

Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Adroddiad Terfynol

Ebrill 2019



Cynnwys

	Tudalen
Rhagair y Cadeirydd	3
Pwy ydym ni	4
Crynodeb o'r argymhellion allweddol	6
Cyflwyniad ac ymgysylltu	9
Ein gweledigaeth o ran tai fforddiadwy yng Nghymru	12
Deall anghenion o ran tai	14
Safonau tai o ansawdd	20
Dulliau adeiladu modern	25
Polisi rhenti	28
Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr	33
Tir y sector cyhoeddus	37
Ariannu tai fforddiadwy	41
Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr	57
Casgliadau a'r camau nesaf	61
Rhestr gyflawn o argymhellion allweddol ac ychwanegol	62
Rhestr dermau	67
Atodiadau	68

ISBN: 978-1-83876-251-3

Rhagair y Cadeirydd

Annwyl Weinidog

Roeddwn wrth fy modd fis Ebrill diwethaf pan ofynnodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd, Rebecca Evans AC, i mi arwain yr Adolygiad Annibynnol hwn o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy yng Nghymru.

Mae'n amlwg bod cryn dipyn o awydd i ystyried beth yn fwy y gellir ei wneud i ymateb yn well i amrywiaeth o anghenion tai, ac mae wedi bod yn bleser cael cyfrannu at y gwaith hwn.



Mae'r Panel wedi cydnabod o'r cychwyn cyntaf nad yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ond yn ymwneud â nifer y cartrefi sydd ar gael. Drwy ein gwaith, rydym wedi gweithio gyda'r sector tai i archwilio'r opsiynau o ran cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd, wrth gydbwysu'r pwysau parhaus sydd ar yr arian cyhoeddus sydd ar gael i gefnogi gwaith adeiladu tai ar yr un pryd. Rydym wedi ystyried safonau ansawdd tai, polisi rhenti cynaliadwy a'r sgiliau a'r capasiti sydd gan y sector cyfan i gyflenwi mwy o dai fforddiadwy.

Mae 'Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol' yn cydnabod mai sylfaen byw'n dda yw cael cartref fforddiadwy o ansawdd da. Fodd bynnag, er mwyn cyflenwi mwy o dai fforddiadwy, a gwneud hynny'n gyflymach, bydd angen i'r sector cyfan newid. Ni all y sefyllfa bresennol barhau.

Mae'r Panel wedi cael ychydig o dan flwyddyn i ateb yr her o lunio adolygiad seiliedig ar dystiolaeth. Mae cylch gwaith yr adolygiad yn eang iawn, a hynny'n fwriadol, oherwydd, fel Panel, roeddem o'r farn bod angen cynnal adolygiad cyffwrdd. Ni fyddai wedi bod o fudd mynd ati i ystyried gwahanol feysydd ar wahân, ac ni fyddai hynny'n arwain at y newid radical sydd ei angen mewn rhai meysydd.

Mae'r gwaith hwn wedi bod yn heriol iawn i bawb dan sylw, gan ofyn am lawer iawn o adnoddau, ond mae'r diddordeb a'r brwdfrydedd sydd wedi cael eu dangos yn yr adolygiad hwn ar bob cam wedi bod yn galonogol dros ben.

Rwy'n ddiolchgar iawn i holl aelodau'r Panel am y ffordd gydwybodol ac adeiladol maent wedi cyflawni eu cyfrifoldebau. Hoffwn hefyd ddiolch i staff Llywodraeth Cymru sydd wedi cefnogi'r Panel. Yn olaf, hoffwn ddiolch i'r sector tai a rhanddeiliaid allweddol am gymryd rhan, am ddarparu mewnbwn mor gynhyrchiol ac am yr holl ymatebion.

Mae'n bleser gan y Panel gyflwyno ein hadroddiad terfynol a'n hargymhellion i chi.

Yn gywir



Lynn Pamment, Cadeirydd yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Pwy ydym ni

Roedd y Panel yn cynnwys chwe aelod sydd wedi darparu cipolwg gwirioneddol ar y problemau sy'n gysylltiedig â chyflenwi tai, a'r atebion iddynt, ac sydd, gyda'i gilydd, wedi cynnig croestoriad cryf o sgiliau ac arbenigedd mewn amrywiaeth o feysydd.



Ymunodd **Lynn Pamment** â PricewaterhouseCoopers (PwC) ar ôl graddio o Brifysgol Caerdydd. Mae'n un o gymrodorion Sefydliad Cyfrifwyr Siartredig Cymru a Lloegr ac yn aelod o Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth. Lynn yw'r uwch bartner yn swyddfa PwC yng Nghaerdydd lle mae'n arwain y gwaith Cynghori a Sicrwydd ar gyfer Gwasanaethau Cyhoeddus, gan gefnogi amrywiaeth o gleientiaid ym meysydd llywodraeth ganolog, llywodraeth leol, iechyd, addysg a thai yng Nghymru a Lloegr. Roedd Lynn yn aelod o Fwrdd Pontio Prifddinas-Ranbarth Caerdydd ac mae wedi cyflawni rolau anweithredol yn y sector tai yng Nghymru.

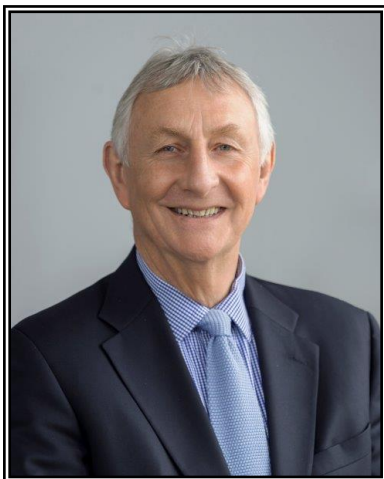
Mae **Helen Collins** yn arwain tîm Ymgynghorol Tai Fforddiadwy Savills. Mae'r tîm yn darparu amrywiaeth o gyngor strategol ac ymgynghori ar eiddo i gymdeithasau tai, awdurdodau lleol, buddsoddwyr a datblygwyr. Mae gyrfa Helen ym maes tai yn rhychwantu 30 mlynedd o waith ymgynghorol, i gymdeithasau tai a datblygwr cyfaint. Mae'n arbenigo mewn mentrau cyflenwi tai ar gyfer y sector cyhoeddus a'r sector preifat, ac optimeiddio asedau. Mae Helen yn un o Gymrodorion ac yn gyn-Lywydd Sefydliad Siartredig Tai, ac mae'n Aelod Proffesiynol o RICS.





Mae gan **Phil Jenkins** dros 20 mlynedd o brofiad o fancio buddsoddi a chynghori ar draws deilliadau, bancio masnachol, strwythuro a marchnadoedd cyfalaf dyled, ac mae'n un o gyfranddeiliaid sylfaenol ac yn Rheolwr Gyfarwyddwr Centrus, sef prif gynghorydd cyllid corfforaethol y DU ac lwerddon i'r sector tai fforddiadwy, ochr yn ochr â'i weithgareddau mewn amrywiaeth o ddiwydiannau gwasanaethau hanfodol eraill fel dŵr, ynni, seilwaith a thrafnidiaeth. Mae Phil wedi cynghori llawer o ddarparwyr tai mwyaf y DU ac mae wedi chwarae rôl arweiniol mewn nifer o ddatblygiadau marchnad allweddol wrth ariannu tai fforddiadwy.

Mae'r **Athro Kevin Morgan** yn Athro Llywodraethu a Datblygu yn Ysgol Daearyddiaeth a Chynllunio Prifysgol Caerdydd lle mae hefyd yn cyflawni rôl y Deon Ymgysylltu. Ymhlith ei ddiddordebau ymchwil mae: polisi arloesi sy'n seiliedig ar leoedd, llywodraethu aml-lefel, datblygu trefol a rhanbarthol ac adfywio lleol. Hyd yn hyn, mae ei ymchwil wedi cael ei chefnogi gan yr ESRC (y Cyngor Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol) yn ogystal ag Academi Prydain; y Comisiwn Ewropeaidd; Sefydliad Bill a Melinda Gates/Rhaglen Bwyd y Byd; Sefydliad Joseph Rowntree; OECD; Sefydliad Plunkett, a Llywodraeth Cymru, Llywodraeth Gwlad y Basg, ac asiantaethau datblygu rhanbarthol yn y DU a thu hwnt.



Mae **Dr Peter Williams** ynghlwm wrth Adran Economi Tir Prifysgol Caergrawnt. Ar ôl dilyn gyrfa hir yn y byd academiaidd, gwasanaethau ariannol a thai, mae'n ymgynghorydd annibynnol ar farchnadoedd morgeisi a thai, a pholisi tai, ac mae'n un o Gyfarwyddwyr anweithredol Via Home Loans Ltd. Mae Peter yn gyn-Gyfarwyddwr Canolfan Ymchwil Tai a Chynllunio Caergrawnt, a bu'n Athro Tai ym Mhrifysgol Caerdydd ac yn Ddirprwy Gyfarwyddwr Cyffredinol Cyngor y Benthycwyr Morgeisi. Bu'n aelod o Fyrddau'r Gorfforaeth Tai, Tai Cymru a Chymdeithas Tai Dyffryn Tafwys, a bu'n aelod o Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru, a gyflwynodd ei adroddiad yn 2008.

Dr Roisin Willmott OBE FRTPI yw Cyfarwyddwr y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol a'i phrif rôl yw sicrhau bod gwasanaethau ar gael i gynllunwyr a leolir yng Nghymru a Gogledd Iwerddon, ac arwain gwaith RTPI ynghylch polisi cynllunio'r ddwy awdurdodaeth. Mae Roisin wedi bod yn Gynllunydd Tref Siartredig ers 1994 ac fe'i hetholwyd yn un o Gymrodorion RTPI yn 2016. Cyn ymuno â'r RTPI, bu'n gweithio mewn llywodraeth leol, Addysg Bellach ac ymgynghoriaeth breifat. Derbyniodd Roisin OBE am Wasanaethau i Gynllunio yng Nghymru yn 2017.



Crynodeb o'r argymhellion allweddol

Deall anghenion o ran tai

1. Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Asesiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'u hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Asesiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.
2. Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Asesiad, Cynllun Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.

Safonau ansawdd tai

3. Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu safonau syml cyfunol newydd ar gyfer cartrefi newydd A106 ac a gaiff cymorth grant. Dylai'r safonau newydd fod yn haws i'w defnyddio ac ni ddylai unrhyw ofynion wrthdaro. Dylai'r safonau newydd ganolbwyntio ar safonau isafswm lle, gan gynnwys manau storio dan do ac yn yr awyr agored.
4. Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i gartrefi fforddiadwy newydd fod yn rhai di-garbon bron / EPC 'A' gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf o 2021, a ategir gan dechnoleg (ynni adnewyddadwy) os oes angen.
5. Dylai Llywodraeth Cymru bennu nod tymor hwy o 2025 fan bellaf i gyrraedd yr un safonau ym mhob cartref, ni waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

Dulliau Adeiladu Modern

6. Dylai Llywodraeth Cymru barhau i gefnogi'r gwaith o dreialu Dulliau Adeiladu Modern er mwyn helpu i benderfynu pa ddulliau all helpu i gyrraedd y nod o gyflenwi mwy o dai fforddiadwy, a hynny'n gyflymach, gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael.
7. Dylai Llywodraeth Cymru lunio strategaeth i fapio'r ffordd y gallai Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern er mwyn cyflenwi cartrefi di-garbon bron, ynghyd ag amserlen briodol i gyflawni hyn.

Polisi rhenti

8. Dylai Llywodraeth Cymru weithredu polisi rhenti pum mlynedd o 2020-21, gan gynnig sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid.
9. Dylid gwneud system fformiwla rhenti Llywodraeth Cymru hyd yn oed yn fwy hyblyg mewn perthynas â byngalos (gwahaniaeth am i fyny uwch) er mwyn eu gwahaniaethu'n well rhyngddynt â fflatiau a'r mynegai lleoliadol (cyfyngiad ar addasu blynyddol) yn unol ag argymhellion adroddiad Heriot Watt.

10. Dylid canolbwyntio ar landlordiaid, gan ystyried Gwerth am Arian a fforddiadwyedd. Dylai asesiad blynyddol penodol o arbedion effeithlonrwydd fod yn rhan o'r rhesymeg dros gyfiawnhau unrhyw gynnydd mewn rhent.

Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr

11. Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol (ALLau) i fanteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir yn sgil dileu'r cap ar fenthyciadau er mwyn helpu i gyflenwi tai fforddiadwy newydd. Lle y bo'n briodol, dylai ALLau gael y rhyddid a'r hyblygrwydd i gael arian grant oddi wrth Lywodraeth Cymru yn uniongyrchol, neu drwy strwythurau Cwmnïau Tai Lleol sydd mewn perchenogaeth lwyr.
12. Dylai Llywodraeth Cymru annog ALLau a chymdeithasau tai i weithio mewn partneriaeth er mwyn rhannu sgiliau, capasiti ac adnoddau, a chydweithio, drwy fframweithiau caffael lleol a rhanbarthol, er mwyn cefnogi cadwyni cyflenwi lleol.

Tir y sector cyhoeddus

13. Dylai corff hyd braich gael ei sefydlu gan Lywodraeth Cymru sy'n gweithredu fel hwb i wasanaethau proffesiynol a rheoli tir yn y sector cyhoeddus. Dylai'r corff hwn gydweithio ag adrannau / cyrff unigol er mwyn darparu'r capasiti a'r adnoddau i gyflymu'r gwaith o ddatblygu asedau tir cyhoeddus a sicrhau mwy o gysondeb ac effeithlonrwydd wrth reoli'r asedau hynny.
14. Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn mapio pob darn o dir cyhoeddus a'i gwneud yn ofynnol i berchenogion gyhoeddi pa botensial sydd i ddatblygu'r tir maent yn berchen arno.

Ariannu tai fforddiadwy

15. Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio arian grant er mwyn cyflwyno model Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd hirdymor hyblyg newydd sy'n cyfuno sicrwydd o ran arian grant â hyblygrwydd wrth brofi gwerth am arian grantiau. Dylai'r model ariannu newydd fod yn seiliedig ar egwyddorion tegwch, ansawdd, a thryloywder gwerth am arian grantiau.
16. Dylai nifer o gronfeydd cyllid presennol gael eu cyfuno er mwyn i gyllid cyfalaf a referniw ganolbwyntio ar ddeiliadaethau craidd a bennir yn genedlaethol, gan adlewyrchu asesiadau o anghenion cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.
17. Dylai'r model newydd brofi cyfraniad modelau cyllid preifat a chyllid amgen at ymestyn adnoddau grant er mwyn sicrhau'r allbwn mwyaf a dangos gwerth am arian grantiau.
18. Dylai'r system grant newydd ystyried defnyddio arian grant ac arian ecwiti am yn ail o fewn y gronfa fuddsoddi gyfalaf gyffredinol, er mwyn hwyluso modelau ariannu newydd a rhai sy'n bodoli eisoes a all ddangos yr oruchwyliaeth reoleiddiol angenrheidiol sydd ei hangen ar fuddsoddiad cyhoeddus.
19. Dylai ystyriaeth bellach gael ei rhoi i'r angen am gronfa seilwaith ac adfywio tai i fynd ochr yn ochr â'r brif raglen grant er mwyn manteisio ar safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth.

20. Dylai Awdurdodau Lleol a all gyfrannu cyllid cost isel i sicrhau gwerth am arian grant allu cael gafael ar arian grant ac arian ecwiti.

Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr

21. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu adolygiad ariannol annibynnol o'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru sy'n derbyn Taliadau Gwaddoli a Chyfrifon Refeniw Tai awdurdodau lleol sy'n derbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Dylai'r Adolygiad yn craffu ar gynlluniau busnes ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2020, gan gynnwys metrigau ariannol ynghyd â DPAAu cost er mwyn gweld a ellir cyfiawnhau parhau i dderbyn Taliadau Gwaddoli / y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ar sail dreigl pum mlynedd.

22. Dylai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol orfod dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio tai sy'n bodoli eisoes ar waith yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

Cyflwyniad ac ymgysylltu

Ystyrir mai 'sylfaen' bywydau pobl yw cael cartref diogel o ansawdd da. Fodd bynnag, mae darparu cartref clyd a diogel yn ymwneud â llawer mwy na dim ond sicrhau bod gennym do uwch ein pen.

Cytunwyd ers tro y gall tai priodol chwarae rhan arwyddocaol mewn gwella cymdeithas a'r economi, er enghraifft, cyfrannu at iechyd corfforol a meddyliol da¹ a chynyddu cyrhaeddiad addysgol. Felly, mae'n hanfodol cynyddu'r cyflenwad o dai er mwyn diwallu'r angen ar draws pob deiliadaeth yn y ffyrdd hyn ac mewn ffyrdd eraill. Gall cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy helpu i leihau digartrefedd a thlodi. At hynny, mae tai fforddiadwy yn rhoi mynediad i lety digonol ac addas i bobl na allant fforddio tai ar y farchnad.

Cafodd y Panel Adolygu Annibynnol ei sefydlu ym mis Mai 2018 gan y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd, Rebecca Evans AC, yn dilyn cyhoeddi'r Adolygiad a Chadeirydd yr Adolygiad ddiwedd mis Ebrill 2018.

Diben yr adolygiad oedd archwilio'r trefniadau presennol sy'n cefnogi'r gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy a gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau a gynlluniwyd i gynyddu'r cyflenwad a gwella'r ddarpariaeth ar sail yr adnoddau sydd ar gael. Wrth wneud hynny, gofynnwyd i'r Panel:

- Ystyried y cwmpas ar gyfer cynyddu ffynonellau cyllid cyfatebol ac ysgogi cystadleuaeth, ynghyd â goblygiadau hynny ar gyfer cyfraddau ymyrryd grant;
- Ystyried sut mae gwaith partneriaeth yn cael ei lywodraethu ar hyn o bryd rhwng awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, ynghyd â chydweithio ehangach, ac argymhell sut y gellir manteisio i'r eithaf ar gysylltiadau i gyflawni uchelgeisiau cyflenwi tai;
- Gwerthuso effaith symud i gyflenwi cartrefi di-garbon erbyn 2020 gan gynnwys rôl gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern;
- Rhoi cyngor ar b'un a ddylid cyflwyno newidiadau i'r safonau sy'n llywodraethu'r gwaith o gynllunio tai fforddiadwy a'u hansawdd;
- Gwneud argymhellion ar sut y gall polisi rhent cynaliadwy helpu i bennu fforddiadwyedd hirdymor i denantiaid a hyfywedd datblygiadau tai cyfredol a newydd;
- Rhoi cyngor ar sut y gellir manteisio ar gapasiti datblygu sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol sy'n cadw stoc yn enwedig ar ôl 2020 pan fydd yr holl stoc gyfredol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

Mae argymhellion y Panel hefyd wedi'u cynllunio i sicrhau bod patrymau datblygu yn helpu i adeiladu cymunedau cynaliadwy, yn ogystal ag ymateb yn effeithlon ac yn effeithiol i anghenion o ran tai.

At ddiben yr adolygiad hwn, penderfynodd y Panel y byddai 'tai fforddiadwy' yn cael ei ddiffinio yng nghyd-destun TAN 2 (Nodyn Cyngor Technegol 2) h.y. tai rhent cymdeithasol a thai canolradd (lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhai tai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad), gall hyn gynnwys

¹ Gweler er enghraifft yr adroddiad diweddar ar dai ac iechyd meddwl yng Nghymru a gyhoeddwyd gan CACHE: <https://housingevidence.ac.uk/publications/housing-insecurity-and-mental-health-an-evidence-review/>

cynlluniau rhannu ecwiti), a Cymorth i Brynu a Rhentu i Brynu. Roedd hefyd yn cynnwys unrhyw gynllun perchentyaeth cost isel, sy'n gwneud tai'n fwy hygyrch a fforddiadwy i aelwydydd heb ddigon o incwm i ymuno â'r farchnad dai.

Mae'r Panel wedi ymgysylltu'n helaeth â'r ystod eang o sefydliadau yn y sector tai sydd ynghlwm wrth gyflenwi tai fforddiadwy er mwyn llywio'r adolygiad a'i argymhellion. Roedd yn bwysig ceisio sicrhau bod modd i bawb a oedd am gyfrannu at y drafodaeth wneud hynny. Mae manylion am ymgysylltiad y panel yn Atodiad A.

Bydd argymhellion yr adolygiad yn effeithio ar ystod eang o randdeiliaid ac roedd bob amser disgwyl iddo herio'r rhai dan sylw. Felly, er mwyn archwilio'r trefniadau presennol sy'n cefnogi'r gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy yn llawn, aeth y Panel ati i ymgysylltu â rhanddeiliaid mewn amrywiaeth o ffyrdd.

Cafodd gwaith y Panel ei gefnogi gan ddeg ffrwd gwaith, gydag aelodau yn cynnwys staff o awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ynghyd ag arbenigwyr eraill. Helpodd y ffrydiau gwaith y Panel i archwilio materion a chyfleoedd a fyddai'n cefnogi cynnydd yng nghyflenwad tai fforddiadwy. Ni chynhaliwyd y ffrydiau gwaith ar wahân. Sicrhodd aelodau o'r Panel, swyddogion o Lywodraeth Cymru ac, yn wir, aelodau o'r ffrydiau gwaith a eisteddodd ar fwy nag un grŵp fod gwybodaeth am themâu a syniadau newydd yn cael ei rhannu. O ganlyniad i hyn, bu modd cydgysylltu argymhellion datblygol o bob rhan o'r adolygiad, gyda'r Panel yn mynd ati i greu set gydlynol o argymhellion allan ohonynt. Y deg ffrwd gwaith oedd:

1. Deall anghenion o ran tai
2. Cyfraddau dyrannu grantiau ac ymyrryd
3. Polisi rhenti
4. Safonau / Gofynion Ansawdd Datblygu
5. Adeiladu gan Awdurdodau Lleol
6. Y gadwyn gyflenwi adeiladu yn cynnwys dulliau adeiladu modern
7. Tir y sector cyhoeddus
8. Capasiti'r sector cyhoeddus a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
9. Defnyddio pwerau cyfredol
10. Defnyddio potensial buddsoddi trosglwyddo stoc a sefydliadau Awdurdodau Lleol

Hefyd, ym mis Gorffennaf 2018, cyhoeddodd y Panel 'alwad am dystiolaeth' ffurfiol, a gafodd ymateb gwych gyda 62 o ymatebion yn dod i law, sy'n cyfateb i 200 o unigolion a sefydliadau yn cyfrannu at waith yr adolygiad. Mae Atodiad B yn rhestru'r ymatebion i'r galwad am dystiolaeth.

Cynhaliodd y Panel gyfarfodydd ledled Cymru gan wrando tystiolaeth gan ystod amrywiol o sefydliadau, gan gynnwys cymdeithasau tai, awdurdodau lleol, adeiladwyr a chynllunwyr. Gweithiodd y Panel gyda TPAS Cymru (neu Wasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid gynt) er mwyn meithrin dealltwriaeth o farn tenantiaid, a bu'n hapus iawn i ymgysylltu'n uniongyrchol â thenantiaid yng nghynhadledd TPAS yn y canolbarth ym mis Tachwedd 2018. Hefyd, ymgysylltodd y Panel â phrosiect 'Rhoi Diwedd i Ddigartrefedd Ieuenctid Cymru' er mwyn clywed barn a phrofiadau pobl ifanc o renti a fforddiadwyedd tai, a bu'n falch iawn o wrando tystiolaeth a chlywed barn pobl ifanc. Mae'r Panel hefyd wedi ceisio ystyried gwaith perthnasol arall sy'n mynd rhagddo, fel adolygiad y Grŵp Cynghori ar Ddatgarboneiddio, yr adolygiad o Arloesedd Digidol a Swyddfa Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae Atodiad C yn rhoi

trosolwg o argymhellion yr Adolygiad o ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'i phum ffordd o weithio a'i saith amcan llesiant.

Roedd y Panel hefyd yn ymwybodol iawn o'r agendâu ehangach niferus y gwnaeth yr adolygiad gyffwrdd â nhw, gan gynnwys rhaglenni a mentrau eraill y gellid cysylltu'r adolygiad hwn â nhw, gan gynnwys tir cyhoeddus, cynllunio a dulliau adeiladu modern. Lle y bo'n briodol, mae'r Panel wedi ceisio ystyried gwaith perthnasol arall sy'n mynd rhagddo.

Mae'r Panel wedi sicrhau bod cynrychiolaeth o blith y rhanddeiliaid amrywiol ar bob cam er mwyn manteisio ar yr arbenigedd sy'n bodoli, ac mae wedi annog trafodaethau ystyrlon. Mae'r gwaith wedi canolbwyntio drwy'r amser ar nodi'r pethau allweddol all gyfrannu at gynnydd sylweddol yn nifer y tai fforddiadwy a gyflenwir yng Nghymru.

Ein gweledigaeth o ran tai fforddiadwy yng Nghymru

Drwy ei gyfarfodydd a'i drafodaethau, mae'r Panel wedi gallu meithrin barn am sut i wneud gwell defnydd o adnoddau sy'n bodoli eisoes er mwyn cynyddu allbwn tai fforddiadwy gwirioneddol, gwella safonau a gwella gwerth am arian. Ystyriwyd sawl agwedd wahanol ar sut i gyflawni hyn:

- Roedd y Panel yn llwyr ymwybodol o'r ffordd mae tai yn gyffredinol, a thai fforddiadwy yn arbennig, yn cyfrannu at flaenoriaethau cymdeithasol ac economaidd eraill yng Nghymru, gan gynnwys iechyd, addysg, cyflogaeth, cydlyniant cymunedol, yr amgylchedd, cenedlaethau'r dyfodol a chyfle. Mae cysylltiad hanfodol bwysig rhwng tai da a phob un o'r rhain.
- Roedd yn amlwg bod y ffocws ar benderfyniadau cyllid (polisi rhenti/grant) blynyddol a'r gwaith cynllunio a ddeilliai o hyn yn cael effaith gyfyngus ar y gallu i sicrhau'r allbwn mwyaf o'r buddsoddiadau a wneir, boed hynny o ffynonellau cyhoeddus neu breifat. Mae'r Panel wedi argymhell y dylai'r gyfundrefn tai fforddiadwy fabwysiadu gorwelion tymor hwy gan roi mwy o sicrwydd i'r system a gwella'r cyfleoedd am waith cynllunio cyflenwad, gwariant a phrosesau mwy effeithlon ac effeithiol.
- Drwy ei waith, mae'r Panel wedi gosod fforddiadwyedd ar frig yr agenda, ynghyd â mwy o allbwn a chyflawni'r cydbwysedd priodol rhwng buddiannau tenantiaid a darparwyr. Ymhlith pethau eraill, bydd y cynigion polisi rhenti pum mlynedd yn galluogi darparwyr i ddefnyddio'r hyblygrwydd a gynigir er mwyn cynnig gwell fforddiadwyedd i denantiaid.
- Drwy symud i orwelion tymor hwy, ceir gwell fframwaith cydweithio rhwng darparwyr, awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru, a fydd, yn ei dro, yn ddiau, yn cyfrannu at wneud mwy gyda'r un adnodd.
- Gwnaeth y Panel gydnabod y cyfleoedd mae codi cap benthyca awdurdodau lleol yn eu creu o ran darparu mwy o dai fforddiadwy. Er mwyn manteisio i'r eithaf ar hyn, bydd angen i awdurdodau lleol gyfuno sgiliau a chapasiti yn fwy effeithiol â'i gilydd ac â phartneriaid cymdeithasau tai.
- Ym marn y Panel, gallai fframwaith grantiau newydd sicrhau mwy o dai fforddiadwy yn unol â safonau ansawdd priodol. Mae'r rhaglen partneriaeth grant pum mlynedd a gynigir yn arloesol, a gallai gyflawni gwell gwerth am arian yng nghyd-destun grantiau a ategir gan bartneriaid cyflenwi sy'n cyflawni effeithlonrwydd, mwy o gydweithio a gwaith caffael gwell a mwy effeithlon.
- I'r perwyl hwn, roedd y Panel hefyd yn teimlo y byddai cyfuno a symleiddio nifer y rhaglenni cyllido, gyda'r holl ofynion ychwanegol a osodir ar ddarparwyr a Llywodraeth Cymru, a chynnig mwy o hyblygrwydd o fewn rhaglenni craidd, yn helpu i wella'r potensial am arloesedd go iawn ac integreiddio asesiad o anghenion lleol a darpariaeth a gynllunnir yn well.
- Cydnabu'r Panel bwysigrwydd tir sy'n berchen i'r sector cyhoeddus wrth ddarparu safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy newydd. Bydd cyfuno sgiliau ac adnoddau'n

effeithiol er mwyn cyflwyno tir y sector cyhoeddus i'w ddatblygu yn ffactor pwysig wrth gynyddu nifer y tai fforddiadwy a gyflenwir, a gwneud hynny'n gyflymach.

- Mae'r argymhellion sy'n deillio o waith y Panel yn adlewyrchu'r meddylfryd hwn. Rhoddir yr argymhellion allweddol yn y blychau glas yn yr adroddiad, ond ar y cyd â'r rhain ceir nifer o argymhellion ychwanegol sy'n werth eu hystyried hefyd ym marn y Panel.
- Cydnabu'r Panel fod yr adolygiad wedi amlinellu nifer fawr o argymhellion sydd â goblygiadau eang i dai yng Nghymru.
- Mae cryn dipyn i'w ystyried yn yr adroddiad hwn, ac yn amlwg bydd rhaglen waith sy'n cynnwys ymgynghoriadau a allai ddeillio o unrhyw argymhellion a fabwysiedir gan Llywodraeth Cymru.
- Mae'r Panel yn llwyr ymwybodol o'r llwythi gwaith a allai ddeillio o hyn, i swyddogion Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Er mwyn i'r rhaglen ddiwygio gael ei chyflawni, rhaid buddsoddi ymlaen llaw er mwyn i'r agenda allu symud ymlaen yn gyflym a chyflenwi mwy o'r tai fforddiadwy sydd eu hangen ar Gymru.
- Cydnabu'r Panel, os yw Llywodraeth Cymru am geisio diwallu'r holl anghenion o ran tai yng Nghymru, y bydd angen buddsoddi mwy na'r lefelau presennol o gymhorthdal cyhoeddus.
- Wrth lunio argymhellion, mae'r Panel wedi ystyried y costau gweithredu tebygol yn erbyn buddiannau unrhyw gamau gweithredu. Ym marn y Panel, bydd y buddiannau a welir yn sgil gweithredu'r argymhellion yn drech na'r costau trosiannol y bydd angen eu talu ymlaen llaw.

