

Ar 3 Mai 2007 bydd etholiad yn cael ei gynnal yng Nghymru. Bydd y Prif Weinidog a'i dîm yn gosod y cyfeiriad i Gymru ar gyfer mynd i'r afael â'r sialensiau a'r cyfleoedd y mae'n eu hwynebu.

Mae traddodiad hir o fod yn berchen ar dŷ yng Nghymru. Mae nifer o bobl wedi elwa wrth i werth eu cartrefi godi. Ond mae nifer o bobl ifanc yn cael trafferth i brynu am y tro cyntaf – ac mae teuluoedd sy'n gweithio'n galed yn cael trafferth i brynu eiddo mwy o faint i ddiwallu eu hanghenion. Mae prinder cartrefi oherwydd nad oes digon o gartrefi'n cael eu hadeiladu – llawer llai na phan osododd Nye Bevan y safonau ar gyfer cartrefi ledled Prydain. Mae argyfwng o safbwynt tai fforddiadwy – eto am nad oes digon o gartrefi newydd. Mae aelodau Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi'n dymuno rhoi cyfle i bob cymuned yng Nghymru elwa o'r manteision a ddaw yn sgil bod yn berchen ar dŷ.

Mae'r manifffesto hwn yn edrych tua'r dyfodol: dyfodol llewyrchus i Gymru. Dyfodol carbon-sero i Gymru. Bydd Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi'n ceisio gweithio gyda'r llywodraeth newydd i sicrhau bod gwir anghenion a dyheadau pobl a chymunedau yng Nghymru'n cael eu diwallu.

**Stewart Baseley**  
**Cadeirydd Gweithredol.**

On 3 May 2007 Wales goes to the polls. The new First Minister and their team will set the direction for Wales in tackling the challenges and opportunities it faces.

Wales has long enjoyed a tradition of home-ownership. Many people have benefited from the value of their home rising. But many young people are now struggling to buy for the first time – and hard-working families are struggling to afford larger properties to meet their needs. There is a shortage of homes because too few homes are being built – far fewer than when Nye Bevan set the standards for homes across Britain. There is an affordability crisis – again because there are too few new homes. Members of the Home Builders Federation want to give all the communities of Wales the opportunity to enjoy the benefits that home ownership brings.

This manifesto looks to the future: A bright future for Wales. A zero-carbon future for Wales. The HBF will be seeking to work with the new government to ensure the real needs and aspirations of people and communities in Wales are met.

**Stewart Baseley**  
**Executive Chairman.**

# Sialensiau a chyfleoedd i Gymru

## 1. Mae angen i gynlluniau gwleidyddion ar gyfer Cymru sicrhau bod cartrefi newydd a gwelliannau isadeiledd a ragwelir yn adlewyrchu twf aelwydydd a chyflogaeth yn y dyfodol

Er mwyn llwyddo yn y dyfodol mae'n hanfodol bod y Cynlluniau Gofodol Cenedlaethol ar gyfer Cymru'n gosod nodau rhanbarthol ac isranbarthol penodol ar gyfer isadeiledd a chartrefi newydd, sy'n adlewyrchu rhagamcanion lleol o dwf aelwydydd a chyflogaeth dros gyfnod o 20 mlynedd. Yn y rhan 'Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd' o'r Cynllun nodwyd yr angen i wneud hynny. Mae angen gweithredu o hyd i droi'r dyhead hwn yn realiti.

Mae methu â nodi'n ddigonol a gwella cyfyngiadau capasiti yn cael canlyniadau enfawr i Gymru. I gymryd dim ond un enghraifft – mae Dŵr Cymru wedi nodi bod diffyg cyfleusterau carthffosiaeth cynaliadwy'n achosi oedi o safbwynt codi 23,550 o gartrefi, a datblygiadau masnachol ar 1460 hectar, ffigwr syfrdanol. Wrth symud ymlaen rhaid i Lywodraeth y Cynulliad ddefnyddio Cynllun Gofodol Cymru i osod targedau blaengar er mwyn datrys y mater hwn, ac nid cydnabod yn unig bod y broblem yn bodoli.

