

Polisi tai Cymru: ble nesaf?

Safbwynt
Sail i drafodaeth

Hydref 2011

Mae'n adeg gyffrous i bolisi tai yng Nghymru yn sgil gweinyddiaeth newydd a phwerau deddfu newydd. Mae'r papur hwn yn dwyn ynghyd waith ymchwil diweddar gan Sefydliad Joseph Rowntree sy'n berthnasol i bolisiau ac ymarfer ym maes tai. Ei nod yw cychwyn trafodaeth ar brif ffocws polisi tai yng Nghymru a holi sut y gallwn greu system tai fwy sefydlog?

Y prif bwyntiau

- Dylai polisi tai sicrhau bod pobl yn gallu cael gafael ar dai gweddus, diogel a fforddiadwy. Dylai'r broses o lunio polisi fod yn dryloyw a cheisio osgoi ystumio dewisiadau pobl o ran deiliadaeth.
- Mae angen i'r weledigaeth ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru fod yn fwy eglur. Mae'r sefydlogrwydd a ddarperir gan dai cymdeithasol yn bwysig. Yn ogystal, mae angen i feysydd polisi cymdeithasol eraill gydweithio â'r maes tai er mwyn mynd i'r afael ag anghydraddoldeb cymdeithasol.
- Mae'n hanfodol canolbwyntio ar atal digartrefedd. Gellid gwneud mwy i sicrhau bod llety dros dro yn brofiad cadarnhaol wrth symud o ddigartrefedd.
- Gallai'r strategaethau i gynyddu'r cyflenwad o dai gynnwys rhannu risgiau sy'n gysylltiedig â datblygiadau tai newydd a diwygio'r model cymdeithasau tai presennol.
- Mae angen cau'r bwch rhwng dyheadau cynllunio a pherfformiad gwirioneddol cartrefi carbon isel a di-garbon. Mae hyn yn gofyn am ragor o dystiolaeth i brofi bod honiadau cynllunio yn cael eu cyflawni mewn gwirionedd. Dylid hefyd gefnogi tenantiaid i fyw bywydau ynni-ffeithlon.
- Gellid ehangu'r egwyddor cyd-gynhyrchu i greu fframwaith polisi tai mwy tryloyw 'wedi'i wneud yng Nghymru'. Gallai ysgwyddo cydgyfrifoldeb dros brofi datrysiadau a chreu tystiolaeth o'r hyn sy'n gweithio.

Awduron

Kathleen Kelly, Rheolwr Rhaglen,
Sefydliad Joseph Rowntree
Tamsin Stirling, ymgynghorydd tai
annibynnol

Mae gan Lywodraeth newydd Cymru gyfle i ddatblygu polisi tai penodol i Gymru, sydd â'i wreiddiau'n ddwfn yng nghyd-destun a realiti Cymru. Mae'r papur hwn yn ymdrin â'r materion canlynol:

- Y cyd-destun tai yng Nghymru;
- Ar beth y dylai polisi tai Cymru ganolbwyntio?
- Beth yw diben tai cymdeithasol?
- Atal digartrefedd a mynd i'r afael ag ef;
- Cydweithio i gynyddu'r cyflenwad o dai;
- Sicrhau cartrefi cynaliadwy.

Cyd-destun Cymru: adeiladu ar lwyddiant

Yn sgil cyhoeddi Adolygiad Essex o dai fforddiadwy (Essex, et al., 2008) datblygwyd dull llwyddiannus iawn o sicrhau cyflenwad tai newydd a oedd yn seiliedig ar gyd-gynhyrchu. Mae cryfder y dull hwn yn amlwg gan y bu i Lywodraeth Cymru (Plaid Lafur Cymru a Phlaid Cymru, Mehefin 2007) yn ystod 2007-11 ragori ar y targed o greu 6,500 o gartrefi fforddiadwy newydd. Mae Llywodraeth Cymru wedi mynegi ei hymrwymiad i barhau i gynnwys pob rhanddeiliad tai o bwys wrth ddatblygu'r polisi a'i gyflawni; mae'r ymrwymiad hwn yn amlwg hefyd ymhlith sefydliadau sy'n rhanddeiliaid (e.e. Sefydliad Tai Siartredig Cymru, di-ddyddiad). Mae cynlluniau ar y gweill i ymestyn y cydgyfrifoldeb hwn dros y gwaith o ddatblygu a gweithredu polisi i gynnwys y sector elusennol, y maes iechyd a gofal cymdeithasol. Mae amrywiaeth o ddogfennau polisi diweddar yn pwysleisio'r angen i weithio ar draws sectorau i sicrhau bod modd diwallu anghenion tai ac anghenion cysylltiedig (Cynulliad Genedlaethol Cymru 2011; Aylward, et al., 2010; Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009 a 2010c). O gofio bod 23 y cant o boblogaeth Cymru yn byw mewn aelwydydd incwm isel a'r ffaith i gyfran fawr o'r enillion a gyflawnwyd wrth fynd i'r afael â thlodi plant gael ei cholli yn ystod y pum mlynedd diwethaf (Parekh a Kenway, 2011) mae dull traws-sector o fynd i'r afael â heriau allweddol yn ymwneud â thai a pholisi cymdeithasol i'w groesawu'n fawr.

Bu llawer o lwyddiannau nodedig yn gysylltiedig â pholisi tai Cymru. Gwelwyd gostyngiad yn nifer y bobl y derbyniwyd eu bod yn ddiartref yn ystod 2006 a 2010 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011a) a cheir cynllun digartrefedd deng mlynedd sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael ag achosion digartrefedd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009). Mae nifer y bobl sydd wedi cael eu troi allan o'u cartrefi gan landlordiaid cymdeithasol wedi lleihau ers 2005/06 a lleihaodd nifer yr hawliadau ildio mediant morgais rhwng 2008 a 2010 (Cyngor Benthycwyr Morgeisi). Yn sgil rhaglen adfywio Cymunedau'n Gyntaf, mae pobl yn teimlo eu bod wedi'u grymuso i reoli newidiadau cadarnhaol yn eu cymuned (Adamson a Bromiley, 2008). Mae cyllideb Cefnogi Pobl ar gyfer cymorth sy'n gysylltiedig â thai wedi'i neilltuo, gan roi mwy o ddiogelwch i wasanaethau cymorth rhag toriadau mewn gwariant o gymharu â gwasanaethau tebyg yn Lloegr neu'r Alban. Er bod Cymru'n wynebu toriadau, mae wedi cadw cyllideb y sector preifat i ariannu ardaloedd adnewyddu a grantiau neu fenthyciadau i berchenogion tai er mwyn iddynt wella neu addasu eu cartrefi.

Fodd bynnag, gyda digartrefedd ar gynydd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011a) mae heriau amlwg ar y gorwel. Cymru sydd â'r gyfradd uchaf o dlodi plant ar ôl costau tai yn y DU (Parekh a Kenway, 2011). Roedd gan tua thraean o denantiaid tai cymdeithasol ôl-ddyledion rhent ar ddiwedd 2010 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2010a). Fodd bynnag, mae'r grant tai cymdeithasol yn lleihau tua 31 y cant rhwng 2010/11 a 2011/12, a disgwylir rhagor o ostyngiadau yn y dyfodol. Canlyniad hyn fydd cyfyngu ar y cyflenwad o dai fforddiadwy newydd yng Nghymru. Mae tua 26,000 o gartrefi yng Nghymru wedi bod yn wag ers mwy na chwe mis (CIH Cymru/Shelter Cymru, 2009). Mae hyn o gofio bod gan 9,500 o aelwydydd anghenion tai sydd heb eu diwallu (Holmans a Monk, 2010). Mae safon y tai yn fater pwysig iawn hefyd. Amcangyfrifwyd bod tai o ansawdd gwael yn costio £67 miliwn y flwyddyn i'r gwasanaeth iechyd neu 5 y cant o'r gyllideb iechyd flynyddol ar gyfer gofal sylfaenol (Davidson, et al., 2011).

