ar bobl, sy'n addas ar gyfer eu hanghenion, p'un ai a ydynt yn eu rhentu oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai, neu oddi wrth landlord preifat, neu yn byw mewn tŷ o'u heiddo eu hunain.

5.2 Mae cyflwr tai yng Nghymru wedi gwella'n fawr yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf, ond mae her fawr yn ein hwynebu o hyd. O ystyried oed a chyflwr y rhan fwyaf o gartrefi, mae angen gwelliannau sylweddol, yn arbennig o ran gwella effeithlonrwydd ynni a diwallu anghenion pobl.

5.3 Mae cyflwr ffisegol cartrefi yn effeithio ar iechyd a lles pobl. Mae amodau gwael megis lleithder a llwydni yn effeithio ar iechyd corfforol, yn arbennig iechyd plant. Gall iechyd gwael effeithio ar allu plant i ddysgu ac, felly, ar eu disgwyliadau ar gyfer y dyfodol. Gall pobl syrthio a dioddef anafiadau eraill pan fydd cyflwr cartrefi yn wael, a gallai hyn effeithio hefyd ar iechyd meddwl pobl.

5.4 Mae cyswllt rhwng cynnydd yn nifer y marwolaethau yn ystod y gaeaf ac oerfel. Mae cysylltiad rhwng oerfel ac afiechydon cardiofasgwlaidd ac anadlol nad ydynt yn angheuol. Mae oerfel yn gwaethygu cyflyrau sy'n bodoli eisoes fel arthritis a gwynegon, pwysedd gwaed uchel, ac yn cynyddu'r perygl o ddioddef strôc ac yn achosi arwahanrwydd cymdeithasol. Mae oerfel hefyd yn cael effaith niweidiol ar addysg a maeth plant[12]. Yn ôl gwaith ymchwil arall, mae iechyd meddwl pobl ym mhob grŵp oedran hefyd yn cael ei niweidio gan dlodi tanwydd a thai oer[13].

5.5 Mae gorboblogi yn gallu achosi afiechydon[14]. Mae'r rheini sydd mewn mwyaf o berygl yn cynnwys mewnfudwyr, ffoaduriaid a grwpiau lleiafrifoedd ethnig. Mae hyn yn wir yn rhannol oherwydd efallai bod pobl sydd newydd gyrraedd y wlad, yn enwedig lleiafrifoedd ethnig, yn barod i dderbyn tai sydd wedi'u gorboblogi fel llety dros dro[15].

5.6 Mae ansawdd tai wedi gwella'n raddol dros yr ugain mlynedd diwethaf. Yn 1986, roedd ychydig llai nag un o bob pum annedd heb fod yn ffit. Erbyn 2008, bu cwymp yn y ffigur hwnnw i un o bob pum annedd ar hugain[16]. Mae'r amodau yn amrywio yn ôl deiliadaeth. Er enghraifft, yn 2008, barnwyd bod oddeutu un o bob deg annedd rhent preifat heb fod yn ffit.

5.7 Rydym yn dal i ystyried ansawdd ein holl dai. Cyfyngedig yw'r adnoddau sydd gennym a rhaid blaenoriaethu. Er hynny, rydym wedi ymrwymo o hyd i wneud cymaint ag y gallwn i wella tai. Byddwn yn datblygu ar waith a wnaed yn y gorffennol sydd wedi chwarae rhan i wella amodau tai. Byddwn yn targedu ein hadnoddau yn ofalus i sicrhau ein bod yn helpu'r rheini sydd mewn mwyaf o angen. Bydd hyn yn cynnwys helpu unigolion sydd ar incwm isel yn arbennig, sef y rheini sydd heb arian i wneud gwelliannau, neu sy'n methu â benthyg arian yn hawdd i wneud gwelliannau.

5.8 Dau fesur allweddol o ansawdd tai yw Safon Ansawdd Tai Cymru, sy'n berthnasol i dai cymdeithasol a'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, sy'n berthnasol i bob cartref, boed y rheini yn dai rhent neu'n eiddo i'r sawl sy'n byw ynddynt.

Gwella ein holl dai

5.9 Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, a gyflwynwyd yng Nghymru drwy is-ddeddfwriaeth ym mis Mehefin 2006, yn galluogi awdurdodau lleol i fynd ar drywydd amodau mewn eiddo preswyl sy'n peryglu iechyd neu ddiogelwch y sawl sy'n byw yno. Mae'n berthnasol i dai cymdeithasol yn ogystal â thai eraill, gan gynnwys llety rhent preifat a chartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr. Mae'r perygl i drigolion sydd fwyaf agored i niwed, er enghraifft pobl hŷn a'r ifanc iawn, yn nodwedd benodol o'r System.

5.10 Mae'r system yn asesu pa mor debygol ydyw i berygl godi a'r niwed a allai ddeillio ohono. Mae'r ddau beth yn bwysig. Mae angen cartrefi diogel gyda lle i chwarae a dysgu ar blant. Cartrefi y gellir eu haddasu i'w helpu i fyw'n annibynnol cyhyd ag sy'n bosibl sydd eu hangen ar bobl hŷn; a chartrefi hygyrch, sy'n diwallu eu hanghenion ac yn caniatáu iddynt fyw'n annibynnol, sydd eu hangen ar bobl anabl.

5.11 Er mai mater i'r perchenogion yn bennaf yw cyflwr cartrefi perchen-feddianwyr, mae cyfrifoldeb cymdeithasol yn flaenllaw ar ein hagenda. Am resymau eraill a nodir isod, rydym wedi ymrwymo i wneud cymaint ag y gallwn i wella ansawdd a safon ein holl dai, gan gynnwys sicrhau eu bod yn defnyddio ynni'n fwy effeithlon. Mae hyn yn cynnwys tai newydd, y bydd eu hansawdd yn cael ei bennu gan reoliadau adeiladu Llywodraeth Cymru. Ond yn bwysicach oll, mae'n cynnwys tai sy'n bodoli eisoes.

5.12 Gall fod yn anodd annog perchenogion i wella neu addasu eu cartrefi, yn enwedig pan nad oes ganddynt lawer o arian. Mae'r her sy'n ein hwynebu ni yn fwy gan fod ein tai yn gymharol hen.

5.13 Mae dau begwn i'r sector rhentu preifat; y pegwn da iawn a'r pegwn gwael iawn. Ein blaenoriaeth yw'r olaf o'r rhain, sydd fel arfer yn cynnwys cartrefi pobl agored i niwed a'r rheini sy'n dibynnu ar fudd-dal tai i gadw to uwch eu pennau. Bydd y cynigion a amlinellir ym Mhennod 6 yn gwella arferion landlordiaid ac asiantaethau gosod tai ar draws y sector ond byddwn yn disgwyl iddynt hefyd arwain at wella amodau eiddo.

5.14 Ceir dadl gref o blaid gwella tai pobl. Mae'n fuddiol i ansawdd bywyd pobl yn gyffredinol, ond daw â budd gwirioneddol hefyd i iechyd a lles pobl, yn gorfforol ac yn feddyliol.

5.15 Mae sicrhau mynediad at fannau gwyrdd o ansawdd da, sydd hefyd yn cael eu cynnal a'u cadw yn dda, mewn ardaloedd trefol yn golygu bod mwy o bobl yn defnyddio ardaloedd cyhoeddus, ac mae'n ysgogi pobl i wneud ymarfer corff. Daeth adroddiad gan y Cyngor Dylunio a'r Comisiwn dros Bensaernïaeth a'r Amgylchedd Adeiledig yn 2010[17] i'r casgliad bod gwella mannau gwyrdd mewn trefi yn gyfle pwysig a chosteffeithiol i bobl weddnewid eu cymdogaeth leol a gwella ansawdd eu bywydau. Mae hyn yn cynnwys

datblygu iechyd meddwl cadarnhaol, sicrhau datblygiad iach mewn plant a chynnwys pobl hŷn yn gymdeithasol. Mae angen inni ddefnyddio cyfleoedd o'r fath yn well. Rydym yn ymwybodol hefyd fod angen cynllunio tai yn dda, a'r manteision a ddaw o hynny.

5.16 Mae amodau tai gwael, yn enwedig y peryglon sydd i'w cael mewn tai, yn golygu bod galwadau diangen ar y GIG ac ar wasanaethau cymdeithasol; galw y mae modd ei osgoi. Yn ogystal â'r manteision a ddaw i unigolion a chymunedau, ceir dadl ariannol dda iawn o blaid buddsoddi mewn tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai.

5.17 Amcangyfrifodd Gofal a Thrwsio Cymru fod ein Rhaglen Addasiadau Brys, a ddarperir gan asiantaethau lleol Gofal a Thrwsio, yn arbed £7.5 miliwn am bob £1 filiwn a fuddsoddir, a hynny drwy'r arbedion a wneir o atal pobl rhag mynd i'r ysbyty yn y lle cyntaf a thrwy ryddhau pobl yn gyflymach o'r ysbyty.

5.18 Bob blwyddyn, bydd un o bob tri pherson dros 65 oed a bron i un o bob dau berson dros 85 oed yn syrthio, a byddai modd osgoi llawer o'r achosion hyn.[18] Ar gyfartaledd, mae'n costio bron i £29,000 pan fydd unigolyn yn syrthio yn y cartref ac yn torri clun. Mae hynny fwy na 100 gwaith y gost o osod canllawiau a chanllawiau cydio mewn cartref cyffredin. Torri clun yw'r rheswm dros dderbyn hyd at 10 y cant o unigolion i ofal preswyl. Mae gohirio mynediad i ofal preswyl am un flwyddyn yn arbed £28,000 y person ar gyfartaledd. Gall addasiadau leihau'r angen am ymweliadau dyddiol a lleihau neu ddiddymu costau cartrefi gofal, ac mae'r arbedion hynny yn amrywio o £1,200 i £29,000 y flwyddyn.

5.19 Er 2004-2005, mae nifer yr achosion o dân mewn cartrefi yng Nghymru y mae ein gwasanaethau tân ac achub wedi ymateb iddynt wedi gostwng yn gyson, o 2,592 y flwyddyn i 2,042 y flwyddyn yn 2010-11. Er hynny, mae gormod o danau yn digwydd mewn cartrefi o hyd ac mae'n hanfodol bod gwasanaethau cyhoeddus yn cydweithio i godi ymwybyddiaeth y cyhoedd o'r peryglon ac i leihau effeithiau tanau.

5.20 Mae cyflwyno synwyryddion mwg mewn cartrefi, ynghyd â chynlluniau deiliaid tai o'r hyn y dylid ei wneud pan fydd y larwm yn canu, wedi gwneud llawer i leihau tanau, ac anafiadau a marwolaethau o ganlyniad i dân yn y cartref. Fodd bynnag, mewn oddeutu 40% o'r achosion o dân mewn cartrefi y gwnaeth y gwasanaethau tân ac achub ymateb iddynt yng Nghymru, nid oedd synwyryddion mwg digonol wedi cael eu gosod. Mae'r gwasanaethau tân ac achub wedi ymrwymo i weithio gyda phob asiantaeth bartner i fynd i'r afael â hyn ac i sicrhau bod pob cartref yng Nghymru yn cael ei ddiogelu gan synwyryddion mwg sy'n gweithio ac sydd wedi'u gosod yn gywir.

5.21 Cafodd mesur ei gymeradwyo gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 16 Chwefror 2011 i gyflwyno gofyniad i ddarparu systemau llethu tân awtomatig mewn eiddo preswyl newydd, ac eiddo preswyl sydd wedi'i addasu, yng Nghymru.

5.22 Ym mis Ionawr 2012, comisiynodd Llywodraeth Cymru y Sefydliad Ymchwil Adeiladu i gynnal dadansoddiad cost a budd a fyddai'n llywio penderfyniadau ar reoleiddio yn y dyfodol i'w gwneud yn ofynnol i osod systemau chwistrellu mewn eiddo preswyl. Mae'r adroddiad yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.

5.23 Byddwn:

- Yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynllun "Benthyciad Gwella Eiddo", a fydd yn gynllun cenedlaethol a gaiff ei gyflwyno'n lleol, er mwyn i bobl allu manteisio arno lle bynnag y maent yn byw.
- Yn datblygu ar waith a wnaed eisoes i gomisiynu arolwg o gyflwr y stoc, a fydd yn cynnig darlun diweddar o ansawdd anheddau yn gyffredinol yng Nghymru.
- Yn parhau i weithio gyda'r Comisiwn dros Bensaernïaeth a'r Amgylchedd Adeiledig a Chomisiwn Dylunio Cymru i hyrwyddo manteision dylunio da wrth ddatblygu tai a mannau cyhoeddus.

Gwella tai cymdeithasol

5.24 Cafodd Safon Ansawdd Tai Cymru ei chyflwyno yn 2002 i wella ansawdd tai cymdeithasol. Roedd yn gosod safon ofynnol ar gyfer pob tŷ a ddarperir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Y dyddiad targed i sicrhau bod pob tŷ cymdeithasol yn bodloni'r Safon oedd 2012.

5.25 Elfennau craidd y Safon yw cartrefi sydd mewn cyflwr da, sy'n ddiogel ac yn cael eu gwresogi'n ddigonol, ac sy'n defnyddio ynni'n effeithlon ac wedi'u hinswleiddio'n dda. Dylai'r cartrefi hefyd gynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi sydd wedi'u moderneiddio; a dylid eu rheoli'n dda. Mae'r gofynion sylfaenol yng Nghymru yn cynnig mwy o her na'r safonau sy'n weithredol mewn ardaloedd eraill o'r Deyrnas Unedig.

5.26 Mae'r Safon wedi bod yn gwbl allweddol i wella tai cymdeithasol. Fodd bynnag, fel y nodwyd gan adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol[19], ni fyddwn yn bodloni targed 2012. Yn unol â rhagolygon landlordiaid, bydd 98 y cant o dai sy'n eiddo i gymdeithasau tai a 51 y cant o dai sy'n eiddo i awdurdodau lleol (79 y cant o'r holl dai cymdeithasol) yn bodloni'r Safon erbyn 2017. Bydd y rhan fwyaf o dai na fyddant wedi bodloni'r Safon erbyn 2017 yn eiddo i awdurdodau lleol sydd wedi cadw eu stoc tai.

5.27 Mae llawer i'w wneud o hyd. Rhaid i ni sicrhau bod pob awdurdod lleol a phob cymdeithas dai yn bodloni'r Safon erbyn 2020. Ar hyn o bryd, mae tri awdurdod lleol wedi methu â llunio cynlluniau busnes derbyniol i fodloni'r dyddiad hwn. Mae hyn yn achos pryder. Rydym wedi dod i'r casgliad ei fod yn fater digon pwysig i gyfiawnhau sefydlu Tasglu Gweinidogol i helpu'r awdurdodau lleol hynny i nodi opsiynau a llunio cynllun wedi'i gostio i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020.

5.28 Bydd gwaith i fonitro landlordiaid cymdeithasol nad ydynt yn gallu bodloni'r safon erbyn 2012, ond sy'n dal i allu bodloni'r safon cyn 2020, yn parhau. Fodd bynnag, caiff hynny ei wneud gan ddefnyddio mecanweithiau mwy cadarn i ddal data ac i egluro beth yn union yw 'methiannau derbyniol'.

5.29 Mae deall safbwyntiau tenantiaid sy'n cael gwelliannau i'w cartrefi a sicrhau gwerth am arian hefyd yn bwysig iawn. Mae Ffederasiwn Tenantiaid Cymru a Hysbysu i Ymrwymo hefyd yn gweithio gyda thenantiaid a phartneriaid allweddol eraill i sicrhau bod llais y tenant yn cael ei glywed a bod landlordiaid yn ymateb i adborth ar sicrhau gwerth am arian.

5.30 Nodwyd y manteision cymunedol sy'n deillio o fuddsoddi'n helaeth mewn tai. Rhaid inni sicrhau ein bod yn gwneud cymaint o welliannau ag sy'n bosibl i dai ac yn dal

gwybodaeth sy'n dangos yr effaith sylweddol a geir nid yn unig ar yr economi, ond dal hefyd wybodaeth am y manteision cymdeithasol ac amgylcheddol.

5.31 Rydym yn parhau'n llwyr ymroddedig i Safon Ansawdd Tai Cymru fel modd o sicrhau bod tenantiaid mewn awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn gallu elwa ar fyw mewn cartref boddhaol.

5.32 Byddwn:

- Yn gweithio gyda'r landlordiaid sy'n methu â chydymffurfio'n llawn â Safon Ansawdd Tai Cymru drwy ymchwilio i'r opsiynau polisi a allai ein helpu i oresgyn y rhwystrau i gydymffurfio'n llawn.
- Yn sefydlu Tasglu Gweinidogol i gefnogi'r gwaith o fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru.
- Yn monitro'n well y modd y mae landlordiaid yn cydymffurfio â'r Safon a chyhoeddi'r canlyniadau yn flynyddol.
- Yn hyrwyddo'r manteision ehangach sy'n gysylltiedig â Safon Ansawdd Tai Cymru a'u gwerthuso.

Helpu pobl i fyw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain

5.33 Mae'n bosibl y bydd angen addasu cartrefi i fodloni anghenion pobl wrth i'r anghenion hynny newid er mwyn iddynt allu aros yn eu cartrefi eu hunain cyhyd â phosibl. Fel arfer, ychydig iawn o waith y mae hyn yn ei olygu ond gall alw am dipyn o waith hefyd mewn rhai achosion. Y naill ffordd neu'r llall, mae gwasanaethau a grantiau at y dibenion hyn yn gwneud gwahaniaeth mawr i fywydau pobl. Yn 2010-11, cafodd bron i £35 miliwn ei wario ar Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl, a oedd yn fwy na'r ffigur ar gyfer 2009-10, sef £33 miliwn.

5.34 Mae'r Grant Byw'n Annibynnol, a lansiwyd yn 2011, gydag £1.5 miliwn ychwanegol, wedi helpu mwy na 300 o bobl[20]. Roedd oddeutu hanner y rheini a fanteisiodd ar y rhaglen ar y rhestr aros ar gyfer addasiadau i'w heiddo wedi'u hariannu gan Grant Cyfleusterau'r Anabl. Cafodd bron i un o bob pump eu hatgyfeirio at y rhaglen gan ysbytai, gan y gallai gwneud yr addasiadau eu helpu i fyw mor annibynnol ag sy'n bosibl.

5.35 Roedd yr addasiadau a wnaed yn amrywio rhwng cawodydd a lifftiau grisiau i ganllawiau cydio a rampiau. Cafodd mwy na thraean o'r gwaith hwn ei gwblhau cyn pen pedair wythnos a chafodd traean arall ei gwblhau cyn pen wyth wythnos. Roedd y perygl o syrthio wedi gostwng yn 90 y cant o achosion a'r perygl y byddai rhaid i unigolyn gael ei dderbyn yn ôl i'r ysbyty wedi syrthio mewn 84 y cant o achosion. Mewn 47 y cant o achosion, roedd llai o berygl y byddai angen gofal yn y cartref ar unigolyn, ac mewn 44 y cant o achosion, roedd llai o berygl y byddai'n rhaid i unigolyn symud i fyw mewn cartref nyrsio.

5.36 Ar hyn o bryd, mae cymorth yn cael ei roi i bobl fyw'n annibynnol yn eu cartrefi drwy gyfres o raglenni grant cyfalaf. Mae'r rhain yn cynnwys cynlluniau statudol, megis Grantiau Cyfleusterau'r Anabl, Grantiau Addasiadau Ffisegol, a'r Rhaglen Addasiadau Brys. Yr asiantaethau Gofal a Thrwsio sy'n gweithio ledled Cymru sy'n gwneud y rhan fwyaf o'r gwaith. Byddwn yn parhau i fonitro perfformiad y grantiau hyn er mwyn sicrhau bod y system grantiau yn gweithio mor effeithlon â phosibl i ddiwallu anghenion pobl. Byddwn hefyd yn adolygu'r ystod gyfan o grantiau i weld faint o gyfle sydd yna

i wneud gwelliannau pellach. Er enghraifft, er bod yr amser y mae'n ei gymryd i dalu Grantiau Cyfleusterau'r Anabl wedi gwella'n sylweddol yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae gwahaniaethau mawr yn bodoli o hyd rhwng ardaloedd awdurdodau lleol.

5.37 Yn achos tai cymdeithasol, mae cartrefi a addaswyd sy'n dod yn wag yn arbennig o bwysig i ddiwallu anghenion pobl anabl sydd angen cartref addas. Mae rhai awdurdodau lleol wedi datblygu Cofrestri Tai Hygyrch er mwyn iddynt allu dod o hyd yn hwylus i gartrefi addas i ddiwallu anghenion pobl. O ganlyniad, rhaid i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai gydweithio er mwyn cadw'r wybodaeth ddiweddaraf am eu stoc ac am anghenion pobl. Drwy weithio'n effeithiol, gellid sicrhau mwy o werth am arian wrth wneud addasiadau, yn ogystal â sicrhau bod y defnydd gorau yn cael ei wneud o'r stoc bresennol.

5.38 Byddwn:

- Yn adolygu'r ystod o raglenni cymorth ac addasiadau er mwyn gwella ymhellach y modd y caiff gwasanaethau eu darparu, ac i sicrhau bod mwy yn cael ei wneud i helpu pobl i fyw'n annibynnol ac i gynorthwyo'r GIG a'r gwasanaethau cymdeithasol wrth eu gwaith.
- Yn sicrhau bod Cofrestr Tai Hygyrch i'w chael ar gyfer pob ardal awdurdod lleol, yn seiliedig ar arfer da a chydweithio.

Adfywio sy'n cael ei arwain gan dai

5.39 Mae seilwaith tai, boed yn adeiladau newydd neu welliannau i eiddo sy'n bodoli eisoes, yn cyfrannu at y gwaith o adfywio, yn y sectorau cymdeithasol a phreifat. Mae Ardaloedd Adfywio wedi gwneud cyfraniad pwysig i wella ansawdd tai sy'n eiddo preifat mewn ardaloedd dynodedig penodol. Hyd yma, cafodd pum deg saith o ardaloedd eu cyhoeddi, sy'n cynnwys oddeutu 62,000 o dai mewn ardaloedd trefol a gwledig. Mae un ar hugain ohonynt wedi'u cwblhau. Maen nhw'n cael cymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru yn ogystal â'r awdurdodau lleol eu hunain. Mae rhai ohonynt wedi llwyddo i ddenu cyllid preifat. Ceir enghreifftiau da o adfywio cynaliadwy hirdymor a thystiolaeth bod iechyd y rheini sydd wedi elwa ar welliannau i'w cartrefi wedi gwella.

