WHQ
WELSH HOUSING QUARTERLY

RHIFYN 137 • GWANWYN 2025 • WWW.WHQ.ORG.UK

Syniadau newydd am dai ac adfywio

Monitro digartrefedd

Ffoaduriaid o Wcráin yng Nghymru

Hir pob ymaros am gartref cymdeithasol

Mae'n bryd cyflawni

DATRYS YR ARGYFWNG CYFLENWAD TAI

Cynhadledd 2025
Cymunedau'n Creu Cartrefi

Communities Creating Homes
Conference 2025

Grymuso Pobl, Creu Cartrefi

gan cwmpas

Y GYNHADLEDD TAI DAN ARWEINIAD Y GYMUNED

Gyntaf yng Nghymru

Dydd Iau 1af o Fai 2025
10:00 - 17:00
Y Deml Heddwch, Caerdydd

Cadwch eich lle!

Wedi'i ariannu gan:

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nationwide Foundation

OAK FOUNDATION

CYNNWYS

5 Hir pob ymaros am gartref
Lauren Caley â chanlyniadau ymchwil Shelter Cymru i restrau aros am dai cymdeithasol

8 Dewis arall go iawn
Byddai tai yn flaenoriaeth graidd i Blaid Cymru, medd Siân Gwenllian

9 Pwrpas cyffredin
Roedd y nod o 20,000 o gartrefi yn bwrpasol uchelgeisiol ac rydym yn gweld cynnydd gwirioneddol, medd Jayne Bryant

16 Dyfodol gwerth buddsoddi ynddo
Debbie Thomas ar y Monitor Digartrefedd Cymru newydd

19 CYFLENWAD A CHYNLLUNIO

20 Llai yn fwy mewn cynllunio
Nick Bennett and Alex Madden yn adrodd ar drafodaeth am sut i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi

22 Yr esgus mawr
Mae angen gweledigaeth gydlynol a pharodrwydd i weithio ar sawl ffrynt i daclo'r argyfwng, medd John Keegan

24 Tai cyngor i'r adwy
Mae rhaglen i hybu datblygu gan awdurdodau lleol yn dwyn ffrwyth, medd Robin Staines a Shan Lloyd Williams

26 Cyflenwi'r diffyg
Mae angen gwell monitro a chynllunio ymatebol i gynyddu'r cyflenwad, medd Simon Coop

27 Ymateb i'r her
Dydy'r system gynllunio ddim wedi torri ond nid yw'n gweithio fel y dylai, medd Jane Carpenter

28 Meddwl am 20k
Cyfranwyr WHQ yn gofyn a ellir cyrraedd y nod, beth fwy ellir ei wneud a beth ddylai ddod nesaf?

34 Ceisio arwyddion gobaith
Mark Harris yn dadansoddi problemau gyda system gynllunio Cymru

35 Heriau ar y cyd
Steve Cranston yn adrodd ar hynt Cywaith Tai ar y Cyd

36 Mae hwn yn brosiect pwysig
Gall Tai ar y Cyd newid sut i adeiladu tai yng Nghymru, medd Anthony Friis

38 Posibiliadau gofodau ffydd
Mae gan addoldai segur ran allweddol i'w chwarae, medd Bex Kentfield a Wendy Dearden

40 Siarter ar gyfer newid
Dylai datrys y prinder tai gofleidio creu lleoedd, medd Carole-Anne Davies

44 Ymdrin â chyflenwad a galw
Byddai mwy o gefnogaeth i rentu preifat o fudd i denantiaid a landlordiaid, medd Steven Bletsoe

45 Status quo annerbyniol
Newidiadau lles yn rhoi pwysau ar rentwyr, medd Elen Grantham

48 Brwydr arall i oroesi
Gareth Lynn Montes yn adrodd ar gartrefu ffoaduriaid o Wcráin yng Nghymru

50 Llifeirio o laeth a phres
Victoria Slade a'n Llythyr o Rywle Arall diweddaraf, o Guernsey

RHEOLAIDD A DIWEDDARIADAU

Diweddariad polisi 10-13
Diweddariad cyllid 14
Diweddariad o'r Senedd 15
Diweddariad rheoleiddio 42-43
Diweddariad cymorth 46-47

TUDALENNAU NAWDD

2, 4, 18, 52, 53

Os cewch unrhyw broblem gyda'ch cyfrif defnyddiwr, cysylltwch â ***Matthew.Dicks@cih.org***

Cyfnod hollbwysig ar gyfer tai

Gilly Tobin yn ystyried targedau tai uchelgeisiol

Mae sector tai Cymru dan bwysau, tra'n cydbwyso targedau uchelgeisiol y llywodraeth, rheoliadau cyfnewidiol a chyfyngiadau ar weithredu. Mae awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar y rheng flaen, yn gweithio i ateb y galw cynyddol am dai fforddiadwy er gwaethaf rhwystrau cynyddol.

20,000 O GARTREFI NEWYDD

Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod nod heriol: 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon-isel newydd erbyn mis Mawrth 2026. Tra dengys y nod yma ymrwymiad cryf i gynaliadwyedd a hygyrchedd tai, mae'n amheus a ellir ei chyrraedd. Datgelodd astudiaeth ddiweddar gan Sefydliad Tai Siartredig (CIH) Cymru fod 82 y cant o'r awdurdodau lleol a ymatebodd heb hyder y gellir cyrraedd y targed hwn – gan nodi cyllid cyfyngedig, baich gwaith eithafol a'r ehangu ar eu cyfrifoldebau.

BYLCHAU CYLLIDO A STRAEN AR GYFLAWNI?

Effeithiwyd yn ddifrifol ar hyfywedd prosiectau datblygu tai gan derfysg economaidd a achosodd i gost rhai deunyddiau allweddol gynyddu o hyd at 40 y cant. Yn ogystal, mae amserau arwain hwy ar gyfer deunyddiau wedi achosi oedi. Cyrhaeddodd chwyddiant yn 2022 y lefelau uchaf erioed, gan greu marchnad adeiladu oriog ac arafu'r broses o gychwyn a chwblhau datblygiadau tai newydd.

Dylanwadodd pwysau economaidd yn negyddol ar hyfywedd cyllidol cynigion newydd ar gyfer datblygu ac adfywio, gan effeithio ar dai fforddiadwy. Gyda chostau'n chwyddo a rhenti'n codi yn unol â pholisi, nid yw'r Grant Tai Cymdeithasol (GTC) bellach yn ddigon i bontio'r bwlch ariannol. Bu'r twf araf mewn prisiau tai yn rhwystr pellach i allu rhoi croes-gymhorthdal i mewn i dai fforddiadwy, gan leihau gallu datblygwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCCiaid) i ddarparu cartrefi. Gwnaeth ffactorau fel gwaith datgarboneiddio, bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru 2023, ac ymateb i ddeddfwriaeth digartrefedd newydd bethau'n anos. Mae LCCiaid yn wynebu dewisiadau anodd ar flaenoriaethu tra bod eu baich gwaith wedi dwysáu. Er i gyfuno cymdeithasau gynyddu capasiti rhai, mae rôl ddeuol LCCiaid fel landlordiaid a datblygwyr yn ymestyn adnoddau yn rhy bell.

DIWYGIADAU RHEOLEIDDIO LLYWODRAETH Y DU

Cyflwynodd llywodraeth Lafur y DU Fil Cynllunio a Seilwaith gyda'r nod o ailwampio'r system gynllunio er mwyn hwyluso'r broses o ddarparu tai yn Lloegr. Newid nodedig yw'r hwb i bwerau pwrcasu gorfodol a roddir i gynghorau a meiri. Mae'r newid deddfwriaethol hwn yn dileu'r angen i lywodraeth ganolog gymeradwyo gorchymyn pwrcas gorfodol ac yn dileu'r ystyriaeth o 'werth gobeithiol' eiddo, gan alluogi awdurdodau lleol i brynu tir am brisiau mwy realistig. Y bwriad yw hwyluso datblygu tai fforddiadwy a seilwaith hanfodol yn gyflym, gan hyrwyddo adfywio mewn ardaloedd lleol.

Yn ogystal, mae'r bil yn sefydlu corfforaethau datblygu gyda chwmpas ehangach, gyda'r nod o symleiddio prosesau penderfynu ar gyfer datblygiadau tai. Drwy leihau rhwystrau llywodraethol a chyflymu amserlenni cymeradwyo, mae'r mesurau hyn yn ceisio mynd i'r afael â'r prinder tai yn fwy effeithiol. Mae hyn yn ymddangos yn debyg iawn i swyddogaeth hen Awdurdod Datblygu Cymru ar gyfer datblygu economaidd, ac mae'n sicr yn adlewyrchu agweddau ar gylch gorchwyl y Fframweithiau Economaidd Rhanbarthol.

SEFYLLFA ARIANNOL LLYWODRAETH CYMRU

Mae sefyllfa ariannol Llywodraeth Cymru wedi mynd yn fwyfwy cyfyngedig. Comisiynodd y Llywodraeth ymchwiliad i'r cyflenwad tai cymdeithasol, y Tasglu Tai Fforddiadwy, i archwilio sut y gall y system gynllunio gefnogi adeiladu tai cymdeithasol yn well, sut i wella rheolaeth ar dir cyhoeddus, a sut i ddenu buddsoddi preifat. Fodd bynnag, mae'r cyfyngiadau cyllido yn rhwystr sylweddol.

ARGYMHELLION STRATEGOL

Er mwyn ymateb i'r heriau hyn, gallai awdurdodau lleol a LCCiaid yng Nghymru ystyried y ffyrdd strategol a ganlyn o fynd ati:

- **Cynllunio ar y cyd:** Annog partneriaethau ar draws ffiniau awdurdodau lleol i hwyluso datblygiad prosiectau tai ar raddfa fawr. Gall fframweithiau ar y cyd symleiddio prosesau penderfynu a lleihau'r oedi sy'n gysylltiedig â mentrau traws-awdurdodol. A yw'r Fframweithiau Economaidd Rhanbarthol yn chwarae eu rhan o ran annog hyn a galluogi iddo i ddigwydd?
- **Meithrin gallu:** Buddsoddi mewn recriwtio a hyfforddi gweithwyr cynllunio proffesiynol i ddelio â phrinder yn y gweithlu er mwyn dod â sgiliau i mewn i sefydliadau
- **Elwa ar arbenigedd preifat:** Cyflogi ymgynghorwyr sector preifat i gynyddu adnoddau cynllunio'r sector cyhoeddus. Â'u gwybodaeth arbenigol, gallant helpu i lywio'r ffordd trwy system gynllunio gymhleth ac ysgafnhau'r pwysau ar dimau lleol gorestynedig.

Mae'r sector tai yng Nghymru ar groesffordd dyngedfennol, gydag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn brwydro i gydbwyso targedau uchelgeisiol y llywodraeth â realiti gweithredol.

Mae Cymru ar drobwynt. Bydd angen mwy na newidiadau polisi i ddarparu tai fforddiadwy – mae'n mynnu cydweithio strategol, buddsoddi mewn sgiliau a pharodrwydd i elwa ar arbenigedd allanol. O fynd ati yn y ffordd iawn, gellir gwireddu'r weledigaeth o gartrefi diogel a fforddiadwy i bawb yng Nghymru.

I ganfod sut y gall tîm arbenigol Altair o ymgynghorwyr helpu eich sefydliad chi, cysylltwch ag ***altair@altairltd.co.uk***

Mae Gilly Tobin yn gyfarwyddydd eiddo yn Altair

HIR POB YMAROS AM GARTREF

Mae ymchwil newydd gan Shelter Cymru yn datgelu maint y galw a hyd y rhestr aros am gartref cymdeithasol. Adroddiad Lauren Caley

Casglodd Shelter Cymru ddata ar restrau aros tai cymdeithasol pob awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'r darlun yn un llwm sy'n tanlinellu'r angen am weithredu radical a phendant gan ein llywodraeth.

Yn ystod haf 2024, roedd mwy na 94,000 o aelwydydd ar restrau aros am gartref cymdeithasol yng Nghymru, sef rhyw 170,000 o bobl, a thros 45,000 o'r rheini yn blant dibynnol. Mae'n anodd rhoi'r ffigurau syfrdanol hyn yn eu cyd-destun ond mae'n bwysig ein bod yn gwneud, oherwydd nid rhifau ar dudalen yn unig mo'r rhain, maent yn unigolion a theuluoedd, pob un â straeon hynod bersonol am ddigartrefedd, gorlenwi, pwysau cartrefi anfforddiadwy ac effeithiau amodau byw gwael ar iechyd.

YN EI GYD-DESTUN

Rhoddwyd sawl cynnig ar osod rhestr aros Cymru am gartrefi cymdeithasol mewn cyd-destun y gall pobl ei ddeall. Gallai'r nifer sy'n aros am gartref cymdeithasol lenwi'r stadiwm genedlaethol ddwywaith, tra'n dal i adael torf y tu allan heb sedd. Am bob ysgol yng Nghymru, mae mwy na 30 o blant yn aros am gartref cymdeithasol. Pe bai'r rhestr aros yn awdurdod lleol, hwn fyddai cyngor pedwerydd fwyaf Cymru o ran poblogaeth.

Fodd bynnag, y cyd-destun yr hoffwn i chi ei gofio o ddarllen hyn yw, yn ôl y cyfraddau cyflenwi presennol ar gyfer cartrefi cymdeithasol, y byddai'n cymryd bron i bedwar degawd i glirio'r rhestr aros fel yr oedd yn haf 2024.

Testun pryder yw'r ffaith, pan gynhaliodd tîm BBC Wales Investigates ymchwiliad tebyg ym mis Hydref 2023, bod y rhestr aros ar gyfer cartrefi cymdeithasol yn 139,000 o bobl. Mae hyn

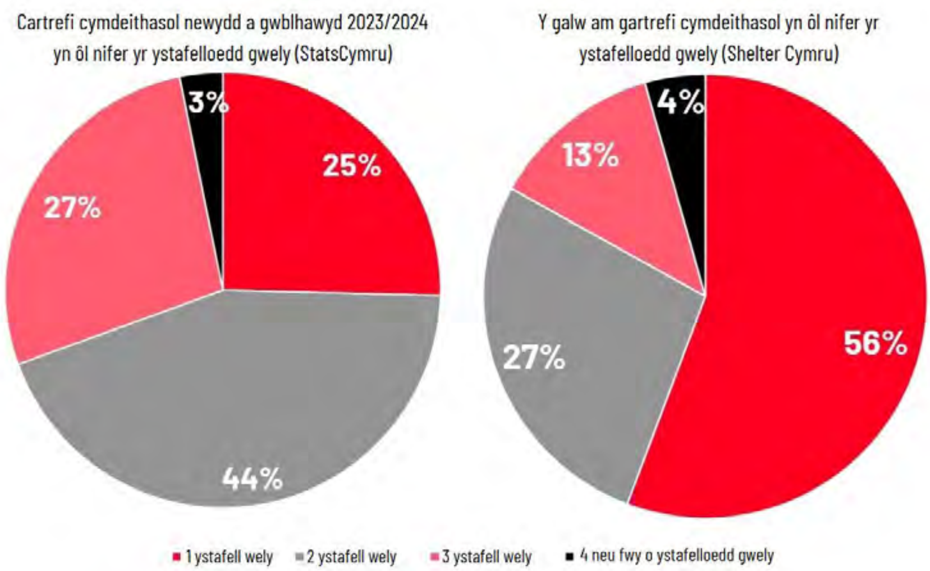
yn awgrymu i ni weld twf yn y galw o dros 20 y cant mewn llai na 10 mis.

Craidd y dadansoddiad hwn yw nad yw ein ffyrdd presennol o roi terfyn ar ddigartrefedd a'i atal yn ymateb digonol i her yr argyfwng tai. Er bod targed o 20,000 o gartrefi yn nhymor y Senedd hon yn teimlo'n uchelgeisiol, ac yn un rydym yn ei gefnogi, hyd yn oed pe darperid yr holl gartrefi hynny, ni fyddai'n dileu'r rhestr aros fel y mae neu fel y mae'n debygol o dyfu eleni.

Mae Shelter Cymru yn rhan o'r ymgyrch i sicrhau hawl gyfreithiol i dai digonol yng Nghymru, gan ein bod yn teimlo'n gryf bod angen newid radical yn ein ffordd o feddwl am gartrefi a bod rhaid blaenoriaethu cartrefi i ddod â'r argyfwng tai i ben. Byddai hawl gyfreithiol yn ysgogi newid ar y raddfa a'r cyflymder sydd eu hangen i amddiffyn pobl yng Nghymru rhag effeithiau cartrefi gwael, cartrefi anfforddiadwy a digartrefedd ar iechyd a llesiant.

Mae iechyd a chartrefi yn mynd law yn llaw o ran eu heffaith ar fywydau a llesiant pobl ac o ran ein heconomi a gwariant cyhoeddus. Er hynny, mae cartrefi yn parhau heb flaenoriaeth ar yr agenda wleidyddol. Dylai data'r rhestr aros fod yn atgof chwyrn o faint yr her sy'n ein hwynebu yng Nghymru, her y gellir ei goresgyn os dechreuwn gymryd camau i'r cyfeiriad iawn heddiw.

Lauren Caley yw rheolydd polisi a materion cyhoeddus Shelter Cymru



WELSH HOUSING QUARTERLY

Rhifyn 137 | Gwanwyn 2025

ISSN 0962-9602

Cylchgrawn tai golygyddol annibynnol yw WHQ. Nid yw'r safbwyntiau a fynegir yn y Cylchgrawn o reidrwydd yn rhai'r Golygydd na Sefydliad Tai Siartredig Cymru.

Dyddiadau olaf ar gyfer derbyn cyfraniadau
Rhifyn 138 – 13eg Mehefin 2025
Rhifyn 139 – 12fed Medi 2025
Rhifyn 140 – 15fed Rhagfyr 2025
Rhifyn 141 – 13eg March 2026

Rheolwyd, gweinyddwyd a chyhoeddwyd gan
Sefydliad Tai Siartredig Cymru
4 Tŷ Purbeck
Parc Busnes Caerdydd
Llanisien
Caerdydd CF14 5GJ
029 2076 5760
www.cih.org

Cyd-sefydlwyd gan
Prifysgol Caerdydd
Adeilad Morgannwg
Rhodfa'r Brenin Edward VII
Caerdydd CF10 3WA
029 2087 6412
www.cardiff.ac.uk/geography-planning

Dyluniwyd gan
Martin Williams
07812 110837
www.mw-graphic-design.co.uk

Bwrdd Cynghorol
Tom Broadhead (cadeirydd)
Helen Taylor (is-gadeirydd)

Ben Black
Steve Bletsoe
Katie Clubb
Ruth Dawson
Matt Dicks
Mark Hand
Jen Heal
Shan Lloyd-Williams
Jim McKirdle
Matthew Miller
Rebecca Mollart
Ruth Power
Alicja Zalesinska

Cysylltwch â ni
Mae WHQ yn croesawu erthyglau, nodweddion a newyddion, cysyllter â golygydd WHQ:
Jules Birch
07774 936463 | ***jules@julesbirch.com***

Hysbysebu a noddi, cysyllter â:
Matthew Dicks
029 2076 5760 | ***Matthew.Dicks@cih.org***

Tanysgrifiadau, ymwelwch â:
www.whq.org.uk neu ebostiwch ***Matthew.Dicks@cih.org*** am ffurflen danysgrifio

Mae WHQ yn derbyn cyllid gan Lywodraeth Cymru trwy'r Adran Polisi Tai

Ariennir gan Lywodraeth Cymru
Funded by Welsh Government

Ffotograffiaeth

Adra
Anton Darius via Unsplash
Bernard Hermant via Unsplash
Cartrefi Dinas Casnewydd
Chamberlain Moss King Architecture
Comisiwn Dylunio Cymru
Crisis
Cymdeithas Tai Guernsey
Cyngor Abertawe
Cyngor Bro Morgannwg
Cyngor Ffoaduriaid Cymru
Hugh James
Jonny Gios via Unsplash
Michael Jasmund via Unsplash
Pobl
Shelter Cymru
Tai ar y Cyd
Tai Wales & West
United Welsh

WHQ arlein

Os cewch chi unrhyw drafferth gyda'ch cyfrif defnyddiwr, da chi, cysylltwch â ***Matthew.Dicks@cih.org***

Mae'n bryd cyflawni

Gyda blwyddyn ar ôl i gyrraedd nod Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn ystod y Senedd hon, mae rhifyn y Gwanwyn o WHQ yn dwys fyfyrio ar argyfwng cyflenwad tai Cymru a'r hyn y gellir ei wneud i'w ddatrys.

Bydd angen gweithredu mewn sawl maes gwahanol – cynllunio, rheoleiddio, buddsoddi, creu lleoedd a sgiliau i enwi ond rhai – gan lu o wahanol chwaraewyr. Rhaid i gynghorau lleol, cwmnïau codi tai a gweithwyr adeiladu proffesiynol chwarae eu rhan ynghyd â chymdeithasau tai, gweithwyr tai proffesiynol, landlordiaid preifat a thirfeddianwyr.

Ond rhaid dechrau drwy gydnabod maint y problemau cyflenwad yng Nghymru, gydag adeiladu tai i lawr o 45 y cant ers y 1990au, yn disgyn i ddim ond 4,771 o gartrefi newydd yn 2023/24. Dim ond unwaith yn y 50 mlynedd diwethaf y bu'n is, sef 2020/21, blwyddyn y pandemig, ac mae'r cyfanswm 12-mis i'w gymharu â tharged Cymru'r Dyfodol o 7,400 y flwyddyn.

Mae'n anodd canfod llawer yn y maes tai cymdeithasol sy'n credu y cyrhaeddir y nod o 20,000, er bod yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant yn dweud y bu cynnydd gwirioneddol er gwaethaf cefndir o gostau uwch a phroblemau cadwyni cyflenwi.

Ond mae mwy i darged na dim ond ei daro neu ei fethu. Nhw sy'n gosod y cywair, ac mae'n llawn mor bwysig canolbwyntio ar beth arall y gellir ei wneud a beth ddylai ddod nesaf ag ydyw i holi a ellir ei gyflawni. Gofynsom i amrywiaeth o gyfranwyr WHQ am eu hatebion gwahanol dros ben i'r cwestiynau hyn.

O ran cyflenwad yn gyffredinol, clywn gan Nick Bennett ac Alex Madden am gasgliadau bord gron ddiweddar i adeiladwyr tai, cynllunwyr, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, a chan Jane Carpenter, Mark Harris a Simon Coop ar yr hyn sy'n rhaid ei newid gyda chynllunio.

O ran tai cymdeithasol, dywed John Keegan y dylem fod yn ddewr, datblygu gweledigaeth gydlynol ar gyfer y dyfodol a bod yn barod i'w gwireddu er mwyn rhoi terfyn ar 'yr esgus mawr' fel y mae'n ei alw. A chlywn rai rhesymau dros optimistiaeth gan Robin Staines a Shan Lloyd Williams ar dai cyngor newydd, gan Steve Cranston ac Anthony Friis ar gywaith Tai ar y Cyd, a Bex Kentfield a Wendy Dearden ar droi addoldai segur yn gartrefi.

Mae angen cartrefi newydd drwy'r trwch ond nunlle yn fwy nag ar gyfer pobl sydd heb do sefydlog uwch eu pen. Mae Debbie Thomas yn cyflwyno canlyniadau Monitor Digartrefedd diweddaraf Cymru, Lauren Caley yn adrodd ar ymchwil newydd i restrau aros tai cymdeithasol, ac Alex Osmond yn trafod cyflenwad yng nghyd-destun Tai yn Gyntaf.

Ychwaneger ein nodweddion rheolaidd – gan gynnwys llythyr o rywle arall gan Victoria Slade yn Guernsey – a gobeithio y bydd rhywbeth at ddant pawb yn y rhifyn hwn o WHQ.

JULES BIRCH *Golygydd, WHQ*

Dewis arall go iawn

Byddai tai yn ffocws craidd i lywodraeth Blaid Cymru, meddai Siân Gwenllian

Mae sicrhau bod gan bob person a phob teulu gartref cynnes ac addas yn ganolog i weledigaeth Plaid Cymru o gymdeithas deg a chyfartal. Nid lle i gysgodi yn unig mo tai, ond un o bileri sylfaenol iechyd, llesiant, a chyfle. Mae cartref diogel yn cynnig sefydlogrwydd, yn gwella canlyniadau iechyd, ac yn galluogi plant i lwyddo mewn addysg, gan greu dyfodol gwell yn y pen draw i unigolion a chymunedau ill dau.

Ac eto, mae'r realiti yng Nghymru heddiw yn adrodd stori wahanol. Gormod o bobl yn ddigartref, gormod yn cael eu prisio allan o'u cymunedau, a gormod yn ymlafnio i dalu rhenti anfforddiadwy. Yn y cyfamser, mae eraill yn elwa ar y system dai, gan brynu sawl eiddo a gadael pobl leol heb ddim opsiynau. Mae hwn yn symbol hyll o anghydraddoldeb dwfn yn y Gymru fodern.

DIM BLAENORIAETH I DAI

Er gwaethaf maint yr argyfwng, dydy tai ddim yn flaenoriaeth i Lywodraeth Cymru. Dim ond 4.9 y cant o holl gyllideb y llywodraeth a glustnodir ar gyfer tai. Does dim gweledigaeth, dim strategaeth, a dim ond gweithredu truenus o annigonol hyd yma.

Byddai llywodraeth Blaid Cymru yn newid hyn. Byddai tai yn ffocws craidd – nid o ran cyfiawnder cymdeithasol, ond fel rhan allweddol o'r agenda iechyd cyhoeddus a cham hanfodol tuag at leihau anghydraddoldeb.

Credwn fod tai yn hawl sylfaenol. Dyna pam rydym yn cefnogi ymgorffori'r hawl i gartref yng nghyfraith Cymru. Beth allai fod yn fwy sylfaenol, yn fwy hanfodol, na'r hawl i le diogel, fforddiadwy i fyw ynddo? Ond dim ond cam cyntaf yw ymgorffori'r hawl yn y gyfraith—rhaid i ni hefyd gymryd camau penderfynol, go iawn i'w gwireddu.

Y gwir drawsnewidiad fydd cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Byddai hyn yn flaenoriaeth gan lywodraeth Blaid Cymru o'i diwrnod cyntaf fis Mai 2026.

Does dim amheuaeth na fu'r Hawl i Brynu yn ysgogiad allweddol i'r argyfwng tai a wynebwn heddiw. Torrwyd yr addewid o gartrefi newydd yn lle'r rhai a werthwyd, ac mae'r canlyniad i'w weld yn glir:

- 140,000 o bobl ar restrau aros tai cymdeithasol yng Nghymru
- Miloedd yn byw mewn llety gorlawn neu anaddas
- Pobl ifanc yn soffa-syrffio, yn cysgu mewn ceir, neu'n dibynnu ar lochesi dros-dro
- 11,000 o bobl yn sownd mewn llety 'dros-dro' – yn aml am flynyddoedd
- 3,000 o blant Cymru yn cysgu mewn stafelloedd gwesty neu lety tebyg.

Mae digartrefedd wedi cyrraedd y lefelau uchaf erioed, a'rsefydliadau rheng-flaen sy'n gweithio i gefnogi'r rhai sy'n dioddef wedi'u hymestyn i'r eithaf.

Ond does dim rhaid iddi fod fel hyn. Mae gan Gymru'r pŵer i ddatrys yr argyfwng hwn.

ATEB PARHAOL

Yr ateb parhaol mwyaf effeithiol i'r argyfwng tai yw adeiladu mwy o dai cymdeithasol fforddiadwy o ansawdd uchel. Byddai llywodraeth Blaid Cymru yn:

- Gweithio gyda chymunedau, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i ganfod anghenion tai a dyrannu tir i'w ddatblygu
- Blaenoriaethu cartrefi mewn lleoliadau â chludiant cyhoeddus ac isadeiledd da
- Diwygio'r system gynllunio i roi anghenion pobl o flaen elw datblygwyr
- Addasu adeiladau gwag – fel siopau gwag – yn gartrefi rhentu cymdeithasol
- Cefnogi mentrau tai dan arweiniad y gymuned, gan sicrhau bod gan bobl leol reolaeth dros dai lleol
- Cyflwyno polisïau rhenti teg ac ail-fuddsoddi mewn ehangu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

Mae arnom angen polisïau strategol, cynllunio hirdymor, a'r ewyllys wleidyddol i weithredu. Mae Plaid Cymru yn cynnig gwir ddewis amgen. Byddwn yn defnyddio modelau ariannu arloesol, yn diwygio'r system gynllunio aneffeithlon, ac yn datgloi tir i'w ddatblygu.

Mae graddfa'r trawsnewidiad sydd ei angen yn aruthrol.

Mae'n bryd gweithredu rwan, a chychwyn chwyldro tai yng Nghymru sy'n rhoi pobl, cymunedau, a thegwch wrth ei graidd.

Siân Gwenllian yw AoS Plaid Cymru dros Arfon a deilydd y portffolio tai a chynllunio

PWRPAS CYFFREDIN

Roedd y targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn fwriadol uchelgeisiol ac yn her, medd Jayne Bryant, a gwelsom gynnydd real

Mwy o gartrefi, cartrefi gwyrddach, tai fforddiadwy. Dyna sydd ei angen arnom yng Nghymru – ac fel ysgrifennydd y cabinet dros dai a llywodraeth leol, darparu'r cartrefi hynny yw fy mlaenoriaeth allweddol.

Gall mwy o dai wneud gwahaniaeth gwirioneddol a diriaethol i deuluoedd ac unigolion ledled Cymru. Gwyddom y gall cael cartref diogel a fforddiadwy helpu i leihau tlodi, gwella iechyd a chanlyniadau addysgol a sbarduno twf economaidd.

Gall cartrefi gwyrddach hefyd olygu cartrefi cynhesach a biliau is, gan roi arian yn ôl ym mhocedi pobl. Dwi'n canolbwyntio ar ddarparu'r cartrefi hynny cyn gynted â phosib - gan ddiwallu anghenion tai heddiw a'r dyfodol.

