



Ein cyf/Our ref: MA/P/JJ/1514/19

At Arweinwyr a Phrif Weithredwyr Awdurdodau Lleol

8 Gorffennaf 2019

Annwyl Gyfaill,

Yng Nghynhadledd Gynllunio y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru eleni, dywedais fod Llywodraeth Cymru wedi ymroi i amrywio'r cyflenwad tai yng Nghymru a bod angen canolbwytio ar gyflenwi tai cymdeithasol. Cefnogir y safbwynt hwn gan ganfyddiadau'r Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy a'r amcangyfrifon a gyhoeddwyd yn ddiweddar o'r angen am dai yng Nghymru yn ôl deiliadaeth. Dywedais hefyd ein bod yn bwriadu diweddarau Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn sgil hyn. Mae'r llythyr hwn yn nodi fy nisgwyladau o ran cynlluniau datblygu ar gyfer cyflenwi tai cymdeithasol cyn gwneud unrhyw newidiadau i PCC.

Gwnaed cynnydd da tuag at gyrraedd ein targed o 20,000 o dai fforddiadwy. Fodd bynnag mae'r dystiolaeth yn dangos bod angen inni adeiladu mwy o dai cymdeithasol. Rydym yn cydnabod y cyfraniad pwysig y mae'r farchnad dai yn ei wneud tuag at ddarparu tai fforddiadwy, ond dros y 40 mlynedd diwethaf dim ond pan oedd cynghorau'n adeiladu ac yn rheoli nifer sylweddol o dai cymdeithasol y mae nifer y tai a adeiladwyd wedi cyrraedd lefel yr angen am dai.

Mae'r amcangyfrifon a gyhoeddwyd o'r angen am dai yng Nghymru yn ôl deiliadaeth yn darparu ystod o amcangyfrifon ar sail gwahanol amcanestyniadau demograffig ar gyfer y 5 mlynedd nesaf. Mae'r amcangyfrif canolog o'r angen am dai yn awgrymu bod angen 4,400 o dai ychwanegol ar gyfer y farchnad a 3,900 o dai fforddiadwy bob blwyddyn. Mewn geiriau eraill, dylai 47 y cant o'r tai y mae eu hangen arnom yng Nghymru fod ar gyfer rhent tai cymdeithasol neu ganolradd. O dderbyn yr amcangyfrifon hyn, ac yn seiliedig ar yr ystadegau cyfartalog ar gyfer adeiladu tai newydd dros y blynyddoedd diwethaf, ymddengys ein bod eisoes yn adeiladu'r nifer o dai y mae eu hangen ar gyfer y farchnad, ond nid ydym yn adeiladu digon o'r tai fforddiadwy y mae cymaint o angen amdanynt. Rhaid i'r sector cyhoeddus dderbyn yr her a chamu i'r bwlch i sicrhau bod cartref gan bawb sydd angen un.

Un maes lle ma'r rhagolygon ar gyfer tai cymdeithasol wedi'u trawsnewid yw'r cyfle sydd gan awdurdodau lleol erbyn hyn i adeiladu unwaith eto. Mae Llywodraeth Cymru'n benderfynol o gefnogi adeiladu cenhedlaeth newydd o dai cyngor yn gyflym ac ar raddfa a

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

fydd yn bodloni anghenion cymunedau ledled Cymru. Mae darparu tai cymdeithasol yn uniongyrchol yn gofyn am ymdrech unedig ar draws y sector cyhoeddus. Mae enghreifftiau o arfer da yn dod i'r amlwg ledled Cymru lle mae awdurdodau lleol wedi dechrau'r gwaith o adeiladu tai cyngor newydd drwy gynyddu eu benthyciadau. Mae cyflenwad o dir fforddiadwy mewn lleoliadau da yn hanfodol i lwyddiant y polisi hwn.

Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) yw un o gonglfeini cyflenwi tai drwy nodi'r safleoedd gorau ar gyfer tai newydd. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol roi sylw i'r angen am dai fforddiadwy wrth fynd ati i gydymffurfio â'u dyletswydd statudol i ddarparu CDLlau.

Rhaid defnyddio tystiolaeth wrth lunio CDLlau, gan gynnwys amcangyfrifon o'r angen am dai yng Nghymru yn ôl deiliadaeth ac Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Gyda'i gilydd, mae'r rhain yn ei gwneud yn glir pa fath o dai ac o ddeiliadaeth y mae eu hangen. Mae'r fersiwn ddiweddaraf o PCC, a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr diwethaf, yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ddilyn egwyddorion "creu lleoedd". Agwedd tuag at gynllunio sy'n canolbwyntio ar bobl yw creu lleoedd - sef cynllunio, dylunio a rheoli cymunedau i hybu iechyd, hapusrwydd a llesiant pobl. Rhaid i'r dull hwn o weithredu fod yn ganolog i baratoi CDLlau ac i'r broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae PCC eisoes yn caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol nodi safleoedd ar gyfer hyd at 100% o dai fforddiadwy. Er bod PCC hefyd yn datgan bod yr adeiladu ar safleoedd o'r fath yn debygol o fod ar raddfa fechan, a'r safleoedd yn fach o ran nifer o'u cymharu â chyfanswm y safleoedd sydd ar gael, mae'r angen am dai cymdeithasol mor argyfyngus erbyn hyn fel bod angen rhoi'r polisi hwn ar waith mewn ffordd hyblyg er mwyn adlewyrchu amgylchiadau yn yr ardal. Bydd PCC yn cael ei ddiweddarau i adlewyrchu'r polisi diwygiedig fel rhan o'r adolygiad presennol o'r broses o gyflenwi tai drwy'r system cynllunio.

Wrth adolygu CDLlau, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol wneud darpariaeth ar gyfer safleoedd sy'n rhoi blaenoriaeth i dai fforddiadwy. **Rhaid i safleoedd o'r fath gynnwys o leiaf 50% o dai fforddiadwy, a ddiffinnir fel tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a thai canolradd lle y mae'r prisiau neu'r rhent yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na lefel y farchnad, a bod trefniadau cadarn i ailgylchu arian a dderbynnir i'w ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy yn y dyfodol lle y bydd ganddynt berchenogaeth lawn.** Yn y lle cyntaf, dylai safleoedd tai sy'n rhoi blaenoriaeth i dai fforddiadwy ddefnyddio tir cyhoeddus. Lle nad oes tir cyhoeddus ar gael, caniateir nodi tir preifat. Ni ddylai'r safleoedd fod yn is eu safon mewn unrhyw fodd na safleoedd a hyrwyddir ar gyfer y farchnad.

Yn gywir,



Julie James AC

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Copi i: Penaethiaid Gwasanaethau Cynllunio
Penaethiaid Gwasanaethau Tai

