Pecyn Cyhoeddus

Cyngor Sir
CEREDIGION
County Council

Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa,
Aberaeron, Ceredigion SA46 0PA
ceredigion.gov.uk

Dwynwen Jones

Annwyl Syr / Fadam

Ysgrifennaf i'ch hysbysu y cynhelir Cyfarfod o Pwyllgor Adnoddau Corfforaethol yn Siambr y Cyngor - Penmorfa, Dydd Llun, 29 Tachwedd 2021 am 2.00 pm i drafod y materion canlynol:

1. Ymddiheuriadau

2. Datgelu buddiant personol (gan gynnwys datganiadau chwipio)
Atgoffir aelodau am eu cyfrifoldeb personol yn datgan unrhyw fudd personol a budd sydd yn rhagfarnu yn gysylltiedig â materion a gynhwysir yn yr agenda hwn yn unol â darpariaethau Deddf Llywodraeth Leol 2000, Cyfansoddiad y Cyngor a Chod Ymddygiad Aelodau. Yn ogystal, mae'n rhaid i Aelodau ddatgan unrhyw chwip plaid gwaharddedig a roddwyd ar Aelod yng nghyswllt y cyfarfod yn ôl Mesur Llywodraeth Leol (Cymru) 2011.

3. Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu ty eu hunain, gan y Grwp Annibynnol (Tudalennau 3 - 32)

Atgoffir yr Aelodau y dylent lofnodi'r Gofrestr Bresenoldeb

Darperir Gwasanaeth Cyfieithu ar y Pryd yn y cyfarfod hwn ac mae croeso i'r sawl a fydd yn bresennol ddefnyddio'r Gymraeg neu'r Saesneg yn y cyfarfod.

Yn gywir

Miss Lowri Edwards
Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Gwasanaethau Democrataidd

At: **Gadeirydd ac Aelodau Pwyllgor Adnoddau Corfforaethol**
Weddill Aelodau'r Cyngor er gwybodaeth yn unig.

Mae'r dudalen yn wag yn fwriadol

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

ADRODDIAD I'R:	**Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol**
DYDDIAD:	**29 Tachwedd 2021**
LLEOLIAD:	**O bell drwy fideo-gynadledda**
TEITL:	**Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain, gan y Grŵp Annibynnol**
PWRPAS YR ADRODDIAD:	**Er mwyn i'r Pwyllgor ystyried yr adroddiad a'r opsiynau a geir ynddo, gyda'r bwriad o ofyn i'r Swyddogion am adroddiad pellach ar y mater**
RHESWM PAM BOD Y PWYLLGOR CRAFFU WEDI GOFYN AM Y WYBODAETH:	**Mae Cadeirydd y Pwyllgor wedi gofyn am i'r mater gael ei ystyried oherwydd y sefyllfa economaidd sy'n wynebu pobl ifanc Ceredigion a'r diffyg cyfleoedd i brynu eu cartref cyntaf**

CEFNDIR:

Mae'r Grŵp Annibynnol wedi datblygu cynnig i'w ystyried gan y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ynghylch creu llwybr i bobl ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain.

Adroddiad gan y Grŵp Annibynnol yw Atodiad A sy'n amlinellu 'Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain'.

Fel y nodir yn yr adroddiad, gwnaed cais am ddata i gefnogi'r papur ac mae hyn wedi'i gynnwys yn Atodiad B. Mae tystiolaeth i ddangos mai prin yw'r cyfleoedd i bobl ifanc fedru prynu eu cartref cyntaf o achos yr economi yng Ngheredigion.

Nod y cynnig hwn yw cynnig cynllun a fydd yn cynorthwyo pobl ifanc i brynu eu cartref cyntaf.

Y SEFYLLFA BRESENNOL:

Gofynnir i'r Pwyllgor ystyried yr adroddiad a'r cynigion a geir ynddo, gyda'r bwriad o ofyn i'r Swyddogion am adroddiad pellach ynghylch ei ymarferoldeb.

Os cytunir i ofyn i'r Swyddogion ystyried ymarferoldeb y cynigion, cynigir bod y Pwyllgor yn ystyried yr adroddiad pellach ar 13 Ionawr 2022.

	A wnaed Asesiad Effaith Integredig? Os naddo, nodwch pam	Dim hyd yn hyn. Gwneir Asesiad Effaith Integredig os oes cytundeb i ystyried y cynigion ymhellach.

LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL:

Crynodeb:

Hirdymor:	Ddim yn berthnasol
Integreiddio:	Ddim yn berthnasol
Cydweithio:	Ddim yn berthnasol
Cynnwys:	Ddim yn berthnasol
Atal:	Ddim yn berthnasol

ARGYMHELLION:

a) **Gofyn am i'r ddogfen 'Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain' gael cefnogaeth y Pwyllgor Craffu a'i bod yn cael ei throsglwyddo i'r Swyddogion er mwyn iddynt lunio adroddiad ar ymarferoldeb y cynllun.**
b) **Ar ôl ystyried y cynllun hwn, bod y Swyddogion yn dod yn ôl i'r pwyllgor craffu hwn gyda'u hargymhellion;**
c) **Os caiff y cynllun ei gymeradwyo gan y Cabinet yn y pen draw, bod yr opsiwn ariannu a ffefrir yn cael ei osod yn y drefn o bennu'r gyllideb.**

RHESWM DROS YR ARGYMHELLION:

Er mwyn i'r Swyddogion allu ystyried ymarferoldeb y cynllun ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor.

Enw Cyswllt: Eifion Evans

Swydd: Prif Weithredwr

Dyddiad yr adroddiad: 4 Tachwedd 2021

Acronymau: Ddim yn berthnasol

<u>Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain, gan y Grŵp Annibynnol</u>

Cyflwyniad

Amcan y papur hwn yw sbarduno trafodaeth ynghylch creu llwybr i drigolion Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain, yn enwedig y to ifanc sy’n prynu am y tro cyntaf ac sy’n gweld bod eu dyhead o berchen ar dŷ y tu hwnt i’w gallu a’u breuddwydion.

Mae'r papur yn cynnig nifer o bwyntiau i'w trafod a'u datblygu gan ein Haelodau a'n Swyddogion ac mae'n siŵr y bydd pwyntiau eraill yn deillio o’r drafodaeth a’r datblygiad.

Tai Cymunedol

Amcan tai cymunedol yw helpu pobl i gwrdd â’u hanghenion tai fforddiadwy yn eu cymunedau lleol a hynny drwy greu llwybr i bobl berchen ar dŷ. Y ffordd hawsaf ei deall o wneud hyn yw drwy rannu’r ecwiti, lle mae darpar brynwyr yn cael morgais am gyfran o 50-70% o'r tŷ, gyda'r cyngor yn dal y gyfran sy'n weddill. Mae hyn yn cynnig cyfle i'r perchnogion brynu cyfran uwch o’r eiddo dros amser wrth i'w hamgylchiadau newid.

Mae stoc o dros 4000 o dai fforddiadwy (dros 12% o gyfanswm y stoc tai) eisoes ar gael ar draws Ceredigion, o amrywiol ddeiliadaethau. Fodd bynnag, nid yw hyn yn ddigon i ateb y galw – mae'r tai presennol wedi'u cyfyngu ar y cyfan i'r bobl hynny sydd â’r angen mwyaf (tai rhent cymdeithasol) a'r bobl hynny sy'n gymwys i brynu o dan y cynllun Tai Fforddiadwy. Serch hynny, erys grŵp o bobl y gallwn eu hystyried eu bod mewn ‘angen canolraddol’. Maen nhw’n dymuno prynu neu rentu eiddo yn eu cymunedau lleol ond yn cael eu ‘prisio allan o'r farchnad’ oherwydd y galw cynyddol am dai yn y cefn gwlad a nifer yr unedau fforddiadwy sydd ar gael mewn pentrefi bach gwledig. Felly, gall ‘tai cymunedol’ helpu drwy gynorthwyo'r bobl ifanc hyn i aros yn eu cymunedau. Os yw'r cyngor â’i fryd ar sicrhau ei fod yn bodloni'r meini prawf Tai Fforddiadwy, byddai angen ailgylchu’r arian a dderbynnir o werthu/rhentu i mewn i ‘gronfa fforddiadwy’; wedyn gellid ei ystyried yn dai fforddiadwy o safbwynt Llywodraeth Cymru a byddai’n gymwys, o bosib, i gael arian Grant Tai Cymdeithasol/Cynllunio.

Pwy sy’n gymwys?

Mae angen sicrhau bod yr unedau ar gyfer y rhai sydd mewn gwir angen, felly byddai angen gosod uchafswm ar y pris.   Rhaid i’r tai cymwys fod yn rhai a adeiledir o'r newydd gyda gwerth o ddim mwy na £250,000 (pris cyfartalog tai yng Ngheredigion + 20% gan adlewyrchu’r cap a roddir gan Lywodraeth Cymru).

- Ni ddylai meddianwyr cymwys fod yn gallu benthyca mwy nag 20% o werth yr eiddo fel y gwêl y Cyngor drwy addewid morgais neu warant morgais wrth benderfynu pwy sy’n gymwys am Dai Fforddiadwy.
- Rhaid mai'r eiddo yw unig breswylfa'r meddianwyr, i’w gadarnhau gan ddatganiad Statudol.
- Os dymunir cynyddu cyfran y berchnogaeth, rhaid gwneud hynny ar adegau a bennir ymlaen llaw.

Bydd angen trafod y meini prawf cymhwystra, ond ar hyn o bryd mae’r canllawiau a fabwysiadwyd yn cynnig rhoi caniatâd, ar y cyfan, os gall ymgeisydd fodloni un o'r meini prawf canlynol:

- Wedi ei eni yng Ngheredigion
- Wedi derbyn o leiaf pum mlynedd o addysg Oedran Ysgol Statudol yng Ngheredigion
- Wedi byw am o leiaf pum mlynedd yng Ngheredigion, ond nid o reidrwydd yn union cyn gwneud y cais.
- Yn cael ei gyflogi ac yn byw yng Ngheredigion ar hyn o bryd.

Byddai cynllun o'r fath yn gweithredu'n gyfreithlon fel ail arwystl *(charge)* ar yr eiddo ac felly ni fyddai angen cytundeb adran 106 i sicrhau cymhwystra yn y dyfodol oherwydd nid yr eiddo sy'n fforddiadwy ond yn hytrach y gyfran (os yw’r cyngor yn dymuno sicrhau ei fod yn Gynnyrch Fforddiadwy wedi’i sancsiynu). Mewn cynllun o'r fath, mae'n werth bod yn ofalus o unrhyw anawsterau posib. Mewn cynllun rhannu ecwiti, os yw'r sawl sydd â’r morgais yn methu â thalu yna’r cwmni morgais, fel yr arwystlai cyntaf, fyddai â blaenoriaeth o ran cael ad-daliad ac mae'n bosib na fyddai'r cyngor yn cael ei gyfran yn ôl fel yr ail arwystlai mewn achos o adfeddiannu - oni bai bod dyled y morgais wedi’i chlirio a bod y tŷ yn cael ei osod ar y farchnad fel un fforddiadwy.

Argymhellir mai’r tîm polisi cynllunio ddylai reoli’r meini prawf cymhwystra ar gyfer tai cymunedol yn hytrach na thrydydd parti. Gan nad yw'r cynllun arfaethedig yn dod o dan dai cymdeithasol, nid oes angen bandio ac felly nid yw'n swyddogaeth tai. Wrth ardystio cymhwystra, ni roddir barn ar werth eiddo; mae'n broses syml o benderfynu a yw’r ymgeisydd yn gymwys ai peidio. Mae'n bwysig sicrhau bod y meini prawf cymhwystra yn parchu’r ddeddfwriaeth fel y'i nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2020. Nid yw'n bosib, felly, pennu meini prawf cymhwystra sy'n gwahaniaethu yn erbyn, er enghraifft, statws priodasol, gallu yn y Gymraeg ac ati.

Sut caiff y cynllun ei ariannu?
Mae nifer o opsiynau ar gyfer ariannu'r cynllun a bydd angen eu hystyried yn ofalus a chael arweiniad gan y Swyddog adran 151. Bydd angen i'r cyngor llawn gytuno â'r syniad oherwydd menter gan Gyngor Sir Ceredigion fydd hwn yn y pen draw.

Opsiwn 1. Bod y Cyngor yn ariannu'r cynllun gyda phremiwm blynyddol o £200K o'r Grant Cynnal Refeniw (RSG). Gellir defnyddio'r £200K i warantu'r ad-daliadau ar fenthyciad banc. Amcangyfrifir y bydd pob £100K yn codi £1m, felly byddai £200K yn codi £2m.

Opsiwn 2. Fel Opsiwn 1 a hefyd ceisio am arian cyfatebol gan Lywodraeth Cymru ar y sail ein bod yn cadw at eu meini prawf ar gyfer Grant Tai Cymdeithasol/ lles cynllunio. Os bydd hyn yn llwyddiannus, gallai hyn godi cyllid y cynllun i £4m.

