

Cyfarfod y Grŵp Gwybodaeth Tai

9 Mai 2019

Cydweli 1 a 2, Swyddfeydd Llywodraeth Cymru, Parc Cathays,
Caerdydd

Yn bresennol

Nia Roblin (NR)	Cymdeithas Tai United Welsh
Tamara Hooper (TH)	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)
Ross Thomas (RT)	Tai Pawb
Margaret Richards	CBS Rhondda Cynon Taf
Matt Miller (MM)	Cyngor Sir Caerfyrddin
Stephanie Irvine (SI)	Lichfields
Gary Seaman (GS)	HouseMark
Luned Jones (LJ)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Sue Leake (SL)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Katherine Green (KG)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Judy David (JD)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Mel Brown (MB)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Jamie Cleves	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
Rhian Davies (RD)	Llywodraeth Cymru (Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi)
James Burgess (JB)	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)
Helga Warren (HW)	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)
Paul Davies (PD)	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)
Fran MacDonald (FM)	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)

Ymddiheuriadau

Mark Harris	Ffederasiwn Adeiladwyr Tai
Gordon Smith	Canolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai
Lisa Dobbins	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)
Cathy Davies	Llywodraeth Cymru (Polisi Tai)
Louise Woodfine	GIG Cymru
Leanne Roberts	Llywodraeth Cymru

1. Croeso a chyflwyniad

Croesawodd SL bawb i'r cyfarfod.

2. Cofnodion y cyfarfod diwethaf a materion sy'n codi

Amlinellodd SL gamau gweithredu'r cyfarfod diwethaf:

- Cam Gweithredu: Bydd JD yn anfon dolen i ymgynghoriad Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) at aelodau'r Grŵp Gwybodaeth Tai – cwblhawyd
- Cam Gweithredu: Bydd JD yn anfon yr holl ddolenni perthnasol i gynllun gweithredu a blogiau'r gweithgor ar draws y llywodraeth at aelodau'r Grŵp Gwybodaeth Tai – cwblhawyd (a chafodd hyn ei gynnwys ym mhapurau'r Diweddariad Tai)

3. Adolygiad o gyflenwad tai fforddiadwy

Rhoddodd JB gyflwyniad a oedd yn trafod argymhellion adroddiad yr Adolygiad o Gyflenwad Tai Fforddiadwy a gyhoeddwyd ar 1 Mai 2019. Ei ddiben gwreiddiol oedd ystyried ffyrdd o gynyddu cyflenwad/darpariaeth Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael. Roedd yn broses hir ac eang gyda 10 ffrwd waith ac oddeutu cant o unigolion a sefydliadau'n cymryd rhan.

Dadansoddwyd yr argymhellion allweddol mewn categorïau amrywiol:

Yr angen am dai

Daeth y Panel i'r casgliad fod system yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn bwysig ond nid oedd yn gweithio cystal ag y dylai. Roedd problemau yn ymwneud ag anghysondeb o ran cwmpas, amseru a dulliau gweithredu. Awgrymodd yr adroddiad nad oedd Llywodraeth Cymru yn gwneud defnydd o'r asesiadau ac roedd angen comisiynu rhai asesiadau a Chynlluniau Datblygu Lleol gan ddefnyddio setiau data cytunedig. Argymhellodd yr adroddiad y dylid cyflwyno copïau o'r asesiadau i Lywodraeth Cymru a'u defnyddio wrth asesu'r angen am dai.

- Cynghorodd HW y byddai dangos lefel yr angen am dai ar lefel llywodraeth leol yn golygu y byddai'r polisi mewn gwell sefyllfa i ofyn am gyllid.
- Gofynnodd SI gwestiwn ynghylch ystyr cyflwyno data i Lywodraeth Cymru ac ymatebodd JB drwy ddweud y gellid cynnal a rhannu dadansoddiadau pellach ar ôl iddynt gael eu cyflwyno: naill ai'n fewnol neu drwy eu cyhoeddi. Dywedodd SL y rhoddwyd cynnig ar hyn o'r blaen ond roedd wedi profi i fod yn dasg anodd.
- Dywedodd HW wrth y grŵp hefyd fod y cyllid i Awdurdodau Lleol (ALLiau) gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ddulliau dyrannu a bennwyd flynyddoedd lawer yn ôl; gyda ffigurau mwy diweddar am yr angen am dai, gellid, felly, ddyrannu'r cyllid yn well.

Safon ansawdd tai

Penderfynodd yr adolygiad fod safonau Gofynion Ansawdd Datblygu yn bwysig ac roedd angen eu cadw, gyda lle yn elfen allweddol. Dylid symleiddio'r Gofynion Ansawdd Datblygu a dylent gynnwys eiddo A106.

