Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Eich cyf/Your ref
Ein cyf/Our ref

Christine Chapman AC
Cadeirydd
Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Ionawr 2014

Annwyl Christine,

Diolch am eich llythyr ar 3 Rhagfyr yn darparu sylwadau'r Pwyllgor a'r argymhellion yn dilyn ei ymchwiliad i'r rhwystrau i adeiladu cartrefi yng Nghymru.

Rwy'n ddiolchgar i'r pwyllgor am wneud yr ymchwiliad hwn - fel yr wyf wedi egluro'n gyson, fy mhrif flaenoriaeth yw gweld mwy o gartrefi'n cael eu hadeiladu oherwydd bod buddsoddiad o'r fath yn creu swyddi a thwf a gall ddarparu amgylchiad sy'n helpu pobl o'u tlodi. Mae hefyd yn cyd-fynd a'r adolygiad a wnaed gan y Tasglu Cyflenwad Tai a sefydlais yn ystod yr haf ac a fydd yn adrodd cyn bo hir.

Mae'r ymateb (sydd ynghlwm) i argymhellion y Pwyllgor, yn cyfeirio felly at agweddau ar gylch gwaith y Tasglu a byddaf yn ymateb ymhellach i hynny yn ei dro. Rwyf hefyd yn ymgynghori ar hyn o bryd ar Fesur Cynllunio Drafft (Cymru) a chynigion i foderneiddio'r system gynllunio yng Nghymru fydd yn dylanwadu'n drwm ar y ffordd yr ydym yn galluogi datblygu tai yn briodol yn y dyfodol.

Fel mae ffigurau diweddar wedi dynodi, rydym yn cadw at ein targed i gyrraedd y nod o 7,500 o dai fforddiadwy yn ystod y gweinyddiad hwn (a dod a 5,000 o gartrefi gwag yn ôl i ddefnydd), ond rwyf am wneud mwy. Rwyf am fynd y tu hwnt i'n targed ar gyfer tai fforddiadwy ond rwyf hefyd am i'r sector preifat adeiladu mwy o dai.

Edrychaf ymlaen at barhau i weithio'n agos gyda'r Pwyllgor ar y materion hyn.

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

English Enquiry Line 0845 010 3300
Llinell Ymholiadau Cymraeg 0845 010 4400
Correspondence.Carl.Sargeant@wales.gsi.gov.uk

Wedi'i argraffu ar bapur wedi'i ailgylchu (100%)
Printed on 100% recycled paper

Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration

<u>Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol – Ymchwiliad i rwystrau i adeiladu cartrefi yng Nghymru</u>
<u>Ymateb Llywodraeth Cymru – Y Gweinidog Tai ac Adfywio</u>

1)……. gwerth edrych eto ar y math o dai sy'n cael eu hadeiladu yng Nghymru ar hyn o bryd, sut y gellir eu gwella a'r meini prawf ar gyfer hynny. **Rydym o'r farn y dylech ystyried sefydlu Tasglu ar gyfer hynny, a allai ddatblygu canllawiau ar gyfer y sector tai fforddiadwy a'r sector preifat i sicrhau bod tai a gaiff eu hadeiladu yn y dyfodol yng Nghymru o safon uchel.**

Derbyn mewn egwyddor:

Rwy'n cytuno bod angen i ni edrych af fathau eraill o adeiladau yng Nghymru. Mae enghreifftiau'n cael eu defnyddio eisoes yng Nghymru y gallwn ddysgu oddi wrthynt ac sy'n fwy cyffredin mewn mannau eraill yng Nghymru.

Mae fy swyddogion eisoes yn archwilio'r dewisiadau ynglŷn â hyn mewn cydweithrediad a Chomisiwn Dylunio Cymru. Mae gwaith ar y gweill hefyd ynglŷn â defnyddio coed o Gymru fydd yn cael ei ystyried. Nid wyf yn erbyn sefydlu Grŵp Gorchwyl ond byddaf mewn gwell sefyllfa i benderfynu a oes angen hyn yng ngoleuni'r cyngor disgwyliedig y cyfeiriwyd ato yn gynharach, a'r ddealltwriaeth a gaf ynglŷn â gweithredu'r farchnad a ddaw o Adroddiad Tasglu'r Cyflenwad Tai.