Opsiwn 3. Fel Opsiwn 1, ac Opsiwn 2 hefyd efallai, ac ar ei ben fydd arian a godir o'r premiwm ail gartrefi a chartrefi gwag. Cydnabyddir bod y premiwm Ail Gartrefi yn cael ei ystyried gan grŵp Gorchwyl a Gorffen a bydd angen i'r cyngor llawn ystyried y mater. Cydnabyddir hefyd fod cymunedau sydd â nifer fawr o ail gartrefi yn dymuno cael arian yn ôl o'r premiwm Ail Gartrefi ac efallai y byddai'n bodloni'r cymunedau hyn os bydd canran o'r premiwm yn cael ei neilltuo er mwyn iddynt wneud cais am brosiectau ar gyfer eu cymuned.

Yn y gorffennol, roedd cynllun gwarantu blaendal a gynigiwyd gan y cyngor wedi llwyddo i helpu pobl leol gyda'u morgeisi gan fod cynilo ar gyfer blaendal yn faen tramgwydd mawr ar hyn o bryd i'r sawl sy'n rhentu. Gallai'r cyngor ystyried adfywio'r cynllun gwarant morgais lleol a arweiniwyd yn flaenorol gan y tîm tai yn 2012. Roedd yn helpu pobl i gael morgais o hyd at 80% o'r pris prynu gyda blaendal o ddim ond 5% gan y darpar brynwr. Roedd y cyngor yn gwarantu'r 15% a oedd yn weddill o'r blaendal am hyd at bum mlynedd.

Casgliad
Er bod gan Geredigion broblem sicr o ran yr angen am dai fforddiadwy, mae'n werth nodi bod cryn dipyn o waith wedi'i wneud eisoes ac yn parhau er mwyn cwrdd â'r anghenion hyn. Mae 4000 o dai fforddiadwy ar gael ledled y sir (tua 12% o gyfanswm y stoc tai) a darperir cyfartaledd o 45 o dai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn. Ar hyn o bryd mae'r tîm Polisi Tai yn cynnal Asesiad Hyfywedd Strategol ledled y sir i nodi faint o gyfraniadau tai fforddiadwy y gellir eu hystyried o fewn Cynllun Datblygu Lleol 2, ac ymhle. Maen nhw'n gweithio gyda'r tîm Economi ac Adfywio i gwblhau strategaeth ar gyfer hunanadeiladu ac unedau byw/gwaith ar dir sy'n eiddo i'r cyngor. Mae'r tîm Tai yn ystyried modelau cyflawni amgen gan

gynnwys ailgyflwyno cynllun Prynu Cartref lleol a gweithio gyda Banc Datblygu Cymru i sicrhau cyllid ar gyfer hunan-adeiladwyr.

Mae cyflwyno cynlluniau yn y dyfodol ond yn mynd i fod o fudd i drigolion Ceredigion gan ei fod yn ehangu amrediad a darpariaeth y cynnyrch fforddiadwy er mwyn helpu pobl ifanc Ceredigion i gael mynediad i'r farchnad dai.

Yn olaf, mae'r Grŵp Annibynnol wedi ysgrifennu at y Prif Weithredwr yn ddiweddar i roi gwybod iddo ein bod yn trafod tai fforddiadwy a'r economi ac i ofyn am wybodaeth am sefyllfa a blaenoriaethau economaidd y Cyngor i lywio ein trafodaethau. Ers hynny, rydym wedi cael y ddogfen Tystiolaeth o'r Angen – Prosiect Tai Cymunedol, sydd wedi'i hatodi fel tystiolaeth i gyd-fynd â'r hyn a amlinellir yn y papur hwn.

Argymhellion:

- **Gofyn am i'r ddogfen 'Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain' gael cefnogaeth y Pwyllgor Craffu a'i bod yn cael ei throsglwyddo i'r Swyddogion er mwyn iddynt lunio adroddiad ar ymarferoldeb y cynllun.**
- **Ar ôl ystyried y cynllun hwn, bod y Swyddogion yn dod yn ôl i'r pwyllgor craffu hwn gyda'u hargymhellion;**
- **Os caiff y cynllun ei gymeradwyo gan y Cabinet yn y pen draw, bod yr opsiwn ariannu a ffefrir yn cael ei osod yn y drefn o bennu'r gyllideb.**

Prosiect Tai Cymunedol

Tystiolaeth o'r angen am Brosiect Tai Cymunedol yng Ngheredigion

Tachwedd 2021

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

PRIF DDATA:

TYSTIOLAETH O'R ANGEN AM BROSIECT TAI CYMUNEDOL YNG NGHEREDIGION

£22,028

Cyfartaledd yr enillion yng Nghheredigion

(£1,637 yn is na'r cyfartaledd ledled Cymru)

6.97

Y Gymhareb Fforddiadwyedd Tai

(yn genedlaethol y 4ydd uchaf yn 2020, yn gyson yn y pump uchaf yn genedlaethol oddi ar 2000)

14.8%

Y cynnydd ym mhrisiau tai Ceredigion yn ystod y 12 mis diwethaf

(y 3ydd cynnydd uchaf yn genedlaethol)

£212,987

Pris cyfartalog tŷ yng Ngheredigion

(Yr uchaf ar gofnod ac mae'r galw'n parhau i gynyddu)

141%

Y cynnydd yn nifer y bobl rhwng 18 a 24 oed sy'n hawlio budd-daliadau (o 185 i 445)

(18 pwynt % yn uwch na holl boblogaeth Ceredigion)

job centre plus

21%

Y gostyngiad a ragwelir yn y grŵp oedran 20-29 oed

(Colli 2,595 o bobl)

Effaith tymor hwy ar y canlynol:

Diwylliant

Iaith

Demograffeg

Yr Economi Leol

Mae'r cyfleoedd a grëir gan Brosiect Tai Cymunedol yn alinio â'r canlynol:

Blaenoriaethau Corfforaethol y Cyngor

Yr Amcanion Llesiant Cenedlaethol

Yr Amcanion Llesiant a Gwella

Strategaeth Dai a Strategaeth Economaidd y Cyngor

Ffynonellau:

Y Swyddfa Ystadegau Gwladol,, Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion 2020
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Y gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion mewn lleoedd gwaith
Cofrestrfa Dir EM, Mynegai Prisiau Tai, Mawrth 2021
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Nifer y rhai sy'n hawlio budd-dal yn ôl rhyw ac oedran
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Rhagamcanion Poblogaeth Is-genedlaethol yn seilieidg ar 2018

Y Cefndir

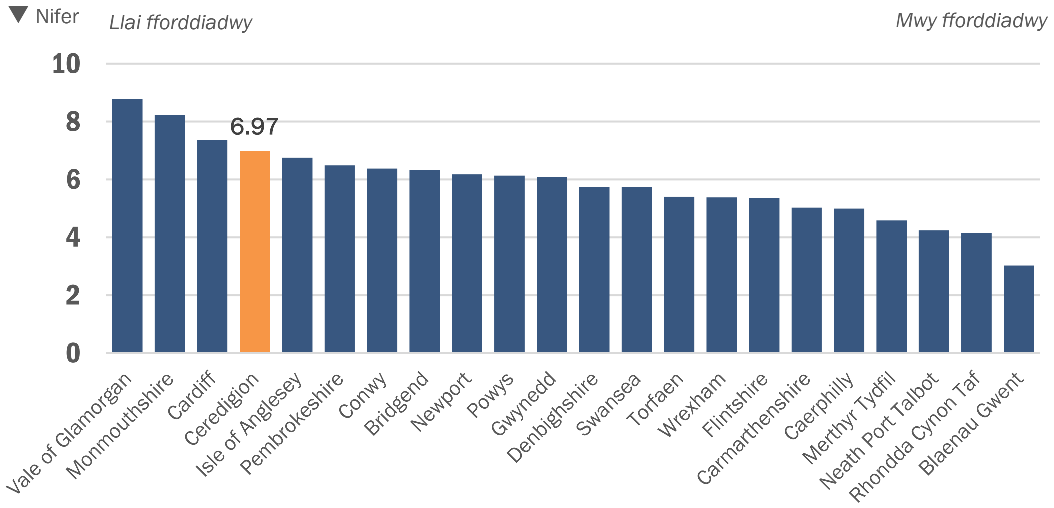
Mae'r ddogfen hon yn dwyn ynghyd y dystiolaeth sy'n ategu'r angen am brosiect tai cymunedol yng Ngheredigion ym mis Tachwedd 2021. Dyma'r cam cyntaf yn natblygiad y prosiect hwn ac mae'n anelu at gyflwyno'r sefyllfa bresennol, gan ddefnyddio'r data sydd ar gael, y tueddiadau sy'n ymddangos yn sgil y pandemig Covid-19 ac wrth wneud hynny, mae'n anelu at amlygu'r heriau y mae pobl iau a phrynwyr tro cyntaf yn eu hwynebu o ran fforddio eiddo yn y sir. Mae'n cloi drwy ystyried sut y byddai prosiect o'r fath yn alinio â blaenoriaethau lleol y Cyngor a'r fframwaith polisi cenedlaethol ehangach.

Y Farchnad Dai

Daw llawer o'r dystiolaeth sydd gennym o dueddiadau yn y farchnad dai, ac yn enwedig, y mater o fforddiadwyedd tai. Er bod fforddiadwyedd tai yn effeithio ar bob awdurdod lleol yng Nghymru, mae'n fater sy'n her neilltuol yng Ngheredigion oherwydd y galw cyson uchel, stoc cyfyngedig[1] ac enilllion is na'r cyfartaledd. Er enghraifft, mae'r Gymhareb Fforddiadwyedd Tai, sef y gymhareb rhwng canolrif pris tŷ a chanolrif enillion blynyddol gros mewn lleoedd gwaith, wedi ymddangos yn gyson ymhlith yr uchaf yng Nghymru yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf ac nid yw erioed wedi disgyn yn is na'r 5 uchaf yn ystod y cyfnod hwnnw. Yn syml, mae cymhareb uchel yn golygu eiddo llai fforddiadwy ac i'r gwrthwyneb, felly mae'r tuedd hwn yn dangos un o nodweddion y farchnad yng Ngheredigion ar hyn o bryd. Mae'r data diweddaraf ar gyfer 2020 yn dangos bod y tuedd hwn yn parhau, gan fod Ceredigion yn ymddangos yn y pedwerydd safle uchaf yn genedlaethol, fel y gwelir yn Ffigwr 1.1 isod.

Ffigwr.1.1: Cymhareb Fforddiadwyedd Tai

Y gymhareb rhwng canolrif pris tŷ a chanolrif enillion blynyddol gros mewn lleoedd gwaith



Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Y gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion mewn lleoedd gwaith

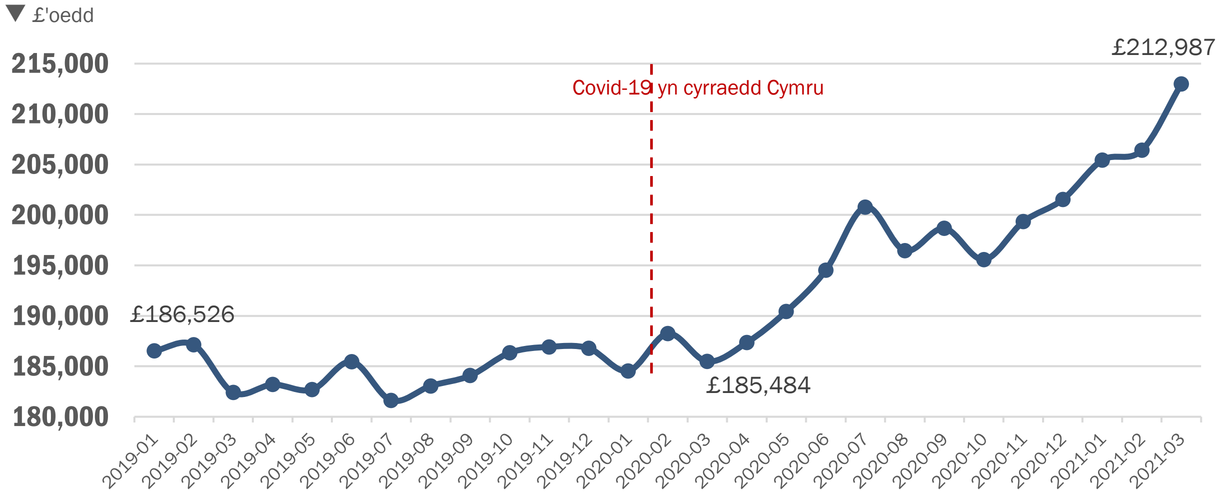
Mae'r galw am eiddo yng Ngheredigion yn amlwg wedi codi hefyd yn ystod y 15 mis diwethaf ac mae prisiau cyfartalog tai yng Ngheredigion ar hyn o bryd yr uchaf ar gofnod, gan gyrraedd £212,987 erbyn mis Mawrth 2021, gan godi o £185,484 dim ond ddeuddeng mis ynghynt. Yn y flwyddyn flaenorol (2019), arhosodd prisiau'n gymharol sefydlog rhwng £182,000 a £187,000. Fodd bynnag, yn union ar ôl dyfodiad y pandemig Covid-19, dechreuodd prisiau gynyddu wrth i'r galw am eiddo yn y sir dyfu ac ar

[1] Gweler Atodiad 1 am ffigyrau diweddaraf y stoc dai yng Ngheredigion

wahân i ostyngiad bach ddiwedd haf/hydref 2020 pan ddaeth y newyddion am yr ail don, mae'r prisiau wedi parhau ar hyd yr un llwybr oddi ar hynny, fel y gwelir yn Ffigwr 1.2.

