Chartered Institute of Housing Cymru

Beth mae angen i chi ei wybod am y papur gwyrdd ar ddigonolrwydd tai, rhenti teg a fforddadwyedd

Tachwedd 2024

Beth mae angen i chi ei wybod am y papur gwyrdd ar ddigonolrwydd tai, rhenti teg a fforddadwyedd

Chartered Institute of Housing
Cymru

Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru bellach wedi cyhoeddi ei phapur gwyrdd ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddadwyedd. Mae'r cynigion yn y papur gwyn wedi'u gwneud wrth ystyried y dystiolaeth a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru yn ystod ei hymgynghoriad ar bapur gwyrdd a gynhaliwyd yn 2023. Yn y papur gwyrdd cynigiodd llywodraeth Cymru fesurau rheoli rhent yn y sector rhentu preifat fel ffordd o wella fforddadwyedd. Mae'r dystiolaeth a dderbyniwyd ac effaith mesurau rheoli rhent yn Yr Alban yn awgrymu nad oes sail dystiolaeth ddigonol i fwrw ymlaen â mesurau rheoli rhent ar hyn o bryd. Yn hytrach, mae angen data gwell, mwy lleol i wella dealltwriaeth o renti'r farchnad a'r heriau i fforddadwyedd yn y sector rhentu preifat (SRhP).

Mae'r papur gwyn wedi'i rannu i ddwy brif adran:

- **Digonolrwydd tai**: Yn amlinellu gweledigaeth llywodraeth Cymru ar gyfer tai yng Nghymru, ynghyd â chynigion ar sut y mae llywodraeth Cymru yn bwriadu gweithio tuag at gyflawni digonolrwydd tai.
- **Rhenti teg**: Cynigion i wella data ar renti'r farchnad a fforddadwyedd, gan gydnabod bod fforddadwyedd yn elfen allweddol o sicrhau digonolrwydd tai. Mae'r bennod hon hefyd yn amlinellu cynigion ar wella addasrwydd eiddo yn y sector preifat i fyw ynddo, a dileu rhwystrau i gyrchu'r sector rhentu preifat.

Digonolrwydd tai

Y saith ffactor digonolrwydd

Mae Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar hawliau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol (CESCR) yn nodi saith ffactor neu faen prawf y dylid eu bodloni er mwyn i dai gael eu hystyried yn ddigonol:

- **Sicrwydd daliadaeth cyfreithiol**: Nid yw tai'n ddigonol os nad oes gan feddianwyr rywfaint o sicrwydd daliadaeth, sy'n gwarantu amddiffyniad cyfreithiol rhag troi allan dan orfod, aflonyddu a bygythiadau eraill.
- **Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith**: Nid yw tai'n ddigonol os nad oes gan ei ddeiliaid ddŵr yfed diogel, glanweithdra digonol, ynni ar gyfer coginio, gwresogi, goleuo storio bwyd, neu waredu sbwriel.
- **Fforddadwyedd**: Nid yw tai'n ddigonol os yw ei gost yn bygwth, neu'n cyfaddawdu mwynhad y deiliad o hawliau dynol eraill.
- **Addasrwydd i fyw ynddo**: Nid yw tai'n ddigonol os nad yw'n gwarantu diogelwch corfforol nac yn darparu gofod digonol, yn ogystal ag amddiffyniad rhag oerfel, lleithder, gwres, glaw, gwynt neu fygythiadau eraill i iechyd a pheryglon adeileddol.
- **Hygyrchedd**: Nid yw tai'n ddigonol os nad yw anghenion penodol grwpiau difreintiedig ac ymylol yn cael eu hystyried.
- **Lleoliad**: Nid yw tai'n ddigonol os caiff ei dorri i ffwrdd o gyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal plant a chyfleusterau cymdeithasol eraill, neu os yw wedi'i leoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus.
- **Digonolrwydd diwylliannol**: Nid yw tai'n ddigonol os nad yw'n parchu nac yn ystyried fynegiant o hunaniaeth ddiwylliannol yn y ffordd y caiff ei adeiladu. Dylai datblygu neu foderneiddio yn y maes tai sicrhau nad yw dimensiynau diwylliannol tai yn cael eu haberthu.