Deall Anghenion o ran Tai

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Asesiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'u hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Asesiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.
- Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Asesiad, Cynllun Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.

Cyflwyniad

Mae sail polisi tai da a phenderfyniadau yn ymwneud â chyflenwi tai fforddiadwy yn deillio o'r data gorau posibl ar anghenion o ran tai a'r galw am dai. Mae hyn yn rhedeg drwy nifer o ffyrddau gwaith y Panel, nid lleiaf wrth ystyried dyraniadau grant a chyfraddau.

Cefndir

Dros y blynyddoedd diwethaf, cynhaliwyd nifer o asesiadau o anghenion i Gymru². Cafodd dau eu comisiynu gan asiantaethau allanol fel Sefydliad Joseph Rowntree ac un gan Lywodraeth Cymru ei hun. Bellach, mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod ymhellach bwysigrwydd asesiadau o'r fath yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol, fel cyfraniad at bolisi tai ac fel gwybodaeth hanfodol er mwyn gwireddu uchelgeisiau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru). Yn ddiweddar, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru amcangyfrifon o anghenion o ran tai ar lefel genedlaethol a rhanbarthol yng Nghymru yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd seiliedig ar 2014 a bydd yn llunio amcangyfrifon o'r galw am dai fesul deiliadaeth yn ddiweddarach yn y gwanwyn³. Mae'r amcangyfrifon hyn yn rhan o waith parhaus lle

² Yn eu plith mae model seiliedig ar fforddiadwyedd Glen Bramley ar gyfer Cyngor y Dosbarthau Cymreig fel oedd bryd hynny yn 1991 (*Bridging the Affordability Gap in Wales*), y cyntaf o'r asesiadau o anghenion o ran tai a'r galw am dai i Gymru a gynhaliwyd gan y diweddar Alan Holmans yn 1996, a ddilynwyd gan adroddiadau yn 2010 a 2015 (1996: *Housing Need and Demand in Wales 1991-2001*, 2010: *Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2015: *Future Need and Demand for Housing in Wales*, PPIW). Yn fwyaf diweddar, noddodd Crisis a'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol yn Lloegr adroddiad ar ofynion cyflenwi tai ledled Prydain Fawr ar gyfer aelwydydd incwm isel a digartref (*Housing supply requirements across Britain: for low income households and homeless people*). Mae'r adroddiad yn awgrymu bod angen 14,000 o gartrefi newydd y flwyddyn ar Gymru, gyda 4,000 ohonynt yn rhai rhent cymdeithasol, 1,500 yn rhai rhent canolradd a 1,500 yn rhai perchenogaeth rannol².

³ Ystadegau Cymru (2019) *Amcangyfrifon o'r Angen am Dai yng Nghymru ar Lefel Genedlaethol a Rhanbarthol* (yn seiliedig ar 2018). Mae ei amcanestyniadau canolog ryw 2,000 o gartrefi yn uwch nag amcangyfrifon cyfredol o dai newydd. Tybir y bodlonir yr ôl-groniad o 5,600 yn yr amcangyfrifon dros 5 mlynedd, sef 1,000 y flwyddyn yn fras. Mae'r ôl-groniad yn cynnwys aelwydydd digartref mewn llety dros dro (2,100) a'r cartrefi hynny sy'n gudd ac yn orlawn (3,500) ond nid yw'n cwrddu cartrefi cudd eraill - na chartrefi a rennir. Mae *Monitor Digartrefedd Cymru 2017* yn awgrymu bod 120,000 o bobl sengl mewn aelwydydd cudd, yn ogystal â

mae model anghenion a ddatblygwyd gan Lywodraeth yr Alban wedi'i addasu ar gyfer cyd-destun Cymru.

Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol drwy statud lunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a rhydd Tabl 1 isod yr adroddiadau diweddaraf a geir ar-lein ar gyfer pob awdurdod yng Nghymru, ac a gadarnhawyd wedyn gan yr awdurdodau. Mae adolygiad o'r dogfennau hyn yn awgrymu'r canlynol:

- mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn canolbwyntio ar amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy. Ychydig iawn sy'n cyflwyno amcangyfrifon o'r angen am dai'r farchnad ond mae'r rhain wedi'u cynnwys lle maent ar gael;
- Ni chaiff rhai amcangyfrifon eu cyhoeddi'n benodol mewn adroddiad Asesiad ond mewn strategaeth dai ehangach. Efallai fod methodoleg wahanol wedi'i defnyddio;
- Mae rhai Asesiadau yn cyflwyno amcangyfrifon o rent canolradd a pherchentaeth cost isel ar wahân, mae rhai yn cyfuno'r ddau o dan "canolradd" ac i eraill nid yw'n glir;
- Bydd ffigurau Asesiadau bob amser yn wahanol i amcangyfrifon cenedlaethol sy'n deillio o ddefnyddio methodolegau a modelau gwahanol. Mae data'r Asesiadau yn ddata lleol a gellir eu defnyddio i herio'r amcangyfrifon cenedlaethol hynny a gyflwynir fesul awdurdod er mwyn nodi sefyllfa gytûn.

Tabl 1: Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol – Darlun Presennol yn 2019

Awdurdod Lleol	Dyddiad Diweddarau	Dolenni
Ynys Môn	2016	https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Housing/Housing-Strategy/Local-Housing-Market-Assessment-Update.pdf
Gwynedd	2018	https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/DC.026-Asesiad-Marchnad-Tai-Lleol-Gwynedd-Drafft-2013.pdf
Conwy	2018	http://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Housing/Information-for-Developers/Assets/Documents/LHMA-files-2017/Local-Housing-Market-Assessment-Full-Report.pdf
Sir Ddinbych	2019	https://www.denbighshire.gov.uk/en/resident/planning-and-building-regulations/local-development-plan/ldp-evidence-monitoring-information/local-housing-market-assessment.pdf
Sir y Fflint	2015	https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Flintshire-Local-Housing-Market-Assessment.pdf
Wrecsam	2015	https://www.wrexham.gov.uk/assets/pdfs/planning/ldp2/march_2015/local_housing_needs_assessment.pdf
Powys	2014	https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKewjYNji-7jgAhV1SBUIHcYiBagQFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fen.powys.gov.uk%2Fmedia%2F5862%2FLocal-Housing-Market-Assessment-Update-2014%2Fpdf%2FLocal_Housing_Market_Assessment_Update_2014.pdf%3Fm%3D1538146629423&usq=AOvVaw3HRNBV5IFIQtg0fQPXr4Hn
Ceredigion	2018	https://www.ceredigion.gov.uk/media/4508/tai-i-bawb-strategaeth-dai-leol-ceredigion-2018-2023.pdf
Sir Benfro	2014	https://www.sir-benfro.gov.uk/y-cynllun-datblygu-lleol-ar-ol-adroddiad-yr-arolygydd/gweithredu-a-monitro

13,000 o rieni unigol, ac amcangyfrifwyd bod cyfanswm o 30,000 o aelwydydd a rennir. Mae'r ffigurau hyn yn gwbl groes i'r amcangyfrifon yn yr adroddiad hwn sydd, ar sail tybiaethau mwy cyfyngedig, yn 3,500.

Sir Gaerfyrddin	2016	https://www.sirgar.llyw.cymru/media/1213901/cynllun-cyflenwi-tai-fforddiadwy.pdf
Abertawe	2015	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Diweddariad) 2015 (PDF, 634KB) Agor mewn ffenestr newydd Adolygiad 2017 o Strategaeth Twf a Sylfaen Dystiolaeth Cynllun Datblygu Lleol Abertawe (Gorffennaf 2017) (PDF, 3MB) Agor mewn ffenestr newydd
Castell-nedd Port Talbot	2013	http://www.npt.gov.uk/PDF/ldp_local_housing_market_assessment_august_2013.pdf
Pen-y-bont ar Ogwr	2012	https://www.bridgend.gov.uk/media/2078/sd138.pdf
Bro Morgannwg	2017	https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Committee%20Reports/Cabinet/2018/18-04-30/Appendices/Updated-Local-Housing-Market-Assessment-2017-300418-Appendix.pdf
Caerdydd	2015	https://foi.cardiff.gov.uk/eng/Documents/FOI11172/FOI11172%20Attachment.pdf
Rhondda Cynon Taf	2017/18	https://www.rctcbc.gov.uk/CY/Resident/Housing/RelatedDocuments/AsesiadorFarchnadDaiLeolDogfenGryno.pdf
Merthyr Tudful	2014	https://www.merthyr.gov.uk/media/1596/merthyr-tydfil-lmha-2014.pdf
Caerffili	2015	https://www.caerphilly.gov.uk/CaerphillyDocs/Housing/LHMA/LocalHousingMarketAssessmentApr2015.aspx
Blaenau Gwent	2007	Dim dolen ar gael *
Torfaen	2017	https://www.torfaen.gov.uk/en/News/Related-Documents/Local-Housing-Market-Assessment-June-2015.pdf
Sir Fynwy	2018	https://www.monmouthshire.gov.uk/app/uploads/2013/06/150707-Corrected-Final-Report-PDF.pdf
Casnewydd	2019	http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKEwiLq_PJ87jgAhXnUxUIHe7JBLkQFjABegQICRAC&url=http%3A%2F%2Fwww.newport.gov.uk%2Fdocuments%2FPlanning-Documents%2FLDP-2011-2026%2FLHMA---Final-Version.doc&usq=AOvVaw3iPAnaLNA60JZ2vXFXR1PV

* Astudiaeth newydd a gomisiynwyd yn 2018

Mae amcangyfrif canolog newydd Llywodraeth Cymru yn awgrymu bod angen 8,300 o gartrefi newydd o bob math a deiliadaeth ar gyfartaledd bob blwyddyn yng Nghymru dros y 5 mlynedd nesaf. Mae hyn yn cynnwys 1,100 o gartrefi bob blwyddyn ar gyfartaledd i glirio'r ôl-groniad presennol o angen heb ei ddiwallu. Dros y 15 mlynedd nesaf, gan dybio y bydd y twf mewn cartrefi yn arafu yn ôl y disgwyl, bydd y niferoedd sydd eu hangen yn lleihau ac, erbyn canol y 2030au, mae'r amcangyfrif canolog o dan 4,000 o gartrefi'r flwyddyn. Rydym wrthi'n aros am y data sy'n rhannu'r gofynion hyn yn ôl deiliadaeth. Awgrymodd gwaith adroddiad 2015 Holmans, rhwng 2011 a 2031, y byddai angen 8,700 o gartrefi newydd bob blwyddyn, gyda 5,200 o'r rhain yn y sector marchnad a 3,500 yn y sector cymdeithasol⁴. Yn 2017/18, cwblhawyd 5,465 o gartrefi'r farchnad⁵ a 1,198 o gartrefi cymdeithasol, sef cyfanswm o 6,663⁶.

⁴ Gweler <http://ppi.wales/ppiw-report-publication-future-need-and-demand-for-housing-in-wales/>

⁵ Mae ffigurau blynyddol o'r casgliad Darpariaeth Tai Fforddiadwy yn dangos, yn 2017, fod 2,316 o unedau tai fforddiadwy wedi'u darparu a bod 1,946 (84%) o'r rheiny wedi'u darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Fodd bynnag, mae'r ffigurau hyn yn cynnwys yr holl unedau tai fforddiadwy, boed yn adeiladau newydd, caffael, prynu, lesio, neu newid anheddau cyfredol.
<https://stats.wales.gov.wales/Catalogue/Housing/Affordable-Housing/Provision/additionalaffordablehousingprovision-by-provider-housingtype>

⁶ Gweler <https://stats.wales.gov.wales/Catalogue/Housing/New-House-Building/newdwellingscompleted-by-period-tenure>

Gwaith y Panel

Aeth y Panel ati i ystyried sut y gallwn wella ein dealltwriaeth o faint yn union o gartrefi sydd eu hangen ledled Cymru, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. Gwelwyd hyn fel un o gonglfeini hanfodol yr adolygiad cyffredinol. Cafwyd nifer o ymatebion ar y pwnc hwn i alwad am dystiolaeth y Panel, a gellir crynhoi'r rhan greiddiol ohonynt fel a ganlyn:

- Ni chaiff anghenion tai Cymru eu diwallu'n llawn;
- Cafwyd barn wahanol am yr angen am amcanestyniadau cenedlaethol o'r angen / galw am dai, gyda rhai o blaid a rhai yn erbyn hyn. Serch hynny, ystyrir bod gwybodaeth leol yn hanfodol;
- Ystyrir bod yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn bwysig wrth nodi dimensiynau lleol angen, ond mae'r defnydd a wneir ohonynt, eu cyfrededd a'u hansawdd yn amrywio ledled Cymru ac roedd angen eu gwella fel y dangosir yn Nhabl 1.

Parhaodd grŵp angen am dai technegol a fodolai eisoes, yn cynnwys cynrychiolwyr o awdurdodau lleol, a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), ynghyd â swyddogion tai, cynllunio a gwasanaethau gwybodaeth a dadansoddi o Lywodraeth Cymru, i gwrdd, ynghyd ag aelodau o'r Panel adolygu. Yn ei gyfarfodydd diweddar, canolbwyntiwyd ar ba adnodd / model fyddai orau i amcangyfrif yr angen a'r galw am dai yng Nghymru yn y dyfodol. Hefyd, fel rhan o'r adolygiad, sefydlwyd ffrwd waith polisi angen am dai i edrych ar y maes hwn. Roedd yn cynnwys aelodau o'r grŵp technegol, ynghyd ag adeiladwyr tai a chymdeithasau tai. Hefyd, cyfarfu'r Panel â thenantiaid a phobl ifanc.

Ar y cyfan, cytunai'r gweithgorau â'r safbwyntiau uchod, yn enwedig ynghylch Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn ogystal â'r angen i ddyraniadau grant fod yn gysylltiedig ag angen a galw ar lefel leol. Hefyd, soniwyd am ansawdd gwael y data a'u defnydd i lunio polisi ar lefel leol a chenedlaethol, a bod angen i Lywodraeth Cymru gymryd camau i wella ansawdd ffynonellau data.

Tuag at fframwaith newydd i asesu anghenion o rai tai

Roedd yr ystyriaethau hyn yn fan cychwyn da i'r Panel drafod y maes hwn a llunio ei gynigion ei hun. Mae'n amlwg bod rhai o'r conglfeini ar gyfer cynnal asesiad priodol o'r gofynion o ran tai yng Nghymru ar waith (nid lleiaf yn sgil llunio amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol newydd fesul deiliadaeth).

Canmolodd y Panel Lywodraeth Cymru am symud ymlaen a chynnal asesiadau o anghenion cenedlaethol a rhanbarthol, ac am gyhoeddi ei hamcangyfrifon ar gyfer 2018, fel y nodir uchod. Ym marn y Panel, rhaid i'r gwaith hwn barhau i fynd rhagddo yn yr hirdymor, gydag amserlen diweddar ac adolygu wedi'i chyhoeddi. At hynny, gyda'r broses Asesu ar waith, mae gan Gymru sail i gyflawni gwaith asesu lleol da a meithrin dealltwriaeth a all wedyn fwydo i mewn i gynlluniau datblygu a strategaethau lleol, rhanbarthol a chenedlaethol.

Fodd bynnag, er gwaethaf y cynnydd pwysig hwn, mae hefyd yn amlwg bod nifer o wendidau y mae angen mynd i'r afael â nhw. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Sicrhau bod yr Asesiadau yn addas at y diben ledled Cymru, a'u hintegreiddio'n well â phrosesau Cynlluniau Datblygu Lleol;

- Gweithio i sicrhau bod y system bresennol yn bwydo i mewn i drafodaethau ac yn llywio trafodaethau ar lefel (a) strwythurau rhanbarthol fel Byrddau Partneriaeth Rhanbarthol⁷ Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus⁸ a (b) ardaloedd marchnad dai (yn wahanol i ardaloedd awdurdod lleol) a chymunedau lleol lle byddai asesiad manwl o anghenion yn datgelu natur amrywiol a chymhleth anghenion;
- Mireinio a gwella'r ystadegau sy'n sail i bob asesiad, a sicrhau, yn enwedig, bod y rhain yn gyfredol ac yn ystyried strategaethau digartrefedd a rhestrau aros, hyd y gallant;
- Nodi'n well y ddealltwriaeth graffach o anghenion, er enghraifft gweler adroddiad y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol ar Gymru yn 2018 (<https://www.equalityhumanrights.com/sites/default/files/housing-and-disabled-people-wales-hidden-crisis-welsh-language-version.pdf>) ac ymateb i ganllawiau Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol;
- Awdurdodau lleol yn adnabod y conglfeini hanfodol hyn yn briodol, ac yn sicrhau bod adnoddau ar gael ar eu cyfer.

Argymhellion ychwanegol

Yn ogystal â'r argymhellion allweddol a nodir uchod, roedd gan y Panel nifer o argymhellion manylach i'w gwneud, sef:

- Mae angen i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fod yn fanylach er mwyn nodi'n well yr amrywiaeth o anghenion a allai gael eu hanwybyddu fel arall. Dylid rhoi mwy o sylw i ofynion grwpiau oedran iau ac hŷn, pobl ag anableddau ac anghenion eraill, yn ogystal â rhoi mwy o sylw agos i berchenogaeth cartrefi is-farchnad, tai gwledig, aneddiadau bach a'r galw am ymddiriedolaethau tai cymunedol a hunanadeiladu. Rhaid canmol gwaith Tai Pawb wrth gyflwyno rhai o'r materion hyn, a dylid adeiladu arno.
- Mae angen gwneud mwy i wella'r broses o integreiddio'r gwaith o lunio a chysoni casgliadau prosesau Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Chynlluniau Datblygu Lleol. Dylai adrannau tai a chynllunio gydweithio ymhellach ar hyn er mwyn sicrhau bod yr asesiad lleol o ofynion tai yn fwy eglur a chydlynol, a gwneud gwell defnydd o adnoddau prin. Dylid archwilio'r potensial i gydweithio ymhellach ar lefel ranbarthol.
- Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol adneuo copïau o'u Hasesiadau gyda hi.

⁷ Cafodd Byrddau Partneriaeth Rhanbarthol eu sefydlu o dan Ran 9 o'r Ddeddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant ar sail ôl-troed byrddau iechyd lleol. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol wneud trefniadau i hyrwyddo cydweithrediad gyda'u partneriaid perthnasol ac eraill mewn perthynas ag oedolion sydd ag anghenion am ofal a chymorth, gofalwyr a phlant. Mae'n gosod dyletswydd ar y partneriaid perthnasol i gydweithredu â'r awdurdodau lleol, a darparu gwybodaeth iddynt, at ddiben eu swyddogaethau gwasanaethau cymdeithasol.

⁸ Cafodd Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus eu sefydlu gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'n rhaid i bob Bwrdd wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol ei ardal drwy 1) asesu cyflwr llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol yn ei ardal; a 2) gosod amcanion sy'n cael eu cynllunio i sicrhau ei fod yn cyfrannu i'r eithaf at gyrraedd y nodau llesiant.

- Dylai awdurdodau lleol ystyried p'un a neilltuir yr adnoddau cywir i brosesau Asesiadau a Chynlluniau, a ph'un a oes digon o staff medrus ar gael.
- Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r Panel yn llwyr gefnogi penderfyniad diweddar Llywodraeth Cymru i ddatblygu model ar gyfer yr angen a'r galw am dai. Caiff y model hwn ei ddefnyddio i lunio amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol, ac yn ôl deiliadaeth. Gallai hefyd helpu gydag amcangyfrifon ar lefel awdurdod lleol, a byddai'r Panel o blaid archwilio'r opsiwn hwn ymhellach.
- Rhaid i Lywodraeth Cymru ailedrych ar yr adnoddau a neilltuir i ddadansoddi'r angen a'r galw am dai, ynghyd â'r meysydd cysylltiedig o ran casglu data. Dylid gwneud mwy i wneud gwell defnydd o'r data a gynhyrchir gan awdurdodau lleol ac eraill.

Safonau Ansawdd Tai

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu safonau syml cyfunol newydd ar gyfer cartrefi newydd A106 ac a gaiff cymorth grant. Dylai'r safonau newydd fod yn haws i'w defnyddio ac ni ddylai unrhyw ofynion wrthdaro. Dylai'r safonau newydd ganolbwyntio ar safonau isafswm lle, gan gynnwys mannau storio dan do ac yn yr awyr agored.
- Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i gartrefi fforddiadwy newydd fod yn rhai di-garbon bron / EPC 'A' gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf o 2021, a ategir gan dechnoleg (ynni adnewyddadwy) os oes angen.
- Dylai Llywodraeth Cymru bennu nod tymor hwy o 2025 fan bellaf i gyrraedd yr un safonau ym mhob cartref, ni waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

Cyflwyniad

Rhaid i'r holl gartrefi newydd a chartrefi a adnewyddir yng Nghymru a gaiff eu hadeiladu gan landlordiaid cymdeithasol (Cymdeithasau Tai ac ALLau) ac a ariennir drwy Grant Tai Cymdeithasol neu Grant Tai Fforddiadwy gyrraedd y safonau a nodir mewn Gofynion Ansawdd Datblygu, sydd uwchlaw'r gofynion Rheoliadau Adeiladu presennol.

Ers 2001, mae'r Gofynion wedi ei gwneud yn ofynnol i gartrefi gyrraedd y safonau Cartrefi Gydol Oes er mwyn cynyddu hyblygrwydd drwy eu galluogi i ymateb i anghenion newidiol preswylwyr a chynnig dewis a mwy o hygyrchedd. Mae safonau Cartrefi Gydol Oes yn cynnwys drysau mwy llydan, ystafell gawod hygyrch ar y llawr gwaelod, grisiau sy'n addas ar gyfer cadair godi os oes angen un, a lle ychwanegol i alluogi defnyddwyr cadeiriau olwyn i symud o amgylch y cartref. Nid yw'r Gofynion yn cynnwys safon perfformiad ynni. Fodd bynnag, o ystyried eu bod ond yn gymwys i gartrefi newydd, byddai perfformiad ynni cartrefi newydd yn dod o dan Reoliadau Adeiladu. Mae hyn yn cyfateb yn fras i EPC 'B'.

Ceisiodd Cylch Gorchwyl yr adolygiad *"gyngor ar p'un a ddylid cyflwyno newidiadau i'r safonau sy'n llywodraethu'r gwaith o gynllunio tai fforddiadwy a'u hansawdd"*. Hefyd, gofynnwyd i'r adolygiad yn benodol *"werthuso effaith symud i ddarparu tai di-garbon erbyn 2020..."*.

Cefndir

Mae'r safonau presennol wedi ceisio sicrhau bod cartrefi yn cael eu cynllunio i fod yn hyblyg, ymateb i anghenion newidiol preswylwyr a diwallu anghenion newidiol amrywiaeth o aelwydydd a fydd yn byw yn y cartref yn ystod ei oes. Yn aml, nid oes gan y bobl hynny sydd angen tai fforddiadwy fawr o ddewis o ran yr eiddo sydd ar gael iddynt, a gall fod gan lawer o denantiaid anghenion ychwanegol hefyd, felly mae angen i'r eiddo a ddarperir allu diwallu eu hanghenion mor hyblyg â phosibl. Roedd y Panel yn ymwybodol iawn bod tlodi tanwydd yn broblem fawr i

denantiaid (yn 2016 roedd 23% o aelwydydd mewn tlodi tanwydd yng Nghymru) ac mae angen sicrhau bod gan denantiaid gartrefi effeithlon o ran tanwydd. Mae'r safonau presennol wedi bod ar waith ers peth amser a gall fod goblygiadau uwch o ran costau adeiladu na chartrefi a adeileddir i safonau Rheoliadau Adeiladu yn unig⁹.

Mae tai yn cyfrif am 13% o allyriadau nwyon tŷ gwydr y DU a bron 8% o allyriadau Cymru. Bydd gwella ansawdd tai yn helpu Cymru i gyflawni ei rhwymedigaethau rhyngwladol a domestig i leihau allyriadau.

Mae Cyfarwydddeb Perfformiad Ynni Adeiladau'r UE 2010 yn ei gwneud yn ofynnol i bob adeilad newydd gael ei adeiladu i safon ynni di-garbon bron erbyn diwedd 2020. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i Aelod-wladwriaethau *"draw up national plans for increasing the number of nearly zero-energy buildings"*. At hynny, mae Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru leihau allyriadau nwyon tŷ gwydr 80% o leiaf, o gymharu â lefelau 1990, erbyn 2050.

Yn ei adroddiad *UK housing: Fit for the Future?*¹⁰, dywedodd y Pwyllgor Newid Hinsawdd *"The quality, design and use of homes across the UK must be improved now to address the challenges of climate change. Buildings constructed now should not require retrofit in 15 years' time. Rather, they should be highly energy efficient and designed to accommodate low-carbon heating from the start, meaning that it is possible to optimise the overall system efficiency and comfort at a building level."*

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei strategaeth *Ffyniant i Bawb: Cymru Carbon Isel* ym mis Chwefror 2019 sy'n cydnabod: "Os yw Cymru am fodloni ei thargedau hinsawdd, bydd angen i adeiladau weithredu heb unrhyw allyriadau bron erbyn 2050. Bydd angen newid sylweddol yn y modd y byddwn yn gwresogi ac yn pweru adeiladau yn y dyfodol. Bydd yn rhaid i faint o ynni yr ydym yn ei ddefnyddio yn ein hadeiladau fod yn sylweddol is." Fel rhan o hyn, mae Llywodraeth Cymru wedi dechrau adolygu Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu. Bydd yr adolygiad yn llywio mesurau yn y dyfodol i wella safonau effeithlonrwydd ynni ar gyfer adeiladau newydd ac adeiladau wedi'u hadnewyddu. Bydd hefyd yn ystyried rôl ffynonellau ynni ar y safle, y berthynas rhwng gwell perfformiad ynni ac ansawdd aer dan do a phryderon cynyddol ynghylch gwrwresogi adeg yr haf.

Felly, roedd y Panel am ystyried p'un a yw'r safonau a'r gofynion presennol yn dal i gynnig y ffordd orau o ddiwallu anghenion tai tenantiaid sy'n byw mewn tai cymdeithasol, neu p'un a yw dulliau amgen yn cynnig gwell gwerth am arian ac yn sicrhau mwy o gyflenwad. Hefyd, gwerthusodd y Panel *"effaith symud i ddarparu tai di-garbon erbyn 2020..."*.

Gwaith y Panel

Ar y cyfan, cefnogai ymatebion yr 'alwad am dystiolaeth' y syniad o barhau i gyrraedd safonau, ond nodwyd bod angen canolbwyntio ar feysydd allweddol maint, hyblygrwydd ac addasrwydd. Hefyd, ar y cyfan, cytunai'r ymatebion fod y safonau

⁹ Gweler er enghraifft adroddiad HBF Cymru yn 2016

https://www.hbf.co.uk/documents/6746/Increasing_investment_in_housing_supply_in_Wales_-_June_2016_FINAL.pdf

¹⁰ *UK housing: Fit for the future?* Pwyllgor Newid Hinsawdd, Chwefror 2019 <https://www.theccc.org.uk/wp-content/uploads/2019/02/UK-housing-Fit-for-the-future-CCC-2019.pdf>

presennol wedi cyflawni eu diben ond eu bod yn rhy ragnodol mewn rhai meysydd, yn enwedig y gofyniad am gartrefi gydol oes. Yn arbennig, ystyrir bod y gofyniad i osod cawod ar y llawr gwaelod yn feichus, a ddim yn gwneud y defnydd gorau o le nac arian ym mhob achos. Cytunwyd yn eang y byddai'n fwy ymarferol darparu lle lawr llawr i'w addasu at ddibenion deiliaid yn y dyfodol ac sydd ar gael at ddibenion storio (cadeiriau gwrthio plant ac ati).

Cytunai'r ffrwd waith hefyd fod angen diwygio safonau ar gyfer cartrefi newydd a gaiff arian grant sy'n ystyried barn tenantiaid, gan ganolbwyntio ar safonau isafswm lle gan gynnwys man storio a hyblygrwydd. Ar hyn o bryd, rhaid i ddarparwyr tai ymgorffori nifer o safonau gwahanol a byddai un set syml yn cynnig eglurder ynghylch blaenoriaethau ac yn helpu i sicrhau prosesau adeiladu mwy cost-effeithlon drwy weithredu un set o safonau nad ydynt yn mynd yn groes i'w gilydd, ac sy'n ategu ei gilydd.

Dangosodd canlyniadau arolwg TPAS ynghylch rheoli a rhedeg eich cartref mai blaenoriaethau tenantiaid oedd biliau ynni isel, systemau gwresogi hawdd eu rheoli a mynediad digidol da (WiFi). Ym marn tenantiaid, dylai eu cartrefi a phob cartref newydd fod wedi'u hinswleiddio'n dda, gyda ffenestri a drysau wedi'u gosod sy'n arbed gwres, er mwyn sicrhau effeithlonrwydd ynni, allyriadau carbon is a biliau is. Ategwyd hyn ymhellach gan gynadleddwyr Cynhadledd TPAS a'r Fforwm Pobl Ifanc.

Gellir crynhoi barn tenantiaid ynghylch yr hyn sy'n bwysig iddynt y tu mewn a'r tu allan i'w cartrefi fel a ganlyn:

- Lle oedd yr agwedd bwysicaf y tu mewn i'r cartref. Un o'r themâu cyffredin oedd pwysigrwydd cael cegin â lle i fwyta, ar wahân i'r ystafell fyw;
- Y tu allan i'r cartref, diogelwch oedd y flaenoriaeth fwyaf i denantiaid. Hefyd, credwyd ei bod yn hanfodol cael gardd neu falconi, yn achos fflat, fel bod modd mynd allan i'r awyr agored i gefnogi iechyd meddwl a llesiant;
- Hefyd ystyriwyd bod mynediad digidol yn flaenoriaeth uchel, yn enwedig i'r rhai ar fudd-daliadau, sydd angen cadw mewn cysylltiad â'r Ganolfan Waith neu sy'n chwilio am waith.

