

**Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar
Dai Fforddiadwy**

Adroddiad ar gyfer y Dirprwy Weinidog dros Dai

Mehedin 2008

Adroddiad ar gyfer y Dirprwy Weinidog dros Dai yw hwn, ond barn yr awduron yn unig a fynegir ynddi, ac nid yw o reidrwydd yn adlewyrchu barn Llywodraeth Cynulliad Cymru

*Fersiwn gynderfynol yw hon; nid yw wedi'i golygu'n fanwl. Caiff ei golygu a'i phrawfddarllen
cyn ei chyhoeddi'n derfynol.*

Cynnwys	Tudalen
Rhagair	
Crynodeb	9
Pennod 1 - Y cyd-destun	15
‘Cymru’n Un’	15
Dull y Grŵp Gorchwyl a Gorffen	17
Pennod 2 - Y darlun presennol yng Nghymru	19
Cyflwyniad	19
Y Tai sydd ar gael yng Nghymru	19
Gofynion Tai yng Nghymru yn y Dyfodol	22
Cyflwr y Stoc, Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a Safonau Amgylcheddol Uwch	25
Tai a Llywodraeth Cynulliad Cymru	29
Swyddogaeth Dai Strategol yr Awdurdodau Lleol	31
Newidiadau yn y Sector Cymdeithasau Tai	34
Casgliadau	37
Pennod 3 - Edrych i’r dyfodol	39
Pennu’r cyfeiriad	39
‘Addas i’r diben’	40
Partneriaeth yn seiliedig ar ymddiriedaeth a pharch	40
Cydweithio yn y meysydd polisi eraill	41
Model Newydd	41
Cydweithio	42
Canolbwyntio ar Ddinasyddion/Cymunedau	42
Perfformiad	43
Safonau ac Ansawdd	43
Arloesedd	44
Cyfathrebu	44
Casgliadau	44
Pennod 4 - Rheoleiddio cymdeithasau tai – symud ymlaen	47
Cyflwyniad	47
Datblygu’r gyfundrefn reoleiddio yng Nghymru	47
Y gyfundrefn Reoleiddio	48
Y gyfundrefn Arolygu	49
Rheoleiddio ac arolygu; safbwynt allanol	50
Datblygiadau – Lloegr a’r Alban	55
Lloegr	55
Yr Alban	57
Fframwaith Rheoleiddio Newydd yng Nghymru	58

Fframwaith newydd	59
Egwyddorion	59
Y gyfundrefn newydd	60
Arolygu	62
Goruchwyllo'r Broses Reoleiddio	63
Swyddogaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru	64
Adnoddau Llywodraeth Cynulliad Cymru	64
Casgliadau	65
<i>Diagram: Y gyfundrefn newydd</i>	66
Pennod 5 - Sicrhau cyllid ar gyfer tai cymdeithasol	67
Grant Tai Cymdeithasol	68
Cymdeithasau Tai yn Benthycu	72
Arian o Ewrop ar gyfer Tai ac Adfywio mwy Cyffredinol	74
Perchentaeth Cost Isel fel Croesgymhorthdal	75
Cwmnïau Tai Lleol	76
Rhenti Uwch – i gefnogi rhagor o gyllid	76
Arian gan Lywodraeth Leol	77
Rhenti Cymdeithasau Tai	78
Incwm Rhent	78
Trosglwyddo Rhannol a Pherchnogaeth Rannol	81
Trosglwyddo Rhannol	81
Cyllido Isadeiledd	82
Tir Sector Cyhoeddus	82
Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol	83
Model Tai Cymunedol Cydfuddiannol Cymru	83
Model Glas Cymru	83
Casgliadau	83
Pennod 6 - Cyflenwi yn y maes	87
<i>Astudiaethau achos</i>	
Mynd ati i weithredu	87
Gweithio ar draws ffiniau	88
Gwneud i bartneriaethau weithio – Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol	89
Arweiniad Awdurdodau Lleol	90
Adfywio cymunedol	93
Gwneud gwell defnydd o'r tai presennol	95
Gweithio gyda'r sector tai rhent preifat	96
Darparu tir/defnyddio darpariaethau adran 106	97
Cyrraedd safonau amgylcheddol a dylunio	98
Cymunedau Cytbwys	100
Tai ac Amcanion Ehangach	101
Casgliadau	103
Pennod 7 - Casgliadau ac Argymhellion	105

Casgliadau cyffredinol	105
Creu sylfaen wybodaeth ddynamig	106
Swyddogaethau sy'n newid a'r model 'Cyflawni'r Cysylltiadau'	107
Rôl awdurdodau lleol	108
Monitro Perfformiad	110
Sector cymdeithasau tai iach	111
Sicrhau ansawdd ar draws y system	115
Alinio'r System Gynllunio	117
Defnyddio Tai sydd Eisoës yn Bod	118
Gwneud y Defnydd Gorau o Dai Rhent Preifat	119
Digartrefedd	119
Darparu adnoddau ar gyfer tai fforddiadwy	120
Darparu Grant Tai Cymdeithasol mewn Ffordd Symlach	122
Cymunedau cynaliadwy a chymysgedd o ddeiliadaeth tai	123
Safon Ansawdd Tai Cymru a Throsglwyddo Stoc yn Rhannol	125
Safonau Dylunio ac Amgylcheddol	126

Appendices	129
Appendix A Contributing organisations and individuals	130
Appendix B Minister's consultation document on 'Quick Wins'	132
Appendix C Partial Ownership	136
Appendix D Glossary of Terms	140
Appendix E References	142

Rhagair

Comisiynwyd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen gan y Dirprwy Weinidog dros Dai a chychwynnodd y gwaith ym mis Hydref 2007 o dan arweiniad Sue Essex. Ymunodd Dr Robert (Bob) Smith, Cyfarwyddwr y Sefydliad Adfywio ym Mhrifysgol Caerdydd a Dr Peter Williams, Cyn-ddirprwy Gyfarwyddwr Cyffredinol y Cyngor Benthycwyr Morgeisi â hi ym mis Rhagfyr.

Mae'r tîm wedi cael cymorth Lisa Dobbins o Dîm Prosiectau Blaenoriaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru a Kate Bacon fel Cymorth Tîm.

Paratowyd yr adroddiad fel dogfen gynghori i'r Llywodraeth gydag awgrymiadau ar gyfer newid. Mae'r Cylch Gorchwyl yn cwmpasu maes eang a gweddol gymhleth o dai. Nid yw'r Grŵp Adolygu wedi gallu darparu glasbrint ar gyfer y dyfodol o fewn yr amserlen. Mae mwyafrif y newidiadau a awgrymir yn gyffredinol eu natur ond mewn rhai meysydd megis rheoliadau i gymdeithasau tai, mae llawer o fanylion i gynorthwyo'r newidiadau uniongyrchol i'r system os bydd y Llywodraeth yn penderfynu eu gweithredu. Mae angen i reoliadau ychwanegu gwerth at y system ond ni ddylid eu defnyddio fel ffordd o dagu arloesed a'r gallu i gyflawni.

Hoffai'r awduron ddiolch i'r holl bobl a sefydliadau sydd wedi cyfrannu at y trafodaethau ac wedi darparu syniadau, tystiolaeth, data ac astudiaethau achos. Rydym wedi derbyn nifer aruthrol o sylwadau yr ydym wedi gwneud ein gorau i roi sylw iddynt, ond mae'n anochel mewn adroddiad o'r fath nad ydym wedi gallu cynnwys pob pwynt a godwyd. Yr hyn rydym wedi'i ganfod yw diddordeb anferth a brwdfrydedd helaeth ar gyfer sicrhau rhaglen estynedig o dai fforddiadwy yng Nghymru sy'n argoeli'n dda ar gyfer y dyfodol.

Mae'r awduron yn gobeithio'n fawr y bydd gwaith y Grŵp Gorchwyl a Gorffen a chyfraniad eraill yn ystod y chwe mis diwethaf yn darparu'r sylfaen ar gyfer newid a sicrhau system dai fforddiadwy a fydd yn gwneud cyfiawnder ag anghenion pobl Cymru. Dylai pawb sy'n gysylltiedig â maes tai yng Nghymru – yn y gorffennol a'r dyfodol - fod yn hynod falch o'u cyflawniadau. Mae'r newidiadau a argymhellwn yn adeiladu ar gryfderau'r system bresennol i fynd i'r afael â heriau'r dyfodol.

Sue Essex

Bob Smith

Peter Williams

TAI FFORDDIADWY YNG NGHYMRU: ADRODDIAD ANNIBYNNOL AR GYFER Y GWEINIDOG DROS DAI - Mehefin 2008

CRYNODEB

Y Cyd-destun

Ym mis Hydref 2007, sefydlodd y Dirprwy Weinidog dros Dai y Grŵp Gorchwyl a Gorffen hwn er mwyn cynnal Adolygiad - yng nghyd-destun agenda 'Cymru'n Un' - i ymchwilio i'r rhwystrau a'r cyfleoedd sy'n codi yn sgil blaenoriaeth Llywodraeth y Cynulliad i ddarparu nifer sylweddol fwy o gartrefi fforddiadwy yng Nghymru erbyn 2011. Mae amseru'r Adolygiad wedi bod yn dda o gofio'r newidiadau sylweddol sydd ar y gweill yn Lloegr a'r Alban ynghyd â'r argyfwng credyd sydd wedi datblygu ers i'r Grŵp gael ei sefydlu. Mae'r materion sy'n codi yn sgil y dirywiad hwn yn y farchnad yn tanlinellu pwysigrwydd tai wrth fynd i'r afael â thlodi a'i ddylanwad ar iechyd a lles, mynediad i addysg a chyflawniad, a chyflogaeth.

Nid mater o gynyddu nifer y tai yn unig yw hyn. Pobl sy'n bwysig, a'r her yw ymateb i'w hangen am gartrefi o ansawdd sydd wedi'u cynllunio'n dda, cartrefi o'r math iawn yn y lle iawn, a'r rheini'n rhan o gynlluniau cymunedol ehangach i sicrhau cymunedau cynaliadwy cytbwys cryf. Ond rydym o'r farn bod angen i'r dulliau sydd ar waith ar hyn o bryd i gefnogi gwaith datblygu tai o'r fath - casglu a defnyddio gwybodaeth, rheoleiddio, adnoddau a ffyrdd o weithio - fod yn fwy effeithiol. Mae angen gweithredu ar unwaith i newid hyn.

Y darlun yng Nghymru ar hyn o bryd

Y man cychwyn ar gyfer Adolygiad y Grŵp fu'r sefyllfa dai gyfredol yng Nghymru, sut mae disgwyl i hyn newid a'r fframweithiau presennol ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Er mai yn y sector preifat mae mwyafrif y stoc tai (83%), mae cyfran sylweddol o deuluoedd yn byw yn y sector tai cymdeithasol mewn cartrefi a ddarperir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Mae'r newid ym mhatrwm deiliadaeth yng Nghymru yn dangos dirywiad cyffredinol yn lefel tai cymdeithasol a phwysigrwydd cynyddol cymdeithasau tai fel darparwyd tai fforddiadwy (gweler cyfeirnod 1).

Wrth edrych ar y gofynion tai ar hyn o bryd ac ar gyfer y dyfodol (ac yn benodol yr angen am dai fforddiadwy ychwanegol), rydym wedi nodi'r dystiolaeth o nifer o astudiaethau lleol a rhanbarthol. Ond mae'r diffyg sylfaen dystiolaeth gadarn mewn perthynas â graddau'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol ar lefel genedlaethol yng Nghymru yn destun pryder inni. Rydym o'r farn bod angen rhoi sylw ar unwaith i'r diffyg hwn yn ein data. Er ein bod yn croesawu'r ymrwymiad i gael 6,500 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol rhwng 2007 a 2011, rydym o'r farn ei bod yn annhebygol y bydd hyn yn delio'n llawn â'r angen.

O ran y gwelliant hirdymor yn ansawdd y stoc tai sydd ar gael yng Nghymru, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod ansawdd y stoc tai cymdeithasol (yn enwedig stoc awdurdodau lleol a'r stoc sydd wedi'i drosglwyddo i gymdeithasau tai newydd) yn syrthio'n brin iawn o Safon Ansawdd Tai Cymru ac mae angen buddsoddi'n sylweddol er mwyn cyrraedd y Safon hon erbyn y dyddiad targed, sef 2012 a'i chynnal wedyn. Mae hyn yn gryn her i landlordiaid cymdeithasol (mae cael awdurdodau lleol i ymchwilio i'r opsiynau a, lle bo'n briodol, gynnig yr opsiwn i denantiaid drosglwyddo yn un o'r heriau mwyaf), ac eto mae graddfa'r buddsoddi hefyd yn gyfle i roi lle canolog i sefydliadau tai cymdeithasol yn y gwaith o adfywio'r economi a chymunedau yn lleol.

Mae datganoli gwleidyddol a'r ffaith bod polisïau Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ailffocysu ar ddarparu gwasanaethau a chydgyssylltu gwahanol strategaethau a pholisïau mewn ffordd gryfach wedi dechrau llywio datblygiad polisi tai yng Nghymru. Rydym wedi dod i'r casgliad bod angen gwneud mwy i fynd i'r afael â materion cyflenwi, i sicrhau cynaliadwyedd amgylcheddol a chymunedol ac i gryfhau'r rolau sy'n ymwneud â strategaeth a galluogi ym maes tai ar lefel leol, rhanbarthol a chenedlaethol, gan adeiladu ar arloesi llwyddiannus.

Wrth ystyried y sefyllfa dai yng Nghymru ar hyn o bryd, rydym wedi cadw mewn cof natur gyfnewidiol y sector cymdeithasau tai, y ffactorau sy'n gyfrifol am y newidiadau, a'r camau y mae'r sector yn eu cymryd i geisio darparu ac adfywio tai fforddiadwy. Mae rolau cymdeithasau tai yn chwarae yn y system dai leol yn newid ac mae goblygiadau i hyn i'r sefydliadau eu hunain, y sector yn gyffredinol, eu partneriaid (gan gynnwys awdurdodau lleol) a Llywodraeth Cynulliad Cymru, o ran ei swyddogaethau ariannu a rheoleiddio.

Edrych tua'r dyfodol

Mae model 'Creu'r Cysylltiadau', sydd wrth wraidd agenda gwasanaethau cyhoeddus Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn briodol ac yn gymwys i ddatblygu dull newydd o ysgogi a datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r Grŵp o'r farn bod yr egwyddorion sy'n waelodol i'r model, sy'n rhoi pwyslais amlwg ar ganlyniadau a chydweithredu, yn briodol i'r maes tai yng Nghymru, o ran cymeriad a chyfeiriad angenrheidiol. Wrth gymhwyso'r model, byddai'r maes tai yn cael ei alinio â newidiadau polisi eraill sy'n digwydd ym maes darparu gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru. Byddai hyn yn golygu:

- bod Llywodraeth y Cynulliad yn ymgymryd â rôl strategol gryfach, gan symud oddi wrth reoli rhaglenni yn fanwl i ganolbwyntio ar sicrhau canlyniadau drwy ddarpariaeth, perfformiad ac atebolrwydd;
- bod awdurdodau lleol yn gweithredu fel galluogwyr tai strategol ac arweinwyr cymunedol, yn nodi anghenion lleol ac yn cydweithio ag eraill i ymateb iddynt;
- bod cymdeithasau tai yn cael mwy o ryddid i ryddhau adnoddau, datblygu ac arloesi ond o fewn fframwaith rheoleiddio cliriach, ar sail risg a pherfformiad;

- bod rôl y sector preifat o ran ariannu a datblygu, ac fel landord, yn cael ei chydabod yn rôl hanfodol, a'i fod yn cael ei annog i gydweithio'n fwy â'r llywodraeth; a
- bod tenantiaid yn siŵr o dderbyn gwasanaeth ymatebol o ansawdd.

Bydd yr argymhellion yn Adroddiad y Grŵp, o'u gweithredu, yn cyfrannu i sicrhau y gellir cyflawni'r agenda heriol hon. Er nad mater i Lywodraeth Cynulliad Cymru yw'r rhain i gyd, mae'n hanfodol mai hi sy'n arwain y newid, gan weithredu'n gyflym i roi'r trefniadau newydd ar waith. Rhaid iddi sicrhau bod yr Adolygiad hwn yn cael ei ddefnyddio i greu a sefydlu'r amgylchedd diwylliannol o ymddiriedaeth a thryloywder sy'n caniatáu i fodel partneriaeth, model integreiddio, model cynllunio a model perfformiad ffynnu.

Rheoleiddio cymdeithasau tai - symud ymlaen

Datblygwyd y drefn reoleiddio gyfredol ar gyfer cymdeithasau tai yng Nghymru dros 20 mlynedd yn ôl yn wreiddiol ac, er ei bod wedi cyflawni ei phwrpas, nid yw bellach yn delio â'r heriau cyfredol na'r heriau sy'n ymwneud â'r dyfodol. Rydym wedi amlinellu agenda sylweddol ar gyfer newid. Yn ein barn ni, mae'r trefniadau cyfredol yn methu mewn nifer o wahanol ffyrdd, ond rydym yn llawn gydnabod ymdrechion sylweddol staff Llywodraeth Cynulliad Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru yn ogystal â'r cymdeithasau tai eu hunain, i wneud i'r drefn gyfredol weithio. Serch hynny, wedi clywed y dystiolaeth ac ystyried hyn yn fanwl, rydym o'r farn bod angen ei diwygio ar fyrder.

Yn ein barn ni, mae angen newid pethau cyn gynted â phosibl ac, yn sicr, mae angen dechrau eleni. Wedi nodi'r gwendidau yn y trefniadau cyfredol, byddai'n ffôl peidio â delio â'r rhain. A Lloegr a'r Alban wrthi'n diweddarau eu trefn reoleiddio yn sylweddol, mae'n bwysig symud ymlaen ar hyn er mwyn i Gymru beidio â bod dan anfantais.

Roedd gweld sut y gallwn helpu cymdeithasau i wneud mwy yn rhan o nod yr Adolygiad. Efallai bod rhai wedi ystyried hynny yn fandad am drefn reoleiddio ysgafnach neu, yn wir, am gael gwared arni'n llwyr. Ond mae wedi dod yn glir i ni bod yn rhaid, wrth amlinellu amcan i wneud mwy, inni sefydlu system sy'n helpu *pob* sefydliad i wneud hynny. Mae'r angen am fwy o gartrefi a gwell gwasanaethau yn berthnasol i Gymru gyfan ac mae angen i'r fframwaith rheoleiddio sicrhau bod yna sefydliadau addas i'r diben ledled Cymru i'w weithredu.

Ein nod yw sefydlu trefn sy'n llawer mwy tryloyw na'r un sydd ar waith ar hyn o bryd, ag iddi ofynion perfformiad a dulliau cydymffurfio clir er mwyn sicrhau manteision gwirioneddol i gymdeithasau a'u rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys tenantiaid a phreswylwyr. Mae'n ddigon amlwg bod yr hyn rydym yn ei awgrymu wedi bod ar yr agenda, yn fras, am gyfnod hir ac rydym wedi amlinellu'r newidiadau y mae angen eu gwneud i gyflawni'r agenda hon.

Rydym wedi ymateb i'r awydd am drefn sy'n seiliedig ar rôl hunanasesu gryfach ond rydym hefyd wedi argymhell diweddarau'r elfennau sy'n ymwneud â chyllid a llywodraethu ar draws y system. Rydym wedi amlinellu gofynion

newydd ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru, gan bwysleisio'r angen am welliant parhaus ac rydym wedi cynnig Bwrdd Rheoleiddio a all oruchwyllo'r system a pherfformiad y sector yn barhaus.

Yn ein barn ni, mae angen newid y trefniadau cyfredol yn sylweddol. Mae'r system wedi colli'i chredadwyedd ymhlith y cymdeithasau ac eraill, ac mae adroddiadau hwyr ac ansawdd amrywiol yr adroddiadau hynny yn dystiolaeth o hyn. Mae angen ymrwymiad newydd gan bob carfan i weithredu unrhyw drefniadau newydd gan gydnabod bod angen sector tai cymdeithasol effeithlon ac effeithiol ar gyfer pobl Cymru.

Rydym o'r farn y bydd yr hyn a gynigiwn yn sicrhau y bydd sefydliadau allweddol mewn sefyllfa lawer gwell i ymateb i agendâu Cymru'n Un a Cyflawni'r Cysylltiadau. Yn gyntaf, bydd y system yn rhoi rôl gryfach i awdurdodau lleol ac i breswylwyr a thenantiad. Yn ail, bydd yn helpu cymdeithasau i wneud defnydd gwell o'u hadnoddau. Yn drydydd, dylai helpu i sicrhau mwy o adnoddau gan y bydd gan fuddsoddwyr - cyhoeddus a phreifat - fwy o hyder yn y drefn sydd ar waith.

Sicrhau cyllid ar gyfer tai fforddiadwy

Mae'r Adroddiad yn ymchwilio i nifer o ffyrdd o sicrhau cyllid ychwanegol. Does yr un ohonynt yn ddramatig newydd nac yn unigryw i Gymru, ond y realiti yw bod marchnadoedd a rheolau cyllid yn newid yn barhaus a chyfleoedd newydd yn codi wrth i eraill ddiflannu. Edrychwyd ar draws y sbectwm i weld beth y gellid ei gyflawni, gan gynnwys materion defnydd tir, traws-gymhorthdal, cyllid rhatach a photensial mwy am elw, meithrin capasiti benthyca mwy yn ogystal â rhai o'r modelau gwahanol y gellid eu defnyddio. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi ymchwilio i rai o'r opsiynau hyn yn y gorffennol ac mae eraill yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Y prif bwynt yw ein bod yn gwybod y gellir gwneud iddynt weithio ac, yn amodol ar y trefniadau diogelu priodol (a'r amodau marchnad priodol), y bydd benthycwyr fel rheol yn barod i gefnogi ymgais i ehangu gweithgarwch.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi nodi'r angen i gynyddu cyflenwad tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae blynyddoedd o arian cyhoeddus wedi caniatáu i'r sector cymdeithasau tai gasglu stoc sylweddol o asedau cartrefi a chronfeydd ariannol wrth gefn. Mae menter gyfredol Cartrefi Cymunedol Cymru un chwaraewr allweddol yn y farchnad i sicrhau y gall cymdeithasau tai wneud y mwyaf o'r asedau hyn yn gam i'w groesawu ac yn un yr ydym yn ei gefnogi'n gryf. Yn ein barn ni, mae gan y sector y capasiti i wneud mwy ac rydym am bwysu ar bob bwrdd cymdeithas i wneud hynny. Mae'r Adroddiad yn argymhell cyfres o newidiadau sylweddol i'r amgylchedd rheoleiddio a fydd, yn ein barn ni, hefyd yn helpu cymdeithasau i ddatblygu'r agenda hon.

Rydym am weld y gwaith ehangu yn cael ei ategu drwy ddefnydd mwy o arian Banc Buddsoddi Ewrop, rhyddhau tir cyhoeddus a Chytundebau adran 106. Gall pob un o'r rhain ddenu adnoddau ychwanegol fel nad yw Cymru yn gwbl ddbynnol ar asedau cymdeithasau tai yn unig. Gallai Cronfeydd Strwythurol Ewropeaidd ategu hyn. Dylai mabwysiadu cyfres lawn o'r amrywiaeth o'r

opsiynau sydd ar gael, gan gynnwys cwmnïau tai lleol, trosglwyddo stoc yn rhannol ac ymddiriedolaethau tir cymunedol, ar y cyd â threfn reoleiddio well, roi tawelwch meddwl i randdeiliaid cymdeithasau a byrddau fel benthycwyr ac awdurdodau lleol y gellir gwneud hyn yn ddiogel a heb berygl i ddyfodol y cymdeithasau eu hunain. Dylai Llywodraeth y Cynulliad ddefnyddio ei Bwrdd Buddsoddi Cyfalaf i sicrhau arian ychwanegol ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o amcanion adfywio ehangach.

Fel mater brys, rydym o'r farn bod yn rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru adolygu yn awr drefn rhenti cymdeithasau tai a'i chysylltiad â'r broses canllawiau cost. Mae'n destun pryder inni bod anghysondeb sylweddol o fewn y strwythur ac mae angen trefn sydd â rhesymeg gryfach a chliriach ac un sy'n deg a chyson.

Mae adolygiad o system y Cyfrif Refeniw Tai ar y gweill yn Lloegr a bydd hyn yn effeithio ar Gymru. Yn amlwg, mae hwn yn arwyddocaol iawn i Gymru ac mae angen i Lywodraeth y Cynulliad gydweithio â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i ddylanwadu ar y canlyniad. Mae'r amserlenni dan sylw a'r angen am newid deddfwriaethol yn awgrymu na ddylid gorddibynnu ar hwn fel ateb tymor byr ond gallai chwarae rôl yn y dyfodol.

Gweithredu ar lawr gwlad

Mae'n bwysig cydnabod nad ydym yn gweithredu ar gynfas gwag. Eisoed mae enghreifftiau da o bolisiâu a dulliau sy'n helpu i gynyddu'r tai fforddiadwy o ansawdd a gyflenwir yng Nghymru ac mewn mannau eraill ac mae'n ddyletswydd arnom i drosglwyddo a phrif-ffrydio'r mentrau hynny ledled Cymru. Lle bo angen, maent wedi'u hadlewyrchu yng nghasgliadau ac argymhellion yr Adroddiad. Mae llawer o'r enghreifftiau da hyn yn dibynnu ar y math o gydweithredu a gwaith partneriaeth a argymhellir yn yr Adroddiad. Y neges sylfaenol yw bod cydweithio yn gweithio.

Yr argymhellion allweddol

O fewn yr amserlen dan sylw, ni fu'n bosibl i Grŵp yr Adolygiad ddarparu glasbrint llawn ar gyfer y dyfodol. Yn gyffredinol, mae'r newidiadau a awgrymir yn eang eu natur, ond mewn rhai meysydd fel rheoleiddio ar gyfer cymdeithasau tai, mae cryn fanylion i ategu gwneud newidiadau i'r system ar unwaith pe bai'r Llywodraeth yn penderfynu symud ymlaen gyda'r rheini.

Mae'r Adroddiad wedi'i baratoi fel dogfen gynghori ar gyfer y Llywodraeth gyda nifer fawr o argymhellion ar gyfer newid: mae hyn yn adlewyrchu'r Cylch Gorchwyl sy'n cwmpasu maes eang a chymhleth. Mae yna rai sy'n hollbwysig wrth weithredu ymrwymadau 'Cymru'n Un' ac mae angen eu rhoi ar waith ar frys neu ar unwaith. Dyma rai ohonynt:

- yr angen i sicrhau sylfaen dystiolaeth gadarn ar frys o ran anghenion tai;
- gweithredu rhaglen newid wedi'i chynllunio, a hynny ar unwaith, gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymgymryd â rôl arwain amlwg drwy

- ddarparu gweledigaeth glir ac amlinellu dull partneriaeth o weithredu yn seiliedig ar ymddiriedaeth, tryloywder, parch y naill at y llall a rolau clir;
- cryfhau'r sylfaen staff yn yr Is-adran Tai sydd â'r sgiliau iawn i'w galluogi i weithredu'r agenda newid hon a gweithredu mewn ffordd newydd. Gallai hyn alw am adnoddau ychwanegol. Mae angen stopio'r gweithgareddau hynny nad ydynt yn ychwanegu gwerth sylweddol (ee arfarniadau manwl o gynlluniau), a hynny ar frys, er mwyn creu capasiti i staff reoli'r Grant Tai Cymdeithasol mewn ffordd fwy strategol ac ymgymryd â rôl o oruchwylio iechyd a pherfformiad cymdeithasau tai i sicrhau bod tai fforddiadwy o ansawdd yn cael eu darparu;
 - gweithredu'r drefn reoleiddio newydd a ddisgrifir yn yr Adroddiad fel mater brys, gan ddechrau eleni;
 - gyda threfn â mwy o ffocws, rhaid llacio'r cyfyngiadau cyfredol ar gymdeithasau tai drwy weithredu'n fuan y syniadau a argymhellwyd o'r blaen gan y Grŵp, a fyddai'n sicrhau canlyniadau cyflym;
 - sicrhau bod Llywodraeth y Cynulliad a'i phartneriaid yn gwneud y defnydd gorau o'r adnoddau sydd ganddynt eisoes fel tir sy'n eiddo i'r cyhoedd, asedau cymdeithasau tai a'r system gynllunio i gefnogi'r gwaith o ddarparu tai fforddiadwy newydd;
 - annog pob awdurdod lleol (gan gynnwys y rheini sydd wedi trosglwyddo stoc) i ymgymryd â rôl arwain gymunedol a galluogi strategol gryfach, gan nodi anghenion tai a chydweithio ag eraill ar draws eu hardaloedd i wneud y mwyaf o'r cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy;
 - alinio'r Grant Tai Cymdeithasol a Safon Ansawdd Tai Cymru ag agenda newid hinsawdd Llywodraeth y Cynulliad, gan sicrhau'r effeithlonrwydd ynni mwyaf posibl a chan symud yn raddol i fyny lefelau'r Cod Cartrefi Cynaliadwy;
 - gwaith partneriaeth cynnar, sy'n hanfodol i ddatblygu'r argymhellion o ran y Fframwaith Rheoleiddio a gweithredu'r drefn newydd ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol.

Mae gweithredu'r rhain a'r argymhellion lawer eraill yn yr Adroddiad yn her fawr a bydd yn galw am ymrwymiad gwleidyddol, sefydliadol ac ariannol cyson gan yr holl gyrff allweddol yng Nghymru - yn benodol Llywodraeth Cynulliad Cymru, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Rydym wedi dod ar draws diddordeb a brwdfrydedd aruthrol dros sicrhau rhaglen ehangach o dai fforddiadwy yng Nghymru i ddiwallu anghenion tai pobl Cymru ac rydym o'r farn ei bod yn hollbwysig bod Llywodraeth y Cynulliad, gan weithio mewn partneriaeth ag eraill, yn mynd ati yn awr i arwain rhaglen rheoli newid i sicrhau bod hyn yn digwydd.

Pennod 1 – Y cyd-destun

1. Comisiynwyd y Grŵp Adolygu gan y Dirprwy Weinidog dros Dai ym mis Hydref 2007, yng nghyd-destun amcanion y ddogfen *Cymru'n Un* a amlinellir isod. Roedd yr argyfwng credyd presennol yn dechrau dod i'r amlwg bryd hynny ond mae wedi gwaethygu yn ystod y chwe mis diwethaf wrth gyflawni'r Adolygiad hwn. O ganlyniad, mae'r pryderon ynglŷn â thai fforddiadwy wedi dwysau ac mae awdurdodau lleol bellach yn dweud bod mwy o alw am dai cymdeithasol, gan gydnabod nad yw llawer o aelwydydd (a darpar aelwydydd) yn gallu sicrhau cartref fforddiadwy o ansawdd da yn y farchnad breifat. Ar yr un pryd, mae'n debygol y bydd datblygwyr tai yn adeiladu llai o dai newydd mewn ymateb i newid yn y farchnad.
2. Mae'r argyfwng credyd wedi amlygu hefyd pa mor gyfnewidiol yw'r farchnad dai a'r angen i fod yn gyson ymwybodol o anghenion a phwysau mewn perthynas â thai mewn byd deinamig. Mae *Cymru'n Un* yn pennu'r cyd-destun ar gyfer oes Llywodraeth bresennol y Cynulliad ond mae'r argyfwng presennol yn ein hatgoffa bod sylfaen o dai fforddiadwy mewn cymunedau cynaliadwy yn hanfodol i les Cymru a'i phobl, a bydd angen gweithredu rhaglen barhaus o ddarpariaeth am sawl blwyddyn i ddod.

'Cymru'n Un'

3. Y bwriad wrth wraidd penderfyniad y Gweinidog i sefydlu'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen hwn oedd ystyried y ffordd ymlaen ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yng nghyd-destun yr ymrwymadau yn *Cymru'n Un*, y rhaglen bolisi ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru am y cyfnod hyd at fis Mai 2011. Yn benodol, mae'n pennu'r dyhead o sicrhau cartref i bawb -

“Mae gan bawb yr hawl i gartref fforddiadwy fel perchennog, fel rhanberchennog neu fel tenant. Mae stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd dda yn sail i gymunedau lleol sy'n ffynnu ym mhob cornel o Gymru.”

“Prinder tai fforddiadwy, i'w rhentu neu i'w prynu, yw un o'r nifer o heriau mawr sy'n wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru.”

“Ein huchelgais yw sicrhau y gall pob aelwyd, ym mhob cymuned, waeth beth fo'i hincwm, fforddio cartref boddhaol.”

a dyma sut mae'n ymrwymo Llywodraeth Cynulliad Cymru:

“Trwy gydweithio, byddwn yn creu arfau newydd i sicrhau bod tai yn fforddiadwy yn yr ardaloedd hynny sydd dan bwysau difrifol oherwydd diffyg tai. Byddwn yn sicrhau hefyd fod cynnydd o 6,500 o leiaf yn y cyflenwad o dai fforddiadwy yn ystod y pedair blynedd nesaf.”

“Mae angen i ni sicrhau bod digon o dai i ddiwallu anghenion pobl ym

mhob cymuned. Dylid rhoi diwedd ar restrau aros hir ar gyfer tai cymdeithasol a dylai cynlluniau i adeiladu tai newydd gynnwys cartrefi fforddiadwy. Gyda'n gilydd, byddwn yn sicrhau bod y cyflenwad o dai fforddiadwy yn cynyddu, drwy fuddsoddi mewn tai cymdeithasol - gan gynnwys tai cyngor – a thrwy hybu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy yn y sector preifat.

- *Byddwn yn darparu mwy o gyllid er mwyn cefnogi tai cymdeithasol.*
- *Bydd angen i bob datblygiad sylweddol i adeiladu tai newydd gynnwys canran o dai cymdeithasol sy'n adlewyrchu'r angen lleol.*
- *Byddwn yn dynodi safleoedd lle na chaniateir datblygu heblaw ar gyfer tai fforddiadwy, a hynny gan ystyried egwyddorion cyfagosrwydd a chynaliadwyedd.*
- *Byddwn yn diwygio ac yn ailgyhoeddi canllawiau ar fforddiadwyedd' a meini prawf lleol i'w defnyddio mewn cytundebau adran 106.*
- *Byddwn yn gwella pethau'n radical o ran darparu cyflenwad o dir sy'n eiddo cyhoeddus, gan gynnwys tir sy'n eiddo i Lywodraeth y Cynulliad, ar gyfer tai lleol fforddiadwy.*
- *Byddwn yn hybu'r gwaith o ehangu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.*
- *Byddwn yn lobïo llywodraeth San Steffan i roi mwy o ddisgresiwn i fudiadau elusennol i werthu tir yn is na'r gwerth ar y farchnad.*
- *rhoi dyletswydd statudol ar bob awdurdod lleol i baratoi cynllun cyflenwi tai fforddiadwy”*

Ac mae'r ymrwymadau hyn yn rhan o amcanion ehangach:

“Rydym yn gwbl benderfynol o adfywio cymunedau amrywiol, o ran lleoliad ac o ran pobl, ledled Cymru”

4. Felly mae'r Grŵp wedi mabwysiadu dull o weithio sy'n canolbwyntio'n glir ar nodi ffyrdd ymlaen o ran tai fforddiadwy o fewn amcanion cyffredinol Llywodraeth Cynulliad Cymru mewn perthynas â chynaliadwyedd, adfywio, lles a chyfiawnder cymdeithasol.
5. Yr ysgogiad gwreiddiol am Adolygiad oedd pryder ynglŷn ag **a oedd y fframwaith rheoleiddio presennol i gymdeithasau tai Cymru yn briodol ar gyfer yr ymrwymiad i gyflenwi mwy o dai fforddiadwy** a dyma fu prif nodwedd Adroddiad y Grŵp. Fodd bynnag, mae'r Cylch Gorchwyl yn ehangach na hyn. Gofynnwyd i'r Grŵp edrych ar:
 - *Gyfyngiadau ar allu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) i gyflenwi cynhyrchion cymdeithasol ehangach sy'n angenrheidiol ar gyfer cymunedau cynaliadwy, gan gynnwys mynd i'r afael â digartrefedd;*
 - *Cyfleoedd i ddenu/rhyddhau mwy o fuddsoddiad neu gyllid yn y sector i fodloni amcanion Cymru'n Un;*

- *Cymell safonau amgylcheddol uwch yn unol â dyheadau Cymru'n Un;*
- *Cyfleoedd i ddefnyddio agenda Creu'r Cysylltiadau yn llesol ym maes tai;*
- *Edrych ar fodolau gweithredu amgen, megis trosglwyddo rhan o'r stoc; ac*
- *Ystyried cyfleoedd posibl o newid i ddull mwy hyblyg ac integredig ar gyfer daliadaeth.*

Yn ogystal, trwy'r Cylch Gorchwyl cafodd y Grŵp wahoddiad ehangach i:

“gyfeirio at gyfleoedd a chyfyngiadau eraill i weithredu y tu allan i gwmpas uniongyrchol y briff.”

Dull y Grŵp Gorchwyl a Gorffen

6. Yn ystod yr Adolygiad rydym wedi cyfarfod â thros 70 o sefydliadau neu unigolion sy'n gysylltiedig â thai yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol. Bu'n bosibl i dros 100 yn rhagor o bobl gyfrannu at yr Adolygiad trwy weithdai neu gynadleddau.
7. Dyma oedd ein dull:
 - Ymchwilio i'r canfyddiadau a'r adroddiadau diweddaraf ar dai sy'n berthnasol i Gymru;
 - Cyfarfod â phobl allweddol megis llefarydd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) ar dai;
 - Cynnal sesiynau ar gyfer cyfarfodydd grŵp gyda sefydliadau megis Prif Weithredwyr Cymdeithasau Tai, Ffederasiwn Tenantiaid Cymru (WTF) ac ati;
 - Cyfarfod â sefydliadau ym mhob rhan o Gymru, gan gynnwys y Gogledd;
 - Siarad mewn gwahanol gynadleddau tai a gweithdai a gynhaliwyd gan CLILC/Cartrefi Cymunedol Cymru a Sefydliad Siartredig Tai Cymru;
 - Cyfarfod gyda staff allweddol yn Llywodraeth Cynulliad Cymru, gan gynnwys y rhai yn yr Is-adran Dai;
 - Cynnwys erthygl fer yn y Welsh Housing Quarterly yn annog pobl sydd â safbwyntiau i gysylltu â ni;
 - Cyfarfod â gwleidyddion y Cynulliad Cenedlaethol sydd â swyddogaeth arbennig ym maes tai neu feysydd cysylltiedig; ac yn hollbwysig
 - Paratoi ar gyfer newid trwy drin a thrafod yr ystyriaethau gyda rhanddeiliaid allweddol, gan ddod i ddeall a derbyn bod angen dull newydd wrth i'r gwaith fynd yn ei flaen.

8. Mae Atodiad A sydd ynghlwm yn cynnwys rhestr lawn o'r sefydliadau neu'r unigolion y gwnaethom gyfarfod â nhw neu sydd wedi cyflwyno tystiolaeth (neu'r ddau).
9. Wrth fwrw ymlaen â'r gwaith mae'r Grŵp wedi bwrw ei rwyd yn eang iawn gyda'r nod o gasglu safbwyntiau eang ar y materion arwyddocaol a nodwyd yn y Cylch Gorchwyl. Rydym wedi cyfarfod â llawer o bobl ym mhob rhan o'r maes tai ac mae pawb wedi rhannu eu safbwyntiau a'u syniadau gyda ni. Ni all yr Adroddiad hwn ddechrau gwneud cyfiawnder â chyfraniadau manwl yr holl unigolion a sefydliadau ond y gobaith yw ei fod yn adlewyrchu eu prif bryderon.
10. Mae'r Grŵp yn hynod falch bod tai yn cael blaenoriaeth uchel ar draws y sbectrwm gwleidyddol unwaith eto. Bydd ôl-ffeithiau'r cwmp presennol yn yr economi i'w teimlo yng Nghymru (fel mewn manau eraill) yn y misoedd i ddod ac mae'r Adroddiad hwn yn gosod sylfeini ar gyfer ymdrin â'r problemau hynny yn y byrdymor a'r tymor hirach. Yr hyn sy'n glir yw bod tai yn fater pwysig tu hwnt i'r rhai a gyfannodd i'r Adolygiad. Mae pawb yn credu bod tai fforddiadwy o ansawdd da yn gwbl hanfodol i greu cymunedau cynaliadwy am eu bod yn effeithio'n fawr ar iechyd a lles, cyrhaeddiad addysgol, cyfleoedd bywyd a hapusrwydd pobl.
11. Ym *Mhennod 2* rydym yn bwrw golwg ar y wybodaeth bresennol am angen ac argaeledd tai a goblygiadau newid demograffig ar anghenion y dyfodol. Edrychir yn fanwl hefyd ar oblygiadau bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a'i heffaith ar gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol. Mae *Pennod 3* yn amlinellu'r egwyddorion y mae'n rhaid i'r dulliau strwythurol a gweithredol newydd yn y penodau sy'n dilyn fod yn seiliedig arnynt. Mae'r Grŵp yn ystyried bod yr egwyddorion cyffredin hyn yn **hanfodol** os yw'r dyheadau a'r targedu a amlinellir yn *Cymru'n Un* a thu hwnt i gael eu bodloni. Mae *Pennod 4* yn rhoi hanes cryno o'r drefn reoleiddio cymdeithasau tai bresennol; yn ystyried i ba raddau mae'n ateb y gofyn ac yn gwneud argymhellion ar gyfer newid. Mae *Pennod 5* yn ystyried o ble y daw'r adnoddau i ariannu cynnydd mewn tai fforddiadwy. Mae *Pennod 6* yn edrych yn fanwl ar arferion cadarnhaol y mae angen eu hefelychu ym mhob cwr o Gymru er mwyn cynorthwyo i gyflawni ymrwymadau *Cymru'n Un*. Mae *Pennod 7* yn amlinellu'n casgliadau a'n hargymhellion.

Pennod 2 Y darlun presennol yng Nghymru

Cyflwyniad

1. Cynhaliwyd trafodaethau grymus ledled y DU ar bolisi tai o safbwynt anghenion tai, cyflenwi tai fforddiadwy, ansawdd y stoc dai, cynaliadwyedd cymunedol, a swyddogaeth tai cymdeithasol a sut i'w rheoleiddio.
2. Mae *Cymru'n Un* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007) yn nodi bod tai yng Nghymru, fel yn Lloegr, yn flaenoriaeth wleidyddol gynyddol bwysig. Fodd bynnag, o gymharu â Lloegr ychydig o drafodaeth a gafwyd ynglŷn â'r manylion y tu ôl i'r cynigion tai yn *Cymru'n Un*, i ba raddau y gall trafodaethau a pholisïau a ddatblygwyd yn Lloegr fod yn berthnasol i Gymru, neu sut y gellir cyflawni cynlluniau uchelgeisiol Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'n bwysig fod Cynulliad Cymru, llywodraeth leol, cymdeithasau tai a rhanddeiliaid eraill mewn sefyllfa i ymuno â thrafodaeth ddeallus am heriau tai a dewisiadau polisi.
3. Fodd bynnag, y man cychwyn ar gyfer ein hadolygiad oedd sefyllfa bresennol tai yng Nghymru, sut y gellid disgwyl i hon newid a'r fframweithiau presennol ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy.

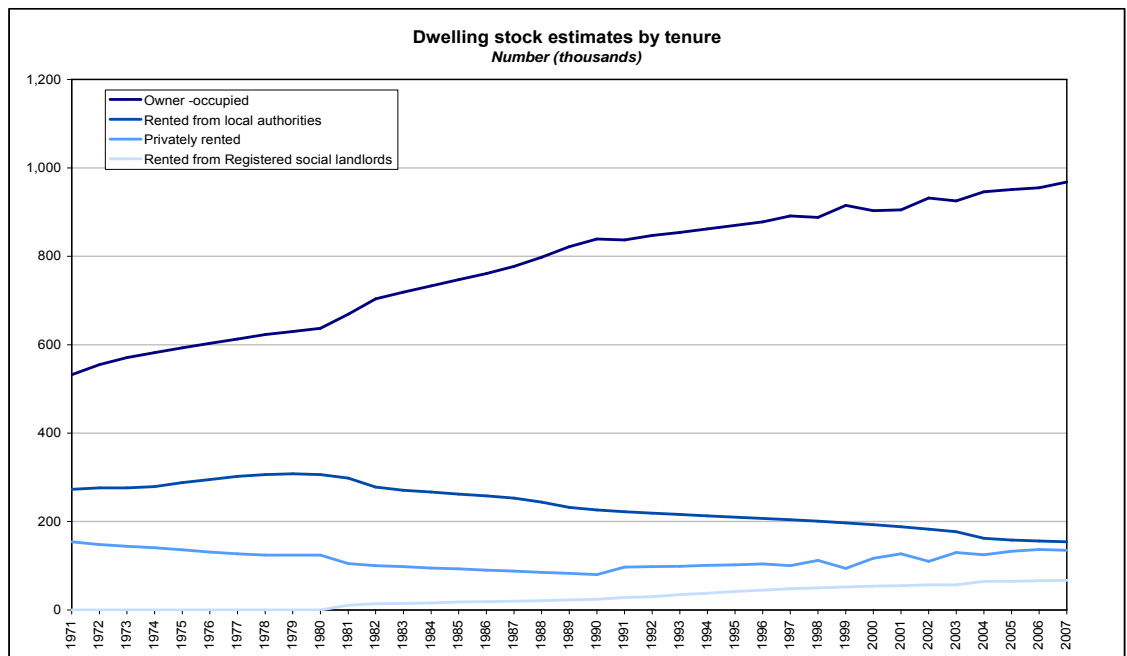
Y Tai sydd ar gael yng Nghymru

4. Amcangyfrifwyd bod 1.32 miliwn o anheddau yng Nghymru ar 31 Mawrth 2007, sef tua 140,000 yn fwy nag ym 1990-91. Roedd y rhan fwyaf o'r stoc (73%) yn rhai yr oedd y perchennog yn byw ynddynt, gyda 12% yn cael eu rhentu gan awdurdodau lleol, 10% wedi'u rhentu'n breifat a 5% yn eiddo i gymdeithasau tai ac yn cael eu rheoli ganddynt. Yn y sector preifat y gwelwyd y twf mwyaf yn y stoc dai yn ddiweddar, gyda chynnydd parhaus yn nifer y bobl sy'n berchen ar eu tŷ, o ganlyniad i ddyheadau aelwydydd, cyfnod o gyfraddau llog cymharol isel a'r ffaith fod tai'n parhau i gael eu trosglwyddo (yn enwedig trwy Hawl i Brynu) o'r sector rhentu cymdeithasol. Cafodd y twf ym maes rhentu preifat (o 38% ers 1991-92, i 135,000) hwb o ganlyniad i ddadreoli'r sector a'r cynnydd yn y morgeisi prynu-i-rentu. Er bod y sector rhentu preifat yn parhau'n gymharol fach, gall wneud cyfraniad sylweddol i ddiwallu anghenion tai ac mae'n hanfodol bod awdurdodau lleol yn gweithio mewn partneriaeth â landlordiaid preifat er mwyn sicrhau bod y sector yn gwneud cyfraniad effeithiol i ddiwallu anghenion lleol.
5. Ar y llaw arall, mae'r sector rhentu cymdeithasol (sy'n cynnwys cartrefi wedi'u rhentu gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai) wedi gostwng o 21% o gyfanswm stoc dai Cymru ym 1990-91 i 17% yn 2006-07. Yn y sector hwn mae stoc awdurdodau lleol (cyngor)

wedi gostwng 30% yn y cyfnod hwn i 154,000 annedd. Ar y llaw arall, mae nifer yr anheddau sy'n cael eu rhentu gan gymdeithasau tai wedi mwy na dyblu, gan gyrraedd bron i 67,000 eiddo (5% o'r stoc dai); yn ogystal â 7,000 arall o unedau nad ydynt yn hunangynhwysol. Yn y cyfnod mwyaf diweddar cafodd cyfanswm stoc y cymdeithasau tai yng Nghymru hwb o ganlyniad i drosglwyddo eiddo a oedd ym meddiant awdurdodau lleol trwy drosglwyddo stoc ar raddfa fawr yn wirfoddol (LSVT). Mae'n debygol y bydd sawl awdurdod lleol yng Nghymru yn parhau i ddefnyddio'r broses hon yn ystod y 12 mis nesaf ac wedi hynny - mater a ystyrir yn fanylach yn nes ymlaen yn y bennod.

6. O ganlyniad i gyflwyno'r Hawl i Brynu a chynlluniau eraill ers 1980, trosglwyddwyd nifer sylweddol o anheddau o'r sector rhentu cymdeithasol i'r sector tai preifat. Rhwng 1980 a diwedd mis Mehefin 2007 gwerthwyd 141,500 o gartrefi awdurdodau lleol a 2,400 o gartrefi cymdeithasau tai o dan y cynllun Hawl i Brynu a chynlluniau eraill. Mae'n amlwg bod nifer y tai sydd ar gael i'w rhentu gan landlordiaid cymdeithasol wedi gostwng yn aruthrol yn ystod y 25-30 blynedd diwethaf.
7. Mae ffigur 1 yn dangos y newid ym mhroffil daliadaeth stoc dai Cymru.

