Tai gwledig yng Nghymru

Y mae cryn dipyn o angen am dai sydd heb ei ddiwallu yng Nghymru wledig. Y mae problemau fforddiadwyedd yn fwy difrifol, y mae lefelau digartrefedd wedi cynyddu'n gyflymach dros y blynyddoedd diwethaf ac y mae'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn fwy cyfyngedig nag mewn ardaloedd trefol. Ni fydd y cyflenwad o dai fforddiadwy sy'n bodoli ar hyn o bryd na'r cyflenwad newydd a ragamcanir yn ddigonol, ac y mae angen cynnydd seismig yn y ddarpariaeth er mwyn cwrdd â'r angen hwn. Y mae'r papur hwn yn cyflwyno canfyddiadau ac argymhellion Comisiwn annibynnol JRF ar Dai Gwledig yng Nghymru.

Mehefin 2008

Pwyntiau allweddol

- Dylai polisïau tai cenedlaethol newydd fod wedi'u haddasu'n benodol at amodau ac anghenion gwledig, a dylid adolygu polisi cynllunio cenedlaethol er mwyn sicrhau ei fod yn hybu arloesi a hyblygrwydd lleol.
- Dylid adolygu'r fformwla ar gyfer dosbarthu'r Grant Tai Cymdeithasol er mwyn rhoi ystyriaeth well i anghenion tai a chynllunio lleol.
- Dylai Llywodraeth y Cynulliad ddatblygu un diffiniad o anghenion tai a fforddiadwyedd tai ac un fethodoleg ar gyfer eu cyfrifo, a dylai gydlynu proses fwy manwl a soffistigedig ar gyfer cydosod tystiolaeth ar anghenion o'r fath er mwyn llenwi bylchau allweddol.
- Dylai'r drefn ar gyfer rheoleiddio sector y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ganiatáu mwy o fenthyca preifat ar gyfer darparu mwy o dai fforddiadwy a phrynu tai gwag os gellir eu gwella fel eu bod yn cyrraedd y safon sy'n ofynnol er mwyn eu defnyddio.
- Dylai awdurdodau lleol ddefnyddio cyfran sylweddol o'r derbyniadau sy'n gysylltiedig â'r dreth gyngor ar ail gartrefi er mwyn ymateb i anghenion tai yn eu hardaloedd. Yn benodol, dylai cyfran o'r derbyniadau hyn, ynghyd â chyllid cyfatebol gan y Llywodraeth genedlaethol, ariannu rhwydwaith cenedlaethol a hwnnw'n cynnwys o leiaf ddeuddeg o Hwyluswyr Tai Gwledig.
- Dylai Llywodraeth y Cynulliad ddatblygu a hyrwyddo arfer da mewn ailddechrau defnyddio tai gwag gan awdurdodau lleol.
- Dylid sefydlu cronfa ddata o dir cyhoeddus sydd â photensial i gael ei ddatblygu er mwyn hwyluso penderfyniadau strategol a fydd yn caniatáu ei werthu ar gyfer tai fforddiadwy, a dylid parhau i adolygu dewisiadau a fyddai'n caniatáu i elusennau ryddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy.
- Dylai awdurdodau lleol sefydlu deialog mwy rhagweithiol, adeiladol ac arloesol gyda datblygwyr preifat, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac eraill drwy bartneriaethau tai lleol.
- Er mwyn ymateb i anghenion tai gwledig bydd yn rhaid wrth gydweithrediad, cydlynu, arloesi ac, yn anad dim, arweiniad cryf ac ewyllys wleidyddol gref ar y lefel genedlaethol a'r lefel leol. Yn y pen draw, bydd nawdd ariannol a chamau gweithredu ychwanegol er mwyn ymdrin â phwnc tai gwledig yn awr yn atal costau cymdeithasol, economaidd a diwylliannol llawer uwch yn y dyfodol.

JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION

www.jrf.org.uk/ruralhousingwales/w-default.asp

Cefndir

Y mae'r angen am dai sydd heb ei ddiwallu wedi bod yn cynyddu'n ddiweddar ledled y DU, ac nid yw Cymru wledig wedi bod yn eithriad yn hyn o beth. Yn wir, y mae problemau fforddiadwyedd a digartrefedd, a'r angen am dai cymdeithasol, yn aml wedi bod yn fwy taer mewn rhannau o Gymru wledig nag mewn ardaloedd eraill.

Wrth wneud ei waith, aeth Comisiwn JRF ar Dai Gwledig yng Nghymru ati i ddadansoddi data ystadegol newydd a phresennol, a thystiolaeth gan y Llywodraeth genedlaethol, awdurdodau lleol, gweithwyr proffesiynol ym maes tai, rhanddeiliaid perthnasol eraill a nifer o aelodau o'r cyhoedd.