Cafodd y Panel wybod am waith a wnaed yn 2016 i adolygu'r Gofynion Ansawdd Datblygu a nodwyd nad oedd argymhellion y gwaith hwn wedi'u rhoi ar waith eto. Mae'r safonau diwygiedig arfaethedig hyn yn fan cychwyn da i symleiddio a diweddarau'r Gofynion.

O ran symud i ddarparu tai di-garbon, mae'n bwysig egluro'r hyn a olygir, am fod pobl yn aml yn siarad am 'ddi-garbon', ond eu bod weithiau'n golygu 'bron yn ddi-garbon', ac mae tystiolaeth a gyflwynwyd i Bwyllgor Newid Hinsawdd, Amgylchedd a Materion Gwledig Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi cadarnhau hyn¹¹. Mae hefyd yn bwysig ystyried pwysigrwydd cynyddol y galw am ynni o ystyried natur y grid yn y dyfodol a'i ddatgarboneiddio. Mae cyfarwyddbau'r UE hefyd yn tynnu sylw at y ffocws cynyddol ar brif ffynonellau ynni wrth bennu targedau. Felly, yng Nghyfarwydddeb Perfformiad Ynni Adeiladau'r UE, diffinnir adeilad sydd bron yn ddi-ynni fel a ganlyn: “...*a building that has a very high energy performance. The nearly zero or very low amount of energy required should be covered to a very significant extent by energy from renewable sources, including energy from renewable sources produced on-site or nearby.*” Y tu hwnt i fod yn ddi-garbon, gall tŷ fod yn garbon negatif lle, dros gyfnod o

¹¹ <https://www.assembly.wales/laid%20documents/cr-ld11711/cr-ld11711-w.pdf>

flwyddyn, mae'n cynhyrchu mwy o ynni nag y mae'n ei ddefnyddio, felly mae'n lleihau'r CO₂ a gynhyrchir rywle arall.

Gall crynodeb o'r rhesymau dros symud tuag at fod yn ddi-garbon, fel y nodir gan Bwyllgor Newid Hinsawdd y DU, gael ei nodi fel a ganlyn:

- Mae darparu gwres a dŵr poeth ar gyfer cartrefi'r DU yn cyfrif am 25% o'r holl ynni a ddefnyddir a 15% o'n hallyriadau nwyon tŷ gwydr;
- Nid yw allyriadau yn lleihau fel sydd ei angen i gyflawni targedau carbon y DU;
- Mae'r lleihad yn allyriadau nwyon tŷ gwydr tai'r DU wedi arafu, ac mae'r ymdrechion i addasu'r stoc dai ar gyfer tymereddau uwch, llifogydd a phrinder dŵr ar ei hôl hi o ystyried y risg gynyddol a berir gan newid hinsawdd;
- Bydd y gwaith o ddatgarboneiddio cartrefi yn gwella iechyd, llesiant a lefelau cysur, gan gynnwys ar gyfer pobl agored i niwed fel yr henoed a'r rhai â salwch cronig;
- Nid yw polisiau presennol yn cyflawni'r newidiadau sydd eu hangen.

Mae Pwyllgor Newid Hinsawdd y DU yn awgrymu y dylai cartrefi newydd gyflawni lefelau effeithlonrwydd ynni carbon isel iawn cyn gynted â phosibl, ac erbyn 2025 fan bellaf. Mae Pwyllgor Newid Hinsawdd, Amgylchedd a Materion Gwledig y Cynulliad wedi argymhell y dylai Llywodraeth Cymru baratoi a chyhoeddi strategaeth tai carbon isel 10 mlynedd, sy'n cynnwys cerrig milltir a thargedau i'w cyflawni.

Nid oes sicrwydd ynghylch p'un a allai'r diwydiant gyflawni newid sylweddol mewn degawd a, hyd yn oed os gallai, gyda'r polisi yn canolbwyntio ar gartrefi newydd, bydd hyn, gellir dadlau, yn cymryd amser hir i gael unrhyw effaith ystyrlon¹². Fodd bynnag, mae'r rhai sy'n cynrychioli'r diwydiant adeiladu tai wedi derbyn y gellir newid i dai di-garbon os rhoddir digon o amser i'r farchnad addasu¹³.

Er gwaethaf yr heriau hyn, cydnabyddir bod yn rhaid i'r diwydiant adeiladu tai newid, ac os yw Cymru am gyflawni ei rhwymedigaethau yna rhaid i'r sector tai wneud mwy i addasu a helpu i ateb yr her hon. Fodd bynnag, nid yw'r Panel wedi gweld unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai Cymru (nac unrhyw ran arall o'r DU) yn gallu symud tuag at dai sydd bron yn ddi-garbon erbyn 2020.

Ceir astudiaethau amrywiol¹⁴ o gostau ychwanegol adeiladu tai sydd bron yn ddi-garbon. Drwy ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf, nodwyd amcangyfrifon rhwng 1 a 2% o gostau cyffredinol. Mae'r astudiaethau hyn, ac astudiaethau eraill, wedi tanlinellu'r cynnydd yng ngwerth eiddo a all wrthbwysu'r costau ac yn bwysig arbed costau ynni i ddeiliaid.

Tuag at fframwaith newydd ar gyfer safonau ansawdd tai

Cytunwyd yn gyffredinol bod angen cynnal safonau lle ar gyfer tai fforddiadwy a gaiff arian grant, gan gefnogi hyblygrwydd ac addasrwydd. Yn hytrach na bodloni gofynion penodol Cartrefi Gydol Oes, dylid cyflwyno gofynion isafswm lle a storio, a'u cynllunio

¹² <https://www.thenbs.com/knowledge/will-we-ever-achieve-zero-carbon-homes>

¹³ <https://www.assembly.wales/laid%20documents/cr-ld11711/cr-ld11711-w.pdf>

¹⁴ Er enghraifft, *Sustainable Homes, Housing 2050 How UK social housing can meet the challenge of climate change*, 2019; Yr Athro Ed Green, *MORE VERSUS BETTER: exploring the tension between quality and quantity in housing, and the opportunities offered by alternative approaches*, 2018; <https://www.theccc.org.uk/wp-content/uploads/2016/10/Next-steps-for-UK-heat-policy-Committee-on-Climate-Change-October-2016.pdf>

fel y gellir addasu'n hawdd yn y dyfodol. Er enghraifft, byddai adeiladu cartrefi â waliau mewnol nad ydynt yn gynhaliol sy'n hawdd eu symud (lle bo hynny'n ymarferol) yn golygu bod modd eu haddasu yn y dyfodol, ac yn sicrhau bod eiddo unigol yn cynnig hyblygrwydd hirdymor i ddiwallu anghenion tenantiaid yn y dyfodol.

Mae tystiolaeth i ategu'r syniad bod costau adeiladu is ynghlwm wrth ddull gweithredu ffabrig yn gyntaf, o gymharu â defnyddio atebion ynni drud a ychwanegir wedyn. Mae'r dull ffabrig yn gyntaf yn canolbwyntio ar y deunyddiau adeiladu sy'n cynyddu perfformiad ynni cyn ystyried defnyddio gwasanaethau neu systemau eraill. Mae hyn hefyd yn fwy effeithlon o ran symud tuag at dai sydd bron yn ddi-garbon, a gwella perfformiad ynni cartrefi.

Ystyriodd y Panel yn ofalus y cydbwysedd rhwng safonau, costau a'r potensial i safonau is esgor ar arbed costau, a allai wedyn gefnogi cyflenwad uwch. Fodd bynnag, ym marn y Panel mae cyrraedd safonau lle digonol a chynllun da, a symud tuag at dai sydd bron yn ddi-garbon, yn rhan annatod o ddarparu cartrefi cynaliadwy sy'n cefnogi iechyd a llesiant deiliaid. Rhaid taro cydbwysedd rhwng cyflenwad uwch a chartrefi digonol o ansawdd.

Roedd y Panel yn ymwybodol na chaiff rhai tai newydd a ddarperir i Gymdeithasau Tai drwy gytundebau cynllunio A106 eu hadeiladu i'r un safon o ran lle â thai cymdeithasol, ac yn hynny o beth nid ydynt yn diwallu anghenion tenantiaid. Byddai'n fuddiol i ALLau gael cymorth o ran y polisi cynllunio cenedlaethol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru er mwyn gofyn am yr un safonau yn eu polisiau eu hunain ac yn negodiadau A106.

Hefyd, cydnabu'r Panel yr angen i Gymdeithasau Tai ac ALLau gael stoc dai sy'n gynaliadwy yn yr hirdymor ac a adeiledir fel rhan o gymunedau cynaliadwy. Mae costau adeiladu gydol oes yn hanfodol i ddangos hyn.

Er mwyn sicrhau llesiant cyffredinol cymunedau ac unigolion yng Nghymru, rhaid i dai gael eu darparu mewn datblygiadau deiliadaeth gymysg o ansawdd uchel, a dylai hyn fod yn brif nod i bawb sydd ynghlwm wrth gyflenwi tai. Mae PCC Rhifyn 10 yn ymdrin â thai drwy'r thema Lleoedd Actif a Chymdeithasol sy'n *“cefnogi ac yn galluogi darparu amrywiaeth o gartrefi sydd wedi'u dylunio a'u lleoli'n dda ac sydd â chysylltiad da â chanolfannau manwerthu a masnachol sy'n bodoli'n barod yng nghanol ein cymunedau, a chyfleoedd gwaith.”* Cydnabu'r Panel, yn ogystal â thlodi tanwydd, y gall aelwydydd incwm isel hefyd ddioddef os nad yw'r cartref wedi'i leoli mewn man lle mae'n hawdd cyrraedd gwasanaethau a gweithleoedd, naill ai drwy deithio llesol neu drafndiaeth gyhoeddus reolaidd, ddibynadwy a fforddiadwy.

O ystyried yr archwiliadau hir o symud i dai sydd bron yn ddi-garbon, a ddadleuwyd yn dda, mae'r Panel wedi dod i'r casgliad y bydd yn cymryd peth amser i gyflwyno hyn. Yn wir, ymddengys yn rhesymol i ni ddod i'r casgliad bod cyflawni'r nod hwnnw erbyn 2020 yn afrealistig ac yn amhosibl. Gwerthusiad y Panel o'r dystiolaeth yw y byddai hyn, fwy na thebyg, yn arwain at adeiladu llai o dai yng Nghymru, nid mwy. Fodd bynnag, gyda gwaith cynllunio priodol ac amseroedd gweithredu synhwyrol, nid oes unrhyw beth i atal symud i dai sydd bron yn ddi-garbon neu gyflawni'r sgôr perfformiad ynni uwch EPC 'A' dros gyfnod hwy. Felly, mae'r Panel yn argymhell y dylai pob cartref fforddiadwy fod bron yn ddi-garbon / EPC 'A' gan ddefnyddio'r dull ffabrig yn gyntaf o 2021, gyda'r un nod yn cael ei osod ar gyfer pob cartref ni waeth beth fo'i ddeiliadaeth erbyn 2025 fan bellaf er mwyn gweithredu argymhellion Comisiwn Newid Hinsawdd y DU.

Dulliau Adeiladu Modern

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru barhau i gefnogi'r gwaith o dreialu Dulliau Adeiladu Modern er mwyn helpu i benderfynu pa ddulliau all helpu i gyrraedd y nod o gyflenwi mwy o dai fforddiadwy, a hynny'n gyflymach, gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael.
- Dylai Llywodraeth Cymru lunio strategaeth i fapio'r ffordd y gallai Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern er mwyn cyflenwi cartrefi di-garbon bron, ynghyd ag amserlen briodol i gyflawni hyn.

Cyflwyniad

Rhydd Dulliau Adeiladu Modern gyfleoedd i gyflymu'r broses adeiladu ar y safle a lleihau costau adeiladu oddi ar y safle, a chefnogi symud i gartrefi o ansawdd sydd bron yn ddi-garbon sy'n diwallu anghenion deiliaid. Gofynnwyd i'r Panel *"werthuso effaith symud i gyflenwi cartrefi di-garbon erbyn 2020 gan gynnwys rôl gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern"*.

Mae'r Panel wedi rhoi ei sylwadau llawn ar *"werthuso effaith symud i ddarparu tai di-garbon erbyn 2020...."* yn adran 'Safonau Ansawdd Tai' yr adroddiad hwn. Felly, bydd yr adran hon yn sôn yn benodol am rôl Dulliau Adeiladu Modern gan gynnwys gweithgynhyrchu oddi ar y safle wrth helpu i gyflawni hynny.

Cefndir

Un her sy'n wynebu'r diwydiant yw sicrhau bod gan weithlu'r dyfodol y sgiliau cywir i gyflenwi'r tai sydd eu hangen. Mae Adolygiad Farmer¹⁵ yn tynnu sylw at rai o'r heriau sy'n wynebu'r sector, ac mae sgiliau yn un ohonynt. Gallai Dulliau Adeiladu Modern gan gynnwys gweithgynhyrchu oddi ar y safle fod o fudd mawr i adeiladu tai. Gallai helpu i ddarparu cartrefi'r dyfodol yn gyflymach, yn fwy manwl gywir ac yn fwy effeithlon. Fodd bynnag, mae hefyd yn gofyn am weithlu â sgiliau gwahanol.

Yn 2017, lansiodd Llywodraeth Cymru y Rhaglen Tai Arloesol er mwyn helpu'r sector tai i brofi a threialu dulliau a thechnolegau newydd, er mwyn i gartrefi fod yn effeithlon heddiw ac yfory. Nod y rhaglen yw ysgogi'r gwaith o ddylunio cartrefi fforddiadwy newydd o ansawdd, a'u hadeiladu'n gynt. Bydd Cynllun Gweithredu ar yr Economi Llywodraeth Cymru hefyd yn helpu'r sector i bontio i economi a chymdeithas carbon isel.

Gwaith y Panel

Er y cydnabyddir yn eang fod y model adeiladu tai traddodiadol, am sawl rheswm, yn wynebu heriau sylweddol heb arallgyfeirio ac arloesi, cred y Panel fod yn rhaid

¹⁵ *The Farmer Review of the UK Construction Labour Model: Modernise or Die - Time to decide the industry's future* at <http://www.cast-consultancy.com/news-casts/farmer-review-uk-construction-labour-model-3/>

cymryd gofal i sicrhau bod digon o amser yn cael ei roi i'r rheini sy'n rhan o'r farchnad dreialu'r opsiwn neu'r opsiynau gorau o ran defnyddio Dulliau Adeiladu Modern a gweithgynhyrchu oddi ar y safle.

Fel unrhyw ddiwydiant newydd, mae nifer o gyfranogwyr â thechnolegau a dulliau gweithredu gwahanol yn ceisio ymsefydlu fel arweinwyr y farchnad. Cred y Panel y dylai'r rhai sy'n cyflenwi tai fforddiadwy benderfynu pa Dulliau Adeiladu Modern sy'n cyflawni eu hamcanion orau o ran cost, ansawdd, estheteg, cyflymder cyflenwi/y gallu i dyfu yn unol â'r anghenion a safonau amgylcheddol/cynaliadwyedd. Dylai Llywodraeth Cymru annog y farchnad hon i ddatblygu drwy ei chynnwys yn y system grantiau yn hytrach na thrwy ymyrraeth marchnad uniongyrchol neu drwy geisio pennu pa ddulliau a thechnolegau fydd yn goroesi yn y diwydiant hwn.

Yn sgil y dystiolaeth a gafwyd, cred y Panel fod y farchnad Dulliau Adeiladu Modern yn dal i fod ar gam cynnar ac felly fod angen amser arni i ddatblygu i sefydlu'r dulliau gweithredu gorau, i gynnig modelau adeiladu amgen gan gynnwys gweithgynhyrchu oddi ar y safle i gyflenwi tai deniadol ychwanegol o ansawdd uchel, ac i gyflawni amcanion ychwanegol fel cartrefi sydd bron yn ddi-garbon.

Mae hefyd yn amlwg o'r ymatebion i'r 'alwad am dystiolaeth' nad yw tenantiaid tai fforddiadwy am fod yn destun arbrawf o ran technoleg newydd, a bod angen mwy o amser a sylw i rannu buddiannau opsiynau annhraddodiadol â thenantiaid.

At hynny, cred y Panel nad oes digon o dystiolaeth gadarn hyd yn hyn i awgrymu y gall Cymru *ddarparu tai di-garbon erbyn 2020.....* heblaw am mewn niferoedd safle peilot gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern o ystyried y gadwyn gyflenwi a'r datblygiad o ran sgiliau sydd eu hangen. Ym marn y Panel, ni ddylem adeiladu tai annhraddodiadol yng Nghymru a fydd hefyd wedyn yn gofyn am waith ôl-osod er mwyn cyrraedd safonau carbon mewn blynyddoedd i ddod.

Mae'r Panel wedi argymhell (yn yr adran uchod ar safonau ansawdd tai), y dylai pob cartref fforddiadwy newydd gyrraedd safonau bron yn ddi-garbon gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf erbyn 2021, ac y dylai pob cartref newydd ni waeth beth fo'i ddeiliadaeth gyrraedd yr un safonau erbyn 2025 fan bellaf. O ystyried hyn, dylai Llywodraeth Cymru lunio strategaeth i fapio'r ffordd y gallai Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern er mwyn cyflenwi cartrefi di-garbon bron, ynghyd ag amserlen briodol i gyflawni hyn.

Tuag at fframwaith newydd ar gyfer Dulliau Adeiladu Modern

Cred y Panel y gallai Dulliau Adeiladu Modern wneud cyfraniad gwerthfawr at y cymysgedd o ffyrdd o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae Dulliau Adeiladu Modern ar gam cynnar ar hyn o bryd.

Dylai gweithgarwch buddsoddi dargedu gweithgynhyrchwyr a datblygwyr Dulliau Adeiladu Modern, gan gynnwys busnesau bach a chanolig sy'n gweithredu yng Nghymru, a all gyflenwi tai o ansawdd a bodloni gofynion derbynwyr grant. Drwy gynnwys busnesau bach a chanolig, gellir helpu i sicrhau bod gwerth economaidd adeiladu cartrefi gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern yng Nghymru yn aros yng Nghymru yn bennaf, ond mae natur y farchnad yn golygu y dylai darparwyr fod yn barod i ymchwilio i'r hyn y gall ystod eang o weithgynhyrchwyr a chyflenwyr ei gynnig. Unwaith eto, cred y Panel mai Cymdeithasau Tai ac ALLau datblygu sydd yn y sefyllfa orau i benderfynu pa gyflenwyr sy'n diwallu eu hanghenion nhw a rhai eu

preswylwyr orau. Gall Llywodraeth Cymru annog cyflenwyr a chadwyni cyflenwi lleol drwy'r system gyllido ond dylai hyn fod yn rhan o fatrics o amcanion, gan gynnwys ffactorau perthnasol eraill fel ansawdd, cost, y gallu i dyfu yn unol â'r anghenion a dibynadwyedd allbwn.

Mae rhai Cymdeithasau Tai eisoes yn cefnogi busnesau bach a chadwyni cyflenwi lleol drwy eu dull o ddatblygu tai, er bod hyn yn digwydd ar raddfa gymharol fach. Dylai Llywodraeth Cymru gael ei chanmol am ei chefnogaeth gref i fusnesau bach a chanolig ym maes datblygu tai drwy'r cyllid a weinyddir gan Fanc Datblygu Cymru, drwy raglenni fel Cronfa Datblygu Eiddo Cymru a Chronfa Safleoedd Segur Cymru. Gyda'i gilydd, mae'r rhaglenni hyn yn darparu buddsoddiad o bron i £430m i'r sector busnesau bach a chanolig. Yn fwy diweddar mae rhaglen Hunanadeiladu wedi'i chyhoeddi hefyd.

Gellir ond manteisio ar effaith datblygu tai gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern os yw Cymdeithasau Tai ac ALLau yn cydweithio i gyflenwi mwy o dai yn gyflymach. Mae angen creu hinsawdd tai fforddiadwy yng Nghymru sy'n meithrin cydweithio. Rhydd ein hargymhellion i ddatblygu fframwaith newydd ar gyfer Partneriaethau Grant pum mlynedd gyfle i hefyd gynnwys arloesedd yn y gadwyn gyflenwi drwy Ddulliau Adeiladu Modern er enghraifft, drwy wahodd cynigion i nodi arloesedd lleol a rhanbarthol a gweithgarwch economaidd cysylltiedig, a rhoi mwy o flaenoriaeth i gynigion sy'n dangos ymrwymiad i Ddulliau Adeiladu Modern.

Argymhellion ychwanegol

- Dylai cyrff o fewn y diwydiant (fel Cynllun Sicrwydd Eiddo Adeiladu Oddi ar y Safle (BOPAS), Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC), Cymdeithas Yswirwyr Prydain (ABI) a UK Finance) ddatblygu'r fframwaith sicrwydd yn seiliedig ar Ddulliau Adeiladu Modern gan helpu i safoni gwarantiadau cynnyrch a darparu achrediad. Bydd hyn yn galluogi benthycwyr, pryswyr a chwmnïau yswiriant i ariannu, pennu gwerth ac yswirio cartrefi Dulliau Adeiladu Modern newydd yng Nghymru yn fwy hyderus. O ystyried maint y farchnad, dylai Llywodraeth Cymru dderbyn mabwysiadu sicrwydd a safonau sy'n gymwys ledled y DU.
- Dylai gwersi o'r Rhaglen Tai Arloesol gael eu defnyddio fel sail i lywio'r gwaith o lunio canllawiau wrth gyflwyno Dulliau Adeiladu Modern yng Nghymru er mwyn darparu cartrefi o ansawdd sy'n cyrraedd safonau Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, gan gynnig gwerth am arian, ac a all gael eu gwneud yn effeithlon gan unrhyw ffatri sydd am eu gwneud.
- Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys rhaglenni ariannu presennol sy'n gysylltiedig â Dulliau Adeiladu Modern o fewn fframweithiau grant yn y dyfodol a chynnwys ymrwymiad i Ddulliau Adeiladu Modern ac amcanion cysylltiedig fel canlyniad dymunol yn y meini prawf gwerthuso ar gyfer y Partneriaethau Grant arfaethedig. Bydd hyn yn darparu sbardun polisi clir a mwy o sicrwydd ynghylch y galw hirdymor er mwyn cefnogi buddsoddiadau. O fewn hyn, gall Llywodraeth Cymru ystyried y graddau y gellir ffafrio atebion, cadwyni cyflenwi a swyddi lleol (yn amodol ar ystyriaethau cost ac ansawdd) er mwyn cael yr effaith fwyaf ar economi Cymru a diwallu anghenion deiliaid.

Polisi Rhenti

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru weithredu polisi rhenti pum mlynedd o 2020-21, gan gynnig sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid.
- Dylid gwneud system fformiwla rhenti Llywodraeth Cymru hyd yn oed yn fwy hyblyg mewn perthynas â byngalos (gwahaniaeth am i fyny uwch) er mwyn eu gwahaniaethu'n well rhyngddynt â fflatiau a'r mynegai lleoliadol (cyfyngiad ar addasu blynyddol) yn unol ag argymhellion adroddiad Heriot Watt.
- Dylid canolbwyntio ar landlordiaid, gan ystyried Gwerth am Arian a fforddiadwyedd. Dylai asesiad blynyddol penodol o arbedion effeithlonrwydd fod yn rhan o'r rhesymeg dros gyfiawnhau unrhyw gynnydd mewn rhent.

Cyflwyniad

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru bolisi rhenti newydd i landlordiaid cymdeithasol ym mis Ebrill 2014 ar gyfer cymdeithasau tai ac ym mis Ebrill 2015 ar gyfer awdurdodau tai lleol â stoc dai. Nod y polisi oedd dileu anghysondebau o ran gosod rhent rhwng ac o fewn y sectorau landlordiaid cymdeithasol ond gan gynnal capasiti'r sector i fuddsoddi mewn stoc bresennol a stoc newydd ar yr un pryd. Gofynnodd y Gweinidog i'r Panel "*wneud argymhellion ar sut y gall polisi rhent cynaliadwy helpu i benderfynu fforddiadwyedd hirdymor i denantiaid a hyfywedd datblygiadau tai cyfredol a newydd*".

Cefndir

Mae ein gwaith wedi elwa ar ganfyddiadau'r adolygiad annibynnol o'r polisi rhenti presennol a gynhaliwyd gan Brifysgol Heriot Watt¹⁶ ar ran Llywodraeth Cymru. Nod yr adolygiad hwnnw oedd nodi sut roedd y polisi rhenti presennol wedi cael ei weithredu gan landlordiaid cymdeithasol, p'un a oedd y polisi yn addas at y diben a llywio'r gwaith o ddatblygu unrhyw bolisi rhenti newydd.

Lluniwyd y polisi presennol gyda'r nod o sicrhau mwy o degwch rhwng tenantiaid gwahanol landlordiaid a sicrhau perthynas agosach rhwng rhenti ac amgylchiadau lleol, boed hynny'n gyflogau, lleoliad neu ansawdd a maint y cartref. Gallai Cymdeithasau Tai ac ALLau osod rhenti'n fwy hyblyg ar draws eu stoc er bod yn rhaid iddynt gadw'r rhent wythnosol cyfartalog o fewn y Band Rhent Targed.

Dadleua adroddiad Heriot Watt fod polisi rhenti cyffredinol Cymru yn cyflawni ei amcanion, wedi'i dderbyn gan amrywiaeth o randdeiliaid ac y dylid ei gadw. Nododd y dylai elfennau o gynllun a gweithrediad y polisi barhau i gael eu hadolygu a'u gwella. Nododd yr adroddiad, er bod hyblygrwydd yn y trefniadau presennol, nad

¹⁶ *Rent Policy Review, Emerging Findings Report*, Ymchwil Gymdeithasol, Llywodraeth Cymru, 2019 gan Mandy Littlewood, James Morgan, Mark Stephens o'r Urban Institute, Prifysgol Heriot Watt gyda Steve Wilcox a Peter Williams.

oedd landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio'r polisi i'r eithaf. Roedd yn amlwg ei bod hi'n gyfleus i rai landlordiaid osod y rhenti uchaf posibl o fewn canllawiau Llywodraeth Cymru a heb roi polisi rhenti mwy cynnil ar waith oedd yn seiliedig ar dystiolaeth ac a oedd yn rhoi sylw priodol i fforddiadwyedd i denantiaid.

Gwrthododd yr adroddiad barn rhai landlordiaid y dylent gael reolaeth lwyr wrth osod rhenti. Dadleuodd yr awduron ei bod hi'n anodd gweld sut y gellir cyflawni cysondeb wrth osod rhenti, a ystyrir yn eang yn elfen allweddol o 'degwch', heb ryw fath o gydgyssylltiad. At hynny, awgrymwyd na ellir gwahanu gosod rhenti ar lefel landlord unigol oddi wrth bolisi cyhoeddus ehangach, yn enwedig mewn perthynas ag amcanion cyflenwi tai fforddiadwy newydd, buddsoddi er mwyn cyrraedd safonau ansawdd gofynnol, a'r rhyngweithio cymhleth rhwng rhenti, buddiannau nawdd cymdeithasol a'r grant bloc. Daeth yr adroddiad i'r casgliad mai cynnig hyblygrwydd o fewn fframwaith cyffredinol oedd y peth cywir i'w wneud.

Tanlinellodd yr adroddiad nifer o densiynau gan gynnwys:

- Diffyg cysondeb rhwng y polisi rhenti a'r polisi ar gyfraddau grant i ddatblygiadau newydd, ac yn arbennig mewn ardaloedd â galw isel;
- Graddau amrywiadau blynyddol yn y mynegai lleoliadol o fewn y matrices rhenti. Er bod y rhain yn eithaf cyfyngedig mewn gwirionedd, roedd achos dros gyflwyno terfyn blynyddol o 1.0% dyweder, o ran graddau'r amrywiad yn y mynegai lleoliadol ar gyfer unrhyw ardal mewn unrhyw flwyddyn;
- P'un a oedd achos cymhellol dros wahaniaeth am i fyny uwch ar gyfer byngalos, yn berthynol i fflatiau, na'r ddarpariaeth o 10% sy'n rhan o'r polisi ar hyn o bryd;
- Y graddau nad yw rhai landlordiaid fel petaent yn deall y polisi na'r hyblygrwydd a ddarperir eisoes. Codwyd pryderon am gymhlethdod y polisi, a'r anhawster a wynebwyd wrth geisio ei egluro i'w tenantiaid. Awgrymwyd y gallai Llywodraeth Cymru ddarparu enghreifftiau o astudiaethau achos o roi'r Polisi Rhenti ar waith;
- Roedd lle i ymgysylltu â thenantiaid mewn ffordd fwy ystyrlon;
- Teimlwyd bod angen canolbwyntio'n fwy ar werth am arian ochr yn ochr â fforddiadwyedd ac a allai gynnwys gwaith monitro mwy penodol drwy Safon Gwerth am Arian.

Gwaith y Panel

Mewn ymateb i alwad am dystiolaeth y Panel, cafwyd cyflwyniadau gan 17 o awdurdodau lleol, 14 o gymdeithasau tai ac 14 o gyrff eraill, gan gynnwys nifer o gymdeithasau masnach mewn ymateb i'r adran ar renti yn yr adolygiad. Cyflwynwyd tua 67 o dudalennau o dystiolaeth.

Cafwyd barn gymysg ynghylch p'un a ddylai Llywodraeth Cymru barhau i weithredu polisi rhenti. Yn gyffredinol, dadleuodd ALLau o blaid cadw polisi rhenti, tra dadleuodd Cymdeithasau Tai o blaid y rhyddid i osod eu rhenti eu hunain. Fodd bynnag, roedd pawb yn gytûn o ran hyblygrwydd, fforddiadwyedd, cydnabod yr effaith ar gynlluniau busnes a hyfywedd, a chynnwys tenantiaid yn fwy.

