Ymateb Ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol: Ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru

Mai 2012

Hoffwn gofnodi fy ngwerthfawrogiad o'r gwaith caled a wnaed gan y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol wrth gasglu'r dystiolaeth a chyflwyno'r canfyddiadau yn ei adroddiad. Llywiodd gwaith yr ymchwiliad hwn ddatblygiad y Papur Gwyn ar Dai ac eglurir elfennau allweddol y camau i gyflawni ein hamcanion tai dros dymor y Llywodraeth hon yn fy ymatebion i argymhellion y Pwyllgorau, yr wyf yn eu croesawu'n fawr iawn ac yn eu cefnogi.

Mae cartref safonol a diogel yn un o'r hawliau dynol sylfaenol ac mae cynyddu'r cyflenwad tai a'r dewis o dai yn un o ymrwymiadau allweddol y Llywodraeth hon. Fel y nodwyd yn y Rhaglen Lywodraethu, ein nod yw darparu cartrefi mwy fforddiadwy, cartrefi gwell, a gwasanaethau a chymorth tai gwell, yn enwedig i bobl sy'n agored i niwed.

Mae galw mawr i gyflenwi tai fforddiadwy ledled Cymru ac rydym yn ymwybodol nad oes digon i ddiwallu'r angen. Ar yr un pryd ag y mae cyllidebau Llywodraeth Cymru yn lleihau, mae lefelau anghenion tai yn cynyddu. Yn wir, mae rheoli cyllidebau sy'n lleihau gan barhau i gyflawni yn her wirioneddol ac felly mae'n hanfodol ein bod yn sicrhau bod cyllidebau presennol yn ymestyn mor bell â phosibl heb golli gwasanaeth o safon. Rwyf am sicrhau ffyrdd amgen o roi arian newydd yn y sector tai a dulliau gweithredu newydd o ran tai, megis tai cydweithredol a mentrau arloesol megis Partneriaeth Tai Cymru ac yn ehangach fyth i Fond Tai Cymru.

Er mwyn dangos fy ymrwymiad i hyn, rwyf wedi gosod targedau cyflenwi tai o 7500 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol a 5000 o eiddo gwag i'w defnyddio o'r newydd dros dymor y Llywodraeth hon. O fewn hyn, mae gennyf uchelgeisiau hefyd i gyflenwi tai cydweithredol a thai fforddiadwy ar dir y sector cyhoeddus gynt. Mae'r targedau hyn yn uchelgeisiol. Fodd bynnag, mae'n hollbwysig i ni ddarparu'r tai hyn sydd eu hangen yn ddirfawr, a fydd yn bodloni gofynion tai pobl ond hefyd yn creu swyddi a chyfleoedd hyfforddi ac yn helpu i ysgogi'r economi.

Mae'r rhain yn cynnwys parhau i gyfeirio buddsoddiadau cyfalaf drwy'r Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, sicrhau bod cyllidebau'n mynd ymhellach drwy sicrhau hyblygrwydd mewn cyfraddau grant i ddarparu modelau rhent gwahanol, parhau i gefnogi mentrau megis Partneriaeth Tai Cymru a chyflymu ein rhaglen ar gyfer rhyddhau tir dros ben y sector cyhoeddus ar gyfer tai. Gwelaf hefyd ddulliau newydd o weithrdu o ran tai megis perchentyaeth cydweithredol a chydfuddiannol a phrosiectau megis y Cyfrwng at Ddibenion Arbennig ym Mhont Elái, Caerdydd, yn cynnig cyfleoedd ehangach i ni gyflenwi tai lle maent eu hangen. Rwyf hefyd yn gweithio tuag at sicrhau'r ffordd orau o adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Mae'r argymhellion yn yr adroddiad hwn yn cyd-fynd yn agos â'n cyfeiriad polisi ac mae'n bleser gennyf dderbyn y cyfan ohonynt yn llawn, neu mewn egwyddor. Ceir manylion llawn y camau gweithredu, rhai deddfwriaethol ac anneddfwriaethol, yn y Papur Gwyn ar Dai y gwelaf fel datganiad o'n hymrwymiad i dai a sut y bwriadwn arloesi a gweithio gyda'n gilydd i gyflenwi tai sy'n fforddiadwy, o safon uchel ac sy'n diwallu anghenion pobl.

