Chartered Institute of Housing Cymru

Beth mae angen i chi ei wybod am adroddiad pwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd ar y cyflenwad tai cymdeithasol

Rhagfyr 2024

Beth mae angen i chi ei wybod am adroddiad pwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd ar y cyflenwad tai cymdeithasol

Chartered Institute of Housing Cymru

Cyflwyniad

Ym mis Chwefror 2024 lansiodd pwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd ymchwiliad i'r cyflenwad o dai cymdeithasol yng Nghymru. Darparodd CIH Cymru dystiolaeth ysgrifenedig a llafar i'r pwyllgor.

Roedd cylch gorchwyl yr ymchwiliad yn eang ei gwmpas. Roedd yn ymdrin â chynnydd o ran cyrraedd y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel, sut y gallai safonau tai a datgarboneiddio effeithio ar ddarparu cartrefi cymdeithasol, y system gynllunio, cofnodi gwerth tir, ymgysylltu â chymunedau lleol a chapasiti'r sector adeiladu yng Nghymru.

Mae'r adroddiad a gyhoeddwyd gan y pwyllgor yn gwneud dau ar bymtheg o argymhellion i lywodraeth Cymru. Mae'r papur briffio hwn yn rhoi trosolwg o ganfyddiadau'r ymchwiliad a'r argymhellion y mae'r pwyllgor wedi'u gwneud o ganlyniad.

Mesur anghenion tai a'u diwallu

Amlinellodd tystion yn eu tystiolaeth fod yna argyfwng tai yng Nghymru ar hyn o bryd ynghyd â'r effaith ar iechyd a lles a achosir gan unigolion sy'n byw mewn llety dros dro wrth iddynt chwilio am gartref parhaol. Ystyriwyd bod cynyddu'r cyflenwad cartrefi cymdeithasol yn allweddol o ran dod â'r argyfwng tai yng Nghymru i ben.

Amcangyfrif anghenion tai

Mynegwyd pryderon gan rai tystion nad yw'r amcangyfrifon presennol o anghenion tai yn ystyried aelwydydd sy'n byw mewn llety anaddas. Amlygwyd hefyd y dylai'r cyfrifiadau o anghenion tai hefyd ystyried anghenion y boblogaeth, gan sicrhau bod cartrefi yn hygyrch ac yn rhan o gymunedau cydlynus. Nodwyd hefyd bod ymagwedd a arweinir gan unedau at anghenion tai yn creu risg y gallai'r math anghywir o gartrefi gael eu hadeiladu yn y mannau anghywir.

Er y croesawyd diweddariadau i'r asesiad o'r farchnad dai leol (LHMA), mynegwyd pryderon hefyd y gallent fod yn tanamcangyfrif yr angen. Galwodd rhai hefyd i fod yn ochelgar wrth ddefnyddio data rhestrau aros wrth gyfrifo anghenion tai, oherwydd efallai nad yw'n gywir. Amlinellodd tenantiaid tai cymdeithasol nad y math o dai cymdeithasol sydd ar gael yn aml yw'r math o dai sydd eu hangen ar y rhai ar y rhestr aros. Dywedodd rhai cyfranogwyr sengl mai ychydig iawn o eiddo un ystafell wely sydd ar gael. Ategwyd hyn gan dystion eraill.

Roedd ysgrifennydd y cabinet yn cydnabod yr angen dybryd am gartrefi addas ar gyfer aelwydydd un person. Fodd bynnag, ni fyddai datblygu llety un ystafell wely yn unig yn gweddu i bolisïau cynllunio yng Nghymru i sicrhau cymunedau cytbwys gyda daliadaeth gymysg a mathau cymysg o lety.