UCHELGAIS HIRDYMOR

Mae darparu mwy o gartrefi cymdeithasol hefyd yn gyrru ein huchelgais hirdymor i ddiweddu digartrefedd yng Nghymru. Rydym ar fin cyflwyno ein Bil Digartrefedd sy'n blaenoriaethu ymyriad cynnar ac ataliaeth. Ond rhaid i'r gwaith hwn gael ei ategu gan gynnydd yn ein cyflenwad o gartrefi cymdeithasol. Dyna'n cyfle gorau i roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru am byth.

Yn ôl yn 2021, gosodwyd nod fwriadol uchelgeisiol i ddarparu 20,000 o gartrefi i'w rhentu yn y sector cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hon. Er gwaethaf digwyddiadau byd-eang yn arwain at gostau uwch a phroblemau cadwyn gyflenwi, rydym yn gweld cynnydd gwirioneddol ac yn gweithio gyda'r sector i ddarparu mwy o gartrefi i bobl Cymru.

Yn ystod tair blynedd gyntaf y tymor Senedd hwn, dengys data swyddogol i ni ddarparu bron 9,000 yn fwy o gartrefi i'w rhentu yn y sector cymdeithasol. Dyma'r lefelau cyflenwi uchaf ers dechrau cadw cofnod yn 2007.

Gydag £81 miliwn ychwanegol wedi ei sicrhau ar gyfer tai cymdeithasol, cyllideb eleni oedd yr uchaf erioed ar gyfer tai yng Nghymru, sef £411 miliwn. Bydd hyn yn dod â chyfanswm ein gwariant i £1.9 biliwn erbyn diwedd tymor presennol y Senedd – sy'n golygu darparu mwy o gartrefi ar gyfer pobl ledled Cymru. Mae hyn ar ben y £10 miliwn ychwanegol y gallais ei gyhoeddi yn gynharach eleni i roi hwb i ddatblygiad 16 o gynlluniau tai fforddiadwy newydd, lle bydd 238 o gartrefi newydd yn cael eu hadeiladu ledled Cymru.

Dywed rhagamcanion sector wrthym

fod cynlluniau cryf yn y biblinell ar gyfer miloedd o gartrefi ychwanegol yn ystod tymor y Senedd hon ac i'r nesaf. I gefnogi hyn, rydym hefyd wedi sicrhau bod nifer o gynlluniau benthyca ar gael i yrru'r gwaith o ddarparu tai fforddiadwy yn ei flaen, yn cynnwys Tir ar gyfer Tai, lle rhoddwyd £24 miliwn o fenthyciadau ar draws 15 cynllun i ddarparu 620 o gartrefi (yn cynnwys 550 o gartrefi fforddiadwy). Cafodd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig werth £90 miliwn o fenthyciadau datblygu i ddarparu 277 o gartrefi fforddiadwy ac uwchraddio mwy na 4,000 o gartrefi i'w gwneud yn fforddiadwy i'w gwresogi ac yn addas ar gyfer y dyfodol.

CYFLENWI MWY O GARTREFI

Rydym hefyd yn cefnogi landlordiaid i ailwampio ac adnewyddu eiddo gwag i allu eu defnyddio eto drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP). Bydd y cynllun yn agor bedwar mis ynghynt na rhaglen y llynedd, gyda swm dangosol cyffredinol o £100 miliwn wedi ei ddyrannu. Bydd yr amser ychwanegol hwn yn helpu'r sector i gyflenwi cymaint o eiddo â phosib, gan adeiladu ar sail y 1,000 o gartrefi ychwanegol a gefnogwyd eisoes gan y rhaglen dros y flwyddyn ariannol flaenorol. Mae'r cynlluniau hyn yn helpu i fwrw ymlaen â'n nod o ddarparu mwy o gartrefi cyn gynted â phosib.

Dwi hefyd yn awyddus i ddatgloi unrhyw rwystrau sy'n atal y broses o gyflenwi cartrefi. Gyda hynny mewn golwg, sefydlwyd Tasglu Tai Fforddiadwy ym mis Tachwedd gyda'r nod benodol o ganfod a goresgyn rhwystrau i hyrwyddo datblygiadau tai fforddiadwy yng Nghymru. Bydd y tasglu, o dan gadeiryddiaeth Lee Waters AoS, yn cyhoeddi eu hargymhellion yn ddiweddarach ym mis Ebrill. Dwi'n ddiolchgar i Lee ac aelodau'r grŵp am eu hymrwymiad i'r agenda bwysig hon yn ogystal â'r sector am eu hymgysylltiad â'r gwaith hwn.

Mae mynd yma ac acw i gwrdd ag aelodau o'r sector tai dros y chwe mis diwethaf wedi bod yn amhrisiadwy. Dwi wedi mwynhau'r cyfle i drafod y cyfleoedd a'r heriau y mae'r diwydiant yn eu hwynebu, a gwnaeth yr awydd i gyd-dynnu a dod o hyd i atebion arloesol a fydd yn darparu mwy o gartrefi cyn gynted â phosib argraff anhygoel arnaf.

Rydym yn rhannu'r pwrpas cyffredin hwn, a thrwy gydweithio, hyderaf y gallwn barhau i ddarparu mwy o gartrefi fforddiadwy, cynhesach a gwyrddach ar gyfer bobl Cymru.

Jayne Bryant yw ysgrifennydd y cabinet dros dai a llywodraeth leol

DIWEDDARIAD POLISI

DATBLYGIADAU POLISI MEWN RHANNAU ERAILL O'R DU

Y DU

Toriadau i fudd-daliadau yn taro Cymru galetaf

Bydd y toriadau mewn budd-daliadau anabledd a gyhoeddwyd yn Natganiad y Gwanwyn yn taro Cymru galetaf, gyda sgil-effeithiau ar fudd-dal tai.

Bydd y newidiadau i'r taliad annibyniaeth personol (PIP) ac elfen analluog credyd cynhwysol yn effeithio ar o leiaf 800,000 o hawlwyr presennol a rhai yn y dyfodol a allai golli rhwng £4,200 a £6,300 y flwyddyn.

Yr etholaethau seneddol â'r gyfran uchaf o'r boblogaeth o oedran gwaith sy'n derbyn budd-daliadau iechyd gaiff eu taro galetaf ac mae llawer o'r rheini yng Nghymru. Cododd y Prif Weinidog Eluned Morgan ei phryderon am effaith hyn gyda Downing Street.

Bydd y toriadau ynddynt eu hunain yn rhoi mwy o bwysau ar gyllidebau aelwydydd sydd eisoes wedi'u gwasgu gan ddiwygiadau lles y 2010au a rhewi'r lwfans tai lleol o'r newydd eleni.

Fodd bynnag, gallai colli budd-dâl anabledd effeithio ymhellach ar aelwydydd gan y gallai hyn olygu colli'r eithriad rhag y cap ar fudd-daliadau ar gyfer pobl o oedran gwaith ac o gyfyngiadau ar lwfans tai lleol ar gyfer pobl o dan 35 oed. Gallai ei golli hefyd arwain at ddidyniadau o'ch budd-dâl tai o £93 y mis ar gyfer pob oedolyn annibynnol sy'n byw gyda chi.

LLOEGR

Reeves yn canmol dyfarniad yr OBR ar adeiladu tai

Bydd newidiadau mewn cynllunio a gyflwynir yn Lloegr yn helpu i ddarparu 170,000 o gartrefi newydd ledled y DU erbyn diwedd y degawd ac yn hybu twf economaidd, yn ôl y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR).

Roedd y rhagolwg yn hwb i'r canghellor Rachel Reeves wrth iddi gyflwyno Datganiad y Gwanwyn, gyda'r Trysorlys yn brolio y golygai hyn *'ddod â'r DU gam yn nes at gyflawni ei Chynllun ar gyfer Newid i adeiladu 1.5 miliwn o gartrefi'.*

Mae'r OBR yn rhagweld y bydd 1.3 miliwn net o gartrefi ychwanegol ar draws y DU erbyn 2029/30 – ond bydd hynny'n dal yn islaw targed maniffesto'r blaid Lafur a oedd, p'run bynnag, ar gyfer Lloegr yn unig.

Cyhoeddodd y canghellor hefyd daliad cyntaf o £2 biliwn ar y Rhaglen Cartrefi Fforddiadwy nesaf ar gyfer Lloegr a fydd yn dechrau yn 2026/27. Disgwylir y datgelir cyfanswm y buddsoddiad yn arolwg gwariant mis Mehefin.

YR ALBAN

Cynnig cap rhent i ddiogelu tenantiaid

Amlinellodd Llywodraeth yr Alban gynlluniau ar gyfer cap newydd ar renti preifat mewn ardaloedd rheolaeth ar renti a fyddai'n 'rhoi sicrwydd pwysig i denantiaid'.

Byddai gwelliannau i Fil Tai (Yr Alban) yn cyfyngu ar godiadau rhent mewn ardaloedd rheolaeth i CPI + 1 y cant hyd at uchafswm o 6 y cant. O'i gymeradwyo, byddai'r cap yn berthnasol i godiadau rhent yn ystod tymor y denantiaeth, a rhwng tenantiaethau, mewn ardaloedd lle ceir rheolaeth ar renti. Bydd Gweinidogion yn pennu pa ardaloedd ddylai fod â rheolaeth ar renti.

Meddai'r ysgrifennydd cyfiawnder cymdeithasol Shirley-Anne Somerville: *'Mae gan yr Alban rai o'r hawliau tenantiaid cryfaf yn y DU eisoes, ond rydym am wella'r profiad o rentu hyd yn oed yn fwy er mwyn creu sector rhentu teg, fforddiadwy, o ansawdd uchel.*

'Buom yn cydweithio'n glòs gyda sefydliadau tenantiaid i ddatblygu darpariaethau yn y Bil Tai i wella hawliau rhentwyr, gan gynnwys system o reolaethau rhent hirdymor sy'n deg i denantiaid ac sy'n cefnogi buddsoddi yn y sector.

'Mae ein sector rhentu yn rhan hanfodol o ddatrys yr argyfwng tai ac mae'r mesurau hyn yn rhoi sicrwydd pwysig i denantiaid.'

GOGLEDD IWERDDON

Rhaglen Lywodraethu yn cefnogi tai cymdeithasol

Addawodd Gweithrediaeth Gogledd Iwerddon fwy o gymorth ar gyfer tai cymdeithasol, gyda nod o gychwyn gwaith ar o leiaf 5,850 o gartrefi cymdeithasol erbyn 2027.

Roedd yr addewid yn rhan o Raglen Lywodraethu 2024-2027 a ddywedai hefyd y byddai Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon yn ceisio cymeradwyaeth y Trysorlys i fenthyca i'w galluogi i fuddsoddi yn ei stoc a chyfrannu at gyflenwad newydd.

Mae'r rhaglen hefyd yn cynnwys cefnogaeth i gydberchnogaeth a chymorth tai i bobl ddiymgeledd a diwygiadau pellach i'r sector rhentu preifat.

LLYWODRAETH CYMRU

Benthyciadau i gefnogi cartrefi fforddiadwy

Cyhoeddodd yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant £90 miliwn mewn benthyciadau llog-isel i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig Cymru.

Bydd y benthyciadau'n helpu'r sector tai gyda chostau cynyddol dyled ac yn cefnogi'r gwaith o ddarparu 277 o gartrefi fforddiadwy, 119 ohonynt yn ystod tymor y Senedd hon, a gwelliannau i 4,397 o gartrefi presennol.

Bydd y gwaith yn helpu i wella'r tai i Safon Ansawdd Tai Cymru, gan sicrhau eu bod yn fforddiadwy i'w gwresogi ac yn addas ar gyfer y dyfodol.

Mae'r benthyciadau cost-isel yn amrywio o £5 miliwn i £10 miliwn ac yn amlygu ymrwymiad parhaus Llywodraeth Cymru i sicrhau gwerth am arian a manteisio i'r eithaf ar bob ffordd o

gynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy.

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru y cynllun benthyciadau yn llwyddiannus yn 2023-24, gan fenthyca mwy na £75 miliwn i LCCiaid i ddarparu mwy na 450 o gartrefi yn y sector cymdeithasol.

Cyfarfu'r gweinidog â thrigolion cartrefi a ddarparwyd o dan y cynllun benthyca blaenorol tra'n ymweld â datblygiad Cymoedd i'r Arfordir yn Llanharan ym mis Mawrth.

Ymestyn Cymorth i Aros Cymru tan 2026

Cyhoeddodd yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant y byddai cynllun i helpu perchenogion tai mewn perygl o adfeddiant neu ddigartrefedd i aros yn eu cartrefi yn cael ei ymestyn am 12 mis arall hyd at fis Mawrth 2026.

Mae Cymorth i Aros Cymru ar gael i rai cymwys sydd wedi archwilio pob mesur arall a gynigir gan eu darparwr morgais cyn ceisio cymorth gwasanaethau cynghori ar ddyledion.

Bydd perchentywyr sy'n gymwys yn derbyn cyngor morgais gan gynghorwyr dyled arbenigol, gyda'r costau'n cael eu talu'n llawn gan Lywodraeth Cymru.

Bydd hyn yn sicrhau bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor annibynnol ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn cadarnhau fod pob llwybr arall wedi'i archwilio cyn cynnig ad-daliad rhannol o'r ddyled forgais gyfredol trwy fenthyciad ecwiti cost-isel, gan ostwng yr ad-daliadau morgais diwygiedig i lefel y gall yr ymgeisydd ei fforddio.

Ymgyrch effeithlonrwydd ynni 'i bara mwy na chanrif'

Ni chwblheir ymgyrch effeithlonrwydd ynni Llywodraeth Cymru tan y flwyddyn 2160 ar ei chyflymder cyfredol, dywedodd un o bwyllgorau'r Senedd.

Clywodd ymchwiliad y Pwyllgor Cydraddoldeb a Chyfiawnder Cymdeithasol dystiolaeth nad yw buddsoddiad Llywodraeth Cymru yn y rhaglen Cartrefi Clyd yn agos at yr hyn sydd ei angen i ddileu tlodi tanwydd ac y byddai gwella effeithlonrwydd ynni holl aelwydydd tanwydd-dlawd Cymru yn cymryd dros ganrif ar y gyfradd gyfredol.

Er bod costau ynni wedi codi i lefelau nas gwelwyd erioed o'r blaen, mae gwariant ar y Rhaglen Cartrefi Clyd, sy'n cynnwys cynlluniau i inswleiddio a mesurau gwresogi carbon-isel fel paneli solar, wedi aros fwy neu lai yn ei unfan ers 2021.

Yn ei adroddiad, ***Cynyddu'r Gwres cyn 2160***, galwodd y pwyllgor ar Lywodraeth Cymru i ymrwymo i sicrhau bod unrhyw gyllid ychwanegol a ddaw ar gael yn mynd tuag at frwydro tlodi tanwydd.

Meddai Jenny Rathbone AoS, cadeirydd y Pwyllgor Cydraddoldeb a Chyfiawnder Cymdeithasol: *'Mae cost ynni o danwydd ffosil yn codi beunydd, sy'n gwneud brwydro tlodi tanwydd yn hanfodol. Yn anffodus, nid adlewyrchwyd hyn gan ymdrechion Llywodraeth Cymru, gydag effaith ddinistriol ar y rhai a all ei fforddio leiaf. Yn hytrach, gwelsom batrwm o oedi a methu terfynau amser.'*

Amlygai tystiolaeth ysgrifenedig i'r pwyllgor ddisgwyliad Llywodraeth Cymru y câi tua 11,500 o gartrefi eu haddasu dros gyfnod o saith mlynedd. Ar y cyflymder hwnnw, ni châi gwaith i gyrraedd holl aelwydydd tanwydd-dlawd Cymru ei gwblhau tan y flwyddyn 2160.

Mae'r adroddiad yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ymrwymo unrhyw gyllid ychwanegol, gan gynnwys unrhyw dan-wariant neu arian canlyniadol Barnet sy'n deillio o gyllid Llywodraeth y DU tuag at frwydro tlodi tanwydd yn Lloegr, i'r Rhaglen Cartrefi Clyd.

Cadeirydd newydd i'r panel rheoleiddio

Penodwyd Ruth Glazzard yn gadeirydd y Panel Sicrwydd Annibynnol Rheoleiddio Tai newydd.

Bydd y panel yn cynnig barn annibynnol ar ba mor effeithiol yw'r fframwaith rheoleiddio ar gyfer cymdeithasau tai cofrestredig Cymru.

Ruth Glazzard yw cadeirydd Awdurdod Cyllid Cymru ac mae ganddi bortffolio o swyddi anweithredol, yn cynnwys is-gadeirydd Iechyd a Gofal Digidol Cymru. Mae'n gyn-aelod o fwrdd Tai Coastal ac roedd yn aelod o grŵp llywio'r bwrdd a oruchwyliodd broses gyfuno ddiweddar Coastal ac RHA.

Mae'r penodiad am dair blynedd o ganol mis Chwefror a gellir ei ymestyn am gyfnod pellach o dair blynedd.

Ymgynghoriadau

Mae ymgynghoriadau agored o ddiddordeb i ddarllenwyr WHQ yn cynnwys:

- **Trefn rheoli adeiladu newydd ar gyfer adeiladau risg-uwch a newidiadau ehangach i reoliadau adeiladu Cymru** – ymatebion erbyn Mai 25
- **Newidiadau i hawliau datblygu a ganiateir** – ymatebion erbyn 1 Gorffennaf

CYMRU

Rhewi LTLl yn achosi diffygion rhent

Mae tenantiaid preifat incwm-isel yng Nghymru yn wynebu diffyg o £604 y flwyddyn ar gyfartaledd oherwydd rhewi'r lwfans tai lleol (LTLl) o'r newydd, rhybuddiodd Shelter Cymru cyn i lywodraeth San Steffan weithredu'r penderfyniad ym mis Ebrill.

Yma ac acw, bydd y bwlch rhwng rhent a budd-dâl tai hyd yn oed yn waeth, gyda theulu ag angen cartref pedair-llofft yng Nghasnewydd yn wynebu diffyg blynyddol o fwy na £3,000. Rhaid i deulu sy'n chwilio am dŷ tair-llofft yn Wrecsam ddod o hyd i bron £900 ar ben yr hyn y maent yn gymwys i'w dderbyn.

Dywedodd Shelter Cymru y bydd y rhewi'n cyfyngu'n sylweddol ar y cymorth ariannol sydd ar gael i'r rhai sy'n ymgodymu â chostau rhentu uchel, gan wthio llawer i sefyllfa lle na allant dalu eu rhent, gan arwain at risg uwch o ddigartrefedd.

Meddai'r prif weithredydd Ruth Power: *'Yn Shelter Cymru gwelwn realiti sector rhentu preifat sydd ar chwâl bob dydd, a rhentwyr preifat yw 45 y cant o'r rhai a ddaw ar ein galw. Gwyddom mai dim ond gwaethygu a wna pethau ac ychwanegu, debyg iawn, at y pwysau ar wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol.'*

Trivallis yn arbrofi ag ardaloedd gwaith llai

Fis Chwefror, lansiodd Trivallis wasanaeth tai cymunedol newydd yn seiliedig ar ddull 'tîm o amgylch y tenant'. Wedi'i hysbrydoli gan syniadau ym maes gofal cymdeithasol, dyma'r fenter gyntaf o'i bath yng Nghymru.

Mae'r gwasanaeth newydd yn canolbwyntio ar feithrin cysylltiadau

cryfach rhwng tenantiaid a'r tîm tai drwy gynnig cymorth mwy personol, rhagweithiol a hawdd ei gyrchu. Er mwyn i hyn allu digwydd, mae Trivallis yn cyflwyno ardaloedd llai i staff ofalu amdanynt, gan gynyddu maint ei dîm a chryfhau partneriaethau gyda grwpiau cymunedol. Y nod yw helpu tenantiaid i ofalu am eu cartrefi, eu llesiant, a'u perthynas â'r gymuned yn fwy effeithiol.

Mae'r gwasanaeth newydd yn cynnig:

- **Cefnogaeth fwy personol:** bydd swyddogion tai cymunedol yn goruchwylio ardaloedd llai (350 o gartrefi yn lle 700), gan ganiatáu iddynt feithrin perthynas agosach a darparu cymorth rhagweithiol i denantiaid.
- **Timau cydweithredol:** staff tai, diogelu, gosod eiddo a llesiant bellach yn gweithio ynghyd mewn tîm lleol i roi gwasanaeth cydgysylltiedig.
- Gwasanaeth diwnïad: porthol staff newydd i sicrhau cyfathrebu llyfn a datrys problemau'n gyflymach, o atgyweiriadau i gymhorthdal incwm.
- **Cysylltiadau cymunedol cryfach:** partneriaethau gyda gwasanaethau iechyd, addysg a lleol i gysylltu tenantiaid â'r cymorth iawn pan fo angen.
- **Datrys problemau'n rhagweithiol:** ymyriad cynnar yn helpu i ymateb i heriau fel ymddygiad gwrth-gymdeithasol cyn iddynt waethygu.

Gobeithio y gwna'r drefn newydd wella boddhad tenantiaid, lleihau ymddygiad gwrth-gymdeithasol, a chreu cymunedau cryfach, iachach. Caiff tenantiaid newydd gymorth ychwanegol i'w helpu i gynefino, cysylltu â'u cymdogion, a theimlo'n gartrefol yn eu cymuned.

Meddai prif weithredydd Trivallis Duncan Forbes: *'Mae'n gwasanaeth Tai Cymunedol newydd yn newid y gêm. Gwrandawsom yn ofalus ar denantiaid a staff, a chydnabod i'n model gwasanaeth blaenorol, gydag ardaloedd mawr o 600-700 o gartrefi i bob swyddog tai, ei gwneud yn anodd cynnig cymorth personol. Teimlai'n aml fel pe baem yno ond i ddatrys problemau, gan gyfyngu ar ein gallu i weithio gyda thenantiaid. Roedd yn glir bod angen i ni newid i ateb anghenion ein tenantiaid a'n cymunedau'n well.'*

Prosiect hinsawdd RhCT yn ennill gwobr

Enillodd Down to Zero, menter fudd cymunedol sy'n hybu gweithgareddau amgylcheddol i frwydro'r newid yn yr hinsawdd, Wobr Rheolaeth Gymunedol Genedlaethol gan Social Farms & Gardens, Cymru.

Derbyniodd yr is-gwmni i Grŵp Tai Cymunedol Cynon Taf y wobr am ymgysylltu a chyd-ddarparu atebion gyda phobl leol ar y newid yn yr hinsawdd a heriau amgylcheddol lleol.

Mae gan Down to Zero dri safle ar draws Rhondda Cynon Taf: 1.6 erw ym Mhont-y-clun, 1.4 erw yn Aberpennar, a 27 erw o wlyptiroedd a choetiroedd llydanddail brodorol yn Aberdâr, sydd ar brydles i Gymdeithas Gwlyptiroedd Cymunedol Cwmbach.

Mae safleoedd Pont-y-clun ac Aberpennar yn cynnig mannau awyr agored i denantiaid CTCHG ac aelodau o'r gymuned i gyfranogi a gwirfoddoli mewn gweithgareddau sy'n seiliedig ar natur fel plannu perllannau cymunedol, cadw gwenyn, gwaith coed, a thyfu a chynaeafu bwyd ar gyfer ei egin-wasanaeth tanysgrifio bocsys llysiau, y Llysh Bocs.

Sefydlwyd Down to Zero yn 2022 ac mae ar hyn o bryd yn chwilio am wirfoddolwyr i gyfranogi ar ei safleoedd ym Mhont-y-clun ac Aberpennar.

Gobaith i dŷ gwag sy'n ddolur i'r llygad

Mae gan eiddo gwag a fu'n broblem ers 15 mlynedd ddyfodol disglair fel cartref newydd, diolch i ymdrechion tîm cartrefi gwag Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili.

Ers cael ei adael yn wag yn 2009, aeth y tŷ yn Nelson yn fagned ar gyfer ymddygiad gwrth-gymdeithasol, yn cynnwys torri i mewn iddo, a chynnau tanau yn yr eiddo. Arweiniodd pryderon trigolion cyfagos at alw'r cyngor allan i'r eiddo ar sawl achlysur.

Er i'r cyngor gyflwyno sawl rhybudd i ddiogelu'r eiddo a chlirio'r gerddi o ordyfiant a gwastraff, parhau a wnaeth y problemau.

Daeth y tîm cartrefi gwag i gysylltiad â'r perchennog a chydweithio i fynd â'r eiddo i arwerthiant yn llwyddiannus ym mis Tachwedd 2024.

Trawsnewid y Pentref Pwylaidd ar y gweill

Mae gwaith yn dechrau ar ailddatblygu Pentref Pwylaidd Penrhos ym Mhen Llŷn. Trosglwyddodd Cymdeithas Tai Pwylaidd yr holl eiddo presennol ar y safle i ClwydAlyn fel rhan o drefniant cyfuno gyda'r bwriad o ailddatblygu ac adfywio'r gymuned.

Trawsnewidiwyd hen faes awyr yr Awyrlu Brenhinol yn bentref preswyl yn y 1940au i gartrefu'r dynion a'r menywod o luoedd arfog Gwlad Pwyl a arhosodd yn y DU ar ôl yr Ail Ryfel Byd.

Bydd cam un y prosiect yn cynnwys 44 o gartrefi ynni-effeithlon, gydol-oes, ac fe'i gwnaed yn bosibl diolch i fuddsoddiad gyda grant gan Lywodraeth Cymru, yn sgil trafodaethau rhwng ClwydAlyn, Cyngor Gwynedd a Llywodraeth Cymru.

Bydd y cartrefi newydd, a adeiladwyd gan ddefnyddio dyluniadau arloesol a dulliau adeiladu modern, yn hynod ynni-effeithlon ac yn elwa ar bympiau gwres ffynhonnell aer, paneli trydan solar gyda batris storio, a chyfleusterau gwefru ceir trydan.

Mae tenantiaid Tai Sir Ddinbych yn adeiladu cymuned gref mewn datblygiad tai newydd ei gwblhau ym Mhrestatyn

Cyfarfu tenantiaid Llys Llên â'u cymdogion newydd a sgwrsio â staff am eu cartrefi newydd mewn digwyddiad croeso ar hen safle llyfrgell Prestatyn.

Mae'r cynllun wedi'i gynllunio ar gyfer pobl 55 oed a hŷn. Mae'r datblygiad ar y safle wedi creu cyfanswm o 14 o fflatiau un-llofft, ynni-effeithlon newydd sydd wedi eu lleoli yn yr adeilad, ynghyd â dwy uned nad ydynt yn rhai preswyl ar y llawr gwaelod.

CYHOEDDIADAU: 10 SY'N DAL Y SYLW

1 **Housing the economy**
National Institute of Economic and Social Research and UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Chwefror 2025
housingevidence.ac.uk/publications/housing-the-economy/

2 **Cynyddu'r gwres cyn 2160: amser i gyflymu'r gwaith o drechu tlodi tanwydd**
Pwyllgor Cydraddoldeb a Chyfiawnder Cymdeithasol y Senedd, Ebrill 2025
https://laiddocuments.senedd.wales/cr-ld17121-cy.pdf

3 **Ymchwiliad dilynol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau Sipsiwn, Roma a Theithwyr**
Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd, Chwefror 2025
https://senedd.cymru/media/smkjrwax/cr-ld17012-w.pdf

4 **Systems-wide evaluation of homelessness and rough sleeping: preliminary findings**
Gweinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol Llywodraeth y DU, Chwefror 2025
www.gov.uk/government/publications/systems-wide-evaluation-of-homelessness-and-rough-sleeping-preliminary-findings/systems-wide-evaluation-of-homelessness-and-rough-sleeping-preliminary-findings

5 **What is a hostel in 21st century Britain?**
Centre for Homelessness Impact, Ebrill 2025
www.homelessnessimpact.org/publication/what-is-a-hostel-in-21st-century-britain

6 **Insights 2025 – housing crisis report**
Understanding Society, Chwefror 2025
www.understandingsociety.ac.uk/news/2025/02/26/understanding-society-research-housing-crisis/

7 **Heritage and home, investigating ethnic inequalities in housing affordability**
Resolution Foundation, Chwefror 2025
www.resolutionfoundation.org/publications/heritage-and-home/

8 **A blueprint for warmer homes – how to deliver a retrofit revolution**
New Economics Foundation, Chwefror 2025
neweconomics.org/uploads/files/NEF_Great-Home-Upgrade_R1.pdf

9 **Turning up the heat: nine discussion questions on overheating in domestic homes in the UK**
UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Mawrth 2025
housingevidence.ac.uk/publications/turning-up-the-heat-nine-discussion-questions-on-overheating-in-domestic-homes-in-the-uk/

10 **Community-led place stewardship**
Rhwydwaith Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, Ionawr 2025
www.communitylandtrusts.org.uk/wp-content/uploads/2025/01/Community-Led-Place-Stewardship_Summary_14-January-2025-1.pdf

Bwrw'r targed

Sarah Prescott yn dadansoddi'r heriau a'r cyfleoedd ariannol wrth ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd

Gosododd Llywodraeth Cymru darged uchelgeisiol o ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd mewn ymateb i argyfwng tai real a chynyddol. Mae Cymru'n wynebu prinder mawr o dai fforddiadwy, sy'n gwaethygu gyda'r galw cynyddol, newidiadau yn y boblogaeth, a diffyg cyflenwad.

Dengys ymchwil gan Shelter Cymru bod dros 139,000 o bobl ar restrau aros tai cymdeithasol ar hyn o bryd, gan ddangos maint yr her. Mae'r angen am gartrefi newydd yn ddiymwad, ond mae eu darparu'n llwyddiannus yn gofyn am gyfuniad o gynllunio, cyllido a gweithredu. Hyd yn oed ar ôl clustnodi cyllid a chanfod safleoedd, gall y broses o symud o syniad cychwynnol i dorri tir ar y safle gymryd blynyddoedd. Rhaid i ddatblygiadau tai lywio'u ffordd trwy sicrhau caniatâd cynllunio, caffael tir, a rhwystrau rheoleiddiol, gan wneud amynedd yn ffactor hanfodol wrth gyrchu'r nod o 20,000 o gartrefi.

