



# Papur Gwybodaeth Manwl

## Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

### Ymateb ar y dydd

#### Cyflwyniad

Yn dilyn lansiad gweledigaeth *Gorwelion Tai* Cartrefi Cymunedol Cymru o Gymru lle mae cartref da yn hawl sylfaenol i bawb, fe wnaethom alw ar Lywodraeth Cymru i gynnal arolwg o bolisi tai yng Nghymru.

Mae'r Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy yng Nghymru, dan arweiniad Lynn Pamment, wedi cyhoeddi ei adroddiad terfynol heddiw gyda 48 argymhellion i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru.

Lansiwyd yr adroddiad ychydig dros flwyddyn ar ôl i Rebecca Evans AC, y cyn Weinidog Tai ac Adfywio, gyhoeddi'r Adolygiad a chaiff yn awr ei ystyried gan Julie James AC, Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, cyn i'r Llywodraeth ymateb yn ffurfiol i'r argymhellion.

Drwy gydol y deuddeg mis diwethaf, mae CHC wedi ymgysylltu'n helaeth gyda'n haelodau ar yr Adolygiad, ac mae ein [hymateb i Alwad am Dystiolaeth y Panel](#) yn dangos yr angen i unrhyw system newydd ganolbwyntio ar dri maes: cydweithio, sicrwydd a hyblygrwydd.

Yn ein hymateb fe wnaethom osod tri phrawf y dylid eu gweithredu i argymhellion y panel, a byddwn yn parhau i ddefnyddio'r profion hyn wrth i ni ystyried yr adroddiad:

1. A fydd yr argymhellion yn darparu mwy o gartrefi?
2. A fydd y cartrefi hynny yn wirioneddol fforddiadwy?
3. A fydd y cartrefi hynny yn addas ar gyfer y dyfodol?

Bydd yr ymateb hwn yn crynhoi canfyddiadau'r adroddiad, yn ogystal ag ystyried effaith yr argymhellion ar gymdeithasau tai, gan amlinellu ymateb uniongyrchol CHC i



bob un o feysydd allweddol yr adroddiad a'n gwaith yn y dyfodol wrth ymateb i'r Adolygiad.

### **Gweledigaeth y panel**

Mae'r adroddiad llawn yn gwneud 22 argymhelliad allweddol ar gyfer newid, yn ogystal â nifer o argymhellion mwy manwl a sylwadau dan yr wyth maes gwaith mae'r Panel wedi adrodd arnynt. Mae'r adroddiad llawn ar gael i'w ddarllen [yma](#).

Mae gweledigaeth y panel ar gyfer tai fforddiadwy yng Nghymru yn ei gwneud yn glir fod fforddiadwyedd yn uchel ar yr agenda yn eu holl argymhellion. Mae nifer o themâu yn y weledigaeth, yn cynnwys yr angen am fwy o sicrwydd drwy symud ymaith o wneud penderfyniadau blynyddol ar faterion fel rhent a grant, yr angen i hybu cydweithio rhwng cymdeithasau tai a gydag awdurdodau lleol, a'r angen am system i alluogi landlordiaid cymdeithasol i ddefnyddio mwy o hyblygrwydd.

**Yn bwysig, mae'r weledigaeth yn cydnabod y bydd angen mwy o fuddsoddiad tu hwnt i'r lefelau presennol o sybsidi cyhoeddus os yw Llywodraeth Cymru yn dymuno ceisio diwallu'r holl angen tai na chaiff ei gyflawni yng Nghymru.**



## Yr adroddiad

Caiff argymhellion y panel eu cyflwyno ar wyth maes gwaith. Rydym wedi crynhoi eu gwaith ym mhob maes islaw, ynghyd â'r argymhellion allweddol ac ymateb CHC.

### 1. Deall anghenion o ran tai

Yn ein hymateb i'r Galwad am Dystiolaeth, fe wnaethom sôn am y galw enfawr na chaiff ei ddiwallu am dai yng Nghymru a'r heriau a achosir gan natur wasgaredig amcangyfrif angen tai sy'n aml wedi arwain at amcangyfrifon sy'n gwrthdaro mewn gwahanol rannau o'r broses gwneud polisi. Fe wnaethom alw ar y panel i sicrhau gwelliannau i'r prosesau a'r data a ddefnyddir i amcangyfrif angen tai ar lefel leol, ac am gysylltiadau cliriach rhwng y data hwn a phenderfyniadau polisi ar grant a hefyd gynllunio.