Cyflwyno cartrefi cymdeithasol

Roedd rhai ymatebwyr yn hapus i weld targed ar gyfer darparu cartrefi cymdeithasol, teimlai eraill nad oedd y nifer hwn yn ddigon i wneud gwahaniaeth i restrau aros presennol. Awgrymodd Sorcha Edwards o Housing Europe fod angen i o leiaf 20 y cant o stoc tai cenedl fod yn dai cymdeithasol er mwyn creu opsiynau i bobl a chydbwyso prisiau yn y farchnad breifat. Mae tai cymdeithasol yng Nghymru ar hyn o bryd yn cyfrif am 16 y cant o'r stoc tai. Pe bai'r stoc tai yn cynnwys 20 y cant o dai cymdeithasol, byddai nifer y cartrefi cymdeithasol tua 60,000 yn fwy na'r ffigur presennol o 236,100.

Roedd tystion hefyd yn eiriol dros greu corfforaeth datblygu hyd braich i ymyrryd yn y farchnad dir a'r system gynllunio i helpu darparu safleoedd strategol mawr fel trefi newydd ac estyniadau trefol dros gyfnodau amser hwy na'r cylch gwleidyddol.

Barn y Pwyllgor

Cydnabu'r pwyllgor fod y galw presennol am gartrefi'n fwy na'r cyflenwad ar hyn o bryd. Mae'n croesawu'r papur gwyn diweddar sy'n cynnwys dyletswydd arfaethedig ar weinidogion Cymru i gynhyrchu strategaeth dai hirdymor. Mae nifer o argymhellion yn trafod yr hyn y dylai'r strategaeth hon ei gynnwys.

Mae'r pwyllgor yn gefnogol o'r targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel ond mae'n pryderu na chaiff y targed ei gyrraedd, a hyd yn oed os caiff ei gyrraedd, nad yw'n ddigon i fynd i'r afael â'r galw presennol. Amlinellodd y pwyllgor ei bryderon fod yr asesiad o'r farchnad dai leol newydd yn dychwelyd lefelau llawer uwch o anghenion tai nag a gyfrifwyd yn flaenorol ond y gallai'r fethodoleg fod yn tanamcangyfrif lefelau anghenion tai o hyd. O ystyried yr heriau wrth amcangyfrif anghenion tai, mae'r pwyllgor yn cytuno â thystion bod angen arolwg tai Cymru i ddarparu data a allai wella'r ddealltwriaeth o angen. Mae'r Pwyllgor yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gwmpasu arolwg tai pum mlynedd yn fanylach yn ystod 2024/25.

Er mwyn i Gymru gyrraedd y màs critigol o dai cymdeithasol, sef 20 y cant o'r stoc dai, bydd angen cynllunio hirdymor gyda thargedau interim wedi'u pennu o fewn tymhorau Senedd unigol. Dylai'r strategaeth dai nodi pa mor agos at 20 y cant y gall Cymru ei gyrraedd dros dymor nesaf y Senedd. Yn y tymor hwy dylai llywodraeth Cymru fod yn anelu hyd yn oed yn uwch gyda thai cymdeithasol yn cyfrif am hyd at draean o gyfanswm y stoc dai yn y dyfodol.

Argymhellion

Gwnaeth y pwyllgor bum argymhelliad yn ymwneud â mesur a diwallu anghenion tai:

Argymhelliad un: Bod Llywodraeth Cymru'n gwella ei dealltwriaeth o anghenion tai drwy adolygu ei hymagwedd at ddata gan gynnwys monitro a gwerthuso'r fethodoleg asesiad o'r farchnad dai leol newydd ac ystyried sut y gellid cysylltu asesiadau o'r farchnad dai leol â ffynonellau data eraill ynghyd â chostio gwahanol fethodolegau ar gyfer arolwg tai Cymru.

Argymhelliad dau: Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi dadansoddiad data llawn o'r cartrefi a ddarparwyd hyd yma tuag at y targed o 20,000, gan ddangos faint o gartrefi a ddarparwyd yn y tymor hwn sydd am rent cymdeithasol, rhent canolradd, perchnogaeth a rennir a llety dros dro.