Yn yr un modd, yn y ffrwd waith a sefydlwyd i drafod y polisi rhenti, ni allai'r aelodau ddod i gytundeb ynghylch yr achos dros bolisi rhenti. Isod, crynhoir y prif bwyntiau o'r ffrwd waith a'i hargymhellion i'r Panel:

- Darparu mwy o sicrwydd h.y. cytundebau tymor hwy i osgoi gosod rhenti bob blwyddyn a sicrhau bod landlordiaid cymdeithasol yn cael digon o amser i

ymgysylltu â thenantiaid mewn ffordd ystyrlon, a bodloni'r cyfnod o rybudd statudol o ddeufis i godi rhent fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016;

- Mae angen i landlordiaid cymdeithasol ystyried fforddiadwyedd i denantiaid, gan ystyried y costau byw llawn mewn eiddo e.e. rhent, taliadau gwasanaeth a chostau ynni. Roedd fforddiadwyedd i denantiaid yn her i'r rhai oedd yn byw mewn fflatiau un ystafell wely gan adlewyrchu rhent a thaliadau gwasanaeth;
- **Os** bydd y polisi rhenti yn parhau, dylai fod yn gymwys i Gymdeithasau Tai ac Allau;
- Dylai agweddau ar gynllun a gweithrediad y polisi presennol gael eu gwella, gan gynnwys y mynegeion lleoliadol, pwysoliadau ar gyfer byngalos ac, os oes modd, nodi dewis amgen priodol i SAP o ran ynni.

Dadleuodd Cartrefi Cymunedol Cymru a rhai o'i haelodau dros ryddid llawn i gymdeithasau osod eu rhenti eu hunain o fewn fframwaith rheoliadol priodol. Dadleuodd awdurdodau lleol a chyrrff tenantiaid fel arall, gan gefnogi polisi wedi'i arwain gan Lywodraeth Cymru, yn bennaf am ei fod yn cynnig rhywfaint o ddiogelwch i denantiaid.

Nododd y Panel, yn 2018-19, i 22 allan o 36 o gymdeithasau tai (a 7 o'r 11 o awdurdodau lleol) godi rhenti 4.5%, sef y lefel uchaf a ganiateir o dan y polisi presennol. Cododd pob cymdeithas dai ac awdurdod lleol arall renti i raddau amrywiol, gyda'r mwyafrif yn codi rhenti fwy na 3%.

Fel rhan o'r adolygiad, ym mis Hydref 2018 anfonodd TPAS Cymru arolwg at ei aelodau Tenant Pulse, sy'n cynnwys tenantiaid cymdeithasau tai, awdurdodau lleol a'r sector preifat. I grynhoi, cafwyd yr ymatebion canlynol ynghylch rhent:

- dywedodd 71% o ymatebwyr fod eu rhenti yn fforddiadwy, er i TPAS Cymru nodi gwahaniaeth sylweddol yn hyn o beth rhwng y rhai oedd yn cael budd-dal tai a thenantiaid eraill;
- dywedodd 51% fod taliadau gwasanaeth yn fforddiadwy;
- teimlai 67% fod rhent yn codi'n gyflymach nag incwm a bod angen rhewi rhent.

Tuag at fframwaith newydd ar gyfer rhenti

O ystyried yr holl dystiolaeth, mae'r Panel o'r farn nad oes dadl gref dros roi rhyddid llawn i osod rhenti ar hyn o bryd. Cred y Panel fod fforddiadwyedd i denantiaid yn hollbwysig ac y dylai fod yn sbardun allweddol ar gyfer rhenti, ochr yn ochr â hyfywedd darparwyr yn wahanol i ffocws ar greu gwargedau a allai wedyn ariannu datblygiad newydd. Nododd y Panel fod llai o fynediad i fudd-daliadau a bod ymdeimlad bod gormod o ffocws ar fuddiannau landlordiaid, yn hytrach na buddiannau tenantiaid, a heb wrthbwysu dystiolaeth o ffocws ar leihau costau rhedeg a gwneud gwasanaethau'n fwy effeithlon.

Nododd y Panel y bu rhai newidiadau ym marn ymatebwyr ers ymchwil Heriot Watt. Bellach, roedd Cymdeithasau Tai yn arbennig yn fwy cefnogol i gael mwy o ryddid i osod rhenti, ac y dylai polisi rhenti Llywodraeth Cymru gael ei ddileu, gan gyflwyno rheolaethau a safonau rheoliadol yn ei le.

Roedd y Panel yn glir bod angen sicrhau cydbwysedd clir rhwng buddiannau darparwyr a phreswylwyr. Roedd yn amlwg bod pryder gwirioneddol bod rhenti wedi codi'n gyflymach nag incwm. Roedd y dystiolaeth gan Sefydliad Joseph Rowntree

fod rhent tai cymdeithasol cyfartalog ar gyfer cartrefi â dwy ystafell wely yn anfforddiadwy yn achos tua 46% o denantiaid tai cymdeithasol yn bryder. Ategodd y dystiolaeth gan Crisis a TPAS hyn, ynghyd â'r angen am fwy o gydbwysedd.

Er mawr syndod, wrth drafod y berthynas rhwng lefelau rhent a grantiau, prin y soniwyd am gostau ac effeithlonrwydd fel agwedd arall ar hyn. Ymhlith y nifer fach a soniodd am hyn, cyfeiriodd Corff Rheoleiddiol Cymru at ei waith ar werth am arian a'r newid i annog gwell perfformiad drwy gyhoeddi data cymharol ledled Cymru. Mae hyn wedi cymryd cryn dipyn o amser i'w gyflawni ac mae'n dal i fod yn eithaf cyfyngedig, ond ym marn y Panel roedd hyn yn gam i'r cyfeiriad cywir. Ymddangosai fod amharodrwydd i ateb y cwestiwn ynghylch rheoli costau gweithredu ac ystyried eu heffaith ar renti.

Er bod dadl dros roi rhyddid i landlordiaid osod rhenti, roedd yn amlwg bod angen gwneud cryn dipyn o gynnydd o ran y mecanwaith, llywodraethu'r broses a'r sail dystiolaeth cyn y gallai fod yn opsiwn realistig i Lywodraeth Cymru ei ystyried. Fel y nododd rhai landlordiaid, byddai'n cymryd o leiaf ddwy flynedd i baratoi ar gyfer cyfundrefn o'r fath a nodwyd y cynnydd araf o ran gwerth am arian ac arbedion effeithlonrwydd eraill gan y Panel.

Mae nifer o gymdeithasau wedi bod yn archwilio potensial y cynllun rhenti byw fel y'i datblygwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree. Croesawyd y ffocws hwn ar fforddiadwyedd i denantiaid gan y Panel er y teimlwyd bod cryn dipyn o faterion i'w datrys ac y dylai Llywodraeth Cymru helpu i oruchwylio'r broses hon a llywio trafodaethau ar fframwaith safonol.

Roedd rhai landlordiaid fel petaent o'r farn bod polisi rhenti Llywodraeth Cymru yn golygu nad oedd angen iddynt weithredu eu polisi rhenti eu hunain. Fodd bynnag, mae arfer da yn dechrau, yn enwedig gwaith gan Trivallis a Merthyr Valley Homes, lle ymgysylltir gyda thenantiaid i geisio deall materion fforddiadwyedd lleol. Roedd y Panel yn credu'n gryf y dylai materion rhent a fforddiadwyedd fod yn destun trafod rheolaidd ar y lefel gorfforaethol uchaf, wedi'i ategu gan sail dystiolaeth gyfredol yn ymwneud ag amgylchiadau eu tenantiaid. Hefyd, roedd y Panel yn glir nad oedd landlordiaid yn defnyddio'r hyblygrwydd oedd eisoes ar gael iddynt ddigon, a bod gormod yn 'cysgodi' i bob pwrpas y tu ôl i'r polisi presennol ac yn methu â datblygu eu polisiau rhent eu hunain.

Hefyd, ystyriodd y Panel hyblygrwydd y model rhent. Nododd raddau amrywiadau blynyddol yn y mynegai lleoliadol o fewn y matrices rhenti a'r anwadlirwydd o ganlyniad i hynny. Cytunai'r Panel ag adroddiad Heriot Watt fod achos dros gyflwyno terfyn blynyddol ar raddau'r amrywiad yn y mynegai lleoliadol ar gyfer unrhyw ardal. Awgrymwyd 1% fel cyfyngiad synhwyrol. Yn yr un modd, cytunai'r Panel fod achos dros wahaniaeth am i fyny uwch ar gyfer byngalos, yn berthynol i fflatiau, ac y dylai'r ddarpariaeth bresennol o 10% gael ei diwygio.

Mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu gosod rhenti cymdeithasol ar gyfer 2019-20 ar sail mesur chwyddiant Mynegai Prisiau Defnyddwyr mis Medi 2018 h.y. 2.4%, yn amodol ar argymhellion yr adolygiad hwn yn y tymor hwy. Adlewyrchodd hyn bryderon ynghylch effaith rhenti uwch i denantiaid a chymhariaeth o lefelau rhent cyfartalog yng Nghymru a Lloegr. Cefnogai'r Panel y farn nad oedd y setliad rhent blynyddol o fudd ac y dylai polisi 5 mlynedd tymor hwy gael ei gyflwyno ar gyfer y cyfnod rhwng 2020-21 a 2024-25 ac am gyfnodau o bum mlynedd y tu hwnt i hynny.

Pan fydd hwn ar waith, dylai Llywodraeth Cymru wedyn ystyried y cynnydd a wneir ar y materion a godir uchod, a ph'un a ellir dadlau dros fwy o ryddid.

O ran union lefel polisi rhenti Cymru, ystyriodd y Panel mai penderfyniad gwleidyddol oedd hwn yn seiliedig ar y sefyllfa yr hoffai Cymru fod ynddi. Mae'r adolygiad ac adroddiad Heriot Watt wedi helpu i greu darlun o'r sefyllfa bresennol yng Nghymru, a'i chymharu â Lloegr. O ystyried y bydd Lloegr yn dilyn polisi codi rhent yn ôl Mynegai Prisiau Defnyddwyr +1% o 2020-21 yn dilyn cyfnod o ostwng rhenti -1%, cred y Panel nad oes fawr ddim cyfiawnhad dros unrhyw beth sydd uwchlaw CPI +1%. Mae'r Panel yn cydnabod, oni fydd landlordiaid yn arbed mwy o gostau, y bydd setliadau rhent is yn golygu gwargedau is ac felly lai o gapasiti o bosibl am ddatblygiadau newydd. Fodd bynnag, rhaid i sector tai cymdeithasol gwirioneddol gynaliadwy roi fforddiadwyedd i denantiaid yn gyntaf. Mae'r argymhellion a wneir yma yn cynnig y cyfle i landlordiaid gael setliad tymor hwy a gwell, ac un lle bydd gwell cyfleoedd i wneud gwell defnydd o adnoddau.

Argymhellion ychwanegol

Cytunodd y Panel ar yr argymhellion canlynol, yn ogystal â'r argymhellion allweddol uchod:

- Nid ymddengys fod rhai landlordiaid yn llwyr ddeall nac yn defnyddio'r polisi na'r hyblygrwydd a ddarperir eisoes. Cytunai'r Panel â Heriot Watt y dylai Llywodraeth Cymru ddarparu astudiaethau achos.
- Cefnogai'r Panel yn llawn y farn y dylid ymgysylltu â thenantiaid ynghylch rhenti mewn ffordd fwy ystyrlon a gwell. Ystyriwyd bod hyn yn flaenoriaeth uchel i landlordiaid a'r rheoleiddiwr.
- Mae gan renti byw a dulliau newydd eraill botensial a dylai cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol weithio gyda Llywodraeth Cymru i ddatblygu hyn.
- Dylai Llywodraeth Cymru a'r Rheoleiddiwr barhau i fonitro'r gyfundrefn renti yn flynyddol ac ystyried yr achos dros newidiadau pellach cyn i'r gyfundrefn 5 mlynedd gychwynnol arfaethedig ddod i ben yn 2024/25.

Awdurdodau Lleol fel Galluogwyr ac Adeiladwyr

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol (ALLau) i fanteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir yn sgil dileu'r cap ar fenthyciadau er mwyn helpu i gyflenwi tai fforddiadwy newydd. Lle y bo'n briodol, dylai ALLau gael y rhyddid a'r hyblygrwydd i gael arian grant oddi wrth Lywodraeth Cymru yn uniongyrchol, neu drwy strwythurau Cwmnïau Tai Lleol sydd mewn perchenogaeth lwyr.
- Dylai Llywodraeth Cymru annog ALLau a chymdeithasau tai i weithio mewn partneriaeth er mwyn rhannu sgiliau, capasiti ac adnoddau, a chydweithio, drwy fframweithiau caffael lleol a rhanbarthol, er mwyn cefnogi cadwyni cyflenwi lleol.

Cyflwyniad

Er bod cynnydd cyffredinol yn nifer y tai sydd ar gael yn flaenoriaeth i Lywodraeth Cymru, mae tai fforddiadwy ar frig y rhestr ac mae gan Gymdeithasau Tai ac ALLau ran i'w chwarae i ddiwallu anghenion tai aelwydydd na allant ymuno â'r farchnad.

Mae gan ALLau gyfraniad pwysig i'w wneud i gynyddu'r cyflenwad o dai, yn enwedig ers dileu'r cap ar fenthyciadau.

Cefndir

Ers cyflwyno cynllun Hawl i Brynu yn 1980, mae'r stoc tai cymdeithasol wedi dirywio'n sylweddol gyda 139,843 o werthiannau statudol rhwng mis Hydref 1980 a 31 Mawrth 2018, sy'n cyfateb i golli 45.3% o'r 309,000 o stoc tai cymdeithasol yn 1981. Mae hyn wedi gwneud cyfraniad sylweddol at dangyflenwi tai fforddiadwy a llai o fynediad i bobl sydd angen tai, y mae llawer ohonynt yn agored i niwed.

Er mwyn annog datblygiad stoc tai cymdeithasol newydd a diogelu buddsoddiadau, mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi'r gorau i Hawl i Brynu, gyda'r stoc tai cymdeithasol bresennol yn cael ei diddymu'n derfynol ar 26 Ionawr 2019. Hefyd, gall awdurdodau lleol, am y tro cyntaf ers y 1980au, adeiladu yn dilyn diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn llwyddiannus ym mis Ebrill 2015, a chodi'r cap ar ddyledion ddechrau mis Hydref 2018.

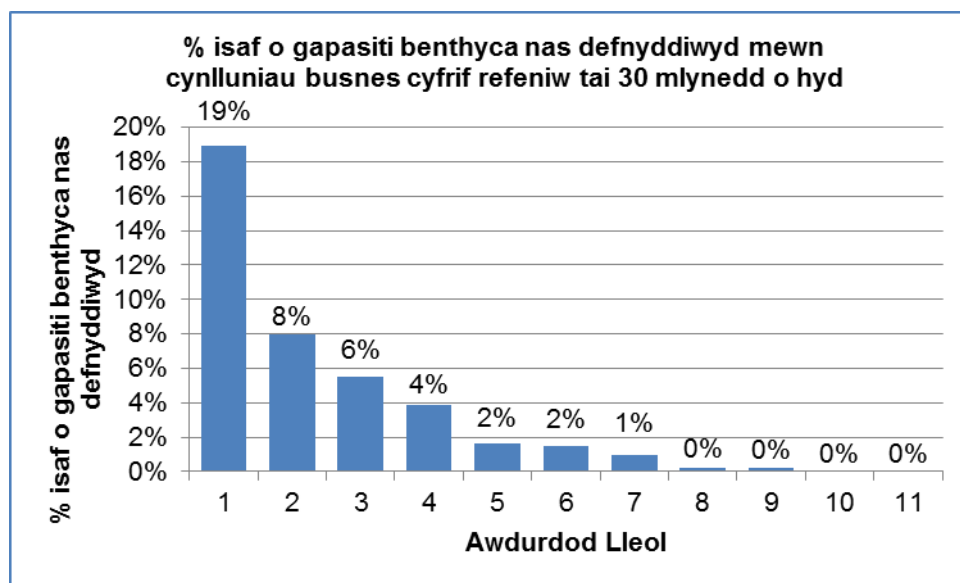
Gwaith y Panel

Teimlai'r Panel ei bod yn briodol ystyried y ffordd orau o helpu ALLau uchelgeisiol i adeiladu ar raddfa fawr ac yn gyflym, gan gynnwys sut i ddefnyddio pwerau benthyca ALLau i'r eithaf. Mae nifer o newidiadau polisi wedi dod i rym i gefnogi hyn.

Yng Nghyllideb yr Hydref ar 29 Hydref 2018, cyhoeddodd Llywodraeth y DU gynlluniau i godi'r Cap ar Fenthyciadau'r Cyfrif Refeniw Tai, a chytunwyd i ddiddymu'r Cap yn gyfan gwbl yng Nghymru. Gan fod y cap ar fenthyciadau yn rhan o'r Cytundeb Gwirfoddol yng Nghymru, ni chafodd y cap hwnnw ei godi'n ffurfiol yng

Nghymru tan 20 Mawrth 2019. Mae hyn yn galluogi ALLau i ailystyried eu huchelgeisiau i ddarparu tai cymdeithasol newydd. Cafodd y newyddion hyn ei groesawu gan y Panel a'r sector yn ehangach. Fodd bynnag, mae'n rhy gynnar i ddweud pa derfynau benthyca fforddiadwy y bydd ALLau yn dewis eu gosod a bydd angen i'r Cyngor llawn gytuno ar y rhain. At hynny, cyn codi'r cap ar fenthyciadau, nid oedd pob ALL yn defnyddio ei allu i fenthycu i'r eithaf. Mae'r tabl isod yn darparu dadansoddiad Llywodraeth Cymru o Gynlluniau Busnes Cyfrif Refeniw Tai ALLau ar gyfer 2018/19, sy'n dangos eu capasiti benthyca isaf dros gyfnod 30 mlynedd y cynllun.

Tabl 2 - Dadansoddiad o Gynlluniau Busnes CRT ALLau 2018/19



Mae'r Panel yn cydnabod na fydd cyfraniad dyled, er yn bwysig, yn ddigon efallai ar ei ben ei hun i sicrhau mwy o gyflenwad o dai fforddiadwy.

Nododd 'galwad am dystiolaeth' y Panel y themâu allweddol canlynol:

- Mae angen sicrwydd ariannol tymor canolig i hirdymor ar awdurdodau lleol - cap ar fenthyciadau, polisi rhenti, Lwfans Atgyweiriadau Mawr, mynediad i Grant Tai Cymdeithasol ac ati, ynghyd â'r sgiliau a'r gallu i gyflawni;
- Codwyd hyblygrwydd a gwelliannau i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), argaeledd tir a risgiau i waith datblygu yn fynych;
- Mae angen cyflwyno model partneriaeth mwy effeithiol ym maes caffael. Nid yw cytundebau fframwaith yn ddeniadol i bartneriaid datblygu ar gyfer safleoedd bach/ardaloedd gwledig ac nid ydynt o fudd i'r gadwyn gyflenwi lleol.

Hefyd, nododd y ffrwd waith nifer o gyfleoedd i helpu awdurdodau lleol i adeiladu, gan gynnwys yr angen i Lywodraeth Cymru ddarparu canllawiau cliriach ar y defnydd o'r Cyfrif Refeniw Tai, y mae'r Panel yn ei gefnogi.

Gwnaeth yr 'alwad am dystiolaeth' a'r ffrwd waith ar 'bwerau cyfredol' hefyd nodi cyfleoedd i ALLau gyflenwi mwy o dai fforddiadwy, gan gynnwys:

- Ni chaiff Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag eu defnyddio am fod ALLau yn dod o hyd i atebion amgen. Dylai'r Gorchmynion hyn gael eu gwella fel bod y broses yn gweithio'n well nag unrhyw ateb amgen;

- Dylai'r broses ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol gael ei symleiddio;
- Dylai set o egwyddorion craidd / gofynnol gael ei llunio i fframio cytundebau Adran 106. Dylai'r fath set gynnwys meini prawf derbyniol gofynnol ar gyfer datblygiadau o'r fath ledled Cymru.

Tuag at fframwaith newydd ar gyfer awdurdodau lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr

Nododd y Panel dystiolaeth oedd yn dangos y gwahaniaeth rhwng uchelgais i adeiladu a bodloni gofynion tai allweddol mewn rhai ardaloedd awdurdod lleol. At hynny, mae'r Panel wedi nodi'r cyflawniad amrywiol yn erbyn Safon Ansawdd Tai Cymru, sy'n gofyn i bob landlord cymdeithasol gyrraedd a chynnal SATC erbyn mis Rhagfyr 2020 fan bellaf. Mae'r safon hon yn bwysig am ei bod yn sicrhau bod anheddau o ansawdd da ac yn diwallu anghenion preswylwyr nawr ac yn y dyfodol.

Mae'r Panel wedi gweld dystiolaeth o heriau o ran sgiliau, adnoddau a capasiti o fewn awdurdodau lleol, gan gynnwys drwy'r ymatebion i'r 'alwad am dystiolaeth'. Mae'r Panel am gefnogi ALLau i adeiladu ond rhaid cydbwyso hyn ag adnoddau a'r gallu i wneud hynny'n effeithiol, a'r angen i ALLau ddangos eu bod yn cyrraedd SATC ynghyd â chyflenwi tai newydd.

Mae ALLau ar gamau gwahanol iawn o'u cynlluniau i adeiladu tai newydd, gan gynnwys rhai sy'n ystyried cyflwyno Cwmnïau Tai Lleol a datblygu modelau tai newydd sy'n cynyddu ansawdd cartrefi newydd ac yn cyflymu'r broses o'u cyflenwi, a fydd hefyd yn lleihau biliau tanwydd ac effeithiau amgylcheddol.

Mae'r Panel yn awyddus i annog gwaith partneriaeth rhwng ALLau a Chymdeithasau Tai, gan gydnabod bod sgiliau a capasiti ym maes datblygu yn brin yng Nghymru. Bydd y fath gydweithio yn esgor ar nifer o fuddiannau gan gynnwys:

- Rhannu sgiliau, capasiti ac adnoddau er mwyn cefnogi sgiliau a capasiti adeiladu o fewn awdurdodau lleol;
- Gweithio mewn partneriaeth i gefnogi a chynyddu gwaith caffael lleol a rhanbarthol a chefnogi sector adeiladu busnesau bach a chanolig.

Mae'n amlwg bod prinder sgiliau a capasiti ym mhob rhan o'r system, yn enwedig mewn awdurdodau lleol. Er bod y Panel wedi gweld rhai enghreifftiau clodwiw o gydweithio, mae lle i wella a dyfnhau'r cydweithio a'r gwaith partneriaeth a welir rhwng sefydliadau. Mae'r Panel yn argymhell y dylid diwygio'r model grantiau, gan gynnwys cynnig grantiau i ALLau a all ddangos gwerth am arian o ran grantiau a'r defnydd effeithiol o gyllid Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus/cyllid preifat ac adnoddau eraill. Mae'r Panel yn argymhell y dylai grantiau gael eu rhoi i ALLau sy'n bodloni meini prawf y model newydd a ddylai gynnwys dystiolaeth o brofiad blaenorol o gyflenwi cartrefi newydd, a'r sgiliau a'r capasiti i wneud hynny. Gallai'r dystiolaeth hon gynnwys gweithio mewn partneriaeth a dylai hyn gael ei annog er mwyn osgoi sefyllfa lle mae'r heriau o ran sgiliau a capasiti sy'n wynebu'r sector tai Fforddiadwy cyfan yn gwaethygu.

Argymhellion ychwanegol

- Dylai Llywodraeth Cymru gysylltu'r elfen o gydweithio â dyrannu grant er mwyn helpu gyda chapasiti, ond gan elwa hefyd ar flaenoriaethau strategol allweddol lleol. Byddai mwy o gydweithio rhwng Cymdeithasau Tai ac ALLau yn arwain at gyflenwi mwy o dai fforddiadwy.
- Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau cryfach ar y Cyfrif Refeniw Tai i ALLau.
- Dylai Llywodraeth Cymru symleiddio proses Gorchmynion Prynu Gorfodol a gwella proses Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag fel ei bod yn gweithio'n well nag unrhyw ateb amgen.
- Dylai ALLau gael mwy o bŵer i gynyddu taliadau Eiddo Gwag a dylai'r gyfradd gynyddu.
- Dylai set o egwyddorion craidd / gofynnol gael ei llunio ar gyfer cytundebau Adran 106 a ddylai gynnwys meini prawf derbyniol gofynnol ar gyfer datblygiadau o'r fath.

Tir y Sector Cyhoeddus

Argymhellion Allweddol:

- Dylai corff hyd braich gael ei sefydlu gan Lywodraeth Cymru sy'n gweithredu fel hwb i wasanaethau proffesiynol a rheoli tir yn y sector cyhoeddus. Dylai'r corff hwn gydweithio ag adrannau / cyrff unigol er mwyn darparu'r capasiti a'r adnoddau i gyflymu'r gwaith o ddatblygu asedau tir cyhoeddus a sicrhau mwy o gysondeb ac effeithlonrwydd wrth reoli'r asedau hynny.
- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn mapio pob darn o dir cyhoeddus a'i gwneud yn ofynnol i berchenogion gyhoeddi pa botensial sydd i ddatblygu'r tir maent yn berchen arno.

Cyflwyniad

Teimlai'r Panel ei bod hi'n hanfodol ystyried y ffordd orau o hwyluso mwy o dir y sector cyhoeddus ar gyfer tai, o ystyried mai prif amcan yr adolygiad hwn yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

Cefndir

Cydnabu Llywodraeth Cymru y rôl bwysig y mae'r defnydd o dir y sector cyhoeddus yn ei chwarae wrth gynyddu nifer y tai yng Nghymru, ac mae eisoes wedi cyflwyno nifer o safleoedd pwysig sy'n eiddo iddi er mwyn eu cyflenwi. At hynny, mae Llywodraeth Cymru a'r sector cyhoeddus yn ehangach yn parhau i archwilio'n barhaus botensial pellach safleoedd tir at ddiben datblygu tai. Fodd bynnag, nid yw'n ymddangos bod hyn yn mynd rhagddo mewn gwirionedd.

Mae datganiad ystadegol blynyddol Llywodraeth Cymru ar dai fforddiadwy¹⁷ yn nodi nifer y tai fforddiadwy a gyflenwyd ar draws pob agwedd ar berchenogaeth tir ac mae'n gwahanu nifer y cartrefi a gyflenwyd ar dir y sector cyhoeddus. Yn ystod 2017-18, cyflenwyd 531 o dai fforddiadwy ar dir a ddarparwyd gan y sector cyhoeddus, a oedd 23% yn llai na'r nifer a ddarparwyd yn 2016-17 ar dir y sector cyhoeddus. Rhoddir y ffigurau ar gyfer y 7 mlynedd diwethaf yn Nhabl 3 isod:

¹⁷ Gweler <https://llyw.cymru/darpariaeth-tai-fforddiadwy>

Tabl 3: Unedau tai fforddiadwy a gyflenwyd fesul ffynhonnell cyflenwi tir, 2011-12 i 2017-18

	Nifer yr unedau tai fforddiadwy a gyflenwyd						
	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Cyfanswm nifer ar draws pob agwedd ar berchnogaeth tir	2,432	2,042	2,416	2,218	2,400	2,546	2,316
Tir awdurdod lleol	280	265	528	327	384	405	418
Tir arall y sector cyhoeddus	146	216	229	236	474	284	113
Holl dir arall y sector cyhoeddus	426	481	757	563	858	689	531
Cyfanswm ar dir y sector cyhoeddus	17.5%	23.6%	31.3%	25.4%	35.8%	27.1%	22.9%

Gwaith y Panel

O ystyried yr hinsawdd ariannol heriol barhaus, mae'n bwysig gwneud y defnydd mwyaf effeithlon ac effeithiol o asedau tir y sector cyhoeddus yng Nghymru a cheisio ffyrdd o ysgogi mentrau, arfer da a gwaith rheoli asedau cydweithredol ar draws y sector cyhoeddus yng Nghymru.

Ystyriodd y Panel waith Ystadau Cymru (neu'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol gynt), sef grŵp sector cyhoeddus ledled Cymru, sy'n canolbwyntio ar alluogi, annog a dylanwadu ar sefydliadau'r sector cyhoeddus er mwyn mynd ati i reoli asedau drwy gydweithio. Gwnaeth hyn gynnwys cynllun peilot Menter Gydweithredol Ystad Sector Cyhoeddus Cymru yn ardal Cwm Taf. Canolbwyntiodd yr astudiaeth ar gyfleoedd i sicrhau'r budd mwyaf posibl o ystad y sector cyhoeddus ar draws Cwm Taf drwy gydweithredu strategol, gan ganolbwyntio ar bedwar maen prawf allweddol: creu twf economaidd; darparu gwasanaethau cwsmeriaid mwy integredig; cynhyrchu derbynebau cyfalaf; a lleihau costau rhedeg.

Tynnodd yr adroddiad peilot sylw at 3 phrif fater o ran y canlynol: y diffyg gwybodaeth am yr ystad gyhoeddus; y broses lywodraethu ddarniog: a'r sgiliau a'r capasiti cyfyngedig i gyflenwi tai mewn modd strategol, rheoli tir ac asedau, Gorchmynion Prynu Gorfodol ac Adran 106. Cadarnhaodd yr adroddiad fod cyfleoedd sylweddol i wasanaethau cyhoeddus gydweithio a chymryd camau mwy strategol wrth ymdrin ag eiddo a rheoli eiddo.

Tanlinellodd 'galwad am dystiolaeth' y Panel a'i ffrydiau gwaith fod staff yn brin o fewn adrannau tai a chynllunio ALLau. Er bod mwy o gydweithio a gweithio mewn partneriaeth rhwng ALLau a Chymdeithasau Tai i gyfuno adnoddau yn gyfle i leddfu'r cyfyngiadau o ran sgiliau a chapasiti mewn rhai ardaloedd, ni fydd hyn yn mynd i'r afael â'r materion a godwyd ynddo'i hun. Gwnaeth yr 'alwad am dystiolaeth' a'r ffrwd waith ar dir y sector cyhoeddus awgrymu y dylai Llywodraeth Cymru sefydlu corff i ychwanegu capasiti a sgiliau er mwyn gweithio ochr yn ochr ag awdurdodau sy'n berchen ar dir a helpu i baratoi a chyflwyno safleoedd y sector cyhoeddus i'w datblygu.