5.40 Yn 2010-11, cafodd yr ardaloedd hyn £24 miliwn. Roedd hynny 5 y cant yn is na'r ffigur a wariwyd yn 2009-10. Gan fod arian cyhoeddus yn brin, gallai'r gwariant hwn ostwng eto. Mae angen dulliau eraill o helpu pobl i wella eu cartrefi. Rydym yn disgwyl i'r newid o gynnig grantiau i fenthyciadau ailgylchadwy barhau. Mae rhai awdurdodau eisoes yn gweithredu cynlluniau gwella eiddo.

5.41 Mae ein dull holistaidd o adfywio yn golygu ein bod yn ystyried llawer mwy nag adfywio ffisegol yn unig. Mae adfywio sy'n cael ei arwain gan dai, sy'n digwydd drwy weithio ar draws adrannau, wedi bod yn llwyddiant. Mae'r Rhyl ac Abertawe, sef dwy ardal lle ceir amddifadedd sylweddol, yn enghreifftiau da.

5.42 Mae Arfordir y Gogledd, sef un o Ardaloedd Adfywio Llywodraeth Cymru, yn arwain ar waith yn ardal Gorllewin y Rhyl, y ward lle ceir y lefelau amddifadedd gwaethaf yng Nghymru. Mae diweithdra yn uchel iawn. Mae lefelau troseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol yn llawer uwch na'r cyfartaledd, ac mae gan yr ardal enw drwg sy'n effeithio ar botensial economaidd y dref. Mae camau ar waith i fynd i'r afael

ag ansawdd gwael fflatiau a fflatiau un ystafell y sector rhentu preifat, sy'n cael eu defnyddio fel cartrefi ar gyfer pobl sydd heb lawer o ddewis ymhle i fyw. Gyda chymorth buddsoddiad newydd gwerth £10 miliwn, prynwyd llawer o dai amlfeddiannaeth ac eiddo eraill sydd mewn cyflwr gwael. Bydd hyd at 61 o adeiladau yn cael eu dymchwel i greu mannau gwyrdd, sy'n fawr eu hangen, a bydd rhywfaint o'r tir yn cael ei ailddatblygu gan helpu i adfywio'r dref glan môr hon mewn modd holistaidd. Bydd 52 o adeiladau eraill yn cael eu hailddatblygu yn gartrefi o ansawdd uchel i deuluoedd.

5.43 Mae'r Pentref Trefol gwerth £25 miliwn yn Abertawe yn brosiect adfywio sy'n cael ei arwain gan ddiwylliant, sy'n mynd law yn llaw ag adfywio sy'n cael ei arwain gan dai. Bydd yn gartref ar gyfer "Canolfan Diwydiannau Creadigol", a gynlluniwyd i ysgogi busnesau datblygu yn Abertawe, a'u helpu i ffynnu. Mae elfen breswyl y prosiect yn cynnwys 76 o fflatiau, sy'n cael £6.2 miliwn o gymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru. Nodwyd cychwyn y prosiect gan Raglen Adfywio Abertawe a ddarparodd bron i £1 filiwn i gynnal gwaith dymchwel ac i adeiladu unedau manwerthu a swyddfeydd ar y Stryd Fawr. Mae'r prosiect yn gyfrifol am greu llawer o swyddi a chyfleoedd hyfforddi. Erbyn iddo ddirwyn i ben, bydd y prosiect wedi creu 320 o swyddi adeiladu yn ogystal â thua 400 o swyddi amser llawn a rhan-amser eraill.

5.44 Byddwn:

- Yn ystyried, fel rhan o'n hadolygiad eang o bolisi adfywio, sut fyddai orau i ddefnyddio arian Ardal Adfywio wrth gynnal gweithgarwch adfywio sy'n cael ei arwain gan dai.

Mynd i'r afael â thlodi tanwydd

5.45 Mae oerfel eithafol yn broblem fawr, a dyma un o'r peryglon sy'n sgorio uchaf yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Gall cartref sydd mewn cyflwr gwael fod yn anodd ac yn gostus i'w gadw'n gynnes. Gall biliau gwresogi roi straen ar incwm pobl, a gallent wynebu biliau gwresogi sy'n anghymesur â'u hincwm. O ganlyniad, er mwyn talu eu biliau gwresogi, rhaid i bobl ddefnyddio incwm y gellid ei wario ar fwyd neu hanfodion eraill. Mae tlodi tanwydd, felly, yn fater sy'n achosi mwy a mwy o bryder. Mae'n broblem gymhleth, ac mae modd dadlau ei bod yn broblem ar wahân i dlodi incwm. Mae incwm isel yn ffordd allweddol o ragfynegi tlodi tanwydd, ond mae ffactorau eraill megis effeithlonrwydd ynni, maint cartrefi a phrisiau tanwydd hefyd yn allweddol.

5.46 Yn 2010, amcangyfrifwyd bod 332,000 o aelwydydd, sef ychydig dros un o bob pedair, yn byw mewn tlodi tanwydd, hynny yw, bod yn rhaid iddynt wario dros 10% o'u hincwm (gan gynnwys budd-dal tai a chymhorthdal incwm) ar y tanwydd a ddefnyddir yn y cartref er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei wresogi'n foddhaol. Mae'r ffigur uchel hwn yn achos cryn bryder wrth i gost tanwydd barhau i godi. Fel y dywedwyd eisoes, mae hon yn broblem fawr wrth geisio mynd i'r afael ag allyriadau a'r newid yn yr hinsawdd. Pensiynwyr yw'r gyfran fwyaf o bobl sy'n byw mewn tlodi tanwydd. Fodd bynnag, mae'r ffigur yn gymharol uchel hefyd ymhlith aelwydydd un person nad ydynt mewn oedran pensiwn.

5.47 Mae'n anorfod bod cyswllt pendant rhwng oed aelwyd â pha mor effeithlon ydyw wrth ddefnyddio ynni. Mae ein stoc tai, sy'n gymharol hen, yn ogystal â natur wledig Cymru yn cynnig her sylweddol, gan fod mwy na hanner ein haelwydydd yn defnyddio tanwydd ar wahân i'r prif gyflenwad nwy. Nid yw dros hanner yr aelwydydd mewn ardaloedd

gwledig yn defnyddio nwy drwy'r prif gyflenwad fel tanwydd gwresogi, o'i gymharu â 5 y cant mewn ardaloedd trefol. Mae mathau eraill o danwydd fel arfer yn fwy costus, ac mae hynny'n pwysleisio unwaith yn rhagor pa mor bwysig ydyw tai sy'n defnyddio ynni'n effeithlon, ac sydd wedi'u hinswleiddio'n dda.

5.48 Aelwydydd sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yw'r rhan fwyaf o'r rheini mewn tlodi tanwydd ond mae llawer ohonynt hefyd yn llety rhent preifat. Mae sgorau effeithlonrwydd ynni y garfan olaf hon yn gyson gyda'r isaf. Yn gyffredinol, mae sgorau effeithlonrwydd ynni anheddau awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn uwch na'r cyfartaledd.

5.49 Mae ein Rhaglen Lywodraethu a'n Strategaeth Tlodi Tanwydd yn cynnwys ein hymrwymiad i fynd i'r afael â thlodi tanwydd. Mae "Arbed", ein rhaglen sy'n torri tir newydd, eisoes wedi gwneud llawer i helpu pobl i leihau costau gwresogi.

5.50 Erbyn diwedd 2015, bydd ail gyfnod y rhaglen, sef rhaglen £45 miliwn a gefnogir yn rhannol gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop, yn gwella perfformiad o leiaf 4,790 o dai o ran effeithlonrwydd ynni. Bydd yn darparu rhaglen dreigl o gynlluniau ardal mewn cymunedau, ystadau a strydoedd sydd â llawer o aelwydydd incwm isel a chartrefi anodd eu trin yn nodwedd ohonynt. Eiddo preifat fydd o leiaf 50 y cant o'r cartrefi a fydd yn derbyn cymorth.

5.51 Dros y pum mlynedd nesaf, byddwn yn buddsoddi hyd at £100 miliwn yn "NYTH", ein cynllun gweithredu ar dlodi tanwydd. Bydd yn targedu aelwydydd lle mae'r angen mwyaf ond fe'i cynlluniwyd i sicrhau bod pob aelwyd yng Nghymru yn gallu cael cyngor a chefnogaeth i helpu i leihau eu biliau tanwydd. Rydym hefyd yn helpu'r Ymddiriedolaeth Arbed Ynni i ddarparu cyngor di-dâl, annibynnol i ddeiliaid tai ar sut i arbed ynni, lleihau biliau ynni a lleihau allyriadau nwyon tŷ gwydr.

5.52 Rydym hefyd yn cymryd camau i sicrhau bod pobl yn elwa ar fentrau'r Deyrnas Unedig, megis y Rhwymedigaeth Cwmnïau Ynni, a fydd yn disodli'r Targed Lleihau Allyriadau Carbon (a elwir yn CERT) y Rhaglen Arbed Ynni Cymunedau (a elwir yn CESP), a'r Fargen Werdd.

5.53 Mae Deddf Ynni y Deyrnas Unedig 2011 yn gosod ymrwymiadau ar landlordiaid y sector preifat i sicrhau bod eu heiddo yn defnyddio ynni'n fwy effeithlon. Bydd yn cyd-fynd â'r camau yr ydym yn eu cymryd i wella ansawdd llety yn y sector rhentu preifat (ceir cyfeiriad atynt ym Mhennod 6). Y nod yw na fydd landlordiaid, erbyn 2016, yn gallu gwrthod ceisiadau rhesymol gan denantiaid i wneud gwelliannau i'w heiddo. Erbyn 2018, ni fydd landlordiaid yn gallu rhentu eiddo nad yw'n bodloni lefel benodol o effeithlonrwydd ynni. Byddwn yn hyrwyddo'r Fargen Werdd drwy ein cynllun cofrestru i ganiatáu i landlordiaid yng Nghymru achub y blaen ar eraill.

5.54 Byddwn:

- Yn ymchwilio i'r defnydd o gronfeydd Cymunedol Ewrop fel ffynhonnell o arian ychwanegol i'w ddefnyddio i wella effeithlonrwydd ynni drwy gyfrwng cymdeithasau tai, awdurdodau lleol ac eraill.
- Yn parhau i ysgogi gwelliannau i berfformiad effeithlonrwydd ynni tai preifat a thai cymdeithasol drwy'r rhaglenni NYTH ac Arbed.
- Yn parhau i weithio ar draws adrannau'r Llywodraeth i sicrhau bod rhaglenni effeithlonrwydd ynni yn cael yr effaith fwyaf bosibl ar y rheini sy'n byw mewn tlodi tanwydd.

Creu swyddi a chyfleoedd hyfforddi

5.55 Mae'r manteision a ddaw yn sgil gwella tai yn cyrraedd mwy o bobl na'r rheini sy'n byw ynddynt yn unig. Mae llawer o fudd wedi dod o waith arloesol y fenter Hysbysu i Ymrwymo (i2i) yng Nghymru, sy'n defnyddio dull wedi'i dargedu o recriwtio a hyfforddi, gan ddefnyddio'r pecyn cymorth "Gallu Gwneud" wrth gaffael. Rhwng mis Medi 2008 a mis Rhagfyr 2011, cafodd mwy na 2,500 o swyddi, prentisiaethau a chyfleoedd hyfforddi eu creu ar gyfer pobl ddi-waith. Er gwaetha'r dirwasgiad, cafodd oddeutu 1,400 eu creu yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Bydd y lefel o sgiliau fydd ei hangen ar gyfer y swyddi hyn a'u hansawdd yn parhau i gynyddu wrth i ddeunyddiau a dulliau adeiladu datblygedig gael eu cyflwyno.

5.56 Mae landlordiaid yn rhagweld y bydd oddeutu £2.5 biliwn yn cael ei wario i fodloni a chynnal Safon Ansawdd Tai Cymru dros y pedair i bum mlynedd nesaf. Mae hwn yn fuddsoddiad sylweddol, y gellid ei ddefnyddio i greu hyd yn oed mwy o swyddi a chyfleoedd hyfforddi gan roi hwb i sgiliau mewn busnesau lleol ac yn y sector adeiladu yn fwy cyffredinol.

5.57 Mynegwyd eisoes yn ein maniffesto ein bod wedi ymrwymo i gyflwyno'r pecyn cymorth "Gallu Gwneud" ar draws holl ddarparwyr y sector cyhoeddus.

5.58 Byddwn:

- Yn gweithio gyda Gwerth Cymru i ddatblygu fframwaith clir ar gyfer asesu gwerth am arian ac i sicrhau bod manteision cymunedol ehangach, gan gynnwys swyddi a chyfleoedd hyfforddi, yn dod yn rhan annatod o arferion caffael y sector cyhoeddus.

6. Gwell sector rhentu preifat

Mae llawer o bobl yn byw mewn cartrefi sy'n perthyn i'r sector llety rhent preifat. Mae'n helpu atal digartrefedd, yn cefnogi marchnadoedd llafur a'r economi, ac yn rhoi llety i fyfyrwyr sy'n mynychu prifysgolion Cymru. Mae'n rhan hanfodol o'r ddarpariaeth tai. Fodd bynnag, ceir rhai problemau gydag ansawdd llety ac arferion rhai o landlordiaid ac asiantaethau gosod tai. Yn gyffredinol, nid yw'r sector yn cael ei ystyried fel dewis da ar gyfer cartref ond, i lawer o bobl, nid oes unrhyw ddewis arall. Bu galwadau ers amser i gymryd camau i wella'r sector. Nawr yw'r amser i wneud hynny.

Fel y cyhoeddwyd ar ddechrau rhaglen ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru, byddwn yn moderneiddio deddfwriaeth ar gyfer y sector rhentu preifat. Mae'r cynigion yn ystyried safbwyntiau'r rheini sydd â diddordeb yn y sector yn ogystal â'n hymrwymiad i degwch a chydraddoldeb, p'un ai a ydy unigolyn yn berchen ar ei gartref neu'n ei rentu.

Bydd ein cynigion yn gwella ansawdd cartrefi rhent preifat, a'r modd y cânt eu rheoli, gan olygu bod y rheini sy'n rhentu oddi wrth landlordiaid preifat, gan gynnwys rhai o'n hunigolion mwyaf agored i niwed, ar eu hennill. Bydd datblygiadau hefyd yn helpu i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi i bobl nad ydyw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad.

6.1 Mae eiddo sy'n cael eu rhentu oddi wrth landlordiaid preifat yn darparu cartref i nifer sylweddol o bobl. Roedd oddeutu un o bob saith cartref yn perthyn i'r sector hwn yn 2010-11, sef oddeutu 182,000 o gartrefi[21]. Dros y degawd diwethaf, mae nifer yr anheddau rhent preifat wedi dyblu fwy neu lai, gan godi i fwy na 90,000 o gartrefi. Mae hyn yn cynnwys tai traddodiadol a Thai Amlfeddiannaeth yng Nghymru yn 2010-11.

6.2 Mae llawer o ffactorau wedi arwain at gynnydd yn nifer y tai yn y sector. Un o'r ffactorau mwyaf arwyddocaol efallai yw'r cynnydd mewn eiddo "prynu i osod", a hynny yn sgil y ffaith bod modd cael morgais yn gymharol hawdd. Ceir arwyddion bod "prynu i osod" yn ennill tir unwaith yn rhagor ond mewn marchnad dai sy'n fregus.

6.3 Mae llawer o wahanol fathau o bobl yn byw yn llety y sector preifat. Mae'r rhain yn cynnwys pobl ar incwm uchel sy'n rhentu, pobl ifanc broffesiynol a myfyrwyr, yn ogystal â phobl sy'n derbyn budd-dal tai a'r rheini sydd angen llety dros dro, a rhai ohonynt yn cael cymhorthdal gan yr Adran Gwaith a Phensiynau. Mae hefyd yn cynnig llety i fewnfudwyr a cheiswyr lloches sydd heb lawer o opsiynau[22].

6.4 Mae'r dirywiad economaidd a'r meini prawf llymach ar gyfer benthyg arian yn golygu bod mwy a mwy o bobl, yn enwedig pobl ifanc, yn gorfod troi at y sector wrth chwilio am gartref. Mae'r rhan fwyaf o bobl ifanc yn dal i ddyheu am gael bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain, ac mae'n cynnig sylfaen ar gyfer dechrau teulu, ond mae'n gynyddol y tu hwnt i gyrraedd pobl. O ganlyniad, mae pobl sy'n ennill cyflog isel neu gymedrol yn dod yn fwy dibynnol ar y sector rhentu preifat i ddarparu cartref y maen nhw'n gallu ei fforddio ar gyfer y tymor hir[23].

6.5 Ar yr ochr gadarnhaol, gall y sector gynnig mwy o ddewis o ran lleoliad eiddo na'r sector tai cymdeithasol ac mae modd dod o hyd i eiddo addas yn gyflymach, fel arfer. Gall helpu pobl i ddod yn fwy annibynnol a cheir enghreifftiau da o'r rôl y gall ei chwarae i atal digartrefedd, gan gynnwys cysgu ar y stryd. Fodd bynnag, ceir rhai pryderon

ynghylch ansawdd llety, ansicrwydd o ran deiliadaeth, ac arferion rhai o'r landlordiaid ac asiantaethau rheoli a gosod tai. O ganlyniad, mae darpar denantiaid yn gallu bod yn amheus o'r sector fel opsiwn wrth chwilio am dŷ.

6.6 Mae rhai pobl yn rhentu llety preifat drwy'r farchnad, naill ai'n uniongyrchol drwy landlordiaid neu drwy asiantaethau gosod masnachol. Mae eraill yn gwneud hynny drwy fentrau megis asiantaethau gosod tai cymdeithasol a chynlluniau prydlesu y sector preifat. Mae cynlluniau prydlesu yn caniatáu i awdurdodau lleol gynnig llety i deuluoedd digartref. Mae'r cynllun yn aml yn cael ei reoli gan gymdeithasau tai, sy'n helpu i sicrhau bod eiddo yn cael eu cynnal a'u cadw yn dda.

6.7 Ceir enghreifftiau da o gynlluniau gosod tai cymdeithasol, gan gynnwys y rheini sy'n rhoi tai i bobl sydd ag anghenion cymorth mawr, megis pobl sy'n camddefnyddio cyffuriau neu alcohol. Mae cynlluniau o'r fath wedi helpu i newid safbwynt landlordiaid, sydd erbyn hyn yn hyderus wrth osod eu tai i bobl agored i niwed. Maen nhw'n gwneud cyfraniad pwysig i atal digartrefedd ac i atal pobl rhag bod yn ddigartref drachefn.

Landlordiaid ac asiantaethau gosod tai

6.8 Mae landlordiaid yn amrywio'n fawr o ran nifer yr eiddo sy'n berchen iddynt a'r rhesymau dros fod yn landlordiaid. Yn gyffredinol, gellir eu rhannu yn bedwar prif gategori[24]:

(i) Landlordiaid busnes – y rhan fwyaf o'u hincwm yn dod o osod eiddo ac maen nhw'n ystyried eu heiddo fel buddsoddiad.

(ii) Landlordiaid eilaidd sydd wedi buddsoddi – yn gosod eiddo fel gweithgarwch rhan-amser ac, fel arfer, yn berchen ar nifer bach o eiddo rhent.

(iii) Landlordiaid eilaidd sydd heb fuddsoddi – wedi dod yn landlordiaid am amrywiol resymau, ee wedi etifeddu eiddo.

(iv) Landlordiaid sefydliadol – sefydliadau mawr, corfforaethol yn aml, sy'n berchen ar eiddo ac yn eu rhentu fel rhan o'u busnes.

6.9 Mae diffyg data ar landlordiaid preifat yng Nghymru. Amcangyfrifwyd bod oddeutu 700,000 o landlordiaid i'w cael yng Nghymru a Lloegr. O'r rheini, mae ychydig dros ddau y cant yn perthyn i sefydliadau proffesiynol[25]. Credir mai landlordiaid sy'n rhentu ar raddfa fach yw'r rhan fwyaf o landlordiaid y sector. Yn ôl yr ymchwil a geir, mae oddeutu traean o landlordiaid yn berchen ar un eiddo yn unig, ac mae 65 y cant yn berchen ar lai na 10 eiddo. Credir mai unigolion sy'n berchen ar ddau draean o anheddau rhent preifat, ac mae'r traean sydd dros ben yn eiddo i gwmnïau a sefydliadau.

Safonau ac arferion

6.10 Mae rhai landlordiaid wedi hen sefydlu eu hunain, ac eraill yn gymharol newydd i'r sector rhentu. Mae eu profiad, ynghyd ag amrywiol resymau dros ddod yn landlordiaid, yn gallu dylanwadu ar y ffordd y maen nhw'n gweithredu, eu harferion, y ffordd y maen nhw'n trin eu tenantiaid, a'r ffordd y maen nhw'n cynnal a chadw eu heiddo.

6.11 Mewn llawer o achosion, mae rhentu oddi wrth landlord preifat yn ddewis addas a derbyniol i bobl. Fodd bynnag, mewn achosion eraill, nid oes dewis arall. Er enghraifft, yn achos pobl nad ydynt yn gallu cael tŷ cymdeithasol oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai, llety rhent preifat yw'r unig ddewis. Mae'n gweithio'n iawn i rai ond,

i bobl eraill, sy'n wynebu amodau gwael, ansicrwydd ac anawsterau wrth geisio datrys problemau, nid yw'n ddewis derbyniol. Nid yw hyn yn deg.

6.12 Mae dau begwn i'r sector; mae lefelau ansawdd ac amodau yn dda iawn ar y naill begwn ond yn wael iawn ar y llall. Mae gan rai gytundebau tenantiaeth ysgrifenedig da, ceir perthynas dda rhwng y landlord a'r tenant, ac mae trefniadau yn eu lle i gynnal a chadw a thrwsio eu heiddo i'w cadw mewn cyflwr boddhaol. Mae gan rai landlordiaid, yn enwedig y rheini sy'n aelodau o gyrff cynrychiadol, wybodaeth drylwyr ar sut i fod yn landlord da.