Argymhelliad tri: Bod Llywodraeth Cymru yn gweithio'n rhagweithiol gydag awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i fynd i'r afael â'r angen am gartrefi un ystafell wely. Dylai'r ymagwedd fanteisio i'r eithaf ar gaffael, ailfodelu a safleoedd mewnlenwi i ddarparu cartrefi o fewn cymunedau cymysg presennol.

Argymhelliad pedwar: Dylai llywodraeth Cymru anelu at sicrhau bod tai cymdeithasol yn cynnwys màs critigol o 20 y cant o leiaf o'r stoc tai, a hyd at draean yn y tymor hwy. Dylai llywodraeth Cymru hefyd ddatblygu strategaeth ddarparu sy'n nodi pa mor agos at 20 y cant y gall Cymru ei chyrraedd o fewn tymor nesaf y Senedd.

Argymhelliad pump: Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu corfforaeth ddatblygu genedlaethol i arwain ar ddarparu safleoedd strategol ar raddfa fawr ac i gefnogi aliniad ymdrechion tai ac adfywio. Fel rhan o hyn dylai llywodraeth Cymru adolygu rôl Unnos yn y dyfodol a pha un a allai gyflawni swyddogaeth corfforaeth ddatblygu genedlaethol ac asiantaeth tir.

Cyllid

Yn ei blwyddyn gyntaf darparodd y rhaglen gyfalaf llety trosiannol (TACP) £76.4 miliwn i ddarparu 936 o gartrefi. Bu consensws cyffredinol gan dystion y dylid parhau â TACP. Fodd bynnag, galwyd am ymrwymiad tymor hwy i TACP o ganlyniad i heriau sy'n deillio o setliad grant o un flwyddyn i'r llall yn hytrach na setliad aml-flwyddyn.

Mae gan lywodraeth Cymru bwerau benthyca cyfyngedig, ar hyn o bryd gallant fenthyca hyd at gyfanswm o £1 biliwn, neu £150 miliwn y flwyddyn ar gyfer buddsoddi cyfalaf. Bydd Llywodraeth Cymru'n defnyddio'r cyfalaf sydd ar gael cyn benthyca ac yn ymarferol anaml y cyrhaeddir y terfyn o £150 miliwn erbyn diwedd y flwyddyn.

Mae gan Lywodraeth Cymru fynediad hefyd at fenthyca cyfalaf drwy gyfalaf trafodion cyllidol. Mae hyn wedi'i ddarparu gan Llywodraeth y DU. Dim ond ar gyfer benthyciadau neu fuddsoddiad ecwiti mewn prosiectau cyfalaf a ddarperir gan gwmnïau preifat y gellir ei ddefnyddio. Mae cyllideb derfynol 2024/25 yn trosoli mwy na £2.2 biliwn o gyfalaf trafodion cyllidol.

Barn y Pwyllgor

Bu'n galonogol i'r pwyllgor glywed bod tystion yn gyffredinol yn croesawu lefelau cyllid cyfalaf neu dai cymdeithasol. Nodwyd hefyd adroddiad Archwilio Cymru a nododd fod angen o leiaf £600 miliwn o gyllid cyfalaf ychwanegol i gyflwyno prosiectau sydd ar y gweill.

Roedd y pwyllgor yn falch o glywed y bu TACP yn llwyddiannus. Ac eto, wrth edrych ar sut y gellid symud y rhaglen ymlaen i drydedd flwyddyn cred y pwyllgor y dylai llywodraeth Cymru ymchwilio i ddarparu setliad aml-flwyddyn. Byddai hyn yn rhoi mwy o sicrwydd ariannol i landlordiaid cymdeithasol, yn galluogi cynllunio busnes tymor hwy ac yn datgloi mwy o gyllid preifat.

Cred y pwyllgor hefyd y dylai llywodraeth Cymru roi mwy o sicrwydd i landlordiaid cymdeithasol ynghylch polisi rhenti a sut y bydd datgarboneiddio'r stoc bresennol yn cael ei gyllido. Bydd darparu rhagfynegiad tymor hwy o ran sut y caiff rhenti eu gosod yn annog buddsoddiad yn y sector. Mae'r Pwyllgor yn gobeithio y bydd darparu gwybodaeth gliriach am sut y caiff datgarboneiddio'r stoc bresennol ei gyllido'n rhoi mwy o sicrwydd ariannol. Ymddengys mai diffyg adnoddau ar gyfer ôl-osod yw un o'r rhwystrau mwyaf i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasol.

