



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Adolygiad o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy – Argymhellion Terfynol

James Burgess
Pennaeth Cyflenwi Tai

Diben yr Adolygiad

Archwilio'r trefniadau cyfredol i gefnogi'r gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy a gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau ***sydd â'r nod o gynyddu'r cyflenwad a gwella'r ffordd y caiff yr adnoddau sydd eisoes ar gael eu defnyddio***

- cyfleoedd i sicrhau mwy o ffynonellau cyllid cyfatebol a chystadleuaeth ysgogol
- gweithio mewn partneriaeth a chydweithio
- effaith creu cartrefi di-garbon erbyn 2020 gan gynnwys rôl gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern
- safonau dylunio ac ansawdd
- polisi rhent cynaliadwy
- y gallu i ddatblygu mewn sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol sydd â stociau tai yn dilyn cyflwyno Safonau Ansawdd Tai Cymru 2020

Sut aeth y Panel ati i gwblhau eu gwaith

- Galw am dystiolaeth
- Grwpiau ffrwd waith
- TPAS Cymru
- Rhoi Diwedd i Ddigartrefedd Ieuenctid Cymru
- Swyddfa Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol
- Grŵp Cynghori ar Ddatgrboneiddio
- Adolygiad o Arloesi Digidol

Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Independent Review of Affordable Housing Supply



<https://llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad>

<https://gov.wales/independent-review-affordable-housing-supply-report>

Argymhellion y panel o ran aghenion tai

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

Argymhellion ychwanegol o ran anghenion tai

- Mae angen i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fod yn fanylach er mwyn nodi'n well yr amrywiaeth o anghenion – grwpiau oedran iau ac hŷn, pobl ag anableddau ac anghenion eraill, perchenogaeth cartrefi is-farchnad, tai gwledig, aneddiadau bach a'r galw am ymddiriedolaethau tai cymunedol a hunanadeiladu.
- Mae angen gwella'r broses o integreiddio'r gwaith o lunio a chysoni casgliadau Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Chynlluniau Datblygu Lleol. Dylai adrannau tai a chynllunio gydweithio er mwyn sicrhau bod yr asesiadau'n fwy eglur a chydlynol. Dylid archwilio'r potensial i gydweithio ymhellach ar lefel ranbarthol.
- Ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol adneuo copïau o'u Hasesiadau gyda Llywodraeth Cymru.
- Dylai awdurdodau lleol ystyried a neilltuir yr adnoddau cywir i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Chynlluniau Datblygu Lleol.
- Cefnogi'r gwaith o ddatblygu model ar gyfer yr angen a'r galw am dai. Gallai hefyd helpu i lunio amcangyfrifon ar lefel awdurdod lleol.
- Rhaid i Lywodraeth Cymru ystyried yr adnoddau a neilltuir i ddadansoddi'r angen a'r galw am dai.

22 o argymhellion allweddol y panel

Deall anghenion o ran tai

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

Safonau tai o ansawdd

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

22 o argymhellion allweddol y panel

Dulliau adeiladu modern

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

Polisi rhent

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

22 o argymhellion allweddol y panel

Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr

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

Tir y sector cyhoeddus

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

22 o argymhellion allweddol y panel

Ariannu tai fforddiadwy

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

22 o argymhellion allweddol y panel

Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr

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

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

Beth sy'n digwydd nesaf?

- Cyfrifoldeb Llywodraeth Cymru ...
- Mae'r Gweinidog wedi addo ymateb i'r argymhellion cyn gwyliau'r haf
- Byddwn yn ymgysylltu â phobl ym mhob rhan o'r sector wrth i ni ystyried ein hymateb
- Nid yw pob argymhelliad yn gyfartal – bydd angen blaenoriaethu
- Rhaid rhoi newid ar waith
- Dyma gyfle gwych!



**Os oes gennych ragor o gwestiynau neu os hoffech
gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:**

**James Burgess
Pennaeth Cyflenwi Tai**

james.burgess@gov.wales

0300 062 8676