Mae anghydraddoldebau strwythurol mawr yn amlwg hefyd rhwng marchnadoedd tai lleol. Mae Cymoedd De Cymru yn parhau i fod ymhlith yr ardaloedd sydd â'r prisiau tai isaf ym Mhrydain. Er y gall hyn ei gwneud yn haws prynu cartref, o'i gyfuno â'r ffaith bod prisiau tai yn anwadal, gall hefyd beri i'r farchnad fod yn fwy bregus ac agored i risgiau fel ecwiti negyddol (Ferrari a Rae, 2011).

Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau newydd i ddatblygu deddfwriaeth sylfaenol a'i rhoi ar waith ar amrywiaeth o faterion yn cynnwys tai. Mae deddfwriaeth newydd yn debygol o chwarae rôl allweddol yn y gwaith o ddatblygu amcanion tai Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, ni fydd deddfwriaeth newydd yn ateb pob problem yn ymwneud â pholisi. Cafodd un o'r newidiadau mwyaf o ran cyfeiriad polisi, tuag at atal digartrefedd, ei lywio gan gonsensws rhwng y llywodraeth genedlaethol, llywodraeth leol a phartneriaid eraill ac nid oedd angen newid deddfwriaethol.

Ar beth y dylai'r polisi tai ganolbwyntio?

Un cyfyng-gyngor mawr sy'n nodweddiadol o bolisi tai yw ar beth y dylid gwario arian cyhoeddus – ar gyflawni dyheadau yn ymwneud â thai ynteu ar ddiwallu'r angen am dai?

Yn ôl Stephens (2011), mae Llywodraethau olynol wedi hyrwyddo perchentyaeth fel y ddeiliadaeth a ffefrir. Fodd bynnag, yng nghyd-destun polisi anwadal y farchnad dai, mae dulliau sy'n ehangu mynediad i berchentyaeth mewn perygl o waethygu'r amodau y maent wedi'u cynllunio i fynd i'r afael â hwy. Dengys dadansoddiad diweddar gan y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd fod system cyflenwi tai anhyblyg y DU yn golygu bod newidiadau yn y galw am dai yn fwy tebygol o arwain at brisiau tai uwch na chynnydd yn y cyflenwad o dai (Andrews, et al., 2011). Felly, gall polisiâu i hyrwyddo perchentyaeth gynyddu'r galw heb, o reidrwydd, gynyddu'r cyflenwad tai. Awgryma Ferrari a Rae (2011) fod gwerth rhanberchenogaeth ac ecwiti a rennir fwyaf amlwg yn ystod cyfnodau pan fo'r farchnad yn llewyrchus. Fodd bynnag, maent yn dadlau bod pryderon gwirioneddol nad ydynt yn gwneud synnwyr mewn sefyllfaoedd pan fo'r farchnad yn anwadal. Ni ellir ychwaith ystyried deiliadaethau o'r fath fel cam yn nes at berchenogaeth lawn gan mai dim ond hanner y rhai yn y sector rhanberchenogaeth sy'n symud ymlaen i berchenogaeth lawn (Wallace, 2008).

Er bod y gallu i Gronni cyfoeth yn parhau i fod yn un o atyniadau allweddol perchentyaeth, nid yw ei effeithiau'n gyson. Ar y naill law, mae'r cyfoeth a grëir yn sgil ehangu perchentyaeth wedi bod ar draul y rhai a eithriwyd o berchentyaeth yn llwyr (Stephens, 2011; Appleyard a Rowlingson, 2010). Ar y llaw arall, mae perchentyaeth yn tueddu i liniaru tlodi ymhlith pensynwyr o ganlyniad i gostau tai is ar ôl ymdddeol (Stephens, 2011). Yn ogystal, mae gwahaniaethau daearyddol amlwg o ran cyfoeth yn ymwneud â thai. Yng Nghymru y mae un o'r lefelau uchaf o ecwiti negyddol - pan fydd gwerth yr eiddo yn gostwng yn is na gwerth y morgais. Yng Nghymru, nid oes gan 55 y cant o'r rhai a chanddynt forgais 'cyfyngedig' ddigon o ecwiti i dalu am unrhyw fath o flaendal ar eu cartref nesaf (CML, 2009 wedi'i ddyfynnu yn Ferrari a Rae, 2011). Mae perchentogion cartrefi sydd dan gyfyngiadau ariannol yn fwy agored o lawer i ddioddef yn sgil newidiadau sydyn yn y farchnad, fel cynnydd yn y gyfradd llog. Felly, mae pryderon yn ymwneud â pholisi cymdeithasol ehangach ac anghydraddoldeb gofodol yn herio cael un ffocws polisi ar gyflawni dyheadau am berchentyaeth.

Fel y noda Wallace (2010), mae'r un pryderon hyn am anghydraddoldeb cyfoeth, pwysigrwydd asedau a symudedd cymdeithasol hefyd yn llywio'r broses graffu ar rôl tai cymdeithasol. Ystyrir mai tai cymdeithasol yw'r ddeiliadaeth fwyaf diogel i fyw ynddi yn ystod dirwasgiad (Monk a Whitehead, 2009). Tanlinella hyn ei phwysigrwydd yn yr hinsawdd economaidd bresennol. Yn ogystal, amlygodd gwaith diweddar Sefydliad Joseph Rowntree ar fynd i'r afael â natur anwadal y farchnad dai bwysigrwydd y sefydlogrwydd a ddarperir gan y sector tai rhent cymdeithasol i'r rhai na allant brynu na rhentu tai ar y farchnad (Stephens, 2011). Er bod stigma yn gallu bod ynghlwm wrth dai cymdeithasol mewn trafodaethau ar bolisi, mae agweddau'r cyhoedd tuag atynt yn fwy cadarnhaol, yn arbennig ymhlith aelwydydd ar incwm is (Wallace, 2010).

Yn hytrach na chanolbwyntio ar un ddeiliadaeth yn benodol, mae Rugg (2010) yn dadlau bod angen i bolisi tai gydnabod nad oes yr un ddeiliadaeth ynddi'i hun yn cynrychioli canlyniad polisi sy'n briodol i bawb. Awgryma Stephens (2011) mai prif bwrpas polisi tai yw sicrhau bod pobl yn gallu cael gafael ar dai gweddus, diogel a fforddiadwy. Rhaid i bolisiau ar dai deiliadaeth sengl ystyried eu heffeithiau canlyniadol ar y system dai gyfan a meddu ar amcanion pendant. Ymhlith y prif amcanion ar gyfer fframwaith polisi tai mae effeithlonrwydd (gwneud i'r farchnad weithio'n well), tegwch (rhwng pobl a rhwng cenedlaethau gwahanol) a chynaliadwyedd yn y tymor hwy (Hall a Gibb, 2010). Yn ogystal, dylai polisi tai hefyd geisio creu:

- marchnadoedd tai llai anwadal;
- cymorth ychwanegol i aelwydydd incwm isel ac agored i niwed;
- rhagor o gymhellion i fuddsoddi mewn tai sy'n creu cyflenwad ymatebol o dai lle y bydd ei angen a phan fydd ei angen.