Argymhellion

Gwnaed yr argymhellion a ganlyn mewn perthynas â chyllid ar gyfer datblygu tai cymdeithasol:

Argymhelliad chwech: Bod Llywodraeth Cymru'n cynyddu'r dyraniad ar gyfer y grant tai cymdeithasol cyn gynted â phosibl ac yn ystyried rhinweddau sefydlu cymuned ymarfer yn benodol ar gyfer y grant.

Argymhelliad saith: Bod Llywodraeth Cymru'n ymgysylltu â banc datblygu Cymru i'w alluogi i ddod yn ariannwr uniongyrchol ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol.

Argymhelliad wyth: Bod Llywodraeth Cymru'n rhoi mwy o sicrwydd ariannu aml-flwyddyn i landlordiaid cymdeithasol. Dylai hyn gynnwys mwy o sicrwydd ynghylch polisi rhenti, y TACP a sut y caiff datgarboneiddio'r stoc bresennol ei ariannu.

Heriau a wynebir gan landlordiaid cymdeithasol

Bu consensws eang gan dystion ynghylch pwysigrwydd safonau ond nododd tystion hefyd y bydd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 (SATC 2023) yn gofyn am fuddsoddiad enfawr yn y stoc tai. Gall hyn arwain at gyfaddawd rhwng nifer y tai cymdeithasol a'r ansawdd. Amlygwyd hefyd fod yna brinder sgiliau mawr i alluogi datgarboneiddio cartrefi. Mae yna hefyd brinder yn nifer y MBaChau i allu darparu ar y raddfa sydd ei hangen.

Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol yn nodi y gallai caffaeliadau fod yn rhan fwy o'r ateb pe bai hyblygrwydd pellach o ran cyrraedd SATC 2023 ac ansawdd dylunio Cymru yn enwedig y safonau ynni a maint.

Amlinellodd tystion, er bod gan ddulliau adeiladu modern (MMC) botensial, eu bod ar hyn o bryd yn ansicr oherwydd ansefydlogrwydd y galw gyda nifer o ffatrïoedd yn cau i lawr yn y DU. Awgrymwyd mai'r ateb yw creu sicrwydd ariannu ac arbedion maint, y gellid eu cyflawni trwy safoni er mwyn sicrhau bod gan weithgynhyrchwyr MMC archebion pendant ac amserlenni cadarn.

Barn y Pwyllgor

Nid oes amheuaeth bod safonau tai yn bwysig. Ac eto, mae'r pwyllgor yn cydnabod bod angen buddsoddiad sylweddol gan landlordiaid cymdeithasol ar gyfer SATC 2023 newydd. Mae'r pwyllgor yn nodi y bydd datgarboneiddio'r stoc dai bresennol yn cyflwyno amrywiaeth o heriau i landlordiaid cymdeithasol yn y blynyddoedd i ddod, yn bennaf oherwydd cost a chapasiti yn y maes adeiladu.

Fel yr amlinellwyd yn flaenorol, awgrymodd tystion y gallai caffaeliadau chwarae mwy o ran yn yr ateb cyflenwi pe bai hyblygrwydd pellach o ran bodloni safonau. Rhaid i gartrefi a brynir ar hyn o bryd na allant gyrraedd y safon lawn gael eu gwerthu o fewn deng mlynedd. Mae hyn yn golygu mai dim ond llety dros dro y gall cartrefi o'r fath ei ddarparu, nid cartrefi cymdeithasol sefydlog.

Nododd y pwyllgor hefyd y galwadau i lywodraeth Cymru gyflymu ei gwaith i safoni mathau o dai MMC. Bydd y pwyllgor yn archwilio ymhellach yr heriau a'r pryderon a godwyd mewn perthynas ag MMC yn ei ymchwiliad sydd ar ddod i adeiladu tai.