LLE AR Y FANTOLEN

Un o'r ystyriaethau ariannol allweddol ar gyfer cymdeithasau tai sydd am gyfrannu at y targed hwn yw eu gallu i sicrhau benthyciadau i gylldio datblygiadau newydd. Bydd y lle sydd ar fantolen cymdeithasau unigol yn chwarae rhan hanfodol wrth benderfynu faint y gallant ei fenthyca a'i fuddsoddi mewn cartrefi newydd. Fodd bynnag, rhaid pwyso a mesur hyn yn ofalus yn erbyn cyfrifoldebau beunyddiol, yn cynnwys cynnal a gwella'r stoc. Rhaid i fyrddau ystyried y cydbwysedd rhwng ehangu eu portffolio a rheoli'r risgiau ariannol sy'n gysylltiedig â benthyca ar raddfa fawr, yn enwedig mewn hinsawdd lle mae costau gweithredol a phwysau rheoleiddio yn cynyddu hefyd.

Bu effaith cyfraddau llog uchel ar ddatblygu yn her sylweddol arall yn y blynyddoedd diwethaf. Ers 2022, cynyddodd costau benthyca yn serth, gan ei gwneud yn anos i gymdeithasau tai – sydd, lawer ohonynt, heb gronfeydd arian parod mawr – gyllido cynlluniau newydd. Er bod trafod am y cyflenwad tai yn aml yn canolbwyntio ar gynllunio a chyllid grant, mae cyfraddau llog yn ffactor hollbwysig a all benderfynu a all datblygiad fynd rhagddo. Pe bai cyfraddau llog yn gostwng yn y blynyddoedd nesaf, gallai hyn effeithio'n bositif iawn, gan ei gwneud yn haws cymeradwyo cynlluniau tai newydd. Yn y cyfamser, mae modelau ariannu newydd fel buddsoddi yn seiliedig ar ecwiti ac opsiynau cyllid preifat ehangach yn cael eu harchwilio i helpu cymdeithasau tai i barhau i adeiladu er gwaethaf cost uwch benthyca.

Heblaw am y cyllido, mae costau cynyddol yn y gadwyn gyflenwi yn bwysau pellach ar gymdeithasau tai. Mae chwyddiant mewn deunyddiau a llafur, ynghyd â chostau cynyddol caffael tir, wedi ei gwneud hi'n fwy anodd cwblhau prosiectau o fewn eu cyllideb. Yn ogystal, mae rhagdybiaethau mwy pwyllog ynghylch twf incwm rhent yn y dyfodol wedi dylanwadu ar fodelau ariannol, gan wneud benthycwyr a chymdeithasau tai yn fwy gofalus wrth gymeradwyo datblygiadau. Mae'r holl ffactorau hyn yn golygu bod yn rhaid i gymdeithasau reoli risg yn ofalus a thrafod cynllunio ariannol yn fanwl wrth ymrwymo i brosiectau newydd.

Y GRANT TAI CYMDEITHASOL

Gan gydnabod yr heriau hyn, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno sawl mesur i gefnogi'r sector. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol wedi darparu cymorth cyfalaf hollbwysig ar gyfer datblygiadau newydd ac mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno hyblygrwydd ychwanegol i helpu cymdeithasau tai i ymdopi â chyfyngiadau ariannol. Menter allweddol arall fu cyflwyno benthyciadau datblygu o 3 y cant, sy'n darparu mecanwaith ariannu amgen i gynorthwyo gyda phroblemau llif arian a chyllid. Er bod croeso i'r mesurau hyn yn sicr, y gwir amdani o hyd yw bod cymdeithasau tai a Llywodraeth Cymru yn gweithio ag adnoddau cyfyngedig, sy'n golygu bod blaenoriaethu a rheolaeth ariannol ofalus yn hanfodol.

Mae darparu 20,000 o gartrefi newydd yn nod uchelgeisiol ond angenrheidiol, ac mae angen sylw manwl gan fyrddau cymdeithasau tai ac uwch arweinwyr. Bydd deall y dirwedd ariannol, cydbwyso'r archwaeth am risg, a gweithio'n glòs gyda Llywodraeth Cymru a benthycwyr yn hanfodol i lywio'r ffordd drwy'r heriau cyfredol. I'r sector yn ei grynswth, bydd cynnal ffocws cryf ar gyflenwi tai tra'n cadw'n agored i atebion ariannol arloesol yn allweddol i sicrhau llwyddiant. Bydd mynd ati mewn modd rhagweithiol, strategol nid yn unig yn helpu i ateb anghenion tai presennol ond hefyd yn cyfrannu at sector tai mwy cynaliadwy a gwydn yng Nghymru.

Mae Sarah Prescott yn ymgynghorydd annibynnol. Fe'i cewch ar twitter _@SPrescottWales_ neu ei blog, _sarahprescott.medium.com_

1. *sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2024/05/Shelter-Cymru-submission-to-Local-Government-and-Housing-Committee-inquiry-into-social-housing-supply.pdf*

Jonny Gios via Unsplash

CLYWED O'R RHENG FLAEN

Jennie Bibbings yn sôn am yr hyn a glywodd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai gan weithwyr cymorth tai yn ystod ei ymchwiliad diweddaraf

Mae gwasanaethau cymorth tai yn cael sylw yn y Senedd y gwanwyn hwn. Mae ymchwiliad presennol y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar *gymorth tai i bobl sy'n agored i niwed* yn edrych ar faterion, gan gynnwys pwysau ar lety preswyl â chymorth a chymorth lle bo'r angen, ac yn gofyn sut y dylai dyfodol gwasanaethau edrych.

Gan fod disgwyl i Fil Digartrefedd Llywodraeth Cymru gael ei gyflwyno yn 2025, roedd yr Aelodau am ddeall a oes gan y sector cymorth ddigon o adnoddau ac a yw'n wydn i ymgymryd â'r her o weithredu'r dull newydd posibl o ymdrin â digartrefedd ***a amlinellwyd yn y Papur Gwyn y llynedd***. Clywodd Aelodau'r Pwyllgor gan ***bedwar panel o dystion*** ar 6 Mawrth, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd disgwyl clywed gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol ar 19 Mawrth. Drwy gyfres o ddigwyddiadau ymgysylltu clywodd yr Aelodau hefyd gan 118 o weithwyr y rheng flaen a phobl sy'n derbyn cymorth.

GWASANAETHAU CYMORTH

Un o'r prif bwyntiau y pwysleisiodd tystion oedd pa mor bwysig yw gwasanaethau cymorth i'r sector cyhoeddus yng Nghymru yn ei gyfanrwydd. Dywedodd tystion fod gweithwyr cymorth yn aml yn canfod eu hunain yn helpu pobl pan nad yw gwasanaethau statudol ar gael. Mewn amgylchiadau anodd, pan nad yw pobl yn cael y gwasanaethau iechyd neu'r gofal cymdeithasol sydd ei angen arnynt, mae gweithwyr cymorth yn camu i'r adwy ac yn atal sefyllfaoedd o argyfwng a fyddai fel arall yn costio llawer mwy i'r GIG, yr heddlu a'r gwasanaethau cymdeithasol.

Dywedodd Oliver Townsend o Platfform y dylid egluro'n llawn – pe na bai'r sector cymorth yn bodoli yfory, y byddai pob un person yn yr unedau llety â chymorth hynny, neu bobl sy'n cael cymorth lle bo'r angen, o fewn gwasanaethau cyhoeddus statudol.

Dywedodd tystion fod natur y gwaith yn mynd yn fwy anodd. Disgrifiodd Katie Dalton o Cymorth sut mae gwasanaethau'n gweithio fwyfwy gyda defnyddwyr gwasanaeth y mae eu profiadau trawmatig yn y gorffennol wedi arwain atynt yn ei chael yn anodd rheoli eu hymddygiad. Dywedodd, ers y pandemig, fod anghenion cymorth pobl wedi dod yn fwyfwy cymhleth wrth iddynt frwydro i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol drwy wasanaethau iechyd a gwasanaethau eraill. Dywedodd am y tro cyntaf erioed, y gwelir pobl ifanc yn defnyddio arfau, ac yn bygwth pobl ifanc eraill a chydweithwyr ag arfau. Dywedodd nad yw'r lefel hon o ran iechyd meddwl erioed wedi'i gweld o'r blaen, gan gynnwys y syniad o hunanladdiad a phobl sy'n gwneud ymdrechion difrifol ar eu bywyd o fewn prosiectau.

EU TRAWMATEIDDIO FWY

Tynnodd nifer o dystion sylw at effaith diffyg tai fforddiadwy. Nodwyd fod pobl sydd wedi mynd drwy ddigartrefedd yn aros mewn llety dros dro yn hirach, gan waethygu, a bod wedi'u 'trawmateiddio fwy' oherwydd yr hyn y maent wedi bod yn agored iddo tra'n byw mewn gwestai a llety gwely a brecwast.

Dywedodd un gweithiwr y rheng flaen mai prin yw'r sgyrsiau gyda'u swyddogion tai, nad oes dim synnwyr o'r ffaith mai dyma'r broses, dyma'r daith, dyma sydd angen digwydd i gyrraedd y cam yma, ac maent yn sownd yno'n teimlo'n gwbl anobeithiol. A dywedodd felly, fod eu hanghenion yn gwaethygu a'u cymhlethdodau'n gwaethygu oherwydd nad yw'r system yn cynnig unrhyw fath o olau ar ddiwedd y twnnel.

Dywedodd yr holl dystion fod pwysau gwaith cymorth yn effeithio ar y gweithlu, gyda gwasanaethau'n wynebu heriau mawr gyda throsiant staff. Dywedodd Clare Budden o Gymdeithas Tai ClwydAlyn fod angen cael cyllid digonol yn y system sy'n caniatáu talu'r gyfradd tâl briodol i bobl am y gwaith y maent yn ei wneud. Dywedodd fod angen sicrhau bod y staff hynny'n cael digon o amser yn ystod eu hwythnos waith ar gyfer hyfforddiant, ar gyfer arfer myfyriol, ac mae angen sicrhau, dros amser, y gellir cefnogi'r gwaith o broffesiynoli'r sector drwy raglenni hyfforddiant a chymwysterau.

Roedd materion mawr eraill a godwyd gan dystion yn cynnwys heriau cyllid byrdymor, materion yn ymwneud â chasglu data, sicrhau bod y broses o gomisiynu awdurdodau lleol yn adlewyrchu gwir gost darparu gwasanaethau, a rhwystrau i gyflwyno Tai yn Gyntaf.

Roedd pawb yn cytuno â ***gweledigaeth Llywodraeth Cymru o ailgartrefu cyflym a Tai yn Gyntaf***, ond dywedodd fod yn rhaid i'r adnoddau gyd-fynd â'r uchelgais. Cred Clare Budden mai dyma'r ffordd gywir ymlaen, ond bod angen mwy o gartrefi wedi'u hadeiladu a mwy o gartrefi wedi'u darparu i bobl i alluogi hyn i ddigwydd. At hynny, dywedodd fod angen ffrwd ariannu hirdymor sy'n ddigonol ac sydd wedi ymrwymo i'r tymor hwy i alluogi'r bobl hynny sy'n symud i Tai yn Gyntaf, neu'n elwa ar ailgartrefu cyflym, i ffynnu a llwyddo.

Yn dilyn sesiwn yr Ysgrifennydd Cabinet, bydd y Pwyllgor yn ystyried yr holl dystiolaeth ac yn datblygu argymhellion ar gyfer adroddiad byr i'w gyhoeddi yn ystod y gwanwyn.

I ddysgu mwy am sut mae'r ymchwiliad hwn yn mynd rhagddo, ewch i ***dudalen we yr ymchwiliad*** a darllen y trawsgrifiadau ar ***Gofnod y Trafodion***.

Mae Jennie Bibbings yn Uwch-ymchwilydd yn y Senedd. Mae Ymchwil y Senedd yn darparu ymchwil a dadansoddiadau sy'n ddiduedd yn wleidyddol i Aelodau o'r Senedd a phwyllgorau'r Senedd. Maent yn cyhoeddi llawer o'u gwaith i bawb ei ddarllen yn *ymchwil.senedd.cymru* a gallwch eu dilyn ar X *@SeneddYmchwil*

Dyfodol gwerth buddsoddi ynddo

Gyda chyhoeddi ymchwil newydd gan Brifysgol Heriot Watt ar ddigartrefedd yng Nghymru, dywed Debbie Thomas fod angen newid er mwyn symud y deial a lleihau digartrefedd

Y mis yma, cyhoeddwyd rhifyn diweddaraf Monitor Digartrefedd Cymru. Mae'r gyfres ymchwil hon, a gomisiynir gan Crisis ac a arweinir gan Brifysgol Heriot Watt, yn troi sbotolau ar bob un o genhedloedd Prydain. Mae'n darparu mewnwelediad annibynnol ac yn dadansoddi data i graffu ar y dyfodol a rhagweld pa ddatblygiadau polisi fyddai'n debygol o effeithio'n fwyaf arwyddocaol ar yr ymgais i leihau digartrefedd.

Ni allai'r rhifyn Cymru diweddaraf hwn o'r Monitor ddod ar adeg fwy perthnasol. Ers y rhifyn diwethaf yn 2021, bu Llywodraeth Cymru yn gweithio tuag at ddyheadau a nodir yn ei chynllun gweithredu lefel-uchel i roi terfyn ar ddigartrefedd yng Nghymru. Er enghraifft, mae'r genedl yn nyddiau cynnar cyflwyno cynlluniau ailgartrefu cyflym ac yn cynllunio ar gyfer newid deddfwriaethol.

Yn y cyfamser, mae Cymru hefyd wedi wynebu heriau economaidd wrth i'r argyfwng costau byw barhau a rhenti'n codi. Bellach mae gennym y nifer uchaf erioed o deuluoedd yn byw mewn llety dros-dro ac, fel cenedl, mae Cymru'n fwy dibynnol ar fathau anaddas o lety dros-dro fel gwely a brecwast mewn gwestai na Lloegr neu'r Alban.

CENEDL O DAN STRAEN

Mae rhifyn diweddaraf yr ymchwil hwn yn adlewyrchu cenedl sydd o dan straen ac ar fin newid wrth i ni ddisgwyl ailwampio'r ddeddfwriaeth digartrefedd.

Drwy gynnal arolwg o awdurdodau lleol a chyfweld â rhanddeiliaid perthnasol ar

draws y sector tai, digartrefedd a lles (a wnaed y llynedd), dengys – fel y gwnaeth papur gwyn Llywodraeth Cymru ar roi terfyn ar ymgynghori ar ddigartrefedd – fod bras gefnogaeth eang i'r cynigion presennol ar gyfer newid deddfwriaethol uchelgeisiol, gan gynnwys dileu angen blaenoriaethol, bod â dull mwy ataliol o ymdrin â digartrefedd, a chreu dyletswyddau sector cyhoeddus ehangach i helpu gyda chanfod a chefnogi pobl sydd mewn perygl o fynd – neu sydd eisoes – yn ddigartref.

Ond mae hefyd yn amlwg bod gweithwyr tai awdurdodau lleol yn bryderus ynghylch agweddau ar y diwygiadau arfaethedig – a bod dryswch, mewn rhai achosion, ynglŷn â'r hyn y byddant yn ei olygu. O ystyried y pwysau dwys ar ein gwasanaethau rheng-flaen ar hyn o bryd a bod awdurdodau lleol yn adrodd eu bod mewn 'modd rheolaeth argyfwng', dim syndod bod nerfusrwydd ynghylch newid. Mae'n amlwg y bydd yn rhaid wrth ymrwymiad a buddsoddiad yn y cyflenwad tai cymdeithasol, hyfforddiant ac adnoddau wrth i'r arfaethedig yn hollbwysig er mwyn bwrw ati i leihau digartrefedd ac atal rhagor o bwysau rhag crynhoi mewn system sydd eisoes bron yn llawn at yr ymylon.

Dengys y rhagamcanion yn yr ymchwil y gallai cynyddu'r Lwfans Tai Lleol fod ag effaith sylweddol ar leihau digartrefedd yng Nghymru dros y tymor hwy. Wrth gwrs, San Steffan sydd â'r pŵer i newid budd-daliadau lles. Wrth i Lywodraeth y DU ddechrau adeiladu ei strategaeth drawslywodraethol ei hun i 'roi Prydain ar drywydd diweddu digartrefedd', rhaid i ninnau annog bod y strategaeth hon yn ystyried y newidiadau a fydd yn helpu i liniaru digartrefedd yng Nghymru – gan gynnwys sicrhau bod budd-dâl tai yn gallu talu gwir gost rhent.

LIFERAU EFFEITHIOL

Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu bod llawer o'r liferau mwyaf effeithiol i leihau ac atal digartrefedd ar yr ochr hon i Fôr Hafren. Mae dyrannu mwy o dai cymdeithasol i aelwydydd digartref yn un o'r newidiadau polisi a nodwyd yn yr adroddiad sydd â'r potensial mwyaf i helpu newidiadau ddigwydd.

Ond mae'r ymrwymiad hwn yn hollbwysig. **Mae'r rhagamcanion polisi yn y rhifyn diweddaraf hwn o'r Monitor digartrefedd yn cyflwyno'r neges foel nad yw parhau â'r sefyllfa bresennol a pheidio â cheisio newid sylweddol yn opsiwn.** Mae'r awduron yn awgrymu, pe bai Cymru'n parhau heb geisio newidiadau polisi (yn cynnwys y rhai a amlinellwyd ym mhapur gwyn Llywodraeth Cymru ar ddiweddu digartrefedd), y gwelem gynnydd sylweddol yn nifer y teuluoedd sy'n mynd yn ddigartref – yn enwedig ymhlith y rheini sy'n soffa-syrffio neu'n aros mewn llety dros-dro anaddas.

BWRW YMLAEN Â NEWID

Gyda chynghorau ledled Cymru eisoes yn adrodd eu bod yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i ddigon o lety dros-dro ac yn wynebu'r costau cynyddol a ddaw yn sgil hyn, mae bwrw ymlaen â'r newid i newid y sefyllfa gyda digartrefedd yn y tymor byr, canolig a hir, ac mae o fewn ein pwerau datganoledig. Er ei bod yn amlwg bod dyraniadau tai i aelwydydd digartref wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf, nid yw'n arfer cyffredinol nac yn un cyson ledled Cymru – problem y mae cynigion papur gwyn Llywodraeth Cymru ar roi terfyn ar ddigartrefedd yn ceisio'i datrys.

Mae rhagamcanion modelu'r Monitor hefyd yn dangos bod y posibiliadau ar gyfer atal digartrefedd braidd yn gyfyngedig o fewn rheolau'r ddeddfwriaeth digartrefedd gyfredol. Mae hyn, efallai, yn ategu pam mae cymaint o gefnogaeth yng Nghymru i fesurau deddfwriaethol newydd i gychwyn y broses o atal digartrefedd ynghynt, yn cynnwys y cynigion i symud y ddyletswydd i helpu i atal digartrefedd pan fo person mewn perygl i o fewn chwe mis yn hytrach na'r 56 diwrnod presennol a dyletswyddau newydd ar gyrff sector cyhoeddus ehangach.

Pwysleisia'r rhagamcanion hefyd bod rhaid i Gymru adeiladu mwy o dai cymdeithasol yn y tymor hwy. Ond mae'r ymchwil yn adlewyrchu'r nerfusrwydd ar draws y sector parthed a ellir cyrraedd y targed o 20,000 o gartrefi fforddiadwy erbyn Mai 2026, gan danlinellu'r angen i fuddsoddi'n helaeth yn ein seilwaith o dai fforddiadwy. Heb fuddsoddi mewn mwy o gartrefi fforddiadwy, cytunir y bydd y sector wedi ei llyffetheirio o ran datrys digartrefedd.

Tra bod positifrwydd ynghylch y gwelliannau cychwynnol a welwyd o'r cynlluniau ailgartrefu cyflym newydd yng Nghymru, nododd awdurdodau lleol a holwyd fel rhan o'r ymchwil hon fod effeithiolrwydd pellach y cynlluniau hyn wedi ei lesteirio gan ein seilwaith tai, yn ogystal â'r angen am gefnogaeth ehangach gan y sector i'r agenda ailgartrefu gyflym.

I mi, prif neges y rhifyn hwn o'r Monitor yw, **yn union oherwydd y pwysau presennol, bod rhaid i ni weithredu'n awr i symud y tu hwnt i fod yn ymladd tanau beunydd mewn ymateb i lefelau uchel o ddigartrefedd tuag at ddyfodol â'r pwyslais ar atal digartrefedd yn y lle cyntaf.**

Mae hyn yn awgrymu bachu ar y cyfleoedd yn y Bil i Derfynu Digartrefedd i geisio deddfwriaeth fwy blaengar a chynhwysol ar gyfer ein dyfodol. Mae'n awgrymu ymrwymiad hirdymor, parhaus i adeiladu ein seilwaith tai ar garlam – yn enwedig cartrefi ar rent cymdeithasol. Ni fydd yr holl newidiadau hyn yn hawdd a bydd rhaid buddsoddi ynddynt, ond maent yn hanfodol.

Heb newid, gwelwn niferoedd cynyddol yn dod i mewn i system ddigartrefedd sydd eisoes yn orlawn ac yn brwydro i ddiwallu angen. Gyda newid, gallwn edrych tuag at ddyfodol lle mae nifer y bobl sy'n ddigartref ac yn byw mewn llety dros-dro yn gostwng. Er gwaetha'r heriau, mae hwn yn ddyfodol gwerth buddsoddi ynddo – dyfodol lle mae gan bawb le diogel i'w alw'n gartref.

> *Pwysleisia'r rhagamcanion hefyd bod rhaid i Gymru adeiladu mwy o dai cymdeithasol yn y tymor hwy*

Debbie Thomas yw pennaeth polisi Cymru yn Crisis. Am gopi o Fonitor Digartrefedd Cymru, ewch i *www.crisis.org.uk/ending-homelessness/homelessness-knowledge-hub/homelessness-monitor/wales/y-monitor-digartrefedd-cymru-2025/*

Partneriaid yn darparu

Gall tai dan arweiniad y gymuned helpu i ddatrys problem tai Cymru, medd Casey Edwards

Gall tai dan arweiniad y gymuned fod ar sawl ffurf,yn cynnwys ymddiriedolaethau tir cymunedol (tua 300 yng Nghymru a Lloegr), cyd-brosiectau tai, cymdeithasau perchenogaeth tai cydfuddiannol a thai cydweithredol, oll yn cynllunio'u cartrefi fforddiadwy, carbon-isel eu hunain. Yng Nghymru a Lloegr cafodd tua 1,700 o gartrefi fforddiadwy eu codi neu eu hadnewyddu, ac mae dros 5,000 arall *ar y gweill*.

Rhaglen Cymunedau'n Creu Cartrefi Cwmpas yw unig hyb tai dan arweiniad y gymuned swyddogol Cymru gyda thîm o gynghorwyr achredедig. Rydym yn cefnogi 50 o grwpiau tai dan arweiniad y gymuned yng Nghymru, pob un â'r nod o ddarparu cartrefi fforddiadwy i bobl na allant ddod o hyd i cartref teilwng, fforddiadwy ar hyn o bryd. Bydd y cartrefi hyn yn fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf, ac i'r to nesaf.

Mae rhai grwpiau tai dan arweiniad y gymuned a gefnogir gennym yn darparu cartrefi fforddiadwy ar eu cyfer eu hunain, fel *Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gŵyr*. Mae'r grŵp hwn o deuluoedd lleol yn Abertawe yn creu cynllun ar y cyd o 14 o gartrefi fforddiadwy. Mae rhai grwpiau'n gweithio mewn partneriaeth â chymdeithasau tai a phartneriaid o awdurdodau lleol i ddarparu tai i bobl leol, fel *Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Nolton a Roch* ac *Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Solfach*, ill dau yn Sir Benfro. Mae *Ymddiriedolaeth Letitia Cornwallis* yn gweithio gyda Chymdeithas Tai Bro Myrddin i ddatgloi darn o dir ar gyfer tai fforddiadwy na fyddai wedi bod ar gael fel arall, ac adfywio hen elusendy yn gartrefi i bobl leol ar yr un pryd. Mae *Ymddiriedolaeth Tref Nefynym* Mhwllheli yn sefydliad tai cymunedol a sefydlwyd ymhell dros ganrif yn ôl, sy'n gweithio i ddatblygu cartrefi i'w rhentu i bobl leol am brisiau fforddiadwy. Mae grwpiau tai eraill dan arweiniad y gymuned yn darparu tai i ateb angen penodol, fel *DreamHomeAbertawe*, datblygiad cydweithredol dan arweiniad bobl ifanc ag anawsterau dysgu sy'n benderfynol o fod â dewis a rheolaeth dros eu cartrefi a'u cymuned yn y dyfodol. Mae'n gweithio gyda chymdeithas dai i wireddu eu breuddwyd.

Mae rhai grwpiau yn diogelu asedau er budd cymunedol, fel *Ysgol Cribyn*, grŵp cymunedol sydd wedi meddiannu hen ysgol gynradd y pentref i'w defnyddio fel hyb cymunedol a darparu cartrefi fforddiadwy. A *Chapel Prion*, pentref sydd wedi dod at ei gilydd i ailddefnyddio'r hen eglwys i greu cartrefi fforddiadwy i bobl leol.

Mewn tai dan arweiniad y gymuned, mae grŵp o unigolion sydd â gweledigaeth a rennir yn penderfynu pa fath o gartrefi a chymunedau y maent am fyw ynddynt. Mae prosiectau tai dan arweiniad y gymuned yn seiliedig ar ddemocratiaeth. Mae'r gymuned yn canolbwyntio ar yr hyn sy'n bwysig iddyn nhw, gyda'r unigolion a fydd yn byw yn y cartrefi yn penderfynu beth sydd arnyn nhw ei eisiau a'i angen.

Gall grwpiau tai dan arweiniad y gymuned chwarae rhan bwysig wrth helpu cynghorau, datblygwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i gyrraedd y nod o gyflenwi 20,000 ychwanegol o gartrefi carbon-isel i'w rhentu erbyn diwedd tymor y Senedd, drwy greu cartrefi gwirioneddol fforddiadwy wedi'u dylunio a'u rheoli gan, ac ar gyfer, y gymuned leol – yn enwedig â hyn wedi'i gydnabod yn awr ym *Mholisi Cynllunio Cymru* a'r *Rhaglen Lywodraethu* fel dull o ddarparu cartrefi fforddiadwy.

Ond erys heriau ac ni all grwpiau cymunedol wneud hyn ar eu pen eu hunain.

Mae gwrthwynebwyr i brosiectau tai dan arweiniad y gymuned yn tueddu i awgrymu bod y syniad yn rhy newydd, neu'n rhy wahanol. Dydy hynny ddim yn wir – bu ymddiriedolaethau tir cymunedol yn rhan o gynllunio trefol ers y 19eg ganrif pan oedd cwmnïau tai cydweithredol yn rhan fawr o fudiad yr ardd-ddinas.

Gall fod problemau gyda chyllid, sicrhau cefnogaeth partneriaid datblygu, a chael caniatâd cynllunio a mynediad i dir. Ond mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi tai dan arweiniad y gymuned yn gryf, a dylai awdurdodau cynllunio lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wneud hynny hefyd.

Gall y 50 o grwpiau a sefydliadau cymunedol rydym yn eu cefnogi ddarparu dros 300 o gartrefi fforddiadwy, carbon-isel i bobl sydd â'u hangen – gan roi tenantiaid a phreswylwyr wrth galon y broses benderfynu.

Mae tai dan arweiniad y gymuned yn hybu adfywio ehangach trwy droi safleoedd mewnlenwi bach yn gartrefi – safleoedd o ddim diddordeb i ddatblygwyr mwy o faint. Gall cynlluniau felly helpu i leihau'r stigma a wynebir yn aml wrth ddatblygu cartrefi fforddiadwy. Gyda'r gymuned yn cyfranogi o'r cychwyn cyntaf, ac yn penderfynu, mae datblygiadau'n llai tebygol o wynebu gwrthwynebiad yn y cyfnod cynllunio.

Gall y broses dan arweiniad y gymuned helpu i frwydro yn erbyn unigrwydd unigolion, datblygu sgiliau newydd sy'n hybu hyder a chymhwysedd, a thyfu cymunedau cefnogol sy'n ymfalchïo'n fawr yn y cartrefi y maent wedi'u creu iddynt eu hunain.

Mae tai dan arweiniad y gymuned hefyd yn cadw asedau yn y gymuned, gan dyfu'r economi leol a hybu gwytnwch a chyfleoedd. Gwyddom oll nad yw'n debygol y cyrhaeddir y nod o 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd. Mae hynny'n ei gwneud hi'n bwysicach fyth bod grwpiau tai dan arweiniad y gymuned yn cael eu gweld a'u cefnogi fel partneriaid mewn darparu'r cartrefi hyn.

Mae'r rhain yn grwpiau sydd ag atebion creadigol i ddatrys yr argyfwng tai, atebion sydd o fudd i unigolion, cymunedau, yr economi, a'r amgylchedd.

Byddai'n wych pe bai awdurdodau lleol a LCCiaid yn ychwanegu eu cefnogaeth hwythau gan wneud y mwyaf o'r cyfle i dai dan arweiniad y gymuned greu system dai fwy cytbwys. Ddydd Iau 1 Mai, rydym yn cynnal cynhadledd tai dan arweiniad y gymuned gyntaf Cymru yng Nghaerdydd. Dewch draw i weld sut y gallwch chi gyfranogi a chefnogi'r mudiad.

Cysylltwch â *co-op.housing@cwmpas.coop* am fwy o wybodaeth am y cymorth sydd ar gael gan y rhaglen Cymunedau yn Creu Cartrefi.

Mae'n bryd cyflawni

Mae gan Gymru argyfwng cyflenwad tai gyda phob math o gartref, boed ar werth neu ar rent. Mae'r rhifyn arbennig hwn o WHQ yn myfyrio ar yr hyn y gellir ei wneud i hybu'r cyflenwad o gartrefi newydd a'r gweithredu sydd ei angen ar sawl ffrynt gan nifer o wahanol chwaraewyr.

O ran tai cymdeithasol yn benodol, blwyddyn sydd i fynd i gyrraedd nod Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn y tymor Seneddol hwn. Mae cyfranwyr WHQ yn edrych ar beth arall y gellir ei wneud, beth ddylai ddod nesaf, ac a ellir cyrraedd y nod.