6.13 Ar y pegwn arall, nid yw'r sefyllfa yn dda o gwbl. Mae rhai pobl yn gorfod byw mewn amodau gwael ac mewn ansicrwydd, ac mae rhai yn wynebu bygythiadau o gael eu troi allan o'u cartrefi. Mae'r bygythiadau hynny, a'r ffaith nad oes opsiynau eraill ar gael, yn golygu bod llawer o bobl, a'r rheini yn unigolion agored i niwed yn aml, yn byw gydag arferion dadleuol rhai landlordiaid ac asiantaethau rheoli a gosod tai. Mewn rhai achosion, mae pobl yn wynebu taliadau a chostau dadleuol hefyd. Mae awdurdodau lleol wedi adrodd hefyd mai asiantaethau rheoli a gosod tai nad ydynt yn cael eu rheoleiddio sy'n gyfrifol am y rhan fwyaf o reoli eiddo amhroffesiynol[26]. Yn ôl awdurdodau eraill, ceir achosion lle mae asiantaethau a landlordiaid yn codi amrywiaeth o ffioedd a chostau cudd neu annisgwyl o bryd i'w gilydd[27].

6.14 Mae pobl yn gallu wynebu sefyllfaoedd anodd. Efallai na fyddant yn deall beth yw eu hawliau. Hyd yn oed os ydynt yn deall, efallai y bydd ofn arnynt wrthwynebu eu landlordiaid rhag ofn y byddant yn dial arnynt mewn rhyw fodd. Efallai nad ydynt yn gwybod sut y mae landlord da yn gweithredu, ac efallai na fyddant yn barod i dderbyn amodau eilradd a threfniadau tenantiaeth sy'n annheg o bosibl. Nid yw hyn yn cyd-fynd ag egwyddorion y llywodraeth o gymdeithas dda, o degwch, cydraddoldeb a helpu pobl nad oes modd diwallu eu hanghenion gan y farchnad yn unig.

6.15 Fodd bynnag, mae dwy ochr i bob stori. Rhaid cyfaddef fod tenantiaid sy'n rhentu llety preifat hefyd yn amrywio o ran eu hymddygiad, yn arbennig pan mae eiddo yn cael ei rhentu am gyfnodau byr. O ganlyniad, mae landlordiaid ac asiantaethau yn gallu ysgwyddo costau diangen yn ogystal â wynebu problemau eraill. Gall cymdogion a'r gymuned leol wynebu problemau hefyd, er enghraifft, ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hyn yn niweidio ymhellach farn pobl am lety rhent. Gall hefyd arwain at glystyrau o lety sy'n achosi problemau, ac mae hynny yn ei dro yn effeithio ar rannau penodol o gymunedau, a barn pobl amdanynt. Gall hyn gael dylanwad hefyd ar obeithion landlordiaid i rentu eiddo.

6.16 Nid oes amheuaeth bod profiadau gwael wedi cael effaith ar argraffiadau perchenogion eiddo o fod yn landlordiaid, ac maent wedi dylanwadu hefyd ar y math o bobl y maen nhw'n fodlon cynnig eu heiddo iddynt. Daw hyn i'r amlwg o bryd i'w gilydd gyda chyfyngiadau "Neb sy'n derbyn Budd-dal Tai", sy'n achosi anawsterau ar y ddwy ochr. I'r rheini sydd angen cartref, mae'n golygu na allant fanteisio'n llawn ar yr hyn sydd ar gael gan fod ganddynt lai o opsiynau o ran y cyflenwad, y dewis a'r lleoliad sydd ar gael iddynt. O safbwynt landlordiaid, gall olygu bod eu heiddo yn aros yn wag, heb incwm ac, o ganlyniad, maen nhw'n gwneud llai o elw ar eu hasedau.

6.17 Mae angen i landlordiaid y sector fynd ati i weithredu mewn dull mwy cyfoes a phroffesiynol. Ni ddylid cymryd siawns gyda sector sy'n rhan mor bwysig o'r system dai

yng Nghymru. Mae angen i'r sector dyfu hefyd, nid ar draul adeiladu tai fforddiadwy newydd, ond ochr yn ochr â thai o'r fath. Er mwyn denu landlordiaid a buddsoddwyr newydd, mae'n hanfodol gwella delwedd y sector.

6.18 Mae amodau byw tenantiaid Tai Amlfeddiannaeth wedi gwella ers i system drwyddedu gael ei chyflwyno ym mis Mehefin 2006. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn monitro trwyddedau sy'n bodoli eisoes yn effeithiol. Dylid gwneud hynny i sicrhau nad oes mwy o bobl yn preswylio mewn Tai Amlfeddiannaeth na'r nifer a bennwyd ar y drwydded oherwydd ceir rhywfaint o dystiolaeth bod masnachwyr mewn pobl yn cymryd mantais. Byddwn yn ymchwilio i'r mater hwn gydag awdurdodau lleol a chynrychiolwyr ein Heddluoedd.

Y datblygiadau hyd yma

6.19 Mae llawer o ddatblygiadau eisoes wedi arwain at welliannau i'r sector. Er enghraifft, mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, ynghyd â Thrwyddedu Tai Amlfeddiannaeth a Thrwyddedu Dethol, wedi helpu i godi safonau rheoli drwy gefnogi landlordiaid cyfrifol a chosbi'r rheini nad ydynt yn barod i'w bodloni.

6.20 Yn sgil cyflwyno'r Cynllun Diogelu Blaendal Tenantiaid, mae tenantiaid yn cael eu diogelu ond mae gan denantiaid a landlordiaid hefyd fwy o sicrwydd am y ffordd y mae blaendaliadau yn cael eu trin a'r modd y mae anghydfodau yn cael eu datrys.

6.21 Ym mis Tachwedd 2008, cyflwynwyd Cynllun Achredu Landlordiaid yng Nghymru, a oedd yn gynllun gwirfoddol, gyda chymorth gan Lywodraeth Cymru. Mae pob un o'r 22 awdurdod lleol yn cymryd rhan yn y cynllun, sy'n rhoi cyfle i landlordiaid gael gwybodaeth, addysg a hyfforddiant sy'n arwain at achrediad. Ers ei lansio, mae oddeutu 1,300 o landlordiaid wedi cael eu hyfforddi a'u hachredu.

6.22 O ganlyniad i'r cynllun hwn, a diolch i waith cyrff penodol sy'n cynrychioli'r diwydiant, megis Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid ac Urdd y Landlordiaid Preswyl, mae llawer o landlordiaid yn wybodus iawn ac maen nhw'n cynnal a chadw eu heiddo i safon dda, gan weithredu'n gyfreithiol ac yn deg ar ran eu tenantiaid. Mae cynrychiolwyr awdurdodau lleol o'r farn bod gwaith i wella'r berthynas â landlordiaid a thenantiaid dros gyfnod o flynyddoedd wedi arwain at safonau gwell ar draws y sector, yn arbennig mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth.

Sicrhau gwelliant a budd

6.23 Er iddo gynyddu o ran maint, nid yw pwysigrwydd y sector wedi'i gydnabod yn genedlaethol. Mae'r Llywodraeth hon yn cydnabod pwysigrwydd y sector ac yn sylweddoli hefyd y gallai wneud mwy, a gweithredu'n well, i ddiwallu'r galw cynyddol am dai drwy gynnig tai fforddiadwy sy'n cael eu rheoli a'u cynnal a'u cadw yn dda, ar gyfer tenantiaid tymor byr a hirdymor. Gallai'r sector gynnig cartrefi digon derbyniol, a gallai'r trefniadau weithio er budd tenantiaid sy'n dymuno cael cartref sydd mewn cyflwr da a landlord da. Mae hyn yn berthnasol hefyd i landlordiaid sydd am denantiaeth gynaliadwy, a fydd hefyd yn golygu eu bod yn cael incwm rheolaidd o'u heiddo a thenantiaid da.

6.24 Mae'r sector wedi bod yn achos pryder ers amser bellach. Bu galwadau am weithredu cadarn gan wleidyddion yn ogystal â sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai. Yn 2011, gwnaeth Cynulliad Cenedlaethol Cymru argymhellion i'r sector rhentu preifat, gan gynnwys sefydlu, o bosibl, system drwyddedu neu gofrestru orfodol ar gyfer holl landlordiaid a rheolwyr y sector llety rhent preifat. Argymhellwyd hefyd y dylid cymryd camau i alluogi cyflwyno rheoliadau statudol mewn perthynas â phob asiantaeth rheoli a gosod tai[28].

6.25 Wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r angen am wella'r sector, ac wedi ystyried buddiannau tenantiaid, landlordiaid ac asiantaethau, ceir amlinelliad o'r cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd isod. Maent wedi eu seilio ar:

(i) Tegwch – helpu'r rheini sydd, am amrywiol resymau, yn methu â helpu eu hunain, ac yn gosod sylfaen ar gyfer perthynas dda rhwng landlordiaid a thenantiaid.

(ii) Cydraddoldeb - helpu mwy o bobl i ddod o hyd i gartrefi gwell a sicrhau bod landlordiaid yn bodloni'r un disgwyliadau.

(iii) Bodloni'r angen am dai – herio canfyddiadau pobl o'r sector rhentu preifat er mwyn iddo gael ei ystyried fel dewis derbyniol ar gyfer cartref.

(iv) Cyflawni manteision ar ran landlordiaid, asiantaethau, tenantiaid presennol a thenantiaid arfaethedig.

6.26 Bydd gwelliannau i'r sector yn dod â llawer o fanteision. Bydd gwelliannau o ran ansawdd ac arferion yn helpu tenantiaid sy'n chwilio am denantiaethau tymor byr. Mae landlordiaid da, cefnogol, sy'n chwilio am incwm rheolaidd, yn denu tenantiaid da, dibynadwy, sy'n chwilio am drefniadau mwy hirdymor. Mae hyn yn golygu bod tenantiaid yn gofidio llai am orfod symud ac mae'n eu helpu i gynllunio ar gyfer y dyfodol. Mae tenantiaid tymor hwy yn fwy tebygol o gymryd rhan yn yr ardal leol, a chyfrannu at gymunedau cefnogol a chynaliadwy. Gall hyn dorri ar y cyfnod y mae eiddo landlordiaid ac asiantaethau yn wag, a gall hefyd leihau'r gost sydd ynghlwm wrth ailosod, a'r incwm a gollir pan fydd eiddo'n wag.

6.27 Pe byddai landlordiaid, asiantaethau a thenantiaid yn deall eu rolau, cyfrifoldebau a rhwymedigaethau perthnasol yn well, yn ogystal â deall eu cytundebau tenantiaeth ysgrifenedig yn well, byddai llai o anghydfodau. Byddai pawb hefyd yn wynebu llai o ofid meddwl a llai o gostau diangen, a gallai hefyd helpu, yn y pen draw, i atal digartrefedd.

6.28 Byddwn:

- Yn deddfu ar gyfer system genedlaethol a gorfodol o gofrestru ac achredu landlordiaid preifat, ac asiantaethau gosod a rheoli tai, yn seiliedig ar Godau Ymarfer y cytunwyd arnynt, ac yn sicrhau bod gan bob tenant gytundeb tenantiaeth ysgrifenedig.
- Yn defnyddio'r system achredu i hyrwyddo'r Fargen Werdd a mentrau effeithlonrwydd ynni eraill.
- Yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau bod yr wybodaeth a gynhyrchir gan y system achredu yn cael ei defnyddio i dargedu eu camau gweithredu a'u hymyriadau yn effeithiol.
- Yn annog mwy o gydweithio rhwng landlordiaid, asiantaethau, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a sefydliadau eraill i ddefnyddio'r sector rhentu preifat yn y ffordd orau bosibl i ddiwallu anghenion pobl leol.
- Yn sicrhau bod cynllun gosod tai cymdeithasol effeithiol a gyflwynir ar sail rhanbarth, ar gael i bobl ym mhob ardal, lle bo hynny'n briodol.
- Yn ymchwilio i'r ffordd y mae gwybodaeth yn cael ei rhannu am Dai Amlfeddiannaeth rhwng awdurdodau ac asiantaethau eraill er mwyn nodi lle mae angen gweithredu.

6.29 Bydd y cynllun cofrestru ac achredu cenedlaethol yn berthnasol i bob eiddo sy'n cael ei rentu gan landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod a rheoli.

6.30 Bydd y cynllun newydd yn syml ac effeithiol, ac wedi'i gynllunio i fod yn hunangyllidol pan fydd yn cael ei weithredu'n llawn. Bydd yn cynnwys gwelliannau er budd tenantiaid, darpar denantiaid, landlordiaid ac asiantaethau. Bydd yn helpu i wella canfyddiadau pobl o'r sector ac yn hyrwyddo llety rhent preifat fel dewis da ar gyfer tai a dewis a fydd yn gallu diwallu anghenion pobl. Bydd hefyd yn cynnig sylfaen lawer gwell o wybodaeth am lety rhent preifat, a fydd ar gael i'w defnyddio i ddatblygu ac ymestyn y sector.

6.31 Yn achos landlordiaid da, ac mae llawer ohonynt i'w cael, ni ddylai unrhyw broblemau godi mewn perthynas â chofrestru ac achredu. Bydd llawer o landlordiaid eraill, nad ydynt am amryw o resymau yn perthyn i gyrff sy'n cynrychioli'r sector na fforymau landlordiaid awdurdodau lleol, neu'r rheini sy'n gyffredinol anwybodus am eu rhwymedigaethau fel landlord, yn ei chael yn gymharol hawdd i sicrhau bod yr hyn sy'n angenrheidiol i fod yn landlord da yn cael ei roi ar waith. Bydd y gweddill, gan gynnwys landlordiaid a/neu asiantaethau sy'n defnyddio arferion amheus ac sy'n fwriadol yn cymryd mantais o denantiaid yn ei chael hi'n anoddach gwneud hynny. Mae'n debyg y bydd y rhain yn cael trafferth. Ond, yn y pen draw, bydd rhaid mynd i'r afael â hwy er mwyn gwella'r sector cyfan er budd pawb. Ni fydd y Llywodraeth hon yn diystyru hyn er mwyn gweithio dros y rheini sydd angen help a chefnogaeth, ond bydd hefyd yn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'u cyfrifoldebau hwy.

6.32 Pan gaiff y cynllun ei gyflwyno, bydd yn cynnwys cais cychwynnol a fydd yn galw am gymryd prawf "person addas a phriodol" a fydd yn arwain at statws cofrestredig dros dro. Bydd rhif cofrestru unigryw yn cael ei gyhoeddi a fydd yn caniatáu i landlord neu asiantaeth weithredu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Cyn pen dwy flynedd wedi iddynt gofrestru, bydd disgwyl i bob landlord ac asiantaeth gael achrediad. Bydd y meini prawf yn adlewyrchu'r gwahanol rolau sydd gan landlordiaid ac asiantaethau.

6.33 Bydd disgwyl i bob landlord ag eiddo yng Nghymru, lle bynnag y bônt, gofrestru. Fodd bynnag, efallai y byddant yn dewis peidio ag ymgeisio am achrediad. Yn hytrach, efallai y byddant am enwebu asiantaeth, rheolwr, neu berson cyfrifol arall sydd wedi'i achredu i reoli'r eiddo ar eu rhan.

6.34 Bydd y ddeddfwriaeth yn berthnasol i bob landlord ac asiantaeth, heb ystyried faint o eiddo sydd ganddynt na faint y maen nhw'n eu rheoli. Bydd yn berthnasol hefyd i bob landlord, beth bynnag y bo natur yr eiddo y maen nhw'n ei osod, boed ar gyfer perthynas neu beidio.

6.35 Bydd cael achrediad yn sicrhau bod gan landlord statws cofrestredig llawn, sydd i bob pwrpas yn drwydded i weithredu fel landlord preifat yng Nghymru. Ar ôl cael achrediad, bydd disgwyl i landlordiaid ac asiantaethau weithredu yn unol â Chod Ymarfer. Gallai methu â gwneud hynny arwain at gosbau neu sancsiynau eraill, sy'n anghymesur â'r methiannau o ran cydymffurfio. Caiff Codau Ymarfer eu datblygu ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau. Bydd y Cod ar gyfer landlordiaid yn cael ei seilio ar yr hyn sydd ar gael eisoes ar gyfer Cynllun Cenedlaethol Achredu Landlordiaid Cymru. Bydd y Cod ar gyfer asiantaethau yn cael ei seilio ar yr hyn sy'n cael ei ddatblygu gan yr Ombwdsmon Eiddo.

6.36 Bydd y ddau God Ymarfer yn cael eu datblygu gyda rhanddeiliaid, gan gynnwys landlordiaid preifat, asiantaethau a'u cynrychiolwyr. Byddant yn cael eu hadolygu'n rheolaidd i sicrhau eu bod yn parhau'n berthnasol ac yn cynnwys yr wybodaeth ddiweddaraf, ac er mwyn adlewyrchu'r hyn a ddysgwyd a'r cyfleoedd i wella a fydd yn codi yn sgil gweithredu'r ddeddfwriaeth newydd.

6.37 Bydd tenantiaid a darpar denantiaid yn cael eu hannog i ofyn am gael gweld cerdyn cofrestru'r landlord neu asiantaeth cyn iddynt ymrwymo i gytundeb tenantiaeth. Bydd darpar denantiaid yn cael eu hannog i hysbysu'r awdurdod gorfodi perthnasol os bydd unrhyw landlord yn methu â dangos tystiolaeth ei fod wedi cofrestru. Bydd unrhyw landlordiaid/asiantaethau y ceir eu bod yn gweithredu y tu allan i'r cynllun yn cael eu hannog i gofrestru/gael achrediad ond, yn y pen draw, bydd unrhyw un a fydd yn methu â chydymffurfio yn cael ei gosbi.

6.38 Bydd gan denantiaid ran i'w chwarae yn y cynllun hwn hefyd, drwy fodloni'r rhwymedigaethau sydd arnynt. Bydd gwybodaeth yn cael ei darparu am eu cyfrifoldeb i edrych ar ôl yr eiddo.

6.39 Disgwylir i'r cynllun fod yn hunangyllidol, a bydd tâl bach am gofrestru ac, ymhen amser, am geisio cael ail-achrediad. Awgrymwyd bod tair blynedd yn gyfnod rhesymol cyn y dylid ceisio cael achrediad o'r newydd. Bydd amryw o gyflenwyr yn gyfrifol am gyflwyno'r cynllun a'r wybodaeth a'r hyn sydd angen ei ddysgu er mwyn cael achrediad. Mae rhai sefydliadau eisoes wedi mynegi diddordeb mewn rheoli'r cynllun.

6.40 Bydd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei datblygu dros y misoedd sydd i ddod a bydd rhanddeiliaid yn cael eu cynnwys yn y broses.

7. Gwell gwasanaethau a chymorth

Y nod sylfaenol yw helpu pobl i ddod o hyd i gartref y maen nhw'n gallu ei fforddio, sy'n diwallu eu hanghenion, a chadw'r cartrefi hynny. Ond nid yw hynny'n ddigon ynddo'i hun mewn sawl achos. Mae pobl yn dibynnu ar wasanaethau a chefnogaeth hefyd, ac mae llawer o'r rheini yn canolbwyntio ar y cartref a'r gymuned gyfagos. Mae gwasanaethau yn amrywio yn unol ag amgylchiadau pobl, ac ar amrywiol gyfnodau o'u bywydau, ond dylent gynnwys nodweddion cyffredin. Mae'r rhain yn cynnwys bod mor effeithlon ac effeithiol â phosibl, ac ymateb hefyd i anghenion pobl. Mae gwasanaethau fel arfer yn well pan mae defnyddwyr y gwasanaethau hynny yn cymryd rhan yn y gwaith o'u cynllunio a'u hadolygu. Mae bod yn dryloyw ac agored hefyd yn fuddiol, gan sicrhau bod pobl yn gallu cael mynediad at wybodaeth am ansawdd a pherfformiad yn hawdd. Byddwn yn ymestyn hyn lle bynnag y bo modd gwneud hynny.

Mae tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai yn niferus ac amrywiol. Maen nhw'n cefnogi tenantiaid yn eu cartrefi a'r ardal gyfagos. Maent yn sylfaenol bwysig hefyd i fynd i'r afael â phroblemau sy'n deillio o weithredoedd ac ymddygiadau cymdogion ac eraill, sy'n gallu cael effaith ar y ffordd y mae pobl yn teimlo am eu cymunedau ac argraffiadau pobl eraill ohonynt. Gall problemau hefyd effeithio ar iechyd a lles pobl, ar gryfder ac ysbryd y gymuned, diogelwch a throsedd, yn ogystal â materion eraill. Rydym wedi ymrwymo i fynd i'r afael â ffactorau ffisegol, niwsans, a ffactorau eraill sy'n achosi anawsterau, gofid ac, mewn rhai achosion, niwed meddyliol a/neu gorfforol i bobl.

Mae'r amryw wahanol sefydliadau sy'n gweithredu yn y maes tai, ac sy'n gysylltiedig â'r maes, yn rhoi llawer o gefnogaeth i bobl o bob cefndir. Mae ansawdd a safonau yn uchel ond mae lle i wella bob amser. Mae'r wasgfa ar adnoddau ariannol cyhoeddus yn golygu ei bod hi'n bwysicach nag erioed sicrhau bod adnoddau prin yn cael eu gwario yn y ffordd orau bosibl, a bod gwasanaethau yn fwy integredig ac yn canolbwyntio ar y dinesydd. Mae lle i wella ymhellach ar berfformiad a hefyd ymestyn rôl rhai sefydliadau megis cymdeithasau tai. Maen nhw'n helpu eu tenantiaid a'u teuluoedd ar hyn o bryd i fynd i'r afael â'r anghydraddoldebau o ran iechyd rhwng ein cymunedau, a mynd i'r afael â thlodi, ac yn cefnogi'r cymunedau ehangach y maen nhw'n gweithredu ynddynt.

7.1 Ein nod pennaf, sy'n nod gwbl sylfaenol, yw darparu cartref boddhaol i bawb sy'n diwallu eu hanghenion. Mae llawer o dai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai sy'n cael eu darparu gan ystod o sefydliadau'r sectorau cyhoeddus, preifat, a'r trydydd sector, yn cael effaith uniongyrchol ar allu unigolyn i ddod o hyd i gartref. Er hynny, nid yw dod o hyd i gartref i rywun yn ddigon os na cheir y gwasanaethau a'r gefnogaeth ychwanegol sydd eu hangen ar bobl i'w galluogi i gadw eu cartrefi ac i fyw bywydau iach, llawn, gyda chyfleoedd i'w helpu i oresgyn anfantais, tlodi a'r ffactorau sy'n gyfrifol amdanynt.

7.2 Rydym wedi ymrwymo i gynnig gwasanaethau cyhoeddus effeithlon ac effeithiol i bawb gael manteisio arnynt. Mae gwasanaethau tai a gwasanaethau sy'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gysylltiedig â thai yn amrywio ond mae un peth yn gyffredin rhyngddynt. Maen nhw'n helpu i wneud gwahaniaeth mawr i fywydau pobl.