Mae'r panel yn rhoi ffocws helaeth yn eu hadroddiad ar ddeall angen tai, ac yn dweud fod angen seilio penderfyniadau da ar bolisi tai ar y data gorau posibl sydd ar gael. Yn yr argymhellion allweddol a hefyd yr argymhellion manwl yn yr adran, mae pwyslais cryf ar wella yr Aseidiadau o'r Farchnad Tai Leol a meithrin cysylltiadau agosach rhwng y broses a Chynlluniau Datblygu Lleol a'r broses ddsbarthu grantiau.

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Aseidiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'i hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Aseidiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.
- Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio yn yr Aseiad, Cynllun Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.

## Ein hymateb

Croesewir cydnabyddiaeth yr adroddiad nad yw anghenion tai yng Nghymru yn cael eu diwallu'n llawn ac mae'n iawn i roi blaenoriaeth i'r defnydd o ddata gwell a mwy soffistigedig i yrru gwneud polisi. Rydym hefyd yn croesawu'r argymhellion am gysylltiadau cryfach rhwng angen a grant, ond mae'n rhaid ei weld yng nghyd-destun argymhelliad y panel mai dim ond gyda buddsoddiad pellach sylweddol y byddwn yn diwallu anghenion tai Cymru. Ymhellach, croesawn hefyd argymhelliad y panel y dylai'r broses ddiwygiedig ar gyfer Aseidiadau o'r Farchnad Tai Leol gysylltu'n nes gyda'r system cynllunio a ffurfio Cynlluniau Datblygu Lleol.



## 2. Safonau ansawdd tai

Yn ein hymateb i'r Galwad am Dystiolaeth, fe wnaethom alw am fwy o hyblygrwydd yn y Gofynion Ansawdd Datblygu i alluogi cymdeithasau tai i arloesi ac adeiladu cartrefi sy'n addas ar gyfer y dyfodol. O fewn hyn, teimlem y dylid rhoi blaenoriaeth i safonau lle ac y dylai fod maes chwarae gwastad ar draws y sector adeiladu cartrefi, gyda'r holl gartrefi yn cael eu darparu i'r un safonau lle. Ymhellach i hyn, roeddem yn cydnabod y potensial sylweddol i gartrefi newydd gyflawni safonau dim carbon, gyda heriau enfawr wrth gyflawni'r uchelgais ar gyfer stoc presennol.

Mae gwaith y panel ar safonau'n gwneud rhai argymhellion blaengar ar draws y tri maes maent wedi rhoi ffocws arnynt: lle, hyblygrwydd a datgarboneiddio. Mae uchelgais sylweddol yn yr argymhellion i gydraddoli safonau lle ar draws daliadaethau ac i godi cartrefi i EPC 'A' erbyn 2021. Mae'r panel hefyd yn cydnabod rôl hollbwysig cymdeithasau tai wrth ddatblygu cymunedau cynaliadwy, yn seiliedig ar ddatblygiadau ansawdd uchel daliadaeth cymysg gyda mynediad da i wasanaethau, cyflogaeth a thrafnidiaeth gyhoeddus neu opsiynau teithio llesol.

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu safonau syml cyfunol newydd ar gyfer cartrefi newydd A106 ac a gaiff cymorth grant. Dylai'r safonau newydd fod yn haws i'w defnyddio ac ni ddylai unrhyw ofynion wrthdaro. Dylai'r safonau newydd ganolbwyntio ar safonau isafswm lle, gan gynnwys manau storio dan do ac yn yr awyr agored.
- Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i gartrefi fforddiadwy newydd fod yn rhai di-garbon bron / EPC 'A' gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf o 2021, a atebir gan dechnoleg (ynni adnewyddadwy) os oes angen.
- Dylai Llywodraeth Cymru bennu nod tymor hwy o 2025 fan bellaf i gyrraedd yr un safonau ym mhob cartref, ni waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

### **Ein hymateb:**

Drwy ganolbwyntio ar le a hyblygrwydd, mae argymhellion y panel wedi gosod y sylfeini ar gyfer set symlach o safonau fydd yn galluogi cymdeithasau tai i fod yn fwy ymatebol i anghenion tenantiaid unigol wrth i'w hamgylchiadau newid ar hyd eu bywyd, tra'n parhau i ddarparu cartrefi cynaliadwy ac ansawdd uchel.

