Archwilio Cymru
Audit Wales

Tai fforddiadwy

Medi 2024

Paratowyd yr adroddiad hwn i'w gyflwyno i'r Senedd o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn annibynnol o'r Senedd ac o lywodraeth. Mae'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cymru a'r cyrff cyhoeddus sy'n gysylltiedig â hi ac a noddir ganddi, gan gynnwys cyrff y GIG. Mae ganddo'r pŵer i gyflwyno adroddiadau i'r Senedd ar ddarbodaeth, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol hefyd yn archwilio cyrff llywodraeth leol yng Nghymru ac yn cynnal astudiaethau gwerth am arian llywodraeth leol.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn ymgymryd â'i waith gan ddefnyddio staff ac adnoddau eraill a ddarperir gan Swyddfa Archwilio Cymru, sydd yn fwrdd statudol wedi'i sefydlu ar gyfer y nod hwnnw ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

© Archwilydd Cyffredinol Cymru 2024

Archwilio Cymru yw brand ymbarél Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru, sy'n endidau cyfreithiol ar wahân gyda'u swyddogaethau cyfreithiol eu hunain. Nid yw Archwilio Cymru ei hun yn endid cyfreithiol. Er bod gan yr Archwilydd Cyffredinol y swyddogaethau archwilio ac adrodd a ddisgrifir uchod, prif swyddogaethau Swyddfa Archwilio Cymru yw darparu staff ac adnoddau eraill ar gyfer arfer swyddogaethau'r Archwilydd Cyffredinol, ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

Cewch ailddefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Os byddwch yn ei ailddefnyddio, rhaid i chi ei ailddefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn. Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei ailddefnyddio.

Am fwy o wybodaeth, neu os ydych angen unrhyw un o'n cyhoeddiadau mewn ffurf ac/neu iaith wahanol, cysylltwch â ni drwy ffonio 029 2032 0500 neu drwy e-bostio post@archwilio.cymru. Rydym yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg. Gallwch ysgrifennu atom hefyd, yn Gymraeg neu'n Saesneg, a byddwn yn ymateb yn yr iaith rydych chi wedi ei defnyddio. Ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

This document is also available in English.

Cynnwys

Ffeithiau allweddol 4

Negeseuon allweddol 5

Argymhellion 9

Adroddiad manwl

1 Gwariant a pherfformiad yn erbyn y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol 12

2 Trefniadau llywodraethu a rheoli 33

Atodiad

1 Ynglŷn â'n gwaith 50

Ffeithiau allweddol

20,000 – nifer y cartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu a dargedir rhwng mis Ebrill 2021 a mis Mawrth 2026.

Rhwng 8,859 a 9,197 – nifer y cartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed a gyflawnwyd erbyn mis Mawrth 2024, yn seiliedig ar amcangyfrifon Llywodraeth Cymru.

19,913 – nifer y cartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed a gyflawnwyd neu sydd yn yr arfaeth gyda photensial i'w cyflawni erbyn mis Mawrth 2026.

£1.27 billion – gwariant Llywodraeth Cymru rhwng 2021-22 a 2023-24 ar gynlluniau sy'n cyfrannu at y targed (heb gynnwys peth cymorth ar ffurf benthyciadau):

- £1.10 biliwn ohono'n cwmpasu'r cynlluniau craidd sy'n rhoi cyllid uniongyrchol i adeiladu neu gaffael cartrefi fforddiadwy.
- £166.5 miliwn ohono'n cwmpasu cynlluniau sy'n rhoi cymorth anuniongyrchol i gyrraedd y targed.

£730 million – y gyllideb gyfalaf dybiannol ar gyfer cynlluniau sy'n rhoi cyllid uniongyrchol i adeiladu neu gaffael cartrefi fforddiadwy trwy 2024-25 a 2025-26 (gyda £380 miliwn wedi'i gytuno ar gyfer 2024-25 a £350 miliwn tybiannol ar gyfer 2025-26).

£580 miliwn i £740 miliwn – ein hamcangyfrif ni o'r swm y gallai fod ei angen ar ben rhagdybiaethau cyllidebol presennol i gyflawni'r holl gartrefi sydd yn yr arfaeth[1].

15,860 i 16,670 – ein hamcangyfrif ni o nifer y cartrefi y gellid eu cyflawni erbyn mis Mawrth 2026 heb y cyllid ychwanegol[2].

Nodiadau:

1 Mae'r amcangyfrif yn defnyddio cyfraddau grant cyfartalog yn hytrach na chostau gwirioneddol cyflawni cynlluniau.

2 Mae'r amcangyfrif yn defnyddio ffigyrau gwirioneddol ar gyfer 2021-22 a 2022-23, amcangyfrifon Llywodraeth Cymru ar gyfer 2023-24, ac amcangyfrifon wedi'u modelu ar gyfer 2024-25 a 2025-26.

Negeseuon allweddol

Cyd-destun

1 Mae mynediad at dai fforddiadwy o ansawdd da'n un o gonglfeini iechyd a llesiant ac yn flaenoriaeth bolisi hirsefydlog. Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd[1] erbyn mis Mawrth 2026. Mae'r targed yn adeiladu ar ymrwymiad blaenorol i gyflawni 20,000 o gartrefi fforddiadwy yn nhymor blaenorol y Senedd. Aeth Llywodraeth Cymru y tu hwnt i'r targed hwnnw, ond mae diffiniad gwahanol yn gwneud y targed cyfredol yn fwy o her.

2 Mae Llywodraeth Cymru'n darparu cyllid sy'n cyfrannu at gyflawni cartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed trwy amryw ddulliau, yn bennaf y Grant Tai Cymdeithasol ac yn fwy diweddar y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro. Landlordiaid cymdeithasol sy'n cyflawni'r rhan fwyaf o gartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed. Awdurdodau lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)[2] yw landlordiaid cymdeithasol.

3 Mae'r adroddiad hwn yn ystyried gwariant a pherfformiad yn erbyn y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol a'r trefniadau llywodraethu a rheoli tanategol. Mae **Atodiad 1** yn darparu rhagor o wybodaeth am ein gwaith.

Casgliad ar y cyfan

4 Mae'r broses o gyflawni cartrefi fforddiadwy wedi bod yn araf ac yn ddrutach nag a ddisgwyliwyd yn wreiddiol, yn rhannol oherwydd pwysau sydd y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru. Er mwyn i Lywodraeth Cymru gyrraedd y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol erbyn mis Mawrth 2026 bydd angen iddi wario cryn dipyn yn fwy nag a fwriadwyd yn wreiddiol. Bydd angen iddi gyflawni'r holl gynlluniau sydd yn yr arfaeth hefyd, yr ystyrir bod rhai ohonynt yn dwyn risgiau, a nifer fach yn rhagor.

5 Ceir agweddau cadarnhaol i'r trefniadau llywodraethu a rheoli tanategol, gan gynnwys dull cydweithredol a'r prosesau craidd ar gyfer rheoli cyllid grant. Ceir meysydd i'w gwella hefyd o ran dull mwy hirdymor o ymdrin â'r angen, cynllunio a chyllido, a gwneud mwy i sicrhau bod buddsoddi mewn tai fforddiadwy'n cyfrannu at amcanion polisi ehangach.

1 Rydym yn cyfeirio'n benodol at darged 'cartrefi cymdeithasol' Llywodraeth Cymru lle y bo'n berthnasol. Yn fwy cyffredinol, rydym yn cyfeirio at gyflawni 'tai fforddiadwy'. Mae'r holl gartrefi cymdeithasol ychwanegol sy'n cyfrif tuag at y targed yn perthyn i'r dosbarth tai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw'r targed cartrefi cymdeithasol yn cynnwys rhai cartrefi fforddiadwy. Mae yn darparu eglurhad pellach.

2 A adwaenir hefyd fel cymdeithasau tai.

Materion allweddol

Gwariant a pherfformiad yn erbyn y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol

6 Mae uchelgais Llywodraeth Cymru i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy'n glir. Mae'r Rhaglen Lywodraethu'n nodi y bydd Llywodraeth Cymru'n adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu. Yn ymarferol, mae Llywodraeth Cymru wedi egluro ei bod yn cyfrif rhai cartrefi nad ydynt yn rhai a adeiledir o'r newydd ac nad ydynt yn rhai carbon isel.

7 Erbyn diwedd 2023-24, dair blynedd i mewn i raglen bum mlynedd, mae Llywodraeth Cymru'n amcangyfrif ei bod wedi sicrhau llai na hanner (rhwng 8,859 a 9,197) yr 20,000 o gartrefi cymdeithasol[3]. Mae wedi ceisio gwrthbwyso cynnydd araf o ran adeiladu cartrefi newydd â mwy o ffocws ar gaffael eiddo presennol. Serch hynny, mae'r 19,913 o gartrefi a gyflawnwyd neu sydd yn yr arfaeth i'w cyflawni erbyn mis Mawrth 2026 ychydig bach yn is na'r targed. Ceir tebygolrwydd uchel na fydd rhai o'r cynlluniau yn yr arfaeth sy'n dwyn mwy o risg yn cael eu cyflawni mewn pryd neu o gwbl, beth bynnag fo'r sefyllfa o ran cyllid.

8 Mae costau cynyddol wedi golygu bod gwariant ar dai fforddiadwy wedi bod yn uwch nag a ddisgwylid yn wreiddiol. Yn 2021, roedd Llywodraeth Cymru'n amcangyfrif y byddai'n gwario oddeutu £1.6 biliwn ar gynlluniau cyfalaf craidd i gyrraedd y targed.

9 O ran y sefyllfa ar ddiwedd mis Mawrth 2024, roedd Llywodraeth Cymru wedi gwario £1.10 biliwn ar gynlluniau – yn bennaf y Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro – sy'n rhoi cyllid uniongyrchol i adeiladu cartrefi sy'n cyfrannu at y targed. Gwariodd £166.5 miliwn hefyd ar gynlluniau sy'n rhoi cymorth anuniongyrchol i gyrraedd y targed. Nid yw'r cyfanswm hwn o £1.27 biliwn yn cynnwys peth cyllid ychwanegol ar ffurf benthyciadau i landlordiaid cymdeithasol trwy ddulliau eraill.

10 Ar gyfer 2024-25, mae gan Lywodraeth Cymru gyllideb o £330 miliwn ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a £50 miliwn ar hyn o bryd ar gyfer y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro. Er nad oes cyllideb wedi cael ei phennu eto ar gyfer 2025-26, mae swyddogion yn seilio'u cynlluniau ar gyllideb dybiannol o £300 miliwn ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a £50 miliwn ar gyfer y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro.

3 Ffigwr yn seiliedig ar ystadegau swyddogol ar gyfer 2021-22 a 2022-23, ac amcangyfrifon ar gyfer 2023-24.

11 Mae modelu faint fydd yn ei gostio i Lywodraeth Cymru gyflawni'r cartrefi sy'n dal yn yr arfaeth yn gymhleth. Rydym ni'n amcangyfrif y gallai fod ar Lywodraeth Cymru angen cymaint â rhwng £580 miliwn a £740 miliwn o gyllid cyfalaf yn ychwanegol at dybiaethau cyllidebol presennol i gyflawni'r holl brosiectau sydd ganddi yn yr arfaeth hyd at fis Mawrth 2026. Heb gyllid ychwanegol, rydym ni'n amcangyfrif y bydd Llywodraeth Cymru a phartneriaid yn cyflawni rhwng 15,860 ac 16,670 o gartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed o 20,000.

12 Mae opsiynau i wneud i gyllid ymestyn ymhellach yn cynnwys symud y cydbwysedd ymhellach tuag at gaffaeliadau, dibynnu'n fwy ar dai rhent canolradd yn hytrach na thai rhent cymdeithasol a gostwng safonau adeiladu. Fodd bynnag, efallai na fydd yr opsiynau hyn yn cynnig gwell gwerth am arian at ei gilydd a/neu dros y tymor hwy.

Trefniadau llywodraethu a rheoli

13 Mae Llywodraeth Cymru'n deall yr angen dybryd am dai fforddiadwy, gyda niferoedd uchel o bobl mewn llety dros dro. Fodd bynnag, nid oes ganddi asesiad tymor hwy ac mae amcangyfrifon cenedlaethol o bosibl yn tanddatgan yr angen a'r galw. Hefyd, nid yw'r patrwm o ran cyflawni tai fforddiadwy'n cyd-fynd â'r amcangyfrifon o'r angen.

14 Ers 2021, mae Llywodraeth Cymru wedi gwella'i dealltwriaeth am yr angen lleol am dai fforddiadwy trwy ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gynhyrchu a diweddaru prosbectws tai. Mae hefyd yn cryfhau'r fframwaith ar gyfer asesu'r angen lleol am dai trwy broses ddiweddaredig ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai Leol. Fodd bynnag, bu oedi cyn rhoi hyn ar waith sydd wedi golygu bod awdurdodau cynllunio lleol fel rheol wedi bod yn diweddaru eu Cynlluniau Datblygu Lleol heb asesiad diweddaredig.

15 Mae trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer rheoli'r Grant Tai Cymdeithasol yn gadarn ar y cyfan ac wedi cael eu cryfhau gyda'r nod o sicrhau mwy o werth am arian. Mae newidiadau'n cynnwys dull newydd o asesu'r cyllid grant y mae ei angen ar gyfer cynlluniau unigol.

16 Mae Llywodraeth Cymru'n cydweithio'n dda gyda phartneriaid fel rheol, gan ei helpu i ymateb i rai risgiau a materion sy'n dod i'r amlwg. Mae'r rhain yn cynnwys pwysau costau chwyddiannol ac effaith rheoliadau ar lygredd afonydd a draenio trefol. Fodd bynnag, mae'n dal yn wir bod diffyg dull cyfunol a chydlynus o fynd i'r afael â chyfyngiadau o ran capasiti mewn gwasanaethau cynllunio lleol.

17 Mae Llywodraeth Cymru wedi cryfhau ei data monitro. Yn 2023, datblygodd borth data sy'n galluogi landlordiaid cymdeithasol i ddarparu gwybodaeth gyfoes am statws cynlluniau; gan roi trosolwg well mewn amser real o'r cynnydd ar y cyfan. Fodd bynnag, nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwneud digon i sicrhau bod buddsoddi mewn tai fforddiadwy'n cyfrannu at amcanion polisi ehangach o'r dechrau un.

> Mae chwyddiant prisiau wedi taro'r rhaglen tai fforddiadwy'n galed. Yn awr mae Llywodraeth Cymru'n wynebu dewisiadau anodd ynglŷn â'i blaenoriaethau cyllido a'i dull os yw'n dal i fod yn ymrwymedig i gyrraedd neu fynd yn agos at ei tharged o 20,000 o gartrefi cymdeithasol erbyn mis Mawrth 2026.
>
> Bydd ymateb Llywodraeth Cymru i hyn yn brawf pellach ar y modd y mae'n cymhwyso'r ffyrdd o weithio a ddisgwylir dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae hyn yn cynnwys sut y mae'n taro cydbwysedd rhwng anghenion byrdymor a hirdymor, yn adeiladu ar ei dull cydweithredol, ac yn ceisio cynyddu i'r eithaf y deilliannau cadarnhaol a gyflawnir gan y gwariant cyhoeddus sylweddol yn y maes yma.

Adrian Crompton
Archwilydd Cyffredinol Cymru

Argymhellion

Argymhellion

Cyrraedd y targed cyfredol

A1 Dylai Llywodraeth Cymru wneud gwaith manwl i gynllunio ar gyfer senarios er mwyn darparu arwydd eglur a chynnar o'r cyllid ar gyfer y cynlluniau tai fforddiadwy allweddol yn 2025-26. Dylai cynllunio ar gyfer senarios gynnwys:

- y deilliannau tebygol, o ran y cartrefi a gyflawnir;
- costau a manteision newid y cydbwysedd rhwng tai a adeiledir o'r newydd a chaffaeliadau, yn enwedig trwy'r Grant Tai Cymdeithasol; ac
- asesiad o'r cyllid sy'n ofynnol yn 2025-26 i ganlyn arni â chynlluniau a fydd yn cyflawni y tu allan i'r cyfnod targed, er mwyn osgoi ymyl dibyn.

A2 I ategu tryloywder a gwaith i graffu ar gynnydd yn erbyn yr ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu, dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn gyhoeddus ar faint o'r cartrefi a gyfrifwyd tuag at y targed sy'n gartrefi a adeiledir o'r newydd ac yn gartrefi carbon isel.

Argymhellion

Datblygu dull hirdymor o gyflawni tai fforddiadwy

A3 Dylai Llywodraeth Cymru asesu a nodi'r opsiynau ar gyfer parhau i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy dros y tymor hwy. Dylai hyn gynnwys ystyried rhinweddau parhau i fod â tharged nad yw'n gyson â'r diffiniad o dai fforddiadwy ar gyfer ystadegau gwladol.

A4 Dylai Llywodraeth Cymru adolygu'r dull o asesu'r angen am dai, gan gynnwys:

- asesu pam fod amcangyfrifon cenedlaethol i'w gweld fel pe baent wedi tanamcangyfrif maint yr angen presennol yn sylweddol a sut y gellir cywiro hynny;
- datblygu ei dealltwriaeth am y galw sylfaenol, yn ogystal â'r angen, fel rhan o'i dulliau asesu;
- adnabod a gweithredu ar wersi o gyflwyno'r dull diweddaredig o gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol; a
- sut i gysoni ei chyllid ar gyfer tai fforddiadwy â'r angen a adnabuwyd.

Argymhellion

A5 Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu achos busnes llawn ar gyfer buddsoddi'n barhaus mewn tai fforddiadwy. Dylai hyn gynnwys elfennau allweddol o arfer da mewn arfarnu rhaglenni, megis:

- arfarnu'r opsiynau, gan gynnwys rhinweddau cymharol cartrefi a adeiledir o'r newydd a chaffaeliadau, gan gynnwys y costau hirdymor a'r arbedion byrdymor sy'n deillio o leihau'r defnydd o lety dros dro;
- dadansoddiad o sensitifrwydd, i gynnwys yr effeithiau ar gostau a chyflawni pe bai newidiadau mewn manylebau dylunio neu bwysau pellach o ran costau chwyddiannol;
- cynllunio ar gyfer gwireddu manteision, gan gynnwys cysoni'r amcanion buddsoddi â'r nodau llesiant, gan adnabod dulliau o wreiddio manteision mewn taliadau grant a chontractau, a system o fonitro ac adrodd ar yr ystod lawn o fanteision sy'n deillio o'r buddsoddiad; ac
- asesiad effaith integredig llawn, gan gynnwys asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb.