Bydd y Papur Gwyn yn ymdrin â materion ar draws ystod gyfan y sector tai, nid argaeledd tai fforddiadwy yn unig, ac rwyf yn hyderus y bydd gweithio mewn partneriaeth, hyblygrwydd a phenderfyniad i ddod o hyd i atebion newydd, yn bodloni argymhellion yr adroddiad hwn.

Nodir Ymatebion manwl i argymhellion yr adroddiad isod:

<u>Argymhelliad 1</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru werthuso’r strategaeth dai genedlaethol, er mwyn sicrhau ei bod yn parhau’n addas i’r diben, o ystyried y newidiadau sylweddol yn yr hinsawdd wleidyddol, economaidd ac ariannol ers ei chyhoeddi am y tro cyntaf.

Ymateb: Derbyn

Roedd gan y Strategaeth Dai Genedlaethol "Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru" a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2010 dair blaenoriaeth: darparu mwy o dai o'r math cywir a chynnig mwy o ddewis; gwella ansawdd y tai a'r cymunedau, a gwella gwasanaethau a chymorth sy'n gysylltiedig â thai, yn enwedig i bobl sy'n agored i niwed a grwpiau lleiafrifol. Datblygwyd y Strategaeth gyda sector tai Cymru a chaiff y gwaith o'i chyflawni ei gefnogi drwyddo.

Mae'r Rhaglen Lywodraethu yn adlewyrchu'r blaenoriaethau allweddol hyn a chefnogir y gwaith o gyflawni'r ymrwymiadau hyn drwy ddull gweithredu yn seiliedig ar gydweithredu a chydgynhyrchu gyda'r sector tai, gan adeiladu ar argymhellion adroddiad Essex 2008 ar gyflenwi tai fforddiadwy.

Mae'r blaenoriaethau hyn hefyd wrth wraidd ein Papur Gwyn ar Dai sy'n gosod agenda uchelgeisiol ar gyfer gwella yn y sector tai am weddill tymor y Cynulliad hwn. Mae'r Papur Gwyn yn gosod cyfeiriad strategol clir ac edrychaf ymlaen at gael adborth o bob rhan o'r gymuned dai a thu hwnt ar yr heriau a nodir ynddo a'r camau gweithredu a gynigir.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

<u>Argymhelliad 2</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu targedau ar draws y system tai yn ei chyfanrwydd, gan gynnwys targed i adeiladu cartrefi yn gyffredinol. Dylai’r Pwyllgor hwn dderbyn diweddariad blynyddol ar gynnydd tuag at gyflawni’r targedau hynny.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Rwyf wedi gosod targed o 7500 o dai fforddiadwy ychwanegol newydd i'w darparu yn ystod tymor ein Llywodraeth. O fewn hyn, mae gennyf uchelgeisiau hefyd i gyflenwi tai cydweithredol a thai fforddiadwy ar dir y sector cyhoeddus gynt ac rwyf yn gosod targed o 500 ar gyfer pob un i ddatblygu'r rhain.

Mae adeiladu cartrefi newydd yn bwysig ond mae gwneud y defnydd gorau o'r cartrefi sydd gennym eisoes yn bwysig hefyd, er enghraifft, defnyddio eiddo gwag o'r newydd. Rydym wedi buddsoddi £10 miliwn yn y rhaglen genedlaethol newydd 'Troi Tai'n Gartrefi'. Mae hyn yn galluogi awdurdodau lleol i gynnig benthyciadau di-log, ailgylchadwy i berchenogion i adnewyddu eiddo gwag a'u defnyddio o'r newydd fel cartrefi i'w gwerthu neu eu rhentu. Rwyf wedi gosod targed i ddefnyddio 5000 o eiddo gwag o'r newydd yn ystod tymor ein Llywodraeth a chredaf y bydd hyn yn cael effaith wirioneddol ar lawer o gymunedau ledled Cymru.