I Gymru gyrraedd ei photensial llawn mae angen targedau tryloyw, rhesymegol a argymhellir ar gyfer twf tai mewn gwahanol awdurdodau lleol, y gellid wedyn eu diwygio drwy broses Archwiliad Cyhoeddus, i roi help llaw i les economaidd cymunedau Cymru yn y dyfodol.

Mae'n hanfodol bod y modd y mae tai ledled Cymru'n cael eu dosbarthu'n dod yn drefn statudol a'i bod yn cael ei safoni drwy'r holl wlad. Ni ddylai dosbarthiad tai gael ei bennu ymlaen llaw mewn Cynlluniau Datblygu Lleol statudol, drwy broses anstatudol. Y broses hon yw'r unig arweiniad cynllunio strategol ym Mhrydain sydd heb fod yn agored i archwiliad ffurfiol a threfn graffu annibynnol.

# Challenges and opportunities for Wales

## 1. Politicians' plans for Wales need to ensure projected new homes and infrastructure improvements reflect future household and employment growth

The failure to sufficiently identify and remedy capacity constraints is having massive consequences for Wales. Just taking one example – Welsh Water has identified that the lack of sustainable sewage facilities is delaying 23,550 homes and 1460 hectares of commercial development, a startling figure. Going forward the Assembly Government needs to use the Wales Spatial Plan to pro-actively set targets for resolving this issue, not merely recognise that the problem exists.

It is critical to future success that national Spatial Plans for Wales set specific regional and sub-regional goals for infrastructure and new homes, reflecting local projections of household and employment growth over a 20 year period. The vision for housing in Wales as given within The National Housing Strategy: Better Homes for People in Wales, is to ensure everyone in Wales has access to good quality housing that is affordable; and that the people of Wales are able to choose where they wish to live and whether buying or renting is the best option for them. Action still needs to be taken to transform this vision into reality.

For Wales to reach its full potential there need to be transparent, rationalised recommended targets for housing growth in different local authorities that could then be amended through a process of Examination in Public, to give a guiding hand to the future economic well-being of Welsh communities.

It is vital that the apportionment of housing across Wales becomes a statutory procedure and is standardised across the whole country. The housing distribution in statutory Local Development Plans should not be fixed in advance through a non-statutory process. This process is the only strategic planning guidance in the British Isles not subject to formal examination and independent scrutiny.

## 2. Mae angen i lywodraeth Cymru chwarae ei rhan i hyrwyddo cartrefi amgylcheddol isel mewn carbon

Mae'r diwydiant adeiladu cartrefi'n awyddus i weithio gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddatblygu ymhellach y rhaglen cartrefi gwyrddach.

Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi eisoes wedi creu partneriaeth gref gyda'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol i hyrwyddo cartrefi sy'n defnyddio ynni'n effeithiol yn Lloegr. Sefydlwyd tasglu dan gyd-gadeiryddiaeth Cadeirydd Gweithredol yr HBF a'r Gweinidog dros Dai a Chynllunio Yvette Cooper i wneud rhagor o gynnydd yn seiliedig ar y consensws a ddatblygwyd mewn uwchgynhadledd dan ofal HBF yn Ionawr 2007. Byddem yn awyddus i greu partneriaeth yr un mor agos gyda Llywodraeth newydd Cynulliad Cymru a fyddai'n gallu datblygu dulliau dyfeisgar, cydlynol o ran darparu cartrefi cynaliadwy amgylcheddol sy'n defnyddio ynni'n effeithlon i bobl Cymru.

Byddai arweiniad clir gan y Cynulliad ar y mater hwn yn helpu awdurdodau lleol yng Nghymru i weithio'n fwy effeithlon gyda'i gilydd er mwyn ceisio lleihau lefelau CO2. Yr un pryd mae'n hanfodol bod Llywodraeth Cynulliad Cymru'n gweithio'n agosach gyda'r llywodraeth yn San Steffan er mwyn sicrhau bod y DU yn gyffredinol yn symud yn gyson i'r cyfeiriad iawn.