Bu gefnogaeth eang i'r fframwaith hwn yn yr ymgynghoriad ar y papur gwyrdd. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn teimlo bod rôl i'r fframwaith hwn wrth lywio strategaeth dai hirdymor i Gymru sydd â darparu digonolrwydd tai i bobl Cymru wrth ei gwraidd.

Lleiafswm craidd ar gyfer tai

Amlygodd y papur gwyrdd nad oes diffiniad cyffredin o leiafswm craidd yng nghyd-destun tai. Nododd CESCR na fyddai'r lleiafswm craidd yn cael ei fodloni pe bai nifer sylweddol o unigolion yn cael eu hamddifadu o loches a thai sylfaenol. Wrth bennu'r lleiafswm craidd, dylai gwladwriaethau geisio defnyddio'r mwyafswm o'r adnoddau sydd ar gael iddynt, ond rhaid i hyn hefyd ystyried cyfyngiadau ar adnoddau o fewn y wlad.

Mae CESCR hefyd yn cyflwyno'r cysyniad o wireddu fesul cam. Yng nghyd-destun tai, mae'r cysyniad o wireddu fesul cam yn cydnabod y gall tai digonol gael eu gwireddu dros amser ac nid oes disgwyl o reidrwydd iddo gael ei gyflawni ar unwaith. Mae CESCR yn nodi disgwyliad y bydd llywodraethau'n ceisio gwneud y mwyaf o'r adnoddau sydd ar gael wrth iddynt geisio darparu lleiafswm craidd dros amser.

Rhai o nodweddion penodol lleiafswm craidd fel yr awgrymwyd gan ymatebion i'r papur gwyrdd oedd safonau cyfreithiol gofynnol o ran cyflwr tai, rhoi terfyn ar achosion o droi allan heb fai, archwiliadau rheolaidd o eiddo yn y sector rhentu preifat, cynyddu'r cyflenwad tai a gwella effeithlonrwydd ynni.

Roedd rhai ymatebwyr i'r papur gwyrdd yn glir, er y dylid gosod lleiafswm craidd, y dylid anelu at ragori ar y safonau hyn.

Cymhwyso'r fframwaith yn ymarferol

Byddai angen datblygu fframwaith ar gyfer digonolrwydd tai yng Nghymru ymhellach yn y ffyrdd a ganlyn:

1. Nodi'r dangosyddion trwy bennu'r agweddau penodol y dylid eu mesur i archwilio a yw pob ffactor digonolrwydd wedi'i fodloni.
2. Pennu'r gofynion penodol i nodi bod dangosydd wedi'i fodloni.
3. Penderfynu ar y fethodoleg y dylid ei defnyddio i gasglu'r wybodaeth ofynnol.
4. Penderfynu sut y dylid dadansoddi'r wybodaeth a gasglwyd.

Bydd monitro'r sefyllfa dai'n effeithiol i nodi graddau llawn digartrefedd a thai annigonol yn gam pwysig wrth sicrhau bod digonolrwydd tai'n cael ei ddarparu. Bydd monitro o'r fath yn ei gwneud hi'n bosibl nodi'r camau gweithredu targed sydd eu hangen er mwyn llywio pa fathau o gamau a allai fod yn effeithiol a helpu i ddangos cynnydd dros amser.

Mae Llywodraeth Cymru'n ceisio barn ar ba ddangosyddion a allai fod yn briodol i werthuso pob un o'r saith ffactor digonolrwydd tai.

Cymryd y cyd-destun lleol i ystyriaeth

Wrth ddatblygu egwyddorion digonolrwydd tai, mater sydd angen ystyriaeth bellach yw a ddylai fod disgwyliad y gall unigolion a theuluoedd gyrchu tai digonol mewn lleoliad penodol o'u dewis. Ynghyd â pha mor eang neu gul y dylid diffinio maint daearyddol yr ardal honno.