Ffigwr.1.2: Pris cyfartalog eiddo yng Ngheredigion

Prisiau cyfartalog eiddo yng Ngheredigion ar gyfer eiddo o bob math



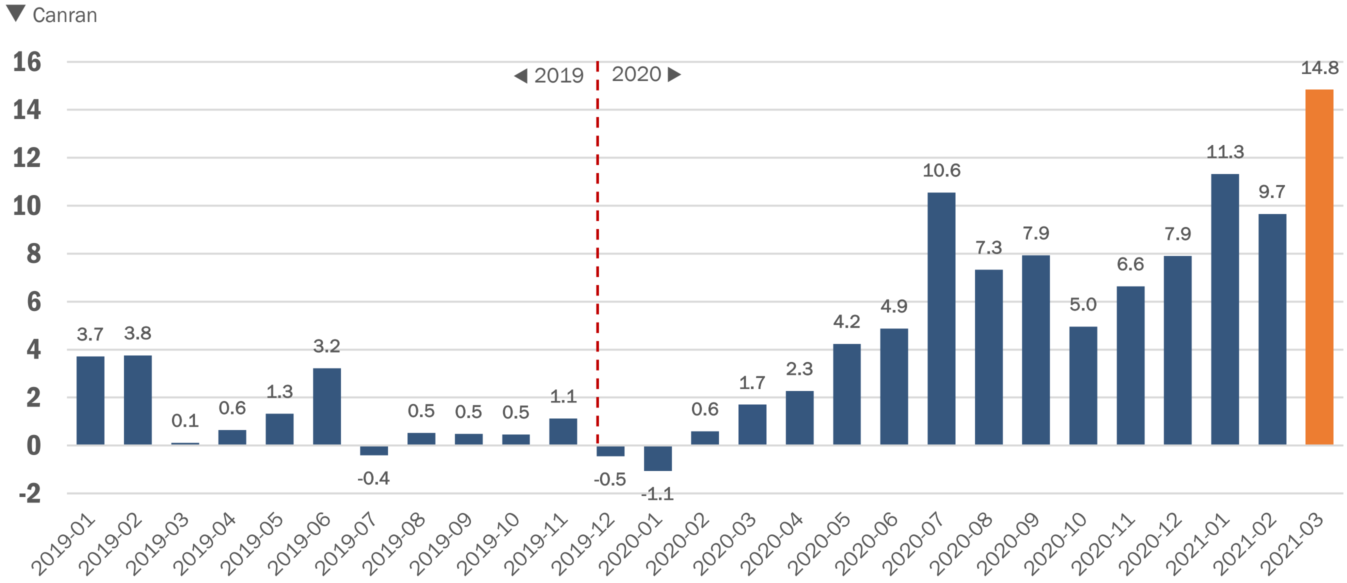
Cofrestrfa Dir EM, Mynegai Prisiau Tai, Mawrth 2021

Pan oedd y pandemig Covid-19 yn ei anterth ym mis Gorffennaf 2020, Ceredigion oedd â'r cynnydd uchaf ym mhrisiau tai yn genedlaethol, sef cynnydd o 10.6%, er bod swmp y gwerthiant yn amlwg lawer yn is oherwydd heriau'r cyfnod clo. Ers hynny, mae Cymru gyfan wedi gweld cynnydd mewn prisiau ac mae 'ffyniant y farchnad dai' yn debygol o barhau wrth i'r anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad barhau i wthio prisiau i fyny a rhoi pwysau ychwanegol ar y farchnad dai yn lleol ac yn genedlaethol.

Adlewyrchir graddau'r cynnydd yng Ngheredigion yn well efallai yn y newid canrannol blynyddol mewn prisiau, sy'n dangos bod prisiau eiddo yng Ngheredigion wedi cynyddu 14.8% ym mis Mawrth 2021, mewn cymhariaeth â dim ond ddeuddeng mis ynghynt. I roi hwn mewn perspectif, dyma'r cynnydd mwyaf yng Ngheredigion ers degawd. Mae Ffigwr 1.3 yn dangos y cynnydd canrannol ym mhrisiau eiddo yng Ngheredigion dros gyfnod treigl o ddeuddeng mis ers dechrau 2019, ac mae'r cynnydd diweddar i'w weld yn amlwg o wanwyn 2020 ymlaen.

Ffigwr.1.3: Canran y Newid ym Mhrisiau Eiddo

Canran y newid ym mhrisiau eiddo o bob math yng Ngheredigion dros gyfnod treigl o ddeuddeng mis



Cofrestrfa Dai EM, Mynegai Prisiau Tai, Mawrth 2021

Er mwyn rhoi mewn persbectif y pwysau y mae fforddiadwyedd yn ei roi ar y sawl sy'n bwriadu prynu yng Ngheredigion, ac yn arbennig ar brynwyr tro cyntaf, mae angen i ni hefyd ystyried enillion ac incwm cymharol. Mae gan rai ardaloedd yng Nghymru, er enghraifft Caerdydd, Casnewydd a Sir Fynwy eiddo â phrisiau uwch na'r cyfartaledd, ond mae'r enillion yno hefyd yn uwch na'r cyfartaledd. Fodd bynnag, y gwrthwyneb sy'n wir yng Ngheredigion – mae'r enillion cyfartalog yn is na'r cyfartaledd mewn cymhariaeth â gweddill Cymru, sef £22,028 sydd yn £1,637 yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol a'r trydydd isaf yn genedlaethol. Dangosir hyn yn Nhabl 1.1 sy'n cymharu enillion perthynol rhanbarth De Orllewin Cymru, ac fel y gellir gweld yn glir mae gan y rhanbarth yn ei gyfanrwydd enillion is na'r cyfartaledd.

Tabl 1.1: Cymharu Enillion Cyfartalog ar draws Rhanbarth De Orllewin Cymru

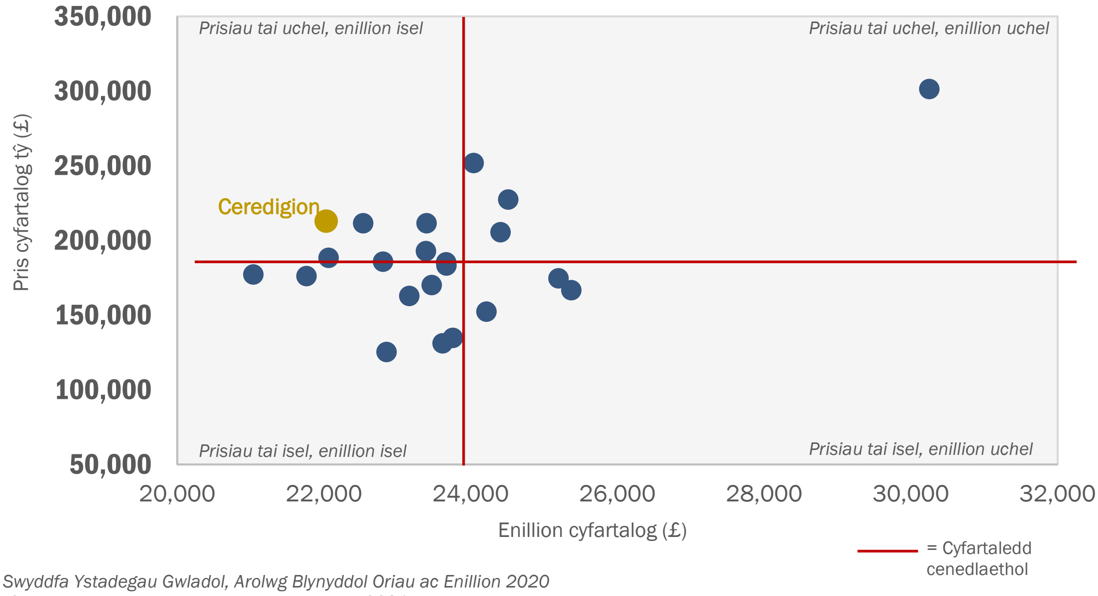
Ardal	Tâl gros blynyddol (Canolrif)	Tâl gros blynyddol (Cymedr)
Ceredigion	£22,028	£24,412
Sir Gâr	£23,669	£27,250
Sir Benfro	£22,062	£26,466
Powys	£22,534	£24,244
Abertawe	£23,164	£25,227
Cymru	£23,665	£26,805
Y Deyrnas Unedig	£25,780	£31,590
Ceredigion fel % o'r Enillion yng Nghymru	93%	91%
Y Gwahaniaeth rhwng Ceredigion a Chymru	-£1,637	-£2,393

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol Arolwg Blynyddol Oriau ac Enillion, Tabl 8.7a Tâl gros blynyddol ar gyfer swyddi cyflogeion yn ôl eu man preswyl..

Un o'r nodweddion a gysylltir yn aml ag economïau gwledig yn bennaf yw enillion is na'r cyfartaledd. Ond hyd yn oed pan ystyriwn 'incwm cyffredinol', hynny yw incwm nid yn unig o gyflogaeth â thâl ond hefyd o bensiynau a buddsoddiadau eraill, maent yn parhau dros £400 yn is na'r cyfartaledd ledled Cymru. Pan gaiff lefel yr enillion blynyddol cyfartalog ei mapio ochr yn ochr â phrisiau eiddo, gwelwn

fod Ceredigion yn bendant iawn yn y categori 'Prisiau Tai Uchel ac Enillion Isel' a bod gan y sir y gymhareb 'waethaf' rhwng prisiau tai ac enillion yn genedlaethol, h.y. y prisiau tai uchaf a'r enillion isaf, gweler Ffigwr 1.4.

Ffigwr.1.4 - Prisiau cyfartalog tai mewn cymhariaeth ag enillion cyfaratalog ledled Cymru



Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Arolwg Blynyddol Oriau ac Enillion 2020
Cofrestra Dir EMy, Mynegai Prisiau Tai, Mawrth 2021

Pobl Iau a'r Sawl a Phrynwyr Tro Cyntaf

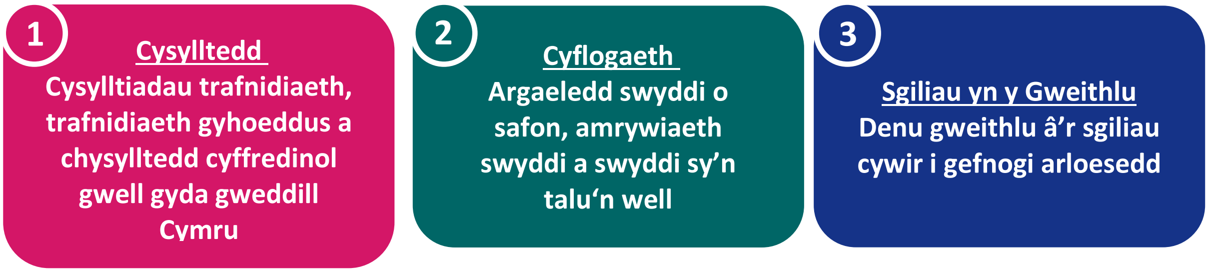
Er bod y rhain yn faterion sy'n effeithio ar bob un ohonom, mae tystiolaeth wedi cyfeirio ers amser hir at heriau penodol a wynebir gan bobl iau yn y farchnad dai leol yng Ngheredigion ac mae'n un o'r rhesymau pam mae rhai yn ystyried symud o'r ardal. Ers y cyfrifiad diwethaf yn 2011, gwelwyd gostyngiad sylweddol ym mhoblogaeth Ceredigion, yn enwedig yn y proffil oedran 16-64 oed. Yn gryno, mae Ceredigion wedi gweld ei phobl ifanc yn allfudo, yn rhannol oherwydd gostyngiad yn nifer y swyddi yn y sector cyhoeddus, a fu bob amser yn rhan bwysig o economi Ceredigion, ond hefyd maent wedi gadael er mwyn chwilio am gyfleoedd gyrfa a gwell swyddi.

Mae'r boblogaeth 18-24 oed, er enghraifft, wedi lleihau 3.7% , sy'n gyfystyr â 3,198 unigolyn yn ystod y cyfnod hwn a rhagwelir y bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Rhaid nodi'n benodol y grŵp 20-29 oed. Rhagwelir y bydd y grŵp hwn yn lleihau 21% erbyn diwedd y degawd, sy'n gyfystyr â cholli 2,595 o bobl. Wrth gwrs, mae'r effaith yn fwy nag effaith economaidd yn unig, mae yna oblygiadau tymor hwy i ddiwylliant, iaith a demograffeg y bröydd Cymraeg.

Ym mis Ionawr 2020, ymgysylltodd Cyngor Sir Ceredigion â'i thrigolion iau ar faterion sy'n gysylltiedig â'r economi a chyflogaeth.[2] Rhoddai'r canfyddiadau gryn bwysau ar bwysigrwydd swyddi a thai yn yr economi leol, gan fod **cyfleoedd cyflogaeth** ac argaeledd **tai fforddiadwy** yn ddwy o'r tair prif flaenoriaeth a nodwyd, fel y gwelir yn Ffigwr 1.5 isod.

[2] "Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd I Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth". Cyngor Sir Ceredigionl, 18 Chwefror 2020.