MAE LLAI YN FWY O SAFBWYNT CYNLLUNIO

Sut allwn ni hybu'r cyflenwad tai yng Nghymru? Nick Bennett ac Alex Madden yn adrodd ar gasgliadau bord gron ddiweddar gydag adeiladwyr tai, cynllunwyr, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai

Ar Chwefror 14, Dygwyl Ffolant, cawsom y fraint o gynnal bord gron o arbenigedd codi tai traws-sector o bob rhan o Gymru. Ymgynulliodd adeiladwyr, cynllunwyr, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn swyddfa Hugh James i ystyried atebion tymor-byr a newidiadau systemig tymor-hwy angenrheidiol er sicrhau bod Llywodraeth Cymru yn cyrraedd ei tharged o 20,000 o unedau tai fforddiadwy yn y tymor Senedd hwn.

Prin ei bod yn 'sesiwn garu' Sant Ffolant, ond er y tynnu coes, yr her a'r gefnogaeth o fewn ac ar draws sectorau, daeth lefel ryfeddol o gonsensws i'r amlwg gyda phawb yn angerddol am yr angen i wneud mwy wedi gostyngiad o 25 y cant mewn cymeradwyaethau yn 2023-24.

Ysgogodd papur ymchwil ar gyfer ac ar ran aelodau Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi (a baratowyd gan Lichfields) yn nodi prif negeseuon y diwydiant a'r ystadegau diweddaraf drafodaeth fywiog. Cydnabu'r papur fod 850 o'r 3,255 o gartrefi fforddiadwy a gwblhawyd yng Nghymru rhwng 2023 a 2024 wedi'u cylldio gan gytundebau Adran 106. Ychwanegod, pan eithrir caffaeliadau, bod y sector preifat wedi cwblhau 45 y cant o'r holl gartrefi fforddiadwy newydd rhwng 2021 a 2023.

Tanlinellai'r papur hefyd yr heriau sylweddol a wynebir gan awdurdodau cynllunio lleol (ACLlau) a datblygwyr fel ei gilydd, gydag 11 o 25 o gynlluniau datblygu lleol (CDLliau) bellach wedi darfod o amser ac, yn fwy pryderus, y cwblhaodd 13 o 21 ACLl dros y pum mlynedd 50 y cant neu lai o ofynion tai eu cynllun lleol.

Tra bod Llywodraeth newydd San Steffan yn rhoi pwyslais enfawr ar dwf economaidd, diwygio'r system gynllunio a tharged tai uchelgeisiol o 1.5 miliwn (pob deiliadaeth) yn Lloegr, cytunai'r cyfranogwyr y byddai'n rhaid i ddatrysiad effeithiol yng Nghymru gefnogi adeiladu tai o bob math, nid dim ond rhai fforddiadwy.

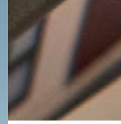
OEDI SYLWEDDOL

Mae ffordd gymesur, seiliedig ar risg, o fynd ati yn hanfodol. Gall cymeradwyo draenio cynaliadwy ac ecoleg ar gynlluniau llai ychwanegu oedi sylweddol at y broses, felly, er enghraifft, a allem gymryd yn ganiataol bod ystlumod yno, a mewnosod mesurau lliniaru fel blychau ystlumod yn lle aros am arolygon ystlumod tymhorol?

Mae mesurau syml fel hyn yn rhyddhau ecolegwyr prin i ganolbwyntio ar brosiectau mwy.

Mae lle enfawr i ddatblygu hyblygrwydd yn y system, er enghraifft llinellau amser cyllido, lle tynnir dau-draean o'r cyllid i lawr yn y chwarter diwethaf ar hyn o bryd. Rhaid cael mwy o hyblygrwydd o ran safonau – Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (GADC0) a Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) ill dau – sy'n hanfodol i sicrhau enillion cyflym erbyn mis Mai 2026, ond mae angen meddwl hefyd am ansawdd hirdymor llety a lleoedd. Rhaid ailbwysleisio'r angen am 'gydbwysedd cynllunio' neu ddull 'seiliedig ar risg' o fynd ati, nid dibynnu ar bwy sy'n gweiddi uchaf.

Gallai Llywodraeth Cymru gynnig gwell arweiniad o ran gofynion polisi newydd i helpu'r angen hir-ddisgwyliedig bellach



am leihau cymhlethdod y system, nid ei gadael hi i bob ACLl eu dehongli. Gallai safonau mwy hyblyg alluogi cymdeithasau tai i brynu cartrefi gwag fel llety dros-dro. A yw defnyddio safon cartref-am-oes ar gyfer pob eiddo yn ormodol? A ellid ei defnyddio ar gyfer cyfran yn unig?

Mae angen monitro'r cyflenwad tir ar gyfer tai a chyflwyno mecanwaith newydd i ganiatáu defnyddio safleoedd y tu allan i CDLlau os bydd oedi gyda chynllun, a'r cyflenwad tai heb ei gwblhau. Gallem ddefnyddio data ar gwblhau yn erbyn taflwybrau CDLliau a monitro trwy'r adroddiadau perfformiad blynyddol diwygiedig. Mae angen data ar ragamcanion y cyflenwad tai, nid dim ond tai fforddiadwy.

GWEITHIO RHANBARTHOL DDIM YN ATEB

Ymddangosai fel pe bai pawb yn cytuno nad gweithio rhanbarthol yw'r ateb i lawer o'r problemau cynllunio cyfredol; gall fod o gymorth gyda rhai meysydd arbenigol ond nid y cynllunio o ddydd i ddydd. Mae Llywodraeth Cymru yn dal i gyfeirio ato fel un o'r atebion y mae'n eu hystyried. Fe gymer ormod o amser a bydd yn haen arall ar ben system sydd eisoes yn gymhleth. A allai CDLl symlach fod yn haws? Ond mae angen canolbwyntio adnoddau o hyd ar y camau lle gwneir y mwyaf o ymgysylltu â'r cyhoedd. Mae gofynion am flaenlwytho wedi arafu hynt cynlluniau ac wedi difreinio mentrau bach a chanolig o'r broses oherwydd cost a risg.

Ymddengys ein bod mewn system 'cynllun yn unig' nid un 'wedi'i harwain gan gynllun' chwedl Llywodraeth Cymru. Mae angen datrys hyn mewn dwy ffordd. Yn y tymor byr rhaid i Lywodraeth Cymru hyrwyddo ffordd amgen o ddarparu'r 'cartrefi iawn yn y lleoedd iawn' [y dewis arall yn lle'r system TAN1] gyda chytundeb yr ACLlau ond rhaid hefyd canfod ffordd o gyflymu'r broses o adolygu a mabwysiadu cynlluniau.

Mae angen i ACLlau wneud mwy gyda rheolaeth prosiectau, yn hytrach na phenderfynu ar y cais yn unig; er enghraifft, sicrhau bod Adran 106 yn cael ei llofnodi mewn da bryd, ac amodau'n cael eu cyflawni'n brydlon.

Yn y frwydr bresennol am adnoddau, un fuddugoliaeth gyflym fyddai delio â'r hyn sydd yn y system yn awr. Adolygu'r trothwy tai fforddiadwy, efallai, fel bod ar lai o gynlluniau angen cytundeb Adran 106?

A allai fod lle i hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer trawsnewid lloriau uchaf eiddo yng nghanol trefi? Gwelodd Lloegr gynnydd meteorig yn nifer y ceisiadau am addasu adeiladau masnachol yn rhai preswyl.

A ellid gweithredu Adran 106 yn gyflymach? Gallai hynny ddigwydd gyda chymalau model safonol.

CYNGHORAU LLEOL I ARWAIN

Mae angen mwy o arweinyddiaeth gan awdurdodau lleol (yn wleidyddol a chan benaethiaid cynllunio) i wneud darparu tai yn flaenoriaeth. Rhaid i ni ystyried pwy sydd yn y sefyllfa orau i hyfforddi cynllunwyr y dyfodol a sut i'w paratoi ar gyfer y swydd.

Mae diffyg amrywiaeth hefyd yn nhirwedd adeiladu tai Cymru gyda 5 cwmni cyfyngedig cyhoeddus (PLC) yn gweithredu yma a gostyngiad sylweddol ymhlith cwmnïau SME, sydd wedi eu llesteirio gan ddiffyg cyllid a chymhlethdod y system.

Mae lle sylweddol i ddatblygu rôl Llywodraeth Cymru. Mae galw cynlluniau i mewn yn achosi oedi ac nid yw eu defnydd yn gymesur; mae angen trothwy newydd gyda therfynau amser ar alw i mewn ac ar gyfer penderfynu. Rhaid ailategu pwysigrwydd blaenoriaethau a'r ffaith ein bod mewn argyfwng tai, felly mae lle i ddiwygio Polisi Cynllunio Cymru gyda sylw cymesur i ecoleg er mwyn canolbwyntio adnoddau ar gynlluniau o bwys.

Cofnodwyd cynnwys cyfoethog ac amrywiol y ford gron a'i gyfleu i'r Tasglu. Rydym yn bwriadu ailymgynnull – a gwahodd Lee Waters, a oedd yn gresynu nad oedd yn bresennol ond a anfonodd ei gyfarchion atom. Byddwn hefyd yn ystyried gwerth gwahodd llefarwyr tai'r pleidiau gwleidyddol i egluro a thrafod eu polisïau ar gyfer sicrhau bod tai yn parhau'n flaenoriaeth pa Lywodraeth bynnag fydd gan Gymru ar ôl 2026. Mae tipyn o amser i fynd tan yr etholiad – ond yn seiliedig ar ein trafodaeth Sant Ffolant, byddai ein slogan yn cynnwys y pwyntiau bwled canlynol:

- Llai o gymhlethdod
- Mwy o hyblygrwydd
- Mwy o gymesuredd

Nick Bennett yw cyfarwyddydd cynghori strategol Savills ac mae Alex Madden yn bartner yn Hugh James

YR ESGUS MAWR

Mae datrys yr argyfwng cyflenwad tai yn gofyn am weledigaeth gydlynol ar gyfer y dyfodol a pharodrwydd i weithredu ar draws cynllunio, rheoleiddio, hyfforddi ac adeiladu, medd John Keegan

Cefais lawer o amser yn ddiweddar i fyfyrio ar bethau sy'n effeithio ar effeithlonrwydd a chyfeiriad y sector tai cymdeithasol yng Nghymru yn benodol ac yn y DU yn gyffredinol.

Deuthum i'r casgliad pendant bod y demtasiwn i orfeddwl y mater hwn yn fawr tra bod y dewrder sydd ei angen i ddatrys rhai o'n prif broblemau yn brin. Mae'n amlwg iawn y treuliwn lwyth o amser ac ymdrech yn siarad am yr atebion a llawer llai o amser ac egni ar ddatrys y problemau. Mae'r rheswm am hyn yn gymhleth, yn ymwneud â gwleidyddiaeth, y natur ddynol, mynediad at gyllid, rheoleiddio, ac ati. Ond mae'n deillio'n bennaf o ddiffyg gweledigaeth gydlynol ar gyfer y dyfodol a'r parodrwydd i wireddu unrhyw weledigaeth.

At ddibenion yr erthygl hon byddaf yn canolbwyntio ar un o esgyrn mawr y gynnen, sef datblygu eiddo newydd. Pwrpas pob sefydliad o fewn y sector yw darparu cartrefi o safon uchel i bobl sydd ag angen tai. Ond y gwir amdani yw mai'r hyn a wneir yw dogni adnodd prin, a darparu'r adnodd hwnnw i rai dethol iawn.

Rydym yn byw mewn gwlad lle bydd cyfran sylweddol o'r boblogaeth yn parhau am y dyfodol rhagweladwy i fod â swyddi sydd heb dalu digon i'w galluogi i fynd yn berchen cartref, neu yn byw mewn ardaloedd lle nad oes digon o dai cymdeithasol. O gofio hynny, a deall manteision bod â chartref diogel yn ffisiolegol ac yn seicolegol, beth ddylem ni ei wneud?

Dwi'n bwriadu mynd i'r afael â'r broblem gyda mewnwelediad cyflym i'm prif gasbethau. O ran difyrrwch, gadewch i ni ddechrau gyda chynllunio.

Mae dau brif ddimensiwn i hyn, sef y ffordd o fynd ati a'r cyfyngiadau y mae awdurdodau lleol yn gweithio oddi tanynt ar weledigaeth Llywodraeth Cymru a'r Senedd ar gyfer y wlad . Mae mynediad i dir yn dibynnu ar fynediad i gyfalaf a hefyd ar argaeledd tir a amlygir yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Mae'r broses o gytuno ar y CDLl yn llawer rhy gymhleth, yn cymryd llawer o amser, yn wleidyddol ymrannol ac yn ddrud. Credaf y dylid rhannu'r broses yn ddwy ran:

- Ychydig o wrthwynebiad sydd i 90 y cant o unrhyw gynllun arfaethedig – hyd yn oed os yw'r gwrthwynebiad hwnnw yn groch. Gellir canfod hyn yn gynnar iawn yn y broses. Dylid rhoi'r 90 y cant hwn ar waith ar garlam, mewn llai na blwyddyn.
- Dylid cytuno ar y 10 y cant, sy'n achosi oedi dirifedi yn amser y cyngor a chymeradwyaeth Llywodraeth Cymru, fesul darn fel safleoedd eithriedig dros y pedair blynedd nesaf, gan gyflymu proses sy'n cymryd tair i bum mlynedd go iawn, a sicrhau bod safleoedd allweddol yn cael eu darparu'n llawer cyflymach

Mae'r cyfyngiadau amgylcheddol ar safleoedd bellach yn rhy gyfyng. Er enghraifft, cynnal arolygon ystlumod a'r oedi y maent yn ei olygu (gan mai dim ond ar adegau penodol y gellir eu cynnal). Credaf y dylai unrhyw ddatblygiad o fwy na 10 o dai fod â thy ystlumod fel rhan o'u datblygiad. Mae llawer o'r rhywogaethau gwarchodedig rydym wedi'u canfod dros amser trwy ein harolygon yn ymddangos

yn llawer mwy gwasgaredig a lluosog nag a dybiwyd yn wreiddiol. Felly, rwy'n awgrymu bod lefel yr amddiffyniad sydd ei angen yn llai angenrheidiol nag a dybiem.

Y prif bwynt yw bod maint y ddeddfu/rheoleiddio yn rhwystro cynnydd rhesymol: un enghraifft wych yw'r twnnel ystlumod ar HS2, lle gallodd sefydliadau heb ddim cysylltiad â'r datblygiad ac eithrio'u cyfrifoldebau goruchwylio or-fanylu'n aruthrol ar y gofynion i ddatrys y broblem. Cyfnodau dirifedi o oedi yn y cynllunio, £100 miliwn ar dwnnel!!

Rhaid sicrhau bod lefelau staffio adrannau cynllunio Llywodraeth Cymru a llywodraeth leol yn ddigonol i hwyluso trafodaethau llawer cyflymach. Dim ond pan roddir yr ystyriaeth briodol i faint o weithgaredd economaidd a gynhyrchir gan ddatblygiadau newydd a'r manteision cymdeithasol sy'n deillio o'r datblygiadau hynny y gellir gwneud hyn. Ond unwaith eto, mae'n rhaid gwneud hyn, gan fod cymdeithas yn ei chrynswth yn derbyn bod angen mwy o ddatblygu.

CYNLLUN CYNHWYSFAWR

Rhaid cwestiynu hefyd a yw'r prifysgolion a'r colegau yn cynhyrchu digon o raddedigion i staffio adrannau tai awdurdodau lleol ledled y wlad. Dyma pam mae angen cynllun cynhwysfawr, sy'n cwmpasu pob agwedd ar yr argyfwng tai, i fod ag unrhyw obaith o'i ddatrys. Bydd hyn yn amrywio o gynhyrchu'r nifer cywir o raddedigion/prentisiaid i allu ehangu'r ddarpariaeth o dai y mae Llywodraethau Cymru a San Steffan wedi ymrwymo iddynt.

Mae adfywio canol trefi fel y mae yn anymarferol mewn llawer achos. Mae'r ffaith bod awdurdodau lleol yn dal i fynnu ar unedau manwerthu mewn datblygiadau newydd yn adlais o oes a fu na ddaw yn ôl. Pam mynnu ar unedau manwerthu ar ddatblygiadau newydd pan fo llu o unedau manwerthu canol trefi yn wag? Nid yw'r dyfodol yn gyfan gwbl ar-lein ond dydyn ddim wedi cyrraedd y cydbwysedd hapus (neu anhapus) hwnnw eto.

Mae gweithwyr proffesiynol o fewn y sector yn cwyno'n gyson bod yn well gan bobl ifanc fod yn chwarae ar eu playstation, gliniadur neu ddyfais arall na gweithio yn y diwydiant adeiladu. Dylid herio hyn yn frwd bob amser gan y byddai unrhyw sefydliad sy'n recriwtio prentisiaid yn tystio bod llawer mwy o ymgeiswyr na llefydd ar eu cyfer. Bydd y colegau'n dweud wrthym y bydd mwyafrif helaeth y myfyrwyr yn aros yn y coleg hyd at ddiwedd NVQ lefel 2 ac yna'n gorfod rhoi'r gorau iddi gan nad ydynt yn gallu sicrhau lleoliad gwaith. Mae'r datganiad gan weithwyr proffesiynol o fewn y diwydiant yn celu amharodrwydd i hyfforddi pobl i staffio'r diwydiant ar gyfer y dyfodol. Pam mae'r sylwadau hyn yn dal i hofran o'n cwmpas?

Gan fod hyn bellach wedi mynd yn safbwynt mor sefydlog o fewn y diwydiant, dim ond dau ateb sydd, hyd y gwelaf. Yn y lle cyntaf, rhaid iddi fod yn fwy deniadol yn ariannol i gwmnïau adeiladu gyflogi mwy o brentisiaid. Ni fydd sancsiynau'n gweithio, felly, mae un neu ddau o atebion.

Dwi wedi crybwyll cymhellion ariannol eisoes ond rhaid i golegau chwarae rhan fwy sylweddol. Maen nhw'n caniatáu i gannoedd lawer o fyfyrwyr gymhwyso i NVQ lefel 2 bob blwyddyn na allant wedyn gael lleoliadau i'w cwblhau i NVQ Lefel 3. Mae hyd yn oed cwblhau i lefel 2 ond yn caniatáu ar gyfer 18 awr o addysg amser-llawn yr wythnos, a dim ond chwe awr o hyn sy'n wersi ymarferol. Dylai amser llawn olygu 24 awr yr wythnos gydag o leiaf 12 awr o wersi ymarferol. Rhaid i golegau sy'n ceisio darparu ar gyfer hyn dderbyn llai o ddisgyblion ond buddsoddi mwy ynddynt i'w gwneud yn fwy parod ar gyfer gwaith (bydd grant y pen uwch ar gyfer rhai cyrsiau yn gymhelliant). Gan na allant symud ymlaen i lefel 3 heb leoliad, gall blwyddyn ddilyniant bellach ar lefel 2 (sy'n digwydd eisoes) barhau ond gyda hyd yn oed mwy o ddosbarthiadau ymarferol, am 15 awr yr wythnos dyweder. Bydd myfyrwyr yn gadael y coleg wedyn yn llawer mwy gwybodus a defnyddiol ar y safle,a fydd yn fwy o gymhelliant i gyflogwyr gyflogi myfyrwyr sydd ag angen blwyddyn yn unig i gwblhau NVQ lefel 3 a bod yn gwbl gymwys.

CYFLEUSTODAU

Y gwir amdani yw nad yw'r wlad wedi buddsoddi digon yn ein cyfleustodau. Gyda'u strwythurau llywodraethu a'u mecanweithiau cyllido, does dim osgoi'r ffaith y bydd yn rhaid i ni, drwy ein biliau, dalu am seilwaith sylweddol yn y degawdau nesaf. Bydd rhywfaint o hyn er mwyn gwella ansawdd dŵr, a llawer o'r gweddill i wella'r Grid Cenedlaethol i ymdopi ag ynni adnewyddadwy. Hyd oni all AI helpu ymhellach, mae'r cyflenwad ysbeidiol yn niwsans gwirioneddol, i helpu i 'gydbwyso'r grid'.

Mae'n glir na fydd y ras am ynni adnewyddadwy, sef y ras iawn i fod ynddi, yn dwyn ffrwyth ar ein biliau tan y 2040au o leiaf. Yna, dylem ailystyried y ras i osod pympiau gwres ffynhonnell aer yn absenoldeb paneli solar, oherwydd fel arall mae'r costau ynni yn rhy uchel. Rydym yn dal i fod rai blynyddoedd i ffwrdd o fod â phaneli 30 y cant effeithlon. Felly awgrymaf y dylem ddim ond gosod pympiau mewn adeiladau newydd, a lle mae cyfeiriadedd y to yn fwyaf addas ar gyfer paneli solar mewn eiddo presennol (tua 30 y cant – a fyddai'n dal i ganiatáu i'r Llywodraeth gyrraedd ei nod ar y cyfan).

DULLIAU ADEILADU MODERN (MMC)

Mae angen i'r diwydiant cyfan gydnabod nad yw'r dull hwn o adeiladu yn barod i'w ddefnyddio ar raddfa eang eto, a does dim diffiniad gwirioneddol o'r hyn ydyw, go iawn. Oni bai bod llyfrau archebion yn llawn ni all unrhyw ffatri oroesi ar raddfa fawr. Mae llanw a thrai'r diwydiant yn negyddu ymdrechion hyd yn oed y cyfoethocaf. Yr unig ffordd y gwireddir yr arbedion honedig yw ei ddefnyddio ar raddfa fawr iawn. Gallaf weld ei ddefnydd wrth adeiladu gwestai, er enghraifft, lle gellir ailadrodd manyleb stafell ar draws cadwyn gyfan, neu fwytai McDonalds, ond nid gyda thai, sydd o wahanol feintiau, arddulliau a deunyddiau.

Felly i gloi, fe dybiaf, hyd yn oed â gwthiad enfawr, ein bod o leiaf 10 mlynedd oddi wrth unrhyw fath o gonsensws cenedlaethol i ddatrys yr argyfwng tai. Hyd yn oed yng Nghymru, lle mae'r polisi ar dai cymdeithasol yn fwy cefnogol a gwaraidd o'i gymharu â Lloegr, mae'r amgylchedd rheoleiddio adeiladu a chynllunio yn ei gwneud yn broses araf iawn. Mae llawer o safleoedd yn cymryd 10 mlynedd o'u canfod i'w cwblhau (hyd yn oed pan fyddant yn y CDLl).

Os ydym am fod yn wlad lle caiff y dyhead am gartrefi o ansawdd uchel, naill ai trwy berchnogaeth neu ar rent cymdeithasol ei wireddu, mae angen bwrw ati, yr eiliad hon, yn ddioed, a heb aros am ddim byd! Dim mwy o Esgusodion Mawr.

John Keegan yw prif weithredydd Cymdeithas Tai Sir Fynwy. Mae'n sgrifennu i fynegi barn bersonol, nad yw yn un a goleddir gan ei gyflogwyr o anghenraid

DARPARU TAI CYNGOR NEWYDD

Mae heriau'n parhau ond mae rhaglen i hybu datblygiad tai gan awdurdodau lleol yn cynhyrchu canlyniadau, medd Robin Staines a Shan Lloyd Williams

Yn 2020 bu Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ag awdurdodau lleol ar ba gefnogaeth a chymorth yr hoffent ei gael i'w helpu i wireddu eu huchelgais o adeiladu cartrefi cyngor newydd. Daeth hyn yn fwy amlwg gyda tharged y Rhaglen Lywodraethu o 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd yn ystod oes y Senedd.

Adlewyrchwyd eu barn yn y rhaglen Graddfa a Chyflymder, a lansiwyd yn wreiddiol fel rhaglen gymorth dair-blynedd a gafodd ei hymestyn i bum mlynedd ac sy'n dod i ben fis Mehefin. Darparwyd y rhaglen gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru gan weithio mewn partneriaeth agos â Llywodraeth Cymru a'r 11 awdurdod lleol sy'n dal i fod yn landlordiaid â stoc.

Mae cynghorau bellach yn gwario tua 20 y cant o'r Grant Tai Cymdeithasol sydd ar gael – gan gychwyn o ddim bron. Ym mlwyddyn gyntaf y rhaglen, darparodd cynghorau 85 o gartrefi newydd, tra gwêl y flwyddyn ddiwethaf gynnydd ar hynny i 756 o gartrefi newydd. Hunan-gyllidwyd rhai o'r rhain yn llwyddiannus, er bod hyn yn mynd yn fwy prin wrth i'r gallu i hunan-gyllido fynd yn fwyfwy heriol yn wyneb cost comisiynu cartrefi newydd.

HYDER WRTH DDATBLYGU

Un peth a ddaeth yn amlwg dros y pum mlynedd yw hyder cynghorau wrth ddatblygu. Maent i gyd wedi cynhyrchu cartrefi newydd sydd wedi defnyddio tir a allai fod wedi cael ei werthu fel arall ac wedi'u cyfeirio'n fanwl at ddiwallu anghenion lleol – yn enwedig cartrefi un-llofft. Mae gan bob awdurdod dîm datblygu pwrpasol i sicrhau y gwireddir eu huchelgais. Helpodd y rhaglen i rannu'r wybodaeth a'r profiad hwn drwy Fforwm Datblygu'r Awdurdodau Lleol a digwyddiadau addysgu wedi'u targedu.

Mae gwaith presennol y rhaglen yn cynnwys edrych ar lawlyfr canllawiau'r Cyfrif Refeniw Tai (HRA) i sicrhau ei fod mor addas at y diben â phosib. Cyflwynwyd hwn yn 2022 o ganlyniad i'r ymgynghoriad cychwynnol yn 2020. Teimlai awdurdodau lleol y byddai canllawiau ar sut y gellid defnyddio'r HRA yn effeithiol yn arf defnyddiol.

Mae'r rhaglen wedi cefnogi prosiect Tai ar y Cyd yn frwd. Roedd yr 11 awdurdod yn rhan o sefydlu'r prosiect yn dilyn argymhelliad yn adroddiad Cartrefi o Bren Lleol Woodknowledge Wales. Roedd lansio'r canllawiau dylunio ym mis Ionawr yn benllanw'r gwaith 'llyfr patrwm' gyda Stride Treglowan.

Ond mae Tai ar y Cyd yn llawer iawn mwy na set o ddyluniadau, gan fod gwaith ar gyfer y prosiect eleni yn cynnwys diffinio'r biblinell (rhywbeth y mae contractwyr/gweithgynhyrchwyr yn gofyn amdano'n gyson); datblygu strategaeth gaffael effeithiol; a gosod seiliau rhai cartrefi trwy'r cynlluniau peilot prototeipio. Mae'r rhaglen hefyd yn cefnogi datblygu strategaeth ddiwydiannol ar gyfer pren a'r bwrdd diwygio coedwigoedd – sydd ill dau yn gweithio i ddarparu'r deunyddiau crai ar gyfer y cartrefi newydd. Gwnaeth y rhaglen gysylltiadau â'r rhaglen ôl-ffitio i ystyried rhai o'r heriau a'r cyfleoedd

Ffordd y Bryn, Abertawe

Lon yr Ysgol – Bro Morgannwg

cyffelyb mae'r ddwy ffrwd waith yn eu hwynebu, yn cynnwys y bwlch sgiliau.

ACADEMI DATBLYGU TAI CYMDEITHASOL

Dywedodd awdurdodau lleol (ac eraill) wrthym am yr her o recriwtio swyddogion datblygu medrus a phrofiadol – yn ogystal â chael mynediad at ddatblygiad proffesiynol parhaus. Dyna pam yr ystyriwyd yr Academi Datblygu Tai Cymdeithasol – a'r bwriad o lenwi'r bwlch hwn. Cyflwynwyd cynllun busnes ar gyfer yr academi i Lywodraeth Cymru a'r sector gael ei ystyried. Yn seiliedig ar nifer o fodiwlau ar-lein (ond gyda rhai elfennau 'wyneb-yn-wyneb'), gall cyfranogydd naill ai ddewis un modiwl i ddiwallu diffyg sgiliau penodol neu ymgymryd â phob modiwl i gaffael dealltwriaeth fwy cyflawn o ddatblygiad tai cymdeithasol.

O ran yr olaf o'r rhain, mae'r Llawlyfr Gweithredu ar Dai Gwledig newydd ei gyhoeddi yn gwneud yr hyn a ddywed ar y tun. Mae'n ganllaw i helpu darparwyr a'r rhai â diddordeb mewn tai cefn gwlad i ddarparu mwy o gartrefi. Er ei fod yn canolbwyntio ar yr heriau penodol a wynebir mewn ardaloedd gwledig, arweiniad i ddatblygu tai cymdeithasol ydyw yn ei hanfod.

Wrth i'r rhaglen ddod i ben, ceisiodd CIH Cymru adborth gan randdeiliaid i asesu ei gwerth i gynghorau. Dechreuodd hyn ag arolwg, y dychwelwyd 10 allan o'r 11 holiadur – a rhestr o naw cyfwelai brwdfrydig oedd yn awyddus i rannu eu syniadau am y rhaglen. Roedd cyfle i ymchwilio'n ddyfnach i'w profiadau i'w groesawu'n fawr.

Mae adborth yr adolygiad ymgysylltu â rhanddeiliaid yn tanlinellu effaith sylweddol y rhaglen, gan rymuso awdurdodau lleol i aildanio'u hymdrechion i adeiladu cartrefi cyngor newydd. Dywedodd yr adborth wrthym y bu cyflogi ymarferwyr profiadol, cyfarwydd â thai cyngor fel arweinwyr y rhaglen yn allweddol i'r llwyddiant hwn, gan fabwysiadu ffordd gynhwysfawr o fynd ati drwy gynnig cymorth pwrpasol, datrys rhwystrau, a mynd i'r afael ag anghenion amrywiol awdurdodau lleol gyda manwl-gywirdeb a'r gallu i addasu.

Meddai un awdurdod lleol wrthym: *'Mae rôl y CDLl o ran cyfleu heriau a chyfleoedd datblygu i Lywodraeth Cymru wedi bod yn hollbwysig. Mae'r eiriolaeth hon wedi helpu i lunio polisïau a phenderfyniadau cyllido sy'n cefnogi ymdrechion datblygu awdurdodau lleol yn well.'*

HWB I HYDER

Wrth wynebu heriau, mae'r rhaglen wedi rhoi hwb i hyder ac wedi chwarae rhan ganolog mewn cynyddu argaeledd tai fforddiadwy.