Caiff ystadegau tai eu casglu a'u cyhoeddi'n flynyddol a gellir sicrhau eu bod ar gael i'r Pwyllgor fel sy'n ofynnol er mwyn rhoi diweddariad ar gynnydd o ran y targedau.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

<u>Argymhelliad 3</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod rhwydweithiau a grwpiau gwaith sy’n bodoli’n barod yn cael eu defnyddio i wella gwaith cydgysylltu strategol a gwaith partneriaeth ar faterion tai.

Ymateb: Derbyn

Cytunaf â'r Pwyllgor y dylai gwaith partneriaeth fod yn effeithiol a chyson ac nid ymarfer i fodloni neges o lunio polisïau mewn modd cydweithredol yn unig. Yn fy marn i mae strwythurau megis ein Bwrdd Gweithredu’r Strategaeth Dai, sydd â chynrychiolwyr o bob rhan o'r sector, yn un dull gweithredu effeithiol o'r fath. Fel arfer datblygir cyfeiriadau polisi newydd drwy grwpiau gorchwyl a gorffen a phartneriaethau parhaus megis y rhai â'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Rhwydwaith y Strategaeth Dai a'r chwe strwythur rhanbarthol a sefydlwyd ar gyfer y Pwyllgor Cydweithredu - Cefnogi Pobl.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

<u>Argymhelliad 4</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai'r Gweinidog ddarparu diweddariad ar y cynnydd sy'n cael ei wneud i gyflawni argymhellion adroddiad 2011 "Gwneud y mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru " a sicrhau bod yr argymhellion yn cael eu hadlewyrchu yn y Bil Tai arfaethedig.

Ymateb: Derbyn

Derbyniaf yr argymhelliad hwn gan y bydd y Bil Tai arfaethedig yn cynnwys cynigion i gyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol gydag achrediad ychwanegol i bob landlord ac asiant gosod tai sy'n gweithredu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Deallaf fod hyn yn ymdrin â dau o'r prif argymhellion yn adroddiad 2011 *"Gwneud y mwyaf o'r sector tai rhent preifat"* a byddwn yn fodlon rhoi diweddariad i'r Pwyllgor ar yr argymhellion sy'n weddill pan fydd cyfle'n codi.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol.

<u>Argymhelliad 5</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a benthycwyr i archwilio ffyrdd y gall safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy gyflenwi tai newydd.

Ymateb: Derbyn

Mae'r Papur Gwyn yn nodi fy marn yn glir y dylai llywodraeth weithredu fel 'stiward y system' ar gyfer y system dai. Mae'r rôl "stiwardiaeth y system" hon yn berthnasol i'r system dai gyfan. Ni allwn ddylanwadu ar bob agwedd ond mae dull gweithredu system gyfan yn ein helpu ni, ac eraill, i nodi'r lleoedd gorau i wneud ymyriadau a lle y dylid gwario arian prin i gael y budd mwyaf. Mae hyn yn bwysig o ran cyflenwad tai, sy'n dibynnu ar gyfraniadau'r sector cyhoeddus a'r sector preifat.

Yn fwy penodol, yn y gorffennol rydym wedi rhoi Cyfarwyddyd Ymarfer wedi'i ddiweddaru ar gyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau a106. Y nod cyffredinol yw rhoi cyfarwyddyd i awdurdodau lleol ar sut y gallant ddefnyddio'r broses gynllunio i hwyluso a chyflwyno datblygiadau, tra'n sicrhau eu bod yn parhau i ddarparu cymaint â phosibl o dai fforddiadwy. Mae'r cyfarwyddyd hwn yn cwmpasu materion fel:

- negodi ac ailnegodi cytundebau a106;
- ailddylunio cynllun i gyflwyno'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn gynharach (fel mesur tymor byr i gynnal gweithgaredd datblygu);
- adolygu rhwymedigaethau dros 'gyfnodau' gwahanol datblygiad cynllun (ond gyda systemau i osgoi camddefnyddio unrhyw gonsesiynau a roddir);
- rhoi caniatadau oes fer sy'n cynnwys lefel ostyngol o rwymedigaethau cynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy);

- system taliadau gohiriedig.