Mewn sefyllfa o argyfwng hinsawdd, mae'r argymhellion i gyflymu llawer ar ein cynnydd tuag at ddarparu cartrefi bron ddim carbon yn cyfateb yn agos ag uchelgais y sector. Byddwn yn awr yn gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau fod gennym y sgiliau, yr wybodaeth a'r cyllid yn ei le i gyflawni uchelgais adeiladu cartrefi newydd i safonau bron ddim carbon erbyn 2021.

## 3. Dulliau Adeiladu Modern



Mae ein hymateb i Alwad am Dystiolaeth yr Adolygiad yn cydnabod y potensial sylweddol mewn darparu Dulliau Adeiladu Modern i gynyddu cyflymder a nifer adeiladu cartrefi fforddiadwy, ond hefyd yn galw ar Lywodraeth Cymru i chwarae rôl wrth hybu cydweithio a safonau i ddatgloi hyn. Fe wnaethom hefyd nodi pwysigrwydd dysgu o'r gwaith a gyllidwyd gan y Rhaglen Tai Arloesol i ddeall yn wahanol ymarferoldeb rhai o'r dulliau arloesol hyn ar raddfa fwy.

Mae'r panel yn cydnabod y rôl bwysig y gall Dulliau Adeiladu Modern ei chwarae, ac yn neilltuol y rôl y gall chwarae wrth gyflawni eu huchelgais ar ostwng carbon. Mae'r panel yn cydnabod fod y farchnad ar gyfer Dulliau Adeiladu Modern yn dal i fod ar gamau cynnar ei ddatblygu, yn neilltuol yng Nghymru, ac ynghyd â'u hargymhellion allweddol maent wedi gwneud argymhellion manwl pellach i ddatblygu fframwaith sicrwydd i gefnogi ei ddatblygiad.

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru barhau i gefnogi'r gwaith o dreialu Dulliau Adeiladu Modern er mwyn helpu i benderfynu pa ddulliau all helpu i gyrraedd y nod o gyflenwi mwy o dai fforddiadwy, a hynny'n gyflymach, gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael.
- Dylai Llywodraeth Cymru lunio strategaeth i fapio'r ffordd y gallai Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern er mwyn cyflenwi cartrefi di-garbon bron, ynghyd ag amserlen briodol i gyflawni hyn.

### **Ein hymateb:**

Mae pwysau sylweddol ar y gadwyn cyflenwi adeiladu yn yr amgylchedd cyfredol, gyda gweithlu sy'n heneiddio, costau sy'n cynyddu ac ansicrwydd am ein perthynas gyda'n bloc masnachu mwyaf yn y dyfodol. Yn y cyd-destun hwn, bydd gan Dulliau Adeiladu Modern rôl hanfodol i'w chwarae wrth gyflawni ein huchelgais i wneud cartref da yn hawl sylfaenol i bawb yng Nghymru.

Rydym eisoes yn ymgysylltu gyda Llywodraeth Cymru ar faterion sut gall Cymru wneud defnydd pellach o weithgynhyrchu oddi ar y safle a Dulliau Adeiladu Modern, a bydd CHC yn parhau gyda'r gwaith hwn, gan gysylltu'n agos gydag aelodau.