Tuag at fframwaith newydd ar gyfer tir y sector cyhoeddus

Mae'r broblem o ran diffyg arbenigedd a chapasiti mewn sawl rhan o'r sector cyhoeddus i symud cyfleoedd i ddatblygu tir ymlaen wedi'i hadlewyrchu yn yr 'alwad am dystiolaeth' a ffrwd waith tir y sector cyhoeddus yr adolygiad hwn. Ystyriwyd bod yr angen i sefydlu corff i nodi, paratoi a chyflwyno safleoedd tir y sector cyhoeddus i'w datblygu yn gyfle gwirioneddol ac yn ateb i ymdrin â'r broses araf, aneffeithlon ac aneffeithiol y tybir ei bod yn bodoli'n gyffredinol ar hyn o bryd.

Fel y cyfryw, cred y Panel y gallai corff tir o'r fath gefnogi / cynghori perchenogion tir cyhoeddus, a darparu gwasanaethau asiant i'w helpu i gyflwyno tir i'w ddatblygu, neu dderbyn asedau trosglwyddo tir oddi wrth gyrff eraill lle nad oes ganddynt adnoddau i gyflwyno safleoedd i'w datblygu. Byddai corff o'r fath yn darparu mynediad i arbenigedd, sgiliau a chapasiti sy'n brin ar draws rhan sylweddol o'r sector cyhoeddus o ran asedau tir. Gallai'r corff helpu gyda Gorchmynion Prynu Gorfodol ac A106, yn ogystal â safleoedd segur, a safleoedd sydd angen seilwaith / gwaith adfer.

At hynny, gallai'r corff gael pwerau ac adnoddau i gaffael asedau tir lle mae angen ymyrraeth o ran y sector cyhoeddus (nid yw'r farchnad yn effeithiol) er enghraifft safleoedd segur, safleoedd sydd angen seilwaith / gwaith adfer / cydosod. Gallai'r corff hefyd gael pwerau Gorchmynion Prynu Gorfodol i gyflawni ei amcanion. Byddai angen i'r corff gael cymorth ariannol, ac mae'r Panel hefyd yn argymhell y dylid ystyried sefydlu Cronfa Seilwaith ac Adfywio newydd, i gyd-fynd â'r brif raglen grant tai fforddiadwy.

Bydd angen gwneud rhagor o waith i bennu cwmipas gofynion llywodraethu ac adnoddau'r corff newydd. Byddai buddsoddi mewn corff o'r fath yn ysgogiad economaidd sylweddol ar adeg o ansicrwydd economaidd. Ar y cyd â diwygio'r model grantiau (ac yn ddelfrydol bod arian grant ychwanegol ar gael), byddai cyflenwi mwy o dai fforddiadwy ar sail wrthgylchol yn helpu i gynnal a hybu allbwn adeiladu, gyda'r buddiannau economaidd a chymdeithasol cysylltiedig.

Dylai ALLau hefyd gael eu hannog i wneud gwell defnydd o bwerau Gorchmynion Prynu Gorfodol er mwyn cyflwyno mwy o dir ar gyfer tai, a hwyluso'r gwaith o ddatblygu tir presennol y sector cyhoeddus. Fodd bynnag, byddai creu corff hyd braich newydd yn darparu'r capasiti a'r adnoddau i weithio gydag awdurdodau lleol lle mae prinder sgiliau neu gapasiti yn rhwystr i gyflwyno safleoedd y gellir eu datblygu.

Yn olaf, er bod systemau ar waith i nodi cyfanswm daliadau tir y sector cyhoeddus, a gefnogir gan Ystadau Cymru¹⁸, fel e-PIMS, System Rheoli Gwybodaeth Eiddo Electronig, nid oes rhaid eu defnyddio. Felly, cred y Panel y dylai Llywodraeth Cymru orchymyn mapio pob darn o dir cyhoeddus a'i gwneud yn ofynnol i berchenogion gyhoeddi pa botensial sydd i ddatblygu'r tir maent yn berchen arno.

Argymhellion ychwanegol

- Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i wneud gwell defnydd o bwerau Gorchmynion Prynu Gorfodol er mwyn cyflwyno mwy o dir ar gyfer tai, a hwyluso'r gwaith o ddatblygu tir presennol y sector cyhoeddus.

¹⁸ <https://llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-adroddiad-cyflwr-yr-ystad-llywodraeth-cymru-2017-18>

- Dylai darparwyr cyfleustodau orfod rhoi mewnbwn ar gam cyn cynllunio CDLlau cyn gynted â phosibl.
- Dylid ystyried rhoi pwerau perchenogaeth tir a Gorchmynion Prynu Gorfodol i'r corff er mwyn ei helpu i gyflawni ei amcanion.

Ariannu tai fforddiadwy

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio arian grant er mwyn cyflwyno model Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd hirdymor hyblyg newydd sy'n cyfuno sicrwydd o ran arian grant â hyblygrwydd wrth brofi gwerth am arian grantiau. Dylai'r model ariannu newydd fod yn seiliedig ar egwyddorion tegwch, ansawdd, a thryloywder gwerth am arian grantiau.
- Dylai nifer o gronfeydd cyllid presennol gael eu cyfuno er mwyn i gyllid cyfalaf a refeniw ganolbwyntio ar ddeiliadaethau craidd a bennir yn genedlaethol, gan adlewyrchu asesiadau o anghenion cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.
- Dylai'r model newydd brofi cyfraniad modelau cyllid preifat a chyllid amgen at ymestyn adnoddau grant er mwyn sicrhau'r allbwn mwyaf a dangos gwerth am arian grantiau.
- Dylai cynllun y system grant newydd ystyried defnyddio arian grant ac arian ecwiti am yn ail o fewn y gronfa fuddsoddi gyfalaf gyffredinol, er mwyn hwyluso modelau ariannu newydd a rhai sy'n bodoli eisoes a all ddangos yr oruchwyliaeth reoleiddiol angenrheidiol sydd ei hangen ar fuddsoddiad cyhoeddus.
- Dylai ystyriaeth bellach gael ei rhoi i'r angen am gronfa seilwaith ac adfywio tai i fynd ochr yn ochr â'r brif raglen grant er mwyn manteisio ar safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth.
- Dylai Awdurdodau Lleol a all gyfrannu cyllid cost isel i sicrhau gwerth am arian grant allu cael gafael ar arian grant ac arian ecwiti.

Cyflwyniad

Mae'r adolygiad yn canolbwyntio ar argymhell newidiadau er mwyn cynyddu a gwella cyflenwad tai gan ddefnyddio'r adnoddau prin sydd ar gael. Mae fframwaith ariannu'r Grant Tai Cymdeithasol (GTC) yn ffynhonnell allweddol o gymorth ariannol ar gyfer tai cymdeithasol, ac mae hefyd yn darparu cymorth ym maes rhent canolradd a pherchnogaeth cartref cost isel. O ystyried maint y bwch rhwng anghenion o ran tai a chyflenwad tai, a'r cyfyngiadau o ran yr arian grant sydd ar gael, rhaid i bob partner ddefnyddio'r holl dir a chyllid sydd ar gael er mwyn cyflenwi cynifer â phosibl. Bydd gan landlordiaid effeithlon fwy o adnoddau ariannol at ddiben cyllid preifat i eistedd ochr yn ochr â rhaglenni cymhorthdal Llywodraeth Cymru. Mae cysylltiad agos rhwng cyflenwi mwy o dai drwy'r defnydd effeithiol o arian grant, cyllid preifat, cyllid Cyfrif Refeniw Tai, tir ALI a mentrau cyflenwi eraill a nifer o ffrydiau gwaith y Panel, gan

gynnwys yr angen am dai, fforddiadwyedd, polisi rhenti, a dyluniad ac ansawdd tai fforddiadwy.

Cefndir

Mae'r system bresennol o arian grant cyfradd sefydlog ar gyfer GTC wedi bod ar waith ers 1989. Ers 2011, mae Llywodraeth Cymru wedi dosbarthu grantiau i ALLau unigol ar sail fformiwla, gan sicrhau bod pob ardal yn derbyn cyfran deg o adnoddau prin, a chan gydnabod bod anghenion o ran tai i'w cael ym mhob man mewn rhyw ffordd neu'i gilydd. Dyfernir arian grant gan ALLau i gynlluniau a gyflwynir gan bartneriaid cymdeithasau tai 'parth'. Telir grant cyfalaf ar sail canran sefydlog o gostau adeiladu cymwys¹⁹. Rhaid i gartrefi a gaiff eu hadeiladu gydag arian grant gyrraedd safonau a nodir mewn Gofynion Ansawdd Datblygu, a chaiff rhenti eu gosod yn unol â pholisi'r landlord. Profir gwerth am arian mewn perthynas â chostau adeiladu (gan gymharu costau adeiladu gwirioneddol â data ar gostau a gyhoeddwyd²⁰), ond nid oes ffordd o brofi gwerth am arian y grant ei hun, ac nid oes unrhyw gymhellant i gymdeithasau tai geisio llai na'r uchafswm grant sydd ar gael, hyd yn oed os nad oes ei angen i gyd. Mae grantiau sefydlog, a'r prinder cyllid sydd per se, hefyd yn cyfyngu ar gyflawni cynlluniau cost uchel sy'n strategol bwysig.

Wrth iddo ymgysylltu â'r sector ar gyfer yr adolygiad, roedd yn amlwg i'r Panel na chaiff gwerth am arian grantiau ei brofi'n effeithiol gan y system bresennol, gyda chydabyddiaeth eang y gall cyfraddau sefydlog weithiau arwain at ddyraniadau rhy hael. Mae angen cyflwyno system sy'n ymgorffori diwylliant gwerth am arian, yn cynnal safonau cyflenwi uchel ac yn cyflenwi mwy o dai newydd fforddiadwy gan ddefnyddio'r un lefel o adnoddau prin, ac mae potensial i wneud hynny.

Gwaith y Panel

Aeth y Panel ati i ystyried sut y gellid gwella'r fframwaith grantiau, er mwyn cyflenwi mwy o gartrefi gan ddefnyddio cyllid presennol Llywodraeth Cymru, ond gan hefyd gynnal ansawdd, fforddiadwyedd, a darparu cartrefi yn seiliedig ar flaenoriaethau ALLau er mwyn diwallu anghenion tai lleol.

Cafwyd dros 60 o ymatebion unigol i 'alwad am dystiolaeth' yr adolygiad oddi wrth gymdeithasau tai, awdurdodau lleol, cyrff masnach a chyrff proffesiynol â diddordeb mewn tai fforddiadwy. Nododd rhai eu bod am weld y system grant bresennol yn parhau, am ei bod yn gyfarwydd ac yn syml, a rhybuddiodd rhai rhag cyflwyno newid a allai esgor ar ddirywiad (o ran fforddiadwyedd, safonau a chyflenwi tai ar sail anghenion). Fodd bynnag, nododd nifer o ymatebwyr ddiffygion a grynhoir isod:

- Anhyblygrwydd y system dyrannu grantiau cyfradd sefydlog - lle mae angen llai, neu yn wir, fwy o arian grant na'r hyn a ganiateir;
- Diffyg profion gwerth am arian y grant (er bod costau yn cael eu profi, ni wneir hynny yn achos lefel y grant), diffyg cymhellant i bartneriaid geisio llai na'r grant sefydlog a ganiateir, a rhwystrau i gynlluniau cost uchel strategol bwysig sydd angen mwy o arian grant na'r system cyfradd sefydlog;

¹⁹ Ar hyn o bryd 58% rhent cymdeithasol a 25% Perchentyaeth Cost Isel

²⁰ Canllawiau ar Gostau Derbyniol a gyhoeddwyd yn 2015, diweddarwyd yn 2018 – costau adeiladu i Ofynion Ansawdd Datblygu yn ôl math/leoliad

- Cefnogwyd dyfarnu grantiau hyblyg fel bod modd derbyn lefelau is (neu uwch) o gyllid i wella tryloywder gofynion grant a dangos gwerth am arian;
- Mae'r system gyllid flynyddol fyrdymor yn creu ansicrwydd ac yn rhwystri i fuddsoddi mewn adeiladu blaenlinell o safleoedd datblygu sydd yn yr arfaeth. Cefnogwyd rhoi sicrwydd ariannol tymor hwy er mwyn cefnogi buddsoddi mewn safleoedd sydd yn yr arfaeth;
- Roedd peth cefnogaeth i symud i barthau rhanbarthol er mwyn adnabod patrymau cyflenwi lle ceir gorgyffwrdd ar draws ffiniau awdurdodau lleol unigol;
- Cefnogwyd cynnal y gwaith partneriaeth effeithiol rhwng ALLau a Chymdeithasau Tai a diogelu'r swyddogaeth tai strategol, a phennu anghenion â blaenoriaeth yn lleol.

Profwyd canfyddiadau'r 'alwad am dystiolaeth' gyda ffrwd waith oedd yn cynnwys cynrychiolwyr o gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol unigol, CLILC, Cartrefi Cymunedol Cymru, Sefydliad Siartredig Tai, a swyddogion o Lywodraeth Cymru.

I raddau helaeth, roedd y ffrwd waith yn cytuno â'r safbwyntiau a nodir uchod. Cytunwyd yn gyffredinol y gall cyfraddau grant sefydlog fod yn rhy hael weithiau, a chefnogwyd model ariannu tymor hwy a oedd yn cynnig mwy o hyblygrwydd o ran cyfraddau grant, ynghyd â chyfuno systemau cyllid darniog. Roedd llai o gonsensws ynghylch sut y gallai'r system newid, a ategwyd gan bryder ynghylch newidiadau posibl i'r model dosbarthu grantiau a allai roi awdurdodau lleol unigol dan anfantais, ac unrhyw newid a allai weld safonau ac ansawdd cyflenwi tai yn dirywio, ac eithrio cymdeithasau tai arbenigol llai o faint.

Mae'r 'alwad am dystiolaeth' a'r trafodaethau ynghylch ffrydiau gwaith hefyd wedi tynnu sylw at y ffaith bod cyfyngiadau o ran sgiliau a chapasiti ym mhob rhan o'r system, yn enwedig mewn awdurdodau lleol ac o fewn adran dai Llywodraeth Cymru. Er bod y Panel wedi gweld rhai enghreifftiau clodwiw o gydweithio, mae mwy o le i wella a dyfnhau'r cydweithio a'r gwaith partneriaeth a welir rhwng sefydliadau, yn enwedig o ystyried y prinder sgiliau ac adnoddau sydd i ddatblygu tai. Felly, rhaid i hyn fod yn ystyriaeth allweddol wrth wneud newidiadau i'r system grantiau.

At hynny, mae trafodaethau adeiladu ALLau wedi arwain at argymhell annog cydweithio drwy ddyrannu grantiau er mwyn cydnabod y diffyg capasiti. Byddai mwy o gydweithio rhwng Cymdeithasau Tai, ac yn enwedig rhwng Cymdeithasau Tai ac ALLau i rannu sgiliau datblygu a chapasiti er mwyn cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy a'u cyflenwi, yn helpu ALLau sydd newydd ymuno â'r fframwaith grantiau a'r farchnad gyflenwi i gyflenwi tai fforddiadwy.

Tuag at fframwaith grantiau newydd

Mae'r Panel yn fodlon ar y gwaith partneriaeth sefydledig rhwng Cymdeithasau Tai, ALLau a Llywodraeth Cymru er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy y mae eu hangen yn ddifrifawr, a hynny gan ddefnyddio adnoddau prin. Nododd y Panel rôl ALLau wrth bennu anghenion o ran tai a strategaeth, ac wrth weithio gyda Chymdeithasau Tai i oresgyn heriau ariannol i gyflawni cynlluniau, a'r cyfraniad gwerthfawr at y cyflenwad gan gymdeithasau tai bach ac arbenigol. Mae hefyd yn amlwg bod partneriaid yn gosod gwerth a rennir ar gyflenwi tai fforddiadwy o safon uchel, gan gefnogi Gofynion Ansawdd Datblygu diwygiedig, a bod Llywodraeth Cymru yn parhau i geisio ymateb i amrywiaeth o faterion o ran tai, a welir gan yr amrywiaeth o fentrau cyllido sydd ar waith.

Fodd bynnag, mae gan y system bresennol nifer o wendidau y dylid mynd i'r afael â nhw, gan gynnwys:

- Diffyg tryloywder ynghylch gwerth am arian grantiau;
- Mae cronfeydd cyllid darniog byrdymor yn atal buddsoddiad hirdymor mewn adeiladu cyfres arfaethedig o dai, ac mae'n lliniaru rhag arbedion effeithlonrwydd ym maes caffael;
- Colli cyfle i rannu gwybodaeth, sgiliau, capasiti ac adnoddau ar lefel ranbarthol.

Gwnaeth y trafodaethau helpu i lunio syniadau'r Panel am ffyrdd o wella'r fframwaith grantiau, ymestyn arian grant drwy fanteisio ar gapasiti adnoddau partner i gyflenwi mwy o gartrefi wrth fodloni dyhead y sector am sicrwydd a hyblygrwydd ariannol tymor hwy, cynnal safonau uchel a sicrhau bod unrhyw system newydd yn ymateb i gyd-destun y farchnad dai yng Nghymru, gan sicrhau hefyd fwy o dryloywder o ran gwerth am arian grantiau i Lywodraeth Cymru.

Cydnabu'r Panel y byddai unrhyw gam i ffwrdd o'r gyfundrefn cyfradd grant sefydlog o reidrwydd yn gofyn am broses werthuso newydd er mwyn pennu dyfarniad grant ar y lefel briodol. Hefyd, cydnabu'r Panel nad yw'n bosibl i unrhyw lywodraeth ragfynegi na modelu'r amrywiaeth sydd o ran capasiti ariannol, cyfraddau cyllid, effeithlonrwydd gweithredol, yr awydd i fentro nac awydd y bwrdd i dyfu yn achos Cymdeithasau Tai unigol. Mae gan bob Cymdeithas Dai ei chynlluniau busnes a'i modelau arfarnu datblygu ei hun, a bydd yn mabwysiadu tybiaethau ariannol sy'n berthnasol i'w sefydliad. Felly, dylai'r model grant newydd alluogi darpar bartneriaid i nodi faint o grant sydd ei angen arnynt er mwyn gallu datblygu tai newydd. Yna, dylai'r penderfyniad hwn gael ei herio fel rhan o'r broses o bennu a dyfarnu grant.

Yn gyntaf, roedd y Panel am brofi p'un a yw'n realistig disgwyl i system newydd gyflenwi mwy o gartrefi gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael. Er mwyn cyflwyno system newydd, mae angen buddsoddiad ymlaen llaw a bydd Llywodraeth Cymru am fodloni'i hun bod hyn yn ddefnydd da o adnoddau.

Yn 2017/18, amrywiodd y grant cyfartalog a gymeradwywyd yn ôl cartrefi rhent cymdeithasol anghenion cyffredinol yng Nghymru rhwng £70k ac £85k. Yn gyffredinol, darperir 1,641 o gartrefi am gyfanswm grant o £125.9m, gyda grant cyfartalog o £76,739. Gweler y tabl isod am fwy o fanylion.

Tabl 4: Grant cyfartalog a gymeradwywyd ar gyfer cynlluniau GTC anghenion cyffredinol yn unig mewn perthynas â chymeradwyo tendrau yn 2017/18.

	Nifer y cynlluniau	MCC cyfartalog	Nifer yr unedau	Grant cyfartalog fesul uned	Cyfanswm grant
Llai na 100% o Fynegai Cost Cynllun (MCC)	47	89.60%	748	£70,199	£52.5m
100% - 110%	21	103.6	386	£77,814	£30m
110% - 120%	25	114.98	507	£85,571	£43.4
			1,641	£76.7k	£125.9m

Mae heriau ynghlwm wrth wneud cymhariaeth uniongyrchol rhwng lefelau grant fesul uned yng Nghymru a gwledydd eraill gan fod safonau, rheoliadau adeiladu a

chyfundrefnau grantiau gwahanol ar waith. Mae'r tabl isod yn darparu peth data cymharol:

Tabl 5: Cyfraddau grant cyfartalog a chyfraddau ymyrryd grant ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru, Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon

Gweinyddiaeth	Rhent cymdeithasol		Pob deiliadaeth
	Cyfradd grant gyfartalog	Canran cyfradd ymyrryd grant gyfartalog	Cyfradd grant gyfartalog
Lloegr	*	*	£42,500
Gogledd Iwerddon ²¹	£71,032	54.8%	
Yr Alban ²²	£74,000	56%	£66,495
Cymru	£76,739	58%	

Yn yr Alban, mae'r data alldro ar gyfer 2016-17 yn dangos bod tai rhent cymdeithasol cyfartalog yn yr Alban yn costio ychydig o dan £130,000 yr uned a bod y gyfradd grant gyfartalog yn £74,000 neu'n 56%. Y costau a'r grant cyfartalog a ddarparwyd ar gyfer pob deiliadaeth, gan gynnwys rhent cymdeithasol a pherchentaeth cost isel ar gyfer Cymdeithasau Tai ac Allau, oedd £129k a £66,495, neu 51.8%.

* Yn Lloegr, ailgyflwynwyd grant ar gyfer cartrefi rhent cymdeithasol yn ddiweddar a hynny am y tro cyntaf ers 2011, ond nid oes unrhyw ddata penodol wedi'u dadgyfuno ar gyfer deiliadaethau ar gael. Mae'r ffigur o £42,500 yn ymwneud â'r grant cyfartalog a ddyfarnwyd gan Homes England drwy'r rhaglen Partneriaethau Strategol. O dan y rhaglen hon, gwahoddodd Homes England Bartneriaid Strategol i hunanbennu'r grant oedd ei angen er mwyn cyflenwi nifer benodol o gartrefi newydd yn seiliedig ar gapasiti ariannol sefydliadau unigol i ddatblygu. Mae'r grant cyfartalog a ddarparwyd drwy fodel 3 blynedd Homes England yn gyfradd gyfunol, lle ariennir rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy, tai â chymorth a rhanberchnogaeth, gyda rhent cymdeithasol yn targedu marchnadoedd straen uchel.

Ystyriodd y Panel y graddau y gallai costau adeiladu a rhenti effeithio ar y gyfradd grant sy'n ofynnol gan ddarparwyr yn Lloegr a'r Alban, o gymharu â ddarparwyr yng Nghymru. Ceir costau adeiladu ychwanegol yng Nghymru a'r Alban o gymharu â rhai rhannau o Loegr (oherwydd darpariaeth wledig anghysbell neu arbenigol yn y ddwy wlad, a Gofynion Ansawdd Datblygu a gofynion Rheoliadau Adeiladu presennol yng Nghymru). Yn Lloegr, mae marchnad adeiladu gref (y tu allan i Lundain) yn creu pwysau caffael sy'n cynyddu costau adeiladu, yn enwedig mewn ardaloedd straen uchel gwerth uchel (De-ddwyrain, De-orllewin a Dwyrain Lloegr). Daeth y Panel i'r casgliad bod sbardunau o ran pwysau costau adeiladu i'w gweld yn y rhan fwyaf o farchnadoedd yn y DU.

Dynoda cymhariaeth o renti yn y tablau isod na ddylid disgwyl i lefelau rhent gwahanol yng Nghymru wneud gwahaniaeth mawr i ofynion grant.

²¹ Cadarnhawyd gan swyddogion Gogledd Iwerddon i swyddogion Llywodraeth Cymru.

²² 'Social housing in Scotland', Dr Bilge Serin, yr Athro Keith Kintrea a'r Athro Kenneth Gibb, Prifysgol Glasgow, 20 Tachwedd 2018 - "The outturn data for 2016-17 show that the average social rented house in Scotland cost just under £130,000 per unit and that the average grant rate was £74,000 or 56%." (t.16)

**Tabl 6 - Rhent wythnosol net cyfartalog anghenion cyffredinol (£)
Cymdeithasau Tai yn Lloegr (unedau rhent cymdeithasol yn unig) a
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru²³ a Landlordiaid
Cymdeithasol Cofrestredig yn yr Alban, unedau rhent cymdeithasol ar gyfer
2018-19**

	Lloegr	Cymru	Yr Alban
Fflat un ystafell	72.29	73.83	73.72
1 ystafell wely	80.65	78.94	82.31
2 ystafell wely	92.24	88.94	82.96
3 ystafell wely	102.59	97.01	91.72
4 ystafell wely	120.52	113.79	
4+ ystafell wely			101.63
5 ystafell wely	137.53		
6 ystafell wely	146.48		
5+ ystafell wely		140.04	
Cyfanswm	94.16	91.11	84.92

²³ **Data Cymru:** Mae ffigurau Cymru yn seiliedig ar y data rhent gwirioneddol a gasglwyd fel rhan o ymarfer casglu data blynyddol Stoc a Rhenti 2018-19. Yn cynnwys unedau anghenion cyffredinol hunangynhwysol yn unig. Union ddadansoddiad uchod wedi'i gyhoeddi yn: <https://llyw.cymru/ceisiadau-ystadegol-ad-hoc>
Data Lloegr: Ffynhonnell: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/766713/S-DR-Statistical-Release-2018-Full-v1.2.pdf (Table 27) Yn cynnwys unedau anghenion cyffredinol hunangynhwysol yn unig. Yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol ond ddim unedau rhent fforddiadwy. Mae ffigurau 2018-19 yn seiliedig ar ffigurau a gyhoeddwyd ar gyfer 2017-18 yn Lloegr (yn seiliedig ar ostyngiad blynyddol o 1%). Mae'r amcanestyniadau yn tybio bod y stoc (o ran rhenti cymdeithasol/fforddiadwy, maint, lleoliad ac ati) yn aros yn union yr un peth.
Data'r Alban: <https://www.scottishhousingregulator.gov.uk/publications/charter-indicators-and-data-outcomes-and-standards> Maent yn cynnwys rhent cymdeithasol yn unig – yn seiliedig ar ddata Dangosydd Siartr C17: Rhent wythnosol ar gyfartaledd yn y flwyddyn adrodd ar gyfer unedau i'w rhentu yn ôl maint y fflat. Rhagamcanion yw ffigurau 2018-19 o'r data cyhoeddiedig 2017-18 gan ddefnyddio'r ffigur cyhoeddiedig ar gyfer Dangosydd C21 – Cynnydd canrannol yn y rhent wythnosol ar gyfartaledd i'w weithredu'r flwyddyn nesaf. Ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig y ganran i'w gweithredu yw 3.2%. Mae'r rhagamcanion yn cymryd yn ganiataol fod y stoc (o ran rhent cymdeithasol, maint, lleoliad ac ati) yn parhau yr un peth. Nodwch fod y ffigurau rhent ar gyfartaledd sydd ar gael ar gyfer yr Alban yn cael eu rhannu yn ôl maint fflatiau yn hytrach na nifer yr ystafelloedd gwely; diffinnir maint fflat fel nifer yr ystafelloedd gwely ac unrhyw ystafelloedd byw / bwyta. Wrth gasglu a chyflwyno ffigurau yn y tabl hwn, cymrwyd yn ganiataol fod nifer yr ystafelloedd gwely yn gydradd â maint y fflat namyn un, ee. mae'r ffigur rhent ar gyfer eiddo 3 ystafell wely yn seiliedig ar y rhent cyfartalog ar gyfer fflatiau maint 4. Dylid nodi mai brasamcan yw hyn, efallai nad yw'n wir ar gyfer pob eiddo.

Tabl 7 - Rhent wythnosol net cyfartalog anghenion cyffredinol a gwarchod awdurdodau lleol (£), 2018-19²⁴

	Lloegr	Cymru	Yr Alban
Fflat un ystafell	72.38	69.15	61.16
1 ystafell wely	75.67	77.68	68.44
2 ystafell wely	85.47	86.95	72.75
3 ystafell wely	94.06	97.12	77.88
4 ystafell wely	112.62	106.92	
4+ ystafell wely			84.70
5 ystafell wely	132.30		
5+ ystafell wely		115.34	
6 ystafell wely	144.97		
Cyfanswm	85.72	89.49	73.07

Petai Cymru yn gallu gostwng lefel gyfartalog grantiau fesul cartref ryw 15% neu £11.5k – i £65,200 ar gyfartaledd, byddai'n cyfateb i gynyddu'r cyflenwad o 130 o gartrefi i 150 o gartrefi am bob £10m o arian grant. Cred y Panel y byddai hyn yn creu enillion sylweddol o bosibl.

Aeth y Panel ymlaen i ystyried sut i ddiwygio'r system grantiau, gan ddiogelu'r agweddau hynny sy'n gweithio'n dda ar yr un pryd. Cred y Panel y gellir cynllunio model newydd o Bartneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd arloesol sy'n canolbwyntio ar ganlyniadau, yn bodloni gofynion y sector yn y tymor hwy, yn darparu cyllid mwy hyblyg wrth sicrhau gwell gwerth am arian grant, yn cynnal ac yn gwella gwaith partneriaeth effeithiol, yn cynnal rôl tai strategol ALLau, ac yn osgoi 'ras i'r gwaelod' a diffygion systemau grant eraill.

²⁴ **Data Cymru:** Mae ffigurau Cymru yn seiliedig ar y data rhent gwirioneddol a gasglwyd fel rhan o ymarfer casglu data blynyddol Stoc a Rhenti 2018-19. Yn cynnwys unedau anghenion cyffredinol a gwarchod. Union ddadansoddiad uchod wedi'i gyhoeddi yn: <https://gov.wales/statistics-and-research/ad-hoc-statistical-requests/?tab=previous&lang=cy> (20 Tachwedd). Mae data fflatiau un ystafell yn seiliedig ar lety hunangynhwysol yn unig.

Data Lloegr: Ffynhonnell: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/local-authority-housing-statistics-data-returns-for-2017-to-2018> Yn cynnwys unedau anghenion cyffredinol a gwarchod. Yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol ond ddim unedau rhent fforddiadwy. Mae ffigurau 2018-19 yn seiliedig ar ffigurau a gyhoeddwyd ar gyfer 2016-17 yn Lloegr a'i rhanbarthau (yn seiliedig ar ostyngiad o 1% bob blwyddyn). Mae'r amcanestyniadau yn tybio bod y stoc (o ran rhenti cymdeithasol/fforddiadwy, maint, lleoliad ac ati) yn aros yn union yr un peth.