Tystiolaeth ar anghenion tai gwledig

Y mae anghenion tai yng Nghymru wledig yn arwyddocaol o ran eu maint, yn gyffredinol eu natur ac, mewn nifer o achosion, yn fwy taer nag mewn rhannau eraill o Gymru.

Cafwyd cynnydd o 176 y cant yng nghyfartaledd prisiau tai yng Nghymru wledig rhwng 1997 a 2005, o'i gymharu â 157 y cant yng Nghymru gyfan. Dengys data mwy diweddar fod prisiau tai wedi cynyddu fwy na 150 y cant ym mhob awdurdod lleol gwledig rhwng 2000 a 2007.

Dengys gwaith ymchwil fod prisiau tai yng Nghymru wledig yn 2005 ar gyfartaledd 12 y cant yn uwch nag yng Nghymru gyfan. Y mae'r gymhareb rhwng prisiau tai ac incwm cyfartalog bellach yn uwch na phump ym mhob awdurdod lleol gwledig, ac y mae'r gymhareb gyfartalog ar gyfer Cymru wledig yn uwch nag ar gyfer Cymru gyfan.

Y mae'r asesiadau cymaradwy diweddaraf o anghenion tai lleol a gynhaliwyd yn y naw awdurdod lleol gwledig yn dynodi diffyg blynyddol net o ryw 3,800 o dai.[1] Hefyd, y mae tua 25,000 o aelwydydd ar gofrestrau tai awdurdodau lleol yng Nghymru wledig.

Y mae digartrefedd hefyd wedi dod i fod yn broblem fwy arwyddocaol yng Nghymru wledig dros y blynyddoedd diwethaf. Bu i gyfanswm yr aelwydydd y cydnabyddir yn swyddogol eu bod yn ddigartref gynyddu 309 y cant rhwng 1978 a 2005, o'i gymharu â 129 y cant mewn ardaloedd trefol. Dengys ffigyrau mwy diweddar fod nifer yr aelwydydd digartref mewn ardaloedd gwledig wedi cynyddu 83 y cant rhwng 1997-98 a 2006-07. Cafwyd cynnydd cyfatebol o 34 y cant mewn ardaloedd trefol.

Dros y degawd diwethaf y mae'r stoc tai cymdeithasol yng Nghymru wledig wedi gostwng yn sylweddol. Yn ôl data cenedlaethol, cafodd 2,865 o dai newydd eu darparu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a 36 gan awdurdodau lleol rhwng 1996-97 a 2006-07.[2] Dros yr un cyfnod, cafodd 10,217 o dai yng Nghymru wledig eu gwerthu drwy'r Hawl i Brynu, er bod nifer y tai a werthir wedi gostwng rywfaint dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Y mae'r stoc tai cymdeithasol hefyd yn arbennig o gyfyngedig yn yr aneddiadau gwledig llai a mwy pellennig.

Cymru'n Un a thai gwledig

Croesawa'r Comisiwn nifer o'r cynigion ar dai a wnaed gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn *Cymru'n Un*, yn enwedig ei nod i ddarparu 6,500 o dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghymru rhwng 2007 a 2011. Y mae angen i bob polisi cenedlaethol newydd fod wedi'i addasu'n benodol at amodau ac anghenion gwledig.

Tai a chynaliadwyedd cymunedau gwledig

Y mae cynaliadwyedd Cymru wledig yn dibynnu lawn cymaint ar les cymdeithasol ac economaidd ei chymunedau ag y mae ar warchod a gwella'i hamgylchedd. Awgryma'r Comisiwn fod y ddarpariaeth gyfyngedig o ran tai fforddiadwy yng Nghymru wledig a'r mynediad cyfyngedig atynt yn bygwth cynaliadwyedd nifer o'i chymunedau. Y mae'n anorfod y bydd yn rhaid wrth fwy o nawdd ariannol gan Lywodraeth y Cynulliad er mwyn mynd i'r afael â'r anghenion tai cyfredol yng Nghymru wledig. Y mae'r Comisiwn o'r farn y bydd nawdd ariannol a chamau gweithredu ychwanegol er mwyn ymdrin â thai gwledig yn awr yn atal costau cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd llawer uwch yn y dyfodol.