Ffigur 1: Amcangyfrif o stoc anheddau yn ôl daliadaeth



Llywodraeth Cynulliad Cymru

8. Er bod cyfanswm y stoc dai yng Nghymru (1.32 miliwn o anheddau yn 2007) yn fwy na nifer yr aelwydydd (1.24 miliwn yn 2003), nid yw hyn yn ystyried y ffaith bod rhai yn berchen ar ail gartref, cyfraddau'r llefydd gwag yn y gwahanol sectorau (ac mae angen rhywfaint yn wag er mwyn hwyluso'r broses o foderneiddio tai ac er mwyn i aelwydydd allu symud o le i le), tystiolaeth o anaddasrwydd yn y stoc dai bresennol, neu'r ffordd efallai nad yw anghenion tai a galw a chyflenwad yn cyd-fynd yn rhanbarthol neu'n lleol. Hefyd, nid yw'r berthynas syml rhwng stoc o dai a phroffil aelwydydd yn ystyried a yw'r tai sydd ar gael yn addas i ddiwallu anghenion aelwydydd, a ydynt yn fforddiadwy, a oes aelwydydd cudd sy'n rhannu gydag eraill yn anwirfoddol a sut mae graddfa a phroffil yr aelwydydd a'r stoc dai yn newid.
9. Yn yr adran nesaf rydym yn ystyried y dystiolaeth ynglŷn ag anghenion tai Cymru yn y dyfodol. Fodd bynnag, cyn gwneud hynny mae'n briodol edrych ar dystiolaeth o gyflenwad tai diweddar ym mhob cwr o Gymru.
10. Yn y 10 mlynedd 1997-98 i 2006-7 cwblhawyd adeiladu ychydig dros 84,000 o gartrefi newydd yng Nghymru. O'r rhain, roedd tua 9.8% yn rhai a ddarparwyd gan naill ai gymdeithasau tai neu awdurdodau lleol. Yn ystod yr un cyfnod dechreuwyd adeiladu 92,400 o dai newydd yng Nghymru, er mai dim ond 7.8% o'r rheiny yr oedd cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn gyfrifol amdanynt. Er nad yw'r ffigurau hyn o bosibl yn cynrychioli gwir ddarpariaeth y tai fforddiadwy ychwanegol (maent yn seiliedig ar ffurflenni awdurdodau lleol ac nid ydynt yn cynnwys caffaeliadau, newidiadau a gwelyau mewn hosteli) maent yn awgrymu mai nifer fach o dai newydd wedi'u hadeiladu yn ystod y 10 mlynedd diwethaf (hyd at fis Mawrth 2007) a oedd yn dai newydd fforddiadwy.
11. Yng ngoleuni cyflwr presennol y farchnad greddydd efallai y bydd targed Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer tai fforddiadwy newydd yn cael ei beryglu oherwydd y gostyngiad cyffredinol o ran datblygiadau tai newydd.
12. Awgrymodd ymchwil cynharach yng Nghymru (Wilcox, 2005) bod problem diffyg tai fforddiadwy mewn sawl rhan o Gymru yn gwaethygu. Amlygodd bod dod o hyd i dai fforddiadwy yn broblem gynyddol i aelwydydd ifanc sy'n gweithio gyda chymhareb pris ac incwm ar y pryd yn 4 i 1 ledled Cymru ar gyfartaledd (a chymarebau uwch mewn ardaloedd megis Ceredigion, Gwynedd, Sir Benfro, Powys a Sir Fynwy). Roedd yn dadlau y gellid cynorthwyo i ymdrin â'r gwahaniaeth rhwng y cyflenwad a galw, yn arbennig yn yr ardaloedd hynny lle'r oedd y bwlch fforddiadwyedd yn fwyaf difrifol trwy ddatblygu cynhyrchion marchnad dai mwy canolraddol (gwahanol fathau o gydberchnogaeth). Ar yr un pryd, os yw aelwydydd iau sy'n gweithio yn methu â phrynu, bydd hyn yn rhoi mwy o bwysau ar y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat, lle mae

yna broblemau sylweddol hefyd o safbwynt diffyg darpariaeth. Er y gallai prisiau tai roi'r gorau i gynyddu o ganlyniad i'r gostyngiad yn ddiweddar yn y farchnad dai, nid yw'n debygol, o ystyried rheolau llymach ar fenthycyca, fod y sefyllfa wedi gwella'n sylweddol i'r rhai sy'n ceisio prynu tŷ fforddiadwy yng Nghymru.

13. Hefyd, yn ôl adroddiad diweddar gan Shelter Cymru (Shelter Cymru, 2008) y gwelwyd cynnydd blynyddol yn y camau adfeddiannu yng Nghymru ers 2004. Yn ystod chwarter cyntaf 2008 cynyddodd hawliadau benthycwyr i adfeddiannu 21% i 2,702 (gwelwyd gostyngiad o 5% yn nifer y rhai gan landlordiaid, i 1,865). Roedd gorchmynion adfeddiannu oherwydd ôl-ddyledion morgais wedi codi 26% i 1,869. Does dim syndod o ystyried y cyd-destun ehangach.
14. Er nad yw'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn cyhoeddi data gwirioneddol Cymru o ran adfeddiannu oherwydd ôl-ddyledion morgais bellach, tua 4% o'r cyfanswm fu'r ffigur yn y gorffennol. Ar sail hyn, mae'n bosibl, yn 2007 bod tua 1,000 o eiddo wedi'u hadfeddiannu ac wrth edrych i'r dyfodol gallwn ddisgwyl y bydd hyn yn codi i 1,200 yn 2008 os bydd ragolygon y Cyngor Benthycwyr Morgeisi ar gyfer y DU yn gywir.
15. Bydd y rhain yn effeithio ar y farchnad yng Nghymru o ran y galw posibl am gartrefi rhent ac am drefniadau daliadaeth hyblyg. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru eisoes yn ystyried sut y gall ymateb i'r pwysau newydd hyn.

Gofynion Tai yng Nghymru yn y Dyfodol

16. Mae poblogaeth Cymru yn newid yn barhaus o safbwynt oedran a strwythur aelwydydd, cyfansoddiad ethnig a'r gallu i symud o un lle i'r llall. Mae effaith y newidiadau hyn yn amrywio ledled Cymru ac mae iddynt oblygiadau o safbwynt darparu tai (a gwasanaethau perthnasol) ledled Cymru.
17. Ganol 2006 amcangyfrifwyd bod poblogaeth Cymru ychydig llai na thair miliwn ac wedi cynyddu 1.9% o gymharu â'r pum mlynedd flaenorol. Cynyddodd poblogaeth pob un ond dau o awdurdodau unedol Cymru (Merthyr Tudful a Blaenau Gwent), gan amrywio o 0.1% yn Nhor-faen i 3.8% yn Sir Benfro. Rhagwelir cynnydd pellach o ychydig mwy na 11% ym mhoblogaeth Cymru erbyn 2031 (i bron 3.3 miliwn). Disgwylir mai mewnfudo fydd i'w gyfrif am tua 75% o'r cynnydd rhagamcanol yn y boblogaeth.
18. Roedd yr amcanestyniadau is-genedlaethol o aelwydydd Cymru, yn seiliedig ar 2003, yn awgrymu y bydd nifer yr aelwydydd yn cynyddu 19.7% yn ystod y cyfnod hyd at 2026, o 1,235,600 aelwyd yn 2003 i 1,478,500 aelwyd yn 2026. Rhagwelir y bydd aelwydydd sengl yn cynyddu o tua hanner. Disgwylir mai yn rhanbarth y de-

ddwyrain y gwelir dros hanner y twf rhagamcanol mewn aelwydydd, gyda chyfraddau twf rhanbarthol yn amrywio o 16% yn y gogledd i 22% yn y de-ddwyrain yn ystod y cyfnod hwnnw.

19. Gan ddefnyddio'r data hwn, a chymryd y twf rhagamcanol mewn aelwydydd ar gyfer 2008-2012, yna y rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd yn cynyddu 47,500 (gydag ychydig dros hanner hyn yn rhanbarth y de-ddwyrain). Heb ystyried unrhyw anghenion tai nas diwallwyd sydd wedi cronni, awgryma'r rhagamcanion hyn bod angen 11,875 o dai ychwanegol ledled Cymru (6,350 y flwyddyn yn y de-ddwyrain) yn ystod y pedair blynedd nesaf.
20. Roedd amcanestyniad diweddaraf Cymru gyfan o anghenion a galw am dai (Holmans, 2003), sy'n seiliedig ar ragamcanion poblogaeth ac aelwydydd 1998, yn awgrymu bod yna alw ac angen am 8,600 o anheddau ychwanegol y flwyddyn ledled Cymru rhwng 1998 a 2016 (roedd hyn yn cymryd hefyd bod anghenion tai na ddiwallwyd wedi cronni hyd at gyfanswm o 33,000 annedd ym 1998). Mae Holmans yn rhannu'n angen fel hyn:
 - 6,100 annedd y flwyddyn - tai preifat;
 - 2,500 annedd y flwyddyn – tai cymdeithasol.
21. Roedd y ffigurau hyn ar gyfer 2003 yn is na rhagamcanion cynharach yr awdur (Holmans, 1996), a oedd yn amcangyfrif y byddai angen 11,000 ychwanegol o gartrefi'r flwyddyn yng Nghymru (4,500 sector cymdeithasol) yn ystod 1991-2001 a 10,000 o gartrefi'r flwyddyn (5,000 bob blwyddyn yn y sector tai cymdeithasol) yn ystod 2001-2011. Fel y dangoswyd yn yr adran flaenorol, mae asesiad diweddaraf Holmans o anghenion tai blynyddol sef 8,600 o gartrefi'r flwyddyn bron wedi'i ddiwallu yn ystod blynyddoedd cyntaf yr unfed ganrif ar hugain, er bod cyfran llai o lawer na'r disgwyl o dai newydd wedi'u cwblhau gan ddarparwyr tai cymdeithasol os yw amcangyfrif Holman yn gywir y byddai tua 30% o gyfanswm y galw blynyddol yn alw am dai fforddiadwy ychwanegol.
22. Nid yw Cynulliad Cymru wedi cyflawni na chomisiynu asesiad cenedlaethol o ofynion tai i Gymru. Yn hytrach, ei bolisi (a pholisi'r Swyddfa Gymreig cyn hynny) oedd darparu canllawiau a chymorth ariannol i awdurdodau lleol Cymru i gyflawni astudiaethau o anghenion tai lleol ac (wedynt) asesiadau o'r farchnad dai leol (LMHA). Awgrymodd llawer o'r astudiaethau hyn, ynghyd ag ymchwil arall, bod lefel gyffredinol gofynion tai Cymru yn y dyfodol (ac yn arbennig yr angen am dai fforddiadwy) yn debygol o fod yn sylweddol uwch nag asesiad Holmans yn 2003. Er enghraifft, amcangyfrifodd ymchwil ddiweddar ar gyfer Comisiwn Tai Gwledig Sefydliad Joseph Rowntree ddiffyg blynyddol o tua 3,800 o gartrefi fforddiadwy yn naw o'r 22 awdurdod unedol yng Nghymru (Sefydliad Joseph Rowntree, 2008). Amcangyfrifodd astudiaeth

Fforwm Tai Ranbarthol De Ddwyrain Cymru (SEWRHF, 2005) o Farchnad Dai Rhanbarthol De Ddwyrain Cymru (10 awdurdod unedol) fod angen tua 3,500 o anheddau'r flwyddyn o dai fforddiadwy dros gyfnod o bum mlynedd. Yn olaf, awgrymodd asesiad y farchnad dai leol a gyflawnwyd yn ddiweddar (2007) ar gyfer Cynghorau Caerdydd a Bro Morgannwg, fod angen blynyddol o 2,280 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn ar gyfer Caerdydd yn unig (Cyngor Caerdydd, 2007).

23. Mae'r gwahanol asesiadau lleol, isranbarthol a rhanbarthol hyn o anghenion tai yn werthfawr ar gyfer llywio'r gwaith o lunio polisi lleol/rhanbarthol. Er hynny, am eu bod wedi'u cynnal ar wahanol adegau gan ddefnyddio gwahanol fethodolegau, ni ellir eu defnyddio gyda'i gilydd i lunio asesiad cadarn a chredadwy o anghenion tai cyfan Cymru ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Mae angen bod yn ofalus i raddau wrth ddehongli'r data sydd ar gael. Ar y llaw arall, mae cydbwysedd y dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu y byddai targed *Cymru'n Un* o sicrhau 6,500 o dai fforddiadwy ychwanegol yn ystod 2007-2011 yn cynrychioli cynnydd yn lefel y tai fforddiadwy a gwblhawyd yn ddiweddar ac yn gyfraniad derbyniol tuag at gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru, ond na fyddai'n datrys y broblem gyflawn o bell ffordd.
24. Mae'r Grŵp Adolygu yn ystyried bod angen rhoi sylw brys i'r diffyg data sy'n codi yn sgil diffyg asesiad cadarn cyfoes o anghenion tai Cymru yn y dyfodol (ac yn arbennig graddau'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol). Y gobaith yw y gall Llywodraeth Cynulliad Cymru fwrw ymlaen â hyn fel rhan o'r gwaith o ddatblygu Strategaeth Dai Genedlaethol newydd.
25. Yn ogystal â'r dystiolaeth sy'n deillio o asesiadau marchnad dai ac anghenion tai lleol o ran graddfa angen am dai fforddiadwy ychwanegol, mae yna dystiolaeth hefyd bod nifer yr aelwydydd ar restrï aros (cofrestri tai) awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai ar gynydd. Amcangyfrifodd ymarfer wedi'i noddi gan y Cynulliad yn 2007 bod 82,840 o aelwydydd ar restrï aros awdurdodau lleol. Fodd bynnag, yn 2004-05 11,200 yn unig o denantïaid newydd a gafodd eu hail-gartrefu mewn anheddau awdurdodau lleol, gyda 61% o'r rhain (6,900) o'r rhestr aros a'r gweddill yn cael eu hail-gartrefu ar sail blaenoriaeth (o dan ddeddfwriaeth digartrefedd yn bennaf).
26. Hefyd, mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ddarparu cartref i'r aelwydydd digartref hynny yr aseswyd bod angen rhoi blaenoriaeth i'w hanghenion. Ym 1980-81 cafodd 12% o lefydd gwag awdurdodau lleol eu dyrannu i aelwydydd digartref, ond eto i gyd mae hyn wedi codi i 34% yn 2006-07, gyda ffigurau o dros 50% mewn rhai awdurdodau yng Nghymru. Mae awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn cydweithio i ymdrin â'r materion ac mae

cydweithio o'r fath yn gynyddol bwysig yng nghyd-destun anghenion cynyddol am dai.

27. Mae'r dystiolaeth (er yn gyfyngedig) yn awgrymu bod rhestri aros awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn tyfu'n gyflym (ac yn debygol o barhau i wneud hynny) ac mae llawer o aelwydydd yn wynebu naill ai aros am gyfnod hir iawn neu'r posibilrwydd na fyddant fyth yn cael eu hail-gartrefu. Mae'r pwysau ar gofrestrï awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn deillio o nifer o ffactorau; dirywiad cyffredinol ym maint y sector rhentu cymdeithasol, y cyllid cyfyngedig sydd ar gael i gynorthwyo i ddatblygu tai newydd ychwanegol, y bwlch rhwng yr angen cynyddol am dai a nifer y tai fforddiadwy newydd sy'n cael eu hadeiladu, a'r pwysau mewn marchnadoedd tai lleol (a phroblemau cynyddol o ran yr hyn sy'n fforddiadwy) sy'n ychwanegu mwy at y galw ar landlordiaid cymdeithasol.

Cyflwr y Stoc, Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a Safonau Amgylcheddol Uwch

28. Yn ogystal â phroblemau sy'n ymwneud â phrinder tai mae Cymru'n wynebu problemau o safbwynt cyflwr ffisegol y stoc dai gyfredol (yn yr holl ddaliadaethau). Er bod cyflwr tai yng Nghymru wedi gwella'n gyson yn ystod y degawdau diwethaf (gyda chymorth lefelau sylweddol o fuddsoddiad cyhoeddus, yn enwedig yn y 1980au a dechrau'r 1990au), mae materion y dylid rhoi sylw iddynt eto i sicrhau bod pobl Cymru yn byw mewn tai o ansawdd gweddus. Mae yna faterion i ymdrin â hwy hefyd er mwyn annog safonau amgylcheddol uwch ar gyfer tai yng Nghymru.
29. Roedd arolwg *Byw yng Nghymru* yn amcangyfrif bod llai na 5% o anheddau yng Nghymru yn 2004 yn anaddas o gymharu â 8.5% ym 1998, 13.4% ym 1993 a bron i 20% ym 1986 (gan ddefnyddio diffiniad statudol 1989 o anaddasrwydd). Does fawr o syndod bod canlyniadau 2004 yn dangos bod canran uwch o dai anaddas o fewn y stoc dai hŷn (yn enwedig tai wedi'u hadeiladu cyn 1919) a stoc y sector rhentu preifat (12.2%). Roedd llai o stoc y sectorau cymdeithasau tai (2.3%) ac awdurdodau lleol (3.4%) na thai perchen-feddianwyr (4.3%) yn statudol anaddas. Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes mae'r rhan fwyaf o'r stoc dai yng Nghymru (73%) yn eiddo i'r deiliaid a 10% arall wedi'u rhentu gan landlordiaid preifat (Datganiad y Gyfarwyddiaeth Ystadegol 64/2006 Llywodraeth Cynulliad Cymru). Hefyd, parhaodd yr arolwg [*Byw yng Nghymru*] i fonitro tystiolaeth o ddiffyg amwynderau sylfaenol (tŷ bach y tu mewn, bath/cawod, basn golchi dwylo, sinc cegin a system dŵr twym/oer), a oedd bwysicaf o ran y gweithgareddau adnewyddu tai yn y 1970au a'r 1980au. Fodd bynnag, erbyn 2004 dim ond problem fach iawn oedd y diffyg amwynderau a oedd yn effeithio ar lai nag 1% o stoc dai Cymru. 40 blynedd yn ôl roedd bron i draean yr holl dai yng Nghymru (31.2% ym 1968) heb un o

leiaf o'r amwynderau sylfaenol. Felly roedd cyflwr tai ym mhob rhan o Gymru wedi gwella'n sylweddol ac mae safonau wedi'u diwygio (ers arolwg 2004 mae'r System Fesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai wedi disodli safon addasrwydd tai). Mae'r system newydd wedi'i llunio i gysylltu safon tai yn agosach â materion iechyd a diogelwch ac yn berthnasol i bob daliadaeth.

30. Er nad yw'r sector cyhoeddus yn buddsoddi cymaint yn y gwaith o adnewyddu tai sector preifat erbyn heddiw, mae gan awdurdodau lleol hyblygrwydd sylweddol i ddarparu cymorth i berchnogion a landlordiaid preifat (o ran cyngor, grantiau, benthyciadau ac ati). Rhaid i bolisiau Adnewyddu Tai awdurdodau lleol unigol amlinellu natur y cymorth hwn. Yn ymarferol, mae'r rhan fwyaf o awdurdodau Cymru yn canolbwyntio'u hymdrechion ar gynorthwyo'r rhai sydd â'r angen mwyaf (gan gynnwys pobl hŷn ac anabl), gan weithio gydag asiantaethau lleol eraill yn aml (e.e. sefydliadau Gofal a Thrwsio lleol). Gall hyn gynorthwyo pobl i aros yn eu cartrefi eu hunain, gyda manteision ehangach o safbwynt cymorth iechyd a gofal cymdeithasol, yn ogystal â pheidio ag ychwanegu at yr angen am dai ychwanegol, cymdeithasol yn aml.
31. Mae awdurdodau lleol fwyfwy yn datblygu dulliau mwy strategol ar gyfer adnewyddu tai, gan gynnwys datgan Ardaloedd Adnewyddu (yn amrywio mewn maint o tua 100 o gartrefi i 2,800 eiddo). Mae'r dull Ardal Adnewyddu yng Nghymru wedi llwyddo i fynd i'r afael â chlystyrau o dai mewn cyflwr gwael, tai preifat yn bennaf, gan ddatgan dros 50 o ardaloedd adnewyddu mewn lleoliadau trefol a gwledig. Mae'r dull hwn wedi galluogi awdurdodau lleol i fynd i'r afael ag amrywiaeth ehangach o faterion economaidd-gymdeithasol ac amgylcheddol cysylltiedig (nid dim ond cyflwr ffisegol y stoc), gan ddefnyddio adnoddau cyhoeddus cyfyngedig yn bennaf ar gyfer cynorthwyo i adfer hyder mewn lleoliadau diffiniedig ac ysgogi buddsoddiad preifat, gyda'r bwriad o sicrhau bod y cymunedau hyn yn cael eu hadfywio'n gynaliadwy yn yr hirdymor. Yn nes ymlaen yn y bennod hon rydym yn ystyried swyddogaeth strategol awdurdodau lleol yn fanylach.
32. Yn dilyn cyhoeddi Strategaeth Dai Genedlaethol gyntaf y Cynulliad (Llywodraeth y Cynulliad, 2001) gyda'i gweledigaeth hirdymor ar gyfer tai yng Nghymru, cyflwynodd Llywodraeth y Cynulliad (yn 2002) yr SATC hefyd fel arf i lywio gwelliannau pellach i'r stoc dai gyfredol. Mae'r safon (sy'n cynnwys dros 60 o elfennau unigol) wedi'i datblygu i ddarparu targed cyffredinol safonol ar gyfer holl dai Cymru. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae'n cael ei defnyddio i asesu ansawdd y stoc dai rhent cymdeithasol yng Nghymru (eiddo sydd ym meddiant awdurdodau lleol a chymdeithasau tai). Bu'n ofynnol i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru fabwysiadu'r safon a datblygu opsiynau realistig i sicrhau bod tai cymdeithasol yn bodloni SATC erbyn 2012. O ganlyniad i'r polisi hwn mae sawl awdurdod lleol yng Nghymru yn ymgynghori ac yn gofyn i'w

tenantiaid fwrw pleidlais ynglŷn â throsglwyddo perchnogaeth eu cartrefi i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd.

33. Nodwyd eisoes bod arolwg 2004 *Byw yng Nghymru* wedi amcangyfrif bod 3.4% o dai awdurdodau lleol (a 2.3% o stoc y cymdeithasau tai) yn anaddas. Fodd bynnag, roedd yr arolwg hefyd am asesu, ar lefel Cymru gyfan, i ba raddau yr oedd tai cymdeithasol cyfredol yn bodloni'r SATC. Er bod arolwg *Byw yng Nghymru* yn mesur dwy ran o dair o'r elfennau yn yr SATC yn unig, roedd yn dangos bod llai nag 1% o'r stoc dai cymdeithasol yn bodloni'r safon ar y pryd.
34. Er bod pethau wedi gwella ers 2004, heb os nac oni bai, mae'r sefyllfa wedi bod yn anodd tu hwnt i lawer o awdurdodau lleol ac yn parhau felly. Amcangyfrifwyd, o ganlyniad i danfuddsoddiad hirdymor mewn tai cyngor (gyda rheolaeth hirdymor a llym dros yr hyn yr oedd cynghorau yn gallu'i wario ar drwsio a moderneiddio'u stoc dai), bod angen buddsoddiad o tua £3 biliwn i sicrhau bod yr holl dai cyngor (gan gynnwys tai a oedd yn dai cyngor yn y gorffennol yn y 4 awdurdod sydd eisoes wedi throsglwyddo'u cartrefi i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd) yn bodloni'r SATC gofynnol erbyn 2012. Hefyd, amcangyfrifwyd y bydd angen £4 biliwn ychwanegol i gynnal y safon yn ystod cyfnod o ddeng mlynedd ar hugain, sy'n gwneud yr SATC yn rhaglen dreigl sy'n gofyn am fuddsoddiadau cyhoeddus a phreifat sylweddol iawn yn ystod y cyfnod i ddod (Savills/i2i, 2008).
35. Yn rhan gyntaf y bennod hon rydym wedi cyflwyno datganiad ar y sefyllfa bresennol yng Nghymru o ran tai (ac aelwydydd), gan gyflwyno'r ystadegau mwyaf cyfoes sydd ar gael cyn belled â phosibl. Er bod lle i ddadlau ynglŷn â graddau'r angen am dai mewn gwahanol rannau o Gymru (a gall gwendidau yn ansawdd y data waethygu'r sefyllfa) mae yna dystiolaeth gyson sy'n cyfeirio at brinder difrifol o dai fforddiadwy ym mhob cwr o Gymru, ac mae angen i bawb ymdrechu gyda'i gilydd i ymdrin â'r mater hwn yn lleol, yn rhanbarthol ac yn genedlaethol.
36. Yn ogystal â'r pryderon am ansawdd y stoc dai gyfredol yng Nghymru, gwneir ymdrech i gyflawni safonau amgylcheddol uwch. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cydnabod yr angen i ostwng allyriadau carbon mewn tai domestig o ganlyniad i newid yn yr hinsawdd a'r manteision sylweddol yn sgil hyn i ostwng tiodi tanwydd, yn enwedig yn y stoc o dai cymdeithasol. Ym mis Mawrth 2007 cymeradwyodd Llywodraeth Cynulliad Cymru bolisi i'w gwneud yn angenrheidiol i sicrhau safon 'Rhagorol' y Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BREEAM) (EcoGartrefi BREEAM 'Rhagorol' ar gyfer tai) neu safon gyfwerth fel safon perfformiad amgylcheddol ar gyfer pob adeilad newydd y mae'n dylanwadu arnynt trwy gyllid grant, cyllid buddsoddi neu drefniadau gwerthu tir. Y rheswm am hyn oedd er mwyn helpu'r nod o wneud newid sylweddol

yng nghynladwyedd adeiladau, gan gynnwys y dyhead y byddai pob adeilad newydd a fyddai'n cael ei adeiladu o 2011 ymlaen yn cyflawni safon ddi-garbon.

37. O ran tai, ni chafodd y polisi 'Rhagorol' ei ffurfioli yn y Safonau Ansawdd Datblygu ar gyfer tai cymdeithasol, yn bennaf oherwydd amserlen ymgeisio am Grant Tai Cymdeithasol a'r angen i benderfynu a ddylai'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ddisodli EcoGartrefi BREEAM. Fodd bynnag, roedd cymdeithasau tai yn cael eu hannog yn gryf i fabwysiadu gradd EcoGartrefi 'Rhagorol' ers y cyhoeddiad ym mis Chwefror 2007 ar safon ddi-garbon ac fel mae'r astudiaethau achos ym Mhennod 6 yn dangos, mae gwaith da yn cael ei gyflawni eisoes.
38. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru bellach yn hyrwyddo'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy fel y fframwaith asesu ar gyfer tai newydd ac yn mynnu bod yr holl dai newydd y mae ganddi ddylanwad arnynt trwy gyllid grant, cyllid buddsoddi neu drefniadau gwerthu tir yn bodloni Cod Lefel 3 o leiaf. Mae hyn yn cael ei ffurfioli o fewn y Safonau Ansawdd Datblygu ar gyfer tai cymdeithasol.
39. Mae Llywodraeth y Cynulliad yn parhau i hyrwyddo BREEAM fel fframwaith asesu ar gyfer adeiladau annomestig newydd ac yn mynnu bod yr holl adeiladau y mae ganddi ddylanwad arnynt yn cyrraedd safon 'Rhagorol'.
40. Cyhoeddodd The Stockholm Environmental Institute (SEI) ei adroddiad 'Wales' Ecological Footprint - Scenarios to 2020' yn ddiweddar a baratowyd ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru, <http://new.wales.gov.uk/desh/publications/climatechange/ecological/footprint/report.pdf?lang=en> sy'n nodi mai tai sy'n gyfrifol am elfen fwyaf ôl troed ecolegol Cymru. O ran awdurdod lleol dyma sy'n cyfrif am rhwng 22% a 27% o'r ôl troed. Fodd bynnag, mae Adroddiad yr SEI yn nodi bod yr holl gyfarpar a'r technegau i arbed ynni yn y tai sydd eisoes yn bodoli ac i adeiladu tai newydd o safon uchel iawn, eisoes ar gael yn rhwydd. Nodir hefyd bod gosod dyfeisiadau newydd yn y stoc dai gyfredol yn bwysig er mwyn lleihau ôl-troed y tai gan y gellir gwneud hyn yn y rhan fwyaf o'r stoc dai. Mae Llywodraeth y DU (yr Adran Masnach a Diwydiant, 2003) wedi cydnabod pwysigrwydd gosod dyfeisiadau mewn hen dai, gan bwysleisio mai effeithlonrwydd ynni yw'r ffordd rhataf, lanaf a mwyaf diogel o greu economi carbon isel.
41. Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ddefnyddio'r holl ddulliau posibl i sicrhau safon ddi-garbon er y cydnabyddir bod yn rhaid i hyn roi sylw i lefelau costau o ystyried yr angen i sicrhau mwy o dai fforddiadwy. Hefyd, mae'r effaith ar dlodi tanwydd yn golygu ei bod yn gynyddol bwysig i symud ymlaen trwy lefelau'r Cod.

42. Y drefn gynllunio a threfniadau Llywodraeth y Cynulliad ar gyfer gwerthu tir a chyllido fydd y prif ddulliau o hyd, er na ddylid anwybyddu gallu posibl SATC a chonsortia cymdeithasau tai i ostwng costau a gwella sgiliau a hyfforddiant. Mae'r Grŵp wedi argymhell cynlluniau peilot sy'n dangos sut y gellir gostwng costau fel rhan o'i argymhellion 'Enillion Cyflym' ym mis Rhagfyr 2007 – gweler Atodiad B.

Tai a Llywodraeth Cynulliad Cymru

43. O ganlyniad i ddatganoli gwleidyddol ym Mhrydain cychwynnwyd ar gyfnod newydd o lywodraethu a llunio polisi yng Nghymru, gyda chyfrifoldeb dros y rhan fwyaf o agweddau ar dai wedi'u datganoli o San Steffan i Gynulliad Cymru (Cynulliad Cenedlaethol Cymru/Llywodraeth Cynulliad Cymru).

44. Roedd *Cymru Well*, cynllun strategol cyntaf Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn seiliedig ar gydnabod bod yna angen i ddangos y gallai gyflawni rhaglen a pholisïau Cymreig i bobl Cymru. Dadleuwyd ers amser maith bod polisïau a ddatblygwyd yn Lloegr cyn hyn, yn rhy aml wedi cael eu gweithredu yng Nghymru heb ystyried gwahaniaethau diwylliannol, cymdeithasol a sefydliadol Cymru yn llawn.

45. Ymddangosodd Strategaeth Dai Genedlaethol gyntaf Llywodraeth y Cynulliad, *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* (Llywodraeth y Cynulliad, 2001) o ganlyniad i ymgynghoriad rhwng Gweinidogion, gweision sifil a'r gymuned polisi tai ehangach yng Nghymru. Cafodd dderbyniad da i ddechrau, ond gyda rhai amheuan. Ar yr ochr gadarnhaol, roedd yna groeso i'r agwedd gynhwysol at ddatblygu polisi a'r ymgais i fod yn gynhwysfawr. Ar y llaw arall gwelwyd mai'r prif wendidau oedd ei bod yn canolbwyntio gormod ar dai cymdeithasol a bod yna ddiffyg adnoddau ychwanegol ar gyfer tai a thargedau ar gyfer cyflawni'i gweledigaeth a'i phrif amcanion. Mae *Cartrefi Gwell* wedi cael ei gweithredu ers 2001 trwy Gynllun Gweithredu'r Strategaeth Dai Genedlaethol ac Adolygiad dewisol y Gweinidog (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004). Fodd bynnag, erbyn hyn mae'r cyd-destun tai wedi newid (ac yn arbennig mae'r sefyllfa o ran tai fforddiadwy wedi newid) a bellach mae yna Lywodraeth Glymblaid Llafur/Plaid Cymru gyda'i datganiad polisi *Cymru'n Un*. Felly, mae strategaeth dai newydd i Gymru'n cael ei datblygu, gyda'r bwriad o'i chyhoeddi yn y Gwanwyn 2009.

46. Mae *Cartrefi Gwell* hefyd yn dangos yn glir ei bod wedi'i datblygu yn ystod gweinyddiaeth gyntaf Llafur. Ers hynny, datblygwyd ystod bellach o strategaethau eraill sy'n ymwneud â thai, yn ogystal ag agwedd newydd tuag at gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru, ac un sy'n wahanol i'r dull a fabwysiadwyd mewn rhannau eraill o'r DU. Yn 2006 ystyriodd Syr Jeremy Beecham a'i dîm adolygu y cyfeiriad yr oedd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn mynd iddo o dan yr

agenda ddiwygio *Creu'r Cysylltiadau*. Daethant i'r casgliad fod gan Gymru gyfle go iawn i gymryd yr awenau ym maes "llywodraethu gwlad fach" gan gyflawni gwasanaethau atebol, ymatebol, sy'n canolbwyntio ar y dinesydd mewn ffyrdd sy'n anoddach o bosibl i wledydd mwy. (Beecham, 2006).

47. Yr hyn sy'n sail i'r dull o ddiwygio gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru yw mai'r dinasyddion (ynghyd â'u hawliau a chyfrifoldebau cysylltiedig) ddylai fod wrth wraidd y broses o ddiwygio gwasanaethau cyhoeddus. Mae'n rhaid i gydweithio fod wrth wraidd y broses, nid yn nod ynddo'i hun ond fel modd o sicrhau bod gwasanaethau cyhoeddus yn ddibynadwy, o'r ansawdd uchaf, yn lleol, yn ymatebol ac yn integredig ac wedi'u llunio er lles dinasyddion lleol ac nid er lles cynhyrchwyr y gwasanaethau. Rydym wedi ceisio cadw hyn i gyd mewn cof wrth adolygu'r gwaith o gyflenwi tai fforddiadwy yng Nghymru yn y dyfodol.
48. Mae'r gwaith o ail-ganolbwyntio polisiâu'r Cynulliad ar gyflenwi gwasanaethau a chyd-gysylltu gwahanol strategaethau a pholisiau yn well, wedi dechrau dylanwadu ar ddatblygiad polisi ar gyfer tai yng Nghymru. Mae Cynllun Gofodol Cymru, sydd wedi'i weithredu ym mhob un o'r chwe rhanbarth gofodol, wedi cynorthwyo i sicrhau bod rhanbarthau'n cydweithio ym maes tai yng Nghymru ar lefel strategol/galluogi (e.e. sefydlu fforymau tai rhanbarthol, y Rhwydwaith Awdurdodau Tai Gwledig, cydweithio agosach ar lefelau rhanbarthol/isranbarthol rhwng meysydd tai, cynllunio a datblygu economaidd, a datblygu asesiadau marchnad dai rhanbarthol/isranbarthol).
49. Yn benodol mewn perthynas â chryfhau'r swyddogaeth dai strategol ac annog y gwaith o ddarparu tai fforddiadwy ychwanegol, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru, mewn partneriaeth ag eraill, wedi cymryd nifer o gamau gan gynnwys –
- Datblygu pecyn cymorth Tai Fforddiadwy.
 - Nodiadau Cyngor Technegol 1 a 2 ar Gydastudiaethau Tir Ar Gyfer Tai a Thai Fforddiadwy.
 - Datganiad Polisi Cynllunio Interim gan y Gweinidog.
 - Cymorth i Rwydwaith Swyddogion Strategaeth Tai ALI a'r Rhwydwaith Awdurdodau Tai Gwledig.
 - Cymorth i raglen *Fit for Purpose* CIH Cymru ar feithrin gallu yn y swyddogaeth dai strategol.
 - Anogaeth i strategaethau cartrefi gwag awdurdodau lleol.
 - Cyllid i gynorthwyo asesiadau ar y cyd o farchnadoedd tai lleol.
 - Seminarau rhanbarthol i ddod â swyddogion cynllunio a thai ynghyd.
 - Ymchwil ar ddefnydd awdurdodau lleol yng Nghymru o gytundebau adran 106 i sicrhau tai fforddiadwy ychwanegol gyda Chanllawiau Arferion Gorau i'w cynhyrchu'r haf hwn.

50. Fodd bynnag, er y gwnaed cynnydd sylweddol o ran cynorthwyo'r gwaith o ddatblygu strategaethau tai lleol a chyflenwi tai fforddiadwy newydd, mae'n glir bod angen gwneud rhagor nid yn unig i gryfhau fframweithiau a mecanweithiau darparu ond hefyd i ymdrin â materion sy'n ymwneud â chyflenwi. Daeth cynaliadwyedd yn fwy pwysig gan ddatblygu arwyddocâd byd-eang ers cyflwyno *Cartrefi Gwell* hefyd wedi dylanwadu ar gynllunio, dylunio, adeiladu a chynnal a chadw tai yng Nghymru. Mae tai sydd wedi'u hadeiladu'n dda, sy'n ddiogel ac yn gadarn ac yn ecogyfeillgar yn hanfodol ar gyfer lles unigolion a chymunedau. Trwy fuddsoddi yn y gwaith o ddarparu tai newydd ac adnewyddu, gwella a chynnal a chadw tai sydd ar gael eisoes, ceir cyfleoedd sylweddol hefyd i sicrhau manteision cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd ehangach i gymunedau ac economïau lleol.

51. Mae stoc dai Cymru yn dylanwadu'n fawr ar yr amgylchedd, yn lleol ac yn fyd-eang, yn enwedig o safbwynt allyriadau carbon a rheoli a gwaredu gwastraff. Mae gwella perfformiad amgylcheddol ac ynni ym maes adeiladu, daliadaeth a chynnal a chadw tai yn elfen allweddol o ran dyfodol cynaliadwy i Gymru. Hefyd, gall gynorthwyo i fodloni targedau ar gyfer y defnydd o ynni a hyrwyddo technolegau ynni adnewyddadwy ym maes tai.

Swyddogaeth Dai Strategol yr Awdurdodau Lleol

52. Yn draddodiadol, mae swyddogaeth dai awdurdodau lleol wedi cynnwys cyflawni amrywiaeth o weithgareddau gwahanol ym maes tai, sef:

- darparu tai yn uniongyrchol;
- mynd i'r afael â chyflwr eiddo yn y sector preifat;
- darparu gwasanaeth 'rhwyd ddiogelwch ar gyfer tai' trwy gyflawni'r swyddogaeth o ran digartrefedd; a
- chynllunio ar gyfer y cyflenwad tai yn y dyfodol trwy sefydlu anghenion y dyfodol ym maes tai.

53. Mewn llawer o awdurdodau lleol trefnir yr ystod o weithgareddau ym maes tai ar draws nifer o wahanol gyfarwyddiaethau, yn aml heb fod neb yn cyd-lynu'n ganolog. Roedd swyddogaeth strategol yr awdurdodau lleol a ymddangosodd ddiwedd y 1980au a dechrau'r 1990au yn tueddu i fod yn gyfyngedig i gyflenwi tai fforddiadwy newydd gyda rhai elfennau o adnewyddu sector preifat. Fodd bynnag, mae'r swyddogaeth strategol lleol ers hynny wedi golygu bod angen gweithio mewn partneriaeth lawer agosach rhwng y gwahanol gyfarwyddiaethau/isadrannau awdurdodau lleol (yn arbennig tai a chynllunio defnydd tir) ar draws ffiniau awdurdodau lleol a rhwng awdurdodau lleol a darparwyr gwasanaethau tai eraill. Y bwriad yw i'r awdurdodau lleol gymryd yr awenau wrth ddatblygu dull gwaith ar gyfer tai ar

draws yr holl ddaliadaethau a sicrhau bod gwasanaethau tai a gwasanaethau cysylltiedig mwy integredig yn cael eu darparu.

54. Mae'r swyddogaeth dai strategol wedi mynd yn fwy a mwy pwysig fesul tipyn. Cydnabyddir fwyfwy bod marchnadoedd tai lleol (er nad ydynt yn rhannu'r un ffiniau ag awdurdodau lleol) yn gymhleth a deinamig, bod ystod ehangach o ddarparwyr gwasanaethau tai ar gael yn lleol, bod gwahanol feicrofarchnadoedd tai ar gael gerllaw yn aml, bod ystod y dulliau polisi sydd ar gael i awdurdodau lleol a'u partneriaid i ddylanwadu ar farchnadoedd tai wedi ehangu a bod yna alw cynyddol i strategaethau a pholisïau lleol gael eu seilio ar dystiolaeth. Ystyrir bod swyddogaeth dai strategol awdurdodau lleol yn swyddogaeth allweddol i lywodraeth leol fodern, ac yn ganolog i gyflawni cymunedau lleol mwy cynaliadwy. Gwelir fwyfwy hefyd bod tai yn dylanwadu'n sylweddol ar ddatblygiad economaidd, iechyd a lles ac adfywio lleol.
55. Mae tair deddf yn amlinellu fframwaith statudol ar gyfer y swyddogaeth dai strategol:
- a8 Deddf Tai 1985 (sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ystyried cyflwr/anghenion tai yn lleol);
 - a3 Deddf Tai 2004 (sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol barhau i adolygu cyflwr tai sector preifat yn eu hardaloedd);
 - a87 Deddf Llywodraeth Leol 2003 (sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol baratoi strategaethau tai lleol).
56. Mae'r swyddogaeth dai strategol hefyd yn cynnwys swyddogaeth alluogi, gyda'r awdurdod yn gweithio mewn partneriaeth ag eraill i sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu cyflenwi (gan gynnwys cyflenwi rhaglen Grant Tai Cymdeithasol) a datblygu atebion arloesol i ymdrin ag anghenion tai lleol.
57. Yn sgil rhesymoli cynlluniau yng Nghymru, Strategaethau Tai Lleol 2007 fydd y set derfynol y bydd Cynulliad Cymru am ei chael. Fodd bynnag, yn gyffredinol disgwylir y bydd awdurdodau tai lleol yn parhau i baratoi strategaethau tai lleol, yn seiliedig ar asesiadau marchnad dai leol, ac y byddant yn cyfrannu at Strategaeth Gymunedol yr awdurdodau. Er gwaethaf y newid hwn yn y fframwaith (a'r ffaith bod rhai awdurdodau yng Nghymru wedi neu yn mynd i drosglwyddo'u stoc o dai cyngor i landlordiaid gwahanol) mae pwysigrwydd y swyddogaeth dai strategol mewn llywodraeth leol yn dod yn fwy ac nid yn llai pwysig. Fel y dadleuwyd mewn adroddiad diweddar gan Gynulliad Cymru (Inkson, 2008), mae'n hanfodol bod awdurdodau lleol Cymru yn cydnabod pwysigrwydd swyddogaeth strategol tai lleol ac yn ymdrechgu i'w chefnogi yn unol â hynny. Mae hyn yn golygu

cyflawni swyddogaethau tai allweddol (digartrefedd a dyraniadau, cynorthwyo pobl, budd-dal tai, adnewyddu tai sector preifat, cyngor ar dai, ymchwil a strategaeth ac ati) ond, efallai, yn anad dim, galluogi'r gwaith o ddatblygu digon o dai fforddiadwy.

58. Er mwyn atgyfnerthu'r swyddogaeth dai strategol, mae nifer o awdurdodau Cymru wedi sefydlu perthynas waith gydag awdurdodau cyfagos eraill. Nodwyd bod Cynulliad Cymru wedi darparu cyngor a chymorth ariannol i gyflawni asesiadau o'r marchnadoedd tai lleol (a meithrin gallu ategol yn y swyddogaeth dai strategol) a byddem am i gydweithio o'r fath gael ei annog ymhellach er mwyn datblygu gwell dealltwriaeth o farchnadoedd tai lleol a rhanbarthol, cryfhau swyddogaeth dai strategol yr awdurdodau lleol ymhellach ac annog darpariaeth briodol o dai fforddiadwy ychwanegol.
59. Yn yr adran flaenorol nodwyd nifer o ddatblygiadau wedi'u harwain gan y Cynulliad i integreiddio strategaethau tai â pholisïau a strategaethau allweddol eraill. I gloi'r adran hon cyfeiriwn at Gynlluniau Cyflenwi Tai Fforddiadwy (ymrwymiad yn *Cymru'n Un*).
60. Paratowyd canllawiau ar beth ddylid ei gynnwys yn y cynlluniau hyn gan dimau Tai a Chynllunio'r Cynulliad. Dyma'r prif elfennau:
 - asesu'r angen am dai fforddiadwy;
 - pennu targed pedair blynedd ar gyfer tai fforddiadwy;
 - sicrhau tai fforddiadwy; a
 - monitro a gwerthuso'r gwaith o gyflenwi tai fforddiadwy.
61. Disgwylir y bydd llawer o'r wybodaeth eisoes gan awdurdodau lleol ac y byddant wedi'i dadansoddi trwy'r broses strategaeth dai leol.
62. Mae'r rhain, gan gynnwys cynlluniau cymhelliad, yn destun ymgynghoriad gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ar hyn o bryd. Fodd bynnag, yn dilyn y cyfnod ymgynghori ein gobaith yw na fydd y Cynlluniau Cyflenwi Tai Fforddiadwy arfaethedig yn rhoi gormod o faich ar awdurdodau lleol. Gwelwn eu gwerth fel dull o bennu targedau a monitro cynnydd yn erbyn y targedau hynny. Mae angen eu datblygu'n gyflym a phortreadu dynameg marchnadoedd tai lleol.

Newidiadau yn y Sector Cymdeithasau Tai

63. Yn Lloegr, mae cymdeithasau tai bellach yn darparu tua dwy filiwn o gartrefi i tua phum miliwn o bobl ac erbyn hyn hwy sy'n cyfrif am hanner yr holl dai cymdeithasol. Mae angen edrych ar y cynnydd mewn cymdeithasau tai yn ystod y 30 mlynedd diwethaf (ac yn

arbennig ers 1988) yng nghyd-destun y dirywiad mewn swyddogaeth awdurdodau lleol fel darparwyr tai rhent cymdeithasol. O dipyn i beth mae cymdeithasau tai wedi disodli cynghorau lleol fel prif ddarparwyr tai fforddiadwy ychwanegol ac mewn nifer o ardaloedd mae tai cyhoeddus cyfredol wedi newid i ddwylo'r sector cymdeithasau tai trwy drosglwyddo rhan o'r stoc neu gyfran fawr ohoni. Ar yr un pryd, mae'r sector cymdeithas tai wedi llwyddo i ddenu symiau sylweddol o fuddsoddiad preifat ers eithrio benthyciadau cymdeithasau o wariant cyhoeddus, gyda chymdeithasau'n cael eu diffinio yn sefydliadau sector preifat (anghyhoeddus). Mae'r cymdeithasau mwyaf yn parhau i dyfu, o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd a thrwy brynu ac uno cwmnïau.

64. Disgrifiwyd y sector cymdeithasau tai fel cyfres o fusnesau cymdeithasol dynamig, datblygol a phroffesiynol iawn. Yn ystod y ddwy ddegawd ddiwethaf mae'r sector wedi bod yn destun sawl sbardun i newid ac mae sefydliadau wedi ymateb yn unol â hynny. Cyflwynodd Deddf Tai 1988 gyllid cymysg (cyhoeddus a phreifat), twf mewn benthyciad preifat a chynnydd mewn atebolrwydd: i lywodraeth, sefydliadau benthycia, cyrff rheoleiddio, i gwsmeriaid ac i gymunedau lleol. Mae hyn wedi golygu bod angen rheoli risg, paratoi mwy o adroddiadau ariannol, datblygu diwylliant sy'n canolbwyntio ar berfformiad ac (i rai o leiaf) gweithgareddau er mwyn cynhyrchu mwy o incwm. Mae'r pwysau ar gymdeithasau i sicrhau arbedion maint a gweithredu'n fwy effeithlon, yn ogystal â thwf o ran rheoleiddio ac arolygu, wedi arwain at newidiadau o safbwynt llywodraethu, rheoli (a chystadleuaeth gynyddol i ddenu staff o ansawdd uchel), strwythurau trefniadol, mentrau cydweithredol (i ostwng costau gweithredu ar gyfartaledd ac arbed arian wrth gaffael) a thwf ac ehangu cyffredinol. Yn Lloegr (er nad yng Nghymru) mae'r sector wedi wynebu cystadleuaeth allanol gan ddatblygwyr preifat dethol. Yn olaf, bu'n rhaid wynebu'r pwysau yn sgil y cynnydd mewn atebolrwydd: i gwsmeriaid, i gymunedau lleol, i drethdalwyr a llywodraethau lleol, datganoledig a chanolog. Mae pwysau o'r fath wedi annog cymdeithasau ymhellach i ddatblygu gwell cynrychiolaeth i gwsmeriaid a chanolbwyntio mwy ar y cwsmer.
65. Ymysg cymdeithasau tai gwelwyd llai o wirfoddoli, ac er bod sefydliadau'n parhau'n rhai dielw, newidiodd y pwyslais fel bo'r cymdeithasau'n datblygu i fod yn fusnesau cymdeithasol. Mae pwysigrwydd cynyddol benthycwyr preifat fel rhanddeiliaid allweddol, ac arallgyfeirio'r gwasanaethau a ddarperir, wedi annog cymdeithasau tai ymhellach i newid i gynllunio busnes, llunio adroddiadau ariannol a rheoli perfformiad. Fodd bynnag, ochr yn ochr â'r datblygiadau hyn mae llawer o gymdeithasau tai wedi dod yn rhan o agenda cynhwysiant cymdeithasol ac adfywio ehangach. Mae nifer o fentrau'r llywodraeth a rhai wedi'u harwain gan ddiwydiant (gan gynnwys yr agenda trosglwyddo stoc) ac wedi'u

hariannu o amrywiaeth o ffynonellau wedi annog buddsoddi mewn adfywio cymunedol. Roedd llawer o'r ymatebwyr i'r Adolygiad hwn yn teimlo bod diffyg ymwybyddiaeth ar y cyfan am swyddogaeth ehangach llawer o gymdeithasau tai yn y gymuned ac mae tystiolaeth yn awgrymu bod ymwybyddiaeth y cyhoedd o'r sector yn parhau'n gyfyngedig. Mae angen i gymdeithasau tai Cymru bwysleisio eu bod yn gwasanaethu amrywiaeth o bobl wrth ddarparu tai fforddiadwy a bod manteision ehangach i'w buddsoddiad o ran adfywio economaidd a chymdeithasol lleol (Ymchwil Beaufort, 2007).