Dywedodd awdurdod lleol arall: *'Gwelsom gyfraniad cynyddol ar ran awdurdodau lleol at ddarparu cartrefi newydd. Mae wedi bod yn gynnydd cyson dros gyfnod y prosiect... Mae llawer o ffactorau a all weithio yn erbyn hynny, llawer o flaenwyntoedd y gwyddom amdanynt, yn lleihau gallu timau datblygu i gwblhau mwy o gartrefi. Er gwaethaf hynny, gwelsom fwy o gartrefi'n cael eu darparu diolch i'r gwaith da y llwyddodd y timau datblygu ei gyflawni, gyda chefnogaeth y prosiect.'*

Mae heriau'n parhau, yn arbennig yr angen am gymorth â ffocws mewn meysydd technegol penodol a galwad gref i gynnal y mecanweithiau cymorth sefydledig. Yn galonogol, mae adborth nid yn unig yn argymell parhau ond hefyd yn tynnu sylw at y posibilrwydd y gallai'r model cydweithredol – rhwng Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Llywodraeth Cymru a chontractwyr – fod yn lasbrint ar gyfer prosiectau a rhaglenni yn y dyfodol.

Tra bod awdurdodau lleol wedi dweud wrthym fod y rhaglen wedi bod yn gefnogol ac yn fuddiol iawn, ni ellir diystyru'r heriau gyda datblygu cartrefi newydd. O gydbwyso rhaglenni buddsoddi, i sgiliau, i'r farchnad gontractio, i gostau a thu hwnt, mae'r heriau hyn yn sylfaenol ac yn sylweddol. Roedd y rhaglen yn adlewyrchu ac yn ymateb i heriau 2020. Mae'n bryd bellach i ystyried beth yn fwy y gallai'r rhaglen ei gyflawni yn y pum mlynedd nesaf, pe câi ei hailgomisiynu.

Robin Staines a Shan Lloyd Williams sy'n cyd-arwain Rhaglen Gyflawni'r Awdurdodau Lleol

CYFLENWI'R DIFFYG

Mae angen gwell monitro a pholisïau cynllunio ymatebol i fynd i'r afael â'r argyfwng tai yng Nghymru, medd Simon Coop

Mae darparu tai newydd yn hollbwysig i les economaidd a chymdeithasol cymunedau ledled Cymru. Fodd bynnag, parhau i ostwng y mae cyfraddau adeiladu, o 45 y cant ar gyfartaledd, sef o fwy na 9,200 o anheddau y flwyddyn (dpa) yn y 1990au i 5,110 dpa ym mhedair blynedd gyntaf y 2020au.

Gwelodd y flwyddyn lawn ddiweddaraf y mae data ar gael ar ei chyfer – 2023/24 – gwblhau'r nifer ail isaf o gartrefi newydd yng Nghymru (4,754) ers i Stats Cymru ddechrau cadw cofnodion yn 1974/75. Dim ond yn ystod cyfnod COVID-19 2020/21 yr oedd yn is (4,616).

Mae Cymru'r Dyfodol (Cynllun Cenedlaethol 2040) yn amcangyfrif y byddai angen 7,400 dpa o dai ledled Cymru yn ystod pum mlynedd cyntaf y Cynllun (2019-20 i 2023-24). Dim ond 71.5 y cant o hynny a ddarparwyd yn y cyfnod hwnnw – 5,296 dpa ar gyfartaledd. Golygai hyn ddiffyg o fwy na 10,500 o gartrefi newydd.

Mae goblygiadau economaidd a chymdeithasol y diffyg hwnnw yn enfawr o ran colli buddsoddi, llai o swyddi adeiladu, llai o wariant yn yr economi leol gan breswylwyr, a chostau ychwanegol darparu llety dros-dro a mynd i'r afael â'r problemau iechyd sy'n effeithio ar bobl mewn cartrefi anffit.

Seilir targed Cymru'r Dyfodol ar gyfraddau adeiladu a thueddiadau demograffig y gorffennol. Mae hyn yn debygol o danamcangyfrif yr angen gwirioneddol am dai. Nodai gwaith y diweddar Dr Alan Holmans yn 2015 y byddai ar Gymru angen hyd at 12,000 dpa; roedd y cyflenwad diweddar yn llai na hanner hynny.

FFAELEDDAU'R FFORDD GYFREDOL O FYND ATI

Mae ein gallu i ddarparu digon o gartrefi yn dibynnu ar allu canfod yr angen a dyrannu digon o dir ar gyfer datblygu. Yn hollbwysig, fodd bynnag, mae hefyd yn golygu bod rhaid monitro'r ddarpariaeth yn ofalus, a gweithredu os bydd yn annigonol.

Tan 2019 roedd gofyniad polisi yng Nghymru ar i bob awdurdod cynllunio lleol fod â chyflenwad pum-mlynedd o dir adeiladu tai ar gael i'w ddatblygu. Roedd hyn yn fecanwaith ar gyfer deall pa dir oedd ar gael ar gyfer tai ar unrhyw adeg neilltuol ac yn sail polisi cryf i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg yn y cyflenwad trwy ryddhau safleoedd newydd.

Ers dileu'r gofyniad polisi hwn, bu'n rhaid i awdurdodau lleol fonitro'r cyflenwad tai yn y gorffennol ond ni chafwyd unrhyw fecanwaith ar gyfer deall faint o dir a allai fod ar gael ar unwaith i'w ddatblygu yn y dyfodol. At hynny, yr unig ymateb i'r diffyg a ganfuwyd oedd adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) – proses hirfaith na all ymateb yn ddigonol trwy roi hwb uniongyrchol i gynyddu'r ddarpariaeth.

Mae'r adolygiad arafach na'r disgwyl o CDLliau, ynghyd â'r diffyg monitro gyda golwg at y dyfodol wedi golygu bod:

1. Dyraniadau tai wedi methu mynd rhagddynt fel a ragwelwyd
2. Dim dealltwriaeth glir o ba dir ar gyfer adeiladu tai sydd ar gael go iawn ar unrhyw adeg
3. Dim mecanwaith i ddod â safleoedd heb eu dyrannu ymlaen, i ddarparu safleoedd tai newydd y mae mawr angen amdanynt yn y tymor byr.

MONITRO PRIODOL A LIFERAU POLISI EFFEITHIOL

Mae angen mecanwaith arnom i sicrhau bod y broses o ddarparu cartrefi i'r farchnad agored a rhai fforddiadwy yn digwydd mor gyflym ag a ragwelir i ddiwallu anghenion a nodwyd. Awgrymwn sefydlu mecanwaith newydd sy'n monitro hynt y gwaith yn glòs yn erbyn targedau tai o fewn CDLliau a fabwysiadwyd, ac sy'n caniatáu rhyddhau tir newydd lle bo diffygion sylweddol.

Dylai'r monitro edrych yn ôl ar gyflawniad blynyddoedd blaenorol cyfnod y CDLl ac ymlaen at y cyflenwad tir adeiladu tai caniataëdig sydd ar gael. Dylai gynnwys ymateb penodol os yw'r cyflenwad tai yn is na'r hyn a nodwyd. Gallai hyn fod yn rhagdybiaeth bolisi gref o blaid codi tai ar safleoedd nas dyrannwyd yn y CDLl, a bwrw eu bod yn adlewyrchu egwyddorion cynllunio allweddol y llywodraeth

1. Lleoliad cynaliadwy
2. Lefelau tai fforddiadwy yn unol â'r polisi
3. Bodloni egwyddorion creu lleoedd
4. Sicrhau buddiannau bioamrywiaeth

Pan fydd taflwybr y CDLl wedi'i adfer, yna ni fyddai'r rhagdybiaeth a nodir uchod yn dal mewn grym, er y byddai'r angen i fonitro cynnydd cyfredol yn erbyn y taflwybr yn parhau.

Credwn y byddai'r ffordd hon o fynd ati – y dylid ei gweithredu ar fyrder – yn gwneud y system gynllunio yng Nghymru yn fwy gwydn ac yn cefnogi'r amcanion cymdeithasol ac economaidd a geir yn Cymru'r Dyfodol a Pholisi Cynllunio Cymru. Byddai hefyd yn cynorthwyo Llywodraeth Cymru i gyrraedd ei nod o 20,000 o gartrefi fforddiadwy – rhywbeth y mae mewn perygl o'i fethu, yn ôl Archwilio Cymru. Yn y cyswllt hwnnw, byddai o fudd i gynllunio yng Nghymru, ac i'r cymunedau a fydd yn elwa o gynnydd yn y cyflenwad tai.

Mae Simon Coop yn uwch gyfarwyddydd gydag ymgynghorwyr cynllunio a datblygu Lichfields

YMATEB I HER DARPARU TAI

Dydy system gynllunio Cymru ddim wedi torri ond nid yw'n gweithio fel y dylai, medd Jane Carpenter

Mae diffyg argaeledd tir ar gyfer codi tai yng Nghymru yn rhwystr mawr i ddarparu'r cartrefi newydd y mae cymaint o'u hangen. Bu'r cyflenwad tir yn her ers tro, ond gwnaeth newidiadau yn y blynyddoedd diwethaf y sefyllfa'n fwyfwy anodd.

Cyn 2019 roedd yn ofynnol ar awdurdodau cynllunio lleol (ACLlau) Cymru i fod â chyflenwad pum-mlynedd o dir ar gyfer tai. Ceid y gofyniad hwnnw yn Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) a châi ei fonitro gan Asesiadau Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Byddai'r asesiadau hyn yn monitro cyflenwad ac yn cynnig modd i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg. Yn 2019, gyda dileu TAN1, polisi Llywodraeth Cymru oedd y dylai unrhyw dir newydd ar gyfer tai ddod ymlaen drwy'r Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLliau), h.y., system a arweinir gan gynllun.

O dan system a arweinir gan gynllun, caiff tir ar gyfer tai ei ddyrannu drwy CDLliau, gyda'r bwriad o sicrhau llif cyson o safleoedd ar gyfer adeiladu tai, a chefnogir yr egwyddor gan adeiladwyr tai. Ond er mwyn i'r system weithio, rhaid diweddaru cynlluniau datblygu lleol, a dydy adolygiadau CDLl ddim yn digwydd yn hanner digon cyflym

DIM DEWIS ARALL AR GAEL

Dyna graidd y broblem. Gan mai dim ond system a arweinir gan gynllun sydd gan Gymru bellach, os metha honno â darparu tir does dim amgen ar gael i lenwi'r bwlch, ac mae prinder tir yn arwain at brinder tai.

Dywed Llywodraeth Cymru bod cynlluniau'n cwmpasu Cymru'n llawn neu bron yn llawn. Ond nid dyna'r realiti, gan fod llawer o'r cynlluniau dros eu terfyn amser, a'r tir adeiladu tai ynddynt eisoes wedi'i ddefnyddio neu'n amhosib adeiladu arno oherwydd cyfyngiadau technegol, cyfreithiol ac ati.

Mae angen cynlluniau newydd â dyraniadau newydd cyn gynted ag sy'n bosibl i ateb yr angen am dai. Mae cynlluniau'n cymryd yn llawer rhy hir i gael eu mabwysiadu, a does dim cosb am oedi neu beidio â mabwysiadu. Tra'r oedd y gofyniad am fod â chyflenwad pum-mlynedd o dir ar gyfer tai yn gymhelliant cryf i gynghorau fwrw ymlaen â chynlluniau datblygu, ychydig iawn o gymhelliant, os o gwbl, sydd bellach i awdurdodau cynllunio lleol gyflwyno cynlluniau newydd.

ARAFU'R BROSES GYFLENWI

Mae canlyniadau hyn yn ddifrifol. Heb ddyraniadau cynllun lleol cyfoes a/neu'r gallu i wneud yn iawn am ddiffyg cynllun cyfoes trwy ddefnyddio dadl y cyflenwad tir pum-mlynedd, ni ellir dod â thir yn ei flaen ar gyfer tai. Heb ddyraniadau newydd, mae llai o geisiadau cynllunio. A gyda llai o geisiadau, mae'r broses o ddarparu tai yn arafu.

Rhaid i Lywodraeth Cymru gyflwyno dull newydd o fonitro'r cyflenwad tir ar gyfer tai a, lle bo'r cyflenwad yn gostwng i lefel annerbyniol, cyflwyno mecanwaith i ddod â thir newydd yn ei flaen yn fuan trwy gyfrwng ceisiadau cynllunio. Gellid gwneud hyn trwy ailgyflwyno TAN1 neu ddefnyddio adroddiadau monitro blynyddol y CDLl mewn modd tebyg. Lle mae gan ACLlau Gynlluniau cyfredol, byddant yn cadw rheolaeth lawn dros leoliad tir ar gyfer tai. Dim ond pan fo CDLlau yn symud yn araf y byddai'r canlyniadau uchod yn digwydd.

Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru yn ddiweddar ar gynyddu ffioedd cynllunio a gwella perfformiad cynllunio. Tra bod adeiladwyr tai ar y cyfan o blaid y cynigion, y gwir brawf fydd a fydd ffioedd uwch yn arwain at welliannau ystyrlon mewn effeithlonrwydd a pherfformiad o fewn adrannau cynllunio.

Yn ddi-os, mae adrannau cynllunio lleol o dan bwysau. Gwelodd llawer ohonynt ostyngiad sylweddol yn nifer eu staff, gan eu gadael yn ymlafnio i brosesu ceisiadau mewn da bryd. Mae cynllunio'n waith anodd, ac mae'n amlwg bod angen gwell cymorth ar gynllunwyr, yn cynnwys cyflogau cystadleuol i helpu gyda recriwtio a chadw staff.

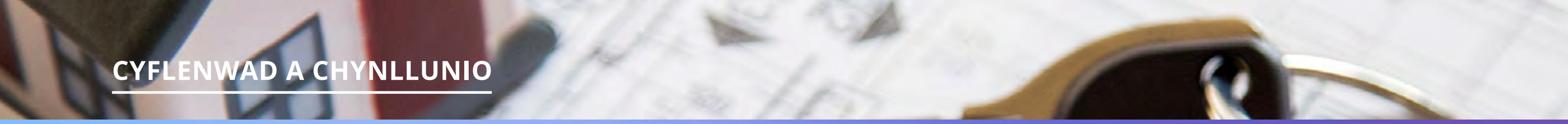
Ond rhaid i unrhyw gynnydd mewn ffioedd esgor ar welliannau cyfatebol go iawn mewn perfformiad. Mae angen diogelu ffioedd ar gyfer adrannau cynllunio i sicrhau y defnyddir yr arian ychwanegol i hybu adnoddau. Rhaid i awdurdodau lleol fod yn atebol o hyd am gynhyrchu CDLliau mabwysiedig ac am benderfynu'n gyflymach ar geisiadau cynllunio.

NID YW'R SYSTEM WEDI TORRI

Nid yw'r system gynllunio yng Nghymru wedi torri ond nid yw'n gweithio fel y dylai, ac mae cyfle yn awr i gymryd y camau angenrheidiol. Dylai Llywodraeth Cymru gydnabod nad oes cynlluniau cyflawn cyfredol ar gyfer Cymru sy'n golygu nad yw tir ar gael yn hawdd ar gyfer tai. Dylid nodi lle mae cynlluniau wedi darfod, a gwneud cynlluniau newydd yn flaenoriaeth. Rhaid rhoi cymorth a chymhellion i awdurdodau lleol wneud hynny.

Er mwyn mynd i'r afael â phrinder tai Cymru, mae arnom angen system gynllunio sy'n hwyluso a mecanweithiau wedi'u hailsefydlu i sicrhau bod y cyflenwad o dir yn cadw i fyny â'r galw am dai. Rhaid i adrannau cynllunio gael yr adnoddau priodol, gyda disgwyliadau clir ar awdurdodau lleol i gyflawni. Mae angen gwneud yr addasiadau hyn er mwyn i sector adeiladu tai Cymru allu ymateb i her y galw taer am dai.

Jane Carpenter yw cyfarwyddydd cynllunio Barratt Redrow De Cymru



Meddwl am 20k

Gyda blwyddyn ar ôl o'r tymor seneddol hwn, gofynnodd WHQ i amryw o wahanol gyfranwyr am eu barn ar darged Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon-isel newydd. A fedrir ei gyrraedd? Beth yn fwy ellir ei wneud? A beth ddylai ddod nesaf?

Gwneud rhywbeth gwahanol

Er bod marc cwestiwn parthed a gyflawnir y nod o ddarparu 20 mil o gartrefi cymdeithasol erbyn y flwyddyn nesaf, ac a fydd y targed hwn yn diwallu'r angen, y tu ôl i'r ffigurau a'r uchelgais mae teuluoedd yn byw mewn tai amhriodol, anfforddiadwy o ansawdd gwael, mae nifer annerbyniol o blant yn byw mewn llety dros-dro, a dydy pobl ddim yn medru byw yn y cymunedau lle cawsant eu geni.

Mae'r cyfnod digynsail o heriol hwn yn golygu bod rhaid ini wneud rhywbeth hollol wahanol.

Mae grwpiau tai dan arweiniad y gymuned (CLH) yn chwarae rhan allweddol i helpu cynghorau, cymdeithasau tai a datblygwyr i fynd i'r afael â'r argyfwng tai, trwy greu cartrefi cwbl fforddiadwy a ddyluniwyd, a ddatblygwyd, ac a reolir gan, ac ar gyfer, y gymuned leol.

Ond os ydym am gyflawni â chyflymder a graddfa, mae angen newidiadau allweddol.

Y rhwystr mwyaf ar hyn o bryd yw mynediad at gyllid addas. Byddai creu cronfa fenthyca gylchol yn galluogi'r grwpiau presennol i ddatblygu eu cynlluniau a helpu i ddatblygu mudiad ffyniannus.

Dylai awdurdodau lleol gefnogi prosiectau CLH a gweithredu polisïau cynllunio cefnogol i alluogi prosiectau i fynd rhagddynt.

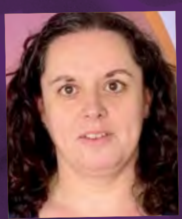
Dylai cymdeithasau tai weithio mewn partneriaeth â grwpiau CLH i ddatgloi safleoedd datblygu, cael cymorth drwy'r broses gynllunio, a rhoi preswylwyr wrth graidd y broses benderfynu go iawn.

Gall tai dan arweiniad y gymuned helpu i greu system tai fwy cytbwys, un sy'n cydweithio, yn cynnwys, yn atal niwed ac yn integreiddio. Gall ffordd wahanol o weithio helpu i adfer ein system doredig a chaniatáu i gymunedau benderfynu ynghylch eu cartrefi a'u cymdogaethau yn y dyfodol.

Sut fyddwch chi'n ymateb i'r her? Fedrwch chi wneud rhywbeth gwahanol a chefnogi'r mudiad CLH?

Casey Edwards yw rheolydd prosiect tai dan arweiniad y gymuned Cwmpas

Byw mewn limbo



Dylem fod yn gliriach ynghylch yr hyn y mae'r targed yn ceisio'i gyflawni a chydnabod mai dim ond rhan o'r stori yw ychwanegu cartrefi newydd.

Yn Sefydliad Bevan, credwn mai'r allwedd i allu i symud pobl ymlaen o lety dros-dro yw cynyddu'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasol. Tai cymdeithasol yw'r unig ddeiliadaeth a all ddarparu llety gwirioneddol fforddiadwy a diogel i rai sy'n ailadeiladu eu bywydau ar ôl digartrefedd. Rydym yn sôn am gartrefi cymdeithasol yn eu gwir ystyr, h.y. anheddau a reolir gan landlord cymdeithasol sy'n cael eu gosod am rent cymdeithasol, a reoleiddir gan Lywodraeth Cymru.

Mae'r nod o 20,000 o gartrefi i'w rhentu o fewn y sector cymdeithasol, yn cynnwys unrhyw annedd lle telir rhent i landlord cymdeithasol. Felly, mae cartrefi cymdeithasol yno, ond hefyd rhenti canolradd a rhanberchenogaeth. Dim ond 84 y cant o'r cartrefi a ddarparwyd hyd yma sy'n gartrefi cymdeithasol. Gyda phroblemau llety dros-dro, dylai hyn fod yn 100 y cant.

Adroddodd Sefydliad Bevan hefyd bod gwerthu cartrefi cymdeithasol yn effeithio'n sylweddol ar gyflenwad, er gwaethaf diddymu'r Hawl i Brynu. Gwerthwyd cyfanswm o 387 o gartrefi cymdeithasol ar y farchnad agored yn y tair blynedd 2021-24 – sef colli un am bob 20 cartref a ychwanegwyd.

Ysgogir hyn gan gost sicrhau bod cartrefi unigol yn cyrraedd y safonau ansawdd ac effeithlonrwydd ynni diweddaraf. Er ei bod yn bosib gweld pam fod hyn yn digwydd, mae'n beth anodd ei gyfiawnhau i'r nifer uchaf erioed o deuluoedd sy'n byw yn limbo llety dros-dro.

Wendy Dearden yw uwch swyddog polisi ac ymchwil Sefydliad Bevan

Llun: Michael Jasmund via Unsplash

Image: Bernard Hermant via Unsplash

Nifer amheus o grwn

Mae argyfwng tai Cymru yn cynyddu, ac eto mae nod y llywodraeth o 20,000 o dai cymdeithasol yn druenus o annigonol. Y llynedd yn unig, roedd 67,000 o aelwydydd ar restrau aros am dai, gyda 13,500 yn ddigartref. Ond prin fod y ffigurau hyn yn crafu'r wyneb – amcangyfrifir bod digartrefedd cudd naw gwaith yn uwch nag y dywed ystadegau swyddogol, ac mae'r broblem yn gwaethygu bob blwyddyn.

Hyd yn oed i rai sydd â tho uwch eu pennau, mae'r sefyllfa'n llwm. Gan Gymru mae'r cartrefi lleiaf ac oeraf yn Ewrop – yn ddrud i'w gwresogi, yn afiach i fyw ynddynt, ac yn drychinebus i'r amgylchedd. Yn syml, mae angen llawer mwy nag 20,000 o gartrefi arnom.

Ar yr un pryd, trawsnewidiwyd marchnad dai'r DU yn ddiwydiant wedi'i yrru gan elw, gyda busnesau Prynu-i-Osod yn gwneud eiddo yn asgwrn cefn i'r economi. Mae cartrefi – a oedd gynt yn cynnig diogelwch a sefydlogrwydd – bellach yn asedau buddsoddi, gan adael rhentwyr yn ansicr ac yn anobeithio. Yr ateb? Mwy o dai cymdeithasol, â'r bwriad o ddarparu sicrwydd hirdymor.

Ond yr awgrym mwyaf bod y targed o 20,000 yn ddiystyr yw'r rhif amheus o grwn. Nid 19,994. Nid 20,006. Dim ond 20,000 twt. Nid rhif yn seiliedig ar angen gwirioneddol mohono ond un gwleidyddol gyfleus – un digon mawr i swnio'n uchelgeisiol ond digon bach i ymddangos yn gyraeddadwy.

Rhaid mynd ati o'r gwaelod i fyny. Mae angen cartrefi real ar bobl real mewn cymunedau real. Dydy rhif mympwyol gwleidydd yn dda i ddim i Mrs Jones yn ei fflat rynllyd – mae arni angen y tŷ iawn yn y lle iawn. Dichon fod y nifer go iawn sydd eu hangen yn frawychus, ond heb wynebu'r gwir, wnawn ni byth ddatrys yr argyfwng. Rhaid i'r ffocws symud o dargedauau gwleidyddol i anghenion go iawn. Mae unrhyw beth llai yn ddim ond ticio blychau tra bod pobl yn dal i ddioddef.

Craig ab Iago yw'r aelod cabinet dros yr amgylchedd ar Gyngor Gwynedd

All hyn ddim bod yn ddiwedd y stori

Cartref yw'r sylfaen y byddwn yn adeiladu ein bywydau arno. Ac eto, mae miloedd o bobl ledled Cymru yn dioddef trawma digartrefedd.

Yn llawer rhy aml, mae diffyg tai fforddiadwy yn caethiwo pobl mewn cylch o ddigartrefedd. Gadewir pobl mewn limbo ar restrau tai cymdeithasol maith, yn cadw llygad yn agored am eiddo rhentu preifat prin sydd o fewn cyfraddau budd-dal tai.

Mae gan adeiladu mwy o gartrefi gwirioneddol fforddiadwy – yn enwedig ar rent cymdeithasol – ran allweddol i'w chwarae mewn lleihau digartrefedd yng Nghymru. Mae'n hanfodol defnyddio pob dyfais bosibl i oresgyn yr heriau a chyrraedd mor agos â phosibl at y targed o 20,000 o gartrefi fforddiadwy.

Fodd bynnag, gyda'r nifer o bobl sy'n sownd mewn llety dros-dro yn cyrraedd y lefelau uchaf erioed y llynedd, ni ellir ystyried y targed hwn fel diwedd y stori.

Mae'n hanfodol gwneud mwy i sicrhau ein bod yn adeiladu'r cartrefi iawn yn y lleoedd iawn. Mae dysgu gan waith cyson y Bwrdd Cynghori ar Roi Terfyn ar Ddigartrefedd, sy'n edrych ar sut mae gwybodaeth am anghenion tai pobl ddigartref yn llywio'r gwaith o gynllunio cyflenwad, yn allweddol, fel y gallwn gydweddu'r cartrefi newydd a ddarperir â'r uchelgais o roi terfyn ar ddigartrefedd.

Ac wrth i Aelodau newydd o'r Senedd ymgynnull ym mis Mai 2026, rhaid sicrhau ymrwymiadau clir a pharhaus ganddynt i fuddsoddi ac adeiladu tai fforddiadwy ar garlam – yn enwedig tai rhent cymdeithasol. Wrth gydnabod bod cartrefi diogel yn rhan sylfaenol o fyw bywyd iach a hapus, dylai ein seilwaith o gartrefi fforddiadwy a chymdeithasol fod yn flaenoriaeth uchel yn y tymor seneddol newydd.

Debbie Thomas yw pennaeth polisi a chyfathrebu Cymru gyda Crisis

Beth am ddefnyddio tai gwag?

Y ffordd fwyaf cyffrous o geisio mynd i'r afael â'r argyfwng tai presennol yw treulio'n holl amser yn ceisio dyfeisio gwell ffyrdd o adeiladu cartrefi newydd a dileu unrhyw rwystrau i hynny.

Ond y ffordd gyflymaf o bell ffordd i ddatrys yr argyfwng tai cyfredol yw troi cartrefi sy'n sefyll yn wag yn dai cymdeithasol. Nododd adroddiad ymchwil y Senedd, *Eiddo Gwag*, yn 2019 fod yna 27,000 o gartrefi yng Nghymru a oedd yn wag ers mwy na chwe mis.

Mae gwaith ar y gweill, ond mae'n llawer arafach nag y dylai fod ag ystyried y brys, a dydy hi ddim yn glir ein bod yn ennill. Ni wneir nemor ddim gorchmynion pwrcas gorfodol yng Nghymru i brynu tai gwag. Dim ond tri chyngor Cymreig a adroddodd wrth bwyllgor y Senedd eu bod yn eu defnyddio, ac mae data'n awgrymu rhyw bedwar neu bump yn yr holl wlad dros sawl blwyddyn. Pan oeddwn i'n arwain adran gyfreithiol Cyngor Swydd Henffordd, cyngor gwledig bach yn Lloegr, roedd gennym orchmynion pwrcas gorfodol ar gyfer cartrefi gwag ar y gweill beunydd. Dylid rhoi cyhoeddusrwydd eang i orchmynion pwrcas gorfodol i wneud perchenogaeth cartrefi gwag yn ddiwylliannol annerbyniol yn yr argyfwng tai presennol.

Dylem ddargyfeirio cyfran sylweddol o'r grant tai cymdeithasol i mewn i eiddo gwag am gyfnod, newid y canllawiau GPG i gynnwys rhagdybiaeth y bydd eiddo sy'n wag am fwy na chyfnod penodol yn destun pwrcas gorfodol a gwarantu costau cyfreithiol awdurdodau lleol i gychwyn y broses.

Duncan Forbes yw prif weithredydd Trivallis

Dysgu gwers hanes

Ym 1994 lansiodd John Redwood (cofio fo?), ysgrifennydd gwladol Cymru, ei ymosodiad anfad ar famau sengl yn Llaneirwg. Ymateb y sector tai i'r pardduo gwallgof hwn ar gymuned gyfan oedd edrych ar y dystiolaeth go iawn a chasglu gwersi ar gyfer y dyfodol.

Casgliad allweddol oedd y gallai amcanion polisi da weithiau arwain at ganlyniadau anfwriadol, yn yr achos yma, blaenoriaeth Llywodraeth y DU o godi cymaint o gartrefi â phosib a chartrefu'r rhai â'r angen mwyaf. Mewn gair, cafodd llawer o deuluoedd oedd yn brwydro i gadw'u pennau uwchlaw'r dyfroedd dai ar gwr Caerdydd heb gefnogaeth neu gysylltiadau teuluol mewn cymunedau â chludiant cyhoeddus gwael a chostus.

Dylem ddysgu gwers hanes. Mae Llywodraeth Cymru, yn gwbl briodol, am ddarparu cymaint o gartrefi fforddiadwy â phosib tra'n ei gwneud yn ofynnol iddynt adeiladu cymunedau sero-net y dyfodol. Mae'n hanfodol ein bod yn gweld y ddau amcan hyn fel rhai cwbl gyson yn hytrach na'u bod yn cystadlu am adnoddau. Yn fy marn i rhaid i'r targed o 20,000 fod ar sail creu cartrefi o'r ansawdd uchaf er budd y bobl sy'n byw ynddynt ac wrth gwrs, y blaned yn y pen draw. Fel arall, gallem fod yn cynnig ateb tymor byr – fel yn y 1990au – tra'n pentyrru problemau ar gyfer y dyfodol. Bydd ansawdd yr hyn a adeiladwn yn effeithio am ddegawdau ar iechyd a lles preswylwyr. Gall obsesiwn â niferoedd ar draul popeth arall hefyd arwain at ganlyniadau anfwriadol.