A6 Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu dull hirdymor o gyllido tai fforddiadwy, gan ddysgu gwersi o'r rhaglen ar gyfer adeiladau ysgolion ac addysg bellach, gyda golwg ar esmwytháu brigau a chafnau yn y broses gyflawni.

A7 Yn unol â'i hymrwymiadau mewn ymateb i argymhellion blaenorol yr Archwilydd Cyffredinol a'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus, dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda phartneriaid mewn llywodraeth leol i ddatblygu datrysiadau cynaliadwy i'r cyfyngiadau o ran capasiti a chyflawni yng ngwasanaethau cynllunio llywodraeth leol, gan gynnwys opsiynau ar gyfer datblygu'r proffesiwn cynllunio a mwy o weithio rhanbarthol.

Gwariant a pherfformiad yn erbyn y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol

01

1.1 Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn bwrw golwg ar y cynnydd tuag at y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol ers 2021 a'r rhagolygon ar gyfer y ddwy flynedd nesaf.

Yr hyn y gwnaethom chwilio amdano

Fe chwiliom ni am dystiolaeth bod digon o gynlluniau yn yr arfaeth a digon o adnoddau i Lywodraeth Cymru gyrraedd ei tharged cartrefi cymdeithasol erbyn mis Mawrth 2026.

Mae'r uchelgais i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy'n glir, ond nid yw'r Rhaglen Lywodraethu'n disgrifio'r targed o 20,000 yn fanwl gywir

1.2 Mae Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru'n cynnwys targed i 'adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu' rhwng 2021 a 2026[4]. Fodd bynnag, ym mis Mehefin 2021 fe wnaeth y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd hi'n glir y byddai Llywodraeth Cymru'n cyfrif rhai cartrefi nad ydynt yn cyd-fynd â'r diffiniad hwnnw.

1.3 **Mae Llywodraeth Cymru'n cyfrif rhai cartrefi nad ydynt yn rhai a adeiledir o'r newydd.** Mae cartrefi a adeiledir o'r newydd yn cynnwys tai cymdeithasol a gyflawnir gan landlordiaid cymdeithasol[5]. Maent hefyd yn cynnwys cartrefi fforddiadwy ar ddatblygiadau preifat a sicrhawyd trwy 'gytundebau adran 106' dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990[6]. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru hefyd yn cyfrif unedau eiddo presennol a gaffaelir a lesoedd hirdymor ar eiddo mewn perchnogaeth breifat y mae awdurdodau lleol yn eu sicrhau trwy Gynllun Lesio Cymru (gweler **paragraffau 1.12 i 1.14**). Roedd caffaeliadau'n cyfrif tuag at y targed blaenorol o 20,000 o gartrefi.

4 Ffigwr gros yw'r targed o 20,000. Bob blwyddyn collir rhai tai fforddiadwy i werthiannau a dymchweliadau. Felly, bydd y cynnydd net mewn tai fforddiadwy'n llai na nifer y cartrefi a gyflawnir trwy'r targed (gweler **paragraff 2.6**).

5 Defnyddiwn y term 'landlordiaid cymdeithasol' i olygu awdurdodau lleol (y mae 11 ohonynt yn dal i feddu ar stoc dai) a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC, a adwaenir yn gyffredin fel cymdeithasau tai). Mae 31 o LCC gweithredol yng Nghymru ond nid yw pob un yn darparu tai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn.

6 Mewn rhai achosion, gall y datblygwr wneud taliad yn lle cyflawni tai newydd. Fe wnaeth swm y cyllid o'r fath a ddelir mewn cronfeydd wrth gefn gan awdurdodau lleol godi o £19.8 miliwn ym mis Mawrth 2021 i £27.0 miliwn ym mis Mawrth 2023.

1.4 **Mae Llywodraeth Cymru'n cyfrif rhai cartrefi nad ydynt yn rhai carbon isel.** Rhaid i gartrefi a adeiledir o'r newydd sy'n cael eu cyllido gan Lywodraeth Cymru gyrraedd safonau carbon isel (**Arddangosyn 1**). Nid oes angen i gartrefi a adeiledir o'r newydd sy'n deillio o gytundebau adran 106 a chartrefi a ddarperir trwy gaffaeliadau a lesio gyrraedd yr un safonau. Dros amser, efallai y bydd angen i gartrefi adran 106 gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)[7], ond nid yw hyn yn ofynnol i gyfrif tuag at y targed cartrefi cymdeithasol. Mae **paragraff 1.15** yn nodi'r safonau mewn perthynas â chaffaeliadau.

Arddangosyn 1: safonau wedi'u cryfhau ar gyfer tai fforddiadwy a adeiledir o'r newydd

Fe wnaeth Llywodraeth Cymru ddiweddaru Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (GADC) ar gyfer tai fforddiadwy yn 2021, am y tro cyntaf ers 2005.

Mae GADC yn cynnwys gofynion penodol ar gyfer yr holl gartrefi fforddiadwy newydd neu adferedig a gyllidir ag arian cyhoeddus nad oeddent yn safonau 2005:

- systemau gwresogi nad ydynt yn defnyddio tanwyddau ffosil;
- allyriadau carbon isel iawn; a
- band eang sy'n barod i drosglwyddo data ar gyfradd gigadid.

Dim ond y safonau ynglŷn ag isafswm gwagle yn GADC y mae'n rhaid i gartrefi nas cyllidir ag arian cyhoeddus – er enghraifft, cartrefi fforddiadwy ar ddatblygiadau preifat dan gytundebau 106 – eu cyrraedd. Mae'r safonau hyn ynglŷn â gwagle yr un fath fwy neu lai ag yn 2005, er bod angen i ystafelloedd gwely fod ychydig yn fwy yn awr.

Amcangyfrifodd Llywodraeth Cymru yn 2021 fod y gofynion newydd yn ychwanegu oddeutu 13% at gost cartrefi cymdeithasol a adeiledir o'r newydd.

Ffynhonnell: Crynodeb Archwilio Cymru

7 Mae SATC yn pennu safonau gofynnol ar gyfer ansawdd tai cymdeithasol, gan gynnwys ar effeithlonrwydd ynni. Daeth SATC newydd yn weithredol yn 2023 gyda chanllawiau cysylltiedig wedi'u diweddaru ers hynny: Llywodraeth Cymru, Safon Ansawdd Tai Cymru 2023, Ebrill 2024.

1.5 **Mae 'cartrefi cymdeithasol' yn cynnwys cartrefi nad ydynt yn dai rhent cymdeithasol.** Yn gyson â'r targed blaenorol o 20,000 o gartrefi, rhaid i gartrefi fod ar gael i'w rhentu ar gyfradd is na'r farchnad. Mae hynny'n cynnwys:

- tai rhent cymdeithasol, gyda rhenti'n cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru;
- tai rhent canolradd, lle mae rhenti'n uwch na rhenti cymdeithasol ond yn dal islaw rhenti'r farchnad (a all gynnwys tai rhent cymdeithasol a phreifat); a
- rhanberchnogaeth, lle mae'r tenant yn prynu cyfran ac yn rhentu'r gyfran sy'n weddill gan landlord cymdeithasol.

1.6 Mae'r targed cyfredol yn dal i fod yn fwy o her na tharged 2016-2021. Roedd y targed hwnnw'n un i gyflawni 20,000 o gartrefi fforddiadwy ond roedd y cyfrif ar ddiwedd y cyfnod o 23,061 yn cynnwys 187 o gartrefi rhannu ecwiti ac 8,875 o gartrefi Cymorth i Brynu[8]. Nid yw'r targed cyfredol yn cynnwys y categorïau hyn.

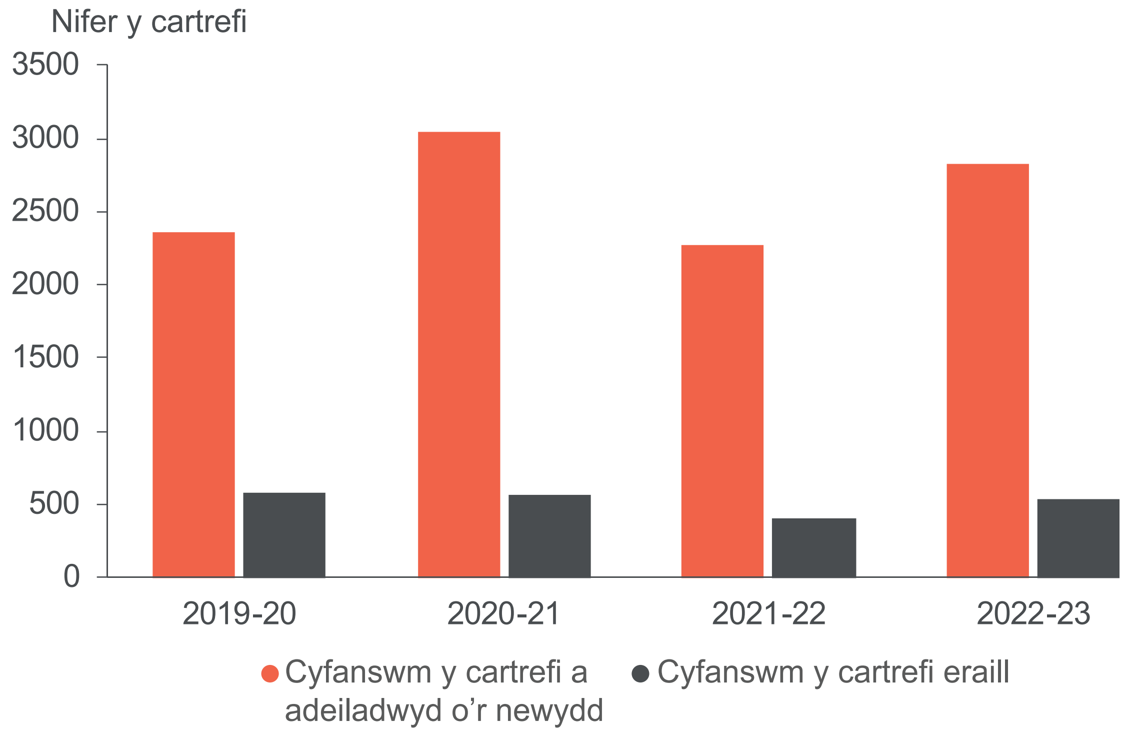
Mae Llywodraeth wedi ymateb i gynnydd araf gyda chartrefi a adeiledir o'r newydd trwy gynyddu caffaeliadau ond nid oes ganddi ddigon o gynlluniau yn yr arfaeth i gyrraedd y targed

Am amryw resymau, mae'r cynnydd o ran adeiladu cartrefu fforddiadwy newydd wedi bod yn araf

1.7 Gyda tharged a oedd yn gryn her yn pwysleisio cartrefi a adeiledir o'r newydd, roedd angen i Lywodraeth Cymru adeiladu mwy o gartrefi fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r gyfradd adeiladu wedi gostwng ers 2020-21, pan adeiladwyd 3,045 o gartrefi fforddiadwy newydd (**Arddangosyn 2**). Roedd y gostyngiad yn arbennig o fawr yn 2021-22 pan adeiladwyd 2,278 o gartrefi newydd. Bu rhywfaint o adferiad i 2,829 yn 2022-23.

8 Mae Cymorth i Brynu (Cymru) yn darparu benthyciad ecwiti a rennir i brynwyr cymwys cartrefi a adeiledir o'r newydd.

Arddangosyn 2: cartrefi fforddiadwy a gyflawnwyd, 2019-20 i 2022-23



Ffynhonnell: Datganiadau ystadegol tai fforddiadwy blynyddol Llywodraeth Cymru

1.8 Mae rhwystrau posibl i ganlyn arni â chartrefi a adeiledir o'r newydd yn cynnwys cyfyngiadau amgylcheddol mewn perthynas â draenio cynaliadwy a gofynion o ran rhyddhau ffosffadau, materion o ran y cyflenwad o dir, a chapasiti yn y system gynllunio. Mae **Rhan 2** o'r adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn mewn mwy o fanylder.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gweithredu i liniaru'r diffyg mewn tai a adeiledir o'r newydd trwy sefydlu cynlluniau i gyllido mwy o gaffaeliadau a lesoedd hirdymor

1.9 Mae Llywodraeth Cymru wedi ceisio cynyddu caffaeliadau. Mae wedi cael gwared ar y cap ar faint o Grant Tai Cymdeithasol ellir ei ddefnyddio ar gyfer caffaeliadau. Mae hefyd wedi sefydlu'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro a Chynllun Lesio Cymru. Roedd yr adborth a gawsom ni'n dynodi bod awdurdodau lleol yn croesawu'r cyllid a hyblygrwydd ychwanegol a gynigir gan y cynlluniau. Hefyd, mae Cartrefi Cymunedol Cymru wedi amlygu adborth cadarnhaol gan LCC am y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro[9].

9 Cartrefi Cymunedol Cymru, Ymateb i ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i'r cyflenwad o dai cymdeithasol, Ebrill 2024

Y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro

1.10 Fe lansiodd Llywodraeth Cymru'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro yn 2022 i ymateb i bwysau ar lety dros dro o ganlyniad i ddigartrefedd cynyddol. Canolbwyntiodd camau cychwynnol ar adnewyddu tai cymdeithasol heb eu meddiannu er mwyn eu defnyddio unwaith eto. Ers hynny mae Llywodraeth Cymru wedi ehangu'r rhaglen i gynnwys caffael unedau eiddo preifat a datrysiadau arloesol fel tai modwlar i'w defnyddio dros dro ar safleoedd sy'n aros i gael eu datblygu'n barhaol ('defnydd yn y cyfamser').

1.11 Ar draws 2022-23 a 2023-24, fe gymeradwyodd Llywodraeth Cymru grantiau'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro ar gyfer 1,724 o unedau eiddo. O'r rhain, mae 1,110 yn cyfrannu at y targed cartrefi cymdeithasol heb gynnwys 614 o gartrefi gwag wedi'u hadnewyddu a oedd eisoes yn rhan o'r stoc tai cymdeithasol.

Cynllun Lesio Cymru

1.12 Fe lansiodd Llywodraeth Cymru Gynllun Lesio Cymru yn 2022-23 yn dilyn cynllun peilot dwy flynedd mewn tri awdurdod lleol. Mae'r cynllun yn cynnig cymhellion i landlordiaid preifat lesio eiddo i awdurdod lleol, sy'n is-lesio i denantiaid sydd mewn angen o ran tai. Mae rhenti'n cael eu capio ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol[10] ar gyfer yr ardal. Mae'r cyfraddau hynny bellach ymhell islaw cyfraddau'r farchnad ac yn galluogi unedau eiddo i gael eu cyfrif fel tai fforddiadwy. Mae landlordiaid yn cael budd o lesoedd hirdymor o 5 i 20 mlynedd, incwm rhent a warentir, a gwaith cynnal a chadw a reolir ac a gyllidir gan yr awdurdod lleol.

1.13 Bydd Cynllun Lesio Cymru'n rhedeg tan ddiwedd 2026-27 gyda tharged i sicrhau 1% o'r stoc tai rhent preifat yn yr ardaloedd y mae'n gweithredu ynddynt, sy'n cyfateb i 1,601 o unedau eiddo ar hyn o bryd[11]. Cyflawnodd y cynllun 70 o unedau eiddo yn 2022-23, 4 yn llai na'r targed o 74 a 124 o unedau eiddo yn 2023-24 yn erbyn targed o 155. Ar y cyfan, mae'r hyn a gyflawnwyd dros y ddwy flynedd yn 12% o gyfanswm y targed 5 mlynedd.

1.14 Mae swyddogion yn disgwyl cynnydd cyflym yn yr unedau eiddo a gyflawnir mewn blynyddoedd diweddarach wrth i'r rhaglen gynyddu o ran maint. Bydd yr 16 o awdurdodau lleol sy'n cyfranogi, o ran y sefyllfa ar ddiwedd mis Mawrth 2024, yn cyflawni 961 o gartrefi fforddiadwy erbyn mis Mawrth 2026 os byddant i gyd yn cyrraedd eu targedau carreg filltir ac yn dal i fyny ar ddiffygion cynharach.

10 Defnyddir Lwfans Tai Lleol i gyfrifo'r uchafswm y gall pobl sy'n rhentu gan landlord preifat ei hawlio mewn Budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol.

11 Byddai'r targed yn 2,179 o unedau eiddo pe bai'r holl awdurdodau lleol yn ymuno â'r cynllun; roedd 16 wedi ymuno erbyn diwedd 2023-24. Mae un awdurdod yn mynd i fod yn ymuno yn ystod 2024-25 ac mae dau'n rhedeg cynlluniau ar wahân ond tebyg.

Mewn ymateb i bwysau ar lety dros dro, fe wnaeth Llywodraeth Cymru ddiwygio safonau ansawdd ar gyfer caffaeliadau i'w gwneud yn bosibl prynu ystod ehangach o unedau eiddo

1.15 Ym mis Gorffennaf 2023, fe newidiodd Llywodraeth Cymru'r safonau ar gyfer caffaeliadau i alluogi ystod ehangach o unedau eiddo i gael eu prynu[12]. Rhaid i unedau eiddo 'defnydd yn y cyfamser' (gweler **paragraff 1.10**) yn syml fod yn ffit i fod yn gartref. Ar gyfer pob caffaeliad arall, lle na ellir ateb GADC 2021 neu gyrraedd SATC ar y dechrau[13], gellir prynu'r eiddo serch hynny os yw'n cyrraedd y safon ofynnol ar gyfer eiddo rhent, sef ei fod yn ffit i fod yn gartref a hefyd (yn nhrefn blaenoriaeth):

- ei fod yn gallu ateb GADC neu gyrraedd SATC o fewn 10 mlynedd; neu
- nad yw'n gallu ateb GADC neu gyrraedd SATC o fewn 10 mlynedd, ac os felly gellir ei brynu serch hynny a'i ddefnyddio am isafswm o 5 mlynedd ac uchafswm o 10 mlynedd pan fo'n rhaid ei werthu ar y farchnad agored.