## **4. Polisi rhenti**



Yn ein hymateb i'r Adolygiad, rydym yn nodi safbwynt hirdymor cymdeithasau tai yng Nghymru, y dylent gael mwy o hyblygrwydd i ddatblygu eu polisiau rhent eu hunain sy'n gosod rhenti'n lleol a fforddiadwy. Fe wnaethom nodi fod cymdeithasau tai yn ymdrechu i gadw eu rhenti mor isel ag sydd modd, gan gydbwysu fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid a hyfywedd eu busnes, a galw am rôl gryfach ar gyfer cyflwyno trosolwg rheoleiddiol ynghyd â mwy o hyblygrwydd.

Mae gwaith y panel yn y maes hwn wedi canolbwyntio'n helaeth ar fater fforddiadwyedd a chaiff yr argymhellion eu cyflwyno yng nghyd-destun setliad rhent Llywodraeth Cymru ar gyfer 2019/20 o CPI +/- 0%. Mae'r panel yn cydnabod gwaith da nifer o sefydliadau wrth sicrhau polisiau rhent lleol, a'r angen am ymgysylltu ystyrlon gyda thenantiaid ar renti, ac roeddem yn neilltuol o hoff o'r cynnydd a wnaeth rhai sefydliadau wrth symud i Renti Byw.

Er nad yw'r panel yn gwneud argymhelliad ar lefel setliad rhent, maent yn nodi nad yw setliad rhent Lloegr o CPI +/- 1% o 2020/21 yn gadael fawr o gyfiawnhad am unrhyw beth dros y lefel yma.

Roedd Panel yr Adolygiad hefyd yn canolbwyntio llawer ar fater gwerth am arian wrth osod rhenti, ac roeddem yn bryderus nad oedd fawr o sôn am gostau ac arbedion fel ffactor yn yr hafaliad.

### Ein hymateb:

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru weithredu polisi rhent pum mlynedd o 2020-21, gan gynnig sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid..
- Dylid gwneud system fformiwla rhenti Llywodraeth Cymru hyd yn oed yn fwy hyblyg mewn perthynas â byngalos (gwahaniaeth am i fyny uwch) er mwyn gwahaniaethu'n well rhyngddynt â fflatiau a'r mynegai lleoliadol (cyfyngiad ar addasu blynyddol) yn unol ag argymhellion adroddiad Heriot Watt.
- Dylid canolbwyntio ar landlordiaid, gan ystyried Gwerth am Arian a fforddiadwyedd. Dylai asesiad blynyddol penodol o arbedion effeithlonrwydd fod yn rhan o'r rhesymeg dros gyfiawnhau unrhyw gynnydd mewn rhent.

Mae'r adolygiad yn iawn i roi lle canolog yn ei argymhellion i fforddiadwyedd rhenti. Byddwn yn parhau i ddadlau mai'r ffordd orau o sicrhau fforddiadwyedd yw drwy i gymdeithasau tai weithio gyda thenantiaid i osod rhenti ar lefel lleol. Mae'n awr yn hanfodol fod Llywodraeth Cymru yn symud yn gyflym i roi cytundeb cynaliadwy pum mlynedd yn ei le fydd yn rhoi sicrwydd i denantiaid a landlordiaid ac a all roi fframwaith i roi polisiau rhent lleol addas yn eu lle sy'n canolbwyntio ar fforddiadwyedd a chynaliadwyedd.



## 5. Awdurdodau Lleol fel galluoqwy ac adeiladwyr

Mae ein hymateb i Alwad am Dystiolaeth y panel yn cydnabod y rôl bwysig y gall awdurdodau lleol fod â hi wrth gefnogi yr uchelgais a rannwn i fynd i'r afael â'r argyfwng tai. Fe wnaethom alw ar banel yr Adolygiad i sicrhau fod codi cap benthycyca awdurdodau lleol yn arwain at fwy o gydweithio i ddatgloi capasiti, yn arbennig ym meysydd cyllid, adeiladu cartrefi a sgiliau.

Mae gwaith y panel wedi canolbwyntio i raddau helaeth ar sut i ddefnyddio capasiti awdurdodau lleol ac mae'n cydnabod y sgiliau, adnoddau a heriau capasiti o'u mewn. Er fod yr argymhellion ar grant yn glir y dylai pot cyfunol o gyllid fod ar gael i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol, mae'r argymhellion manwl yn yr adran yma'n galw'n agored am i'r panel gysylltu cydweithio gyda dosbarthu grant i gynorthwyo gyda chapasiti.