Data'r Alban: <https://www.scottishhousingregulator.gov.uk/publications/charter-indicators-and-data-outcomes-and-standards> Maent yn cynnwys rhent cymdeithasol yn unig – yn seiliedig ar ddata Dangosydd Siartr C17: Rhent wythnosol ar gyfartaledd yn y flwyddyn adrodd ar gyfer unedau i'w rhentu yn ôl maint y fflat. Rhagamcanion yw ffigurau 2018-19 o'r data cyhoeddedig 2017-18 gan ddefnyddio'r ffigur cyhoeddedig ar gyfer Dangosydd C21 – Cynnydd canrannol yn y rhent wythnosol ar gyfartaledd i'w weithredu'r flwyddyn nesaf. Ar gyfer ALL, y ganran i'w gweithredu yw 3.3%. Mae'r rhagamcanion yn cymryd yn ganiataol fod y stoc (o ran rhent cymdeithasol, maint, lleoliad ac ati) yn parhau yr un peth. Nodwch fod y ffigurau rhent ar gyfartaledd sydd ar gael ar gyfer yr Alban yn cael eu rhannu yn ôl maint fflatiau yn hytrach na nifer yr ystafelloedd gwely; diffinnir maint fflat fel nifer yr ystafelloedd gwely ac unrhyw ystafelloedd byw / bwyta. Wrth gasglu a chyflwyno ffigurau yn y tabl hwn, cymrwyd yn ganiataol fod nifer yr ystafelloedd gwely yn gydradd â maint y fflat namyn un, ee. mae'r ffigur rhent ar gyfer eiddo 3 ystafell wely yn seiliedig ar y rhent cyfartalog ar gyfer fflatiau maint 4. Dylid nodi mai brasamcan yw hyn, efallai nad yw'n wir ar gyfer pob eiddo.

Amlinellir yr egwyddorion allweddol posibl ar gyfer creu Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy isod:

Fframwaith cyflenwi sy'n seiliedig ar ganlyniadau:

- Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd: Model cyflenwi tai fforddiadwy newydd sy'n canolbwyntio ar ganlyniadau, yn unigryw i Gymru, yn cynnig sicrwydd ariannol tymor hwy a hyblygrwydd ac yn seiliedig ar egwyddorion tegwch, ansawdd a gwerth am arian. Yn agored i unrhyw Gymdeithas Dai (mawr, bach, arbenigol, trefol a gwledig) ac ALLau uchelgeisiol, sydd am weithio mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru i gyflenwi mwy o dai fforddiadwy gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael. Gallai partneriaid gyflwyno cynigion, ar sail safleoedd penodol yn ystod blynnyddoedd cyntaf cyflenwi o leiaf, i gyflenwi nifer benodol o dai fforddiadwy yn ystod oes y Partneriaeth, gan ddisgrifio eu cynigion o ran cymorth grant yng nghyd-destun eu hadnoddau ariannol a sefydliadol i gyflenwi. Byddai'r cyfrifoldeb ar y partner i gyflawni'r canlyniadau cytûn, gan greu'r cyfle i Lywodraeth Cymru ymgymryd â chyfundrefn monitro a goruchwyllo cyffyrddiad ysgafnach.

Goruchwyllo prosesau cydweithio, cydgynllunio a chyflenwi

- Dylai fframwaith grantiau hirdymor newydd gael ei gydgynllunio ac mae'r Panel yn awgrymu y dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda phartneriaid er mwyn nodi'r model newydd mewn Prosbectws ar gyfer Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy mewn partneriaeth â CLILC, Cartrefi Cymunedol Cymru, Sefydliad Siartredig Tai, ac ALLau a Chymdeithasau Tai.
- Byddai'r Prosbectws yn disgrifio'r amcanion a'r canlyniadau gofynnol ac yn nodi'r broses ar gyfer ymateb i'r Prosbectws, meini prawf Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy a'r broses werthuso i'w dilyn, a rolau a chyfrifoldebau Llywodraeth Cymru a'i phartneriaid wrth werthuso, dyfarnu a goruchwyllo.

Yr angen am dai a fforddiadwyedd – dimensiwn rhanbarthol

- Cydnabu'r Panel fod anghenion nas diwellir o ran tai ledled Cymru. Mae'r system bresennol o ddosbarthu grant ar sail fformiwla yn sicrhau bod awdurdodau lleol unigol yn cael cyfran o adnoddau grant tai fforddiadwy. Nod y model Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy hirdymor fyddai cyflenwi mwy o gartrefi gyda'r grant sydd ar gael.
- Dylai ALLau unigol barhau i bennu strategaeth dai leol ac anghenion â blaenoriaeth o ran tai, gan lunio Asesiadau gorfodol o'r Farchnad Dai Leol yn ôl amserlen gyffredin, fel bod modd i arian grant barhau i ddiwallu anghenion a bennir gan Asesiadau unigol, a'r gwaith modelu a gyflawnir gan Lywodraeth Cymru. Gallai model Partneriaethau 5 mlynedd newydd gyfuno anghenion awdurdodau unigol ar lefel ranbarthol, gydag anghenion rhanbarthol wedi'u hadlewyrchu yn y Prosbectws er mwyn adnabod gwahaniaethau yn y farchnad.
- Drwy ychwanegu dimensiwn rhanbarthol at y broses o ddyrannu grantiau, byddai modd i Lywodraeth Cymru weithio gyda phartneriaid ALL i ddangos hyblygrwydd wrth ddyrannu grantiau ar gyfer cynlluniau cyflawnadwy er mwyn addasu proffiliau gwario wrth sicrhau bod ALLau unigol yn cael eu cyfran deg o grant dros gylch oes y Partneriaeth. Byddai'r dimensiwn rhanbarthol yn galluogi system grantiau

seiliedig ar anghenion gwaelod i fyny sy'n osgoi gweithredu ar lefel genedlaethol ar sail un ateb i bawb.

Ansawdd, safonau a meini prawf ar gyfer Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy

Dylai'r Prosbectws ddisgrifio ansawdd y cartrefi i'w cyflenwi gan bartneriaid a'r amrywiaeth o feini prawf i'w bodloni gan y partneriaid dan sylw. Ym marn y Panel mae'r meini prawf canlynol yn bwysig i fodel newydd:

- Safonau – Mae'r sector tai fforddiadwy yng Nghymru yn iawn i fod yn falch o safonau uchel cartrefi newydd a dylai'r dull newydd o weithredu ddiogelu hyn a mabwysiadu'r argymhellion a nodir yn yr adran ar Safonau Ansawdd Tai yr adroddiad hwn. Ym marn y Panel byddai bodloni Gofynion Datblygu Ansawdd yn orfodol o dan y model newydd;
- Cymunedau cynaliadwy – dylai un o ofynion craidd y model newydd gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gynigion o ran Partneriaethau ddangos sut y bydd cymysgedd deiliadaeth ar gynlluniau arfaethedig yn creu neu'n cyfrannu at gymunedau cynaliadwy hirdymor;
- Arbenigwyr a newydd ddyfodiaid – Mae'r Panel yn cydnabod cyfraniad gwerthfawr cymdeithasau tai bach ac arbenigol at gyflenwi tai, ynghyd â chyfraniad posibl ALLau. Ym marn y Panel dylai'r Prosbectws annog yn benodol gyfranogiad cymdeithasau tai bach ac arbenigol, ynghyd ag ALLau;
- Amrywiaeth o fewn Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy – Mae'r Panel yn cydnabod gwerth cael sawl Partneriaeth yn gweithredu yn yr un ardaloedd rhanbarthol er mwyn meithrin rhywfaint o gadernid o ran canlyniadau cyflenwi;
- Yr angen am dai – cred y Panel y dylai model newydd gyfeirio grantiau at gynlluniau sy'n diwallu anghenion ALLau ac sy'n cael cefnogaeth ALLau. Gallai'r Prosbectws ddisgrifio'r amrywiaeth o ddeiliadaethau a ddarperir yn rhanbarthol, yn ogystal â'r angen am dai arbenigol – gwarchod, gofal ychwanegol, tai â chymorth, tai gwledig. Byddai'r Prosbectws yn gofyn i bartneriaid amlinellu eu cynigion cyflenwi yn ôl deiliadaeth, a ategir gan dystiolaeth o gyflenwi a manylion unrhyw ddatblygiadau sydd yn yr arfaeth. Byddai'n rhesymol disgwyl i bartneriaid allu enwi safleoedd penodol am dair blynedd gyntaf y cynllun cyflenwi o leiaf. Mae hyn yn golygu y gellir nodi'n gynnar safleoedd unigol ac anghenion i'w diwallu, ynghyd â goblygiadau cyflenwi ar lefel ALL, gan roi'r hyblygrwydd hefyd i bartneriaid gyflwyno safleoedd ar gyfer y dyfodol wrth iddynt gael eu nodi;
- Fforddiadwyedd – cred y Panel y dylai fod gan bartneriaid Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy bolisi rhenti clir, sy'n cyfeirio at bolisi cenedlaethol ac yn disgrifio eu dealltwriaeth o fforddiadwyedd ar y lefel leol, ac y dylai tystiolaeth o hyn gael ei phrofi drwy broses werthuso'r Partneriaethau;
- Gwerth am arian grantiau – er mwyn i Lywodraeth Cymru brofi gwerth am arian grantiau, dylai'r model newydd ddarparu tryloywder o ran faint o grant a geisir yn ôl deiliadaeth, rhanbarth, a phartner. Cred y Panel y dylai'r broses alluogi Llywodraeth Cymru i weld faint o gyllid preifat/Cyfrif Refeniw Tai/Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus arall a gyfrannir fel y gellir gwerthuso grantiau ochr yn ochr â ffynonellau cyllid eraill;

- Sgiliau, capasiti a hanes – bydd Llywodraeth Cymru am fodloni ei hun bod ei phartneriaid sy'n defnyddio adnoddau grant yn gallu dangos y capasiti – sefydliadol ac adnoddau i gyflawni cynigion pum mlynedd Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy. Mae'r Panel yn awgrymu y dylai'r Prosbectws ddisgrifio'r dystiolaeth y mae angen ei darparu a'i gwerthuso fel rhan o'r model newydd;
- Partneriaethau a chydweithio – ym marn y Panel mae cryn potensial i Gymdeithasau Tai ac ALLau rannu adnoddau er mwyn helpu i bontio'r bwlch o ran sgiliau a chapasiti a chefnogi'r gwaith o gyflenwi tai fforddiadwy. Awgryma'r Panel y dylai cydweithio a gweithio mewn partneriaeth gael eu hannog fel rhan o'r model newydd;
- Arloesedd yn y gadwyn gyflenwi/Dulliau Adeiladu Modern – dylai prosbectws Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy wahodd cynigion sy'n nodi arloesedd lleol a rhanbarthol ac sy'n rhoi mwy o flaenoriaeth i gynigion sy'n dangos arloesedd a gwerth am arian, ac yn dangos sut y bydd partneriaid yn gweithio gyda chadwyni cyflenwi lleol ac adeiladwyr BBaCh er mwyn sicrhau budd economaidd lleol.

Gwerthuso, goruchwyllo a gwerth am arian grantiau

- Dylai dull newydd o weithredu o ran Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy rymuso Llywodraeth Cymru drwy gynnig tryloywder mewn perthynas â gofynion grant a helpu i ymgorffori diwylliant o werth am arian grantiau wrth gyflenwi tai fforddiadwy, drwy ddarparu fframwaith i Lywodraeth Cymru gynnal trafodaethau gweithredol â phartneriaid ynghylch gwerth am arian grantiau. Cydnabu'r Panel y byddai hyn yn newid mawr i Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid ALLau a Chymdeithasau Tai, a bod iddo oblygiadau o ran adnoddau i bawb dan sylw.
- Gallai Llywodraeth Cymru ystyried proses o wahodd cynigion dangosol (yn erbyn y prosbectws), a ddilynir gan drafodaethau sy'n arwain at gynigion ffurfiol. Byddai hyn yn rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru a'i phartneriaid fireinio cynigion er mwyn sicrhau bod amcanion yn cael eu cyflawni.
- Gan fod y Panel yn argymhell cynnig grantiau i ALLau, dylai'r model newydd ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru werthuso gwerth am arian grantiau er mwyn parchu sensitifrwydd masnachol. Byddai parchu sensitifrwydd masnachol yn bwysig i bartneriaid os ydynt am ddarparu manylion capasiti ariannol unigol at ddibenion datblygu a dangos tystiolaeth o werth am arian grantiau. Gallai gwerthusiad dau gam fod yn ddefnyddiol er mwyn galluogi Llywodraeth Cymru i rannu trosolwg o'r cynigion cyflenwi cronus ag ALLau rhanbarthol, wrth hefyd ddiogelu gwybodaeth fasnachol sensitif. Gallai hyn roi rôl i ALLau unigol wrth gynllunio a gwerthuso model newydd, a rhoi rôl uwch i Lywodraeth Cymru mewn perthynas â stiwardiaeth rhaglen grant genedlaethol.
- Byddai model newydd sy'n rhoi pwyslais ar werth am arian grantiau yn galluogi Llywodraeth Cymru i gymharu cynigion a dyfarnu Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy i bartneriaid sy'n bodloni meini prawf y Prosbectws orau. Gan fod adnoddau grant mor brin, mae'n annhebygol y byddai pob cynnig yn llwyddiannus. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried fframwaith adborth yn seiliedig ar y meini prawf ar gyfer sefydliadau nad ydynt yn llwyddo i sicrhau Partneriaeth

Cyflenwi Tai Fforddiadwy. Gallai fod lle hefyd i sefydliadau llwyddiannus gydweithio ag eraill.

- Gallai Llywodraeth Cymru ystyried y dull mwyaf priodol o bosibl o gynnal trafodaethau cynnar ynghylch cynigion gan gynnwys cynllun o ansawdd da, fel rhan o'r diweddariad i Ofynion Ansawdd Datblygu. Gallai hyn gynnwys cydgysylltu ag eraill lle bo'n briodol, fel Comisiwn Dylunio Cymru.
- Byddai angen i Lywodraeth Cymru ystyried dull priodol o fonitro hynt y broses o gyflwyno Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy. Ym marn y Panel, gallai model newydd, yn y pen draw, leihau'r baich gweinyddol ar Lywodraeth Cymru, gydag Awdurdodau Lleol yn ymddiried mwy mewn partneriaid i gyflawni eu rhwymedigaethau fel Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy.

Adnoddau

- Mae'r Panel yn ymwybodol o'r cyfyngiadau sylweddol ar adnoddau sy'n wynebu Adran Dai Llywodraeth Cymru, ac mae'n sensitif i hynny. Ni weithredwyd argymhellion blaenorol i ddiwygio'r model grantiau, yn rhannol oherwydd adnoddau prin Llywodraeth Cymru, ac mae'n hen bryd diwygio'r drefn am fod y ffocws ar werth am arian grantiau yn wan iawn ar hyn o bryd.
- Mae'r Panel yn argymhell y dylai'r Gweinidog gefnogi'r buddsoddiad mewn adnoddau digonol o fewn adran dai Llywodraeth Cymru er mwyn cynllunio a gweithredu'r fframwaith grantiau newydd, gan barhau i gefnogi'r fframwaith presennol ar yr un pryd. Cred y Panel y bydd model grantiau newydd sy'n canolbwyntio ar werth am arian yn cyflenwi mwy o gartrefi gyda'r adnoddau sydd ar gael, drwy helpu partneriaid cyflenwi i fantoli'r gyllideb yn well, ac yn y pen draw arwain at fwy o effeithlonrwydd gweinyddol.

Mae'r model grantiau newydd a awgrymir yn esgor ar rai ystyriaethau pwysig eraill, fel a ganlyn:

Mynediad Awdurdodau Lleol at gyllid a grantiau

Mae dau newid diweddar i'r tirlun cyflenwi tai nawr yn galluogi Awdurdodau Lleol i edrych ar adeiladu Tai Cyngor yn fwy cadarnhaol:

- Diddymu'r cap ar fenthyciadau Cyfrif Refeniw Tai
- Diddymu Hawl i Brynu yng Nghymru

Mae awdurdodau lleol wedi bod yn galw am fynediad at y rhaglen GTC. Cytuna'r Panel y dylai ALLau gael fynediad at y fath grant – awdurdodau sy'n cadw stoc ac awdurdodau strategol. Cred y Panel y dylai ALLau allu cyflwyno cynigion cryf o ran gwerth am arian grantiau sydd, yn gyntaf, yn cynyddu eu fynediad at gyllid cost isel drwy'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus, neu drwy fanteisio ar gyllid preifat amgen deniadol sydd ar gael i ALLau ar gyfraddau tebyg iawn i'r Bwrdd. Dylai cost isel cyllid sydd ar gael i ALLau gael ei hadlewyrchu yn lefel y grant sydd ei hangen i gefnogi gwaith datblygu. Lle mae gan yr ALL fynediad at dir y Cyngor, gallai hyn leihau ymhellach yr angen am gymorth grant er mwyn sicrhau hyfywedd cynllun. Byddai cynigion ALLau ar gyfer Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy yn cael eu profi yn erbyn yr un meini prawf â Chymdeithasau Tai, a ddylai gynnwys ffocws ar

gostau gweithredu er mwyn sicrhau bod landlordiaid effeithlon yn cael eu gwobrwyo drwy'r system grantiau.

Cyfuno arian grant

Ym marn y Panel, er mwyn gwneud y defnydd gorau o'r adnoddau sydd ar gael, dylai arian grant gael ei gyfuno â rhaglenni cenedlaethol sy'n seiliedig ar anghenion rhanbarthol o ran tai, a gronnir o ddata Asesiadau unigol o'r Farchnad Dai Leol. Gallai'r broses gyfuno gynnwys:

- Grant Tai Cymdeithasol
- Tir ar gyfer Tai
- Rhentu i Brynu – Cymru
- Rhanberchnogaeth – Cymru
- Cymorth Prynu – Cymru
- Rhaglen Tai Arloesol
- Cronfa Gofal Integredig*
- Benthyciadau Gwella Cartrefi*
- Troi Tai'n Gartrefi*

*Angen ystyriaeth bellach – gall fod yn well iddynt fod y tu allan i'r model grantiau newydd.

Dylai rhywfaint o arian gael ei gadw fel rhaglenni annibynnol. Er enghraifft, mae Cronfa Safleoedd Segur Cymru o bwys mawr er mwyn ysgogi a chefnogi diwydiant adeiladu tai BBaCh Cymru, ac nid yw'n eistedd yn naturiol mewn rhaglen grantiau tai fforddiadwy ddiwygiedig. Mae Cymorth i Brynu – Cymru, a weinyddir yn effeithiol iawn gan Fanc Datblygu Cymru, yn cyflawni diben gwahanol a dylai barhau i fod yn gronfa annibynnol. Nodir sylwadau'r Panel ar gynllun Cymorth i Brynu – Cymru ar wahân isod. Rhydd Atodiad D fanylion rhaglenni cyllido tai parhaus ynghyd â barn y Panel am gyfuno'r rhain.

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda phartneriaid er mwyn asesu p'un a oes angen cronfeydd newydd ac ychwanegol, i weithredu ar y cyd â'r rhaglen grantiau tai fforddiadwy graidd. Er enghraifft, ar hyn o bryd, nid oes unrhyw gyllid ar gael ar gyfer seilwaith i gefnogi'r gwaith o baratoi safleoedd preswyl heriol, mawr, a byddai'n gronfa bwysig i weithio ochr yn ochr â'r rhaglenni tai cymdeithasol/fforddiadwy craidd. Byddai angen i gynlluniau ag anghenion adfer, cydosod a seilwaith sylweddol gael cyllid ar lefel oedd y tu hwnt i gwmpas y brif raglen arian grant.

Mae cyllid adfywio ystadau a chymdogaethau (at ddibenion dichonoldeb, Gorchmynion Prynu Gorfodol, trefniant prynu'n ôl Cymorth i Brynu ac ati) yn enghraifft arall o ddatblygiad cost uchel na ellir darparu ar ei gyfer o fewn cyfyngiadau'r brif raglen grant. Argymhellir y dylai Llywodraeth Cymru ystyried cronfa seilwaith ac adfywio tai sydd ar gael i Gymdeithasau Tai ac ALLau weithio ochr yn ochr â'r brif raglen grant er mwyn cyflwyno safleoedd ac ystadau mwy cymhleth a mwy o faint.

Rhentu i Brynu – Cymru

Cafodd y cynllun hwn ei gyflwyno ddechrau 2018 ochr yn ochr â Rhanberchnogaeth – Cymru, gyda £70m ar gael ar draws y ddau gynllun rhwng 2017/18 a 2020/21. Mae gan gynllun Rhentu i Brynu gyfradd grant o 30% o gymharu â 25% ar gyfer

Rhanberchnogaeth, ond mae'r ddau gynllun yn gyfnewidiol, gyda'r penderfyniad ynghylch pa un fydd yn gymwys yn cael ei lywio gan amgylchiadau ariannol yr ymgeisydd (mae Rhentu i Brynu ar gael i'r sawl nad oes ganddynt ddigon o flaendal neu hanes o gredyd, mae Rhanberchnogaeth ar gael i'r sawl nad oes ganddynt ddigon o flaendal i allu cael morgais i brynu cyfran o 25% o leiaf yn y cartref). Canolbwyntiwyd i ddechrau ar dai newydd ond mae bellach yn cynnwys tai sy'n bodoli eisoes.

Hyd yn hyn, mae tua 300 o gartrefi wedi cael eu hariannu drwy'r ddau gynllun hyn, ac o ystyried bod rhai yn dal i fod ar y cam datblygu, nid oes modd gwahanu Rhentu i Brynu a Rhanberchnogaeth, yn bennaf am y bydd yn dibynnu ar beth mae'r prynwr yn ei ddewis yn y pen draw. Ar hyn o bryd, mae 12 o gymdeithasau yn cymryd rhan mewn 15 o ardaloedd awdurdod lleol.

Yn gwbl gywir, mae'r ddau gynllun yn ymateb i'r angen am ystod o wahanol gyfleoedd i aelwydydd incwm is (p'un a ydynt yn brin o incwm neu flaendal, neu'r ddau) brynu tŷ. Yn amlwg, mae iddynt gymhlethdodau a bydd angen sicrhau bod cyngor ariannol da yn cael ei gynnig sy'n ystyried y rhagolygon byrdymor i dymor canolig i aelwydydd, a'r dewisiadau gorau i'w gwneud.

Mae'r Panel wedi cyflwyno cynigion ar asesu anghenion a chyllid a fydd yn effeithio ar y galw am y cynlluniau hyn. Dylai gwell gwybodaeth leol sicrhau bod awdurdodau mewn gwell sefyllfa i nodi'r galw sylfaenol am bob un o'r cynhyrchion hyn, ac i hyn lywio'r ymgysylltu o ran y blaenoriaethau a'r penderfyniadau cyllido sydd wedyn yn llifo drwy'r broses partneriaethau grant. Byddai angen i opsiynau math Rhentu i Brynu a Rhanberchnogaeth fod yn rhan o'r prospectws fel bod y gofynion manylach hyn yn cael eu nodi.

Cymorth i Brynu - Cymru

I orffen yr adran hon ar gyllid, ystyriwn Cymorth i Brynu – Cymru. Mae cynllun benthyciadau ecwiti Llywodraeth Cymru (hyd at 20% o'r pris prynu) wedi bod ar waith ers dechrau 2014 ac erbyn diwedd mis Rhagfyr 2018 prynwyd tua 8,485 o gartrefi newydd drwyddo. Mae Cymorth i Brynu – Cymru yn rhaglen a arweinir gan alw sydd ar gael i unrhyw un nad yw'n berchen ar gartref yn barod (prynwr tro cyntaf neu rywun sydd wedi prynu eiddo o'r blaen) ac sydd am brynu prif gartref newydd sydd gwerth hyd at £300,000. Fe'i cynlluniwyd i roi hwb i nifer y cartrefi newydd a'i gwneud yn haws i brynu cartref. Bydd y rhaglen bresennol ar waith tan 2021, gyda chost gychwynnol o ryw £460 miliwn (y benthyciadau ecwiti) a gaiff eu had-dalu wedyn, gan ychwanegu unrhyw chwyddiant dilynol o ran prisiau ar y benthyciad ecwiti drwy werthu'r cartref. Caiff ei gweinyddu gan Fanc Datblygu Cymru.

Fel y nodwyd o'r cychwyn, er bod y cynllun yn rhaglen marchnad agored, cafodd ei gynnwys yn niffiniad Llywodraeth Cymru o 'dai fforddiadwy' at ddibenion ei tharged o 20,000 o dai fforddiadwy yn ystod y cyfnod llywodraethu hwn, ynghyd â rhanberchnogaeth a rhentu i brynu. Mae Cymorth i Brynu – Cymru yn wahanol i'r cynlluniau eraill hyn, hynny yw nid oes terfyn incwm er bod angen blaendal o 5%.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi penderfynu eto sut y gallai ymateb i ymestyn y cynllun yn Lloegr yn ddiweddar i 2023 (fel dyddiad gorffen posibl) a'r ail-lansiad arfaethedig posibl yno fel cynllun i brynwyr tro cyntaf yn unig (neu gynllun cartref cyntaf) gyda throthwy pris is, a rhanbarthol (ar hyn o bryd £600,000 ydyw ledled Lloegr). O'r cychwyn, mabwysiadodd yr Alban uchafswm benthyciad ecwiti o 15% ac

ar hyn o bryd gweithredir terfyn pris uwch o £200,000 yno. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi y bydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r cartrefi o dan gynllun Cymorth i Brynu - Cymru fod yn rhydd-ddaliadol, oni bai bod amgylchiadau eithriadol, gan sicrhau cytundeb pob un o'r pum datblygwr mwyaf na fyddant yn gwerthu tai lesddaliadol mwyach. Hefyd, ym mis Mai 2018, cyhoeddodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd y byddai cyfrifiannell fforddiadwyedd benthyciadau ecwiti Cymorth i Brynu - Cymru yn cynnwys elfen effeithlonrwydd ynni, sef yr achos cyntaf o'i fath yn y DU.

Petai penderfyniad yn cael ei wneud i dargedu'r cynllun yn fwy, e.e. prynwyr tro cyntaf yn unig, byddai'n ei wneud yn gynllun tai fforddiadwy mwy amlwg, yn hytrach nag yn gynllun marchnad agored ehangach, er y byddai'n dal i fodloni'r gwir ddiffiniad o dai fforddiadwy fel sydd yn TAN 2²⁵.

Mae'r Panel yn cydnabod rhinweddau cynllun marchnad agored ond, gydag adnoddau prin, mae'n gwneud synnwyr i dargedu'n well, er bod Cymru wedi gwneud hynny'n rhannol o ystyried y terfyn gwerth is a osodwyd o'r cychwyn cyntaf. Fodd bynnag, gyda'r nifer gyfartalog o brynwyr tro cyntaf yng Nghymru (h.y. nid dim ond Cymorth i Brynu – Cymru) yn prynu cartref gwerth tua £139,000 ym mis Hydref 2018, o gymharu â phris prynu cyfartalog i bob prynwr yng Nghymru o ychydig o dan £161,000 yn yr un mis²⁶, gall fod lle i addasu trothwyon Cymorth i Brynu – Cymru o hyd am i lawr (yn amodol ar chwyddiant o ran prisiau tai wrth gwrs). Gallai cryn dipyn o brynwyr presennol fod wedi prynu cartref llai heb gymorth y cynllun, hynny yw gwnaethant brynu mwy a gwell, yn gynt. Mae hynny, fwy na thebyg, yn golygu nad oes angen i aelwydydd o'r fath symud eto mor fuan. Mae hyn yn lleihau nifer y trafodion yn y tymor hwy (a'r refeniw o'r dreth Trafodiadau Tir) ond mae'n arbed costau symud mwy mynych i berchenogion tai.

Ddiwedd 2018, comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad o'r cynllun ac mae adroddiad drafft bellach wedi cael ei gyflwyno yn diweddarau canfyddiadau ymchwil flaenorol²⁷. Yn wahanol i Loegr, mae trafodion tai newydd yng Nghymru wedi dirywio fel canran o'r holl drafodion ers 2015, ac mae'r cynnydd mewn allbwn wedi pallu'n ddiweddar hefyd. Er hyn, mae'n amlwg bod Cymorth i Brynu – Cymru wedi bod yn bwysig wrth gynnal y lefel gyffredinol a gyflawnir ar hyn o bryd.

Mae'r Panel yn cydnabod y cyfraniad pwysig y gallai Cymorth i Brynu – Cymru ei wneud i gynyddu cyflenwad "tai fforddiadwy" a ddiffinnir yn dynnach. Er y dylai ymyriadau'r farchnad o'r fath yn rhesymegol ond fod ar waith yn ddigon hir i helpu'r farchnad i ailaddasu i lefelau gweithgarwch arferol, mae gwerth mewn ystyried ailbennu ffocws y cynllun er mwyn gwneud y defnydd gorau o'r adnodd hwn yn unol â natur gyffredinol yr argymhellion a geir mewn rhannau eraill o'r adolygiad. Felly, byddai'r Panel yn argymhell parhau â'r cynllun ond gan wella'r targedu drwy gap is ar brisiau a ffocws ar brynwyr tro cyntaf fel ei fod yn rhan amlycach o gyflenwad tai fforddiadwy. Yn sicr, ni ddylai'r cap ar brisiau gynyddu yn unol â chwyddiant o ran prisiau tai nawr nac yn y dyfodol.

²⁵ <https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-2-cynllunio-thai-fforddiadwy>

²⁶ <https://www.gov.uk/government/publications/uk-house-price-index-wales-october-2018/uk-house-price-index-wales-october-2018>

²⁷ <https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2018-12/160309-help-to-buy-wales-interim-en.pdf> (Crynodeb Cymraeg ar gael)

Hefyd, dylai Llywodraeth Cymru ystyried pa ddyheadau polisi eraill allai ddod yn rhan o'r farchnad dai ehangach, gan ddefnyddio cymhelliant mynediad parhaus at gynllun Cymorth i Brynu – Cymru. Mae'r prif adeiladwyr tai wedi dangos eu parodrwydd i weithio gyda Llywodraeth Cymru yn y ffordd hon, drwy'r newidiadau rydym wedi eu gweld ynghylch tai lesddaliadol. Ymhlith yr enghreifftiau o flaenoriaethau polisi allai fod yn gysylltiedig â darparu cyllid mae'r agenda ddi-garbon, gwell seilwaith digidol neu safonau lle sy'n gyson â Gofynion Ansawdd Datblygu.