7.3 Maent:

(i) Yn darparu cyngor, gwybodaeth ac, mewn rhai achosion, cefnogaeth ymarferol ar ystod helaeth o faterion yn ymwneud â thai.

(ii) Yn helpu pobl i fynd i'r afael â phroblemau a methiannau yn y system neu'r farchnad dai, megis anghydfodau mewn perthynas â rhentu cartref.

(iii) Yn darparu cefnogaeth hanfodol i helpu pobl i ddod o hyd i gartref, ac i'w gadw, ee gwasanaethau i bobl ddigartref a'r rhaglen Cefnogi Pobl.

(iv) Yn gorfodi'r gyfraith mewn perthynas, er enghraifft, â materion yn ymwneud ag iechyd a diogelwch sy'n berthnasol i gyflwr cartrefi.

7.4 Awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, sefydliadau'r trydydd sector a busnesau, megis benthycwyr ac asiantaethau gosod tai, sy'n darparu'r gwasanaethau. Mewn rhai achosion, ni ellir dibynnu ar un sefydliad yn unig i ddatrys problemau unigolyn; rhaid i wahanol sefydliadau gydweithio i'w datrys.

Gwasanaethau a chymorth mwy integredig

7.5 Mewn un ffordd, mae tai yn berthnasol i bob gwasanaeth cyhoeddus o'r bron. Heblaw bod buddsoddi mewn tai yn sbarduno'r economi, gan greu a chefnogi swyddi a chyfleoedd hyfforddiant, mae cartref neu ryw fath ar lety addas yn hollbwysig i sicrhau canlyniadau da mewn gwasanaethau eraill hefyd, ac mae iechyd a gwasanaethau cymdeithasol yn enghreifftiau da o'r rheini. Mae gwasanaethau integredig yn bwysig dros ben i bobl a grwpiau difreintiedig, oherwydd arnynt hwy yr effeithir fwyaf pan na fydd y gwasanaethau'n integredig.

7.6 Dyna pam fod cydweithio yn ganolog i'r modd yr ydym yn mynd ati i ddiwygio'r gwasanaethau cyhoeddus a rhoi pobl, yn hytrach na sefydliadau, wrth wraidd y gwasanaethau hynny. Mae'r Compact ar gyfer Newid rhwng Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn arwydd o ymrwymiad y naill a'r llall i ddiwygio mewn modd sy'n sicrhau gwasanaethau gwell a mwy costeffeithiol i gymunedau ledled Cymru. Bydd y model rhanbarthol ar gyfer darparu gwasanaethau yn golygu y bydd gennym ffordd gydlynus o fynd ati i gydweithio ar lefel ranbarthol ar draws y gwasanaethau cyhoeddus, gan gynnwys ym maes tai.

7.7 Mae cydweithio pwysig hefyd rhwng llywodraeth leol a gwasanaethau cyhoeddus eraill, fel iechyd, yr heddlu a'r sector gwirfoddol. Yn genedlaethol, mae hyn yn digwydd drwy Gyngor Partneriaeth Cymru ar ei newydd wedd, a Grŵp Arwain y Gwasanaethau Cyhoeddus a'i raglenni gwaith; yn rhanbarthol drwy batrwm cydweithredol y rhwydweithiau presennol a newydd; ac yn lleol drwy'r Byrddau Gwasanaethau Lleol.

7.8 Bydd rhaglenni newydd i fynd i'r afael â materion tai yn helpu. Er enghraifft, mae ein rhaglen "Troi Tai'n Gartrefi", i fynd i'r afael â thai gwag, yn seiliedig ar drefniadau gweithio rhanbarthol. Bydd hyn yn rhannu adnoddau ac arbenigedd.

7.9 Mae pobl angen amrywiaeth eang o wasanaethau drwy gydol eu hoes, ac maen nhw'n dibynnu arnynt. Maen nhw'n helpu pobl mewn amryw o amgylchiadau gan gynnwys pobl sy'n eu cael eu hunain mewn amgylchiadau personol anodd iawn. Mae angen cartref neu lety addas ar bawb, a gall cymorth a gwasanaethau tai eu helpu i ymdopi â'r sefyllfa a chael trefn ar eu bywyd unwaith eto. Mae'r materion niferus sy'n wynebu poblogaeth sy'n heneiddio yn amlweddog, ac felly bydd angen i'r atebion hwythau fod yn amlweddog ac yn gydlynus.

7.10 Mae gweithio ar y cyd yn esgor ar well gwasanaethau i'r bobl sydd eu hangen. Mae wedi gwella yn y blynyddoedd diwethaf. Er clod i staff a rheolwyr rheng-flaen ar bob lefel, mae amrywiaeth eang o arferion da hefyd. Serch hynny, nid yw gweithio ar y cyd yn beth cyffredin o gwbl yng Nghymru ac araf iawn yw'r arferion da i ledaenu, os o gwbl. Mae hyn yn arwain at amrywiadau yn y gwasanaethau y mae unigolion a theuluoedd yn eu derbyn, ac mae angen mynd i'r afael â hwy. Ein nod yw sicrhau gwasanaethau sy'n gyson dda i'r cyhoedd ym mhob ardal.

7.11 Mae angen rhoi sylw arbennig i anghenion rhai grwpiau o bobl. Er enghraifft, bydd llawer o bobl yn cyfateb i un neu ragor o'r grwpiau canlynol:

- (i) pobl anabl o bob oed
- (ii) pobl hŷn
- (iii) pobl ifanc
- (iv) unigolion a theuluoedd yr effeithiwyd arnynt gan gam-drin domestig
- (v) grwpiau lleiafrifol o fewn y boblogaeth, gan gynnwys pobl lesbiaidd, hoyw a deurywiol, a grwpiau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig
- (vi) teuluoedd o sipsiwn a theithwyr

7.12 Er bod anghenion cyffredin, nid yw'r un ateb bob amser yn addas i bawb, ac mae'n bwysig cael cymorth sydd wedi'i deilwra. Bydd y camau gweithredu yn y Papur Gwyn hwn o fudd i'r grwpiau a restrir uchod, a llawer un arall.

7.13 Gwelwyd drwy brofiad bod cysylltiadau gwaith gwael rhwng sefydliadau yn gallu esgor ar sawl canlyniad. Weithiau, bydd oedi cyn derbyn gwasanaethau, dro arall bydd effaith negyddol ar ansawdd gwasanaethau, yn enwedig lle mae'r cymorth sydd ei angen ar rywun yn cael ei ddarparu gan sefydliadau gwahanol. Mewn rhai achosion, fodd bynnag, bydd y canlyniadau'n llawer mwy difrifol.

7.14 Rydym yn ymrwymedig i sicrhau gwasanaethau cyhoeddus a chydweithio mwy integredig. Er enghraifft, yr oedd ein hymgynghoriad ar Fil Gwasanaethau Cymdeithasol (Cymru) yn archwilio sut y gall partneriaid tai fod â rhan fwy uniongyrchol yn y broses o sicrhau bod gwell trefniadau yn cael eu gwneud i ddiogelu'r cyhoedd. Rydym hefyd wedi ymgynghori ar gyflwyno Cynlluniau Integredig Sengl yn lle'r cynlluniau strategol ar wahân y mae sefydliadau lleol wedi bod yn eu defnyddio. Drwy hynny bydd modd cydweithio'n well a sicrhau bod anghenion pobl am dai yn cael eu hystyried fel rhan o asesiad strategol ehangach o anghenion lleol.

7.15 Hefyd, mae Byrddau Gwasanaethau Lleol wedi chwarae rhan bwysig mewn sicrhau bod sefydliadau lleol yn cydweithredu'n effeithiol, er mai amrywiol yw eu cyfansoddiad. Mewn rhai ardaloedd, mae cymdeithasau tai yn rhan o'r Bwrdd, ond yn y mwyafrif nid oes iddynt ran ddigon amlwg, yn enwedig mewn ardaloedd lle cafodd y stoc o dai cymdeithasol ei throsglwyddo i gymdeithasau tai newydd a mawr. Erbyn hyn mae'r cymdeithasau tai hynny'n landlordiaid i filoedd o bobl, ac mae iddynt, felly, ran arwyddocaol yn eu bywyd.

7.16 Mae llety'n cyffwrdd â gwaith sawl adran o fewn yr awdurdodau lleol, ond nid yw bob amser yn cael ei ystyried cymaint ag y dylai. Bydd ein cynigion ar gyfer deddfwriaeth newydd i atal digartrefedd, a ddisgrifir yn y bennod ganlynol, yn helpu i godi proffil tai a bydd hefyd yn arwain at wasanaethau a chymorth mwy integredig.

7.17 Mae gallu llywodraeth leol a rhanddeiliaid eraill i weithio'n strategol ac yn arloesol yn hollbwysig. Mae'r rhan fwyaf o wasanaethau tai'r awdurdodau lleol eisoes wedi cydnabod yr angen am gydweithio gydag awdurdodau eraill er mwyn ymateb i'r heriau strategol a gweithredol sy'n bodoli.

7.18 Cafodd y model ar gyfer cydweithio rhwng awdurdodau lleol ei gyhoeddi gan y Gweinidog Llywodraeth Leol a Chymunedau mewn datganiad ym mis Gorffennaf 2011, ac roedd yn cynnwys patrwm oedd â chwe ardal ddaearyddol. Mae wedi bod yn llwyfan i drafod y potensial i gydweithio ym maes tai yn y dyfodol, a ffurf y cydweithio hwnnw. Mae dau faes allweddol eisoes wedi'u clustnodi. Mae ein rhaglen newydd "Troi Tai'n Gartrefi" wedi'i threfnu ar sail chwe rhanbarth cydweithio, fel y trefniadau ar gyfer y pwyllgorau cydweithio rhanbarthol ar gyfer y rhaglen Cefnogi Pobl. Mae chwe chynllun gweithredu ar y gweill ar gyfer y gwasanaethau tai, yn seiliedig ar y rhanbarthau a enwyd ym mis Gorffennaf 2011. Ymhlith y themâu sy'n cael eu hystyried i'w cynnwys yn y cynlluniau gweithredu hyn mae cofrestri tai cyffredin rhanbarthol, cynlluniau rhanbarthol ar gyfer gwella tai ac amryw o faterion caffael.

7.19 Byddwn:

- Yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau bod yr ymrwymiadau tai yn y Compact ar weithio'n rhanbarthol yn cael eu cyflawni, a gwerthuso'u heffaith.
- Yn sicrhau bod yr angen am dai yn cael ei ystyried gan y Byrddau Gwasanaethau Lleol fel rhan o'r dadansoddiad o'r anghenion strategol ar gyfer cynlluniau integredig sengl a bod gan landlordiaid cymdeithasol ran mewn dylunio a chyflenwi'r cynllun.

Gwell gwasanaethau a chymorth

7.20 Does dim llawer o bethau ym maes tai nad oes awdurdod lleol yn ymwneud â nhw ar ryw adeg neu'i gilydd. Maen nhw'n gweithredu ar lefel strategol, er enghraifft eu dyletswydd i ystyried anghenion tai yn eu hardal. Maen nhw hefyd yn gweithredu ar lefel weithredol, gan ddarparu gwasanaethau hanfodol y mae pobl yn dibynnu arnyn nhw.

7.21 Mae'r gwasanaethau a ddarperir yn cynnwys, er enghraifft, gwasanaethau rheng flaen fel cyngor a chymorth ynghylch digartrefedd a Budd-dal Tai. Ond mae eu gwasanaethau'n ymestyn ymhell y tu hwnt i hyn i wasanaethau diogelu'r cyhoedd ac iechyd yr amgylchedd. Nid yw'r rhain yn wasanaethau uchel eu proffil, ond maent, serch hynny, yr un mor bwysig. Mae'r gwasanaethau hyn yn mynd i'r afael â phroblem tai gwag ac yn cadw llygad ar gyflwr Tai Amlfeddiannaeth a materion iechyd a diogelwch sy'n ymwneud â chyflwr cartrefi pobl, boed y rheini'n dai ar rent neu'n dai sy'n eiddo i'w preswylwyr. Maen nhw'n gweithredu ar lefelau strategol a gweithredol.

7.22 Mae llawer wedi'i wneud eisoes gan awdurdodau unigol a chan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i wneud gwasanaethau yn fwy effeithlon ac effeithiol. Mae hyn yn parhau, wrth i'r awdurdodau ystyried ad-drefnu gwasanaethau, er enghraifft drwy siopau un stop integredig, fel y gall pobl gael gafael hwylus ar amryw o wasanaethau.

7.23 Oherwydd y gwelliannau i'r modd y caiff cymdeithasau tai eu rheoleiddio, a'r pwyslais ar fonitro'r hyn y gallant ei ddarparu ar gyfer eu tenantiaid a sicrhau bod yr wybodaeth ar gael i denantiaid, mae gwahaniaethau bellach yn y trefniadau ar gyfer tenantiaid yr awdurdodau lleol hynny sy'n dal i fod yn berchen ar eu tai. Mae rhai awdurdodau lleol

wedi cymryd camau breision ymlaen yn y blynyddoedd diwethaf yn y modd y maent yn ymgysylltu â'u tenantiaid, ond rydym yn awyddus i sicrhau mwy o gysondeb fyth yn y modd y caiff gwasanaethau eu cyflenwi ar draws awdurdodau lleol a gwelliant parhaus.

7.24 Mae ystyriaeth ofalus wedi'i rhoi i ddeddfwriaeth newydd at y diben hwn. Rydym wedi dod i'r casgliad mai da o beth, yn y lle cyntaf, fyddai gwneud trefniant ffurfiol, ond gwirfoddol. Rydyn ni'n bwriadu datblygu dull mwy cydlynus sy'n canolbwyntio mwy ar fonitro perfformiad awdurdodau lleol ym maes tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai. Gwneir trefniadau i fonitro'u perfformiad yn fwy clos ynghyd â gwybodaeth sy'n berthnasol i hynny, fel y gellir eu dwyn i gyfrif gan Lywodraeth Cymru, eu tenantiaid, a chan ddefnyddwyr gwasanaethau. Byddwn yn gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i ddatblygu a gweithredu'r trefniadau newydd.

7.25 Byddwn:

- Yn datblygu, ar y cyd ag awdurdodau lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, gyfres fwy cynhwysfawr o drefniadau monitro perfformiad ar gyfer tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai.
- Yn gwneud cytundeb ffurfiol ag awdurdodau lleol ar gyfer hunanasesu ac adrodd ar ganlyniadau cyflawni sy'n adlewyrchu'r trefniadau sydd ar waith ar gyfer tenantiaid cymdeithasau tai.

7.26 Prif swyddogaeth y cymdeithasau tai, neu i roi iddynt eu henw ffurfiol, "Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig", yw rheoli tai cymdeithasol. Wedi dweud hynny, mae nifer o gymdeithasau tai erbyn hyn yn ddatblygwyr gweithgar, ac arloesol, ac yn adeiladu tai mwy fforddiadwy, ac mewn rhai achosion, gyfleusterau gofal arbenigol i roi gwasanaethau iechyd a gofal i bobl yn eu cymunedau.

7.27 Hefyd, mae cymdeithasau tai yn rhoi cymorth gwerthfawr i denantiaid a'u teuluoedd i wella'u hiechyd a'u lles, gwella'u haddysg a'u dysgu a'u sgiliau byw, ac i fynd i'r afael â thlodi. Mae ymchwil a gomisiynwyd eleni (2012)[29] yn dangos am y tro cyntaf i ba raddau y mae eu cymorth yn cyrraedd pobl, gan gyfrannu at amcanion polisi ehangach Llywodraeth Cymru.

7.28 Yn 2010-11, tybiwyd bod dros 40,000 o bobl a mwy na 2,200 o deuluoedd wedi cael cymorth drwy fwy na 1,200 o weithgareddau. Roedd y gweithgareddau hynny'n cynnwys gweithgareddau a oedd yn benodol i'r gymdeithas a gweithgareddau a ddarparwyd mewn partneriaeth ag eraill. Roedd y cymorth yn cynnwys:

(i) Gwella iechyd a lles er mwyn lleihau anghydraddoldebau iechyd

(ii) Mynd i'r afael â thlodi a'r hyn sy'n ei achosi

(iii) Gwella addysg, sgiliau a dysgu

(iv) Darparu swyddi a chyfleoedd i gael hyfforddiant

(v) Cynhwysiant digidol

(vi) Hyrwyddo cyfle cyfartal a mynediad

(vii) Lleihau allyriadau carbon

(viii) Datblygu capasiti lleol

7.29 Roedd y mentrau'n niferus ac amrywiol. Ni chymerodd pob cymdeithas ran, ond o dan rai penawdau, nododd hyd at 33 chymdeithas dai iddynt fod â gweithgareddau. Nododd yr astudiaeth amryw o ganlyniadau, gan gynnwys cymwysterau, swyddi, gwell iechyd a sgiliau, gan gynnwys sgiliau personol fel mwy o hyder. Er y byddai gwerthuso a monitro mwy ar weithgareddau o'r fath o gymorth i ddangos y gwerth ychwanegol y gall cymdeithasau eu cynnig, cafwyd digon o dystiolaeth o'r astudiaeth gyntaf hon i ddangos y gallant wneud cyfraniad mwy fyth i wella bywydau pobl, gwella'u cyfleoedd mewn bywyd a gwella cymunedau.

7.30 Mae gwybodaeth anecdotaidd dda am "effaith y landlord", lle mae'r wybodaeth a gafwyd neu a roddwyd i bobl gan y landlord a'i staff, yn cael mwy o sylw ac ystyriaeth na'r hyn a ddosberthir yn gyffredinol i'r boblogaeth gyfan. Ni ddylid anwybyddu hyn, a byddwn yn ystyried sut y gellir defnyddio'r sianel gyfathrebu hon er gwell.

7.31 Byddwn:

- Yn anelu at ehangu rôl cymdeithasau tai a lledaenu arferion da o ran darparu gweithgareddau i'w tenantiaid sy'n hybu iechyd a lles er mwyn lleihau anghydraddoldebau iechyd, cynyddu addysg a sgiliau, gan gynnwys creu swyddi a chyfleoedd hyfforddi.
- Yn cryfhau'r cysylltiadau rhwng tai, iechyd a gwasanaethau cymdeithasol, ac yn annog mwy o sefydliadau di-elw, megis cymdeithasau tai, i ddarparu gwasanaethau iechyd a gofal.
- Yn defnyddio ein rôl rheoleiddio i asesu'r hyn a wna cymdeithasau mewn partneriaeth ag eraill i gyfrannu at amcanion polisi Llywodraeth Cymru, sef hyrwyddo cydraddoldeb, mynd i'r afael â thlodi a lleihau anghydraddoldebau.

Cynnwys tenantiaid, lesddeiliaid a defnyddwyr gwasanaethau

7.32 Wrth ddylunio gwasanaethau, rhaid gwneud hynny ar sail dealltwriaeth o anghenion pobl a thystiolaeth am yr hyn sy'n gweithio. Gwelliant parhaus yw'r nod sy'n gyrru hyn oll. Mae gwasanaethau ar eu gorau pan fydd y bobl sy'n eu defnyddio yn cyfrannu atynt neu hyd yn oed yn eu harwain.

7.33 Mae gan sefydliadau stori dda iawn i'w dweud am y camau a gymerwyd i roi mwy o lais i denantiaid a defnyddwyr gwasanaethau yn y ffordd y caiff gwasanaethau eu rhedeg. Ond maen nhw'n gwneud mwy na hynny. Bu i denantiaid ran mewn dewis contractwyr ar gyfer rhaglenni gwella tai ac mae nifer sylweddol yn cael cymorth a chefnogaeth i'w helpu i wella'u hiechyd a'u lles ac iechyd eu teuluoedd, eu haddysg a'u sgiliau. Ond mae lle i wneud hyd yn oed yn well.

7.34 Rydyn ni'n ymrwymedig i sicrhau mwy o dryloywder drwy sicrhau bod mwy o wybodaeth am faterion tai ar gael i'r cyhoedd, a'i gwneud yn haws iddynt gael gafael ar yr wybodaeth honno. Mae hyn yn cynnwys tenantiaid, defnyddwyr gwasanaethau tai a gwasanaethau perthnasol a ddarperir gan amrywiaeth eang o sefydliadau, a lesddeiliaid o ran y trefniant rheoli ar gyfer eu cartrefi.

7.35 Mae ein fframwaith rheoleiddiol[30] ar gyfer cymdeithasau tai yn enghraifft dda. Prif ddiben y fframwaith yw sicrhau bod pob cymdeithas dai yn cael ei llywodraethu'n

dda, ei bod yn ariannol hyfyw, a'i bod yn darparu gwasanaethau o'r radd flaenaf. Mae tenantiaid yn ganolog i'r fframwaith. Mae rheoliadau'n helpu i sicrhau bod tenantiaid, darpar denantiaid a phobl sy'n defnyddio gwasanaethau yn cael chwarae teg. Mae'n cynnig ffordd iddyn nhw ddylanwadu ar y modd y mae cymdeithasau tai yn gweithio ac mae'n annog gwelliant parhaus. Rydyn ni'n sicrhau bod ein dyfarniadau ar gael i denantiaid yng nghartrefi'r cymdeithasau. Bydd y fframwaith, a'n cynigion ar gyfer monitro perfformiad awdurdodau lleol, o gymorth i'r cyhoedd fedru dwyn y Llywodraeth, awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus eraill i gyfrif. Bydd hefyd yn galluogi tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau i gyfrannu at wella gwasanaethau cyhoeddus.

7.36 Byddwn:

- Yn parhau i gefnogi sefydliadau fel Ffederasiwn Tenantiaid Cymru a'r Gwasanaeth Cynghori ar Gyfranogiad Tenantiaid, ac yn chwilio am ffyrdd o gynyddu'r cydweithio rhyngddynt fel bod eu gwaith yn fwy effeithiol ac yn cael mwy o effaith.
- Yn defnyddio'r fframwaith rheoleiddiol a dulliau eraill i barhau i sicrhau bod tenantiaid yn medru dylanwadu ar benderfyniadau strategol ac ar wasanaethau a gyflenwir yn lleol.
- Yn gofyn i Fwrdd Cynghori ar Reoleiddio Tai Cymru gomisiynu gwerthusiad interim o'r fframwaith rheoleiddiol i lywio datblygiadau pellach.