Mae Keith Edwards yn gweithio'n llawrydd ac yn arwain ar dai ar ran Cynghrair Sylfaenol Cymru

Cartrefi i bawb

Fis diwethaf, ailddatganodd yr ysgrifennydd cyfiawnder cymdeithasol Jane Hutt uchelgais ddiwyro Llywodraeth Cymru i fod yn Genedl Noddfa. Rhaid i ddarparu tai o ansawdd da fod yn ganolog i'r uchelgais hon. Mae bod yn genedl noddfa ynghlwm â mynd i'r afael â digartrefedd, gan na allwn roi terfyn ar ddigartrefedd os na roddwn derfyn ar ddigartrefedd i bawb, gan gynnwys y rhai sy'n ceisio noddfa yng Nghymru.

Yn ein hadroddiad, *Ni allwn fod yn Genedl Noddfa heb Dai*, mae Housing Justice Cymru yn galw am wneud mwy i sicrhau bod polisïau tai a digartrefedd Llywodraeth Cymru yn ymateb i anghenion ceiswyr lloches. Er enghraifft, mae cyflwyno'r Rhaglen Gyfalaf Llety Dros-dro (TACP), a ddaeth i fodolaeth fel rhan o ymateb Llywodraeth Cymru i'r rhyfel yn Wcráin, wedi galluogi awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i symud yn gyflym i ddod â mwy o eiddo i mewn i'r sector tai cymdeithasol ar gyfer pobl sy'n wynebu digartrefedd.

Fodd bynnag, gellir gwneud mwy i sicrhau bod dyraniadau rhaglenni fel TACP yn y dyfodol yn cynnwys elfen sy'n canolbwyntio ar ddiwallu anghenion ceiswyr lloches. Wrth i Gymru anelu at y targed o greu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd, rhaid i ni sicrhau bod hyn yn cynnwys cartrefi ar gyfer pawb os yw Cymru yn wir am fod yn Genedl Noddfa.

Nicola Evans yw cyfarwyddydd, Cymru yn Housing Justice Cymru

Newid y patrwm

Canfu arolwg ciplun diweddaraf CIH Cymru y dywed 83 y cant o ymatebwyr nad ydynt yn hyderus y cyrhaeddir y targed o 20,000, a'r prif reswm a nodir yw diffyg cyllid. Cynigiodd ein haelodau awgrymiadau i ni ynghylch dileu offerynnau statudol dros dro, megis datgymhwyso ymgynghoriadau cyn ymgeisio; y gofyniad am ddatganiadau seilwaith gwyrdd; caniatâd y corff sy'n cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy, a bwydwyd y syniadau hynny i mewn i waith y Tasglu Tai Fforddiadwy. Ond y consensws yw bod unrhyw newidiadau bach nawr yn annhebygol o effeithio ar y raddfa a'r cyflymder angenrheidiol i gyrraedd yr 20,000 erbyn mis Mai nesaf.

Mae'r rhwystrau i'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn strwythurol a systemig, wedi eu canoli ar argaeledd tir a chost, capasiti a strwythur y system gynllunio a rheoleiddio, rhwystrau yn y gadwyn gyflenwi, a phrinder llafur/contractwyr. Gwaethygwyd y sefyllfa ymhellach gan effeithiau Brexit a'r pandemig, yn ogystal â phenderfyniadau economaidd a wnaed yn San Steffan sydd wedi creu tirwedd economaidd andwyol.

A thra bod CIH Cymru yn croesawu'n fawr y cynnydd sylweddol mewn cyllid cyfalaf drwy'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Rhaglen Gyfalaf Llety Dros-dro yng nghyllideb y flwyddyn nesaf, rydym wedi dadlau'n gyson dros fwy o sicrwydd ynghylch cyllid tymor-hwy, yn ogystal â mwy o hyblygrwydd ynghylch uchelgeisiau eraill Llywodraeth Cymru sy'n effeithio'n uniongyrchol ar allu sefydliadau tai cymdeithasol i ddatblygu ar y cyflymder a'r raddfa sy'n ofynnol i ddod â'n hargyfwng tai presennol i ben, megis yr amserlenni datgarboneiddio a geir yn Safon Ansawdd Tai Cymru 2033.

Credwn fod yn rhaid i'r patrwm newid er mwyn sicrhau'r lefel angenrhediol o fuddsoddi a blaenoriaethu, a dyna pam rydym yn dadlau'n gyson bod yn rhaid i fan cychwyn y daith honno fod ar ffurf deddfwriaeth i ymgorffori'r hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru.

Matt Dicks yw cyfarwyddydd CIH Cymru

Chwilio am syniadau newydd

Mae gan bawb dargedau, sy'n ofynnol i gyfiawnhau'r ymrwymiad a'r buddsoddiad a glustnodwyd i gyflawni'r amcanion. Ar adeg wahanol heb fod economi'r byd mor oriog, chwyddiant yn effeithio ar gyflawniad, a thirwedd polisi o newid deddfwriaethol sylweddol, efallai y byddai'r 20 mil wedi cael ei gyflawni.

Dichon y dywed rhai y gellid fod wedi rhagweld hyn; dywed rhai bod yr amodau hyn allan o reolaeth Llywodraeth Cymru. Y gwir amdani yw ei bod wedi mynd yn fwyfwy anodd darparu tai fforddiadwy newydd ar y raddfa, y cyflymder a'r ansawdd sy'n ofynnol yn ddeddfwriaethol. Er mwyn i gynllun dalu ffordd, mae cymryd risg marchnad i ddarparu traws-gymhorthdal sylweddol yn dacteg fwyfwy cyffredin gan ddarparwyr tai fforddiadwy, a hyd yn oed adeiladwyr awdurdodau lleol bellach: mae'n gêm risg-uchel.

Mae safleoedd mewnlenwi bach yn suddo i gors dadleuon NIMBY i'r graddau eu bod yn cael eu gwrthod. Cymer safleoedd mwy flynyddoedd i'w negydu a rhaid wrth bartneriaid amyneddgar â phocedi ddigon dwfn i chwarae'r gêm hir. Mae'r farchnad dulliau adeiladu modern (MMC) yn crebachu, heb brofi ei fod yn gyflymach, ac mae datblygwyr prif-ffrwd bellach yn cau ffatrïoedd.

A oes unrhyw syniadau newydd?

- Di-flaenoriaethu datgarboneiddio SATC o blaid adeiladau newydd wedi'u datgarboneiddio
- Effeithlonrwydd cadwyn gyflenwi – wrth geisio'r un nwyddau, gallai prynu gan gonsortia hybu effeithlonrwydd
- Partneriaethau strategol gyda chymhellion sector preifat – angen mwy o ddatblygwyr prif-ffrwd yng Nghymru
- Llywodraeth Cymru i greu amodau marchnad gyda thir cyhoeddus a golwg dymor-hwy ar elw a gwobr
- Gweithio mewn partneriaeth â chyrff â mwy o gapasiti ariannol, awdurdod lleol neu gymdeithas tai, ar safleoedd cenedlaethol, er mwyn cael darlun cenedlaethol o angen.

Nick Taylor-Williams yw pennaeth tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Meithrin gallu ar gyfer y dyfodol

Mae cyrraedd targed uchelgeisiol y llywodraeth o ddarparu 20,000 o gartrefi newydd yn golygu gweithredu beiddgar, cynllunio strategol, a chynyddu gallu. Ym Melin aethom i'r afael â'r her hon, gan gydweithio â'n partneriaid ac adeiladu ar gyfer amrywiaeth o ddeiliadaethau, yn cynnwys rhentu cymdeithasol, safleoedd eithrio gwledig yn ogystal â darpariaeth gofal plant ar gyfer yr awdurdodau lleol ac, efallai yn bwysicaf oll, cyfuno â chymdeithas arall er mwyn cynyddu ein portffolio datblygu.

Trwy ein hymrwymiad i adeiladu cartrefi newydd, llwyddasom i greu mwy nag 800 o gartrefi mewn pum ardal awdurdod lleol yn y pum mlynedd diwethaf.

Ond er mwyn gwneud yr argraff fwyaf bosibl, gwyddem bod angen i ni ehangu ein gallu. Ysgogwyd y cyfuno â Chartrefi Dinas Casnewydd gan ein cyd-weledigaeth y gallem ddarparu tai yn gyflymach, cronni adnoddau, a symleiddio gweithrediadau i sicrhau ein bod yn cyrraedd targedau'r llywodraeth a rhagori arnynt.

Mae ffurfio'r sefydliad newydd, Hedyn, yn ein galluogi i gyfuno arbenigedd, cynyddu cryfder ariannol, a gweithredu'n fwy effeithlon. Drwy ddod â dau sefydliad cryf ynghyd, gallwn bellach adeiladu mwy o gartrefi. Bydd ein portffolio tir ehangach, mwy o fynediad at gyllid, a'n tîm datblygu cryfach yn ein galluogi i gyflymu ein gwaith adeiladu, gan ychwanegu yn sylweddol at argaeledd tai yn lleol.

Rydym felly mewn gwell sefyllfa i chwarae rhan sylweddol yn y gwaith o helpu i ddarparu'r 20,000 o gartrefi newydd hyn, gan sicrhau bod tai ar gael i'r teuluoedd ac unigolion sydd arnynt eu hangen.

Mae Peter Crockett yn gyfarwyddydd gweithredol twf gyda Hedyn

Meddwl y tu hwnt i'r 20k

Roedd darparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hwn bob amser yn mynd i fod yn darged uchelgeisiol. Yn erbyn cefndir argyfwng tai, serch hynny, roedd yn uchelgais roedd Shelter Cymru yn ei groesawu, yn wir, yn uchelgais y buom yn galw amdani. Yn awr, a'r targed yn debyg o gael ei fethu, mae'n anochel y bydd rhai'n holi a oedd pennu targed yn gamgymeriad gwleidyddol.

Yn Shelter Cymru credwn fod y cwestiwn hwn yn methu'r pwynt. Mae'n hawdd gweld nod o nifer penodol fel canlyniad terfynol i ni weithio tuag ato. Mae i'r targed o 20,000 o gartrefi ddau amcan cysylltiedig, sef darparu cartrefi ond gwneud hynny er mwyn cyflawni'r amcan ehangach o roi terfyn ar argyfwng sy'n effeithio ar gannoedd o filoedd o bobl yng Nghymru.

Mae targedau ac atebolrwydd yn rhan o'r amcan ehangach hwn, a felly hefyd meddwl y tu hwnt i dargedau, y tu hwnt i 20,000, y tu hwnt i Fawrth 2026, i sicrhau piblinell gynaliadwy o dai.

Dengys ein dadansoddiad bod mwy na 94,000 o aelwydydd ar restrau aros am gartrefi cymdeithasol. Golyga hynny bod rhaid parhau i osod targedau uchelgeisiol a darparu mwy o dai bob blwyddyn nes bod gan bawb yng Nghymru sydd ag angen un gartref cymdeithasol diogel, sicr ac addas. Dyna pam rydym am weld pob plaid wleidyddol yn gwneud cynyddu'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol yn flaenoriaeth allweddol yn 2026, gan sicrhau bod yr ewyllys wleidyddol i gynyddu cyllidebau a chwalu rhwystrau yn rhan gynhenid o'r Senedd newydd.

Robin White yw pennaeth ymgyrchoedd Shelter Cymru

Goroesi'r storm

Mae'r sector tai yn wynebu storm berffaith, gyda chyfraddau llog yn cynyddu, mwy o alw am wasanaethau, a'r buddsoddi ychwanegol sydd yn ofynnol gan SATC 2023 yn effeithio'n sylweddol ac yn aml yn andwyol ar gynaliadwyedd ariannol.

Mae setliad rhent is na'r disgwyl ar gyfer 2025/26 wedi gwaethygu'r sefyllfa i lawer a diau y gwelir metrigau ariannol allweddol fel ffin gweithredu ac EBITDA-MRI yn gwanhau, a dirywiad posibl yng nghryfder credyd y sector yn ei grynswth.

Gyda'r gefnlen economaidd hon, dim syndod bod llawer yn chwilio am ffyrdd o gydbwyso'r llyfrau a diogelu metrigau craidd; mae datblygu â'i archwaeth am fenthyciadau yn aml ar frig y rhestr 'pethau i roi'r gorau iddynt'. Yn wyneb cost gynyddol popeth, o fenthyca i adeiladu, mae hefyd yn debygol o fod yn anodd i gynlluniau newydd gyrraedd targedau ariannol, ffactor arall a allai weld byrddau'n amlygu agwedd fwy gwrth-risg tuag at ddatblygu.

Mae pwysigrwydd piblinell ddatblygu iach i gryfder ariannol cyffredinol yn glir, a diau y bydd awydd i beidio ag aberthu twf hirdymor ar gyfer gallu tymor-byr, yn enwedig o ystyried uchelgais Llywodraeth Cymru o ran cyflenwi cartrefi newydd.

I'r rhai sydd â'r gallu ariannol a'r archwaeth am risg i oroesi'r storm yn y tymor byr, mae opsiynau y gallant eu harchwilio; gallai cyllid heb ei sicrhau ynghlwm wrth wella cartrefi presennol helpu i ryddhau tipyn o le ar y fantolen, ac ar Lywodraeth Cymru awydd archwilio modelau ariannu newydd i gefnogi uchelgais am ddatblygu. Fodd bynnag, i'r rhai sydd eisoes yn ymgodymu â phenderfyniadau anodd am ddyfodol eu gweithgareddau datblygu, gall hyn fod yn rhy ychydig, yn rhy hwyr.

Sophie Wint yw cyfarwyddydd cyllid a chaffael Cartrefi Dinas Casnewydd. Mae'n mynegi barn bersonol

EDRYCH AM ARWYDDION GOBAITH

Wrth i gyflenwad tai Cymru barhau i blymio, gyda 2023/24 yn gweld cwblhau'r nifer ail isaf o gartrefi newydd yn y 50 mlynedd diwethaf, mae Mark Harris yn dadansoddi problemau'r gyda'r system gynllunio

Dengys y *data diweddaraf* y cwblhawyd cyfanswm o 4,756 o gartrefi newydd yng Nghymru yn 2023/24, yr nifer ail isaf o gartrefi a gwblhawyd yng Nghymru ers dechrau cadw cofnod ym 1974. Dim ond 2020/21, blwyddyn y pandemig, oedd yn is.

Mae hyn ymhell islaw'r nod flynyddol o 7,400 a awgrymwyd gan Gynllun Cenedlaethol Llywodraeth Cymru, Cymru'r Dyfodol 2040. Yn wir, yn y pum mlynedd ers cyhoeddi'r Cynllun Cenedlaethol, dim ond 5,498 o dai a godwyd y flwyddyn ar gyfartaledd, darpariaeth o 10,518 yn llai o gartrefi yn y cyfnod hwnnw.

Mae dadansoddiad diweddar, yn cynnwys ***adroddiad Archwilio Cymru***, yn nodi diffyg adnoddau o fewn cynllunio awdurdodau lleol fel un ffactor allweddol sy'n cyfrannu at lefelau isel o gyflenwad tai. Mae hyn yn adleisio ***adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol yn 2019*** ar effeithiolrwydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, arolwg ***Sgwrs Fawr RTPI Cymru 2022*** o'i haelodau yng Nghymru, ac ***Astudiaeth Marchnad Adeiladu Tai Awdurdodau Cystadleuaeth a Marchnadoedd*** 2024, yn ogystal ag ***ymchwil ddiweddar*** y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ei hun.

Mae diffyg adnoddau o fewn adrannau cynllunio awdurdodau lleol yn achosi oedi ym mhob agwedd ar y broses gynllunio, gan gynnwys penderfynu ar geisiadau cynllunio, cyflawni amodau cynllunio, a chyflawni Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLliau), a gall pob un o'r rhain achosi oedi wrth ddarparu tai newydd.

Daeth ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ***Hyrwyddo gwasanaeth cynllunio cydnerth sy'n perfformio'n dda*** i ben yn ddiweddar. Cafwyd amrywiaeth o awgrymiadau i fynd i'r afael â'r broblem hon, yn cynnwys:

- cynyddu ffioedd ceisiadau cynllunio (gan gynnwys llwybr i adennill costau llawn)
- mesur a monitro perfformiad trwy fframwaith perfformiad
- cefnogi gwytnwch, cadw sgiliau, bwrsariaethau a phrentisiaethau
- gwella gwytnwch ac adnoddau gan gydbwyllgorau corfforaethol drwy:
  – rannu gwasanaethau
  – hybiau sgiliau cynllunio
  – ymestyn cyfnod Adolygu Cynlluniau Datblygu Lleol

Mae HBF yn cefnogi'r argymhellion mewn egwyddor (ac eithrio ymestyn cyfnod adolygu CDLliau). Fodd bynnag, cymerai flynyddoedd i effaith unrhyw un ohonynt gael ei wireddu. Felly, mae angen atebion tymor-byrrach hefyd er mwyn i ni allu cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd yng Nghymru ar y cyflymder a'r raddfa ofynnol.

At hynny, dim ond rhan o'r ateb yw mwy o arian o ffioedd uwch gan yr ymddengys hefyd bod prinder cynyddol o gynllunwyr i lenwi'r swyddi sy'n cael eu hysbysebu. Mae hon eto yn broblem na ellir ei datrys yn gyflym.

Gan droi at bolisi cynllunio a CDLliau, er bod y syniad o system dan arweiniad cynllun yn dderbyniol, mae'n amlwg nad yw'r system yn darparu digon o dir na chartrefi newydd. Er enghraifft, er bod cynlluniau'n cwmpasu Cymru gyfan yn dechnegol, mae bron eu hanner wedi darfod. Cymerodd cwmpasu'r holl wlad 19 mlynedd i'w gyflawni ac ni chwblhawyd yr un adolygiad cynllun ar amser.

Gwelsom hefyd ymyriad cynyddol gan Lywodraeth Cymru yn y blynyddoedd diwethaf, gyda dim ond un o'r pum cynllun diwethaf a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru yn y cyfnod strategaeth heb ddenu gwrthwynebiad. Cwestiynwyd dyraniadau safleoedd strategol mawr, yn ogystal â'r diffyg tystiolaeth i gefnogi cydweithio rhanbarthol.

Fodd bynnag, araf iawn yw'r cynnydd ar y Cynlluniau Datblygu Strategol (CDSiau) newydd i'w paratoi gan y Cyd-Bwyllgor Corfforaethol. Mewn gwirionedd, dim ond un o'r pedwar CDS sydd wedi cyrraedd y cam cyntaf o gytuno ar gytundeb cyflawni, gyda dyddiad mabwysiadu o 2032. Mae'r diffyg CDSiau yn ei gwneud yn anodd ystyried materion rhanbarthol fel y llain las a dyraniadau safleoedd strategol mwy.

Gwelsom hefyd duedd gynyddol mewn CDLlau tuag at ddyrannu nifer fach o safleoedd mwy sy'n ei gwneud hi'n anos byth i adeiladwyr bach a chanolig weithredu yn y system hon ac sy'n lleihau ystod a nifer yr adeiladwyr sydd ar gael i ddarparu cartrefi newydd. Mae gan safleoedd mawr amserau rhagarweiniol hwy oherwydd gwaith seilwaith sylweddol o flaen llaw, lle byddai amrywiaeth o safleoedd llai yn caniatáu i gartrefi ddod ymlaen ynghynt yn sgil mabwysiadu'r cynllun.

Mae trafodaethau diweddar rhwng Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi (HBF), y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, Ysgrifenyddion Cabinet a swyddogion Llywodraeth Cymru wedi ystyried yr angen am ffordd o allu dod â safleoedd y tu allan i'r system yn eu blaen, os gellir dangos eu bod yn gynaliadwy ac yn cydfynd â pholisi. Gallai hyn gael ei ysgogi naill ai gan oedi wrth adolygu'r cynllun neu ddiffyg cyflawniad, gyda'r ddau, gobeithio, yn gymhelliant i ddiweddaru cynlluniau.

Er bod yr uchod yn peintio darlun o system gynllunio sy'n methu, mae gobaith o hyd. Nodwyd y problemau mewn nifer o adroddiadau diweddar ac awgrymwyd atebion sydd yn destun trafod. Bellach mae angen i'r system gael yr adnoddau a'r flaenoriaeth y mae'n ei haeddu os ydym am ddarparu'r lefel o gartrefi newydd a nodir yn Dyfodol Cymru – y Cynllun Cenedlaethol.

Mark Harris yw cynghorydd cynllunio a pholisi Cymru Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi (HBF)

HERIAU AR Y CYD

Steve Cranston yn adrodd ar hynt a helynt prosiect Tai ar y Cyd er ei lansio fis Ionawr

Cywaith o 23 o landlordiaid Cymdeithasol Cymru yw Tai ar y Cyd. Rydym newydd lansio ein llyfr patrymau, ein manyleb perfformiad a'n canllaw dylunio i helpu i adeiladu'r genhedlaeth nesaf o gartrefi pren eu sail, fforddiadwy, a gynhyrchir oddi ar y safle.

Roedd ein lansiad yn Abertawe ar 15 Ionawr yn llawn egni, gydag areithiau cyweirnod gan yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant a'r gweinidog cyflawni Julie James, Mark Farmer, prif weithredydd CAST, y Cyng. Andrea Lewis, dirprwy arweinydd Cyngor Abertawe, a Rob Wheaton o Stride Treglown. Daeth mwy na 350 o gynrychiolwyr i'r dathliad. Roedd bwrlwm go iawn yn y trafodaethau panel, gweithdai ar sut i ddefnyddio'r llyfr patrymau, cydgrynhoi'r galw am biblinellau, creu lleoedd, a'n taith garbon – a sesiwn i gloi yn galw am weithredu.

Arweiniodd Rob Wheaton o Stride Treglown y tîm dylunio, yn cynnwys Arda Consulting a Hoare, a gyd-greodd y pedwar adnodd newydd hyn:

1. **Llyfr patrymau** – Cynlluniau tai ar gyfer 15 math o dŷ a 18 amrywiad, o fflatiau un-llofft i dai pedair-llofft, yn ogystal â thri byngalo a fflatiau cwbl hygyrch i gadeiriau olwyn, yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru.
2. **Manyleb perfformiad** – Yn pennu dwy safon perfformiad gyda dyluniad ffabrig cyffredin. Safon 'lefel mynediad' uchelgeisiol i ddechrau – AECB/ Carbonlite. LETI/Passivhaus Classic fel y safon uwch – ill dau ag ynni haul PV i gynhyrchu ynni adnewyddadwy ar y safle.
3. **Canllaw dylunio** – Canllawiau cynhwysfawr ar sut i ddefnyddio'r llyfr patrymau.
4. **Manylion y llyfr patrymau** – Llawlyfr technegol â dyluniadau manwl y mathau o dai, at ddefnydd gwneuthurwyr fframiau pren i adeiladu'r cartrefi oddi ar y safle.

Ers y lansiad rydym wedi mynd ati ar garlam. Rydym yn bwrw ymlaen mewn pedwar maes :

- **Prototeipio** – Mae ein cymuned ymarfer (CY) brototeipio newydd sy'n cynnwys landlordiaid Tai ar y Cyd a'u timau dylunio wedi cyfarfod. Eisoes mae naw landlord wedi cyflwyno cynlluniau sy'n cynnwys dros 400 o gartrefi ledled y wlad lle caiff y llyfr patrymau a'r fanyleb perfformiad eu mabwysiadu. Bydd mwy o landlordiaid yn ymuno â'r CY hon dros y misoedd nesaf. Bydd y rhan fwyaf o'r naw presennol yn defnyddio safon perfformiad sylfaenol AECB a bydd tri yn defnyddio safon uwch Passivhaus Classic. Rydym yn archwilio'r posibilrwydd i rai o'r prosiectau cynnar hyn ymuno â rhaglen beilot Safon Adeiladau Di-Garbon Net y DU. Rydym yn falch iawn o fod yn gweithio'n agos gydag AECB ac Ymddiriedolaeth Passivhaus.

Bydd ein cymuned ymarfer newydd yn lle diogel, llawn ymddiriedaeth lle gall rheolwyr prosiect a'u timau dylunio rannu, dysgu a magu hyder yn sut i ddefnyddio'r adnoddau newydd hyn.

Gwyddom bod heriau y bydd angen i ni weithio drwyddynt gyda'n gilydd. Maent yn cynnwys: problemau hyfywedd/cost; profion tân, yswiriant a gwarantau; sicrwydd ansawdd o gylch safonau AECB/Carbon Lite a Passivhaus; creu lleoedd; sicrhau mwy o bren o Gymru; a sgiliau.

- **Piblinell** – Mae'r llyfr patrymau ar ei ben ei hun yn angenrheidiol heb fod yn ddigonol. Siaradodd Mark Farmer yn y lansiad am yr angen i'r gadwyn gyflenwi allu ymddiried yn y ffaith bod piblinell weladwy o waith yng Nghymru. Ers y lansiad, mae data a gedwir ar y porthol Grant Tai Cymdeithasol wedi cael ei archwilio a byddwn yn rhannu adroddiadau piblinell drafft gyda landlordiaid, contractwyr a'r gadwyn gyflenwi er

mwyn cytuno ynglŷn â pha wybodaeth sydd ei hangen i helpu i feithrin capasiti yng nghadwyni cyflenwi Cymru.

Megis dechrau y mae'r gwaith hwn – ond mae wedi dechrau. Byddwn yn creu'r gofod i ddeall sut y gallwn ddatgloi'r buddiannau o'r biblinell gyfunedig hon a'r gobaith yw dysgu gan gyweithiau eraill.

- **Caffael** – Mae dyluniadau tai safonol a safonau perfformiad yn rhan o'r gymysgedd i'n galluogi i symud o gaffael cynlluniau unigol i ddull portfffolio o fynd ati. Gobeithiwn weithio gyda'n cydweithwyr yn Cast i ganfod yr opsiynau caffael gorau posibl ar gyfer ein cywaith o 23 landlord. Bwriedir cynnal bord gron ar gaffael ddechrau mis Mai i gychwyn ar y gwaith hwn.
- **Pobl** – Ni fydd y llyfr patrymau'n aros yn ei unfan. Rhaid iddo wella'n trwy gael ei ailadrodd dros amser – yn enwedig trwy brofiad byw preswylwyr. Mae ffrwd waith newydd wedi dechrau datblygu gwerthuso ôl-ddeiliadaeth a fframwaith perfformiad adeiladau ar gyfer cartrefi Tai ar y Cyd sy'n rhoi lle canolog i brofiad byw preswylwyr. Byddwn yn datblygu hyn gyda phreswylwyr a thimau cymunedol gyda'r 23 landlord a TPAS Cymru, Tai Pawb, Woodknowledge Wales, Prifysgol Caerdydd a Stride Treglown.

ERS Y LANSIAD

Y cais mwyaf cyffredin yn dilyn y lansiad gan gynrychiolwyr a dilynwyr ar LinkedIn yw cael gweld llyfr patrymau, manyleb perfformiad a chanllaw dylunio Tai ar y Cyd. Doedd grŵp llywio Tai ar y Cyd ddim yn disgwyl y lefel hon o ddiddordeb. Y cynllun gwreiddiol oedd i'r 23 landlord ryddhau'r dogfennau trwy eu timau dylunio, ymgynghorwyr a chontractwyr. Mae'r grŵp llywio wedi cytuno y byddwn yn eu rhyddhau i ddiwallu'r angen hwn.

Rydym yn gweithio ar weithrediad ein gwefan ac ar gytuno ar ffordd o reoli fersiynau. Unwaith y bydd y rhain wedi'u datrys, gellir eu lawrlwytho am ddim – rydym yn eu rhannu mewn ysbryd o annog cydweithredu i'n helpu ni oll weithio ar y cyd ar yr argyfwng tai a hinsawdd.

Cyflwynwyd y prosiect yng Ngrŵp Tai Trawsbleidiol y Senedd. Roedd aelodau'r Senedd yn frwd iawn am ein gwaith a chawsom wahoddiad gan y cadeirydd i roi diweddariad ym mis Mehefin.

Cawsom sgyrsiau cadarnhaol iawn gyda nifer o gymdeithasau tai nad ydynt yn aelodau o Dai ar y Cyd. Rydym yn falch bod aelodau newydd yn ymuno – cadwch lygad ar ein sianel LinkedIn am y diweddaraf ynglŷn â hyn.

Rhan o'n her yw cadw'r sgyrsiau i fynd gyda landlordiaid cymdeithasol nad ydynt yn aelodau lle mae tir cyffredin – gan gynnwys cyfuno'r biblinell: alinio â safonau perfformiad cyffredin: meithrin cadwyn gyflenwi gref.

Mae'r rhain i gyd yn heriau a chyfleoedd y gallwn ymdrin â nhw orau 'ar y Cyd'.

Steve Cranston yw arweinydd prosiect Tai ar y Cyd. Am fwy o wybodaeth, gweler sianel Linkedin Tai ar y Cyd a *www.taiarycyd.cymru*

PAM BOD HWN YN BROSIECT PWYSIG

Gall Tai ar y Cyd newid sut rydym yn adeiladu cartrefi yng Nghymru a darparu buddiannau eang, medd Anthony Friis

Mae Cast yn falch o fod wedi cefnogi'r cywaith sy'n arwain y DU, Tai ar y Cyd, dros y tair blynedd diwethaf. Sefydlwyd y cywaith i helpu'r 23 aelod i fynd i'r afael â nifer o heriau allweddol a wynebir gan y diwydiant adeiladu tai, yn cynnwys:

- Gwella cynhyrchiant prosesau a gweithlu tra'n diogelu sgiliau at y dyfodol
- Gwella ansawdd adeiladu cartrefi newydd
- Cyflawni sero net, a datgarboneiddio cartrefi newydd am oes
- Cysylltu marchnadoedd cyflenwad a galw rhanbarthol Cymru, a sicrhau'r buddiannau cymdeithasol ac economaidd mwyaf posibl

GWELLA CYNHYRCHIANT A SGILIAU

Mae sector adeiladu'r DU bellach yn cynrychioli'r gyfran isaf o weithlu'r DU yn ei grynswth ers 100 mlynedd, tra dengys data'r ONS fod y gweithlu adeiladu ar fin disgyn islaw dwy filiwn o weithwyr am y tro cyntaf ers y 1990au.

I wneud pethau hyd yn oed yn waeth, mae'r gweithlu'n heneiddio, gyda chanran uwch yn y grŵp 50-64 oed yn 2021 nag a oedd yn 2011. Y ddemograffeg heneiddiol hon yw'r bygythiad unigol mwyaf i wytnwch y gweithlu.