Yn ogystal â hyn mae'r ffaith bod ein gwaith gydag awdurdodau lleol a'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn cryfhau, fel y nodwyd yn yr argymhelliad blaenorol, a'n bod yn parhau i weithio’n agos â chydweithwyr Llywodraeth Cymru o ran cynllunio ac ystyried ffyrdd arloesol o gyflenwi tai, megis yr hyn a ddatblygodd ym Mhont Elái, Caerdydd yn enghreifftiau yn fy marn i o sut y gallwn gefnogi datblygiad tai fforddiadwy ar safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

Argymhelliad 6

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru fwrw ymlaen â datblygiad y gronfa ddata o dir cyhoeddus ar fyrder.

Ymateb: Derbyn

Mae'r Llywodraeth hon eisoes wedi sefydlu Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru gyfan o'r enw e-PIMS (gwybodaeth eiddo electronig a gwasanaeth mapio). Mae wedi ei sefydlu'n ddiweddar ac yn darparu llwyfan wedi'i addasu ar gyfer Cymru i sicrhau y caiff adnoddau ac asedau eu datblygu a'u defnyddio i'w potensial llawn. Mae'n cofrestru tir ac adeiladau yn y sector cyhoeddus gan ddefnyddio system ryngrwyd, gan weithredu hefyd fel cofrestr eiddo gwag yn y sector cyhoeddus. Yn y ffordd hon dylai fod yn bosibl cael gafael ar dir ac adeiladau gwag a thir ac adeiladau dros ben o bosibl yn yn sector cyhoeddus; gan gynnwys rhai gan awdurdodau lleol.

Mae mwy na 13,270 (14,250 gan gynnwys Ystad Llywodraeth y DU) o ddaliadau eiddo wedi'u cofnodi yng Nghymru ac ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau mwy nag 80% o gyfranogiad ar draws y sector cyhoeddus yng Nghymru.

Mae swyddogaeth y Mannau Gwag bellach ar gael yn uniongyrchol o ePIMS Lite sy'n darparu'r gallu i chwilio a rhestru daliadau eiddo gwag cyfredol, rhai fydd yn wag yn y dyfodol neu rai sydd o bosibl yn wag.

Rwy'n ymrwymedig i gyflymu'r rhaglen rhyddhau tir drwy ehangu'r tîm penodedig sy'n delio â materion tir a sicrhau bod mwy o safleoedd dros ben 'newydd' yn cael eu cyflwyno gan asiantaethau cyhoeddus eraill. Mae gan awdurdodau lleol ran allweddol i'w chwarae yn y gwaith o nodi tir dros ben ar gyfer datblygu tai.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

<u>Argymhelliad 7</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru barhau i weithio’n agos gyda rhanddeiliaid a phartneriaid i ddatblygu canllawiau ar gytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy sy’n dderbyniol i bawb er mwyn i’r datblygiadau hyn allu mynd rhagddynt.

Ymateb: Derbyn

Mae Llywodraeth Cymru wedi llunio Cyfarwyddyd Ymarfer i helpu awdurdodau lleol i gyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran 106. Mae hwn yn rhoi cyfarwyddyd cam wrth gam i ddatblygu, negodi a gweithredu cytundebau adran 106 yn well. Rydym hefyd wedi cyhoeddi cyfarwyddyd atodol sy'n ystyried sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses gynllunio i hwyluso a chyflwyno datblygiadau yn yr amodau economaidd presennol, tra'n sicrhau eu bod yn parhau i ddarparu cymaint â phosibl o dai fforddiadwy.