Gwella iechyd a lles a lleihau anghydraddoldebau

7.37 Mewn penodau eraill trafodwyd y berthynas rhwng iechyd a lles pobl - corfforol a meddyliol - a thai. Mae cysylltiadau gwaith da eisoes rhwng sefydliadau tai a gwasanaethau cyhoeddus eraill ledled Cymru, ond mae lle eto i wella, yn enwedig o ran lledaenu'r arferion da sy'n bodoli mewn rhai ardaloedd ond nid mewn eraill.

7.38 Rydyn ni'n ymrwymedig i wneud mwy i ddod â thai, iechyd a gwasanaethau cymdeithasol yn nes at ei gilydd. Drwy weithio gyda Bwrdd Iechyd Lleol Aneurin Bevan a'r awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai yn ei ardal, aethpwyd ati i weithredu ar y cyd i fynd i'r afael â blaenoriaethau fel oedi wrth drosglwyddo gofal. Mae hefyd yn cynnig cyfleoedd i ystyried a oes modd defnyddio mwy ar gymdeithasau tai di-elw i ddatblygu a darparu gwasanaethau ychwanegol ym maes iechyd a gofal yn eu cymunedau.

7.39 Mae gweithio'n effeithiol ar y cyd o fudd i bawb, yn enwedig plant. Mae plant sy'n byw mewn tai gwael bron ddwywaith yn fwy tebygol o ddioddef iechyd gwael o gymharu â phlant eraill. Mae plant sy'n byw mewn tai gorlawn bron ddwywaith yn fwy tebygol o ddioddef iechyd anadlol gwael, fel heintiau ar y frest, anawsterau anadlu, asthma a broncitis.

7.40 Mae medru cael mynediad at fannau gwyrdd trefol sydd wedi'u cynnal a'u cadw'n dda yn golygu bod gan bobl fwy o leoedd i wneud ymarfer corff. Mae hynny'n hybu lles meddwl, yn hybu datblygiad iach ym more oes ac yn annog pobl hŷn i gymdeithasu.

7.41 Yn 2010 daeth adroddiad[31] i'r casgliad bod gwella mannau gwyrdd mewn trefi yn gyfle pwysig a chosteffeithiol i bobl weddnewid eu cymdogaethau lleol a gwella ansawdd eu bywyd. Mae'n nodi bod cyfle amlwg i wella mannau agored ar ystadau tai cymdeithasol. Mae'n nodi hefyd mai'r bobl leol eu hunain sy'n gwybod orau y budd allai ddod i'w

cymunedau o gael mannau gwyrdd o ansawdd da. Yng Nghymru, mae angen inni ddefnyddio cyfleoedd o'r fath yn well.

7.42 Mae cymorth a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai, fel y Rhaglen Cefnogi Pobl a ddisgrifir isod, yn gwneud cyfraniad sylweddol i iechyd a lles pobl, oherwydd maent yn helpu pobl i fyw'n annibynnol, ac yn eu helpu i fynd i'r afael â materion a allai, oni chânt eu datrys, olygu eu bod mewn perygl o golli eu cartref. Felly, maent hefyd yn helpu i leihau'r galw ar y GIG a gwasanaethau cymdeithasol.

7.43 Gall digartrefedd hefyd, neu'r bygythiad o ddigartrefedd, gael effaith sylweddol ar iechyd corfforol a meddyliol plentyn. Mae byw mewn llety dros dro am gyfnod hir yn gysylltiedig â lefelau uwch o lawer o ofid ac iselder ymhlith plant. Er y gall byw mewn llety â chymorth helpu plant a theuluoedd mewn rhai amgylchiadau, gall cyflwr a/neu leoliad y llety dros dro gael effaith negyddol.

7.44 Bydd ein cynigion ar gyfer y Bil Tai, sy'n rhoi mwy o bwyslais ar atal digartrefedd, yn helpu i fynd i'r afael â hyn. Bydd datblygiadau eraill, fel Mesur Iechyd Meddwl (Cymru) 2010 a ddaeth i rym eleni, hefyd yn sicrhau bod gwell cysylltiad rhwng yr amryfal wasanaethau drwy ei gwneud yn ofynnol bod llety yn cael ei ystyried, ac os oes anghenion wedi'u nodi, bod targedau'n cael eu pennu fel rhan o gynllun gofal a thriniaeth. Bydd y Strategaeth Iechyd Meddwl newydd "Law yn Llaw at Iechyd Meddwl" yn adlewyrchu pwysigrwydd tai i iechyd meddwl a lles pobl a'i bwysigrwydd o ran trin salwch meddwl.

7.45 Byddwn:

- Yn adolygu'r Safonau Iechyd a Digartrefedd a gyflwynwyd gyntaf ym mis Mai 2009 a'r canllawiau sy'n gysylltiedig â hwy.
- Yn ymestyn i Fwrdd Iechyd Lleol eraill y cydweithredu sy'n cael ei wneud gan Fwrdd Iechyd Lleol Aneurin Bevan a'r awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai yn ei ardal i wella'r cysylltiadau gweithio a'r canlyniadau ar gyfer pobl leol.

Cynorthwyo pobl agored i niwed: model newydd o gyflawni

7.46 Mae'r Rhaglen Cefnogi Pobl yn helpu rhai o'r bobl fwyaf agored i niwed yng Nghymru. Bob blwyddyn, mae'n rhoi cefnogaeth hanfodol i ryw 50,000 o bobl sy'n eu cael eu hunain mewn amgylchiadau personol anodd iawn, gan eu galluogi i ddod o hyd i gartrefi neu i gadw eu cartrefi. Mae cartref boddhaol yn cael dylanwad mawr ar iechyd a lles pobl.

7.47 Daeth yr adolygiad annibynnol mawr o'r Rhaglen yn 2010[32] i'r casgliad bod tystiolaeth rymus ei bod yn rhoi cymorth clodwiw y mae gwir angen amdano i'n pobl fwyaf difreintiedig ac agored i niwed.

7.48 Datgelodd yr adolygiad anfodlonrwydd sylweddol gyda'r strwythur a'r trefniadau ar gyfer gweinyddu, comisiynu a monitro gwasanaethau a phrosiectau cymorth. Pwysleisiodd fod angen am gydweithio'n effeithiol i sicrhau bod y Rhaglen mor effeithiol ac effeithlon â phosibl.

7.49 Un o argymhellion mwyaf arwyddocaol yr adolygiad oedd defnyddio pwyllgor aml-sectoraidd i weinyddu'r grantiau a ddyrannwyd i bob awdurdod lleol. Byddai'r

pwyllgorau yn cynnwys cynrychiolwyr yr awdurdod lleol, gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai, y Gwasanaeth Prawf, darparwyr gwasanaethau Cefnogi Pobl, iechyd y cyhoedd a'r Bwrdd Iechyd Lleol ac aelodau annibynnol.

7.50 Diben y pwyllgorau yw sefydlu dull o gydweithio i weinyddu, comisiynu, caffael, sicrhau ansawdd, rheoleiddio lleol a goruchwylio gwasanaethau, prosiectau a rhaglenni. Tra cafodd yr argymhellion eu gweithredu, cytunwyd y dylai'r dull hwn o gomisiynu drwy gydweithio gael ei drefnu ar sail ranbarthol i adlewyrchu model Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflenwi gwasanaethau cyhoeddus.

7.51 Ar ôl ymgynghori ar y canllawiau ar gyfer trefniadau'r rhaglen newydd, codwyd cwestiynau am atebolrwydd y Pwyllgorau Cydweithio Rhanbarthol, pe byddai angen iddynt, fel rhan o'u rôl, benderfynu ar wariant yn ardaloedd awdurdodau lleol unigol. O ganlyniad cynigiwyd trefniadau interim, er mwyn sicrhau na therfir ar y gwasanaethau y mae pobl yn dibynnu arnynt. Os caiff y cynnig ei dderbyn, bydd y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth yn cymeradwyo cynlluniau gwariant pob Pwyllgor Cydweithio Rhanbarthol, ynghyd â'r grant a gaiff ei ddyfarnu ar sail y cynlluniau gwariant hynny. Caiff ateb mwy cynaliadwy ei ddatblygu gyda phartneriaid.

7.52 Mae'r rhaglen newydd yn torri tir newydd ar gyfer cyflenwi gwasanaethau drwy gydweithio, gan gynnwys gwaith rhanbarthol rhwng Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a'r trydydd sector. Bydd rhan amlwg i fonitro a gwerthuso er mwyn sicrhau y gwneir y defnydd gorau posibl o gyllid y Rhaglen ac i sicrhau canlyniadau amlwg i'r bobl y mae'n eu helpu. Er y bydd y ffordd newydd o weithio yn her i bawb, mae rhoi'r trefniadau hyn ar waith yn hollbwysig i sicrhau bod y rhaglen Cefnogi Pobl yn parhau i ddarparu cymorth hanfodol i rai o'n pobl fwyaf agored i niwed.

7.53 Byddwn:

- Yn datblygu Pwyllgorau Cydweithio Rhanbarthol a gyfansoddwyd yn briodol sy'n cynnwys llywodraeth leol, y trydydd sector, a phartneriaid allweddol eraill i gyflenwi'r Rhaglen Cefnogi Pobl.
- Yn datblygu ymhellach a gweithredu'r canllawiau diwygiedig ar gyfer y Rhaglen Cefnogi Pobl.

Helpu plant i gael dechrau da mewn bywyd

7.54 Mae pobl ifanc yn bwysig i ni. Pobl ifanc yw cymdeithas a gweithlu'r dyfodol. Mae cymaint yn dibynnu ar roi'r dechrau gorau posibl iddynt mewn bywyd a'u helpu i gyrraedd eu llawn botensial. Mae cartref da yn rhan annatod o hynny.

7.55 Mae ein cynigion yn cyfrannu at weithredu Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn, yn enwedig Erthyglau 3, 6, 18 a 27. Ymgorfforwyd yr Hawliau yng nghyfraith Cymru drwy gyfrwng Mesur Hawliau Plant a Phobl Ifanc (Cymru) 2011, a daethant i rym ar 8 Mai 2012.

7.56 Mae'r Erthyglau a grybwyllwyd uchod yn cyfeirio at hawliau plant i fyw'n iach, at ddarparu gwasanaethau ac at yr hawl i safon o fyw sy'n ddigon da i fodloni anghenion corfforol a meddyliol, gan gynnwys cymorth gan y Llywodraeth i rieni na all fforddio'i ddarparu. Bydd darparu tai fforddiadwy, gweithredu i wella ansawdd a diogelwch cartrefi, a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai, yn gwneud cyfraniad sylweddol.

7.57 Byddwn:

- Yn trechu digartrefedd ymhlith teuluoedd erbyn 2019. Disgrifir ein dull o weithredu yn y bennod nesaf.

Diwallu anghenion cymdeithas sy'n heneiddio

7.58 Mae pobl yn byw'n hirach. Yng Nghymru y mae'r gyfradd uchaf oll o bobl 60 oed a throsodd yn y Deyrnas Unedig. Dengys yr amcanestyniadau y bydd chwarter poblogaeth Cymru yn 65 oed neu hŷn erbyn 2030, o gymharu â 22 y cant ar gyfer y Deyrnas Unedig gyfan. Mae Age Alliance Cymru yn amcangyfrif y bydd nifer y bobl 65 oed a throsodd yng Nghymru yn cynyddu tua 5 y cant yn y deng mlynedd nesaf ac y bydd nifer y rhai dros 85 oed yn cynyddu 30,000.

7.59 Nod Llywodraeth Cymru yw helpu pobl i fyw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain cyhyd ag y bo modd. Mae awdurdodau lleol, y GIG a sefydliadau eraill yn darparu amrywiaeth eang o wasanaethau a chymorth at y diben hwn.

7.60 Mae cartref yn chwarae rhan hanfodol ym mywydau pobl. Mae ei rôl yn hwyrach yn eu hoes yn arbennig o bwysig. Gall dyluniad a lleoliad cartref, yn ogystal â'i gyflwr, helpu neu lesteirio'r uchelgais i fyw'n dda ac i fyw'n annibynnol.

7.61 Mae'n well gan y mwyafrif fyw yn eu cartref eu hunain, ac mae llawer yn llwyddo yn hynny o beth. Mewn rhai achosion maen nhw'n cael eu helpu gan addasiadau i'r eiddo sy'n lleihau'r perygl o ddamweiniau ac anaf neu sy'n galluogi rhywun i symud o gwmpas yn fwy hwylus, er enghraifft lifft ar y staer. Ym Mhennod 5 disgrifir y gyfres o raglenni a'r camau a gymerir gan asiantaethau fel Gofal a Thrwsio sy'n rhoi'r cymorth hwn i bobl ym mhob ardal. Ond, ar ryw adeg, fe all y bydd angen dod o hyd i lety o fath arall, ond mae hynny'n amrywio'n sylweddol yn ôl yr unigolyn dan sylw.

7.62 Mae polisïau a sefydliadau tai yn parhau i newid i adlewyrchu anghenion poblogaeth sy'n heneiddio. Rhaid i'r anghenion hyn fod wrth wraidd ein ffordd o feddwl a'n ffordd o gynllunio a chyflenwi gwasanaethau. Rhaid i ni feddwl mewn ffordd wahanol hefyd. Rhaid herio stereoteipiau gwallus sy'n darlunio pobl hŷn fel pobl ddibynnol ac yn faich ar gymdeithas. Rhaid i bolisïau'r dyfodol gydnabod bod amrywiaeth eang o bobl hŷn a'u bod yn gwneud amrywiaeth gynyddol o ddewisiadau o ran eu ffordd o fyw.

7.63 Mae enghreifftiau da iawn eisoes ym maes tai o ddatblygiadau sy'n cefnogi lles, annibyniaeth ac urddas. Mae'r rheini'n amrywio o addasiadau syml i dai Gofal Ychwanegol, lle ceir mwy o gymorth nag mewn tai gwarchod traddodiadol, ond lle ceir mwy o annibyniaeth hefyd. Mae pobl mewn tai Gofal Ychwanegol tua 50% yn llai tebygol o orfod mynd i lety sefydliadol o gymharu â phobl sy'n byw yn y gymuned ac sy'n cael gofal cartref. Hefyd, mae chwarter y bobl sy'n cael eu derbyn i dai Gofal Ychwanegol gydag anghenion gofal cymdeithasol ychwanegol yn gweld gwelliant yn eu hiechyd, sy'n golygu nad ydynt wedyn angen cymaint o ofal cymdeithasol.

7.64 Mae angen i'n hymateb i gymdeithas sy'n heneiddio adlewyrchu anghenion a dymuniadau pobl. Mae angen iddo fod yn hyblyg. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'r cymorth a'r gwasanaethau a dderbynnir gan bobl yn cael ei gyflenwi gan fwy nag un sefydliad. Mae'n rhaid wrth wasanaethau mwy integredig a chydweithio gwell fyth rhwng sefydliadau i roi i bobl yr help sydd ei angen arnynt ar yr adeg y byddant angen yr help hwnnw. Ni ddylai ffiniau proffesiynol a sefydliadol rwystro cydweithio.

7.65 Byddwn:

- Yn cefnogi ac yn lledaenu arferion da gyda phob partner ac o fewn cymunedau i helpu i gyflenwi cartrefi gydol oes a chymunedau gydol oes.
- Yn anelu at roi lle amlwg i dai yn y fframweithiau cynllunio a chomisiynu ar gyfer gwasanaethau lleol a chymunedol drwy Gynlluniau Integredig Sengl i sicrhau bod anghenion pobl hŷn yn cael eu mynegi'n glir.

Hyrwyddo cydraddoldeb a chynhwysiant

7.66 Mae Cymru heddiw'n gymdeithas o gymunedau amrywiol ac amlddiwylliannol. Mae ein hegwyddorion o degwch, cydraddoldeb a chyfiawnder cymdeithasol yn agos at ein calonnau ac maen nhw'n hanfodol i roi cyfle i bobl a chymunedau ffynnu a blodeuo. Mae'n hollbwysig bod ein gwerthoedd yn rhan annatod o'r modd y mae ein system dai yn gweithio o ystyried mor bwysig yw cartref ym mywydau pobl ac fel sail ar gyfer byw a gweithio.

7.67 Mae ein Cynllun Cydraddoldeb Strategol a'n hamcanion cydraddoldeb yn amlygu'r prif rwystrau i gydraddoldeb y bydd y Llywodraeth yn mynd i'r afael â hwy, gan gynnwys y rhai ar gyfer tai. Rydym yn ymrwymedig i amryw o gamau gweithredu yn y cynllun i hyrwyddo cydraddoldeb, a lle bynnag y bo modd, cryfhau'r trefniadau fel y gall hynny ddigwydd yn ymarferol. O ran tai, mae ein hamcanion cydraddoldeb yn canolbwyntio ar:

(i) Cryfhau gwasanaethau cynghori, gwybodaeth ac eiriolaeth i helpu pobl i ddeall ac arfer eu hawliau a gwneud dewisiadau deallus.

(ii) Lleihau nifer yr achosion o droseddau casineb, gan werthuso ac adeiladu ar y Pecyn Cymorth ar gyfer Atal Troseddau Casineb ym maes tai cymdeithasol.

(iii) Chwalu'r rhwystrau i bobl anabl drwy eu helpu i fyw'n annibynnol ac arfer dewis a rheolaeth yn eu bywydau beunyddiol.

(iv) Gwella'r modd y mae awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol yn cynllunio ac yn rheoli'r stoc leol o dai. Diben hynny yw diwallu'n well anghenion pobl am dai hygyrch a thai wedi'u haddasu, casglu tystiolaeth am gofrestri tai hygyrch, a hybu'r defnydd a wneir ohonynt.

(v) Cryfhau'r sylfaen dystiolaeth a dadansoddi'r dystiolaeth ynghylch y modd y mae gwasanaethau tai yn bodloni anghenion pobl, i helpu i adnabod problemau sy'n deillio o anghydraddoldeb, a mynd i'r afael â hwy.

7.68 Gan adeiladu ar y Cynllun Cydraddoldeb Strategol, rydym yn datblygu Fframwaith ar gyfer Gweithredu ar Fyw'n Annibynnol a fydd yn hyrwyddo hawliau pobl anabl i fyw'n annibynnol ac arfer dewis a rheolaeth yn eu bywyd beunyddiol.

7.69 Byddwn yn defnyddio'r holl adnoddau sydd ar gael i ni gan gynnwys polisïau, rhaglenni ac, yn achos cymdeithasau tai, ein swyddogaeth reoleiddiol.

7.70 Byddwn:

- Yn gweithredu'r ymrwymiad yng Nghynllun Cydraddoldeb Strategol Llywodraeth Cymru.
- Yn cyfrannu at elfen tai o'r Fframwaith Gweithredu ar Fyw'n Annibynnol.

Lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol

7.71 Boed yn fwriadol neu beidio, mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn achosi poen meddwl a gofid dianghenraid. Pan fydd yn digwydd, gall amharu ar iechyd a lles pobl ac ar ansawdd eu bywyd, ac mewn rhai achosion, gall beryglu eu diogelwch. Mae'n dinistrio bywydau a chymunedau hefyd, gan wneud i ardaloedd cyfan deimlo'n llai diogel.

7.72 Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn annerbyniol a rhaid ei gwneud yn amlwg ei fod yn annerbyniol. Rydyn ni am i bob landlord fynd ati'n rhagweithiol i'w atal rhag digwydd yn y lle cyntaf. Os bydd yn digwydd, rhaid mynd i'r afael ag ef yn fuan, a'i drechu. Rhaid i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai fod â pholisïau yn eu lle i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac mae sawl ffordd o wneud hynny.

7.73 Mae awdurdodau lleol a'r heddlu, a rhai cymdeithasau tai, yn gweithio gyda'i gilydd mewn Partneriaethau Diogelwch Cymunedol i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol. Yr awdurdodau lleol a'r heddlu sy'n arwain y partneriaethau, ond mae darparwyr tai hefyd yn chwarae rhan allweddol, neu fe ddylent fod â rhan allweddol. Rydym am weld sefydliadau tai yn ymgysylltu'n effeithiol â'r heddlu a Phartneriaethau Diogelwch Cymunedol i sicrhau dull cadarn o weithredu - yn seiliedig ar bolisi dim goddefgarwch - o ran trechu ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddau casineb. Dylai darparwyr tai fedru dangos bod y bartneriaeth hon yn gweithio.

7.74 Mae angen i denantiaid a'u teuluoedd ddeall beth sy'n dderbyniol a beth nad yw'n dderbyniol. Rhaid i gytundebau tenantiaeth nodi hyn mewn iaith glir a syml. Mae rhai enghreifftiau o gytundebau tenantiaeth clir ar gael a gallai'r rhain fod yn sail i adolygu rhai eraill. Mae tystiolaeth anecdotaidd bod tenantiaid yn talu mwy o sylw i fygythiad gan landlord i gymryd camau yn eu herbyn, a allai olygu eu bod yn colli'u cartref.

7.75 Ni ddylid goddef ymddygiad gwrthgymdeithasol, boed hwnnw mewn tai cymdeithasol, llety rhent preifat, neu dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr. Mae angen ymyrraeth gynnar, ac yna rhaid wrth drefniadau clir wedi'u cynllunio'n dda ar gyfer dwysáu'r gweithredu i fynd i'r afael â'r mater. Mae bod â threfniadau effeithiol ar gyfer rhannu gwybodaeth rhwng sefydliadau yn hollbwysig.

7.76 Gwelwyd bod rheoli ystadau'n dda ac yn rhagweithiol ar y cyd â'r heddlu lleol wedi gweithio er lles pob un perthnasol. Lle bo ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi digwydd, dulliau amlasiantaethol o weithredu yw'r rhai mwyaf effeithiol. Bu camau gorfodi ar y cyd a oedd yn cynnwys yr heddlu, staff tai ac iechyd yr amgylchedd yr awdurdod lleol yn arbennig o effeithiol o ran delio â thenantiaid landlordiaid preifat, a hyd yn oed y landlordiaid eu hunain mewn rhai achosion.

7.77 Mae un ar ddeg landlord tai cymdeithasol wedi cyflawni Safon Rheolaeth Tai Cymru i Fynd i'r Afael ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol ers iddi gael ei lansio yn 2008. Rydym yn ymwybodol fod hyn wedi helpu rhai landlordiaid i ganolbwyntio'u hadnoddau ar fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, ond rydym yn sylweddoli hefyd bod angen i ni gael darlun llawnach o effaith gyffredinol y Safon.