Oblygiadau ariannol: Dim ar hyn o bryd. Pe bai angen Grŵp Gorchwyl gellid gwneud hynny drwy Gostau Rhedeg Adrannol presennol.

2)……. pam yr ymddengys bod datblygwyr yn amharod i ddatblygu mewn ardaloedd llai cefnog**.** Ar sail hynny, **rydym o'r farn y dylech gynnal dadansoddiad cynhwysfawr i ganfod pam mae rhai ardaloedd yng Nghymru wedi methu â bod yn atyniadol i'w datblygu a chanfod lle mae'r ardaloedd hynny.** Byddai hynny'n galluogi i gefnogaeth gan Lywodraeth Cymru ganolbwyntio ar annog datblygiadau.

Derbyn mewn egwyddor:

Fe gomisiynais y Tasglu Cyfenwad Tai i roi cyngor pellach ar natur y farchnad tai newydd yng Nghymru a'r ffactorau sy'n effeithio ar y datblygiadau. Wrth ystyried, ac ymateb, i ddarganfyddiadau'r Tasglu, fe fyddaf am ddatblygu dadansoddiad economaidd manwl a chyfredol. Ond, fe ddylanwadir ar natur y gwaith hwn gan fy ymateb i adroddiad y Tasglu yn ei dro. Bydd angen i ni hefyd ddatblygu ein dealltwriaeth ofodol o'r materion i weithredu'r cynigion a gynhwysir yn *'Cynllunio Cadarnhaol'*, bydd angen gwneud hyn mewn cydweithrediad a'r Awdurdodau Cynllunio Lleol.

Oblygiadau ariannol: Dim

3) Baich rheoleiddiol……..barhau i gynnal deialog reolaidd gyda holl sectorau'r diwydiant .

Fodd bynnag, rydym o'r farn bod llawer o'r camau rydych wedi'u cymryd yn mynd i'r afael â nifer o brif bryderon y diwydiant ac **rydym am i chi barhau i gynnal y safonau uchel sy'n hanfodol ar gyfer darparu cyflenwad o dai sydd o ansawdd uchel, sy'n ddiogel ac sy'n gynaliadwy ledled Cymru.** Mater o bryder penodol yw nad oes modd trafod y Rheoliadau Adeiladu a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol fesul safle i ystyried materion lleol penodol, fel gwerth tir lleol a'r costau sy'n gysylltiedig ag ailddatblygu safleoedd tir llwyd.

Derbyn mewn egwyddor:

Mae fy ymrwymiad i safonau uchel yn glir. Nid ydym yn ennill llawer o ddatblygu cartrefi o safon isel nad oes modd eu cynnal yn economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol. Ond, mae safonau'n golygu cost ar gyfer datblygu ac mae'n bwysig bod ein disgwyliadau'n cyflwyno gwir werth i bobl. Byddaf yn parhau i ddefnyddio rheoleiddio er mwyn gyrru ymlaen gyda'n hagenda polisi, ond byddaf am sicrhau bod y safonau yn eu cyfiawnhau eu hunain yn erbyn y prawf hwn.

Caiff Rheoliadau Adeiladu eu sefydlu drwy ddeddfwriaeth ac maent yn gymwys i bob ffurf briodol o ddatblygu, felly ni ellir eu trafod yn lleol. Bydd datblygwyr / asiantau yn ystyried yr holl gostau y gwyddys amdanynt / costau sy'n codi wrth brynu tir a dylid adlewyrchu'r costau hynny yn y pris a delir. Bydd penderfyniad Llywodraeth Cymru ar safonau yn parhau i gael ei seilio ar ystyriaeth lawn o unrhyw gostau cysylltiedig.

Mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol heb ei ddatganoli; ac mae ei weithredu wedi ei sefydlu ar Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'i diwygiwyd). Mae'r tal Ardoll Seilwaith Cymunedol yn wirfoddol, wedi ei osod gan yr awdurdod cynllunio lleol yn seiliedig ar hyfywedd ariannol ac wedi ei brofi drwy archwiliad cyhoeddus. Gall pawb sydd â diddordeb gyflwyno eu safbwyntiau ynglŷn â phriodoldeb y tâl. Bydd yr archwiliwr annibynnol yn ystyried pob barn ac yn eu cyflwyno felly yn eu hadroddiad. Ni ddylai tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol wneud datblygu'n ariannol anhyfyw, a'i atal rhag dod yn ei flaen. Dylai unrhyw dâl Ardoll Seilwaith Cymunedol a osodir adlewyrchu'r holl gostau y gwyddys amdanynt. Wrth brynu tir dylai datblygwr / asiant unwaith eto, roi ystyriaeth i dâl Ardoll Seilwaith Cymunedol, os yw'n berthnasol, a dylid adlewyrchu hyn yn y pris a delir am y tir.

Oblygiadau aiannol: Dim oblygiadau uniongyrchol i Lywodraeth Cymru. Ond, daw oblygiadau yn sgil safonau uwch ar gyfer y lefel o gyflenwi sy'n bosibl o dai marchnad.

4) Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig….. peth hyblygrwydd o ran dyluniad cartrefi a fyddai'n caniatáu arloesi heb fod yn rhy ragnodol ac, yn fwy na dim, heb ostwng safonau. **Rydym o'r farn y dylech barhau i gynnal safonau uchel o ran tai cymdeithasol, a pharhau i weithio gyda'r sector i ganfod cyfleoedd i gynyddu'r gyfradd o dai fforddiadwy ychwanegol sy'n cael eu datblygu.**

Derbyn:

Rwy'n croesawu barn y Pwyllgor ar yr angen i gynnal safonau uchel. Mae Papur Gwyn Tai 2012 yn cydnabod pwysigrwydd ansawdd cartrefi pobl i'w bywydau a'u cymdogaethau. Mae hyn yn arbennig o wir os ydych yn dlawd neu fod gennych anawsterau eraill yn eich bywyd.

Rwy'r cytuno hefyd bod angen dull hyblyg. Cychwynnodd adolygiad o Ofynion Ansawdd Datblygu (GAD) Llywodraeth Cymru - y Safon y mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol ei defnyddio wrth adeiladu cartrefi drwy'r Grant Tai Cymdeithasol - ym mis Awst 2013, ac rwy'n disgwyl adroddiad ac argymhellion ganddynt ym mis Mai 2014. Mae'r Grwp Adolygu'n cynnwys cynrychiolaeth eang o bob rhan o'r sector gan gynnwys Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi, Tenantiaid Cymru, Comisiwn Cynllunio Cymru, yr Heddlu, yr NSPCC a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae hyn yn edrych i weld a yw'r Safon a ddatblygwyd yn 1998 yn dal yn addas i'r pwrpas ac a ellid ei gwella. Yr her rwyf wedi ei gosod i'r adolygiad yw cyfiawnhau'r gofynion yn erbyn y prawf o gyflwyno gwir werth am arian i bobl. Dyma'r ffordd orau o sicrhau'r cydbwysedd cywir rhwng y safonau a nifer y cartrefi newydd a adeiladir. Bydd y Grŵp yn edrych ar y dystiolaeth berthnasol wrth ddod i'w casgliadau.

Oblygiadau aiannol: Dim oblygiadau uniongyrchol yn fwy na'r rhai yr ymrwymir iddynt drwy'r Adolygiad GAD. Mae oblygiadau tymor hir ar gyfer cyflenwi o raglenni grant cyfalaf yn arwain o effaith ar gostau adeiladu.

5)….datblygwyr llai hefyd yn pryderu eu bod o dan anfantais oherwydd bod y broses Cynllun Datblygu Lleol yn ffafrio adeiladwyr mwy ac mai dim ond y safleoedd mwy sy'n cael eu nodi mewn Cynlluniau Datblygu Lleol. **Rydym yn annog Llywodraeth Cymru i sicrhau bod cydbwysedd priodol rhwng yr angen i ailddatblygu safleoedd tir llwyd, lle mae costau datblygu yn aml yn uwch oherwydd costau adfer, a'r angen y gellir ei gyfiawnhau ar gyfer datblygiadau cynaliadwy a fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.**

Derbyn:

Cyfrifoldeb pob awdurdod cynllunio lleol yw nodi'r dyraniadau o fewn eu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Dylai awdurdodau fod yn effro i'r angen i gefnogi cyfleoedd am ddatblygiadau ar raddfa fechan fel rhan o'r broses hon. Mae'n rhaid i bob CDLl nodi graddfa briodol y tir, yn y lleoliadau perthnasol, i fynd i'r afael â'r dystiolaeth. Gwaith yr awdurdod yw penderfynu a chyfiawnhau union natur y dyraniadau, boed y rheiny'n rhai tir llwyd neu faes glas, o ran y dystiolaeth sy'n sail i'r cynllun. Mae'r

polisi cenedlaethol, fel y'i nodir ym *Mholisi Cynllunio Cymru,* yn nodi pwysigrwydd tir llwyd, er ei fod yn cydnabod fod angen cymysgedd briodol o dir i fodloni amgylchiadau lleol. Bydd y ffactorau sy'n penderfynu ar ddyraniadau'n cynnwys asesiad o'r cyfyngiadau, cyflenwi yn erbyn y sail tystiolaeth, egwyddorion cynaladwyedd a hyfywedd ariannol. Bydd hyn i gyd yn rhan o'r sail tystiolaeth gefnogol a chaiff ei brofi drwy'r archwiliad cyhoeddus, dan arweiniad archwiliwr a benodir yn annibynnol.

Mae lefel y gofynion tai sydd angen eu bodloni ar draws Cymru'n golygu y bydd yr adeiladwyr tai cynhyrchiol yn parhau i chwarae rôl arwyddocaol. Ond, fel y soniwyd uchod, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau eu bod yn nodi amrywiaeth o safleoedd. Fel rhan o'r broses hon, dylai awdurdodau fynd i'r afael a'r rhychwant a'r potensial ar gyfer adfywio, cadwraeth, clirio ac ailddatblygu, a gall wneud defnydd hefyd o safleoedd a eithriwyd er mwyn darparu tai fforddiadwy; mae'r safleoedd hyn yn aml yn cynnig cyfleoedd i adeiladwyr llai. Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio unigol, ni ddylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried hunaniaeth yr ymgeisydd.

Oblygiadau aiannol: Dim.

6) ….**rydym o'r farn y dylech ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio'r Bil Diwygio Cynllunio, a gaiff ei gyflwyno'n fuan, i fynd i'r afael â rhai o'r materion hynny. Rydym o'r farn bod y Bil hwnnw'n gyfle i symleiddio'r broses gynllunio, i leihau oedi o fewn y system gynllunio ac i hwyluso darparu mwy o gartrefi.**

Derbyn:

Cyhoeddwyd drafft Mesur Cynllunio (Cymru) a'r papur ymgynghorol '*Cynllunio Cadarnhaol*' ar 4ydd Rhagfyr 2013. Rydym o'r farn mai bwriad y cynigion yw symleiddio'r broses gynllunio, i leihau oedi o fewn y system gynllunio ac i hwyluso darparu mwy o gartrefi. Mae'r cynigion allweddol yn cynnwys cyflwyno Cynlluniau Datblygu Strategol i fynd i'r afael a materion mwy na rhai o bwysigrwydd lleol, megis y cyflenwad tai yn y dyfodol, a dechrau'r broses gais gynllunio'n ddwys ar gyfer y ceisiadau cynllunio mwyaf. Bydd dechrau'r broses cais cynllunio'n ddwys yn caniatáu ymgynghori â'r gymuned yn fuan ar ddatblygiadau cynllunio a thrafodaethau sydd i'w cynnal rhwng yr ymgeisydd, yr awdurdod cynllunio lleol ac ymgynghorwyr statudol. Bydd hyn yn golygu y gellir gwella ar y ceisiadau cynllunio a thrafod pryderon cymunedau. Dylai'r canlyniadau olygu penderfyniadau cynllunio cyflymach a mwy cyson.

Oblygiadau aiannol: Mae'r papur ymgynghorol wedi nodi rhai meysydd cychwynnol lle gallai oblygiadau ariannol godi. Bydd Asesiad Effaith Rheoliadol llawn yn dod gyda'r Mesur wrth ei gyflwyno.

7) Rydym yn eich annog i gadarnhau y dylai polisi cynllunio cenedlaethol gefnogi cyfraniadau realistig Adran 106 sy'n briodol i'r amodau economaidd, ac na ddylai'r cyfraniadau hynny fygwth hyfywedd datblygiadau na chynaliadwyedd cymunedol.