Argymhellion

Gwnaeth y Pwyllgor yr argymhellion a ganlyn ar gyfer goresgyn yr heriau y mae landlordiaid cymdeithasol yn eu hwynebu:

Argymhelliad naw: Dylai llywodraeth Cymru weithio gyda TPAS Cymru a chymdeithasau tenantiaid i ddatblygu safon ar wahân ar gyfer caffael cartrefi cymdeithasol parhaol. Dylai'r gwaith hwn gael ei gwblhau yn ystod y chwe mis nesaf.

Argymhelliad 10: Bod ysgrifennydd y cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol yn gweithio ar y cyd â'r Gweinidog dros Ddiwylliant, Sgiliau a Phartneriaeth Gymdeithasol i ddatblygu strategaeth i ddenu mwy o bobl i'r diwydiant adeiladu. Rhaid bod gan y strategaeth hon y cyllid angenrheidiol a thargedau mesuradwy a dylid ei rhannu â'r pwyllgor erbyn mis Mai 2025.

Cynllunio

Amlygodd tystion fod y system gynllunio yng Nghymru wedi dod yn fwyfwy cymhleth. Roedd gan wahanol adrannau awdurdodau lleol eu nodau a'u hamcanion eu hunain nad ydynt o reidrwydd yn cyd-fynd â rhoi caniatâd cynllunio a fyddai yn ei dro yn darparu tai cymdeithasol. Nododd eraill fod adnoddau yn her allweddol ar gyfer y sector cynllunio. Gwnaethpwyd awgrymiad i gynyddu'r ffi cynllunio a chlustnodi'r arian i gynyddu adnoddau mewn adrannau.

Tynnodd rhai tystion sylw hefyd at broblemau yn ymwneud â chyfundrefn yr ymgyngoreion statudol, gan amlinellu y gall hyn fod yn rhwystr i ddarparu cartrefi cymdeithasol oherwydd oedi cyn ymateb.

Barn y Pwyllgor

Cytunodd y pwyllgor fod angen mwy o adnoddau ar dimau cynllunio ac y dylid canolbwyntio mwy ar recriwtio a chadw cynllunwyr sector cyhoeddus. Roedd y pwyllgor yn pryderu bod gormod o weithio mewn seilos ar draws y sector cyhoeddus ac nad oedd adnoddau ac arbenigedd wedi'u tynnu ynghyd yn ddigonol.

Amlinellodd y pwyllgor hefyd fod gan safleoedd eithriedig gwledig y potensial i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Maent yn gobeithio y bydd llywodraeth Cymru fel rhan o'i strategaeth dai yn ymchwilio i ganiatáu elfen o draws-gymhorthdal ar safleoedd eithriedig gwledig.

Argymhellion

Dim ond un argymhelliad a wnaed gan y pwyllgor mewn perthynas â chynllunio. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru bellach wedi lansio ymgynghoriad ar Hyrwyddo gwasanaeth cynllunio cydnerth sy'n perfformio'n dda, a ddaw i ben ar 17 Ionawr 2025.

Argymhelliad 11: Dylai Llywodraeth Cymru ddadansoddi'r hyn sy'n achosi oedi a rhwystrau yn y broses ymgyngoreion statudol, gan rannu ei chanfyddiadau â'r pwyllgor.

Tir

Mae'r adran hon yn ystyried argaeledd tir a mecanweithiau ar gyfer cofnodi gwerth tir. Mae'r OECD yn disgrifio cofnodi gwerth tir fel set o offerynnau polisi sy'n caniatáu i lywodraethau gofnodi'r ymchwydd mewn gwerth tir a grëir gan ymyriadau cyhoeddus, megis buddsoddiadau seilwaith neu gamau gweinyddol fel newidiadau defnydd tir. Amlinellwyd yn y dystiolaeth mai'r potensial mwyaf ar gyfer cofnodi gwerth tir yw trwy reoli tir yn strategol, sy'n dibynnu ar system deg ac effeithiol o brynu gorfodol er mwyn i gyrff cyhoeddus gaffael tir am y pris cyn yr ymchwydd.