7.78 Amrywiol yw'r arferion cyfredol ymhlith landlordiaid i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae rhai yn rhagweithiol ac yn gweithio'n agos gyda sefydliadau eraill, gan rannu gwybodaeth wrth wneud hynny. Nid felly eraill. Mae rhai cymdeithasau tai yn amharod i rannu gwybodaeth, oherwydd eu bod yn gorddehongli'r ddeddfwriaeth

gyfredol. Gwelwyd anghysondebau hefyd ynghylch yr hyn y mae cymdeithasau tai yn ei ddisgwyl gan eu tenantiaid, a pha mor glir y caiff hynny ei fynegi wrthynt.

7.79 Rydym yn disgwyl i bob landlord gymryd camau effeithiol a phrydlon ar y cyd â'r heddlu ac asiantaethau eraill. Yr ymddygiadau yr ydym yn disgwyl iddynt eu dangos yw'r rhai sy'n cynrychioli'r arferion gorau.

7.80 Bydd y ddeddfwriaeth a ddatblygir gennym i'w gwneud yn orfodol bod landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod tai yn cofrestru ac yn cael eu hachredu, yn cymryd i ystyriaeth faterion sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Heblaw hynny, rydym wedi ymgynghori ar bŵer gorfodol newydd i gymryd meddiant oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol. Byddwn yn gweithredu ar ganlyniadau'r ymgynghoriad gan gymryd i ystyriaeth unrhyw newidiadau a gyhoeddir gan y Swyddfa Gartref yn dilyn ei hymgynghoriad ar y pecyn ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol.

7.81 Byddwn:

- Yn gofyn i Grŵp Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Cymru wneud asesiad trwyadl o'r sefyllfa bresennol a'r arferion da sy'n bodoli, ac argymell camau gweithredu pellach ar gyfer sefydliadau tai.
- Yn talu sylw i faterion sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn deddfwriaeth ar gyfer y sector rhentu preifat ar gyfer datblygu'r cynllun cofrestru ac achredu.
- Yn gwerthuso Safon Rheolaeth Tai Cymru i Fynd i'r Afael ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a defnyddio'r canfyddiadau i lywio'r camau a gymerir yn y dyfodol.

Mynd i'r afael â cham-drin domestig a thrais yn erbyn menywod

7.82 Mae diwallu anghenion tai pobl yr effeithiwyd arnynt gan gam-drin domestig, a thrais yn erbyn menywod yn enwedig, yn hollbwysig i'w diogelwch a'u lles. Lle bynnag y bo modd dylai dioddefwyr fedru byw'n ddiogel yn eu cartrefi eu hunain, gyda'r tramgwyddwr yn gorfod gadael, yn hytrach na'r dioddefwr. Fodd bynnag, mae achosion lle nad oes gan y dioddefwyr ddewis ond gadael oherwydd bod perygl difrifol iddynt hwy a'u plant.

7.83 Mae ymchwil[33] yn dangos fod y cymorth yn anwastad ac yn anghyson ledled Cymru, gyda dim neu braidd ddim cyfeiriad strategol i fodloni anghenion rhai o'r bobl fwyaf agored i niwed. Roedd yr adroddiad hefyd yn cydnabod na fyddai'r un ateb yn addas i bawb, gan fod anghenion unigolion mor amrywiol. Amrywiol hefyd yw'r mannau lle maent yn byw; ardaloedd cefn gwlad a threfi er enghraifft. Sail yr adolygiad oedd profiadau'r staff rheng flaen sy'n darparu'r cymorth. Mae hwn, a Bil Cam-drin Domestig (Cymru) sydd ar y gweill, yn sail gadarn ar gyfer gwella gwasanaethau a bydd yn helpu i sicrhau bod cymorth effeithiol ac effeithlon ar gael lle mae ei angen.

7.84 Mae gan awdurdodau lleol ran arbennig o bwysig i'w chwarae drwy sicrhau nad yw eu hasesiad o'r anghenion o ran tai yn gyfyngedig i dai newydd ond i'r ystod lawn o gymorth y mae pobl ei angen. Mae hyn yn cynnwys gwneud defnydd effeithiol o'r

Rhaglen Cefnogi Pobl, er nad yw'n gyfyngedig i hynny, er mwyn adnabod pobl a allai fod mewn perygl o gam-drin domestig a mathau eraill o drais yn erbyn menywod.

7.85 Fel rhan o'u rôl strategol ym maes tai, rhaid i awdurdodau lleol wneud yn siŵr bod cydweithio effeithiol rhwng eu gwasanaethau tai a'u gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai, cymdeithasau tai, gwasanaethau iechyd, gwasanaethau cymdeithasol, yr heddlu, a sefydliadau gwirfoddol ac elusennau, i fynd i'r afael â cham-drin domestig a'i rwystro lle bynnag y bo modd. Dylai hyn fod yn rhan o waith y Byrddau Gwasanaethau Lleol a'r Cynlluniau Integredig Sengl newydd.

7.86 Byddwn:

- Yn defnyddio canfyddiadau'r prosiect "Moderneiddio Gwasanaethau Tai ar gyfer Pobl sy'n Cael eu Cam-drin yn Ddomestig" i lywio datblygiadau yn y dyfodol.
- Yn sicrhau bod cydlyniaeth rhwng Bil Tai (Cymru) a Bil Cam-drin Domestig (Cymru) a byddwn yn cymryd i ystyriaeth faterion sy'n ymwneud â cham-drin domestig wrth ddiwygio tenantiaethau.

Mynd i'r afael â thlodi drwy swyddi a hyfforddiant a thrwy greu cymunedau cryf, cefnogol a mentrus

7.87 Mae tystiolaeth bod cysylltiad rhwng tlodi a chyflwr tai, yn enwedig yn achos plant. Mae peth tystiolaeth o gysylltiadau achosol, ond yn y rhan fwyaf o achosion, mae'r dystiolaeth yn dangos perthynas gref rhwng tlodi, tai a ffactorau eraill. Mae pobl sy'n byw mewn tlodi bron ddwywaith yn fwy tebygol o fyw mewn tai gwael; hynny yw, tai heb gyfleusterau sylfaenol a/neu dai mewn cyflwr gwael.

7.88 Boed yn achosol ai peidio, mae tlodi yn cael effaith hirdymor ar ragolygon plant mewn bywyd wrth i'w hiechyd a'u haddysg ddioddef ac wrth iddynt fethu â chael y cyfleoedd hynny sydd ar gael i blant eraill. Dengys ymchwil y gall tai gwael achosi oedi mewn datblygiad gwybyddol neu y gall achosi problemau ymddygiadol. Gall digartrefedd, yn enwedig, gael effaith arbennig o ddifrifol ar blant. Fe allan nhw golli cryn dipyn o ysgol yn sgil y tarfu sydd ar eu bywyd ac wrth iddyn nhw orfod symud i lety dros dro ac o un llety i'r llall. Yn y tymor hwy, gall yr addysg y maen nhw'n ei cholli, a phrinder cymwysterau, olygu llai o gyfle i gael gwaith, yn enwedig mewn marchnadoedd llafur cyfyng, a gall hynny arwain at ddiweithdra neu waith heb fawr o dâl pan fyddant yn oedolion. Gall hyn yn ei dro arwain at dlodi sy'n pontio cenedlaethau.

7.89 Bydd yr ymrwymiadau yn y ddogfen hon - rhai deddfwriaethol ac fel arall - yn gwneud cyfraniad sylweddol i wireddu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â thlodi drwy'r cynllun Mynd i'r Afael â Thlodi, a gaiff ei gyhoeddi cyn bo hir.

7.90 Mae cartrefi boddhaol y gall pobl eu fforddio yn helpu i greu'r amodau a all arwain pobl allan o dlodi. Ymhlith pethau eraill, maen nhw'n helpu pobl ar incwm isel drwy roi cymhorthdal tuag at y gost o rentu cartref. Mae mesurau sy'n arwain at ddefnyddio ynni'n effeithlon yn lleihau cyfran yr incwm y mae pobl yn ei wario ar ynni a gwres. Mae cartrefi saff a diogel yn dda i iechyd a lles pobl, ac mae hynny, yn ei dro, yn golygu y gallant gymryd rhan mewn gwaith, addysg a hyfforddiant, sy'n hollbwysig i arwain pobl allan o dlodi.

7.91 Heblaw'r cyfraniad y mae tai da yn ei wneud i fynd i'r afael â thlodi, mae tri pheth arall yn arbennig o bwysig i helpu pobl drechu tlodi a'r effaith ddifrifol y gall tlodi ei chael ar eu bywyd ac ar fywyd eu plant. Y tri pheth hynny yw:

(i) Trefnu cymorth a gwasanaethau o gwmpas tai i helpu pobl fyw'n annibynnol ac i ddod o hyd i gartref sefydlog, a'i gadw.

(ii) Cymunedau cryf a mentrus sydd â'r gallu a'r ymrwymiad i adeiladu rhwydweithiau cymorth cymdeithasol cryf yn yr ardal leol.

(iii) Cymunedau sy'n ddeniadol i'r llygad, sy'n cynnwys ystadau tai mawrion, sy'n creu ymdeimlad o falchder a pherchenogaeth ymhlith pobl leol.

7.92 Mae'r ystod o wasanaethau presennol, megis y Rhaglen Cefnogi Pobl, cymorth i rwystro digartrefedd, a gwaith yr asiantaethau Gofal a Thrwsio er enghraifft, oll yn helpu i wneud gwahaniaeth i fywyd pobl. Bydd y camau gweithredu a gefnogir gan y rhaglen Cymunedau yn Gyntaf newydd hefyd yn allweddol i wneud gwahaniaeth i fywyd pobl.

7.93 Fel y dangoswyd eisoes yn y bennod hon, mae gwaith y cymdeithasau tai o ran cefnogi eu tenantiaid a'u teuluoedd hefyd yn gwneud cyfraniad sylweddol. Mae lefel y gefnogaeth a'r gweithgareddau a ddarperir gan gymdeithasau yn amrywio ac mae'n amlwg fod lle iddyn nhw wneud rhagor.

7.94 Digon amrywiol yw'r cymdeithasau tai o ran eu maint, ond mae gan bob un ohonyn nhw sgiliau rheoli a seilwaith busnes y gellid eu defnyddio'n well. Mae hyn yn cynnwys gweithredu i fynd i'r afael â'r amgylchiadau o fod heb waith. Mae rhai o'r cymdeithasau mwyaf arloesol eisoes wedi datblygu rhaglenni llwyddiannus sy'n helpu pobl ifanc i gael gwaith, a thrwy hynny eu rhoi ar ben eu ffordd allan o'r tlodi oedd yn eu hwynebu. Gallai eu capasiti busnes hefyd roi hwb i ddatblygu mentrau cymdeithasol.

7.95 Mae'r cylch nesaf o raglenni Ewropeaidd eisoes yn cael ei baratoi. Mae swyddi a thwf yn flaenoriaethau penodol, yn ogystal â mesurau i ddefnyddio ynni'n effeithlon, megis y rhaglen 'arbed' lwyddiannus, y manylir arni ym Mhennod 5. Mae'r cymdeithasau tai yn landlordiaid i nifer o bobl a all gael budd o raglenni'r Comisiwn Ewropeaidd, ac felly maen nhw mewn sefyllfa dda i ddarparu rhaglenni creu swyddi a hyfforddiant sgiliau sy'n helpu pobl ddi-waith, yn enwedig pobl ifanc, i fynd i mewn i'r farchnad lafur. Mae hyn yn cynnwys y potensial i roi cymorth ar gyfer datblygu mentrau cymdeithasol, ac mae'r budd o'r rheini'n ddeublyg, sef creu swyddi ynghyd â gwasanaethau cymorth ychwanegol ar gyfer pobl leol.

7.96 Mae cryn ragoriaeth mewn osgoi cyflwyno rhaglenni mewn ffordd ddarniog. Gellir gwneud hynny drwy ddatblygu a gweithredu rhaglen gydlynus sy'n helpu i gyflawni blaenoriaethau strategol y Comisiwn Ewropeaidd[34], sef twf clyfar, cynaliadwy a chynhwysol. Bydd hyn yn fwy effeithiol o ran y gost o weinyddu'r rhaglen, oherwydd gellir sicrhau arbedion maint. Bydd hefyd yn rhoi gwell fframwaith ar gyfer gwerthuso effaith lawn y rhaglen, a fydd hefyd yn helpu i gyflawni blaenoriaethau eraill y Comisiwn fel gwella iechyd a lles a lleihau anghydraddoldebau iechyd. Nid buddsoddi er mwyn codi mwy o dai yw'r nod yma, gan fod hynny y tu allan i gwmpas y rhaglenni Ewropeaidd, ond defnyddio'r sefydliadau tai di-elw yn well. Mae'r rheini, fel y disgrifiwyd yn gynharach yn y bennod hon, eisoes yn cynnig cyfleoedd i bobl sy'n byw yn eu cartrefi i gael addysg, swyddi a hyfforddiant.

7.97 Felly, mae ein hymrwymiad i roi mwy o flaenoriaeth i dai yn y blynyddoedd nesaf, gwella'r system dai, a gwneud mwy i rwystro digartrefedd, yn fuddsoddiad mewn mynd i'r afael â thlodi.

7.98 Byddwn:

- Yn helpu cymdeithasau tai i ddangos mwy o dystiolaeth fyth o ganlyniadau'r cymorth y maen nhw'n ei roi i denantiaid ar draws y gyfres o flaenoriaethau polisi'r Llywodraeth hon.
- Yn manteisio ar gam nesaf y rhaglenni Ewropeaidd i ddefnyddio sgiliau busnes, capasiti a seilwaith y cymdeithasau tai i gynnig cyfleoedd i gael swyddi, hyfforddiant a chymorth i annog twf mentrau cymdeithasol drwy raglen weithredu sylweddol a chydlynus yn yr holl fannau sy'n gymwys i gael cymorth.
- Yn annog sefydliadau tai i gaffael mewn modd sy'n creu swyddi a chyfleoedd hyfforddi.

8. Atal digartrefedd

Ar ôl blynyddoedd o ostwng, mae digartrefedd ar gynnydd unwaith eto. Yn ôl y rhagolygon economaidd, ac yn sgil newidiadau fel Diwygio Lles, tybir y bydd digartrefedd yn parhau i gynyddu yn y blynyddoedd nesaf. Mae hyn yn peri cryn bryder, ac rydym yn benderfynol o wneud mwy i atal digartrefedd. Ein nod yn y tymor hir yw trechu digartrefedd yn llwyr.

Rydym wedi canfod anghysondebau yn y modd y caiff y gyfraith gyfredol ei dehongli a'i chymhwyso, sy'n golygu bod y cymorth y mae pobl yn ei gael yn amrywio. Rhaid mynd i'r afael â hyn fel bod pobl yn cael gwasanaethau a chymorth sy'n gyson dda ym mhob ardal.

Byddwn yn dod â digartrefedd ymhlith teuluoedd i ben erbyn 2019. Byddwn yn trefnu bod mwy o opsiynau ar gael i'r awdurdodau lleol o ran sut y maent yn cyflawni'u dyletswyddau mewn perthynas â digartrefedd. Mae gwasanaeth cenedlaethol i roi cyngor ynghylch tai, a gaiff ei gyflenwi'n lleol, yn flaenllaw yn ein ffordd o feddwl. Bydd hyn, ynghyd â'r hawl i bobl gael help yn gynt yn gwneud mwy i atal digartrefedd yn y lle cyntaf. Byddwn hefyd yn mynd i'r afael ag anghysondebau yn y system. Bydd hyn yn help i sicrhau y deellir bod mwy i ddigartrefedd na dim ond ffordd o gael cartref gan Gyngor neu gymdeithas dai.

8.1 Rhwng 2004-05 a 2009-10, roedd nifer y bobl y derbyniwyd eu bod yn ddigartref yn disgyn o flwyddyn i flwyddyn. Mae'n dra thebygol mai'r rheswm am hyn oedd bod mwy o ymdrech yn cael ei wneud i'w atal yn y lle cyntaf[35]. Er bod y ffigurau[36] diweddaraf yn dangos gostyngiad o 9 y cant yn nifer yr aelwydydd y derbyniwyd eu bod yn ddigartref, y patrwm cyffredinol yw cynnydd, a hynny ers diwedd 2009. Yn 2010-11, derbyniwyd bod tua 6,300 o aelwydydd yn anfwriadol ddigartref a bod ganddynt angen blaenoriaethol. Mae effaith Diwygio Lles, cyllidebau tynnach yn y sector cyhoeddus, a cholledion o ran swyddi, cynnydd yn y costau byw, a'r rhagolygon economaidd, yn golygu bod hyn yn debygol o gynyddu yn y dyfodol. Mae hyn yn destun pryder mawr.

8.2 Rhai o'r prif resymau ar gyfer dod yn ddigartref yw colli llety, ee oherwydd eu bod mewn dyled o ran eu morgais neu eu rhent, neu am nad yw eu rhieni, eu perthnasau eraill neu eu ffrindiau bellach yn fodlon eu cartrefu, a thor-perthynas.

8.3 Y rheswm am ddigartrefedd mewn ychydig yn fwy nag un achos ym mhob deg, oedd bod aelwydydd mewn angen blaenoriaethol oherwydd eu bod yn dianc rhag trais domestig neu'r bygythiad o drais domestig. Mae'n destun pryder hefyd fod saith y cant o bob cais digartrefedd statudol a dderbyniwyd yn nhri mis olaf 2010-2011 wedi dod o grwpiau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig. Mae hyn yn anghymesur â'n poblogaeth, oherwydd dim ond pedwar y cant sy'n dod o gefndir o'r fath. Rydym yn cefnogi ymchwil i benderfynu ar y rhesymau am hyn, gyda golwg ar ganfod atebion.

Rheoli digartrefedd

8.4 Mae Deddf Tai 1996 yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i helpu pobl ddigartref neu bobl sydd dan fygythiad o gael eu gwneud yn ddigartref. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd strategol a dyletswyddau tuag at unigolion. Hefyd, rhaid bod gan awdurdod lleol strategaeth ddigartrefedd, sy'n mynd i'r afael ag atal digartrefedd a

chynorthwyo'r digartref, yn ogystal â darparu tai. Dylai hyn fod yn rhan o strategaeth gyffredinol yr awdurdod ar gyfer tai, neu'n gysylltiedig â hi.

8.5 Y sail ar gyfer atal digartrefedd yw'r gallu i gael cyngor da. Er bod dyletswydd i sicrhau bod gwybodaeth gyffredinol ar gael, dim ond os bydd rhywun yn debygol o gael ei wneud yn ddigartref cyn pen 28 diwrnod y mae dyletswydd ar awdurdod lleol i helpu.

8.6 Mae'r awdurdodau lleol wedi datblygu eu gwasanaethau cyngor ar dai i leihau digartrefedd, ac mae rhwydwaith datblygedig o wasanaethau cynghori annibynnol ar gael ym maes tai i gefnogi a herio'r sector statudol. Serch hynny, nid yw'r cyngor a'r cymorth a gynigir ym maes tai bob amser yn cyrraedd y bobl sydd ei angen, neu caiff ei gynnig yn rhy hwyr i atal digartrefedd.

8.7 Defnyddir cyfres o brofion i benderfynu pa gymorth a gaiff rhywun gan awdurdod lleol. Mae'r ffactorau'n cynnwys, fel uchod, i ba raddau y maent mewn perygl o fynd yn ddigartref yn y 28 diwrnod nesaf, ac a ydynt yn y categori "angen blaenoriaethol". Mae'r categori blaenoriaeth uchod yn cynnwys teuluoedd â phlant, menywod beichiog, pobl sy'n gadael gofal, pobl ifanc 16-17 oed, pobl sy'n gadael y lluoedd arfog, pobl sy'n gadael carchar, a phobl sy'n dianc rhag cam-drin domestig. Ceir prawf arall hefyd i benderfynu a yw rhywun yn 'fwriadol ddigartref', hynny yw a ydynt wedi achosi iddynt eu hunain fod yn ddigartref.

8.8 Mae'r cymorth a ddarperir yn dibynnu ar ganlyniad yr asesiad. Bydd ambell un ond yn cael cyngor a gwybodaeth. Bydd rhai yn cael llety dros dro am gyfnod penodol, ac eraill yn cael llety parhaol. Caiff tua hanner yr aelwydydd digartref denantiaeth mewn tai cymdeithasol, a hynny fel arfer ar ôl cyfnod mewn llety dros dro. Mae'r ffaith bod y ddarpariaeth tai cymdeithasol ymhell o fod yn cynyddu ar y raddfa sydd ei angen i ymdopi â digartrefedd a'r galw ar y rhestrau aros am dai yn golygu y gall y cyfnodau aros mewn llety dros dro fod lawer yn hirach nag a ragwelir.

8.9 Ers peth amser, cydnabuwyd bod mwy i ddigartrefedd na phroblem tai yn unig. Yn aml iawn, mae staff tai yn delio â phobl ag anghenion cymhleth o ran problemau iechyd meddwl, trais domestig, problemau camddefnyddio sylweddau ac amddiffyn plant. Mae pwysau aruthrol ar staff i adnabod pobl agored i niwed a rhoi cymorth iddyn nhw.

8.10 Nid oes gan gymdeithasau tai gyfrifoldeb statudol am bobl ddigartref, ond disgwylir iddynt gydweithredu gyda'r awdurdodau lleol a rhoi blaenoriaeth resymol i bobl ddigartref wrth osod eu tai. Mae sawl enghraifft dda o gydweithio cadarnhaol, ond tameidiog yw'r darlun. Cyn y gallwn ni symud ymlaen, rhaid i gymdeithasau tai chwarae rôl allweddol ledled Cymru i gefnogi awdurdodau lleol i fynd i'r afael â digartrefedd. Enghraifft dda o weithredu o'r fath yw'r cynlluniau cymorth â morgeisi. Mae rhai cymdeithasau tai yn gweithredu'r rhain gyda'u hadnoddau eu hunain.

Y gyfraith ar waith

8.11 Mae'r help a gaiff pobl yn cael ei reoli gan amryw o gyfreithiau, dogfennau polisi a chanllawiau. Y farn gyffredinol am y gyfraith yw ei bod hi'n gymhleth. Mae gan bob awdurdod lleol ddyletswydd i gymhwyso'r gyfraith yn deg ac yn gyson. Maen nhw hefyd yn cael eu hannog i ddilyn arferion da.

8.12 Mae'r ddeddfwriaeth gyfredol yn cynnwys cyfres o brofion a meini prawf, sy'n arwain drwy rwyd ddiogelwch yn 'seiliedig ar hawliau'. Er bod hyn yn rhoi rhywfaint o

amddiffyniad i'r bobl fwyaf agored i niwed, mae wedi arwain at amgylchedd sy'n cael ei yrru gan brosesau, ac mae adnoddau sylweddol yn cael eu neilltuo ar gyfer ymchwilio, dehongli a herio.