- Gofynnodd NR gwestiwn ynghylch a wahaniaethwyd rhwng eiddo A106 ar rent ac eiddo A106 dan berchentyaeth pan gynhaliwyd yr adolygiad. Dywedodd JB nad oedd yn credu hynny, er bod yr

adolygiad wedi canolbwyntio yn bennaf ar eiddo ar rent. Pwysleisiodd MM y dylai ymdrin â'r naill beth a'r llall.

- Y teimlad oedd bod y targed a bennwyd yn yr Adolygiad o bron ddim carbon erbyn 2021 ar gyfer tai fforddiadwy newydd a 2025 ar gyfer pob deiliadaeth yn heriol.

Dulliau adeiladu modern

Dylai Llywodraeth Cymru barhau i gefnogi'r broses o dreialu Dulliau Adeiladu Modern a chysylltu hyn â'r agenda ddi-garbon.

Polisi rhenti

Dylai Llywodraeth Cymru roi polisi rhenti 5 mlynedd ar waith o 2020-21, gan ystyried byngalos ar wahân a gorfodi landlordiaid i ganolbwyntio ar Werth am Arian.

ALLau fel galluogwyr ac adeiladwyr

Dylid annog awdurdodau lleol i ddefnyddio'r penderfyniad i gael gwared ar y cap ar fenthyca i ddarparu tai fforddiadwy newydd gan ddefnyddio grant gan Lywodraeth Cymru. Bydd Llywodraeth Cymru yn annog gwaith partneriaeth a rhannu adnoddau rhwng ALLau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC).

Tir y sector cyhoeddus

Bydd Llywodraeth Cymru yn creu Corff Hyd Braich i ddatblygu tir y sector cyhoeddus a'i reoli.

Ariannu tai fforddiadwy

Bydd Llywodraeth Cymru yn diwygio'r system grantiau ac yn cyflwyno'r model Partneriaethau Cyflenwad Tai Fforddiadwy hirdymor hyblyg dros bum mlynedd. Byddai hyn yn dod â'r gyfradd grant sefydlog bresennol o 58 y cant ar gyfer dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i ben, yn sicrhau'r adborth mwyaf ac yn dangos gwerth am arian y grant.

- Dywedodd HW y byddai hyn yn unigryw i Gymru. Mae angen trafod y partneriaethau â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ymhellach i sicrhau eu bod yn defnyddio'r model cywir a bod ALLau yn cael eu cynnwys.
- Gofynnodd NR a fyddai'r partneriaethau hyn fel consortia, na fuont yn llwyddiannus yn y gorffennol. Dywedodd HW fod y dull gweithredu yn wahanol bellach gyda chytundeb llawer mwy cyffredinol. Byddai ystyriaeth hefyd yn cael ei rhoi i'r angen am gronfa seilwaith ac adfywio tai i fynd ochr yn ochr â'r brif raglen grant ar gyfer safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth.

Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr

Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu adolygiad ariannol annibynnol o'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr sy'n derbyn Taliadau Gwaddoli a'r awdurdodau lleol sy'n derbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Ar ôl cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn 2020, dylid craffu ar gynlluniau busnes a dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio ar waith.

Mae'r Gweinidog yn bwriadu ymateb i'r argymhellion cyn toriad yr haf (canol mis Gorffennaf).

Trafododd y grŵp yr argymhellion.

- Safonau lle - gofynnodd SL i'r grŵp beth sy'n hysbys am y safonau lle o ran tai. PD - mewn tai cymdeithasol ar rent, ceir safonau lle gorfodol. Dywedodd MM nad oedd yn syml ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel ac nid yw nifer yr ystafelloedd gwely bob amser yn cyfateb i'r lle sydd ei angen. Dywedodd NR wrth y grŵp fod y dreth ystafell wely yn ei gwneud hi'n anos caniatáu mwy o le. Gofynnodd TH a yw lle yn cael ei ystyried ar gyfer poblogaethau sy'n heneiddio; dywedodd y grŵp ei fod yn cael ei ystyried a bod hyn yn bwysig iawn gan fod gan dros 30 y cant o ddeiliaid tai presennol anabled.
- Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr - pwysleisiodd FM fod yr awdurdodau lleol yn bryderus ynghylch yr adolygiad o'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr, ond byddai 2020 yn amser da i'w adolygu a'i adnewyddu gan fod y system bresennol yn gaeth oherwydd ei bod yn cynnwys eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai cyn gadael yn 2015 yn unig, felly nid oes llawer o gymhellant i adeiladu o'r newydd.
- Pwysleisiodd SL fod angen parhau i fonitro Cyflenwad, Ansawdd a Rhenti, pwysigrwydd cael cytundeb rhent pum mlynedd a'r problemau wrth fesur fforddiadwyedd. Pwysleisiodd NR bwysigrwydd diffiniadau clir. Mae HouseMark wedi llunio adnodd 'fforddiadwyedd rhent' yn seiliedig ar fformiwla Joseph Rowntree ac mae GS yn barod i'w ddangos i'r grŵp am fod potensial iddo gael ei ddefnyddio yng Nghymru. Pwysleisiodd RT y gwaith gan Tai Pawb ar gofrestri tai fforddiadwy a bod angen safon ledled Cymru.