Gwella'r sylfaen dystiolaeth

Y mae'r Comisiwn wedi'i siomi i ganfod nad yw ystadegau allweddol ar faint newidiol anghenion tai yng Nghymru wledig yn cael eu cydosod a'u dadansoddi gan Lywodraeth y Cynulliad a llywodraeth leol. Y mae hyn wedi gwneud ei dasg o gasglu tystiolaeth gyfoes ar dai gwledig yn eithriadol o anodd. Y mae gofyn i Lywodraeth y Cynulliad fynd ati mewn ffordd fwy manwl a soffistigedig i gydosod tystiolaeth ar anghenion tai gwledig er mwyn llenwi bylchau allweddol yn y data presennol.

Y mae hefyd yn amlwg bod gwahanol ddiffiniadau a mesuriadau o anghenion a fforddiadwyedd tai i'w cael yng Nghymru. Awgryma'r Comisiwn y dylai Llywodraeth y Cynulliad ddatblygu un diffiniad o anghenion a fforddiadwyedd tai, ac un fethodoleg ar gyfer eu cyfrifo.

Cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy

Y mae angen cynnydd sylweddol yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Y mae angen i Lywodraeth y Cynulliad gydlynu'r ddarpariaeth gynyddol hon gan ddefnyddio tystiolaeth genedlaethol ar anghenion tai a thargedau lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

Cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy

Dadleua'r Comisiwn fod angen i awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'u pwerau cynllunio presennol yn fwy effeithiol er mwyn darparu mwy o dai fforddiadwy. Yn gymorth i hyn, dylent ystyried cydariannu staff arbenigol i ddatblygu cynlluniau tai fforddiadwy a dod yn rhan o gytundebau swmp-brynu gyda datblygwyr.

Y mae'n bwysig bod y sefydliadau ariannol yn barod i roi benthyciadau ar gyfer tai sy'n ddarostyngedig i Gytundebau Adran 106. Dylai Llywodraeth y Cynulliad arwain trafodaethau i sefydlu amodau cyffredin mewn perthynas ag ailwerthu ar gyfer tai fforddiadwy.

Y mae tystiolaeth a gyflwynwyd i'r Comisiwn yn dynodi bod y system gynllunio gyfredol yn rhy rheoleiddiol, adweithiol a chaeth, a'i bod yn aml yn atal datblygiad datrysiadau arloesol i anghenion tai gwledig. Dylai Llywodraeth y Cynulliad adolygu polisi cynllunio er mwyn sicrhau ei fod yn hybu arloesi a hyblygrwydd lleol. Yn arbennig, y mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio lleol yn cael eu hannog i bennu trothwyon fforddiadwyedd yn unol ag amodau lleol a'u bod yn eu monitro'n gyson.

Gwerthu tir y sector cyhoeddus

Y mae'r Comisiwn yn ystyried y gallai gwerthu tir y sector cyhoeddus at ddibenion tai fforddiadwy ddarparu offeryn defnyddiol ar gyfer ymateb i anghenion tai mewn ardaloedd gwledig. Dylai Llywodraeth y Cynulliad sefydlu cronfa ddata o dir cyhoeddus sydd â'r potensial i gael ei ddatblygu, er mwyn i honno fod yn sail i benderfyniadau strategol ynghylch gwerthu ar gyfer tai fforddiadwy. Yn ogystal, dylai Llywodraeth y Cynulliad barhau i ystyried dewisiadau a fyddai'n caniatáu i elusennau werthu'u tir ar gyfer tai fforddiadwy.

Ymdrin â'r stoc dai bresennol

Y mae'r Comisiwn o'r farn y gellid gwneud gwell defnydd o'r stoc dai bresennol mewn ardaloedd gwledig. Gyda hyd at 18,000 o dai gwag yng Nghymru wledig, y mae'n debygol y gallai camau gweithredu ar dai gwag wneud cyfraniad pwysig tuag at ddiwallu anghenion tai gwledig. Dylai Llywodraeth y Cynulliad gasglu a hyrwyddo arfer da o ran ailddechrau defnyddio tai gwag, a dylai awdurdodau lleol ei roi ar waith.

Mewn egwyddor, nid yw'r Comisiwn yn erbyn gwerthu tai cymdeithasol i denantiaid sydd eisoes yn byw ynddynt ar yr amod bod y refeniw o'r gwerthiannau hyn yn cael ei ail-fuddsoddi mewn darparu tai yn eu lle ac y cyflwynir amodau mewn perthynas ag ailwerthu'r tai hyn.

Cynigiwn hefyd y dylid rhoi caniatâd i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig brynu ac adnewyddu cartrefi gwag nad ydynt yn cyrraedd safon ansawdd tai Cymru.