Mae'r Papur Gwyn ar Dai yn egluro ein hymrwymiad i weithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, y Cyngor Benthycwyr Morgeisi a Sefydliad Siartredig Tai Cymru i roi cyfarwyddyd pellach wedi'i ddiweddaru er mwyn i awdurdodau cynllunio lleol allu mynd ati mewn ffordd effeithiol i sicrhau tai fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106 sydd o fewn cyrraedd cartrefi ac y gallant eu hariannu ac sy'n ymateb i anghenion y boblogaeth leol.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

<u>Argymhelliad 8</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru archwilio’r posibilrwydd o ganiatáu i awdurdodau lleol godi mwy na 100 y cant o dreth gyngor ar eiddo sy’n wag yn yr hirdymor.

Ymateb: Derbyn

Derbyniaf yr argymhelliad hwn. Mae'r Papur Gwyn ar Dai yn nodi y bydd Llywodraeth Cymru yn cyflwyno deddfwriaeth, drwy'r Bil Tai, i roi pŵer disgresiwn i awdurdodau lleol godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar eiddo sydd wedi bod yn wag am fwy na blwyddyn. Byddwn yn ymgynghori ar fanylion y ddeddfwriaeth arfaethedig, megis y swm mwyaf o dreth gyngor y gellid ei godi.

Awdurdodau lleol fydd yn gwneud y penderfyniadau ynghylch p'un a ddylid defnyddio'r pŵer disgresiwn a pha gyfraddau i'w codi ynghyd ag ystyried eu hamgylchiadau lleol. Byddwn yn gobeithio y byddai awdurdodau yn defnyddio'r derbyniadau ychwanegol i ddatrys problemau cartrefi gwag ac at ddibenion tai eraill. Fodd bynnag, un o'r egwyddorion sefydledig yw y dylai awdurdodau lleol benderfynu ar eu blaenoriaethau eu hunain ar gyfer gwario derbyniadau treth gyngor.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol

Argymhelliad 9

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu ei strategaeth ar gyfer ymdrin â chartrefi gwag a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad yn rheolaidd ynghylch cynnydd o ran mynd i'r afael â'r mater hwn.

Ymateb: Derbyn

Derbyniaf yr argymhelliad hwn, er na fydd hyn yn golygu bod gennym strategaeth ar wahân ar gyfer cartrefi gwag. Mae ein rhaglen ar gyfer gweithredu ar eiddo preswyl gwag wedi'i datblygu i sicrhau dull gweithredu strategol o ran y mater hwn. Rwy'n falch o gadarnhau i ni gyhoeddi'n ddiweddar bod £10 miliwn ar gael i gefnogi menter benthyciadau ailgylchadwy gydgysylltiedig a chenedlaethol Llywodraeth Cymru i ddelio ag eiddo gwag yn y sector preifat. Bydd y fenter *Troi Tai'n Gartrefi* yn rhoi benthyciadau i berchenogion cymwys eiddo gwag i'w defnyddio o'r newydd er mwyn eu gwerthu neu eu rhentu.

Mae'r fenter yn seiliedig ar gydweithio rhanbarthol rhwng awdurdodau lleol yn seiliedig ar chwe ardal a nodwyd ac am y tro cyntaf rwyf wedi gosod targedau o ran nifer yr anheddau gwag yn y sector preifat y dylid eu defnyddio o'r newydd. Byddaf yn parhau i roi'r wybodaeth diweddaraf i Aelodau Cynulliad ar gynnydd yn y maes hwn.

Goblygiadau Ariannol – Mae Llywodraeth Cymru wedi dyrannu £10 miliwn i gefnogi menter *Troi Tai'n Gartrefi* yn 2012-13.

Argymhelliad 10

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a benthycwyr morgeisi i nodi sut i gael y gwerth gorau o gymhorthdal cyhoeddus prin a sicrhau bod yr holl opsiynau ar gyfer ffynonellau cyllid cyhoeddus amrywiol yn cael eu harchwilio.