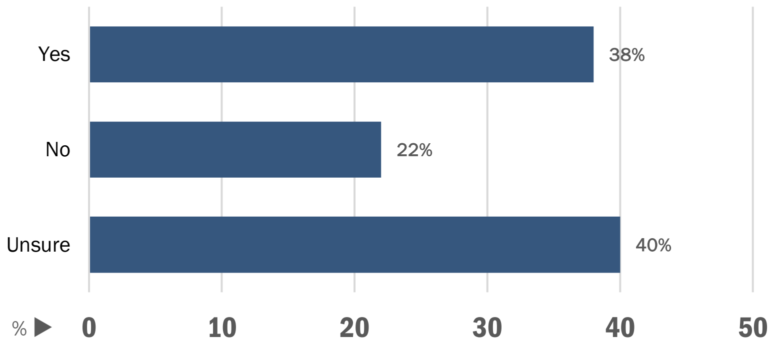
Ffigwr 1.5: Arolwg Economaidd Pobl Iau 2020 – Y Tair Prif Flaenoriaeth



Pan ofynnwyd yn uniongyrchol iddynt beth oedd eu bwriadau wedi iddynt adael yr ysgol neu addysg uwch, dywedodd mwy na thraean (38%) eu bod yn bwriadu gadael Ceredigion, gyda llai na chwarter yn dweud nad oeddent yn bwriadu gadael, gweler Ffigwr 1.6.

Ffigwr 1.6 Bwriadau Pobl Ifanc ar ôl cyfnod Ysgol/Addysg Uwch

'Wedi i chi orffen eich cyfnod yn yr ysgol neu mewn addysg uwch, ydych chi'n bwriadu gadael Ceredigion?'



Roedd themâu tebyg i'w gweld hefyd yn yr ymgynghoriad diweddar ar fersiwn ddrafft Strategaeth Economaidd Ceredigion yn ystod gaeaf 2020/21, gyda hygyrchedd a fforddiadwyedd tai ynghyd â'r angen i greu cyfleoedd i bobl iau wedi'u hamlygu yn yr adborth. Gweler detholiad o'r adborth hwnnw yn Nhabl 1.2 isod.[3] Nid yw'n syndod, felly, fod Strategaeth Economaidd newydd Ceredigion yn nodi'r tueddiadau hyn a'u bod yn dylanwadu'n drwm ar ei hymyriadau o fewn y thema 'Lle'.

Tabl 1.2: Sampl o sylwadau a wnaed yn ystod yr Ymgynghoriad ar fersiwn ddrafft y Strategaeth Economaidd ar gyfer Ceredigion 2020-35

"Rwy'n cytuno'n gryf â'r angen i ddenu pobl ifanc i aros yn yr ardal.."	"Mae angen cefnogi a helpu'r bobl sy'n byw yma ar hyn o bryd."
"Mae cadw pobl ifanc mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol os yw Ceredigion i gynnal diwydiant amaethyddol cynhyrchiol a chystadleuol. Mae'n hollbwysig bod y genhedlaeth nesaf yn cael y cyfleoedd i weithio ar ffermydd a datblygu eu sgiliau wrth iddynt adeiladu eu gyrfaoedd ym meysydd bwyd a ffermio, ond er mwyn i hyn digwydd, mae'n rhaid cael tai gwledig fforddiadwy yn eu mannau gwaith."	"Mae'n rhaid ystyried opsiynau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn ogystal ag mewn trefi a phentrefi."

Ffynhonnell: Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd i Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth, Chwefror 2021.

[3] Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd i Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth, Chwefror 2021.

Effaith Covid-19

Mae'r pandemig Covid-19 a'r cyfnodau clo a ddaeth yn ei sgil yng Nghymru wedi chwarae eu rhan hefyd yn yr angen cynyddol i gymryd camau i fynd i'r afael â'r heriau a wynebir i gael mynediad at y farchnad dai. Dwy o'r prif themâu sy'n datblygu o'r pandemig yw'r ffordd y mae'r pandemig wedi effeithio'n anghymesur ar bobl ifanc, yn enwedig yn nhermau swyddi a'r ffordd y mae'r pryderon ynghylch fforddiadwyedd tai wedi gwaethygu yn ei sgil. Mae'r ddwy thema hyn yn cael eu monitro'n rheolaidd gan 'Is-grŵp Tlodi' Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion.

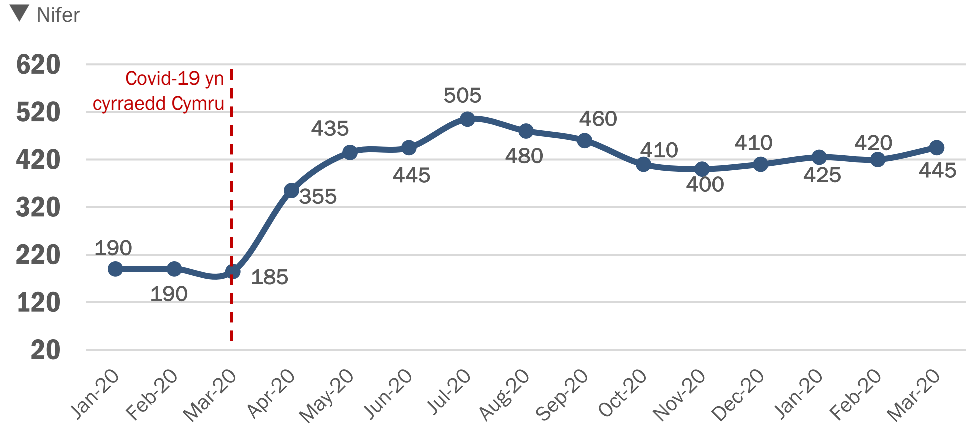
Er enghraifft, mae'r cynnydd yn y galw am eiddo yng Ngheredigion ers dechrau'r pandemig a'r cynnydd a ddilynodd ym mhrisiau tai yn amlygu'r drafferth y mae llawer o brynwyr tro cyntaf yn ei hwynebu wrth geisio cael troed ar yr ysgol dai. Er bod Cymru gyfan yn gweld ffyniant y farchnad dai, mae'r twf yn y rhanbarthau mwy gwledig a'r rhanbarthau arfordirol yn ystod y pandemig wedi bod yn un dwfn - mae Sir Gâr, Ceredigion, Gwynedd ac Ynys Môn i gyd wedi gweld twf arwyddocaol yn ystod y cyfnod hwn. Pan oedd y clo cyntaf yn ei anterth ym mis Gorffennaf 2020, aeth prisiau cyfartalog tai yng Ngheredigion yn uwch na £200,000 am y tro cyntaf, gan fynd heibio'r uchafswm blaenorol a nodwyd ychydig cyn argyfwng ariannol byd-eang 2008/09. Yn ystod 2020, gwelodd Cymru hefyd y cynnydd mwyaf yn yr ernes a dalwyd gan brynwyr tro cyntaf ar draws holl ranbarthau'r Deyrnas Unedig, sef 25%. Yn nhermau arian parod, roedd hwn yn gynnydd o £6,634, er bod nifer y prynwyr tro cyntaf yng Nghymru hefyd wedi gostwng o 15,890 i 12,190 rhwng 2019 a 2020, gweler Atodiadau 2 a 3.

Yn ychwanegol at hyn, mae'r heriau o gael a chadw swydd wrth iddynt ddechrau ar eu gyrfa yr un mor bwysig ac yn rhywbeth sydd wedi gwaethygu hefyd yn sgil effaith y cyfnod clo yng Nghymru. Mae pobl iau o dan 25 oed, er enghraifft, ddwy waith a hanner yn fwy tebygol na'r rhai dros 25 oed o fod wedi bod yn gweithio mewn sectorau megis lletygarwch a manwerthu (nwyddau heblaw bwyd) a gaeodd yn llwyr mewn ymateb i'r haint Covid-19.[4]. Gellir gweld yr effaith yn y cynnydd sylweddol yn nifer y bobl rhwng 18 a 24 oed yng Ngheredigion sydd yn hawlio budd-daliadau. Mae'r nifer yn y grŵp hwn wedi bod yn fwy o dipyn na'r nifer yn y boblogaeth gyffredinol, gan godi 92% rhwng mis Mawrth 2020 a mis Ebrill 2020 yn unig ac mae wedi codi hyd yn oed yn fwy eto i 141% fel y mae'r sefyllfa ym mis Mawrth 2021, gweler Ffigwr 1.7. (Nifer y bobl sy'n hawlio budd-dal yn bennaf am eu bod yn ddi-waith yw'r cyfrif hwn).

[4] Johnson, Paul. "We may be in this together, but that doesn't mean we are in this equally". Institute of Fiscal Studies. Ar-lein: https://www.ifs.org.uk/publications/14821. Cyrchwyd: 14/05/2020.

Ffigwr.1.7: Nifer y bobl 18-24 oed sy'n hawlio budd-dal

Nifer y bobl rhwng 18 a 24 oed sy'n hawlio budd-dal yn bennaf am eu bod yn ddi-waith



Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, nifer y bobl sy'n hawlio budd-dal yn ôl rhyw ac oedran

Mae ymchwil diweddar gan Ymddiriedolaeth y Tywysog a'r Sefydliad Dysgu a Gwaith wedi rhybuddio y bydd pobl ifanc yn gynyddol yn cario pen trymaf yr argyfwng diweithdra.[5]. Mae eu hastudiaeth yn dangos, er y bydd rhai meysydd yn yr economi yn dechrau ar lwybr adferiad yn dilyn y pandemig, mae gweithwyr ifanc wedi eu tangynrychioli yn y sectorau hyn a'r diwydiannau sydd fel rheol yn cyflogi pobl ifanc fydd y rhai a fydd yn dioddef waethaf yn y tymor hir, gan enwi lletygarwch a hamdden yn hyn o beth, ac mae'r ddau faes hyn yn ganolog i economi Ceredigion.

Alinio â Blaenoriaethau Lleol a Chenedlaethol

Pe bai blaenoriaethau prosiect tai cymunedol yng Ngheredigion wedi'i alinio'n strategol, byddai'n gymorth i gyflawni blaenoriaethau lleol, Blaenoriaethau Corfforaethol y Cyngor yn ogystal â'r Amcanion Llesiant a Gwella, ynghyd â fframwaith polisi ehangach yr Amcanion Llesiant Cenedlaethol a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae rhai enghreifftiau o'r modd y mae'n alinio â strategaethau a deddfwriaeth allweddol wedi'u hamlinellu yn y paragraffau sy'n dilyn. Isod gwelir y themâu hirdymor sy'n rhedeg trwy bob un o'r dogfennau hyn, themâu y mae'r prosiect tai cymunedol wedi ei alinio â hwy:

FFORDDIADWYEDD	CYFLEOEDD	PRYNWYR TRO CYNTAF	HYGYRCHEDD	BODLONI ANGHENION LLEOL	DIWYLLIANT
Darparu a chefnogi tai fforddiadwy yng Ngheredigion	Cyfleoedd tai a swyddi i bobl iau gael byw, gweithio ac aros yn y sir	Cymorth i brynwyr tro cyntaf	Gwella hygyrchedd tai diogel a fforddiadwy	Darparu opsiynau tai i bobl leol er mwyn cynnal llesiant unigolion a chymunedau	Gwrthdroi effeithiau diwylliannol a demograffeg cysylltiedig costau uchel tai ac enillion is

Mae **Strategaeth Gorfforaethol y Cyngor 2017-22** yn glir ynglŷn ag amcanion y cyngor o ran tai a'i ddealltwriaeth o'r materion, oherwydd o dan y flaenoriaeth Galluogi Cydnerthedd Unigolion a Theuluoedd mae'n nodi'r amcanion canlynol:

[5] "Facing the Future: Employment prospects for young people after Coronavirus". Ymddiriedoleth y Tywysog a'r Sefydliad Dysgu a Gwaith. Caerlŷr: Mawrth 2021

- *"Mae'r lefelau diweithdra ynghyd â'r lefelau incwm isel wedi ei gwneud hi'n fwy anodd i bobl gael tai diogel a fforddiadwy." (tud.11)*
- *"Bydd y Cyngor yn cynyddu'r ffocws ar ein polisi tai fforddiadwy o safon er mwyn sicrhau bod stoc tai addas ar gael i ateb anghenion ein dinasyddion." (tud.11)*
- *"Y canlyniadau a geisir:Gwell dewis ac ansawdd tai lleol ." (tud.12)*
- *"Sut byddwn yn gwybod i ni wneud gwahaniaeth? Bydd tai fforddiadwy a diogel ar gael i deuluoedd a chartrefi ag incwm is." (tud.12)*

Ni fydd yn syndod o gwbl ei fod hefyd yn alinio'n agos iawn â'r amcanion sydd yn y strategaeth newydd Strategaeth Economaidd Ceredigion 2020-35, sy'n canolbwyntio'n uniongyrchol ar greu cyfleoedd i bobl, yn enwedig pobl iau, aros, byw a gweithio yn y sir. Mae'r amcanion sydd wedi'u cynnwys yn y strategaeth nid yn unig yn cydnabod darpariaeth tai fforddiadwy a hygyrch ond hefyd buddion cymdeithasol ac economaidd ehangach y cyfleoedd hyn:

- *"Creu cyfleoedd i gadw pobl ifanc yn y sir a chadw eu sgiliau yn y gweithlu" (tud.7)*
- *"Ein huchelgais yw gweld pobl ifanc sy'n dymuno aros a datblygu gyrfa yng Ngheredigion yn cael gwireddu'r cyfleoedd i wneud hynny" (tud.9)*
- *"Ein huchelgais yw gwrthdroi'r gostyngiad i'r boblogaeth ifanc ac o oedran gweithio, ac rydym eisiau gweld pobl Ceredigion yn gallu mynegi eu hunigrywedd yn hyderus mewn cymunedau cryf o ran hunaniaethau, diwylliant ac iaith." (tud.9)*
- *"Yr angen i ddarparu tai fforddiadwy a hygyrch sy'n diwallu anghenion demograffeg a gweithlu sy'n newid." (tud.12)*
- *"Bydd arloesedd wedi'i arwain gan fenter yn arwain at gyfleoedd gwaith newydd i bobl ifanc medrus sy'n cael eu haddysgu a'u hyfforddi yn ein hysgolion, ein colegau a'n prifysgolion." (tud.4)*
- *"Bydd pobl ifanc sy'n dymuno aros yng Ngheredigion, yn ogystal â'r rhai a allai fod eisiau dychwelyd i fyw a gweithio yma neu symud yma am y tro cyntaf, yn gweld Ceredigion fel lle llawn cyfleoedd." (tud.4)*

Diweddarwyd Amcanion Llesiant a Gwella y Cyngor yn 2020, er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar yr ymateb i'r pandemig Covid-19 a'r broses o adferiad yn dilyn y pandemig, ond mae eu hamcanion o ran tai yn dal yn glir. Maent yn pwysleisio pwysigrwydd fforddiadwyedd a hygyrchedd i holl breswylwyr Ceredigion a'r effaith yn sgil hynny ar lesiant preswylwyr Ceredigion:

- *"3.1 ." Hyrwyddo llesiant unigolion a chymunedau o fewn cartrefi diogel, fforddiadwy a hygyrch*

Mae Strategaeth Dai Cyngor Sir Ceredigion, "Tai i Bawb 2018-2023", hefyd yn cydnabod bod costau uchel tai a chyflogau isel ynghyd â chyllid a fforddiadwyedd yn heriau penodol yng Ngheredigion. Ond mae'n mynd un cam ymhellach, drwy ddangos yr effaith ehangach y gall y materion hyn ei chael ar dreftadaeth ddiwylliannol y sir a phwysigrwydd darparu opsiynau tai i bobl ifanc. Dyma'r un thema graidd a welir yn llawer o strategaethau'r Cyngor ac un sy'n ganolog i'r achos am gynllun tai cymunedol yng Ngheredigion:

- *"Mae cyflenwad ac argaeledd tai fforddiadwy hefyd wedi'i osod yng nghyd-destun y dirywiad presennol mewn siaradwyr Cymraeg yng Ngheredigion a'r rhan sydd gan dai wrth alluogi ein pobl iau yn arbennig, sydd wedi'u haddysgu trwy ein system addysg ddwyieithog leol, i aros yn y sir." (tud.3)*
- *"Bydd y Cyngor yn parhau â'i ymdrechion i sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael yn y Sir fel bod pobl ifanc sy'n dymuno yn gallu sefydlu eu hunain yn y sir." (tud.23)*
- *"Nid datrysiad dros dro i bobl ifanc sydd am gynilo digon o arian i brynu eu tŷ eu hunain yw tai rhent preifat mwyach. O reidrwydd yn hytrach nag o ddewis, mae nifer gynyddol o drigolion Ceredigion bellach yn byw mewn tai rhent a byddant yn parhau i wneud hynny oni bai fod tai'n dod yn fwy fforddiadwy." (tud.27)*

Mae **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015** yn glir bod "Cael cartref o ansawdd da sy'n cwrdd â'n hanghenion yn hollbwysig". Ym mis Mai 2020 cyhoeddodd Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol gynllun pum pwynt a oedd yn tynnu sylw at fuddsoddiad i ategu Adferiad Gwyrdd o'r pandemig Covid-19 ac roedd yn cynnwys argymhellion i'r holl gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, ganolbwyntio arnynt:

- Cynyddu'r cyflenwad o'r math cywir o dai fforddiadwy
- Ymateb i her yr Argyfwng Tai
- Tai fel sbardun llesiant ehangach
- Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai
- Datgarboneiddio ein cartrefi

Mae rhan greiddiol o'r cynllun hwn yn cydnabod yr effaith benodol ar bobl iau a'r heriau y maent yn eu hwynebu'n barhaus yn y broses o ddod yn berchnogion tai, ac ar yr un pryd yn adlewyrchu'r newidiadau demograffig tymor hwy a fydd yn rhoi mwy o bwysau ar y stoc dai yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol:

> *"Oherwydd y cynnydd sylweddol ym mhrisiau tai a rheolau benthyca llymach ers 2008, nid yw llawer o bobl ifanc yn gallu fforddio prynu cartref eu hunain. O ganlyniad, ni allant adael cartref eu teulu neu maent yn cael eu gyrru i lety ar rent preifat. Mae tystiolaeth yn dangos ei bod yn annhebygol y bydd pobl ifanc yn gallu prynu tŷ heb gymorth eu rhieni ac mae un o bob pump o bobl ifanc yn y Deyrnas Unedig wedi syrffio-soffa yn 2017 gyda bron i hanner ohonynt wedi gwneud hynny am fwy na mis. Yn y cyfamser mae mwy a mwy o aelwydydd wedi dod yn aelwydydd deiliadaeth sengl oherwydd cynnydd yn y boblogaeth sy'n heneiddio."*[6]

Wrth iddo osod y weledigaeth ar gyfer cartrefi yn 2050, mae Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yn canolbwyntio ar ymwneud pobl leol i sbarduno cyfleoedd newydd ar gyfer tai, " Mae pobl a chymunedau yn chwarae rhan effeithiol mewn sut, beth a ble mae cartrefi newydd yn cael eu hadeiladu. ".[7] Mae cynlluniau tai cymunedol yn cynnig un dull o'r fath o fynd i'r afael â'r materion hyn, drwy ddarparu mecanwaith I bobl leol chwarae rôl ganolog wrth greu tai sy'n bodloni eu hanghenion yn *uniongyrchol*. Ar hyn o bryd mae nifer o gynlluniau sydd eisoes yn weithredol ledled Cymru, gan gynnwys yn siroedd cyfagos Gwynedd a Phowys. Er bod llawer o dai cymunedol o fathau gwahanol, mae'r cynsail bob amser yn rhoi pobl a chymunedau wrth galon eu cynllun a'u diben. Mae rhai o'r ffyrdd y mae'r cynlluniau hyn yn alinio gyda'r modd y cyflawnir blaenoriaethau Comisiynydd

[6] "Adroddiad Cenedlaethau'r Dyodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd". Comisiynydd Cenedlaethol Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020. 17.
[7] "Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd." Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020. 7.

Cenedlaethau'r Dyfodol ac yn eu hategu wedi eu hamlygu yn Ffigwr 1.8, tra bo Atodiad 4 yn manylu ar y cyfeiriadau llawn at flaenoriaethau tai yn adroddiad y Comisiynydd.

Ffigwr 1.8: Alinio Cynlluniau Tai Cymunedol wrth gyflawni Blaenoriaethau Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol sy'n ymwneud â Thai

Blaenoriaethau'r Comisiynydd sy'n ymwneud â Thai	Sut y gallai cynllun tai cymunedol gynorthwyo i gyflawni blaenoriaethau'r Comisiynydd sy'n ymwneud â Thai
Cynyddu'r cyflenwad o'r math cywir o dai fforddiadwy	*Mae tai sydd yn **wirioneddol fforddiadwy** i'w prynu a'u rhentu yn golygu **nad yw cymunedau'n cael eu dadleoli**, gall **pobl ifanc gael sicrwydd**, mae siopau ac ysgolion pentrefi yn aros ar agor. Gan y gall prisiau eiddo gael eu diogelu am byth, **bydd cenedlaethau'r dyfodol yn elwa hefyd.** *Mae cartrefi sy'n cael eu **dylunio gan bobl leol** yn cael eu hadeiladu**, gan ystyried eu ffrindiau a'u cymdogion** ac nid elw. **Maent wir yn ystyried beth sydd ei angen go iawn ar bobl,** er mwyn byw yn hapus ac yn annibynnol. *Mae tai sydd dan arweiniad y gymuned ar gyfer pawb. **Maent yn cael eu hadeiladu gan ystyried pobl**, bywyd bob dydd, yr amgylchedd a **dyfodol mwy cynaliadwy**. *Drwy greu'r cyfle i bobl aros yn eu hardal leol, maent yn **gwella llesiant y gymuned a llesiant unigolion** ac yn cyfrannu at **ddiogelu treftadaeth ddiwylliannol.**
Ymateb i her yr Argyfwng Tai	
Tai fel sbardun llesiant ehangach	
Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai	
Datgarboneiddio ein cartrefi	

Yn dilyn etholiad y Senedd ym mis Mai 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei 'Rhaglen Lywodraethu'[8], gan gyflwyno'r ymrwymiadau sydd i'w cyflawni yn ystod y pum mlynedd nesaf. Yn ogystal â diwygio gwasanaethau digartrefedd, maent yn gweld cyfatebiaeth gref rhwng tai ac iaith ac maent wedi addo cyflawni Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg fel rhan o hyrwyddo'r broses o gael miliwn o siaradwyr Cymraeg a diogelu diwylliant a threftadaeth y genedl ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Yn ogystal, maent yn bwriadu cynnig cefnogaeth uniongyrchol i fentrau tai cydweithredol, dan arweiniad cymunedau ac ymddiriedolaethau tir cymunedol, fel rhan o'r addewid i wneud dinasoedd, trefi a phentrefi Cymru yn llefydd gwell i fyw a gweithio ynddynt. Mae'r ddau ymrwymiad hyn yn sicrhau y bydd mynd i'r afael â'r heriau tai a amlinellir yn yr adroddiad hwn yn parhau i gael y lle blaenaf yn y polisi cenedlaethol yn ystod y tymor nesaf a hefyd yn dangos sut mae manteision tai cymunedol yn alinio'n agos gyda blaenoriaethau Llywodraeth Cymru.

Casgliad

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad hwn yn amlinellu rhai o'r prif heriau a wynebai llawer o bobl ifanc a phrynwyr tro cyntaf yng Ngheredigion wrth geisio dod o hyd i lety addas a phrynu i mewn i'r farchnad dai. Mae tueddiadau diweddar ac yn arbennig y cynnydd yn y galw am eiddo yn y sir wedi ei gyfuno â chyflenwad cyfyngedig, wedi creu 'ffyniant tai' gyda phrisiau tai yn cyrraedd y lefelau uchaf erioed. Mae'r dystiolaeth bod angen cefnogaeth bellach yn glir, yn enwedig o safbwynt fforddiadwyedd a chreu cyfleoedd i bobl fyw ac aros yn y sir. Mae mynd i'r afael â'r materion hyn drwy gynlluniau megis tai dan arweiniad y gymuned yn alinio'n agos â blaenoriaethau tai lleol y Cyngor a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol.

[8] "Llywodraeth Cymru: Rhaglen Lywodraethu". Caerdydd, 2021.

Atodiad 1: Stoc anheddau yng Ngheredigion

Amcangyfrifon o stoc anheddau yr Awdurdod Lleol a daliadaeth	Nifer	%
Awdurdod Lleol*	0	0%
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	3,352	9%
Dan feddianaeth y perchennog	26,402	74%
Wedi'u rhentu'n breifat	5,906	17%
Pob daliadaeth	35,660	100%

**Trosglwyddwyd stoc yr Awdurdod Lleol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Tai Ceredigion, 30 Tachwedd 2009*
Ffynhonnell: StatsCymru, Amcangyfrifon stoc anheddau fesul awdurdod lleol a daliadaeth

Atodiad 2: Yr ernes gyfartalog a wnaed gan brynwyr tro cyntaf

Yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf	Yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf		Y cynnydd yn yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf mewn cymhariaeth â 2019	
	2019	2020	%	Mewn termau arian
Y Gogledd-ddwyrain	£23,788	£29,563	24%	£5,775
Swydd Efrog a'r Humber	£28,008	£33,313	19%	£5,305
Y Gogledd-orllewin	£29,519	£34,347	16%	£4,829
Dwyrain Canolbarth Lloegr	£33,268	£39,052	17%	£5,783
Gorllewin Canolbarth Lloegr	£34,008	£42,062	24%	£8,054
Dwyrain Anglia	£43,474	£51,126	18%	£7,652
Cymru	**£26,029**	**£32,663**	**25%**	**£6,634**
Y De-orllewin	£42,504	£51,397	21%	£8,893
Y De-ddwyrain	£54,654	£64,910	19%	£10,256
Llundain	£110,145	£130,357	18%	£20,211
Gogledd Iwerddon	£25,327	£29,523	17%	£4,196
Yr Alban	£30,101	£35,745	19%	£5,644

Ffynhonnell: Halifax, 12 mis i Ragfyr 2020, Cyllid y DU[9]

[9] https://www.lloydsbankinggroup.com/media/press-releases/2021/halifax/soaring-house-prices-failed-to-deter-first-time-buyers-2020.html