Mae'n ymddangos bod yr ymgynghori diweddar ar y newid yn yr hinsawdd yn pellhau Cymru oddi wrth y gwaith yn Lloegr. Er ei fod i'w ganmol o ran dyhead, rydym yn pryderu na fyddai penderfyniad Llywodraeth Cynulliad Cymru i geisio rhagori o bum mlynedd ar y targed uchelgeisiol a osodwyd eisoes ar gyfer 2016 yn Lloegr (y mae HBF wedi ymrwymo iddo), ar gyfer pob cartref newydd sy'n cael ei ddylunio yn unol â manylbau carbon-sero, yn ddichonadwy. O ystyried maint a chymhlethdod gwireddu newidiadau mor eang i ddyluniad, cyflenwad deunyddiau a dulliau adeiladu yn y diwydiant adeiladu cartrefi, heb sôn am fframweithiau asesu gan reoleiddwyr awdurdodau lleol, byddai pedair blynedd yn unig i gyrraedd y meincnod carbon-sero yn golygu y byddai Cymru yn wynebu risg o fethu.

Mae'r HBF wedi ymrwymo'n llawn i nod Llywodraeth Cynulliad Cymru i sicrhau gwir gynnydd ar y rhaglen cartrefi carbon-sero ac mae'n dymuno hwyluso llwyddiant. Mae'r Ffederasiwn yn gobeithio gweithio ar y cyd â'r Llywodraeth ar faterion fel cymwysterau mewn sgiliau adeiladu amgylcheddol a moderneiddio'r drefn asesu gan reoleiddwyr ar gyfer adeiladau newydd.

Yr un pryd mae'r Ffederasiwn yn gweithio'n galed gyda'i aelodau a grwpiau eraill fel y gall cartrefi newydd y dyfodol gyfrannu at fynd i'r afael â newid yn yr hinsawdd.

## 2. Welsh government needs to play its part in championing environmental low-carbon homes

The home building industry is eager to work with the new Welsh Assembly Government to further the greener homes agenda.

The Home Builders Federation has already built a strong partnership with the Department for Communities and Local Government to champion energy-efficient homes in England. A Task Force jointly chaired by the HBF's Executive Chairman and Housing and Planning Minister Yvette Cooper has been set up to drive forward progress based on the consensus developed at a round-table summit hosted by the HBF in January 2007. We would be keen to forge an equivalently close partnership with the new Welsh Assembly Government that can develop imaginative, coherent approaches to delivering energy-efficient, environmentally sustainable homes for Welsh people.

Clear guidance from the Assembly on this issue would help local authorities in Wales to work more effectively together to try and reduce CO2 levels. At the same time it's vital that the Welsh Assembly Government works closely with the government at Westminster to ensure that the UK as a whole is moving consistently in the right direction.

The recent climate change consultation seems to distance Wales from work in England. While laudable in its aspiration, we are concerned that the decision of the Welsh Assembly Government to try and exceed by five years the already ambitious 2016 target in England (to which the HBF is committed), for all new homes being designed to zero-carbon rating specifications would prove unfeasible. Given the scale and complexity of bringing about such wholesale changes in design, materials supply and construction methods in the house building industry, not to mention the regulatory assessment frameworks of local authorities, a mere four years to reach the zero-carbon benchmark risks setting up Wales to fail.

The HBF is fully committed to the Welsh Assembly Government's goal of making real progress on the zero-carbon homes agenda and wants to facilitate success. The Federation hopes to work in close collaboration with the Government on issues such as environmental construction skills qualifications and the modernisation of regulatory assessment procedures for new build developments.

The Federation is at the same time working hard with its members and other groups in order that the new homes of the future can make their contribution to tackling climate change.