66. Mae graddfa'r sector cymdeithasau tai yng Nghymru lawer yn llai nag yn Lloegr. Ar 31 Mawrth 2007 roedd Cymdeithasau Tai cofrestredig Cymru yn darparu 71,319 o unedau rhent, gyda 64,324 (90.2%) o'r rheini yn hunangynhaliol. Hefyd, roedd cymdeithasau tai wedi darparu 2,505 perchentyaeth cost isel ac anheddau eraill. Amcangyfrifwyd (o adroddiadau'r Gorfforaeth Tai) bod tua 500 o eiddo yng Nghymru yn eiddo i Gymdeithasau Tai cofrestredig Lloegr ac yn cael eu rheoli ganddynt (nid oes mwy na chant o unedau gan unrhyw un o'r rhain).
67. Mae dros 70 o Gymdeithasau Tai cofrestredig yng Nghymru (ynghyd â Chymdeithasau Abbeyfield). Fodd bynnag, mae'r ffigur hwn yn cynnwys sefydliadau grŵp cofrestredig, elusendai, Cymdeithasau Tai heb stoc (sy'n aml yn rhan o strwythur grŵp ehangach) a nifer o gymdeithasau bach sydd heb ddatblygu tai ychwanegol ers sawl blwyddyn. Ers mis Mawrth 2007 mae nifer fach o Gymdeithasau Tai unigol Cymru wedi naill ai uno neu ddod yn rhan o strwythur grŵp ehangach (tra'n cadw rhywfaint o annibyniaeth). Hefyd, mae tair Cymdeithas Tai newydd wedi'u sefydlu yng Nghymru o ganlyniad i'r trosglwyddo gwirfoddol helaeth (Cartrefi RCT, Tai Sir Fynwy a Bron Afon). Fodd bynnag, mewn gwirionedd, dim ond 30-35 o gymdeithasau datblygu sylweddol sydd yng Nghymru.
68. Fel y nodwyd eisoes, mae'r pwysau ar awdurdodau lleol i gyflawni (a chynnal wedi hynny) SATC yn newid natur y sector rhentu cymdeithasol yng Nghymru, nid yn unig o safbwynt ei ansawdd ond hefyd o safbwynt ei berchnogaeth, yn dilyn pleidlais gadarnhaol ar drosglwyddo stoc dai. Rydym eisoes wedi nodi, yn dilyn pleidlais gadarnhaol, bod pedwar awdurdod (Pen-y-bont ar Ogwr; Rhondda Cynon Taf, Sir Fynwy a Thor-faen) wedi trosglwyddo eu stoc i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd. Mae tri awdurdod arall (Casnewydd; Conwy a Merthyr Tudful) hefyd wedi sicrhau cefnogaeth tenantiaid i drosglwyddo a disgwylir iddynt drosglwyddo cartrefi i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd eraill cyn diwedd 2008. Hefyd, mae tri awdurdod lleol arall (Blaenau Gwent; Ceredigion a Gwynedd) wedi penderfynu cael barn tenantiaid trwy bleidlais ar drosglwyddo a phump arall (Caerffili; Sir y Fflint; Castell-nedd Port Talbot; Sir Benfro a Phowys) yn cynnal arfarniadau o opsiynau. Mewn dau awdurdod arall (Wrecsam ac Abertawe) mae

tenantiaid wedi gwrthod cynigion trosglwyddo, gan adael pum awdurdod yng Nghymru sydd naill ai wedi dangos neu'n ceisio dangos y gallan nhw gyflawni a chynnal SATC trwy strategaeth gadw.

69. Beth bynnag fydd canlyniadau terfynol yr arfarniadau o opsiynau a phleidlais tenantiaid, mae'r sector cymdeithasau tai yng Nghymru eisoes yn newid yn aruthrol ac yn debygol o barhau i wneud hynny. Bydd saith o awdurdodau lleol Cymru sydd wedi neu'n mynd i drosglwyddo stoc i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd yn cyfrif am bron i 48,000 o anheddau; rhan sylweddol iawn o'r sector cyfan a chyfraniad pwysig i'w dwf. Os bydd tenantiaid awdurdodau lleol eraill Cymru yn pleidleisio o blaid trosglwyddo, yna efallai na fydd hi'n hir cyn y bydd y sector yn berchen ac yn rheoli mwy o gartrefi rhent cymdeithasol nag awdurdodau lleol. Mae'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd hyn hefyd yn dra gwahanol mewn sawl ffordd i'r math traddodiadol o gymdeithasau tai sydd wedi datblygu yng Nghymru yn ystod y 30 mlynedd diwethaf. Yn nodweddiadol bydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig trosglwyddo, ar gyfartaledd, yn sefydliadau mwy, gyda rhaglenni buddsoddi mwy (o ran moderneiddio/gwella stoc), byddant wedi'u lleoli mewn un awdurdod unedol a byddant yn canolbwyntio i ddechrau ar sicrhau bod eiddo yn bodloni SATC (yn hytrach nag ychwanegu at stoc tai fforddiadwy). Hefyd, mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol, bydd ganddynt uchelgais i fod yn asiantwyr ar gyfer adfywio, gan sicrhau bod eu buddsoddiad yn darparu hyfforddiant, swyddi a chyfleoedd lleol ar gyfer ymgysylltu â'r gymuned, yn ogystal â gwelliannau ffisegol ac amgylcheddol. Ar yr un pryd, tra bydd y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd, fel eraill yn y sector, wedi ymrwymo i ymgysylltiad ehangach gyda thenantiaid, mae rhai yn cael eu sefydlu ar fodel "cwmnïau cymunedol cydfuddiannol", gyda'r disgwyl y bydd tenantiaid yn cymryd mwy o ran yn y gwaith o reoli eu cartrefi eu hunain a'r gwasanaethau a ddarperir iddynt.
70. Wrth gwrs, fel y nodwyd eisoes, mae'r hyn y gellir ei alw y sector cymdeithasau tai traddodiadol yng Nghymru hefyd wedi newid. Er bod y mwyafrif wedi cadw'u hannibyniaeth, ers 2005 mae cymdeithasau tai sy'n datblygu yng Nghymru wedi trefnu'u hunain yn chwe chonsortium datblygu er mwyn bod yn gymwys i gael Grant Tai Cymdeithasol. Wedi'u sbarduno gan bryderon Llywodraeth Cynulliad Cymru i wella effeithlonrwydd wrth gyflenwi tai cymdeithasol, cafodd cymdeithasau rwydd hynt i ffurfio consortia (er bod disgwyl y byddai pob un yn gallu darparu rhaglen gwerth o leiaf £10 miliwn y flwyddyn). Fodd bynnag, y bwriad oedd gwella gwaith cynllunio rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, hyrwyddo cydweithio ymysg cymdeithasau (nid yn unig mewn perthynas â datblygu ond hefyd ar gyfer cynnal a chadw a gwasanaethau eraill) a hyrwyddo rhaglenni caffael ar y cyd i gyflawni arbedion maint a rheoli'r gadwyn gyflenwi leol yn

fwy effeithiol. Mae tystiolaeth gynnar o'r enillion effeithlonrwydd yn gymysg ar y gorau (Housemark Cymru, 2007). Mewn ymateb i'r Adolygiad roedd llawer o ymatebwyr yn disgrifio'r anawsterau o wneud i'r consortia i weithio, ac yn teimlo bod yna fwy o gyfle o lawer i sicrhau'r manteision gorau posibl o weithio mewn consortia. Mae Cartrefi Cymunedol Cymru wedi dadlau dros ailddechrau gweithio mewn consortia. Yr hyn sy'n glir yw bod yna oblygiadau i'r trefniadau newydd o ran dyrannu Grant Tai Cymdeithasol ac ar gyfer datblygu fframwaith rheoleiddio a rheoli perfformiad ar gyfer y sector, sy'n cael sylw yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

CASGLIADAU

71. Rydym wedi amlinellu'r sefyllfa dai bresennol yng Nghymru. Er bod mwyafrif y stoc dai yn y sector preifat (83%), mae cyfran sylweddol o aelwydydd yn byw mewn cartrefi'r sector tai cymdeithasol wedi'u darparu gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Nodwyd y tâl daliadaeth a godir yng Nghymru, gyda dirywiad cyffredinol yn lefel y tai cymdeithasol a phwysigrwydd cynyddol cymdeithasau tai fel darparwyr tai fforddiadwy. Mae'r bennod wedi tanlinellu graddfa ychwanegiadau i'r stoc dai gyffredinol yn ystod y 10 mlynedd ddiwethaf, a'r cyfraniadau a wnaed gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai o safbwynt dechrau a gorffen adeiladu tai newydd.
72. Wrth edrych ar ofynion tai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol (ac yn arbennig yr angen am dai fforddiadwy ychwanegol) rydym wedi nodi tystiolaeth mewn nifer o astudiaethau lleol a rhanbarthol. Fodd bynnag, rydym yn pryderu am ddiffyg sail dystiolaeth gadarn o ran hyd a lled yr angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghymru. Rydym yn credu bod angen sylw brys ar y diffyg hwn yn y data. Er bod ymrwymiad i ddarparu 6,500 o dai fforddiadwy ychwanegol rhwng 2007-2011 i'w groesawu, nid ydym yn teimlo y bydd hyn yn ddigonol i fynd i'r afael â'r anghenion yn llawn.
73. Nodwyd y gwelliant hirdymor yn ansawdd tai Cymru. Fodd bynnag, mae tystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod ansawdd y stoc tai cymdeithasol (yn arbennig stoc awdurdod lleol a'r stoc sydd wedi'i throsglwyddo i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd) lawer yn is na SATC ac mae angen buddsoddiad sylweddol i gyflawni SATC erbyn y targed sef 2012 a'i chynnal wedi hynny. Mae hyn yn cyflwyno heriau sylweddol i landlordiaid cymdeithasol (nid lleiaf o ran awdurdodau lleol yn ymchwilio i opsiynau, a lle y bo'n briodol, yn cyflwyno'r opsiwn o drosglwyddo i denantiaid). Er hynny, mae graddfa'r buddsoddiad hefyd yn cyflwyno cyfleoedd i sefydliadau tai cymdeithasol fod yn ganolog wrth adfywio cymunedol ac economaidd lleol.

74. Mae datganoli gwleidyddol ac ail-ganolbwyntio polisïau'r Cynulliad ar gyflenwi gwasanaethau a chydlynu gwahanol strategaethau a pholisïau yn fwy cadarn eisoes wedi dechrau llywio'r gwaith o ddatblygu polisi ar gyfer tai yng Nghymru. Rydym wedi dod i'r casgliad bod angen gwneud mwy i ymdrin â maes cyflenwi, sicrhau cynaliadwyedd amgylcheddol a chymunedol a chryfhau'r swyddogaethau strategol a galluogi ym maes tai yn lleol a rhanbarthol, gan adeiladu ar arloesedd llwyddiannus.
75. Yn olaf, wrth ystyried y sefyllfa dai bresennol yng Nghymru rydym wedi nodi fel y mae ffurf y sector cymdeithasu tai yn newid, yr hyn sy'n sbarduno newid, a'r ffyrdd y mae'r sector yn trefnu ar gyfer cyflenwi'r ddarpariaeth ac adfywio tai fforddiadwy. Rydym wedi nodi bod swyddogaethau cymdeithasau tai yn y system dai leol yn newid a bod hyn yn golygu goblygiadau i'r sefydliadau eu hunain, y sector cyfan, eu partneriaid (gan gynnwys awdurdodau lleol) a Llywodraeth Cynulliad Cymru o safbwynt ei swyddogaethau ariannu a rheoleiddio.

Pennod 3 Edrych i'r dyfodol

1. Mae'r maes tai yn ganolog i fywydau pobl ac yn ganolog i gymunedau. Fel y dywedir yn *Cymru'n Un*, "mae gan bawb yr hawl i gartref fforddiadwy" a chyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd da yw sylfaen y broses o ddatblygu cymunedau lleol. Mae'r cysylltiad rhwng tai, cymunedau ac adfywio cymunedau, gweithgarwch a datblygiad economaidd, iechyd a chyrhaeddiad addysgol yn hanfodol ac yn pwysleisio'r angen i roi sylw a blaenoriaeth i dai. Mae'n hanfodol bod y sylw a'r flaenoriaeth hyn yn cael eu cynnal os yw amcanion *Cymru'n Un* am gael eu cyflawni a'u cynnal mewn blynyddoedd i ddod.
2. Mae'r broblem o ddarparu'r nifer cywir o dai fforddiadwy o ansawdd, yn y lleoliad cywir ac o'r math cywir wedi bod yn her i'r llywodraeth erioed. Mae hyn yn bennaf oherwydd natur newid demograffig, symudiadau'r boblogaeth ac amgylchiadau economaidd yn newid. Mae newid yn yr hinsawdd yn debygol o gyflwyno heriau newydd dros y degawdau nesaf hefyd. Mae angen defnyddio targedau, ond ar yr un pryd, cydnabod bod angen rhagori ar y targedau hynny mewn gwirionedd. Rhaid bod yn wylidwrus o'r ddynamiaeth gyd-destunol yn y farchnad dai a'r angen i bawb, yn cynnwys y llywodraeth, ymateb i newid mewn polisi a chyflawni.
3. Felly mae'r adroddiad hwn yn nodi ffordd ymlaen i gyflawni'r targedau ar gyfer tai fforddiadwy sydd wedi'u pennu yn *Cymru'n Un* ond hefyd yn cynnig fformat strwythurol a gweithredol sy'n gallu ymateb i'r ddynamiaeth hon ac yn gosod maes tai yn bwysig yng nghyd-destun ehangach strategaeth, polisi a gweithredu. Yn sicr mae maes tai yn hanfodol o ran ymrwymadau deddfwriaethol Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddatblygu cynaliadwy a chyfle cyfartal, ond hefyd o ran blaenoriaethau strategol eraill fel newid yn yr hinsawdd ac adfywio economaidd a chymdeithasol.

Pennu'r cyfeiriad

4. Mae cyfleu'r weledigaeth ar gyfer tai yng Nghymru, ynghyd â model polisi a gweithredu sydd wedi'i gynllunio'n dda ac iddo ddigon o adnoddau, yn hanfodol yn y cyfnod ariannol ansefydlog hwn. Mae bwriad gwleidyddol ynghyd â rhaglen weithredu sy'n seiliedig ar bartneriaeth, integreiddio a chydgyssylltu diben a gweithredu, yn mynegi neges gref o hyder i fuddsoddwyr preifat. Mae buddsoddi preifat yng Nghymru yn hanfodol i ddarparu cyfalaf ar gyfer cymorth trosglwyddo stoc, marchnad a thai fforddiadwy a buddsoddi gweithredol mewn adfywio. Mae angen buddsoddiad allanol ar gynlluniau adfywio ardaloedd, boed yn fawr fel Blaenau'r Cymoedd neu'n lleol.

'Addas i'r diben'

5. Yn y gydberthynas hon, mae'n rhaid sicrhau bod y bobl a sefydliadau allweddol yn 'addas i'r diben' a bod y strwythurau a phrosesau yn gallu darparu'r canlyniadau angenrheidiol, yn gallu sicrhau gwerth am arian, cynaliadwyedd, ansawdd a chefnogi arloesedd. Rhaid cyfeirio strwythurau a phrosesau yn ôl canlyniadau gwasanaethau, nid fel arall, a rhaid eu halinio i sicrhau ymatebolrwydd perfformiad.
6. Mae gallu Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddarparu arweinyddiaeth a chyfeiriad yn rhoi dimensiwn nad oedd yn bodoli cyn datganoli. I sicrhau darpariaeth o ansawdd uchel, mae'n rhaid i'r llywodraeth ymgysylltu wrth arwain fel y disgrifir yn Adroddiad Beecham, nid gorchymyn a rheoli. Mae'r dull hwn o arwain yn briodol iawn gan fod Llywodraeth y Cynulliad yn ceisio cyflawni ymrwymadau mewn perthynas â newid yn yr hinsawdd a thai a chymunedau cynaliadwy.
7. Fel rhan o fframwaith cenedlaethol gan y llywodraeth, mae'n rhaid bod lle a chefnogaeth i arloesedd a chreadigrwydd o fewn cyfyngiadau risg, llywodraethu ac atebolrwydd priodol. Mae angen i awdurdodau lleol a darparwyr tai ymateb yn hyblyg i ddiwallu anghenion newidiol ac amgylchiadau lleol. Dylent hefyd gydweithio i sicrhau gwelliant parhaus. Mae'n rhaid i denantiaid fod yn ganolog i hyn, o ran eu profiad a'u cyfraniad. Dylid annog consortia cymdeithasau tai i ddarparu arbenigedd technegol ar amrywiaeth o faterion yn cynnwys dylunio, caffael a gwerth gorau.

Partneriaeth yn seiliedig ar ymddiriedaeth a pharch

8. Wrth bennu cyfeiriad ar gyfer y dyfodol mae'n rhaid i ni gydnabod rhyngberthynas a rhyngddibyniaeth gyffredinol y bobl a sefydliadau allweddol ym maes tai. Dylai deall a pharchu swyddogaethau cymharol fod yn sylfaen i'r berthynas. Ni fydd amcanion strategol yn cael eu cyflawni heb gydnabod a chynorthwyo sefydliadau sy'n asiantau darparu ac sydd â chyfrifoldeb uniongyrchol i ddinasyddion. Mae'r berthynas gymhleth hon yn bodoli yn y mwyafrif o wasanaethau cyhoeddus ond mae'n arbennig o wir yn y maes tai ac mae'n hanfodol bod pob parti yn derbyn hyn a bod hyn yn sylfaen i gydweithio a phartneriaethau. Mae hyn yn cynnwys gweithio gyda'r sector preifat sydd â swyddogaeth allweddol yn y gwaith cyflawni fel datblygwyr, darparwyr, rheolwyr ac arianwyr.
9. Mae'r patrwm a ddisgrifir uchod yn dadlau am fodel yng Nghymru sy'n integredig ac wedi'i alinio ac sy'n cael ei gyfeirio a'i annog i gyflawni cynaliadwyedd a chysondeb, lle mae pawb dan sylw yn barod i herio perfformiad ac arloesi er mwyn ymateb i angen am dai y gwyddom fydd yn barhaus ac enbyd.

Cydweithio yn y meysydd polisi eraill

10. Mae angen cydnabod a derbyn pwysigrwydd a rhyngberthynas tai gyda meysydd polisi pwysig eraill y mae'r llywodraeth yn ymdrin â nhw ar bob lefel. Mae tai fforddiadwy yn ganolog i'r agenda cyfiawnder cymdeithasol ac yn ganolog i gymunedau cynaliadwy. Mae gan dai berthynas allweddol gydag iechyd a lles hefyd a gall y maes fod yn gydran gref o bolisiau adfywio economaidd a gweithgarwch cysylltiedig. Fel yr ydym wedi nodi, buddsoddiad llawn mewn adfywio tai cymdeithasol i SATC yw amcan sylfaenol trosglwyddo stoc. Gall y buddsoddiad hwn fod yn hwb hanfodol i weithgarwch economaidd o ran hyfforddiant, cyflogaeth a busnesau lleol, yn ogystal â ffordd o fodloni safonau amgylcheddol. Mae Cymoedd i'r Arfordir, y gymdeithas trosglwyddo stoc gyntaf yng Nghymru, wedi arloesi'r broses o integreiddio'r gwaith o adnewyddu tai ac adfywio economaidd a chymunedol ehangach. Gweler yr astudiaeth achos ym Mhennod 6.

Model Newydd

11. Mae'r ffordd ymlaen yn cael ei phennu'n glir yn Model Cyflawni'r Cysylltiadau Llywodraeth y Cynulliad, gyda'r gwaith o gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus yn canolbwyntio ar ddinasyddion/cymunedau, a gweithgarwch yn cael ei bennu mewn ffordd glir a strategol, gyda'r pwyslais ar ganlyniadau a pherfformiad ac ar bartneriaethau a chydweithio fel y ffordd o gynllunio a darparu.

12. Mae'n amlwg bod angen model gweithredu newydd ar gyfer tai yng Nghymru er mwyn cyflawni'r weledigaeth hon ac i oresgyn y rhwystrau canfyddedig presennol. Mae angen model sy'n cael ei greu gyda'r diben diffiniedig o gyflenwi tai fforddiadwy yn barhaus. Mae'n rhaid i'r model newydd:

- Bennu cyfeiriad strategol.
- Pennu swyddogaethau a chyfrifoldebau clir.
- Gwella gwasanaethau a datblygu safonau perfformiad.
- Darparu fframweithiau llywodraethu, risg a rheoli cadarn.
- Alinio systemau i weithio at nodau cyffredin a'u cyflawni.
- Sicrhau ffocws ar allbwn a chanlyniadau, o ran ymatebolrwydd i anghenion tai tenantiaid a phreswylwyr nawr ac yn y dyfodol ac agendau ehangach, fel adfywio.
- Ceisio gwneud y defnydd gorau o'r holl adnoddau.
- Darparu sylfaen ar gyfer cynaliadwyedd;
- Bod yn glir wrth wneud penderfyniadau a dyrannu adnoddau.

Mae angen y nodweddion canlynol wrth weithredu egwyddorion y dull sydd wedi'i nodi yn y model hwn:

Cydweithio

13. Mae'n hollol amlwg bod angen i amrywiaeth o asiantaethau gydweithio i gyflawni targedau tai fforddiadwy. Mae angen datblygu'r gwaith ar y cyd a'i wneud yn fwy eglur. Byddai partneriaeth ddiffiniedig yn y sector tai gyda nod cyffredin a rennir, yn seiliedig ar ymddiriedaeth a pharchu gwahanol swyddogaethau pob parti, yn rhoi sylfaen gadarn i gyflawni targedau tai fforddiadwy. Dylid alinio'r bartneriaeth i ganolbwyntio ar ganlyniadau ac i wireddu'r syniad allweddol o wasanaethau sy'n canolbwyntio ar ddinasyddion/cymunedau. Mae model partneriaeth yn seiliedig ar hyn yn gofyn i Lywodraeth y Cynulliad newid ei dull o arwain ond byddai hefyd angen i sefydliadau ac asiantaethau hanfodol eraill gydweithio a rhannu gwybodaeth, a rhannu arbenigedd lle bo angen. Yn ogystal â chydweithio ar draws y sectorau, mae angen cydnabod yr angen i gydweithio ar draws ffiniau daearyddol. Yn aml mae anghenion tai yn croesi ffiniau awdurdodau lleol ac mae'u natur ddynamig yn gofyn am gynllunio ac ymateb ar y cyd. Mae'r Cynllun Gofodol, gyda'i fframweithiau rhanbarthol, yn helpu i roi sylfaen i bartneriaeth ddaearyddol er mwyn gallu ymateb yn well.
14. Mae'r model hwn yn gofyn i Lywodraeth y Cynulliad yn gyffredinol a'r Is-adran Dai yn arbennig i **ymgysylltu** wrth arwain yn hytrach na **rheoli** wrth arwain. Mae cysylltu a chefnogi yn nodweddion allweddol o waith Llywodraeth y Cynulliad a byddai'n helpu i sicrhau dull llawer mwy cydgysylltiedig rhwng y darparwyr canolog a lleol, sy'n ei gwneud hi'n fwy tebygol bod targedau a safonau yn cael eu cyflawni. Mae angen sicrhau bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gallu cyflawni'r swyddogaeth bartneriaeth hon. Bydd y dull hwn o gydweithio yn arbennig o ddefnyddiol lle mae lefelau sgiliau a gallu yn isel.

Canolbwyntio ar Ddinasyddion/Cymunedau

15. Mae'r model '*Cysylltiadau*' yn rhoi lle canolog i ddinasyddion mewn gwaith cynllunio a chyflawni. Ar gyfer tai mae hyn yn golygu ansawdd ac ymatebolrwydd y gwasanaeth i denantiaid presennol, trigolion yn yr ardal ddaearyddol ehangach a chydabod anghenion pobl sy'n aros am dai fforddiadwy. Rhaid canolbwyntio'n bennaf ar y rhai mewn angen a defnyddio'u hanghenion nhw fel sylfaen i waith cynllunio alinio, rhaglennu a darparu tai fforddiadwy ychwanegol.
16. Mae'n rhaid i'r model partneriaeth edrych y tu hwnt i'r maes tai ac edrych ar anghenion a chyflleoedd mewn meysydd eraill fel adfywio, gofal cymdeithasol, iechyd a gweithgarwch economaidd i sicrhau'r budd gorau i gymunedau a chael y gwerth gorau posibl o'r adnoddau.

Perfformiad

17. Elfen hanfodol o agenda Creu'r Cysylltiadau ac argymhelliad cryf yn Adroddiad Beecham oedd yr angen i gyflwyno fframwaith a diwylliant perfformiad i berfformiad gwasanaethau cyhoeddus. Rhaid ystyried arfarnu, mesur a gwerthuso perfformiad fel rhan allweddol o ddarparu'r rhaglen tai fforddiadwy. Bydd angen gwybodaeth gywir a chyfredol, wedi'i chasglu a'i chyflwyno mewn ffyrdd clir y gellir eu cymharu. I fod yn effeithiol, mae'n rhaid defnyddio ffordd fanylach o asesu perfformiad na thicio bocsys. Mae'n rhaid i'r dull roi gwybodaeth glir ac asesu cynnydd, a gallu nodi beth sy'n gweithio neu ddim yn gweithio, enillion a diffygion. Mae'n rhaid i'r data a stori perfformiad gynorthwyo'r model partneriaeth a chaniatáu craffu yn lleol, rhanbarthol a chenedlaethol. Er mwyn cael y nifer angenrheidiol o unedau tai fforddiadwy, rhaid cynnal y momentwm o gynaliadwyedd a gall gwybodaeth am berfformiad fod yn ffactor pwysig i gadw 'llygad cyhoeddus' a 'llygad gwleidyddol' ar flaenoriaethau tai fforddiadwy.
18. Mae dadansoddi perfformiad hefyd yn sbardun i wella ymatebolrwydd asiantaethau tai ac eraill. Mae natur yr angen am dai yn ddynamig ac mae angen i'r broses asesu perfformiad gynnwys cyfleoedd i sicrhau atebion sy'n diwallu anghenion ac yn ystyried newidiadau mewn gofynion.
19. Mae model perfformiad o'r fath angen cyfrifoldeb ac atebolrwydd gwleidyddol clir yn lleol a chenedlaethol sy'n gallu cael eu dangos a'u hasesu drwy Fyrddau Gwasanaethau Lleol a thrwy bwyllgorau craffu, mewn cynghorau lleol a'r Cynulliad Cenedlaethol.

Safonau ac Ansawdd

20. Mae safonau ansawdd tai cyfredol wedi bod yn rhan bwysig o bolisi tai Cymru dros y blynyddoedd diwethaf o ran gweithredu a gwario. Dylid defnyddio'r model partneriaeth a chydweithio i ddatblygu safonau a chyflawniadau o ansawdd mewn tai fforddiadwy ymhellach. Y ffordd orau o ymateb i'r her o sicrhau gwell safonau amgylcheddol a'r defnydd gorau o adnoddau ariannol yw cael asiantaethau tai yn cydweithio i gynllunio'n effeithiol a chael gwerth am arian o ran costau caffael a datblygu. Ar gyfer cymdeithasau tai, gellid datblygu'r model consortiwm a gyflwynir i fod yn fwy effeithiol pe bai wedi'i ddiffinio'n well yn rhanbarthol a phe bai consortia'n cydweithio ar draws ffiniau sefydliadol. Fodd bynnag, er ein bod yn gobeithio y bydd cyfansoddiad y consortia yn adlewyrchu rhanbarthau Cymru yn well dros amser, ni fyddwn yn cynnig unrhyw newidiadau mawr i drefn gwaith consortia ar hyn o bryd.
21. Roedd y Grŵp Adolygu yn cael ei hysbysu'n gyson bod lefelau sgiliau a gallu yn gyfyngedig yng Nghymru. Mae gwella arbenigedd technegol drwy rannu arferion gorau, cyfuno adnoddau am well canlyniadau a lleihau costau i gyd yn bosibl drwy gydweithio mwy. Gallai'r model

consortia weithio'n fwy effeithiol gyda mwy o gyfeiriad a chymorth strategol, a thrwy weithio i fframwaith perfformiad sy'n cydnabod perfformiad a chanlyniadau da. Mae'n allweddol mai'r consortia yw'r prif ysgogwr o ran gwerth am arian a gwella gwaith cynllunio ac adeiladu.

22. Dylid cydnabod ac ystyried bod gwella ansawdd tai fforddiadwy a'r amgylchedd lleol yn hanfodol. Mae cynllunio da yn rhoi gwell ansawdd bywyd ac yn cyfrannu'n fawr at yr agenda gynaliadwyedd. Dylai'r broses o ddyrannu adnoddau a fframweithiau cynllunio a phenderfyniadau adlewyrchu gwerth ansawdd tai a'r amgylchedd.

Arloesedd

23. Mae'n rhaid i fodolau gweithredu alluogi arloesedd yng Nghymru. Nid oes un templed arbennig ar gyfer tai fforddiadwy ac mae'n rhaid i'r system alluogi ymatebolrwydd lleol, syniadau newydd ac atebion gwahanol. Mae angen gosod yr hyblygrwydd hwn mewn fframweithiau ariannol a llywodraethu priodol ac atebolrwydd clir.
24. Dylai'r llywodraeth annog a chynorthwyo arloesedd, yn arbennig ym maes cynaliadwyedd, gydag adnoddau lle bo'n bosibl, a bod yn sylfaen i ddatblygu ac ehangu'r sylfaen a gallu cynllunio yng Nghymru. Mae'n rhaid cael proses lle gellir prif ffrydio arloesedd da os yw'n drosglwyddadwy.
25. Dylai'r model partneriaeth annog a chynorthwyo yn hytrach na chyfyngu ar arloesedd a dylai dysgu a myfyrio fod yn nodweddion annatod o'r dull cydweithredol.

Cyfathrebu

26. Bydd angen pwyslais newydd ar gyfathrebu, eglurder a hyblygrwydd fel bod tai yn datblygu yn y ffordd hon. Mae llawer o'r problemau a amlinellir gan ymatebwyr yn tarddu o ddiffyg neu ddiffyg canfyddedig o'r tair elfen hyn. Mae eglurdeb yn ganolog i lywodraethu da ac ymddiriedaeth rhwng partneriaid ac mae angen hyblygrwydd mewn perthynas gydweithredol i alluogi cynnydd ac atebion.

Casgliadau

27. Mae'r model 'Cysylltiadau' sy'n ganolog i agenda gwasanaethau cyhoeddus Llywodraeth Cynulliad Cymru yn briodol ac yn berthnasol i weithredu dull newydd o ysgogi a datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r Grŵp Adolygu'n credu bod yr egwyddorion wrth wraidd y 'Model Cysylltiadau', sy'n amlwg yn seiliedig ar ddull cydweithredol sy'n seiliedig ar ganlyniadau, yn gweddu i natur tai yng Nghymru, o ran cymeriad a chyfeiriad angenrheidiol polisi. Wrth ddefnyddio'r Model Cysylltiadau, byddai maes tai yn alinio'i hun gyda

newidiadau eraill mewn polisi ac arferion mewn perthynas â chyflenwi gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru.

Pennod 4 Rheoleiddio cymdeithasau tai – symud ymlaen

Cyflwyniad

1. Rydym eisoes wedi trafod swyddogaeth cymdeithasau tai yng Nghymru heddiw. Nawr, fe drown at y broses reoleiddio. Mae'r bennod hon yn ystyried cryfderau a gwendidau'r trefniadau cyfredol. Rydym wedi penderfynu cyflwyno cynigion ar gyfer trefn newydd yng Nghymru, yn rhannol yn sgil newidiadau sylweddol yn rheoliadau'r Alban a Lloegr ond yn bennaf oherwydd tystiolaeth sy'n dangos bod angen gwella proses reoleiddio Llywodraeth Cynulliad Cymru.
2. Cyflwynir y sail ddeddfwriaethol gyfredol ar gyfer rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru gan Adran 75 Deddf Cymdeithasau Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd gan Baragraff 5 Atodlen 3 Deddf Tai 1996), Adran 46 Deddf Tai 1988 ac Adrannau 140 a 23 Deddf Llywodraeth Cymru 1998. Cafodd Tai Cymru/Housing for Wales ei ddiddymu dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998 a chafodd y swyddogaethau rheoleiddio a buddsoddi eu rhoi yng ngofal Llywodraeth Cynulliad Cymru.
3. Ar ôl datganoli, sefydlwyd Communities Scotland fel asiantaeth weithredol yn yr Alban. Mae bellach wedi'i diddymu, a'i swyddogaethau wedi'u trosglwyddo i Lywodraeth yr Alban. Penderfynodd Lloegr i barhau â'r Gorfforaeth Tai er bod y Mesur Tai 2008 cyfredol yn argymhell cael gwared arni a throsglwyddo'r swyddogaethau rheoleiddio i'r Awdurdod Gwasanaethau Tenantiaid a'r swyddogaethau buddsoddi i'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau.

Datblygu'r gyfundrefn reoleiddio yng Nghymru

4. Cafodd cyfundrefn gofynion rheoliadol Tai Cymru ei rhoi ar waith ym 1997. Ar ddechrau 2003, cynhaliodd Llywodraeth Cynulliad Cymru ymgynghoriad ar ddull newydd o reoleiddio cymdeithasau. Dyma'r amcanion a gyflwynwyd mewn papur ymgynghori a gyhoeddwyd ddechrau 2003:
 - Adeiladu system reoleiddio fwy strategol sy'n adlewyrchu aeddfedrwydd cynyddol cymdeithasau tai yng Nghymru;
 - Bod yn fwy agored ac atebol i'r cyhoedd a benthycwyr;
 - Adlewyrchu'r systemau wedi'u huwchraddio yn yr Alban a Lloegr;
 - Gwneud y defnydd gorau o adnoddau staff cyfyngedig Llywodraeth Cynulliad Cymru.
5. Y Cydgysylltwyr Rheoleiddio newydd fyddai'n arwain y system arfaethedig, gan ddefnyddio dadansoddiad cychwynnol o

gymdeithasau cyfan, diweddariadau blynyddol a hunanasesiadau i baratoi asesiad risg gan ddefnyddio matrices asesiadau risg (a nodwyd yn fanwl yn y Papur Ymgynghori). Byddai'r Cydgysylltwyr Rheoleiddio a'r cymdeithasau unigol yn cytuno ar flaengynllun ar gyfer rheoleiddio ac arolygu. Byddent hefyd yn cyfrannu at ddatblygu adroddiad blynyddol ar gyfer y sector cyfan.

6. Ym mis Gorffennaf 2004, cafwyd ymgynghoriad pellach ar fanylion y Cod Rheoliadol arfaethedig i gymdeithasau tai a'r gyfundrefn arolygu arfaethedig, gyda'r nod o'u gweithredu yn 2005 (a'u hadolygu ar ôl 2 flynedd). Daeth y broses arolygu i rym ar 1 Ebrill 2005 ond ni chafodd y gyfundrefn gofynion rheoliadol ei disodli'n ffurfiol tan fis Mawrth 2006.
7. Cyfarwyddiaeth Tai Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n cyflawni'r swyddogaethau rheoleiddio a buddsoddi ar hyn o bryd. Mae Swyddfa Archwilio Cymru yn cynorthwyo trwy wneud gwaith arolygu dan femorandwm cyd-ddealltwriaeth.
8. Deallwn fod 4 rheolwr rheoleiddio a chyllid ac un dadansoddwr cyllid ar secondiad yng nghanen rheoleiddio tai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ogystal â dau aelod o staff cymorth a 4 arolygydd llawn amser (a 3 arolygydd tenantiaid) a chymorth gweinyddol cyfyngedig yn Swyddfa Archwilio Cymru.
9. Er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gweithredu dan yr un ddeddfwriaeth â Lloegr ar hyn o bryd, mae yna gryn wahaniaethau gweithredol sy'n adlewyrchu maint y sectorau yn y ddwy wlad (ychydig dros 30 o gymdeithasau tai yng Nghymru o gymharu â rhyw 1,500 yn Lloegr) a'r adnoddau sydd ar gael.

Y gyfundrefn Reoleiddio

10. Roedd y Papurau Ymgynghori a gyhoeddwyd cyn cyflwyno'r gyfundrefn gyfredol yn llawn gobeithion a disgwyliadau uchel ynglŷn â'r hyn y gellid ei gyflawni. Mewn gwirionedd, mae'r dystiolaeth yn dangos bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi'i chael hi'n anodd ateb ei disgwyliadau ei hun. Adnoddau cyfyngedig a blaenoriaethau polisi eraill sy'n gyfrifol am hyn. Fodd bynnag, yn sgil yr argyfwng credyd, y broses o ailbrizio cyllid i adlewyrchu'r risg a'r lleihad yn nifer y benthycwyr tai cymdeithasol yn ogystal â'r achos goruchwyllo yng Nghymru ar hyn o bryd a methdaliad yn Lloegr, mae'n adeg briodol i ystyried a yw'r gyfundrefn gyfredol yn addas i'r diben.
11. Daeth nifer o wendidau difrifol i'r amlwg wrth drafod gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru, er ei bod yn mynd i'r afael â rhai ohonynt. Dyma'r materion dan sylw:
 - Nid oedd modd i'r staff rheoleiddio ddarparu'r gwasanaeth cyfannol disgwyliedig na bod yn rheolwyr perthynas yn yr ystyr llawnach. Mae'n ymddangos mai goblygiadau adnoddau staff prin iawn yw

hyn. O'r 4 rheolwr y soniwyd amdanynt uchod, dim ond 2 sy'n gweithio ym maes Cymdeithasau Tai, ac mae'r ddau arall yn gweithio ar faterion Cyfrif Refeniw Tai a Lwfans Atgyweiriadau Mawr awdurdodau lleol.

- Er bod amrywiaeth eang o ddata yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cynulliad Cymru, mae'r adnoddau cyfredol yn golygu mai dim ond mewn ffyrdd cyfyngedig a phenodol iawn y gellir ei ddefnyddio, ee, newid rheolau, caniatâd dan Adran 9 neu lle bo pryderon yn codi o ffynonellau eraill. Nid yw'r cyfle i archwilio'r holl ddata ariannol a data nad yw'n ariannol mewn modd cynhwysfawr wedi codi.
- Mewn gwirionedd, cyfyngedig iawn oedd y rhaglen reoleiddio ffurfiol tan yn ddiweddar, heblaw am arolygiadau Swyddfa Archwilio Cymru. Er enghraifft, cawsom wybod mai dim ond ym mis Awst 2007 y dechreuodd rheoleiddwyr fynychu cyfarfodydd bwrdd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a cheisio datblygu dull seiliedig ar risg mwy cyson.
- Nid yw'r nod o gyflwyno proses ddwy haen o reoleiddio ar sail risg fesul cam wedi digwydd hyd yma. Y bwriad oedd cynnal adolygiadau cychwynnol i nodi'r cryfderau a'r gwendidau, ac os oedd gwendidau a oedd yn destun pryder yna byddai angen cynnal adolygiadau. Ni fyddai hyn yn gyfystyr â'r asesiad seiliedig ar risg yn Lloegr sy'n defnyddio model risg i gymharu data er mwyn canfod canlyniadau anghyffredin. Mae hyn wedyn yn sbarduno ymchwiliad pellach sy'n gymesur â'r risgiau a nodwyd a'u heffaith debygol ar gymdeithasau unigol a'r sector.
- Er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi llwyddo i baratoi rhagolygon ariannol 30 mlynedd, ychydig iawn o ddefnydd a wnaed ohonynt hyd yma. Y bwriad yw gwella hyn yn 2008 a'u defnyddio ym model newydd Llywodraeth Cynulliad Cymru i asesu hyfywedd ariannol.
- Nid yw adolygiadau sector cyfan wedi'u cynnal, er y cyhoeddwyd cyfrifon y sector cymdeithasau tai cyfan yn 2008. Ni chafwyd cyhoeddiad 'gwersi trwy reoleiddio' fel yn Lloegr.

Y gyfundrefn Arolygu

12. Dechreuodd y gyfundrefn arolygu gydag arolygiadau peilot yn 2004/05 ond gohiriwyd y rhaglen lawn ar gyfer 2005/06 hyd nes y cyflwynwyd y cod diwygiedig. Y nod oedd arolygu 32 o gymdeithasau dros 4 blynedd (er i hynny newid i 3 blynedd wedyn i bob pwrpas). Cynhaliwyd 11 o arolygiadau yn 2005/06, ond oherwydd newidiadau i'r Cod, gohiriwyd y gwaith o'u cyhoeddi (gan olygu tua 13 mis rhwng arolygu'r safle a chyhoeddi'r adroddiad). Yn 2006/07, cafodd 10 o gymdeithasau eraill eu harolygu a 6 arall yn 2007/08. Mae 5 arolygiad wedi'u trefnu ar gyfer 2008/09. Mae'r gostyngiad mewn arolygiadau yn adlewyrchu'r ffaith fod y broses arolygu'n gymhleth ac yn llafurus i

Swyddfa Archwilio Cymru a'r Cymdeithasau Tai a bod y gyllideb wedi'i lleihau yn 2007/08.

13. Hyd yma, mae 15 o adroddiadau wedi'u cyhoeddi ar y wefan (yn ogystal ag un arall – Cymoedd i'r Arfordir – ond heb farn ychwanegol) a 6 wrthi'n cael eu cwblhau (yn seiliedig ar arolygiadau a gynhaliwyd rhwng Awst 2007 a Mawrth 2008) a 3 adroddiad a gyhoeddwyd yn 2006/07 lle mae anghytuno'n parhau â'r cymdeithasau dan sylw.
14. Mae canlyniadau'r arolygiadau yn awgrymu bod gan 7 cymdeithas alluoedd strategol a chorfforaethol cryf o ran gwelliant parhaus, bod 6 yn codi safonau a bod 2 yn wan o ran prosesau a pherfformiad.
15. Mae llyfryn 52 tudalen *What we look for Inspection Guide* yn cyd-fynd â'r broses arolygu, sy'n debyg i'r gyfundrefn prif lwybrau ymholi (Key Lines of Enquiry) yn Lloegr. Er bod amserlen benodol i'r broses hon (adroddiad draft 3 wythnos ar ôl ymweld â'r safle, a chyhoeddi adroddiad manwl, crynodeb a datganiad 12 wythnos wedyn) nid felly mae hi mewn gwirionedd. Roedd hyn yn adlewyrchu'r dull partneriaeth, lle cytunwyd i roi mwy o amser i Gymdeithas Tai oedd eisiau mwy o amser i ymateb neu os oedd angen ystyried gwahaniaeth barn. Yn anffodus, mae hyn wedi arwain at gryn dipyn o oedi sy'n tanseilio hygredded y broses. Arolygiad yw'r prif sbardun ar gyfer newidiadau, ac mae'r holl oedi yn llesteirio hynny ac yn cynyddu risgiau.
16. Mae swyddogaeth Swyddfa Archwilio Cymru yn y dyfodol yn dibynnu ar ganlyniad yr adolygiad hwn. Mae'n amlwg bod problemau o ran sicrhau staff ac adnoddau priodol, pa mor gyflym y mae adroddiadau'n cael eu paratoi ac yn cael sêl bendith Cymdeithasau Tai, a'r ddibyniaeth ar Swyddfa Archwilio Cymru i sicrhau gwelliannau i wasanaethau yn hytrach na thrwy Lywodraeth Cynulliad Cymru a Rhwydwaith Gwelliannau Cartrefi Cymunedol Cymru. *Nid* yw'r rhwydwaith hwn wedi'i ddatblygu fel fforwm gweithredol ar gyfer sicrhau gwelliannau i wasanaethau.
17. Gan mai rheoleiddio yw prif ffocws y Grŵp Gorchwyl a Gorffen, rydym wedi cael nifer o sylwadau ynglŷn â rhinweddau'r trefniadau cyfredol o bob tu. Yn gyffredinol, roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (boed mewn trafodaethau neu gyflwyniadau ffurfiol) yn dadlau bod y gyfundrefn arolygu yn cynnwys gwendidau difrifol, a'i bod yn canolbwyntio gormod ar fanylion a chydymffurfio yn hytrach na'r darlun cyflawn. Roeddynt yn dweud bod y dull hwn yn gostus ac yn cymryd llawer iawn o'u hamser, gan leihau cyfraniad y Cymdeithasau Tai. Mae rhai wedi dweud bod y gyfundrefn hon mor gyfyngedig, i'r graddau fel bod Cymdeithasau Tai sy'n dymuno arloesi yn gorfod gwneud hynny heb gynnwys Llywodraeth Cynulliad Cymru.
18. Mae'n anorffod y bydd tensiynau'n codi rhwng y sawl sy'n rheoleiddio a'r rhai sy'n cael eu rheoleiddio. Wrth drafod gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru fodd bynnag, awgrymir ei bod yn cydnabod bod y

gyfundrefn bresennol yn aneffeithiol ac nad oes fawr ddim i sicrhau gwelliant parhaus. I brofi'r pwynt, mae tua 100 o gylchlythyron ar waith ar hyn o bryd, ond dim ond 7 a gyhoeddir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru; cyhoeddiadau Tai Cymru yw'r gweddill. Fe'u hadolygwyd yn 2006 a 2007, ond ni chawsant eu diweddarau hyd yma a deallwn fod y broses wedi'i hatal am y tro oherwydd 'pwysau gwaith'.

19. Yn wahanol i Loegr, ni chyhoeddir adolygiad rheoleiddio blynyddol ar faterion y sector ac mae'n amlwg fod y Gyfarwyddiaeth Dai wedi canolbwyntio ar gynnal gwasanaeth sylfaenol. Hyd yma, mae 5 o gymdeithasau yng Nghymru wedi cael penodedigion Adran 17 (mae gan gymdeithas Tai Cantref benodedigion ar hyn o bryd), ond ni chafwyd achosion o ansolfedd na cholledion i fenthycwyr yn achos cymdeithasau Cymru.

Rheoleiddio ac arolygu; safbwynt allanol

20. Roedd llawer o ymatebion i'r adolygiad yn dweud bod angen ailwampio'n sylweddol er mwyn lleihau'r baich rheoleiddio a chreu cyfundrefn newydd. Roedd disgwiliadau pobl o'r gyfundrefn newydd yn amrywio'n fawr. Roedd rhai am iddi fod yn fwy strategol, gyda llai o bwyslais ar broses a manylion a mwy ar gyllid a llywodraethu, allbynnau a chanlyniadau. Roedd llawer yn galw am gyfundrefn wedi'i seilio ar brosesau a pherfformiad, ac sy'n fwy clir a seiliedig ar risg.
21. Roedd cyflwyniad manwl CIH Cymru yn dadlau dros ddiwygiad sylfaenol, gan gyfeirio at wendidau niferus y system bresennol. Roedd y rhain yn cynnwys amrywiadau o ran dulliau, cylch gorchwyl anghyson, ffocws ar ddarparwyr, diffyg cymesuredd ac ymddiriedaeth a chosbau a chymorth annigonol. Er mwyn symud ymlaen, mae CIH Cymru yn awgrymu bod angen pwyslais cryfach ar gwsmeriaid, canolbwyntio fwy ar ganlyniadau yn hytrach na phrosesau a chreu system gymesur gyda her allanol. Mae'r fframwaith rheoleiddio a gynigiwyd yn cynnwys trwyddedau gweithredu â chyfyngiad amser, rhaglen arolygu a gwerthuso perfformiad allanol, hunanreoleiddio achrededig a gwybodaeth am berfformiad sydd ar gael yn gyhoeddus. Mae CIH Cymru hefyd yn cynnig syniadau uchelgeisiol o ran sefydlu fframwaith cenedlaethol ar gyfer yr holl ddarparwyr.
22. Yn ogystal â'r ymatebion hyn, cynhaliwyd cyfres o gyfarfodydd gydag amrywiaeth o bartïon â diddordeb gan gynnwys cyfweiliadau â'r prif noddwyr. Mae rhagor o fanylion ar gael yn Atodiad A. Gofynnwyd am farn benthycwyr ynglŷn â'r gyfundrefn reoleiddio gyfredol a'u barn ar y dyfodol, o gofio'r momentwm ynghylch trosglwyddo stoc yng Nghymru a'r gwahaniaeth posibl rhwng deddfwriaeth Cymru a Lloegr. Cynhaliwyd y cyfweiliadau hyn ddiwedd 2007 a dechrau 2008, cyn i'r argyfwng credyd ddechrau taro'r sector tai cymdeithasol go iawn.
23. Er diddordeb, cafwyd £800 miliwn o gyllid preifat ar gyfer y maes tai cymdeithasol yng Nghymru (gyda materion benthycyca drwy fondiau

hefyd). Wrth drosglwyddo stoc, bydd y cyllid blynyddol sydd ei angen yn codi o ryw £80 miliwn i dros £200 miliwn y flwyddyn. Mae'r benthycwyr yn amrywio'n fawr, gyda chymdeithas adeiladu'r Nationwide â'r nifer fwyaf ar y llyfrau (tua £300m) ond banciau Barclays, Lloyds a'r Royal Bank of Scotland (RBS) sydd wedi bod yn gwneud y rhan fwyaf o'r trafodion diweddar.

