



Wales Centre for Public Policy
Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru

Yr Hyn sy'n Gweithio wrth Drechu Tlodi Gwledig:

Adolygiad o Dystiolaeth o Ymyriadau sy'n Canolbwyntio ar Dai

John Powell, Dan Keech a Matt Reed

Sefydliad Ymchwil Cefn Gwlad a'r Gymuned

Prifysgol Swydd Gaerloyw

Mawrth 2018

Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru

Mae Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru¹ yn gwella prosesau llunio a chyflawni polisiâu drwy gomisiynu gwaith dadansoddi a chyngor arbenigol a hyrwyddo'r defnydd ohonynt. Mae'r Sefydliad yn annibynnol ar y llywodraeth ond mae'n gweithio'n agos gyda llunwyr polisi er mwyn helpu i ddatblygu syniadaeth o'r newydd ynglŷn â sut i fynd i'r afael â heriau strategol a materion polisi cymhleth. Mae'n gwneud y canlynol:

Gweithio'n uniongyrchol gyda Gweinidogion Cymru i nodi'r dystiolaeth sydd ei hangen arnynt;

Cyfeirio at ymchwil berthnasol ac yn comisiynu arbenigwyr polisi i ddarparu gwaith dadansoddi a chyngor ychwanegol lle mae bylchau yn y dystiolaeth;

Darparu cyswllt cryf rhwng Canolfannau 'What Works' a llunwyr polisi yng Nghymru;

Arwain rhaglen ymchwil i'r Hyn sy'n Gweithio wrth Drechu Tlodi.

Am ragor o wybodaeth ewch i'n gwefan yn www.wcpp.org.uk

Arianwyr Craidd



¹ Ym mis Hydref 2017 daeth Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru yn rhan o Ganolfan Polisi Cyhoeddus Cymru. Mae'r Ganolfan yn adeiladu ar lwyddiant y Sefydliad, a bydd yn parhau â'i waith o ddiwallu anghenion tystiolaeth Gweinidogion Llywodraeth Cymru, ynghyd â chenhadaeth newydd i gefnogi gwasanaethau cyhoeddus i gyrchu, cynhyrchu, gwerthuso a chymhwyso tystiolaeth ynghylch yr hyn sy'n gweithio wrth ateb heriau economaidd a chymdeithasol allweddol. Cafodd yr aseiniad hwn ei gomisiynu ar gyfer rhaglen waith olaf y Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru.

Cynnwys

Crynodeb	4
Cyflwyniad	5
Disgrifiad o'r Ymyriadau	5
Effeithiolrwydd Ymyriadau	14
Atodiad 1 – Rhagor o Wybodaeth am Ymyriadau Tai	23

Crynodeb

- Mae diffyg tai fforddiadwy yn ffactor pwysig sy'n cyfrannu at dlodi gwledig. Mae gan rai cymunedau mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru anghenion tai hirsefydledig nad ydynt wedi'u diwallu, ac mae tai yn un o'r pum blaenoriaeth drawsadrannol a nodir yn strategaeth genedlaethol Llywodraeth Cymru.
- Mae'r adroddiad hwn yn archwilio pa mor effeithiol yw 13 o fentrau sy'n darparu tai gwledig mewn amrywiaeth o wledydd OECD. Maent yn cynnwys darparu cymorth ariannol a chymhellion treth cenedlaethol gan y llywodraeth a chynlluniau cymunedol bach.
- Mae'r cynlluniau Rhaglen Credydau Treth Marchnadoedd Newydd a Chredyd Treth Tai Incwm Isel yn UDA yn dangos ei bod yn bosibl i lywodraethau annog cryn fuddsoddi gan y sector preifat mewn tai fforddiadwy.
- Dengys ymyriadau yn yr Alban a Kentucky, lle rhoddir cymorth gan y llywodraeth a bod y fframwaith deddfwriaethol yn ffafriol, y gall Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol fod yn effeithiol wrth ddiwallu anghenion lleol.
- Ni all Llywodraeth Cymru gynnig y fath gymhellion ariannol ag a welir yn UDA, ond mae'r fframwaith a sefydlir ganddi yn bwysig. Mae angen iddi greu'r amodau lle gall mentrau cymunedol lwyddo a darparu'r sefydlogrwydd sydd ei angen ar adeiladwyr tai yn y sector preifat i wneud penderfyniadau buddsoddi hirdymor.
- Mae angen cefnogaeth ar ddatrysiadau tai fforddiadwy o ran eu cynllunio, dylunio ac adeiladu, ac o ran rheolaeth ariannol, ac maent yn dibynnu ar bartneriaethau effeithiol rhwng amrywiaeth o sefydliadau a lefelau o'r llywodraeth.
- Mae'r sefydliadau tai gwledig cymunedol mwyaf llwyddiannus yn cael rhyw fath o gymorth gan y llywodraeth sy'n eu helpu i roi cychwyn arni, dwyn ynghyd gyllid oddi wrth amrywiaeth o ffynonellau, a chyflenwi amrywiaeth o wasanaethau tai integredig.
- Mae'r dystiolaeth o'r adolygiad hwn yn dangos na wnaiff yr un cynllun ddatrys y broblem tai gwledig. Mae angen cymryd cyfuniad o gamau er mwyn targedu gwahanol agweddau ar brinder tai a darparu datrysiadau sydd wedi'u teilwra i ddiwallu anghenion penodol pob cymuned.
- Gall mentrau tai fforddiadwy gael eu dylunio mewn ffyrdd sy'n gwneud y gorau o'u buddiannau anuniongyrchol. Drwy hyfforddi a chyflogi gweithwyr lleol a defnyddio cyflenwyr a deunyddiau lleol, gellir rhoi hwb i'r economi leol a gwneud cymunedau gwledig yn fwy cynaliadwy.

Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru wedi cefnogi ystod eang o raglenni i fynd i'r afael â thlodi gwledig ac eto mae amcangyfrifon diweddar yn awgrymu bod bron i chwarter o'r boblogaeth wledig yng Nghymru yn byw mewn tlodi. Mae'r hyn sy'n achosi tlodi gwledig yn gymhleth ac yn niferus, ond gwyddys bod anawsterau yn cael gafael ar dai fforddiadwy yn ffactor pwysig sy'n cyfrannu ato.

Nodwyd bod diffyg tai fforddiadwy yn broblem mewn llawer o gymunedau yng Nghymru ers amser hir (gweler Sefydliad Joseph Rowntree, 2008). Gwaethygir y sefyllfa o ran prinder tai i'w rhentu gan y galw am ail gartrefi, prisiau tai cynyddol sydd yn aml uwchlaw cyfartaledd y DU yn barod (Williams a Doyle, 2016) a'r defnydd helaeth o gynlluniau hawl i brynu, gan ei gwneud yn anos i gartrefi incwm isel gael gafael ar dai i'w rhentu neu eu prynu.

Cafodd tai ei enwi'n un o'r pum blaenoriaeth traws-lywodraethol yn strategaeth genedlaethol Llywodraeth Cymru, a gyhoeddwyd ym mis Medi 2017, a gwyddys bod diffyg tai gweddus yn cael effaith andwyol ar iechyd, rhagolygon gwaith a chyrhaeddiad addysgol. Fodd bynnag, mae pwysau parhaus ar gyllideb Llywodraeth Cymru ynghyd â'r posibilrwydd y collir arian yr UE ar gyfer rhaglenni gwledig yn golygu ei bod yn hollbwysig bod adnoddau yn targedu'r dulliau mwyaf costeffeithiol o ddarparu tai gwledig fforddiadwy yn y dyfodol.

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o'r ymyriadau sydd wedi ceisio lleihau tlodi gwledig drwy ddiwallu anghenion tai mewn amrywiaeth o wledydd OECD. Daw'r dystiolaeth o ystod eang o'r llenyddiaeth academaidd, dogfennau'r llywodraeth, adroddiadau blynyddol a gwefannau sefydliadol y chwiliwyd drwyddynt. Mae'n canolbwyntio ar astudiaethau a gyhoeddwyd o 2000 ymlaen sy'n darparu rhyw fath o werthusiad neu asesiad effaith o ymyriadau perthnasol.

Disgrifiad o'r Ymyriadau

Nododd yr astudiaeth gyfanswm o 13 o ymyriadau lle mae digon o dystiolaeth i allu llunio casgliadau dros dro o leiaf o'u heffeithiolrwydd. Roedd y rhan fwyaf o'r ymyriadau hyn yn cynnwys cymorth cenedlaethol gan y llywodraeth drwy bolisiau treth a rhaglenni cymorth grant neu gynlluniau cymunedol bach fel ymddiriedolaethau tir cymunedol ac ymddiriedolaethau eiddo cymunedol.

Mae agweddau diwylliannol a chymdeithasol tuag at fod yn berchen ar dŷ yn cael dylanwad mawr ar ymyriadau cenedlaethol, ac mewn rhai rhannau o'r byd (er enghraifft yr Alban a rhai taleithiau yn UDA) bu polisiau'r llywodraeth yn hanfodol wrth gefnogi tai gwledig fforddiadwy drwy raglenni hunangymorth ac adeiladu cymunedol (Cymdeithas Llywodraeth Leol, 2014). Mae cynlluniau cymhelliant treth yn UDA wedi bod yn elfen allweddol o gefnogi cynlluniau tai

gwledig fforddiadwy mawr, er, pan fydd cynlluniau o'r fath yn dod i ben o ganlyniad i newid polisi, gall y goblygiadau i dai gwledig fod yn ddifrifol.

Ceir enghreifftiau o ymddiriedolaethau tir cymunedol ac ymddiriedolaethau eiddo cymunedol ledled y DU, gan gynnwys yng Nghymru (Paterson a Dayson, 2011). Maent yn dueddol o fod yn sefydliadau bach a sefydlwyd i ymdrin â phroblemau lleol. Gwelir cynlluniau tebyg ar waith mewn sawl rhan o UDA, lle mae hunanadeiladu yn opsiwn mwy poblogaidd mewn llawer o ardaloedd gwledig (am ei bod yn haws cael gafael ar dir a bod deunyddiau adeiladu yn rhatach).

Mae Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol yn sefydliad nid er elw a all gael ei sefydlu gan bobl leol. Bydd ymddiriedolaeth o'r fath yn dal rhydd-ddaliad ac ecwiti tir a/neu eiddo mewn ymddiriedolaeth ar gyfer y gymuned ac yn sicrhau'r canlynol:

“(the) land and property it controls continues to be used to meet housing, employment and community needs, on terms the community can afford. It derives income from the land it controls, usually from rents, which it uses either to repay loans taken out to build homes, workshops and community facilities, or to make provision for new amenities or meet identified needs”.

(Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington, 2017)

Cefnogwyd perchenogaeth tir cymunedol yn yr Alban dros y ddau ddegawd diwethaf gan nifer o newidiadau deddfwriaethol, a gall ymddiriedolaethau tir cymunedol reoli rhannau mawr o dir ac adnoddau (Skerrat, 2013). Rhoddodd Deddf Diwygio Tir 2003 yr hawl i brynu i gymunedau lleol, a gefnogir gan arian grant oddi wrth y llywodraeth (hyd at £1 filiwn fesul cais), ac ailsefydlwyd Cronfa Tir yr Alban yn 2012 er mwyn cefnogi cymunedau ymhellach i ddod yn fwy gwydn.

Mae Tabl 1 yn rhoi crynodeb byr o ymyriadau'n ymwneud â thai gwledig, a rhoddir rhagor o fanylion yn Atodiad 1 i'r adroddiad hwn. Mae rhai, fel Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington, yn gweithio mewn partneriaeth â llywodraeth leol neu sefydliadau eraill, tra bod eraill yn gweithredu'n annibynnol. Mae Rural Edge yn Vermont, er enghraifft, yn gweithredu mewn ffordd debyg i ymddiriedolaethau eiddo cymunedol yn y DU. Ychydig iawn o'r cynlluniau a ddisgrifir yma sydd wedi bod yn destun gwerthusiad manwl, ond mae digon o dystiolaeth am eu heffeithiolrwydd a'r ffactorau sy'n cyfrannu at eu llwyddiant i nodi gwersi a all fod yn ddefnyddiol i lunwyr polisi yng Nghymru.

Tabl 1: Trosolwg Cryno o Ymyriadau Tai Gwledig

Pwnc: Tai Gwledig

Ymyriad	Lleoliad	Nodweddion	Disgrifiad o'r ymyriad	Gwerthusiad
Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol: Bishops Castle a'r Cyffiniau	Bishops Castle, Swydd Amwythig Lloegr	Mae tai fforddiadwy yn brin; 30 o gynigion ar gyfartaledd am bob tŷ cymdeithasol i'w rentu a oedd ar gael (2010-11) Gweithredu 2007 - hyd heddiw	Yn 2007, daeth grŵp o wirfoddolwyr lleol at ei gilydd er mwyn cyflwyno amrywiaeth o asedau i'r gymuned, yn enwedig tai. Ffurfiodd y grŵp Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, gyda'r nod o fod yn berchen ar yr asedau a'u gosod, yn hytrach na'u gwerthu. Uchafbwyntiau'r cynllun: gwaith datblygu amlgam; cyhoedduswydd ac ymgysylltu â'r gymuned; cynllunio ariannol.	Cwblhawyd dau dŷ fforddiadwy ym mis Mehefin 2011, ac mae bellach hanner ffordd i gwblhau cynllun tai mawr, gan ddefnyddio cymysgedd cyllid creadigol ac adeiladu ar brofiad blaenorol.
Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Glendale Gateway	Wooler, Northumberland, Lloegr	Diffyg tai fforddiadwy Gweithredu 1996 - hyd heddiw	Mae'r Ymddiriedolaeth yn berchen ar eiddo gwerth £2.5M ac yn ei reoli. Mae'n cynnwys Canolfan Adnoddau Cymunedol, Hostel leuenctid, siopau Stryd Fawr a naw uned tai. Yn 2003, prynodd yr Ymddiriedolaeth siopau gwag ar y Stryd Fawr a'u troi'n fflatiau; caiff y rhain eu rheoli a thargedir pobl ifanc.	Yn 2011 daeth yr Ymddiriedolaeth yn ddarparwr tai cymdeithasol cofrestredig. Drwy sicrhau cyllid gan yr Asiantaeth Tai a Chymunedau bu modd i'r Ymddiriedolaeth ddyblu ei stoc dai dros gyfnod o 18 mis.
Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington	Dyfnaint, Lloegr	Diffyg tai fforddiadwy Gweithredu: cwblhawyd y prosiect yn 2012	Dull newydd o weithredu gan y Cyngor Sir. Ymrwymodd Cyngor Sir Dyfnaint i gytundeb ag Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington i ailddatblygu traean o dyddyn.	Cyfanswm o 16 o dai fforddiadwy a 23 o dai marchnad agored; 6 uned waith; gwres ardal yn defnyddio tanwydd sglodion pren; adeilad cymunedol ac ysgol gynradd newydd; man agored; cae chwarae, rhandiroedd; coetir cymunedol. Cyfanswm cost £10.564 miliwn.

Menter Tai Fforddiadwy Ei Uchelder Brenhinol Tywysog Cymru	Lloegr	Cael y sector preifat i gyflenwi tai gwledig fforddiadwy	Cyflwynwyd drwy Busnes yn y Gymuned mewn partneriaeth â'r canlynol: yr Asiantaeth Cefn Gwlad, y Gorfforaeth Tai, y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad, Cymdeithas Tai Hastoe, Dugiaeth Cernyw, a Sefydliad y Tywysog dros yr Amgylchedd adeiledig.	Y nod oedd codi ymwybyddiaeth yn y sector busnes ac ymhlith y rhai sy'n ymwneud â chyflenwi tai gwledig fforddiadwy, a nodi rhwystrau. Lluniwyd pedwar canllaw, ond nid yw'n glir beth a gyflawnwyd.
		Gweithredodd: 2003 - 2009	Canolbwyntiwyd ar nodi meysydd lle gallai busnesau helpu i ddarparu tai mwy fforddiadwy, (e.e. drwy gael gafael ar gyllid, tir, gwell defnydd o eiddo, cymorth proffesiynol).	Gwnaeth newidiadau polisi mawr a cholli rhai sefydliadau (fel yr Asiantaeth Cefn Gwlad) danseilio'r fenter hon.

Pwnc: Tai Gwledig

Ymyriad	Lleoliad	Nodweddion	Disgrifiad o'r ymyriad	Gwerthusiad
Vermont Rural Ventures and Housing Vermont	Vermont, UDA	<p>Darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd incwm isel (gwledig a threfol).</p> <p>Gweithredu VRV: 2000 - hyd heddiw</p>	<p>Ategir hyn gan newid mewn credydau treth Ffederal yn 2000. Yn 2000, sefydlodd Trysorlys yr UD y rhaglen Credydau Treth Marchnadoedd Newydd er mwyn rhoi hwb i ddatblygu economaidd mewn cymunedau difreintiedig yn economaidd, heb unrhyw fynediad i gyfalaf. Mae'r rhaglen yn mynd i'r afael â'r bwlch mewn cyfalaf drwy gynnig cymhelliant credyd treth Ffederal i unigolion neu gorfforaethau sy'n buddsoddi mewn Endid Datblygu Cymunedol.</p>	<p>Mae Housing Vermont, cwmni nid er elw a sefydlwyd yn 1988, yn creu tai i'w rhentu sy'n fforddiadwy yn barhaol ac mae'n galluogi buddsoddi mewn datblygu economaidd a chymunedol. Mae Vermont Rural Ventures yn Endid Datblygu Cymunedol cymwysedig a weithredir gan Housing Vermont.</p>
Credyd Treth Tai incwm isel	UDA	<p>Rhaglen llywodraeth ffederal i ddatblygu a chynnal tai incwm isel mewn ardaloedd gwledig.</p> <p>Gweithredu 1986 - hyd heddiw</p>	<p>LIHTC - y ffynhonnell fwyaf o gyllid tai ffederal - prif adnodd a ddefnyddir gan gymunedau gwledig i oresgyn y rhwystrau i dai fforddiadwy i'w rhentu. Dyrennir LIHTC i daleithiau yn seiliedig ar y boblogaeth. Bydd datblygwyr tai yn cystadlu am gredydau treth a ddyfernir i bob talaith drwy asiantaethau cyllid tai. Caiff y credydau treth eu gwerthu i fuddsoddwyr yn gyfnewid am fuddiant ecwiti yn yr eiddo i'w rentu. Gall datblygwyr godi'r cyfalaf sydd ei angen i adeiladu neu gynnal tai fforddiadwy i'w rhentu. Gall buddsoddwyr hawlio'r credyd er mwyn gwrthbwysu eu rhwymedigaeth treth ffederal.</p>	<p>Ers ei sefydlu yn 1986, mae wedi datblygu a chynnal dros 7,600 o brosiectau tai i'w rhentu (sy'n cynnwys dros 270,000 o unedau i'w rhentu) yn ardaloedd gwledig UDA.</p> <p>Dengys astudiaeth ddiweddar o aelodau'r Glymblaid Tai Gwledig Genedlaethol a datblygwyr tai nid er elw eraill fod 50% o'r holl gyllid ar gyfer datblygu/cynnal tai fforddiadwy i'w rhentu wedi dod oddi wrth LIHTC.</p>

Cynllun Peilot Tai Gwledig i'w Rhentu	Yr Alban	<p>Cymorth i adeiladu tai fforddiadwy i'w rhentu</p> <p>Gweithredu: 2008 - 13</p>	<p>Mae'r cynllun yn galluogi perchenogion tir gwledig ledled yr Alban i wneud cais am grant tai i adeiladu tai fforddiadwy newydd i'w rhentu ar eu tir. Mae'r cynllun yn galluogi perchenogion tir i ddatblygu tai a gaiff eu rhentu'n breifat islaw cyfradd y farchnad am o leiaf 30 mlynedd.</p> <p>Nod grant Tai Gwledig i'w Rhentu yw helpu'r rheini y nodir eu bod mewn angen yn strategaeth dai leol yr awdurdod lleol i gael gafael ar dai fforddiadwy i'w rhentu mewn cymunedau gwledig.</p>	<p>Cynigiwyd £5 miliwn dros dair blynedd o fis Chwefror 2008 er mwyn helpu perchenogion tir gwledig gan gynnwys grwpiau prynu cymunedol i adeiladu tai fforddiadwy newydd. Rhwng 2008-09 a 2012-13 cwblhawyd cyfanswm o 31 o dai gan wario £2.465 miliwn.</p> <p>Dim gwerthusiad penodol. Yn dilyn ymgynghoriad ac yng nghyd-destun diddordeb isel a chwtogi'r gyllideb o 2011-12 ymlaen, ni chafodd y cynllun hwn ei gynnwys yn y flaenstrategaeth a amlinellwyd yn Homes Fir for the 21st Century, 2011.</p>
---------------------------------------	----------	---	--	---