### 3. Mae angen cynllun cartrefi ar gyfer Caerdydd sy'n addas i Brifddinas sy'n tyfu – rhaid i gynlluniau ar gyfer cartrefi newydd adlewyrchu'r lefelau o swyddi newydd a ragwelir yng Nghaerdydd

Yn y ddegawd ddiwethaf yng Nghaerdydd y bu'r twf mwyaf o safbwynt cyfanswm cyflogaeth mewn unrhyw ddinas yn y DU. Rhagwelir mai yn y ddinas y darperir 58% o'r swyddi newydd a grëir yn Ne Ddwyrain Cymru, eto i gyd mae Grŵp Cynllunio Strategol De Ddwyrain Cymru wedi cynnig toriadau mewn datblygiad tai newydd sy'n dod i 26.8% o ran cyfradd adeiladu gwirioneddol yn ystod y 5 mlynedd diwethaf.

Yn nogfen gweledigaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru: **Economi yn Ffynnu** mae'n nodi: "*Mae ymchwil .... yn nodi bod diffyg dinas fawr neu ardal drefol yn ffactor pwysig sydd wrth wraidd yr enillion is a welir yng Nghymru. Gall dinasoedd mawr ac ardaloedd trefol â chysylltiadau da, weithredu fel canolfannau pwerus i gymhell twf economaidd*". Yn ei hanfod, rhaid caniatáu i'r ardal arfordirol, yn arbennig ardal Caerdydd a'i chyffiniau, fanteisio i'r eithaf ar ei phosibiliadau economaidd fel ei bod yn rym pennaf y tu ôl i ardal dinas ffyniannus, sy'n cynnwys De Ddwyrain Cymru gyfan.

Bydd y diffyg hwn o ran cydbwysedd rhwng twf economaidd a strategaeth datblygu gofodol yn dal Caerdydd yn ôl rhag cyrraedd ei photensial llawn, gydag effeithiau ehangach i weddill Cymru, o ystyried mai Caerdydd yw'r grym pennaf y tu ôl i ddatblygiad economaidd cyffredinol y wlad.

Mae Cynllun Gofodol Cymru'n cydnabod ei bod yn bwysig i Gymru bod Caerdydd yn datblygu'n ddinas o bwys yn rhyngwladol. Dinas fechan yw Caerdydd yn ôl safonau Ewropeaidd. Er ei bod yn llwyddiannus yng nghydestun Cymru, mae'n dal y tu ôl i sawl dinas ranbarthol yn Lloegr o ran lefelau cyflog cyfartalog a phroblemau cartrefi fforddiadwy. Mae cyswilt amlwg rhwng perfformiad economaidd Caerdydd a pherfformiad ardal ddinesig ehangach De Ddwyrain Cymru. Gallai'r cyfyngiadau posibl ar ddatblygu tai o fewn Caerdydd gael effaith andwyol ar lwyddiant yr ardal ddinesig, a gallai danseilio sefyllfa Caerdydd fel y grym economaidd pennaf. Mae'n annhebygol iawn y bydd unrhyw ymgais i gyfyngu ar ddatblygu o fewn Caerdydd a'r ardal arfordirol yn arwain at fuddsoddi mewn ardaloedd eraill o ardal ddinesig De Ddwyrain Cymru. Mae unrhyw gyfyngiad o'r fath yn fwy tebygol i symud buddsoddiadau i ddinasoedd mwy llwyddiannus yn y DU neu dramor o bosibl.

Bydd methu â darparu'r tai angenrheidiol yn cael effaith wirioneddol andwyol ar genedlaethau o weithwyr iau, a fyddai ar y naill law'n byw mewn tai fyddai'n annigonol i ddiwallu anghenion eu teuluoedd yn y dyfodol, ac ar y llaw arall yn gweld bwch cynyddol yn datblygu o ran cartrefi fforddiadwy, a hynny'n chwalu eu dyheadau i ymsefydlu yn y cartrefi y dymunent.

Byddai materion yn cynnwys:

- Bod yn fforddiadwy

Cymhareb pris cyfartalog tai i incwm yng Nghaerdydd yw 8.5:1. O ystyried mai 5:1 yw'r swm uchaf y bydd y rhan fwyaf o gwmnïau morgais yn ei fenthycu, bydd hyn yn anochel yn achosi problemau i bobl sy'n ceisio torri i mewn i'r farchnad eiddo am y tro cyntaf.