Bydd angen ystyried hefyd a ddylid cymhwyso unrhyw amrywiad yn y ffordd y caiff y fframwaith digonolrwydd tai mewn gwahanol rannau o Gymru er mwyn cymryd ffactorau lleol i ystyriaeth. Yn fras, a fyddai'n briodol gosod yr un safonau a disgwyliadau ar draws Cymru gyfan neu amrywio sut mae'r meini prawf yn berthnasol mewn gwahanol ardaloedd oherwydd amrywiadau rhanbarthol a lleol.

Mae Llywodraeth Cymru'n ceisio barn ynghylch a ddylai'r dangosyddion i fesur digonolrwydd tai fod yn berthnasol yn yr un ffordd ar draws Cymru ac a ddylai pobl sy'n byw mewn ardal awdurdod lleol benodol allu gyrchu tai digonol mewn unrhyw ardal o'u dewis o fewn yr awdurdod lleol hwnnw.

Y fframwaith tai digonol ac eiddo perchen-feddianwyr

Er na fydd y perchennog tŷ nodweddiadol efallai yn wynebu'r un heriau fforddadwyedd â'r rhentwr nodweddiadol, mae'n bosibl serch hynny na fydd gan rai perchnogion tai fynediad at dai digonol. Gallai hyn fod oherwydd problemau diffyg atgyweirio na all y perchennog fforddio eu trwsio, neu na allant wella effeithlonrwydd ynni'r eiddo.

Mae Llywodraeth Cymru'n ceisio barn ynghylch a ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn berthnasol i'r sector perchen-feddianwyr ac os felly, sut y gellid gwneud i hyn weithio'n ymarferol. Pa faterion sydd angen eu hystyried ymhellach.

Deddfu dros hawl i dai digonol

Cwestiwn craidd yr ymgynghoriad ar y papur gwyrdd oedd y ffordd orau o gyrraedd y nod o dai digonol. Cyflwynwyd safbwyntiau gwahanol ynghylch a fyddai deddfu i roi hawl i dai digonol a/neu osod dyletswydd ar sefydliadau penodol i sicrhau y gall pobl gyrchu tai digonol yn cynorthwyo ymdrechion i ddarparu tai digonol.

Mynegwyd pryderon, er bod y papur gwyrdd yn cynnwys gwybodaeth dda a bwriad teilwng, yr oedd perygl o fethu â mynd ar drywydd y cynigion a amlinellwyd yn y tymor hir os nad oedd deddfwriaeth ar eu cyfer. Dywedodd Simon Hoffman:

> **"Mae'r ffaith nad yw'r cynigion wedi'u hangori wrth sylfaen hawl gorfforedig i dai digonol yn golygu eu bod yn cael eu lleihau i ddewisiadau disgresiynol sy'n fregus, fel y mae polisi bob amser i flaenoriaethau sy'n newid."**

Bu i adroddiad a gyhoeddwyd yn dilyn ymchwiliad gan bwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd wahaniaethu rhwng dau fodel gwahanol i ddeddfu dros yr hawl i dai digonol. Un yw corffori uniongyrchol yng nghyfraith Cymru a fyddai'n rhoi'r hawl i bobl geisio digolledu os nad oedd modd iddynt gyrchu tai digonol. Y llall oedd corffori anuniongyrchol, a fyddai'n mynnu i sefydliadau a gweinidogion Cymru weithredu mewn ffyrdd sy'n cefnogi darparu tai digonol. Galwodd ymgyrch 'Cefnogi'r Bil' ar lywodraeth Cymru i wneud deddfwriaeth a fyddai'n darparu ar gyfer y ddau fodel.

Bu pryderon, fodd bynnag, efallai na fyddai deddfwriaeth yn helpu i gyflwyno'r nod o sicrhau bod gan bawb fynediad at dai digonol. Roedd y pryderon hyn yn canolbwyntio ar yr adnoddau ariannu sydd eu hangen i sicrhau digonolrwydd tai, yn enwedig ar gyfer awdurdodau lleol a darparwyr tai cymdeithasol eraill.