Ymateb: Derbyn

Mae Cynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru ar gyfer Twf a Swyddi yn egluro ein hymrwymiad i gynnal buddsoddiad mewn tai. Mae'n cyfeirio at ystod o gamau gweithredu sydd eisoes ar y gweill i wella cynhyrchiant yr arian cyhoeddus sydd ar gael i gefnogi prosiectau tai a sicrhau gwerth gorau. Rydym hefyd yn ymrwymedig i ddatblygu atebion arloesol i gyflenwi tai cymdeithasol heb grant. Ymhlith y camau gweithredu a gymerwyd hyd yma mae'r canlynol:

- lleihau cyfradd y Grant Tai Cymdeithasol o 58% i 25% ar gyfer prosiectau rhent canolradd megis Rhent Gyntaf a sicrhau cyfradd grant hyd yn oed yn llai ar gyfer cynllun peilot Partneriaeth Tai Cymru eleni, sef 19%.

- cyflymu'r broses o ryddhau tir ar gyfer tai gan gynnwys ffurfio tîm penodedig i ddatblygu hyn.

- cefnogi Cyfryngau at Ddibenion Arbennig a ddefnyddir i gyflenwi tai ar dir sector cyhoeddus a thir Llywodraeth Cymru (fel y gwelwyd ym Mhont Elái, Caerdydd).

- datblygu ffyrdd newydd ac arloesol o gael gafael ar dai e.e. tai cydweithredol a pherchentyaeth cydfuddiannol.

- gweithio tuag at sicrhau'r ffordd orau o adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

- ystyried cynllun indemniad morgeisi cenedlaethol i Gymru.

Mae manteisio i'r eithaf ar y mentrau hyn yn dibynnu ar gynnal gwaith partneriaeth effeithlon rhwng awdurdodau lleol, darparwyr tai ac arianwyr ac rydym yn parhau i fod yn ymrwymedig i hyn.

Goblygiadau Ariannol – o fewn cyllidebau presennol.

Argymhelliad 11

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru fonitro ei model rhent canolradd yn ofalus, er mwyn sicrhau ei fod yn addas i’w ddiben.

Ymateb: Derbyn

Datblygwyd y model Rhent Canolradd, Rhent Gyntaf, fel rhan o'r gwaith sy'n deillio o Adolygiad Essex ac fe'i datblygwyd mewn partneriaeth â'r sector tai. Mae'n rhan o ymagwedd system gyfan ac yn un o blith nifer o ffyrdd o gyflenwi tai rhent fforddiadwy. Mae'r cyfle i awdurdodau lleol gynnwys rhenti canolradd yn eu rhaglenni datblygu bellach ar gael yn y gyfundrefn grant tai cymdeithasol, ond yr awdurdodau fydd yn gwneud y penderfyniad hwnnw gan ddefnyddio tystiolaeth o angen a galw am dai o'r math hwn yn eu hardal hwy.

Mae'r nifer gychwynnol sydd wedi manteisio ar renti canolradd wedi'u hategu gan y grant tai cymdeithasol yn awgrymu bod tua 10% o'r rhaglen genedlaethol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y cynnyrch rhentu hwn. Fodd bynnag, dylid cydnabod hefyd bod nifer o ddarparwyr tai fforddiadwy yn datblygu rhenti canolradd heb unrhyw gymhorthdal cyhoeddus.

Rydym hefyd wedi cefnogi datblygiad Partneriaeth Tai Cymru, gan gynnwys £6 miliwn pellach i ehangu'r fenter hon fel y cyhoeddwyd yn ddiweddar. Mae hwn yn gyfrwng ariannu cydweithredol i gyflenwi tai rhent canolradd. "Cyfrwng at Ddibenion Arbennig" ydyw a gydberchenogir gan bedair cymdeithas tai sy'n caffael eiddo ac yn eu prydlesu'n ôl am rent canolradd. Bydd y bartneriaeth yn darparu hyd at 450 o dai.