1.16 Pwysleisiodd swyddogion Llywodraeth Cymru wrthym ni fod y newid yn ymateb i alwadau am bragmatiaeth a chysondeb yn wyneb niferoedd uchel o bobl mewn llety dros dro. Roedd yn ceisio taro cydbwysedd rhwng yr ysgogiad i sicrhau mwy o lety ar y naill law a safonau gofynnol i ddiogelu urddas a llesiant tenantiaid ar y llaw arall.

Mae Llywodraeth Cymru ychydig bach yn brin o fod â digon o gynlluniau yn yr arfaeth i gyrraedd y targed ac mae mynd yn agos yn dibynnu ar gyflawni'n gyflymach yn y ddwy flynedd olaf gan gynnwys cwblhau nifer sylweddol o gynlluniau sy'n dwyn mwy o risg

1.17 Rhwng 2021-22 a 2022-23, cyflawnodd landlordiaid cymdeithasol 5,775 o unedau eiddo o fewn diffiniad y targed (**Arddangosyn 3**). Mae amcanestyniadau Llywodraeth Cymru'n awgrymu bod rhwng 3,084 a 3,422 o gartrefi fforddiadwy sy'n cyfrif tuag at y targed wedi cael eu cyflawni yn 2023-24. Felly byddai cyfanswm y cartrefi a gyflawnwyd yn unol â'r targed rhwng 2021-22 a 2023-24 wedi bod rhwng 8,859 a 9,197 o gartrefi.

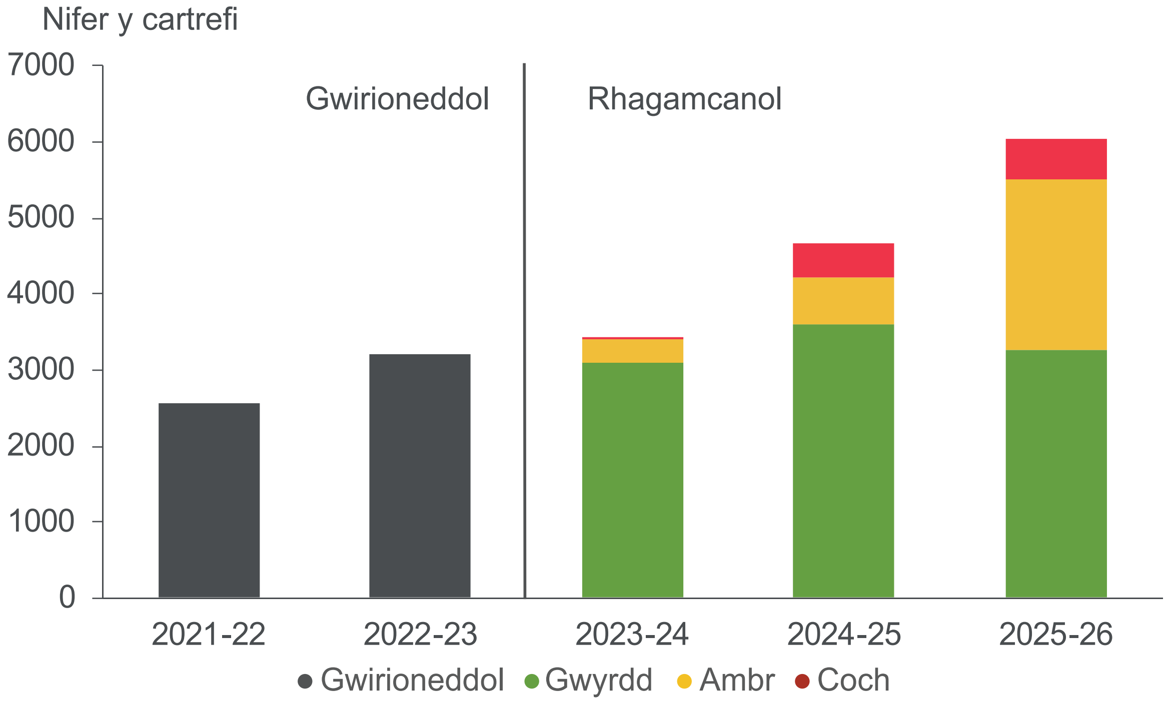
12 Bu ychydig bach mwy o lacio ym mis Medi 2023 i ganiatáu ystafelloedd gwely llai lle nad yw ailfodelu'n ymarferol, a lle na fyddai'r ystafell ond yn cael ei meddiannu gan blentyn dan 10 oed.

13 Lle mae eiddo'n cael ei ddymchwel a'i ailadeiladu neu ei ailfodelu, dylai GADC fod yn berthnasol (**Arddangosyn 1**). Ar gyfer caffael anheddau presennol neu wneud mân waith ailfodelu, SATC yw'r safon.

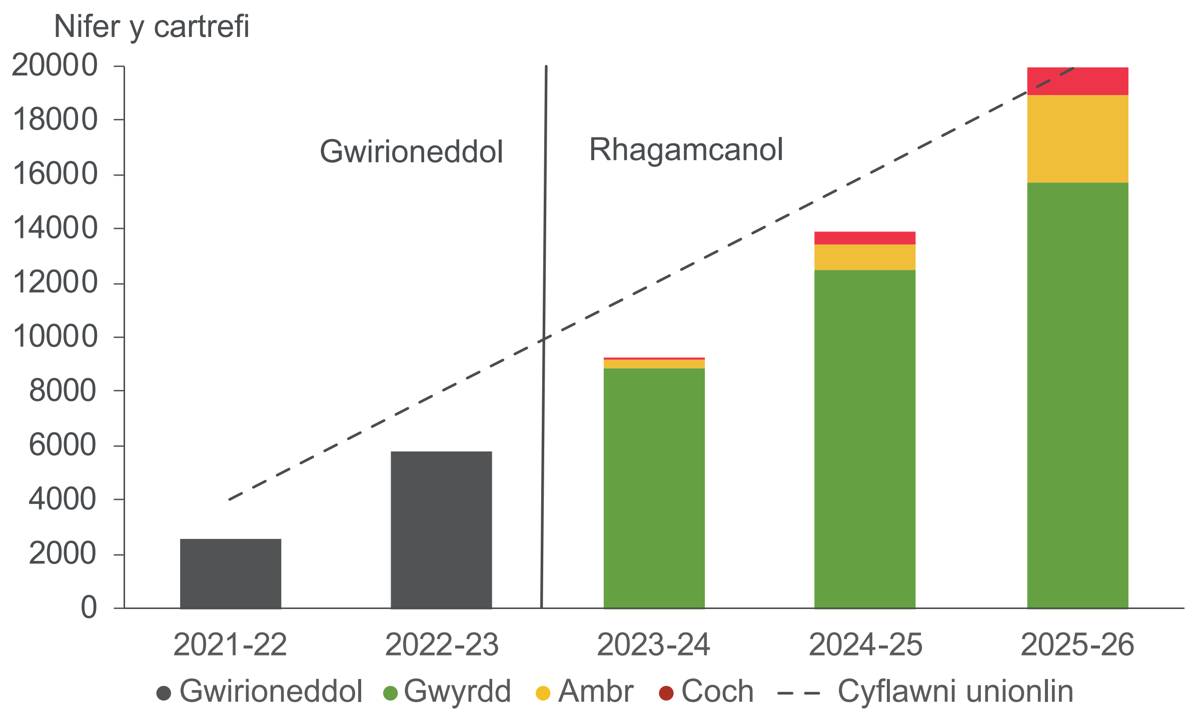
1.18 Mae gan Lywodraeth Cymru gynlluniau yn yr arfaeth y rhoddwyd sgôr risg iddynt, gan dynnu ar gynlluniau lleol (gweler **paragraffau 2.11 a 2.12**). O ran y sefyllfa ym mis Mehefin 2024, pe bai'r holl gynlluniau sydd yn yr arfaeth yn cael eu cyflawni erbyn diwedd 2025-26, gan gynnwys 2,871 o rai â sgôr risg ambr a 1,001 o rai â sgôr risg coch, byddai hyn yn cyflawni 19,913 o gartrefi fforddiadwy. Mae gan Lywodraeth Cymru opsiynau cyfyngedig i gynyddu'r niferoedd a gyflawnir a rheoli'r tebygolrwydd uchel na fydd rhai cynlluniau â sgôr risg ambr neu goch yn cael eu cyflawni mewn pryd neu o gwbl, beth bynnag fo'r sefyllfa o ran cyllid (gweler **paragraffau 1.42 i 1.46**). Mae'r rhan fwyaf o gynlluniau i adeiladu tai newydd a allai'n realistig gael eu cyflawni erbyn mis Mawrth 2026 eisoes yn yr arfaeth.

Arddangosyn 3: niferoedd y tai fforddiadwy a gyflawnwyd, yn rhai gwirioneddol a rhagamcanol yn ôl sgôr risg[1], rhwng 2021-22 a 2025-26[2] (yn ôl y sefyllfa ym mis Mehefin 2024)

Arddangosyn 3a: niferoedd y tai a gyflawnwyd yn flynyddol



Arddangosyn 3b: niferoedd cronnus a gyflawnwyd



Nodiadau:

1 I awdurdodau lleol mae'r sgôr risg yn adlewyrchu risgiau i gyflawni erbyn mis Mawrth 2026. I LLC, mae'n adlewyrchu'r risg i gyflawni yn y ffrâm amser a ragwelir. Mae'r ffigyrau a'r sgoriau'n cynrychioli'r data a oedd ar gael ym mis Mehefin 2024 ond yn tynnu i raddau helaeth ar ddata a ddarparwyd gan landlordiaid cymdeithasol yn hydref 2023.

2 Mae'r ffigyrau ar gyfer 2021-22 a 2022-23 yn cynrychioli'r alldro. Er mwyn cysondeb rydym wedi defnyddio ffigyrau Llywodraeth Cymru ar gyfer tai yn yr arfaeth fel sail i'r amcanestyniadau rhwng 2023-24 a 2025-26. Bwriedir adrodd ar y niferoedd gwirioneddol a gyflawnwyd ar gyfer 2023-24 yn hydref 2024. Ar gyfer datganiad ystadegol Tachwedd 2023, roedd landlordiaid cymdeithasol wedi amcangyfrif ar wahân y byddent yn cyflawni 3,135 o gartrefi fforddiadwy yn 2023-24 (gan gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti na fyddent yn cyfrif tuag at y targed).

3 Mae 'cyflawni unionlin' yn golygu bod niferoedd cyfwerth o 4,000 o gartrefi y flwyddyn yn cael eu cyflawni. Nid oedd Llywodraeth Cymru'n disgwyl patrwm unffurf. Mae **paragraffau 2.21 i 2.25** yn ystyried heriau o ganlyniad i'r proffil cyflawni anwastad.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o ddata Llywodraeth Cymru

Mae Llywodraeth Cymru wedi gwario £1.27 biliwn ar gynlluniau sy'n cyfrannu at y targed, gyda chostau'n uwch na'r disgwyl yn bennaf oherwydd pwysau allanol

Rhwng 2021-22 a 2023-24, fe wariodd Llywodraeth Cymru £1.27 biliwn ar gynlluniau sy'n cyfrannu at y targed

1.19 Rhwng 2021-22 a 2023-24, fe wariodd Llywodraeth Cymru oddeutu £1.10 biliwn ar gynlluniau sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at adeiladu neu gaffael cartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed. Darparodd £166.5 miliwn pellach ar gynlluniau sy'n rhoi cymorth anuniongyrchol i gyflawni. Nid yw'r ffigyrau hyn yn cynnwys benthyciadau i LCC a gyllidwyd â chyfalaf trafodion ariannol[14].

1.20 Fe geisiom ni archwilio sut y mae'r gwariant hwnnw'n cymharu â'i chynlluniau cychwynnol a ddisgrifiwyd yn 2021. Fodd bynnag, mae dadansoddiad o'r fath yn cael ei gymhlethu gan y ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno ffrydiau cyllido newydd nad oeddent yn cael eu rhagweld yn 2021.

1.21 Hefyd, er bod cynllun 2021 yn cynnwys manylion llawn cyllid craidd y Grant Tai Cymdeithasol, nid oedd yn cynnwys cyfrif llawn o gostau cynlluniau a fyddai'n cyfrannu'n anuniongyrchol at y targed. Felly, mae'r dadansoddiad a ganlyn yn bwrw golwg i ddechrau ar y cyllid craidd sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at gyrraedd y targed ac yn archwilio'r ffrydiau cyllid sy'n cyfrannu'n anuniongyrchol ar wahân.

Cynlluniau sy'n darparu cyllid uniongyrchol i adeiladu neu gaffael cartrefi

1.22 Daw'r rhan fwyaf o gyllid craidd Llywodraeth Cymru ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy o gyllideb y Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro. Dim ond i landlordiaid cymdeithasol, ac nid datblygwyr preifat, y mae'r cynlluniau ar gael. Mae'r grantiau wedi'u bwriadu i lenwi'r 'bwlch hyfywedd' rhwng adnoddau landlord cymdeithasol ei hun a'r swm y mae ei angen er mwyn i brosiect symud yn ei flaen, yn seiliedig ar fodel hyfywedd safonol (gweler **paragraff 2.18**)[15].

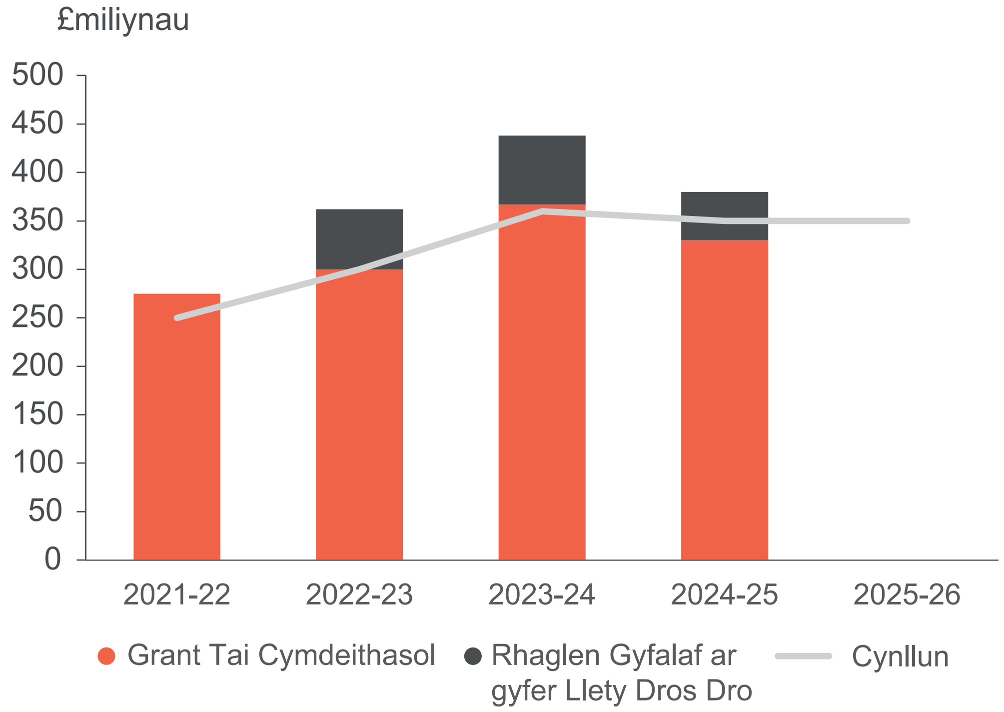
14 Dim ond ar gyfer buddsoddiadau benthyca ac ecwiti yn y sector preifat y gellir defnyddio cyfalaf trafodion ariannol a rhaid ad-dalu o leiaf 80% i Drysorlys EF.

15 Nid yw'r model hyfywedd yn berthnasol i gaffaeliadau sy'n arwain at ddefnyddio cartrefi cymdeithasol gwag unwaith eto. Yn yr achosion hynny cyfyngir y grant i 80% o'r gost.

1.23 Yn 2021, roedd Llywodraeth Cymru'n amcangyfrif y byddai angen £1.6 biliwn o gyllid cyfalaf y Grant Tai Cymdeithasol dros bum mlynedd i gyflawni 17,500 o'r targed o 20,000 o gartrefi. Roedd yn disgwyl i'r 2,500 o gartrefi a oedd yn weddill gael eu cyflawni gan ddefnyddio arian landlordiaid cymdeithasol eu hunain neu gytundebau adran 106. Lluniwyd yr amcangyfrif hwn cyn creu'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, sydd wedi dod yn ffynhonnell graidd ar gyfer darparu cyllid i gyrraedd y targed.

1.24 Gwariodd Llywodraeth Cymru £1.10 biliwn ar y Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro rhwng 2021-22 a 2023-24 (**Arddangosyn 4**). Roedd hyn yn cymharu ag asesiad cychwynnol o £910 miliwn o Grant Tai Cymdeithasol yr oedd ei angen ar gyfer y cyfnod hwnnw.

Arddangosyn 4: y gwariant neu'r gyllideb ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro o'i gymharu â'r cyllidebau cyfalaf craidd yr amcangyfrifwyd yn wreiddiol y byddai eu hangen ar gyfer tai fforddiadwy, rhwng 2021-22 a 2025-26[1, 2, 3]



Nodiadau:

1 Gwariant gwirioneddol yw'r ffigyrau ar gyfer 2021-22, 2022-23 a 2023-24. Y gyllideb yw'r ffigyrau ar gyfer 2024-25. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi pennu cyllideb ar gyfer 2025-26 eto.

2 Ar gyfer 2022-23, rydym wedi gwahanu'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro er bod Llywodraeth Cymru wedi dosbarthu'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro fel rhan o'r Grant Tai Cymdeithasol y flwyddyn honno. Ar gyfer 2023-24, roedd gan y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro ei chyllideb ei hun. Dim ond gwariant ar gartrefi sy'n cyfrif tuag at y targed y mae ffigyrau'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro'n ei gynnwys. Mae gwariant ar ddefnyddio cartrefi cymdeithasol presennol unwaith eto wedi cael ei dynnu allan.

