

Datblygwyr Bach a Chanolig – sut y gall Llywodraeth Cymru eich helpu i adeiladu rhagor o dai yng Nghymru?

Diweddariad – Ionawr 2016

Diolch am gymryd rhan yn un o'n gweithdai i gwmnïau adeiladu bach a chanolig a gynhaliwyd y llynedd yng Nghaerfyrddin, Llandudno a Chaerdydd. Bu timau o Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru (CEW) a Llywodraeth Cymru yn ystyried y sgysiaau a'r sylwadau. Pwrpas y newyddlen hon yw dweud beth yw'r sefyllfa ddiweddaraf.

Y Gweithdai

Yn y gweithdai, roedd y materion a drafodwyd yn cynnwys: cyllid, cael gafael ar dir, gweithredu cynlluniau a rheoliadau adeiladu a chynllunio. Dywedwyd fod angen y pethau canlynol:

- *Cymorth i Brynu: cadarnhad y bydd y cynllun Cymorth i Brynu ar gael ymhellach i'r dyfodol*
- *Tir cyhoeddus ar gael ar ffurf plotiau o faint addas i ddatblygwyr bach a chanolig*
- *Lleihau'r risgiau cysylltiedig â rhyddhau tir cyn ei werthu drwy ganiatâd cynllunio amlinellol ac arolygon*
- *Newid ffocws Cyllid Cymru i roi cefnogaeth benodol i gwmnïau bach a chanolig sy'n adeiladu tai*
- *Annog darparwyr morgeisi i roi benthyciadau ar gyfer tai "fforddiadwy"*
- *Darparu canllawiau clir a hawdd eu dilyn ynglŷn â'r rheoliadau presennol a newydd*
- *Gwneud mynediad at gofrestri tir yn haws fel y gall cwmnïau bach a chanolig adnabod safleoedd*
- *Sefydlu dulliau cyfathrebu gyda datblygwyr bach a chanolig sy'n cyd-fynd â'u harferion gwaith*
- *Parhau i hyrwyddo'r sector adeiladu fel llwybr gyrfa a hyfforddiant yng Nghymru.*

Y cynnydd a wnaed gan Lywodraeth Cymru:

Cymorth i Brynu – cyfnod 2



Yn Rhagfyr 2015, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwrriad i fuddsoddi £290 miliwn yn ail gyfnod Cymorth i Brynu – Cymru. Gyda'r arian ychwanegol bydd y cynllun yn parhau tan 2021. Bydd yr ail gyfnod yn adeiladu ar lwyddiant y cynllun £174 miliwn presennol. Mae hwnnw eisoes wedi helpu 2,400 o bobl i brynu eu cartref, gyda 650 o geisiadau eraill yn cael eu prosesu. Wrth gyhoeddi'r cynllun ym Mharc Llwyneliddon Caerdydd, dywedodd y Gweinidog Cymunedau, Lesley Griffiths:

"Mae'r buddsoddiad hwn heddiw o £290 miliwn yn dangos ymrwymiad y Llywodraeth hon i roi hwb i'r sector tai a helpu pobl i wireddu eu breuddwyd o fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain. Rwy'n falch iawn bod Cymorth i Brynu – Cymru, hyd yn hyn, wedi helpu 1,784 o brynwyr i gael eu cartref cyntaf.

"Mae twf cyson i'w weld yn niwydiant adeiladu tai Cymru a bydd cyhoeddiad heddiw yn hwb pellach drwy gynyddu'r cyflenwad o forgeisi blaendal isel sydd ar gael i bobl sy'n ceisio prynu cartref newydd.

Bydd hyn yn hwb, nid yn unig i'r diwydiant adeiladu, ond hefyd i'n heconomi gyfan gan ddarparu miloedd o swyddi newydd a chyfleoedd hyfforddi i bobl ym mhob rhan o Gymru."

Bydd Cymorth i Brynu – Cymru yn parhau i gynnig benthyciadau rhannu ecwiti o hyd at 20% o bris tai newydd gwerth hyd at £300,000. Mae'n cyfateb i fenthyciad di-log o £60,000 am bum mlynedd, ynghyd â benthyciad am lai na'r raddfa fasnachol wedi hynny.

Cafodd amodau a thelerau manwl y benthyciadau hyn eu cynnwys yn y canllaw "Cymorth i Brynu – Cymru; Canllaw ar Gymryd Rhan i Adeiladwyr Tai a Datblygwyr" a'r dogfennau cysylltiedig, y gellir eu gweld [yma](#).

Safleoedd ar Stop a Chytundebau Adran 106 – adroddiad gan y Gweinidog Adnoddau Naturiol

Ar 22^{ain} Hydref 2015, cyhoeddodd y Gweinidog Adnoddau Naturiol adroddiad ymchwil ar Safleoedd ar Stop a Chytundebau Adran 106, sef safleoedd na chafodd eu datblygu yng Nghymru oherwydd materion yn ymwneud â chytundebau Adran 106.

Roedd yr ymchwil yn ystyried pam fod safleoedd ar stop a gwnaed cyfres o argymhellion. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried yr argymhellion hyn yn fanwl gyda'r bwriad o symud ymlaen mewn cydweithrediad â'r awdurdodau cynllunio lleol a'r diwydiant datblygu.

Gellir gweld adroddiad terfynol yr ymchwil ar safle Llywodraeth Cymru [yma](#).