Derbyn:

Rwy'n cytuno'n llwyr y dylai cytundebau Adran 106 wneud yn fawr o gyfraniad y cyhoedd i ddatblygu heb danseilio hyfywedd. Fel y dywedwyd droeon o'r blaen, mae 50% o ddim byd yn parhau i fod yn ddim byd. Comisiynwyd Tasglu'r Cyflenwad Tai i gynghori ar y ffactorau sy'n effeithio ar y cydbwysedd hwn a'r hyblygrwydd sydd ei angen. Wrth ystyried yr adroddiad yn ogystal â'r ymatebion i '*Gynllunio Cadarnhaol*' hoffwn bwysleisio cydbwysedd realistig.

Rydym wedi cyhoeddi canllaw i awdurdodau lleol ynglyn a magu barn realistig ynglyn a'r cyfraniadau a ddaw gan ddatblygwyr o dan gytundebau adran 106 (Cyflwyno tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran *106: Canllaw Ymarfer,* Gorffennaf 2008 a diweddariad, Medi 2009). Mae'r canllaw hwn yn nodi sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses gynllunio i hwyluso a dod a datblygiadau ymlaen, gan sicrhau eu bod yn parhau i gyflwyno'r nifer mwyaf posibl o dai fforddiadwy. Mae'r canllaw hefyd yn ymdrin ag ail-drafod cytundebau adran 106 i fynd i'r afael â materion hyfywedd. Yn ogystal â hyn, mae Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru yn trefnu cwrs hyfforddi 2 ddiwrnod ar gyfer awdurdodau lleol ar werthusiadau hyfywedd ac yn trafod cytundebau adran 106. Mae'r cwrs i'w gynnal ar ddiwedd mis Ionawr, wedi ei ariannu gan Lywodraeth Cymru.

Oblygiadau aiannol: Dim i Lywodraeth Cymru.

8) Rydym o'r farn y dylech adolygu effeithiolrwydd Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy), yn enwedig o ran a yw'n creu rhwystr na ellir ei oresgyn i ddatblygiadau cynaliadwy a fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.

Derbyn mewn egwyddor:

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn annog awdurdodau cynllunio i fabwysiadu dull cadarnhaol sy'n galluogi datblygu mewn ardaloedd gwledig, yn enwedig lle byddai'n gwella cynaladwyedd y gymuned a'r economi leol. O ran datblygu tai gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddynodi digon o dir i ateb angen y farchnad, yn ogystal â thai fforddiadwy. Mae canllawiau ar gyfer anghenion tai lleol ar gyfer tai'r farchnad agored wedi eu nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae polisïau cynlluniau Llywodraeth Cymru o ran tai fforddiadwy wedi eu nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 yn annog awdurdodau cynllunio lleol i roi blaenoriaeth i dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig lle mae'r angen wedi ei nodi. Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn

rhoi canllawiau ychwanegol ar dai fforddiadwy o ran gweithio gyda chymunedau lleol a galluogwyr tai er mwyn adnabod safleoedd tai fforddiadwy addas, a mabwysiadu dull eang o gyflenwi tai fforddiadwy sy’n ymwneud ag ymddiriedolaethau tir cymunedol, landlordiaid preifat a datblygiadau heb gymhorthdal. Dylai awdurdodau cynllunio lleol osod targedau ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn eu cynlluniau datblygu lleol a dylid cefnogi’r dull hwn gyda pholisi safleoedd a eithrir ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae’r Nodyn Cyngor Technegol yn rhoi cyngor penodol ar Anheddau Mentrau Gwledig sydd wedi eu bwriadu i roi mwy o hyblygrwydd a rhychwant i weithwyr mewn mentrau gwledig fyw ar eu gweithle neu’n agos ato. Er mwyn sicrhau fod Anheddau Mentrau Gwledig yn parhau i fodloni’r angen y’u bwriadwyd ar ei gyfer, mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn nodi amodau preswylio sy’n cyfyngu ar eu defnydd yn y dyfodol ar gyfer defnydd i weithwyr gwledig cymwys. Lle nad oes gweithwyr gwledig cymwys, dylai preswylwyr cymwys fodloni meini prawf tai fforddiadwy; yn y ffordd yma, gall Nodyn Cyngor Technegol 6 barhau i fodloni’r angen am dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae’r wybodaeth am geisiadau cynllunio Anheddau Mentrau Gwledig wedi ei monitro’n flynyddol ers 2010. Mae’n rhy gynnar i ffurfio asesiad cywir o effaith y polisi.