3 Mae ffigyrau ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol yn cynnwys benthyciadau ad-daladwy i LCC a oedd yn werth £25 miliwn yn 2021-22 a £6 miliwn yn 2023-24 (nid oedd unrhyw fenthyciadau yn 2022-23).

Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o ddata Llywodraeth Cymru

1.25 Ar ben y cyllid cyfalaf cyffredinol trwy'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, mae Llywodraeth Cymru'n darparu benthyciadau ad-daladwy i LCC i roi cymorth i adeiladu cartrefi newydd, a gyllidir â chyfalaf trafodion ariannol. Er enghraifft, darparodd Llywodraeth Cymru £56 miliwn mewn benthyciadau o'r fath yn 2023-24.

1.26 Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn darparu cyllid refeniw i roi cymorth i gyrraedd y targed. Mae'n darparu £13.1 miliwn y flwyddyn i landlordiaid cymdeithasol i gefnogi costau benthyca hirdymor. Mae peth o'r cyllid hwn yn talu am gartrefi a adeiladwyd dan dargedau blaenorol ac mae peth yn cefnogi cartrefi a gyflawnir fel rhan o'r targed cyfredol.

1.27 Gwariodd Llywodraeth Cymru hefyd £0.5 miliwn o gyllid refeniw yn 2022-23 ac £1.10 miliwn yn 2023-24 ar Gynllun Lesio Cymru, sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at y targed. Mae wedi cyllidebu £1.5 miliwn ar gyfer y cynllun yn 2024-25.

Cynlluniau sy'n rhoi cymorth anuniongyrchol i gyrraedd y targed

1.28 Mae ffynonellau cyllid eraill yn rhoi cymorth anuniongyrchol i gyrraedd y targed ar ben y cynlluniau craidd (**Arddangosyn 5**). Rhwng 2021-22 a 2023-24, mae Llywodraeth Cymru wedi gwario £166.5 miliwn ar gynlluniau sy'n cyfrannu'n anuniongyrchol at y targed. Mae wedi cyllidebu £81 miliwn ar gyfer y cynlluniau hyn yn 2024-25.

Arddangosyn 5: Cynlluniau Llywodraeth Cymru sy'n rhoi cymorth anuniongyrchol i gyrraedd y targed cartrefi cymdeithasol, rhwng 2021-22 a 2024-25

Cynllun	Disgrifiad	Gwariant: Rhwng 2021-22 a 2023-24	Cyllideb: 2024-25
Cronfa Tai â Gofal	Mae'n cefnogi byw'n annibynnol ar gyfer pobl ag anghenion gofal a chymorth. Mae'n cyllido cost gyfalaf cynlluniau newydd, fel arfer ochr yn ochr â'r Grant Tai Cymdeithasol. Mae cyllid yn llifo trwy fyrddau iechyd sy'n datblygu cynlluniau gyda phartneriaid ar y Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol.	£113.2 miliwn wedi'i rannu fel a ganlyn 2021-22 = £38.9 miliwn[1] 2022-23 = £31.2 miliwn 2023-24 = £43.1 miliwn	£60.5 miliwn
Cronfa Datblygu Tir ac Adeiladau	Cyllid grant cyfalaf i ddatblygu tir y sector cyhoeddus i'w ddefnyddio ar gyfer tai, yn bennaf tai fforddiadwy.	£53.3 miliwn wedi'i rannu fel a ganlyn 2021-22 = £26.6 miliwn 2022-23 = £22.2 miliwn 2023-24 = £4.5 miliwn	£20.5 miliwn
Cyfansymiau		**£166.5 miliwn**	**£81 miliwn**

Nodyn:

1 Sefydlwyd y Gronfa Tai gyda Gofal yn 2022-23. Y gyllideb gyfwerth o'r Gronfa Gofal Integredig a'i rhagflaenodd yw'r ffigwr ar gyfer 2021-22.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o ddata Llywodraeth Cymru

1.29 Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn darparu benthyciadau i LCC i gaffael a pharatoi tir ar gyfer tai fforddiadwy cyn cymeradwyo'r Grant Tai Cymdeithasol. Fel arfer mae'r benthyciad yn cael ei ad-dalu a'i ailgylchu o fewn y flwyddyn. Er enghraifft, yn 2023-24 darparodd Llywodraeth Cymru £38.4 miliwn mewn benthyciadau o'r fath â chyfalaf trafodion ariannol.

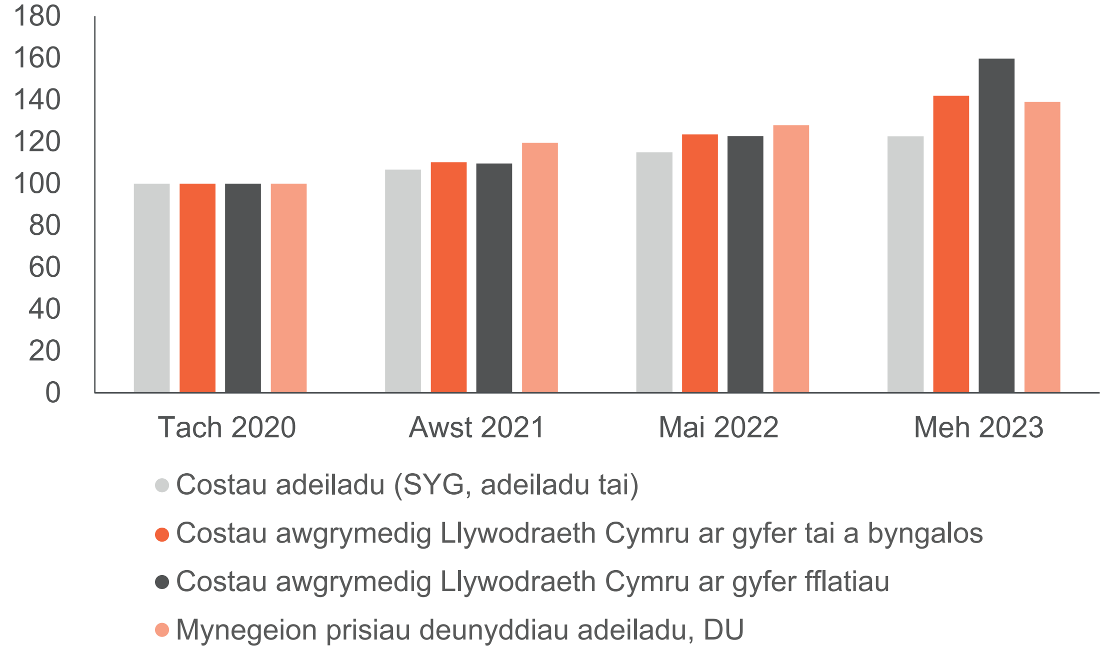
1.30 Ar ben cynlluniau a gyllidir gan Lywodraeth Cymru, mae cyllid gan landlordiaid cymdeithasol eu hunain a datblygwyr preifat yn cyfrannu at y targed. Hefyd, lle mae landlordiaid cymdeithasol yn gwerthu tai â gyllidwyd â'r Grant Tai Cymdeithasol, rhaid iddynt ailgylchu derbyniadau cyfalaf trwy eu buddsoddi mewn tai fforddiadwy ychwanegol. Gellir defnyddio'r cyllid hwn i ategu'r Grant Tai Cymdeithasol neu ar dai fforddiadwy nad ydynt yn gymwys ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, megis unedau eiddo rhannu ecwiti newydd. Nid ydym wedi archwilio'r defnydd o'r ffynonellau cyllid hyn na'u maint.

Mae cyfuniad o ffactorau, sy'n bennaf y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru, wedi cynyddu costau adeiladu tai newydd

Chwyddiant prisiau a sbardunwyd gan ddigwyddiadau byd-eang

1.31 Mae effeithiau economaidd pandemig COVID-19 a'r rhyfel yn Wcráin wedi cynyddu costau adeiladu. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynyddu costau awgrymedig gwaith i gyflawni tai fforddiadwy a adeiledir o'r newydd, a ddefnyddir ganddi i bennu cyllid grant, yn sylweddol. Mae **Arddangosyn 6** yn dangos sut y mae'r codiadau hyn yn cymharu â mynegeion y DU o bwysau costau ar adeiladu.

Arddangosyn 6: newidiadau mewn costau adeiladu a chostau awgrymedig ar gyfer tai cymdeithasol, rhwng mis Tachwedd 2020 a mis Mehefin 2023[1, 2]



Nodiadau:

1 Mae'r Arddangosyn hwn yn cymharu sut y mae pob mesur wedi cynyddu'n ganrannol ers mis Tachwedd 2020 (100). Mae'r dyddiadau diweddarach yn adlewyrchu pryd y newidiodd Llywodraeth Cymru ei chostau awgrymedig.

2 Meincnod ar gyfer cost adeiladu unedau eiddo anghenion cyffredinol o wahanol feintiau a mathau (gwaith yn unig) ar y cyfan yw costau awgrymedig. Cânt eu diweddaru o bryd i'w gilydd i adlewyrchu prisiau, rheoliadau a gofynion ansawdd dylunio cyfredol, a chynigion tendro. Maent yn seiliedig ar safle 'rhesymol' heb gostau annormal na gofynion cynllunio caeth

Ffynhonnell:

Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Mynegeion Prisiau Allbwn Adeiladu, diweddariad Mai 2024; Llywodraeth y DU, Ystadegau deunyddiau a chydrannau adeiladu: Mai 2024, Mehefin 2024; a Llywodraeth Cymru, Costau / Argostau Derbyniol I'w Defnyddio Gyda Thai a Gyllidir â'r Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru, Mehefin 2023 a fersiynau blaenorol mis Mai 2022, mis Awst 2021 a mis Tachwedd 2020

1.32 Fe wnaeth costau awgrymedig ar gyfer tai a byngalos gynyddu 42%, a fflatiau 60%, rhwng mis Tachwedd 2020 a mis Mehefin 2023. Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym fod y codiadau'n rhannol yn adlewyrchu effaith safonau adeiladu newydd ers 2021. Dywedodd wrthym hefyd fod y cynnydd sydyn yng nghostau awgrymedig fflatiau'n cywiro tanamcangyfrif hanesyddol o'r costau hyn.

1.33 Darparodd Llywodraeth Cymru gyllid Grant Tai Cymdeithasol ychwanegol trwy Fenter Cost Deunyddiau i dalu 40-45% o gostau ychwanegol annisgwyl contractau presennol. Fe wnaeth landlordiaid cymdeithasol gyllido tua'r un swm ac fe ysgwyddodd contractwyr weddill y gost. Fe gostiodd y Fenter Cost Deunyddiau £10.6 miliwn i Lywodraeth Cymru yn 2021-22 ac £17.0 miliwn yn 2022-23.

1.34 Byddai Llywodraeth Cymru wedi gallu ei gwneud hi'n ofynnol i gontractwyr dalu'r costau uwch ar gontractau presennol. Fodd bynnag, roedd yn pryderu ynghylch risg fyrdymor y byddai contractwyr yn mynd yn fethdalwyr.

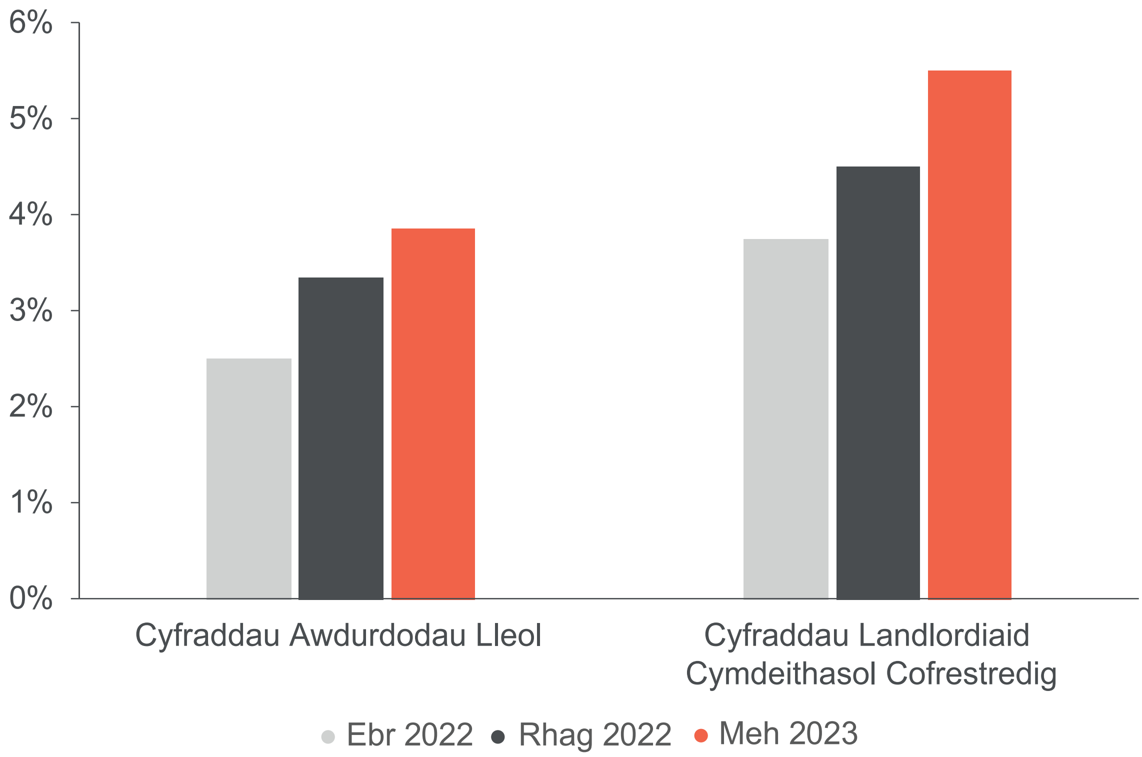
1.35 Mae Llywodraeth Cymru bellach wedi gofyn i ymgeiswyr am grantiau ddefnyddio cymalau amrywiadau mewn prisiau i reoli codiadau mewn costau. Dylai'r cymalau hyn olygu nad oes angen i gontractwyr gynnwys premiymau risg mawr mewn cynigion gan y byddant yn cael eu diogelu rhag codiadau sylweddol mewn costau sydd y tu hwnt i'w rheolaeth.

Cyfraddau llog cynyddol

1.36 Mae cyfraddau llog wedi cynyddu cost ad-dalu dyled y mae landlordiaid cymdeithasol fel rheol yn ei defnyddio i ariannu eu cyfraniad at gynlluniau tai fforddiadwy. Mae codiadau yng nghyfraddau sylfaenol Banc Lloegr wedi bwydo drwodd i gyfraddau uwch gan fenthycwyr masnachol ar gyfer LLC a chan y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus ar gyfer awdurdodau lleol.

1.37 Mae model cyllido Llywodraeth Cymru'n defnyddio cyfradd llog dybiedig sy'n seiliedig ar gyfraddau cyfartalog a gyflawnwyd gan LLC wrth gaffael dyled newydd. Mae'r gyfradd hon wedi codi'n sylweddol o 3.75% ym mis Ebrill 2022 i 5.50% ym mis Mehefin 2023 (**Arddangosyn 7**). Mae'r gyfradd benthyciadau ar gyfer awdurdodau lleol wedi codi o 2.50% i 3.87% dros yr un cyfnod.

Arddangosyn 7: newidiadau yn y cyfraddau benthyca a wynebwyd gan landlordiaid cymdeithasol, rhwng mis Ebrill 2022 a mis Mehefin 2023



Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o ddata Llywodraeth Cymru

Setliadau rhent

1.38 Fe gyflwynodd Llywodraeth Cymru bolisi rhent cymdeithasol yn 2019. Fe wnaeth y polisi gapio'r cynnydd ar y cyfan mewn rhenti cymdeithasol ar gyfer pob landlord cymdeithasol ar lefel chwyddiant, fel y'i mesurir gan y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), gan ychwanegu 1% am bum mlynedd o 2020-21. Fodd bynnag, pe bai chwyddiant yn mynd yn uwch na 3%, y Gweinidog sy'n gyfrifol am dai fyddai'n penderfynu ar y cap.

1.39 Ar gyfer 2022-23, fe wnaeth Llywodraeth Cymru gapio'r cynnydd mwyaf ar y cyfan ar lefel Chwyddiant Prisiau Defnyddwyr, sef 3.1%. Gan ystyried pwysau costau byw, fe wnaeth Llywodraeth Cymru gapio'r cynnydd uchaf ar y cyfan islaw chwyddiant ar 6.5% ar gyfer 2023-24 (10.1% oedd chwyddiant Mynegai Prisiau Defnyddwyr) ac ar y lefel chwyddiant o 6.7% ar gyfer 2024-25[16]. Mae'r codiadau is hyn yn effeithio ar y refeniw y mae landlordiaid cymdeithasol yn ei ddefnyddio i ddarparu cyllid cyfatebol ar gyfer cost datblygiadau newydd. Mae hynny yn ei dro'n lleihau hyfywedd pob cynllun, gan gynyddu lefel y grant sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru.

16 Pennir rhenti cymdeithasol ar ddechrau'r flwyddyn ariannol yn seiliedig ar dueddiadau chwyddiant yn y flwyddyn flaenorol.

Effeithiau ar y cyfan ar gostau unedau

1.40 Mae'r pwysau o ran costau a restrir uchod, ar y cyd â'r safonau adeiladu newydd (**Arddangosyn 1**), wedi achosi i'r grant sy'n ofynnol ar gyfer pob eiddo anghenion cyffredinol newydd godi. Cynyddodd 75% rhwng 2020-21 a 2023-24, o oddeutu £93,000 i oddeutu £163,000. Fe gynyddodd y grant sy'n ofynnol ar gyfer tai â chymorth i grwpiau ag anghenion arbennig 41% rhwng 2020-21 a 2023-24, o oddeutu £140,500 i oddeutu £197,500.

1.41 Mae'r grant gan Lywodraeth Cymru sy'n ofynnol i brynu unedau eiddo presennol yn sylweddol is nag ar gyfer adeiladu tai newydd. Tua £120,000 yr eiddo oedd cyfartaledd grantiau yn 2023-24, i fyny o £99,000 yn 2022-23.