Dywedodd JB os oes unrhyw un am wneud rhagor o sylwadau, dylai geisio cyfarfodydd â'r Gweinidog neu, yn fwy tebygol, â'r swyddogion. Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n chwilio am gyfleoedd i drafod yr adolygiad â rhanddeiliaid.

4. Yr angen am dai

Cyflwynodd MB drosolwg o'r gwaith presennol ar yr angen am dai a'r hyn sydd ar y gweill nesaf.

Cyhoeddwyd yr erthygl gyntaf ym mis Ionawr a chyflwynodd amcangyfrifon o'r angen am dai ar lefel genedlaethol a rhanbarthol. Bydd yr ail erthygl yn cyflwyno'r amcangyfrifon yn ôl deiliadaeth (marchnad a fforddiadwy) ac fe'i cyhoeddir ar 5 Mehefin 2019.

- Gofynnodd SL sut y gallwn atal ffigurau rhag cael eu defnyddio fel targedau. Ymatebodd y grŵp drwy ddweud ei fod yn anodd gwneud hyn, ond pwysleisiwyd y dylai'r defnyddwyr ystyried yr amrywiaeth o ffigurau yn hytrach na'r amcangyfrif canolog. Mae'r erthygl ystadegol yn glir iawn yn hyn o beth.
- Dywedodd SL hefyd y byddai'n ddefnyddiol cael amserlen o gyhoeddiadau wrth symud ymlaen.
- Trafododd ML hefyd y cynlluniau ar gyfer rhyddhau adnodd Excel i ddangos amcangyfrifon yr angen am dai. Bydd y rhain ar lefel genedlaethol a rhanbarthol ac yn ffigur cyffredinol nas rhennir fesul maint neu fath. Fodd bynnag, gallai awdurdodau lleol ddefnyddio'r adnodd er mwyn creu eu hamcangyfrifon lleol eu hunain.
- Dywedodd MB mai hwn yw'r cam cyntaf mewn proses hir.

5. Canolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai y DU

Trafododd SL y papur sy'n ymwneud â Chanolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai y DU, sy'n cael ei lunio gan Bob Smith a Peter Mackie. Dywedodd fod hwb cyfnewid gwybodaeth ar gael bellach.

Cam Gweithredu: Bydd JD yn anfon dolen i'r adroddiadau a gyhoeddwyd at y Grŵp Gwybodaeth Tai.

6. Diweddariad ar dai

Cyflwynodd JD drosolwg o'r Papur Diweddarau Tai gan drafod yr hyn a gyhoeddwyd a'r hyn sydd ar ddod. Soniodd SL hefyd am y cyhoeddiadau o ran Arolwg Cyflwr Tai Cymru a'r ffaith y caiff yr amcangyfrifon tlodi tanwydd ei gyhoeddi ar 21 Mai 2019.

7. Ymchwil tai

Cyflwynodd RD ddiweddariad ar Ymchwil Tai (a gynhwysir ym mhapur diweddarau Llywodraeth Cymru). Dywedodd fod y gwaith presennol yn parhau gyda rhai prosiectau'n dod yn fuan a bod adolygiad o'r agen blaenoriaethol o ran digartrefedd wedi dechrau hefyd.

Unrhyw Fater Arall

Bydd y cyfarfod nesaf ar 26/9/2019

- Mae'r grŵp yn croesawu syniadau; y cynllun presennol yw canolbwyntio ar ddatgarboneiddio.
- Nododd SL mai hwn fyddai'r tro olaf i JD ddod i gyfarfod o'r Grŵp Gwybodaeth Tai. Rhoddodd ddiolch iddi am ei gwaith sylweddol dros gyfnod hir o amser a dymunodd y grŵp yn dda iddi yn y dyfodol.