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol i fanteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir yn sgil dileu'r cap ar fenthyciadau er mwyn helpu i gyflenwi tai fforddiadwy newydd. Lle y bo'n briodol, dylai awdurdodau lleol gael y rhyddid a'r hyblygrwydd i gael arian grant oddi wrth Lywodraeth Cymru yn uniongyrchol, neu drwy strwythurau Cwmnïau Tai Lleol sydd mewn perchenogaeth lwyr.
- Dylai Llywodraeth Cymru annog awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i weithio mewn partneriaeth er mwyn rhannu sgiliau, capasiti ac adnoddau, a chydweithi, drwy fframweithiau caffael lleol a rhanbarthol, er mwyn cefnogi cadwyni cyflenwi lleol.

### **Ein hymateb:**

Mae gan awdurdodau lleol rôl bwysig i'w chwarae mewn darparu a hefyd alluogi darparu tai fforddiadwy. Roedd y cyhoeddiad am godi'r cap benthycyca ar awdurdodau yn ystod yr Adolygiad hwn yn un o'r cyhoeddiadau mwyaf arwyddocaol ar bolisi tai ar draws y Deyrnas Unedig mewn blynyddoedd, ac mae'n hanfodol fod Llywodraeth Cymru yn gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a phartneriaid eraill i gynyddu potensial y capasiti hwn i'r eithaf.

Mae cymdeithasau tai mewn lle da i gydweithio gydag awdurdodau lleol i oresgyn rhai o'r heriau capasiti a wynebwn fel sector ac i gynyddu maint a chyflymder darparu cartrefi fforddiadwy ar draws Cymru.

## 6. Tir y sector cyhoeddus



Yn ein hymateb i Alwad am Dystiolaeth y Panel, fe wnaethom ddynodi'r angen i gyrff sector cyhoeddus fod yn fwy tryloyw ar argaeledd tir, a dangos mwy o hyblygrwydd a gweithio partneriaeth i ddarparu mwy o gartrefi fforddiadwy ar dir y sector cyhoeddus. Fe wnaethom dynnu sylw at nifer o ddatblygiadau polisi diweddar sy'n achosi pryder yn ymwneud ag argaeledd tir, a nodi pryder am ddiffyg unrhyw asiantaeth i hybu gwaith ar wneud tir cyhoeddus ar gael ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae gwaith y panel yn nodi'r angen i wneud y defnydd mwyaf effeithiol a chost-effeithlon o dir y sector cyhoeddus a nododd dri phrif fater a amlygwyd gan waith yn ardal Cwm Taf oedd angen eu trin: llywodraethiant ddarniog, capasiti cyfyngedig a sgiliau i alluogi tai'n strategol, a'r angen am ddull gweithredu mwy strategol ar gyfer eiddo a rheoli eiddo. Mae'r argymhellion manwl hefyd yn nodi'r angen i awdurdodau lleol wneud defnydd gwell o bwerau Gorchymyn Prynu Gorfodol, ac yn galw ar ddarparwyr cyfleustodau i roi mewnbwn gorfodol i'r broses cynllunio ar y cam cyn gwneud cais.

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai corff hyd braich gael ei sefydlu gan Lywodraeth Cymru sy'n gweithredu fel hyb i wasanaethau proffesiynol a rheoli tir yn y sector cyhoeddus. Dylai'r corff hwn gydweithio ag adrannau/cyrff unigol er mwyn darparu'r capasiti a'r adnoddau i gyflymu'r gwaith o ddatblygu asedau tir cyhoeddus a sicrhau mwy o gysondeb ac effeithlonrwydd wrth reoli'r asedau hynny.
- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn mapio pob darn o dir cyhoeddus a'i gwneud yn ofynnol i berchenogion gyhoeddi pa botensial sydd i ddatblygu'r tir maent yn berchen arno.

### **Ein hymateb:**

Mae mynediad i dir fforddiadwy yn hollbwysig i hyfywedd cynlluniau tai fforddiadwy yng Nghymru, ac mae cymdeithasau tai wedi dynodi fod hyn yn un o'r prif rwystrau sy'n eu hatal rhag cyflwyno datblygiadau mwy uchelgeisiol.