I fynd yn agos at gyrraedd y targed, bydd angen i Lywodraeth Cymru gynyddu gwariant yn sylweddol, tra'i bod yn bosibl na fydd opsiynau i wneud i'r cyllid sydd ar gael fynd ymhellach yn ddymunol

1.42 Pennodd Llywodraeth Cymru gyllideb o £330 miliwn ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a £50 miliwn ar gyfer y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro yn 2024-25[17]. Nid yw wedi pennu cyllideb ar gyfer 2025-26 eto. Fodd bynnag, at ddibenion cynllunio mae swyddogion wedi tybio cyllideb dybiannol o £300 miliwn ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a £50 miliwn ar gyfer y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro.

1.43 Mae modelu faint fydd yn ei gostio i Lywodraeth Cymru gyflawni'r cartrefi sy'n dal yn yr arfaeth ganddi'n gymhleth. Nid yw prosiectau a gyllidir mewn un flwyddyn yn cael eu cwblhau tan y nesaf fel arfer. Mae hynny'n golygu bod llawer o gartrefi a gyflawnwyd yn gynnar yn y cyfnod targed hwn wedi cael eu cyllido, o leiaf yn rhannol, cyn 2021-22. I'r gwrthwyneb, mae cynlluniau a gyllidir am y tro cyntaf yn 2025-26 yn annhebygol o gael eu cwblhau erbyn mis Mawrth 2026.

1.44 Gan adeiladu ar ddadansoddiad Llywodraeth Cymru, rydym ni'n amcangyfrif y gallai fod angen i Lywodraeth Cymru ddod o hyd i gymaint â rhwng £580 miliwn a £740 miliwn yn ychwanegol i gyflawni'r cartrefi sydd ganddi yn yr arfaeth hyd at fis Mawrth 2026[18]. Mae yn nodi'r sail lawn ar gyfer ein hamcangyfrifon.

17 Er mai £50 miliwn yw cyllideb y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i landlordiaid cymdeithasol adnabod gwerth £100 miliwn o gaffaeliadau posibl fel cynllun wrth gefn pe bai cyllid ar gael.

18 Rydym ni'n tybio bod holl gyllid y Grant Tai Cymdeithasol yn 2024-25 a chyllid y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro yn 2024-25 a 2025-26 yn cefnogi cynlluniau a gwblheir erbyn mis Mawrth 2026. Mae ein hachos sylfaenol yn tybio bod oddeutu 20% o'r cyllid tybiannol o £300 miliwn trwy'r Grant Tai Cymdeithasol yn 2025-26 yn cyfrannu at gynlluniau sy'n cwblhau o fewn y flwyddyn. Mae ein hachos pesimistaidd yn tybio nad oes unrhyw gyfran o'r cyllid hwnnw'n cyfrannu at y targed.

1.45 Rydym ni'n amcangyfrif, heb gyllid ychwanegol, y byddai rhwng 15,860 ac 16,670 o gartrefi o fewn diffiniad y targed erbyn mis Mawrth 2026. Mae hyn yn tybio bod y nifer a gyflawnir yn 2023-24 yn cyfateb i ben uchaf amcangyfrif Llywodraeth Cymru (gweler **paragraff 1.17**). Byddai'r ddau senario'n golygu bod Llywodraeth Cymru ymhell o gyrraedd y targed o 20,000.

1.46 Ceir opsiynau i Lywodraeth Cymru wneud i gyllid ymestyn ymhellach (**Arddangosyn 8**). Fodd bynnag, efallai na fyddai'r rhain yn cynnig gwell gwerth am arian at ei gilydd a/neu dros y tymor hwy. Nid yw'r pwysau i sicrhau cartrefi'n syml yn ymwneud â chyrraedd y targed. Mae taer angen cartrefi fforddiadwy oherwydd niferoedd uchel iawn o bobl sydd mewn llety dros dro (gweler **paragraff 2.4**). Mae'r pwysau byrdymor hyn yn eistedd ochr yn ochr â'r angen i barhau i gyflawni cartrefi fforddiadwy carbon isel a adeiledir o'r newydd y tu hwnt i fis Mawrth 2026.

Arddangosyn 8: prif opsiynau i gyflawni mwy o unedau o dai am gost is

Cynyddu caffaeliadau a lesio	Rydym ni'n amcangyfrif y byddai'r cyllid ychwanegol sy'n ofynnol i gyrraedd y targed yn gostwng rhwng £110 miliwn a £140 miliwn pe cyflawnid 50% o'r ddarpariaeth anghenion cyffredinol trwy gaffael unedau eiddo presennol. Mae caffaeliadau o'r fath yn haws i'w sicrhau. Fodd bynnag, gallai costau cynnal a chadw uwch ar gyfer unedau eiddo hŷn ac unrhyw fuddsoddiad i gyrraedd nodau lleihau carbon ddileu arbedion cychwynnol ar gostau cyfalaf. Gallai Llywodraeth Cymru gaffael unedau eiddo newydd sydd eisoes wedi cael eu hadeiladu hefyd. Ond mae'r gost unedol gyfartalog i Lywodraeth Cymru'n uwch na chartrefi a adeiledir o'r newydd sy'n cael eu cyflawni gan landlordiaid cymdeithasol. Nid yw caffael unedau eiddo presennol yn ychwanegu at y stoc dai ddefnyddiadwy yn yr un ffordd â chartrefi a adeiledir o'r newydd oni bai eu bod yn golygu bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Dywedodd swyddogion Llywodraeth Cymru wrthym fod oddeutu dwy ran o dair o'r 70 o gartrefi a ddarparwyd ym mlwyddyn gyntaf Cynllun Lesio Cymru wedi bod yn wag am fwy na chwe mis. Arweiniodd cam cyntaf y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro at feddiannu 374 o gartrefi cymdeithasol gwag unwaith eto, er nad yw'r rhain yn cyfrif tuag at y targed.

Gostwng safonau ansawdd	Gellid lleihau costau cartrefi a adeiledir o'r newydd trwy lacio safonau amgylcheddol a safonau o ran gwagle. Er enghraifft, yn 2021 amcangyfrifodd Llywodraeth Cymru y byddai systemau gwresogi nad ydynt yn defnyddio tanwyddau ffosil yn golygu bod angen £5,775 yn ychwanegol mewn grant. Gallai newidiadau o'r fath ddwyn arbedion byrdymor ond byddent yn gwrthdaro â'r ffocws polisi tymor hwy ar ansawdd a chyflawni cartrefi carbon isel.
Newid cydbwysedd deiliadaeth	Tai cymdeithasol yw'r ddeiliadaeth ddrutaf, gyda chyfradd grant yn nodweddiadol dros 60%. Mewn cyferbyniad, mae'r gyfradd grant ar gyfer rhanberchnogaeth wedi'i chapio ar 25%, tra bo tai rhent canolradd rhwng y ddau ffigwr. Gallai newid cydbwysedd deiliadaeth alluogi Llywodraeth Cymru i sicrhau mwy unedau am ei chyllid. Fodd bynnag, byddai'n golygu bod tenantiaid yn talu mwy o'r costau trwy eu rhent.

Trefniadau Llywodraethu a rheoli

02

2.1 Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn bwrw golwg ar drefniadau Llywodraeth Cymru i roi cymorth i wireddu ei huchelgeisiau ar gyfer tai fforddiadwy.

Yr hyn y gwnaethom chwilio amdano

Fe chwiliom ni am dystiolaeth o ddealltwriaeth dda am yr angen a'r galw am dai fforddiadwy, systemau priodol i arfarnu prosiectau a gyllidwyd a goruchwylio'r broses gyflawni gan gynnwys sicrhau manteision ehangach, a threfniadau effeithiol ar gyfer gweithio mewn partneriaeth i ymdrin â'r rhwystrau i gynnydd.

Ar y cyfan, mae Llywodraeth Cymru'n deall yr angen dybryd am dai fforddiadwy ond mae'r angen hirdymor yn aneglur ac nid yw'r patrwm cyflawni'n cyd-fynd â'r asesiad o anghenion

Mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod yr angen dybryd am dai fforddiadwy ond nid oes ganddi asesiad tymor hwy ac mae'n bosibl bod amcangyfrifon cenedlaethol yn tanddatgan yr angen a'r galw

2.2 Mae asesiad diweddaraf Llywodraeth Cymru'n dweud, rhwng 2019-20 a 2023-24, bod angen cyfartaledd o 3,510 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn[19]. Roedd hyn yn seiliedig ar anghenion newydd a oedd yn codi, oherwydd twf y boblogaeth, a diwallu anghenion presennol pobl a oedd yn byw mewn llety dros dro neu a oedd 'wedi'u celu' mewn cartrefi gorlawn.

2.3 Roedd yr asesiad hefyd yn dweud y byddai angen 73,000 o gartrefi ychwanegol fwy neu lai rhwng 2024 a 2039 ond nid oedd yn dweud faint ohonynt y byddai angen iddynt fod yn fforddiadwy. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod hi'n afresymol gwahanu y tu hwnt i bum mlynedd o ystyried ansicrwydd yn economeg y farchnad dai

2.4 Roedd yr amcangyfrifon yn tybio y byddai'r angen presennol heb ei ddiwallu wedi cael ei ddileu erbyn 2023-24[20]. Roeddent yn nodi bod 2,229 o aelwydydd mewn llety dros dro ym mis Mehefin 2019. Fodd bynnag, erbyn mis Medi 2023, roedd y ffigwr hwnnw wedi mwy na dyblu i 5,700.

19 Llywodraeth Cymru, Amcangyfrifon o'r Angen Ychwanegol am Dai yng Nghymru (Sail 2019) Awst 2020. Mae'r diffiniad o dai fforddiadwy yn yr amcangyfrifon yn cynnwys pob math o dai fforddiadwy, nad yw rhai ohonynt yn cyfrif tuag at y targed o 20,000. Rydym wedi defnyddio'r ffigyrau o'r asesiadau cenedlaethol o anghenion yma. Nid yw cyfansymiau o'r ffigyrau cenedlaethol hyn yn gyson â'r rhai o'r ffigyrau rhanbarthol yr adroddwyd arnynt ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy a thai'r farchnad. Roedd yr amcangyfrifon hefyd yn dangos y byddai angen cyfartaledd o 3,857 o dai'r farchnad bob blwyddyn.

20 Roedd yr amcangyfrifon yn cydnabod, erbyn diwedd y cyfnod o bum mlynedd, y gallai ôl-groniad newydd fod wedi datblygu.

2.5 Rhwng 2019-20 a 2022-23, cyflawnwyd 12,590 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol yn erbyn yr asesiad a ddynododd fod angen 14,048. Ni all cyfanswm y diffyg o 1,458 ond esbonio'n rhannol pam fod yr angen presennol nas diwallwyd wedi cynyddu gymaint. Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym fod digwyddiadau ers datblygu'r asesiadau wedi effeithio ar lefel yr angen, yn anad dim pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, a'i phenderfyniad i groesawu dinasyddion o Wcráin a oedd yn ffoi rhag y rhyfel.

2.6 Mae'r amcangyfrifon hefyd o bosibl yn tanddatgan faint o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y mae eu hangen oherwydd nad ydynt yn rhoi cyfrif am dai fforddiadwy a gollir, er enghraifft trwy werthiannau neu ddymchweliadau. Nid yw Llywodraeth Cymru'n casglu data ar newidiadau net yn y stoc tai fforddiadwy. Mae'n adrodd ar faint y stoc tai cymdeithasol. Er bod y stoc honno'n tyfu, mae'n tyfu o lai na nifer y tai fforddiadwy a gyflawnir bob blwyddyn[21].

2.7 Hefyd, mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen yn hytrach na'r galw posibl. Mae'r diffiniad o angen presennol nas diwallwyd yn dynn ac nid yw'n cynnwys y rhai y mae arnynt angen mathau eraill o dai neu sydd mewn llety anaddas. Mae angen sy'n codi o'r newydd yn seiliedig ar amcanestyniadau poblogaeth a thueddiadau hanesyddol o ran aelwydydd yn ymffurfio.

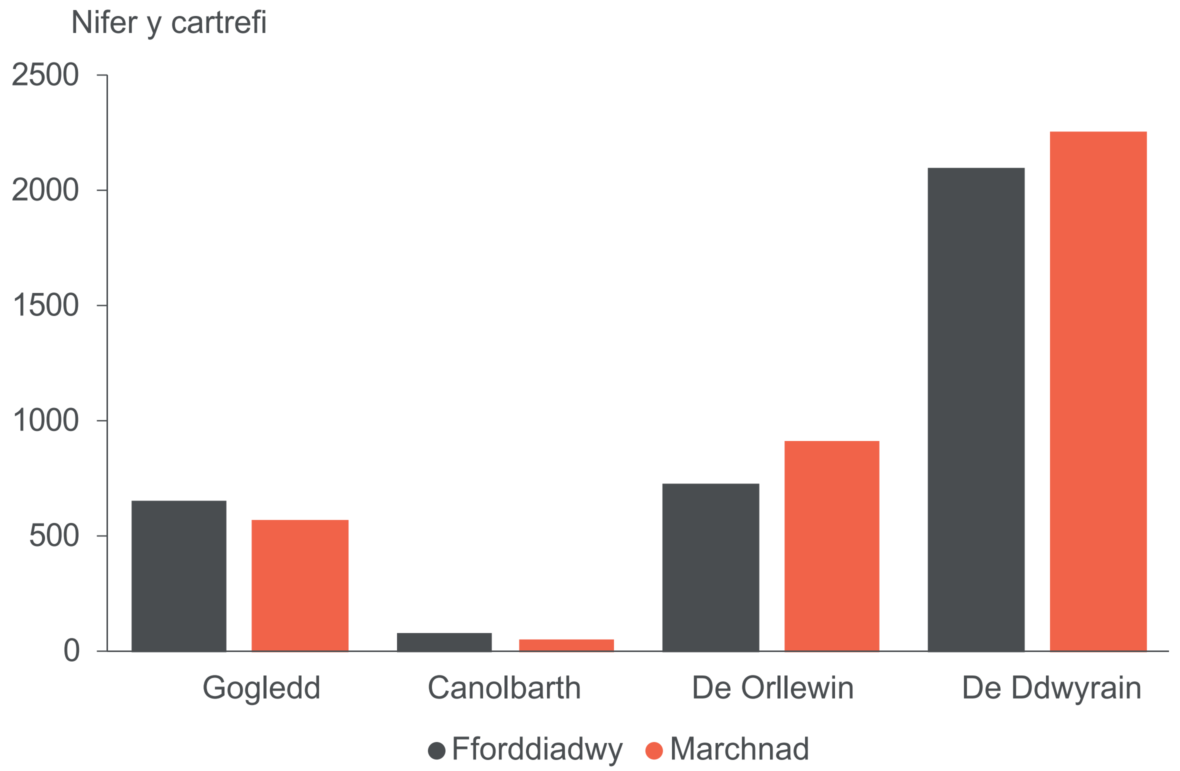
Nid yw'r patrwm cyflawni tai fforddiadwy'n cyd-fynd â'r amcangyfrifon o'r angen

2.8 Mae Llywodraeth Cymru'n dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i awdurdodau lleol yn seiliedig ar fformiwla y cytunwyd arni yn 2011, gan ddefnyddio data ar amcanestyniadau aelwydydd, fforddiadwyedd, a gwariant hanesyddol. Mae'n dyrannu cyllid y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro i gyfateb i'r angen presennol, yn seiliedig ar nifer y bobl mewn llety dros dro.

2.9 Pwysleisiodd swyddogion fod angen tai fforddiadwy ym mhobman. Serch hynny, roedd amcangyfrifon Llywodraeth Cymru'n dangos bod oddeutu 59% o'r angen rhwng 2019-20 a 2023-24 yn Ne Ddwyrain Cymru (**Arddangosyn 9**). Mae hynny'n uwch na chyfran y rhanbarth o'r boblogaeth, sef 49%.