Mae gwerthusiad o'r Bartneriaeth gan Ymchwilydd Annibynnol yn mynd rhagddo i asesu ei photensial i dyfu ac i gael ei hatgynhyrchu.

Goblygiadau Ariannol – mae'r gwaith o werthuso Partneriaeth Tai Cymru yn cael ei ariannu o gyllidebau sydd eisoes yn bodoli.

<u>Argymhelliad 12</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r syniad o gyflwyno cynllun indemniad morgais Cymru gyfan ac adrodd yn ôl i'r Cynulliad ar ei chasgliadau cyn gynted â phosibl.

Ymateb: Derbyn

Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n gwerthuso cynllun gwarantu morgeisi ar gyfer Cymru. Rydym yn ystyried cynllun a fyddai'n galluogi cartrefi a all fforddio ad-daliadau morgais ond nid y blaendal uchel, i brynu eiddo ar gymhareb uwch rhwng benthyciad a gwerth na fyddai wedi bod yn wir fel arall. Bydd yn bwysig sicrhau bod telerau manwl unrhyw gynllun yn cael eu llunio fel eu bod yn gweddu i amgylchiadau Cymru. Cydnabyddwn bwysigrwydd cynlluniau o'r fath i hybu hyder yn y farchnad dai ac i ysgogi'r diwydiant adeiladu a lleddfu pwysau ar y sector tai cymdeithasol ar rent.

Ceir manylion pellach yn y Papur Gwyn ar Dai a byddwn yn ystyried manylion pellach fel rhan o'r broses ymgynghori.

Rwyf yn ymwybodol bod dau awdurdod lleol yng Nghymru wedi ymuno â Chynllun Morgeisi Awdurdodau Leol a weinyddir gan Capita. Mae hyn yn galluogi awdurdod lleol sy'n cymryd rhan i indemnio morgeisi drwy roi arian mewn cyfrif fel gwarant rhag ofn y bydd perchennog cartref yn methu talu'r benthyciad. Mae hyn yn galluogi cartrefi cymwys i gael gafael ar forgeisi â chymarebau uwch rhwng benthyciad a gwerth.

Goblygiadau Ariannol – Mae dadansoddiad pellach yn cael ei wneud ar gostau a buddiannau fel rhan o ddatblygiad y cynllun hwn yng Nghymru.

<u>Argymhelliad 13</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru barhau â'i gwaith gyda mentrau cydweithredol ac ymddiriedolaethau tir, ac adrodd yn ôl ar gynnydd i'r Cynulliad.

Ymateb: Derbyn

Yn y gorffennol rwyf wedi rhoi diweddariad ar y gwaith hwn i'r Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol yn deillio o'm hymddangosiad Craffu Cyffredinol ar ddydd Iau 29 Mawrth ac rwy'n fodlon rhoi diweddariadau pellach i'r pwyllgor ar gynnydd fel sy'n ofynnol.

Mae gennym ymrwymiadau cadarn yn ein Rhaglen Lywodraethu i ystyried sut y gallwn gefnogi tai cydweithredol, gan gynnwys ffurf newydd ar berchentyaeth gydweithredol ac rydym wedi ymrwymo yn y Papur Gwyn i sicrhau deiliadaeth newydd ar gyfer tai cydweithredol.

Mae hanes cyfoethog o dai cydweithredol yng Nghymru, yn mynd yn ôl i fudiad Garden Village ar droad y ganrif ac yn fwy diweddar creu cwmnïau cymunedol cydfuddiannol yn sgil nifer o drosglwyddiadau stoc gwirfoddol ar raddfa fawr.

