Cartrefi: ar gyfer Pob Dyfodol

Rôl Corfforaeth Ddatblygu Genedlaethol

Gyda chymdeithasau tai eisoes wedi cyflenwi dros 170,000 o gartrefi a 75% o'r cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn nhymor hwn y Senedd, mae'r sector yn barod i gyflawni ar gyfer cymunedau ledled Cymru. Tu ôl i bob pennawd am yr argyfwng tai, mae datrysiadau parod i'w rhoi ar waith. Rydym angen gweithredu cadarn a hirdymor os ydym i adeiladu ar y cynnydd hyd yma a rhoi diwedd ar yr argyfwng tai.

Fel rhan o'n hymgyrch dros newid, *Cartrefi: Ar Gyfer Pob Dyfodol*, rydym yn galw ar y llywodraeth nesaf i gymryd camau gweithredu penderfynol a lansio Corfforaeth Ddatblygu Genedlaethol a all weithredu ar draws daliadaethau tai i ddatgloi, galluogi a chynyddu darpariaeth cartrefi yng Nghymru.

YR HER: EIN ARGYFWNG TAI

Mae'r argyfwng tai yng Nghymru yn argyfwng cenedlaethol sy'n cyffwrdd pob rhan o'n bywydau – mae'n tanseilio ein hiechyd, addysg ein plant a nerth ein cymunedau.

- **Y Gost Ddynol:** Mae bron 11,000 o bobl wedi eu dal mewn llety dros dro ar hyn o bryd[1]. Mae hyn yn cynnwys mwy na 2,500 o blant sy'n dechrau eu bywydau heb sylfaen cartref parhaol.
- **Y Bwlch Cyflenwi:** Er ein bod yn gweld cynnydd, nid ydym eto yn adeiladu yn ddigon cyflym i sicrhau fod gan bawb le diogel a fforddiadwy i fyw ynddo.
- **Y Gost i Bawb Ohonom:** Mae ein hiechyd yn dioddef pan mae ein cartrefi o safon wael. Mae hyn yn rhoi baich o £95 miliwn diangen ar y GIG yng Nghymru bob blwyddyn.

[1] Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Rhagfyr 2025 [HTML] | LLYW.CYMRU

Y CYFLE: CATALYDD AR GYFER ADNEWYDDU CYMRU

Nid ydym yn dechrau arni o'r cychwyn cyntaf. Rydym eisoes wedi profi ein bod yn cael canlyniadau pan fyddwn yn cyfateb ewyllys gwleidyddol gyda'r buddsoddiad cywir. Mae'n rhaid i ni nawr droi "darparu mwy nag erioed o'r blaen" yn llinell sylfaen i gynyddu ohoni.

- **Darparu Mwy nag Erioed o'r Blaen:** Darparodd Cymru 3,643 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol yn 2024 – cynnydd o 12% a'r nifer uchaf yn y cyfnod modern. Cymdeithasau tai nid-er-elw a gododd 75% ohonynt. Mae cymdeithasau tai hefyd yn gweithio'n agos gydag adeiladwyr tai preifat sy'n darparu tai fforddiadwy drwy adran 106.
- **Carreg Filltir o Fewn Cyrraedd:** Rydym ar y trywydd i gyrraedd y garreg filltir o 20,000 o gartrefi. Dyma'r sbardun rydym ei angen i fynd ymhellach a rhoi diwedd ar yr argyfwng tai am byth.
- **Yr Effaith Lluosydd:** Byddai cyrraedd y **targed o 60,000 o gartrefi fforddiadwy** erbyn 2036 yn creu **dros 14,000 o swyddi.** Ar hyn o bryd, **mae 85% o wariant cymdeithasau tai** yn aros yng Nghymru, gan gyfrannu **£1.49 biliwn** yn flynyddol i'n heconomi.

  Mae gan Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol y potensial i weithio gyda chymdeithasau tai nid-er-elw i adeiladu ar y cynnydd hyd yma. Dylai weithredu ym mhob daliadaeth tai ac o gael y pwerau cywir, ei staffio gan y sgiliau cywir a'i gefnogi gan amodau galluogi, gallai roi cefnogaeth sylweddol i ddarparu cartrefi fforddiadwy ar y cyflymder ac ar y raddfa sydd eu hangen i roi diwedd ar yr argyfwng tai. Mae'r nodyn hwn yn gosod y camau gweithredu ac ystyriaethau allweddol ar gyfer corff o'r fath.