Mae’r polisi Datblygu Un Blaned, gaiff ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 6 (2010) a’r Canllaw Ymarfer Datblygu Un Blaned (2012), yn nodi’n glir fwriad Llywodraeth Cymru i ddarparu cyfleoedd ar gyfer datblygiadau cynaliadwy enghreifftiol yng nghefn gwlad lle mae datblygiadau newydd wedi eu rheoli’n gaeth ac yn gofyn am gyfiawnhad arbennig. Mae’r rheolau caeth ar ddatblygu yng nghefn gwlad yn golygu bod gofynion Datblygu Un Blaned, sydd wedi eu lleoli’n bennaf mewn cefn gwlad agored, yn heriol iawn, fel y disgwylid. Awdurdodau cynllunio lleol ddylai benderfynu ar geisiadau Datblygu Un Blaned a dylet fod yn fodlon fod unrhyw dystiolaeth a gyflwynir i gefnogi cais yn gynhwysfawr ac yn gadarn. Er nad yw Llywodraeth Cymru yn casglu gwybodaeth am geisiadau cynllunio ar gyfer Datblygu Un Blaned ar hyn o bryd, bwriedir ychwanegu gofynion yr ymarfer monitro Anheddau Mentrau Gwledig ato, pan gesglir data ym mis Mai bob blwyddyn.

Oblygiadau aiannol: Dim.

9) Rydym o'r farn y dylech barhau i gefnogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy ddulliau cyllido arloesol.

Derbyn.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddatblygu atebion arloesol i gyllido tai. Rydym eisoes wedi lansio ffordd newydd o ariannu tai fforddiadwy drwy gyflwyno Grant Cyllid Tai yn seiliedig ar refeniw. Bydd hyn yn cyflenwi dros 1,000 o dai fforddiadwy newydd yn y ddwy flynedd nesaf. Rydym yn gweithio’n agos gyda’r sector tai i ddeall modelau cyllido arloesol. Mae’n rhaid i ni gymryd agwedd cytbwys at y gwaith hwn gan na fyddem eisiau hybu cyllido arloesol i’r fath raddau fel ei fod yn tanseilio hyfywedd ariannol y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Oblygiadau aiannol: Dim oblygiadau ar hyn o bryd.

10) Rydym yn croesawu eich ymrwymiad at raglen adeiladu tai cyngor yn dilyn diddymu Cyfundrefn Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yng Nghymru. Rydym yn nodi datganiad y Gweinidog blaenorol yn gosod targed i adeiladu 7,500 o dai fforddiadwy ychwanegol erbyn diwedd tymor y Cynulliad presennol. Fodd bynnag, **rydym o'r farn y dylech osod targed mwy uchelgeisiol ar gyfer nifer y tai fforddiadwy a ddylai gael eu hadeiladu ym mhob awdurdod lleol cyn gynted â phosibl.**

Derbyn mewn egwyddor:

Fe y byddwch yn gwybod, mae data diweddar yn dangos ein bod ar y blaen gyda'n hamserlen yng Nghymru o gyrraedd y nod o gyflenwi 7,500 yn ychwanegol o dai fforddiadwy, gan fod 4,474 o dai fforddiadwy eisoes wedi eu cyflenwi – 60 y cant o'r targed cyfan. Yng nghyd-destun toriadau a diwygio lles gan Lywodraeth y DU yn effeithio'n drwm ar bobl Cymru, mae'n hanfodol ein bod yn parhau gyda'n gwaith da ac yn darparu mwy o dai o ansawdd dda, tai diogel a rhai fforddiadwy. Rwyf eisoes wedi dweud yn glir fy mod yn benderfynol o wneud mwy.

Rwyf hefyd wedi gofyn i Dai Cymunedol Cymru ddarparu mwy o fanylion ar y sail resymegol y tu ôl i'w cais i gynyddu'r targed i 10,000 o dai fforddiadwy. Rwy'n bwriadu defnyddio'u hymateb fel sail i'm hystyriaeth ynglyn a'r rhychwant i ymestyn y targed hwn ymhellach.