Rhaid i bolisi tai ganolbwyntio ar y system deiliadaeth tai gyfan wrth ystyried ei effaith (Stephens, 2011). Dylai hefyd geisio osgoi ystumio dewisiadau pobl o ran deiliadaeth (Haffner ac Oxley, 2010). Felly mae angen cydbwysio polisiau i hyrwyddo mynediad i berchentyaeth yn ofalus yn erbyn polisi ar ddeiliadaethau eraill i osgoi gwaethygu anghydraddoldeb. Dylid hefyd ystyried yn ofalus yr effaith ar farchnadoedd tai lleol (Hall a Gibb, 2010), yn arbennig gan i gylch diwethaf y farchnad dai beri i rai marchnadoedd lleol gael eu datgysylltu oddi wrth y farchnad dai genedlaethol (Ferrari a Rae, 2011). Mae newidiadau economaidd, y farchnad swyddi a phatrymau mudo yn esbonio ffawd wahanol marchnadoedd tai lleol, ac awgryma hyn y gall canolbwyntio ar fentrau fel adfywio a datblygiad economaidd fod yr un mor allweddol â pholisi tai (ibid; Batty, Cole a Green, 2011).

Fel y noda Cytundeb Tai Cymru, byddai datblygu polisi tai 'wedi'i wneud yng Nghymru' sy'n seiliedig ar gyd-gynhyrchu yn helpu i greu a chyflawni dull tryloyw o lunio polisi tai. Gallai hyn ystyried yr amcanion uchod a chysylltiadau â meysydd polisi allweddol eraill fel adfywio a thlodi plant (Sefydliad Tai Siartredig Cymru, di-ddyddiad).

Beth yw diben tai cymdeithasol?

Mae'r maes tai cymdeithasol yn y DU wedi canolbwyntio'n bennaf ar ei rôl fel rhwyd ddiogelwch ar gyfer lles (Stephens, 2008; Lupton, et al., 2009). Yn hanesyddol, roedd y ddeiliadaeth yn gam pwysig ymlaen o ran ansawdd tai (Lupton, et al., 2009). Amlygwyd hefyd rôl hollbwysig tai rhent isel o safon yn y gwaith o liniaru tlodi (Bradshaw a Holmes, 1989). Fodd bynnag, dangosodd Sefydliad Ymchwil, Data a Methodoleg Gymdeithasol ac Economaidd Cymru (WISERD, 2011) yn ddiweddar fod cyfraddau tlodi ar gyfer tenantiaid deirgwaith yn uwch nag ar gyfer perchentogion. Awgryma hyn fod tai cymdeithasol, wrth ganolbwyntio mwy ar y bobl fwyaf difreintiedig, hefyd wedi mynd yn llai tebygol o ddarparu buddiannau cadarnhaol mewn meysydd eraill o fywydau pobl (Lupton, et al., 2009).

Mae pryderon yn ymwneud â chanlyniadau i'r rhai sy'n byw mewn cartrefi cymdeithasol wedi tueddu i ganolbwyntio ar ddiwygio deiliadaeth fel ateb. Mae diwygiadau presennol yn y maes hwn o'r system tai yn Lloegr yn cynnwys tenantiaethau cyfnod penodol cyn fyrred â dwy flynedd a rhenti sy'n agos at gyfraddau'r farchnad ar denantiaethau cymdeithasol newydd (Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, 2010). Gellid ystyried bod y diwygiadau hyn yn ymgais i gyfyngu ar rôl tai cymdeithasol i rôl 'gwasanaeth brys' sy'n gyfyngedig o ran amser (Stephens, 2008), gan ddiwallu'r angen am dai dim ond cyhyd ag y mae'n para. Gallai dod â thenantiaethau cymdeithasol i ben ar ôl cyfnod penodol arwain at ymgeiswyr yn mynd o amgylch y system mewn cylch. Fel y noda Stephens (2011), mae'r system tai cymdeithasol ddiwygiedig yn Lloegr yn annhebygol o ddiwallu anghenion pobl sy'n agored i niwed cystal â'r 'model tai cymdeithasol traddodiadol'.

Gellid ystyried bod diwygio rhenti cymdeithasol i renti sy'n agos i gyfraddau'r farchnad yn ymgais i hyrwyddo'r rôl y mae tai cymdeithasol yn ei chwarae o ran fforddiadwyedd yn y system dai ehangach. Mae'r maes tai cymdeithasol yn cyflawni'r rôl hon yn yr Iseldiroedd ac mewn gwledydd Sgandinafaidd fel Sweden (Stephens, 2008). Fodd bynnag, awgryma tystiolaeth y gallai fod angen dull mwy cynnil o ddiwygio polisi tai cymdeithasol.

Un o brif fanteision y dull rhwyd ddiogelwch presennol o ddarparu tai cymdeithasol yw nad yw'n eithrio'r aelwydydd tlotaf na'r aelwydydd sydd fwyaf agored i niwed o'r system tai cymdeithasol (Fitzpatrick a Stephens, 2007). Mae gwledydd sy'n defnyddio eu tai cymdeithasol i ddarparu swyddogaeth fforddiadwyedd ehangach yn tueddu i fod â llai o anghydraddoldeb na'r DU (Stephens, 2008). Mewn amgylchiadau lle ceir llai o anghydraddoldeb, dywed Stephens (2008) y gellir creu mwy o gymysgedd o denantiaid mewn perthynas ag incwm. Er hyn, noda'n glir fod hyn fel arfer ar draul y rhai tlotaf mewn cymdeithas. Gall fod angen system ddwy-haen hefyd ar gyfer systemau tai cymdeithasol sy'n cyflawni swyddogaeth fforddiadwyedd ehangach. Yn Sweden, er enghraifft, mae marchnad 'eilaid' lle y bydd awdurdodau lleol yn is-osod tai cyngor i denantiaid sy'n fwy agored i niwed a heb sicrwydd deiliadaeth (ibid). Bydd amodau eraill yn aml ynghlwm wrth denantiaethau o'r fath, fel peidio ag yfed nac ysmegu. Mae Fitzpatrick a Stephens (2007) yn dadlau y gall systemau tai cymdeithasol ac iddynt ddwy haen olygu ei bod yn anos i aelwydydd integreiddio ar ôl cyfnod o ddiartrefedd.

Mae cymdeithas Prydain bellach yn fwy anghyfartal nag yr oedd, ac mae'r bwch economaidd-gymdeithasol rhwng amgylchiadau plant mewn tai cymdeithasol a deiliadaethau eraill yn fwy nag erioed (Lupton, et al., 2009). Awgryma hyn fod angen ystyried unrhyw ymdrech i ddefnyddio tai cymdeithasol i gyflawni swyddogaeth fforddiadwyedd ehangach ochr yn ochr â'i swyddogaeth bresennol fel rhwyd ddiogelwch ar gyfer lles, yn hytrach nag yn ei lle.

Un o brif anffanteision y system tai cymdeithasol fel rhwyd ddiogelwch ar gyfer lles yw y gall arwain at grynodiadau o gartrefi difreintiedig o'i chyfuno â chryndodiadau gofodol o dai cymdeithasol (Fitzpatrick a Stephens, 2007). Golyga hyn ei bod yn bwysig parhau i ganolbwyntio ar bolisiau'n ymwneud â'r galw fel marchnadoedd llafur (Ferrari a Rae, 2011) ac ar y cysylltiadau rhwng tai ac adfywio a nodwyd yng nghytundeb tai Sefydliad Tai Siartredig Cymru (di-ddyddiad). Mae rhwydwaith dysgu a ariennir gan Sefydliad Joseph Rowntree ar ddatblygu cymunedau newydd hefyd yn amlygu pwysigrwydd stiwardiaeth hirdymor o leoedd a buddsoddi mewn cyfalaf cymdeithasol i ddatblygu cymunedau ymhellach (Sefydliad Joseph Rowntree, 2011). Mae'r holl faterion hyn yn pwysleisio'r angen hollbwysig i feysydd polisi cymdeithasol eraill fynd i'r afael ag anghydraddoldeb mewn cymdeithas (Lupton, et al., 2009). Bydd unrhyw ffocws polisi ar ddefnyddio tai cymdeithasol fel 'sbardun i achub ar gyfle' yn ogystal â rhwyd ddiogelwch yn ei gwneud yn ofynnol i feysydd polisi cymdeithasol eraill fel addysg, hyfforddiant, cyflogaeth a diwygio lles gydweithio â pholisi tai cymdeithasol (Kelly, 2011).