Yn y gyd-destun yma, croesewir y cynigion am fwy o dryloywder ar argaeledd tir a chreu corff hyd braich gyda'r dasg o gyflymu datblygiad ar dir y sector cyhoeddus. Gobeithiwn y bydd Llywodraeth Cymru yn awr yn cyflawni ar yr argymhelliad hwn, gyda sefydliad sydd â'r adnoddau a'r sgiliau i weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithasau tai a'r sector cyhoeddus i ddarparu safleoedd addas.

## **7. Ariannu tai fforddiadwy**





Soniodd ein hymateb i Alwad am Dystiolaeth yr Arolwg yr angen am gynllunio tymor hirach a mwy o hyblygrwydd wrth ddsbarthu grant, i alluogi cymdeithasau tai i gydbwysu risgiau rhai marchnadoedd a safleoedd cymhleth a cynyddu darpariaeth i'r eithaf. Fe wnaethom nodi'r potensial cyfraddau grant mewn bandiau a galw am i'r panel osgoi dull gweithredu cystadleuol gyda ffocws ar ostwng costau. Fe wnaethom hefyd alw am ddull gweithredu rhanbarthol at barthu yn gysylltiedig gyda rhanbarthau Bargen Ddinesig a Thwf i sicrhau mwy o gydnabyddiaeth i dai wrth ochr penderfyniadau strategol ar gynllunio a seilwaith.

Mae'r panel wedi gwneud gwaith helaeth yn y maes hwn ac wedi edrych ar ystod eang o faterion o barthu i ddulliau dosbarthu a chyfradd dyrannu grantiau. Er bod yr adroddiad yn cynnwys nifer o gynigion manwl am weithrediad y Partneriaethau Cyflenwad Tai Fforddiadwy y mae'n eu hargymell, mae'n gwneud yn glir fod yn rhaid i weithrediad unrhyw system newydd gael ei chynllunio ar y cyd gyda chymdeithasau tai ac awdurdodau lleol. Er bod y cynigion yn cydnabod yr angen am sicrwydd tymor hirach, gydag uchelgais i hybu cydweithio, mae'r panel wedi rhoi pwyslais ar Werth am Arian wrth galon y system newydd a gynigiant. Rydym yn awyddus i sicrhau fod y pwyslais hwn yn canolbwyntio ar effaith cadarnhaol cymdeithasau tai - ysgogi cyllid preifat ychwanegol sylweddol i'w cymunedau - yn hytrach nag arwain at system sy'n canolbwyntio'n llwyr ar ostwng costau.

### Ein hymateb:

Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio arian grant er mwyn cyflwyno model Partneriaethau Cyflenwi Tai Fforddiadwy pum mlynedd hirdymor hyblyg newydd sy'n cyfuno sicrwydd o ran arian grant a hyblygrwydd wrth brofi gwerth am arian grantiau. Dylai'r model ariannu newydd fod yn seiliedig ar egwyddorion tegwch, ansawdd a thryloywder gwerth am arian grantiau.
- Dylai nifer o gronfeydd cyllid presennol gael eu cyfuno er mwyn i gyllid cyfalaf a referniw ganolbwyntio ar ddeiliadaethau craidd a bennir yn genedlaethol, gan adlewyrchu asesiadau o anghenion cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.
- Dylai'r model newydd brofi cyfraniad modelau cyllid preifat a chyllid amgen at ymestyn adnoddau grant er mwyn sicrhau'r allbwn mwyaf a dangos gwerth am arian grantiau.
- Dylai'r system grant newydd ystyried defnyddio arian grant ac arian ecwiti am yn ail o fewn y gronfa fuddsoddi gyfalaf gyffredinol, er mwyn hwyluso modelau ariannu newydd a rhai sy'n bodoli eisoes a all ddangos yr oruchwyliaeth reoleiddiol angenrheidiol sydd ei hangen ar fuddsoddiad cyhoeddus.
- Dylai ystyriaeth bellach gael ei rhoi i'r angen am gronfa seilwaith ac adfywio tai i fynd ochr yn ochr â'r brif raglen grant er mwyn manteisio ar safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth.
- Dylai Awdurdodau Lleol a all gyfrannu cyllid cost isel i sicrhau gwerth am arian grant allu cael gafael ar arian grant ac arian ecwiti.