24. Cyfeiriodd pob benthyciwr bron yn ddiethriad at y diffyg cysylltiad â Llywodraeth Cynulliad Cymru neu'r diffyg gwybodaeth ganddi. Er bod rhai wedi cadw cysylltiad agos gyda chymdeithas Tai Cymru a swyddogion unigol yn y gorffennol (gan gynnwys cynnal cinio blynyddol i gynnal y broses, gwneud cyflwyniadau a chysylltu â Llywodraeth Cynulliad Cymru i drafod polisïau) dywedodd pawb mai ychydig iawn o gysylltiad sydd bellach.
25. Yn ogystal â'r diffyg cysylltiad, roedd y ffaith fod adroddiadau arolygu Swyddfa Archwilio Cymru yn araf iawn yn cyrraedd yn gwaethygu'r sefyllfa. Roedd 2 flynedd wedi mynd heibio erbyn i'r benthycwyr eu derbyn. Felly, roeddynt yn hollol ddi-werth fel Gwybodaeth Reoli gyfredol. Yn wir, roeddynt yn ategu'r safbwynt fod y rheoleiddio gweithredol yn gyfyngedig ar y naw.
26. Yn anorfod braidd, cymharwyd y sefyllfa yn Lloegr lle'r oedd llawer mwy o gysylltiad ac roedd benthycwyr yn derbyn adroddiadau rheolaidd gan y corff rheoleiddio (a gan y Cymdeithasau Tai, gan gynnwys adolygiad blynyddol o hyfywedd ariannol sy'n rhan o'r dull seiliedig ar risg). Bob blwyddyn, mae'r Gorfforaeth Dai yn Lloegr yn cyhoeddi adolygiad o gyllid cymdeithasau tai yn *Global Accounts of Housing Associations*, ac adroddiad ar reoleiddio (*Lessons from Regulation*). Mae gan y Gorfforaeth reolwr cyllid preifat sydd mewn cysylltiad rheolaidd â benthycwyr trwy gynnal cyfarfodydd rheolaidd â Phanel Tai Cymdeithasol y Cyngor Benthycwyr Morgeisi.
27. Mae'r Gorfforaeth Dai yn defnyddio dull seiliedig ar risg o reoleiddio (risg isel, canolig, uchel) sy'n adlewyrchu maint a chymhlethdod y Cymdeithasau Tai. Asesir eu hyfywedd yn unol â phroffil risg y gymdeithas dai. Ceir manylion am ddull y Gorfforaeth mewn cyfres o 7 adroddiad *How We Regulate* sy'n cwmpasu'r broses herio, dogfennau rheoleiddio, rheoleiddio seiliedig ar risg, hunanasesu, dull cyffredinol, hyfywedd a llywodraethu.
28. Yng Nghymru, disgwylir i gymdeithasau roi'r wybodaeth ganlynol yn uniongyrchol i fenthycwyr (er bod eu perfformiad yn amrywio);
 - Cyfrifon chwarterol a blynyddol a llythyrau rheoli'r archwilydd allanol
 - Unrhyw asesiadau a chydysyniadau gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (gan gynnwys rhai Adran 9)
 - Adroddiadau Swyddfa Archwilio Cymru

29. Mae gwefan Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynnwys y Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u cofrestru yng Nghymru (wedi'i ddiweddarau hyd at fis Mawrth 2006) sy'n rhoi'r fframwaith cyfredol o ddisgwyliadau, y dystiolaeth i'w darparu a sut y bydd yn cael ei hasesu. Ceir canllawiau pellach yn <http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/social/management/circulars/?lang=cy> Mae'r cod hwn yn dweud bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynnal asesiad blynyddol o gydymffurfiaeth â chyfamodau'r benthycwyr, a bod y cynllun busnes 5 mlynedd a'r rhagolygon ariannol 30 mlynedd yn cael eu dadansoddi'n flynyddol.
30. Nid yw'r data hwn wedi'i ddefnyddio fawr ddim hyd yma. Roedd Cylchlythyr RSL 01/07 a gyhoeddwyd ar 16 Mawrth 2007 yn nodi'r gofynion ar gyfer y rhagolygon ariannol 30 mlynedd. Roedd yn dangos y bydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn asesu'r enillion ac y gallant gael eu defnyddio mewn adroddiad sector-cyfan ar gyflwr ariannol y sector. Nid oes sôn am adroddiad o'r fath hyd yma.
31. Roedd nifer o ffactorau yn lleddfu pryderon y benthycwyr am brinder gwybodaeth a'r diffyg cysylltiad gan gynnwys;
- ychydig iawn o gysylltiad sydd ganddynt â'r sector Cymreig. Mae nifer o fenthycwyr ar waith yn y farchnad sydd felly'n lledaeni'r benthyca yn helaeth. Maent yn cynnwys Abbey, Barclays, HBOS, Lloyds TSB a chymdeithasau adeiladu'r Nationwide a Principality.
 - mae'r Cymdeithasau Tai wedi bod yn eithaf ceidwadol ar fater benthyca. Roedd y llog gros dros 131% a'r gymhareb dyled-ecwiti oddeutu 38% ar gyfartaledd ac yn amrywio o 20% i 71%. Er hynny, mae cyfanswm y ddyled wedi cynyddu'n gyflymach na'r twf mewn cyfalaf ac arian wrth gefn yn ddiweddar.
 - mae Cymdeithasau Tai Cymru yn gymharol fach ac mae'r niferoedd yn gostwng gan eu bod yn uno. Er hynny, bydd y broses o drosglwyddo stoc yn creu cymdeithasau mwy o faint â mwy o risg.
 - nid oes unrhyw gymdeithas tai arwyddocaol wedi methu ers Cymdeithas Tai Corlan ym 1990. Er bod gwybodaeth yn brin, teimlwyd bod gan y staff rheoleiddio gysylltiad rhesymol â'r cymdeithasau gan fod y system mor fach. Ategwyd hyn gan y newyddion diweddar am anawsterau mewn cymdeithas arall. Codwyd pryderon ynglŷn â'r ffaith mai trwy drydydd parti y cafodd benthycwyr y wybodaeth hon ac nid gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (neu'r gymdeithas) yn uniongyrchol a bod staff rheoleiddio yn fwyfwy prysur gyda gwaith trosglwyddo stoc.
32. Y farn gyffredinol ymhlith benthycwyr oedd y gallant 'fyw' gyda'r sefyllfa bresennol, er nad oedd rheoleiddio yn ddelfrydol o bell ffordd. Hefyd, o gofio'r holl bwysau i godi arian yn y marchnadoedd cyfalaf, costau cyfalaf cynyddol, yr elw isel, y risg gynyddol dybiedig a'r

pryderon am reoleiddio cyfyngedig sy'n golygu nad yw benthycyca'n apelio cymaint, roedd rhai benthycwyr yn ymgysylltu llai â'r farchnad.

33. Mae tri digwyddiad diweddar wedi ychwanegu at y sefyllfa fregus sydd ohoni. Yn bennaf, y ffaith fod Cymdeithas Tai Ujima yn Lloegr wedi mynd i'r wal. Er na chollodd yr un benthycwr ei arian, fe'n hatgoffodd ni i gyd bod ansolfedd yn bosibl (cafodd y trefniadau moratoriwm eu sbarduno gan fenthycwyr dan Ddeddf 1996).
34. Yn ail, y ffaith fod gofynion digonol rwydd cyfalaf newydd dan Basel 2 bellach ar waith. Roedd yn ofynnol i bob benthycwr fodelu'r risg o fethu mewn categorïau benthyciadau penodol, ee, cymdeithasau tai. Trwy gael yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA) i gymeradwyo'r hyn a elwir yn fodolau dull datblygedig, bu'n ofynnol iddynt wella'r broses o asesu Cymdeithasau Tai yn sylweddol, yn enwedig ym maes llywodraethu. Does dim syndod felly bod benthycwyr yn dechrau cynnwys dadansoddwr risg yn ogystal â rheolwr perthynas wrth ymweld â chymdeithasau tai.
35. Yn drydydd, y pwysau diddymu cyfredol. Mae hyn yn digwydd mewn ffyrdd cymhleth, ledled yr holl noddwyr. Mae arian yn cael ei 'ailbriso' a'i 'ddogni' i bob pwrpas am nad yw'r benthycwyr yn gallu cyrraedd y marchnadoedd cyfanwerthu fel cynt. Mae hyn yn golygu bod llai o awydd i roi benthyciad diogel ond gwerth is i gymdeithasau. Mae'r newid yn y farchnad hefyd yn cyd-fynd â'r bwriad i ehangu'r gofynion cyllid preifat yng Nghymru a Lloegr. Gwelwyd ailbriso sylweddol yn y farchnad yn ystod y mis diwethaf, gan adlewyrchu'r lleihad yn yr awydd, ail-werthuso risg a phrinder arian. Y dewis arall amlwg i gyllido dyledion fyddai'r marchnadoedd bond, ond nid yw hyn wedi gweithio oherwydd gwahaniaethau prisio yn rhannol, er bod y rhain wedi lleihau nawr. Mae nifer fach o Gymdeithasau Tai yng Nghymru wedi defnyddio'r farchnad hon yn y gorffennol.
36. Er bod cymdeithasau tai wedi cyflwyno cyfres o ddatganiadau ariannol i Lywodraeth Cynulliad Cymru, roedd benthycwyr yn poeni mai ychydig iawn o dystiolaeth oedd o graffu neu weithredu arnynt (er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn dweud ei bod yn eu defnyddio i bennu hyfywedd ariannol). Roedd amheuan ynglŷn ag a oedd staff â'r sgiliau cywir i wneud hyn. Mae Lloegr wedi mabwysiadu dull rheoleiddio seiliedig ar risg, gan ddefnyddio model sy'n cynnwys data diweddar Landlordiaid Cymdeithas Cofrestredig. Hyd y gwyddom, nid oes dull neu fodel tebyg ar waith yng Nghymru er mai'r rheswm posibl am hyn yw'r ffaith fod llai o gymdeithasau yng Nghymru. Bellach, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn dweud ei bod yn bwriadu adolygu cyllid preifat yn rheolaidd.
37. Mater arall a gododd wrth drafod y gyfundrefn bresennol gyda chymdeithasau a benthycwyr oedd cydsyniadau Adran 9 i waredu dan Ddeddf 1996. Mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn trafod hyn yn ei ymateb, gan gyfeirio at nifer y materion manwl y mae angen caniatâd ar eu cyfer a'r holl oedi cyn cael y caniatâd hwnnw.

38. Y farn gyffredinol gref yw bod y gyfundrefn Adran 9 yn llawer mwy beichus yng Nghymru nag yn Lloegr. Roedd hyn yn destun trafod manwl rhwng Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi wrth ymateb i adroddiad dros dro 'Quick Wins' o'r adolygiad hwn (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, 2008). Mae'r Cyngor wedi cefnogi ein safiad y dylid adolygu a diwygio'r system bresennol, gan symleiddio'r prosesau cymaint ag sy'n bosibl cyn belled â bod rheolaethau synhwyrol yn parhau i fod ar waith.
39. Yn olaf, teimlwyd bod y broses trosglwyddo stoc yng Nghymru yn arafach a mwy beichus. Roedd benthycwyr yn credu mai diffyg profiad ac adnoddau Llywodraeth Cynulliad Cymru oedd yn rhannol gyfrifol am hyn. Roeddynt o'r farn bod staff yn gwneud llai o waith rheoleiddio prif ffrwd oherwydd y broses trosglwyddo stoc. Er nad oedd fawr o brofiad uniongyrchol o fesur ansawdd y gwaith o reoleiddio cymdeithasau o'r fath yng Nghymru, codwyd amheuan ynglyn ag a yw'r rheoleiddio yn addas i'r diben.
40. Ar ôl ystyried y gyfundrefn a'i heffeithiolrwydd yng Nghymru, aeth yr adolygiad ymlaen i ofyn a allwn ni wella'r trefniadau cyfredol. Cyn trafod hyn yn fanylach, roeddem o'r farn ei bod hi'n bwysig ystyried y broses o uwchraddio'r trefniadau rheoliadol yn Lloegr a'r Alban.

Datblygiadau – Lloegr a'r Alban

41. Mae cysylltiad amlwg rhwng trafodaethau ynglyn â fframwaith Cymdeithasau Tai Cymru yn y dyfodol a'r trafodaethau cyffelyb yn Lloegr a'r Alban. Mae'r adran hon yn crynhoi'r sefyllfa bresennol.

Lloegr

42. Cyhoeddwyd dau adroddiad dylanwadol a gomisiynwyd gan lywodraeth y DU yn hanner cyntaf y llynedd (Hills, 2007; Cave 2007). Cyflwynwyd y Mesur Tai ac Adfywio wedi hynny ym mis Tachwedd 2007. Prif gynigion y Mesur yw:
- sefydlu'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau newydd gyda swyddogaeth genedlaethol fel cyfrwng buddsoddi ar gyfer tai cymdeithasol ac adfywio;
 - diddymu'r Asiantaeth Adfywio Trefol a Chomisiwn y Trefi Newydd (y cyrff sy'n ffurfio English Partnerships: EP);
 - sefydlu corff rheoleiddio newydd, yr Awdurdod Gwasanaeth Tenantiaid a fframwaith rheoleiddio newydd;
 - dirymu'r system 'landlordiaid cymdeithasol cofrestredig' a grëwyd gan Ddeddf Tai 1996 a diddymu'r Gorfforaeth Dai.
43. Mae'r Mesur yn Nhŷ'r Arglwyddi erbyn hyn. Mae'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol yn parhau i ddadlau bod gan yr Ysgrifennydd Gwladol ormod o bŵer i ymyrryd ym materion cymdeithasau tai a gall hyn fod

yn groes i ddiffiniadau 'cyhoeddus a phreifat' gan ddod â chymdeithasau tai yn ôl i'r sector cyhoeddus.

44. O ran materion yn ymwneud ag arian preifat;

- mae rhwymedigaeth wedi'i gosod ar yr Ysgrifennydd Gwladol i ymgynghori â benthycwyr wrth ystyried safonau a/neu gyfeiriadau rheoleiddio newydd;
- os caiff iawndal ei gynnig i denantiaid cymdeithasau tai, bydd yr effaith ariannol ar hyfywedd y gymdeithas dai honno yn cael ei hystyried yn gyntaf;
- ni fydd yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau yn gallu hawlio grant gan gymdeithas dai yn ystod moratoriwm;
- ehangu amcanion sylfaenol y corff rheoleiddio newydd i gynnwys hyrwyddo arian preifat i annog buddsoddi mewn tai cymdeithasol;
- trefniadau i ymdrin â materion ymarferol a ddaeth i'r amlwg yn ystod ansolfedd cymdeithas (Ujima) yn ddiweddar yn cynnwys:
 - pŵer i'r corff rheoleiddio newydd benodi rheolwr dros dro i reoli materion cymdeithas tai tra bod cynigion yn cael eu datblygu a'u cytuno,
 - newid y moratoriwm i 28 diwrnod *gwaith*,
 - dim ond credydwyr sicredig y gellir eu canfod drwy ymdrech resymol fydd yn derbyn hysbysiadau ac yn cael eu cysylltu â nhw i wirio cytundeb,
 - ehangu pwerau'r rheolwr i gyfuno ymrwymtiadau yn ogystal â'u trosglwyddo,
 - ni ddylai pris asedau trosglwyddo fod yn llai na'r hyn sy'n cael ei ardystio gan y prisiwr ardal fel pris yr eiddo petai'n cael ei werthu gan werthwr parod i ddarparwr cofrestredig nad yw'n gwneud elw.

45. Wrth reswm, nid oes gennym ddeddfwriaeth orffenedig ond mae yna faterion clir yng Nghymru. Mae'r rhain yn cynnwys;

- rheoleiddio wedi'i wahanu wrth fuddsoddi erbyn hyn ac mae'r corff rheoleiddio yn amlwg yn gweithio gyda/ar ran tenantiaid
- pwerau'r corff rheoleiddio wedi'u cryfhau i ymdrin ag amgylchiadau amrywiol
- trefniadau'r moratoriwm wedi'u haddasu i adlewyrchu profiad ansolfedd Ujima.

47. Nid yw Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi crybwyll sut y byddai'n ymateb i'r newidiadau hyn heblaw dweud ei bod yn fodlon gyda Deddf 1996. Felly nid ydym yn gwybod sut neu a fydd Llywodraeth Cynulliad Cymru am gymryd rhan fwy amlwg mewn materion tenantiaid a beth y gallai ei wneud i gryfhau ei phwerau ymyrryd.

Yr Alban

Mae'r Alban hefyd wedi cyflwyno cynigion am newid yn dilyn y papur ymgynghori *Firm Foundations: the future of housing in Scotland* (Llywodraeth yr Alban 2007) a gyhoeddwyd ar 31 Hydref 2007. Roedd yn cynnwys;

- gosod targed i gynyddu'r cyflenwad o dai newydd i o leiaf 35,000 o dai y flwyddyn erbyn canol y degawd nesaf
- lansio Menter Cymunedau Cynaliadwy'r Alban
- helpu prynwyr am y tro cyntaf drwy greu LIFT: menter cost isel y Llywodraeth i brynwyr am y tro cyntaf
- annog y sector rhentu preifat i ffynnu a chyfrannu'n llawn at y gwaith o ddiwallu anghenion tai
- gwella'r dewis sydd ar gael i bobl ddigartref
- cynnig cymhellion i awdurdodau lleol i adeiladu tai cyngor newydd
- dileu'r hawl i brynu ar yr holl dai cymdeithasol newydd
- cynyddu'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasau tai newydd
- moderneiddio'r dull o reoleiddio tai cymdeithasol

48. Mae Llywodraeth yr Alban yn glir bod rhaid i'r broses reoleiddio ddiogelu a hyrwyddo buddiannau tenantiaid ac eraill yn y sector cymdeithasau tai. Mae'r papur yn nodi cynigion, yn cynnwys:

- dylai tenantiaid gael rhan fwy amlwg yn y broses graffu;
- bydd y corff newydd yn derbyn mwy o annibyniaeth i weithredu;
- mwy o fwlg rhwng pennu a mesur safonau;
- dylid lleihau beichiau rheoliadol a rhoi mwy o bwyslais ar Fyrddau Cymdeithasau Tai a hunanasesiad;
- ni ddylid cael rhaglen gylchol o archwiliadau gyda gwaith yn y dyfodol yn cael ei sbarduno gan faterion perfformiad a bod yn fwy seiliedig ar risg ac wedi'i dargedu mwy;
- casglu gwell data mewn ffordd gost-effeithiol;
- bydd yna adolygiad o bwerau ymyrryd gyda'r nod o sicrhau amrywiaeth ehangach o fesurau posibl yn cynnwys ceisiadau am wybodaeth, hawl i archwilio, hysbysiadau gwella neu orfodi, dirwyon neu iawndal a chapio rhent;

49. Fel y gwelwn, mae Llywodraeth yr Alban yn symud ymlaen mewn cyfeiriad tebyg i Loegr. Mae hyn eto'n pwysleisio'r gwahaniaethau yng Nghymru. Yn rhannol, dyma natur datganoli; mae gan bob gwlad syniadau a llwybrau gwahanol. Ond, ar ben hyn rhaid ystyried materion ariannu, enw da a pherfformiad.

50. Mae'r farchnad ariannu yn farchnad y DU. O dan yr amgylchiadau presennol does yna ddim amheuaeth fod mwy o bwyslais ar ansawdd gwaith rheoleiddio a rheoli fel rhan o ymwybyddiaeth well y benthycwyr o risg. Bydd benthycwyr yn byw gyda gwahaniaethau rhwng y gwledydd ond gyda llai o fenthycwyr yn tendro am orchmynion benthyciad newydd a gyda rhai cynigion benthyciadau heb eu talu a chynigion benthyc newydd sbon yn cael eu hailbrisio 0.8% neu fwy, mae'n rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru ystyried yr amgylchedd newydd hwn. Gall Cymru fod dan anfantais gymharol mewn marchnad sy'n brin o arian. Yn ein barn ni mae hwn yn un o nifer o resymau amlwg pam mae'n rhaid diweddarau'r fframwaith rheoleiddio yng Nghymru.

Fframwaith Rheoleiddio Newydd yng Nghymru

51. Dros y pum mlynedd ddiwethaf mae adolygiadau Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r fframwaith rheoleiddio wedi cyflwyno themâu tebyg - rheoleiddio llai manwl, rheoleiddio mwy strategol, mwy o hunanasesu, defnyddio mwy o ddangosyddion a meincnodau perfformiad - i gyd gyda'r bwriad o greu sector mwy effeithlon ac effeithiol sydd â'r gallu i wella'n barhaol.

52. Daeth y fframwaith rheoleiddio presennol i rym yn 2006. Y bwriad oedd iddo ganolbwyntio ar ganlyniadau a bod yn hyblyg a chael ei lywio gan hunasesiadau'r cymdeithasau a dilysu allanol. Er holl ymdrechion pawb sy'n rhan o'r broses, nid yw Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi gallu darparu'r gyfundrefn yr oedd ganddi mewn golwg hyd yn hyn. Mae hyn yn rhannol oherwydd blaenoriaethau polisi eraill, ond hefyd oherwydd bod y gyfundrefn wedi ymgolli yn y manylion.

53. Dadleuodd Cartrefi Cymunedol Cymru o blaid y canlynol yn ei gyflwyniad i'r Adolygiad;

- lleddfu'r gofynion rheoliadol sy'n berthnasol i ganiatâd o dan Adran 9 Deddf Tai 1996;
- caniatáu cymdeithasau tai i ddefnyddio asedau i gefnogi datblygiadau nad ydynt yn derbyn grant tai cymdeithasol (yn cynnwys creu is-gyrff anghofrestredig ar gyfer gweithgareddau nad ydynt yn rhai craidd i gyflawni'r diben hwn);
- symud i gyfundrefn rheoleiddio system lai llym/sy'n canolbwyntio mwy ar ganlyniadau ar gyfer tai a gwasanaethau adfer;
- cynyddu'r grym rheoleiddio ar gyfer llywodraethu a rheolaeth ariannol;

- cyflwyno mwy o hyblygrwydd a chydlyniaeth yn y gyfundrefn rent;
- cysylltiadau mwy amlwg â'r agendâu ieched ac adfywio;
- caniatáu adeiladu tai ar gyfer eu gwerthu'n llwyr er mwyn darparu cymhorthdal ar gyfer cynlluniau eraill;
- sicrhau mwy o arbedion effeithlonrwydd drwy gaffael a chynyddu'r defnydd o fancio tir a symud o Gynllun Datblygu Blynyddol a ficroreolir i un lle mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn pennu prisiau ac ansawdd ac mae'r Awdurdodau Lleol yn cytuno ar leoliad, angen a chymysgedd;
- galluogi cymdeithasau tai i hunanardystio gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cymryd hapsampl o gynlluniau a'r gosb eithaf fydd ad-dalu'r grant os nad yw'n briodol;
- Cynlluniau 3 blynedd i helpu i brynu safleoedd/bancio tir;
- menter caffael tai Cymru gyfan ar raddfa i leihau costau e.e. costau cefn swyddfa, drysau, ffenestri, boeleri ac ati;
- newid diwylliannol tuag at reoli risg yn hytrach nag osgoi risg.

54. Mae rhai o'r dyheadau hyn wedi cael eu crybwyll eisoes yng nghynigion Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r gwirionedd yw bod y gofyn am gyfundrefn ag iddi fwy o ffocws ac sy'n adlewyrchu aeddfedrwydd y sector a'r angen i symud at faterion mwy strategol wedi cael ei derbyn. Yn ein barn ni mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cael y syniadau ond nid yw wedi ymrwymo'r adnoddau i'w gweithredu. Mae hyn yn peri her sylweddol i'r adolygiad hwn.

55. Yn ein hadroddiad interim fe awgrymwyd nifer o newidiadau a ddylai leihau'r beichiau rheoliadol diangen a gallai hyn ryddhau adnoddau er mwyn ymgymryd â thasgau allweddol yn ein cyfundrefn newydd arfaethedig. Fodd bynnag, mae pryder o hyd ynglŷn â'r sgiliau cywir.

Fframwaith newydd

Egwyddorion

56. Dyma'n barn gyffredinol ni ynglŷn â fframwaith newydd ar gyfer rheoleiddio:

- credwn fod bod angen uwchraddio'r gyfundrefn gyfredol i adlewyrchu realiti'r sefyllfa, gan sicrhau bod cymdeithasau tai yn cael eu llywodraethu'n dda, eu bod yn hyfyw'n ariannol, yn cyflenwi gwasanaethau o'r radd flaenaf i'w trigolion ac yn ymroi i wella'n barhaus;

- rhaid gwneud penderfyniad cadarn i symud tuag at gyfres newydd o drefniadau. Mae'r strwythur presennol yn gweithio, ond mewn ffordd gyfyngedig braidd, ac nid yw'n addas i'r diben. Nid yw'n cyflawni uchelgais Llywodraeth Cynulliad Cymru ac nid yw'n sicrhau bod risgiau'n cael eu hasesu a'u rheoli;
- mae'n rhaid i reoleiddio ychwanegu gwerth at y system, ynghyd â sicrhau cyflawniad a pherfformiad. Rhaid i'r gyfundrefn newydd fynd i'r afael yn fwy cadarn â chynaliadwyedd a hyfywedd cymdeithasau, a rhaid i'r broses rheoleiddio fod yn gymesur ac yn seiliedig ar risg;
- mae'n rhaid i'r gyfundrefn fod yn fwy atebol i gwsmeriaid, gyda chysylltiadau cliriach â'r tenantiaid a thrigolion o ran y fframwaith rheoleiddio yn gyffredinol a chymdeithasau unigol. Ein diben ni yma yw cryfhau'r nod o sicrhau perfformiad gwell trwy roi llais cryfach i ddefnyddwyr gwasanaethau;
- rydym wedi darllen a thrafod casgliadau adolygiad Cartrefi Cymunedol Cymru o'r broses o lywodraethu cymdeithasau tai a gynhaliwyd gan Paul Griffiths. Mae'n adolygiad argyhoeddiadol iawn ac rydym yn cefnogi'r argymhellion ynddo. Er hynny, byddem hefyd yn mynd gam ymhellach trwy bwysleisio bod gwir angen uwchraddio trefniadau llywodraethu yng Nghymru. O gofio'r her newydd sy'n wynebu cymdeithasau, trafferthion y farchnad ariannu a'r gofynion posibl fydd arnynt yn sgil yr adolygiad hwn, rydym o'r farn bod angen gwneud mwy i gynyddu gallu ariannol a busnes y byrddau a'u gwneud yn fwy heriol i'r swyddogion gweithredol;
- Mae'r cymdeithasau ar fin mynd trwy gyfnod newydd mewn amgylchedd newydd, ac mae cryfhau'r byrddau yn hanfodol er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'r diben. Buom yn trafod a fyddai'n ddefnyddiol talu'r byrddau. Credwn y dylai cymdeithasau unigol wneud y dewis hwn eu hunain.

Y gyfundrefn newydd

57. Rydym yn argymhell gweithredu cyfundrefn newydd ac mae'r elfennau gyfundrefn hon i'w gweld mewn diagram ar dudalen 53. Yn ein barn ni, nid yw'r newidiadau a awgrymir yn golygu bod angen dechrau o'r newydd. Credwn fod y Cod Rheoliadol cyfredol yn fan cychwyn da ar gyfer y gyfundrefn newydd.

58. Er hynny, argymhellwn fod angen adolygu'r Cod yn sgil y cynigion hyn. Mae angen i'r Cod ystyried cymdeithasau trosglwyddo yn well ac ystyried yr achos o blaid profi materion cyllid a llywodraethu yn fwy trylwyr. Er hynny, rydym yn credu bod y Cod yn cwmpasu'r rhan fwyaf o'r meysydd angenrheidiol o fewn y cyfyngiadau sylweddol hyn.

59. Gan dderbyn y cod cyfredol neu ddiwygiedig fel man cychwyn, mae'n rhaid i'r cymdeithasau barhau i asesu eu perfformiad o gymharu â'r Cod yn flynyddol, gan roi tystiolaeth i gyd-fynd â'u hymateb ac esbonio sut mae eu

perfformiad yn cyfateb i feincnodau Housemark, Uned Ddata Cymru a dangosyddion perfformiad eraill.

60. Man cychwyn da yw cymdeithasau'n hunanasesu eu perfformiad, eu cryfderau a'u gwendidau eu hunain ar sail tystiolaeth fanylach, yn erbyn y dyheadau sydd yn eu cynlluniau busnes. Argymhellwn fod Bwrdd y gymdeithas yn cymeradwyo'r hunanasesiad, ar ôl trafod ei pherfformiad gyda grŵp sy'n cynrychioli'r tenantiaid a'r trigolion.

61. Bydd yr hunanasesiad a'r sail dystiolaeth fanylach wedi'i seilio ar ddata yn cael eu hanfon at Lywodraeth Cynulliad Cymru. Bydd copïau o'r adroddiad terfynol yn cael eu hanfon at denantiaid a thrigolion, benthycwyr, awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allweddol eraill hefyd.

62. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn mynd ati i weithredu proses briodol o werthuso a defnyddio'r hunanasesiadau hyn. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru wirio'r adolygiadau hunanasesu, gan edrych ar yr hyn y mae cymdeithasau'n credu y maent yn eu gwneud a gwirio hynny gydag asesiad y rheolwr perthynas ac allbynnau model risg Llywodraeth Cynulliad Cymru (gweler isod).

63. Rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru asesu cyfrifon chwarterol, cyfrifon blynyddol a chynlluniau ariannol 30 mlynedd gan roi'r mesurau allweddol drwy fodel risg i weld pa achosion sydd angen eu hystyried ymhellach a pha gamau unioni sydd eu hangen o bosibl.

64. Mae'n rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru gymharu perfformiad y cymdeithasau trwy ddefnyddio dangosyddion a meincnodau allweddol, gan gynnwys perfformiad Cymdeithasau Tai mewn rhannau eraill o'r DU.

65. Dylid gwirio nifer o gymdeithasau yn fanylach bob blwyddyn, ar sail risg ac eithriadau. Byddai hyn yn cynnwys craffu'n agosach o lawer ar yr hunanasesiad a'r data/perfformiad sylfaenol.

66. Mae'r rhaid i reolwyr perthynas Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfarfod â'r cymdeithasau a chynnal cyfarfod adolygu blynyddol gyda chymdeithasau a rhanddeiliaid allweddol. Byddai hyn yn cynnwys yr awdurdodau lleol perthnasol a'r tenantiaid a'r trigolion. Hefyd, byddai'r rheolwyr yn mynychu cyfarfodydd bwrdd y cymdeithasau o bryd i'w gilydd.

67. Byddai angen cynnwys hyn yn rhan o'r cylch cynllunio busnes blynyddol. Dylid ei gwneud yn ofynnol i bob cymdeithas ddweud sut maent yn bwriadu mynd i'r afael ag unrhyw wendidau, a sut byddant yn cyflawni eu huchelgais o wella. Hefyd, byddai gofyn iddynt baratoi cynllun gwella manwl ar gyfer y flwyddyn nesaf fel rhan o'u blaengynllun busnes. Bydd y cynllun yn cael ei roi yng ngofal Llywodraeth Cynulliad Cymru wedyn a'i adolygu gan y rheolwr perthynas a'r dadansoddwr cyllid, a'i ddsbarthu i randdeiliaid allweddol – awdurdodau lleol, benthycwyr ac, yn amodol ar gyfrinachedd, i gynrychiolwyr tenantiaid/trigolion. Os na fyddai Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r gymdeithas yn gallu cytuno p'un ai yw'r cynllun yn ddigonol, bydd Llywodraeth Cynulliad

Cymru yn ystyried sut i ymyrryd yn y mater er mwyn sicrhau gwelliannau. Byddwn yn trafod hyn maes o law.

68. Byddai'r cylch hunanasesu ac adolygu yn ailddechrau gan wirio perfformiad o gymharu â chynlluniau a mesurau eraill.

69. Hefyd, argymhellwn fod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn mabwysiadu'r broses adolygu hyfywedd ariannol gyfredol (FVR) yn Lloegr. Bydd yr adolygiad hwn yn rhan graidd o'r asesiad blynyddol.

70. Rydym hefyd yn argymhell bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ystyried ei grymoedd ymyrryd yn sgil y gwelliannau sy'n cael eu gwneud yn yr Alban a Lloegr. Mae'r grymoedd newydd yn cael eu hychwanegu at y rhai cyfredol er mwyn rhoi ymyriadau ehangach a mwy hyblyg corff rheoleiddio yn unol â chyfundrefn sydd wedi'i seilio ar hunanasesu a gwelliannau parhaus. Credwn y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ddiweddarau ei grymoedd yn y maes hwn, a'u cysoni â'r rhai yn Lloegr a'r Alban.

71. Rydym wedi ystyried anghenion y cymdeithasau sy'n trosglwyddo stoc yn benodol, o safbwynt eu sefydlu yn y lle cyntaf a'u helpu i fwrw ymlaen. Mae angen rhoi mwy o gymorth rheoliadol i gymdeithasau sy'n trosglwyddo stoc. Mae'r gofynion o ran rheoli trosglwyddo stoc yn ddwys yn y tymor hir, yn enwedig o ran clystyru trosglwyddiadau. Mae achos dros symud staff sy'n gweithio yn y maes hwn i swyddi rheoleiddio, wrth i'r trosglwyddiadau ddigwydd dros amser a'r niferoedd yn gostwng bob yn dipyn. Mae cysylltiad rhwng swyddogaethau trosglwyddo stoc a rheoleiddio yn fwy cyffredinol.

Arolygu

72. Byddai rhaglen arolygu yn rhan graidd o'r gyfundrefn newydd hefyd. Mae'n bwysig cael arolwg annibynnol i ddangos beth mae cymdeithasau'n ei gyflawni ac i fod yn sail ar gyfer hunanwella ac i'r corff rheoleiddio drafod gyda'r cymdeithasau a gorfodi gwelliannau fel bo'r angen. Er bod hyd a lled yr arolygiad yn ddigonol, fe ddylai gynnwys mwy na gwasanaethau landlordiaid a thenantiaid.

73. Rydym yn credu y dylai'r gyfundrefn arolygu yng Nghymru gael ei rhoi ar dendr yn rheolaidd. Byddai hyn yn tynhau ac yn gwella'r trefniadau hyn. Nid ydym yn gwneud unrhyw ragdybiaeth ai Swyddfa Archwilio Cymru fydd yn parhau i ddarparu'r gwasanaeth hwn ai peidio. Mae Swyddfa Archwilio Cymru mewn sefyllfa gref i gyflwyno tendr i gynnig y gwasanaeth ac mae ganddi staff profiadol erbyn hyn.

74. Rydym yn cydnabod manteision cynnal proses arolygu allanol. Bydd Llywodraeth Cynulliad Cymru eisiau gwasanaeth arbennig i gynnal arolygiadau brys yn sgil cwynion difrifol/cyngor gan bartion eraill (gan gynnwys tenantiaid) neu ei staff rheoleiddio ei hun.

75. Gan fod Swyddfa Archwilio Cymru bron â chwblhau'r gyfres gyntaf o arolygiadau o holl gymdeithasau Cymru (er bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig trosglwyddo stoc newydd yn dod yn rhan o'r ffrwd ariannu), mae

achos cryf dros ddefnyddio dull newydd yn y dyfodol, gyda'r darparwr arolygiadau'n gweithio'n fwy detholiadol a chyda mwy o ffocws. Gall yr arolygiad gynnwys:

- Materion a godwyd gan hunanasesiadau neu denantiaid
- Cymdeithasau sy'n perfformio'n wael yn ôl Llywodraeth Cynulliad Cymru neu sydd angen ymyrryd ynddynt
- Cymdeithasau trosglwyddo newydd, i sicrhau eu bod yn datblygu'n briodol
- Meysydd gwasanaeth ledled grwpiau o gymdeithasau
- Strwythurau grŵp neu gonsortia.

76. Rydym yn credu bod angen i'r grŵp arolygu wneud arolygiad o'r chwe threfniant consortia sydd ar waith yng Nghymru ar frys. Cafodd perfformiad y consortia ei godi mewn sawl cyflwyniad. Mae'n glir bod eu perfformiad yn amrywio'n helaeth, gyda rhai yn amlwg yn darparu gwerth gwell am arian ond mae'n ymddangos bod eraill wedi cynyddu costau heb gyflawni llawer o ran gwella cyflenwi. Mae adolygiad diweddar Housemark o'r consortia (Housemark, 2007) yn rhoi darlun cymysg ac yn codi materion y mae'n rhaid mynd i'r afael â nhw ar unwaith. Mae adroddiad i2i diweddar ar gaffael ar y cyd hefyd yn cynnig gwybodaeth werthfawr am ddulliau newydd posibl o gaffael (Savills/i2i, 2008).

77. Felly gallai cyfundrefn reoleiddio fwy detholedig ryddhau adnoddau i gael eu defnyddio i wella agweddau eraill ar y system reoleiddio.

Goruchwyllo'r Broses Reoleiddio

78. Argymhellwn fod Bwrdd Rheoleiddio cynghorol newydd, fel sydd yn yr Alban, yn goruchwyllo'r broses reoleiddio newydd. Byddai'r Bwrdd yn cynnwys buddiannau perthnasol (e.e. Llywodraeth Cynulliad Cymru, darparwr arolygiadau, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru, TPAS Cymru a rhanddeiliaid allweddol eraill, ynghyd ag o leiaf dau aelod annibynnol' gydag un ohonynt yn Gadeirydd y Bwrdd). Byddai'r Bwrdd yn;

- Cyfarfod o leiaf 4 gwaith y flwyddyn gyda chylch gwaith o dderbyn a thrafod adroddiadau ar weithgarwch a pherfformiad rheoleiddio Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r sector cyfan, gyda'r gobaith o sicrhau bod y gyfundrefn reoleiddio yn cael ei chynnal a'i gwella.
- Ystyried sut mae cymdeithasau Cymru yn perfformio o'u cymharu â rhai mewn ardaloedd eraill yn y DU.
- Cynghori'r Gweinidog yn aml ar ganlyniadau ei drafodaethau.

- Cyhoeddi adolygiad blynyddol o reoleiddio yng Nghymru sef ei adroddiad i'r Gweinidog am sut mae'r corff rheoleiddio wedi cyflawni ei swyddogaeth. Bydd yr adroddiad yn cael ei ddosbarthu i randdeiliaid perthnasol.

Swyddogaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru

79. Argymhellwn fod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymrwymo i'r canlynol;

- Sefydlu a chynnal y strwythur newydd hwn;
- Cwblhau adolygiad cyflym o'r holl gylchlythyrau presennol, gan bennu rheolaethau a gofynion i gymdeithasau tai;
- Paratoi cyfrifon cyfun cymdeithasau yng Nghymru ac adolygiad byr o'r farchnad cyllid preifat yn amserol bob blwyddyn, fel eu bod yn llywio'r farchnad;
- Cynnal gwaith craffu agosach o achosion arfaethedig ac achosion cyfredol o uno cymdeithasau, trefniadau consortia a strwythurau grŵp, gyda'r gobaith o sicrhau eu bod yn cynnig gwerth am arian gwell. Dychwelwn at y pwynt hwn maes o law;
- Cynnal cyfarfod blynyddol gyda benthycwyr lle trafodir cyllid preifat blynyddol ac adolygiadau rheoliadol. Bydd y cyfarfod hwn yn cyd-daro ac yn gysylltiedig â chyfarfod y Bwrdd Rheoleiddio.

Adnoddau Llywodraeth Cynulliad Cymru

80. Ni fydd yr hyn rydym yn ei argymhell yn digwydd heb yr adnoddau cywir. Mae goblygiadau staffio yr adolygiad hwn yn awgrymu bod angen i Lywodraeth Cynulliad Cymru fod ag o leiaf pedwar rheolwr perthynas a dau ddadansoddwr ariannol, gyda chymorth gweinyddol a phennaeth adran sydd hefyd yn gallu gweithredu fel rheolwr perthynas yn achos tua 30 o gymdeithasau. Mae yna gostau posibl yn gysylltiedig â'r broses uwchraddio hon.

81. Mae'n bosibl bod angen ystyried codi tâl ar gymdeithasau am reoleiddio oherwydd Cyllideb gyfyngedig Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'r Awdurdod Gwasanaethau Tenantiaid newid i'r dull hwn. Rydym hefyd wedi trafod yr achos dros godi tâl am reoleiddio. Mae yna ddadleuon o blaid ac yn erbyn hyn. Mae profiad yn awgrymu pan mae'r sawl sy'n cael ei reoleiddio yn talu am y corff rheoleiddio yna mae'r berthynas yn un agosach ac yn fwy seiliedig ar fusnes a chymesur. Ar yr un pryd gellir dadlau y byddai cyfundrefn codi tâl yn anarferol yng Nghymru ac y gallai roi baich ariannol ar sefydliadau bach. Rydym hefyd yn cydnabod costau hunanasesu.

82. Ar y cyfan rydym o'r farn na ddylid codi tâl fel rheol gyffredinol, er ein bod yn cydnabod mai mater i'r Gweinidog yw hwn. Ond, rydym o'r farn fod yna achos cryf dros godi tâl ar gymdeithasau a nodir, drwy reoleiddio ac archwilio, fel rhai sydd â diffygion amlwg heb eu datrys. Ni fyddai'r gyfundrefn codi tâl yn cynnwys costau'r asesiadau gwreiddiol a wnaed.

Casgliadau

83. Rydym wedi pennu agenda sylweddol ar gyfer newid. Nid ar chware bach y gwnawn hyn. Ein barn ni yw bod trefniadau cyfredol yn methu mewn sawl ffordd wahanol, er ein bod yn cydnabod holl ymdrechion staff Llywodraeth Cynulliad Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru yn ogystal â'r cymdeithasau tai eu hunain wrth geisio gwneud i'r gyfundrefn bresennol weithio. Ond, wedi clywed yr holl dystiolaeth, rydym yn credu bod angen diwygio'r gyfundrefn ar frys. Rydym wedi manylu'n sylweddol. Dyma wirionedd gwaith rheoleiddio.

84. Yn ein barn ni, mae angen dechrau ar y newidiadau mor fuan â phosibl a dechrau'r gwaith y flwyddyn hon yn sicr. Ar ôl nodi gwendidau yn y trefniadau presennol, ffôl fyddai peidio ag ymdrin â'r rhain yn awr. Gyda rheoleiddio'n cael uwchraddio'n sylweddol yn Lloegr a'r Alban, mae'n bwysig mynd â'r gwaith yn ei flaen fel nad yw Cymru o dan anfantais.

85. Rhaid i ni beidio ag anghofio pam yr edrychon ni ar y gyfundrefn. Y bwriad, yn rhannol, oedd gweld sut y gallwn gynorthwyo cymdeithasau i wneud mwy. Mae rhai yn ystyried hynny fel gorchymyn am gyfundrefn reoleiddio lai llym neu ddim rheoleiddio o gwbl. Ond, wrth bennu uchelgais i wneud mwy, mae wedi dod yn amlwg i ni fod rhaid cael system sy'n helpu *pob* cymdeithas i gyflawni hynny, yn hytrach na grŵp detholedig ohonynt. Mae gofyn am fwy o dai a gwell gwasanaethau ledled Cymru ac mae'n rhaid i'r fframwaith rheoleiddio sicrhau bod sefydliadau ledled Cymru sy'n addas i'r diben o'i gyflawni.

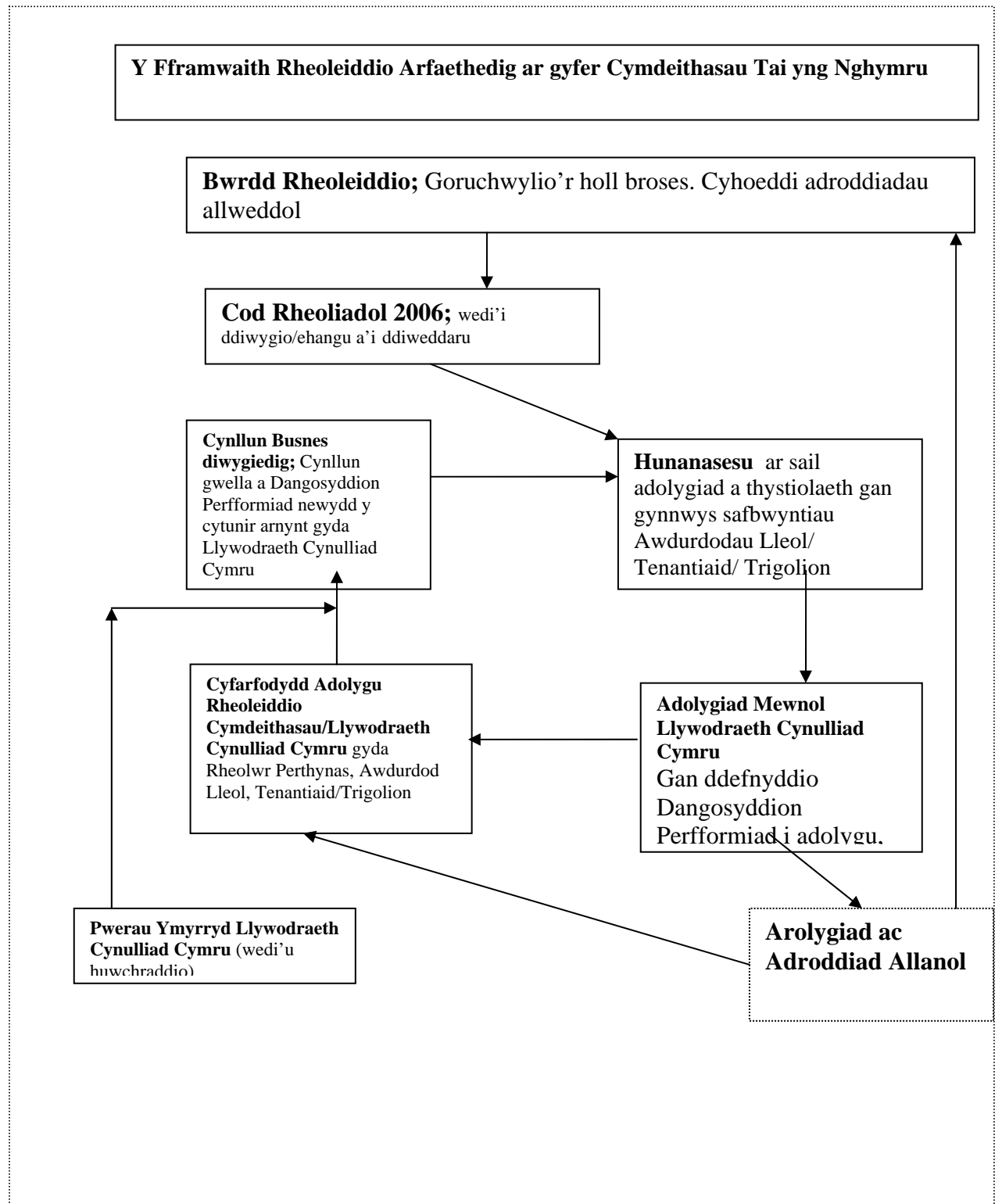
86. Ein bwriad yw creu cyfundrefn sy'n llawer mwy clir na'r un bresennol gyda gofynion perfformiad a mecanweithiau cydymffurfio clir ar waith, fel ei fod yn darparu manteision i gymdeithasau a'u rhanddeiliaid allweddol, yn cynnwys tenantiaid a thrigolion. Mae'n eithaf amlwg bod yr hyn rydym yn ei awgrymu wedi bod ar yr agenda ers cryn amser ac rydym wedi nodi'r newidiadau angenrheidiol i gyflawni'r agenda hon.

87. Rydym wedi ymateb i'r dymuniad am gyfundrefn sy'n seiliedig ar fwy o bwyslais ar hunanasesu, ond rydym hefyd wedi argymhell uwchraddio o ran cyllid a llywodraethu ar draws y system. Rydym wedi nodi gofynion newydd ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru ac wedi cynnig Bwrdd Rheoleiddio i gadw *golwg parhaol* ar y system a pherfformiad y sector.

88. Ein barn ni yw bod angen newid sylweddol i'r trefniadau cyfredol. Mae'r system wedi colli hygredded ymysg cymdeithasau ac eraill, fel sy'n amlwg o adroddiadau hwyr ac ansawdd amrywiol yr adroddiadau hynny. Mae'n rhaid i bob parti ymrwymo o'r newydd i ddatblygu trefniadau newydd a chydabod yr angen i sicrhau sector tai cymdeithasol effeithlon ac effeithiol er budd pobl Cymru.

89. Credwn y bydd yr hyn yr ydym yn ei gynnig mewn sefyllfa llawer gwell i ymateb i'r agendâu *Cymru'n Un* a *Creu'r Cysylltiadau*. Yn gyntaf, bydd y system yn rhoi swyddogaeth gryfach i awdurdodau lleol a thrigolion a thenantiaid. Yn ail, bydd yn helpu cymdeithasau i ddefnyddio'u hadnoddau'n

well. Yn olaf, dylai helpu i sicrhau mwy o adnoddau oherwydd bydd gan sefydliadau benthyg fwy o hyder yn y gyfundrefn sydd ar waith.



Pennod 5 Sicrhau cyllid ar gyfer tai cymdeithasol

1. Mae darparu tai yn gostus, er bod hyn yn talu ar ei ganfed dros gyfnod maith. Y sector preifat sy'n cyllido'r rhan fwyaf o'r tai a ddarperir. Mae hynny'n amlwg iawn pan ystyrir bod dros £4 biliwn o gyllid morgais wedi'i fenthycu bob blwyddyn yn ystod y blynyddoedd diwethaf er mwyn prynu tai yng Nghymru, o'i gymharu â'r £60 - £85 miliwn a gyfrannwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru drwy system y Grant Tai Cymdeithasol. Er bod dyraniad blynyddol y Grant Tai Cymdeithasol wedi amrywio dros y blynyddoedd (Wilcox, 2007), fe'i cynyddwyd yn awr i tua £82 miliwn y flwyddyn yn y brif raglen a £103 miliwn y flwyddyn i gyd. Mae hyn am y cyfnod o 2008/09 i 2010/11, ac mae'r ail ffigur yn cynnwys buddsoddiad cyfalaf ar gyfer cynlluniau gofal ychwanegol i bobl hŷn. Fodd bynnag, nid yw'n cynnwys buddsoddiad drwy'r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darpariaeth ar gyfer troseddwr ifanc/pobl sy'n camddefnyddio sylweddau na'r £18 miliwn a ddyrannwyd yn ystod y cyfnod hwn o dair blynedd ar gyfer cartrefi nyrso di-elw.
2. Mae'r cynnydd diweddar hwn yn y Grant Tai Cymdeithasol i'w groesawu er mwyn i ragor o arian cyhoeddus gael ei wario yn y maes hwn. Ond gan fod yr angen am dai yn broblem fawr a dwys, mae'n amlwg y byddai'n dda cael rhagor o arian. Dylai sefydlu'r Bwrdd Buddsoddi Cyfalaf Strategol fod yn gymorth i gyflawni hynny.
3. Tasg y llywodraeth yw creu'r amodau lle bydd marchnad gyllid preifat yn weithredol, gan ddarparu arian lle bo angen naill ai i gefnogi a chymell y farchnad honno, neu yn wir lle nad oes marchnad o'r fath i ddarparu arian o ffynhonnell arall.
4. Yn raddol fe newidiodd darpariaeth tai cymdeithasol, drwy gynghorau neu gymdeithasau tai, o ddiybnu 100% ar gyllid cyhoeddus trwy grantiau i drefn gyllido gymysg (yn achos y Cymdeithasau Tai). Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith, yn ôl y diffiniadau a'r rheolau presennol, bod y sector yn creu asedau a rhenti a all gefnogi benthyca preifat.
5. Rhoddwyd blaenoriaeth i gynyddu gwariant ar dai er mwyn ymateb i'r angen nad yw'n cael ei ddiwallu yng Nghymru, er mai o fewn Cyllideb ddiffiniedig Cynulliad Cenedlaethol Cymru y gwnaed hyn. Mae'r trafodaethau rhwng Llywodraeth Cynulliad Cymru a Chartrefi Cymunedol Cymru ynghylch yr angen am ragor o gyllid yn amlygu hyn. Yn gynharach yn yr adroddiad fe wnaethom y pwynt bod angen tystiolaeth fwy manwl gywir am union raddfa'r angen am dai nad yw'n cael ei ddiwallu yng Nghymru. Gan fod prinder cyffredinol o gartrefi a bod angen cymorth pellach i adfywio cymunedau, mae angen inni gydnabod bod y Gyllideb yn annigonol ar hyn o bryd.
6. Mae'r bennod hon yn edrych i mewn i nifer o ffyrdd y gallai fod yn bosibl sicrhau arian ychwanegol. Nid yw'r un ohonynt yn syfrdanol o newydd nac yn unigryw i Gymru (gweler Ffederasiwn Tai Cenedlaethol, 2008), ond y realiti yw bod y marchnadoedd a'r rheolau cyllid yn newid

drwy'r amser gyda chyfleoedd newydd yn ymagor wrth i eraill ddod i ben. Gan hynny roedd yn bwysig inni edrych ar draws yr holl sbectrwm i weld beth y gellid ei gyflawni. Fe wnaethom ystyried nifer o wahanol faterion gan gynnwys defnydd tir, croesgymhorthdal, cyllid rhatach a chynnydd mewn trosoledd, cynyddu'r gallu i fenthyca a hefyd edrych ar rai o'r gwahanol fodolau y gellid eu cymhwyso. Yn y bennod hon rhoddir manylion am y meysydd hynny lle rydym yn gwneud argymhellion, yn unig. Trafodir y gweddill yn Atodiad C.