Mae Llywodraeth Cymru'n ymwybodol o'r ffaith y byddai angen adnoddau sylweddol i wneud y fath ddeddfwriaeth, ac y gallai hyn arwain at dynnu'r ffocws i ffwrdd o'r dasg graidd o ddarparu mwy o dai digonol a chynyddu capasiti o fewn y sector tai.

Ymagwedd arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i'r egwyddor o ddigonolrwydd tai ac i gyflwyno digonolrwydd tai yn ymarferol. Fodd bynnag, mae hefyd yn credu y dylai'r ffocws yn y tymor byr i ganolig fod ar wneud cynnydd pellach o ran cynyddu gallu'r sector tai yng Nghymru i ddarparu tai digonol.

Mae Llywodraeth Cymru'n cynnig datblygu deddfwriaeth yn ystod tymor y Senedd nesaf i sefydlu fframwaith a fydd yn bwrw ymlaen â chamau gweithredu ar gyfer darparu tai digonol. Yn gryno, gallai'r ddeddfwriaeth arfaethedig ddarparu ar gyfer:

- Gosod dyletswydd ar weinidogion Cymru i gynhyrchu strategaeth dai o fewn fframwaith diffiniedig i ymdrin â digonolrwydd tai.
- Nodi'r saith ffactor y mae angen eu cynnwys mewn strategaeth o'r fath a sut i'w diffinio.
- Nodi pwy sydd angen cymryd rhan ac ymgynghori â hwy wrth lunio strategaeth dai o'r fath.
- Ei gwneud yn ofynnol i weinidogion gynnal adolygiad rheolaidd o'r strategaeth gydag amserlenni diffiniedig.
- Nodi'r mecanweithiau ar gyfer monitro ac adrodd ar gyflawniad yn erbyn y strategaeth.
- Gosod dyletswydd ar gyrff sector cyhoeddus diffiniedig i ystyried y strategaeth dai wrth gyflawni eu swyddogaethau tai.

Mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod y gallai fod manteision o wneud deddfwriaeth bellach yn y dyfodol i gefnogi pobl i gael tai digonol unwaith y bydd mwy o dai digonol ar gael. Gallai hyn fod ar ffurf gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus perthnasol i roi sylw dyledus i'r angen am gyflwyno digonolrwydd tai fesul cam.

Rhenti teg a fforddadwyedd yn y SRhP

Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried ymchwil bellach ar effeithiolrwydd rheoli rhent. Nododd y dystiolaeth oedd ar gael y byddai unrhyw fesurau rheoli rhent yn debygol o fod yn aneffeithiol yn absenoldeb data clir ar renti'r farchnad. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cydnabod y gallai mesurau rheoli rhent gael effaith andwyol ar rentwyr preifat, gan y gallai arwain at ostyngiad yn y cyflenwad o eiddo ar rent yng Nghymru, y posibilrwydd o gynyddu costau gwirioneddol ac yn ei dro gynyddu'r risg o ddigartrefedd. Felly nid bwriad Llywodraeth Cymru yw bwrw ymlaen â mesurau rheoli rhent yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd.

Gwella data ar renti'r farchnad

Roedd yr ymatebion i'r papur gwyrdd yn gytûn bod angen data gwell i lywio ymyriadau polisi yn y dyfodol, gan gynnwys data gwell ar renti a godir a rhenti'r farchnad. Ar hyn o bryd nid oes dealltwriaeth glir o beth yw rhenti marchnadoedd lleol, ac nid yw'n hawdd cael gafael ar ddata o'r fath gan rentwyr presennol neu ddarpar rentwyr i'w galluogi i wneud penderfyniadau gwybodus neu gymariaethau o ran yr hyn y gallent fod yn ei dalu, neu y gofynnir iddynt ei dalu, yn yr ardal leol.