Mae'r ffaith bod cytundeb tai CIH Cymru yn galw am ddatganiad clir o fwriad ar yr ymagwedd tuag at dai cymdeithasol yng Nghymru yn y dyfodol yn ysgogydd cadarnhaol i hyrwyddo trafodaeth. Rhaid i unrhyw ddatganiad o'r fath fod yn eglur ynghlwm â'r canlynol:

- beth y gall unrhyw ddiwygiadau arfaethedig yn y maes tai cymdeithasol ei gyflawni'n realistig;
- y manteision a'r risgiau sy'n rhan annatod o'r system bresennol;
- rôl meysydd polisi cymdeithasol eraill yn y gwaith o gyflawni amcanion system tai cymdeithasol.

Gallai cynnal adolygiad eang ei gwmpas o ddeiliadaeth ar draws y system dai gyfan, yn hytrach na chanolbwyntio ar dai cymdeithasol yn unig, alluogi polisi tai Cymru i adlewyrchu'n well rôl tenantiaid fel defnyddwyr a landlordiaid fel darparwyr (Comisiwn y Gyfraith, 2006). Gallai ymagwedd o'r fath arwain at system ddeiliadaeth sy'n fwy niwtral o ran landlordiaid a allai fod yn llai cymhleth (Carr, et al., 2010). Gallai hyn hefyd ei gwneud yn haws i landlordiaid cymdeithasol gynnig amrywiaeth ehangach o opsiynau tai i ddarpar denantiaid, a pharhau i ddiogelu rôl draddodiadol tai cymdeithasol yng Nghymru fel rhwyd ddiogelwch ar gyfer lles. Byddai angen i feddylfryd o'r fath hefyd fod â chysylltiadau agos â thrafodaethau ar allu darparwyr tai i ddatblygu a darparu cartrefi newydd.

Atal digartrefedd a mynd i'r afael ag ef

Mae digartrefedd ar gynydd ar adeg pan fo'r arian sydd ar gael ar gyfer mentrau digartrefedd yn lleihau. Roedd nifer yr aelwydydd y derbyniwyd eu bod yn ddiartref rhwng mis Hydref a mis Rhagfyr 2010/19 y cant yn uwch na'r un chwarter y flwyddyn flaenorol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011a). Bydd arian refeniw ar gyfer mentrau digartrefedd yn gostwng 2.9 y cant yn ystod 2011/12 a 2012/13. Fodd bynnag, mae cyllid y rhaglen Cefnogi Pobl wedi'i ddiogelu gan fod £2 filiwn ychwanegol wedi'i ddyrannu iddi.

Disgwylir i agenda diwygio lles y DU roi pwysau cynyddol ar amrywiaeth o aelwydydd, yn cynnwys pobl ifanc. Bydd cyflwyno'r rhent ystafell sengl i'r rhai dan 35 oed yn cyfyngu ar opsiynau llawer o bobl i fyw mewn tai a rennir yn y sector rhentu preifat. Gellid hefyd ddisgwyl i'r bwch rhwng rhenti a lefelau budd-dal tai yn y sector rhentu preifat gynyddu yn sgil newidiadau yn y modd y caiff rhenti eu cyfrifo at ddibenion budd-daliadau. Gallai'r materion hyn fod yn ffactorau sy'n sbarduno newid mewn marchnadoedd tai lleol dros yr ychydig flynyddoedd nesaf gan effeithio ar nifer yr aelwydydd digartref (Clapham, et al., 2010). Ar adeg ysgrifennu'r papur hwn, mae'n aneglur sut y bydd

landlordiaid yn ymateb i'r newidiadau hyn a sut y bydd hyn yn effeithio ar lefelau gwirioneddol digartrefedd.

Awgryma Quilgars et al. (2008) a Kelly (2010) gyfres o fesurau polisi i atal digartrefedd a mynd i'r afael ag ef. Adlewyrchir llawer o'r rhain eisoes yng nghynnwys a phwyslais cynllun digartrefedd deng mlynedd Llywodraeth Cymru:

- Addysg i bobl ifanc ar y system dai a gwasanaethau digartrefedd mewn lleoliadau addysgol ffurfiol ac anffurfiol;
- Ymyrryd ac atal ar gam cynnar, yn arbennig mewn perthynas â phobl ifanc sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o fod yn ddigartref;
- Mwy o eglurder o ran diben llety dros dro fel cam cadarnhaol a throsiannol i bobl ddigartref;
- Cydweithio parhaus rhwng asiantaethau;
- Mwy o ffocws ar gefnogi pobl ifanc i fyw yn y sector rhentu preifat. Gallai hyn gynnwys addysg am y sector rhentu preifat a chynorthwyo gwasanaethau i weithio gyda phobl ifanc i ddatblygu sgiliau cyd-fyw a chyda landlordiaid i froceru tenantiaethau ac anawsterau o ran y berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid.

Er i'r gwaith ymchwil uchod ganolbwyntio ar bobl ifanc, mae llawer o'r gwersi yn berthnasol i grwpiau eraill o aelwydydd digartref. Er enghraifft, amlygwyd bod yr angen i bwysleisio dulliau atal digartrefedd ac osgoi gorddefnyddio'r system ddigartrefedd ar gyfer troseddwr yn peri problem (CLILC, 2008). Awgryma gwaith ymchwil ar y cysylltiad rhwng digartrefedd ac allgau cymdeithasol ymhlith y boblogaeth ddigartref yn y DU fod angen i ni, o bosibl, ailfeddwl ynghylch y modd y darperir cymorth. Digartrefedd, yn aml, yw pen y daith sy'n gysylltiedig â materion eraill ac sy'n arwain yn y pen draw at golli cartref neu do uwch eich pen. Mae hyn yn atgyfnerthu'r angen i ymyrryd yn gynnar ac i asiantaethau o amrywiaeth o sectorau gydweithio. Awgryma hefyd fod angen i wasanaethau cymorth gydweithio mewn ffyrdd newydd, o bosibl, i ddatrys materion cyn iddynt arwain at ddigartrefedd (McDonagh, yn yr arfaeth). Mae gan Lywodraeth Cymru rôl i'w chwarae o ran parhau i gefnogi cydweithio rhwng gwasanaethau sy'n gweithio ar ddigartrefedd a materion cysylltiedig fel iechyd meddwl, tlodi, camddefnyddio cyffuriau/alcohol a theulu/perthynas yn chwala.

Cydweithio i gynyddu'r cyflenwad tai

Mae cynyddu'r cyflenwad tai yn llwybr hirdymor pwysig i wella sefydlogrwydd prisiau tai a fforddiadwyedd (Stephens, 2011). Er mai tai sector preifat ychwanegol i'w gwerthu a'u rhentu sy'n debygol o gael yr effaith fwyaf ar sefydlogrwydd prisiau tai, mae tai cymdeithasol yn bwysig i'r rhai na allant fforddio prynu neu rentu tai ar y farchnad. Mae pedwar prif faes i'w hystyried wrth fynd i'r afael â chyflenwad tai:

- Y stoc bresennol;
- Y cyflenwad o dir;
- Sicrhau Buddsoddiad;
- Tai fforddiadwy.