- Cymudo i mewn

Mae tua 38% o weithlu presennol Caerdydd yn cymudo i mewn i'r ddinas o'r ardal gyfagos ar hyn o bryd, ac mae 80% o'r teithiau hynny mewn car. Felly os bydd twf swyddi yn cynyddu yng Nghaerdydd yn ôl y gyfradd a ragwelir, a hynny heb lefelau priodol o dai newydd i'w gefnogi, bydd cyfradd cymudo i mewn i'r brifddinas yn cynyddu ymhellach, ac yn cael effaith andwyol ar dagfeydd ac allyriadau CO2.

### 3. Cardiff needs a homes plan fit for a growing Capital – Plans for new homes must reflect the projected levels of new jobs in Cardiff

Cardiff in the last decade has enjoyed the largest growth in total employment of any UK city. It is forecast to provide 58% of new jobs created in South East Wales, yet the South East Wales Strategic Planning Group have proposed cuts in new housing development amounting to 26.8% in real terms of past build rates over the last 5 years.

In the Welsh Assembly Government's vision document **Wales: A Vibrant Economy** it states: "*Research .... identifies the lack of a large city or urban area as an important factor underlying the lower earnings seen in Wales. Large cities and well-connected urban areas can act as powerful centres to drive economic growth*". Essentially, the coastal area, in particular the area of Cardiff and its surrounds, has to be allowed to maximise its economic potential to provide the driving force behind a prosperous city region, which encompasses the whole of South East Wales.

This misalignment between economic growth and spatial development strategy will hold back Cardiff from reaching its full potential, with wider ramifications for the rest of Wales given that Cardiff is a key powerhouse behind the country's overall economic development.

The Wales Spatial Plan recognises that it is important for Wales that Cardiff becomes significant internationally. Cardiff is a small city by European standards. Whilst successful in the Welsh context, it still lags behind many regional cities in England in terms of average wage levels and affordability problems. There is a recognisable link between the economic performance of Cardiff and that of the wider SE Wales city region, and the potential constraint on housing development within Cardiff may have adverse impacts on the successful formation of the

city region and undermine the position of Cardiff as its economic driver. It is highly unlikely that any attempts to restrict development within Cardiff and the coastal area will result in a shift in investment to other areas of the SE Wales city region. Any such constraint is more likely to cause investment to move to other more successful city regions in the UK or possibly overseas.

Failure to deliver the housing required will have a very real and damaging effect on younger working generations who would fall victim to the twin maladies of living in housing inadequate for their future family needs and a growing affordability chasm that will swallow their aspirations to settle down in the homes they want.

Issues would include:

- Affordability

Cardiff has an average house price to income ratio of 8.5:1. Given that the maximum amount most mortgage companies will lend is 5:1, this will inevitably cause more problems for people trying to get to the first rung of the property ladder.

- In-commuting

Approximately 38% of Cardiff's existing workforce commutes in from the surrounding area at present and of these journeys over 80% are made by car. Therefore, if job growth increases in Cardiff at the rate anticipated, and is not supported by appropriate levels of new housing, the rate of in-commuting will increase further, resulting in adverse impacts on congestion and CO2 emissions.

## 4. Rhaid i wleidyddion fynd i'r afael â'r diffyg cynyddol o dai mwy yng Nghymru

Mae marchnad dai gwael ei natur nid yn unig yn rhwystro teuluoedd sy'n bwriadu symud ymlaen mewn bywyd, ond mae hefyd yn cyfyngu ar dwf economaidd ac mae'n effeithio'n ehangach ar les cymdeithasol a chydbwysedd demograffig cymunedau.

Mae angen gweithredu ar frys i sicrhau bod cymunedau'n gynaliadwy yn y dyfodol oherwydd gallai prinder cynyddol o dai mwy, a'r cynnydd yn eu prisiau, wasgu'r aelwydydd incwm-canol allan, gan gynnwys nifer o weithwyr allweddol. Canlyniad hyn fydd cymunedau sydd wedi'u polareiddio fwyfwy'n gymdeithasol, a gallai hynny yn ei dro annog troseddu.

Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi'n credu ei bod yn hanfodol bod Llywodraeth Cynulliad Cymru'n ymrwymo i ddarparu cartrefi newydd ar raddfa fawr i gyfateb i'r twf sylweddol yn nifer yr aelwydydd newydd ar draws Cymru, gyda sylw arbennig i ardaloedd fel Caerdydd, Casnewydd a threfi lle mae twf yn y De Ddwyrain ac ardal draws-ffiniol Wrecsam. Dim ond gyda darpariaeth o'r fath y gellir cwrdd yn gyson â'r ystod lawn o ofynion tai, gan gynnwys cartrefi i deuluoedd.

## 4. Politicians must tackle the growing shortage of larger homes in Wales

A poorly functioning housing market not only frustrates families looking to get on in life but also constrains economic growth and impacts more widely on the societal wellbeing and demographic balance of communities.

Urgent action is needed to ensure the future sustainability of communities because growing shortages of larger homes, and their rising relative prices, could squeeze out middle-income households, including many key workers. This will leave more socially polarized communities which can in turn encourage crime.

The Home Builders Federation believes it is essential that the new Welsh Assembly Government commits to the large scale provision of new homes to match the significant growth in the number of new households across Wales, with particular attention to areas such as Cardiff, Newport and growth-zone towns in the South East and the cross-border Wrexham area. Only with such provision can the full range of housing requirements, including for family homes, be met consistently.

## 5. Mae angen mwy o gartrefi i bobl leol ar gymunedau cefn gwlad Cymru

Mae targedu ymdrechion adfywio ar gymunedau trefol tanddatblygedig yn aml yn golygu bod anghenion tai fforddiadwy yng nghefn gwlad yn cael eu hanghofio.

Yn ddi-os mae cyswllt clir rhwng polisi tai a chynaliadwyedd lleol trefi bychan a phentrefi, yn arbennig yng ngogledd a gorllewin Cymru – yn aml nid oes llawer o ddewis hyd yn oed gan bobl ifanc â swyddi eithaf da yng nghefn gwlad Cymru ond symud i drefi a dinasoedd mwy i ffwrdd o'r ardaloedd lle magwyd hwy oherwydd y diffyg cyfle i gael mynediad i'r farchnad dai sydd wedi'i gorbrisio yng nghefn gwlad.

Mae cymhlethdodau yn y system gynllunio'n cyfyngu'n ddifrifol ar gyflenwadau mewn sawl ardal. Er mwyn sicrhau amrywiaeth a chynaliadwyedd yng Nghymru yn y dyfodol mae'n hanfodol mynd i'r afael â phrinder sgiliau rhanbarthol a lleol a phroblemau diboblogi sy'n amlygu eu hunain. I wneud hyn mae angen strategaeth â sylfaen eang iddi sy'n cyfeirio cyfan deg ond cyson o arian adfywio tuag at ardaloedd cefn gwlad sy'n dirywio yng Nghymru, yn cynnwys darparu amrywiaeth dda o anheddau fforddiadwy newydd, er mwyn diwallu'r gwir angen i adfywio'r cymunedau hyn yn yr 21ain ganrif.

## 5. The communities of rural Wales need more homes for local people

Targeting regeneration efforts upon under-developed urban communities too often means that affordable rural housing needs are forgotten.

The local sustainability of small towns and villages, particularly in the north and west of Wales, is inextricably tied to housing policy – even young people with decent jobs in rural Wales often have little choice but to relocate to bigger towns and cities away from where they grew up because of the lack of any route onto the housing ladder in the over-priced rural housing market.

Complexities in the planning system severely restrict supply in many localities. It is essential to the future diversity and sustainability of Wales that widening regional and local skills shortages and depopulation problems are tackled. This requires a broad-based strategy that directs a fair and consistent proportion of regeneration funds towards declining rural areas of Wales, including provision for a good mix of new affordable dwellings, that can give these communities a much needed new lease of life for the 21st century.