Grant Tai Cymdeithasol

- Pa opsiynau eraill bynnag a fabwysiadir, mae'n debygol mai'r Grant Tai Cymdeithasol o hyd fydd conglfaen cyllid ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cefnogi tai cymdeithasol a fforddiadwy yn ystod y blynyddoedd diwethaf drwy ariannu awdurdodau lleol (Lwfans Atgyweiriadau Mawr, dyraniadau cyfalaf blynyddol – heb eu neilltuo, grantiau penodol ar gyfer gweithgareddau fel gwella tai) a'r cymdeithasau tai drwy'r Grant Tai Cymdeithasol. Ystyrir mai'r Grant Tai Cymdeithasol yw'r ffordd bwysicaf y mae'r llywodraeth yn cynyddu'r stoc tai cymdeithasol. Mae proses ddyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol wedi newid dros gyfnod o amser (gweler Ffigur 2);

Ffigur 2: Y Newid ym Mhroses Ddyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol

BLWYDDYN	PROSES DDYRANNU
Cyn 1999	Cymdeithasau Tai'n cyflwyno bidiau i Tai Cymru am Grant Tai Cymdeithasol. Tai Cymru'n asesu'r bidiau a chytuno ar raglenni Grant Tai Cymdeithasol gyda'r Cymdeithasau Tai, gan ystyried y blaenoriaethau a nodwyd gan awdurdodau lleol.
1999/2000	Cymdeithasau Tai'n cyflwyno bidiau i'r Cynulliad Cenedlaethol a swyddogion yn cytuno ar raglenni gyda'r Cymdeithasau Tai yn amodol ar gymeradwyaeth yr awdurdodau lleol.
2000/2001	Newid sylweddol yn y broses. Bidiau am raglen y Grant Tai Cymdeithasol yn cael eu gwahodd gan awdurdodau lleol , yr oedd yn rhaid iddynt flaenoriaethu'r cynigion ar gyfer datblygu ac enwebu Cymdeithasau Tai i'w cyflawni.
2001/2002	Llywodraeth y Cynulliad yn dosbarthu 80% o'r Grant Tai Cymdeithasol oedd ar gael a'i rannu rhwng ardaloedd y gwahanol awdurdodau lleol gan ddefnyddio'r fformiwla isod (y cytunwyd arni gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru): <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 70% yn ôl eu cyfran bresennol o'r rhaglen; a ⇒ 10% yn ôl poblogaeth. <p>Dosbarthwyd yr 20% arall trwy fidiau, gyda phob awdurdod yn cyflwyno cynigion am ddyraniadau Grant Tai Cymdeithasol ychwanegol gogyfer â chynlluniau a fodlonai</p>

	feini prawf penodol.
2002/2004	Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei ddyrannu i ardaloedd y gwahanol awdurdodau lleol yn gyfrannol ac yn unol â'r dyraniad sylfaenol ar gyfer 2001/2002. (dim proses fidio).

8. Cydnabuwyd mai un o'r gwendidau yn y dull dosbarthu a ddefnyddiwyd hyd at 2002 oedd ei fod yn cadw at y status quo heb fod yn seiliedig ar dystiolaeth. Cyhoeddodd Llywodraeth y Cynulliad bapur ymgynghorol ym mis Hydref 2002 yn gwahodd sylwadau gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar "Ddosbarthu'r Grant Tai Cymdeithasol Drwy Fformiwla", y cytunwyd arno mewn partneriaeth â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru (Cartrefi Cymunedol Cymru bellach). Ymgynghorodd y papur ar ddau opsiwn, sef:
- Fformiwla economaidd-gymdeithasol yn seiliedig ar ddyrannu, gan ddefnyddio angen am dai ac anghenion pobl fel elfennau a chyda dewis o dri gwahanol bwysoliad
 - Dosbarthiad fesul y pen o'r boblogaeth, yn seiliedig ar ddata o gyfrifiad 2001
9. Ni chafwyd unrhyw gytundeb ar y dull dosbarthu ac fe gomisiynodd Llywodraeth Cynlluniad Cymru Brifysgol Glasgow i ystyried y dull dosbarthu gyda'r bwriad o ddatblygu dull yn seiliedig ar dystiolaeth er mwyn dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol. Fodd bynnag, ni chafwyd casgliad pendant.
10. Yn dilyn papur ymgynghorol pellach ym mis Gorffennaf 2004, cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Mawrth 2005 *'Datblygu Partneriaethau: Dull Newydd o Ddosbarthu a Chyflwyno Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol'*. Yma fe amlinellwyd nodau Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer dosbarthu a chyflwyno rhaglen Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru. Prif amcanion *'Datblygu Partneriaethau'* oedd:
- Cyflwyno proses o wneud bidiau am sawl blwyddyn; a
 - Ffurio Consortia sy'n hyrwyddo cydweithio rhwng cymdeithasau tai i feithrin gallu a sicrhau y cyflawnir y rhaglen yn fwy effeithlon

BLWYDDYN	PROSES DDYRANNU
2005/2006	Er mwyn caniatáu i awdurdodau lleol a chonsortia / cymdeithasau tai addasu i'r drefn newydd, gofynnwyd i awdurdodau lleol gyflwyno cynlluniau i'w cynnwys yn y rhaglen fel o'r blaen. Ond yn hytrach na chael eu cyfyngu gan gyllideb a osodwyd ymlaen llaw, gallai'r awdurdodau lleol fidio am faint bynnag o gynlluniau yr oeddent yn dymuno (gyda chyfiawnhad drwy sôn am anghenion a'r gallu i

	gyflwyno)
2006-2008	<p>Ym mis Mehefin 2005, gwahoddwyd awdurdodau lleol i fidio am arian Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer 2006/2007 a 2007/2008 o dan y themâu strategol a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynlluniau i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy (gan gynnwys tai a addaswyd ar gyfer teuluoedd sydd ag aelodau anabl) • Cynlluniau i gefnogi strategaeth yr awdurdod ar gyfer pobl hŷn • Cymorth Prynu Dewis Eich Hun • Cynlluniau i fynd i'r afael â galw isel am dai ac i gefnogi adfywio cymunedol • Cynlluniau tai â chymorth (ac eithrio tai a addasir ar gyfer teuluoedd sydd ag aelodau anabl)

11. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi cyflwyno ffrwd wariant ar gyfer gofalu am yr henoed drwy gyfrwng grantiau y gall cymdeithasau fidio amdanynt. Mae tai gofal ychwanegol yn gwneud cyfraniad pwysig at y ddarpariaeth fforddiadwy. Os bydd yn ddarpariaeth ddi-elw, gall ddarparu tai fforddiadwy hirdymor ar gyfer pobl na allant fyw yn eu tai eu hunain rhagor neu sydd yn aros mewn ysbyty neu sydd mewn gofal canolraddol. At hynny, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyflwyno ffrwd wariant newydd gyda chyfanswm o £18 miliwn dros y tair blynedd ariannol sy'n dechrau yn 2008/09, ar gyfer cartrefi nyrsio di-elw. Er nad yw'r rhain yn cael eu cyfrif yn yr ystadegau fel tai newydd fforddiadwy/cymdeithasol, mae rhai o'r preswylwyr sy'n symud i mewn i'r cartrefi hyn yn gadael unedau tai fforddiadwy yn wag ar gyfer eraill. Am yr holl resymau hyn, mae'n bwysig y cydnabyddir ac y cynhelir yr ymrwymiad i wario a chefnogi cymdeithasau tai er mwyn iddynt gyflwyno cartrefi gofal. Hefyd, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n darparu arian ychwanegol trwy'r cynllun grantiau rheoli tai (i helpu i ddatblygu ystod o fentrau yn ymwneud â phobl) a'r arian ar gyfer adfywio y gall cymdeithasau hefyd elwa arno.

12. Ar hyn o bryd mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei ddyrannu trwy broses fidio flynyddol. Mae'r awdurdodau lleol yn nodi blaenoriaethau strategol, yn gysylltiedig yn aml â chynlluniau a ddatblygwyd ar y cyd â Chymdeithasau Tai. Mae swyddogion yn craffu ar y cynlluniau, trwy broses sydd â sawl cam ac fe ellir eu gohirio i'w cynnwys mewn rhaglenni yn y dyfodol. Wedi derbyn cyngor, mae'r Gweinidog yn cymeradwyo'r rhestr o gynlluniau a ddewiswyd. Cyfeirir y grant drwy gonsortia ac os bydd unrhyw gynllun yn cael ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach, bydd y consortiwm yn ailddyrrannu'r arian i aelodau eraill.

13. Yn y dystiolaeth a gyflwynwyd i'r tîm adolygu, ar lafar ac yn ysgrifenedig, fe feirniadwyd y modd y mae'r Is-adran Tai yn gweinyddu'r Grant Tai Cymdeithasol ar hyn o bryd. Y neges a geid yn gyson gan gymdeithasau tai, datblygwyr a llywodraeth leol oedd fod angen diwygio'r drefn ar frys. Roedd nifer o bwyntiau'n peri pryder, gan gynnwys;
- Ni flaenoriaethwyd digon ar sail angen wrth ddyrannu'r grant yn y gorffennol (y gallu i gyflawni a gafodd y sylw pennaf);
 - Nid yw'r broses o wneud penderfyniadau yn ddigon tryloyw ac mae hyn wedi peri i bobl feddwl bod annhegwch yn bod;
 - Bu'r broses asesu yn fiwrocraidd gan gymryd llawer o amser ac nid yw'n ychwanegu gwerth at y broses;
 - Nid yw'r drefn grantiau wedi ymateb yn ddigon da i'r angen nac i'r amcanion ehangach fel adfywio trefi;
 - Mae gormod o reolau sy'n golygu na ellir ystyried cynlluniau a allai fod yn rhai da, e.e. oddi mewn i ardaloedd trosglwyddo stoc;
 - Nid yw proses asesu bresennol y Grant Tai Cymdeithasol yn hyrwyddo arloesi, yn enwedig mewn perthynas â materion cynaliadwyedd, oherwydd y modd y derbynnir neu y gwrthodir elfennau cost;
 - Roedd angen adolygu'r Canllawiau Costau Derbyniol, er y dylid ei wneud ar yr un pryd ag yr adolygir y drefn ar gyfer gosod rhenti;
 - Mae angen rhaglen ddyrannu dros dair blynedd lawn, fel y gellir datblygu cynlluniau'n iawn ac er mwyn i Gymdeithasau Tai fod â rhaglen ddatblygu dros dymor hwy;
 - Roedd rhai cymdeithasau tai hefyd yn meddwl y dylai'r Grant Tai Cymdeithasol fod ar gael unwaith eto ar gyfer Cymorth Prynu.
14. Mae'n amlwg bod ystod o wahanol faterion i'w hystyried a'u datrys fel y rhyddheir potensial llawn y drefn dai cymdeithasol yng Nghymru. Gan mai ein cylch gwaith ni yw ystyried sut i ddefnyddio adnoddau yn y modd gorau posibl er mwyn sicrhau mwy o dai, roedd yn fater o bryder i ni bod Llywodraeth Cynulliad Cymru'n dal i wneud gwaith craffu manwl ar gynlluniau, gan ddefnyddio llawer o amser/adnoddau, er gwaetha'r ffaith fod consortia wedi'u creu a strategaethau eraill wedi'u rhoi ar waith ar gyfer caffael.
15. Yn ein barn ni, mae'n rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru symud tuag at osod safonau ar gyfer adeiladu o'r newydd a rheoli fframwaith cyffredinol gwaith dyrannu grantiau. Dylai drosglwyddo'r cyfrifoldeb i gymdeithasau tai / consortia am gydymffurfio â'r safonau hynny drwy hunandystio ac awdit. Petaent yn methu â chwrdd â'r safonau hynny, byddai'n rhaid ad-dalu'r grant. Mae angen datblygu'r manylion hyn, gan gynnwys sicrhau ansawdd, gwerth am arian a threfniadau awdit mewn partneriaeth â Chartrefi Cymunedol Cymru ac eraill.
16. Mae angen adolygu'r 'rheolau' presennol ar gyfer dyrannu arian gyda'r bwriad o sicrhau cytundeb cyffredinol ynghylch y ffordd orau o ddefnyddio arian. Gan ganolbwyntio ar anghenion a chydabod yn

llawn yr amcanion ehangach sydd i'w bodloni drwy gyfrwng gwariant ar dai, mae'n rhaid ail-lunio'r rheolau fel y byddant yn adlewyrchu amcanion corfforaethol Llywodraeth Cynulliad Cymru a fynegwyd yn *Cymru'n Un a Chreu'r Cysylltiadau*.

17. Yn yr un modd, er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi mynegi dymuniad i symud tuag at ddyrannu rhaglen ar gyfer tymor hwy, mae'n dal mewn gwirionedd yn rhaglen dwy flynedd yn unig, a llai na hynny weithiau. O ystyried faint o amser y gall datblygiadau ei gymryd, rydym yn argymhell sefydlu trefn ddyrannu 3 blynedd lawn, er mwyn i gymdeithasau allu bod yn fwy effeithiol a chost-effeithiol yn eu gwaith datblygu.

Cymdeithasau Tai yn Benthycu

18. Mae dau gryfder mawr gan y cymdeithasau tai fel sector. Yn gyntaf, mae'n amlwg iawn fod y cymdeithasau'n fwy na dim ond darparwyr tai yn yr ystyr gul. Maent yn chwarae rhan sylweddol yn agenda ehangach cymdogaethau a chymunedau ac mewn adfywio (Gweler Maniffesto Cartrefi Cymunedol Cymru, <http://www.chcymru.org.uk/policy/housingmanifesto.html>). Yn ail, maent yn gallu sicrhau arian preifat i helpu i gyflawni'r swyddogaethau hyn. Sicrheir arian yn erbyn yr asedion sydd ganddynt sef eiddo ac arian wrth gefn a'r Grant Tai Cymdeithasol a ddarperir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Cyflwynwyd y drefn gyllid preifat yma yn 1988 (ac fe ddarparodd Cymru un o'r cynlluniau llwybr yn Llaneirwg) ac oddi ar hynny mae'r sector wedi sicrhau tua £800 miliwn yng Nghymru (a thros £35 biliwn yn y DU).
19. Mae'n rhaid gwneud hyn yn ddoeth, wrth reswm. At ei gilydd bu'r cymdeithasau yng Nghymru yn troedio'n ofalus ac nid oes unrhyw fwiad yma i awgrymu eu bod yn gwneud dim byd gwahanol iawn yn awr. Fodd bynnag, fe dderbynnir yn gyffredinol fod potensial gan sector y cymdeithasau tai yng Nghymru i sicrhau rhagor o arian heb beryglu'r enw da y maent wedi'i ennill. Nid oes neb wedi mynd yn fethdalwr ac ni ddioddefwyd colledion gan neb a roddodd fenthyciadau yng Nghymru.
20. Mae'r cyfrifon diweddaraf ar gyfer yr holl gymdeithasau tai yng Nghymru yn dangos y ffeithiau a ganlyn:
- Yn 2007 roedd gan y cymdeithasau 74,000 eiddo gyda gwerth llyfr net o fwy na £1 biliwn (cost hanesyddol) a chost gros/prisio o £3.1 biliwn
 - Roedd cyfanswm yr arian wrth gefn yn fwy na £346 miliwn
 - Roedd cymhareb diogelu llog gros o dros 131% a chymhareb dyled i ecwiti gyfartalog o tua 38% gyda'r ystod yn mynd o 20% i 71%.

21. Gyda mesurau diogelu priodol, mae lle ar gyfer benthyca pellach, er bod yn rhaid cydnabod bod geriad rhai cymdeithasau'n uwch na'i gilydd. Bydd yn rhaid camu'n ofalus wrth annog y cymdeithasau mwyaf gochelgar i fenthyca mwy. Er hynny, mae Cartrefi Cymunedol Cymru wedi dweud bod yr aelodau'n fodlon cynyddu'r trosoledd i gyfartaledd o 40% gyda'r bwriad o sicrhau rhyw £112 miliwn o arian ychwanegol er mwyn cefnogi rhaglen ddatblygu ehangach dros y pedair blynedd rhwng 2007/08 a 2010/11.
22. Rydym o blaid hyn ac awgrymwn y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a Chartrefi Cymunedol Cymru fynd â'r agenda hon yn ei blaen mor dryloyw a chydgefnogol ag y bo'r modd. Yn ddelfrydol, dylid rhannu swm a all fod yn £25 miliwn ychwanegol y flwyddyn ar draws yr holl sector yn hytrach na'i fod yn dod drwy ychydig o gymdeithasau yn unig.
23. Wrth gwrs, mae hyn yn fwy o her yn awr yn yr hinsawdd cyllido sydd ohoni, gan fod gostyngiad amlwg yn nifer y benthychwyr sy'n cytuno benthyciadau masnachol newydd. Fel rhan o'r Adolygiad, cynhaliwyd cyfweiliadau â sampl o fenthychwyr a dyma a welwyd;
- Mae'r awydd a'r gallu i roi benthyciadau wedi bod yn gostwng, a hynny'n adlewyrchu amodau'r farchnad ar hyn o bryd. Parheir i roi benthyciadau i gwsmeriaid presennol ond mae cost cael benthyg wedi codi'n arw gyda'r rhai sy'n rhoi benthyciadau yn prisio benthyciadau ar 75 i 100 pwynt sail (0.75% i 1.00%) yn uwch na'r Gyfradd Gwerthu Rhwng Banciau Llundain, o'i gymharu â 25 pwynt sail o'r blaen. Efallai y bydd yr ailbrisió hwn yn dod â rhai benthychwyr yn ôl i mewn i'r farchnad, er eu bod i gyd yn wynebu prinder cyllid ar hyn o bryd. Bydd ailbrisió'n cynyddu elw gan alluogi benthyciadau i gymdeithasau tai i gystadlu'n well â dewisiadau eraill sydd ar gael i fenthychwyr, a'u gwneud yn fwy unol hefyd â'r risg canfyddedig yn dilyn methdaliad Ujima.
 - Gan mai nifer cyfyngedig o fenthychwyr sydd yn dal yn y farchnad, roedd yn bosibl y gallai cymdeithasau unigol gyrraedd yr uchafsymiau a ganiateir gan y benthychwyr. Gan hynny byddai angen iddynt ddefnyddio'r marchnadoedd cyfalaf ac efallai y byddai lle i ystyried bondiau yma.
 - Roedd yn amlwg hefyd fod trefnu benthyciadau ar y cyd (arian yn dod gan fwy nag un benthyciwr, sy'n golygu rhannu'r risg) yn llai rhwydd o dan Basel 2 (lle mae gan fenthychwyr eu modelau risg gwahanol eu hunain a gwahanol statws o dan Basel 2).
 - Mae'r farchnad yn newid yn gyflym a bydd yn parhau i ddatblygu yn ystod yr ychydig fisoedd nesaf. Mae'n rhoi pwyslais newydd ar sicrhau trefn reoleiddio dda ac effeithiol yng Nghymru.

24. Cydnabyddir mai un opsiwn ar gyfer trefniadau ariannu newydd yw sicrhau arian ychwanegol gan y farchnad ddyled yn erbyn y stoc/asedion presennol, ond mae'n rhaid inni sylweddoli bod amodau'r farchnad yn newid.
25. Ar wahân i'r marchnadoedd dyled a bondiau, mae sawl ffordd arall y gallai cymdeithasau sicrhau arian ychwanegol er mwyn gwneud mwy o waith. Gellid defnyddio'r rhain ar yr un pryd ag unrhyw fenthyciadau ychwanegol ac yn wir fe allent helpu i gryfhau'r achos busnes dros gael benthyg.

Arian o Ewrop ar gyfer Tai ac Adfywio mwy Cyffredinol

26. Y prif gyfleoedd ar gyfer sicrhau arian yw trwy'r Rhaglen Gydgyfeirio ar gyfer Gorllewin Cymru a'r Cymoedd a'r Rhaglen Gystadleurwydd ar gyfer Dwyrain Cymru. Mae'r un gyntaf a enwyd yn rhaglen fwy o lawer o ran y blaenoriaethau a chyfanswm yr arian sydd ar gael, ond gallai'r ddwy helpu'r sector tai cymdeithasol i gyflawni mewn pedwar maes, sef:
- Dysgu sgiliau a menter.
 - Gwelliannau ffisegol i gymunedau.
 - Datblygu asedau cymunedol, yn enwedig trwy fenter gymdeithasol.
 - Addysgu o ran tlodi tanwydd a lleihau'r ôl troed carbon.
27. Mae offerynnau a rhaglenni cyllidol eraill o dan yr Undeb Ewropeaidd a allai fod o gymorth hefyd, e.e. Menter Gyllidol JESSICA a fydd yn defnyddio Cronfeydd Strwythurol i gefnogi mentrau adfywio trefol. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ddiweddar wedi comisiynu ymgynghorwyr, gyda chefnogaeth ariannol gan Fanc Buddsoddi Ewrop, er mwyn ceisio defnyddio Offeryn Cyllidol JESSICA yng Nghymru.
28. Mae arian Banc Buddsoddi Ewrop ar gael ar gyfradd ffafriol i ariannu adfywio ac ailfodelu ardaloedd gan gynnwys cartrefi (ond nid yn uniongyrchol ar gyfer adeiladu tai newydd). Yn y gorffennol mae'r Banc wedi rhoi benthyciadau yn uniongyrchol i gymdeithasau tai trwy 'gytundebau fframwaith' gyda'r prif fanciau ond nid yn ystod y 12 mis diwethaf. Er hynny, mae'n parhau i roi benthyg symiau llai o hyd at €25 miliwn trwy'r Gorfforaeth Gyllid Tai.
29. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi bod yn brysur yn edrych i mewn i'r posibiladau o gael arian o Fanc Buddsoddi Ewrop. Hyd yn hyn mae V2C a Bron Afon wedi cael arian o Fanc Buddsoddi Ewrop. Gall arian o'r ffynhonnell hon helpu i leihau cost cynlluniau gan bontio'r

gagendor rhwng y gallu i wasanaethu'r ddyled a'r incwm tebygol o ddatblygiad penodol. Mae'n amlwg fod arian Banc Buddsoddi Ewrop yn ffordd gall o geisio cael cefnogaeth ychwanegol, yn enwedig ar gyfer agenda adfywio ehangach. Awgrymw'n y dylid mynd ar hyd y trywydd hwn a hynny yn ddi-oed.

30. Caniateir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio a chytundebau ar geisiadau cynllunio trwy adran 106, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae Nodyn Cyngor Technegol 2, a gyhoeddwyd yn 2006, yn darparu cyngor manwl i awdurdodau lleol ar fforddiadwyedd, swyddogaeth awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, gosod targedau ar gyfer tai fforddiadwy, y math o bolisi i'w osod a monitro faint o dai fforddiadwy a sicrhair. Yn Awst 2007 fe gyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru adroddiad ymchwil a edrychai'n benodol ar nifer y rhwymedigaethau cynllunio a ddefnyddiwyd a'u gwerth ar gyfer 2005/6 (Rowley ac eraill, 2007). Yn 2005/6, cafwyd cyfanswm o 130 cytundeb yng Nghymru a oedd yn cynnwys rhwymedigaethau tai fforddiadwy, gan roi 869 o unedau fforddiadwy heb *unrhyw* dir yn cael ei drosglwyddo i gymdeithasau ar 'werth marchnad dai fforddiadwy' am ddim neu ar ddisgownt, er bod modd gwneud hynny o bosibl. Amcangyfrifwyd bod gwerth y tai fforddiadwy ychwanegol hyn rhwng £14 miliwn ac £20 miliwn. Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod sgôp cyson i awdurdodau lleol gynyddu incwm trwy rwymedigaethau cynllunio. Roedd o'r farn mai'r hyn sy'n allweddol i lwyddiant yw eglurder y polisi lleol a'r broses negodi yn hytrach na gwerth tir.
31. Mae adran 106 yn cael ei defnyddio'n wahanol yng Nghymru i'r defnydd a wneir ohoni yn Lloegr. Fe nododd astudiaeth fod "tir yn cael ei drosglwyddo o hyd i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am ddim neu ar ddisgownt". Mae astudiaeth achos De Swydd Amwythig a gynhwysir yn yr adroddiad hwn (pennod 6) yn dangos beth y gellir ei wneud. Defnyddiodd Cyngor Sir Caerfyrddin daliadau safonol ar gyfer tai fforddiadwy ac maent hefyd yn cadw cronfa ddata i gofnodi rhwymedigaethau.
32. Er bod gwell fframwaith a phroses weithredu'n cael eu sefydlu yn awr ar gyfer cytundebau adran 106, mae'r hinsawdd bresennol yn y diwydiant adeiladu tai yn golygu y disgwylir gostyngiad difrifol o ran adeiladu tai newydd a'r lles cynllunio o ganlyniad i hynny ar gyfer tai fforddiadwy. Er y bydd manteision o hyn yn yr hirdymor, yn yr hinsawdd bresennol ac efallai am ryw flwyddyn neu ddwy yn awr ni ddylem ddisgwyl gormod o fudd trwy sicrhau tai fforddiadwy gan ddefnyddio adran 106. Fodd bynnag, rydym o'r farn nad oes digon o ddefnydd ar adran 106 ar hyn o bryd, nid lleiaf mewn perthynas â sicrhau cartrefi fforddiadwy.

Perchentyaeth Cost Isel fel Croesgymhorthdal

33. Mae datblygu rhagor ar perchentyaeth cost isel a defnyddio hynny fel croesgymhorthdal ar gyfer datblygu tai rhent, wedi hen ennill ei blwyf

yn Lloegr ac fe ddefnyddiwyd tua 90% o'r derbyniadau o Berchentyaeth Cost Isel yn y modd hwn.

34. Yn adolygiad diweddar Llywodraeth Cynulliad Cymru o Berchentyaeth Cost Isel (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006) ni roddwyd fawr o sylw i'r croesgymhorthdal posibl hwn. Canolbwyntia'r adolygiad yn fwy cul ar swyddogaeth Perchentyaeth Cost Isel yn y farchnad dai yng Nghymru. Ar yr un pryd, roedd yn derbyn bod yr achos dros Berchentyaeth Cost Isel yn wannach ar yr olwg gyntaf gan fod prisiau tai yn is a'r mynediad at y farchnad dai yng Nghymru yn haws. Fodd bynnag, os ystyrir yn awr fod amodau fforddiadwyedd wedi gwaethygu, yna mae'n haeddu ystyriaeth bellach a hynny mewn perthynas â'r buddiannau ehangach a all ddilyn, h.y. nid dewis arall yn lle rhentu yw buddsoddi mewn Perchentyaeth Cost Isel ac fe all helpu i gyflawni'r ddau beth. Rydym yn cefnogi bwriad Llywodraeth Cynulliad Cymru i ystyried swyddogaeth Perchentyaeth Cost Isel ymhellach.

Cwmnïau Tai Lleol

35. Yn Lloegr, mae gwaith yn mynd rhagddo ar nifer o fodelau, gan gynnwys Cwmnïau Tai Lleol, sef cwmnïau cyd-fenter sy'n defnyddio tir awdurdod lleol ac arbenigedd datblygu'r sector preifat. Mae Partneriaethau Lloegr yn dilyn hyn ymlaen mewn 14 ardal beilot a hefyd mae'r Partneriaethau Atebolrwydd Cyfyngedig yn cael eu harchwilio gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol ac ymddiriedolaethau tir cymunedol. Credir bod potensial mawr yn y rhain i gyd ac maent yn cael cefnogaeth gan y Trysorlys. Yn ddiweddar fe gyhoeddodd Awdurdod Llundain Fwyaf adroddiad (2008) sef '*Overcoming barriers to institutional investment in residential property*'. Trafodir rhai o'r materion hyn ynddo, yn arbennig Partneriaethau Atebolrwydd Cyfyngedig. Yn ein barn ni, fe ddylai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn bendant archwilio'r datblygiadau hyn a'r posibiladau ar gyfer eu cymhwyso.

Rhenti Uwch – i gefnogi rhagor o gyllid

36. Rydym wedi ystyried yr achos dros gynyddu rhenti, ond gan gadw golwg fanwl ar unrhyw effeithiau negyddol y gellid eu hachosi.
37. Efallai fod hyn yn awgrymu symud oddi wrth y trefniadau meincnodi rhenti presennol sy'n gosod uchafswm rhent ar gyfer pob math arbennig o eiddo. Mae rhenti'n ffrwd incwm ddiogel iawn, a gefnogir lle bo angen gan fudd-daliadau sy'n cael eu talu gan y llywodraeth. Fel y dywedwyd eisoes, fe gydnabuwyd hyn wrth ystyried sicrydu ffrydiau rhent (er nad yw cynlluniau o'r fath yn debygol o ddigwydd ar hyn o bryd). Mae rhenti'r sector cymdeithasol yn is yng Nghymru nag yn Lloegr. Yn yr un modd, mae gwahaniaethau i'w cael rhwng rhenti cymdeithasau tai a rhenti awdurdodau lleol ac rydym yn sylweddoli bod hwn yn ffactor a all nadu creu un ddeiliadaeth tai a sicrhau cefnogaeth i drosglwyddo stoc.

38. Mae awdurdodau lleol Cymru'n helpu i dalu costau'r Trysorlys ar gyfer budd-daliadau tai i denantiaid cyngor yng Nghymru. Mae Cymru wedi bod yn trosglwyddo tâl i Loegr er mwyn adlewyrchu'r gwargedau sydd yn cael eu cynhyrchu ar Gyfrifon Refeniw Tai. Yn wahanol i'r Alban, lle nad oes gwargedau'n cael eu trosglwyddo, mae'n ofynnol i Lywodraeth Cynulliad Cymru wneud y taliadau hyn i helpu gyda chostau budd-dal tai tenantiaid awdurdodau lleol yng Nghymru. Gan fod trosglwyddiadau wedi digwydd ac awdurdodau lleol o ganlyniad yn dod allan o'r system Cyfrifon Refeniw Tai, mae cost hyn wedi bod yn gostwng a'r amcangyfrif diweddaraf ar ei gyfer yw £25 miliwn y flwyddyn. Deallir bod y Trysorlys yn rhoi taliad i Gymru i wneud iawn am hyn mewn perthynas â'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.
39. Yng nghyllideb ddiweddar y DU yn 2008, cyhoeddwyd adolygiad o fudd-daliadau tai a bydd unrhyw newidiadau a ddaw yn sgil hyn yn effeithio ar Gymru. Mae'r adolygiad yn cael ei wneud yn fewnol yn yr Adran Gwaith a Phensiynau a bydd yn edrych yn ofalus ar gymhellion i weithio. Yng Nghymru, byddai'n bwysig sicrhau nad yw unrhyw symudiadau parthed rhenti neu newidiadau mewn budd-daliadau tai, yn achosi tlodi ac anghydraddoldeb. Mae tystiolaeth gyfyngedig i awgrymu bod credydau treth a rhai gostyngiadau bach mewn dibyniaeth ar fudd-dal tai wedi golygu bod effeithiau cynnydd mewn rhent ychydig yn llai amlwg.

Arian gan Lywodraeth Leol

40. Yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf, llwyddodd awdurdodau lleol i ddefnyddio benthyca darbodus i ariannu cynlluniau cyfalaf. Ymhlith yr awdurdodau hynny lle na bydd y stoc dai yn trosglwyddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae rhai yn ystyried benthyca darbodus fel modd i wella'r tai cymdeithasol er mwyn cwrdd â Safon Ansawdd Tai Cymru.
41. Fel y nodwyd uchod, mae adolygiad o Gyfrifon Refeniw Tai yn cael ei gynnal yn Lloegr a bydd hyn yn effeithio ar Gymru. Bydd yn cynnwys ystyried proses i alluogi awdurdodau lleol i ddefnyddio'r Cyfrif Refeniw Tai fel modd i ddarparu tai cymdeithasol newydd. Mae'n amlwg fod hyn yn bwysig iawn i Gymru a dylai fod modd i Lywodraeth Cynulliad Cymru gydweithio â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru er mwyn dylanwadu ar yr Adolygiad hwn. Efallai y bydd canlyniadau'r adolygiad yn cael eu bwydo i'r Mesur Tai arfaethedig ar gyfer rhaglen deddfwriaethol 2008/09. Mae cyfle yma i Lywodraeth Cynulliad Cymru sicrhau cytundeb fframwaith ar gyfer deddfwriaeth i Gymru. Rydym yn argymhell rhoi sylw i'r cyfle hwn yn ddi-oed.

Rhenti Cymdeithasau Tai

42. Mae'r canllawiau ar gymhorthdal ar ffurf budd-dal tai ar gyfer rhenti Cymdeithasau Tai yng Nghymru yn cael eu disgrifio fel rhai annelwig. Mae'r sail tystiolaeth fanwl ar gyfer rhenti cymdeithasau tai yng Nghymru yn wan oherwydd nad yw Cymdeithasau Tai yn cyfrannu mwyach i WHATS sef y gronfa ddata a ddatblygwyd i fonitro rhenti a gosod tai yn lleol a chenedlaethol yng Nghymru (gan gyfateb i CORE yn Lloegr). Rydym yn credu bod achos i'w ystyried dros ailgyflwyno'r arfer o gofnodi gwybodaeth am osod tai unigol ac ail-greu cronfa ddata CORE/WHATTS ar gyfer Cymru.

Incwm Rhent

43. O ran y sail ariannol i gymdeithasau tai ddarparu mwy o dai fforddiadwy, teimlai llawer o gymdeithasau bod angen edrych ar frys ar y cynllun meincnodi rhenti presennol, a chynyddu lefelau rhai rhenti gan wneud hyn yn sensitif. Mae'r cynllun 'rheoli rhent' neu feincnodi rhenti ar hyn o bryd yn cael ei osod gan Is-adran Tai Llywodraeth Cynulliad Cymru. Credir bod y drefn hon yn cyfyngu'r hawl i gynyddu rhenti pan fo cyfiawnhad dros wneud, oherwydd gellid defnyddio hyn wedyn i gefnogi benthyca pellach.

44.44. Yn y dystiolaeth a roddwyd i'r adolygiad, mynegwyd pryderon yn arbennig am y drefn meincnodi rhenti a ddefnyddir i osod bandiau rhent yn ôl ardal awdurdod lleol. Roedd nifer o bryderon, sef;

- troedd diffyg cyswllt rhwng y drefn meincnodi rhenti a threfn Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol (gweler Blwch 1)
- roedd rhai ardaloedd yn teimlo eu bod yn y band rhent anghywir (gweler Blwch 2)
- roedd pryder penodol ynghylch lefel meincnod rhent ar gyfer tai 3 llofft/5 unigolyn, y teimlid nad ydoedd yn adlewyrchu gwir gost datblygiad (gweler Blwch 3 isod);
- roedd pryder hefyd am gyfyngiadau ar lefelau rhent ar gyfer y cymdeithasau trosglwyddo stoc newydd, gan fod cymdeithasau trosglwyddo stoc yn etifeddu lefelau rhent awdurdodau lleol gyda'r stoc.

Blwch 1: Yn y dystiolaeth fe nodwyd bod Llywodraeth Cynulliad Cymru'n defnyddio'r asesiad Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol i farnu gwerth am arian ar gyfer y prosiectau a ariannir trwy'r Grant Tai Cymdeithasol. Mae'n cynnwys gwerthoedd tir tybiannol, costau gwaith a chanran argost ar gyfer pob math cymeradwy o eiddo. Mae Cyfarwyddiadau Cost Dderbyniol yn cael eu hadolygu, bob blwyddyn fel rheol, ac fe gyhoeddwyd y cylchlythyr diwethaf ym mis Hydref 2007 sef Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol/Argostau i'w defnyddio gyda Thai a Ariannir drwy'r Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru. Mae chwech o

fandiau Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol (1 yw'r isaf a 6 yw'r uchaf) a gosodir y rhain yn ôl ardal Cyngor Cymuned.

Ceir hefyd drefn Feincnodi Rhenti a sefydlwyd ganol y 1990au, yn dilyn cyfnod o fidio ym maes rhenti. Gyda'r bidio, y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a gyflwynai'r bid isaf yn ardal unrhyw awdurdod lleol fyddai'n derbyn y rhaglen ddatblygu fwyaf dan y Grant Tai Cymdeithasol. Defnyddiwyd y bidiau rhent i sefydlu'r Meincnodau Rhent sydd wedi bodoli fyth ers hynny. Datblygwyd y rhain ar wahân i'r Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol. Mae pum Band Rhent - Band A yw'r isaf a Band E yw'r uchaf. Un Band Rhent sydd ar gyfer ardal pob awdurdod lleol. I fod yn gymwys am arian Grant Tai Cymdeithasol, mae'n rhaid i gymdeithasau godi rhenti o fewn y Meincnodau Rhent a bennir/gynghorir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru bob blwyddyn ac mae'n rhaid iddynt roi cadarnhad mai dyna sy'n digwydd.

Felly mae Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol yn cael ei bennu yn ôl ardal Cyngor Cymuned ond mae Bandiau Rhent yn cael eu pennu yn ôl ardal awdurdod lleol. Nid oes unrhyw gydberthyniad rhwng Bandiau Rhent a Bandiau Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol, e.e. Sir Benfro – Bandiau Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol 1-4, Band Rhent A ac Abertawe – Bandiau Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol 1-6, Band Rhent D. Yr un uchafswm rhent sydd ar gyfer eiddo llai drud ag ar gyfer un drutach. Yn wyneb y ffaith mai incwm rhent sy'n pennu'r capasiti i fenthycu, mae hyn yn cyfyngu ar yr hyn y gellir ei wneud.

Blwch 2: Dywedodd un gymdeithas yn y dystiolaeth fod diffyg tryloywder yn y drefn bresennol ar gyfer rhenti ac nad oedd unrhyw gyswllt clir â fforddiadwyedd, prisiau tai na niferoedd llofft, fel sydd yn bod yn Lloegr. Dadleuwyd bod annhegwch difrifol ar gyfer tenantiaid a chymdeithasau gyda'r bandiau presennol. Teimlid bod rhai cymdeithasau wedi cael eu rhoi yn y grwpiau anghywir ar gyfer bandiau rhent, h.y. gwledig yn lle trefol. Petaent yn cael eu symud i fand arall, byddai'n golygu swm sylweddol o incwm ychwanegol, fel y gellid gwneud gwelliannau'n gyflymach a gwneud swm sylweddol o welliannau amgylcheddol a gwaith adfywio, er budd y cymunedau. Teimlid mai bach fyddai'r effaith gyffredinol ar denantiaid gan mai Budd-dal Tai fyddai'n ariannu'r rhan fwyaf o'r incwm ychwanegol a hynny'n arwain at gynyddu cyfanswm y cyllid a fuddsoddir mewn tai cymdeithasol yng Nghymru. Awgrymwyd y dylid adolygu'r drefn ar gyfer gosod rhenti a hynny ar frys.

Blwch 3: Dadleuwyd yn y dystiolaeth fod anghysonderau yn y drefn Meincnodi Rhenti y dylid gwneud rhywbeth yn eu cylch. Yr un pwysicaf yw'r modd y gosodir meincnod rhent ar gyfer tai 3 llofft, 5 unigolyn. I gysoni'r rhenti rhwng yr awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai, fe gyfyngwyd ar godiadau rhent ar gyfer y math hwn o eiddo. Dros y blynyddoedd mae wedi arwain at gywasgu'r bandiau rhent ac yn anad dim mae wedi golygu ei bod bellach yn aneconomaidd datblygu eiddo o'r fath a hynny ar adeg pan geir mwy o alw nag erioed am dai ar rent ar gyfer teuluoedd. Gellir gweld hyn drwy gyfrwng enghraifft syml sy'n cymharu tŷ 3 llofft, 5 unigolyn â fflat 2 llofft, 3 unigolyn ym Mand 4

Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol a band rhent 4. Mae'r gwahaniaeth rhwng rhenti'r ddau fath hyn o eiddo tua £10 - £11.

Costau Adeiladu (yn seiliedig ar Gyfarwyddyd Cost Dderbyniol)

Band 4 Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol i godi tŷ 3ll/5u	£154,500
Band 4 Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol i godi fflat 2ll/3u	£102,400
Cost Ychwanegol	£ 52,100
Cyllid Preifat Ychwanegol Angenrheidiol £52,100 * 42%	£ 21,882
Llog blyneddol ar y Cyllid Preifat ychwanegol @ 6%y.f.	£ 1,313
Llog wythnosol ar y Cyllid Preifat ychwanegol @ 6%y.f.	£ 25

Gan hynny mae diffyg o ryw £15 yr wythnos rhwng y rhenti ychwanegol a'r costau adeiladu ychwanegol, ac mae hynny cyn ystyried costau cynnal a chadw hirdymor y tŷ, sydd yn uwch na'r rhai ar gyfer fflat.

Mae cymdeithasau tai'n sybsideiddio'n sylweddol waith adeiladu tai ac yn anochel mae hynny'n golygu bod llai yn cael eu codi nag a ddigwyddai fel arall. Ar y llaw arall, dim ond £10 yn llai y mae tenantiaid mewn fflatiau'n ei dalu na'r rhai sydd mewn tai, ac mae'r gwahaniaeth hwn yn llai fyth pan gymerir i ystyriaeth daliadau gwasanaeth am bethau fel lifftiau a glanhau ardaloedd cyffredin. Mae nifer o atebion posibl:

- cynyddu swm y Grant Tai Cymdeithasol sy'n daladwy am dai 3 llofft / 5 unigolyn.
- cynyddu'r rhenti mewn perthynas ag unedau 3 llofft / 5 unigolyn yn gyflymach nag ar gyfer mathau eraill o eiddo. Byddai'n rhaid gwneud hyn yn raddol.
- ychwanegu premiwm o £10 at y rhent meincnod ar gyfer pob tŷ 3 llofft / 5 unigolyn **newydd**. Byddai hynny'n syml ac yn digwydd yn syth. Ni fyddai'n effeithio ar y tenantiaid presennol/lleiau nifer yr unedau yn y Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol. Gellid cysylltu'r rhenti unwaith eto â'r rhent meincnod at ddibenion ystadegol.

Yr anghysonder mawr arall yn y drefn bresennol yw ei bod yn cymryd uchafswm rhent ar gyfer math o eiddo yn hytrach na chyfartaledd. Mewn gwirionedd mae pob eiddo o fewn math arbennig ac yn yr un band rhent yn tueddu i fod â'r un rhent waeth beth fo eu hoed a'u cyflwr ac ati. Gellid lliniaru'r broblem hon trwy ddefnyddio cyfartaledd rhent ar gyfer pob math o eiddo, gan ganiatáu felly i'r cymdeithasau ddewis codi rhent uwch am eiddo mwy newydd a modern a llai am eu stoc hyn sy'n llai deniadol. Mae trafodaethau wedi'u cynnal rhwng Cartrefi Cymunedol Cymru a Llywodraeth Cynulliad Cymru ynghylch hyn.

45. Teimlid yn gyffredinol nad oedd rhesymau digonol dros yr amrywiadau yn rhenti tai cymdeithasol o ardal i ardal ac yn ôl y math o eiddo. Dadleuodd llawer o gymdeithasau tai fod angen ystyriaeth bellach i hyn a bod angen codi lefelau rhenti er mwyn i arian fod ar gael ar gyfer tai fforddiadwy newydd yn ogystal ag er mwyn sicrhau mwy o degwch rhwng gwahanol ardaloedd.

46. Yn fwy cyffredinol, mae gwahaniaethau mewn lefelau rhent yn rhwystro pobl rhag symud i ardal arall neu at landlord arall yn y sector cyhoeddus neu breifat ac oddi mewn i'r sector tai cymdeithasol yn ei

gyfanrwydd (ac mae hyn yn ei dro wedi effeithio ar ymdrechion i greu un ddeiliadaeth ar gyfer tai cymdeithasol).

47. Yn ein barn ni, mae achos cryf dros adolygu trefn rhenti tai cymdeithasol yn drylwyr a dylid rhoi blaenoriaeth i hyn yn fuan, gan edrych yn fanwl ar feincnodau rhent a rhenti targed. Dylid ei wneud ar yr un pryd ag yr adolygir y drefn Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol. Byddai 3 prif ddiben i'r adolygiad, sef:

- ystyried union effeithiau'r drefn bresennol yn lleol a pha mor effeithiol ydyw;
- edrych i mewn i'r potensial ar gyfer addasu bandiau rhent a rhenti targed yn unol â realiti'r farchnad ac fel modd i sicrhau adnoddau newydd;
- ystyried y berthynas rhwng y drefn rhenti a'r drefn Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol a sut y gellid ei gwella.

Trosglwyddo Rhannol a Pherchnogaeth Rannol

48. Soniwyd eisoes am faterion trosglwyddo rhannol a pherchnogaeth rannol. Rydym wedi ystyried y ddau opsiwn. Yn ystod yr Adolygiad fe gynigiwyd syniad diddorol am berchnogaeth rannol. Mae ein sylwadau ar hyn i'w gweld yn Atodiad C.

Trosglwyddo Rhannol

49. Gofynnwyd yn benodol i'r Grŵp Adolygu ystyried cwestiwn trosglwyddo stoc yn rhannol. Mae hyn yn ateb posibl ar gyfer trosoli cronfeydd lle bo ardaloedd penodol sydd yn cefnogi trosglwyddo er i'r rhan fwyaf o'r tenantiaid yn yr awdurdod lleol beidio â'i gefnogi. Gall fod yn anodd ei drefnu a'i gynnal ond mae wedi gweithio mewn nifer o awdurdodau yn Lloegr, er mai fel rhan o gynllun cyfan ar gyfer yr awdurdod y'i gwnaed.

50. Ar ôl meddwl am yr opsiwn hwn, rydym o'r farn y dylai trosglwyddo rhannol fod yn opsiwn yng Nghymru pan fo mwyafrif y tenantiaid a bleidleisiodd wedi ymwrthod â throsglwyddiad stoc cyflawn.

51. Mae gwneud cynnydd i wella rhan o'r stoc, e.e. ar lefel ystâd, yn cael eu hystyried yn well na dim cynnydd o gwbl, gyda manteision yn dod i'r rhai sy'n ei gefnogi yn ogystal ag i'r awdurdod cyfan. Roedd benthydwyr yn edrych yn gadarnhaol ar hyn fel rheol er yr awgrymwyd y gallai hyn roi peth pwysau ar rai o'r cymdeithasau tai sy'n derbyn stoc. Efallai y bydd cymdeithasau'n darganfod bod cymryd bloc o stoc a gwerth negatif i'w huwchraddio a'u gwella yn eithaf her.

Cyllido Isadeiledd

52. Yn ddiweddar, cyhoeddodd Trysorlys Ei Mawrhydi adroddiad *'Infrastructure procurement: delivering long-term value'*
http://www.hm-treasury.gov.uk/budget/budget_08/documents/bud_bud08_procurement.cfm
53. Mae hwn yn adroddiad pwysig sy'n crynhoi ystod o ffyrdd o gaffael isadeiledd trwy ddefnyddio'r sector preifat. Ymdrinnir mewn cryn fanylder â Chyd-fentrau, Mentrau Cyllid Preifat (PFI) a Phartneriaethau. Trwy raglen *Gwerth Cymru*, sydd â ffocws mwy cyfyng, ystyrir bod Cymru wedi achub y blaen yn y maes hwn [ac felly roedd papur y Trysorlys o ddefnydd cyfyngedig iawn].
54. Er y defnyddiwyd PFI yn achos ysgolion a ffyrdd yng Nghymru, nid yw wedi chwarae rhan ym maes tai. Mae absenoldeb credydau PFI ar gyfer tai yn ffactor allweddol yn hyn o beth.
55. Mae rhai benthycwyr wedi cymryd rhan mewn cynlluniau PFI a chanfod eu bod yn cymryd llawer o amser i'w paratoi, ond bod yr adenillion yn uwch nag yn achos benthycwyr tai cymdeithasol cyffredin. Roedd benthycwyr yn ymwybodol o'r dadleuon yng nghyswllt diogeiddio llif arian yng Nghymru (h.y. rhoi holl rent cynghorau ar ffurf bond) ond roeddent o'r farn bod hyn yn gymhleth ac mai bach iawn o gefnogaeth fyddai iddo ar hyn o bryd.