Pwnc: Tai Gwledig

Ymyriad	Lleoliad	Nodweddion	Disgrifiad o'r ymyriad	Gwerthusiad
Cronfa Benthyciadau Hunanadeiladu yr Ucheldiroedd	Yr Alban	<p>Fe'i hariennir gan Lywodraeth yr Alban ac fe'i gweinyddir gan Ymddiriedolaeth Tai Cymunedau Bach yr Ucheldiroedd.</p> <p>Gweithredu: Dechreuodd ym mis Mehefin 2016</p>	<p>Rhoddir hyd at £175,000 i hunanadeiladwyr i gwmpasu'r cyfnod rhwng dechrau a gorffen (h.y. cyn y rhoddir morgais). Caiff costau'r prosiect eu hasesu a'u cymharu â chyfraniad yr ymgeisydd. Caiff y benthyciad ei gyfrifo ar sail unrhyw ddiffyg mewn llif arian parod i gwblhau'r gwaith. Bydd cyfnod ad-dalu'r benthyciad a roddir i bob ymgeisydd yn dibynnu ar yr amserlen adeiladu. Gall y benthyciad a gynigir i'r ymgeisydd gael ei dynnu i lawr wrth i'r prosiect gael ei adeiladu. Bydd cyfradd llog flynyddol o 5.5% yn gymwys a all gael ei thalu bob mis neu fel rhan o ad-dalu'r benthyciad llawn pan fydd y prosiect wedi'i gwblhau.</p>	<p>Cynllun newydd, dim adroddiad gwerthuso ar gael.</p> <p>Mae'r cynllun yn gymharol fach – dim ond £4 miliwn yw'r gronfa a dim ond am ddwy flynedd y'i sefydlwyd.</p>

Ymddiriedolaeth Tai Cymunedau Bach yr Ucheldiroedd (HSCHT)	Yr Alban	HSCHT - elusen gofrestredig sy'n helpu cymunedau gwledig i lunio datrysiadau hirdymor i anghenion tai lleol. Gweithredu 1998 - hyd heddiw	Canolbwyntir ar ddarparu tai gwledig fforddiadwy ledled yr Ucheldiroedd. Cynrychiolir ystod eang o fuddiannau gan gynnwys cymunedau, llywodraeth leol, perchenogion tir, tyddynwyr a chymdeithasau tai. Caiff gyllid oddi wrth: Llywodraeth yr Alban; ymddiriedolaethau a sefydliadau elusenol; incwm o waith datblygu tai a gweithgareddau busnes sy'n ennill ffi.	Gweithredir nifer o gynlluniau tai fforddiadwy ledled rhannau gwledig o'r Alban, yn aml mewn partneriaeth â sefydliadau eraill.
Rural Edge	Vermont, UDA	Darparu tai cost isel mewn tair sir wledig Gweithredu:	Mae Rural Edge yn sefydliad nid er elw tai rhanbarthol gwledig, sy'n darparu datblygiadau tai a chymunedol o ansawdd, gwasanaethau rheoli eiddo, gwasanaethau ariannol, ac addysg er mwyn cyflawni cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Cynorthwyr prynwyr tai i brynu eiddo lleol, a rhoddir arian i gontractwyr lleol i adnewyddu ac atgyweirio tai yn y gymdogaeth.	

Pwnc: Tai Gwledig

Ymyriad	Lleoliad	Nodweddion	Disgrifiad o'r ymyriad	Gwerthusiad
Cronfa Arloesedd Tai	Seland Newydd	Darparu tai cymdeithasol i gartrefi incwm isel a chymedrol â gofynion arbenigol, e.e. lleiafrifoedd ethnig, yr henoed, pobl â salwch meddwl a phobl ag anabledau. Gweithredu: 2003-07	Cafodd prosiectau a dderbyniodd arian drwy'r Gronfa Arloesedd Tai eu dewis i brofi dulliau o ddatblygu sector tai cymdeithasol anllywodraethol cynaliadwy, a phennu diddordeb llywodraeth leol mewn cynnal ac ehangu ei buddsoddiad mewn tai cymdeithasol.	Cyflawnwyd prosiectau gwerth \$73.9 miliwn, gyda \$49.7 miliwn o gyllid gan y llywodraeth. Cyfrannodd sefydliadau cymunedol 30%, a chyfrannodd awdurdodau lleol 38% o'r holl gostau. Cymeradwywyd cyfanswm o 729 o unedau. Gwerthusiad: nodwyd bod y Gronfa yn sylfaen dda i ddatblygu sector tai cymdeithasol anllywodraethol; awgrymwyd nad yw tai cymunedol yn gynaliadwy eto; rhwystrwyd awdurdodau lleol rhag eithrio o ddarparu tai cymdeithasol.

Frontier Housing	Kentucky, UDA	Tai gwledig fforddiadwy mewn wyth sir yn ardal wledig Kentucky.	Sefydliad nid er elw cymunedol bach sy'n diwallu anghenion tai. Bellach dyma ddarparwr mwyaf tai fforddiadwy yng ngogledd-ddwyrain Kentucky. Mae'n adeiladu tai, ac yn gweithio gydag adeiladwyr lleol; gan ddarparu cyllid, a chynghor ar berchenogaeth tai, cyn ac ar ôl hynny.	Ers ei sefydlu mae wedi: helpu mwy na 1500 o deuluoedd i brynu tŷ; ychwanegu \$87 miliwn at y gronfa drethi leol er mwyn helpu i gefnogi cymunedau lleol; darparu dros 120 o 'ddatrysiadau tai' bob blwyddyn; gweithredu portffolio benthyciadau cylchol o \$9 miliwn. Mae'n gweithredu siop un stop i helpu'r rhai sy'n chwilio am dai fforddiadwy.
Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Wessex	De-orllewin Lloegr	Mae'n helpu pobl leol i ddiwallu anghenion eu cymunedau eu hunain drwy sefydlu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Gweithredu: 2010 - hyd heddiw	Fe'i comisiynwyd gan Ymddiriedolaeth Carnegie UK yn wreiddiol ond mae bellach yn hunangynhaliol yn ariannol. Gwelodd Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Wessex fod cymunedau am ddatblygu tai fforddiadwy drwy sefydlu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, ond gan beidio â chymryd y risgiau dan sylw. O ganlyniad, datblygwyd partneriaethau â nifer fach o gymdeithasau tai lle mae'r Ymddiriedolaeth yn dod yn rhydd-ddeiliad ac yn ymrwymo i gytundeb hirdymor â'r gymdeithas.	

Effeithiolrwydd Ymyriadau

Gellir barnu effeithiolrwydd ymyriadau tai yn ôl y meini prawf canlynol:

- I ba raddau y cyflawnwyd y boblogaeth darged;
- Y niferoedd a gafodd lety am swm penodol o arian (gwerth am arian);
- Gwydnwch y cynlluniau;
- Buddiannau anuniongyrchol a grëwyd (e.e. economi leol, cyfleusterau cymunedol, cyfalaf cymdeithasol); effeithiolrwydd gweithio mewn partneriaeth ac ar y cyd;
- Maint y cynllun o ran y prinder tai mewn cymuned.

Ymddiriedolaethau tir ac eiddo cymunedol

Mae'r dystiolaeth yn dangos y gall ymddiriedolaethau tir cymunedol ac ymddiriedolaethau eiddo cymunedol yn y DU ddarparu tai fforddiadwy hirdymor, er bod dichonoldeb ariannol fel arfer yn dibynnu ar ddarparu a gwerthu tai neu seilwaith arall ar y farchnad agored, a rhywfaint o gymorth allanol cychwynol (benthyciad neu grant, neu ddarparu tir am bris rhesymol). Maent hefyd yn dibynnu ar gymorth cymunedol (at ddibenion cynllunio yn ogystal â dibenion cyllid), er bod cymunedau gwledig yn aml yn barod i gefnogi darparu asedau cymunedol, ac yn gallu gwneud hynny, drwy sefydlu cwmnïau nid er elw a gwerthu cyfranddaliadau ecwiti.

Er mai dim ond nifer fach o unedau a ddarperir gan ymddiriedolaethau cymunedol yn aml, mae'r broses o sefydlu ymddiriedolaeth tir neu eiddo cymunedol yn un araf yn aml, yn enwedig os ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn 'arloesol' mewn rhyw ffordd neu'r tu allan i'r cynllun datblygu lleol presennol.

Mae'r dystiolaeth yn awgrymu, lle mae cymorth gan y llywodraeth ar gael, a bod y fframwaith deddfwriaethol yn ffafriol, fel yn yr Alban, y gall ymddiriedolaethau tir neu eiddo cymunedol fod yn llwyddiannus. Mae rhai o gynlluniau Llywodraeth yr Alban, a gynlluniwyd ar y cyd â HSCHT, yn dangos beth sy'n bosibl drwy greu'r cyd-destun polisi gofynnol a'r sail ariannol sydd ei hangen er mwyn i'r sector preifat gamu i mewn a chefnogi datblygiadau tai gwledig fforddiadwy. Fodd bynnag, mae cymorth gan y llywodraeth i gefnogi tai gwledig yn aml yn fyrhoedlog.

Y ddwy fenter fach fwyaf llwyddiannus a nodwyd oedd HSCHT yn yr Alban, a Frontier Housing yn Kentucky. Mae'r ddwy yn sefydliadau nid er elw sydd wedi bod yn gweithredu ers cryn amser, gan feithrin sgiliau, arbenigedd a chydberthnasau eang â sefydliadau partner

a swyddogion ar lefelau gwahanol o'r llywodraeth o'r lleol i'r cenedlaethol. Hefyd, mae'r ddau sefydliad yn cyflenwi ystod gynhwysfawr o wasanaethau.

Ar gyfer HSCHT mae hyn yn cynnwys:

- bancio tir;
- arolygon o anghenion tai;
- hunanadeiladu;
- tâl gohiriedig am lain;
- gweithiwr allweddol a thai anghenion arbennig;
- cynllun rhentu i brynu;
- cynllun cartrefi gwag;
- gwaith adnewyddu a phrosiectau hyfforddi.

Ar gyfer Frontier Housing mae'n cynnwys:

- gwasanaeth siop un stop i ddarpar gleientiaid
- gwasanaethau addysgol a chwrsela;
- dylunio ac adeiladu;
- pecynnau ariannol creadigol;
- portffolio tir a phortffolio benthyciadau cylchol.

Yn y ddau achos, mae'r ystod ehangach o wasanaethau yn fodd i gynnig system fwy cynhwysfawr o gymorth i ddarpar gleientiaid, mwy o hyblygrwydd wrth ddiwallu anghenion lleol, ac ystod ehangach o ffynonellau cyllid a all gael eu defnyddio.