21 Rydym ni'n amcangyfrif mai oddeutu 1,000 o gartrefi bob blwyddyn yw'r bwlch rhwng tai fforddiadwy a gyflawnwyd a thwf y stoc tai cymdeithasol. Fodd bynnag, gan nad yw'r holl stoc tai fforddiadwy'n perthyn i'r dosbarth tai cymdeithasol gallai'r ffigwr hwnnw fod yn gorddatgan y colledion i'r stoc tai cymdeithasol

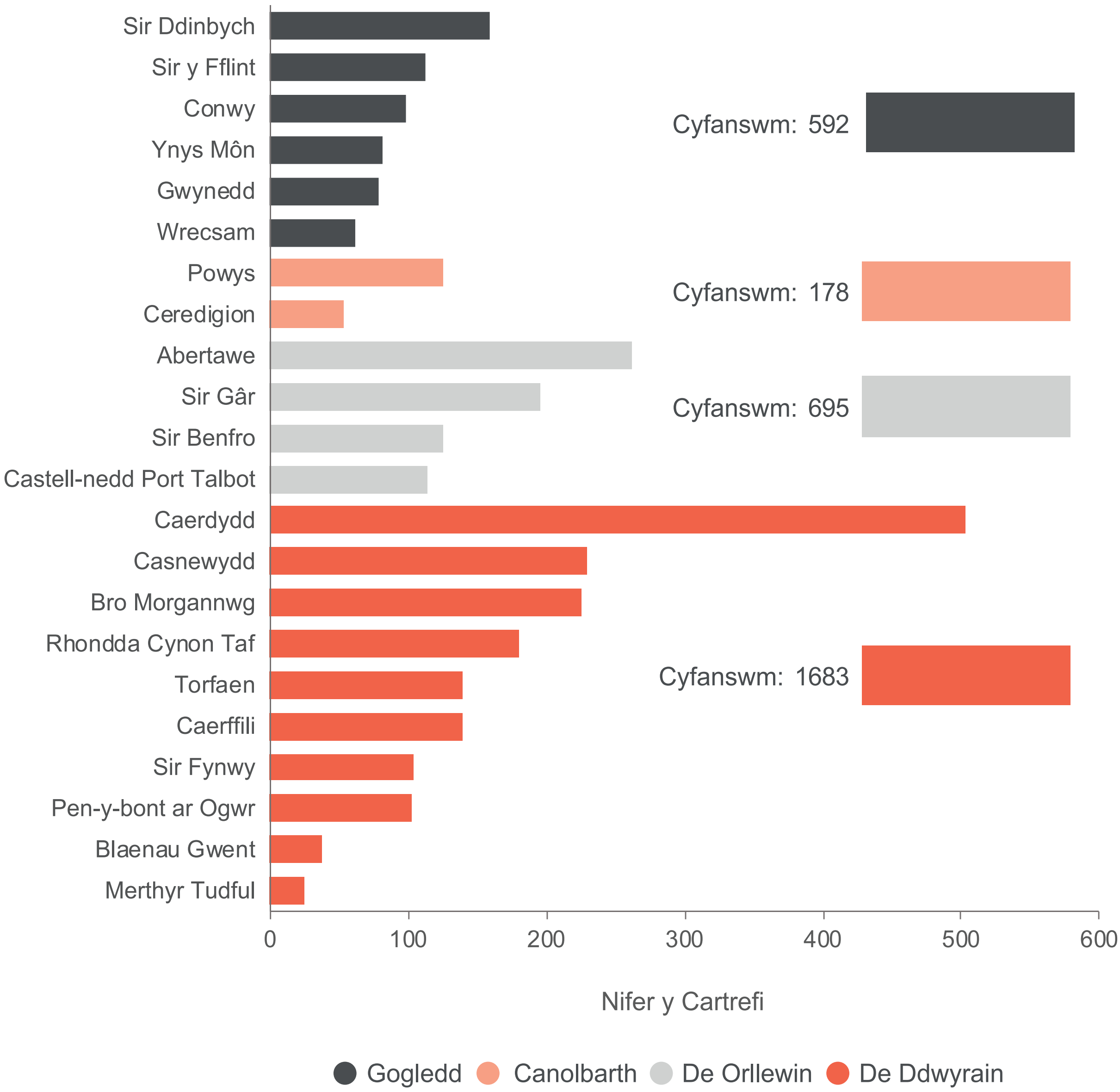
Arddangosyn 9: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o'r angen blynyddol am dai fesul rhanbarth ar gyfer y cyfnod rhwng 2019-20 a 2023-24



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, Amcangyfrifon o'r Angen Ychwanegol am Dai yng Nghymru (sail 2019), Awst 2020

2.10 Mae cryn dipyn yn fwy o dai fforddiadwy wedi cael eu cyflawni yn Ne Cymru nag mewn ardaloedd eraill (**Arddangosyn 10**). Fodd bynnag, nid yw'r patrwm cyflawni'n cyd-fynd â lefelau cymharol yr angen yn yr amcangyfrifon. Rhwng 2019-20 a 2022-23, roedd De Ddwyrain Cymru'n rhoi cyfrif am 53% o'r cartrefi fforddiadwy a gyflawnwyd ond roedd gan y rhanbarth 59% o'r angen. Roedd gan yr holl ranbarthau eraill gyfran uwch o'r cartrefi newydd a gyflawnwyd nag y mae'r asesiad o'r angen yn ei awgrymu. Ond roedd diffyg ar y cyfan yn golygu na chyflawnwyd y nifer yr oedd ei angen yn nhri o'r pedwar rhanbarth. Yng nghanolbarth Cymru, roedd y 178 o gartrefi a gyflawnwyd ar gyfartaledd bob blwyddyn yn fwy na dwbl yr angen a amcangyfrifwyd o 75.

Arddangosyn 10: nifer cyfartalog y cartrefi fforddiadwy a gyflawnwyd bob blwyddyn yn ôl ardal awdurdod lleol, rhwng 2019-20 a 2022-23



Ffynhonnell: StatsCymru, Darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol yn ôl lleoliad a blwyddyn, diweddariad mis Tachwedd 2023

Mae Llywodraeth Cymru wedi gwella ei dealltwriaeth am yr angen lleol am dai fforddiadwy ac mae'n cryfhau'r fframwaith ar gyfer asesu'r angen lleol am dai ar y cyfan er y bu oedi cyn rhoi hynny ar waith

2.11 Ers 2021, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gyflwyno prosbectws tai yn seiliedig ar dystiolaeth yn eu Hasesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r prosbectws yn cynnwys disgrifiad byr o flaenoriaethau strategol ar gyfer tai, y stoc gyfredol, a'r angen disgwyliedig am wahanol fathau o dai fforddiadwy. Mae hefyd yn disgrifio sut y bydd yr awdurdod lleol yn blaenoriaethu ac yn monitro cynlluniau tai fforddiadwy yn ei gynllun datblygu rhaglen treigl tair blynedd, gan gynnwys cynlluniau LCC.

2.12 Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl i awdurdodau lleol ddiweddaru'r prosbectws bob blwyddyn os oes angen. Ar hyn o bryd mae awdurdodau lleol yn diweddaru'r cynlluniau datblygu rhaglen yn chwarterol trwy borth data Llywodraeth Cymru (gweler **paragraff 2.45**). Fe wnaethom ni adolygu sampl o bum prosbectws a chanfod eu bod yn rhoi sail dda i Lywodraeth Cymru ddeall anghenion lleol am dai fforddiadwy.

2.13 Mewn ymateb i'r Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, mae Llywodraeth Cymru wedi gweithio gyda phartneriaid i ddatblygu dull cyson ar gyfer asesu'r angen lleol am dai ar y cyfan. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaredig yn cwmpasu tai'r farchnad a thai fforddiadwy ac yn adeiladu ar y dull ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol. Fodd bynnag, mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddefnyddio tystiolaeth leol o'r angen a barn partneriaid a'r cyhoedd. Mae awdurdodau lleol wedi bod yn gefnogol i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaredig mewn egwyddor ond wedi cael y broses a'r offer data'n rhwystredig ac yn feichus mewn rhai ffyrdd.

2.14 Mae oedi wedi arwain at gamgymhariad mewn amseroedd ar gyfer yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol diweddaredig a diweddariadau i Gynlluniau Datblygu Lleol (CDLl). Dylai'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol oleuo'r CDLl. Yn ystod pandemig COVID-19 fe ohiriodd Llywodraeth Cymru gyhoeddi canllawiau ynghylch Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol o fis Hydref 2020 tan fis Mawrth 2022. Wedyn roedd awdurdodau lleol i fod i gwblhau Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol erbyn mis Mawrth 2024, ond dim ond ychydig a wnaeth hynny. Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ni fod yr holl awdurdodau lleol, ar ddechrau mis Mehefin 2024, wedi cyflwyno o leiaf fersiwn ddrafft o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Serch hynny, mae'r rhan fwyaf o awdurdodau cynllunio lleol wedi bod yn datblygu Cynlluniau Datblygu Lleol diweddaredig cyn eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol diweddaredig[22].

22 Y 22 o awdurdodau lleol a'r tri awdurdod parc cenedlaethol yw'r awdurdodau cynllunio. Mae dau awdurdod wedi mabwysiadu eu CDLl diweddaredig. Mae gan saith ddrafft terfynol sydd ar y cam cynllun adneuo. Mae deuddeg wedi mynd gryn dipyn o'r ffordd tuag at ddatblygu eu CDLl diweddaredig. Nid yw'r pedwar sy'n weddill i fod i ddiweddaru eu CDLl tan 2026 neu'n hwyrach.

Mae trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer rheoli'r Grant Tai Cymdeithasol yn gadarn fel rheol ac wedi cael eu cryfhau gan amcanu at sicrhau gwell gwerth am arian

2.15 Fe wnaethom ganolbwyntio ein hadolygiad o arfarnu a rheoli grantiau ar y Grant Tai Cymdeithasol fel y ffynhonnell gyllido fwyaf. Mae awdurdodau lleol yn dethol pa gynlluniau i'w cyflwyno gerbron o'u cynllun datblygu rhaglen (gweler **paragraff 2.11**), er bod y rhan fwyaf yn cael eu datblygu a'u cyflawni gan LCC. Mae proses arfarnu Llywodraeth Cymru'n canolbwyntio'n bennaf ar sicrhau y cydymffurfir â safonau ansawdd a dylunio a bod costau'n cael eu rheoli (**Arddangosyn 11**).

Arddangosyn 11: proses arfarnu a monitro graidd ar gyfer cyllid y Grant Tai Cymdeithasol

Cam	Proses
Cyn arfarnu	Mae penseiri yn Nhîm Ansawdd a Safonau Tai Llywodraeth Cymru'n rhoi cyngor ynghylch y dyluniad cysyniadol ac yn cadarnhau'n ddiweddarach bod y dyluniad manwl yn ateb gofynion ansawdd. Y landlord cymdeithasol sy'n gwneud y penderfyniad yn y pen draw ynghylch lleoliad a dyluniad, yn amodol ar ofynion cynllunio lleol.
Arfarnu	Mae Tîm Cyllid Tai Llywodraeth Cymru'n goruchwylio'r broses arfarnu ac yn cymeradwyo grantiau ar ôl cadarnhau: • bod y cynllun yng nghynllun datblygu rhaglen yr awdurdod lleol ac yn cyd-fynd â'r anghenion a adnabuwyd yn y prosbectws tai; • bod y cynllun yn ateb gofynion o ran ansawdd; • bod cost y cynllun yn dderbyniol; • bod y grant yn gyfyngedig i'r isafswm y mae ei angen i fwrw ymlaen; • bod caffaeliadau tir neu eiddo'n cael eu prisio'n annibynnol ac yn cael eu prynu am werth y farchnad neu werth is na hynny; a • bod prosiectau i adeiladu cartrefi newydd wedi sicrhau caniatâd cynllunio a chymeradwyaeth systemau draenio cynaliadwy.
Gwiriadau ar ôl arfarnu	Mae gwiriadau ar sampl o gynlluniau ar ôl eu cwblhau'n ystyried a gydymffurfiwyd ag amodau ac yn adnabod gwersi. Rhaid i landlordiaid cymdeithasol gadw cofnod llawn o'r cynnydd, gan gynnwys manylion contractau ac adroddiadau syrfewyr.

Ffynhonnell: Crynodeb Archwilio Cymru

2.16 Cawsom adborth cadarnhaol gan awdurdodau lleol am berthnasoedd â swyddogion Llywodraeth Cymru fel rhan o'r broses arfarnu. Yn fwy cyffredinol, rydym wedi dod i'r casgliad, o ran sicrhau tai fforddiadwy o fewn terfynau safonau/costau, bod y system yn gadarn ac yn cael ei rhoi ar waith yn gyson am y rhesymau isod. Fodd bynnag, nid yw'r dull wedi'i fwriadu i ystyried cyflawni manteision ehangach â'r buddsoddiad (gweler hefyd **paragraffau 2.46 i 2.52**).

2.17 **Ceir dulliau effeithiol o reoli costau.** Mae Llywodraeth Cymru'n cyhoeddi canllawiau ynghylch costau derbyniol ar gyfer tai anghenion cyffredinol o wahanol feintiau a mathau, y mae'n eu diweddaru'n rheolaidd ac yn eu defnyddio i benderfynu faint o gyllid i'w gymhwyso (gweler **paragraff 1.31**). Ceir goddefiant pellach o hyd at 20% ychwanegol ar gyfer cynlluniau cymhleth. Ceir 7% pellach ar gyfer cynlluniau nad ydynt yn defnyddio tanwyddau ffosil a 10% ar gyfer y rhai sy'n defnyddio dulliau adeiladu modern. Mae'r grant uchaf posibl felly'n 137% o'r costau derbyniol.

2.18 **Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno model cyllido newydd i gyfyngu ei chyfraniad at gynlluniau unigol i'r isafswm y mae ei angen.** Mae'r model hyfywedd safonol, a gyflwynwyd mewn ymateb i'r Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, wedi cael derbyniad cadarnhaol gan randdeiliaid. Mae wedi'i fwriadu i gyfyngu cyllid Llywodraeth Cymru i'r isafswm sy'n ofynnol er mwyn bwrw ymlaen â chynllun. Mae'r model yn disodli'r gyfradd grant sefydlog o 58% o gostau cymwys a oedd yn bodoli tan fis Ebrill 2021 ar gyfer awdurdodau lleol a than fis Ebrill 2022 ar gyfer LCC.

2.19 **Ceir rheolaethau i atal gwastraff a thwyll.** Mae Llywodraeth Cymru'n ei gwneud yn ofynnol cael prisiadau annibynnol i ategu penderfyniadau i brynu tir ac adeiladau. Mae ganddi bridiant cyfreithiol ar unedau eiddo a gyllidwyd ag arian grant, gan sicrhau bod landlordiaid cymdeithasol yn ailgylchu enillion o werthu i fuddsoddi mewn tai fforddiadwy newydd. Mae cytundebau grant yn ei gwneud yn ofynnol caffael contractwyr adeiladu mewn modd cystadleuol ac mae prosesau caffael yn cael eu gwirio fel rhan o adolygiadau ar ôl cwblhau.

2.20 **Mae Llywodraeth Cymru wedi diweddaru proses arfarnu'r Grant Tai Cymdeithasol i'w gwneud yn fwy effeithlon ac yn haws i'w dilyn**. Mae'r broses wedi cael ei rhannu'n gamau (**Arddangosyn 11**). Ceir ffocws cryfach ar gyngor ynghylch cydymffurfio yn y cam cyn arfarnu. Mae swyddogion wedi lleihau swm y ddogfennaeth ategol sy'n ofynnol yn y cam arfarnu. Ac er bod Llywodraeth Cymru'n tybio y bydd landlordiaid cymdeithasol yn cyflawni yn unol ag amodau'r grant, ceir cam adolygu ar ôl cwblhau sydd wedi'i ddiweddaru a hwnnw'n seiliedig ar sampl.

Mae'r diffyg dull hirdymor o ymdrin â thai fforddiadwy'n rhwystro cynnydd ac yn cyfrannu at batrwm ansefydlog o wariant a chyflawni

2.21 Nid oes cynllun na strategaeth hirdymor ffurfiol ar gyfer cyflawni tai fforddiadwy. Y tu hwnt i'r cyfnod o bum mlynedd y mae'r targed yn ymwneud ag ef, mae'r unig ymrwymiad ffurfiol yn y cynllun datblygu ar y cyfan i Gymru[23]. Mae'r cynllun yn datgan, 'Bydd Llywodraeth Cymru yn cynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy a gyflenwir drwy sicrhau y caiff cyllid ar gyfer y cartrefi hyn ei ddyrannu a'i ddefnyddio'n effeithiol'. Fodd bynnag, nid oes ymrwymiad hirdymor ffurfiol i ddarparu cyllid y tu hwnt i'r targed cyfredol.

2.22 Mae'r dull sy'n seiliedig ar gyfnod targed o bum mlynedd yn creu risg o wreiddio patrwm cyflawni anghynaliadwy, lle mae'r niferoedd a gyflawnir yn is yn gynnar yn y cyfnod ac yna'n cael eu cynyddu'n ddiweddarach. Mae'r patrwm hwn yn cymhlethu prosesau cynllunio a rheoli ariannol ac yn creu'r risg o danwariant yn gynnar yn y cylch a diffyg yn ddiweddarach. Mae terfynau gwariant blynyddol yn golygu nad yw hi'n rhwydd esmwytháu'r patrymau hyn trwy dreiglo cyllid o un flwyddyn i'r llall.

2.23 Dywedodd rhai ymatebwyr i'n galwad am dystiolaeth a oedd yn gweithio mewn awdurdodau lleol eu bod wedi colli cyllid am nad oeddent yn gallu gwario'r cyllid a ddyrannwyd iddynt yn ystod y flwyddyn oherwydd oedi a oedd y tu hwnt i'w rheolaeth. Nid ydym wedi archwilio pam, dan amgylchiadau o'r fath, fod awdurdodau wedi methu â symud cyllid o fewn eu llifoedd prosiectau eu hunain. Mae Llywodraeth Cymru wedi dod yn well am ragweld tanwariannau ac mae bellach yn ymgysylltu ag awdurdodau lleol yn gynharach yn y flwyddyn. Mae hefyd wedi gweithio gydag awdurdodau lleol i gryfhau llifoedd prosiectau lleol, gan gynnwys trwy'r cynlluniau datblygu rhaglen (gweler **paragraff 2.11**).

2.24 Serch hynny, canfuom fod yr anwadalrwydd o ran ailgyfeirio cyllid yn ystod y flwyddyn yn achosi rhwystredigaeth i landlordiaid cymdeithasol. Mae hefyd yn creu risg y bydd cyllid yn cael ei ailddyrannu i ardaloedd â phrosiectau sy'n barod i symud ymlaen at y cam adeiladu, yn hytrach nag yn seiliedig ar y boblogaeth neu'r angen. I ymdrin â'r pryderon hyn, yn 2023-24 fe gyflwynodd Llywodraeth Cymru fframwaith strategol newydd i awdurdodau lleol ildio rhan o'u dyraniad ariannol blynyddol yr oeddent yn annhebygol o'i gwario a chael yr arian yn ôl mewn blwyddyn ddiweddarach os ydynt yn gallu ei wario bryd hynny.

23 Llywodraeth Cymru, Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Chwefror 2021

2.25 Ni ddylai hyd yn oed cylch blynyddol atal Llywodraeth Cymru rhag bod ag ymrwymiad cyllido hirdymor eang a llif prosiectau llawnach sy'n rhedeg ymhell y tu hwnt i'r cyfnod targed. Mae gan Lywodraeth Cymru ddull o'r fath o ymdrin â'i rhaglen adeiladau ysgolion ac addysg bellach sydd wedi symud yn ddiweddar i gyfnod cynllunio treigl dros naw mlynedd. Argymhellodd yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy ddull pum mlynedd ar gyfer cyllido fel rhan o ddiwygiadau cyllido ehangach. Er bod Llywodraeth Cymru wedi diwygio'r model cyllido (gweler **paragraff 2.18**) ac wedi pennu cyllideb tair blynedd ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, ni chyflwynodd ddull pum mlynedd.

Mae Llywodraeth Cymru'n cydweithio'n dda gyda phartneriaid fel rheol, gan ei helpu i ymateb i rai risgiau a materion sy'n dod i'r amlwg, er ei bod yn dal yn wir nad oes dull cyfunol o ymdrin â chyfyngiadau o ran capasiti mewn gwasanaethau cynllunio lleol

2.26 Canfuom fod rhanddeiliaid yn siarad yn gadarnhaol fel rheol am ddull cydweithredol Llywodraeth Cymru. Mae wedi cynnwys Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru yn ei Bwrdd Rhaglen sy'n goruchwylio'r broses gyflawni. Mae hefyd wedi cydweithio mewn ymateb i'r Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, er enghraifft ar y model cyllido newydd a phroses Asesu'r Farchnad Dai Leol.