Mae'r panel yn gywir, os ydym i ddatrys yr argyfwng tai yng Nghymru, fod angen i ni fod yn barod i gynyddu swm y buddsoddiad cyfalaf yn y system. Mae rhaglen grantiau hirdymor a gydag adnoddau digonol sy'n creu cyfleoedd i gydweithio a defnyddio holl arbenigedd a chpasiti cymdeithasau tai ar draws Cymru yn rhan bwysig o hyn. Pa bynnag drefniadau technegol a gaiff eu rhoi yn eu lle ar gyfer dosbarthu'r grant, mae'n hollbwysig eu bod yn cefnogi cartrefi wedi eu dylunio'n dda ac sy'n wirioneddol fforddiadwy ac effeithiol o ran ynni sy'n rhoi gwerth am arian i'r trethdalwr ond nad yw'n rhoi blaenoriaeth i gost dros y ffactorau hollbwysig hyn.

## **8. Taliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr**



Mae ein hymateb i Alwad am Dystiolaeth y Panel yn canolbwyntio ar y gwerth a ychwanegwyd gan sefydliadau trosglwyddo stoc wrth gyflawni Safonau Ansawdd Tai Cymru a hefyd y gwerth cymunedol ychwanegol ers dechrau'r broses trosglwyddo stoc, gan sôn am botensial sylweddol capasiti ac uchelgais y sefydliadau hyn. Buom yn gweithio'n ofalus gyda'r 11 sefydliad trosglwyddo stoc i ddatblygu cynigion i gynyddu eu capasiti i'r eithaf yn gyfnewid am sicrwydd tymor hirach am y cyllid hwn.

Mae gwaith y panel y maes wedi canolbwyntio'n helaeth ar gynyddu i'r eithaf y gwerth am arian a gynnigir gan y buddsoddiad blynyddol gan Lywodraeth Cymru ac ar gyflawni safonau ansawdd tu hwnt i'r SATC presennol, gyda ffocws ar ddatgarboneiddio. Mae'r panel hefyd wedi ystyried cyfleoedd i gefnogi sefydliadau trosglwyddo stoc wrth ailgylido os y byddant yn wynebu rhwystrau yn y dyfodol.

#### Argymhellion allweddol y panel:

- Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu adolygiad ariannol annibynnol o'r sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru sy'n derbyn Taliadau Gwaddoli a Chyfrifon Refeniw Tai awdurdodau lleol sy'n derbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Dylai'r Adolygiad graffu ar gynlluniau busnes ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2020, gan gynnwys metrigau ariannol ynghyd â Dangosyddion Perfformiad cost er mwyn gwneud a ellir cyfiawnhau parhau i dderbyn Taliadau Gwaddoli/y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ar sail dreigl pum mlynedd.
- Dylai sefydliadau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol orfod dangos bod rhaglen garlam ar gyfer datgarboneiddio tai sy'n bodoli eisoes ar waith yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i daliadau Gwaddoli a'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

#### Ein hymateb:

Mae'n uchelgais gan bob cymdeithas tai i sicrhau fod y cartrefi y maent yn berchen arnynt ac y maent yn eu hadeiladu yn eithriadol o effeithiol o ran ynni. Bu cymdeithasau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yng Nghymru ers amser maith yn dilyn ffyrdd i sicrhau fod eu cartrefi'n cyrraedd y safonau uchaf. Mae'r adolygiad yn cydnabod pwysigrwydd rhoi sicrwydd am daliadau gwaddoli fel un dull i helpu galluogi gwaith ar ddatgarboneiddio cartrefi presennol i fynd ymhellach ac yn gyflymach.