Mae llwyddo hefyd yn dibynnu ar y gallu i gael arian cyhoeddus i ddechrau a chefnogi gwaith adeiladu tai. Mae Frontier Housing wedi gallu cael cymorth taleithiol drwy Gorfforaeth Tai Kentucky, sy'n galluogi'r sefydliad i drosoli arian o ffynonellau eraill tra bod HSCHT wedi cael budd o gydweithio'n agos â Llywodraeth yr Alban, sydd wedi darparu mynediad i fenthyciadau sy'n cefnogi gweithgarwch.

Arwyddocâd y cyd-destun polisi

Gellir gweld pwysigrwydd y cyd-destun polisi yn UDA, lle bu dibyniaeth fawr ar gyllid rhaglenni llywodraeth ffederal, sydd wedi arwain at ddatblygiadau tai fforddiadwy mawr

mewn rhai taleithiau. Fel arfer, mae cymorth gan y llywodraeth yn gofyn am gymysgedd o anheddau fforddiadwy ar y cyd â seilwaith ychwanegol a all gael ei werthu ar y farchnad agored er mwyn gwneud y prosiectau'n ariannol hyfyw. Gall y strwythurau cyfreithiol ac ariannol fod yn gymhleth, gan ofyn am gryn fewnbwn gan arbenigwyr, a lefelau uchel o weithio mewn partneriaeth.

Ar y lefel genedlaethol, mae UDA wedi bod yn llwyddiannus wrth ddefnyddio cymhellion treth i ysgogi buddsoddiad gan y sector preifat mewn tai gwledig fforddiadwy. Mae'r rhaglenni Rhaglen Credydau Treth Marchnadoedd Newydd (NMTC) a Chredydau Treth Tai Incwm Isel (LIHTC) yn dangos effeithiolrwydd posibl cymorth gan y llywodraeth wrth greu amgylchedd mwy ffafriol sy'n annog datblygu tai fforddiadwy, ac yn cynhyrchu buddiannau niferus (Abravanel, et al., 2013). Mae'r gwaith o greu sefydliadau datblygu cymunedol i gefnogi datblygu economaidd mewn cymunedau difreintiedig yn economaidd wedi cael ei ysgogi ers 2000 gan NMTC. Gall datblygwyr tai gael budd drwy systemau ariannol sy'n annog buddsoddi mewn mannau lle nad yw banciau masnachol yn barod i fenthycu arian.

Yn fwy pwysig i ardaloedd gwledig mae LIHTC, sef y ffynhonnell unigol fwyaf o gyllid ar gyfer tai gwledig fforddiadwy yn UDA. Ei nod yw cefnogi darpariaeth tai incwm isel mewn ardaloedd gwledig drwy gymhellion treth, er mwyn annog buddsoddiad cyfranddaliad ecwiti mewn prosiectau tai fforddiadwy. Mae NMTC ac LIHTC yn dangos y gall lefelau sylweddol o fuddsoddiad gan y sector preifat fod ar gael drwy greu cymhellion ariannol ffafriol.

Mae'r cynlluniau hyn hefyd yn dangos pa mor fregus yw dibynnu ar gamau gan y llywodraeth genedlaethol a all newid yn gyflym, gan danseilio strwythurau sefydliadol a gadael bwch mawr yn y ddarpariaeth tai a dargedwyd. Er enghraifft, mae colli'r cynllun Benthyciadau Tai Rhent Gwledig (Adran 515) yn UDA wedi cael effaith andwyol ar y gallu i ariannu cynlluniau tai fforddiadwy. Mewn modd tebyg yn Lloegr, dioddefodd menter tai fforddiadwy Tywysog Cymru yn sgil newidiadau polisi a wnaeth gau sefydliadau partner a thanseilio'r ymdrechion i wella'r lefel o weithgarwch o ran tai fforddiadwy.

Mae pryderon hefyd y gall polisiâu ym Mhapur Gwyn Llywodraeth y DU ar dai leihau nifer y cyfleoedd i gael gafael ar dir ar gyfer datblygiadau bach (Hetherington, 2016) fel y rhai a gyflawnwyd gan Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol/Ymddiriedolaethau Eiddo Cymunedol, a chael effaith sylweddol ar allu awdurdodau lleol i ddatblygu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Goblygiadau Polisi

Mae'r ymyriadau a ddisgrifir yn Nhabl 1 yn darparu enghreifftiau o strategaethau i fynd i'r afael â phroblemau tai gwledig. Tynnir sylw at nifer o oblygiadau i bolisiau:

- Mae angen partneriaethau effeithiol rhwng amrywiaeth o sefydliadau a lefelau o'r llywodraeth er mwyn i gynlluniau lwyddo. Mae angen cefnogaeth ar ddatrysiadau tai fforddiadwy o ran eu cynllunio, dylunio ac adeiladu, ac o ran rheolaeth ariannol.
- Mae'r sefydliadau cymunedol mwyaf llwyddiannus yn cael rhyw fath o gymorth gan y llywodraeth sy'n eu helpu gyda'r canlynol:
 - dechrau arni;
 - dwyn ynghyd gyllid o amrywiaeth o ffynonellau mewn pecynnau creadigol;
 - cyflenwi amrywiaeth o wasanaethau tai integredig.
- Mae'r cyd-destun polisi cenedlaethol yn bwysig. Llywodraethau cenedlaethol sy'n creu'r cyd-destun y mae mentrau lleol yn gweithredu ynddo. Nid yn unig mae'n ymwneud â chyllid uniongyrchol, ond mae hefyd yn creu'r amodau sy'n annog buddsoddi, yn enwedig gan y sector preifat.
- Ni fydd yr un cynllun unigol yn datrys y broblem tai gwledig. Mae angen gweithredu mewn sawl ffordd a rhaid i ymyriadau gael eu teilwra i ddiwallu anghenion lleol.
- Gall darparu tai fforddiadwy gynnig buddiannau anuniongyrchol i'r economi leol gan gynnwys creu swyddi a chyfleoedd i feithrin sgiliau, lleihau nifer y bobl ifanc sy'n ddi-waith a rhoi hwb i'r economi leol drwy ddefnyddio cyflenwyr a deunyddiau lleol. Gall hefyd chwarae rôl allweddol o ran gwneud cymunedau gwledig yn fwy cynaliadwy a chyflawni targedau allyriadau (drwy godi adeiladau ynni-effeithlon).

Nid yw datblygiadau tai fforddiadwy bach drwy Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol neu Ymddiriedolaethau Eiddo Cymunedol yn beth dieithr yng Nghymru, er eu bod yn gymharol brin o gymharu â Lloegr a'r Alban. Mae'r rhan fwyaf o'r ymddiriedolaethau hyn yn rhai bach ac ni allant gyflenwi nifer y tai fforddiadwy sydd eu hangen er mwyn diwallu anghenion yn llawn. Fodd bynnag, mae ganddynt y potensial i chwarae rôl hanfodol wrth gyflawni prosiectau tai bach a hyblyg sydd wedi'u targedu mewn llawer o gymunedau na fyddai datblygwyr cymunedol yn eu hystyried. Mae angen i'r ymddiriedolaethau hyn gael amgylchedd ffafriol er mwyn gweithredu'n llwyddiannus a bod yn gynaliadwy yn yr hirdymor. Mae hyn yn cynnwys:

- Mynediad i arian grant a benthyciadau bach, a all gael eu defnyddio i gychwyn prosiectau, a throsoli arian gan y sector preifat a'r sector cyhoeddus, neu helpu i greu benthyciadau cylchol;

- Cymorth i gaffael a phrynu tir (yn ddefnyddol islaw cyfraddau'r farchnad), yn enwedig, fel dull o ddatblygu portffolio tir i'w ddefnyddio yn y dyfodol (h.y. bancio tir);
- Dull o sicrhau fforddiadwyedd tai yn y dyfodol a gaiff eu hadeiladu a/neu eu hadnewyddu (e.e. cyfyngu ar werthiannau yn y dyfodol a defnyddio tai a gaiff eu hadeiladu - yn debyg i'r Baich Tai Gwledig a weithredir gan HSCHT yn yr Alban).

Byddai Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ac Ymddiriedolaethau Eiddo Cymunedol hefyd yn cael budd o gymhellion (e.e. drwy gael gafael ar lefelau uwch o gyllid) er mwyn annog datblygiadau sefydliadol ar raddfa fwy sy'n cwmpasu nifer o gymunedau a all groesi ffiniau awdurdodau lleol a/neu dargedu ardaloedd diffiniedig. Byddai sefydliadau mawr yn cael budd arbedion maint yn ogystal â chael mwy o allu i gyflenwi ystod ehangach o wasanaethau, a/neu ymwneud â gweithgareddau datblygu cymunedol mwy helaeth.

Mae cyfyngiadau ar yr hyn y gall Llywodraeth Cymru ei wneud o ran cymhellion treth, ac nid yw'n debygol y gall y lefel o gymhellion ariannol sy'n bodoli yn UDA gael eu hailadrodd yng Nghymru, ond mae'r fframwaith polisi cenedlaethol yn dal i fod yn bwysig. Mae profiad mewn mannau eraill yn dangos pwysigrwydd fframwaith polisi sefydlog er mwyn annog buddsoddiad hirdymor gan y sector preifat. Er enghraifft, cafodd y cynllun Tai Gwledig i'w Rhentu yn yr Alban ei gau ar ôl dwy flynedd, ac mae'n cymryd llawer mwy na hyn i berchenogion tir ddod yn ymwybodol ohonynt, a dod yn rhan ohonynt. Nid yw hyn yn golygu na all mentrau fod yn hyblyg a gwella ac addasu i amodau newydd, ond mae'n awgrymu bod angen ymgynghoriad cychwynnol helaeth er mwyn datblygu strategaethau hirdymor a gefnogir.

Nododd adroddiad ar dai fforddiadwy gan Sefydliad Joseph Rowntree (Gibb, et al., 2013) amrywiaeth debyg o themâu yn ymwneud â thai fforddiadwy ledled DU a thu hwnt gan gynnwys:

- Dyhead i ddefnyddio gwarantau a gefnogir gan y wladwriaeth yn fwy ac annog ffynonellau amgen o incwm darparwyr;
- Mae cyfleoedd i 'gyfuno' gwahanol gymorthdaliadau mewn ffordd greadigol ac annog cydweithredu ar sail undod ymhlith darparwyr;
- Yr angen hirdymor i ymdrin â methiannau sylfaenol yn y farchnad fel y marchnadoedd tir a chredyd;
- Yr angen am weledigaeth polisi glir a chynhwysfawr sy'n nodi'r cymysgedd cyffredinol o bolisïau, sy'n cynnwys sut y cânt eu cyflwyno a chan bwy.
- Mae'r adroddiad hefyd yn rhybuddio rhag mabwysiadu syniadau o'r tu allan i'r DU yn rhy fyrbyyll, neu ddibynnu ar warantau a gefnogir gan y wladwriaeth, oherwydd gallant gael eu hystyried yn gystadleuaeth annheg yn yr UE a gwyro marchnadoedd.