Ymagwedd arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru'n cynnig:

- Gwella data ar renti'r farchnad fel y gellir datblygu darlun manwl o renti'r farchnad ar lefelau lleol.
- Cynyddu'r wybodaeth am renti sydd ar gael i'r cyhoedd, gan gynnwys drwy'r posibilrwydd o fapio rhenti cyfartalog yn ofodol yn ôl maint eiddo ar sail codau post lefel uchel.
- Archwilio mecanwaith a fyddai'n caniatáu i godiadau rhent gael eu herio.
- Cefnogi swyddogion rhent i gyrchu gwybodaeth am rent eiddo penodol at ddiben cyfrifo cyfraddau lwfans tai lleol perthnasol.

Mae Llywodraeth Cymru'n gofyn am farn ar y canlynol:

- **A ddylai data rhent gael ei gasglu ar lefel leol gan Rhentu Doeth Cymru?**
- **A ddylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent?**

Cofnod cyflwr eiddo blynyddol

Mae'n hollbwysig y gall rhentwyr yn y sector rhentu preifat fod yn hyderus bod eu cartref neu eu darpar gartref yn ddiogel ac yn addas i fyw ynddo. Weithiau gall fod yn aneglur i denantiaid presennol, darpar denantiaid a Rhentu Doeth Cymru a yw eiddo yn bodloni'r gofynion.

Bu galwadau yn y papur gwyrdd i Lywodraeth Cymru gynnal arolwg tai blynyddol fyddai hefyd yn archwilio cyflwr tai. Mae Llywodraeth Cymru yn glir, oherwydd y costau a'r amser tebygol y byddai'n ei gymryd, nad yw'n bwriadu cynnal arolwg blynyddol o gyflwr tai Cymru.

Ymagwedd arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig ymchwilio i gyflwyno gofyniad i drwyddedeion ddiweddaru eu cyfrif Rhentu Doeth Cymru yn flynyddol a chwblhau cofnod cyflwr eiddo blynyddol er mwyn cadarnhau'r canlynol:

- Mae gan yr eiddo dystysgrif diogelwch nwy ac adroddiad cyflwr trydanol ddilys.
- Mae ymweliadau archwilio eiddo wedi'u cwblhau yn yr eiddo.
- Hunan-ardystio nad oes yr un o'r 29 mater neu amgylchiadau a restrir yn yr atodlen o'r rheoliadau addasrwydd i fyw dynol yn bresennol yn yr eiddo, a bod:
  - o Larymau mwg ar y prif gyflenwad yn bresennol ac wedi cael eu profi.
  - o Lle mae angen synwyryddion carbon monocsid, maent wedi'u gosod a'u profi.

Mae Llywodraeth Cymru'n ceisio barn ar:

- **Ddeiliaid trwydded yn cwblhau cofnod cyflwr eiddo blynyddol a'r hyn y dylid ei gynnwys.**
- **Y posibilrwydd o gael mecanwaith i herio codiadau rhent.**

Rhwystrau i rentu

Mae'n gyffredin i landlord neu asiant wneud gwiriad credyd ar ddarpar denant. Os oes posibilrwydd na fydd y darpar denant yn bodloni'r gwiriad hwn, gofynnir iddo am warantwr yn y DU a fydd yn tanysgrifennu unrhyw fethiant i dalu rhent neu bydd angen talu rhent ymlaen llaw, sef chwe neu ddeuddeg mis o rent ymlaen llaw mewn rhai achosion. Gall hyn fod yn rhwystr sylweddol i rai darpar denantiaid.

Mae Llywodraeth Cymru'n awyddus i ddatblygu ymagwedd gyson a fyddai'n galluogi awdurdodau lleol i sicrhau gwarantwr addas drwy'r ffrydiau ariannu presennol.

Mae'r rhai sy'n dymuno rhentu gyda'u hanifeiliaid anwes yn wynebu rhwystr arall. Mae tystiolaeth ac ymchwil wedi dangos bod mesurau megis caniatáu yswiriant difrod gan anifeiliaid anwes yn hanfodol i wella mynediad perchnogion anifeiliaid anwes i'r sector rhentu preifat.