Atodiad 3: Nifer y prynwyr am y tro cyntaf

	2010	2015	2019	2020
Y Gogledd	8,060	13,120	16,010	13,985
Swydd Efrog a'r Humber	14,800	23,660	29,950	25,683
Dwyrain Canolbarth Lloegr	13,220	21,700	27,210	23,894
Dwyrain Anglia	6,920	10,230	12,420	11,006
Llundain Fwyaf	33,370	42,510	40,720	38,320
Y De-ddwyrain	38,030	59,700	68,070	60,960
Y De-orllewin	15,030	24,110	28,210	24,588
Gorllewin Canolbarth Lloegr	15,230	24,590	31,460	26,400
Y Gogledd-orllewin	18,870	29,680	37,900	33,113
Cymru	**7,880**	**12,550**	**15,890**	**12,190**
Yr Alban	17,170	28,430	32,530	25,826
Gogledd Iwerddon	4,550	7,790	10,790	8,347
Y Deyrnas Unedig	193,940	298,080	351,260	304,657

Ffynhonnell:: Amcangyfrif Cyllid y DU a Halifax ar gyfer 2020[10]

Atodiad 4: Cyfeiriadau Pellach at Gefnogi Tai Cymunedol yn Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020

Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020 – Pennod 5 – Meysydd Ffocws – Tai[11]

"Mae'r ffocws o'r newydd ar dai ar draws y Deyrnas Unedig, ac mae'n cael ei yrru gan y cyhoedd yn ogystal ag arweinyddiaeth wleidyddol. Mae hyn oherwydd yr angen, yn amlwg, i ddatgarboneiddio ein cartrefi i gyrraedd targedau allyriadau. Ond hefyd oherwydd bod prinder tai yn effeithio ar lawer mwy o bobl nag o'r blaen - mae anfforddiadwyedd, diffyg tai cymdeithasol, y sector rhentu preifat ansicr a digartrefedd yn faterion sydd wedi dod yn fwy gweladwy a gellir dadlau eu bod wedi codi oherwydd bod cynllunio a meddwl hirdymor a ffocws ar atal problemau rhag digwydd wedi bod yn absennol neu heb ei wneud yn effeithiol."

Tueddiadau i'w gwylio:

- Mae nifer yr aelwydydd yr aseswyd eu bod yn ddigartref yng Nghymru wedi cynyddu rhywfaint.
- Mae nifer yr aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yng Nghymru hefyd wedi cynyddu.
- Mae nifer y bobl sy'n cysgu ar y stryd yng Nghymru wedi cynyddu 17% yn y flwyddyn ddiwethaf.
- Bu cynnydd ym maint y gwelyau sy'n cael eu cynnig i rai sy'n cysgu ar y stryd gan awdurdodau lleol.
- Mae nifer yr aelwydydd sy'n byw mewn tlodi tanwydd yn gostwng- mae wedi gostwng o 332,000 o aelwydydd yn 2008 i 155,000 yn 2018. Mae hyn yn ostyngiad o 14 pwynt canran o 26% yn 2008 i 12% yn 2018.

[10] https://www.lloydsbankinggroup.com/media/press-releases/2021/halifax/soaring-house-prices-failed-to-deter-first-time-buyers-2020.html
[11] ""Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd." Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020.

- Mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru wedi mwy na dyblu mewn maint ers 2001.
- Roedd nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro yng Nghymru wedi cynyddu 8% rhwng 2018 a 2019. Dyma'r cynnydd uchaf ers cyflwyno Deddf Tai (Cymru) ym mis Ebrill 2015.
- Mae nifer yr aelwydydd yn cynyddu'n gyflymach na nifer yr eiddo sydd ar gael.
- Mae'r pwysau cynyddol i ateb y galw am dai wedi arwain at adeiladu nifer cynyddol o gartrefi newydd mewn ardaloedd sy'n wynebu perygl llifogydd.
- Nid yw stoc tai Cymru yn cynyddu gyda'r cyflymder sydd ei angen i ateb y galw – bob blwyddyn mae llai na hanner y cartrefi newydd sydd eu hangen arnom yn cael eu hadeiladu
- Gweithlu sy'n heneiddio gyda 22% o'r gweithwyr dros 50 oed, a llif gwael o bobl ifanc yn ymuno â'r proffesiwn.
- Daw tua 8% o allyriadau Cymru o dai ar hyn o bryd, ac mae 97% ohono'n deillio o'r tanwydd a ddefnyddir ar gyfer gwresogi a choginio. Mae hyn yn ostyngiad o 34% ers 2005.
- Gostyngodd allyriadau o'r sector adeiladu bron i draean rhwng 1990 a 2016 ond mae cyflymder y gostyngiad pellach yn y blynyddoedd diwethaf wedi arafu ac mae'n bosibl ei bod yn gwrthdroi hyd yn oed.

Rhagfynegiadau yn y dyfodol:

- Disgwylir i fwy na 90% o stoc heddiw barhau i gael ei defnyddio gan 2050.
- Fe amcangyfrifir y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghymru yn tyfu'n gyflymach na'r boblogaeth gyffredinol. Byddai hyn yn arwain at feintiau aelwydydd llai. Rhagwelir y gwelir cynnydd o fwy na 30% yn nifer yr aelwydydd un person yn yr 20 mlynedd nesaf.
- Ar y llaw arall, mae'n debygol y bydd llai o dir addas ar gael i'w ddatblygu gan fod gorlifdiroedd a thir isel arall yn gynyddol dueddol o ddioddef o lifogydd.
- Rhagwelir y bydd nifer yr ail gartrefi ac anheddau gwag yn parhau i gynyddu gyda 11,000 o dai mewn gyfanswm o 2031, a fydd, yn eu tro, yn arwain at ostyngiad yn nifer yr anheddau sydd ar gael ar gyfer y cynnydd a ragwelir yn y galw mewn aelwydydd.
- Mae technoleg gynaliadwy glyfar a gofodau amlbwrpas ar gynnydd ac yn debygol o ddod y norm yn y 30-40 mlynedd nesaf.
- Mae newidiadau cyffredinol mewn ymddygiadau byw cenhedlaeth bellach yn golygu y bydd yn rhaid i dai fod yn fannau hyblyg a all ddal poblogaeth sy'n heneiddio'n gyffyrddus.

Y weledigaeth ar gyfer ein cartrefi yn 2050 – cymunedau sy’n addas ar gyfer cenedlaethau’r dyfodol

- Bydd Llywodraeth Cymru a chyrff cyhoeddus yn parhau i weld tai fel mater o flaenoriaeth, gan sicrhau y bod digon o adnoddau ar gael i gynlluniau, datblygu ac i ddarparu'n effeithiol i greu cartrefi a chymunedau sydd eu hangen yn y dyfodol.
- Mae cyllidebau traws-lywodraeth yn sicrhau y bydd digon o gartrefi fforddiadwy, sy'n diwallu anghenion ein poblogaeth a systemau effeithiol i alluogi pobl i gael mynediad atynt, gan leihau digartrefedd yng Nghymru.
- Byddwn wedi ailwampio ac ail-bwrpasu adeiladau gwag gan helpu i ddod â'r 27,000 o gartrefi gwag yng Nghymru ar hyn o bryd yn ôl. (Cymru sy’n Fwy Cyfartal, Cymru Iachach, Cymru o Gymunedau Cydlynus a Chymru Lewyrchus).
- Mae pobl a chymunedau yn chwarae rhan effeithiol mewn sut, beth a ble mae cartrefi newydd yn cael eu hadeiladu. Mae mynediad i ystod ehangach o opsiynau tai, wedi'u cefnogi gan newid diwylliant yng Nghymru sy'n ehangu barn pobl am sut a ble i fyw.
- Mae'r sector rhentu preifat yn fwy fforddiadwy, proffesiynol a dibynadwy, ac mae'r ddeddfwriaeth gysylltiedig yng Nghymru yn rhoi'r diogelwch sydd ei angen ar denantiaid i weld rhentu fel opsiwn ymarferol. Mae yna

ystod eang o fathau o dai. Mae hyn yn cynnwys preswylfeydd rhwng cenedlaethau, cyd-fyw (ystafell breifat a lleoedd / cyfleusterau a rennir) a chyd-gartrefu (cartref preifat a lleoedd / cyfleusterau a rennir), lleihau arwahanrwydd ac unigrwydd i'r niferoedd cynyddol o bobl sengl a hŷn. (Cymru Iachach).

- Mae tai ar draws pob deiliadaeth o safon ansawdd gyson. (Cymru sy’n Fwy Cyfartal) Mae gan gartrefi safonau gofod mwy hael a strwythurau mewnol y gellir eu haddasu i wneud y defnydd gorau o ofod ac i addasu i bobl sy'n newid anghenion a ffyrdd o fyw, gan fod ein poblogaeth yn treulio mwy o amser yn eu cartrefi (gan gynnwys gweithio gartref) a llai mewn tagfeydd traffig ac mewn swyddfeydd. (Cymru o Gymunedau Cydlynus).
- Mae tai, trafnidiaeth a chynllunio wedi'u hintegreiddio er mwyn sicrhau bod gan bobl fynediad i fannau gwyrdd, gwasanaethau a chyfleusterau hamdden yn lleol. Dyluniwyd cymunedau i adlewyrchu treftadaeth yr ardal a helpu i gysylltu pobl â gweithgareddau diwylliannol yr ardal. (Cymru â Diwylliant Bywiog lle mae’r Gymraeg yn Ffynnu). Mae pob datblygiad tai yn cynnwys buddion amgylcheddol, megis lle ar gyfer natur, cynhyrchu ynni adnewyddadwy, a rheoli dŵr ac mae'n cynnig amgylcheddau cydnerth â chysylltiad da i bawb yng Nghymru. (Cymru Gydnerth)
- Mae tai yn cael eu cefnogi gan, ac wedi'u hintegreiddio â system gynllunio fodern sy'n unol â Pholisi Cynllunio Cymru 10. Mae hyn yn ystyried y ffactorau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ehangach o fewn ardal gynllun er mwyn sicrhau bod lleoedd cynaliadwy a chymunedau cydlynus yn cael eu creu. Mae'r system gynllunio yn ystwyth ac yn flaengar, gan ystyried anghenion tai poblogaeth heddiw ac yn y dyfodol ar gyfer ardaloedd lleol. Mae tir ar gael ar gyfer adeiladu tai ar gyfer y math o ddeiliadaeth sy'n ofynnol ac ar gyfer y math cywir o dai, yn y lleoedd iawn - yn agos at amwynderau lleol, cysylltiadau trafnidiaeth a lleiniau hygyrch ar gyfer tir a chyfleoedd datblygu i fusnesau bach a chanolig. (Cymru Lewyrchus).
- Mae ein cartrefi yn defnyddio ynni'n effeithlon a charbon bositif gadarnhaol ac yn cynhyrchu eu trydan eu hunain - bydd rhai wedi'u yn cael eu gorchuddio â phaent solar sy'n cynhaeafu ynni o'r haul. Maent hefyd yn gallu gwrthsefyll hinsawdd sy'n newid gyda thywydd eithafol. Mae mwy o adeiladau 'yn casglu dŵr glaw ac yn rheoli eu defnydd dŵr eu hunain. Yn bwysicaf oll, mae ein cartrefi yn rhan o gymuned sydd â chysylltiad da. (Cymru Lewyrchus, Cymru Gydnerth a Chymru o Gymunedau Cydlynus) Oherwydd mwy o effeithlonrwydd ynni a systemau ynni adnewyddadwy, mae ynni bron yn rhad ac am ddim, ac felly'n lleihau tlodi tanwydd. (Cymru sy’n Fwy Cyfartal).
- Mae tai yn lleihau, ac yn y pen draw dileu allyriadau yn ei sector ei hun - mae'n helpu i fynd i'r afael â newid yn yr hinsawdd a lleihau allyriadau cyffredinol o sectorau eraill trwy ddewisiadau sy'n gyfeillgar i'r amgylchedd fel seilwaith gwyrdd, deunyddiau cynaliadwy a chadwyni cyflenwi lleol. (Cymru Lewyrchus, Cymru sy’n Gyfrifol ar lefel Fyd-eang).
- Mae'r sector adeiladu yn buddsoddi mewn datblygu sgiliau a ffyrdd newydd o weithio, gan gynyddu adnoddau sgiliau yng Nghymru ac yn lleol. (Cymru Lewyrchus).
- Mae tai o ansawdd uwch yn gwella iechyd pobl a lles, gyda sgil-fanteision i wasanaethau cyhoeddus, megis y GIG, a fydd yn gweld lleihad sylweddol mewn damweiniau, argyfyngau a phroblemau iechyd gydol oes a achosir gan dai o ansawdd gwael. Mae economi gylchol wedi'i hymgorffori, gan leihau gwastraff, arbed arian a gwella cysylltiadau rhwng pobl. (Cymru sy’n Gyfrifol ar lefel Fyd-eang, Cymru Iachach).
- Mae technoleg wedi'i hintegreiddio ledled ein cartrefi gan wneud bywyd yn haws, yn enwedig i'r rheini ag anghenion cymorth ychwanegol. Mae'r dechnoleg gynyddol, ynghyd â thu mewn y gellir ei addasu, yn galluogi pobl i fyw'n annibynnol am fwy o amser, gan leihau'r galw ar wasanaethau cymorth y wladwriaeth. (Cymru Iachach a Chymru sy’n Fwy cyfartal).