Dywedodd rhai tystion fod angen i ddisgwyliadau ar drafodaethau A106 gael eu hymgorffori'n gliriach mewn polisi cynllunio er mwyn i'r ymrwymiadau hynny gael eu hadlewyrchu mewn gwerthoedd tir. Awgrymodd tystion eraill y dylai'r sector cyhoeddus chwarae rhan fwy gweithredol wrth ryddhau tir ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Galwodd nifer o dystion hefyd am sefydlu corff hyd braich i gyflymu datblygiad tir cyhoeddus ynghyd â'r awgrym y dylai Unnos ymgymryd â'r rôl hon.

Bu alwadau gan dystion am fwy o dryloywder ynghylch perchnogaeth tir gyda rhai yn galw am ymarfer mapio ac arfarnu strategol ar gyfer y defnydd o adeiladau a thir. Galwodd eraill am lunio cofrestr o'r holl dir sy'n eiddo cyhoeddus yng Nghymru er mwyn ei sifftio wedyn i weld a yw'n addas ar gyfer datblygu. Clywyd tystiolaeth hefyd am safleoedd llai a oedd weithiau yn cael eu hanwybyddu gan nad oeddent bob amser yn cael eu hystyried yn hyfyw gan ddarpar ddatblygwyr. Mae'n bosibl hefyd yr ystyrir bod proses y cynllun datblygu lleol yn ffafrio safleoedd mwy.

Barn y Pwyllgor

Mae'r pwyllgor yn mynegi pryder nad oes gan lywodraeth Cymru unrhyw fecanwaith ffurfiol ar hyn o bryd i gofnodi'r ymchwydd mewn gwerth tir y tu hwnt i S106. Byddai mwy o ffocws ar safleoedd llai yn creu buddion o ran adfywio a gallai hefyd ddarparu tai cymdeithasol mawr eu hangen mewn pentrefi ac ardaloedd gwledig.

Mae'r pwyllgor yn cytuno â galwadau am fwy o dryloywder ynghylch perchnogaeth tir. Byddent hefyd yn hoffi gweld mwy o waith trawslywodraethol a thraws-awdurdod i nodi cyfleoedd datblygu.

Argymhellion

Gwnaeth y pwyllgor sawl argymhelliad ynghylch tir, o gofnodi gwerth tir, i well dryloywder a chydweithio ynghylch tir sydd ar gael i'w ddatblygu.

Argymhelliad 12: Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i sut y gellir cofnodi gwerth tir yn well er budd y cyhoedd. Fel rhan o hyn dylai llywodraeth Cymru dwysau ei hymdrechion i geisio datganoli pwerau i gyflwyno treth ar dir gwag.

Argymhelliad 13: Dylai llywodraeth Cymru ymchwilio i sut y gall sicrhau yr adlewyrchir cydymffurfiad â pholisi A106 yn llawn mewn gwerthoedd tir. Dylai hyn gynnwys cyhoeddi canllawiau hyfywedd cenedlaethol fel nodyn cyngor technegol, sicrhau bod asesiadau hyfywedd yn cael eu cyhoeddi a darparu cyngor arbenigol canolog i awdurdodau cynllunio lleol.

Argymhelliad 14: Bod Llywodraeth Cymru'n gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatgloi potensial safleoedd llai o fewn cymunedau. Dylai hyn gynnwys annog awdurdodau cynllunio lleol i becynnu safleoedd bach gyda'i gilydd yn lleol neu'n rhanbarthol a derbyn y model hyfywedd safonol ar gyfer y grant tai cymdeithasol i gynorthwyo hyfywedd safleoedd bach.

Argymhelliad 15: Bod Llywodraeth Cymru'n gweithio ar draws y sector cyhoeddus i sicrhau mwy o dryloywder mewn perchnogaeth tir cyhoeddus a chreu man canolog ar gyfer gwybodaeth ac arbenigedd sy'n hygyrch i bawb.