Mae'r adroddiad yn galonogol, fodd bynnag, lle awgrymir bod y dystiolaeth yn dangos,

"...that subsidy can be distributed from the centre (national tax authorities or federal programmes) to lower tiers of government, which have more local freedom to augment subsidy (with land, for instance) for locally tailored, affordable solutions. Such arrangements are possible in the UK. Subsidies from different tiers of government and agencies in federal/devolved systems could be combined, as a more discretionary and flexible use of subsidy. Again, this can promote experimental, tailored solutions" (Gibb et al., 2013: 4).

Cam cyntaf defnyddiol posibl fyddai diweddarau gwaith cynharach er mwyn nodi natur a graddau problemau tai gwledig yng Nghymru (Sefydliad Joseph Rowntree, 2008) a thrafod â rhanddeiliaid allweddol y cwmpas i gymhell y sector preifat i gymryd rhan.

Gallai enghreifftiau llwyddiannus o ddatblygiadau annog ystod ehangach o randdeiliaid a chymunedau i gymryd rhan. Awgrymodd astudiaeth o ariannu cynlluniau tai gwledig (Williamson, 2007), er enghraifft, sawl model ariannu amgen er mwyn cynyddu'r lefel o dai gwledig, gan gynnwys bond tai gwledig, gwerthu hawliau enwebu i dai gwledig, cael gafael ar arian lleol, cynlluniau ecwiti, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol. Efallai mai prin fydd effaith rhai o'r rhain o ran faint o dai fforddiadwy a gyflenwir, ond gellid archwilio pob un ar raddfa fach er mwyn deall sut y gallent gael eu cyfuno a'u cymhwyso o dan amodau gwahanol ledled Cymru.

Gall darparu grantiau a benthyciadau bach dros gyfnod o 5-10 mlynedd gynnig digon o gymhelliant i ysgogi gweithredu gan y gymuned (mewn ffordd debyg i'r Gronfa Ynni Cymunedau Gwledig yn defnyddio grantiau dichonoldeb bach a chronfa benthyciadau cylchol i ysgogi cymunedau i ystyried buddsoddi mewn asedau ynni adnewyddadwy). Mae gweithgarwch o'r fath yn debygol o ofyn am y canlynol:

- Newid agweddau awdurdodau lleol ac arweinwyr cymunedol er mwyn ystyried tai fforddiadwy yn fuddsoddiad a all arwain at enillion hirdymor, yn hytrach nag yn faich;
- Helpu i feithrin gallu ac adnoddau er mwyn annog creu sefydliadau cymunedol a all gyflenwi tai gwledig fforddiadwy;
- Rhaglen hyfforddi genedlaethol ar y cyd â sefydliadau sy'n bodoli eisoes sydd â phrofiad a gwybodaeth berthnasol (er enghraifft, Cymdeithas Tai Hastoe, Rhwydwaith yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Cenedlaethol);
- System rheoli ariannol greadigol er mwyn helpu i ddatgloi adnoddau tir a chael gafael ar gyllid morgais masnachol.

Cyfeiriadau

Abravanel, M.D., Pindus, N.M., Theodos, B., Bertumen, K., Brash, R., a McDade, Z. (2013) **New Markets Tax Credit (NMTTC) Program Evaluation: Final Report**. Paratowyd ar gyfer: Adran Trysorlys yr UD, Cronfa Sefydliadau Ariannol Datblygu Cymunedol.

Audit Scotland (2013) **Housing Overview**. Cyflwyniad ysgrifenedig gan Lywodraeth yr Alban i'r Pwyllgor Archwilio Cyhoeddus, dyddiedig 12 Tachwedd 2013. Ymateb Llywodraeth yr Alban i argymhellion.

Baldwin, F. (2000) **Kentucky's Blueprint for Home Ownership**. Cylchgrawn Appalachia, Medi/Rhagfyr 2000. https://www.arc.gov/magazine/articles.asp?ARTICLE_ID=73

Cymdeithas Llywodraeth Leol (2014) **Housing: an international challenge. International examples of innovation and good practice**. <http://www.local.gov.uk/>

Gibb, K., Maclennan, D. a Stephens, M. (2013) **Innovative financing of affordable housing: International and UK perspectives**. Sefydliad Joseph Rowntree.

Hastoe Group (2013) **Innovation in practice: delivering rural housing**. Hastoe Housing Association Limited, Kingston upon Thames, Surrey.
www.hastoe.com/.../1797/Innovation-in-Practice-Delivering-Rural-Housing-2013.asp

Hetherington, P. (2016) **The housing bill will kill off a vital source of land for affordable homes**. The Guardian. <https://www.theguardian.com/society/2016/feb/02/housing-bill-kill-source-land-affordable-homes>

Paterson, R. a Dayson, K. (2011) **Proof of concept: Community Land Trusts**. Prifysgol Salford.

Rural Housing and Economic Development Gateway (2003) **Frontier Housing: Case Study**. Adran Tai a Datblygu Trefol yr UD, Washington, DC.
https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=19565_FrontierHousing.pdf

Sefydliad Cymunedol Blue Grass (2017) **Frontier Housing Inc**. Proffil nid er elw wedi'i ddarparu gan Sefydliad Cymunedol Blue Grass.
<https://goodgiving.guidestar.org/FullPDF.aspx?orgId=1059830&preview=False>

Sefydliad Joseph Rowntree (2008) **Comisiwn JRF ar Dai Gwledig yng Nghymru - Adroddiad terfynol**. Sefydliad Joseph Rowntree.
<https://www.jrf.org.uk/file/37871/downloadtoken=YTCevd0E&filetype=adroddiad-llawn>

Skerrat, S. (2013) **Enhancing the analysis of rural community resilience: Evidence from community land ownership.** Journal of Rural Studies, Cyfrol 31, tt.36–46.

Stacy, B. (2014) **Frontier Housing awarded \$1.1 million.**
http://www.themoreheadnews.com/news/local_news/frontier-housing-awarded-million/article_d95a6774-75ad-11e4-9c4b-7b205aab0027.html

Ward, A. (2014) **Community Share Issues and Community Land Trusts: Making Communities More Sustainable through Access to Land and Finance.** Prosiect Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Wessex.

Williams, E. a Doyle, R. (2016) **Rural Poverty in Wales: Existing Research and Evidence Gaps.** Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru.

Williamson, A. (2007) **Ways to finance land and rural housing schemes with little or no Social Housing Grant: A synopsis.** Uned Adnoddau Gwledig, Cymdeithasau Tai Hastoe.
www.hastoe.com

Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington (2017) Gwefan a gyrchwyd 20 Chwefror 2017 <http://www.uk.coop/directory/location/high-bickington-community-property-trust-r001459>

Atodiad 1 – Rhagor o Wybodaeth am Ymyriadau Tai

Ymddiriedolaethau tir a thai cymunedol

Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington

Arweiniodd diffyg tai fforddiadwy yn Nyfnaint at ddull gweithredu newydd gan y Cyngor Sir lle ymrwymodd i gytundeb ag Ymddiriedolaeth Eiddo Cymunedol High Bickington i ailddatblygu rhan o dyddyn er mwyn darparu cymysgedd o dai a chyfleusterau cymunedol. Roedd hyn yn cynnwys: 16 o dai fforddiadwy; 23 o dai ar y farchnad agored; 6 uned waith; system gwres ardal yn defnyddio tanwydd sglodion pren i wasanaethu'r datblygiad cyfan; adeilad cymunedol newydd ac ysgol gynradd yn lle'r un bresennol; man agored, gan gynnwys cae chwarae, rhandiroedd a choetir cymunedol, a safle posibl ar gyfer canolfan iechyd newydd. Y prif heriau a wynebwyd oedd sicrhau caniatâd cynllunio a chyllid (yn ystod cyfnod o ddirwasgiad economaidd). Cafodd y syniad cychwynnol ar gyfer datblygu'r safle ei gyflwyno yn 2000 ond cafodd y cais cynllunio cyntaf (yn 2003) ei wrthod yn dilyn ymchwiliad, oherwydd ystyriwyd bod y prosiect yn gwyro gormod o'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn 2004, cafodd ymddiriedolaeth tir cymunedol ei chreu er mwyn prynu a chadw tir er budd y gymuned, gyda thua chwarter o'r trigolion lleol yn prynu cyfranddaliadau. Yn gyfreithiol mae'r Ymddiriedolaeth wedi'i chofrestru'n Gymdeithas Ddiwydiannol a Darbodus. Cafodd y prosiect ei ysgogi gan drigolion lleol a rhoddwyd caniatâd cynllunio cyngor sir i brosiect bach yn 2008. Costiodd y cynllun gyfanswm o £10.564 miliwn, gyda'r rhan fwyaf (80%) yn dod o gyfraniadau seilwaith ysgol, gwerthu tai a gwerthu safleoedd gweithdy); roedd yr 20% a oedd yn weddill yn cynnwys benthyciad a benthyciadau hirdymor ar gyfer tai rhent a gweithdai. Mae risg fawr ynghlwm wrth y prosiect gan ei fod wedi cymryd mwy nag 8 mlynedd i'w gwblhau a bod llwyddiant ariannol yn dibynnu ar werthu'r 23 o dai ar y farchnad agored.