2.27 Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi gweithio gyda phartneriaid i ddeall ac ymdrin â'r materion a nodir isod a'r pwysau diweddar o ran costau (gweler **paragraffau 1.31 i 1.41**). Fodd bynnag, mae'n dal yn wir bod diffyg dull cyfunol cydlynus o ymdrin â chyfyngiadau o ran capasiti mewn gwasanaethau cynllunio lleol.

Draenio cynaliadwy

2.28 Fe gyflwynodd Llywodraeth Cymru safonau Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SDCau) newydd a ddaeth i rym yn 2019[24]. Materion mewn perthynas â SDCau oedd y pryderon a enwyd fwyaf yn ein galwad ni am dystiolaeth. Yn hydref 2023, fe wnaeth Llywodraeth Cymru adolygu cynlluniau a oedd yn yr arfaeth ac wedi cael sgôr risg ambr neu goch lle dywedodd landlordiaid cymdeithasol mai cynllunio oedd achos yr oedi. Canfu'r adolygiad fod gan hanner y cynlluniau broblemau a oedd yn gysylltiedig â SDCau.

24 Llywodraeth Cymru, Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb (SDCau), Hydref 2018

2.29 Roedd ymatebwyr i'n galwad ni am dystiolaeth yn tueddu i bwysleisio'r diffyg capasiti arbenigol mewn awdurdodau lleol fel ffynhonnell allweddol a oedd yn achosi pryder ac oedi. Adnabu adolygiad Llywodraeth Cymru fod cyngor gwael i ymgeiswyr yn broblem. Canfu hefyd fod rhai achosion o oedi i'w priodoli i ymgeiswyr. Roedd y rhain yn cynnwys oedi cyn ymateb i ymholiadau swyddogion cynllunio ac ymgeiswyr yn peidio â gwneud defnydd da o'r broses cyn ymgeisio.

2.30 Fe wnaeth adolygiad o'r rheoliadau[25] ym mis Gorffennaf 2023 ar ôl eu rhoi ar waith argymhellion i wella'r broses asesu. Fe ymrwymodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd i nifer o gamau gweithredu, tra bo ystyriaeth lawn i'r adroddiad yn yr arfaeth[26]. Mae'r camau gweithredu hynny, sydd bellach wedi cael eu cynnwys yn y cynllun gwaith ar gyfer y Gymuned Ymarfer SDCau[27], yn cynnwys:

- cynnal rhagor o hyfforddiant ar gyfer Cyrff Cymeradwyo SDCau;
- ymchwilio i oblygiadau cynnwys priffyrdd newydd a phresennol dan y rheoliadau i ymdrin â dŵr ffo oddi ar ffyrdd;
- datblygu mecanwaith gwell ar gyfer casglu data ac adrodd arno;
- cyfuno'r holl ddogfennau canllaw ar gyfer SDCau yn un ddogfen a gwella eglurder a chysondeb; a
- sefydlu grŵp cynghori ar SDCau.

Ffosffadau mewn afonydd

2.31 Maethynnau sy'n mynd i mewn i afonydd yn bennaf o ddŵr gwastraff ac amaethyddiaeth yw ffosffadau. Yn gynnar yn 2021, fe gyflwynodd Cyfoeth Naturiol Cymru gyngor i awdurdodau cynllunio lleol i fabwysiadu polisi o 'niwtraliaeth maethynnau' mewn afonydd sydd mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA). O ganlyniad, fe wnaeth rhai awdurdodau, yn anad dim y rhai o amgylch dalgylchoedd afonydd Gwy a Dyfrdwy, atal datblygiadau tai newydd yn sydyn.

2.32 Mae Llywodraeth Cymru wedi dod â rhanddeiliaid ynghyd mewn 'uwchgynadleddau llygredd afonydd' i ddatblygu datrysiadau heb beryglu ansawdd afonydd ymhellach. Yn dilyn yr uwchgynhadledd gyntaf ym mis Gorffennaf 2022, datblygodd Llywodraeth Cymru gynllun gweithredu sy'n cynnwys mesurau tymor byr a hwy[28]. Cynhaliwyd pedair uwchgynhadledd bellach rhwng mis Mawrth 2023 a mis Gorffennaf 2024.

25 Arup (ar gyfer Llywodraeth Cymru), Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) Adolygiad Ôl-weithredu Atodlen 3, Gorffennaf 2023

26 Llywodraeth Cymru, Datganiad Ysgrifenedig: Sicrhau manteision gwell ar gyfer natur, yr amgylchedd a chymunedau drwy Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) – cyhoeddi adolygiad Llywodraeth Cymru ynghyd â'r camau nesaf, Gorffennaf 2023

27 Mae'r Gymuned Ymarfer yn cwrdd yn chwarterol ac yn dwyn ynghyd arbenigwyr o fewn y sector.

28 Llywodraeth Cymru, Lleihau Pwysau ar Ddalgylchoedd Afonydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) i Helpu i Gyflenwi Tai Fforddiadwy: cynllun gweithredu, Mawrth 2023

2.33 Mae camau gweithredu wedi cynnwys: sefydlu Byrddau Rheoli Maethynnau i gynhyrchu Cynlluniau Rheoli Maethynnau ym mhob afon mewn ACA sy'n methu; datblygu cyfrifydd maethynnau Cymru gyfan; a chreu 'dewislen' o fesurau lliniaru posibl megis gwrthbwyso maethynnau, a datrysiadau sy'n seiliedig ar natur.

2.34 Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym fod landlordiaid cymdeithasol, i ddechrau, wedi adnabod 68 o safleoedd â chyfanswm o 2,010 o gartrefi (yn rhai'r farchnad a rhai fforddiadwy) fel rhai a oedd wedi'u hatal am y tro oherwydd ffosffadau. O ran y sefyllfa ym mis Mehefin 2024, dim ond pum safle yr adroddwyd fod oedi gyda hwy oherwydd ffosffadau[29]. Canfuom fod rhanddeiliaid yn gadarnhaol fel rheol ynglŷn â gweithredu ar y cyd, ond mynegodd rhai rwystredigaeth ynglŷn â bwlch o fwy na blwyddyn rhwng cyhoeddi'r canllawiau a gwaith ar gynllun yn dechrau mynd rhagddo.

2.35 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wrthi ar hyn o bryd yn asesu'r effaith y gallai llygredd nitradau ei chael ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig morol a bydd yn ystyried beth allai'r canfyddiadau ei olygu ar gyfer cynllunio datblygu. Pe bai angen camau gweithredu pellach, mae Llywodraeth Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru yn bwriadu cymhwyso gwersi o waith ansawdd dŵr yn nalgylchoedd afonydd mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig.

Cynllunio

2.36 Adnabu nifer o ymatebwyr i'n galwad ni am dystiolaeth bryderon ynghylch y broses gynllunio, yn enwedig effaith oedi gyda cheisiadau. Amlygodd ymatebwyr brinderau o fewn y gweithlu ar y cyfan, gyda phryderon penodol ynghylch diffyg swyddogion cynllunio profiadol. Dywedodd rhai fod y sefyllfa'n cael ei gwaethygu gan gymhlethdod yr offer data cynllunio a'r ystod o ganllawiau a safonau cynllunio. Fodd bynnag, fe wnaeth ymatebwyr ganmol swyddogion cynllunio o fewn awdurdodau lleol, gan gydnabod y cyfyngiadau o ran capasiti a chyflawni y maent yn eu hwynebu.

2.37 Fe wnaethom amlygu materion o ran capasiti gwasanaethau cynllunio mewn adroddiadau cenedlaethol ar reoli perygl llifogydd yn 2022[30] ac ar awdurdodau cynllunio lleol yn 2019[31]. Fe wnaeth ein hadroddiad yn 2019 argymhellion i awdurdodau lleol ar gyfer cryfhau capasiti, gan gynnwys trwy fwy o weithio rhanbarthol. Ym mis Mehefin 2020, argymhellodd Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus y Senedd fod Llywodraeth Cymru'n defnyddio'i phwerau i sicrhau bod awdurdodau cynllunio lleol yn cydweithio ac yn cyfuno i wella cydnerthedd a chynyddu capasiti[32].

29 Mae rhai o'r cynlluniau a ataliwyd yn flaenorol yn peidio â mynd yn eu blaenau am resymau nad ydynt yn uniongyrchol gysylltiedig â ffosffadau.

30 Archwilydd Cyffredinol Cymru, Darlun o Reoli Perygl Llifogydd, Rhagfyr 2022

31 Archwilydd Cyffredinol Cymru, Effeithiolrwydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru, Mehefin 2019

32 Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus, Effeithiolrwydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru, Mehefin 2020

2.38 Gan ymateb i'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus, pwysleisiodd Llywodraeth Cymru y byddai Cydbwyllgorau Corfforedig yn darparu mecanwaith ar gyfer cydweithio rhanbarthol, gan gynnwys mewn meysydd megis cynllunio defnydd tir strategol. Dynododd hefyd y byddai fframwaith llywodraethu'n cael ei gyflwyno i ddarparu ar gyfer mwy o gydweithio rhwng awdurdodau cynllunio lleol i wella cydnerthedd a chapasiti. Nid ydym wedi bwrw golwg yn benodol ar weithredu'r argymhellion hyn fel rhan o'r adolygiad hwn, er ein bod wedi adrodd yn flaenorol ar ddatblygu Cydbwyllgorau Corfforedig ar y cyfan[33].

2.39 Mae'n amlwg o'r adborth a gawsom bod problemau'n parhau. Mae'n dal yn wir nad oes dull cyfunol cydlynus o ymdrin â'r materion o ran capasiti yn y system gynllunio. Adnabu ymatebwyr i'n galwad am dystiolaeth ddatrysiadau posibl, yr oedd rhai ohonynt yn adlewyrchu themâu o'r argymhellion cynharach. Roedd y rhain yn cynnwys rhagor o gydweithio rhanbarthol, cynyddu'r llwybrau i mewn i'r proffesiwn cynllunio megis y rhaglen brentisiaeth swyddog cynllunio a ddatblygwyd yn Lloegr, a gwaith ar gadw staff a allai adael i ymuno ag ymgyngoriaethau neu adael y proffesiwn yn gyfan gwbl.

2.40 Cafodd materion mewn perthynas â'r system gynllunio – gan gynnwys hyd, cost a chymhlethdod y broses – sylw hefyd mewn adroddiad diweddar gan yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd ar adeiladu tai yn y farchnad ehangach. Roedd yr adroddiad yn nodi opsiynau arfaethedig ar gyfer diwygio'r system gynllunio i Lywodraeth Cymru eu hystyried[34].

Cyflenwad o dir

2.41 Mae Cynlluniau Datblygu Lleol presennol yn awgrymu bod digon o dir ar gael, er bod llawer o'r cynlluniau hyn yn cael eu diweddaru (gweler **paragraff 2.14**) a all gyfleu darlun gwahanol. Fodd bynnag, cawsom adborth a oedd yn awgrymu bod llawer o'r tir hwnnw'n anaddas, nad yw yn yr ardaloedd ag angen mawr, ac nad yw tirfeddianwyr yn rhyddhau'r tir i'w ddatblygu.

33 Archwilydd Cyffredinol Cymru, Cydbwyllgorau Corfforedig – sylwebaeth ar eu cynnydd, Tachwedd 2023

34 Yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd, Summary of CMA market study final report into housebuilding, Wales summary, Chwefror 2024

2.42 Amcangyfrifodd astudiaeth ym mis Mawrth 2020 fod digon o dir ar safleoedd preswyl segur[35] yng Nghymru i adeiladu 32,680 o gartrefi'r farchnad a chartrefi fforddiadwy[36].Mynegodd rhai ymatebwyr i'n galwad am dystiolaeth rwystredigaeth ynglŷn â gorfod cymryd safleoedd bychain, is-optimaidd a wrthodwyd gan adeiladwyr tai mawr. Ceir pryder hefyd bod cystadleuaeth rhwng LCC yn achosi cynnydd ym mhrisiau tir, gan felly gynyddu swm y grant gan Lywodraeth Cymru y mae ei angen.

2.43 Mae Llywodraeth Cymru'n gweithio gyda chyrff cyhoeddus ac yn rhoi cymorth ariannol i ddatblygu tir y sector cyhoeddus i'w ddefnyddio fel tai fforddiadwy (**Arddangosyn 5**). Mae hefyd yn bwriadu defnyddio peth o'i phortffolio tir ei hun fel safleoedd 'enghreifftiol'. Mae'r rhain yn golygu datblygiadau tai y mae 50% ohonynt yn rhai fforddiadwy a 50% ohonynt yn rhai marchnad, gyda chontractwyr yn adeiladu cartrefi i safonau 'enghreifftiol'. Mae'r safonau'n cynnwys cartrefi sy'n rhai carbon sero ac yn defnyddio dulliau adeiladu modern, yn enwedig gweithgynhyrchu oddi ar y safle. Mae'r rhaglen yn ei chamau cynnar ac nid oes unrhyw ddatblygiadau wedi'u cyflawni eto.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gwella ei defnydd o ddata mewn amser real i roi cymorth i gynllunio a monitro cynnydd

2.44 Yn hanesyddol, bu Llywodraeth Cymru'n dibynnu'n helaeth ar y datganiad ystadegol blynyddol ôl-weithredol i fonitro cynnydd yn erbyn y targed. Er mai hon yw'r ffynhonnell fwyaf cywir a chynhwysfawr, mae'n saith mis oed o leiaf pan gaiff ei chyhoeddi. Bu Llywodraeth Cymru hefyd yn defnyddio gwybodaeth o gynlluniau datblygu rhaglen awdurdodau lleol, eu data ar wariant, a chyfarfodydd gydag awdurdodau lleol. Fodd bynnag, nid oedd y ffynonellau hynny'n rhoi darlun eglur mewn amser real o gynnydd ar y cyfan.

2.45 Mae Llywodraeth Cymru wedi gwella'i data monitro'n ddiweddar. Ym mis Mehefin 2023, fe sefydlodd borth sy'n galluogi landlordiaid cymdeithasol i ddarparu data ar gartrefi a gyllidir â'r Grant Tai Cymdeithasol wrth iddynt symud ymlaen. Mae Llywodraeth Cymru'n cyfuno'r data hwn ag amcanestyniadau ar gyfer y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, Cynllun Lesio Cymru, ac unedau eiddo a gyflawnir trwy gytundebau Adran 106 i ffurfio'r llif prosiectau (gweler **Arddangosyn 3**). Cyflwynir y data i Fwrdd Rhaglen Llywodraeth Cymru. Mae'r datganiad ystadegol yn dal i gael ei ddefnyddio fel y dull ffurfiol o adrodd ar gynnydd ar y cyfan o ran darparu tai fforddiadwy a'r cynnydd yn erbyn y targed.

35 Diffinnir safle preswyl segur fel safle a ddyrannwyd o fewn CDLl lle nad oedd datblygu wedi dechrau o fewn y taflwybr disgwyliedig a roddwyd yn y CDLl, lle nad oedd wedi dechrau o fewn y ffrâm amser a ddynodwyd yn y Gydastudiaeth berthnasol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai, neu lle nad yw wedi dechrau eto a bod dim taflwybr disgwyliedig yn y CDLl na ffrâm amser mewn Cydastudiaeth berthnasol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

36 Arcadis (ar gyfer Llywodraeth Cymru), Ymchwil i safleoedd segur yng Nghymru: adroddiad terfynol, Mawrth 2020

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwneud digon i sicrhau bod buddsoddi mewn tai fforddiadwy'n cyfrannu at amcanion polisi ehangach

2.46 Gall buddsoddi mewn tai fforddiadwy gael effeithiau cadarnhaol y tu hwnt i ddarparu cartref y gall pobl ei fforddio. Fodd bynnag, ni wnaeth Llywodraeth Cymru ddisgrifio'r manteision ehangach ar ddechrau'r cyfnod targed. Ym mis Hydref 2022, cynhyrchodd Llywodraeth Cymru 'fap manteision' sy'n nodi manteision lefel uchel dan bum categori (**Arddangosyn 12**).

Arddangosyn 12: manteision ehangach posibl datblygu tai fforddiadwy y mae Llywodraeth Cymru wedi eu hadnabod

Map manteision Llywodraeth Cymru	
Yr Economi	• Effaith gadarnhaol ar swyddi, prentisiaethau a chyfleoedd hyfforddi. • Effaith gadarnhaol ar yr economi sylfaenol. • Cryfhau sefydlogrwydd ariannol LCC ac awdurdodau lleol, sy'n helpu'r sector LCC i dyfu.
Iechyd	• Deilliannau iechyd gwell i'r rhai mewn tai cymdeithasol trwy ddarparu cartrefi fforddiadwy, diogel o ansawdd gwell sy'n diwallu anghenion yn awr ac yn y dyfodol.
Cymunedau	• Cynorthwyo LCC i weithredu fel sefydliadau angori mewn cymunedau.
Newid hinsawdd	• Cyflawni tuag at nod cenedlaethol carbon sero net.
Dileu anghydraddoldebau	• Mae'n ymateb i'r angen, y genhadaeth a'r blaenoriaethau trosfwaol cenedlaethol ar gyfer tai mewn perthynas â digartrefedd a sicrhau bod cartrefi'n diwallu anghenion yr holl unigolion gan gynnwys pobl hŷn, pobl anabl, a phobl Ddu, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol.

Ffynhonnell: Map manteision Llywodraeth Cymru (heb ei gyhoeddi)

2.47 Yn ystod ein gwaith maes, darparodd Llywodraeth Cymru gynllun gwireddu manteision a oedd wedi'i gwblhau'n rhannol ar ein cyfer, a hwnnw hefyd yn dwyn y dyddiad Hydref 2022. Mae'r cynllun yn adlewyrchu'r manteision a nodir yn y map. Fodd bynnag, nid yw'n cynnwys rhyw lawer o fanylion am sut y byddant yn cael eu sicrhau a'u mesur.