Rydym wedi dwyn ynghyd randdeiliaid allweddol o'r sector tai a'r sector cydweithredol i gytuno ar sut i ddelio â'r gwaith hwn ac rydym wedi nodi meini prawf y dylai tai cydweithredol yng Nghymru eu bodloni yn ein barn ni. Mae hyn yn cynnwys sut y byddant yn sicrhau cyfraniad democrataidd a chymunedol, yn darparu dewis a hyblygrwydd yn ogystal â dangos ansawdd y lle drwy gynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

Bu'r grŵp hefyd yn gyfrifol am gyflwyno nifer o gynlluniau tai cydweithredol arloesol allweddol sy'n amrywio o ran maint, lleoliad a math ac rydym yn gweithio ar y cyd â Chanolfan Gydweithredol Cymru a nifer o randdeiliaid allweddol eraill i ystyried sut y gallwn gefnogi'r cynlluniau arloesol hyn, i sicrhau eu bod yn cyflenwi tai cyn gynted â phosibl.

Gallai rhai o'r arloeswyr hyn wneud defnydd effeithlon o dir cyhoeddus dros ben, gan gynnwys tir dros ben Llywodraeth Cymru ac ochr yn ochr â gwaith rydym yn ceisio ei wneud i sicrhau ffynonellau newydd o arian tymor hwy ar gyfer tai cydweithredol ar sail ecwiti, rwy'n obeithiol y gallwn fod yn arloesol yn ein dull gweithredu a darparu ffordd o fyw fforddiadwy a chynaliadwy newydd i bobl.

Goblygiadau Ariannol – maent yn cael eu hystyried fel rhan o'r gwaith o ddatblygu'r dull gweithredu hwn o ran tai yng Nghymru oherwydd gallai modelau tai cydweithredol gwahanol alw am lefelau a mathau gwahanol o ymyriadau gan y Llywodraeth. Bydd angen ystyried cynigion ar sail yr adnoddau sydd ar gael.

<u>Argymhelliad 14</u>

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Dylai Llywodraeth Cymru barhau i fonitro effaith y diwygiadau lles a sicrhau bod grŵp gorchwyl a gorffen y Gweinidog yn ystyried yn llawn effaith y newidiadau hyn ar dai yng Nghymru.

Ymateb: Derbyn

Mae budd-dal tai yn fater annatganoledig a chyfrifoldeb yr Adran Gwaith a Phensiynau ydyw o hyd. Dechreuodd Llywodraeth Glymblaid y DU ar raglen o ddiwygiadau ym mis Ebrill 2011, a fydd yn arwain yn y pen draw at gyflwyno Credyd Cynhwysol o fis Hydref 2013. O ganlyniad i newidiadau Ebrill 2011 yn unig, bydd 99+% o hawlwyr budd-dal tai yng Nghymru yn waeth eu byd na chynt ac yn cael £9.00 yr wythnos yn llai ar gyfartaledd.

O fis Ionawr 2012, bydd budd-dal tai pobl sengl o dan 35 oed yn cael ei gyfyngu i gyfradd ystafell sengl mewn tŷ a rennir. Bydd tua 4,000 o bobl ifanc yng Nghymru yn waeth eu byd ac yn cael £24.00 yr wythnos yn llai ar gyfartaledd. Yn ogystal â hyn, o fis Ebrill 2013, bydd cyfraddau lwfans tai lleol yn cynyddu'n flynyddol drwy ddefnyddio'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr, caiff y budd-dal ei gapio a chaiff budd-daliadau hawlwyr o oedran gweithio yn y sector tai cymdeithasol ar rent yr ystyrir bod ganddynt ormod o ystafelloedd gwely at eu defnydd eu lleihau.

Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i fod yn rhagweithiol yn ein hymagwedd at y materion hyn ac mae wedi cychwyn ar nifer o raglenni gwahanol i leddfu'r effeithiau gan gynnwys grŵp gorchwyl a gorffen Gweinidogol y Prif Weinidog a fydd yn asesu ac yn monitro goblygiadau Diwygiadau Lles ac yn ystyried yr effeithiau cronnol ym mhob un o bolisïau Llywodraeth Cymru.

Goblygiadau Ariannol – Mae arian refeniw wedi cael ei ryddhau ar ffurf cyfraniad Llywodraeth Cymru o £120,000 at raglen ymchwil genedlaethol i gael rhagor o fanylion am effaith y diwygiadau yng Nghymru.