1. Y Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol: Ein "Datblygwr Meistr"

- **Cydosod Tir Strategol:** Dylai'r Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol ddefnyddio pwerau rhagweithiol Gorchmynion Prynu Gorfodol i adhawlio tir segur neu dir wedi ei esgeuluso i sicrhau fod pridd Cymru yn gwasanaethu anghenion Cymru.
- **Model Seilwaith "Meingefn":** Dylai'r Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol drin y "codi trwm" risg uchel – gosod ffyrdd, cyfleustodau a mannau gwyrdd – i greu lleiniau "parod i fynd". Dylai hyn ganolbwyntio ar gynlluniau adfywio mawr iawn neu gymhleth. Gallai fod â rôl hollbwysig yn

ymgysylltu gyda darparwyr seilwaith allweddol tebyg i Dŵr Cymru, y Grid Cenedlaethol a seilwaith ddigidol i sicrhau fod capasiti ac uchelgais yn gydnaws.

- **Grymuso busnesau bach a chanolig Cymru a chymdeithasau tai:** Drwy is-rannu safleoedd mawr yn lleiniau llai, dylai'r Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol ganiatáu i adeiladwyr lleol a chymdeithasau tai Cymru ddechrau adeiladu ar unwaith, heb risg miliynau o bunnau costau seilwaith ymlaen llaw.
- **DNA Masnachol ar gyfer Achos Cenedlaethol:** Wedi ei staffio gan rai sy'n arbenigo mewn taro bargen ac a all negodi cytundebau tir cymhleth a gweithredu fel canolwr ar gyfer safleoedd mawr a mwy cymhleth – gan ddod â buddsoddiad preifat ynghyd i ymestyn arian cyhoeddus ymhellach.
- **Gwarantu Llif Gwaith:** Corfforaeth Ddatblygu Genedlaethol sy'n annog a chefnogi dulliau adeiladu modern ar safleoedd, gan roi "llyfr archeb" i ffatrïoedd modwlar Cymru gynyddu eu maint a chyflogi yn lleol, gan gefnogi cartrefi perfformiad uchel a gostwng carbon drwy gydol cylch oes yr adeilad. Gallai galluogwyr gynnwys defnydd mwy helaeth o ddulliau safoni tebyg i lyfrau patrwm, gan ymchwilio cyfleoedd caffael sy'n cynyddu arbedion maint a mwy o gyfleoedd ar gyfer defnyddio deunyddiau cynaliadwy tebyg i bren o Gymru.
- **Cryfhau Capasiti Cyflenwi:** Dylai'r Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol fapio a monitro capasiti contractwyr a'r gadwyn cyflenwi adeiladu, gan ddynodi risgiau i gyflenwi yn gynnar yn y dydd. Dylai gymryd camau gweithredu wedi eu targedu i sefydlogi a thyfu'r sector drwy sicrhau llif gwaith, cefnogi ehangu a sicrhau fod busnesau Cymru yn barod i gyflenwi ar raddfa fawr.

2. Cynllunio Blaengar: O "Na" i "Ie"

Mae angen system gynllunio a chydsynio ystwyth a gydag adnoddau i gefnogi'r Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol gydag uchelgais a gaiff ei rhannu i roi diwedd ar yr argyfwng tai.

- **Rhagdybiaeth "Budd Cenedlaethol:** Deddfu am ragdybiaeth o blaid datblygu. Os yw safle eisoes mewn Cynllun Datblygu Lleol, caiff egwyddor adeiladu ei setlo. Dim mwy o ail fynd i'r gyfraith tra bod teuluoedd yn aros mewn llety gwely a brecwast.