Mae cynhyrchiant a chymhwysedd yn heriau cydgysylltiedig a bydd dod o hyd i ffyrdd cydweithredol o fynd i'r afael â'r rhain yn hollbwysig i sbarduno'r cynnydd yn y ddarpariaeth tai y mae Llywodraeth Cymru yn ei ddeisyfu. Mae gan fodel Tai ar y Cyd, gyda chynlluniau safonol ac ailadroddus a safonau technegol rôl allweddol i'w chwarae yma a gall ddatgloi prosesau datblygu symlach a mwy safonol.

GWELLA ANSAWDD ADEILADU

Mae adeiladu tai yn ddiwydiant llafurddwys â lefelau cynhyrchiant gwael o'i gymharu â diwydiannau eraill, yn rhannol o ganlyniad i ansawdd gwael. Mae'r broses o drosglwyddo tŷ bron yn ddieithriad yn cynnwys snagio a chywiro diffygion. Disgwyliwn i wallau gael eu

hadeiladu i mewn i dai newydd a gall y rhain lyncu 20 y cant o'r gost, drwy ddiffygion cudd, gwastraff y broses, a chostau uniongyrchol ac anuniongyrchol.

Mae lefel methiannau yn y grefftwaith yn gymesur â dwyster llafur ar y safle, fel bod elfennau fel y ffabrig adeiladu sy'n dibynnu bron yn gyfan gwbl ar waith ar y safle ar frig rhestrau diffygion: ceir inswleiddio coll, clymau brics wedi'u camosod, a rhwystrau ceudod heb eu ffitio'n iawn yn gyson.

Yma eto gall Tai ar y Cyd fod yn rhan o'r ateb, trwy safoni a symleiddio gofynion, ac yn hollbwysig trwy greu dolen adborth o'r dyluniad i'r cyflawniad ac yn ôl eto, gan ganiatáu i wersi ar y safle ddylanwadu ar esblygiad darparu cartrefi newydd o ansawdd uchel.

TAI SERO NET

Dengys data a gasglwyd gan yr Adran Sicrwydd Ynni a Sero Net bod y sector adeiladu'n cynhyrchu 20 y cant o allyriadau carbon y DU. Tra bod allyriadau yn gostwng o flwyddyn i flwyddyn, rhaid gwneud gwelliannau pellach ar draws yr holl ddiwydiant adeiladu, o weithgynhyrchu ac arloesi i gyflenwi ar y safle. Dim ond drwy gydweithio ar draws y gadwyn gyflenwi gyfan y gellir gwneud hyn yn effeithiol, gydag offer ymarferol a dolenni adborth yn hanfodol i lwyddiant yma. Mae Tai ar y Cyd yn eu cynnig ill dau a thrwy gysylltu clymblaid o ddatblygwyr parod, pob un wedi'i ysgogi i wella eu perfformiad amgylcheddol, mae'n creu cyfle unigryw i wireddu sero net yn ymarferol.

CYSYLLTU MARCHNADOEDD

Mae cysylltedd rhanbarthol yn creu rhwydweithiau o fusnesau a sefydliadau sy'n cydweithio ac yn rhannu adnoddau, gan feithrin arloesedd a chystadleurwydd y diwydiannau hyn ar raddfa ehangach. Mae'n creu cyfleoedd addysgol ac economaidd, gan effeithio yn y pen draw ar gynhyrchiant, creu swyddi ac incymau uwch.

Dod â'r cwsmer a'r gadwyn gyflenwi yn nes at ei gilydd, defnyddio adnoddau lleol a lleihau'r angen am gludiant pellter-maith – gall cysylltu busnesau gyfrannu at arferion economaidd mwy cynaliadwy a helpu i leihau effeithiau amgylcheddol, gan hybu cydbwysedd ecolegol hirdymor.

Unwaith eto, mae Tai ar y Cyd yn unigryw yn ei ffocws ar gydweithio tymor-byr ymarferol rhwng y 23 o ddatblygwyr a'r gadwyn gyflenwi, wedi'i gydbwyso â ffocws tymor-hwy ar ysgogi budd ehangach i economi Cymru.

BETH ELLIR EI GYFLAWNI?

Mae'r heriau hyn yn anodd eu goresgyn pan fo hi'n 'fusnes fel arfer', gyda phrosiectau'n cael eu darparu'n unigol ar wahân, heb nemor ddim croesbeillio rhwng syniadau neu atebion a dim lle nac awydd i arloesi. Drwy greu'r llyfr patrymau, y fanyleb perfformiad a'r canllaw dylunio mae cywaith Tai ar y Cyd wedi cymryd y cam cyntaf i ysgogi'r newid angenrheidiol er mwyn gallu darparu'r cartrefi a'r cymunedau newydd sydd eu hangen arnom.

Daw'r cam nesaf ar y daith hon drwy gyfuno'r biblinell, a fydd, ochr yn ochr ag ymrwymiadau cyllidol Llywodraeth Cymru, yn rhoi hyder ac eglurder i'r diwydiant parthed llwyth gwaith y dyfodol, gan ganiatáu iddynt yn eu tro fuddsoddi mewn sgiliau ac arloesi. Mae'n gyfle na allwn ei fethu.

Trwy ddigwyddiadau'r gymuned o arfer, bu tîm Tai ar y Cyd yn gweithio'n glòs gyda'r gadwyn gyflenwi a bydd yn parhau i wneud, gan gynnwys dylunwyr, contractwyr, a chyflenwyr i ffurfio diwydiant a all ymateb i heriau presennol adeiladu tai a rhai'r dyfodol, a newid ein ffordd o adeiladu cartrefi yng Nghymru.

Cyfarwyddydd cysylltiedig gyda Cast yw Anthony Friis a fu'n gweithio'n glòs gyda thîm Tai ar y Cyd i sefydlu'r sylfeini ar gyfer y llyfr patrymau a'r strategaeth berfformio. Ymgynghorwyr adeiladu arbenigol yw Cast sy'n darparu atebion i ddatblygwyr, buddsoddwyr, llunwyr polisi a'r gadwyn gyflenwi

DATGLOI POSIBILIADAU GOFODAU FFYDD

Bex Kentfield a Wendy Dearden yn esbonio sut y gall addoldai segur chwarae rhan mewn rhoi terfyn ar argyfwng tai Cymru

Un rhwystr allweddol i ddatblygu mwy o gartrefi cymdeithasol yng Nghymru yw diffyg safleoedd yn y mannau sydd â'r mwyaf o angen am gartrefi. Mae llawer o'r tir a nodir gan awdurdodau lleol yn anaddas, heb fod mewn ardal o angen mawr, neu'n eiddo nad yw'r perchennog am ei ryddhau i'w ddatblygu. Cost tir hefyd yw'r newidyn mwyaf mewn datblygiad, sy'n pennu pa mor hyfyw yw cynllun.

Gan edrych am atebion, datblygwyd adroddiad diweddaraf Sefydliad Bevan, ***Regenerating communities: affordable homes from unused faith-owned spaces***, ar y cyd â phrosiect Ffydd mewn Tai Fforddiadwy (FiAH) Housing Justice Cymru, yn ogystal â Cwmpas.

POSIBILIADAU GOFODAU GRWPIAU FFYDD

Mae'r adroddiad yn ystyried cwestiwn eiddo gwag sy'n eiddo i grwpiau ffydd ledled Cymru. Mae gan lawer o'r eglwysi a'r capeli hyn neuaddau cyfarfod ac adeiladau eraill tebyg ynghlwm wrthynt. Mae grwpiau ffydd hefyd yn berchen ar gartrefi ar gyfer arweinwyr a staff, ysgolion a cholegau, ffermydd a chlytiau o dir.

Caeodd chwarter addoldai Cymru yn y degawd diwethaf, o ganlyniad i leihad yn y nifer sy'n mynychu oedfaon crefyddol yn ogystal â gostyngiad yn nifer y bobl sy'n hyfforddi i fod yn arweinwyr crefyddol.

Defnyddiwyd y ffigur hwn i ragamcanu'r gyfradd gau bosib yn y dyfodol. Gan roi hyn ynghyd ag amcangyfrifon o faint safleoedd, dwysedd anheddau a photensial datblygu, mae'r adroddiad yn rhoi bras amcangyfrifon o nifer y cartrefi y gellid eu darparu. Mae'n cynnwys cyfrifiad cyffelyb ar gyfer asedau tir.

Mae rhanddeiliaid yr ymgynghorwyd â nhw yn ystyried yr amcangyfrif canolradd o hyd at 7,000 o gartrefi o eiddo a thir grwpiau ffydd yn un realistig, Gan osod hynny yn ei gyd-destun, mae bron yn draean o darged presennol Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi.

TYSTIO I'R HYN Y GELLIR EI GYFLAWNI

Trwy'r Prosiect Ffydd mewn Tai Fforddiadwy (FiAH), mae Housing Justice Cymru wedi eiriol o blaid a hyrwyddo potensial tai gofodau sy'n eiddo i grwpiau ffydd, nad ydynt bellach yn addas i'w diben neu sydd, mewn llawer achos, yn sefyll yn segur a heb eu defnyddio. Saif llawer o'r rhain yng nghanol ein cymunedau.

Mae'n gyfle nid yn unig i ddarparu cartrefi mae mawr angen amdanynt , ond hefyd i gyfrannu at adfywio cymunedol ehangach. Mae'r adroddiad yn cydnabod y ffaith, pan fydd adeilad neu safle yn colli ei ddiben, y gall ddadfeilio ar garlam wedi hynny. Gall hynny yn ei dro arwain at ganfyddiadau negyddol o gymuned, ac ysgogi cylch o ddirywiad. Er i ni ganolbwyntio ar botensial y mannau hyn i ddarparu cartrefi a diogelu adeiladau o bwys hanesyddol, ceir manteision llawer ehangach i'r gymuned, ac mae carbon ymgorfforedig a ddefnyddiwyd eisoes wrth godi'r adeiladau gwreiddiol, yn cael ei ailddefnyddio.

Fel y dywedodd y Parchedicaf John Davies, cyn-Archesgob Cymru a chadeirydd Housing Justice Cymru wrth Sefydliad Bevan yn ystod yr ymchwil:

'Gall amser ddod, amser trist, pan ddaw addoldy a garwyd yn fawr dros y blynyddoedd, i derfyn ei oes hyfyw. Y dewis lleiaf deniadol ar gyfer yr adeilad hwnnw yw ei fod yn cau ac yn troi'n adfail. Mae yna adegau pan fydd clirio'r safle ac adeiladu cyfleusterau newydd yn ddewis ymarferol.'

Gwelodd y prosiect lwyddiannau aruthrol ac mae wedi creu cartrefi ledled Cymru mewn partneriaeth â chymdeithasau tai. Isod gweler enghraifft o hen safle'r Eglwys Ddiwygiedig Unedig yn Llaneurgain, Sir y Fflint, a adeiladwyd gan Gymdeithas Tai Wales & West i safonau Passivhaus.

Roedd safle arall, sef hen eglwys Sant

Saif y chwe chartref newydd ar safle cyn-gapel yr EDdU o'r 1930au. Gwresogir y cartrefi gorffenedig gan bympiau gwres ffynhonnell aer ac mae ganddynt ffenestri gwydro triphlyg

Ffigur 1 – Cynt ac Wedyn

Hen Eglwys Sant Mathew, Casnewydd; crëwyd 14 o gartrefi newydd gan Pobl

Mathew yng Nghasnewydd, wedi dod i derfyn ei bywyd gwaith fel addoldy, ac yn anffodus roedd y safle'n mynd â'i ben iddo. Aeth yr Eglwys yng Nghymru ar ofyn FiAH am gefnogaeth a gwnaeth Cymdeithas Tai Pobl gynnig. Er y gall colli adeiladau cymunedol o'r fath fod yn brofiad chwerwfelys i gymunedau, mae creu tai y mae mawr angen amdanynt ar gyfer teuluoedd lleol yn caniatáu i etifeddiaeth y genhadaeth Gristnogol oroesi, hyd yn oed pan nad yw'r adeilad ysywaeth yn bod mwyach, (*Ffigur 1*).

Mae yna hefyd eglwysi a chapeli nad ydynt o reidrwydd yn wynebu cau, ond sydd am amrywio eu cyfleusterau i wasanaethu eu cymunedau cyfnewidiol yn well, ac mae FiAH hefyd yn ceisio cefnogi'r ymdrechion hyn. Does 'na'r un wisg sy'n gweddu i bawb!

Mae Eglwys y Bedyddwyr Albany yng Nghaerdydd yn un enghraifft o'r fath, lle gwelwyd bod gan neuadd gymunedol fawr gyfagos, a ddefnyddid yn gyson, y potensial i ddarparu tai canol-dinas roedd dirfawr angen amdanynt (*Ffigur 2*). Gan drafod gyda'u cynulleidfa a'u cymuned, ceisiodd arweinwyr yr eglwys bartneriaeth gyda FiAH a Chymdeithas Tai Cadwyn, ac o ganlyniad, gwelant yn fuan ailagor eu neuadd gymunedol fel 12 fflat un-llofft. Wrth brynu'r neuadd, gwnaeth Cadwyn waith hefyd ar yr eglwys gyfagos, gan dynnu'r seti ac addasu gofod yr addoldy ar gyfer grwpiau lleol a fuasai'n defnyddio adeilad y neuadd yn flaenorol. Yn awr mae neuadd yr eglwys a'r eglwys hithau yn gwireddu eu llawn botensial.

OND NID YW HI BOB AMSER YN SYML

Ni allwn eistedd nôl a gwylio capeli ac eglwysi ledled Cymru yn cau ac yn dadfeilio, gyda theuluoedd yn dal i ymuno â'r rhestr aros am dai yn y cyfamser. Ar bapur, mae'n gwneud synnwyr; gwneud gwell defnydd o'r hyn sydd gennym i ddarparu'r hyn sydd ei angen arnom.

Wrth i gymdeithasau tai ledled Cymru weithio'n ddiflino i gyrraedd targed Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi, rhaid adeiladu ar gyflymder ac ar raddfa fawr. Ond mae cynlluniau i addasu ac ailddatblygu yn aml yn cael eu rhoi yn y blwch 'rhy anodd gwneud dim ag e'.

Mae'r bartneriaeth rhwng FiAH a Sefydliad Bevan yn ceisio goroleuo'r heriau hyn:

- Gellir colli cyfleoedd i werthu'n breifat oherwydd yr amser a gymer i roi cynllun tai at ei gilydd – caniatâd cynllunio, caniatâd grant ac ati
- Gall fod yn anodd dod o hyd i gontractwr i ymgymryd â'r prosiect – mae llawer mwy o ansicrwydd gydag adeilad sy'n bodoli eisoes oherwydd gall problemau fod ynghudd nes dinoethi'r to neu dynnu'r plaster
- Mae angen cyngor arbenigol – gall rhwystrau ymddangos yn anorchfygol ag angen arbenigedd neu greadigrwydd i'w goresgyn
- Mae yna safonau gofynnol gyda chartrefi cymdeithasol – gall prosiectau ailddatblygu deimlo fel 'rhoi peg sgwâr mewn twll crwn' ac mae landlordiaid cymdeithasol yn poeni am ymgodymu ag adeiladau hŷn.
- Mae'n anochel y bydd costau ychwanegol gyda phrosiectau ailddatblygu – bydd angen cyllid ychwanegol i dalu am hynny a sicrhau hyfywedd ariannol
- Gall y broses gydsynio statudol achosi oedi a dryswch – wrth i nodau polisi wrthdaro.

YR ARGYMHELLION

Mae'r adroddiad yn ceisio datgloi potensial amlwg gofodau segur trwy gynnig atebion i'r heriau hyn. Yr ateb yw prynu a chontractio safleoedd mewn modd mwy strategol, harneisio arbenigedd arbenigwyr, a darparu'r hyblygrwydd a'r cymorth ariannol sydd ei angen. Mae hefyd angen i'r sector cyfan gydnabod yr angen am roi diben newydd i'r gofodau hyn.

Er mwyn mynd i'r afael â'r prinder tai fforddiadwy, y neges allweddol yw bod angen manteisio ar botensial pob safle, boed hynny ar gyfer adeiladu newydd neu ailddatblygu. Does dim enillion hawdd, ond mae digon o gyfleoedd.

Bex Kentfield yw rheolydd prosiect Ffydd mewn Tai Fforddiadwy yn Housing Justice Cymru ac mae Wendy Dearden yn uwch swyddog polisi ac ymchwil yn Sefydliad Bevan

Ffigur 2

Delwedd gyfrifiadurol o ddatblygiad newydd Neuadd Eglwys y Bedyddwyr Albany, trwy garedigrwydd Chamberlain Moss King Architecture/CT Cadwyn

SIARTER AR GYFER NEWID

Gall ymdrechion i ddatrys problem prinder tai edrych y tu hwnt i ddulliau confensiynol i ganolbwyntio ar greu lleoedd a all dderbyn cartrefi newydd a chefnogi cymdogaethau newydd o fewn aneddiadau presennol, medd Carole-Anne Davies

Does dim angen atgoffa neb ein bod yn ymgodymu ag argyfwng tai. Mae'n broblem ddifrifol sydd prin byth allan o'r penawdau. Rhaid i ni holi ein hunain felly a gofyn – a yw natur y gweithredu i ddatrys yr argyfwng yn mynd rhagddo mor gyflym ag y dylai fod?

Rydym wedi nodi yma o'r blaen yr ymdeimlad difrifol o argyfwng o ran argaeledd tai fforddiadwy da yn y lleoliadau iawn, cynaliadwy. Rydym wedi cydnabod ymrwymiadau sy'n ysgogi gweithredu megis ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy, ac ymgyrch llywodraeth y DU i ddyblu'r nifer o dai a godir yn flynyddol. Ac rydym wedi cydnabod yr heriau – prinder llafur a sgiliau, breuder cadwyni cyflenwi a chontractwyr, cyllido ansicr, effaith chwyddiant yn y blynyddoedd diwethaf, costau gwaith hanfodol ar ddiogelwch adeiladu, a'r broses o sicrhau caniatâd cynllunio a bodloni gofynion a chytundebau cyfreithiol ehangach y tu allan i faes cynllunio.

Gyda heriau o'r fath, rydym ni yn y Comisiwn Dylunio wrthi beunydd yn mireinio a datblygu ein ffordd o fynd ati i ddarparu cymorth i awdurdodau lleol a darparwyr tai, gyda ffocws neilltuol ar ffyrdd o elwa i'r eithaf ar botensial i greu cymdogaethau, lle mae'r agenda creu lleoedd a chynllunio yn chwarae rhan allweddol, er mwyn helpu i greu lleoedd a chymdogaethau o ansawdd uchel.

HERIAU I ARFERION A FFYRDD CYFARWYDD O FEDDWL

Yn fwyaf diweddar, buom yn ystyried yn fanwl heriau i arferion a ffyrdd cyfarwydd o feddwl ynglŷn â sut y gall lleoedd dyfu mewn ffyrdd gwahanol a darparu ar gyfer mwy o gartrefi a chymdogaethau da, o fewn aneddiadau. Mae hyn yn wrthgyferbyniad i raddau â phroses y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) ond fe all gynnig dull cyfochrog o weithredu i greu cyfleoedd ar gyfer twf aneddiadau a darparu cartrefi, cyflogaeth, gwasanaethau, ac amwynderau. Mae'r dull hwn yn estyniad rhesymegol o Siarter Creu Lleoedd Cymru a'i chanllawiau, sy'n cryfhau'r ffocws ar sut i greu lleoedd yn ymarferol, a'i nod yw darparu dealltwriaeth o'r holl ystyriaethau sy'n rhan o greu lleoedd. Mae'r ffordd hon o fynd ati hefyd yn cyd-fynd â'n gwaith o dan y rhaglen Trawsnewid Trefi ac â'n cymorth i gleientiaid, sydd ar gael i ddarparwyr tai cymdeithasol a chleientiaid eraill.

Mewn dwy astudiaeth ddiweddar, ar y cyd â chydweithwyr o awdurdodau lleol, ystyriwyd y posibiliadau mawr sydd i drefi dyfu mewn ffyrdd gwahanol i'r opsiynau a gynigir yn y Cynlluniau Datblygu Lleol sy'n cael eu llunio. Mae'r CDLl yn tueddu i dynnu sylw at safleoedd 'strategol' mawr yn aml ar gyrion tref. Gallai ffordd arall neu gyfochrog o fynd ati sy'n edrych am gyfleoedd o fewn trefi – nid yn unig ar y safleoedd newydd mwy – gyflenwi'r safleoedd mwy a chreu buddiannau ehangach i'r trefi a'r gymuned leol.

Mae gan adrannau cynllunio rôl bwysig i'w chwarae mewn hwyluso datblygu mwy o dai, pe gallent weithio mewn ffordd integredig ynghyd â chydweithwyr adrannol eraill, a chyfranogi mwy yn y

Cartrefi, cyswllt a gofod cyhoeddus yn Portishead a Port Marine

broses weithredu, gan fynd y tu hwnt i'r prosesau rheolaeth datblygu a CDLl statudol cyfredol. Rydym yn derbyn bod hwyluso codi cartrefi a chreu cymdogaethau o fewn aneddiadau yn gofyn am fecanweithiau gwahanol i'r rhai presennol ar gyfer safleoedd strategol. Mae yna wahanol broblemau i'w datrys, a'r ffordd orau o wneud hynny yw gweithio arnynt yn gyson fel tîm rhyngddisgyblaethol.

BOD AR Y DROED FLAEN

Nid mater cynllunio yn unig yw dod â mwy o ddatblygiadau ar gyfer cartrefi ac adfywio o fewn trefi presennol yn eu blaen. Mae'n gofyn am waith partneriaeth o fewn awdurdodau lleol ar adfywio, priffyrdd, stadau, a thai, ynghyd â bod ar y droed flaen o ran ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol – tirfeddianwyr, cymdeithasau tai, datblygwyr lleol, cyfleustodau, ac eraill. Rhaid meddwl yn fwy strategol am y cyfleoedd sydd o fewn aneddiadau presennol a chefnu ar brosesau cyfarwydd, maith i ganolbwyntio ar weledigaeth ar gyfer y lleoedd, ffyrdd o gyflenwi angen, a nodi sut y gellir esgor ar fwy o ddatblygiadau fforddiadwy newydd.

Mae'r Comisiwn Dylunio wedi dadlau ers tro dros ddatblygu sgiliau ac adnoddau i alluogi timau integredig awdurdodau lleol i weithio yn y modd hwn. Mae gan sawl aelod o'n panel dylunio brofiad sylweddol o weithio fel hyn, a chwblhawyd datblygiadau o ansawdd uchel ganddynt mewn cymdogaethau yn Portishead, Newcastle a mannau eraill. Mae'n ffordd o weithio sy'n ymgorffori Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac yn ein symud oddi wrth dderbyn yn oddefol yr hyn y mae eraill yn fodlon ei ddarparu ar safleoedd sy'n aml yn anaddas ar gyfer yr uchelgais i greu lleoedd cynaliadwy a glodforir mewn polisi cenedlaethol a lleol. Nid dyma'r unig ffordd o newid y ffordd rydym yn meddwl ac yn gweithio i ganolbwyntio mwy ar gyflawni nag ar ddogfennau hirfaith – ond gallai fod yn rhan bwysig o ffordd integredig o fynd ati.

Wrth i ni barhau i ddadlau'r achos o blaid ymdrin ag ystyriaethau yn gynharach yn y broses gynllunio strategol a gofodol, ynghyd â chryfhau aneddiadau, gallwn ddal i gynnig cymorth ar draws y sector. Da chi, galwch ar ein gwasanaethau a defnyddiwch ein canllawiau, a luniwyd gyda llu o gydweithwyr, i fabwysiadu ffordd gynhwysfawr o fynd ati, a sicrhau y cyflawnir amcanion polisi drwy ddylunio meddylgar, arloesi, ac ymgysylltu â'r gymuned ar ffyrdd o gyflawni hyn.

Datblygwyd y Siarter Creu Lleoedd mewn cydweithrediad â Phartneriaeth Creu Lleoedd Cymru a Llywodraeth Cymru. Mae'n amlinellu chwe egwyddor sy'n cyfrannu at greu a chynnal lleoedd o safon ac yn crybwyll astudiaethau achos sy'n dangos sut y cânt eu cymhwyso'n ymarferol. Mae tua 150 o sefydliadau sy'n gweithio ar ffurf yr amgylchedd adeiledig eisoes wedi llofnodi'r Siarter ac ymrwymo i gymhwyso'i hegwyddorion i'w gwaith datblygu ac adfywio, yn cynnwys creu lleoedd da mewn datblygiadau tai i esgor ar gymdogaethau da.

Gall gynnig ein hyfforddiant i chi a'ch tîm. Mae'r hyfforddiant yn rhad ac am ddim i'r sector cyhoeddus a gellir ei haddasu i'ch anghenion. Er bod yna themâu a heriau cyffredin, bydd rhai agweddau yn benodol i'ch lleoliad neiilltol chi.

Y TÎM DYLUNIO GORAU

Mae ein cefnogaeth i gleientiaid yn helpu i ddatblygu'r brîff iawn i ddenu a phenodi timau ymgynghori integredig â'r sgiliau a'r profiad priodol. Mae'r brîff iawn yn werthfawr o safbwynt ennill cefnogaeth rhanddeiliaid, pennu amcanion clir a phethau pwysig y gellir eu cyflawni i ateb disgwyliadau ynghylch anghenion tenantiaid y dyfodol. Gall defnyddio ein cefnogaeth drwy'r prosesau caffael helpu i ddewis y tîm dylunio gorau ar gyfer y prosiect.

Mae Gwasanaeth Adolygu Dyluniadau'r Comisiwn yn rhad ac am ddim, yn unigryw yn y DU, ac mae'n adnabyddus am ei ansawdd, ei gywirdeb a'i gadernid. Mae ein panel yn cynnwys ymarferwyr arbenigol, rhyngddisgyblaethol, â phrofiad o ddylunio, datblygu a chwblhau cynlluniau o ansawdd uchel, a chynigir mewnbwn yn gynnar yn y broses ddylunio a datblygu ar gysyniadau cychwynnol a chynlluniau i ychwanegu gwerth ac ansawdd. Daw'r budd mwyaf o ddefnyddio'r gwasanaeth yn gynnar, a threfnu i ymgysylltu'n barhaus drwy'r cyfnod ymgynghori ac wedi hynny, a chyn yr eir ati i roi cais cynllunio ger bron.

Carole-Anne Davies yw prif weithredydd Comisiwn Dylunio Cymru

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Diweddariad rheoleiddio

Mae ein diweddariad rheolaidd gan Lywodraeth Cymru yn cynnwys y diweddaraf am y model asesu rheoleiddio newydd a phenodiadau yn y tîm rheoleiddio

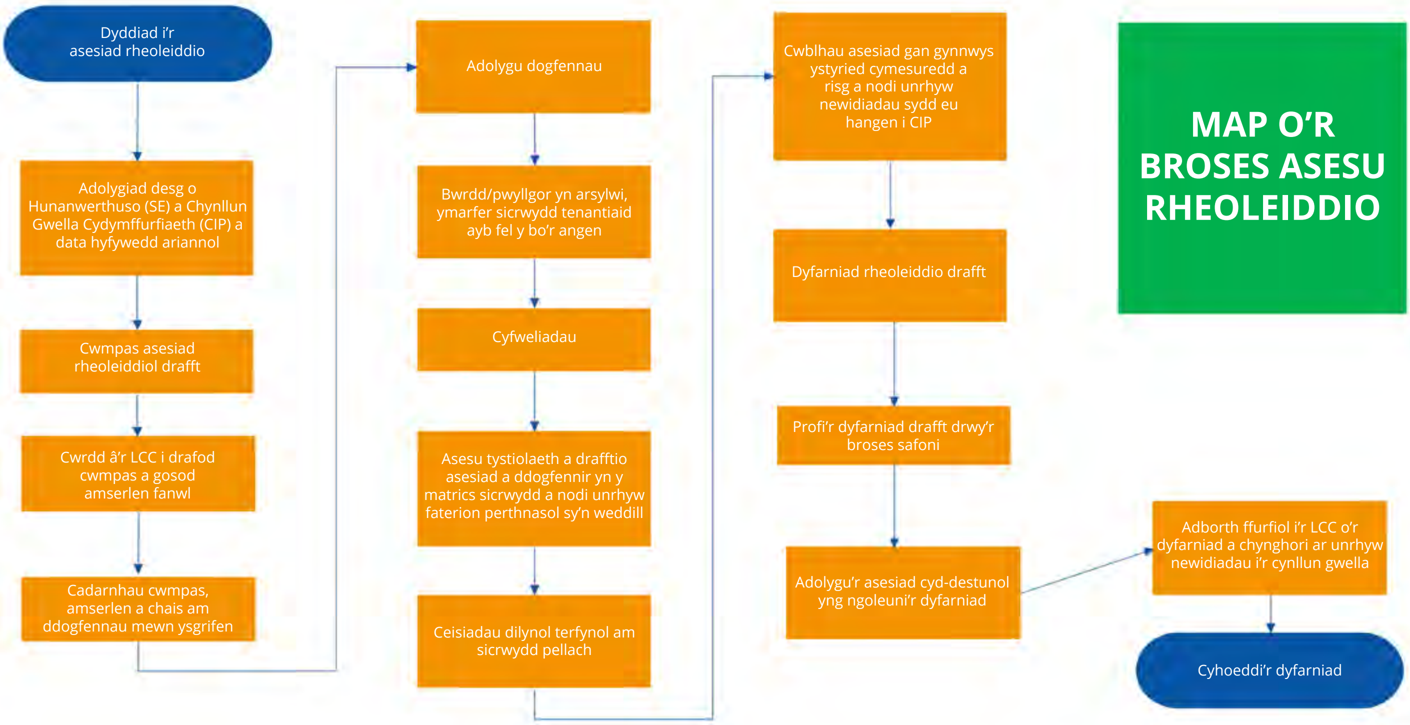
Mae'r cyfnod peilot ar gyfer y model asesu rheoleiddio newydd yn fyw.