Y stoc bresennol

Gydag ôl-groniad o anghenion tai a stoc fawr o gartrefi gwag, mae sicrhau bod yr adeiladau hyn yn cael eu defnyddio eto mewn ardaloedd sy'n wynebu llawer o bwysau o ran tai yn strategaeth fyrdymor bwysig yng Nghymru. Croesewir mentrau fel cynllun benthyciadau cylchol a galluogwyr tai gwledig sy'n nodi cartrefi gwag (Welsh Housing Quarterly, Mehefin 2011). Fodd bynnag, gellid rhannu profiadau o ran y ffordd orau o ddefnyddio pwerau sy'n bodoli eisoes i sicrhau bod y cartrefi hyn yn cael eu defnyddio eto yn fwy effeithiol. Gellir nodi'r gofyniad i dalu TAW lawn ar addasiadau lle na chodir TAW o gwbl ar dai a adeiladir o'r newydd fel rheswm pam na chaiff mwy o eiddo gwag ei ddefnyddio eto. Fodd bynnag, os bydd hyn yn newid, gallai olygu y bydd yn rhaid i gartrefi newydd dalu TAW yn hytrach nag addasiadau yn cael eu heithrio rhag talu neu'n talu cyfradd is (Monk a Whitehead, 2011). Byddai hyn yn niweidio'r diwydiant adeiladu ymhellach ac yn bygwth y cyflenwad o dai newydd. Gellid annog mentrau eraill fel hunanadeiladu, sy'n galluogi aelwydydd incwm isel i wneud y gwaith eu hunain i sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio eto (Monk a Whitehead, 2011). Yn ogystal, gellid gwneud rhagor o waith i leihau tai gorlawn a thanfeddiannu yn y stoc tai bresennol.

Y cyflenwad o dir

Mae gan y cyflenwad o dir rôl allweddol yn y gwaith o alluogi cartrefi newydd i gael eu hadeiladu. Mae Rhifyn 3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau feddu ar werth pum mlynedd o gyflenwad o dir ar gyfer tai. Awgryma Turley Associates (2011) ddarlun mwy cymysg o ran y cyflenwad o dir gan nad oes gan rai awdurdodau y tir gofynnol yn eu cynlluniau. Er bod bylchau yn y dystiolaeth o sut y caiff y cyflenwad o dir ei drin mewn gwledydd eraill, gellir mabwysiadu amrywiaeth o dulliau gweithredu i wella'r cyflenwad o dir (Stephens, 2011; Monk a Whitehead, 2011):

- Rhyddhau tir cyhoeddus gan ddefnyddio dulliau fel gohirio taliadau neu rannu risgiau lle bydd y Llywodraeth yn rhannu'r risg ond hefyd yn gwneud elw o ddatblygu tai ar y tir;

- Rhoi mwy o ganiatadau cynllunio nag sydd eu hangen yn y gobaiht y bydd hyn yn rhyddhau mwy o dir;
- Ariannu seilwaith i sicrhau mwy o ddatblygiadau;
- Nodi'r cymdeithasau tai sydd eisoes yn berchen ar dir i'w ddatblygu a chydweithio i'w ryddhau;
- Defnyddio modelau fel hunanadeiladu, ymddiriedolaethau tir cymunedol, cwmnïau cymunedol cydfuddiannol a chwmnïau cydweithredol.

Amlyga Monk a Whitehead (2011) rôl allweddol tir sy'n eiddo i'r cyhoedd o ran gwella'r cyflenwad o dir. Nodant fod hyn, yn y gorffennol, yn golygu'r sector cyhoeddus yn prynu tir amaethyddol a thir llwyd a oedd yn lleihau anwadlwch y cyflenwad o dir. Er yn bwysig o hyd mewn gwledydd fel yr Iseldiroedd, mae'n annhebygol y caiff hyn ei ddatblygu i raddau helaeth yn y DU heddiw. Fodd bynnag, mae'n hanfodol rhyddhau tir presennol sy'n eiddo i'r cyhoedd, mewn lleoliadau lle mae angen cartrefi. Yn ôl Monk a Whitehead (2011) rhaid bod yn ofalus wrth weithio gyda marchnadoedd lleol a allai olygu rhyddhau safleoedd cyhoeddus mawr mewn blociau llai o faint. Nodant y byddai hyn yn osgoi gorlethu'r farchnad leol, gan effeithio o bosibl ar hyfywedd y safle, a chaniatáu i ddatblygwyr llai o faint gystadlu. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i asesu dichonoldeb ariannol y safle a'i leoliad – a yw'n addas at ddefnydd preswyl ac a oes galw lleol am dai?

Awgrymir yn aml y gallai treth tir ddatrys problemau'n ymwneud â chyflenwad tir. Ei mantais ddamcaniaethol yw y byddai ond yn trethu enillion nas enillwyd yn deillio o chwyddiant fel y rhai sy'n deillio o amwynderau a ariennir gan y cyhoedd. Fodd bynnag, cwestiynwyd p'un a oes gennym ddata digon dibynadwy i ddatblygu treth tir (Stephens, 2011). Mae adroddiad diweddar gan Bwyllgor y Trysorlys (2011) hefyd yn dadlau na fyddai treth gwerth tir yn codi digon o reffeniw i gyfiawnhau cost ei gweithredu.

Sicrhau buddsoddiad

Mae tri phrif fater yn llywio'r broses o chwilio am ffynonellau cyllid amgen er mwyn adeiladu tai newydd. Yn gyntaf, y dirywiad mewn adeiladu tai, sy'n bwysig gan mai tai preifat yw ffynhonnell y mwyafrif helaeth o'r cyflenwad o dai newydd (Stephens, 2011). Yn ail, y lleihad mewn grantiau cyfalaf ar gyfer tai fforddiadwy newydd. Mae hyn nid yn unig yn sbarduno'r broses o chwilio am fathau eraill o gyllid ond mae hefyd yn tanlinellu'r angen i sicrhau'r gwerth mwyaf posibl am yr arian cyhoeddus sydd ar gael, er enghraifft drwy greu swyddi newydd neu gyfleoedd hyfforddiant. Yn drydydd, y lleihad yn y credyd sydd ar gael sy'n effeithio ar gwmnïau adeiladu bach a chanolig yn bennaf sy'n dibynnu'n fwy ar fenthyciadau i ariannu eu gweithgarwch adeiladu (Stephens, 2011). Mae hyn yn bwysig gan fod adeiladwyr arbenigol bach fel arfer yn cyflenwi hanner ein tai (Ball, 2010a). Er bod gan gwmnïau adeiladu mwy o faint fwy o arian, roeddent wedi cronni dyledion mawr cyn y dirwasgiad (ibid).

Mae twf y sector rhentu preifat yng Nghymru (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011c) ac ardaloedd eraill o'r DU wedi arwain at ganolbwyntio ar sut y gellid ehangu'r sector drwy ddenu cyllid sefydliadol i adeiladu mwy o gartrefi i'w rhentu'n breifat (Williams, et al., 2011; Resolution Foundation, 2011). Er bod y sector rhentu preifat yn cyflawni swyddogaeth bwysig yn y farchnad dai, mae pryderon am ansawdd cartrefi a phrosesau rheoli yn y sector, yn arbennig ar gyfer aelwydydd sy'n fwy agored i niwed. Felly gellid profi polisi o ddenu cyllid sefydliadol i ehangu'r sector rhentu preifat yn erbyn y meini prawf canlynol:

- faint o dai ychwanegol y mae'n ei ddarparu;
- ei effaith ar ansawdd y stoc a phrosesau rheoli'r sector.