Oblygiadau aiannol: Bydd angen ystyried tai fforddiadwy a gyflenwir gyda chymorth grant tai cymdeithasol a ffurfiau eraill o gymorth cyllid cyfalaf, yn ogystal â gallu cymdeithasau tai i roi arian cyfatebol neu eu hariannu eu hunain.

11) Cafwyd llawer o dystiolaeth yn beirniadu rôl y cwmnïau cyfleustodau, yn enwedig Dŵr Cymru, yn y broses gynllunio a'r broses adeiladu cartrefi. Rydym yn rhannu pryderon y tystion bod y costau a'r oedi sy'n gysylltiedig â chysylltu cartrefi newydd i brif gyflenwad cyfleustodau a rhwydweithiau charthffosiaeth yn atal datblygiadau a rhoi baich penodol ar ddatblygwyr bach a chanolig. Hoffem weld gwell cydweithio rhwng y datblygwyr a'r darparwyr cyfleustodau, nad yw'n rhy gymhleth na hirfaith, ac sy'n gosod costau rhesymol yn unig, sy'n adlewyrchu cost darparu'r cyswllt hwnnw. Hefyd, hoffem weld darparwyr cyfleustodau'n defnyddio Cynlluniau Datblygu Lleol fel sail i'w rhaglenni parhaus o ran cynnal a chadw, uwchraddio ac ymestyn eu rhwydweithiau. **Cafwyd tystiolaeth galonogol gan y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig bod y ddeialog rhwng y sectorau'n gwella. Rydym o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru ddarparu arweiniad strategol o ran hwyluso deialog gadarnhaol bellach.**

Derbyn:

Rwy’n awyddus i weld Dŵr dŵr a chwmnïau gwasanaethau’n cefnogi datblygu gyda buddsoddiad priodol mewn seilwaith. Fe af â’r mater hwn ymlaen gyda fy nghydweithwyr Gweinidogaethol.

Oblygiadau aiannol: Dim.

12) Rydym yn croesawu datganiad y Prif Weinidog y bydd Treth Tir y Doll Stamp yn cael ei datganoli . Cafodd y mater hwn ei godi gan nifer o dystion a oedd o'r farn ei bod yn gwyrdroi'r farchnad ac yn cael effaith negyddol ar adeiladu cartrefi oherwydd y dull “slab”**. Rydym yn annog Llywodraeth Cymru i gymryd mantais lawn o'r datblygiad hwn.**

Derbyn mewn egwyddor:

Rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod y trefniadau ar gyfer datganoli Treth Tir y Doll Stamp wedi eu datganoli mewn cydweithrediad a’r diwydiant adeiladu. Fy nod fydd sicrhau ein bod yn defnyddio’r cyfle hwn i wneud yn fawr o adeiladu tai, gan sicrhau sail refeniw priodol ar gyfer Llywodraeth Cymru ar yr un pryd.

Oblygiadau aiannol: Mae oblygiadau ariannol sylweddol ynglyn a’r amrywiol opsiynau ar gyfer Treth Tir y Doll Stamp. Cynghorir ar y rhain ar wahân.

13) Byddem yn ddiolchgar pe gallech roi'r wybodaeth ddiweddaraf i ni am y camau gweithredu y mae Llywodraeth Cymru yn eu cymryd i hyrwyddo hunan-adeiladu.

Derbyn:

Rwyf wedi gofyn i’m swyddogion am gyngor ynglŷn â beth allen ni ei wneud yn rhagor fel llywodraeth i hybu hunan-adeiladu. Credaf fod angen i hunan-adeiladu chwarae ei ran, lle bo modd, i gyflwyno mwy o dai ac ateb gofynion tai. Rwyf am i hyn ffurfio rhan o ymrwymiad ehangach tuag at arloesi mewn cyflenwi tai. Disgwyliaf y bydd mwy i’w gyhoeddi ynglyn a hyn ymhen amser.

Oblygiadau aiannol: Byddem yn disgwyl bod oblygiadau ariannol cyfyngedig pe penderfynid lansio menter yn yr ardal hon.