Cytunwyd ar ddyraniad ar gyfer y tai gyda'r cyngor dosbarth lleol, sy'n darparu'r meini prawf ar gyfer ystyried ymgeiswyr. Caiff tai eu darparu mewn dwy ffordd: pryniant ecwiti lle mae'r unigolyn yn prynu rhydd-ddaliad yr eiddo islaw gwerth y farchnad (rhwng 40% ac 80% o werth llawn y farchnad); neu, o dan gytundeb 'tenantiaeth a mwy' lle caiff yr ymgeisydd denantiaeth a bydd yn talu rhent misol cyhyd ag y bydd yn defnyddio'r eiddo. Pan fydd yn gadael, gall yr Ymddiriedolaeth helpu drwy ddarparu cymorth ariannol i brynu tŷ yn seiliedig ar y swm o rent a dalwyd. (Paterson a Dayson, 2011)

http://usir.salford.ac.uk/19312/2/Proof_of_Concept_Final.pdf

Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Glendale Gateway

Fe'i sefydlwyd yn Northumberland yn 1996 er mwyn ymdrin â diffyg tai fforddiadwy yn lleol. Mae'r Ymddiriedolaeth yn berchen ar eiddo gwerth £2.5M ac yn ei reoli. Mae'n cynnwys Canolfan Adnoddau Cymunedol, Hostel Ieuenctid, siopau Stryd Fawr a naw uned tai. Yn 2003, prynodd yr Ymddiriedolaeth siopau gwag ar y Stryd Fawr a throi'r gofod uwchben yn fflatiau. Mae'r Ymddiriedolaeth wedi rheoli'r rhain ac anelir at eu dyrannu i bobl ifanc. Yn 2011 daeth yr Ymddiriedolaeth yn ddarparwr tai cymdeithasol cofrestredig gyda'r gallu i sicrhau cyllid gan yr Asiantaeth Tai a Chymunedau, a wnaeth ei galluogi i ddyblu ei stoc dai dros gyfnod o 18 mis.

Ymddiriedolaeth Tai Cymunedau Bach yr Ucheldiroedd

Mae HSCHT wedi bod yn weithredol ers 1998 ac mae'n cyflawni ystod eang o weithgareddau gan gynnwys:

- Arolygon o Anghenion Tai
- Hunanadeiladu
- Tâl Gohiriedig am Lain
- Gweithiwr Allweddol a Thai Anghenion Arbennig.
- Cynllun Peilot Prydles Hir.
- Cynllun Rhentu i Brynu.
- Prosiectau ar y Cyd rhwng Cymdeithasau Tai.
- Cynllun Cartrefi Gwyrddach.
- Cynllun Cartrefi Gwag ac Adnewyddu.
- Prosiectau Hyfforddi.

Mae HSCHT yn gwmni elusenol sydd ag aelodau yn cynnwys Cyngor yr Ucheldiroedd, Ffederasiwn Tyddynwyr yr Alban, Tir ac Ystadau'r Alban, cymdeithasau tai lleol, a thua 60 o sefydliadau cymunedol. Mae HSCHT wedi datblygu nifer o fentrau a dulliau o fynd i'r afael â phroblemau tai gwledig. Caiff y rhain eu cyflwyno ar wahân ac ar y cyd er mwyn mynd i'r afael â'r amrywiaeth o faterion sy'n codi mewn cyd-destunau cymunedol gwahanol. Disgrifir rhai o'r mentrau hyn isod:

Baich Tai Gwledig

Mae'r Baich Tai Gwledig yn Amod Teitl sy'n gymwys i bob llain neu gartref y mae HSCHT yn ei werthu. Mae'n cynnwys dwy ran: (i) Mae cyfranddaliad ecwiti yn diogelu'r gostyngiad a roddir i'r prynwr cychwynnol drwy gyfyngu ar y pris gwerthu os

caiff ei ailwerthu. (ii) Mae hawl ragbrynu yn golygu mai HSCHT sydd â'r hawl gychwynnol i brynu'r eiddo yn ôl pan gaiff ei roi ar werth, gyda'r nod y bydd yn cael ei brynu gan aelod arall o'r gymuned leol. Bydd y Baich Tai Gwledig yn parhau'n rhan o deitl yr eiddo, hyd yn oed os caiff ei werthu i drydydd parti. Ym marn yr Ymddiriedolaeth mae hyn yn amod hanfodol wrth ddatblygu tai gwledig fforddiadwy, am ei fod yn sicrhau bod y tŷ yn cael ei werthu islaw gwerth y farchnad gan sicrhau y bydd yr eiddo yn parhau i fod yn fforddiadwy yn y dyfodol.

Bancio tir

Creu portffolio o opsiynau a gyflawnir dros gyfnod hir; yn helpu i nodi problemau, yn gwella'r gallu i negodi ac yn cyflawni prosiectau dichonadwy.

Arolygon o Anghenion Tai

Mae HSCHT wedi datblygu dull safonol o helpu cymunedau i ddatblygu tystiolaeth ysgrifenedig o anghenion tai. Mae hyn yn cynyddu hyder yn y sail dystiolaeth ac mae HSCHT yn defnyddio'r arolwg i atgyfnerthu buddiannau economaidd a chymdeithasol prosiectau arfaethedig.

Hunanadeiladu

Mae'n cynnig cymorth mewn partneriaeth â Llywodraeth yr Alban (e.e. Cronfa Benthyciadau Hunanadeiladu yr Ucheldiroedd) ac yn helpu hunanadeiladwyr i gael hyd at £150,000 o gyllid fesul eiddo o gronfa gylchol o £4 miliwn. Disgwylir i'r prosiect peilot hwn weithredu am 2 flynedd i ddechrau - hyd at 2018.

Tâl Gohiriedig am Lain

Yn galluogi talu am eitemau mawr fel tir ar ôl i'r prosiect gael ei gwblhau. Yn ei gwneud yn haws i brosiectau hunanadeiladu ymdrin ag agweddau ariannol.

Gweithiwr Allweddol a Thai Anghenion Arbennig.

Yn rheoli stoc o dai fel landlordiaid preifat. Yn cynnig dealltwriaeth a phrofiad o anghenion tai ac yn cefnogi gwasanaethau cynghori.

Cynllun Rhentu i Brynu

Derbyniodd HSCHT £9 miliwn mewn benthyciadau gan Lywodraeth yr Alban i adeiladu 62 o gartrefi. Caiff y benthyciad ei ad-dalu'n llawn gan wneud y cynllun yn gost niwtral i'r sector cyhoeddus.

Mae'r cynllun yn galluogi pobl i rentu cartref newydd am 5 mlynedd wrth gynilo am flaendal. Y nod yw helpu'r rheini ag incwm cymedrol i berchen ar dŷ mewn cymunedau gwledig drwy ddychwelyd swm "teyrngarwch" arian yn ôl i'r tenant ar ddiwedd ei gyfnod rhentu 5 mlynedd os yw'n prynu'r eiddo. Caiff y swm hwn ei ddefnyddio ar gyfer y blaendal sydd ei angen i gael morgais traddodiadol. Pennir pris y tŷ ar ddechrau'r cyfnod rhentu ac nid yw'n newid yn ystod y pum mlynedd.

Cynllun Cartrefi Gwyrddach.

Cefnogwyd cais ar gyfer 15 o unedau ledled yr Ucheldiroedd. Mae'r cynllun wedi ei gwneud yn bosibl gwneud cymariaethau ag adeiladu tai safonol.

Cynllun Cartrefi Gwag ac Adnewyddu.

Cafwyd cymysgedd o fenthyciad/grant o £120,000 gan Sefydliad Nationwide i adnewyddu tai oedd yn berchen i'r gymuned.

Prosiectau Hyfforddi.

Mae prosiect hyfforddi i bobl ifanc ddi-waith yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Cairngorms wedi bod ar waith ers 2009. Mae'n rhoi'r cyfle i 14 o bobl y flwyddyn feithrin sgiliau.

Frontier Housing, Kentucky, UDA

Cafodd y sefydliad ei greu ar ddechrau'r 1970au fel grŵp nid er elw cymunedol bach i wella tai gwledig yng ngogledd-ddwyrain Kentucky, sef ardal wledig ddifreintiedig yn yr Appalachiaid. Ers hynny mae wedi tyfu a bellach ef yw'r darparwr tai fforddiadwy mwyaf yng ngogledd-ddwyrain Kentucky, gan ddarparu siop un stop i helpu'r rhai sy'n chwilio am dai fforddiadwy. Mae'r sefydliad yn ymwneud â phob agwedd ar ddarparu tai a bod yn berchen ar dai, gan gynnwys addysg a hyfforddiant ym maes rheoli ariannol, datblygu pecynnau ariannol mewn modd creadigol, a dylunio ac adeiladu tai. Ers 1974 mae'r sefydliad wedi cyflawni'r canlynol:

- helpu mwy na 1500 o deuluoedd i brynu tŷ; ychwanegu \$87 miliwn at y gronfa drethi leol er mwyn helpu i gefnogi cymunedau lleol; (<http://www.frontierky.org>)
- ar hyn o bryd mae'n darparu dros 120 o 'ddatrysiadau tai' bob blwyddyn. Mae nawr yn gweithredu portffolio benthyciadau cylchol o \$9 miliwn (Stacy, 2014)

Mae'r sefydliad yn cydnabod arwyddocâd y cyd-destun gweithredol a noda fod y camau a gymerwyd gan y llywodraeth daleithiol i greu ac ariannu Corfforaeth Dai Kentucky wedi bod yn hanfodol i lwyddiant Frontier Housing.

Mae nodyn ar wefan yr Adran Tai a Datblygu Trefol (Porth Tai Gwledig a Datblygu Economaidd, 2003) yn dyddio o (tua) 2003 yn cyfeirio at y buddiannau a nodwyd gan gyflogeion Frontier Housing o ymgysylltu â phrosiect i adeiladu 35 o dai fforddiadwy. Ymhlith y rhain mae:

sut i wasanaethu ei gleientiaid yn well a sut i asesu ei etholwyr cyn datblygu sesiynau cwnsela neu hyfforddiant; sgiliau o ran defnyddio grwpiau ffocws er mwyn canfod beth mae pobl yn ei wybod; peidio â thanamcangyfrif gallu cleientiaid; a gwerth cynnal portffolio tir, sy'n ei wneud yn fwy llwyddiannus.

Prosiect Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Wessex

Nod y Prosiect hwn yw helpu cymunedau i sefydlu ymddiriedolaethau tir cymunedol, cynorthwyo'r ymddiriedolaethau i ddatblygu prosiectau, a galluogi cymunedau lleol i ymdrin â'r risgiau sydd ynghlwm wrth weithredu ymddiriedolaeth o'r fath.

Cynhaliodd y Prosiect ymgynghoriad a nododd fod cymunedau am arwain y gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy drwy sefydlu ymddiriedolaethau tir cymunedol, ond nad oeddent am wynebu'r risgiau sydd dan sylw. O ganlyniad, datblygwyd cyfres o bartneriaethau rhwng yr ymddiriedolaeth a nifer o gymdeithasau tai â diddordeb, lle mae'r Ymddiriedolaeth yn dod yn rhydd-ddeiliad ac yn ymrwymo i gytundeb hirdymor â'r gymdeithas. Mae'r gydberthynas rhwng y landlord a'r tenant wedi galluogi'r ymddiriedolaeth i gomisiynu prosiectau, ymrwymo i'r cytundebau gosod lleol, a chael incwm, i gyd heb lefelau isel o risg. Cafwyd peth cymorth ariannol ar y dechrau (e.e. grant o £4.5 miliwn gan yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau). Nod cychwynnol y Prosiect oedd adeiladu 100 o dai ar dir oedd yn berchen i'r gymuned erbyn mis Mawrth 2015.