Tir Sector Cyhoeddus

56. Mae tir yn ffynhonnell groesgymhorthdal bosibl pan gaiff ei werthu islaw pris y farchnad, er bod hyn yn gymwys at ddibenion penodol yn unig. Mae gan Lywodraeth Cynulliad Cymru tua 4000 erw o dir sector cyhoeddus y gellid ei ddefnyddio, o bosibl, i helpu i ddatblygu tai yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi bod yn llunio protocol tir, gweler <http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/protocoldisposeland?lang=en>. Mae hyn yn nodi sut y gellid defnyddio tir i gynorthwyo yn y broses o ddatblygu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni wnaed unrhyw beth yn y cyswllt hwn hyd yn hyn, ac mae trafodaethau yn parhau ynglŷn â defnyddio unrhyw dderbyniadau cyfalaf, a sut y dylid rhannu gweddill y costau a'r buddion rhwng y corff gwaredu a'r sefydliad sy'n derbyn, yn arbennig pan fydd hwnnw'n sefydliad di-elw.
57. Mae tir sy'n eiddo i awdurdodau lleol hefyd yn ffynhonnell bosibl o ran datblygu tai fforddiadwy. Mae llawer o awdurdodau lleol wedi cyfrannu tir dros y blynyddoedd, naill ai fel cyfraniadau uniongyrchol neu i'w werthu islaw pris y farchnad, a bu hyn yn hanfodol i ganiatáu inni gamu ymlaen â'r datblygu. Ar adegau o arafu o safbwynt datblygu, a'r broses araf o ryddhau tir o gytundebau Adran 106 o ganlyniad i hyn, mae'n bosibl y bydd tir cyhoeddus yn hanfodol.

Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

58. Mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn gyfleoedd i gymryd camau yn lleol i ymdrin â thair fforddiadwy. Mae rhai mân gynlluniau yn cael eu datblygu yng Nghymru sy'n cynnwys cymunedau lleol yn uniongyrchol. Er eu bod yn gostus o ran amser, gallant fod yn ffyrdd defnyddiol o ddatblygu gweithgarwch lleol, gan ddefnyddio tir islaw pris y farchnad fel catalydd. Gall Cynlluniau Perchentyaeth Cydfuddiannol ategu'r fenter hon. Rhaid defnyddio'r gwaith sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd gan Land for People a Sefydliad y Tywysog fel sylfaen dystiolaeth i'r model hwn, o ran unrhyw ailwampio y mae'n rhaid i'r Llywodraeth ei wneud er mwyn ei roi ar waith, ond hefyd o ran y gallu i'w drosglwyddo. Mae'r Dirprwy Weinidog dros Dai wedi comisiynu mwy o waith ar y Model Perchentyaeth Cydfuddiannol.

Model Tai Cymunedol Cydfuddiannol Cymru

59. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ariannu'r broses o ddatblygu model Tai Cymunedol Cydfuddiannol (gweler Atodiad 8 y Canllawiau Trosglwyddo Stoc ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru), ac erbyn hyn mae ar waith yng Nghartrefi Bron Afon a Rhondda Cynon Taf.

60. Er bod benthycwyr yn gefnogol o hyn ac o'r farn bod iddo rinweddau da, cwestiynwyd sut roedd y model hwn yn cyd-fynd â'r ymgais amlwg i gryfhau'r dull o lywodraethu cymdeithasau tai. Roedd y sylw newydd a oedd yn cael ei roi i ansawdd a chryfder Byrddau, mewn perthynas â sgiliau ariannol, yn codi cwestiynau am y model hwn yr oedd yn rhaid eu hateb.

Model Glas Cymru

61. Bu model Glas Cymru (cwmni cyfyngedig drwy warant) ar gyfer gwasanaethau dŵr yng Nghymru yn hynod lwyddiannus o ran codi cyfalaf o'r farchnad arian i gefnogi gwariant gwasanaethau cyhoeddus. Awgrymwyd y gellid defnyddio'r model hwn i godi arian i fuddsoddi mewn gwella ansawdd tai presennol neu i adeiladu tai cymdeithasol newydd yng Nghymru, a hynny'n bennaf trwy ddsbarthu bondiau i godi arian fel mecanwaith ariannol. Er bod hyn yn ddiddorol ac yn ddull y mae'n bosibl y gellid ei ddefnyddio, daethpwyd i'r casgliad, ar sail tystiolaeth, na fyddai'r model hwn yn briodol o dan yr amgylchiadau presennol, lle mae'n anodd codi cyllid preifat. Er hynny, mae'r model hwn, sydd eisoes wedi bod yn llwyddiannus yn Niwydiant Dŵr Cymru, yn rhywbeth y dylid ei ystyried o ddifrif yn y dyfodol pan fydd yr hinsawdd benthyca cyffredinol wedi gwella.

Casgliadau

62. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi edrych i mewn i rai o'r opsiynau a drafodwyd uchod yn y gorffennol ac mae rhai o'r lleill wrthi'n cael eu hystyried ar hyn o bryd. Y prif bwynt yw ein bod ni'n gwybod y gellir gwneud iddynt weithio, ac yn amodol ar fesurau diogelu priodol (a chael yr amodau iawn yn y farchnad) bydd benthycwyr fel rheol yn fodlon cefnogi ehangu gweithgareddau.
63. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi sylweddoli bod angen cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru. Mae menter bresennol Cartrefi Cymunedol Cymru i annog cymdeithasau yng Nghymru i gael benthycwyr mwy yn symudiad sydd i'w groesawu gan un o'r prif chwaraewyr yn y farchnad ac rydym yn cefnogi hyn yn gryf. Mae derbyn arian cyhoeddus flwyddyn ar ôl blwyddyn wedi galluogi sector y cymdeithasau tai i adeiladu cryn stoc o asedau, yn gartrefi ac yn arian wrth gefn. Yn ein barn ni, mae gan y sector y gallu i wneud mwy a byddem yn annog Byrddau'r cymdeithasau i ystyried hyn. Mewn rhannau eraill o'r adolygiad hwn rydym yn argymhell cyfres o newidiadau mawr o safbwynt rheoliadau a fydd, yn ein barn ni, hefyd yn helpu cymdeithasau i lwyddo gyda'r agenda hon.
64. Rydym yn cydnabod y byddai rhai efallai yn pryderu o weld cynnydd mewn gweithgarwch. Fodd bynnag, rydym yn disgwyl gweld ehangu a fydd yn cael ei gefnogi gan ddefnydd helaethach o arian Banc Buddsoddi Ewrop, rhyddhau tir cyhoeddus a dulliau eraill a all ddod ag adnoddau ychwanegol i'r fei. Gan hynny ni fyddai'n dibynnu'n unig ar aelodau Cartrefi Cymunedol Cymru. Os mabwysiadir ystod lawn o'r gwahanol opsiynau sydd ar gael, ar yr un pryd ag y gwellir y rheoliadau, dylai byrddau a rhanddeiliaid cymdeithasau – fel benthycwyr ac awdurdodau lleol – gael tawelwch meddwl o weld y gellir gwneud hyn yn ddiogel a heb unrhyw risg i ddyfodol y cymdeithasau eu hunain.
65. Mae awdurdodau lleol hwythau'n chwarae eu rhan drwy Adran 106, er bod cyfle i wneud mwy yn ein barn ni. Gallai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai fel ei gilydd ystyried hefyd a ellir gwneud rhagor o ddefnydd o gytundebau Adran 106 a pherchnogaeth tai cost isel er mwyn darparu croesgymhorthdal ar gyfer rhagor o dai rhent.
66. Hoffem weld awdurdodau lleol a Llywodraeth Cynulliad Cymru'n edrych i mewn i gwmnïau tai lleol, yng nghyd-destun y drefn gyllido darbodus. Credwn fod modd mynd â'r agenda hon yn ei blaen i ryw raddau. Rydym hefyd yn cefnogi'r syniad o drosglwyddo rhannol fel opsiwn i'w ystyried os mai 'Na' yw'r ateb i'r bleidlais ar drosglwyddo. Rydym yn llai eglur ynghylch perchnogaeth rannol. Mae rhinwedd yn y syniad ond nid yw'r gwaith cychwynnol o edrych i mewn iddo'n awgrymu ei fod yn well na dulliau eraill fel benthycwyr darbodus. Fodd bynnag, rydym yn cadw meddwl agored ar hyn o bryd a hoffem ofyn i Lywodraeth Cynulliad

Cymru ystyried gwneud gwerthusiad cyflawn o bosibiliadau'r holl opsiynau a nodwyd.

67. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wrthi'n edrych i mewn i'r defnydd o arian Banc Buddsoddi Ewrop a'r tir y mae'r Llywodraeth ei hun yn ei ddal, fel modd i drosoli rhagor o adnoddau i mewn. Credwn fod cryn rinwedd yn y ddau syniad a bod angen mynd â'r ddwy agenda yn eu blaenau ar frys. Mae'n peri peth pryder, er bod protocol tir Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi'i gytuno a'i gyhoeddi ym Mawrth 2007, nad oes unrhyw dir wedi'i ryddhau eto, er ein bod yn nodi bod yr agenda hon yn parhau i ddatblygu yn fewnol yn Llywodraeth Cynulliad Cymru.
68. Un mater dadleuol, efallai, a godwyd gennym yw mater y drefn rhenti a'r potensial i sicrhau rhagor o gyllid trwy gynyddu rhenti. Credwn fod hyn yn werth edrych i mewn iddo. Yn yr un modd, ac mae angen rhoi sylw i hyn ar frys, teimlwn fod yn rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru yn awr adolygu trefn renti'r cymdeithasau tai a'r cysylltiad rhwng y drefn honno â phroses canllawiau cost. Rydym yn bryderus, nid yn unig fod rhenti'n rhy isel drwyddi draw, ond bod anghysonderau sylweddol yn y strwythur y mae angen eu datrys. Mae arnom hefyd eisiau gweld trefn sydd â rhesymeg gryfach a chliriach, ac sy'n deg a chyson. Rydym yn argymhell y dylid adolygu ar fyrder y modd y mae rhenti'n cael eu gosod a'r trefniadau cyfarwyddyd cost ar gyfer cymdeithasau.

Pennod 6 Cyflenwi yn y maes

1. Nid ar dudalen wag yr ydym yn gweithredu yng Nghymru. Eisoed, ceir enghreifftiau da o bolisiau a dulliau gweithredu y gellir eu defnyddio fel sylfaen ac sy'n cynnig cyfleoedd ar gyfer trosglwyddo arferion da. Mae llawer o arferion da, o Gymru a'r tu hwnt, y gellir eu trosglwyddo ac y dylid eu prifffrydio. Felly, cawsant eu cynnwys ym Mhennod 7: 'Casgliadau ac Argymhellion'. Mae llawer o'r enghreifftiau da hyn yn dibynnu ar gydweithredu a'r neges sylfaenol yw bod cydweithio'n gweithio!

Mynd ati i weithredu

2. Ledled Cymru, ceir enghreifftiau da o awdurdodau lleol yn ymdrechu'n gadarn i sicrhau tai fforddiadwy. Er mwyn gwneud hyn mae'n rhaid cael cydweithrediad, yn arbennig rhwng adrannau cynllunio a thai, a chydweithio clòs â chymunedau yn y maes, er mwyn canfod cyfleoedd ar gyfer tai fforddiadwy a fydd yn diwallu angen.

ASTUDIAETH ACHOS: ATEB Y GALW AM DAI FFORDDIADWY YNG NGWYNEDD – GWEITHREDU'N LLEOL

Yn 2003, nododd Cyngor Gwynedd mai tai fforddiadwy oedd un o'i brif flaenoriaethau corfforaethol hirdymor. Penderfynodd yr Awdurdod ei bod yn rhaid iddo fynd ati i ymateb, mewn ffordd gadarnhaol, i'r cynnydd sylweddol ym mhrisiau cyfartalog tai yng Ngwynedd ers 2000 o'i gymharu â'r cynnydd bach iawn mewn lefelau incwm yn lleol.

Sefydlwyd Prosiect Tai Fforddiadwy Gwynedd er mwyn darparu mwy o dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn gwir angen; sicrhau ansawdd y gwaith dylunio ac adeiladu ac amrywiaeth briodol o ran deiliadaeth, pris, math a maint; hybu cydweithrediad a phartneriaeth effeithiol a fyddai'n sicrhau tai ychwanegol ac yn hyrwyddo'r arferion gorau; a bod yn rhagweithiol fel awdurdod cynllunio a thai, gan gynnig arweiniad clir a chyson i'r rhanddeiliaid allweddol.

Ffurfiwyd grŵp llywio gyda nifer o bartneriaid yn 2004 i lywio prosiect Tai Fforddiadwy Gwynedd. Mae dwy swydd wedi bod yn hanfodol er mwyn llwyddo i gyrraedd yr amcanion hyn – y Swyddog Tai Fforddiadwy a'r Swyddog Galluogi Tai Gwledig.

Mae'r Swyddog Tai Fforddiadwy yn gyfrifol am nodi'r anghenion, meithrin partneriaethau a datblygu prosesau cryf sy'n diwallu'r anghenion hynny, rhoi arweiniad a mynd ati i ddatblygu rhaglen o gynlluniau ymarferol. Mae'r Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn cysylltu â chymunedau lle gwelwyd bod y bobl yn cael trafferth i gael tai fforddiadwy. Mae'n helpu i greu partneriaethau cydweithredol rhwng cyrff allweddol a chymunedau lleol, yn codi ymwybyddiaeth o faterion tai cyfredol, ac yn nodi cyfleoedd posibl i ddarparu mwy o dai fforddiadwy yn y cymunedau hyn.

Trwy ei gysylltiad â'r Swyddog Tai Fforddiadwy, mae'r Swyddog

Galluogi Tai Gwledig wedi datblygu'n "frocer annibynnol" sy'n rhoi llais i'r gymuned. Mae'r dull hwn o weithredu wedi arwain at ddarparu mwy o dai fforddiadwy o ansawdd uchel a, hyd yma, mae'r Swyddog Galluogi Tai Gwledig wedi bod yn gyfrifol am sicrhau hyd at 66 o unedau fforddiadwy. Llwyddwyd hefyd i ddefnyddio adnoddau mewn modd mwy effeithiol ac effeithlon drwy sicrhau bod llai o ddyblygu, gwell defnydd o dir y cyngor er mwyn helpu i ddiwallu'r angen, a mwy o ymwybyddiaeth o faterion sy'n gysylltiedig â thai gwledig fforddiadwy yn lleol, yn rhanbarthol ac yn genedlaethol.

Gan fod hwn yn un o'r prosiectau cyntaf yng Nghymru i benodi Swyddog Galluogi Tai Gwledig, caiff ei gyfrir yn brosiect arloesol a all fod yn berthnasol i ardaloedd eraill.

Gweithio ar draws ffiniau

3. Er mwyn cael cynnydd sylweddol yn nifer y tai fforddiadwy yng Nghymru dros gyfnod, mae'n rhaid wrth gydweithio effeithiol a gweithio ymatebol. Mae'n rhaid sicrhau cydweithio ar draws y sector tai, yn enwedig rhwng awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, ar draws gwahanol adrannau yn y cyngorau, a chynnwys rhanddeiliaid allweddol eraill, fel y Bwrdd Iechyd Lleol sy'n rhanddeiliaid mewn tai â chymorth.

4. Gan ddefnyddio gwaith y Swyddogion Tai Fforddiadwy a'r Swyddogion Galluogi, gall fforwm sefydlog, sy'n dwyn yr holl randdeiliaid ynghyd, gydweithio ar gynllun gweithredu, trefnu ac addasu rhaglenni a gweithgareddau a monitro'r cynnydd. Yna, gellir defnyddio gwaith y fforwm i fod yn sylfaen ar gyfer monitro perfformiad yn ardal pob awdurdod, gyda chysylltiadau ar draws Rhanbarth perthnasol y Cynllun Gofodol. Efallai mai'r fforwm fydd y grŵp sy'n goruchwyllo'r gwaith o baratoi Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy y Cyngor.

5. Bu Cyngor Wrecsam yn cynnal Cynghrair Dai Wrecsam ers sawl blwyddyn ac mae'n gweithio'n dda fel ffordd o bennu blaenoriaethau a chadw golwg ar gynnydd.

ASTUDIAETH ACHOS – GWEITHIO GYDA'N GILYDD, CYNGHRAIR DAI WRECSAM

Cyn sefydlu Cynghrair Dai Wrecsam ym mis Rhagfyr 2005, trwy gynlluniau tai â chymorth a thai cymunedol ar raddfa fach yr aed ati'n bennaf i hyrwyddo ac i ddatblygu tai newydd fforddiadwy. Ar adegau, roedd amodau'r farchnad a diffyg dealltwriaeth o rôl Cymdeithasau Tai yn llesteirio'r gwaith hwn.

Er mwyn sicrhau bod modd cyflawni agenda strategol y Cyngor ar gyfer tai, gwelwyd y byddai angen gwella'r berthynas weithiol a'r trefniadau rhwng yr awdurdod lleol a'r Cymdeithasau Tai. Aed ati i wneud hyn drwy sefydlu'r Gynghrair, sy'n cyfarfod bob chwarter. Ymhlith ei haelodau y mae uwch gynrychiolwyr y rhanddeiliaid a'r penderfynwyr allweddol ym maes darparu tai ac â pholisi tai yn

Wreccsam, gan gynnwys Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam, Cymdeithasau Tai, y Bwrdd Iechyd Lleol a Ffederasiwn Adeiladwyr Tai Cymru. Mae aelodau etholedig yn chwarae rhan hefyd drwy gael eu cynrychioli yn y cyfarfodydd, drwy gymryd rhan mewn gweithdai a thrwy ymweliadau a drefnir o dan y cynllun. Mae gweithio traws-ffiniol gyda phartneriaid sy'n gweithio mewn ardaloedd eraill yn cael ei annog. Dyma fanteision y Gynghrair:

- *mae'n gweithio i sicrhau bod holl anghenion tai Wreccsam yn cael eu diwallu;*
- *mae'n ychwanegu gwerth at y gwasanaeth a gynigir i gwsmeriaid ac i denantiaid drwy fanteisio i'r eithaf ar yr adnoddau prin sydd ar gael;*
- *mae'n codi proffil materion tai yn yr ardal;*
- *mae'n sicrhau bod cydraddoldeb o ran materion tai yn cael ei hyrwyddo ar draws pob math o ddeiliadaeth a phob sector;*
- *mae'n fodd i wella safonau ar draws pob math o ddeiliadaethau; ac*
- *mae'n fodd i sicrhau gwell dealltwriaeth o rolau aelodau eraill y Gynghrair, gan chwalu rhwystrau a chanfyddiadau cyfeiliornus am weithgareddau asiantaethau eraill.*

Eisoes sefydlwyd cytundeb enwebu ffurfiol ar gyfer gosod eiddo Cymdeithasau Tai ac mae gwaith ar y gweill i baratoi cyd-gofrestr tai fforddiadwy a gwerthoedd caffael cyffredin ar gyfer tai fforddiadwy.

Yr unig gostau sy'n gysylltiedig â'r Gynghrair yw costau gweinyddol, costau rhedeg ac amser y staff a'r aelodau. Defnyddir adnoddau sy'n bodoli eisoes i dalu'r costau hyn.

Gwneud i bartneriaethau weithio – Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol

6. Mewn cydweithrediad â chynghorau a datblygwyr/contractwyr preifat, gall cymdeithasau tai sicrhau cynlluniau adfywio o bwys sy'n cyfuno datblygiadau defnydd cymysg a datblygiadau tai newydd. Yn aml, mae'r awdurdod lleol yn darparu'r tir am bris gostyngol fel y gall y datblygiad tai cymdeithasol fod yn gost-effeithiol. Trwy wneud hynny, mae'n cyfrannu at gyrraedd ei darged ar gyfer tai fforddiadwy.

ASTUDIAETH ACHOS: YMATEB I HER CYNALIADWYEDD PENRHOS - CAERFFILI

Mae datblygiad Penrhos yng Nghaerffili yn un o gyfres o ddatblygiadau ym Mwrdeistref Sirol Caerffili sy'n deillio o bartneriaeth lwyddiannus rhwng Cyngor Caerffili a Chymdeithas Tai Unedig Cymru i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy. Cynllun Dylunio ac Adeiladu ar gyfer tai a fflatiau ar safle 3.5 erw yw'r datblygiad ac mae'n rhan o gytundeb Adran 106 rhwng y Cyngor a gwerthwyr y safle. Penseiri'r cynllun yw Hammond Architects a'r contractwyr yw Gee Construction.

Mae pob tŷ wedi'i adeiladu yn unol â safonau 'Cartrefi Gydol Oes'. Bydd y datblygiad yn darparu 48 o gartrefi newydd fforddiadwy sef:

- 12 fflat un ystafell wely
- 22 tŷ tair ystafell wely
- 14 tŷ pedair ystafell wely

Cyfanswm maint y safle cyfan yw tua 50 erw ac roedd yn arfer bod yn safle tir llwyd. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae'r gwerthwr wedi gwneud cryn dipyn o waith adfer a phroffilio ac wedi darparu seilwaith priffyrdd a gwasanaethau. Mae cam cyntaf ac ail gam y safle eisoes wedi'u trosglwyddo i Gymdeithas Tai Unedig Cymru. Ar ôl i'r safle gael ei gwblhau, bydd yn cynnwys tua 500 o gartrefi newydd, Cynllun 'Tai â Gofal' a chartref nyrsio, meddygfa, archfarchnad a swyddfeydd.

ASTUDIAETH ACHOS: CYFLAWNI MWY GYDA'N GILYDD YN NE DDWYRAIN CYMRU – CONSORTIWM GENUS

Y nod y tu ôl i Gonsortiwym GENUS yw gweithredu'n effeithiol ar raddfa ranbarthol er mwyn gwneud mwy dros bobl De Ddwyrain Cymru. Amcan GENUS yw gweithio ar y cyd ac yn agored, gan rannu sgiliau a gwybodaeth er mwyn darparu rhaglen o dai fforddiadwy cost-isel ar rent ac i'w prynu.

Darparu Cartrefi Newydd – Yn 2007/08, bu GENUS yn cydweithio'n agos phartneriaid yn yr awdurdodau lleol i ddarparu dros 250 o gartrefi newydd ar gost o £40 miliwn.

Sicrhau Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) – Mae codi safon y tai fforddiadwy sydd eisoes ar gael yn rhan allweddol o waith GENUS. Buddsoddwyd dros £3.65 miliwn mewn gwelliannau i gartrefi 1,500 o denantiaid yn ystod 2007/08 a gwariwyd dros £3 miliwn ar waith cynnal a chadw parhaus. Mae fframwaith caffael GENUS wedi sicrhau arbedion cost o gyfanswm o £500,000 y flwyddyn.

Caffael Effeithiol – Mae GENUS wedi bod yn gweithio gyda phartneriaid newydd yn 2007/08 i ddatblygu fframweithiau caffael, gan sicrhau mathau newydd o effeithlonrwydd:

- Sefydlwyd Fframwaith Caffael ar gyfer Datblygu ar y cyd â'r consortiwym cyfagos DEVCO. Bydd hyn yn arwain at fwy o arbedion maint, y gallu i wneud mwy, a gwelliant yn y ffordd y gweithredir y rhaglenni dros y pedair blynedd nesaf. Bydd fframwaith ar y cyd ar gyfer Ymgynghorwyr Datblygu yn dilyn yn 2008/09.
- Mae Tai Sir Fynwy (MHA) a sefydlwyd yn ddiweddar yn dilyn trosglwyddo stoc y Cyngor Sir iddi, wedi dechrau cydweithio â GENUS i ffurfio Fframwaith Caffael Cynnal a Chadw i wneud gwerth £50 miliwn o welliannau SATC i dros 10,000 o gartrefi rhwng 2008 a 2012.

Bydd fframweithiau caffael cydweithredol GENUS yn cyflogi 30 o gontractwyr lleol i wneud gwerth £150m o waith adeiladu dros y pedair blynedd nesaf. Mae cynlluniau i helpu partneriaid lleol y gadwyn gyflenwi i ddatblygu trwy hyfforddiant, prentisiaethau a meithrin gallu wedi dechrau dwyn ffrwyth yn 2007/08. Mae 13 o bobl ifanc dan hyfforddiant a

rhoddwyd y prentisiaethau llawn cyntaf ym mis Mai 2008. Disgwylir datblygiadau sylweddol yn y maes hwn yn y flwyddyn sydd i ddod.

Awdurdodau Lleol yn cydweithio â GENUS - Mae GENUS a phartneriaid yn yr awdurdodau lleol yn cytuno bod gweithio rhanbarthol yn werthfawr. Trwy fforymau fel y Cyd-Grŵp Strategol a'r Cyd-Grŵp Gweithredol, gall GENUS a'i bartneriaid yn yr Awdurdodau Lleol ddod ynghyd i feithrin cydgyfeiriad a chyd-ddealltwriaeth yn Ne Ddwyrain Cymru.

O gael ei ddatblygu'n iawn, gall egwyddor y Consortiwm fod yn gyfrwng da ar gyfer partneriaeth i roi mwy o werth a chydweithrediad fel y gellir gweithio mewn ffordd fwy cydgysylltiedig yn y maes ar draws ffiniau daearyddol a sectorau

Arweiniad Awdurdodau Lleol

7. Mae gan awdurdodau lleol ran bwysig i'w chwarae ym maes arweiniad cymunedol wrth gyflenwi tai fforddiadwy. Disgwylir iddynt gynnig arweiniad clir a rhaglenni gweithredu cysylltiedig fel rhan o fframwaith Cynllun Cymunedol y Cyngor. Yn 2005, lluniodd Cyngor Sir Gâr ei Gynllun Gweithredu Tai Fforddiadwy.

ASTUDIAETH ACHOS: PENNU CYFEIRIAD A PHOLISI - 'CAM AR YR YSGOL' - CYNGOR SIR GÂR

Lluniodd y Cyngor raglen waith a dyrannu £3.12 miliwn ar gyfer y fenter a ganlyn yn 2005/6:

- *Darparu tir am lai na'i werth ar y farchnad i godi tai*
- *Defnyddio cytundebau adran 106 i ddarparu tai fforddiadwy*
- *Caniatáu datblygiad y tu mewn i anheddiad neu nesaf at ffin anheddiad ar yr amod ei fod yn bodloni meini prawf cymhwyster ym maes angen lleol*
- *Cyngor a chefnogaeth ar gyfer briffiau datblygu tai*
- *Cyflwyno cyfyngiadau ar ail-werthu cartrefi a brynwyd trwy'r cynllun Hawl i Brynu mewn ardaloedd gwledig.*
- *Gweithio mewn partneriaeth â Chymdeithasau Tai, gan sicrhau bod rhagor o dai fforddiadwy ar gael i'w rhentu a'u prynu*
- *Mynd ati i hyrwyddo'r Cynllun Cymorth Prynu fel ffordd o sicrhau bod tai fforddiadwy ar werth yn y Sir*
- *Neilltuo cyfran o'u derbyniadau cyfalaf nhw eu hunain i ariannu rhagor o bryniadau o dan y Cynllun Cymorth Prynu*
- *Cydweithio â'n partneriaid yn y Cymdeithasau Tai i sicrhau eu bod yn defnyddio'r cyfyngiad ar yr hawl i brynu*
- *Ymrwymo i drefniadau partneriaeth gyda datblygwyr preifat i ddatblygu tai fforddiadwy i'w gwerthu*
- *Cychwyn ymgynghori ynghylch sefydlu "Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol", a chefnogi cymunedau lle gwelwyd bod angen am dai fforddiadwy*
- *Meithrin cysylltiadau gyda sefydliadau fel yr Asiantaeth Hunan-Adeiladu Gymunedol i hyrwyddo mentrau hunan-adeiladu*

- *Cyflwyno rhaglen i aildechrau defnyddio tai gwag.*

8. Gall llawer o gynlluniau adfywio hanfodol fod yn gymhleth a chymryd llawer o amser ond maent o fudd hirdymor i'r gymuned ac i'r ardal gyfan. Gall awdurdodau lleol arwain a llywio cynlluniau adfywio angenrheidiol ond, yn aml, bydd angen iddynt weithio mewn partneriaeth ag eraill i wneud y gwaith datblygu a sicrhau'r cyllid. Mae Cyngor Sir Torfaen ar fin cychwyn ar y cynllun hwn ym Mhont-y-pŵl.

ASTUDIAETH ACHOS: TIR AC ARWEINIAD; SGWÂR BLENHEIM, CWMBRÂN

Mae'n amlwg fod angen adfywio Canolfan y Gymdogaeth ar Sgwâr Blenheim. Bu Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen yn cydweithio â chymdeithas dai leol - Fairlake - a benododd Lovell yn bartner datblygu iddynt. Mae'r cynllun yn cynnwys dymchwel y fflatiau a'r siopau sydd yno, adeiladu 53 o gartrefi newydd (cyfuniad o gartrefi ar rent, rhai cost isel a rhai arferol), dwy siop newydd, maes chwarae, ffordd newydd, goleuadau newydd a rhagor o lefydd parcio - pecyn adfywio cynhwysfawr.

Nodweddion allweddol y cynllun:

- *Defnyddiodd y Cyngor ddull partneriaeth gyhoeddus/breifafat i ddatblygu a chyflenwi'r cynllun*
- *Ar yr egwyddor eu bod yn darparu pecyn a fydd o werth sylweddol i'r gymuned, mae'r Cyngor wedi gwerthu tir am gryn dipyn yn llai na'r pris gorau y gallai ei ddisgwyl*
- *Mae'r swm gostyngol a gafodd yn cael ei ail-fuddsoddi yn y cynllun er mwyn sicrhau gwell cyfleusterau yn yr ardal a gwneud gwelliannau sylweddol i'r amgylchedd ehangach*
- *Mae'r Cyngor yn cefnogi'r cynllun ac yn cymryd rhan lawn ynddo. Mae'r holl adrannau a gwasanaethau perthnasol yn mynd i gyfarfodydd tîm y prosiect*
- *Roedd y Cyngor yn edrych ar y gwaith adfywio mewn ffordd gynhwysfawr ac, fel rhan o'r rhain, aed ati i ymgynghori'n helaeth â'r gymuned a'i chynnwys yn y gwaith ac mae hyn wedi helpu i ffurfio a dylanwadu ar y cynllun*
- *Pennwyd holl amcanion y cynllun gan Dîm y Prosiect ar ddechrau'r broses er mwyn sicrhau cydlyniad*

Cyfanswm cost y cynllun yw £7.1m. Bydd yn dechrau ym mis Mehefin 2008 ac yn cymryd tair blynedd i'w gwblhau. Mae'r cynllun yn dangos agwedd at bartneriaeth rhwng y sector cyhoeddus a'r sector preifat sy'n rhoi awdurdodau lleol yng nghanol y gwaith o adfywio a 'chreu lle'. Y sector cyhoeddus sydd wedi arwain y prosiect hwn ac mae'r cyngor wedi cymryd tipyn mwy o risg a chyfrifoldeb yn gyfnewid am ragor o reolaeth a gwell canlyniadau o'r cynllun rheoleiddio.

9. Gall awdurdodau lleol roi arweiniad clir er mwyn sicrhau bod yr holl adnoddau sydd ar gael yn cael eu defnyddio yn y ffordd fwyaf effeithlon ac effeithiol, yn enwedig o ran defnyddio cyllid Adran 106 a'r Grant Tai Cymdeithasol. Gall defnyddio proses asesu deg a chilir wrth ddyrannu adnoddau i gynlluniau datblygu gynrig sylfaen ar gyfer blaenoriaethu a phennu pa ffordd i fynd. Mae Cyngor Sir Caerdydd wedi paratoi dull o asesu a phegyn cymorth i fod yn sylfaen ar gyfer y gwaith hwn.

**ASTUDIAETH ACHOS: AWDURDODAU LLEOL FEL GALLUOGWYR STRATEGOL
MATRICES DYRANNU SAFLEOEDD – CYNGOR SIR CAERDYDD**

Ym marn Cyngor Caerdydd, mae'n hanfodol sicrhau bod y Gymdeithas Dai fwyaf addas yn cael ei dewis yn bartner yn gynnar yn y broses. Mae hyn yn golygu y gellir trafod yn fuan gan sicrhau'r cyfleoedd gorau i ddiwallu'r angen am dai ac i annog arloesi a chynaliadwyedd.

Mewn cyfres o gyfarfodydd gyda'r Cymdeithasau Tai sy'n bartneriaid iddo, mae Caerdydd wedi datblygu pecyn cymorth Matrics Dyrannu Safleoedd sydd wedi ffurfioli'r drefn o benderfynu ar y consortiwm/cymdeithas dai y mae'r Cyngor yn ei ddewis ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd adran 106. Caiff consortia/cymdeithasau tai eu hasesu mewn nifer o feysydd fel datblygu tai (yn cynnwys cyflenwi, ansawdd ac arloesi), faint o dai a osodwyd trwy enwebiadau, gweithio mewn partneriaeth (yn cynnwys ymrwymiad i flaenoriaethau corfforaethol) a chynaliadwyedd cymunedol.

Cyn datblygu'r matrices, doedd dim proses dryloyw ar gyfer dewis cymdeithasau dai yn bartneriaid ar gyfer safleoedd datblygu ac, yn aml, roedd y dewis yn dibynnu ar gysylltiadau unigol rhwng y cymdeithasau tai a datblygwyr y safleoedd. Roedd hyn yn achosi problemau gan fod rhai o'r cymdeithasau tai yn cael eu gorddefnyddio ac eraill yn cael eu tanddefnyddio a bod tensiwn rhwng lleoliad y tai newydd a'r gymdeithas dai fwyaf addas i wneud y gwaith rheoli.

Adfywio cymunedol

10. Mae'n hanfodol bod mater tai fforddiadwy'n cael ei ystyried yng nghydestun ehangach adfywio cymunedol gan dalu sylw i amcanion cymunedau cynaliadwy. Er mwyn elwa i'r eithaf ar y buddsoddiad mewn tai, mae'n rhaid cael cysylltiad ehangach ag amcanion allweddol eraill.

11. Mae llawer o gymdeithasau tai Cymru yn dda am arallgyfeirio gan weithredu fel mentrau cymdeithasol i gefnogi eu cymunedau lleol.

**ASTUDIAETH ACHOS 8: HELPU CYMUNEDAU I DDATBLYGU
Gwaith yr Adran Datblygu Cymunedol, Cymdeithas Tai Rhondda**

Mae Cymdeithas Tai Rhondda yn buddsoddi amser ac adnoddau mewn gweithio mewn partneriaeth â thenantiaid gan ei bod o'r farn bod cymunedau cryf yn gwella ansawdd bywyd pobl. Mae Tîm Adfywio Cymunedol y Gymdeithas yn ymroi i'r amcan hwn. Mae ganddo bedair

blaenoriaeth: dysgu sgiliau newydd, gwaith ieuenctid, hyfforddi a datblygu a mynd i'r afael â thlodi.

Pobl ifanc yw dyfodol eu cymunedau a gall eu cyfranogiad a'u bywiogrwydd newid cymdeithas er gwell yn lleol. Heb y cyfranogiad a'r bywiogrwydd hwn, mae'n anorod y bydd y rhai mwyaf galluog yn symud i ffwrdd. Mae gweithwyr ieuenctid y Gymdeithas yn rhoi ffocws, hyder a sgiliau allweddol i bobl ifanc, gan eu helpu i wneud cyfraniad llawn a chadarnhaol at fywyd eu cymunedau.

Mae hyfforddiant galwedigaethol a phrofiad gwaith yn flaenoriaethau gan eu bod yn gallu arwain at gyflogaeth. Mae'r sefydliad cyfan yn datblygu hyfforddiaethau ac yn ymgymryd â gwaith dwys gydag unigolion a grwpiau i roi'r sgiliau personol a'r sgiliau gwaith allweddol y mae arnynt eu hangen er mwyn llwyddo. Mae'r broses hon yn cynnwys mynd i'r afael â rhwystrau fel afiechyd, sgiliau sylfaenol gwael a rhoi'r gorau i dderbyn budd-daliadau. Mae prosiectau cynhwysiant ariannol yn ymdrin â thaclo tlodi.

"Ers i'r prosiectau gael eu lansio, bu gostyngiad sylweddol yn nifer yr atgyfeiriadau ASBO yn yr ardal." Gwasanaeth Troseddau Ieuenctid Rhondda Cynon Taf

12. Yn aml, daw'r cynlluniau adfywio cymunedol mwyaf effeithiol trwy bartneriaethau cyhoeddus/preifat gan sicrhau adnoddau hanfodol o'r sector preifat a rhoi lle blaenllaw i anghenion pobl y cymunedau hynny yn y rhaglen adfywio. Trwy roi amser ac ymdrech i sicrhau bod manteision cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol wrth graidd y prosiect, gellir cael effaith sylweddol ar fywydau'r trigolion.

ASTUDIAETH ACHOS: AILADEILADU CYMUNEDAU DRWY BARTNERIAETHAU CYHOEDDUS/PREIFAT – CAMP HILL, NUNEATON

Yn 2002 roedd gan stad Camp Hill yn Nuneaton, Swydd Warwick lu o broblemau, gan gynnwys lefelau diweithdra, troseddu a salwch hirdymor uchel ymysg y trigolion. Roedd y problemau hyn wedi creu stigma ac roedd gan y bobl o'r tu allan syniadau negyddol iawn am y stad. Yn ogystal, ni fyddai'r farchnad yn buddsoddi yn yr ardal, ac o ganlyniad, roedd gwerth y tir yn hynod o isel a phrisiau tai mor isel fel mai pobl yn prynu gydag arian parod oedd yr unig ddarpar brynwyr mewn rhai achosion.

Ers 2002 mae gwaith partneriaeth go iawn dan arweiniad 'Pride in Camp Hill' wedi cynnwys Lovell, Cymdeithasau Tai, Cyngor Bwrdeistref Nuneaton a Bedworth, Cyngor Sir Swydd Warwick, Advantage West Midlands a Sefydliad y Tywysog ac wedi arwain at fuddsoddiad gwerth £17.5m ar gyfer Cam 1. Y nod yw creu Pentref Trefol yn seiliedig ar egwyddorion model cynaliadwyedd Sefydliad y Tywysog. Cynllun tri cham yw'r prosiect, ac mae'r cam cyntaf wedi darparu 172 o dai newydd i'w prynu a'u rhentu. Mae cam 2 yn cynnwys 227 o dai sy'n cael eu hadeiladu gan Lovell ar hyn o bryd. Erbyn y diwedd, bydd y prosiect yn darparu cyfanswm o tua 1200 o gartrefi a bydd tua 255 ohonynt i'w gosod ar rent.

Fframwaith y datblygiad yw trawsnewidiad llwyr yn seiliedig ar fynd i'r afael

â'r ardaloedd sydd â'r ddarpariaeth tai waethaf. Trwy ddymchwel cyfran o'r tai presennol, roedd modd ailgartrefu'r tenantiaid mewn cartrefi newydd ar y safle ynghanol rhai a adeiladwyd i'w gwerthu. Mae'r ganolfan gymunedol a'r ganolfan siopa bresennol yn cael eu hail-fodelu i greu canolfan bentref newydd a 'Stryd Fawr' sy'n cysylltu gwahanol rannau'r stad.

Gwneud gwell defnydd o'r tai presennol

13. Mae tipyn go lew o dai gwag yn y sector tai rhent cymdeithasol yng Nghymru o hyd. Mae rhai o'r tai hyn wedi cael eu cyfrif ers blynyddoedd yn rhai anodd eu gosod, ond mae camau a gymerwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot wedi arwain at gwmp sylweddol yn nifer y tai gwag. Gallai awdurdodau lleol eraill yng Nghymru wneud rhywbeth tebyg yn hawdd. Maent yn trin darpar-denantiaid fel defnyddwyr sydd â dewis yn y mater yn hytrach na rhoi cynnig 'hwn neu ddim' iddynt fel sydd wedi digwydd yn aml gyda thai cymdeithasol.

ASTUDIAETH ACHOS: 'CARTREFI DRWY DDEWIS' – POLISI GOSOD TAI CASTELL-NEDD PORT TALBOT

Ar ôl cynnal prosiect peilot cychwynnol yn Nyffryn Aman a rhan uchaf Cwm Tawe, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot wedi cyflwyno cynllun o'r enw 'Cartrefi drwy Ddewis', sef ffordd newydd o osod cartrefi cyngor yn y Fwrdeistref. O dan y cynllun hwn, bydd pobl yn cael dewis pa gartref y maent am ei rentu a bydd pobl y mae angen cartref arnynt yn cael cyfle i wneud cais am gartref yn yr ardal y maent am fyw ynddi. Mae'r cynllun yn agored i bron pawb mewn unrhyw ran o'r wlad, ar yr amod eu bod yn ddinasyddion cyfreithlon y DU a thros 16 mlwydd oed ac os oes angen cartref arnynt, ni waeth beth yw eu sefyllfa o ran cartref ar hyn o bryd.

Gall y cyhoedd yn gyffredinol, tenantiaid presennol cyngor neu gymdeithas dai, tenantiaid preifat, perchen-feddianwyr neu bobl mewn rhai mathau o lety dros dro etc wneud cais i ymuno â'r cynllun. Mae pob cartref gwag (ar wahân i rai eithriadau) sy'n eiddo i Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot yn rhan o'r cynllun ac mae manylion y cartrefi sydd ar gael yn cael eu cyhoeddi bob mis mewn taflen wybodaeth. Cynhwysir pob math o annedd, h.y. llety anghenion cyffredinol, llety ar gyfer pobl hŷn a phobl anabl. Mae maint y cartref a'r math o gartref y caiff pobl wneud cais amdano yn dibynnu ar y math o aelwyd neu ar anghenion yr aelwyd. Caiff pobl wneud cais am uchafswm o bum cartref y mis drwy'r cynllun. Ers i'r cynllun gael ei gyflwyno ar ffurf rhaglen dreigl yn ystod 2003/4, gwelwyd gostyngiad o 34% yn er y tai gwag ar draws yr ardal, a bu gostyngiadau sylweddol mewn ardaloedd lle'r oedd eiddo'n anodd i'w osod yn y gorffennol.

14. Mae gan lawer o awdurdodau lleol broblemau gyda thai preifat sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd ac y gellid eu defnyddio eto. Yn aml, byddai adfer y rhain yn cyfrannu'n ehangach at adfywio'r gymuned. Mae cymryd camau i ymdrin â mater tai gwag yn gallu

bod yn waith cymhleth sy'n cymryd llawer o amser ond mae'n aml yn werth yr holl ymdrech.

15. Credwn fod trefn Cyngor Sir Gâr yn werth ei chymeradwyo. Mae'r Awdurdod yn cydweithio'n agos â'r sector preifat ac, ers sawl blwyddyn, bu ganddo raglen ar gyfer ymyrryd ym maes tai gwag mewn ardaloedd lle mae angen tai.

ASTUDIAETH ACHOS : CYNGOR SIR GÂR YN AILDDECHRAU DEFNYDDIO TAI GWAG

Yn 2004, amcangyfrifodd Cyngor Sir Gâr fod dros 2,000 o gartrefi wedi bod yn wag ers dros chwe mis yn ardal yr awdurdod a lluniodd Strategaeth Tai Gwag 2005-2009. Mae'r Strategaeth yn cynnwys camau niferus ac amrywiol i'w cymryd, fel:

- *creu swydd swyddog eiddo gwag*
- *sefydlu, cynnal a monitro cronfa ddata'n rhestru'r holl eiddo a fu'n wag ers amser hir*
- *cychwyn Cofrestr Cartrefi Gwag i fod yn fan cyswllt ar gyfer darpar ddatblygwyr, prynwyr a pherchnogion tai gwag*
- *pennu targed o ddelio ag o leiaf 40 o dai gwag yn y sector cyhoeddus bob blwyddyn naill ai trwy gymryd camau neu gynnig cyngor*
- *creu partneriaeth gyda datblygwr preifat i ddefnyddio grantiau adnewyddu fel y gellir ailddechrau defnyddio tai gwag*
- *paratoi pecyn gwybodaeth ar gyfer perchnogion tai gwag, yn nodi'r opsiynau sydd ar gael iddynt i'w helpu i ailddechrau defnyddio eu heiddo*

Mae'r Cyngor yn cydweithio â Chymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Cymru i wneud arolwg o berchnogion tai gwag yn y sector preifat, paratoi'r gronfa ddata ac ystyried pam y mae tai'n dal yn wag a sut y gellir ailddechrau eu defnyddio.

Gweithio gyda'r sector tai rhent preifat

16. Mae angen perthynas weithiol dda rhwng awdurdodau lleol a'r sector tai rhent preifat, er mwyn cael y wybodaeth ddiweddaraf am faint o dai rhent sydd ar gael a beth yw eu cyflwr ac, os oes modd, er mwyn cael mwy o dai a'r rheiny o safon uwch a gwella safonau rheoli.

17. Yn benodol, dylai awdurdodau lleol sefydlu fforwm partneriaeth gyda'r sector tai rhent preifat ac mae llawer o awdurdodau yng Nghymru eisoes wedi gwneud hyn. Mae'n hanfodol bwysig bod gan yr awdurdodau lleol berthynas dda gyda'r asiantaethau gosod tai a'u bod yn defnyddio'u pwerau gorfodi pan fydd angen.

**ASTUDIAETH ACHOS: FFORWM LANDLORDIAID ABERTAWE
MANTEISIO I'R EITHAF AR GYFRANIAD Y SECTOR TAI RHENT PREIFAT**

Ffurfiwyd Fforwm Landlordiaid Abertawe ym mis Mehefin 2001 gyda'r nod o roi mwy o lais i landlordiaid preifat yr ardal.

Ers hynny, mae'r Fforwm wedi cynnal nifer o gyfarfodydd i drafod lluo o wahanol faterion fel gwarchod blaendaliadau tenantiaeth, trefniadau sbwriel a deddfwriaeth arfaethedig sy'n effeithio ar y sector tai rhent preifat.

Er mai'r Cyngor sy'n hwyluso'r Fforwm, caiff ei redeg gan y landlordiaid eu hunain, sy'n pennu'r agenda ar gyfer y cyfarfodydd. Dyma amcanion y Fforwm:

- *Hyrwyddo llety o safon uchel yn Abertawe;*
- *Darparu llwyfan effeithiol lle gall landlordiaid rannu eu profiadau o osod llety gyda'i gilydd a'r awdurdod lleol;*
- *Codi ymwybyddiaeth o newidiadau deddfwriaethol;*
- *Rhoi cyfle i'r Cyngor ymgynghori â'r landlordiaid ar bolisïau newydd.*

Mae unrhyw landlord preifat sy'n gosod tai yn Abertawe yn gymwys i ymuno â'r Fforwm. Mae landlordiaid sy'n berchen tai amldeiliadaeth neu aelodau o Gynllun Achredu Abertawe yn cael gwahoddiad i'r cyfarfodydd yn awtomatig. Mae'r Fforwm yn cyhoeddi ei gylchlythyr rheolaidd ei hunan.

Caiff Fforwm Landlordiaid Abertawe ei redeg gan Grŵp Llywio o ddeg landlord a chaiff ei hwyluso gan y Cyngor.

Darparu tir/defnyddio darpariaethau adran 106

18. Un o'r prif rwystrau rhag codi tai cymdeithasol newydd dros y blynyddoedd diwethaf yw cost uchel prynu tir. Amcangyfrifwyd bod cost tir, yn gyffredinol, yn 30%-35% o gyfanswm cost datblygiad newydd ac mae'r cynnydd mawr mewn prisiau tai dros y deng mlynedd diwethaf wedi'i gwneud yn anodd yn ariannol i gymdeithasau tai brynu tir adeiladu, yn enwedig mewn rhannau o Gymru lle mae prisiau'r farchnad yn uchel. Ar y cyfan, yr ardaloedd hyn yw'r ardaloedd lle mae prynwyr tro cyntaf ac eraill yn cael eu gwasgu allan o'r farchnad ac yn dibynnu mwy ar dai fforddiadwy. (Mae Pennod 5 yn ymdrin â phwysigrwydd cael cyflenwad o dir).

19. Bu defnyddio tir a gafwyd trwy gytundebau cynllunio adran 106 yn ffordd hollbwysig o alluogi'r cymdeithasau i godi tai newydd. Er mwyn defnyddio adran 106 i godi tai fforddiadwy, gan amlaf mae'n rhaid i awdurdodau lleol bennu sylfaen bolisi ar gyfer penderfynu ar eu rhifau targed ac yna bennu terfyn ar gyfer nifer yr unedau pryd y daw'r rhwymedigaeth i ddatblygu i rym. Mae'r rhifau targed a niferoedd yr unedau pryd y daw'r rhwymedigaeth i ddatblygu i rym yn amrywio o awdurdod i awdurdod. Dylid seilio'r ffigurau hyn ar yr angen lleol am dai a dylid mynegi hynny ym mholisi'r Cyngor. Mae'n amlwg bod y gallu i sicrhau canlyniad ffafriol i drafodaethau yn hanfodol er mwyn sicrhau cytundebau adran 106. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cymryd camau i ddatblygu'r gallu hwn yng Nghymru a bydd hyn o gymorth wrth symud ymlaen â Chynlluniau Cyflenwi Tai Fforddiadwy.

20. Bu Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig yn arloesi, yn datblygu ac yn gweithredu ym maes defnyddio cytundebau cynllunio a chamau cysylltiedig i ddarparu tai fforddiadwy newydd mewn ardaloedd gwledig. Mae'r cyngor wedi gweithredu mewn ffordd ragweithiol a phenderfynol ac maent wedi rhagori ar eu targedau tai. Gwelir elfennau allweddol eu dull gweithredu isod.