Cwestiyna Ball (2010) a fyddai buddsoddiad sefydliadol yn cyflawni'r amcanion hyn mewn gwirionedd, yn arbennig ar gyfer aelwydydd sy'n fwy agored i niwed o gofio'r canlynol:

- nid oes gan fuddsoddwyr sefydliadol unrhyw fantais gystadleuol dros y model presennol o landlordiaid preifat bach. Golyga hyn fod y buddsoddiad sefydliadol yn debygol o fod yn fach o hyd;
- mae model elw buddsoddwyr sefydliadol hefyd yn dibynnu ar brynu a gwerthu eiddo, yn hytrach nag elw o rentu, a fyddai'n parhau i gyfrannu at farchnad dai anwadal;
- mae buddsoddwyr sefydliadol yn tueddu i ffafrio marchnadoedd arbenigol, fel fflatiau â gwasanaeth i weithwyr ifanc proffesiynol, gweithwyr allweddol neu fyfyrwyr; sy'n awgrymu na fyddai rhagor o fuddsoddi o reidrwydd yn helpu i ddiwallu anghenion tai;
- gallai denu buddsoddwyr sefydliadol gael effaith andwyol ar landlordiaid presennol yn hytrach na darparu cyflenwad ychwanegol o dai. Nid oes ychwaith unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai landlordiaid sefydliadol yn darparu dulliau rheoli o safon uwch na mwy o sicrwydd deiliadaeth i breswylwyr.

O gofio bod arian cyhoeddus yn brin, ystyria Stephens (2011, t76) ddefnyddio cymhorthdal cyhoeddus i ddenu buddsoddiad gan sefydliadau i'r sector rhentu preifat a daw i'r casgliad nad oes "achos cymhellol" dros wneud hyn. Awgryma hyn y gallai mynd i'r afael â strwythur presennol y sector rhentu preifat fod yn fodel mwy llwyddiannus os mai diwallu yr angen am dai yw'r nod. Gallai hyn gynnwys darparu gostyngiadau treth i landlordiaid preifat ar

ffurf lwfansau dibrisio, yn gyfnewid am ddarparu tai i aelwydydd incwm isel (Oxley a Haffner, 2010). Mae'n bosibl y gellid gosod meini prawf ychwanegol ar ostyngiadau treth, yn ymwneud â hyd y ddeiliadaeth neu achrediad gan landlordiaid er enghraifft.

Tai fforddiadwy

Yn ogystal â'r ystyriaethau uchod, mae rhoi ystyriaeth benodol i ariannu tai fforddiadwy yn yr hirdymor. Gallai cynyddu rhenti cymdeithasol i ariannu tai newydd wella gallu landlordiaid cymdeithasol i gael benthyciadau i dalu am gartrefi newydd (Hall a Gibb, 2010). Fodd bynnag, mae ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru ar bennu rhenti cenedlaethol yn tybio y bydd lefelau rhenti cymdeithasol yn aros yr un fath yn gyffredinol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011d). Gallai sicrhau bod landlordiaid cymdeithasol yn denu buddsoddiad o gronfeydd pensiwn a ffynonellau eraill fel cyllid bondiau fod yn ddull arall (Smart a Ropke, 2010). Yn ôl Williams et al. (2011), mae lle i ddatblygu ymhellach y dulliau hyn o sicrhau cyllid.

Ymhlith y dulliau eraill o gynyddu cyllid ar gyfer tai fforddiadwy y gellid ymchwilio iddynt ymhellach mae:

- datblygu ymhellach Bartneriaeth Buddsoddi mewn Tai Cymru;
- creu referniw ychwanegol drwy newid y trefniant o ostyngiad yn y Dreth Gyngor ar gyfer cartrefi gwag.

Awgryma Pawson a Wilcox (2010) y gellid ailystyried y broses o gategoreiddio benthyciadau awdurdodau lleol ar gyfer tai fel dyled gyhoeddus hefyd. Awgrymant y byddai hyn yn galluogi awdurdodau i fenthycu arian ar gyfer tai newydd heb gynyddu dyled y sector cyhoeddus. Fodd bynnag, awgryma Stephens (2011) ei bod yn ansicr i ba raddau y byddai hyn yn gwella adnoddau ariannol awdurdodau, mewn gwirionedd.

Mae'r model cyd-gynhyrchu llwyddiannus ar gyfer datblygu polisi a'i roi ar waith a grëwyd gan Adolygiad Essex o dai fforddiadwy (Essex, et al., 2008) yn darparu sail gadarn i ddatblygu'r datrysiadau posibl hyn. Gallai hyn gynnwys rhagor o waith i argyhoeddi cymunedau lleol o'r angen i ddatblygu tai newydd.

Sicrhau cartrefi cynaliadwy

Mae canolbwyntio ar sicrhau cartrefi cynaliadwy yn gofyn am am roi ystyriaeth ofalus i amrywiaeth o ffactorau yn cynnwys pa gymunedau allai gael eu heffeithio fwyaf gan newid yn yr hinsawdd, ble y caiff cartrefi eu hadeiladu a safon y cartrefi eu hunain. Mae polisi tai wedi canolbwyntio'n bennaf ar safon y cartrefi ond mae angen iddo hefyd ystyried y materion ehangach hyn. Er enghraifft, mae Houston et al. (i'w gyhoeddi ym mis Tachwedd 2011) yn dadlau ei bod yn hollbwysig deall nodweddion poblogaeth y rhai y mae newid yn yr hinsawdd yn effeithio arnynt, nid dim ond manylion yr eiddo yr effeithir arno. Mae hyn yn galluogi gwaith mwy penodol i gael ei wneud i hysbysu pobl o risgiau newid yn yr hinsawdd a meithrin gallu ac adnoddau pobl i liniaru neu addasu i effaith newid yn yr hinsawdd (Zsamboky, et al., 2011; Houston, et al., i'w gyhoeddi ym mis Tachwedd 2011).

Mae angen rhoi sylw penodol hefyd i ardaloedd sy'n wynebu risg benodol yn sgil newid yn yr hinsawdd fel llyfogydd (Zsamboky, et al., 2011; Houston, et al., i'w gyhoeddi ym mis Tachwedd 2011). Amlyga Zsamboky et al. (2011) y ffaith bod arfordir De Cymru yn un o bum prif ardal sy'n debygol o weld cynnydd cyflym iawn yn lefel y môr neu o brofi'r effaith fwyaf yn sgil newidiadau yn lefel y môr. Dywedant sut y mae hyn yn creu goblygiadau cyfiawnder cymdeithasol ehangach nag ansawdd cartrefi pobl gan fod newid yn yr hinsawdd yn gallu niweidio bywoliaeth pobl ar yr arfordir fel y rhai sy'n gwneud eu bywoliaeth drwy bysgota neu dwristiaeth. Gall hefyd gael effaith andwyol ar ardaloedd cyfan lle nad yw creu amddiffynfeydd môr nac amddiffynfeydd rhag llyfogydd yn gost-ffeithiol gan ei fod yn arwain at ostyngiad mewn prisiau tai lleol ac anallu i yswirio cartrefi. Mae'n hollbwysig felly bod newid yn yr hinsawdd yn cael ei ystyried mewn penderfyniadau ar geisiadau cynllunio a seilwaith newydd er mwyn osgoi rhoi mwy o bobl mewn perygl (Zsamboky, et al., 2011).