Nododd adroddiad (Ward, 2014) fod buddiannau cymdeithasol ac ariannol ynghlwm wrth Gymdeithas Dai yn llunio partneriaeth ag ymddiriedolaeth tir cymunedol, gan gynnwys:

- Grymuso cymunedau a darparu cyfleoedd i bobl ddysgu a chymryd rhan; mae Cymdeithasau Tai yn awyddus i hwyluso hyn gan ei fod yn gwneud tenantiaethau yn fwy cynaliadwy
- Mae ymddiriedolaethau tir cymunedol yn mynd ati i gefnogi darparu tai fforddiadwy yn y gymuned leol, sy'n anos i Gymdeithas Dai sy'n negodi â chymuned o'r 'tu allan'. Mae'r gefnogaeth hon yn golygu nad oes rhaid i staff y Gymdeithas Dai ymwneud â

chymaint o'r gwaith cychwynnol, sy'n ddwys o ran adnoddau, wrth ymgysylltu â'r gymuned.

- Mae ymddiriedolaethau tir cymunedol yn teimlo perchenogaeth am fod pobl leol wedi llywio'r broses ac wedi cyflawni rhywbeth gwirioneddol. Mae hyn yn arwain at gostau rheoli a chynnal a chadw parhaus is i Gymdeithas Dai.
- Petai ymddiriedolaeth am fod yn berchen ar y cynllun tai yn llwyr, byddai hyn o fudd ariannol i'r Gymdeithas Dai oherwydd gallai wedyn ailfuddsoddi mewn darparu mwy o dai. Defnyddir Cymdeithasau Tai i waredu asedau ac ailfuddsoddi drwy Hawl i Brynu, cynyddu (neu leihau) cyfran perchentaeth a rennir a strategaethau rheoli asedau gweithredol, felly nid ystyrir bod trosglwyddo perchenogaeth i ymddiriedolaeth tir cymunedol yn wahanol, yn enwedig gan eu bod ond yn cynrychioli rhan fach o stoc unrhyw Gymdeithas Dai.

Roedd yr ymchwili (Ward, 2014) yn seiliedig ar arolwg manwl, cyfweiliadau a grŵp ffocws gyda sampl fechan iawn o ymddiriedolaethau tir cymunedol yn ne-orllewin Lloegr, a all gyfyngu ar ddilysrwydd yr astudiaeth. Hefyd, ystyriodd yr ymchwili pam bod cyn lleied o ymddiriedolaethau wedi codi arian drwy roi cyfranddaliadau i'r gymuned. Awgrymodd canfyddiadau allweddol y rhwystrau canlynol:

- Nid yw ymddiriedolaethau tai cymunedol yn teimlo'n hyderus i roi cyfranddaliadau i'r gymuned ar gyfer eu prosiect tai am dri rheswm:
 - diffyg gwybodaeth am ymddiriedolaethau tai cymunedol yn rhoi cyfranddaliadau i'r gymuned;
 - lefelau isel o ymwybyddiaeth o'r cymorth proffesiynol sydd ar gael,
 - dealltwriaeth isel o fuddiannau cymdeithasol tai ymddiriedolaethau tir cymunedol (o gymharu ag asedau eraill fel cynhyrchu ynni adnewyddadwy).
- Mae maint prosiect tai yn golygu ei bod yn anodd i grŵp cymunedol ystyried sut i godi arian yn annibynnol – mae hyd yn oed brosiectau bach yn gofyn am symiau mawr o arian.
- Mae buddsoddi mewn tai yn ddeniadol i ffynonellau eraill, felly mae'n bosibl codi arian o fannau eraill – mae ymddiriedolaethau tir cymunedol a arweinir gan wirfoddolwyr sy'n canolbwyntio ar gyflawni prosiect tai yn cael eu denu i'r dull symlaf o ariannu prosiect.
- Hoffai ymddiriedolaethau tir cymunedol roi cyfranddaliadau i'r gymuned ond ni allant weld sut y gall hynny weithio yn ymarferol i brosiect tai.
- Nid yw ymddiriedolaethau tir cymunedol yn deall rôl rhoi cyfranddaliadau i'r gymuned wrth ddatblygu aelodaeth ymrwymedig yn dda.

Cynlluniau'r Llywodraeth

Cynllun Peilot Tai Gwledig i'w Rhentu, yr Alban

Cynllun peilot a weithredwyd yn ardaloedd gwledig yr Alban am bum mlynedd (2008-13), a roddodd grantiau i berchenogion tir gwledig (a grwpiau prynu cymunedol) adeiladu tai fforddiadwy newydd i'w rhentu ar eu tir eu hunain. Nod y cynllun oedd galluogi perchenogion tir i ddatblygu tai i'w rhentu islaw cyfraddau'r farchnad am o leiaf 30 mlynedd, gan dargedu'r rheini a nodwyd gan awdurdodau lleol fel y rhai mewn angen o ran tai. Caiff yr eiddo eu gosod i'r rhai ar restrau aros lleol. Mae'r cynllun yn seiliedig ar fodel ariannol sy'n galluogi tenantiaid i rentu eiddo drwy'r cynllun gyda'r opsiwn o'i brynu ar ôl pum mlynedd. Os penderfynir gwneud hynny, cânt swm arian yn ôl i'w helpu gyda'r blaendal morgais. Mae'r pris gwerthu yn sefydlog, yn seiliedig ar ei werth ar ddechrau'r cyfnod pum mlynedd, sy'n rhoi sicrwydd i denantiaid hyd yn oed os yw gwerth y farchnad yn cynyddu. Ad-delir llog y benthyciad gwreiddiol pan gaiff y tŷ ei werthu a phennwyd lefelau rhent fel bod modd ei dalu drwy fudd-daliadau gwladwriaethol os oes gan y cartref incwm isel, gan roi lefel o ddiogelwch rhag ofn y bydd rhywun yn colli ei swydd neu fod incwm yn lleihau.

Diogelwyd yr agwedd 'fforddiadwyedd' gan adnodd cyfreithiol (sef y Baich Tai Gwledig) a oedd yn rhoi'r hawl i brynu gyntaf i'r perchennog tir (neu'r grŵp cymunedol fel HSCHT) petai'r perchennog yn penderfynu ei werthu yn y dyfodol. Y nod oedd diogelu fforddiadwyedd yr eiddo yn y dyfodol a galluogi grŵp cymunedol (fel HSCHT) i gynnal yr un cyfranddaliad ecwiti a rhoi'r tŷ i deulu arall sy'n bodloni'r meini prawf fforddiadwyedd.

Roedd y cynllun yn gymharol fach. Dim ond £5 miliwn a oedd ar gael ar ei gyfer yn ystod y cyfnod. Nod defnyddio benthyciadau oedd galluogi'r arian i gael ei ailgyrchu ond ni chafwyd fawr ddim diddordeb a dim ond 31 o dai a gafodd eu cwblhau o dan y cynllun hwn, gan wario £2.465 miliwn. Ni chynhaliwyd gwerthusiad penodol ond, yn dilyn ymgynghoriad ac yng nghyd-destun diddordeb isel a chwto'i'r gyllideb o 2011-12 ymlaen, ni chafodd y cynllun ei gynnwys yn y flauenstrategaeth a amlinellwyd yn Homes Fit for the 21st Century, 2011 a chafodd ei gau. Ni roddwyd rhesymau clir dros y lefel isel o ddiddordeb yn y cynllun, ond ymddengys ei fod wedi cael ei ddatblygu ar y cyd â HSCHT, ac mae profiad yr Ymddiriedolaeth yn awgrymu bod y math hwn o ddatblygiad yn aml yn gofyn am gyfnodau sylweddol o amser, a gwaith partneriaeth gan awdurdodau lleol a sefydliadau eraill, er mwyn cwblhau datblygiad tai fforddiadwy newydd. Nododd HSCHT nifer o rwystrau eraill i'r cynllun, gan gynnwys y canlynol:

- yr angen i brynu tir islaw gwerth y farchnad (a wnaeth gyfyngu'r cynllun i fannau lle mae naill ai modd trosglwyddo tir cyhoeddus neu lle mae rhwymedigaethau cyfreithiol, neu lle mae perchennog tir lleol yn barod i werthu tir am bris gostyngol iawn);
- dibynnai'r cynllun ar gyfraddau llog isel ar gyfalaf y benthyciad – a ddarparwyd gan Lywodraeth yr Alban drwy roi £5 miliwn;

- dibynnai'r cynllun ar y ffaith y byddai morgaeisi yn fforddiadwy i deuluoedd oedd yn cymryd rhan yn y cynllun; gwnaeth cyfraddau llog isel ledled y DU elwa'r cynllun ond nid oedd pob benthyciwr morgais yn barod i fenthycu arian ar gyfer eiddo â'r Baich Tai Gwledig, gan leihau nifer yr opsiynau oedd ar gael.

Cronfa Benthyciadau Hunanadeiladu yr Ucheldiroedd

Mae cynllun diweddar arall wedi'i weithredu gan HSCHT (er yr ymddengys mai dim ond am ddwy flynedd roedd cyllid ar gael) yn anelu at ddarparu cyllid i hunanadeiladwyr, i gwmpasu'r cyfnod cyn y gallant gael morgais. Mae'r gronfa £4 miliwn yn darparu hyd at £175,000 i hunanadeiladwyr sydd angen cymorth ariannol er mwyn cwblhau eu prosiectau, pan allant gael morgais traddodiadol – a all wedyn gael ei ddefnyddio i ad-dalu'r benthyciad.

Vermont Rural Ventures and Housing Vermont

Ar raddfa llawer mwy mae gweithgareddau Housing Vermont, sef cwmni datblygu yn nhalaith Vermont, UDA. Sefydlodd y cwmni Vermont Rural Ventures (VRV), sef Endid Datblygu Cymunedol, i fanteisio ar newidiadau mewn credydau treth Ffederal yn 2000. Sefydlodd Trysorlys yr UD y rhaglen Credydau Treth Marchnadoedd Newydd er mwyn cefnogi datblygu economaidd mewn cymunedau difreintiedig yn economaidd, heb unrhyw fynediad i gyfalaf. Yn ei hanfod, mae'r rhaglen hon yn darparu credydau treth Ffederal i unigolion neu gorfforaethau sy'n buddsoddi mewn Endid Datblygu Cymunedol. Rhaid i'r prosiectau a gaiff eu cefnogi fod mewn ardaloedd incwm isel dynodedig penodol, bod yn werth \$3 miliwn o leiaf (hyd at uchafswm o \$50 miliwn) a sicrhau y daw o leiaf 20% o'r llif incwm o ddefnydd nad yw'n breswyl (h.y. masnachol). Gall arian o'r Rhaglen gael ei ddefnyddio i ariannu datblygiadau cymunedol mewn trefi a phentrefi a gweithredoedd cymunedol eraill sy'n cael effaith gadarnhaol ar systemau economaidd, gofal iechyd, ynni a bwyd Vermont. Mae VRV yn canolbwyntio ar fuddsoddi mewn rhannau gwledig o Vermont.