ASTUDIAETH ACHOS: DEFNYDDIO CYNLLUNIO FEL OFFERYN I DDIWALLU ANGHENION TAI – CYNGOR DOSBARTH DE SWYDD AMWYTHIG

Mae'r Cyngor wedi bod yn ymdrechu i sicrhau ei fod yn diwallu anghenion tai yn ei ardal. Ardal wledig yw hon yn bennaf, gydag ychydig o drefi marchnad, ac mae'r gwaith yn canolbwyntio'n bennaf ar wneud defnydd effeithiol o'r system gynllunio a chydweithio rhagorol â rhanddeiliaid allweddol yn yr ardal yn cynnwys cynghorau cymuned. Mae'r prif gamau'n cynnwys:

- *creu swydd Swyddog Tai Strategol sy'n Galluogi, wedi'i ariannu gan yr awdurdod lleol, i sicrhau bod polisiâu strategol yn cael eu gweithredu. Mae Canllawiau Cynllunio Interim a gyhoeddwyd gan yr Awdurdod wedi rhoi sylfaen bolisi gyfredol ar gyfer gweithredu;*
- *sicrhau asesiad da o anghenion lleol gan ddefnyddio gwahanol ffynonellau, yn cynnwys defnyddio data am osod tai trwy ddewis;*
- *cydweithio'n glos â'r Cymdeithasau Tai sy'n datblygu yn yr ardal;*
- *defnyddio'r polisi eithriadau gwledig i ganfod anghenion tai lleol;*
- *dal gwerth y tir trwy ddefnyddio mecanwaith manwl i sicrhau bod y pris yn dechrau'n isel ac yn dal yn isel, yn cynnwys cyfyngiadau ar deitl a gweithred gyfamod;*
- *defnyddio cytundebau Adran 106 ar pob datblygiad tai (unedau unigol a mwy) i ddiwallu'r angen mewn aneddiadau allweddol;*
- *defnyddio Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy fel safon ofynnol ar gyfer pob datblygiad tai newydd yn yr ardal, trwy amod cynllunio;*

Yn ogystal, mae'r Cyngor wedi datblygu mecanwaith ar gyfer adfer cyfraniad ariannol os bydd unrhyw dŷ fforddiadwy yn cael ei werthu ar y farchnad agored wedyn. Caiff y cyfraniad hwn ei ailgylchu ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy eraill.

Cyrraedd safonau amgylcheddol a dylunio

21. Mae gweithredu ar newid yn yr hinsawdd yn un o brif flaenoriaethau Llywodraeth Cynulliad Cymru a gall pennu safonau amgylcheddol uchel ar gyfer tai fforddiadwy helpu'n fawr i leihau CO² a gostwng biliau tanwydd. Er mwyn gwireddu'r uchelgais hwn, mae'n bwysig bod enghreifftiau ymarferol o dai sy'n cyrraedd safonau amgylcheddol yn cael eu datblygu a bod ymdrechion yn cael eu gwneud i ddarparu'r rhain am gost resymol. Gall fod gwahanol atebion mewn gwahanol ardaloedd ac yn dibynnu ar faint y datblygiad. Dylid nodi bod Llywodraeth y Cynulliad wedi comisiynu rhagor o waith gan y Comisiwn Datblygu Cynaliadwy yn y maes hwn ond mae rhai datblygiadau presennol eisoes yn cyfrannu at ddatblygu gwybodaeth a phrofiad.

ASTUDIAETH ACHOS: DEFNYDDIO SAFONAU AMGYLCHEDDOL UWCH - PENRHOS, CAERFFILI

Ar y stad dai gymysg hon, mae'r cartrefi cymdeithas dai a godir gan Gymdeithas Tai Unedig Cymru yn cael eu codi i safon amgylcheddol uwch na'r rhai a godir ar gyfer y farchnad breifat. Un o elfennau allweddol y prosiect yw bod gwahanol nodweddion cynaliadwy wedi'u cynnwys, fel paneli solar a ffrâm bren sy'n gwneud yr adeiladau'n aerglos iawn. Mae hyn i gyd er budd y tenantiaid, yn enwedig gan fod y costau ynni'n is. Er bod y costau datblygu cychwynnol yn uwch, roedd y tendrau a ddaeth i law yn gystadleuol ac yn adlewyrchu arbedion maint mewn prosiectau mwy. Heb gymorth grant arbennig, mae cartrefi'r Gymdeithas wedi cyrraedd lefel SAP o 82-84 ac wedi cyrraedd safon 'Da' EcoHome yn gyffredinol. Mae'r Gymdeithas o'r farn y bydd y cynnydd mewn galw am y technolegau hyn ar draws y sector, ynghyd â manteision cydweithio mewn consortiwm â chymdeithasau tai eraill, yn helpu i ostwng prisiau, gwella sgiliau a hyfforddiant a chreu swyddi'n lleol.

ASTUDIAETH ACHOS: ANSAWDD BYWYD, ANSAWDD DYLUNIO GOFAL INTEGREDIG AR GYFER POBL OEDRANNUS YM MHLAS Y MÔR, PORTH TYWYN

Prosiect gofal integredig yw hwn, gyda 38 o fflatiau hunangynhwysol ar gyfer pobl oedrannus, Canolfan Ddydd a chyfleusterau eraill. Mae'r Ganolfan ar agor i'r preswylwyr a'r cyhoedd ac mae'n fan cyfarfod ar gyfer pobl oedrannus yn y gymuned. Ceir yno 20 o fflatiau 1 llofft, 10 o fflatiau dwy llofft, golchfa, siop, siop drin gwallt, gwasanaeth trin traed, lolfeydd cymunedol, ystafelloedd ymolchi â chymorth, cegin hyfforddi, swyddfeydd a chyfleusterau eraill i staff. Cafodd ei ddatblygu fel partneriaeth rhwng Grŵp Tai Gwalia, Cyngor Sir Gâr a Llywodraeth Cynulliad Cymru a gyfrannodd at y costau. Gwalia oedd yn rheoli'r prosiect ac yn darparu arbenigwyr datblygu.

Mae'r cynllun yn rhoi annibyniaeth lwyr i'r preswylwyr os dymunant ond gyda'r posibilrwydd o ddefnyddio'r gwasanaethau cymunedol a gynigir yn y ganolfan. Mae gardd fewnol breifat yn ganolbwynt i'r cynllun. Gellir ei gweld o'r tu allan a gweld y gymuned y tu allan o'r ardd. Fe'i seiliwyd ar y terasau tai sydd mor gyffredin yn y rhan hon o Gymru. Mae'r fflatiau'n rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain. Datblygwyd yr wyneb deheuol er mwyn manteisio i'r eithaf ar wres yr haul. Adeilad ffrâm bren traddodiadol ydyw, wedi'i orchuddio'n rhannol â brics clai a mortar calch rhyngddynt, ac yn rhannol â phren caled heb ei drin a gafwyd o goedwig gynaliadwy. Ceir yno nifer o nodweddion eraill ecogyfeillgar yn cynnwys goleuadau ynni-isel a reolir â sensor, gwres lleol a gynhyrchir gan fwyler biomas canolog, 30m² o baneli solar dŵr poeth sydd hefyd yn cyflenwi'r system gwres canolog a systemau rheoli ynni ar gyfer gwres, golau ac awyru.

Costiodd y cynllun, yn cynnwys yr holl dechnolegau amgylcheddol, gyfanswm o £3.7m i'w ddatblygu. Yn y flwyddyn gyntaf, roedd cyfanswm costau'r ynni ar gyfer rhedeg yr adeilad cyfan ychydig o dan £16,500. Mae cyfanswm costau ynni fflat dwy llofft yn dod i tua £5.75 yr wythnos yn cynnwys gwres, dŵr poeth domestig, coginio a'r holl drydan.

Cymunedau Cytbwys

22. Mae'n hanfodol cyfuno gwahanol fathau o ddeiliadaeth mewn datblygiadau tai er mwyn osgoi cael ffiniau pendant rhwng datblygiadau perchnogaeth gymdeithasol a thai perchen-feddiannydd. Mae rhai o'r enghreifftiau gorau o dai integredig yn dibynnu ar gael tai fforddiadwy wedi'u gwasgaru ymhlith tai y mae'r trigolion yn llwyr berchen arnynt.

ASTUDIAETH ACHOS: DYSGU TRWY ARLOESI – SEFYDLIAD Y TYWYSOG

Ffurfiwyd Sefydliad y Tywysog i roi cynnig ar fodolau newydd ar gyfer sicrhau cymunedau cynaliadwy. Mae Poundbury yn Dorset, a ddatblygwyd dros y pymtheng mlynedd diwethaf, yn fodel diddorol o greu cymuned newydd wedi'i seilio ar egwyddorion cynaliadwyedd, deiliadaeth gymysg a defnydd tir cymysg. Mae tai fforddiadwy (20% yn dai cymdeithasol sy'n cael eu rhentu trwy gymdeithas dai leol a 15% ar gynllun rhannu ecwiti) wedi'i gwasgaru ymhlith y tai eraill a'u hintegreiddio â nhw. O edrych arnynt, nid oes gwahaniaeth i'w weld rhwng y gwahanol fathau o ddeiliadaeth ac ni chafwyd problemau amlwg o ran integreiddio cymdeithasol na rheoli'r safle. Disgwylir i'r holl drigolion gydymffurfio â'r un codau ymddygiad cymdogol.

Mae Sefydliad y Tywysog yng Nghymru yn dilyn yr un egwyddorion ag a ddefnyddir yn Poundbury, a phrofiad y 15 mlynedd diwethaf yn ei ddatblygiad mawr newydd, Coed Darcy, yng Nghastell-nedd a Phort Talbot. Mae hefyd yn gweithio ar gynlluniau peilot mewn cymunedau bychain ledled Cymru i ddarparu cartrefi fforddiadwy ecogyfeillgar, cost isel/gwerth uchel.

23. Mae symud o un math o ddeiliadaeth i un arall hefyd yn ffordd o annog cymunedau cytbwys. Isod, gwelir sut y mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru'n gweithredu er mwyn ymateb i'r newid yn amgylchiadau teuluoedd heb fod angen symud tŷ.

ASTUDIAETH ACHOS: SICRHAU DEILADAETH NIWTRAL CEGIDFA, POWYS:

Mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru (MWA) wedi datblygu'r cynllun cyntaf yng Nghymru lle caiff unedau eu datblygu a'u dyrannu ar sail angen, fel nad oes rhestr aros ar wahân. Ar ôl i'r tenantiaid symud i mewn, mae'r Gymdeithas yn cynnig cyfle iddynt brynu'r tŷ o dan y Cynllun Cymorth Prynu. I lawer, ni fydd hyn yn bosibl ar y pryd ond gall amgylchiadau newydd ac mae'r cynnig yn dal. Os yw'r tenant yn prynu'r tŷ ac yna'n penderfynu ei werthu, mae MWA yn cadw'r hawl i'w brynu yn ôl (ond gall ddewis peidio â gwneud hynny). Mae hyn yn gwarchod stoc y tai fforddiadwy i'r dyfodol.

Teimlwn fod hwn yn gynllun da am fod MWA nid yn unig yn helpu un teulu (gyda'r uned gychwynnol) ond gall helpu ail deulu hefyd. Os caiff tŷ ei brynu, mae Cronfa'r Grantiau Cyfalaf wedi'u Hailgylchu (RCGF) yn golygu y gellir datblygu uned arall. Efen allweddol yn hyn yw sicrhau bod yr RCGF ar gael pan fydd angen – mae hyn yn broblem os yw'r RCGF yn cael ei "adfachu" ar ôl dwy flynedd.

Mae hyn yn golygu bod cynllun tai yn gallu cynnwys rhai tai rhent ac eraill wedi'u

prynu. Os ewch â'r syniad hwn yn bellach, does dim rheswm pam na allai tenant ddod yn berchennog ac, efallai, nôl yn denant wedyn, heb symud tŷ ac fel mae ei amgylchiadau'n newid trwy ei oes. Yna, gellid cael cynlluniau deiladaeth gymysg ac ni fyddai'n amlwg pa dai fyddai wedi'u gwerthu a pha rai oedd yn cael eu rhentu.

Tai ac Amcanion Ehangach

24. Mae'r adroddiad hwn wedi pwysleisio ein bod yn rhaid edrych ar dai yng nghyd-destun amcanion ehangach er mwyn cael y budd a'r gwerth mwyaf. Gall cymdeithasau tai chwarae rhan ganolog yn hyn, gan feithrin cysylltiadau â nifer o wahanol asiantaethau a sectorau a chynnig patrymau o weithredu arloesol y gellir ei drosglwyddo i sefyllfaoedd eraill.

25. Mae Cymdeithas Dai Abertawe wedi bod yn brysur yn hybu ac yn sicrhau adfywio creadigol.

ASTUDIAETH ACHOS: HELPU I ADFYWIO ARDALOEDD CANOL Y DDINAS ABERTAWE

Roedd Strategaeth Canol y Ddinas, a luniwyd gan Ddinas a Sir Abertawe ym 1997, yn mynd i'r afael â phroblemau ardaloedd y Stryd Fawr a Wind Street ac yn chwilio am atebion ymarferol yn dilyn blynyddoedd o esgeuluso a dirywiad ym mhrysurdeb ardal a fu gynt yn ardal siopa lewyrchus.

Bu Cymdeithas Dai Abertawe, sy'n adnabyddus am ansawdd ei waith adfywio trefol, ar flaen y gad gan lwyddo i integreiddio tai cymdeithasol gyda datblygiadau masnachol a hamdden yng Nghymru. Mae hyn yn adlewyrchu'r angen am gartrefi o safon uchel yng nghanol y ddinas, sef y duedd yn ninasoedd mawr y byd erbyn hyn.

Ceir tystiolaeth o'r hyn y gellir ei wneud gyda buddsoddiad gofalus, partneriaethau detholus ac, yn bwysicaf, cefnogaeth awdurdodau lleol a Llywodraeth Cynulliad Cymru, a dogn go dda o ddychymyg, yn natblygiad yr Hen Swyddfa Bost yn Wind Street. Yno, mae 49 o fflatiau, tair set o swyddfeydd a dau far caffi yn rhannu hen safle swyddfa ddi-doli'r Post Brenhinol. Lle bo modd, cedwir wyneb a nodweddion traddodiadol yr adeiladau newydd i gyd-fynd â chymeriad cyffredinol y stryd. Mae'r Stryd Fawr yn rhan bwysig o ganol pob tref a dinas ac mae Cymdeithas Dai Abertawe wedi sicrhau tua £30miliwn mewn buddsoddiad o'r sector preifat a'r sector cyhoeddus i ddatblygu Pentref Trefol newydd.

Mae'r cynlluniau'n cynnwys adnewyddu hen warws Fictoraidd segur pedwar llawr, sydd fel pe bai wedi'i guddio oddi ar Kings Lane rhwng y Stryd Fawr a'r Strand, a fydd, ar y cyd â Fforwm Celfyddydau Abertawe, yn darparu cyfleusterau gweithio ac arddangos ar gyfer hyd at 30 o artistiaid lleol. Bydd 170 o gartrefi newydd, un llofft a dwy llofft, yn cael eu creu, 95 ohonynt ar werth a 75 ar gyfer City Living - fflatiau i bobl sy'n gweithio eu rhentu - ynghyd â hyd at 1,300 metr sgwâr o le ar gyfer siopau ac ati.

Bydd Pentref Trefol y Stryd Fawr yn enghraifft dda o sut y gellir ailddatblygu safleoedd tir llwyd – safleoedd trefol segur a rhai sy'n cael eu tanddefnyddio – ar gyfer tai a defnydd masnachol. Mae hyn yn golygu bod llai o bwysau i

adeiladu ar safleoedd tir glas. Mae cyfuno siopau a thai i ddarparu canolfannau bywiog a deniadol y tu allan i ganol trefi lle mae pobl yn dymuno treulio amser yn ffactorau allweddol.

26. Cymdeithas Dai Cymoedd i'r Arfordir (V₂C) yw'r gymdeithas dai gyntaf yng Nghymru i gael ei sefydlu o ganlyniad i Drosaglwyddiad Gwirfoddol o Stoc ar Raddfa Fawr (LSVT) gan awdurdod lleol. Mae'n nodedig am ei gwaith hyfforddi a chyflenwi nwyddau a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â gweithgarwch economaidd lleol ac a seiliwyd ar y syniad o fuddiannau cymunedol.

ASTUDIAETH ACHOS: ELWA I'R EITHAF AR FANTEISION ECONOMAIDD A CHYMUNEDOL – PEN-Y-BONT AR OGWR

Yn ystod y pum mlynedd gyntaf o weithgarwch, bydd Tai Cymoedd i'r Arfordir (V2C) yn buddsoddi dros £85m i adnewyddu'r stoc dai a'r tir cyhoeddus cysylltiedig. Mae V2C yn parhau i ddatblygu a gwella dull gweithredu integredig sy'n ceisio ymdrin â'r Safon yn uniongyrchol yn ogystal â sicrhau manteision ychwanegol. Mae enghreifftiau o'r dull gweithredu hwn yn cynnwys:

- Datblygu dwy raglen (Rhaglen Gwella Ystadau a Chronfa Gwella Cymdogaethau) sy'n ceisio trawsnewid amgylchedd ystadau a chreu tiroedd cyhoeddus mwy cynaliadwy. Mae rhaglenni gwelliannau i dir ac adeiladau yn seiliedig ar gysylltiad cadarn â chymunedau lleol i bennu blaenoriaethau ar gyfer ailgynllunio'r strydoedd a'r dirwedd a'r defnydd o lecynnau agored cyhoeddus. Mae partneriaethau llwyddiannus gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr a Sustrans wedi galluogi V2C i gynyddu buddsoddiad ac adnoddau.*
- Gwelir cydnabyddiaeth gynyddol o'r cysylltiadau rhwng adfywio a'r agenda newid yn yr hinsawdd a, gyda chymorth Llywodraeth Cynulliad Cymru, gwneir modelau cost a phroffion ar y defnydd o ddeunyddiau cynaliadwy (carbon isel) wrth adnewyddu stoc dai an-nhraddodiadol.*

Datblygu swyddi a sgiliau lleol

- Mae V2C yn defnyddio mecanweithiau caffael sy'n ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddefnyddio gweithwyr lleol. Mae hyn yn sicrhau bod cyflogau'n cael eu gwario mewn cymunedau lleol ac yn helpu i ddatblygu BBaChau lleol cynaliadwy yn y sectorau adeiladu ac adnewyddu a sectorau cysylltiedig. O ganlyniad i'r trefniadau hyn, mae dros 85% o'r gweithwyr a gyflogir yn rhaglenni gwaith V2C yn weithwyr lleol ar hyn o bryd.*
- Buddsoddwyd yn y gwaith o greu Canolfan Sgiliau Adeiladu Maesteg. Mae'r ganolfan yn hyfforddi pobl leol yn y sgiliau amrywiol sy'n angenrheidiol i gael gwaith ym maes atgyweirio ac adnewyddu tai. Mae V2C a'i gadwyn o gyflenwyr yn darparu cyfleoedd am leoliadau gwaith yn ystod hyfforddiant ac wedi rhoi swyddi llawn amser i rai hyfforddeion.*

Datblygu cymunedau

- Mae V2C yn defnyddio mecanwaith caffael sy'n ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddychwelyd canran o'u trosiant blynyddol o'r contract i'w*

defnyddio er budd y gymuned.

- *Mae gweithio mewn partneriaeth â'r rhaglen Cymunedau yn Gyntaf wedi creu 'canolfannau cymunedol' lle mae V2C wedi adnewyddu adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl i alluogi amrywiaeth o randdeiliaid i ddarparu gwasanaethau lleol.*

Casgliad

Mae'r bennod hon yn dangos bod lluo o enghreifftiau da o syniadau ac ymarfer da sy'n sylfaen gadarn ar gyfer gweithredu. Nid yr enghreifftiau a roddwyd yw'r unig rai sydd ar gael ond maent yn dangos bod arferion da ar droed ac y gallwn ddysgu oddi wrthynt. Mae'n rhaid bod ffyrdd clir a hawdd yng Nghymru o drosglwyddo a phrif-ffrydio arferion ac o gefnogi rhagor o ddatblygu ac arloesi er mwyn symud ymlaen a gwella.

Pennod 7 - Casgliadau ac Argymhellion

Casgliadau cyffredinol

1. Bu hwn yn adolygiad eang o faes cymhleth o bolisi tai, adfywio ac ymarfer ac mae'r argymhellion niferus isod yn adlewyrchu hyn. Nid 'glasbrint' mohonynt – mae angen ystyried sawl un ohonynt ymhellach – ond credwn eu bod yn cynrychioli man cychwyn ardderchog ar gyfer y dull partneriaeth newydd sy'n cael ei arddel yn yr Adroddiad. Mae tai yn faes sy'n ddynamig ei natur ac yn symud yn gyflym ar hyn o bryd, ac mae pob arwydd y bydd mwy o angen am dai fforddiadwy mewn blynyddoedd i ddod. Yn ogystal â bod yn sylfaenol i fywydau pobl, mae cysylltiad cynhenid rhyngddo â phrofiadau a gweithgareddau eraill yn yr amgylchedd ehangach. Yn syml, trwy fynd i'r afael â thai yn y ffordd iawn, bydd llywodraeth yn gallu cymryd camau breision tuag at ymladd a dylanwadu ar faterion a nodau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol pwysig eraill.
2. Mae hefyd yn amlwg iawn fod angen ymrwymiad gwleidyddol, sefydliadol ac ariannol cyson i gyflawni digon o dai fforddiadwy. Ni fydd y farchnad ar ei phen ei hun fyth yn darparu'r ateb cyflawn i fforddiadwyedd. Mae ymyrraeth integredig gan y llywodraeth yn hanfodol a rhaid cynnal yr ymyrraeth hon a chyfrannu at adeiladu stoc o dai fforddiadwy o safon mewn cymunedau ledled Cymru.
3. Ni chytunwyd ar ffigwr pendant o'r angen cyfredol na'r angen a ragwelir am dai yng Nghymru ac er ein bod yn credu bod yn rhaid rhoi blaenoriaeth i gywiro hyn, ni ddylai diffyg ffigwr cytunedig gyfyngu ar yr ymrwymiad i symud ymlaen gyda rhaglen gref i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Dylai'r targed pedair blynedd o 6500 o gartrefi ychwanegol erbyn 2007-2011 a nodir yn *Cymru'n Un* fod yn darged sy'n rhoi ffocws i'r Llywodraeth, ond ni ddylid ei ystyried fel y llinell derfyn. Rhaid i'r newidiadau sydd angen eu gwneud geisio cyflawni mwy na'r ffigwr targed hwnnw a dod yn sbardun ar gyfer cyflenwi parhaus a fydd yn cyfateb â'r gwir ffigyrau o'r angen am dai pan fyddant ar gael.
4. Bydd angen cryn ymdrech ac ymrwymiad ar draws y llywodraeth a sefydliadau eraill i gyflenwi y tu hwnt i'r targed. Mae ein hargymhellion amrywiol (ar gyfer amrywiaeth o gyrff) yn adlewyrchu hyn ac mae angen eu gweithredu i gyd mewn ffordd gydlynol ac integredig er mwyn sicrhau'r canlyniad hwn. Yn y pen draw, nid canlyniad mentrau dramatig unwaith yn unig fydd cwrdd â'r angen, ond crynhoad o raglenni a phrosiectau cynhwysfawr, arloesol a pharhaus sydd, gyda'i gilydd, yn arwain at y gweddnwidiad sydd ei angen yng Nghymru.

5. Isod rydym wedi nodi casgliadau mwy penodol o'r adolygiad a'n hargymhellion manwl, a drefnwyd o dan sawl pennawd gwahanol.

Creu sylfaen wybodaeth ddynamig

6. Er mwyn cyflenwi digon o dai fforddiadwy o safon dda yng Nghymru mae angen gwybodaeth gywir, ddiweddar a chadarn ynglŷn â natur a graddau'r broblem a'r ffordd y mae'n newid ac y rhagwelir y bydd yn newid.
7. Yn hyn o beth rydym yn bryderus fod prinder difrifol o wybodaeth ddbynadwy yng Nghymru ynglŷn â'r gofynion o ran tai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, ac yn arbennig yr angen am dai fforddiadwy ychwanegol a'r cyflenwad ohonynt. Mae'r prinder gwybodaeth hwn yn arbennig o amlwg ar lefel Cymru gyfan. O gofio bod Cymru yn datblygu strategaeth genedlaethol newydd ar gyfer tai, a'r angen i bolisiau fynd i'r afael â darparu tai fforddiadwy ar lefelau cenedlaethol, rhanbarthol, isranbarthol a lleol, yna mae angen gwella'r sylfaen dystiolaeth ac ansawdd y dadansoddiad o'r angen am dai fforddiadwy ledled Cymru, a hynny ar frys. Nid ydym yn argymhell bod y Strategaeth yn cael ei gohirio wrth i'r problemau o ran data gael eu datrys, fodd bynnag, ond yn hytrach eu bod yn cael eu datblygu ochr yn ochr â'i gilydd.

Argymhelliad 1

- *Bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn mynd ati ar unwaith i ystyried sut y gellid datblygu sylfaen wybodaeth ddigonol, ddiweddar a dynamig ynglŷn â'r angen, y galw a'r cyflenwad o dai, sy'n ymdrin â gwahanol raddfeydd gofodol yng Nghymru*
- *Ei bod yn ystyried comisiynu asesiad cenedlaethol/rhanbarthol cyfredol a pharhaus o ofynion tai'r presennol a'r dyfodol yng Nghymru*
- *Mae angen meithrin gallu ledled Cymru i gyflawni'r gwaith hwn felly ar y cyd â sefydliadau eraill (ee Uned Data Llywodraeth Leol, y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Tai Cymunedol Cymru) a chan ddod â meysydd polisi craidd megis tai a chynllunio ac ati ynghyd, dylai Llywodraeth y Cynulliad ystyried ar frys yr achos dros sefydlu uned benodol o fewn Llywodraeth y Cynulliad i:*
 - *ddatblygu asesiadau awdurdodol o'r angen am dai fforddiadwy*
 - *cefnogi a gweithio gyda fforymau tai strategol awdurdodau lleol ledled Cymru*
 - *darparu a chyhoeddi cyngor ar ddatblygu methodolegau ar gyfer asesu marchnadoedd tai lleol, mesur yr angen lleol am dai fforddiadwy a throsi anghenion er mwyn darparu mwy o dai fforddiadwy.*

Swyddogaethau sy'n newid a'r model 'Cyflawni'r Cysylltiadau'

8. Mae model *Cyflawni'r Cysylltiadau* Llywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n seiliedig ar *Ar Draws Ffiniau* (Adroddiad Beecham), yn seiliedig ar y nodweddion canlynol:
 - yr holl randdeiliaid yn cydweithio
 - dinasyddion yn gwneud penderfyniadau ar sail canlyniadau
 - fframwaith perfformiad priodol
 - gwybodaeth dda ar gyfer gwerthuso a monitro
 - atebolrwydd a'r defnydd gorau o adnoddau, yn seiliedig ar effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd.
9. Ym marn y Grŵp mae angen gweithredu'r model hwn ar frys yng Nghymru os ydym am ddarparu tai fforddiadwy. Cred y Grŵp, am y rhesymau a archwilir yn yr Adroddiad drwyddi draw, nad yw'r drefn bresennol yn 'addas i'r pwrpas' mwyach. Mae angen gwneud newidiadau yn awr o ran prosesau, agweddau a ffyrdd o weithio, yn ogystal ag alinio pwrpas a chyflenwi ar draws sefydliadau.
10. Nid yw hyn yn awgrymu bod angen tarfu'n llwyr ar bethau - byddai hynny'n wrthgynhyrchiol i gyflawni'r targedau - neu nad yw pethau da'n digwydd ym maes tai, ond mae angen rhoi rhaglen newid gynlluniedig ar waith yn fuan fel bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn mabwysiadu rôl gref fel galluogwr strategol. Mae angen gweledigaeth glir a dull partneriaeth ymysg sefydliadau ac asiantaethau tai allweddol ar gyfer y ffordd newydd hon o weithio, yn seiliedig ar ymddiriedaeth, tryloywder, parch y naill at y llall ac eglurdeb ynglŷn â swyddogaethau. Nid agenda o 'doriadau' yw hon ond ailgyfeirio amser staff ac adnoddau er mwyn sicrhau bod agenda'r llywodraeth ar gyfer tai yn cael ei gweithredu.

Argymhelliaid 2

Rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru sefydlu rhaglen o newidiadau ar unwaith i alluogi a chefnogi'r Is-adran Tai i gyflawni ei rôl strategol briodol a chwrdd â'r targedau heriol a nodir yn Cymru'n Un.

11. Cydnabuwyd yr angen am newid mewn adolygiadau blaenorol o'r is-adran tai ond nid yw hynny wedi'i wireddu. Dylid cychwyn yn awr drwy ailasesu'r hyn sy'n digwydd ar hyn o bryd gyda golwg ar ryddhau adnoddau y gellid eu hailgyfeirio at gyflenwi, atebolrwydd a hybu arferion cadarnhaol ac arloesi. Byddai ailgyfeirio yn y fath ffordd hefyd yn rhoi tawelwch meddwl i randdeiliaid allweddol ym maes tai, megis benthycwyr preifat, fod y drefn yng Nghymru yn iach, ei bod yn derbyn sylw priodol a'i bod yn canolbwyntio ar gyflenwi.
12. Mae angen i Lywodraeth Cynulliad Cymru chwarae rhan fwy blaenllaw o lawer yn y gwaith o oruchwylio iechyd a pherfformiad y Cymdeithasau Tai yng Nghymru, er mwyn rhoi sicrwydd y gellir cyflawni'r rhaglen ddatblygu ar dai fforddiadwy yng Nghymru ac y gellir rhoi sicrwydd o ran ansawdd.

Argymhelliad 3

Mae'r Grŵp yn argymhell bod yr Is-adran Tai yn rhoi'r gorau i unrhyw weithgareddau nad ydynt yn ychwanegu gwerth neu nad ydynt yn ategu rôl ar lefel strategol ee arfarniadau manwl o gynlluniau datblygu, er mwyn dileu biwrocratiaeth ddiangen a rhyddhau staff i gyflawni gweithgareddau pwysicach.

13. Bydd gweithio mewn partneriaeth yn hanfodol er mwyn cyflawni'r gallu i gyflenwi, yn arbennig o ystyried pwysigrwydd llywodraeth leol a'r symudiad cymdeithasau tai trwy Gymru.

Argymhelliad 4

Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad sefydlu tîm o bobl o fewn yr Is-adran Tai sy'n cynnwys Rheolwyr Perthynas a'r rhai hynny sydd ag arbenigedd penodol ym maes cyllid, i oruchwylio trefniadau ariannol a llywodraethu'n briodol o fewn Cymdeithasau Tai a chynnig partneriaeth a chymorth i gymdeithasau, awdurdodau lleol a sefydliadau ac asiantaethau allweddol eraill.

Rôl awdurdodau lleol

14. Rhaid rhoi mwy o amlygrwydd i rôl awdurdodau lleol fel galluogwyr tai allweddol ac arweinwyr cymunedol, yn enwedig o fewn yr awdurdodau lleol eu hunain, *pa un a ydynt yn dal i reoli eu stoc cartrefi eu hunain ai peidio*. Mae angen cydnabod bod tai fforddiadwy wedi'u lleoli'n dda yn ofyniad craidd i bob awdurdod lleol, nid yn lleiaf oherwydd pwysigrwydd hynny i'r agenda lles. Dylid darparu tai fforddiadwy yn unol â chanfyddiadau arolygon o'r angen am dai, asesiadau o'r farchnad dai leol a fframwaith rhanbarthol y Cynllun Gofodol. Mae gwaith Swyddogion Tai Fforddiadwy a Swyddogion Galluogi Tai yn hanfodol a chred y Grŵp y byddai Swyddogion Galluogi Tai yn werthfawr mewn ardaloedd trefol yn ogystal ag mewn ardaloedd gwledig.

Argymhelliad 5

Rydym yn croesawu penderfyniad y Gweinidog i ariannu Swyddogion Galluogi Tai Gwledig ychwanegol ac rydym yn argymhell bod y cysyniad yn cael ei ymestyn ar draws Cymru.

15. Mae angen dod ag arfer da sydd ar waith mewn rhai awdurdodau lleol yng Nghymru i'r brif ffrwd. Dylai pob awdurdod lleol sefydlu gweithgor swyddogion sy'n dod â meysydd tai, cynllunio, cyllid ac ystadau at ei gilydd o amgylch grŵp craidd o swyddogion tai fforddiadwy, swyddogion galluogi tai a thrafodwyr Adran 106. Dylai'r Tîm hwn hefyd fod â chysylltiadau uniongyrchol â gwaith sy'n digwydd mewn meysydd tai ehangach ee trosglwyddo stoc, y sector rhentu preifat a chynllunio datblygiad. Dylai'r tîm weithredu fel sbardun ar gyfer gweithredu'r Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy a cheisiadau am Grant Tai Cymdeithasol a dylai fod â chysylltiadau o ran cyflwyno adroddiadau i broses y Cynllun Cymunedol.

Argymhelliad 6

Dylai pob awdurdod lleol sefydlu gweithgor o swyddogion sy'n adrodd ac yn gweithio i Weithgor Tai Fforddiadwy'r Cyngor (gweler Argymhelliad 7) ac yn meithrin perthynas weithio agos ag eraill yn y rhanbarth.

16. Mae awdurdodau lleol yn gweithio gyda'i gilydd ar draws ardaloedd daearyddol yn ganolog o ran deall marchnadoedd tai a gofynion cymunedau cynaliadwy. Rhaid i ddull partneriaeth o gyflawni'r angen groesi ffiniau daearyddol a ffiniau rhwng sectorau. Dylai grŵp cydgysylltu sy'n cynnwys rhanddeiliaid allweddol eraill yn y rhanbarth (ee Cymdeithasau Tai, iechyd a gwasanaethau cymdeithasol, sefydliadau sector preifat) gysylltu'n gryf â'r Cynlluniau Datblygu Tai Fforddiadwy. Bydd yn hanfodol fod y Grŵp hwn yn gweithredu o fewn cyd-destun y Cynllun Gofodol a'i fod yn effro i'r cyfleoedd ehangach ar gyfer adfywio a datblygiad cynaliadwy.

Argymhelliad 7

Rhaid i awdurdodau lleol sicrhau bod ganddynt y cynhwysedd i weithio ar draws ffiniau traddodiadol. Dylai pob awdurdod lleol fod â fforwm cydgysylltu tai sy'n canolbwyntio ar bolisi, rhaglenni a'r gallu i gyflenwi tai fforddiadwy. Byddai Cymdeithasau Tai a Llywodraeth Cynulliad Cymru yn aelodau craidd ochr yn ochr â'r asiantaethau perthnasol eraill. Dylai'r grŵp:

- *ddatblygu rhaglenni gweithredu ar lefel awdurdod unedol a lefelau rhanbarthol/isranbarthol. Bydd y rhain yn cynnwys ystyried astudiaethau o'r farchnad dai, asesiadau o'r angen lleol, y cyflenwad tir, safonau ansawdd, gweithredu ar dai gwag a gwneud gwell defnydd o dai sydd eisoes yn bod, polisïau*

cynllunio a datblygiadau yn cynnwys cytundebau adran 106, darpar gynlluniau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y defnydd o'r grant tai cymdeithasol, digartrefedd, tai ar gyfer yr henoed ac ati

- *sicrhau bod cynnydd a newid yn cael sylw parhaus. Ni ddylai'r un rhaglen aros yn eu hunfan; mae anghenion yn newid a chyfleoedd yn dod i'r amlwg*
- *mynd ar drywydd cynnydd fel bod partneriaid yn aros yn effro i realiti cyflenwi ac yn gallu cyflwyno newid pan fo angen er mwyn gwneud yn siŵr y manteisir i'r eithaf ar y defnydd o'r grant a chyfleoedd sy'n codi ar hap.*

Monitro Perfformiad

17. Mae angen system rheoli perfformiad a chyflenwi effeithiol er mwyn pennu targedau cenedlaethol a lleol. Bydd y Cynlluniau Datblygu Tai Fforddiadwy yn ddull o ganolbwyntio ar gyflenwi ar lefel lleol/ rhanbarthol. Mae angen cyflwyno dulliau o fesur perfformiad er mwyn rhoi ffocws a sylw i dai fforddiadwy a bod yn sylfaen ar gyfer addasu ac ymateb yn barhaus. Roedd Adroddiad Beecham yn pwysleisio bod angen rhoi mwy o sylw i berfformiad yng Nghymru a defnyddio'r model *Cyflawni'r Cysylltiadau* i fynd i'r afael â thai fforddiadwy, gyda chymorth y ffocws ar berfformiad.

Argymhelliad 8

Ar gyfer y dyfodol uniongyrchol, argymhellir bod awdurdodau lleol yn sefydlu templed/matrics syml sy'n caniatáu iddynt fonitro perfformiad a chyflenwi nes bod y Cynllun Datblygu Tai Fforddiadwy yn cael ei baratoi.

Argymhelliad 9

Ar gyfer yr ardaloedd hynny lle mae prinder sylweddol o dai fforddiadwy:

- *rheid i'r Bwrdd Gwasanaeth Lleol sylweddoli bod hyn yn flaenoriaeth a sicrhau bod cynrychiolwyr o gymdeithasau tai lleol yn aelodau o'r Bwrdd. Dylai gwaith y Grŵp Tai Fforddiadwy lleol (gweler Argymhelliad 5) fwydo'n uniongyrchol i waith y Bwrdd Gwasanaeth Lleol*
- *dylai'r Pwyllgor Craffu perthnasol fonitro perfformiad o ran cyflenwi tai fforddiadwy o'i gymharu â thargedau, a*
- *dylid bwydo'r wybodaeth hon am berfformiad yn ôl i'r Grŵp Cynllun Gofodol Rhanbarthol er mwyn monitro cynnydd ar lefel ranbarthol yng Nghymru.*

18. Fel y gellir rhoi sicrwydd i'r Gweinidog a Llywodraeth Cynulliad Cymru bod yna gynnydd wrth gwrdd â thargedau tai fforddiadwy, mae angen sefydlu proses a all gronni gwybodaeth ar gynnydd lleol/rhanbarthol er mwyn rhoi diweddariad rheolaidd a chyfnodol. Yn ogystal â bod yn ddull o ddarparu'r rhifau, dylai'r dull hwn fod yn fodd i ennill darlun cyflawn o newid a gweithgarwch ledled Cymru. Gan ein bod mewn sefyllfa arbennig o ddynamig ac anodd ei rhagweld, sy'n debyg o barhau am beth amser, mae'n hanfodol fod y llif hwn o wybodaeth yn cyrraedd lefel y Gweinidogion, er mwyn dylanwadu ar bolisi a dyrannu adnoddau pan fo angen.

Argymhelliad 10

Ar sail partneriaeth, mae angen i'r Gweinidog gyfarfod yn rheolaidd â'r holl bartneriaid allweddol sy'n ymwneud â thai fforddiadwy a rhannu gwybodaeth am berfformiad ac ati fel y gellir alinio cyflenwi a buddsoddi'n well, os oes angen. Yn gyffredinol, dylid cynnwys cynnydd ar dai fforddiadwy a chyflenwi tai ychwanegol yn nangosyddion allweddol y Llywodraeth.

Argymhelliad 11

Er mwyn cadw ffocws gwleidyddol ar dai fforddiadwy, dylai Pwyllgor Diwylliant a Chymunedau'r Cynulliad Cenedlaethol gymryd diddordeb brwd yn y mater a chadw golwg gyffredinol ar berfformiad a chyflenwi.

Sector cymdeithasau tai iach

19. Mae mwy o gyfle yng Nghymru i Gymdeithasau Tai ddatblygu eu rôl fel mentrau cymdeithasol, chwarae mwy o ran mewn gweithgarwch cymunedol ac economaidd a bod â phroffil mwy diffiniedig yn y gymuned nag a fu ganddynt hyd yn hyn. Mae llawer o gymdeithasau mawr a mân wedi profi eu gallu unigol i ddatblygu yn y ffordd yma, ond gallai fod mwy o gyfle i hyn ddigwydd yng Nghymru *o fewn fframwaith rheoliadol clir a phriodol.*
20. Mae'r Grŵp Adolygu eisoes wedi cyflwyno argymhellion i'r Gweinidog yn ei Adroddiad Cynnydd cynharach ynglŷn â'r modd y gellid dileu rhai cyfyngiadau ar gymdeithasau tai ac ar ôl ymgynghori (gweler yr atodiad) mae'r Gweinidog wedi cyhoeddi'n ddiweddar y caiff y cynigion eu gweithredu.

Argymhelliad 12

Bod cynnydd buan ar y cynigion a gynhwysir yn Adroddiad Cynnydd y Grŵp Adolygu

21. Rhaid ategu newidiadau hyn, fodd bynnag, ag adolygiad ehangach o'r fframwaith rheoliadol presennol er mwyn sicrhau ei fod yn addas i'r pwrpas. Yn ein barn ni nid yw'r newid sydd ei angen yn golygu cychwyn o'r newydd. Mae'r Cod Rheoliadol presennol yn darparu man cychwyn synhwyrol ar gyfer y drefn newydd ac mae'n ymdrin yn fras â'r rhan fwyaf o'r materion a'r meysydd y credwn y dylent fod yno, **ond** bydd angen:

- ei adolygu a'i ail-weithio'n ofalus yng ngoleuni'r cynigion a nodir yma
- iddo roi mwy o ystyriaeth i gymdeithasau trosglwyddo
- ystyried yr achos dros brofi materion cyllid a llywodraethu'n fwy llym, a'i
- chynnal mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol

Argymhelliad 13

Rhaid diwygio a diweddarau'r fframwaith Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru ar frys er mwyn sicrhau ei fod yn addas i'r pwrpas.

Argymhelliad 14

Rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru chwarae rhan llawer mwy amlwg yn y gwaith o oruchwylio iechyd a pherfformiad Cymdeithasau Tai yng Nghymru, er mwyn rhoi sicrwydd y gellir cyflwyno'r rhaglen ddatblygu tai fforddiadwy ac y gellir sicrhau ei hansawdd (Argymhelliad 4).

Argymhelliad 15

O fewn y terfynau a ddisgrifir uchod rhaid i'r drefn newydd:

- sicrhau bod cymdeithasau yn asesu eu perfformiad mewn cylch blynyddol
- ei gwneud yn ofynnol i bob cymdeithas gynrig hunanasesiad o'i chryfderau a'i gwendidau ei hun, i'w llofnodi gan ei Bwrdd. Dylid trafod yr asesiad hwn gyda grŵp cynrychiadol o denantiaid a phreswylwyr
- darparu copiâu o'r hunanasesiad i randdeiliaid, yn cynnwys tenantiaid a benthycwyr
- ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cynulliad Cymru fabwysiadu rôl fwy rhagweithiol trwy:
 - fonitro a gwerthuso data perfformiad, yn cynnwys adolygiadau hunanasesu a chyfrifon gan ddefnyddio modelau risg i nodi'r angen am ystyriaeth bellach
 - meincnodi cymdeithasau yng Nghymru â'i gilydd yn ogystal â'r rhai hynny sydd ymhellach draw (os yw hynny'n briodol)

- *cynnal archwiliadau manylach o nifer o gymdeithasau bob blwyddyn ar sail risg ac eithriadau*
- *cynnal cyfarfodydd adolygu blynyddol â phob cymdeithas a rhanddeiliaid allweddol*
- *dylai Llywodraeth y Cynulliad fabwysiadu'r broses adolygu hyfywedd ariannol a ddefnyddir yn Lloegr ar hyn o bryd*
- *dylai cymdeithasau baratoi cynllun gwella fel rhan o'u proses cynllunio busnes blynyddol a dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gytuno arnynt a'u llofnodi. Os na cheir cytundeb ynglŷn â'r cynllun hwn yna dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried defnyddio ei phwerau ymyrryd*
- *rheid i Lywodraeth Cynulliad Cymru ddiweddarau ei phwerau ymyrryd a'u halinio â'r rhai a ddefnyddir yn Lloegr a'r Alban. Byddai hyn yn ymdrin â phenodi apwynteion statudol i Fyrddau Cymdeithasau Tai unigol a'r pwerau i orchymyn ymchwiliad a allai arwain at drosglwyddo ymrwymadau*
- *mae angen darparu mwy o gymorth rheoliadol i gymdeithasau trosglwyddo. Gallai staff parhaol a chontract sy'n gweithio yn y maes hwn symud ar draws i rolau rheoleiddio wrth i drosglwyddiadau ychwanegol gael eu cwblhau.*

22. Mae angen i arolygu fod yn rhan ganolog o'r drefn reoliadol newydd. Mae arolygiad annibynnol yn bwysig o ran dangos beth mae cymdeithasau yn ei gyflawni a darparu'r sylfaen i'r rheoleidiwr ddatblygu deialog â chymdeithasau a gorfodi gwelliannau, os oes angen. Credwn mai dim ond digonol yw'r trefniadau presennol a'u bod yn ymestyn yn ehangach nag ystyried gwasanaethau landlordiaid a thenantiaid. Mae angen newidiadau ar frys i dynhau a gwella trefniadau.

Argymhelliad 16

Bod y drefn yng Nghymru yn cael ei newid fel bod:

- *Gwaith arolygu ac archwilio yn seiliedig ar risg; a bod y gwaith yn cael ei roi allan dan gontract yn dilyn tendro ar sail reolaidd*
- *Bod gan Lywodraeth Cynulliad Cymru gyfleuster galw i mewn i gynnal arolygiadau brys a gaiff eu sbarduno gan gwynion/cyngor gan bartïon eraill megis tenantiaid neu ei staff rheoleiddio ei hun*
- *Arolygu yn dod yn fwy detholiadol, gyda ffocws pendant, ac yn ymdrin â:*
 - *Materion a awgrymir gan yr hunanasesiadau*
 - *Cymdeithasau y mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi penderfynu eu bod yn perfformio'n wael neu pan fo angen ymyrryd*
 - *Cymdeithasau trosglwyddo newydd i sicrhau eu bod yn gwneud cynnydd priodol*
 - *Meysydd gwasanaeth ar draws grŵp o gymdeithasau, a*

- *Strwythurau grŵp neu gonsortia.*
23. Yn ogystal â hynny, mae angen sefydlu dull yng Nghymru o sicrhau bod y drefn reoliadol yn cael ei chynnal a'i gwella'n briodol. Byddai hyn yn cynnwys ystyried sut y mae cymdeithasau Cymru yn perfformio o'u cymharu â rhai mewn rhannau eraill o'r DU.
 24. Mae'n hanfodol hefyd fod sefydliadau cynrychiadol a thenantiaid/preswylwyr yn rhan ganolog o'r model newydd o ran sicrhau ansawdd a pherfformiad.
 25. Bydd angen buddsoddi mewn cynhwysedd a sgiliau er mwyn symud at fodel newydd o reoleiddio a goruchwyllo, a hynny o fewn Llywodraeth y Cynulliad a Chymdeithasau Tai fel ei gilydd.

Argymhelliad 17

Byddai Bwrdd Rheoliadol cyngorol newydd yn goruchwyllo'r broses reoliadol newydd, fel sy'n bodoli yn yr Alban, yn cynnwys buddiannau perthnasol megis Llywodraeth Cynulliad Cymru, y darparwr Arolygiad, CLILC, Cartrefi Cymunedol Cymru, TPAS Cymru, Ffederasiwn Tenantiaid Cymru ynghyd â dau aelod annibynnol, gydag un ohonynt yn Cadeirio. Efallai y gwahoddir rhanddeiliaid allweddol eraill i gymryd rhan. Byddai'r Bwrdd yn cyfarfod o leiaf bedair gwaith y flwyddyn gyda chylch gorchwyl i dderbyn a thrafod adroddiadau ar weithgarwch rheoliadol Llywodraeth Cynulliad Cymru a pherfformiad y sector yn ei gyfanrwydd.

Byddai'r Bwrdd yn hysbysu'r Gweinidog o ganlyniad ei drafodaethau ac yn cyhoeddi adolygiad blynyddol o reoleiddio yng Nghymru ynglŷn â sut y mae'r rheoleiddiwr wedi cyflawni ei bwerau. Câi hwn ei ddsbarthu i'r rhanddeiliaid perthnasol.

Argymhelliad 18

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru:

- *Gwblhau'r adolygiad o'r holl gylchlythyrau sy'n bodoli gan nodi rheolaethau a gofynion ar gyfer cymdeithasau tai a gyflawnwyd yn 2006 a 2007*
- *Cynhyrchu cyfrifon cyffredinol cymdeithasau yng Nghymru bob blwyddyn ac adolygiad byr o'r farchnad gyllid breifat mewn modd amserol fel y gallant hysbysu'r farchnad*
- *Craffu'n fanylach ar gynlluniau i uno ac uno sydd wedi digwydd, consortia a strwythurau grŵp gyda golwg ar sicrhau eu bod yn cynnig gwell gwerth am arian*
- *Cynnal cyfarfod blynyddol gyda benthycwyr i drafod yr adolygiadau cyllid preifat a rheoleiddio blynyddol. Byddai'r cyfarfod hwn yn cyd-fynd ac yn gysylltiedig â chyfarfod o'r Bwrdd Rheoliadol.*

26. Mae'r model gweithredu newydd yn rhoi mwy o bwyslais ar rôl aelodau'r Bwrdd ac aelodau o Gymdeithasau Tai o ran monitro lles eu sefydliadau, gan dalu mwy o sylw i reoli perfformiad ac arweinyddiaeth gymunedol. Mae'n anorfod y bydd hyn yn rhoi mwy o amlygrwydd i'r Cymdeithasau Tai a'u Byrddau, a mwy o ymrwymiad amser efallai, yn enwedig gan y Cadeirydd.

Argymhelliad 19

Mae angen cynnal asesiad brys o ofynion meithrin gallu'r sector. Dylid cysylltu'r anghenion hyn ag argymhellion Adroddiad Griffiths ar lywodraethu Cymdeithasau Tai, fel bod pecyn cyflawn o fesurau yn cael ei ddiffinio a'r cyllid angenrheidiol yn cael ei ddarparu.