Ymgysylltu â chymunedau lleol

Ar hyn o bryd mae llywodraeth Cymru'n ariannu rhwydwaith o swyddogion galluogi tai gwledig. Mae'r rôl hon yn ymgysylltu â chymunedau lleol i asesu anghenion tai lleol a chefnogi cyfranogiad cymunedol mewn penderfyniadau datblygu.

Ar hyn o bryd mae llywodraeth Cymru'n cyd-ariannu'r prosiect cymunedau sy'n creu cartrefi sydd wedi'i gyflwyno gan Cwmpas i gefnogi darparu tai fforddiadwy a arweinir gan gymunedau. Er hynny, awgrymodd tystion fod diffyg cyllid wedi'i brisio a'i strwythuro'n briodol yn parhau i fod yn un o'r rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddatblygu tai a arweinir gan gymunedau. Disgrifiodd Cwmpas gynnig i gael cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan gymunedau yn seiliedig ar £12.6 miliwn o gyfalaf trafodion ariannol. Ac eto, dywedodd ysgrifennydd y cabinet nad yw'n bwriadu creu cronfa bwrpasol ar gyfer tai a arweinir gan gymunedau, ond bod gwaith wedi'i wneud i ganiatáu i grwpiau tai a arweinir gan gymunedau gyrchu rhai cronfeydd presennol.

Barn y Pwyllgor

Mae'r pwyllgor yn cydnabod y buddion y gall tai a arweinir gan gymunedau eu creu gan gynnwys ei botensial i ddiwallu anghenion tai penodol yn ogystal â manteision ehangach megis ymdeimlad o gymuned. Er hynny, mae'r pwyllgor yn siomedig o hyd bod llywodraeth Cymru wedi gwrthod yr argymhelliad yn yr adroddiad asedau cymunedol y dylid sefydlu cronfa benodol ar gyfer darparwyr tai cymunedol gan nodi yn hytrach y byddai'n ceisio ymchwilio i fynediad at ffrydiau ariannu presennol.

Croesawodd y pwyllgor sefydlu swyddogion galluogi tai gwledig ond roedd yn pryderu mai dim ond tri neu bedwar ohonynt sy'n weddill yng Nghymru. Amlygodd y pwyllgor sefydlu swyddogion galluogi tai cymunedol fel rhan o brosiect ail gartrefi a fforddadwyedd Dwyfor ac mae'n credu bod ganddynt y potensial i wneud mwy o waith gronynnog ar lefel gymunedol gan gynnwys gwella ansawdd y data sy'n llywio'r asesiad o'r farchnad dai leol.

Argymhellion

Gwnaeth y Pwyllgor ddau argymhelliad ar gyfer ymgysylltu â chymunedau lleol wrth ddatblygu:

Argymhelliad 16: Dylai Llywodraeth Cymru edrych eto ar y cynnig i sefydlu cronfa fenthyciadau gylchol ar gyfer tai a arweinir gan gymunedau.

Argymhelliad 17: Dylai Llywodraeth Cymru ystyried ariannu swyddogion galluogi tai cymunedol ar draws pob awdurdod lleol.

Ein barn

Rydym yn croesawu'r argymhellion arwyddocaol a wnaed gan y pwyllgor. Mae'n galonogol gweld y pwyllgor yn adleisio'r galwadau gan y sector am fwy o fuddsoddiad yn y rhaglen grant tai cymdeithasol, yn ogystal â sicrwydd tymor hwy o ran cyllid. Er i ni weld y lefelau uchaf erioed o fuddsoddiad yn y rhaglen grant tai cymdeithasol, nid yw'r arian hwn yn mynd mor bell ag y gwnaeth unwaith oherwydd pwysau chwyddiant. Bydd arian ychwanegol yn sicrhau y gall darparwyr tai cymdeithasol barhau i ddatblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom, ar y cyflymder a'r raddfa sydd eu hangen i sicrhau ein bod yn rho terfyn ar yr argyfwng tai.