Asesu hyfwywedd drwy'r broses gynllunio – prosiect a gyflwynwyd gan y Gweinidog Adnoddau Naturiol

Dangoswyd yn glir gan yr ymchwil Safleoedd ar Stop a Chytundebau Adran 106 fod sicrhau hyfywedd safleoedd (*site viability*) yn rhwystr arwyddocaol ynddo'i hun, a bod hyn yn arwain at ohirio ac atal datblygiadau preswyl. Gofynnodd y Gweinidog Adnoddau Naturiol i'w swyddogion sefydlu prosiect i ddatblygu dealltwriaeth o bwysigrwydd asesu hyfywedd yn gywir trwy gydol y broses gynllunio.

Edrychir ar hyfywedd y drefn gynllunio yn ei chyfanrwydd, o adnabod safleoedd i baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol (LDP) ac asesu safleoedd yn y cyfnod rheoli datblygu.

Gofynnodd y Gweinidog i bawb sy'n ymwneud â datblygu tai gyfrannu'n llawn at y prosiect hwn er mwyn cael yr argymhellion, canlyniadau ac atebion gorau bosibl.

Canfod y safleoedd gorau

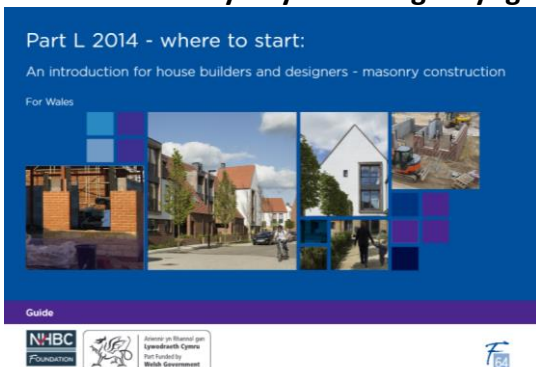
Cyn bo hir cyhoeddir rhestr o asedau dros ben y sector cyhoeddus i bawb ei gweld ar wefan Llywodraeth Cymru. Mae gwaith yn mynd yn ei flaen ar borth mynediad "Asedau Cymru" y disgwylir ei orffen yn y Flwyddyn Newydd. Rhoddir cyhoeddusrwydd i'r porth pan fydd yn barod i'w lansio a bydd Llywodraeth Cymru yn falch o yrru'r manylion perthnasol atoch bryd hynny.

Mae Llywodraeth Cymru yn annog awdurdodau cynllunio lleol ac ymgeiswyr i drafod eu cynigion cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru, "Mae cynnal trafodaethau wedi eu

rheoli'n dda cyn cyflwyno ceisiadau yn rhan bwysig o'r broses gynllunio. Gallant wella ansawdd y ceisiadau a helpu i leihau'r amser sydd ei angen i ddelio â chais ffurfiol."

Gall cynnal trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio fod o gymorth i ddarpar ymgeiswyr ddeall y broses ymgeisio. Gallant adnabod ystyriaethau perthnasol y fframwaith polisi cynllunio y bydd eu cais yn cael ei ystyried yn eu herbyn ac amlygu'r wybodaeth angenrheidiol i gefnogi cais cynllunio. Mae trafodaethau cynnar yn gyfle i addasu a gwella cynlluniau mewn ffordd wybodus cyn cyflwyno cais ffurfiol am ganiatâd.

Canllawiau newydd yn awr ar gael yng Nghymru



Ers inni gynnal ein gweithdai ym Mehefin 2015 cyhoeddodd yr NHBC ddau ganllaw i Ran L, sef *“Part L 2014 – where to start -An introduction for housing builders and designers”*. Mae un yn ymwneud ag adeiladau gwaith maen a'r llall ag adeiladau fframwaith coed. Gellir gweld y ddau ganllaw [yma](#) (nid oes fersiynau Cymraeg).

Cadw mewn cysylltiad

Ym mhob gweithdy dywedwyd wrthym ei bod yn anodd cyfathrebu â chwmnïau bach a chanolig. Rydych oll wrthi'n brysur yn gwneud eich gwaith, heb amser sbâr i fynychu gweithdai, cyfrannu at ymgynghoriadau ac ati. Awgrymwyd yn y gweithdai y dylid creu fforwm LinkedIn ar gyfer cwmnïau bach a chanolig sy'n adeiladu tai yng Nghymru. Hoffem wybod beth yw eich barn am y posibilrwydd hwn. Os oes gennych unrhyw sylwadau ynghylch sefydlu fforwm LinkedIn neu unrhyw fater arall yn ymwneud â'r newyddlen hon, mae croeso ichi gysylltu â thîm CEW. Anfonwch ebost yn y lle cyntaf i: info@cewales.org.uk

Y camau nesaf

Roedd cyflwyno'r ddeddf arloesol '[Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol](#)' yn dangos fod Llywodraeth Cymru yn cydnabod gwerth cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol y busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu a datblygu yng Nghymru. Maent yn awyddus dros ben i weithio gyda'r sector i gefnogi twf y cwmnïau hynny ac mae'n gwerthfawrogi adborth CEW o'r fforwm Busnesau Bach a Chanolig. Bydd angen ymchwil ac ystyriaeth bellach i rai o'r materion a godwyd yn y gweithdai a hoffai Llywodraeth Cymru gadw mewn cysylltiad a chael deialog gynhyrchiol drwy'r fforwm. Felly, da chi, teimlwch yn rhydd i gysylltu â thîm hwyluso'r gweithdai. E-bostiwch eich sylwadau at: info@cewales.org.uk