Heriau a Chyfleoedd i newid

<u>Yr hyn sydd ei angen ar genedlaethau’r dyfodol:</u>

Mae ar genedlaethau'r presennol a'r dyfodol angen am fwy o dai o ansawdd uchel, carbon isel, gwirioneddol fforddiadwy, mewn cymunedau cysylltiedig, sy'n diwallu anghenion y boblogaeth leol ac yn gwella'r amgylchedd lleol. Mae angen gwneud hyn yn gyflym ac ar raddfa fawr - gyda'r ffocws yn symud o adeiladu tai i adeiladu cymunedau. Mae cynigion fel Parc Hadau, 'Cartrefi Sero Homes' neu'r 'Datblygiad Defnydd Cymysg Byw Bioffilig' yn dangos i ni yr hyn y gallem fod yn anelu ato.

Mae arnom angen i bawb yng Nghymru gael cartref digonol. Mae hyn yn ymwneud â chydweithio ac ailddyrannu'r stoc bresennol. Mae angen cysondeb ymarfer ar draws pob rhan o Gymru ac nid o reidrwydd adnoddau ychwanegol. Mae angen i dai ddod yn wasanaeth statudol fel addysg ac iechyd, fel arall bydd yn cymryd sedd gefn a bydd dyraniad tai yn parhau i ymateb i argyfyngau.

Dylai datblygiadau gael eu cynllunio gyda, neu o amgylch amwynderau eraill, gwasanaethau a (yn fwy pwysig) trafnidiaeth gyhoeddus, gan gofleidio y cysyniad o greu lleoedd (gweler yr adran ar Gynllunio Defnydd Tir) ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 10.

Mae hyn yn datgan bod "cynllunio effeithiol yn cefnogi ac yn galluogi darparu amrywiaeth o gartrefi sydd wedi'u dylunio a'u lleoli'n dda ac sydd â chysylltiad da â chanolfannau manwerthu a masnachol sy'n bodoli'n barod yng nghanol ein cymunedau a chyfleoedd gwaith."

Rhaid i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi carbon isel fforddiadwy, digonol mewn cymunedau cydlynol barhau i fod yn flaenoriaeth polisi yn yr hirdymor. Mae angen i ni ddeall y materion a gyfrannodd at brinder tai cyfredol yn y lle cyntaf i'w hatal rhag digwydd eto, er enghraifft, cyllidoli tai a thir ar raddfa fawr, a systemau tai sy'n trin tai fel nwyddau. Mae angen i Lywodraeth Cymru gynnal monitro parhaus i gadw i fyny â thueddiadau ac anghenion newidiol y boblogaeth a'r hinsawdd.

Lle'r ydyn ni nawr:
Gwnaeth ymchwil a gyhoeddwyd yn 2019 gan Tai Pawb, Sefydliad Siartredig Tai Cymru a Shelter Cymru gadarnhau bod 'Cymru, fel gwledydd datganoledig eraill, yn profi nid yn unig lefelau uchel o ddigartrefedd, cynnydd mewn cysgu ar y stryd, ond hefyd prinder tai fforddiadwy, diffyg difrifol o lety addas wedi'i addasu ar gyfer pobl anabl, diffyg sicrwydd deiliadaeth a phroblemau gyda lletyau llai safonol.'

Gwaethygir y problemau gyda'r cyflenwad gan nifer yr eiddo a ragamcanir mewn datblygiadau cynllunio gan awdurdodau lleol a'r nifer a adeiladwyd mewn gwirionedd. Yn ôl Stats Cymru, dros y degawd diwethaf, dylai datblygiadau sydd wedi'u cymeradwyo gan awdurdodau lleol fod wedi cyflenwi 13,355 o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, dim ond 6,746 o'r rhain sydd wedi'u hadeiladu.

Rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd person sengl yn codi dros 30% yn yr 20 mlynedd nesaf. Mae tueddiadau diweddar mewn adeiladu tai yn dangos efallai na fydd nifer yr eiddo sydd ar gael yn cadw i fyny â'r cynnydd hwn mewn cartrefi. Gwaethygir sefyllfa ein cyflenwad tai fforddiadwy cyfyngedig, oherwydd er bod yr angen am dai yng Nghymru yn tyfu'n gyflymach na nifer yr eiddo sydd ar gael, mae'n debygol y bydd tir llai addas ar gael i'w ddatblygu wrth i orlifdiroedd a thir is arall ddod yn fwy tueddol o gael llifogydd..

Mae gan nifer o gyrff cyhoeddus amcanion neu gamau sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael ag eiddo gwag, ond dim ond un Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus, er bod ganddynt amcanion a chamau ynghylch cymunedau hyfyw,

diogel a deniadol. Ac mae tystiolaeth a gafwyd gan y Pwyllgor yn awgrymu bod rhwystrau o ran arweinyddiaeth ar lefel leol ac wrth ddarparu adnoddau ar gyfer gweithredu ar lawr gwlad.

Pobl ifanc yn methu â gadael cartref neu yn cael eu gyrru i lety preifat ar rent

Oherwydd y cynnydd sylweddol ym mhrisiau tai a rheolau benthyca llymach ers 2008, nid yw llawer o bobl ifanc yn gallu fforddio prynu cartref eu hunain. O ganlyniad, ni allant adael cartref eu teulu neu maent yn cael eu gyrru i lety ar rent preifat. Mae tystiolaeth yn dangos ei bod yn annhebygol y bydd pobl ifanc yn gallu prynu tŷ heb gymorth eu rhieni ac mae un o bob pump o bobl ifanc yn y Deyrnas Unedig wedi syrffio-soffa yn 2017 gyda bron i hanner ohonynt wedi gwneud hynny am fwy na mis. Yn y cyfamser mae mwy a mwy o aelwydydd wedi dod yn aelwydydd deiliadaeth sengl oherwydd cynnydd yn y boblogaeth sy'n heneiddio.

Mae'r galwadau ar ein stoc tai cymdeithasol gyfyngedig yn golygu bod pobl ifanc yn llai tebygol o allu ei gyrchu, oherwydd y system ddyrannu sy'n gorfod blaenoriaethu pobl sy'n agored i niwed. O ganlyniad, mae pobl ifanc yn yn wynebu rhenti 'anfforddiadwy' sy'n bwyta hyd at 30% o'u cyflog, o'i gymharu â tua 8% ar gyfer pobl dros 60 oed.

Mae yna bryderon hefyd ynglŷn â gwir gost 'cartrefi fforddiadwy' fel y'u gelwir. Mae rhenti yn aml yn rhy uchel i bobl ifanc, pobl sy'n gweithio'n rhan-amser neu ar incwm isel. Mae Sefydliad Joseph Rowntree yn nodi bod rhent yn 'fforddiadwy' pan nad yw'n cymryd mwy na 28% o incwm net cartref. Eto mae rhai tenantiaid yng Nghymru sy’n talu canran dipyn uwch o’u hincwm net ar rent.

Er bod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu 20,000 o 'dai fforddiadwy' newydd, mae'r defnydd o'r term ar hyn o bryd yn cynnwys cartrefi sy'n eiddo i'r cynllun ecwiti a rennir 'Help i Brynu'. Yn 2016, gwerthwyd 40% o'r cartrefi a werthwyd trwy 'help i brynu' am dros £200,000, sy'n anfforddiadwy i lawer o bobl, yn enwedig gan mai’r incwm cyfartalog yng Nghymru Cymru yw £22,575, ar ôl didyniadau.

Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio ysgogiadau ariannol trwy'r grant tai cymdeithasol a'r Rhaglen Tai Arloesol i annog arloesedd wrth ddatblygu tai a chymunedau rhwng cenedlaethau a defnyddio ysgogiadau trethiant i gymell rhannu tai rhwng cenedlaethau.

Y tu hwnt i addasrwydd cartrefi, dylai'r Llywodraeth hefyd ddatblygu polisi a chyllid gan ddefnyddio'r cyfleoedd (fel y rhai a gyflwynir gan Bolisi Cynllunio Cymru 10, y Rhaglen Hybiau Cymunedol a'r Adolygiad Ail-greu Addysg) i:

- Ystyried sut y gallant agor cartrefi gofal i ddod yn ganolfannau ar gyfer gweithgareddau, gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol
- Creu a chefnogi datblygiad canolfannau ar gyfer pob oedran erbyn 2030 fel lleoedd i gymysgu a rhannu gweithgareddau a phrofiadau
- Agor ysgolion yn hirach - gyda'r nos, ar benwythnosau a gwyliau - fel lleoedd cymunedol a rennir ar gyfer pob oedran
- Annog awdurdodau lleol i greu strydoedd ar gyfer chwarae - gan ddefnyddio strydoedd preswyl fel lleoedd ar gyfer chwarae, hwyl a chyd-berthyn.

Gofynnodd yr Adolygiad Tai Fforddiadwy am farn tenantiaid ar yr hyn a oedd yn bwysig iddynt y tu mewn a'r tu allan i'w cartref, a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

- Gofod oedd yr agwedd fwyaf arwyddocaol yn y cartref. Un o'r themâu cyffredin oedd pwysigrwydd cael cegin gyda lle i fwyta, ar wahân i'r ystafell fyw.
- Y tu allan i'r cartref, daeth diogelwch allan fel y flaenoriaeth fwyaf i denantiaid. Ystyriwyd hefyd ei bod yn hanfodol cael gardd neu falconi gyda fflat, er mwyn darparu mynediad i ofod allanol i gefnogi iechyd meddwl a llesiant.
- Roedd mynediad digidol hefyd yn cael ei ystyried yn flaenoriaeth uchel, yn enwedig i'r rheini sy'n derbyn budd-daliadau, yn ymgysylltu â'r Ganolfan Swyddi neu'n ceisio cyflogaeth.

Fodd bynnag, mae llawer o bobl yn gaeth yn y sector rhentu preifat oherwydd ein prinder tai cymdeithasol. Mae rhentwyr yn y sector breifat eisoes yn wynebu rhent uwch a lefelau is o wasanaethau cymorth, ac oni bai bod yr un gofynion ac amserlenni yn cael eu rhoi ar gartrefi ar rent preifat, yna bydd gan bobl yn y sector rhentu preifat eiddo llai ynni effeithlon a biliau tanwydd uwch.

Mae polisi tai datganoledig, ynghyd â'r gofynion a'r uchelgeisiau a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, yn rhoi cyfle i Gymru fod yn arloesol ac yn feiddgar wrth oresgyn yr argyfwng tai a dewis dull sy'n addas ar gyfer y dyfodol.

Mae adolygiadau polisi diweddar yn nodi sut y gall y Llywodraeth wneud mwy o gynnydd o ran cyflawni'r dyheadau yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Mae Llywodraeth Cymru wedi cwblhau nifer o adolygiadau meysydd polisi sef: yr Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy, adroddiad Datgarboneiddio Cartrefi Presennol yng Nghymru ac adroddiad y Grŵp Gweithredu Digartrefedd ar 'Y fframwaith o bolisïau, dulliau a chynlluniau y mae ei angen i roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru (Beth mae rhoi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru'n ei olygu mewn gwirionedd).'

Adolygiad Tai Fforddiadwy:
""Roedd y Panel yn llwyr ymwybodol o'r ffordd mae tai yn gyffredinol, a thai fforddiadwy yn arbennig, yn cyfrannu at flaenoriaethau cymdeithasol ac economaidd eraill yng Nghymru, gan gynnwys iechyd, addysg, cyflogaeth, cymunedau cydlynus, yr amgylchedd, cenedlaethau'r dyfodol a chyfleoedd. Mae cysylltiad hanfodol bwysig rhwng tai da a phob un o'r rhain.
Roedd yn amlwg bod y ffocws ar benderfyniadau cyllid (polisi rhenti/grant) blynyddol a'r gwaith cynllunio a ddeilliai o hyn yn cael effaith argyfyngus ar y gallu i sicrhau'r allbwn mwyaf o'r buddsoddiadau a wneir, boed hynny o ffynonellau cyhoeddus neu breifat. Mae'r Panel wedi argymell y dylai'r gyfundrefn tai fforddiadwy fabwysiadu gorwelion hirdymor gan roi mwy o sicrwydd i'r system a gwella'r cyfleoedd am waith cynllunio cyflenwad, gwariant a phrosesau mwy effeithlon ac effeithiol."

Adolygiad Annibynnol ar Ddatgarboneiddio Cartrefi yng Nghymru:
"Rhannodd aelodau'r Grŵp Cynghori yr argymhellion datblygol â Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru er mwyn sicrhau eu bod yn cyd-fynd â phum Ffordd o Weithio a saith Nod Llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Gellir gweld trosolwg o fanteision byrdymor, tymor canolig a hirdymor yn y tablau isod. Mae'r gwaith mapio yn dangos bod rhaglen ôl-osod 30 mlynedd yn cynnig cyfle sylweddol i ddarparu manteision helaeth ac eang, gan gynnwys: lleihau tlodi tanwydd; creu twf cynaliadwy, niferoedd sylweddol o swyddi, cynlluniau hyfforddiant a chadwyni cyflenwi, yn enwedig mewn cymunedau lleol; hyrwyddo iechyd a llesiant da i bawb; adeiladu cymunedau mwy cydlynol ag amgylcheddau gwell."

Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd
Un o argymhellion allweddol y Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd yw ar i'r hawl i dai ddod yn hawl dynol sylfaenol. Mae adroddiad y Cyngor Hawliau Dynol yn datgan:

'Dylid diffinio'r hawl i dai fel yr hawl i fyw mewn cartref mewn heddwch, diogelwch ac urddas, a chynnwys diogelwch deiliadaeth, argaeledd gwasanaethau, fforddiadwyedd, preswylio, hygyrchedd, lleoliad priodol a digonolrwydd diwylliannol.
Dylai'r rhai sydd angen tai neu fuddion cymdeithasol cysylltiedig gael eu trin fel deiliaid hawliau ac fel arbenigwyr yn yr hyn sy'n ofynnol ar gyfer bywyd urddasol, nid derbynwyr elusen. Mae ganddyn nhw hawl i gymryd rhan weithredol, rhydd ac ystyrlon wrth ddylunio a gweithredu rhaglenni a pholisïau sy'n effeithio arnyn nhw.

"Mae'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wedi cadarnhau ei bod yn ystyried a ddylid gosod gofyniad ar bob awdurdod lleol i roi "sylw dyledus" i dai digonol y gellid eu cyflawni drwy'r Bil Llywodraeth Leol (Cymru) sydd ar ddod."

Tai fel sbardun llesiant ehangach
Lle'r ydym ni nawr:
Mae cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus yn cydnabod yn gynyddol y cysylltiadau rhwng tai a llesiant trwy eu hamcanion llesiant, ond gellid gwneud mwy i gysylltu'n well.

Mae amcanion ar dai a osodir gan gyrff cyhoeddus yn dechrau symud o ffocws cul ar gynyddu nifer y tai fforddiadwy i werthfawrogi mai tai yw conglfaen ein llesiant a bod ganddo gysylltiadau ag iechyd, cyrhaeddiad addysgol, cyflogaeth a bregusrwydd.

Mewn ardaloedd gwledig, mae fforddiadwyedd yn cael ei bwysleisio'n benodol o fewn amcanion llesiant, gan geisio sicrhau y bydd cenedlaethau'r dyfodol yn gallu parhau i fyw yn eu cymunedau.

Mae cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus hefyd wedi gwneud cysylltiadau rhwng tlodi a thai. Mae mater 'fforddiadwyedd' yn parhau i fod y mwyaf cysylltiedig â thai o fewn amcanion a chamau llesiant a chydnabyddir effaith tlodi tanwydd hefyd. Fodd bynnag, mae rhai cyrff cyhoeddus yn mynd ymhellach, gan ystyried yr effaith y mae tai yn ei chael ar dlodi (ac i'r gwrthwyneb), tuag at nodi cyfleoedd ar gyfer datblygu tai sy'n addas ar gyfer y dyfodol tra hefyd yn datblygu sgiliau a chyflogaeth leol.

Fel y nodwyd yn yr Adroddiad hwn, mae mwy o gyfleoedd i gyrff cyhoeddus wneud cysylltiadau rhwng eu hamcanion. Mae tai yn rhoi cyfle i gyflawni pob un o'r nodau llesiant a llawer o'r amcanion a osodir gan gyrff cyhoeddus.

Er enghraifft, mae potensial i fwy o gyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus gysylltu eu dyheadau ynghylch tai â:

- Darparu sgiliau yn lleol (gweler isod a'r adran ar 'Sgiliau ar gyfer y Dyfodol' ym Mhennod 5 am fwy o wybodaeth), o ystyried y galw cynyddol am sgiliau yn yr 'economi werdd' ac am gartrefi carbon isel, ynni effeithlon ac wedi'u hadeiladu mewn ffordd ddi-wastraff.
- Adeiladu tai a chymunedau sy'n rhagweithiol wrth wella ac adfer natur a fydd yn helpu i fynd i'r afael â'r dirywiad mewn bioamrywiaeth
- Adeiladu cymunedau nid cartrefi yn unig a all helpu i fynd i'r afael ag unigrwydd ac arwahanrwydd a chadw pobl yn iach
- Gweithio gyda darparwyr tai sy'n rhoi cyfle gwych i nodi ac ymateb i Brofiadau Niweidiol yn ystod Plentyndod.

Gellid gwneud mwy i wneud y cysylltiad rhwng tai a sgiliau:

Mae'r prinder yn y crefftau medrus ar gyfer adeiladu tai yn dod yn fwy difrifol.

Mae Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu wedi amcangyfrif bod angen 44,690 o newydd-ddyfodiaid yn y diwydiant tai ac adeiladu i gynnal y sector. Yn 2015, dim ond 7,280 o brentisiaid adeiladu a gwblhaodd eu hyfforddiant ar draws pob crefft. Un o'r ffactorau sy'n cyfrannu at y prinder hwn yw nifer y gweithwyr yn y Deyrnas Unedig nad ydynt yn Brydeinwyr yr ydym wedi bod yn dibynnu arnynt yn y crefftau hyn ond oherwydd goblygiadau Brexit mae 36% o weithwyr o’r gweithwyr hyn yn ystyried gadael erbyn 2022.

Cododd canran yr adeiladwyr tai bach a chanolig sy'n dweud bod prinder gweithwyr medrus yn rhwystr mawr i'w gallu i adeiladu mwy o gartrefi newydd, i 44% (i fyny o 42% yn 2017).

Mae rhai enghreifftiau o gyrff cyhoeddus yn cydnabod y cysylltiadau rhwng tai a sgiliau er enghraifft mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (y cyfeiriwyd ato yn gynharach yn y bennod hon) a Chyngor Bwrdeistref Sir Caerffili wedi cysylltu eu hamcanion ar dai â datblygu sgiliau yn lleol trwy eu camau i: 'Creu prentisiaethau a lleoliadau gwaith yn y tîm Gweithrediadau Atgyweirio Tai sy'n gysylltiedig â chynllunio olyniaeth ac arferion bwlch sgiliau. Creu prentisiaethau, cyfleoedd cyflogaeth a lleoliadau gwaith fel rhan o raglen fuddsoddi Safonau Ansawdd Tai Cymru’.

Fodd bynnag, nid oes digon o gyrff cyhoeddus yn gwneud y cysylltiadau rhwng y sgiliau lleol sy'n ofynnol i ddod ag eiddo sydd eisoes yn bodoli i safon ac adeiladu cartrefi newydd yn addas ar gyfer y dyfodol, a'r amcanion y maent wedi eu gosod ar addysg a chyflogaeth. Mae cyfleoedd yn cael eu colli wrth ystyried yr anghenion sydd gan wahanol ardaloedd a chyfateb y rheini â sgiliau pobl leol - fel swyddi yn yr economïau gwyrdd a chylchol.

Mae hyn yn awgrymu, fel y nodir mewn man arall yn yr Adroddiad hwn, bod angen integreiddio'n well rhwng amcanion llesiant a rolau byrddau a phartneriaethau cyrff eraill, yn yr achos hwn Partneriaethau Sgiliau Rhanbarthol.

Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai

<u>Yr hyn sydd ei angen ar genedlaethau’r dyfodol:</u>
Rhaid inni gydnabod arwyddocâd tai a chymunedau da fel llwybr i lesiant corfforol a meddyliol pobl, adeiladu cymunedau cydlynol, cwrdd â'n targedau allyriadau carbon a darparu cyfleoedd ar gyfer swyddi a datblygu sgiliau newydd.

<u>Lle’r ydym ni nawr:</u>
Mae Polisi Cynllunio Cymru 10 yn darparu'r cyd-destun cywir i adeiladu cymunedau nid tai yn unig.

Mae cyfle unigryw i Gymru atal problemau'r gorffennol lle caniatawyd adeiladu unedau tai heb adeiladu cymunedau. Rydym wedi gweld clystyrau o dai mewn lleoliadau anghysbell, wedi’u hynysu oddi wrth wasanaethau a seilwaith lleol, gan arwain at gartrefi sy’n dibynnu ar geir, a chymudo allan o'r ardal maent yn byw ynddi i chwilio am waith a cael mynediad i gyfleusterau ac yn hanfodol heb unrhyw ymdeimlad o gymuned.

Mewn ardaloedd gwledig, clywaf yn aml fod ansawdd bywyd pobl yn teimlo’n annheg i gymharu ag ansawdd pobl sy'n byw mewn ardaloedd mwy trefol oherwydd seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus gyfyngedig ac anawsterau cael mynediad i'r rhyngrwyd.

Mae'n amlwg bod angen i ni wneud mwy i ganolbwyntio ar greu cymunedau, nid dim ond adeiladu tai a rhaid i hyn barhau i fod yn ffocws i ni er gwaethaf y prinder tai, fel arall rydym mewn perygl o adeiladu cartrefi heddiw na fydd yn addas ar gyfer ein hanghenion yn 2030, heb sôn am 2050.

Fodd bynnag, oherwydd y diwygiad cyfredol i'r system gynllunio yng Nghymru mae cyfle gwirioneddol i ganolbwyntio ar adeiladu cymunedau yng Nghymru. Mae Polisi Cynllunio Cymru newydd (rhifyn 10) a gyhoeddwyd yn 2018, yn cofleidio'r syniad o gynllunio cynaliadwy ac yn ymgorffori egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn y broses o ddatblygu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ac ymgynghori ar y Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol newydd. (Gweler yr adran ar Gynllunio Defnyddio Tir.)

Byddwn hefyd yn disgwyl gweld ystyriaeth ehangach o 'greu lleoedd'. Nid yw cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus eto'n trafod yn benodol tai sydd wedi'u hamddiffyn rhag heriau'r dyfodol fel tywydd eithafol, lleihau'r defnydd o ddeunydd crai, creu gwell mynediad i fannau gwyrdd, atebion mwy dychmygus i newid demograffig (fel pobl iau yn rhannu tai â phobl hŷn) a chysylltiad mwy eglur â dull creu lleoedd.

Nid oes unrhyw gwestiwn, os yr ydym am newid arferion teithio pobl a lleihau ein hallyriadau carbon, mae arnom angen cartrefi mewn cymunedau sy'n addas ar gyfer y dyfodol, felly dylai amcanion llesiant ar 'dai' ymwneud mewn gwirionedd ag amgylcheddau â chysylltiad da, sy'n helpu pobl i symud o gwmpas eu cymunedau yn gynaliadwy.

"Er mwyn goresgyn prinder yn y cyflenwad tai, ynghyd â lleihau sgiliau, mae angen i'r diwydiant ystyried mathau o adeiladu y tu hwnt i ddulliau traddodiadol o dai sy'n gynaliadwy ac o ansawdd uchel."

Argymhellion

Cyngor ar osod amcanion llesiant ar gyfer yr holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru)

Cyfeiriwch at y bennod ar Osod Amcanion Da, ond wrth bennu eu hamcanion yn benodol mewn perthynas â Thai, dylai'r holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru):

- Sicrhau eu bod yn adlewyrchu tueddiadau'r dyfodol yn enwedig newidiadau demograffig ac argyfyngau hinsawdd a natur.
- Dangos yn glir y cysylltiadau rhwng eu hamcanion llesiant a'r camau ar dai, a meysydd eraill, fel mynd i'r afael ag anghydraddoldeb a thlodi, yr amgylchedd naturiol, gwaith teg, sgiliau, iechyd a lles.
- Ystyried argymhellion yr Adolygiad Tai Fforddiadwy, yr Adolygiad Annibynnol ar Ddatbonoli Cartrefi Cymreig a'r adroddiad gan y Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd.

Wrth bennu eu camau, dylai cyrff cyhoeddus a byrddau a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru) ganolbwyntio yn y meysydd a ganlyn a dylent:

- Nodi sut y gall eu camau i gyflawni eu hamcanion o ran tai gyd-fynd â'u hamcanion ar gyfer sgiliau, yn enwedig mewn perthynas â'r diwydiant adeiladu, a datblygu sgiliau mewn dulliau modern o adeiladu, ond adeiladu carbon isel.

Argymhellion ar gyfer yr holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru)

Argymhellion Proses
Yn eu gweithredoedd o ddydd i ddydd dylent ddechrau gwneud y canlynol:

- Ymgorffori gwerthoedd caredigrwydd a thosturi yn eu gwaith ar dai a sicrhau bod y gweithlu'n cofleidio'r gwerthoedd hyn.
- Sicrhau bod asesiadau o'r farchnad dai leol yn cynnwys yn benodol asesiadau llesiant a gynhelir gan Fyrddau Gwasanaethau Cyhoeddus fel rhan o'r data a ddefnyddiant.
- Gweithio gyda chymdeithasau tai i rannu a gweithredu arfer arloesol.
- Ystyried sut y gallant fod angen adeiladu dim gwastraff drwy eu prosesau caffael.
- Rhoi cynllun clir ar waith i fynd i'r afael â dadleoli newid yn yr hinsawdd (gweler yr argymhelliad yn adran Cymru Gydnerth, ym Mhennod 3).
- Cynnwys y sector tai yng ngwaith y Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus, gan gynnwys eu gwahodd i ymuno â'r Bwrdd.
- Ystyried tai fel un o'r ffactorau ehangach sy'n dylanwadu ar iechyd.
- Sicrhau bod Cynlluniau Datblygu Lleol a datblygiadau tai cymdeithasol yn diwallu anghenion y boblogaeth sy'n heneiddio.