Rôl modelau ariannu newydd

Mae'r broses o ariannu tai cymdeithasol a fforddiadwy yn datblygu'n gyflym, gyda modelau a strwythurau newydd yn llwyfan i gyfalaf sefydliadol, hirdymor er mwyn buddsoddi yn y dosbarth sefydlog hwn o asedau. Mae Cymru wedi arloesi yn y maes hwn, gyda phartneriaethau llwyddiannus rhwng Llywodraeth Cymru, Cymdeithasau Tai a buddsoddwyr eisoes wedi'u sefydlu drwy fodelau fel Tirion Homes (a ddefnyddiodd tir y sector cyhoeddus fel ecwiti) a Phartneriaeth Tai Cymru (lle dyrannodd Llywodraeth Cymru grant i gymdeithasau tai ei ddefnyddio fel ecwiti).

Dylai system arian grant hyblyg yn y dyfodol annog mwy o arloesi ariannol, a gallu gweithio ochr yn ochr â chyfalaf sefydliadol, hirdymor, boed hynny ar ffurf grant, ecwiti uniongyrchol neu ecwiti ar ffurf tir y sector cyhoeddus. Dylai'r sawl sy'n cymryd rhan yn system grantiau'r dyfodol gael eu cymell i gyflwyno atebion ariannol arloesol, yn enwedig lle gall y modelau hyn ddangos gwell gwerth am arian wrth sicrhau buddsoddiad gan y llywodraeth a chyflenwi mwy o dai.

O dan y strwythur presennol, dim ond Cymdeithasau Tai all dderbyn buddsoddiad ar ffurf grant. Mae'r Panel yn argymhell y dylai cynllun y system grant newydd ystyried defnyddio arian grant ac arian ecwiti am yn ail o fewn y gronfa fuddsoddi gyfalaf gyffredinol, er mwyn hwyluso modelau ariannu newydd a rhai sy'n bodoli eisoes a all ddangos yr oruchwyliaeth reoleiddiol angenrheidiol sydd ei hangen ar fuddsoddiad cyhoeddus.

Effaith rheoleiddio ar y sector

Ar hyn o bryd, caiff y sector tai cymdeithasol ei reoleiddio gan dîm rheoleiddio Llywodraeth Cymru yn achos Cymdeithasau Tai a Swyddfa Archwilio Cymru (SAC) yn achos landlordiaid ALLau. Mae'r Panel yn argymhell y dylai'r tîm rheoleiddio helpu i ddylunio'r model newydd, er mwyn sicrhau bod unrhyw newidiadau y gall fod eu hangen i'r gyfundrefn reoleiddiol yn cael eu hystyried yn briodol, yn sgil argymhellion yr adroddiad hwn.

Argymhellion ychwanegol

Yn ogystal â'r argymhellion allweddol a nodir uchod, gwnaeth y Panel yr argymhellion manylach canlynol:

- Dylai Llywodraeth Cymru newid y system 'parth' bresennol i barthau rhanbarthol, gan felly gydnabod cyflenwi ar draws ffiniau ALLau.
- Mae'r Panel yn argymhell y dylai'r Gweinidog gefnogi'r buddsoddiad mewn adnoddau digonol o fewn adran dai Llywodraeth Cymru er mwyn cynllunio a

gweithredu'r fframwaith grantiau newydd, gan barhau i gefnogi'r fframwaith presennol ar yr un pryd.

- Mae'r Panel yn argymhell parhau â chynllun Cymorth i Brynu – Cymru ond gan wella'r targedu drwy gap is ar brisiau a ffocws ar brynwyr tro cyntaf fel ei fod yn rhan amlycach o gyflenwad tai fforddiadwy. Yn sicr, ni ddylai'r cap ar brisiau gynyddu yn unol â chwyddiant o ran prisiau tai nawr nac yn y dyfodol.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried p'un a ddylid gwneud unrhyw newidiadau i'r gyfundrefn reoleiddiol yn sgil yr argymhellion a wneir yn yr adroddiad hwn, yn enwedig ynghylch y system grantiau newydd.

Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr

Argymhellion Allweddol:

- Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu adolygiad ariannol annibynnol o'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru sy'n derbyn Taliadau Gwaddoli a Chyfrifon Refeniw Tai awdurdodau lleol sy'n derbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Dylai'r Adolygiad yn craffu ar gynlluniau busnes ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2020, gan gynnwys metrigau ariannol ynghyd â DPAAu cost er mwyn gweld a ellir cyfiawnhau parhau i dderbyn Taliadau Gwaddoli / y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ar sail dreigl pum mlynedd.
- Dylai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol orfod dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio tai sy'n bodoli eisoes ar waith yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i Daliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

Cyflwyniad

Un o'r heriau a osodwyd i'r Panel oedd *rhoi cyngor ar sut y gellir manteisio ar gapasiti datblygu cymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol sy'n cadw stoc yn enwedig ar ôl 2020 pan fydd yr holl stoc gyfredol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.*

Cefndir

Mae mwy na 225,000 o dai cymdeithasol yng Nghymru a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol (cymdeithasau tai ac ALLau sydd â'u stoc dai o hyd). Maent yn gartref i rai o'r bobl dlotaf a mwyaf agored i niwed yng Nghymru. Caiff tua 68,000 o'r tai cymdeithasol hyn eu darparu gan sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr a chaiff ryw 87,000 eu darparu gan ALLau (cymdeithasau tai traddodiadol sy'n gyfrifol am y 225,000 sy'n weddill).

Telir cyllid bwlch ar ffurf taliadau gwaddoli (£43.8m o gyllid cyfalaf yn 2018/19) bob blwyddyn i 10 o gymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn seiliedig ar ddyraniad sefydlog o'r cyllid bwlch a bennwyd adeg trosglwyddo stoc dai i'r sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr. Mae cyllid bwlch ar ffurf taliadau gwaddoli wedi galluogi sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr i sicrhau cyllid preifat ychwanegol sylweddol.

Mae cyfanswm o £858m o fuddsoddiad o daliadau gwaddoli yn weddill, sy'n mynd â'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr hynny drwy gylch oes eu cynlluniau busnes cychwynnol.

Caiff cyllid cyfalaf Lwfans Atgyweiriadau Mawr (£60.4m yn 2018/19) ei dalu'n flynyddol i'r 11 o ALLau sy'n dal i reoli a chynnal eu tai cyngor. Fe'i defnyddir gan ALLau i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn mis Rhagfyr 2020. Mae'r system

ar gyfer dyrannu'r cyllid hwn i ALLau unigol yn seiliedig ar niferoedd stoc dai o wahanol fathau. Nid oes cytundeb hirdymor ag ALLau.

Mae cyllid bwlch taliadau gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn galluogi sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau i nid yn unig gyrraedd a chynnal SATC ond hefyd i ariannu cymhorthion ac addasiadau, rhoi cymorth rheoli tai dwysach i gymunedau, a gwneud gwelliannau amgylcheddol sy'n gysylltiedig ag ailfodelu ffisegol ystadau mawr ag eiddo annhraddodiadol.

Gwaith y Panel

Mae asesu perfformiad a chapasiti Cyfrif Refeniw Tai cymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau sy'n cadw stoc yn heriol. Roedd gwaith y Panel yn canolbwyntio'n bennaf ar daliadau gwaddoli o ystyried ymrwymiad parhaus Llywodraeth Cymru i sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ar ôl trosglwyddo stoc a chymhlethdod eu trefniadau ariannu. Fodd bynnag, cydnabyddir bod hefyd angen adolygu'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn fanwl.

Mae sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn fusnesau sefydledig lle mae cymhelliant naturiol i'r endid sy'n derbyn y stoc a drosglwyddir a'i gynghorwyr "lawnlwytho" costau'r cynllun busnes o ran cyflwr stoc a buddsoddiadau, a thrwy dybiaethau economaidd cyd-destunol. Pan drosglwyddir stoc, gall y risg o danamcangyfrif y gofynion buddsoddi neu oramcangyfrif costau cyllido fod yn fwy na'r hyn a welir maes o law. Arweiniodd hyn at gyfyngu ar brisiadau cychwynnol (buddsoddiad uchel o gymharu â rhenti isel) ac, mewn sawl achos, gynyddu'r angen am gyllid bwlch taliadau gwaddoli er mwyn cyflawni rhaglenni buddsoddi wedi'u blaenlwytho. Yng Nghymru, fel yn Lloegr, gwelwyd y cynlluniau busnes gwreiddiol hyn yn "gorberfformio" bron i gyd am fod rhaglenni gwariant a thybiaethau gweithredu ac economaidd yn well na'r disgwyl yn y byd go iawn.

Fodd bynnag, y gwahaniaeth allweddol rhwng systemau Taliadau Gwaddoli Cymru a Lloegr yw bod cyllid bwlch sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn Lloegr wedi'i dalu ymlaen llaw, tra bod Taliadau Gwaddoli yng Nghymru wedi'u gwneud dros amser. Bydd system Cymru yn dueddol o gynyddu costau ariannu (h.y. bydd angen mwy o ddyled allanol gyda grant llai cynnar) ond mae'n galluogi Llywodraeth Cymru i adolygu'r sefyllfa bresennol ar sail barhaus er mwyn asesu gwerth am arian taliadau gwaddoli parhaus yng nghyd-destun hyfywedd parhaus y sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr, eu perfformiad a'u capasiti ar ôl SATC a'r elw ar fuddsoddiad cyhoeddus.

Mae nod cyllid Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn wahanol i Daliadau Gwaddoli am mai cyllid cyfalaf blyneddol ydyw a roddir ar ffurf cyfraniad tuag at gost cyrraedd SATC i ALLau heb fod yn hwyrach na 31 Rhagfyr 2020, a'i chynnal wedyn. Nid yw pob ALLau wedi cyrraedd SATC eto, ac mae pedwar ALL yn bwriadu gwneud yn 2020.

Cydnabu'r Panel fod pob landlord cymdeithasol yn unigryw ac nad oes un ateb i bawb o ran Taliadau Gwaddoli/Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn y dyfodol. Nododd a gwerthfawrogoedd y Panel y gwaith modelu a phrofi senario a wnaed gan rai yn y sector fel rhan o'r trafodaethau ynghylch y ffyrddau gwaith a'r holl dystiolaeth a gyflwynwyd – roedd y rhan fwyaf yn dadlau o blaid cadw pethau fel y maent.

Nododd y Panel bryderon ynghylch trefniadau ariannu presennol sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr, naill ai lle gallai dileu neu newid Taliadau

Gwaddoli fod yn gyfystyr â diffyg daliad (ac felly esgor ar ail-negodi telerau benthycu presennol) neu lle mae arianwyr wedi gwneud penderfyniadau buddsoddi a chredyd ar sail dulliau gwneud Taliadau Gwaddoli.

Tuag at fframwaith newydd i fanteisio ar botensial buddsoddi sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol â stoc ar ôl 2020

Ystyriodd y Panel y mater hwn yn fanwl a daeth i'r casgliad, er gwaethaf y dadleuon, na ddylai'r sefyllfa bresennol fynd heb ei herio mewn sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr nac ALLau sy'n cadw stoc.

Gan gydnabod y terfynau o ran yr hyn y gallai ei wneud a chymhlethdod y materion wrth law, cred y Panel mai'r ffordd orau ymlaen yw cynnal adolygiad annibynnol brys o'r holl sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau sy'n cadw stoc gan ddefnyddio meincnodau cyffredin a chyson. Dylai'r adolygiad hwn archwilio'r canlynol:

- Capasiti'r cynllun busnes
- DPAAu Perfformiad
- DPAAu Cost
- Amgylchiadau penodol sy'n effeithio ar gostau (e.e. nifer fawr o stoc dai nad yw'n safonol)
- Cynlluniau buddsoddi yn y dyfodol
- Trefniadau ariannu a chyfyngiadau

Yn ogystal ag amrywiaeth o faterion ariannol, dylai'r adolygiad hefyd ystyried ffactorau perthnasol sy'n benodol i sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau sy'n cadw stoc unigol. Dylai'r adolygiad graffu ar gynlluniau busnes ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2020, gan gynnwys y buddsoddiad y gall fod ei angen i gyrraedd safonau newydd a all gymryd lle SATC.

Drwy'r adolygiad, dylid datblygu fframwaith lle byddai cysylltiadau clir rhwng parhau i dderbyn cyllid o dan broses adolygu dreigl pum mlynedd a chyflawni gwerth am arian a chyrraedd safonau ansawdd o ran y stoc dai bresennol. Mae'r Panel yn ymwybodol y gall yr agenda ddatgarboneiddio osod gofynion newydd ar sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau o ran y stoc dai bresennol yn y dyfodol. Ym marn y Panel, dylai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac ALLau sy'n cadw stoc orfod dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio tai sy'n bodoli eisoes ar waith yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i Daliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

O ran sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr, dylid hefyd graffu ar eu trefniadau ariannu presennol ochr yn ochr â'r potensial am drefniadau ariannol newydd o dan delerau presennol y farchnad (gan gynnwys costau rhagfantoli presennol a chostau terfynu posibl). Dylai hefyd ystyried y capasiti i roi'r gorau i delerau benthyciadau strwythurol nodweddiadol cymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr (e.e. cymeradwyo cynllun busnes blynyddol gan fenthyciwr neu fenthycwyr a'r cyfamodau ariannol sy'n gysylltiedig â'r cynllun busnes).

Noda'r Panel fod rhai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru eisoes wedi ailariannu ar sail trefniadau ariannu math sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr cyfyngol, a oedd wedi llesteirio capasiti

benthycha a chyflenwi'r sefydliadau hynny. Mae cyfamodau ariannu penodol sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn ymateb naturiol i'r ffordd y cawsant eu sefydlu. Fodd bynnag, wrth i'r sefydliadau hyn aeddfedu (a gorberfformio eu cynlluniau busnes yn gyffredinol), mae'r trefniadau ariannu hyn yn gwneud llai o synnwyr a thros amser dylent gael eu hailstrwythuro fel eu bod yn llai cyfyngol neu dylid mynd ati i ailariannu. Yn y bôn, ni ddylent atal busnes â chryfder ariannol sylfaenol rhag cael mynediad synhwyrol at y capasiti benthycha y bu modd iddo ei gynhyrchu.

Os caiff sefyllfa ariannol bresennol cymdeithas dai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr a'r ffaith na all ailariannu ei nodi'n rhwystr posibl i gyflenwi'n effeithiol o fewn paramedrau ariannol rhesymol, gallai Llywodraeth Cymru ystyried yn rhesymol ddefnyddio ei hadnoddau i helpu i gefnogi trefniadau ariannu newydd. Er enghraifft, gall defnyddio gwarantau dyled digwyddiadol neu gyfran o ddyled colled gyntaf o fewn strwythur i gefnogi credydau gwannach wrth ailariannu trefniadau ariannu cyfyngol fod yn ffordd fwy effeithiol o ddyrannu adnoddau na gwarantu Taliadau Gwaddoli dros gylch oes sy'n weddill cynlluniau busnes. Felly, byddai'r Panel yn argymhell ystyried yr opsiynau hyn fel rhan o'r adolygiad annibynnol, ynghyd â chraffu ar drefniadau a thelerau ariannu presennol yn agos.

Cydnabu'r Panel y bydd cyfnod o ansicrwydd ynghlwm wrth gomisiynu'r fath adolygiad. Felly, mae'n argymhell y dylai'r adolygiad gael ei gynnal cyn gynted â phosibl ar ôl cyhoeddi'r adroddiad hwn. Er bod y Panel yn cydnabod bod angen rhoi sicrwydd i fenthycwyr a buddsoddwyr sy'n gwneud penderfyniadau buddsoddi hirdymor, dylid nodi bod rhoi benthychiadau i sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru bob amser wedi'i wneud mewn amgylchedd lle gwnaed Taliadau Gwaddoli blynyddol, gan dybio ymrwymiad dros gylch oes llawn y cynllun. Nid yw'r Panel yn argymhell y dylai'r sefyllfa hon newid, ond yn hytrach y dylid parhau i dderbyn Taliadau Gwaddoli (yn llawn neu'n rhannol) ar sail tystiolaeth glir o ychwanegedd, gwerth am arian ac elw ar fuddsoddiad.

Argymhellion ychwanegol

- Mae'r Panel yn argymhell, fel rhan o'r adolygiad ariannol annibynnol, lle'r oedd anallu i ailariannu yn rhwystr posibl i gyflawni effeithiol o fewn paramedrau ariannol rhesymol, y dylid ystyried y defnydd o opsiynau eraill fel gwarantau dyled digwyddiadol.

Casgliadau a'r camau nesaf

Casgliadau: arwain system dai Cymru ymlaen mewn ffordd wybodus, ddiddorol ac arloesol

O ystyried hyd ein hadroddiad, a nifer a chymhlethdod y materion a godir ynddo, mae'r crynodeb hwn yn cwmpasu ein prif nodau ac uchelgais. I grynhoi:

- Ein man cychwyn oedd y ffaith bod gan y system bresennol gryn dipyn o wendidau, ac nad oedd yn gwneud y defnydd gorau o adnoddau – yn ariannol ac fel arall.
- Mae ein hadolygiad eang wedi esgor ar nifer fawr o argymhellion i Lywodraeth Cymru eu hystyried.
- Y nod pennaf fu gwella'r system fel ein bod yn gallu gwneud mwy â'r un lefel o adnoddau.
- Credwn yn gryf y bydd ein hargymhellion yn cynyddu nifer ac yn gwella ansawdd tai fforddiadwy yng Nghymru, am yr un uned o adnoddau.
- Er bod ein gwaith wedi canolbwyntio'n bennaf ar faterion cyflenwi, rydym wedi gweithio'n galed i sicrhau bod sylw digonol wedi'i roi i angen a galw a fforddiadwyedd hefyd. Yn y pen draw, rydym yn anelu at weld nid yn unig fwy o gartrefi ond cartrefi sy'n gwneud cyfraniad sylweddol at fywydau a llesiant eu deiliaid.
- Drwy gynyddu faint o dir sydd ar gael, cydlynu a defnyddio tir cyhoeddus yn well, a chynyddu nifer y cartrefi mewn modd araf ond cynaliadwy, gyda rhai yn cael eu hadeiladu drwy ddefnyddio dulliau modern ac ymgysylltu ag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai o fewn system ariannol syml sydd wedi'i diwygio, mae'n amlwg bod modd i ni wneud gwell defnydd o'r adnoddau sydd gennym eisoes. Bydd hyn yn gofyn i bawb chwarae eu rhan i addasu a newid, a gwneud y system newydd yn llwyddiant.
- Er mwyn gweithredu cyfundrefn newydd, bydd angen gwneud rhywfaint o fuddsoddiad ymlaen llaw. Cred y Panel yn gryf fod y buddsoddiad hwn yn werth chweil, a bydd yn arwain at fuddiannau yn y byrdymor i'r tymor canolig. Wrth i system newydd gael ei gweithredu, dylid ystyried y dull mwyaf effeithiol o reoleiddio'r sector tai yn sgil y newidiadau a wneir.
- Yn gyffredinol, dylai gwell asesiad o anghenion o ran tai, a gwell cydweithio rhwng cyrff, gydag awdurdodau lleol yn chwarae rhan ganolog, olygu gwell canlyniadau a mwy o allbwn.
- Mae gan Gymru hanes hir o arloesi ym maes polisi tai, gan fynd yn ôl i'r cynlluniau a ariannwyd cymysg cyntaf gan gymdeithasau tai. Dylai'r hyn a nodir yn yr adroddiad hwn gefnogi mwy o arloesi a chyflawni potensial llawn y sector tai fforddiadwy.
- Yn amlwg, bydd yn cymryd amser i roi'r system newydd hon ar waith ond, yn dibynnu ar yr ymateb i'r argymhellion, byddem yn disgwyl dechrau gweld buddiannau o fewn y ddwy flynedd nesaf, ynghyd â chamau breision yn ystod oes y Cynulliad nesaf.

Rhestr gyflawn o argymhellion allweddol ac ychwanegol

Deall anghenion o ran tai

- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Asesiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'u hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Asesiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.
- Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Asesiad, Cynllun Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.
- Mae angen i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fod yn fanylach er mwyn nodi'n well yr amrywiaeth o anghenion a allai gael eu hanwybyddu fel arall. Dylid rhoi mwy o sylw i ofynion grwpiau oedran iau ac hŷn, pobl ag anableddau ac anghenion eraill, yn ogystal â rhoi mwy o sylw agos i berchenogaeth cartrefi is-farchnad, tai gwledig, aneddiadau bach a'r galw am ymddiriedolaethau tai cymunedol a hunanadeiladu. Rhaid canmol gwaith Tai Pawb wrth gyflwyno rhai o'r materion hyn, a dylid adeiladu arno.
- Mae angen gwneud mwy i wella'r broses o integreiddio'r gwaith o lunio a chysoni casgliadau prosesau Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Chynlluniau Datblygu Lleol. Dylai adrannau tai a chynllunio gydweithio ymhellach ar hyn er mwyn sicrhau bod yr asesiad lleol o ofynion tai yn fwy eglur a chydlynol, a gwneud gwell defnydd o adnoddau prin. Dylid archwilio'r potensial i gydweithio ymhellach ar lefel ranbarthol.
- Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol adneuo copïau o'u Hasesiadau gyda hi.
- Dylai awdurdodau lleol ystyried p'un a neilltuir yr adnoddau cywir i brosesau Asesiadau a Chynlluniau, a ph'un a oes digon o staff medrus ar gael.
- Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r Panel yn llwyr gefnogi penderfyniad diweddar Llywodraeth Cymru i ddatblygu model ar gyfer yr angen a'r galw am dai. Caiff y model hwn ei ddefnyddio i lunio amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol, ac yn ôl deiliadaeth. Gallai hefyd helpu gydag amcangyfrifon ar lefel awdurdod lleol, a byddai'r Panel o blaid archwilio'r opsiwn hwn ymhellach.
- Rhaid i Lywodraeth Cymru ailedrych ar yr adnoddau a neilltuir i ddadansoddi'r angen a'r galw am dai, ynghyd â'r meysydd cysylltiedig o ran casglu data. Dylid gwneud mwy i wneud gwell defnydd o'r data a gynhyrchir gan awdurdodau lleol ac eraill.

Safonau tai o ansawdd

- Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu safonau syml cyfunol newydd ar gyfer cartrefi newydd A106 ac a gaiff cymorth grant. Dylai'r safonau newydd fod yn haws i'w defnyddio ac ni ddylai unrhyw ofynion wrthdaro. Dylai'r safonau newydd

ganolbwyntio ar safonau isafswm lle, gan gynnwys mannau storio dan do ac yn yr awyr agored.

- Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i gartrefi fforddiadwy newydd fod yn rhai di-garbon bron / EPC 'A' gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf o 2021, a ategir gan dechnoleg (ynni adnewyddadwy) os oes angen.
- Dylai Llywodraeth Cymru bennu nod tymor hwy o 2025 fan bellaf i gyrraedd yr un safonau ym mhob cartref, ni waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

Dulliau Adeiladu Modern

- Dylai Llywodraeth Cymru barhau i gefnogi'r gwaith o dreialu Dulliau Adeiladu Modern er mwyn helpu i benderfynu pa ddulliau all helpu i gyrraedd y nod o gyflenwi mwy o dai fforddiadwy, a hynny'n gyflymach, gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael.
- Dylai Llywodraeth Cymru lunio strategaeth i fapio'r ffordd y gallai Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern er mwyn cyflenwi cartrefi di-garbon bron, ynghyd ag amserlen briodol i gyflawni hyn.
- Dylai cyrff o fewn y diwydiant (fel Cynllun Sicrwydd Eiddo Adeiladu Oddi ar y Safle (BOPAS), Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC), Cymdeithas Yswirwyr Prydain (ABI) a UK Finance) ddatblygu'r fframwaith sicrwydd yn seiliedig ar Ddulliau Adeiladu Modern gan helpu i safoni gwarantiadau cynnyrch a darparu achrediad. Bydd hyn yn galluogi benthycwyr, pryswyr a chwmnïau yswiriant i ariannu, pennu gwerth ac yswirio cartrefi Dulliau Adeiladu Modern newydd yng Nghymru yn fwy hyderus. O ystyried maint y farchnad, dylai Llywodraeth Cymru dderbyn mabwysiadu sicrwydd a safonau sy'n gymwys ledled y DU.
- Dylai gwersi o'r Rhaglen Tai Arloesol gael eu defnyddio fel sail i lywio'r gwaith o lunio canllawiau wrth gyflwyno Dulliau Adeiladu Modern yng Nghymru er mwyn darparu cartrefi o ansawdd sy'n cyrraedd safonau Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, gan gynnig gwerth am arian, ac a all gael eu gwneud yn effeithlon gan unrhyw ffatri sydd am eu gwneud.
- Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys rhaglenni ariannu presennol sy'n gysylltiedig â Dulliau Adeiladu Modern o fewn fframweithiau grant yn y dyfodol a chynnwys ymrwymiad i Ddulliau Adeiladu Modern ac amcanion cysylltiedig fel canlyniad dymunol yn y meini prawf gwerthuso ar gyfer y Partneriaethau Grant arfaethedig. Bydd hyn yn darparu sbardun polisi clir a mwy o sicrwydd ynghylch y galw hirdymor er mwyn cefnogi buddsoddiadau. O fewn hyn, gall Llywodraeth Cymru ystyried y graddau y gellir ffafrio atebion, cadwyni cyflenwi a swyddi lleol (yn amodol ar ystyriaethau cost ac ansawdd) er mwyn cael yr effaith fwyaf ar economi Cymru a diwallu anghenion deiliaid.

Polisi rhent

- Dylai Llywodraeth Cymru weithredu polisi rhenti pum mlynedd o 2020-21, gan gynnig sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid.

- Dylid gwneud system fformiwla rhenti Llywodraeth Cymru hyd yn oed yn fwy hyblyg mewn perthynas â byngalos (gwahaniaeth am i fyny uwch) er mwyn eu gwahaniaethu'n well rhyngddynt â fflatiau a'r mynegai lleoliadol (cyfyngiad ar addasu blynyddol) yn unol ag argymhellion adroddiad Heriot Watt.
- Dylid canolbwyntio ar landlordiaid, gan ystyried Gwerth am Arian a fforddiadwyedd. Dylai asesiad blynyddol penodol o arbedion effeithlonrwydd fod yn rhan o'r rhesymeg dros gyfiawnhau unrhyw gynnydd mewn rhent.
- Nid ymddengys fod rhai landlordiaid yn llwyr ddeall nac yn defnyddio'r polisi na'r hyblygrwydd a ddarperir eisoes. Cytunai'r Panel â Heriot Watt y dylai Llywodraeth Cymru ddarparu astudiaethau achos.
- Cefnogi'r Panel yn llawn y farn y dylid ymgysylltu â thenantiaid ynghylch rhenti mewn ffordd fwy ystyrlon a gwell. Ystyriwyd bod hyn yn flaenoriaeth uchel i landlordiaid a'r rheoleiddiwr.
- Mae gan renti byw a dulliau newydd eraill botensial a dylai cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol weithio gyda Llywodraeth Cymru i ddatblygu hyn.
- Dylai Llywodraeth Cymru a'r Rheoleiddiwr barhau i fonitro'r gyfundrefn renti yn flynyddol ac ystyried yr achos dros newidiadau pellach cyn i'r gyfundrefn 5 mlynedd gychwynnol arfaethedig ddod i ben yn 2024/25.

Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr

- Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol (ALLau) i fanteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir yn sgil dileu'r cap ar fenthyciadau er mwyn helpu i gyflenwi tai fforddiadwy newydd. Lle y bo'n briodol, dylai ALLau gael y rhyddid a'r hyblygrwydd i gael arian grant oddi wrth Lywodraeth Cymru yn uniongyrchol, neu drwy strwythurau Cwmnïau Tai Lleol sydd mewn perchenogaeth lwyr.
- Dylai Llywodraeth Cymru annog ALLau a chymdeithasau tai i weithio mewn partneriaeth er mwyn rhannu sgiliau, capasiti ac adnoddau, a chydweithio, drwy fframweithiau caffael lleol a rhanbarthol, er mwyn cefnogi cadwyni cyflenwi lleol.
- Dylai Llywodraeth Cymru gysylltu'r elfen o gydweithio â dyrannu grant er mwyn helpu gyda capasiti, ond gan elwa hefyd ar flaenoriaethau strategol allweddol lleol. Byddai mwy o gydweithio rhwng Cymdeithasau Tai ac ALLau yn arwain at gyflenwi mwy o dai fforddiadwy.
- Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau cryfach ar y Cyfrif Refeniw Tai i ALLau.
- Dylai Llywodraeth Cymru symleiddio proses Gorchmynion Prynu Gorfodol a gwella proses Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag fel ei bod yn gweithio'n well nag unrhyw ateb amgen.
- Dylai Awdurdodau Lleol gael mwy o bŵer i gynyddu taliadau Eiddo Gwag a dylai'r gyfradd gynyddu.

- Dylai set o egwyddorion craidd / gofynnol gael ei llunio ar gyfer cytundebau Adran 106 a ddylai gynnwys meini prawf derbyniol gofynnol ar gyfer datblygiadau o'r fath.

Tir y sector cyhoeddus

- Dylai corff hyd braich gael ei sefydlu gan Lywodraeth Cymru sy'n gweithredu fel hwb i wasanaethau proffesiynol a rheoli tir yn y sector cyhoeddus. Dylai'r corff hwn gydweithio ag adrannau / cyrff unigol er mwyn darparu'r capasiti a'r adnoddau i gyflymu'r gwaith o ddatblygu asedau tir cyhoeddus a sicrhau mwy o gysondeb ac effeithlonrwydd wrth reoli'r asedau hynny.
- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn mapio pob darn o dir cyhoeddus a'i gwneud yn ofynnol i berchenogion gyhoeddi pa botensial sydd i ddatblygu'r tir maent yn berchen arno.
- Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog i wneud gwell defnydd o bwerau Gorchmynion Prynu Gorfodol er mwyn cyflwyno mwy o dir ar gyfer tai, a hwyluso'r gwaith o ddatblygu tir presennol y sector cyhoeddus.
- Dylai darparwyr cyfleustodau orfod rhoi mewnbwn ar gam cyn cynllunio CDLlau cyn gynted â phosibl.
- Dylid ystyried rhoi pwerau perchenogaeth tir a Gorchmynion Prynu Gorfodol i'r corff er mwyn ei helpu i gyflawni ei amcanion.