Gall datblygwyr tai gael budd o'r Rhaglen drwy gael arian sy'n cau'r bwch rhwng yr arfarniad, terfynau benthycu banciau a chostau datblygiadau adeiladu newydd. Caiff eiddo a ddatblygir drwy'r Rhaglen delerau ac amodau mwy ffafriol na'r rheini a gynigir gan y farchnad fel arfer. Ymhlith yr enghreifftiau mae:

- Cyfraddau llog islaw'r farchnad
- Taliadau benthyciad llog yn unig sy'n hirach na'r arfer
- Cymhareb benthyciad i werth uwch na'r arfer
- Cyfnod amorteiddio hwy na'r arfer
- Safonau credyd benthyciwr mwy hyblyg
- Mathau annhraddodiadol o sicrwydd cyfochrog
- Cymhareb cwmpasu gwasanaeth dyledion is na'r arfer

Credyd Treth Tai incwm isel

Y Credyd Treth Tai incwm isel yw'r ffynhonnell unigol fwyaf o gyllid ar gyfer tai gwledig fforddiadwy yn UDA. Mae un amcangyfrif diweddar yn awgrymu bod bron i 50% o'r cyllid i ddatblygu a/neu gynnal tai gwledig fforddiadwy wedi dod o'r credyd hwn. Nod y credyd yw helpu i ddarparu tai incwm isel mewn ardaloedd gwledig. Gwneir hyn drwy ddarparu cymhellion treth i annog buddsoddiad cyfranddaliad ecwiti mewn prosiectau tai fforddiadwy. Mae'r system credydau treth yn creu math o bartneriaeth cyhoeddus-preifat sy'n annog buddsoddiad ecwiti gan y sector preifat na fyddai'n denu cyllid fel arall.

Mae amcangyfrif o'r buddiannau gan Gymdeithas Genedlaethol yr Adeiladwyr Tai (NAHB) yn awgrymu, am bob 100 o unedau tai i'w rhentu a ariennir gan y credyd, fod 122 o swyddi yn cael eu creu ynghyd â \$7.9 miliwn mewn incwm lleol ym mlwyddyn un, \$2.4 miliwn mewn incwm lleol, a \$441,000 mewn refeniw treth lleol, ym mhob blwyddyn wedyn y bydd yn weithredol. Mae'r amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar effeithiau lluosog gweithgarwch adeiladu, ac effaith trigolion newydd yn talu trethi ac yn prynu nwyddau a gwasanaethau lleol. Ar y cyfan, amcangyfrifir bod y 270,000 o unedau o dai i'w rhentu yn America wledig a ariannwyd yn rhannol gan y credyd wedi creu 1.15 miliwn o swyddi, a chynhyrchu \$86.9 biliwn mewn incwm lleol, a \$67.8 biliwn mewn refeniw treth lleol a thaleithiol. Ni ellir cadarnhau'r ffigurau hyn gan nad yw'n glir sut y cynhaliwyd y dadansoddiad a arweiniodd at y gwerthoedd (e.e. ymddengys y tybir mai tenantiaid newydd nad oeddent yn byw yn y gymuned neu'r dalaith cyn hyn sy'n byw ym mhob fflat newydd).

I bob diben, mae'r credyd wedi cymryd lle rhaglen gynharach, sef Benthyciadau Tai Rhent Gwledig Adran 515 (a ddaeth allan o gyllideb USDA), gan fod cyllideb rhaglen Adran 515 wedi gostwng 97% ers dechrau'r 1980au. Mae colli'r cyllid hwn yn ei gwneud yn anos i ariannu tai gwledig fforddiadwy ac i gymunedau gael gafael ar y credyd. Mae adroddiadau'n awgrymu bod angen i'r credyd gael ei baru â ffynonellau eraill o arian cyhoeddus er mwyn gwasanaethu cymunedau tlotach a mwy anghysbell, ac nid yw, ar ei ben ei hun, yn ddigon i ddarparu'r cymorthdaliadau sydd eu hangen i ariannu tai mewn llawer o gymunedau gwledig. (Clymblaid Genedlaethol Tai Gwledig (2014) Rural America's Rental Housing Crisis.

http://ruralhousingcoalition.org/wp-content/uploads/2014/07/NRHC-Rural-America-Rental-Housing-Crisis_FINALV3.compressed.pdf)

Cronfa Arloesedd Tai, Seland Newydd

Mae nifer o wledydd wedi cyflwyno ffurf amrywiol ar gronfeydd arloesi er mwyn ysgogi'r farchnad tai cymdeithasol. Darparodd cynllun peilot yn Seland Newydd rhwng 2003 a 2007 gyllid i adeiladu tai fforddiadwy drwy bartneriaethau ag awdurdodau lleol a sefydliadau

cymunedol. Nododd y gwerthusiad, er bod y tai cymunedol yn rhy fach i fod yn gynaliadwy, fod yr arian wedi atal awdurdodau lleol rhag eithrio o ddarparu tai cymdeithasol a darbwylllo rhai i fuddsoddi mewn tai fforddiadwy yn y dyfodol.

Cymorth morgais i'r rhai sy'n prynu tŷ am y tro cyntaf, UDA

Nid yw cymorth morgais er mwyn helpu pobl i brynu eu tŷ cyntaf yn gysyniad newydd a chymerwyd ystod eang o gamau mewn gwahanol daleithiau, er bod gan lawer yr un meini prawf sylfaenol, a'u bod yn cynnig benthyciadau llog sefydlog sy'n gofyn am flaendal llai na benthycwyr masnachol. Yn Massachusetts, mae rhaglen One Mortgage wedi bod ar waith ers dros 25 mlynedd ac mae'n cynorthwyo pobl sy'n prynu tŷ am y tro cyntaf mewn sawl ffordd:

- morgeisi cyfradd sefydlog 30 mlynedd, a ddelir mewn portffolio gan fanc neu undeb credyd yn Massachusetts
- blaendal o 3% o leiaf (5% ar gyfer eiddo tri-theulu)
- gostyngiad cyfradd llog o 0.3% a ddarperir gan y benthyciwr dros oes y benthyciad
- taliadau misol is i fenthycwyr cymwys yn ystod blynyddoedd cynnar perchentyaeth drwy gael cyfradd llog isel a ariennir gan y dalaith
- dim terfyn ar gynnydd mewn gwerth eiddo, gyda chyfran o unrhyw enillion net yn cael ei defnyddio i ad-dalu'r lawrbryniant cyfradd llog (os oes un) pan fydd benthycwyr yn gwerthu neu'n ailariannu drwy'r rhaglen
- dim unrhyw gostau ynghlwm wrth yswiriant morgais preifat am fod y benthycwyr sy'n cymryd rhan yn dal y risg credyd o hyd ac mae'r rhaglen yn cynnwys cronfa wrth gefn ar gyfer colledion benthyciadau a ariennir gan arian parod

Mae'r rhaglen yn amcangyfrif ei bod wedi cynorthwyo dros 20,000 o deuluoedd incwm isel a chymedrol i brynu eu cartref cyntaf yn ystod ei 25 mlynedd. Cafodd y rhaglen ei datblygu gan Bartneriaeth Tai Massachusetts ar y cyd â Chymdeithas Bancwyr Massachusetts, Cynghrair Tai Fforddiadwy Massachusetts, a'r llywodraeth daleithiol mewn ymateb i astudiaeth gan y Banc Cronfa Ffederal yn 1989 a nododd achosion o wahaniaethu ar sail hil mewn perthynas â benthyciadau morgais yn Boston. Mae'r rhaglen yn dileu rhwystrau i berchentyaeth megis: gwybodaeth isel defnyddwyr, cyfraddau llog a ffioedd uchel, blaendaliadau gormodol, yswiriant morgais gorfodol, a thuedd yn erbyn eiddo dau a thri theulu.

<http://www.mhp.net/one-mortgage/program-impact>

Talaith Efrog Newydd

Mae gan State of New York Mortgage Agency (SONYMA) amrywiaeth o bum rhaglen wahanol i gynorthwyo'r rheini sy'n prynu tŷ am y tro cyntaf, a chaiff pob un ei hariannu drwy werthu bondiau di-dreth. Prif nodweddion y benthyciadau yw:

- Benthyciadau cyfradd llog sefydlog cystadleuol;
- Ariannu hyd at 97% o werth yr eiddo ar gyfer benthycwyr a thai cymwys
- Cyfraniad arian parod gofynnol isel gan y benthyciwr, sef 1% o werth yr eiddo (3% ar gyfer anheddau tri a phedwar teulu a fflatiau cydweithredol).
- Cyfnodau rhwymo cyfradd llog o 120 diwrnod ar gyfer tai presennol a datblygiadau newydd a gwblheir (cyfnod rhwymo byrdymor);
- Cyfnod o 30 mlynedd yn unig;
- Dim cosbau rhagdalau;
- Cymorth Blaendaliad o \$3,000 neu 3% o bris prynu'r tŷ (nad yw'n fwy na \$15,000)

Ffynhonnell:

<http://www.nyshcr.org/Topics/Home/Buyers/SONYMA/SONYMAProductsforFirstTimeHomebuyers.htm>

Manylion yr Awduron

Mae **John Powell** yn Uwch Gymrawd Ymchwil yn Sefydliad Ymchwil Cefn Gwlad a'r Gymuned, Prifysgol Swydd Gaerloyw.

Mae **Dan Keech** yn Gymrawd Ymchwil yn Sefydliad Ymchwil Cefn Gwlad a'r Gymuned, Prifysgol Swydd Gaerloyw.

Mae **Matt Reed** yn Uwch Gymrawd Ymchwil yn Sefydliad Ymchwil Cefn Gwlad a'r Gymuned, Prifysgol Swydd Gaerloyw.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Emyr Williams

Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru

+44 (0) 29 2087 5345

info@wcpp.org.uk

OGL Trwyddedwyd yr adroddiad hwn o dan delerau Trwydded Agored y Llywodraeth