Wrth gwrs, mae adeiladu cartrefi newydd cynaliadwy yn hollbwysig er mwyn mynd i'r afael â newid yn yr hinsawdd hefyd. Mae tai cymdeithasol newydd yn arbennig yn arwain y ffordd o ran cynhyrchu cartrefi carbon isel. I gartrefi cymdeithasol, mae cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru hefyd yn cynnwys gwelliannau sylweddol o ran effeithlonrwydd ynni mewn rhai ardaloedd. Fodd bynnag, mae ardaloedd eraill yn cael trafferthion o ran gwella cynaliadwyedd eu stoc bresennol, e.e. nid oes gan Wrecsam nac Abertawe gynllun busnes dichonadwy i sicrhau bod eu tai cyngor yn cyrraedd y Safon hon o ganlyniad i bleidlais yn erbyn trosglwyddo stoc (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011b). Er nad yw'r Safon yn berthnasol i stoc tai yn y sector preifat, mae croeso i stoc tai yn y sector preifat gael ei chynnwys yn ail gam rhaglen effeithlonrwydd ynni Arbed. Fodd bynnag, mae'n bryderus nodi bod gwaith ymchwil wedi amlygu nad yw perfformiad disgwylidig cartrefi carbon isel bob amser yn cael ei gyflawni'n ymarferol (Bell et al., 2010). Gall y gwres a gaiff ei gollu fod yn fwy na'r disgwyl a gallai hyn olygu bod cartrefi newydd ddim ond fymryn yn well na'r safonau presennol. Awgryma Bell, et al., (2010) y gellir cau'r bwch hwn rhwng dyheadau dylunio a pherfformiad gwirioneddol drwy amrywiaeth o fesurau:

- **Caffael** – darparwyr tai yn dangos mwy o ddiddordeb mewn perfformiad ynni a charbon cartrefi, gan sicrhau bod tystiolaeth gadarn i gefnogi honiadau gan ddylunwyr, contractwyr, datblygwyr a chyflenwyr;

- **Dylunio** – gwella prosesau dylunio i ganolbwyntio ar berfformiad tebygol, yn hytrach nag amcangyfrifon damcaniaethol, gan roi mwy o ystyriaeth i gefnogi ffordd carbon isel o fyw;
- **Adeiladu** – gwella prosesau i gynnwys profion wrth gynhyrchu a sicrhau bod newidiadau a gaiff eu gwneud yn ystod gwaith adeiladu yn cael eu rheoli'n fanwl fel na roddir perfformiad ynni tai yn y fantol;
- **Cymorth i drigolion** - datblygwyr a landlordiaid yn rhoi arweiniad a chymorth ystyrlon i breswylwyr ar ddefnyddio eu cartrefi i sicrhau effeithlonrwydd ynni. Yng Nghymru, mae'r gwerthusiad o Arbed I yn gyfle gwerthfawr i asesu newidiadau mewn ymddygiad preswylwyr yn dilyn gwaith i wella ynni ac i fanteisio ar hyn mewn rhaglenni gwybodaeth yn y dyfodol.

Gallai'r model cyd-gynhyrchu llwyddiannus sydd eisoes yn gweithredu yng Nghymru fod yn ddolen adborth genedlaethol werthfawr i gasglu a dadansoddi gwybodaeth am ddatblygiadau di-garbon a'u perfformiad. Gallai hyn gynnwys ffocws ar leihau tlodi tanwydd a'r hyn sy'n dylanwadu ar newid ymddygiad yn ogystal â'r manylbau technegol ar gyfer cartrefi newydd neu welliannau i'r stoc bresennol. Yna, gellid defnyddio'r ddolen adborth hon i adolygu'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy i sicrhau bod adnoddau yn cael eu buddsoddi'n effeithiol yn yr hyn sy'n gwneud y gwahaniaeth mwyaf i liniaru effaith newid yn yr hinsawdd ar dlodi. Byddai hyn yn galluogi polisiâu tai cynaliadwy i ystyried yn well y ffactorau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol sy'n rhan o'u cylch gwaith.

Casgliadau ac argymhellion

Mae cyfle i lunio polisi tai Cymru yn y dyfodol yn seiliedig ar dystiolaeth. Mae sicrhau bod tai gweddus, diogel a fforddiadwy ar gael yn gydgyfrifoldeb. Gall datblygu polisi a'i roi ar waith ar sail cyd-gynhyrchu harneisio'r cydgyfrifoldeb hwn i brofi datrysiadau a chreu tystiolaeth o'r hyn sy'n gweithio. Mae hefyd yn gyfle i sicrhau bod y system dai yn cefnogi meysydd polisi cymdeithasol eraill a'u bod yn eu tro yn cefnogi amcanion y polisi tai. Mae rôl polisiâu cymdeithasol ehangach yn ymwneud â'r economi, cyflogaeth, addysg, iechyd, gofal cymdeithasol a diwygio lles oll yn bwysig i gyflawni canlyniadau tai llwyddiannus a marchnadoedd tai mwy sefydlog. Rhaid i bolisi tai ystyried yn ofalus y rhyngberthnasau hyn.

Ynglŷn â'r papur hwn

Ysgrifennwyd y papur hwn gan Kathleen Kelly, Rheolwr Rhaglen yn Adran Polisi ac Ymchwil Sefydliad Joseph Rowntree a Tamsin Stirling, ymgynghorydd tai annibynnol a golygydd Welsh Housing Quarterly.

Seiliwyd cynnwys y papur hwn ar adolygiad o dystiolaeth ddiweddar gan Sefydliad Joseph Rowntree, yn enwedig Tasglu Marchnad Dai y Sefydliad, a thrafodaeth gydag amrywiaeth o ymarferwyr tai mewn sesiwn ymylol yng nghynhadledd Tai 2011. Fodd bynnag, casgliadau'r awduron yn unig yw'r rhai a gynhwysir yn yr adroddiad hwn.

Mae rhagor o wybodaeth am Dasglu Marchnad Dai y Sefydliad, yn cynnwys llawer o'r papurau sy'n sail i'r adolygiad hwn, ar gael yn www.jrf.org.uk/housing-market-taskforce

Cyfeiriadau

Adamson, D. a Bromiley, R. (2008) *Community empowerment in practice: Lessons from Communities First*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Andrews, D., Caldera Sánchez, A. a Johansson, Å. (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, Rhif 836, OECD Publishing. Dynodydd gwrthrych digidol: 10.1787/5kgk8t2k9vf3-ên

Appleyard, L. a Rowlingson, R. (2010) *Home-ownership and the distribution of personal wealth: A review of the evidence*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Aylward, M., Bailey, K., Phillips, C., Cox, K. a Higgins, E. (2010) *Rhaglen Cefnogi Pobl yng Nghymru: Adroddiad Terfynol ar Adolygiad a gomisiynwyd gan Jocelyn Davies AC Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio, Llywodraeth Cynulliad Cymru – Crynodeb Gweithredol, Casgliadau ac Argymhellion*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Ball, M. (2010) *The UK private rented sector as a source of affordable accommodation*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Ball, M. (2010a) *The housebuilding industry: Promoting recovery in housing supply*. Llundain: CLG. Ar gael yn: www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/1526670.pdf

Batty, E., Cole, I. a Green, S. (2011) *Low-income neighbourhoods in Britain: The gap between policy ideas and resident realities*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Bell, M., Wingfield, J., Miles-Shenton, D. a Seavers, J. (2010) *Low carbon housing: lessons from Elm Tree Mews*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Carr, H., Cowan, D., Hunter, C. gyda Wallace, A. (2010) *Tenure rights and responsibilities*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Sefydliad Tai Siartredig Cymru (di-ddyddiad) *Cytundeb Tai Cymru*. Ar gael yn www.cih.org/cymru/policy/documents/33495CIHHousingPactCymruFINAL.pdf Caerdydd: CIH Cymru

Sefydliad Tai Siartredig Cymru/Shelter Cymru (2009) *Eiddo Llywodraeth Cynulliad Cymru: gwneud y mwyaf o'r stoc bresennol – Papur briffio gwybodaeth allweddol 9*. Caerdydd: CIH Cymru