8.13 Yn ôl yr ymchwil a wnaed i ni gan Brifysgol Caerdydd[37], mae anghysondebau yn y ffordd y caiff y ddeddfwriaeth gyfredol ei dehongli a'i chymhwyso. Mae gwaith ymchwil arall wedi dangos bod y cyngor a'r cymorth a gaiff defnyddwyr gwasanaethau, gan gynnwys pobl ifanc, yn anghyson, a bod rhai'n cael cymorth priodol ac eraill ddim[38].

8.14 Dangosodd ymchwil flaenorol[39] y gallai cyngor gwael, camddefnyddio polisïau eithrio a methiant i gydymffurfio â chodau ymarfer fod wedi amddifadu rhai pobl o'u hawliau cyfreithiol.

8.15 O'r herwydd, mae pobl yn cael gwasanaeth o ansawdd amrywiol, yn dibynnu o ble y cânt y gwasanaeth hwnnw, ac mewn rhai achosion maen nhw'n cael lefel wahanol o gymorth hefyd.

8.16 Er enghraifft, mae'n amlwg y gall anghysondebau godi yn y prawf angen blaenoriaethol, oherwydd rhaid i bobl sengl brofi bod rheswm penodol eu bod yn agored i niwed, er enghraifft henaint, anabledd meddyliol neu gorfforol neu 'reswm arbennig arall'. Mae pobl sy'n cysgu ar y stryd a ffoaduriaid yn cael eu trin yn wahanol gan awdurdodau lleol gwahanol, a hyd yn oed gan swyddogion gwahanol ambell dro.

8.17 Dydy hyn ddim yn iawn. Dylai pobl fedru cael gwasanaethau cyson dda, a disgwyl i'r gyfraith gael ei chymhwyso yn yr un modd ym mhob cwr o Gymru.

Y datblygiadau hyd yma

8.18 Yn y blynyddoedd diwethaf, bu llawer mwy o sylw ar atal ac ymyrryd yn fuan. Ymhlith y datblygiadau yn y maes hwnnw mae gwasanaethau cyfryngu, asiantaethau gosod tai cymdeithasol, a rhaglenni cynnal tenantiaethau. Y dulliau hyn o weithredu, diolch i ymdrechion awdurdodau lleol a nifer o rai eraill, fu'n gyfrifol am ostwng y lefelau digartrefedd rhwng 2004 a 2009.

8.19 Yn ein Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd[40] disgrifir ein cyfeiriad polisi hirdymor. Mae ein rhaglen Grant Digartrefedd, sy'n cynnwys tua £7 miliwn, yn helpu sefydliadau lleol a chenedlaethol i gynnig amrywiaeth eang o wasanaethau ac i fynd ati i atal a rheoli digartrefedd.

8.20 Rydym yn buddsoddi mwy na miliwn o bunnau'r flwyddyn i gefnogi gwasanaethau cynghori annibynnol ym maes tai. Mae bygythiad i'r gwasanaethau gan doriadau yng nghyllid Llywodraeth y Deyrnas Unedig, a bydd hynny'n effeithio hefyd ar gyngor fel cyngor ar ddyledion a hawliau lles. Mae Llywodraeth Cymru wedi dangos ei hymrwymiad i gefnogi sector cynghori cryf, drwy roi swm sylweddol o gyllid ychwanegol i'r Canolfannau Cyngor ar Bopeth, a chyn bo hir bydd yn comisiynu adolygiad llawn o'r gwasanaethau cynghori.

8.21 Mae pobl ifanc yn arbennig o agored i niwed pan fyddant yn gadael cartref eu rhieni neu'n gadael gofal. Un o'u prif heriau yw dod o hyd i dai o ansawdd da. Mae cyngor wedi'i gyhoeddi ar yr arferion da wrth weithio ar y cyd rhwng y gwasanaethau cymdeithasol a'r gwasanaethau tai. Ariannwyd cyfres o brosiectau i helpu pobl ifanc ddysgu am ddigartrefedd a sut i'w osgoi.

8.22 Mae prosiectau i helpu pobl i ymdopi â'r newidiadau i'r Budd-dal Tai yn cael eu cefnogi ym mhob ardal awdurdod lleol. Mae'r rhain yn cynnwys help i denantiaid ddeall y newidiadau, trafod gyda landlordiaid, a mentrau i helpu pobl symud i lety mwy fforddiadwy. Mae'r rhaglen Cefnogi Pobl hefyd yn chwarae rhan fawr o ran helpu pobl i oresgyn amgylchiadau personol anodd iawn i ddod o hyd i gartref a'i gadw. Mae llawer o'r gwaith yn cael ei wneud gan y sector gwirfoddol.

8.23 Mae gennym nod hirdymor i roi terfyn ar yr angen i unrhyw un gysgu ar y stryd. Mae gwasanaethau ar gyfer pobl sy'n cysgu ar y stryd wedi cynyddu, ac mae rhan sylweddol o'n rhaglen Grant Digartrefedd wedi'i neilltuo i ddiwallu eu hanghenion. Er mwyn cyrraedd ein nod, rhaid i ni gael darlun cliriach o nifer y bobl sy'n cysgu ar y stryd, pam maen nhw'n gwneud hynny a sut maen nhw'n dod i gysylltiad â'r gwasanaethau. Rydym wrthi'n ariannu pedwar prosiect peilot. Nod y prosiectau hyn yw helpu pobl sydd wedi bod yn cysgu ar y stryd ers amser maith ac maen nhw'n seiliedig ar batrwm arloesol Tai yn Gyntaf.

Sicrhau gwelliant a budd

8.24 Mae'r cyfle i ddiwygio'r ddeddfwriaeth ar ddigartrefedd a rhoi lle canolog i atal digartrefedd, yn golygu bod potensial aruthrol i liniaru'r cynnydd a ddisgwylir mewn digartrefedd. Cymru fydd rhan gyntaf y Deyrnas Unedig lle bydd sylw'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd ar atal.

8.25 Er gwaethaf y gwaith da sylweddol a wnaed ym maes atal, nid yw'r ddeddfwriaeth gyfredol yn rhoi anogaeth i ymyrryd yn ddigon buan. Ar hyn o bryd, nid yw'r ddyletswydd yn gymwys oni bai bod rhywun mewn perygl o golli ei gartref cyn pen 28 diwrnod. Bydd rhai awdurdodau lleol a sefydliadau gwirfoddol yn helpu pobl yn gynt, ond yn anffodus mae rhai pobl yn cael eu troi ymaith gan y gwasanaethau cynghori statudol hyd nes byddant o fewn y cyfnod o 28 diwrnod. Gwastraff amser yw hyn. Mae ymyrryd yn gynnar yn beth doeth i'w wneud ac yn gwbl angenrheidiol.

8.26 Law yn llaw â gwneud ymyrraeth gynnar yn ofynnol, rhaid i ni gryfhau fframwaith y gwasanaethau cynghori ar dai, drwy gyfrwng rhwydwaith cenedlaethol a gaiff ei gyflenwi'n lleol, i roi i bobl yr help sydd ei angen arnynt. Mae angen proffil cyhoeddus cryf arno a dylai gael ei adnabod am ansawdd ei wasanaeth, ac am ei allu i helpu pobl ni waeth pa fath o ddeiliadaeth sydd ganddynt. Yn unol â'n hymrwymiad i gynnwys pobl yn y broses o ddylunio a chyflenwi gwasanaethau, rhaid i ddefnyddwyr fod yn ganolog i'r rhwydwaith, a rhaid ategu hynny gan safonau gwasanaeth y mae'r rhwydwaith yn atebol iddynt. Hefyd, mae angen i wasanaethau cynghori ar dai fod â chysylltiad â sbectrwm ehangach o ddarpariaeth gynghori er mwyn helpu pobl i fynd i'r afael â'r amrywiaeth o broblemau a allai effeithio ar eu gallu i gadw'u cartref. Byddwn yn adeiladu ar ganlyniad adolygiad Llywodraeth Cymru o'r gwasanaethau cynghori er mwyn sicrhau y gall pobl gael yr help sydd ei angen arnyn nhw drwy rwydwaith effeithiol o wasanaethau cynghori arbenigol ar dai, a hwnnw'n rhwydwaith hawdd cael gafael arno.

8.27 Mae cytundeb cyffredinol y dylai'r grwpiau angen blaenoriaethol cyfredol barhau i fod yn gymwys am y ddyletswydd lawn. Ond mae rhai cwestiynau pwysig wedi codi ynghylch pwy sy'n cael cymorth a pham. Mae un o bob saith sy'n cael llety gan awdurdodau lleol o dan eu dyletswydd i'r digartref yn bobl sydd wedi cael eu rhyddhau o garchar. Awgryma

rhai sefydliadau lleol bod nifer ohonynt mewn cylch di-dor o ddigartrefedd, sef, wedi iddynt gael llety, eu bod yn aildroseddu ac yna'u carcharu unwaith eto. Yn anffodus - ac mae hyn yn allweddol - nid oes gennym dystiolaeth glir fod y ddyletswydd statudol a roddwyd ar awdurdodau lleol yn cael y canlyniad a ddymunir, sef lleihau aildroseddu. Rydym yn bwriadu adolygu'r ddyletswydd bresennol i gynnig llety i gyn-garcharorion digartref er mwyn deall pa mor werthfawr fu'r ddyletswydd ers iddi gael ei chyflwyno yng Nghymru o ran helpu cyn-garcharorion i adsefydlu a lleihau aildroseddu. Byddwn yn pwyso a mesur hynny yn erbyn yr effaith a gaiff ar awdurdodau lleol a phobl eraill sydd angen tai.

8.28 Mae ymchwil ddiweddar[41] yn dangos bod un o bob pedwar tŷ cymdeithasol yn cael ei osod i aelwyd ddigartref. Ceir defnyddio'r sector rhentu preifat, ond dim ond gyda chytundeb yr unigolyn. Yn 2010-11, unwaith yn unig y digwyddodd hyn, mewn ugain achos o ddigartrefedd. Mae dwy effaith i hyn. Yn y lle cyntaf, mae'n cyfyngu ar yr opsiynau sydd gan awdurdodau lleol i ddarparu llety. Yn ail, mae rhai'n dadlau bod cymaint o gysylltiad rhwng digartrefedd a thai cymdeithasol erbyn hyn fel bod mynd yn ddigartref yn cael ei ystyried fel ffordd o gael tŷ cyngor. Canlyniad hyn yw bod yr aelwydydd hynny ar y rhestrau aros am dai yn gorfod aros yn hwy ac yn hwy.

8.29 Mae anfanteision o ran rhentu tai preifat. Gall hynny fod yn ddrud, gall fod am gyfnod byr yn unig a gall y tai fod o ansawdd gwael. Serch hynny, gall gynnig dewis ehangach o ardaloedd i fyw ynddynt. Drwy ddefnyddio mwy ar yr asiantaethau gosod tai cymdeithasol, drwy gynnig cyfarwyddyd a chefnogaeth iddynt, gallwn weithio tuag at oresgyn yr anawsterau ar gyfer tenantiaid a landlordiaid fel ei gilydd, drwy helpu tenantiaid i deimlo'n fwy diogel a thrwy reoli a chynnal a chadw'r tai yn broffesiynol. Fel y nodwyd ym Mhennod 6, rydym yn ymrwymedig i sicrhau bod asiantaeth gosod tai cymdeithasol effeithiol ar gael ym mhob ardal.

8.30 Mae'n bryd bellach i roi cyfle i awdurdodau lleol ddefnyddio'r sector rhentu preifat i gyflawni eu dyletswydd o ran digartrefedd. Ond ni fydd hyn yn digwydd ar ei ben ei hun. Gwrandawyd ar y pryderon am y tai rhentu preifat. Bydd y cynigion a welir mewn man arall yn y Papur Gwyn hwn yn gwella ansawdd y llety yn ogystal ag arferion landlordiaid yn y sector preifat ac asiantaethau sy'n gosod tai. Byddai diwygio tenantiaethau hefyd yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i atal digartrefedd.

8.31 Bydd y gallu i ddefnyddio'r sector rhentu preifat yn arwydd nad yw bod yn ddigartref bellach yn gwarantu tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol. Bydd hefyd yn cyfeirio sylw'r awdurdod lleol tuag at sicrhau cartrefi addas yn lle ymrafael â'r nifer fach iawn o dai cymdeithasol sydd ar gael i'r bobl hynny sydd fwyaf agored i niwed. Hefyd, gallai helpu i ostwng nifer y bobl sy'n cael eu rhoi mewn llety dros dro a'r amser a dreuliant yno sydd, ymhlith pethau eraill, yn gysylltiedig ag effaith negyddol ar iechyd a lles pobl.

8.32 Mae mwy i ddigartrefedd na phroblem tai mewn awdurdodau lleol. Mae'n hollbwysig cael gwell cysylltiadau gwaith rhwng y gwasanaethau tai, y GIG a'r adrannau gwasanaethau cymdeithasol. Er enghraifft, mae Swyddfa Archwilio Cymru wedi tynnu sylw at wendidau yn y trefniadau a wnaed yn y gorffennol ar gyfer oedolion ag anghenion iechyd meddwl. Bydd datblygiadau fel Mesur Iechyd Meddwl (Cymru), sydd ar y gweill, a'r Cynllun Strategol ar gyfer Iechyd Meddwl yn helpu i wella'r cydweithio rhwng gwasanaethau ynghyd â'r trefniadau gweithredol, ond mae angen gwneud mwy. Mewn sawl achos mae ar bobl angen cymorth gan amryw o wasanaethau. Mae

hyn yn arbennig o bwysig lle gall gwasanaethau, drwy gydweithio'n effeithiol, atal digartrefedd rhag digwydd. Mae rhai awdurdodau lleol wedi bod yn llwyddiannus iawn wrth fabwysiadu'r dull hwn o weithredu, yn enwedig mewn meysydd fel plant sy'n gadael gofal, gweithio gyda chyn-droseddwyr ac ymyrraeth deuluol. Rydym am sicrhau fod y dull hwn o weithredu yn cael ei fabwysiadu gan bob awdurdod lleol.

8.33 Fel y mae pethau ar hyn o bryd, prin yw'r diogelwch y mae'r gyfraith yn ei roi i bobl nad ydynt yn y categori angen blaenoriaethol. Canlyniad hynny yw mai ychydig o gymorth a roddir i lawer o bobl sengl, ddigartref, gan gynnwys pobl sy'n cysgu ar y stryd. Rydyn ni am wneud mwy i bobl sengl. Gyda hynny mewn golwg, byddwn yn cryfhau'r rhwyd ddiogelwch drwy ehangu'r gwasanaethau atal digartrefedd i bobl sengl drwy'r ddyletswydd gorfforaethol newydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau gweithredu rhesymol i atal digartrefedd yn gynnar. Bydd hyn yn sicrhau y caiff mwy o bobl sengl eu helpu i gadw'u llety, neu, lle bo angen, eu helpu i symud i lety sydd wedi'i gynllunio.

8.34 Mae cytundeb cyffredinol ymhlith yr awdurdodau lleol bod y 'prawf bwriad' yn bwysig iawn o ran rhwystro rhai aelwydydd rhag gadael eu llety yn y gobaith o gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol. Felly, mae'r prawf bwriad yn rhan o'n cynigion.

8.35 Mae'n hollbwysig bod effaith y newidiadau arfaethedig ar y ddeddfwriaeth yn cael ei hasesu, ac mae trefniadau ar y gweill i wneud hyn. Mae angen adolygu'r defnydd a wneir o'r Grant Digartrefedd hefyd, er mwyn medru ei ddefnyddio i ddarparu cymorth lleol effeithiol ar gyfer y ddeddfwriaeth ddiwygiedig, ac yn unol â hi.

8.36 Nid yw deddfwriaeth, wrth gwrs, yn ateb cyflawn. Bydd y newidiadau, felly, yn cael eu hategu gan gamau gweithredu a ddisgrifiwyd mewn man arall yn y ddogfen hon a fydd yn arwain at fwy o dai, tai o ansawdd gwell, a gwell gwasanaethau ac arferion gan unigolion a sefydliadau sy'n ymwneud â thai.

8.37 Mae angen i wasanaethau digartrefedd, rhai statudol a gwirfoddol fel ei gilydd, roi'r lle pennaf i'r defnyddiwr gwasanaethau. Er bod y safonau'n amrywio ac er eu bod nhw weithiau'n dda, mae pobl sydd ag anghenion o ran tai yn teimlo'n rhy aml nad ydyn nhw'n cael eu trin â gofal digonol ar gyfer eu hamgylchiadau penodol nhw. Roedd tystiolaeth o hyn yn yr adroddiad diweddar gan Shelter Cymru ar farn defnyddwyr gwasanaethau. Mae angen i ni yrru gwelliannau o fewn diwylliant sy'n trin pobl fel unigolion a gyda pharch. Byddwn yn disgwyl bod sefydliadau yr ydym yn gweithio gyda nhw yn pennu safonau gwasanaeth ac yn eu monitro, a'u bod hefyd yn galluogi defnyddwyr gwasanaethau i gymryd rhan mewn pennu'r safonau hynny a dylanwadu ar y ffordd y cânt eu rhoi ar waith.

Yr Opsiynau

8.38 Yn sgil yr ymchwil a gomisiynwyd gennym daeth tri opsiwn i'r amlwg. Yr opsiwn cyntaf oedd gwneud mân newidiadau i'r ddeddfwriaeth gyfredol. Yr ail opsiwn oedd torri'r cysylltiad yn llwyr rhwng y fframwaith digartrefedd statudol a'r gallu i gael tenantiaethau diogel yn y sector rhentu cymdeithasol. Byddai'r trydydd opsiwn, a elwir yn opsiwn 'atebion tai', yn golygu cefnu mwy fyth ar y ddeddfwriaeth bresennol. Byddai'n hoelio'r sylw ar ymyriadau sydd wedi'u llunio i atal digartrefedd. Gallai'r rheini gael eu cyflwyno cyn i'r hawliadau gael eu hasesu o dan y system ddigartrefedd statudol bresennol, gan atgyfnerthu ei rôl fel 'rhwyd ddiogelwch'.

8.39 Y dull a ffefrir gennym yw'r 'atebion tai', gan fod hyn yn golygu mai atal digartrefedd fyddai prif sylw'r ddeddfwriaeth, sef thema ganolog ein Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd. Nodir isod brif elfennau'r dull atebion tai.

Y dull "atebion tai"

8.40 Yn ystod y gwaith ymchwil cafwyd trafodaethau helaeth gyda sefydliadau sy'n gysylltiedig â gwasanaethau digartrefedd a phobl sydd wedi defnyddio'r gwasanaethau hynny. Cam nesaf yr ymchwil fydd ystyried effaith bosibl y cynigion. Byddwn yn parhau i weithio'n agos gyda rhanddeiliaid a defnyddwyr gwasanaethau ar fanylion y ddeddfwriaeth arfaethedig. Bydd hyn yn cynnwys ystyried agweddau canlynol y dull newydd o weithredu, ond ni fydd yn gyfyngedig i hynny.

8.41 Byddai'r diffiniad o ddigartrefedd yn aros fel y mae ar hyn o bryd, ond byddai'r diffiniad o rywun "dan fygythiad o ddigartrefedd" yn cael ei ymestyn o 28 i 56 diwrnod. Dyma'r ffrâm gyfreithiol ar gyfer y ddyletswydd newydd. Serch hynny, diben y model hwn yw bod pobl yn cysylltu ag awdurdodau lleol am gymorth cyn gynted â phosibl pan fyddant yn dod ar draws problem yn ymwneud â thai.

8.42 Byddai dyletswydd newydd yn cael ei chyflwyno i awdurdodau lleol gymryd "pob cam rhesymol i gael ateb addas o ran tai ar gyfer aelwydydd digartref neu aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd." Byddai cyfrifoldeb ar yr awdurdodau lleol i gymhwyso'r ddyletswydd hon i bob aelwyd ddigartref gymwys. Ni fyddai asesiadau'n cael eu gwneud o'r anghenion blaenoriaethol, bwriadau, na chysylltiadau lleol yn y cam hwn. Serch hynny, bydd canfod ateb addas ar gyfer unrhyw aelwyd unigol yn golygu trafod y rhesymau am eu problem o ran tai. Ceir isod wybodaeth am y modd y mae angen blaenoriaethol, bwriadau, a chysylltiadau lleol yn gymwys i'r elfen digartrefedd statudol o'r model.

8.43 Byddai gofyn i awdurdodau lleol ystyried beth ellid ei wneud i alluogi unigolyn i barhau yn ei lety presennol, i symud i lety amgenach addas, neu, os nad oes llety gan yr unigolyn, i weithio gyda nhw i gael llety addas.

8.44 Wrth arfer eu dyletswydd i gymryd pob cam rhesymol, byddai angen i awdurdodau lleol dalu sylw dyledus i sefyllfa'r farchnad dai leol, y cymorth sydd ei angen ar yr ymgeisydd a/neu'r aelwyd, a'u safbwyntiau a'u dewisiadau. Byddai angen iddynt hefyd roi sylw dyledus i unrhyw ddeddfwriaeth berthnasol a ddeddfwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu ganllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

8.45 Rhagwelir y bydd gan awdurdodau lleol ddyletswydd, o dan y model, i ddarparu llety dros dro i bobl, tra chwilir am atebion o ran tai. Rhaid pwysleisio y byddai'r ddyletswydd hon ond yn gymwys os nad oes gan yr unigolyn rywle diogel i fyw. Rydym yn cydnabod y bydd hyn, mewn gwirionedd, yn golygu ehangu cwmpas y ddyletswydd interim yn ehangach na'r grwpiau yn y categori angen blaenoriaethol. Oherwydd hyn, bydd effeithiau posibl a dichonolrwydd yr elfen hon o'r model arfaethedig yn cael eu hystyried yn fanwl gyda'r awdurdodau lleol.

8.46 Yn y model, gellir cyflawni'r ddyletswydd i gael ateb addas o ran tai mewn un o ddwy ffordd. Yn y lle cyntaf, os cynigir ateb cymwys o ran tai, neu'n ail, os na ellir cael ateb cymwys o ran tai, bod asesiad yn cael ei wneud o hawl yr ymgeisydd i barhau i ddod o dan y ddyletswydd ddigartrefedd. Byddai'r ddyletswydd i gynnig 'atebion' yn dod i ben os na ellir cysylltu â'r ymgeisydd neu pe byddai'r ymgeisydd am dynnu'n ôl o'r broses.