Hwyluswyr Tai Gwledig

Y mae'r Comisiwn o'r farn fod Hwyluswyr Tai Gwledig yn cyflawni rôl werthfawr o ran ymateb i anghenion tai yng Nghymru wledig. Argymhella'r Comisiwn fod Llywodraeth y Cynulliad ac awdurdodau cynllunio lleol yn creu rhwydwaith cenedlaethol a hwnnw'n cynnwys o leiaf ddeuddeg Hwylusydd Tai Gwledig.

Adnoddau

Er y bydd cyfran o'r tai fforddiadwy newydd yn cael ei darparu drwy drawsgymorthdalu datblygiadau ar y farchnad agored, y mae taer angen o hyd am fwy o nawdd ariannol gan Lywodraeth y Cynulliad er mwyn i'r Grant Tai Cymdeithasol a chynlluniau ecwiti-a-rennir allu ymateb yn effeithiol i'r lefelau o anghenion tai gwledig a ganfuwyd gan y Comisiwn. Yn ogystal, argymhella'r Comisiwn fod Llywodraeth y Cynulliad yn dosbarthu'r Grant Tai Cymdeithasol yn unol â'r dystiolaeth ar anghenion tai a chynllunio lleol.

Cynigia'r Comisiwn y dylai cyfran sylweddol o'r derbyniadau sy'n deillio o'r dreth gyngor ar ail gartrefi gael ei defnyddio gan awdurdodau lleol gwledig i ymateb i anghenion tai yn eu hardaloedd. Yn benodol, dylai rhai o'r derbyniadau hyn, ynghyd â chyllid cyfatebol gan Lywodraeth y Cynulliad, gael eu gwario ar rwydwaith cenedlaethol o Hwyluswyr Tai Gwledig.

Dylai Llywodraeth y Cynulliad sicrhau hefyd bod ganddi adnoddau mewnol digonol i ymateb yn strategol i anghenion tai gwledig.

Cysylltiadau rhwng awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr preifat

Y mae'n amlwg o'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan y cwmnïau mwy ym maes datblygu tai eu bod yn awyddus i weithio mewn ffyrdd mwy cadarnhaol ac arloesol gydag awdurdodau cynllunio lleol er mwyn datblygu cynlluniau tai trawsgymorthdaledig yng Nghymru wledig. Awgryma'r Comisiwn fod Awdurdodau Cynllunio Lleol yn sefydlu deialog mwy rhagweithiol ac adeiladol gyda datblygwyr preifat er mwyn hwyluso trefn well ar gyfer gweithio mewn partneriaeth ac arloesi.

Rheoleiddio sector y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

Y mae'r Comisiwn o'r farn y dylid newid y drefn ar gyfer rheoleiddio sector y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn caniatáu mwy o fenthyca preifat ar gyfer darparu mwy o gartrefi fforddiadwy newydd. Bydd newid o'r fath yn galw am adolygu'r drefn ar gyfer macro-reoleiddio a micro-reoleiddio sector y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yn ogystal â mathau newydd o arbenigedd ac adnoddau yn Llywodraeth y Cynulliad er mwyn sicrhau hyfywedd ariannol hirdymor cymdeithasau tai yng Nghymru.

Cydgysylltu ymatebion i anghenion tai

Y mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Comisiwn yn awgrymu bod datblygiad datrysiadau effeithiol i anghenion tai gwledig yn ddibynnol ar wneud newidiadau sylweddol i'r fframwaith cyflenwi presennol. Y mae angen mwy o weithio cydgysylltiedig rhwng ac o fewn Llywodraeth Cynulliad Cymru ac awdurdodau lleol er mwyn sicrhau bod polisi'n addas ar gyfer ardaloedd gwledig a bod amcanion sy'n ymwneud â thai'n cael eu cynnwys mewn meysydd polisi eraill. Y mae'r Comisiwn hefyd o'r farn y dylai awdurdodau lleol sefydlu partneriaethau tai lleol i gydlynu asesiadau o anghenion tai lleol a'r datrysiadau iddynt.

Datblygu dulliau o'r-brig-i-lawr ac o'r-gwaelod-i-fyny

Y mae angen i Lywodraeth y Cynulliad ddatblygu polisi newydd i wireddu'i gweledigaeth ar gyfer 'cartrefi fforddiadwy i bawb' a sicrhau dosbarthiad teg o dai fforddiadwy ledled Cymru, gan gynnwys ei threfi a'i phentrefi bychain. Heb weithredu o'r fath ar lefel genedlaethol, bydd yn eithriadol o anodd ymdrin â maint ac ystod yr anghenion tai yng Nghymru wledig. Y mae'n hanfodol, serch hynny, bod polisi cenedlaethol yn parhau i fod yn ystyriol o hynodion marchnadoedd tai lleol. Nodweddir Cymru wledig gan gryn dipyn o heterogenedd o ran marchnadoedd tai lleol, systemau economaidd, newid demograffig, materion diwylliannol ac ieithyddol, a nodweddion ar y dirwedd. Gan hynny, dylai Llywodraeth y Cynulliad sicrhau bod ei fframwaith tai cenedlaethol newydd yn caniatáu mynediad cyfartal at dai ledled Cymru, gan gynnwys ei hardaloedd gwledig, a'i fod yn cynnig digon o hyblygrwydd i ymdrin ag amodau lleol.