Ariannu tai fforddiadwy

- Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio arian grant er mwyn cyflwyno model Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd hirdymor hyblyg newydd sy'n cyfuno sicrwydd o ran arian grant â hyblygrwydd wrth brofi gwerth am arian grantiau. Dylai'r model ariannu newydd fod yn seiliedig ar egwyddorion tegwch, ansawdd, a thryloywder gwerth am arian grantiau.
- Dylai nifer o gronfeydd cyllid presennol gael eu cyfuno er mwyn i gyllid cyfalaf a referniw ganolbwyntio ar ddeiliadaethau craidd a bennir yn genedlaethol, gan adlewyrchu asesiadau o anghenion cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.
- Dylai'r model newydd brofi cyfraniad modelau cyllid preifat a chyllid amgen at ymestyn adnoddau grant er mwyn sicrhau'r allbwn mwyaf a dangos gwerth am arian grantiau.
- Dylai cynllun y system grant newydd ystyried defnyddio arian grant ac arian ecwiti am yn ail o fewn y gronfa fuddsoddi gyfalaf gyffredinol, er mwyn hwyluso modelau ariannu newydd a rhai sy'n bodoli eisoes a all ddangos yr oruchwyliaeth reoleiddiol angenrheidiol sydd ei hangen ar fuddsoddiad cyhoeddus.
- Dylai ystyriaeth bellach gael ei rhoi i'r angen am gronfa seilwaith ac adfywio tai i fynd ochr yn ochr â'r brif raglen grant er mwyn manteisio ar safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth.

- Dylai Awdurdodau Lleol a all gyfrannu cyllid cost isel i sicrhau gwerth am arian grant allu cael gafael ar arian grant ac arian ecwiti.
- Dylai Llywodraeth Cymru newid y system 'parth' bresennol i barthau rhanbarthol, gan felly gydnabod cyflenwi ar draws ffiniau ALLau.
- Mae'r Panel yn argymhell y dylai'r Gweinidog gefnogi'r buddsoddiad mewn adnoddau digonol o fewn adran dai Llywodraeth Cymru er mwyn cynllunio a gweithredu'r fframwaith grantiau newydd, gan barhau i gefnogi'r fframwaith presennol ar yr un pryd.
- Mae'r Panel yn argymhell parhau â chynllun Cymorth i Brynu – Cymru ond gan wella'r targedu drwy gap is ar brisiau a ffocws ar brynwyr tro cyntaf fel ei fod yn rhan amlycach o gyflenwad tai fforddiadwy. Yn sicr, ni ddylai'r cap ar brisiau gynyddu yn unol â chwyddiant o ran prisiau tai nawr nac yn y dyfodol.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried p'un a ddylid gwneud unrhyw newidiadau i'r gyfundrefn reoleiddiol yn sgil yr argymhellion a wneir yn yr adroddiad hwn, yn enwedig ynghylch y system grantiau newydd.

Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr

- Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu adolygiad ariannol annibynnol o'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru sy'n derbyn Taliadau Gwaddoli a Chyfrifon Refeniw Tai awdurdodau lleol sy'n derbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Dylai'r Adolygiad yn craffu ar gynlluniau busnes ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2020, gan gynnwys metrigau ariannol ynghyd â DPAau cost er mwyn gweld a ellir cyfiawnhau parhau i dderbyn Taliadau Gwaddoli / y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ar sail dreigl pum mlynedd.
- Dylai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol orfod dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio tai sy'n bodoli eisoes ar waith yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.
- Mae'r Panel yn argymhell, fel rhan o'r adolygiad ariannol annibynnol, lle'r oedd anallu i ailariannu yn rhwystr posibl i gyflawni effeithiol o fewn paramedrau ariannol rhesymol, y dylid ystyried y defnydd o opsiynau eraill fel gwarantau dyled digwyddiadol.

Rhestr dermau

A106	Adran 106 – contract cyfreithiol rhwng datblygwr ac ALI ynghyd â chaniatâd cynllunio sy'n gofyn i ddatblygwyr gyflawni rhwymedigaethau cynllunio penodol
ALI	Awdurdod Lleol
BBaCh	Busnes Bach a Chanolig (busnes neu gwmni â llai na 250 o gyflogeion)
CDLI	Cynllun Datblygu Lleol
CLILC	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
	Cymdeithas Dai (neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig)
e-PIMS	System Rheoli Eiddo Electronig
SATC	Safon Ansawdd Tai Cymru
	Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr – trosglwyddo stoc dai ALLau i Gymdeithas Dai

Atodiad A – Manylion Ymgysylltu'r Panel Adolygu

Isod, dangosir graddau'r gweithgarwch ymgysylltu a gafwyd, ond ni fwriedir iddo fod yn rhestr gyflawn o bob cyfarfod neu ddigwyddiad a fynychwyd gan aelodau'r Panel.

Math o ymgysylltu	Manylion	
Cyfarfodydd y Panel	8 Mehefin 2018 29 Mehefin 2018 31 Gorffennaf 2018 7 Medi 2018 8 Hydref 2018 12 Tachwedd 2018 11 Rhagfyr 2018 16 Ionawr 2019 26 Chwefror 2019 18 Mawrth 2019 8 Ebrill 2019 Mae'r Panel wedi cynnal cyfarfodydd byr ychwanegol dros y ffôn lle bo angen	Gwnaeth y bobl ganlynol roi tystiolaeth ar lafar yn eu cyfarfodydd: • Cadeirydd y Tasglu Cyflenwi Tai • ALI Abertawe • Swyddog Galluogi Tai Gwledig • Harriet Lee Building & Renovation Ltd • NEW Homes (Tai Sir y Fflint) • Beech Developments (BBaCh) • Cartrefi Cymunedol Gwynedd • Cymoedd i'r Arfordir • Bargen Ddinesig Caerdydd • Banc Datblygu Cymru • Cynrychiolwyr (pobl ifanc) o'r sesiynau Adolygu a drefnwyd gan Rhoi Diwedd i Ddigartrefedd Ieuenctid Cymru
Cynadleddau / digwyddiadau - a fynychwyd gan aelodau'r Panel mewn perthynas â gwaith yr adolygiad	• Uwchgynhadledd flynyddol Rhwydwaith Ansawdd Tai Cymru 2018 – <i>I'd rather be in Wales</i> – 13 Mehefin 2018 • Pwyllgor Polisi UK Finance Cymru yn canolbwyntio ar Ddulliau Adeiladu Modern – 10 Medi 2018 • Sefydliad Siartredig Tai Cymru - Cynhadledd y Big Question - <i>The Housing Puzzle – Do the pieces fit?</i> – 4 Hydref 2018 • Cinio Cartrefi Cymunedol Cymru - Adolygiad o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy – 9 Hydref 2018 • Cyfarfod Cabinet Swyddogion Strategaeth Dai CLILC – 10 Hydref 2018 • Cynhadledd Flynyddol Cartrefi Cymunedol Cymru – 15/16 Tachwedd 2018 • Cynhadledd Tenantiaid TPAS Cymru – 22 Tachwedd 2018 • Sefydliad Siartredig Tai Cymru - Un System Dai - Fforwm cenedlaethol Tyfu Tai Cymru – 5 Rhagfyr 2018	

	• Cynhadledd Ymchwil Tai Cymru 2019 – 10 Ionawr 2019 • Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru - 8 Chwefror 2019 • Cynhadledd Lywodraethu Flynyddol Cartrefi Cymunedol Cymru i Gymdeithasau Tai – 6 Mawrth 2019 • Bwrdd Rheoleiddio Cymru – Mawrth 2019
Swyddogion Llywodraeth Cymru	Yn barhaus o fis Ebrill 2018. Mae hyn wedi cynnwys: • Tai • Cynllunio • Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Y Gweinidog sy'n gyfrifol am dai	Yn barhaus o fis Mai 2018, i roi diweddariad ar waith yr Adolygiad
Cartrefi Cymunedol Cymru, CLILC a Sefydliad Siartredig Tai Cymru	Yn barhaus o fis Ebrill / Mai 2018
Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol	Yn barhaus o fis Mai 2018
Cadeiryddion Adolygu'r Grŵp Cyngori ar Ddatgarboneiddio a'r Grŵp Arloesedd Digidol	Yn barhaus o fis Awst 2018
Llefarwyr tai trawsbleidiol	Cyfarfodydd a gynhaliwyd â'r rheini a ymatebodd i'r gwahoddiad i gyfarfod i rannu hynt yr Adolygiad – Chwefror / Mawrth 2019
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi	Mawrth 2019
Cynrychiolwyr UK Finance	Ebrill 2019

Atodiad B – Rhestr o'r Ymatebion i'r Alwad am Dystiolaeth

	Sefydliad/Unigolyn	Math
1.	Beattie Passive	Arall
2.	Bwrdd Rheoleiddio Cymru	Arall
3.	CaCHE – Canolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai	Arall
4.	Canolfan Cydweithredol Cymru	Corff cynrychioliadol
5.	Cartrefi Conwy	Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
6.	Cartrefi Cymunedol Cymru	Corff cynrychioliadol
7.	Cartrefi Cymunedol Gwynedd	Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
8.	Cartrefi Dinas Casnewydd	Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
9.	Cartrefi Melin	Cymdeithas Dai draddodiadol
10.	Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru	Arall
11.	Comisiynydd Pobl Hŷn Cymru	Arall
12.	Crisis	Corff cynrychioliadol
13.	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)	Corff cynrychioliadol
14.	Cymdeithas Tai Cadwyn	Cymdeithas Dai draddodiadol
15.	Cymdeithas Tai Pennaf	Cymdeithas Dai draddodiadol
16.	Cymdeithas Tai Taf	Cymdeithas Dai draddodiadol
17.	Cymdeithas Tai Wales and West	Cymdeithas Dai draddodiadol
18.	Cymorth Cymru	Corff cynrychioliadol
19.	Cyngor Abertawe	ALI
20.	Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol (NHBC)	Corff cynrychioliadol
21.	Cyngor Bro Morgannwg	ALI
22.	Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot	ALI
23.	Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf	ALI
24.	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen	ALI
25.	Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	ALI
26.	Cyngor Caerffili	ALI
27.	Cyngor Dinas Caerdydd	ALI
28.	Cyngor Gwynedd	ALI
29.	Cyngor Sir Caerfyrddin	ALI
30.	Cyngor Sir Casnewydd	ALI
31.	Cyngor Sir Ceredigion	ALI
32.	Cyngor Sir Conwy	ALI
33.	Cyngor Sir Ddinbych	ATLI

34.	Cyngor Sir Fynwy	ALI
35.	Cyngor Sir Powys	ALI
36.	Cyngor Sir y Fflint	ALI
37.	Cyngor Sir Ynys Môn	ALI
38.	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi	Corff cynrychioliadol
39.	Gofal a Thrwsio Cymru	Corff cynrychioliadol
40.	Grŵp Cynefin	Cymdeithas Dai draddodiadol
41.	Hafod	Cymdeithas Dai draddodiadol
42.	Heddlu De Cymru	Arall
43.	Iechyd Cyhoeddus Cymru	Arall
44.	Merthyr Valleys Homes	Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
45.	North East Wales Homes	ALI
46.	Parc Cenedlaethol Eryri	Arall
47.	Redrow	Arall
48.	Rhwydwaith Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol Cenedlaethol (Cymru a Lloegr)	Corff cynrychioliadol
49.	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)	Corff cynrychioliadol
50.	Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol (RTPI) Cymru	Corff cynrychioliadol
51.	Sefydliad Joseph Rowntree a Sefydliad Bevan	Arall
52.	Sefydliad Tai Siartredig Cymru	Corff cynrychioliadol
53.	Shelter Cymru	Arall
54.	Swyddog Galluogi Tai Gwledig	Arall
55.	Tai Pawb	Corff cynrychioliadol
56.	TPAS Cymru	Corff cynrychioliadol
57.	Trivallis	Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
58.	UK Finance	Corff cynrychioliadol
59.	Unigolyn (aelod o'r cyhoedd)	Arall
60.	Woodknowledge Wales	Arall
61.	Y Blaid Gydweithredol	Arall
62.	Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol	Corff cynrychioliadol

Atodiad C - Yr Adolygiad a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

O'r cychwyn cyntaf, cydnabu'r Panel werth cyflawni pum Ffordd o Weithio a saith Nod Llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Ategwyd hyn gan sesiwn herio gan Gomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol ar gasgliadau ac argymhellion y Panel.

Mae'r tablau isod yn rhoi trosolwg o argymhellion yr Adolygiad mewn perthynas â'r Ffyrdd o Weithio a'r Nodau Llesiant.

Ffyrdd o Weithio

Hirdymor – sicrhau cydbwysedd rhwng anghenion byrdymor a'r angen i ddiogelu'r gallu i ddiwallu anghenion hirdymor	• Mae'r Panel wedi dod i'r casgliad bod angen sicrhau gwell cydbwysedd rhwng fforddiadwyedd i denantiaid a datblygu gwargedau i ariannu datblygiadau newydd wrth osod rhenti. • Mae'r defnydd o dir y sector cyhoeddus yn cynnig cyfle gwirioneddol i fod yn rhan o'r arlwy wrth gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, rhaid nodi'r tir sydd fwyaf priodol ar gyfer tai fforddiadwy a sicrhau'r telerau defnydd tir cywir er mwyn cyfrannu at ddarpariaeth hirdymor tai fforddiadwy. • Mae'r Panel wedi gwneud cyfres o argymhellion ynghylch ariannu tai fforddiadwy gyda'r nod o sicrhau y gwneir y mwyaf o'r arian prin sydd ar gael. Cynigir partneriaethau grant a ariennir ar sail tymor hwy a chyflwyno mwy o atebolrwydd, tryloywder a gwerth am arian o ran Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr. • Cylch gwaith yr adolygiad yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, ond cred y Panel na ddylai fod unrhyw ostyngiad o ran safonau nac ansawdd tai er mwyn sicrhau cynnydd, ac yn hytrach y dylid sicrhau bod anghenion hirdymor tenantiaid a landlordiaid yn cael eu diwallu.
Atal – atal problemau rhag codi neu waethygu	• Mae'r Panel wedi gwneud argymhellion i gynnal a gwella safonau ansawdd tai ar le, mynediad digidol ac adeiladu tai sydd bron yn ddi-garbon. Mae hyn yn bwysig er mwyn darparu cartrefi nad ydynt yn ychwanegu at broblemau tenantiaid sy'n wynebu llawer o heriau yn aml. • Mae'r Panel o'r farn bod Dulliau Adeiladu Modern yn ffordd bosibl o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy mewn ffordd fwy effeithlon, ac y dylid ei ystyried. • Nododd y Panel mai fforddiadwyedd i denantiaid ddylai fod y prif sbardun wrth osod rhenti, yn enwedig yng nghyd-destun llai o fynediad i fudd-daliadau a gwella fforddiadwyedd i denantiaid. Gallai rhenti byw hefyd wella fforddiadwyedd i denantiaid.

Integreiddio – yr effaith ar bob un o'r nodau llesiant neu ar amcanion eraill, neu amcanion cyrff cyhoeddus eraill	• Mae angen gwella'r dystiolaeth o angen a strategaethau i weithredu hyn, ar sail yr argymhellion ynghylch gweithredu uniongyrchol a chyllid. Mae angen datblygu a gwella Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a CDLlau, ynghyd â sicrhau'r adnoddau priodol ar eu cyfer. • Mae'r Panel yn cynnig sefydlu hwb rheoli tir y sector cyhoeddus er mwyn darparu adnodd canolog ar gyfer rheoli tir y sector cyhoeddus a gwasanaethau proffesiynol i gefnogi cyflwyno tir y sector cyhoeddus. • Byddai mapio tir cyhoeddus yn darparu set ddata well o dir er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir sy'n berchen i'r cyhoedd.
Cydweithio – ag unrhyw berson arall neu wahanol rannau o'r sefydliad er mwyn cyflawni amcanion llesiant	• Bydd llunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rheolaidd ac i safon gyffredin yn darparu sail gadarn i lywio CDLlau a chefnogi cyflenwi tai fforddiadwy. • Roedd y partneriaethau grant arfaethedig yn cynnwys cynigion i gydweithio fel bod y partïon perthnasol mewn ardal mor effeithlon ac effeithiol â phosibl i ddiwallu anghenion. • Drwy'r adolygiad, mae'r Panel wedi bod yn ymwybodol o'r capasiti is a geir ar draws y sector, yn enwedig yn y sector cyhoeddus. Mae cynyddu capasiti ar draws y sector yn hanfodol er mwyn cyflenwi mwy o dai fforddiadwy.
Cynnwys – cynnwys pobl sydd â diddordeb mewn cyflawni nodau llesiant, a sicrhau bod y bobl hynny'n adlewyrchu amrywiaeth yr ardal maent yn ei gwasanaethu	• Mae'r cynigion o ran partneriaethau grant wedi rhoi partneriaid wrth wraidd y gwaith o'u datblygu. • Cred y Panel fod cynnwys tenantiaid mewn ffordd ystyrlon wrth osod rhenti yn werthfawr i osod polisi rhenti fforddiadwy. • Credir bod cynnwys tenantiaid a darpar denantiaid yn y math o gartrefi sydd eu hangen arnynt yn bwysig. Dylai cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sicrhau eu bod yn cael eu cynnwys wrth gynllunio eu strategaethau datblygu ac wrth lunio cynigion i sicrhau bod gwaith datblygu yn diwallu anghenion.

Nodau Llesiant

Cymru lewyrchus	• Mae symud tuag at safonau adeiladu sydd bron yn ddi-garbon ymhellach, gan ddefnyddio'r egwyddor ffabrig yn gyntaf, yn cynnig y gallu i leihau allyriadau carbon. • Datblygu cadwyni cyflenwi lleol / Cymreig er mwyn creu swyddi a chyfleoedd hyfforddiant a sicrhau bod gwargedau yn aros yng Nghymru cymaint â phosibl. • Darparu tai da sy'n diwallu anghenion unigolion er mwyn eu galluogi i gael swyddi ac achub ar gyfleoedd hyfforddiant yn effeithiol.
-------------------------------	---

Cymru gydnerth	Wrth wraidd yr Adolygiad fu'r angen i sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu i safonau ansawdd a'u bod yn ynni effeithlon, wrth leihau'r ddibyniaeth ar garbon a'r defnydd o garbon ar yr un pryd.
Cymru iachach	- Tai diogel a gaiff eu hadeiladu i safonau ansawdd er mwyn osgoi salwch a llesiant meddwl gwael a achosir gan ddigartrefedd a thai o ansawdd gwael, gan gynnwys ar gyfer grwpiau agored i niwed fel yr henoed a'r rhai â salwch cronig. - Nod y safonau ansawdd yw dileu tlodi tanwydd mewn eiddo newydd.
Cymru sy'n fwy cyfartal	- Mae'r adolygiad yn ceisio cynyddu nifer y tai fforddiadwy a gaiff eu hadeiladu yng Nghymru er mwyn galluogi pobl i gyflawni eu potensial. - Cydnabu'r Panel fod y rhai sydd angen tai cymdeithasol yn aml yn wynebu heriau eraill hefyd, gan gynnwys anableddau ac mai prin yw'r dewis o dai sydd ar gael iddynt. Cydnabyddir hyblygrwydd eiddo i ddiwallu anghenion gwahanol. - Argymhellir sicrhau mynediad digidol mewn eiddo, gan fod hyn bellach yn ofyniad sylfaenol i'r rhai sy'n cael budd-daliadau ac yn cysylltu â'r Ganolfan Waith a / neu yn chwilio am waith.
Cymru o gymunedau cydlynus	Mae'r Panel yn argymhell darparu cyllid i gefnogi datblygiadau o ansawdd mewn mannau lle mae angen tai, a'u bod yn cael eu hadeiladu i ddiwallu anghenion cymunedau ac yn ddiogel ac wedi'u cysylltu'n dda, ac yn hyfyw i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn ystod cylch oes llawn yr adeiladu a hefyd i denantiaid.
Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu	Yn sail i'r adolygiad mae cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a chefnogi cymunedau sy'n bodoli eisoes a rhai newydd hefyd i chwarae rhan lawn, gan gynnwys yn y celfyddydau, chwaraeon a gweithgareddau hamdden.
Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang	Mae'r argymhellion yn cynnwys nodau i adeiladu eiddo sy'n lleihau'r defnydd o garbon ac sy'n fwy effeithlon i'w rhedeg a'u cynnal er mwyn lleihau allyriadau carbon a'u cyfraniad at newid hinsawdd.

Atodiad D – Cyfuno Cynlluniau Ariannu Tai Llywodraeth Cymru

Barn y Panel Adolygu	Cynllun	Pwy all fanteisio arno	Math o gyllid	Sut y dyrennir cyllid	Lefel(au) cyllid	Cyllid y gellir ei ailgylchu, os felly sut?
Ystyried cyfuno cynlluniau mewn model cyllid newydd	Grant Tai Cymdeithasol (GTC)	Fe'i dyrennir i ALLau a Chymdeithasau Tai yn seiliedig ar gynlluniau â blaenoriaeth yng Nghynllun Datblygu Rhaglenni ALLau	Cyfalaif	Dyraniad fformiwla fesul ardal ALI	£133m 2018/19 £25m 2019/20 £50m 2020/21	Caiff unrhyw GTC a ad-delir yn unol â thelerau'r dyfarniad grant ei ailgylchu'n grant cyfalaf wedi'i ailgylchu gan y Gymdeithas Dai a'i nodi drwy Ffurflen Flynyddol a'r broses Cynllun Datblygu Rhaglenni
	Cymorth Prynu – Cymru	Fe'i dyrennir i Gymdeithasau Tai sy'n rhoi benthychiadau ecwiti i aelwydydd er mwyn eu helpu i brynu eu cartref. Yn amodol ar feini prawf cymhwysedd lleol	Cyfalaif	Rhan o ddyraniad GTC	Gweler GTC	Os caiff y cartref ei werthu ad-delir y grant i'r Gymdeithas Dai sy'n ei ailgylchu'n grant cyfalaf wedi'i ailgylchu
	Rhentu i Brynu – Cymru	Tenantiaid eiddo newydd sbon a rentir sy'n rhan o'r cynllun	Cyfalaif	Dyraniad fformiwla fesul ardal ALI	£70m erbyn 2020/21	Byddai unrhyw gyllid i'w addalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ailgylchu i gartref arall. Os na chaiff y cartrefi eu gwerthu yna mae sawl opsiwn ar gael i sicrhau bod yr eiddo naill ai'n parhau i gael ei ddefnyddio fel tai fforddiadwy neu fod y grant yn cael ei ailgylchu
	Perchenogaeth a rennir – Cymru	Darpar brynwyr sydd â pheth blaendal ond na allant gael y lefel o forgais i brynu'r tŷ yn gyfan gwbl	Cyfalaif	Dyraniad fformiwla fesul ardal ALI	Gweler Rhentu i Brynu	

Ystyried cyfuno cynlluniau mewn model cyllid newydd	Y Rhaglen Tai Arloesol	Gall Cymdeithasau Tai ac ALLau wneud cais am gyllid tuag at gostau datblygu ac arloesi tai fforddiadwy. Gall Datblygwyr Preifat a BBaCh wneud cais am y costau arloesi ychwanegol o fewn y cartrefi maent yn eu hadeiladu	Cyfalaf	Cynigion cystadleuol a asesir gan banel annibynnol	£90m erbyn 2019/20	Byddai unrhyw gyllid i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ailgylchu ar gyfer tai fforddiadwy
	Cynllun Tir ar gyfer Tai	Cymdeithasau Tai	Cyfalaf Trafodion Ariannol*	Cynigion hyd at ddwywaith y flwyddyn	£52m wedi'i ddyrannu hyd at ddiwedd 18/19	Dychwelir unrhyw arian benthyg a ad-delir yn unol â thelerau'r benthygiad i Lywodraeth Cymru a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf sydd ar restr i ddod
Ystyried cyfuno cynlluniau mewn model ariannu newydd – gall fod yn well bod y tu allan	Benthyciadau Gwella Cartrefi	Perchenogion eiddo sydd islaw'r safon drwy wneud cais i'w Hawdurdod Lleol	Cyfalaf Trafodion Ariannol*	Dyraniad fformiwla i ALLau sy'n dyfarnu ar sail cais	£10m 2017/18	Dychwelir unrhyw arian benthyg a ad-delir yn unol â thelerau'r benthygiad i'r ALI perthnasol a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf sydd ar restr i ddod
	Cynllun Troi Tai'n Gartrefi	Gall unigolion, elusennau, cwmnïau a busnesau wneud cais am hyd at £25k	Cyfalaf a Chyfalaf Trafodion Ariannol*	Dyraniad fformiwla i ALLau sy'n dyfarnu ar sail cais	Cyfalaf o £20m Cyfalaf Trafodion Ariannol o £10m	Dychwelir unrhyw arian benthyg a ad-delir yn unol â thelerau'r benthygiad i'r ALI perthnasol a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf

Ystyried cyfuno cynlluniau mewn model ariannu newydd – gall fod yn well bod y tu allan	Cronfa Gofal Integredig	Byrddau Partneriaeth Rhanbarthol – yn cynnwys Byrddau Iechyd, ALLau a'r Trydydd Sector	Cyfalaf	Dyraniad fformiwla i Fyrddau Partneriaeth Rhanbarthol sy'n blaenoriaethu prosiectau	£105m 2020/21	Byddai unrhyw gyllid i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ailgylchu
Rhan o broses Cynllun Datblygu Rhaglenni GTC, ar ddeall na fwriedir ei ariannu ar ôl 2019/20 – dim angen cyfuno	Grant Cyllid Tai 2	Fe'i dyrennir i ALLau a Chymdeithasau Tai yn seiliedig ar gynlluniau â blaenoriaeth yng Nghynllun Datblygu Rhaglenni ALLau	Refeniw	Dyraniad fformiwla fesul ardal ALI	£3.6m 2017/18 £5.8m 2018/19 £7.5m 2019/20 a thu hwnt am 28 mlynedd	Byddai unrhyw Grant Cyllid Tai i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ailgylchu
	Grant Tai Fforddiadwy	ALLau sy'n cadw stoc	Refeniw	Dyraniad fformiwla fesul ardal ALI	£1.5m 2018/19 £2.5m 2019/20 a bob blwyddyn am 28 mlynedd	Byddai unrhyw Grant Tai Fforddiadwy i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ailgylchu
Peidio â chyfuno cynlluniau fel rhan o fodel cyllid newydd	Grantiau Addasiadau Ffisegol	Cymdeithasau Tai ar ran eu tenantiaid	Cyfalaf	Drwy wneud cais i Lywodraeth Cymru	£11.6m 2017/18 £8m y flwyddyn wrth fynd ymlaen	Dd/G
	Cymorth i Brynu – Cymru	Mae'r cynllun yn helpu prynwyr cartrefi newydd sbon nad ydynt yn berchen ar eiddo i brynu cartrefi hyd at £300,000	Cyfalaf Trafodion Ariannol*	Drwy wneud cais i Fanc Datblygu Cymru	£460m erbyn diwedd 2020/21	Ni chaiff yr arian a ad-delir i Fanc Datblygu Cymru ei ailgylchu ar hyn o bryd

Peidio â chyfuno cynlluniau mewn model grant newydd	Cronfa Datblygu Eiddo Cymru	Cyllid i gwmnïau datblygu bach adeiladu cartrefi newydd ac eiddo masnachol	Cyfalaf Trafodion Ariannol*	Drwy wneud cais i Fanc Datblygu Cymru	£30.5m	Dychwelir unrhyw arian benthyc a ad-delir yn unol â thelerau'r benthyciad i Fanc Datblygu Cymru a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf sydd ar restr i ddod
	Cronfa Safleoedd Segur Cymru	Adeiladwyr Cartrefi BBaCh yng Nghymru	Cyfalaf a Chyfalaf Trafodion Ariannol*	Drwy wneud cais i Fanc Datblygu Cymru	£32m Cyfalaf Trafodion Ariannol ac £8m o gyfalaf	Dychwelir unrhyw arian benthyc a ad-delir yn unol â thelerau'r benthyciad i Fanc Datblygu Cymru a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf sydd ar restr i ddod
	Hunanadeiladu	Bydd yn rhoi cymorth ariannol i bobl adeiladu eu cartrefi eu hunain. Bydd modd dechrau gwneud cais am y cynllun yn 2019	Cyfalaf a Chyfalaf Trafodion Ariannol*	Drwy wneud cais i Fanc Datblygu Cymru	£10m o gyfalaf (i gefnogi ALLau i gyflwyno lleiniau) a £30m Cyfalaf Trafodion Ariannol (i ddarparu benthyciadau i unigolion)	Dychwelir unrhyw arian benthyc a ad-delir yn unol â thelerau'r benthyciad i Fanc Datblygu Cymru a'i ailddyrannu i'r cais llwyddiannus nesaf sydd ar restr i ddod
	Lwfans Atgyweiriadau Mawr	Awdurdodau Lleol sy'n Cadw Stoc	Cyfalaf	Dyraniad fformiwla	£60.4m y flwyddyn	Dd/G
	Taliadau Gwaddoli	Sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr	Cyfalaf	Dyraniad fformiwla yn seiliedig ar nifer y cartrefi a'r math o gartrefi ar y dyddiad trosglwyddo	£43.8m y flwyddyn	Dd/G

Peidio â chyfuno cynlluniau mewn model grant newydd	Tai Cydweithredol	Canolfan Cydweithredol Cymru gan gynnwys Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol	Refeniw	I Gwmni Cydweithredol Cymru i gefnogi prosiectau tai cydweithredol	£147.5k 2018/19	Byddai unrhyw gyllid i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ddefnyddio i gefnogi tai fforddiadwy
	Swyddogion Galluogi Tai Gwledig	Swyddogion Galluogi Tai Gwledig o fewn ALLau	Refeniw	% sefydlog o gostau prosiect	£105k 2018/19	Byddai unrhyw gyllid i'w ad-dalu yn unol â thelerau'r grant yn cael ei ddefnyddio i gefnogi tai fforddiadwy

*Dim ond ar gyfer benthyciadau ac asedau y gellir ei ddefnyddio