Byddai ateb o ran tai yn cael ei gyflawni pe byddai'r unigolyn yn medru aros yn ei lety presennol neu'n symud i lety addas amgenach, neu pe byddai unigolyn heb lety yn cael llety addas.

8.47 Byddai angen i ganllawiau statudol gwmpasu sawl mater gan gynnwys:

(i) Y camau gofynnol y mae angen i awdurdod lleol eu hystyried yn ei ymdrechion i ddarparu ateb o ran tai.

(ii) Y ffactorau y mae'n rhaid i'r awdurdod lleol eu hystyried o ran rhoi sylw dyledus i sefyllfa'r farchnad dai leol.

(iii) Cynnwys yr asesiad cychwynnol o anghenion cymorth sylfaenol y byddai'n rhaid ei wneud er mwyn dangos bod anghenion yr unigolyn am gymorth wedi cael eu hystyried.

(iv) Sut y gall yr awdurdod lleol ddangos bod safbwyntiau a barn yr unigolyn wedi cael eu hystyried.

8.48 Os bydd awdurdod lleol, ar ôl cymryd pob cam rhesymol i gael ateb addas o ran tai, yn penderfynu na ellir cyflawni hyn o fewn cyfnod o chwe mis, gallai ddod â'i ddyletswydd i gynnig atebion tai i ben drwy asesu a yw hawl yr ymgeisydd i'r ddyletswydd yn parhau o dan y ddeddfwriaeth bresennol. Os na chafwyd ateb o ran tai o fewn cyfnod o chwe mis, byddai angen i'r awdurdod lleol dderbyn cais digartrefedd statudol.

8.49 Byddai'r model yn cynnwys adolygiad a/neu system apelio i alluogi aelwydydd i herio a yw awdurdod lleol ai peidio wedi gweithredu yn unol â'r ddyletswydd i gymryd pob cam rhesymol i gael ateb o ran tai.

Y cais digartrefedd statudol

8.50 Lle bydd asesiad o ddigartrefedd statudol yn cael ei wneud, a lle gwelir bod y brif ddyletswydd o ran digartrefedd yn gymwys, gellir cyflawni hyn mewn tair ffordd:

(i) Cynnig tenantiaeth gymdeithasol ddiogel neu denantiaeth sicr fel ar hyn o bryd.

(ii) Cynnig tenantiaeth fyrddaliol sicr addas am ddeuddeg mis o leiaf (heb fod angen caniatâd yr ymgeisydd) neu am chwe mis o leiaf (gyda chaniatâd).

(iii) Cynnig llety addas â chymorth am dymor gofynnol penodol.

8.51 Mewn egwyddor, gall y prawf angen blaenoriaethol, y prawf bwriad a'r prawf cysylltiadau lleol aros fel y maent ar hyn o bryd. Serch hynny, rydym wedi penderfynu y dylai'r prawf bwriad fod yn bŵer fel y gall awdurdodau lleol ddewis a ddylent ai peidio ymchwilio i fwriad. O ran aelwydydd â phlant, rydym yn bwriadu cael gwared â'r prawf bwriad o fewn tymor y Llywodraeth hon. Byddwn yn rhannu'r asesiad o effaith y cynnig hwn gydag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill.

8.52 O ran cysylltiadau lleol, wrth wneud asesiad o ddigartrefedd statudol, byddai awdurdodau lleol yn parhau i fedru cyfeirio unigolyn at awdurdod lleol arall o dan y pwerau cysylltiadau lleol presennol.

8.53 O ran angen blaenoriaethol, nododd yr adolygiad dri opsiwn:

(i) Cadw'r grwpiau angen blaenoriaethol presennol.

(ii) Ehangu ychydig ar y grwpiau angen blaenoriaethol presennol i gynnwys dau grŵp arall: pobl y cadarnhawyd eu bod yn cysgu ar y stryd, a phobl ifanc o dan 25 oed.

(iii) Pasio deddfwriaeth i gael gwared ag angen blaenoriaethol yn raddol, ond peidio â dod â hyn i rym hyd nes bydd effaith lawn y dull atebion tai yn glir, a'n bod yn hyderus bod cael gwared ag angen blaenoriaethol yn gam ymarferol.

8.54 Mae'n well gennym y trydydd opsiwn, ond byddai hynny'n dibynnu ar gael tystiolaeth ei fod yn ymarferol.

8.55 Byddwn:

- Yn cyflwyno dyletswydd gorfforaethol newydd i awdurdodau lleol gymryd pob cam rhesymol i gael ateb addas o ran tai ar gyfer pob aelwyd ddigartref neu aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd.
- Yn trechu digartrefedd ymhlith teuluoedd erbyn 2019 drwy gael gwared â'r prawf bwriad ar gyfer aelwydydd â phlant.
- Yn sefydlu Grŵp Cynghori'r Gweinidog i helpu i baratoi canllawiau statudol ar yr elfennau digartrefedd yn y Ddeddf Tai, ac ystyried effaith deddfwriaeth ac unrhyw gamau pellach a allai fod yn ofynnol i gyrraedd ein nod hirdymor o drechu digartrefedd.
- Yn pennu disgwyliad y dylid gweithredu i fynd i'r afael â digartrefedd cyn gynted â phosibl, ac ymestyn y diffiniad statudol o berson 'dan fygythiad o ddigartrefedd' o 28 i 56 diwrnod.
- Yn ei gwneud yn ofynnol i gymdeithasau tai a chyrff eraill gydweithredu gydag awdurdodau lleol i weithredu'r dull atebion tai ac agweddau eraill ar ddyletswyddau'r awdurdodau o ran digartrefedd.
- Yn caniatáu i awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswydd o ran digartrefedd drwy gynnig tai ar rent o ansawdd da yn y sector preifat.
- Yn gweithio tuag at wasanaeth cenedlaethol cynghori ar dai, sy'n cael ei gyflenwi'n lleol, gan gymryd i ystyriaeth yr adolygiad o'r gwasanaethau cynghori sy'n cael ei wneud ar draws y Llywodraeth.
- Yn comisiynu adolygiad o Adran 180 o'r Grant Digartrefedd i sicrhau y caiff ei defnyddio i'r eithaf i gefnogi'r pwyslais newydd ar atal a newidiadau deddfwriaethol eraill.
- Yn adolygu'r modd y caiff digartrefedd ei fesur, ac yn gweithio gydag awdurdodau lleol i wella'r modd y caiff perfformiad gwasanaethau lleol ei fonitro er mwyn sicrhau:

  (a) bod pobl yn cael gwasanaethau sy'n gyson dda ble bynnag y maent, a

  (b) bod sylfaen dystiolaeth gadarn ar gael am effaith y dull atebion tai.

8.56 Byddwn yn ystyried effaith y ddeddfwriaeth newydd yn ofalus ac yn gweithio gyda sefydliadau eraill i sicrhau y caiff y newidiadau eu gweithredu'n effeithiol a'u cyflwyno'n raddol.

Atodiad 1: Amserlen ddangosol

Bydd y camau deddfwriaethol a'r camau eraill y bwriadwn eu cymryd i helpu pobl i ddod o hyd i gartref boddhaol y gallant ei fforddio, a chadw'r cartref hwnnw, yn digwydd yn ystod gweddill tymor y Llywodraeth hon. Mae'n sail ar gyfer gweithredu pellach ar ôl dyddiau'r Llywodraeth hon i wella'r system dai yn gyffredinol.

Yn y tabl isod, ceir amserlen ddangosol ar gyfer y camau gweithredu y bwriedir eu cymryd. Fe'i dosbarthwyd yn gyfnodau o chwe mis, sy'n gyson â'r blynyddoedd ariannol sy'n arwain at gyflwyno'r Bil Tai yn nhymor yr hydref 2013. Bydd rhywfaint o'r camau gweithredu yn y ddogfen hon, fel gwaith datblygu ar y cynigion deddfwriaethol, a chlustnodi a lledaenu arferion da, yn cael eu gwneud ym mhob cyfnod neu o leiaf yn y rhan fwyaf ohonynt. Nid yw'r rheini wedi'u rhestru. Gall camau gweithredu sy'n dechrau mewn un cyfnod ymestyn i gyfnodau dilynol.

Nodir prif effeithiau'r camau gweithredu gyferbyn â phob cam. Mae'r rhain yn cyfateb i'n blaenoriaethau strategol: gwella'r cyflenwad o dai ("Cyflenwad"), gwella ansawdd y tai presennol ("Ansawdd"), a gwella gwasanaethau tai a gwasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai ("Gwasanaethau").

Cyfnod amser	Gweithredu	Y budd strategol
Mis Ebrill 2012 i fis Medi 2012	· Cam 2 yr ymchwil ar ddigartrefedd	Gwasanaethau
	· Grŵp Gweinidogol yn cael ei sefydlu ar gyfer deddfwriaeth ar ddigartrefedd	Gwasanaethau
	· Y rhaglen genedlaethol "Troi Tai'n Gartrefi" yn cael ei gweithredu i fynd i'r afael ag eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith.	Cyflenwad
	· Tasglu Gweinidogol yn cael ei sefydlu i sicrhau y cymerir camau pellach i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru.	Ansawdd
	· Ystyried sut y gellir defnyddio cyllid Ardaloedd Adnewyddu ar y cyd â chyllid Adfywio Strategol.	Ansawdd
	· Parhau â'r trafodaethau gyda Thrysorlys ei Mawrhydi ar dynnu Cymru o system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.	Cyflenwad Ansawdd
	· Gweithredu gyda'r Byrddau Gwasanaethau Lleol i roi tai yn y Cynlluniau Integredig Sengl.	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau
	· Datblygiadau pellach o ran gwasanaethau tai ar gyfer pobl sy'n dioddef cam-drin domestig.	Gwasanaethau
	· Datblygu canllawiau diwygiedig a Phwyllgorau Cydweithio Rhanbarthol effeithiol i gyflenwi'r rhaglen Cefnogi Pobl ar ei newydd wedd.	Gwasanaethau
	· Dechrau gweithredu'r ymrwymiadau tai yng Nghynllun Cydraddoldeb Strategol Llywodraeth Cymru	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau
	· Diweddaru protocol Llywodraeth Cymru ar gyfer rhyddhau tir er mwyn medru defnyddio tir cyhoeddus dros ben ar gyfer tai yn gynt.	Cyflenwad

Cyfnod amser	Gweithredu	Y budd strategol
Mis Hydref 2012 i fis Mawrth 2013	· Drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru, cefnogi hynt y Bil Aelod ar gartrefi mewn parciau a chartrefi symudol.	Ansawdd Gwasanaethau
	· Gwella gwasanaethau ar gyfer lesddeiliaid ac ymchwilio i faint a natur y problemau sy'n eu hwynebu er mwyn llywio camau gweithredu yn y dyfodol	Ansawdd Gwasanaethau
	· Gweithio gyda Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru ar brosiectau strategol ar ddefnyddio ynni'n effeithlon a sicrhau swyddi, hyfforddiant a mentrau cymdeithasol drwy gymdeithasau tai	Gwasanaethau
	· Datblygu cyfres gynhwysfawr o ddangosyddion perfformiad ar gyfer gwasanaethau tai awdurdodau lleol a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai.	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau
	· Sefydlu cytundeb ffurfiol gydag awdurdodau lleol ar gyfer hunanasesu canlyniadau ar gyfer tenantiaid.	Gwasanaethau
	· Gwerthuso effaith cydweithio rhanbarthol ar faterion tai gan awdurdodau lleol	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau
	· Cynnal adolygiad interim o'r fframwaith rheoleiddiol newydd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	Gwasanaethau
	· Cyflwyno cynllun newydd i ddarparu morgeisi 95 y cant ar gyfer pobl sy'n prynu am y tro cyntaf ac sy'n prynu cartrefi a adeiledir o'r newydd.	Cyflenwad
	· Gwerthuso Partneriaeth Tai Cymru	Cyflenwad
	· Datblygu fframwaith ar y cyd â Gwerth Cymru i hyrwyddo ac asesu'r manteision cymunedol y gellir eu cyflawni drwy gaffael cyhoeddus.	Ansawdd
Mis Ebrill 2013 i fis Medi 2013	· Adolygu'r Safonau Iechyd a Digartrefedd a'r canllawiau cysylltiedig	Gwasanaethau
	· Adolygu'r ystod o raglenni cymhorthion ac addasiadau	Gwasanaethau
	· Adolygu adran 180 y Grant Digartrefedd i sicrhau ei bod yn cefnogi'r ddeddfwriaeth newydd.	Gwasanaethau
	· Paratoi canllawiau pellach ar adran 106 Cytundebau Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy	Cyflenwad
	· Datblygu Cynllun Benthyciadau Gwella Eiddo Cenedlaethol ar y cyd â'r awdurdodau lleol.	Ansawdd
	· Cyfrannu at Fil Cam-drin Domestig (Cymru) i sicrhau cydlyniaeth â'r Bil Tai.	Gwasanaethau
	· Adolygu'r "Gofynion Ansawdd Cynllunio" ar gyfer tai fforddiadwy newydd	Ansawdd
	· Cofrestri Tai Hygyrch yn cwmpasu pob ardal awdurdod lleol	Gwasanaethau
	· Cyfrannu at Fil Cynllunio (Cymru) i sicrhau ei fod yn adlewyrchu'r angen am fwy o ganlyniadau cadarnhaol ar gyfer y cyflenwad o dai.	Cyflenwad
Hydref 2013 ymlaen	· Y Bil Tai yn cael ei gyflwyno i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac yn mynd drwy'r broses graffu.	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau
	· Ail Fil Tai ar Ddiwygio Tenantiaethau yn cael ei gyflwyno i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac yn mynd drwy'r broses graffu.	Cyflenwad Ansawdd Gwasanaethau

Atodiad 2: Ymateb i'r ymgynghoriad

Mae eich barn chi'n bwysig. Credwn y bydd y ddeddfwriaeth newydd ac unrhyw gamau eraill y bwriadwn eu cymryd yn gwneud gwahaniaeth i fywyd pobl. Mae'r Papur Gwyn hwn yn agored i'r cyhoedd ymgynghori yn ei gylch, a chroesewir eich sylwadau. Bydd yr ymgynghoriad yn dod i ben ar 17 Awst 2012.

Er mwyn hwyluso'r gwaith o gofnodi a dadansoddi'r ymatebion a ddaw i law, carem i chi seilio'ch sylwadau ar y cwestiynau canlynol. Nid oes rhaid i chi roi sylwadau ar bob cwestiwn.

1.	Ydych chi'n cefnogi'n huchelgais i wneud rhagor o welliannau i'r system dai gyfan?
2.	Oes gennych chi unrhyw sylwadau am y cynigion ar gyfer y ddeddfwriaeth a/neu'r materion sy'n cael eu hystyried ar gyfer y ddeddfwriaeth: (a) Gwella'r sector rhentu preifat, gan gynnwys landlordiaid, asiantaethau gosod tai ac asiantaethau rheoli? (b) Atal digartrefedd a threchu digartrefedd ymhlith teuluoedd erbyn 2019. (c) Rhoi pŵer dewisol i awdurdodau lleol godi treth gyngor ar gyfradd uwch ar eiddo sy'n wag am gyfnod hir. (d) Dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr. (e) Diffinio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. (f) Galluogi model newydd o ddeiliadaeth gydweithredol i helpu datblygiadau. (g) Ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol lunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a'u diweddaru'n rheolaidd. (h) Diwygio tenantiaethau i wella'r modd y mae'r system dai yn gweithio ar gyfer sefydliadau tai, landlordiaid a thenantiaid. (i) Gosod safonau ar gyfer rhenti awdurdodau lleol, taliadau gwasanaeth ac ansawdd llety i ategu Safon Ansawdd Tai Cymru. (j) Rhoi dyletswydd i gydweithredu ar gymdeithasau tai ac, o bosibl sefydliadau eraill, i wella fwy fyth y cydweithio sy'n digwydd mewn rhai ardaloedd ym maes tai.
	A oes gennych sylwadau am unrhyw gamau gweithredu eraill yn y Papur Gwyn hwn? *(Dywedwch at ba bennod y cyfeiriwch)*

Gallwch anfon eich sylwadau atom dros yr e-bost i'r cyfeiriad canlynol: HousingWhitePaper2012@wales.gsi.gov.uk neu drwy'r post at: "Y Papur Gwyn Tai", Llywodraeth Cymru, Y Gyfarwyddiaeth Dai, Rhyd-y-car, Merthyr Tudful CF48 1UZ.

Dylech nodi ei bod yn bosibl y bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi. Fel arfer, ni fydd enwau a chyfeiriadau personol yn cael eu cyhoeddi ond os ydych yn ymateb ar ran sefydliad neu grŵp, dylech nodi os nad ydych yn barod i ni gyhoeddi'ch enw.

Atodiad 3:

1 Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru (2011). Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
2 Llywodraeth Cymru (2011) Amcangyfrifon stoc anheddau. http://new.wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/housing2012/120222/?lang=cy
3 Holmans, A. and Monk, S. (2010) Housing need and demand in Wales 2006–2026. Ymchwil Gymdeithasol Rhif 03/2010. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
4 Llywodraeth Cymru (2011) Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
5 Llywodraeth Cymru (2009) Arolwg Byw yng Nghymru 2008. http://new.wales.gov.uk/topics/statistics/headlines/compendia2009/hdw200911301/?skip=1&lang=cy.
6 Y Gofestrfa Tir, Mawrth 2012, (https/www.landregistry.gov.uk/public/house-prices-and-sales).
7 Sefydliad Ymchwil Gymdeithasol ac Economaidd, Data a Dulliau Cymru (WISERD) (2011) An Anatomy of economic inequality in Wales. Caerdydd: WISERD.
8 Comisiwn y Gyfraith (2006) Renting Homes. Llundain: Comisiwn y Gyfraith.
9 Yr Arglwydd Ustus Jackson, (2009) Review of Civil Litigation Costs: Final Report. Llundain: Y Llyfrfa.
10 Madge, N. (2000) The Times Law Section, 25 Gorffennaf 2000. Llundain: The Times.
11 Cowan D & Hunter C (2012) Yeah but, no but – Pinnock and Powell in the Supreme Court. The Modern Law Review, 75: 78–91. doi: 10.1111/j.1468-2230.2012.00889.x.
12 Shortt and Rugkåsa, (2012) Environmental health inequalities in Europe, Adroddiad Asesu Sefydliad Iechyd y Byd. Genefa: Sefydliad Iechyd y Byd.
13 Tîm Adolygiad Marmot (2011) Fair Society: Healthy Lives. Adolygiad Marmot.
14 Maani SA, Vaithianathan R, Wolfe B (2006). Inequality and health: is housing crowding the link? Motu Working Paper 06–09. Wellington, Motu Economic and Public Policy Research.
15 FEANTSA (2008). European report: the role of housing in pathways into and out of homelessness. Thema flynyddol 2008: tai a digartrefedd. Brwsel, Ffederasiwn Ewropeaidd y Sefydliadau Cenedlaethol sy'n Gweithio gyda'r Digartref.
16 Llywodraeth Cymru (2009) Arolwg Byw yng Nghymru 2008.
17 Y Cyngor Dylunio a'r Comisiwn dros Bensaernïaeth a'r Amgylchedd Adeiliedig (2010) Community green: using local spaces to tackle inequality and improve health. Llundain: CABE.
18 Porteus, J. (2011) Housing, prevention and early intervention at work: a summary of the evidence base housing Learning and improvement network.
19 Swyddfa Archwilio Cymru (2012) Cynnydd o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Caerdydd: Swyddfa Archwilio Cymru.
20 Llywodraeth Cymru (2012) Gwerthusiad o Grantiau Byw'n Annibynnol. Ymchwil Gymdeithasol Rhif 99/2012. Caerdydd: Llywodraeth Cymru (heb ei gyhoeddi eto).
21 Llywodraeth Cymru (2011) Amcangyfrifon stoc anheddau.
22 Rugg, J. and Rhodes, D. (2008) The private rented sector: Its contribution and potential. Caerefrog: University of York 2008.
23 Resolution Foundation (2011) Meeting the housing needs of low-to-middle earners. Llundain: Resolution Foundation 2011.
24 Shelter (2007) Policy discussion paper: Fit for purpose. Llundain:
25 Comisiwn y Gyfraith, Encouraging responsible letting, Papur Ymgynghori Rhif 181, 2007. Llundain: Comisiwn y Gyfraith.
26 Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2010) Tystiolaeth ar gyfer Ymchwiliad y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant i'r sector rhentu preifat (3) PRS 07, paragraff 30.
27 Shelter Policy discussion paper: Fit for purpose. Llundain:
28 Adroddiad y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant, mis Ionawr 2010.
29 Llywodraeth Cymru (2012) Housing associations in Wales – Improving the lives and tenants and communities: A descriptive study. Caerdydd: Llywodraeth Cymru (heb ei gyhoeddi eto).
30 Llywodraeth Cymru (2011) Fframwaith rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
31 Y Cyngor Dylunio a'r Comisiwn dros Bensaernïaeth a'r Amgylchedd Adeiliedig (2010) Community green: using local spaces to tackle inequality and improve health. Llundain: CABE.
32 Aylward, M. et al (2010) Adolygiad annibynnol o'r Rhaglen Cefnogi Pobl yng Nghymru: Adroddiad Terfynol. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
33 Domestic Abuse Delivery Group (2012) Modernising Housing Services for Those Experiencing Domestic Abuse: Working Document (heb ei chyhoeddi).
34 Y Comisiwn Ewropeaidd (2010) Europe 2020: A Strategy for Smart, Sustainable and Inclusive Growth, Brwsel, Y Comisiwn Ewropeaidd.
35 Mackie, P., Thomas, I. a Hodgson, K. (2012) Impact Analysis of existing homelessness legislation in Wales. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
36 Ystadegau Gwladol, Datganiad Cyntaf, Digartrefedd Ionawr – Mawrth 2012, Llywodraeth Cymru.
37 Mackie, P., Thomas, I. a Hodgson, K. (2012) Impact Analysis of existing homelessness legislation in Wales. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
38 Local Authority National Homelessness Network and United Welsh. (Hydref 2010) 'How it feels to be homeless'. Adroddiad gan Community Insight at B.HUG.
39 Stirling. T. (2004) A review of the implementation of the homelessness legislation by Local Authorities in Wales.
40 Llywodraeth Cymru (2009) Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru 2009-2019 Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
41 Mackie, P., Thomas, I. and Hodgson, K. (2012) Options for an Improved homelessness legislative framework in Wales. Caerdydd: Llywodraeth Cymru (heb ei gyhoeddi eto).