Ymagwedd arfaethedig

Ar y cyd ag awdurdodau lleol, cynigir datblygu arweiniad cenedlaethol ar gyfer darparu gwarantwr rhent. Diben yr arweiniad fydd darparu ymagwedd gyson a meini prawf cymhwysedd clir gan roi blaenoriaeth i'r rhai sydd yn aml yn ei chael hi'n anodd sicrhau gwarantwr yn y DU, megis pobl sy'n profi digartrefedd, ffoaduriaid, y rhai sy'n ffoi rhag cam-drin domestig, ymadawyr gofal a myfyrwyr.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried gwneud darpariaeth i landlordiaid o ran costau premiwm ychwanegol ar eu polisi yswiriant sy'n ymwneud â difrod gan anifeiliaid anwes fel taliad a ganiateir o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Dylai landlord allu gofyn am daliad am gost y premiwm ychwanegol ar yr amod:

i. Y gall y landlord roi tystiolaeth i ddeiliad y contract bod yr yswiriant a'r premiwm ar gyfer yr yswiriant hwnnw yn ei le.

ii. Nad yw'r taliad a ganiateir yn fwy na'r terfyn rhagnodedig.

> Mae Llywodraeth Cymru'n gofyn am farn ar y canlynol:
>
> - A oes unrhyw grwpiau ychwanegol o bobl y dylid eu hystyried yn y cynllun gwarantwr?
> - Byddai taliad a ganiateir yn cefnogi pobl ag anifeiliaid anwes i gyrchu'r sector rhentu preifat. A allai fod unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol?

Cynyddu argaeledd eiddo rhent fforddiadwy

Galwodd nifer o ymatebwyr i'r papur gwyrdd ar lywodraeth Cymru i ystyried darparu ad-daliadau treth i gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent preifat.

Ymagwedd arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru'n cywain barn ynghylch a ddylid diwygio Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 i ddarparu ar gyfer hawlio ad-daliad o'r cyfraddau preswyl uwch pan fydd y perchennog yn ymrwymo i brif brydles gydag awdurdod lleol sydd ag isafswm cyfnod o bum mlynedd er mwyn i'r awdurdod lleol hwnnw fod yn landlord o dan gynllun rhentu fforddiadwy.

Nod yr ymagwedd hon yw cymell mwy o bobl i ymuno â chynllun prydlesu Cymru er mwyn cynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy gan hwyluso mwy o bobl i symud ymlaen o lety dros dro a lleihau lefelau digartrefedd yng Nghymru.

> Mae Llywodraeth Cymru'n gofyn am farn ar y canlynol:
>
> - A fyddai'r meini prawf arfaethedig ar gyfer ad-dalu elfen breswyl uwch y dreth trafodiadau tir yn gymhelliad i landlordiaid ac yn cynyddu mynediad i gartrefi fforddiadwy yn y sector rhentu preifat?
> - Y cyfnod amser rhwng prynu annedd ac ymrwymo i brif brydles er mwyn i'r landlord fod yn gymwys am yr ad-daliad?
> - Unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol.

Barn CIH Cymru

Rydym yn croesawu cyhoeddi'r papur gwyn a'i gynigion i wella mynediad i'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Rydym yn cytuno'n llwyr â Llywodraeth Cymru fod angen mwy o ddata arnom ar renti'r farchnad yng Nghymru i lywio penderfyniadau polisi ynghylch fforddadwyedd ac i sicrhau bod y lwfans tai lleol yn cael ei dalu ar lefel sy'n adlewyrchu'n gywir y rhenti cyfartalog a godir mewn ardal farchnad eang.

Bydd darlun cliriach o'r rhenti a godir yn galluogi sgyrsiau strategol gyda llywodraeth y DU ynghylch diwygio lles a'r angen am sicrhau bod y lwfans tai lleol yn cwmpasu o leiaf y 30ain canradd o renti gyda'r nod o'i ddychwelyd i fyny i'r 50fed canradd.

Yng nghyd-destun diffyg data a'r dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg, rydym yn cytuno na fyddai'n briodol ymchwilio i fesurau rheoli rhent yng Nghymru ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae angen mwy o waith i sicrhau nad yw pobl yn cael eu gwthio i dlodi o ganlyniad i'w costau tai.