#### Casgliadau a'r Camau Nesaf



Mae'n uchelgais gan gymdeithasau tai i adeiladu Cymru lle mae cartref da yn hawl sylfaenol i bawb, ac fe wnaethom alw am yr adolygiad hwn o'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar ôl lansio'r weledigaeth honno ym mis Tachwedd 2017.

Mae Cymru'n wynebu llawer o heriau yn cynnwys mynd i'r afael â newid hinsawdd, cefnogi poblogaeth sy'n heneiddio ac adeiladu digon o gartrefi ar draws y genedl, ac roeddem yn glir fod angen newid sylweddol yn y ffordd yr adeiladwn gartrefi er mwyn ateb yr heriau hynny.

Rydym yn gefnogol iawn i gydnabyddiaeth y panel annibynnol fod angen i Lywodraeth Cymru fuddsoddi mwy o adnoddau fel y gallwn adeiladu'r tai cymdeithasol fforddiadwy sydd eu hangen i ateb maint yr argyfwng tai yng Nghymru.

Mae'r panel wedi gweithio'n galed dros y deuddeg mis diwethaf a diolchwn iddynt am eu hargymhellion manwl sydd wedi gosod rhai heriau ar bolisi rhent, grant a safonau ymysg meysydd eraill.

Edrychwn ymlaen at weithio gyda Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a phartneriaid eraill i roi fframwaith yn ei le sy'n darparu mwy o'r mathau cywir o gartrefi, sy'n fforddiadwy ac yn addas ar gyfer y dyfodol.

## Camau nesaf

Mae cyhoeddi adroddiad heddiw yn dod â dros flwyddyn o waith gan banel yr Adolygiad i fwcl, ond bydd yn ysgogi rhaglen sylweddol o waith i CHC, Llywodraeth Cymru a phartneriaid i ymateb i'r argymhellion hyn. Dros y misoedd nesaf, byddwn yn canolbwyntio ar nifer o feysydd gwaith allweddol i gefnogi ein haelodau, yn cynnwys:

- **Polisi rhent**

- Gweithio gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau setliad rhent hirdymor, cynaliadwy fel yr argymhellir gan y panel
- Datblygu pecyn cymorth ar gyfer aelodau i'ch helpu i ddatblygu polisiau rhent ynghyd â thenantiaid ac i osod rhenti ar lefel leol. Mae hyn yn cynnwys ein [cyhoeddiad, mewn partneriaeth gydag Altair, i helpu cymdeithasau tai](#) i feddwl sut y gallai polisiau rhent lleol weithredu'n ymarferol.

- **Cydweithio**

- Dod â chymdeithasau tai, awdurdodau lleol a gwneuthurwyr penderfyniadau allweddol ynghyd i ddeall y rhwystrau i, a'r cyfleoedd, am fwy o gydweithio.



- Cyhoeddi canllawiau ymarferol, mewn partneriaeth gyda Savills, i helpu cymdeithasau feddwl am y ffyrdd y gallant gydweithio i gyflawni ein huchelgais.
- **Polisi grantiau**
  - Gweithio gyda Llywodraeth Cymru i ddylanwadu ar eu hymateb i gynigion a chyllid grant, a'u cefnogi wrth gyd-gynllunio unrhyw system grant newydd.
- **Safonau**
  - Bydd ein [Cynhadledd Carbon Isel un-dydd](#) ym mis Gorffennaf yn trafod ac ymchwilio'r cyfeiriad a osodwyd gan Lywodraeth Cymru, gan roi cyfle i'r sector rannu arfer gorau a helpu cymdeithasau tai i ddatblygu eu syniadau a'u gweithredu - lle bynnag y maent ar y broses ddatgarboneiddio ar hyn o bryd.
- **Rhannu gwybodaeth ac arfer gorau**
  - Gweithio gyda'n haelodau, drwy *Cyswllt CHC*, i roi diweddariadau a gwybodaeth ar y datblygiadau polisi diweddaraf. Bydd hyn yn cynnwys gweminarau, podlediadau a'n digwyddiadau rhwydweithio i Aelodau Bwrdd ynghyd â'n datblygiad polisi parhaus a gyflwynir drwy ein Grwpiau Cyflenwi Strategol a'r meysydd a amlinellir uchod.