Cyngor Benthycwyr Morgeisi (Ionawr 2011) *Cylchlythyr i Lywodraeth Cynulliad Cymru – Adolygiad o'r Farchnad Morgeisi/amodau diweddaraf*. Caerdydd: CML Cymru

Davidson, M., Nicol, S., Roys, M. a Beaumont, A. (2011) *Cost tai gwael yng Nghymru*. Abertawe: Sefydliad Ymchwil Adeiladu/Shelter Cymru

Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (Tachwedd 2010) *Local decisions: a fairer future for social housing*. Llundain: Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol

Essex, S., Smith, R. a Williams, P. (2008) *Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy – Adroddiad i'r Dirprwy Weinidog dros Dai*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Ferrari, E. a Rae, A. (2011) *Local housing market volatility*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Fitzpatrick, S. a Stephens, M. (2007) *An International Review of Homelessness and Social Housing Policy*. Llundain: CLG

HACT (Ebrill 2011) *Fit for Living: Innovative funding options for older home-owners to repair and adapt their homes*. Llundain: HACT

Haffner, M. ac Oxley, M. (2010) *Housing taxation and subsidies*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Hall, D. a Gibb, K. (2010) *Increasing supply within the social rented sector*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Holmans, A. a Monk, S. (2010) *Housing Need and Demand in Wales 2006-2026 Two-Sector National Estimate for 2006-21 and 2006-26 for Wales and Local Authority Areas and Backlog of Unmet Housing Need*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Houston, D., Werritty, A., Bassett, D., Geddes, A., Hoolachan, A. a Mcmillan, M. (i'w gyhoeddi ym mis Tachwedd 2011) *The invisible hazard: pluvial flooding in urban areas*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Sefydliad Joseph Rowntree (2011) *Sustainable urban networks*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Kelly, K. (2011) *Response to the Department of Communities and Local Government Consultation Local decisions: a fairer future for social housing*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Kelly, K. (2010) *A young people's charter on housing*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Plaid Lafur Cymru a Phlaid Cymru (Mehefin 2007) *Cymru'n Un: Rhaglen Flaengar ar gyfer Llywodraethu Cymru*. Caerdydd: Plaid Lafur Cymru a Phlaid Cymru

Comisiwn y Gyfraith (2006) *Renting Homes: The Final Report, Volume 1: Report, LC 297*. Llundain: Comisiwn y Gyfraith

Lupton, R., et al., (2009) *Growing up in social housing in Britain: A profile of four generations from 1946 to the present day*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree/Awdurdod Gwasanaethau Tenantiaid/Llywodraeth Cymru

McDonagh, T. (yn yr arfaeth) *Tackling homelessness and multiple exclusion*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Monk, S. a Whitehead, C. (2011) 'Housing supply' in Kelly, K. (gol) *Joseph Rowntree Foundation response to the Labour Party Housing Policy Review*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

- Monk, S. a Whitehead, C. (2009) *Renting in the Downturn: Assessing the impact of the economic downturn on renters and the rented sectors*. Papur 11: Panel Arbenigol CLG ar Ddadansoddi ac Arolygu Tai (ar-lein). Ar gael yn: www.Caerefrog.ac.uk/inst/chp/HAS/Paper%2011%20-%20Renting%20in%20the%20downturn.pdf
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Chwefror 2011) *Gwneud y mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru*. Caerdydd: Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru
- Sefydliad Economeg Newydd (Tachwedd 2010) *One Million Homes: how to build a million affordable new homes in the next five years and still cut the public subsidy*. Llundain: Fframwaith yr Amgylchedd Naturiol
- Parekh, A. a Kenway, P. (2011) *Monitro tlodi ac eithrio cymdeithasol yng Nghymru 2011*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Pawson, H. a Wilcox, S. (2010) *The UK Housing Review: 2010*, Papur Briffio, Coventry: Sefydliad Tai Siartredig. Ar gael yn: www.cih.org/policy/UKHRBriefingPaper2010.pdf
- Quilgars, D., Johnsen, S. a Pleace, N. (2008) *Youth homelessness in the UK*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Resolution Foundation (Mawrth 2011) *Meeting the housing needs of low-to-middle earners*. Llundain: Resolution Foundation
- Rugg, J (2010) *Young people and housing: the need for a new policy agenda*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Shelter Cymru (di-ddyddiad) *Policy factsheet: the private rented sector*. Abertawe: Shelter Cymru
- Smart, G. a Ropke, S. (2010) *Facing the future Evolution or revolution? Responding to the new operating environment for housing associations*. Llundain: Ffederasiwn Tai Cenedlaethol
- Stephens, M. (2011) *Tackling housing market volatility in the UK*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Stephens, M. (2008) 'The role of the social rented sector' Yn: Fitzpatrick, S. a Stephens, M. *The Future of Social Housing*. Llundain: Shelter, tt. 27-38.
- Pwyllgor y Trysorlys (2011) *Principles of tax policy. Eighth Report of session 2010-11', HC 753*. Llundain: Pwyllgor y Trysorlys
- Turley Associates (Ionawr 2011) *Wales Housing Update*. Caerdydd: Turley Associates
- Wallace, A. (2008) *Movement of households in shared ownership housing in the UK*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Wallace, A. (2010) *Public attitudes to housing*. Caerefrog: Sefydliad Joseph Rowntree
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2009) *Cynllun digartrefedd deng mlynedd i Gymru 2009-2019*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010a) *Rhenti tai cymdeithasol ac ôl-ddyledion rhenti ar 31ain Mawrth 2010*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010b) *Landlordiaid Cymdeithasol: Meddiannu a Throi Allan yng Nghymru 2009/10*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010c) *Gwella Bywydau a Chymunedau: Cartrefi yng Nghymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2011a) *Digartrefedd, Hydref-Rhagfyr 2010 - SDR 43/2011*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2011b) *Perfformiad Landlordiaid Cymdeithasol wrth Gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2011c) *Amcangyfrifon Stoc Anheddau, 2009-10 - SDR 13/2011*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2011d) *Polisi Newydd ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru

Welsh Housing Quarterly (Mehafin 2011) *The loan rangers. Or how Powys County Council's small and beleaguered private sector housing team is helping private landlords invest in their properties and provide more housing opportunities for local people*. Caerdydd: WHQ rhifyn 83, t12

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2008) *Angenrheidiol ond nid yn ddigonol: tai a lleihau aildroseddu*. Caerdydd: CLILC

Williams, P., Salisbury, N. a Caven, R. (Ebrill 2011) *Opportunities for institutional investment in affordable housing: Report to the HCA Housing Finance Group 2001*. Caergrawnt: Canolfan Caergrawnt dros Ymchwil i Dai a Chynllunio

WISERD (Mawrth 2011) *An Anatomy of Economic Inequality in Wales - a report prepared on behalf of the Wales Equality and Human Rights Commission*. Caerdydd: Sefydliad Ymchwil, Data Methodoleg Gymdeithasol ac Economaidd Cymru

Zsomboky, M., Fernandez-Bilbao, A., Smith, D., Knight, J. ac Allan, J. (2010) *Impacts of climate change on disadvantaged UK coastal communities*. Caerfrog: Sefydliad Joseph Rowntree

Cyhoeddwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, The Homestead, 40 Water End, York YO30 6WP. Mae'r prosiect hwn yn rhan o raglen ymchwil a datblygu JRF. Mae'r safbwyntiau hyn, fodd bynnag, yn eiddo i'r awduron ac nid dyma rai'r Sefydliad o anghenraid.
ISSN 0958-3084 ISBN: 978 1 85935 876 4

Fformatau eraill ar gael.

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