- **Dyddiadau cau sy'n cefnogi cyflenwi:** Gweithredu, monitro a gorfodi dyddiadau cau statudol ar ymgyngoreion statudol a 'ie' diofyn os na cheir ymateb o fewn yr amserlen. Ei gwneud yn ofynnol i ymgyngoreion statudol gynnal dull gweithredu amlasiantaeth i ddatgloi safleoedd cymhleth safleoedd segur.
- **Cyngor y gellir dibynnu arno:** Rhoi diwedd ar y cylch cyngor sy'n anfon ceisiadau cynllunio fwy nag unwaith yn ôl i ddechrau'r broses. Unwaith y rhoddwyd cyngor ac yr ymatebwyd i hynny fel rhan o'r broses cyn gwneud cais a'r broses cynllunio, dylid ystyried fod y mater hwnnw wedi ei setlo.
- **Mynd i'r afael â'r cyfyngiad ar gapasiti:** Dywedodd RTPI Cymru[2] fod dros 60% o gynllunwyr yn sôn yn gyson am ddiffyg capasiti. Dylid ystyried cynllun prentisiaeth neu fwrsariaeth cenedlaethol ynghyd â gweithredu i rannu adnoddau ar draws timau cynllunio.

3. Datgloi'r Llif Gwaith: Y Gorfforaeth Ddatblygu Genedlaethol fel Sbardun Tir Strategol

- **Map Tir Cyhoeddus Pobl yn Gyntaf:** Cofrestr fyw a thryloyw o'r holl dir cyhoeddus dros ben, yn cynnwys ei addasrwydd ar gyfer tai.
- **Corfforaeth Ddatblygu Genedlaethol sy'n cefnogi ac yn ysgogi rhyddhau tir dros ben yn y sector gyhoeddus:** Gan weithredu fel cynghorydd arbenigol, gallai'r Gorfforaeth roi hwb a sgiliau i sicrhau y caiff tir dros ben yn y sector cyhoeddus ei ryddhau yn gyflym ac yn effeithiol.
- **Gwerth Cymdeithasol dros Frig y Farchnad:** Cefnogi cyrff cyhoeddus i werthu tir cyhoeddus dros ben sy'n addas ar gyfer tai ar bris sy'n adlewyrchu'n llawn werth cymdeithasol mwy o dai fforddiadwy. Dylai hyn roi ystyriaeth i dybiaeth statudol o werth yn unol â Deddf Cynllunio a Seilwaith 2025 a fyddai'n ymestyn y fframwaith a ddarparwyd gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a rhoi hyder i gyrff gyhoeddus wrth werthu tir.
- **Ailgyflwyno'r falf ddiogelwch:** Dylai fod angen i awdurdodau cynllunio lleol fod â chyflenwad digonol o dir hyfyw a addas ar gyfer tai. Os nad yw hynny ar gael, dylid rhoi pwysau ychwanegol i ddiffyg cyflenwad tai wrth ystyried ceisiadau am dai.

---

[2] https://www.rtpi.org.uk/policy-and-research/state-of-the-profession-2025/state-of-the-profession-2025-wales/

4. Torri'r Anghydfod Amgylcheddol

- **Rhoi diwedd i'r ddadl am faethynnau:** Darparu cyllid argyfwng ac eithriadau datblygwyr i ddatgloi'r 2,000+ o gartrefi a gafodd eu rhewi ar hyn o bryd gan gyfyngiadau ar faethynnau afonydd, gan sicrhau fod nodau amgylcheddol a thai yn gweithio mewn cytgord. Cydnabod mai buddsoddiad hirdymor yn ein seilwaith dŵr a datrysiadau seiliedig ar natur yw'r llwybr i gydbwyso gweithredu ar yr argyfwng amgylcheddol a'r argyfwng tai ac nad yw hon yn sefyllfa o naill ai/neu.

Gair o Ddiolch: Cafodd y syniadau yn y ddogfen hon eu paratoi drwy ymgysylltu gyda chymdeithasau tai a phartneriaid drwy gyfres bwrdd crwn 'Sut i roi diwedd ar yr argyfwng tai' CHC. Rydym yn ddiolchgar i'r partneriaid canlynol am gymryd rhan yn y trafodaethau hynny: Lovell Partnerships, Hugh James, Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, Tai ar y Cyd, Royal Town Planning Institute Cymru ac Arup.