27. Cymysg oedd yr ymateb i'r syniad o dalu aelodau'r Bwrdd gyda dadleuon cryf ar y naill ochr a'r llall. Yn unol â'r egwyddor o roi mwy o ryddid i Gymdeithasau Tai weithredu, o ystyried popeth roedd y Grŵp Adolygu yn credu y dylai pob Cymdeithas Tai allu arfer ei barn ei hun ar y mater hwn. Dylai'r gallu fodoli i dalu Aelodau'r Bwrdd (o fewn terfynau) pe byddai'r Cymdeithasau Tai yn penderfynu hynny, yn enwedig os oedd hi'n anodd recriwtio aelodau addas i'r Bwrdd neu os oedd disgwyl i unigolion (y Cadeirydd, er enghraifft) ysgwyddo cyfrifoldebau trwm a oedd yn golygu ymrwymiad amser sylweddol.

Argymhelliad 20

Bod Llywodraeth y Cynulliad yn cynnal ymgynghoriad ar wahân i weld a ddylai Cymdeithasau Tai unigol fod â'r rhyddid i dalu aelodau'r Bwrdd am eu hymrwymiad amser, o fewn terfynau clir.

Sicrhau ansawdd ar draws y system

28. Mae'r chwe chonsortium a sefydlwyd yng Nghymru, sy'n annog Cymdeithasau Tai i gydweithio, i gaffael ar y cyd a gwneud arbedion effeithlonrwydd yn amrywio o ran eu heffeithiolrwydd ac mae angen meddwl mwy am eu datblygiad os yw pob un ohonynt i gyflawni safonau ansawdd. Awgryma'r ymatebion a dderbyniodd y Grŵp y byddai'r consortia wedi bod yn fwy effeithiol pe baent wedi'u sefydlu ar sail ranbarthol a chydag amcanion cliriach. Ond nid ydym yn awgrymu trawsnewid y consortia yn llwyr ar hyn o bryd, gan fod rhai wedi gwneud cryn ymdrech i wneud i'r rhain weithio. Mae'r argymhellion sy'n dilyn yn ymwneud â gwneud y trefniadau presennol yn fwy effeithiol. Ar y gorau dylai consortia fod yn rym pwysig wrth gyflawni'r safonau adeiladu amgylcheddol uwch sy'n ofynnol gan Lywodraeth y Cynulliad, lleihau costau, sicrhau dylunio da a gwneud arbedion effeithlonrwydd.

Argymhelliad 21

Dylai'r Is-adran Tai, mewn partneriaeth â Chartrefi Cymunedol Cymru:

- *annog consortia i gydweithio i ganiatáu meithrin medrusrwydd arbenigol ac ennill manteision caffael*
- *ymwneud yn fwy brwd â helpu i bennu amcanion clir ar gyfer pob un o'r consortia, gyda'r nod y gallant ddarparu amrywiaeth o arbenigedd technegol i gefnogi datblygiad o safon uchel*
- *cynorthwyo'r consortia i gyrraedd safonau disgwylidig a dod yn fodd allweddol o sicrhau ansawdd agweddau technegol ar waith cymdeithasau trwy roi cyngor a chefnogaeth ar faterion megis dylunio, caffael, rheoli a gwerth am arian*
- *cynorthwyo consortia i gynnal sicrwydd ansawdd ar gyfer gwariant cyhoeddus a chynnal gwiriadau ôl-archwilio ar gynlluniau datblygu*
- *ystyried a ellir addasu'r consortia i adlewyrchu daearyddiaeth ranbarthol Cymru yn well*

Dylai'r rhai sy'n cyflawni'r gwaith hwn roi blaenoriaeth i ystyried effeithiolrwydd trefniadau consortia er mwyn asesu eu gallu i weithio i'r model hwn.

29. Mae maint a natur cymdeithasau yn amrywio'n sylweddol. Mae'r Grŵp yn croesawu amrywiaeth y sector yng Nghymru gan sylweddoli ei fod yn cynnig y gallu i ymateb, y cynhwysedd a'r wybodaeth i gwrdd â sawl her amrywiol. Yn ôl y dystiolaeth nid yw rhagoriaeth yn ymwneud â maint y gymdeithas ond â'r gallu i gyflenwi, a rhaid i sicrhau ansawdd fod yn rhan annatod o'r system ar draws pob agwedd ar berfformiad y sector. Rhaid defnyddio ein cynigion ar gyfer gwell system reoleiddio ac arolygu, ac ar gyfer consortia effeithiol, er mwy nodi gwendidau a meithrin y gallu i wella.

Argymhelliad 22

Os na all cymdeithasau gyrraedd trothwyon ansawdd diffiniedig dylent roi'r gwasanaethau hyn allan ar gontract i ddarparwyr amgen sy'n gallu, er mwyn cyflawni a chynnal safonau ansawdd digonol.

Alinio'r System Gynllunio

30. Mae'n hanfodol cynllunio defnydd tir yn effeithiol er mwyn cyflawni'r nodau a geir yn *Cymru'n Un*. Mae angen i ganllawiau cenedlaethol fod yn sylfaen i amcanion *Cymru'n Un* ac mae angen alinio'r canllawiau ar gynlluniau datblygu, briffiau dylunio a phenderfyniadau datblygu. Mae angen i bolisiau ar gytundebau adran 106 a thai fforddiadwy allu cyflenwi tai fforddiadwy o'r math iawn, yn y lle iawn. Ni fanteisiwyd i'r eithaf ar gyfleoedd i ddefnyddio cytundebau adran 106 yng Nghymru ond rydym wedi dangos ym Mhennod 6 (astudiaeth achos Dosbarth De Swydd Amwythig) fod polisiau priodol wedi'u hategu gan weithredu effeithiol yn gallu cyflenwi tai (yn cynnwys tai fforddiadwy) yn ogystal â safonau amgylcheddol uchel. Ni all y Grŵp Adolygu weld unrhyw reswm amlwg pam na allai dull o'r fath weithio'n llwyddiannus yng Nghymru.
31. Mae Llywodraeth y Cynulliad eisoes wedi dangos ei bwriad i fynd ar drywydd cyflenwi tai fforddiadwy gydag awdurdodau lleol o ran defnyddio cytundebau adran 106, ac mae hynny i'w ganmol. Ond mae cydberthynas rhwng tai fforddiadwy a holl bwnc cymunedau cynaliadwy ac efallai y bydd angen ystyried y mater yn fwy sylfaenol er mwyn dod â thir ymlaen am lai na gwerth y farchnad, sy'n elfen hanfodol o gyflenwi tai fforddiadwy lle mae eu hangen.

Argymhelliad 23

Bod y Gweinidog dros yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai:

- *yn ystyried fel mater o frys a allai'r dull cynllunio a ddefnyddiwyd ym model De Swydd Amwythig fod yn ddefnyddiol ar gyfer ei weithredu yng Nghymru, ac*
 - *a ellid cymhwyso'r polisi eithrio gwledig ar draws Cymru (hy nid dim ond mewn ardaloedd gwledig) er mwyn mynd ati'n rhagweithiol i ddod â thir ymlaen ar gyfer tai fforddiadwy*
32. Yn ogystal â hyn, mae angen cael dull haws/cyflymach sy'n galluogi awdurdodau lleol i ddiwygio polisiau ar gwotâu a throthwyon tai fforddiadwy mewn ymateb i newidiadau amlwg yn yr angen am dai.

Argymhelliad 24

Er mwyn gwneud cynnydd cyflym ar dargedau tai fforddiadwy, dylai awdurdodau lleol, os yw hynny'n briodol ar sail tystiolaeth o'r angen am dai:

- *gyflwyno newidiadau polisi interim, yn cynnwys diwygio eu trothwyon a'u targedau tai fforddiadwy, a*

- *negodi gyda datblygwyr ar gyfer darparu tai fforddiadwy a thai unigol a safleoedd defnydd cymysg fel rhan o'r broses rheoli datblygu*

33. Wrth ddatblygu blaenoriaethau awdurdod lleol, mae angen ymgynghori ar draws ffiniau awdurdodau lleol o fewn fframwaith ardaloedd Rhanbarthol y Cynllun Gofodol, er mwyn sicrhau bod datblygiadau yn ymateb i faterion ehangach o ran yr angen a'r galw am dai a'r newid yn y farchnad dai.

Argymhelliad 25

Dylai polisïau ar draws y Cynllun Gofodol, y Cynllun Cymunedol a Chynlluniau Datblygu Lleol ategu a chyd-fynd â'i gilydd.

Defnyddio Tai sydd Eisoed yn Bod

34. Mae angen taer i gynyddu'r defnydd o dai sydd eisoed yn bod, yn rhai mewn dwylo preifat a rhai sy'n eiddo i landlordiaid cymdeithasol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu a bod â darlun diweddar o raddfa a natur eiddo gwag yn eu hardaloedd ar sail eu data treth cyngor a dylent hefyd fod â rhaglen weithredu i ddelio ag eiddo a fu'n wag ers amser maith, gan weithio gyda sefydliadau landlord a chymdeithasau tai pan fo hynny'n briodol. Dylent hefyd ystyried sut y gellid trosi tai sydd eisoed yn bod i roi gwell unedau/mwy o unedau, neu y gellid adnewyddu neu drosi adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl. Efallai hefyd y bydd cyfleoedd i ad-drefnu ardaloedd a stadau a allai ychwanegu at nifer y tai a/neu ddarparu gwell deiliadaeth gymysg.

Argymhelliad 26

Dylai awdurdodau lleol ddatblygu rhaglen barhaus i ddelio â thai preifat gwag yn eu hardaloedd, gan weithio gyda landlordiaid, cymdeithasau tai a datblygwyr pan fo hynny'n briodol.

Argymhelliad 27

Ar gyfer tai cymdeithasol sydd eisoed yn bod, naill ai'n eiddo i'r cyngor neu i gymdeithas dai, dylid gwneud ymdrechion i leihau cyfraddau eiddo gwag gan ddefnyddio dulliau marchnata seiliedig ar ddewis ac ystyried sut y gallai buddsoddiad priodol, ynghyd efallai ag ad-drefnu stadau/datblygiadau penodol, ymateb i broblemau eiddo gwag.

Gwneud y Defnydd Gorau o Dai Rhent Preifat

35. Bydd y sector rhentu preifat yn parhau i fod yn ffynhonnell bwysig iawn o dai fforddiadwy. Rhaid cydnabod y bydd graddfa'r sector bob amser yn adlewyrchu amodau'r farchnad ond serch hynny mae'n bwysig fod awdurdodau lleol, yn benodol, yn gweithio'n agos gyda landlordiaid preifat a'u cynrychiolwyr er mwyn sicrhau bod cymaint â bo modd o lety fforddiadwy o safon dda, ac a reolir yn dda, ar gael. Dylent hefyd wneud y defnydd gorau o'r pwerau sydd ganddynt i'r perwyl hwn. I ategu hyn, ac er mwyn monitro gweithgarwch yn y farchnad rhentu breifat, byddai rhyw ddull o achredu lleol yn ddymunol.

Argymhelliad 28

Dylai awdurdodau lleol sefydlu fforwm landlordiaid preifat lleol a'i ddefnyddio – gan weithio gyda landlordiaid unigol, asiantau rheoli a chyrff cynrychiadol allweddol – i helpu i ddatblygu strategaethau/polisiau i fynd i'r afael â thai gwag a chyflawni safonau ansawdd.

Argymhelliad 29

Dylai Llywodraeth y Cynulliad ymchwilio i ffyrdd o gyflwyno system o gofrestru Asiantau Gosod ac edrych ar ffyrdd o gyflwyno system achredu Cymru Gyfan ar gyfer landlordiaid sy'n berchen ar fwy na phum eiddo.

Digartrefedd

36. Gwnaed gwaith da wrth fynd i'r afael â digartrefedd yng Nghymru, ond gall newidiadau cyflym yn y farchnad dai ehangach arwain at bwysau sydyn ac anodd. Mae'r sefyllfa ariannol sydd ohoni'n arwain at ofn sylweddol o forgeisi uwch, a'r posibilrwydd o dwf mewn landlordiaid yn adfeddiannu a fydd, gyda'i gilydd, yn rhoi mwy o bwysau ar y cyflenwad o dai fforddiadwy. Mae'n bwysig fod cynghorau a chymdeithasau tai yn cydweithio a bod ganddynt y rhyddid i ymateb i'r pwysau hyn, ac mae cyhoeddiad diweddar y Gweinidog ynglŷn â chynlluniau prynu'n ôl cefnogol i'w groesawu. Bydd caniatáu i gymdeithasau tai brynu eiddo priodol sydd eisoes yn bod mewn ardaloedd lle mae angen am dai, a gyhoeddwyd yn ddiweddar fel rhan o'r Adroddiad Cynnydd 'Enillion Cyflym', yn helpu.

Argymhelliad 30

- *Bod Llywodraeth y Cynulliad, awdurdodau lleol, Cartrefi Cymunedol Cymru, Shelter Cymru, y Cyngor Benthycwyr Morgeisi ac eraill yn gweithio ar frys i sefydlu cynllun o gamau gweithredu posibl, yn cynnwys ymatebion hyblyg i ddelio â chanlyniadau'r ansicrwydd ariannol presennol*
- *Bod y Gweinidog yn galw gweithgor ynghyd sy'n cyfarfod yn rheolaidd, i gadw i fyny â sefyllfa newidiol y farchnad dai ac*

ymateb orau i'r anawsterau, a'r cyfleoedd ar brydiau, sy'n dod i'r amlwg yn sgil hyn yng Nghymru.

Darparu adnoddau ar gyfer tai fforddiadwy

37. Bydd angen mwy o adnoddau i adeiladu mwy o gartrefi yng Nghymru. Yn yr adroddiad rydym yn ystyried nifer o ffyrdd y gellir ysgogi adnoddau ychwanegol. Credwn fod angen cymysgedd o ddulliau gweithredu.

Argymhelliad 31

Dylai Llywodraeth y Cynulliad ddefnyddio ei Bwrdd Buddsoddi Cyfalaf Strategol i ddatblygu tai fforddiadwy fel rhan o raglen o gyflawni adfywio, cyfiawnder cymdeithasol, iechyd a lles ac amcanion cynaliadwyedd ehangach.

38. Er gwaethaf bwriadau gorau Protocol Tir Llywodraeth y Cynulliad, nid yw hwn eto'n cyflenwi safleoedd newydd ar gyfer tai fforddiadwy. Y rheswm pennaf am hyn yw bod gwerth i'r safleoedd hynny fel asedau ar fantolenni Adrannau ac asiantaethau'r Llywodraeth, y gellid disgwyl iddo gael ei wireddu. Mae angen proses ymyrryd ar frys sy'n datrys y mater hwn mewn ffordd deg a thryloyw er mwyn dileu'r hyn sy'n rhwystro tir rhag bod ar gael.

Argymhelliad 32

Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ddefnyddio'r Gymuned o Gyfarwyddwyr Cyllid a sefydlwyd ganddi'n ddiweddar i sicrhau y gwneir y defnydd gorau o'i hasedau er mwyn gallu darparu tai fforddiadwy. Dylai Llywodraeth y Cynulliad, mewn cydweithrediad ag eraill, ddefnyddio ei swyddogaeth gyllid i roi cynhwysedd cydraddoli canolog er mwyn gallu trosglwyddo asedau tir ac eiddo.

39. Gwelwyd rhai enghreifftiau da iawn o awdurdodau lleol yn cyflwyno tir ar gyfer datblygu tai cymdeithasol a chynorthwyo adfywio.

Argymhelliad 33

Dylai awdurdodau lleol ymdrechu i'r eithaf i ddefnyddio eu hadnoddau tir eu hunain i ysgogi buddsoddiad ychwanegol o'r tu allan er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy.

40. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol wrth wraidd darparu tai fforddiadwy ychwanegol, a chroesewir y dystiolaeth fod gwariant yn cynyddu. Mae'r Adolygiad hefyd wedi archwilio nifer o ffyrdd y gall fod yn bosibl sicrhau cyllid ychwanegol i gefnogi rhaglen ehangach o ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'n hanfodol fod pob cyfle i gynyddu buddsoddiad yn cael ei gymryd.

Argymhelliad 34

Mae angen ymchwilio ar frys i gyfleoedd a dulliau eraill o gynyddu buddsoddiad mewn tai fforddiadwy ac adfywio i'r eithaf. Mae'r rhain yn cynnwys:

- *Cynyddu benthyca gan Gymdeithasau Tai*
- *Perchentyaeth Cost Isel*
- *Cwmnïau Tai Lleol*
- *Cronfeydd Ewropeaidd ar gyfer adfywio ehangach*
- *Archwilio cymorth ychwanegol drwy Fanc Buddsoddi Ewrop*

41. O gofio'r pwynt a wnaethom uchod ynglŷn â phwysigrwydd cynyddu potensial Cymdeithasau Tai i fenthyca, mae angen meddwl yn ofalus am y trefniadau presennol ar gyfer pennu rhenti yn y sector ac adolygu canllawiau cost. Byddai angen i unrhyw adolygiad ystyried yr effeithiau negyddol posibl. Serch hynny, credwn fod achos cryf dros gynnal adolygiad buan a sylfaenol o'r trefniadau cyfredol.

Argymhelliad 35

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru, mewn partneriaeth â Chartrefi Cymunedol Cymru, roi blaenoriaeth fuan i edrych yn fanwl ar y drefn rhenti bresennol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru. Dylid cynnal adolygiad hefyd o drefniadau'r Canllawiau Cost Derbyniol. Dylai'r adolygiadau hyn ystyried:

- *Effaith ac effeithiolrwydd ar lefel leol*
- *Y potensial ar gyfer addasu'r bandiau rhent, a'r*
- *Rhyngweithiad rhwng y drefn rhenti a'r Canllawiau Cost Derbyniol a gwelliannau posibl*

42. Rydym wedi nodi (Pennod 5) bod adolygiad o system Cyfrifon Refeniw Tai awdurdodau lleol ar y gweill yn Lloegr, a allai effeithio ar Gymru. Bydd hwn yn ystyried sut y gallai awdurdodau lleol ddefnyddio'r Cyfrifon Refeniw Tai i gefnogi darparu tai cymdeithasol newydd. Dylai hyn fod yn gyfle ac yn ddull i Lywodraeth Cynulliad Cymru, mewn partneriaeth â CLILC, ddylanwadu ar yr adolygiad hwn o'r system Cyfrifon Refeniw Tai.

Argymhelliad 36

Mae angen i Gymru gael ei chynrychioli ar y Gweithgor ar ddyfodol Cyfrifon Refeniw Tai a sefydlwyd gan Lywodraeth y DU. Bydd angen cynnal trafodaethau buan â CLILC ynglŷn â'r cyfeiriad sy'n cael ei ffafrio ar gyfer Cymru.

Darparu Grant Tai Cymdeithasol mewn Ffordd Symlach

43. Mae pawb o'r farn y bydd y Grant Tai Cymdeithasol yn rhan ganolog o ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru yn ystod y tair blynedd nesaf. Dylai'r defnydd o'r cyllid hwn gael ei dargedu er mwyn ymateb i'r angen am dai a chyfleoedd adfywio a darparu cynlluniau gwerth chweil a all ond ddigwydd gyda chefnogaeth y sector cyhoeddus. Rhaid i'r gallu i gyflenwi, cynhwysedd ac ansawdd gael eu halinio a'u datblygu i ymateb i'r angen hwn, a dylid ymyrryd os nad yw'r cynhwysedd a'r ansawdd hwn yn bodoli er mwyn sicrhau'r canlyniadau a ddymunir.
44. Mae'n gwbl hanfodol fod tai fforddiadwy yn cael eu datblygu mewn ymateb i'r angen a nodir, o ran y math o dai a'u lleoliad. Rhaid sicrhau bod cyflenwi'r niferoedd targed o unedau tai yn cyd-fynd â'r amcan o gyflawni'r math iawn o unedau tai, o'r ansawdd iawn, yn y lle iawn. Ni ddylid aberthu lleoliad er mwyn ei gwneud yn haws cyflenwi, neu byddwn yn ystumio'r cysyniad o gymunedau cynaliadwy.
45. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru symud tuag at osod safonau ar gyfer adeiladu o'r newydd a rheoli fframwaith cyffredinol dyrannu grantiau. Dylai drosglwyddo'r cyfrifoldeb am gydymffurfio â'r safonau hynny i gymdeithasau/consortia trwy gyfrwng hunan-ardystio ac archwilio a sicrhau bod trefniadau yn eu lle ar gyfer achosion o fethu cydymffurfio. Mae angen adolygu'r 'rheolau' cyfredol a ddefnyddir i ddyrannu cyllid a'u hailysgrifennu ar y cyd â'r sector gyda golwg ar sicrhau cytundeb ynglŷn â'r ffordd orau o gyflawni canlyniadau *Cymru'n Un*.

Argymhelliad 37

- *Rhaid dyrannu Grant Tai Cymdeithasol trwy raglen arian parod dreigl, tair blynedd, gyda llawer mwy o ryddid i gymdeithasau tai ddatblygu cynlluniau unigol, o fewn canllawiau cyffredinol, unwaith i'r Gweinidog gytuno ar y blaenoriaethau*

- *Mae angen i awdurdodau lleol ddefnyddio proses asesu ffurfiol fel sylfaen ar gyfer pennu'r blaenoriaethau lleol ar gyfer Grant Tai Cymdeithasol a chyfleoedd buddsoddi ategol. Dylai trefn flaenoriaeth yr awdurdod lleol, yn seiliedig ar angen a'r gallu i gyflenwi, fod y sylfaen ar gyfer cymeradwyo'r grant, yn amodol ar benderfyniad terfynol y Gweinidog*
- *Dylai'r system bresennol lle mae Llywodraeth y Cynulliad yn fetio cynlluniau unigol yn fanwl iawn ddod i ben a dylai'r consortia roi pwyslais ar ddylunio, ansawdd a gwerth am arian*
- *Rhaid i'r consortia a'r cymdeithasau tai unigol ysgwyddo'r cyfrifoldeb am y gallu i gyflenwi yn unol â blaenoriaethau cytunedig yr awdurdodau lleol. Dylid sefydlu system o gynnal gwiriadau ôl-archwilio ar gyfran o ddatblygiadau*
- *Bydd cymeradwyo Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei drosglwyddo'n uniongyrchol i'r gymdeithas dai dan sylw*
- *Dylai Cymorth Prynu fod yn opsiwn ar gyfer cyllid Grant Tai Cymdeithasol ond mae gwaith i'w wneud cyn iddo gael ei ailgyflwyno i sicrhau ei fod yn targedu'n briodol ac yn rhoi gwerth am arian*
- *Mae angen i Lywodraeth y Cynulliad weithio gyda sector y cymdeithasau tai i gytuno ar fframwaith ac amserlen ar gyfer gweithredu'r newidiadau hyn.*

Cymunedau cynaliadwy a chymysgedd o ddeiliadaeth tai

46. Yn nhermau cynhwysiant cymdeithasol, gall modelau datblygu newydd sy'n cynnwys cymysgedd o ddeiliadaethau arwain at well integreiddio cymdeithasol a harmoni gweledol. Mae angen mwy o gyfle i symud rhwng ac o fewn mathau o ddeiliadaeth. Nid yw'r cynnydd ym mhrisiau tai, a'r dirywiad yn y ganran o unedau tai cymdeithasol, wedi helpu hyn, ac mae hyn wedi arwain at ganfyddiad fod cynnydd mewn polareiddio mathau o ddeiliadaeth. Mae deiliadaeth tai cymdeithasol unigol yn amcan dymunol er mwyn caniatáu gwell symudedd cymdeithasol ond bydd yn eithriadol o anodd ei gyflawni heb ddull rhesymegol o bennu rhenti yn y sector, i sicrhau mwy o gysondeb lleol. Yn y sefyllfa ariannol sydd ohoni, mae cynlluniau rhanberchnogaeth o wahanol fathau yn profi'n anoddach, gan fod lefelau cyfraniadau rhent a morgais ar y cyd yn uchel. Serch hynny, mae egwyddor hyblygrwydd yn un bwysig er mwyn ymateb i newid yn y farchnad, gwahanol anghenion o ran tai a dyheadau aelwydydd.

Argymhelliad 38

Os yw hynny'n bosibl dylai unedau tai fforddiadwy fod wedi'u gwasgaru a'u hintegreiddio mewn datblygiadau tai. Dylid osgoi ardaloedd helaeth sy'n cynnwys tai cymdeithasol yn unig. Dylid annog cymdeithasau tai i ddatblygu mwy o gynhwysedd ar gyfer deiliadaeth hyblyg.

47. Mae cynlluniau sy'n darparu datblygiadau defnydd cymysg da yn gymorth i adfywio ffisegol a chydlyniant cymdeithasol, ond gallant hefyd fod yn elfen bwysig wrth adfywio'r economi a'r gymuned, diogelu adeiladau a chynaliadwyedd. Gallai ardaloedd wedi'u diffinio'n ddaearyddol fel Blaenau'r Cymoedd fanteisio pe rhoddid mwy o bwyslais ar adfywio ar sail tai. Gellid dod â gwaith Cymdeithasau Tai ar ddatblygu cymunedol a mentrau cymdeithasol yn fwy i'r brif ffrwd a'i ddatblygu fel rhan hanfodol o bolisi cymunedau.

Argymhelliad 39

Dylid cwblhau gwaith pellach, yng nghyd-destun Cynllun Gofodol Cymru mae'n debyg, i roi mwy o eglurder i'r cysyniad o Gymunedau Cynaliadwy.

48. Mae sawl ffurf ar dai cymdeithasol digonol hefyd yn elfen bwysig o bolisi gofal cymdeithasol a dylid cydnabod bod cymdeithasau tai yn gwneud gwaith hanfodol ar draws Cymru wrth gwrdd ag agenda gyfan cefnogi pobl. Mae tai â chefnogaeth a ddarperir gan gymdeithasau tai yn elfen hollbwysig o gwrdd â'r angen am dai i'r rhai mwyaf agored i niwed. Bydd y cyllid ar gyfer gofal ychwanegol i'r henoed a chartrefi nysio heb fod er elw yn ystod yr ychydig flynyddoedd nesaf yn helpu Llywodraeth y Cynulliad i gyflawni amryw o amcanion cymdeithasol ac iechyd, gan ddarparu mwy o lety preswyl i'r henoed a'r rhai hynny sydd ag anghenion gofal iechyd penodol ar yr un pryd. Mae ganddo'r potensial hefyd o ryddhau tai fforddiadwy sydd eisoes yn bod.

Argymhelliad 40

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru, mewn cydweithrediad â chymdeithasau tai, ddatblygu'r modelau gofal ychwanegol a chartrefi nysio 'nid er elw' i ategu mathau eraill o ddarpariaeth tai a darparu ateb cynaliadwy i alwadau demograffig taer pobl hŷn a'r rhai hynny sydd angen cymorth. Dylid uno'r ddwy ffrwd ariannu.

Safon Ansawdd Tai Cymru a Throsglwyddo Stoc yn Rhannol

49. Cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru fu'r prif sbardun y tu ôl i'r symudiad tuag at drosglwyddo stoc. Yn gyffredinol dim ond un opsiwn y mae Llywodraeth y Cynulliad wedi'i ganiatáu sef trosglwyddo'r stoc yn llwyr, i'r tenantiaid bleidleisio drosto, a hyd yn hyn mae saith cyngor wedi gweld pleidlais o blaid, a dau gyngor wedi gweld pleidlais yn erbyn. Gofynnwyd i'r Grŵp Adolygu ystyried pwnc trosglwyddo stoc yn rhannol, yn enwedig i'r awdurdodau hynny a dderbyniodd bleidlais "na".
50. Teimlai'r Grŵp na fyddai'n briodol ar hyn o bryd i'r Llywodraeth newid polisi yn llwyr mewn perthynas â'r opsiynau ar gyfer cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru. Ond mae angen atebion priodol ar gyfer tenantiaid cyngor i sicrhau nad ydynt yn byw mewn llety o ansawdd gwael am hir.

Argymhelliad 41

Gan mai'r nod yn y pen draw yw sicrhau bod tai cymdeithasol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, dylai trosglwyddo stoc yn rhannol fod yn ddewis os yw'r achos busnes yn gadarn ac os cafwyd pleidlais yn erbyn eisoes o fewn yr awdurdod lleol ynglŷn â'r opsiwn o drosglwyddiad gwirfoddol ar raddfa fawr. Yn yr amgylchiadau hyn dylid cynnal pleidlais ar drosglwyddo'r stoc yn rhannol os yw tenantiaid yn nodi eu bod yn awyddus i hyn ddigwydd.

Safonau Dylunio ac Amgylcheddol

51. Dylid llongyfarch Llywodraeth Cynulliad Cymru am ei phenderfyniad i godi safonau amgylcheddol ym maes tai fel rhan gynhenid o'i chynllun gweithredu ar y newid yn yr hinsawdd. Yn nhermau tai fforddiadwy, gall tai wedi eu dylunio'n dda, di-garbon, ynni isel gyfrannu'n sylweddol at leihau tlodi tanwydd. Mae gwir angen datblygu mentrau enghreifftiol ar draws y sector tai cymdeithasol i ysgogi opsiynau datblygu, gan adeiladu ar enghreifftiau o arfer da sydd eisoes yn bod yng Nghymru a thu hwnt.
52. Yn ein Hadroddiad Cynnydd cynharach, argymhellwyd y gallai'r Grant Tai Cymdeithasol helpu i wneud hyn. Dylai'r sector cyfan ddelio â phryder ynglŷn â chostau datblygu cychwynnol trwy weithredu gyda'i gilydd ar gaffael a gweithredu'n arloesol ar gadwyni cyflenwi. Mae caffael ar raddfa fawr yn ffordd allweddol o leihau costau'r uned. Ar yr un pryd, dylai Safon Ansawdd Tai Cymru adlewyrchu ystyriaethau amgylcheddol cyfredol a newidiol. Dylid cydnabod dylunio da mewn tai fforddiadwy, ei annog a'i wobrwyo gan brif-ffrydio arfer gorau os yw hynny'n berthnasol, yn enwedig os yw'n cyfrannu at fyw'n gynaliadwy.

Argymhelliad 42

- *Dylai Llywodraeth y Cynulliad fynd ar drywydd ei phenderfyniad i gyrraedd safonau lefel cod i gwrdd ag amcanion dim carbon Llywodraeth y Cynulliad yn y sector adeiladu tai, mewn cydweithrediad â'r sector tai a'r diwydiant adeiladu, ac yn unol â'r argymhellion a'r dadansoddiad a nodwyd yn yr adroddiad diweddar *Wales Ecological Footprint (SEI, 2008)**
 - *Ar gyfer tai cymdeithasol, mae angen i gyllid fod ar gael a'i flaenoriaethu gan Lywodraeth y Cynulliad i gyflawni hyn, trwy'r grant tai traddodiadol yn ogystal â thrwy ddefnyddio grantiau datblygu economaidd*
 - *Mae angen i ganllawiau dylunio a safonau ansawdd fod yn syml a chymesur. Mae angen ailasesu Safon Ansawdd Tai Cymru ar frys er mwyn ystyried ei chyfraniad i gwrdd â her y newid yn yr hinsawdd*
 - *Dylid rhoi blaenoriaeth i effeithiolrwydd ynni a dylid gosod safonau ar gyfer tai fforddiadwy newydd neu well yn y sectorau cyhoeddus a phreifat*
53. Dylid cydnabod bod maes tai yn sbardun allweddol ar gyfer adfywio cymunedol ac economaidd, yn ogystal â chydabod ei gyfraniad ehangach i les. Mae angen alinio polisiau, systemau a mecanweithiau grant er mwyn rhoi'r gwerth mwyaf posibl.

Argymhelliad 43

- *Rhaid i Lywodraeth y Cynulliad edrych ar well ffyrdd o gysylltu polisi a chymau gweithredu ar dai fforddiadwy â'i blaenoriaethau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eraill*
- *Mae angen gwneud cysylltiadau cryfach rhwng polisiau ac arferion tai ac adfywio yn ei ystyr ehangaf. Yn benodol, mae angen alinio trefniadau grant, er mwyn caniatáu mwy o gydweithio ar draws y sectorau preifat a thai fforddiadwy fel sbardun ar gyfer adfywio economaidd, amgylcheddol a chymunedol lleol*

APPENDICES

Appendix A	Contributing organisations and individuals
Appendix B	Minister's consultation document on 'Quick Wins'
Appendix C	Securing Finance for Social Housing including Local Housing Companies [To follow]
Appendix D	Glossary of terms [To follow]
Appendix E	References

Contributing organisations and individuals

- Abbey
- Addleshaws Solicitors
- Audit Commission Housing Inspectorate
- Barclays Bank
- Barbara Castle
- Bevan Foundation
- Bridgend County Borough Council
- Bron Afon Community Housing
- Cadwyn Housing Association
- Cardiff Community Housing Association
- Cardiff County Borough Council
- Cardiff Institute for Housing
- Carmarthenshire County Council
- Chartered Institute of Housing Cymru
- Community Housing Cymru
- Communities and Local Government Department, England
- Council of Mortgage Lenders
- Cwmdeithas Tai Clwyd
- Cymdeithas Tai Eryri
- Cynon Taf Community Housing Group
- Denbighshire County Borough Council
- Dewi Sant Housing Association Ltd
- Family Housing Association (Wales) Ltd.
- Grwp Gwalia Cyf
- Gwynedd County Council
- Hafod Hendre
- HBOS
- Home Builders Federation, Wales
- Housing Forum Cymru
- Hugh James Solicitors
- Janice Gregory AM
- John Bader
- Joseph Rowntree Foundation
- Land For People
- Linc-Cymru Housing Association
- Lovell
- Mark Isherwood AM
- Merlin
- Merthyr Tydfil Housing Association
- Mid-Wales Housing Association
- National Housing Federation, England
- National Landlords Association for Wales
- Nationwide Building Society

- Neath Port Talbot County Council
- Newport City Council
- OPEN Communities
- Pembrokeshire County Council
- Pembrokeshire Housing Association
- Pembrokeshire Coast National Park Authority
- Pennaf Housing Group
- Peter Black AM
- PriceWaterhouseCoopers
- Principality Building Society
- Public Participation Consultation and Research (PPCR)
- RCT Homes
- Rhonda Housing Association
- Royal Bank of Scotland
- Seren Group Ltd
- Shelter Cymru
- South Shropshire District Council
- Swansea County Borough Council
- Swansea Housing Associations
- Taff Housing Association
- Tamsin Stirling Associates Ltd
- Torfaen County Borough Council
- TPAS Cymru
- United Welsh
- Valleys to Coast
- Wales Audit Office
- Welsh Assembly Government including staff in Housing, Making the Connections, Climate Change and Water, Governance Team, Planning, Finance & Local Government Finance, Statistics
- Welsh Local Government Association
- Welsh Local Government Data Unit
- Welsh Tenants Federation

Minister's consultation document on 'Quick Wins'

Jocelyn Davies AC/AM
Y Dirprwy Weinidog dros Dai
Deputy Minister for Housing



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Eich cyf/Your ref yourref
Ein cyf/Our ref ourref

23/04/08

Dear

**TASK & FINISH GROUP ON AFFORDABLE HOUSING IN WALES:
PROPOSED 'QUICK WINS'**

1. In October 2007 I commissioned a review into affordable housing in Wales. The Task and Finish Group headed by Sue Essex is due to present their full report to me next month. However having taken extensive evidence from the sector and interested parties they suggested to me that there are five issues that could be addressed now, in advance of the main report. I think that these offer a sensible way forward but would like to take the views of the housing sector and interested parties before I proceed to implementation.
2. The five proposals are as follows:
 - a. Registered Social Landlords (RSLs) should have the ability to buy housing stock

Currently RSLs do not buy existing properties unless they meet the Welsh Housing Quality Standard (WHQS). The Group has suggested that I should

encourage RSLs to purchase such properties in areas in need of regeneration or to meet housing need in existing communities.

I propose to implement this recommendation where an existing dwelling is strategically important to a local authority in meeting housing need. The fact that it does not meet WHQS should not deter its purchase. However I would expect that, as far as is practical, these properties would be brought up to the Standard within five years of purchase.

- b. RSLs should no longer need to get individual approval of Physical Adaptation Grants (PAGs) over the value of £3,000

In the light of the backlog to process existing claims I am putting in place a temporary solution (an interim "fast track" procedure for defined categories of work) for this purpose, details of which will be sent to RSLs shortly.

However the Group's progress report suggested a new approach to PAGs, that will no longer require RSLs to obtain individual approvals and I am inclined to accept their recommendations as a long term solution. The proposal is to allocate resources to individual associations on the basis of defined need. In the first year the size of the allocation to each RSL will be determined by the pattern of expenditure over the last three years. In order to protect RSLs who have not previously made a claim, it is proposed that there should be a 10% top-slice of the 2008/9 programme available for this purpose.

To ensure value for money I propose a system of post audit checks on 5% of work undertaken.

- c. To amend the practice on Section 9 (Housing Act 1996) disposals to eliminate the need as far as possible for individual consents

Section 9 of the Housing Act 1996 requires an RSL in Wales to obtain consent from the Welsh Ministers for any disposal of land by a Registered Social Landlord. This may be given generally to all RSLs or to a particular landlord or description of landlords (section 9(2)(a)); in relation to particular land or in relation to a particular description of land (section 9(2)(b)), and may be given subject to conditions.

The Review Group believes that the current system needs to be improved to streamline processes and eliminate the need for individual consents. They have suggested that amending the current general consent, already under review by Assembly Government officials, may be the way forward. I would welcome your views on whether this is the right way forward.

- d. To allow RSLs to set up more flexible group structures**

I welcome the opportunity to remove any unnecessary barriers to RSLs contributing more widely to the regeneration of communities. To help to

achieve this, the Review Group has suggested that Circular RSL02/06 on Group Structures is revised, and that paragraph 5.2 be amended or deleted. Our aim would be to facilitate RSLs to develop social enterprises, build houses for outright sale and secure effective tax planning and I would welcome views on whether the proposed amendment of the circular will suffice.

- e. To introduce a policy change to use Social Housing Grant to support low carbon and carbon free housing projects in sustainable communities

I am pleased to see the innovation undertaken to date within the RSL sector to help us meet the challenge of reducing Wales's carbon footprint, but the size of the challenge means we need to do more. The Group has highlighted the costs of meeting the higher standards as a major barrier.

I plan progressively to strengthen development standards over the funding period but in the meantime I wish to encourage RSLs to consider approaches that will reduce costs of low carbon building and help us mainstream innovation.

I am looking to earmark a proportion of the SHG programme over the next three years to low carbon building and I'd be grateful for your thoughts on what such a proportion should be. Successful projects would be entitled to grant at existing rates for extra costs of innovation. I am particularly keen to see projects designed from the start as sustainable, low carbon developments and consortia working to minimise additional construction costs.

3. In order to make quick progress with these recommendations, and in view of the discussions that have already taken place between the sector and the Review Group, I am asking for your comments **by Friday 16 May 2008**. I would be grateful if you could send your comments to

Anthea Fielding
Housing Directorate
Welsh Assembly Government
Rhydycar
Merthyr Tydfil
CF48 1UZ

Or email them to anthea.fielding@wales.gsi.gov.uk

4. Perhaps you would let me know whether you agree with the proposals and approaches in this letter. If not perhaps you would give me your reasons. I am also interested in any other ideas you may have in each of these areas to improve the way we work together in order to meet One Wales commitments. Could you also indicate whether you are happy for the response to be made publicly available alongside decisions on the proposals?

I look forward to hearing from you.

Yours Sincerely



Jocelyn Davies

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Wedi'i argraffu ar bapur wedi'i ailgylchu (100%)

English Enquiry Line 0845 010 3300
Llinell Ymholiadau Cymraeg 0845 010 4400
Ffacs * Fax 029 2089 8129
PS.deputyminister.for.Housing@wales.gsi.gov.uk

Printed on 100% recycled paper

Partial Ownership

1. This concept has been developed in a paper by Madoc Batcup (see Appendix 2). In his paper ***A Structure for Welsh Housing Investment*** he identifies three key pressures on councils in relation to improving their housing stock:

- the need to improve housing standards by 2012, under the WHQS;
- their legal inability to borrow against their housing stock to do this; and
- the unpopularity of housing stock transfer to HAs.

2. Recognising the impasse, he explores other ways authorities might raise capital based on their housing stock which at the same time does not involve transfer of the housing stock to housing associations. He identifies selling a partial interest in the houses comprising a local authority's portfolio as a way forward. A new not for profit body would raise funds in its own right from the market to buy a partial interest in the portfolio of housing stock owned by the relevant local authority. The new company would service this debt from that part of rentals it received from the tenants, and it would charge its portion of the properties as an additional security for the debt.

3. On the basis of evidence of low debt given in the IWA report (page 3) it is thought there would be scope for selling a partial interest in the housing portfolio and then to service the obligations from the increased rental income resulting from the improvements. The value of the houses being improved would rise, thereby improving the collateral of the transaction as they were made.

4. The detail of the arrangement was as follows;

- The local authority would sell a partial interest in the property to the company, Welsh Housing Renewal (WHR). Both the authority and WHR would have legal rights in the property as tenants in common
- The terms of the sale would permit the authority, if it so wished, to execute a buy back agreement with WHR to repurchase the property. An alternative would be the grant of a long term lease (e.g. 25 years) to WHR.
- Under the terms of the sale WHR would get a proportion of the rents paid by the tenants (this could be greater than its ownership proportion to enable it to repay the debt it took out to purchase part of the property) and this share of the rents would be guaranteed by the authority and secured by a charge over the property portfolio.
- The proceeds of the sale/lease would be used to improve the properties up to WHQS and the rentals would then rise to this.

- The local authority would get part of the rent as a continuing part owner of the property. It would collect the rentals due to WHR in respect of its partial ownership.
- WHR would then have an income stream from the rental income of the properties secured by a charge on the council house and guaranteed by the local authority.
- WHR would issue bonds (or possibly arrange a banking facility in whole or in part, depending on the size of the transaction, and the degree to which buffer financing was required to meet right-to-buy cashflows) to finance the acquisition. The investors would have partial ownership of the property portfolio, a charge over it and the rental income to service and secure the obligations of WHR.

5. The effect of the arrangement from the point of view of the local authority was that it would not lose its housing stock, and would still be responsible for collecting the rents etc. Day to day control of the estate would not change. Since it is not borrowing money, but merely undertaking a partial sale of its assets, Batcup suggests it may leave more scope for it to undertake 'prudential borrowing' for other requirements, since it will have some scope to vary council tax.

6. From the point of the Treasury he argued these transactions would not add to the PSBR if WHR and the transaction are properly structured, and would essentially achieve the Treasury's goal of accessing private sector funds for the improvement of the housing stock. From the point of view of the capital markets it was suggested WHR would have sufficient security to ensure repayment of the proceeds and meet its payment obligations.

7. In discussion we identified a number of unresolved questions including;

- The degree to which transfer of an estate from an authority to an RSL can result in debt forgiveness (by the Treasury) of existing local authority indebtedness incurred to construct the estate in the first place, and who determines this. To what extent is the RSL also subsidised by the Welsh Assembly Government in respect of the negative endowment of any transfer?
- To what extent a local authority able to increase rents or other charges, eg, council tax, to reflect improvements to its properties?
- To what extent is a local authority able to use the receipts of any sales of council properties for the refurbishment of its existing estate, or potentially the construction of new housing?
- Although technically a ballot would not be needed there is a view that politically it would. This might be quite a challenging scheme to sell to tenants?

- There is a general view that the structure is complex and could be difficult operationally. Also there may be reluctance of both the Local Authorities and tenants to opt for a partial ownership model. There are questions regarding how partial ownership would be viewed in terms of use of receipts, whether WHR would be viewed as a local authority controlled company, how the apportionment of existing debt would work, the sale price of the property, the continuing entitlement to the Major Repairs Allowance and what might happen in the event of insolvency.
- One view is that although partial ownership might be used to lever in private finance, local authorities have the capacity to use any rental surplus to engage in prudential borrowing which would be at a lower rate. Improvements would lower maintenance costs and thus free up further capacity. A note on prudential borrowing can be found on the Welsh Assembly Government website

Glossary

Definition of Key Terms

Affordable Housing

This is housing provided to those whose needs are not met by the open market.

Affordable housing should:

- meet the needs of eligible households, including availability at low enough cost for them to afford, determined with regard to local incomes and local house prices; and
- include provision for the home to remain affordable for future eligible households, or if a home ceases to be affordable, or staircasing to full ownership takes place, any subsidy should generally be recycled to provide replacement affordable housing.

Affordable housing can be considered in two categories:

- social rented housing – provided by local authorities and registered social landlords (RSLs) – the latter also referred to more commonly as housing associations (see below);
- intermediate housing – where prices or rents are above those of social rented housing but below market housing prices or rents. This can include equity sharing schemes (for example Homebuy). Intermediate housing differs from low-cost market housing, which the Assembly Government does not consider to be affordable for the purpose of the land-use planning system.

Source: Welsh Assembly Government (2006) Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing, Cardiff, WAG, June 2006.

Housing Associations

Housing associations are independent, not-for-profit social businesses established with the primary aim of providing affordable homes for people in housing need. Some associations offer support for people with a range of needs including older people, those with disabilities or learning difficulties and people who have been homeless. Many are involved in community initiatives such as regeneration, employment training and projects with young people. They can operate across a number of local authorities or own and manage properties in just one area. Most provide homes for rent, while others provide accommodation on a (part) ownership basis.

Although not part of the public sector, many are in receipt of government funding (e.g. for building new homes), but they are also able to borrow on the private market against the value of their property assets.

Housing associations in Wales are registered with and regulated by the Welsh Assembly Government. They are also referred to as Registered Social Landlords (RSLs). The majority of RSLs are housing associations.

The housing association sector in Wales in March 2007 accounted for around 5% of the housing stock. However, the sector is growing, not only as a result of development activity by traditional associations but also as new organisations are being created to take on the ownership and management of former local authority homes.

Wherever possible throughout this report we have tried to use the generic term “housing association” when referring to registered social landlords, except where quoting from other sources.

References

Beaufort Research (2007) Perceptions of Social Housing, Cardiff, Beaufort Research for Community Housing Cymru

Beecham, J (2006) Beyond Boundaries: Citizen – Considered Local Services for Wales, Cardiff, WAG

Cardiff Council (2007) Draft Local Housing Strategy 2007-2012, Cardiff Council

Cave, M (2007) Every Tenant Matters: A Review of Social Housing Regulation, London, Department for Communities and Local Government

Communities First Support Network, More than bricks and mortar: The WHQS – Implications and Guidance for Communities First, Cardiff, WAG

Community Housing Cymru (no date) Housing and Communities in Wales; Building a Better Future, Cardiff, CHC.

Community Housing Cymru (2007) Getting the Balance Right, Community Housing Cymru's response to updating the regulatory and operational framework for social landlords in Wales, Cardiff, CHC.

Community Housing Cymru (2008) Report on the Governance of Housing Associations in Wales by Paul Griffiths, Draft, Cardiff, CHC

Council of Mortgage Lenders (2008) Registered Provider Regulation in Wales: Section 9 Consent, Memorandum to the Welsh Assembly Government, London, CML

Dawkins, E., Paul, A., Barrett, J., Minx, J. and Scott, K. (2008) Wales' Ecological Footprint: Scenarios to 2020, published report to Welsh Assembly Government, Stockholm Environment Institute, University of York.

Department of Trade and Industry (2003) Our Energy Future: creating a Low Carbon Economy, London, DTI

Greater London Authority (2008) Overcoming barriers to institutional investment in residential property, London, GLA, Economic Development, Working Paper 29

Hills, J (2007) Ends and Means: The Future Roles of Social Housing in England, London, Department for Communities and Local Government

Holmans, A (1996) Housing demand and need in Wales 1991-2011, York, YPS for the Joseph Rowntree Foundation

Holmans, A (2003) Who's Counting? Demand for homes in Wales 1998-2016, London, Council of Mortgage Lenders

Housemark Cymru (2007) Welsh Housing Association Consortia: Overcoming the barriers, Coventry, Housemark Ltd.

Inkson, S (2008) Surviving Transfer ... the strategic housing function and retained activities, Cardiff, WAG, Inform to Involve.

Institute of Welsh Affairs (2006) Future of Social Housing in Wales, Cardiff, IWA

Joseph Rowntree Foundation (2008), Commission on Rural Housing in Wales, York, JRF

Monk S et al (2006) Delivering affordable housing through Section 106: Outputs and outcomes, York, JRF

National Assembly for Wales (2001) Better Homes for People in Wales: A National Housing Strategy for Wales, Cardiff, NAW

National Assembly for Wales (2005) Living in Wales 2004 – Amenities, Cardiff, NAW, SDR 93/2005

National Assembly for Wales (2005) Living in Wales 2004 – Report on Unfitness and Repairs, Cardiff, NAW, SDR 126/2005

National Assembly for Wales (2006) Living in Wales 2004 – Report on Welsh Housing Quality Standard, Cardiff, NAW, SDR 64/2006

National Housing Federation (2008) Financing for the Future, Investment Manifesto, 2009, London, NHF

Rowley, S, Crook, T, Henneberry, J, and Watkins C (2007) The Use and Value of Planning Obligations in Wales, Cardiff, WAG

Savills/i2i (2008) Maximising the benefits of housing investment, Cardiff, WAG

Scottish Government (2007) The Future of Housing in Scotland: A discussion document, Edinburgh, The Scottish Government

Shelter Cymru (2008) A Sustainable Option; Home ownership and mortgage possession actions in Wales, Swansea, Shelter Cymru

South East Wales Regional Housing Forum (2005) The South East Wales Regional Housing Study: A report by the Regeneration Institute, Cardiff University and Line, B, Inkson, S and Stirling, T, Cardiff, SEWRHF

Welsh Assembly Government (2004) National Housing Strategy Task and Finish Advisory Group Review Report to the Minister for Social Justice and Regeneration, Cardiff, WAG

Welsh Assembly Government (2006) Review of LCHO policies in Wales, SJR 03/06 RR, Welsh Assembly Government, Cardiff

Welsh Assembly Government (2007) One Wales: A programme agenda for the Government of Wales, Cardiff, WAG

Welsh Assembly Government (2008) New House Building (October to December 2007), Cardiff, WAG, SDR 32/2008

Wilcox, S (2005) Young Working and Homeless ? Younger Working households in Wales and the affordability crisis, Cardiff, Chartered Institute of Housing Cymru, Policy Briefing Paper 3

Wilcox, S (2007) UK Housing Review 2007/08, Coventry, CIH/BSA