Mae hefyd angen sgwrs ehangach ar fforddadwyedd. Ar hyn o bryd ystyrir bod rhenti'n fforddiadwy os ydynt yn cyfateb i lai na 30 y cant o incwm yr aelwyd. Ac eto nid yw hyn yn golygu bod y 70 y cant o'r costau sy'n weddill yn fforddiadwy. Mae hyn yn rhan allweddol o ddigonolrwydd tai - a yw costau'r cartref yn fforddiadwy, ac unwaith y cânt eu talu a ydynt yn caniatáu i'r aelwyd sicrhau y gellir gwresogi'r cartref er mwyn cynnal addasrwydd i fyw ynddo? Ar hyn o bryd mae yna aelwydydd yng Nghymru lle nad yw hyn yn wir o bosibl.

Fodd bynnag, cred CIH Cymru, ynghyd â'n partneriaid #CefnogirBil Tai Pawb and Shelter Cymru fod y papur gwyn yn gyfle a gollwyd i droi'r dudalen o ddifri ar ein hargyfwng tai presennol

Mewn ymchwil a gyflawnwyd gan CIH Cymru a Phrifysgol Caerdydd yn 2020, cefnogodd mwy na thri chwarter (77 y cant) o bobl Cymru hawl gyfreithiol i dai.

Mae'r papur gwyn hwn yn cynnwys rhai camau cadarnhaol ymlaen. Fodd bynnag, mae'n brin o newid ac uchelgais sylfaenol na ellir ond eu cyflwyno drwy ymwreiddio ymrwymiad cyfreithiol i ddarparu tai fel hawl ddynol.

Mae'r argyfwng tai presennol - gyda'r niferoedd uchaf erioed mewn llety dros dro, ar restrau aros tai cymdeithasol ac mewn tai o ansawdd gwael - yn golygu bod ateb radical yn ofynnol. Credwn y byddai ymagwedd seiliedig ar hawliau, wedi'i ategu gan ddeddfwriaeth, yn gatalydd ar gyfer newid cadarnhaol, gan greu adnoddau ychwanegol a gwell atebolrwydd.

Wrth i ni barhau i gymathu cynnwys manwl y papur gwyn yn ystod y dyddiau a'r wythnosau nesaf, rydym wedi'n hymrwymo i ddeialog barhaus gyda phartneriaid a rhanddeiliaid, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, i helpu adeiladu Cymru lle, dros amser, y gall pawb gael cartref sy'n ddiogel, yn gadarn, yn addas ac y gallant ei fforddio.

Mae'r papur gwyn yn amlinellu'n glir bod angen cyflenwad mwy o gartrefi fforddiadwy fel rhan o gyflwyno digonolrwydd tai. Amlygodd ein ciplun diweddaraf ar y sector fod angen mwy o fuddsoddiad, goresgyn ôl-groniadau cynllunio a mynd i'r afael â'r prinder sgiliau a'r problemau parhaus yn y gadwyn gyflenwi er mwyn sicrhau y gallwn gynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy yng Nghymru[1]. Gall ymwreiddio'r hawl i dai digonol a defnyddio'r adnoddau mwyaf sydd ar gael i wireddu'r hawl honno fesul cam helpu goresgyn y rhwystrau hyn a thrawsnewid y sector tai yng Nghymru. Dyma rai o'r mesurau ymarferol y gall yr hawl i dai digonol eu cyflwyno:

- **Buddsoddi cynyddol**: Mae gwireddu fesul cam yn golygu y byddai'n ofynnol i Lywodraeth Cymru ymrwymo'r uchafswm cyllid sydd ar gael i'w fuddsoddi mewn tai dros gyfnod o amser. Law yn llaw â'r buddsoddiad hwn fyddai'r gofyniad am strategaeth fanwl sy'n amlinellu nodau allweddol ac yn ymgorffori fframweithiau atebolrwydd i werthuso'r cynnydd a wneir.
- **Oedi yn y system gynllunio**: Dyma rwystr allweddol i ddatblygu tai yng Nghymru yn y sector preifat ac wrth hybu datblygiad tai fforddiadwy y mae mawr eu hangen. Byddai hawl i dai digonol yn darparu mecanwaith i ni allu sicrhau bod llywodraeth Cymru yn buddsoddi mwy yn ein system gynllunio ac yn archwilio ffyrdd o gyflymu'r broses o ddod o hyd i ganiatâd cynllunio gan gynnwys cynyddu nifer y cynllunwyr mewn awdurdodau lleol.