Arweiniad

Y mae'r Comisiwn o'r farn bod angen i Lywodraeth y Cynulliad ac awdurdodau lleol gynnig arweiniad polisi ac arweiniad gwleidyddol cryfach ar faterion sy'n ymwneud â thai. Yn *Cymru'n Un*, cynigia Llywodraeth y Cynulliad strategaeth uchelgeisiol i fynd i'r afael ag anghenion tai yng Nghymru. Y mae'r Comisiwn yn cefnogi'r strategaeth hon ar y cyfan ond y mae o'r farn, er mwyn i'r strategaeth hon fod yn effeithiol, fod angen i Lywodraeth y Cynulliad fod yn fwy rhagweithiol, arloesol ac arbrofol o ran ei dull ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Ar y lefel leol, erfynia'r Comisiwn ar awdurdodau cynllunio lleol i gynnig arweiniad cryfach er mwyn codi ymwybyddiaeth am anghenion tai lleol, gwneud gwell defnydd o dai a phwerau cynllunio presennol, a hyrwyddo datrysiadau arloesol i anghenion tai lleol.

Ynglŷn â'r Comisiwn

Lansiwyd Comisiwn JRF ar Dai Gwledig yn Hydref 2007. Y mae gan y Comisiwn chwe aelod annibynnol, gan gynnwys Derec Llwyd Morgan fel Cadeirydd, a'r Athro Paul Milbourne (Prifysgol Caerdydd) fel ymgynghorydd academaidd. Fe ddarparodd JRF nawdd ariannol a chymorth ysgrifenyddol ar gyfer y Comisiwn.

Gofynnwyd i'r Comisiynwyr dderbyn tystiolaeth ar anghenion tai gwledig er mwyn sefydlu cyfres o sylwadau ac argymhellion ar gyfer yr holl wneuthurwyr polisi ac ymarferwyr, a allai fod yn sail i gytundeb er mwyn darparu datrysiadau cynaliadwy.

Darfu i'r Comisiwn gasglu tystiolaeth drwy adolygiad o lenyddiaeth, ymweliadau â safleoedd, proses ymgynghori ysgrifenedig, chwe sesiwn derbyn tystiolaeth ledled Cymru, dwy sesiwn ymgynghori-â'r-cyhoedd a chynadleddau dros y ffôn. Galluogodd hyn y Comisiwn i gwrdd a thrafod â thros 60 o drefnyddiaethau, nifer o wneuthurwyr polisi ac ymarferwyr unigol ym maes tai a nifer o aelodau o'r cyhoedd.

Nodiadau

1 O ystyried bod yr arolygon hyn wedi cael eu cynnal ym mlynyddoedd cynnar y degawd hwn a hynny gan ddefnyddio gwahanol fathau o fethodoleg, y mae angen bod yn ofalus wrth ddehongli'r ffigwr hwn.

2 Y mae'n bwysig nodi bod y Comisiwn wedi cael ei hysbysu bod y ffigyrau hyn yn debygol o roi cyfrif rhy isel am gyfanswm y tai fforddiadwy a ddarparwyd.

I gael mwy o wybodaeth

Caiff yr adroddiad llawn, **Comisiwn JRF ar Dai Gwledig yng Nghymru**, ei gyhoeddi gan Sefydliad Joseph Rowntree. Y mae ar gael i'w lawrlwytho'n rhad ac am ddim o www.jrf.org.uk.

Cyhoeddwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, The Homestead, 40 Water End, York YO30 6WP. Y mae'r prosiect hwn yn rhan o raglen ymchwil a datblygu JRF. Eiddo'r awduron, fodd bynnag, yw'r canfyddiadau hyn ac nid rhai'r Sefydliad ydynt o anghenraid. ISSN 0958-3084

Gallwch ddarllen mwy o Ganfyddiadau yn www.jrf.org.uk

Mae fformatau eraill ar gael.

Ffôn 01904 615905 e-bost: info@jrf.org.uk