Rydym yn deall argymhelliad y pwyllgor i lacio'r safonau ar gyfer caffaeliadau er mwyn cynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol fel rhan o waith i roi terfyn ar yr argyfwng tai. Ac eto hoffem fod yn ochelgar gyda hyn, fel nad yw'r cynnig hwn yn arwain at ddwy lefel wahanol o ansawdd o fewn y sector tai cymdeithasol. Yn hytrach na llacio'r safonau ar gaffaeliadau am gyfnod amhenodol, y cyfan sydd angen ei wneud yw ymestyn yr amserlen i gaffaeliadau gyrraedd SATC 2023. Bydd hyn yn rhoi hyblygrwydd i ddarparwyr tai a hefyd yn galluogi prynu cartrefi presennol i helpu cynyddu'r cyflenwad cartrefi cymdeithasol. Drwy roi terfyn amser ar lacio safonau bydd hefyd yn sicrhau bod pob cartref cymdeithasol yng Nghymru o'r un safonau waeth p'un a gaiff ei brynu neu ei ddatblygu.

Rydym hefyd yn croesawu'r argymhellion ynghylch creu asiantaeth datblygu cenedlaethol hyd braich, gan wneud Unnos yr hyn y bwriadwyd iddo fod, sef mecanwaith i ddwyn ynghyd yr holl gydrannau sydd eu hangen i gynyddu graddfa datblygiadau tai yng Nghymru. Mae'r arloeswyr, y tir, y capasiti cynllunio, y contractwyr, y landlord cymdeithasol, y cadwyni cyflenwi, a mwy, i gyd o dan un mecanwaith galluogi a fydd yn darparu cartrefi ar y cyflymder a'r raddfa angenrheidiol. Bydd hyn yn hanfodol bwysig er mwyn i ni weithio tuag at yr argymhelliad bod o leiaf 20 y cant o gartrefi Cymru'n gartrefi cymdeithasol. Bydd hyn hefyd yn gofyn am lefelau sylweddol o fuddsoddiad ac ymagwedd sector cyfan at dai. Bydd hefyd yn dibynnu ar wneud tai'n un o genadaethau sylfaenol y llywodraeth.

Cred CIH Cymru, er mwyn gwneud tai yn genhadaeth sylfaenol llywodraeth, fod angen i ni ymgorffori'r hawl i dai digonol yn neddfwriaeth Cymru. Bydd hyn yn golygu y bydd angen i'r llywodraeth hon a llywodraethau'r dyfodol amlinellu'r camau y byddant yn eu cymryd i wireddu'r hawl fesul cam. Mae gan yr hawl i dai digonol hefyd fanteision cost sylweddol i Gymru. Am bob £1 sy'n cael ei gwario ar yr hawl i gartref digonol, bydd £2.30 mewn buddion. Bydd yn:

- Arbed £5.5bn trwy wella llesiant
- Arbed £2bn o gyllidebau cynghorau lleol
- Arbed £1bn i'r GIG
- Arbed £1bn i'r system cyfiawnder troseddol
- Cynhyrchu £1bn mewn gweithgarwch economaidd ychwanegol.

Arian y gellir ei ail-fuddsoddi mewn gwireddu uchelgais y pwyllgor, sef bod hyd at draean o holl gartrefi Cymru'n dai cymdeithasol yn y dyfodol. Bydd hefyd yn helpu i sicrhau y gall pawb yng Nghymru gael mynediad i gartref diogel, addas a fforddiadwy.

Mwy o wybodaeth

Bydd CIH Cymru yn parhau i weithio gyda Llywodraeth Cymru a'n haelodau wrth i ni anelu at gynyddu cyflymder a graddfa datblygu tai cymdeithasol yng Nghymru. Os hoffech roi adborth ar y brîff hwn neu rannu barn ynghylch ymgysylltu yn y dyfodol, cysylltwch â: cerys.clark@cih.org.