[1]Cipolwg ar y sector: Arolwg o weithwyr tai proffesiynol yng Nghymru. https://www.cih.org/publications/2024-sector-snapshot-survey-of-housing-professionals-in-wales/

- **Prinder sgiliau ehangach**: Mae'r prinder sgiliau hwn yn bodoli ar draws y maes tai o gynllunio i adeiladu. Bydd ymgorffori'r hawl i dai digonol yn ei gwneud hi'n ofynnol i Lywodraeth Cymru fuddsoddi mwy mewn sgiliau ar draws y sector tai cyfan er mwyn i ni ddatblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom ac ôl-osod ein cartrefi presennol fel y gall pawb gael mynediad i gartref diogel, cadarn a fforddiadwy.
- **Problemau parhaus yn y gadwyn gyflenwi**: Gall corffori fod yn fecanwaith i flaenoriaethu cadwyni cyflenwi lleol.
- **Diffyg tir i ddatblygu arno**: Byddai corffori'r hawl i dai digonol yn ymrwymo Llywodraeth Cymru i fuddsoddi'r uchafswm lefel o'r adnoddau sydd ar gael i ryddhau tir i'w ddatblygu a'i galluogi i weithio gyda'r sector cyhoeddus i ryddhau tir y mae'n berchen arno i'w ddatblygu.

Mae ein neges i Lywodraeth Cymru yn parhau'n glir, credwn mai deddfwriaeth i gorffori'r hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru yw'r man cychwyn sy'n darparu'r newid sylweddol yn y ffordd yr ydym yn ystyried tai a'r buddsoddiad a'r amlygrwydd a roddir iddo yn y drafodaeth polisi cyhoeddus ehangach yng Nghymru er mwyn cyflwyno'r newid parhaus yr ydym ni, fel gweithwyr proffesiynol tai, i gyd yn dyheu am ei gyflawni.

Fel yr amlygwyd gan un ymatebwr i'n ciplun ar y sector:

> **"Nid yw tai yn ôl-ystyriaeth. Dylai hyn fod yn un o'r blaenoriaethau pennaf yng Nghymru ac yn y DU. Gyda'r tai cywir ar gael, efallai y bydd yr angen am wasanaethau cymdeithasol ac iechyd yn lleihau. Mae'n bryd rhoi'r flaenoriaeth bennaf i dai."**

Ynghyd â'n partneriaid #CefnogirBil byddwn yn parhau i ymgyrchu dros gorffori'r hawl i dai digonol yn llawn yn neddfwriaeth Cymru i sicrhau y gallwn ddarparu'r newid system gyfan sydd ei angen er mwyn i'r genhedlaeth bresennol a chenedlaethau'r dyfodol gyrchu cartref diogel, addas a fforddiadwy.

Mwy o wybodaeth

Gallwch ddod o hyd i fwy o wybodaeth am y papur gwyrdd yma.

Bydd CIH Cymru yn darparu tystiolaeth ysgrifenedig mewn ymateb i'r Papur Gwyrdd erbyn 31 Ionawr 2025. Byddwn hefyd yn cynnal digwyddiadau ymgysylltu i edrych ar y papur gwyrdd ac i lywio ein hymateb i Lywodraeth Cymru.

Byddem yn croesawu unrhyw wybodaeth gan aelodau i'n helpu llywio a siapio ein cyfraniad. Cysylltwch â'n rheolwr polisi a materion cyhoeddus Cerys Clark drwy e-bostio cerys.clark@cih.org.uk gydag unrhyw feddyliau sy'n berthnasol i'r gwaith hwn.