2.48 Ar gyfer y rhan fwyaf o gategorïau, y dybiaeth sylfaenol yw y bydd manteision yn llifo'n naturiol o ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu. Cyrraedd y targed yw'r mesur o lwyddiant felly. Ar gyfer swyddi a phrentisiaethau, mae'r cynllun yn cydnabod nad yw data o'r fath yn bodoli ond nid yw'n nodi unrhyw gamau i archwilio sut y gellid eu monitro.

2.49 Yn ddiweddarach darparodd Llywodraeth Cymru fersiynau o'r cynllun ar ein cyfer a ddiweddarwyd ym mis Hydref 2023 ac ym mis Mehefin 2024. Y gwahaniaethau allweddol yw cynnwys mesur o nifer y cofrestriadau mewn addysg alwedigaethol a chyfeiriadau at fonitro manteision i'r gymuned.

2.50 Er bod rhywfaint o orgyffwrdd, nid yw'r map a'r cynllun manteision yn cyd-fynd yn uniongyrchol â'r nodau llesiant dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ym mis Medi 2023, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ran o'i hasesiad effaith integredig a oedd yn nodi ar lefel uchel iawn sut y mae cyrraedd y targed yn cyd-fynd â'r nodau llesiant[37]. Eto, mae'n nodi mai cyrraedd y targed yw sut y bydd yn mesur y manteision.

2.51 Mae'r asesiad effaith integredig llawn sydd heb ei gyhoeddi'n cynnwys asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb. Adnabu effeithiau cadarnhaol y byddai cyrraedd y targed yn eu cael ar grwpiau penodol: pobl hŷn, pobl iau, pobl ag anableddau ac aelwydydd incwm isel. Ni chyhoeddodd Llywodraeth Cymru'r asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb. Dywedodd wrthym nad oedd hi'n ofynnol iddi wneud hynny. Fodd bynnag, rhaid i gyrff cyhoeddus yng Nghymru gyhoeddi asesiadau sy'n adnabod effeithiau sylweddol. Nid yw'r ddeddfwriaeth yn nodi mai dim ond pan fo effeithiau'n negyddol y mae hyn yn ofynnol.

2.52 Yn ymarferol, ceir rhai trefniadau i integreiddio'r broses o gyrraedd y targed tai fforddiadwy ag amcanion ehangach. Er enghraifft, mae swyddogion sy'n gweithio ar y targed yn rhan o drefniadau i fynd i'r afael â digartrefedd. Ac er nad yw meini prawf proses arfarnu'r Grant Tai Cymdeithasol yn ymdrin â hwy (gweler **Arddangosyn 11**), mae amodau'r grant yn cynnwys gofyniad i sicrhau manteision i'r gymuned. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwneud gwaith monitro i weld a yw hyn yn digwydd yn ymarferol, er bod y diweddariad ym mis Mehefin 2024 i'r cynllun gwireddu manteision yn awgrymu y bydd hyn yn cael ei wirio yn y dyfodol. Ar y cyfan, ceir cyfle sylweddol i gryfhau'r dull o integreiddio'r broses o gyrraedd y targed ag amcanion ehangach.

37 Llywodraeth Cymru, Adeiladu 20,000 o gartrefi carbon isel newydd: asesiad integredig o'u heffaith, Medi 2023

A Atodiad

1 Ynglŷn â'n gwaith

1 Ynglŷn â'n gwaith

Cwestiwn, cwmpas a meini prawf yr archwiliad

Fe wnaeth ein harchwiliad ystyried a yw Llywodraeth Cymru'n gwneud defnydd da o'i hadnoddau i gyrraedd ei tharged cartrefi cymdeithasol a chyflawni manteision cysylltiedig. Mae'r adroddiad hwn yn ystyried cynnydd tuag at y targed cyfredol, rhagolygon ar gyfer ei gyrraedd, a gwariant cysylltiedig. Mae hefyd yn ystyried sut y mae camau gweithredu ar dai fforddiadwy'n cael eu rheoli a'u llywodraethu. Fe wnaethom gyffwrdd â rhai o'r materion a archwiliwyd yn yr archwiliad hwn yn ein hadroddiad diweddar ar adfywio tir llwyd[38].

Yn ystod ein gwaith, fe lansiodd Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd ymchwiliad i'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Mae'n cwmpasu nifer o'r meysydd yn ein hadroddiad ni. Rydym wedi dilyn yr ymchwiliad yn fanwl ac mae tystiolaeth a ddarparwyd i'r Pwyllgor yn adlewyrchu ein canfyddiadau ni ein hunain mewn nifer o ffyrdd.

Wrth ddatblygu ein meini prawf archwilio, roeddem yn ymwybodol o'r egwyddor datblygu cynaliadwy a'r pum ffordd o weithio a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Fe wnaethom ystyried y dangosyddion cadarnhaol yr ydym wedi'u datblygu i ategu dyletswyddau archwilio'r Archwilydd Cyffredinol dan y Ddeddf. Fe wnaethom hefyd dynnu ar arfer da o ran rheoli rhaglenni a rheoli risg o ffynonellau gan gynnwys y Swyddfa Archwilio Genedlaethol a'r Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth (CIPFA).

Roedd ein harchwiliad cul-ei-gwmpas yn canolbwyntio ar brif gynlluniau Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni tai fforddiadwy fel a ddiffinnir gan ei tharged, ond hefyd ar unrhyw gynlluniau eraill sy'n cyfrannu'n anuniongyrchol at y targed hwnnw. Ni wnaethom fwrw golwg ar y canlynol:

- cyflawni cynlluniau datblygu neu ddarparu gwasanaethau unigol gan LCC neu awdurdodau lleol;
- rheoli'r stoc dai bresennol gan LCC a sut y dyrennir tai cymdeithasol i ddeiliaid;
- polisïau neu gynlluniau i fynd i'r afael â'r cynnydd mewn ail gartrefi mewn rhannau o Gymru; nac ychwaith
- rhoi cymorth integredig i'r rhai sy'n ddigartref neu'n wynebu risg o ddigartrefedd, trwy'r Grant Cymorth Tai.

38 Archwilydd Cyffredinol Cymru, Datblygu cynaliadwy? – gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag, Ionawr 2024

Wrth bennu cwmpas ein gwaith, fe wnaethom ystyried adroddiad yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy yn 2019[39] ac ymateb Llywodraeth Cymru. Roedd y 62 o argymhellion yn yr adroddiad yn cwmpasu meysydd gan gynnwys fforddiadwyedd a rheoli rhenti, ymgysylltu â thenantiaid, tir a chynllunio, cyflenwi a chyflawni, a threfniadau cyllido. Er nad oeddem yn benodol yn ceisio asesu'r modd y rhoddwyd yr argymhellion ar waith, a bod nifer y tu hwnt i gwmpas ein hadolygiad, rydym yn cyffwrdd ag amryw gamau gweithredu sudd wedi deillio ohonynt. Derbyniodd Llywodraeth Cymru bob un ond un o'r argymhellion.

Dulliau archwilio

Adolygu dogfennau

Fe wnaethom adolygu dogfennaeth a ddarparwyd ar ein cyfer ac a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. Roedd y rhain yn cynnwys cofnodion byrddau rhaglen a chynghori, a fforymau rhanddeiliaid, cofrestrau risgiau, strategaethau a chynlluniau, canllawiau a phapurau polisi. Fe wnaethom hefyd fwrw golwg ar ddogfennau a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru gan awdurdodau lleol gan gynnwys sampl o bum prosbectws yn nodi'r angen lleol am dai fforddiadwy (gweler **paragraff 2.11**).

Galwad am dystiolaeth

A hithau ar agor rhwng 3 Gorffennaf a 28 Gorffennaf 2023, cawsom 41 o ymatebion i'r alwad gan LCC, awdurdodau lleol, elusennau, cyrff cynrychiolaidd ac unigolion. Fe wnaethom rannu'r alwad am dystiolaeth trwy negeseuon e-bost wedi'u targedu at sefydliadau, trwy weithgarwch i'w hyrwyddo gan gyrff cynrychiolaidd, ac ar y cyfryngau cymdeithasol a'n gwefan.

Roedd yr alwad am dystiolaeth yn gwahodd ymatebwyr i fyfyrio ynghylch yr hyn a oedd yn gweithio'n dda o ran rhaglen tai fforddiadwy Llywodraeth Cymru, yr hyn a allai fod wedi gweithio'n well, ac unrhyw newidiadau y dylid eu gwneud. Roedd yn ysgogi ymatebwyr i ystyried amryw themâu sy'n cael sylw yn ein dadansoddiad ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Cyfweliadau lled-strwythuredig

Fe wnaethom gyfweld â swyddogion o nifer o adrannau yn Llywodraeth Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, a Cartrefi Cymunedol Cymru. Fe wnaethom hefyd gynnal cyfweliadau dilynol gyda rhai ymatebwyr i'r alwad am dystiolaeth o awdurdodau lleol a LCC, i glywed mwy am y dystiolaeth a gyflwynwyd ganddynt.

39 Y Panel Annibynnol ar y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, Adroddiad Terfynol, May 2019

Arsylwadau

Fe fynychom ni’r ail, y drydedd a’r bedwaredd Uwchgynhadledd Llygredd Afonydd, a sefydlwyd i ddatblygu ymateb cyfunol i heriau o ran terfynau ffosffadau, ym mis Mawrth a mis Tachwedd 2023 a mis Mawrth 2024.

Dadansoddi data

Fe wnaethom adolygu data ariannol anarchwiliedig ar wariant a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru.

Fe wnaethom ddadansoddi’r data tai a ddarparwyd ar ein cyfer gan Lywodraeth Cymru, yn anad dim y data a ddefnyddiwyd i ddatblygu ei llif prosiectau.

Fe wnaethom hefyd dynnu ar ffynonellau data agored megis StatsCymru a’r Swyddfa Ystadegau Gwladol. Yn arbennig, rydym wedi tynnu ar ddadansoddiad ystadegol Llywodraeth Cymru o’r angen am dai fforddiadwy a’r broses o’u cyflawni.

Ceir gwahaniaeth rhwng y diffiniad o ‘dai fforddiadwy’ mewn ystadegau gwladol a’r hyn sy’n cyfrif tuag at darged Llywodraeth Cymru. At ddibenion ystadegol, mae Llywodraeth Cymru’n defnyddio’r diffiniad o ‘dai fforddiadwy’ a nodir mewn cyngor technegol[40]. Ceir rhai anheddau, yn anad dim anheddau rhannu ecwiti, a gaiff eu cynnwys yn yr ystadegau tai fforddiadwy ond nad ydynt yn cyfrif tuag at y targed. Mae datganiadau ystadegol tai fforddiadwy blynyddol Llywodraeth Cymru’n adrodd ar gynnydd tuag at y targed ar wahân i’r dadansoddiad ehangach o dai fforddiadwy.

Wrth adrodd ar adeiladu cartrefi fforddiadwy newydd, fe ddefnyddiom ni ddata o ddatganiadau ystadegol blynyddol Llywodraeth Cymru ar ddarparu tai fforddiadwy. Ceir data adeiladu tai ychwanegol ar StatsCymru sy’n dangos faint o gartrefi a adeiladwyd gan landlordiaid cymdeithasol. Mae’r set ddata hon yn dangos gostyngiad mawr yn nifer y cartrefi a adeiladwyd ar gyfer deiliadaeth landlordiaid preifat a chymdeithasol ers y 1970au. Er bod y duedd gyffredinol honno’n ddilys, mae Llywodraeth Cymru’n cynghori y gallai’r ystadegau hyn fod yn tanddatgan nifer yr unedau eiddo a adeiladwyd gan landlordiaid cymdeithasol ac yn gorddatgan nifer y tai preifat.

40 Llywodraeth Cymru, Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: cynllunio a thai fforddiadwy, Mehefin 2006

Cost cyrraedd y targed a senarios cyflawni yn y dyfodol

Fe wnaethom amcangyfrif cost bosibl, ar ben tybiaethau cyllidebol presennol, cyflawni'r 10,716 o gartrefi sydd yn yr arfaeth ar gyfer 2024-25 a 2025-26. Mae ein hamcangyfrif yn adeiladu ar ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru.

Mae amcanestyniadau ar gyfer cyflawni cartrefi a gyllidir â'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro yn seiliedig ar gyllidebau cyfredol ac amcangyfrif o'r grant cyfartalog sy'n ofynnol am bob cartref a gaiff ei sicrhau. Yn unol â'r data a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru fe greom ni ddau senario: senario achos sylfaenol (**Arddangosyn A1**) a senario pesimistaidd (**Arddangosyn A2**). Y prif wahaniaethau yw tybiaethau ynglŷn â chwyddiant, prisiau tai, nifer y tai a gyflawnir heb gyllid grant, a pha un a yw cyllid y Grant Tai Cymdeithasol yn 2025-26 yn sicrhau cartrefi o fewn y flwyddyn.

Arddangosyn A1: amcangyfrifon achos sylfaenol o'r gofynion cyllido ar ben cyllidebau presennol i gyflawni'r prosiectau tai fforddiadwy sy'n dal yn yr arfaeth

Achos sail	Cyfrifiad	Sylw
Nifer y cartrefi sy'n dal yn yr arfaeth	10,716	Nifer y cartrefi sydd yn yr arfaeth i'w cyflawni yn 2024-25 a 2025-26.
Namyn cartrefi a gyllidwyd yn 2023-24 a 2024-25 â'r Grant Tai Cymdeithasol i'w cyflawni erbyn mis Mawrth 2026	3,928	Amcangyfrif o'r cartrefi a gyllidwyd â'r Grant Tai Cymdeithasol yn 2023-24 (gan ddefnyddio alldro a grant cyfartalog gwirioneddol) a 2024-25 (yn seiliedig ar y gyllideb gyfredol a grant cyfartalog o £177,861 y cartref).
Namyn caffaeliadau trwy'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro	838	Yn seiliedig ar gyllideb o £50 miliwn ar gyfer 2024-25 a chyllideb dybiannol o £50 miliwn ar gyfer 2025-26. Hefyd gan ddefnyddio tybiaeth y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol y bydd gostyngiad bach yng nghost cartrefi ar y farchnad breifat.
Namyn nifer yr unedau eiddo nad ydynt yn cael cyllid grant cyfalaf	1,590	Yn seiliedig ar asesiad gan Lywodraeth Cymru sydd islaw tueddiadau hanesyddol ond yn uwch na'r nifer yn yr arfaeth ar hyn o bryd.
Namyn nifer yr unedau eiddo o Gynllun Lesio Cymru	770	Yn seiliedig ar dargedau'r cynllun.
Nifer y cartrefi sy'n weddill i'w cyflawni / cyllido	**3,590**	
Cost cyflawni'r cartrefi sy'n weddill yn seiliedig ar gyfradd grant gyfartalog (wedi'i thalgrynnu)	£640 miliwn	Cyfradd grant gyfartalog o £177,861 ar gyfer 2024-25 yn seiliedig ar dueddiadau hanesyddol a lwfans ar gyfer chwyddiant o 2.2% yn seiliedig ar amcanestyniadau achos sylfaenol y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol.
Cost cyflawni'r cartrefi sy'n weddill yn seiliedig ar gyfradd grant gyfartalog ond gan lwfio am beth cyllid yn 2025-26 sy'n cyflawni yn ystod y flwyddyn (wedi'i thalgrynnu)	**£580 miliwn**	**Tybiaeth bod 20% (£60 miliwn) o'r gyllideb Grant Tai Cymdeithasol dybiedig o £300 miliwn yn cyflawni cartrefi yn ystod y flwyddyn.**

Arddangosyn A2: amcangyfrifon achos pesimistaidd o'r gofynion cyllido ar ben cyllidebau presennol i gyflawni'r prosiectau tai fforddiadwy sy'n dal yn yr arfaeth

Achos pesimistaidd	Cyfrifiad	Sylw
Nifer y cartrefi sy'n dal yn yr arfaeth	10,716	Nifer y cartrefi sydd yn yr arfaeth i'w cyflawni yn 2024-25 a 2025-26.
Namyn cartrefi a gyllidwyd yn 2023-24 a 2024-25 â'r Grant Tai Cymdeithasol i'w cyflawni erbyn mis Mawrth 2026	3,888	Amcangyfrif o'r cartrefi a gyllidwyd â'r Grant Tai Cymdeithasol yn 2023-24 (gan ddefnyddio alldro a grant cyfartalog gwirioneddol) a 2024-25 (yn seiliedig ar y gyllideb gyfredol a grant cyfartalog o £181,863 y cartref).
Namyn caffaeliadau trwy'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro	816	Yn seiliedig ar gyllideb o £50 miliwn ar gyfer 2024-25 a chyllideb dybiannol o £50 miliwn ar gyfer 2025-26. A chan ddefnyddio asesiadau o'r farchnad sy'n tybio cynnydd bach ym mhrisiau tai.
Namyn nifer yr unedau eiddo nad ydynt yn cael cyllid grant cyfalaf	1,190	Yn seiliedig ar asesiad gan Lywodraeth Cymru o'r nifer gwirioneddol yn yr arfaeth ar hyn o bryd.
Namyn nifer yr unedau eiddo o Gynllun Lesio Cymru	770	Yn seiliedig ar dargedau'r cynllun.
Nifer yr unedau eiddo sy'n weddill i'w cyflawni / cyllido	**4,052**	
Cost cyflawni'r cartrefi sy'n weddill yn seiliedig ar gyfradd grant gyfartalog	**£740 miliwn**	**Pennir cyfradd grant gyfartalog o £181,863 ar gyfer 2024-25 yn seiliedig ar dueddiadau hanesyddol a lwfans ar gyfer chwyddiant o 4.5% yn seiliedig ar amcanestyniadau achos gwaethaf y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol.**

Nodyn: Yn y senario pesimistaidd hwn nid oes lwfans o gwbl i unrhyw gyllid yn 2025-26 arwain at gyflawni yn ystod y flwyddyn.

Archwilio Cymru
Audit Wales

Archwilio Cymru

1 Cwr y Ddinas

Stryd Tyndall

Caerdydd CF10 4BZ

Ffôn: 029 2032 0500

Ffôn Testun: 029 2032 0660

E-bost: gwybodaeth@archwilio.cymru

Gwefan: www.archwilio.cymru

Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg.

We welcome correspondence and telephone calls in Welsh and English.