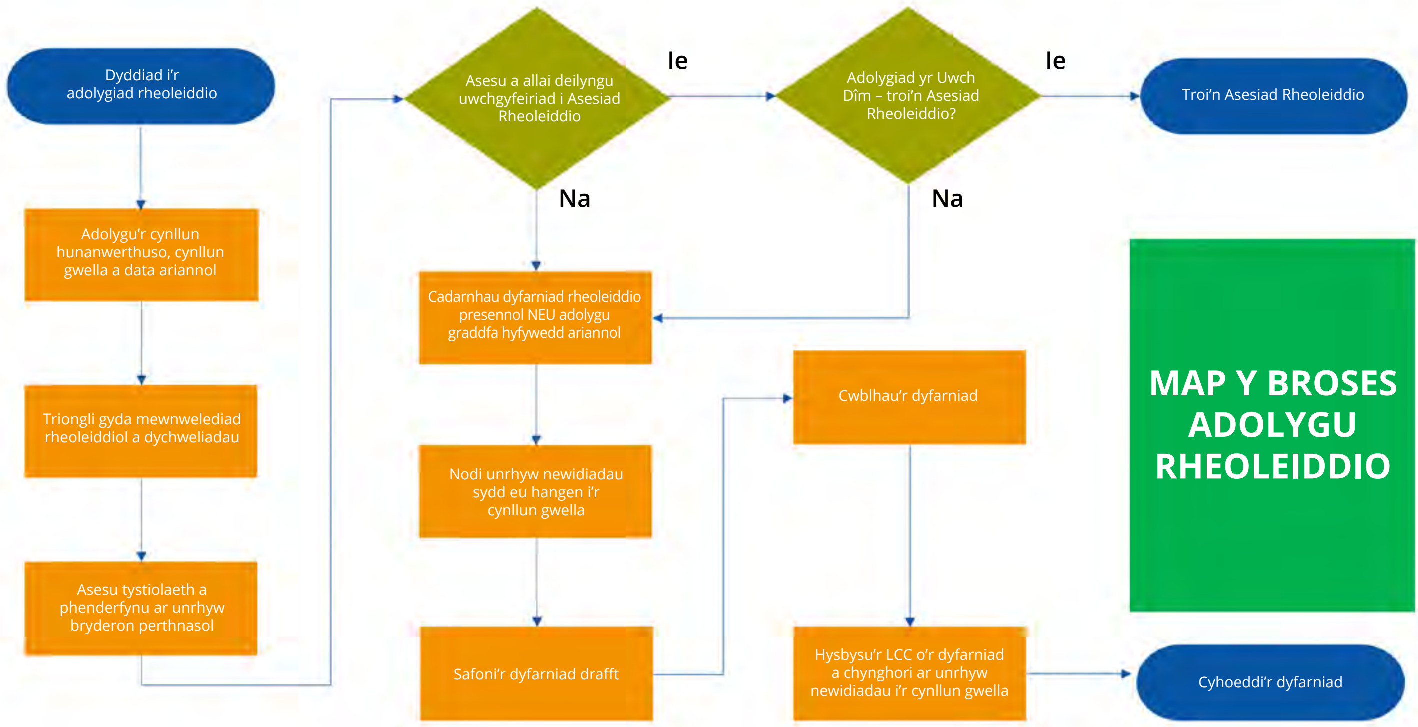
Yn y misoedd nesaf, byddwn yn treialu dau adolygiad rheoleiddio a dau asesiad rheoleiddio. Mae'r rhain yn gynlluniau peilot byw a ddylai arwain at gyhoeddi dyfarniadau ar gyfer y pedwar landlord cymdeithasol cofrestredig (LCCiaid) sy'n cymryd rhan, a dylem ddiolch iddynt am eu dealltwriaeth a'u parodrwydd i weithio gyda ni. Gwerthfawrogir hyn yn fawr a bydd yn caniatáu i ni nodi lle gellir dysgu a lle mae angen arweiniad ychwanegol.

Mae **Adolygiad Rheoleiddio** yn asesiad ysgafnach, yn seiliedig ar waith desg yn bennaf a cheisiadau manwl am sicrwydd pellach ar unrhyw faes perthnasol a all fod yn destun pryder, a bydd yn cadarnhau'r dyfarniad rheoleiddio presennol. Bydd yr adolygiad yn flynyddol oni bai ei bod hi'n bryd i'r LCC gael Asesiad Rheoleiddio, neu fod yr adolygiad neu wybodaeth arall yn ysgogi uwchgyfeiriad i asesiad.

Yn achlysurol, bydd pob LCC yn destun **Asesiad Rheoleiddio** (yn amlach i LCCiaid risg-uwch) ac mae asesiad yn ofynnol hefyd cyn yr adolygir dyfarniad LCC ar ôl iddo gwblhau rhaglen wella. Bydd asesiad yn craffu'n fwy manwl ar yr hunanwerthusiad a'r risgiau allweddol ac yn eu herio. Bydd ganddo ffocws pwrpasol, gyda mewnbwn gan yr LCC a bydd yn cynnwys adolygiadau manwl o ddogfennau allweddol, cyfweliadau ac arsylwadau. Mae asesiad yn arwain at ddyfarniad newydd.

Fe ddewch i adnabod y system newydd maes o law ond, am y tro, credem y byddai'n ddefnyddiol darparu siartiau llif i roi syniad i chi o'r prosesau adolygu ac asesu y byddwn yn eu dilyn:





Y newyddion arall yw i ni groesawu pum aelod newydd o'r tîm rheoleiddio sydd wedi bod gyda ni ers rhai wythnosau bellach. Mae hyn yn fuddsoddiad sylweddol gan Lywodraeth Cymru i helpu i sicrhau y gall rheoleiddio ymateb i heriau parhaus yr amgylchedd gweithredu. Bydd tair swydd uwch arall yn cael eu hysbysebu'n fuan, gan gynnwys rhywun i lenwi swydd Alison Johns sy'n ymddeol, gyda'n dymuniadau gorau, ar ôl mwy nag wyth mlynedd gyda'r tîm.

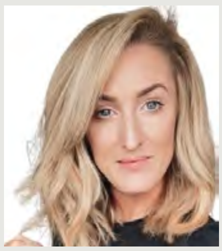
Penodwyd **Ruth Glazzard** yn gadeirydd annibynnol y Panel Sicrwydd Annibynnol newydd ei sefydlu a fydd yn cynnig barn annibynnol i'r holl randdeiliaid ar ba mor effeithiol y mae'r Fframwaith Rheoleiddiol yn cael ei weithredu. Mae gan Ruth gefndir mewn rheoleiddio a gwasanaethau cyllidol a bydd rhai ohonoch eisoes yn gyfarwydd â hi. Gobeithiwn allu cyhoeddi penodi aelodau i'r panel ar fyrder ac edrychwn ymlaen at weld y panel yn bwrw ati yn fuan wedyn.

AELODAU NEWYDD Y TÎM

Daniel Guest
Uwch ddadansoddwr ariannol

Amy Bailey
Uwch reolydd rheoleiddio

Will Wiltshire
Rheolydd rheoleiddio



Elizabeth Taylor
Rheolydd rheoleiddio

Sophie Johnson
Rheolydd cymorth busnes rheoleiddio

Ymdrin â chyflenwad a galw

Byddai mwy o gefnogaeth i'r sector rhentu preifat o fudd i landlordiaid a thenantiaid ill dau, medd Steven Bletsoe

Mae'n ddiymwad bod Cymru'n wynebu argyfwng tai. Ac eto mae'r drafodaeth ynghylch ei dyfodol yn aml yn troi ar y problemau hirdymor ledled y farchnad, heb ddadl gyfochrog ynglŷn ag atebion polisi posibl.

Er gwaethaf y ffocws parhaus ar y darlun mawr ar draws y sector ar draul awgrymiadau ymarferol, mae'n werth archwilio (yn gryno) raddfa'r heriau o safbwynt problemau cyflenwad a galw'r farchnad.

OND YN GYNTAF RHYWFAINT O GEFNDIR…

Heb rygnu ymlaen am y peth, mae amodau presennol y farchnad yn atal buddsoddi i raddau nas gwelwyd erioed o'r blaen. Bu hynny'n glir ers cryn amser. Mae landlordiaid – y mae'r mwyafrif helaeth ohonynt yn darparu llety rhentu preifat o ansawdd uchel – yn pleidleisio fwyfwy â'u traed drwy benderfynu cefnu ar y sector rhentu preifat yn gyfan gwbl.

Ac er nad ydw i am wneud i'r darlun edrych hyd yn oed yn fwy tywyll, ymddengys fod y sefyllfa'n gwaethygu.

Yn wahanol i Loegr, does gan Gymru ddim targed tai trosfwaol, a rhagwelir na chyrhaeddir ei nod o 20,000 o gartrefi fforddiadwy erbyn 2026 heb fuddsoddi £740 miliwn ychwanegol. Er y bu cynnydd o 15 y cant yn nifer y cartrefi newydd a gwblhawyd yn Lloegr rhwng 1991 a 2023, gostyngiad o 45 y a fu yn nifer y tai a godwyd yng Nghymru, gan ddwysáu her fforddiadwyedd a chyfyngu ar fynediad i dai parhaol. Fel her bolisi, mae'r sefyllfa mor annymunol ag y gall fod i unrhyw lywodraeth Gymreig.

Teimlir canlyniadau'r prinder tai yng Nghymru gan unigolion a grwpiau mewn amrywiaeth o wahanol ffyrdd. Er enghraifft, mae'r nifer sydd wedi eu cartrefu mewn llety dros-dro bellach yn 11,500, y nifer uchaf erioed, tra bod bron 140,000 o bobl yn parhau ar restrau aros tai cymdeithasol. Gyda disgwyl i boblogaeth Cymru gynyddu o 5.8 y cant erbyn 2031, dim ond gwaethygu a wna pethau. Mae Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol wedi cydnabod bod yr argyfwng hwn yn bygwth llesiant hirdymor, sy'n golygu ei bod yn hanfodol i lunwyr polisi weithredu'n strategol ar draws pob deiliadaeth.

Wrth i'r galw am dai rhent preifat chwyddo, methodd y cyflenwad ymateb i'r galw. Fis Tachwedd 2024, roedd y galw am gartrefi i'w rhentu yng Nghymru 16.8 y cant yn uwch nag yn 2019, a'r cyflenwad 35.1 y cant yn is dros yr un cyfnod. Felly, beth achosodd i'r sefyllfa ddirywio mor garlamus?

Yn gyntaf, mae graddfa'r rheoleiddio wedi mynd yn rhwystr gwirioneddol i fuddsoddwyr yn y farchnad. Cyfunodd deddfwriaeth gymhleth a phwysau ariannol i'w gwneud hi'n fwyfwy anodd i landlordiaid aros yn y sector, fel bod llai o gartrefi ar gael.

SUT I DDATRYS YR ARGYFWNG CYFLENWAD A GALW

Y cam cyntaf i hybu'r cyflenwad fyddai ehangu'r cydweithio rhwng y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat. Does gan fwy na hanner awdurdodau lleol Cymru mo'u stoc tai cymdeithasol eu hunain, gan ddibynnu yn hytrach ar ddarparwyr cymdeithasol cofrestredig.

Mae gan Gynllun Prydlesu Cymru, rhaglen genedlaethol sy'n galluogi landlordiaid i brydlesu eiddo yn uniongyrchol i awdurdodau lleol, allu gwirioneddol i gynyddu mynediad i dai i'r rhai sydd mewn mwyaf o angen ond ychydig o ddefnydd a wnaed ohono. Un gwelliant allweddol fyddai rhoi sicrwydd i landlordiaid o incwm rhent am gyfnod eu prydles. Canfu arolwg gan yr NRLA y byddai 13 y cant o landlordiaid yn ystyried prydlesu eu heiddo i awdurdodau lleol pe cynigid ad-daliadau Treth Trafodiadau Tir cyfradd-uwch. Mae hyn yn amlygu'r angen am gymhellion ychwanegol i annog landlordiaid cyfrifol i fuddsoddi yn y farchnad drwy osod mwy o eiddo yn y sector rhentu preifat.

Yn ogystal, rhaid i Lywodraeth Cymru hefyd gymryd camau i atal landlordiaid graddfa-fach rhag cefnu ar y sector. Perchenogion eiddo graddfa-fach yw llawer o landlordiaid Cymru, ag un neu neu ddau eiddo a ddefnyddir fel pensiwn ymddeol, ac, o ganlyniad, does ganddyn nhw ddim portffolio mawr. O ganlyniad, dylid creu polisïau ynghylch effeithlonrwydd ynni a chynlluniau treth-isel i atal landlordiaid rhag gwerthu.

Ateb arall fyddai bod â system o ddata i lywio polisi tai Cymru yn y dyfodol. Mae llunio polisïau effeithiol yn dibynnu ar ffigurau cywir a chyfredol, ond mae diffyg data dibynadwy ar gyflwr presennol marchnad rentu Cymru. Byddai sefydlu Arolwg Tai Cymru blynyddol yn rhoi gwybodaeth werthfawr i lunwyr polisi am y stoc tai, cyflwr eiddo, a phrofiadau tenantiaid. Byddai'r data hyn yn gymorth i lunio polisïau i wella sector rhentu preifat Cymru ar gyfer landlordiaid a thenantiaid ill dau.

I GLOI

Mae'n amlwg bod argyfwng tai Cymru yn mynd yn fwy difrifol byth. Heb arweiniad cryf gan Lywodraeth Cymru caiff mwy o denantiaid anhawster dod o hyd i lety addas, hirdymor, a bydd landlordiaid yn dal i wynebu ansicrwydd parthed p'run ai i aros yn y farchnad.

Fel mater brys, rhaid i Lywodraeth Cymru gefnogi landlordiaid i aros yn y sector rhentu preifat a chreu marchnad dai sefydlog a fydd o fudd i landlordiaid, tenantiaid, a dyfodol economaidd Cymru.

Steven Bletsoe yw dirprwy gyfarwyddydd arloesedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl

Y status quo yn annerbyniol

Bydd newidiadau lles yn ychwanegu at y pwysau ar rentwyr preifat, medd Elen Grantham

Rhybuddiodd Shelter Cymru yn ddiweddar am effaith penderfyniad Llywodraeth y DU i rewi'r Lwfans Tai Lleol (LTLl). Mae data gan Swyddogion Rhenti Cymru, y data y dylid ei ddefnyddio i bennu'r cynnydd ar gyfer LTLl, yn dangos y bydd aelwydydd incwm-isel sy'n rhentu eu cartrefi'n breifat yn wynebu diffyg o dros £600 y flwyddyn yn 2025/26.

I rai bydd y bwlch rhwng lefelau rhent y byd go iawn a'r cymorth ariannol sydd ar gael hyd yn oed yn waeth. Bydd teulu sy'n byw yng Nghasnewydd sydd ag angen cartref pedair-llofft yn wynebu diffyg blynyddol o fwy na £3,000 gyda rhewi'r LTLl, diolch yn rhannol i gynnydd mewn rhenti preifat lleol o bron 22 y cant yn y flwyddyn ddiwethaf. Tra bod rhenti preifat yng Nghymru wedi eu rheoleiddio gan ffactorau'r farchnad yn unig, mae adolygiad blynyddol a chynnydd yr LTLl yn gwbl hanfodol i leihau tlodi ac achosion o ddigartrefedd

Y llynedd, rhentwyr preifat oedd 45 y cant o'r teuluoedd a ddaeth ar ofyn Shelter Cymru am gymorth, felly gwyddom beth yw effaith rhenti preifat anfforddiadwy. Rydym wedi rhannu ein pryder gyda Llywodraeth Cymru bod y ffaith fod tenantiaid preifat yn defnyddio cyllid o'u budd-daliadau anabledd ac iechyd i gau'r bwlch rhwng LTLl a rhenti'r farchnad yn cael ei normaleiddio. Mae hwn yn arfer sydd wedi'i dderbyn mor eang bellach fel bod awdurdodau lleol, fel mater o drefn, yn gwrthod mynediad i Daliadau Tai Dewisol i deuluoedd ar sail y ffaith bod ymgeisydd yn derbyn Taliad Annibyniaeth Personol (PIP).

ANSAWDD BYWYD

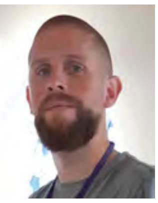
Nid ydym yn goddef nac yn fodlon derbyn y status quo hwn. Rhoddir y budddaliadau hyn i bobl ag anableddau, afiechydon neu anghenion cymorth eraill i dalu am opsiynau i wella ansawdd eu bywyd a'u hannibyniaeth o ddydd i ddydd. Pan fyddwn ni fel cymdeithas yn eu hystyried fel ffynhonnell briodol ar gyfer cyllid rhent 'atodol', rydym yn disgwyl i bobl beryglu ansawdd eu bywyd i wneud yn iawn am y diffygion yn ein sector rhentu preifat.

Er gwaethaf hyn, dyna'r sefyllfa rydym ynddi, a gallai ad-drefniad lles Llywodraeth y DU ein rhoi ar ar y ffordd tuag at storm berffaith yng Nghymru. Gan y cyfyngwyd ar fynediad pobl i'r budd-daliadau iechyd hyn ochr yn ochr â rhewi'r LTLl, mae'n debygol y bydd cael dau ben llinyn ynghyd bob mis yn mynd yn dasg amhosibl i fwyfwy o rentwyr preifat.

Yn erbyn y cefndir hwn, mae'n bryd i ni edrych eto ar rôl y sector rhentu preifat yng Nghymru ac ateb cwestiynau fel a yw ein dibyniaeth arno i lenwi'r bwlch mewn cartrefi yn briodol neu'n gynaliadwy. Mae arnom angen Llywodraeth feiddgar yng Nghymru i gymryd rheolaeth ar y meysydd lle mae ganddynt awdurdod, ac eiriol yn gryf dros bobl Cymru ar faterion sydd heb eu datganoli.

Mae effaith bosibl y penderfyniadau lles hyn yn glir. Yr hyn sydd ar ôl i'w weld yw pa gamau a gymerir gan ein llywodraeth ddatganoledig i atal digartrefedd ac amddiffyn pobl Cymru. Mae'n rhaid i'r camau gynnwys strategaeth glir ar gyfer y sector rhentu preifat a nodi'r newidiadau polisi fydd eu hangen i gyflawni hynny, gan ymgysylltu â thenantiaid a llais tenantiaid yn rhan allweddol o hyn oll.

Elen Grantham yw arweinydd polisi'r sector rhentu preifat yn Shelter Cymru



Angen cyflenwad tai ar Tai yn Gyntaf

Mae'r hawl i gartref sefydlog yn allweddol i Tai yn Gyntaf, medd Alex Osmond, ond mae'r egwyddor honno'n cael ei gweithredu'n fwy mewn rhai mannau nag eraill

Yng nghynhadledd ddiweddar Tai yn Gyntaf Ewrop yn Nulyn, y soniais amdani yn y rhifyn diwethaf, dim rhyfedd bod cyflenwad tai yn bwnc trafod cyffredin. Er bod y mater hwn yn berthnasol i bob math o waith atal a lliniaru digartrefedd, mae iddo ystyriaethau penodol i Tai yn Gyntaf, yn enwedig wrth asesu angen, cynllunio a dyrannu cartrefi cymdeithasol.

Darperir Tai yn Gyntaf ar draws y byd yn unol â set o egwyddorion y cytunwyd arnynt yn rhyngwladol, a'r cyntaf yw'r hawl i gartref sefydlog. Yng Nghymru, mae'r disgrifiad a ganlyn yn cyd-fynd â'r egwyddor hon:

'Mae gan bobl hawl i gartref fforddiadwy, diogel, sy'n ffit i fyw ynddo, yn addas yn gorfforol ac yn ddiwylliannol, â mynediad at wasanaethau. Caiff pobl eu blaenoriaethu ar gyfer tai a'u helpu i ddod o hyd i gartref cyn gynted â phosib. Nid yw mynediad at dai yn amodol, gall pobl ddewis ble maent am fyw, ac mae dewisiadau ar wasgar ar draws cymunedau.'

Mae'r cyfeiriad at flaenoriaethu yn hollbwysig; wedi'r cyfan, mae Tai yn Gyntaf yn seiliedig ar ddod o hyd i gartref i rywun cyn gynted â phosib. Profwyd bod y model yn helpu pobl y methodd ffyrdd traddodiadol o fynd ati weithio ar eu cyfer, ond mae mynediad chwim i gartref sefydlog yn hanfodol. Yn wir, gwnaeth aelodau o'n Panel Achredu Tai yn Gyntaf annibynnol y pwynt yn ddiweddar y gallai diffyg blaenoriaethu cleientiaid Tai yn Gyntaf olygu nad yw prosiect yn cael ei gyflawni yn unol â'r egwyddorion. Dylai polisïau dyrannu, felly, gynnwys cyfeiriadau penodol at Tai yn Gyntaf i sicrhau y gall pobl gael eu blaenoriaethu ar gyfer tai, ac osgoi cyfnodau maith neu luosog mewn llety dros-dro.

Y DAITH TUAG AT AILGARTREFU BUAN

Mae Llywodraeth Cymru wedi amlinellu ei disgwyliad y dylid ehangu Tai yn Gyntaf ledled Cymru a'i ddarparu yn unol â'r egwyddorion. Er ei bod yn bosib mai dal ar ei brifiant y mae'r model mewn rhai ardaloedd, mae'n bwysig bod polisïau dyrannu yn esblygu i ymgorffori'r model hwn fel rhan o'n dull o roi terfyn ar ddigartrefedd. Wrth i awdurdodau lleol barhau ar eu taith tuag at ailgartrefu buan, gobeithio y bydd llwybr clir ar gyfer cleientiaid Tai yn Gyntaf yn rhan o'u polisïau ar gyfer dyrannu cartrefi cymdeithasol.

Mae rôl landlordiaid cymdeithasol o ran darparu llety ar gyfer Tai yn Gyntaf wedi newid rywfaint dros amser. Flynyddoedd yn ôl, gwelid Tai yn Gyntaf gan lawer yn y sector fel model newydd, arloesol. O'r herwydd, tyfodd ymrwymiad landlordiaid cymdeithasol yn gyflym, wrth i sefydliadau ddeisyfu ymuno a chwarae eu rhan. Fodd bynnag, gyda threigl amser, daeth cytundebau cychwynnol gyda chymdeithasau tai i ben, ac mae faint o eiddo sydd ar gael i gleientiaid Tai yn Gyntaf wedi gostwng rywfaint. Gwelwyd hyn yn amlwg mewn sawl rhan o Gymru. At hynny, diddymwyd tîm arbenigol o fewn un o'r cymdeithasau fel rhan o ailstrwythuriad.

Mae'n bwysig cydnabod effaith y pandemig, pwysau yn y farchnad dai a'r cynnydd mewn digartrefedd, sydd oll wedi rhoi straen ar y sector, ond mae sicrhau mynediad at dai cymdeithasol yn hanfodol i lwyddiant Tai yn Gyntaf.

Ond mewn rhai achosion dechreuodd awdurdodau lleol frwydro yn erbyn y diffyg ymgysylltu â Tai yn Gyntaf – mae hyn yn galonogol iawn i'w weld. Siaradais ag aelodau o staff gwasanaeth Tai yn Gyntaf Pobl yng Nghasnewydd, a ddisgrifiodd yr ymroddiad sydd bellach yn amlwg ymhlith staff awdurdodau lleol tuag at Tai yn Gyntaf.

Mae'r awdurdod lleol wedi dod i wir ddeall a pharchu potensial Tai yn Gyntaf i newid bywydau pobl sy'n dioddef digartrefedd, gan obeithio y bydd y model yn dod â'r sgil-effeithiau arferol y mae ymchwil wedi ei gysylltu ag ef ers tro byd: llai o ymweliadau ag adrannau achosion brys ysbytai a restiadau; llai o achosion o garcharu; a buddiannau gwerth-am-arian eraill.

FFOCWS AR GYNYDDU MYNEDIAD AT DAI

Yng ngoleuni hyn, sefydlwyd grŵp i ganolbwyntio ar gynyddu mynediad at dai, ac mae rhan o'i gylch gorchwyl yn cynnwys ehangu darpariaeth Tai yn Gyntaf yn lleol. Yn ogystal, mae pob cymdeithas tai yn yr ardal wedi adnewyddu ei ffocws ar y model ac yn ystyried dyraniadau Tai yn Gyntaf fel rhan o'u cynllunio. Y gobaith yw, ymhen amser, oherwydd camau fel hyn, y bydd yr eiddo sydd ar gael ar draws Casnewydd a Gwent ar gyfer Tai yn Gyntaf yn cynyddu. Mae opsiynau cyllido yn cael eu harchwilio gyda'r bwriad o ehangu nifer y bobl sy'n gweithio i ddarparu Tai yn Gyntaf yn yr ardal, er ei bod yn ddyddiau cynnar gyda'r gwaith hwn.

Ar hyn o bryd, mae'r nifer yn y cylch y nodwyd eu bod yn addas ar gyfer Tai yn Gyntaf yn fwy na'r cyflenwad (nad yw'n anarferol yng Nghymru). Er mwyn helpu i liniaru hyn yn y tymor byr, gall rhai sydd mewn angen dybryd am lety trwy Tai yn Gyntaf gael eu rhoi ar y rhestr osod uniongyrchol ar gyfer dyraniad blaenoriaethol.

Dyma'r math o flaenoriaethu a ddylai fod rhan o ddarpariaeth Tai yn Gyntaf pob ardal, ac ystyrir hynny'n ofalus fel rhan o'r broses achredu Tai yn Gyntaf a oruchwylir gennym. Os nad yw'r fath flaenoriaethu yn amlwg, mae'n debygol y câi'r achrediad ei atal nes i'r sefyllfa gael ei hunioni.

Mae'n werth crybwyll enghreifftiau eraill o arfer da o ran prosesau dyrannu. Disgrifiodd un person sy'n gweithio i wasanaeth Tai yn Gyntaf yng Ngwynedd sut y cafodd cyfran fach o eiddo ei ddyrannu i Tai yn Gyntaf yn benodol, gan ddefnyddio cynllun prydlesu Llywodraeth Cymru. Dyma bwnc rydym wedi sgrifennu amdano yn Cymorth Cymru yn y gorffennol, gan ei hyrwyddo fel ffordd dda o sicrhau bod mwy o eiddo ar gael ar gyfer Tai yn Gyntaf, hyd yn oed ar adeg pan fo landlordiaid yn gynyddol amharod i fentro.

Mewn enghraifft arall, disgrifiwyd proses ddyrannu benodol ar gyfer cleientiaid Tai yn Gyntaf yng Nghaerdydd: mae'r cymdeithasau tai lleol yn gweithio'n uniongyrchol gyda Tai yn Gyntaf a'r gweithwyr cymorth (ac aelodau eraill o staff) sy'n adnabod y cleientiaid yn dda, i ganfod cartrefi addas. Adleisiwyd y syniad yma o brosesau penodol ar gyfer Tai yn Gyntaf gan sawl darparwr Tai yn Gyntaf, ac mae'n enghraifft wych o'r syniad y cyfeiriais ato ar ddechrau'r darn hwn.

Mae enghreifftiau eraill o arfer da yn cynnwys agweddau ymarferol: dylai darparwyr cymorth Tai yn Gyntaf weithio i ddatblygu a chynnal cysylltiadau gwaith rheolaidd ac iach gyda phartneriaid o LCCiaid. Haws dweud na gwneud, wrth gwrs, ac mae'n cymryd gwaith – fel y mae'r holl gysylltiadau eraill sy'n greiddiol i'r model Tai yn Gyntaf (sydd, fel y caiff ei grybwyll dro ar ôl tro, yn seiliedig ar berthynas gadarn rhwng y gwahanol bobl dan sylw). Gall cyfathrebu'n aml a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'ch gilydd helpu i hybu ymrwymiad i'r gwasanaeth.

Mae cysylltiadau aml-haenog hefyd yn werthfawr. Bydd staff rheng-flaen, yn cynnwys gweithwyr cymorth Tai yn Gyntaf, swyddogion tai a swyddogion ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn datblygu dealltwriaeth ddofn o anghenion tenant wrth iddynt gydweithio. Byddai hon yn wybodaeth hanfodol wedyn trwy'r hierarchaethau sefydliadol, wrth i arweinwyr tîmau a rheolwyr ei defnyddio i leoli eiddo a goruchwylio adnoddau.

Pwysleisiodd y person a amlygodd yr agweddau ymarferol hyn ar ddyraniad Tai yn Gyntaf yr angen uchod am flaenoriaethu fel rhan allweddol o'r model, gyda chefnogaeth prosesau dyrannu pwrpasol neu rai ar wahân.

Mae gwasanaeth Tai yn Gyntaf y Wallich ar Ynys Môn (yr hynaf yng Nghymru) yn hanesyddol wedi gweithio'n glòs gyda landlordiaid preifat yr ardal. Mae llawer o'r cysylltiadau hyn yn dal yn iach, a dyna enghraifft o ffordd arall y gellir sicrhau bod mwy o eiddo ar gael i gleientiaid Tai yn Gyntaf.

NEWID DEDDFWRIAETHOL

Fodd bynnag, aeth y sector rhentu preifat yn fwyfwy anodd ei ddefnyddio, oherwydd cynnydd mewn rhenti a llai o eiddo ar gael. Cafodd hyn ei gysylltu â newidiadau deddfwriaethol, yn ogystal â chyfraddau morgeisi a llog uwch. Mae llawer o landlordiaid wedi mynd yn llai parod i fentro, ac wedi gwerthu eu heiddo neu gynyddu rhenti, her arall y mae'n rhaid ei goresgyn er mwyn sicrhau y gall pobl sydd ag angen cymorth Tai yn Gyntaf gael gafael ar y llety angenrheidiol.

Gobeithio bod yr erthygl hon wedi egluro'r darlun cymysg ledled Cymru, lle ymatebir i heriau systemig ledled y wlad (a adlewyrchir ar draws Ewrop a'r byd) gan bocedi o arfer da a dealltwriaeth o bwysigrwydd blaenoriaethu llety i bobl sy'n gymwys ar gyfer Tai yn Gyntaf. Mewn ffordd, mae'r darlun hwn yn adlewyrchu'r integreiddio a fu ar iechyd a Tai yn Gyntaf fel a drafodwyd yn y rhifyn diwethaf: mae angen cryn dipyn o waith o hyd, ond mae digon o bobl ymroddedig wrthi'n ymdrechu ar y cyd i gyflawni'r gwaith hwn.

YR HAWL I GARTREF O ANSAWDD DA

Mae gan bobl hawl i gartref sy'n fforddiadwy, diogel, cyfanheddol, addas yn gorfforol ac yn ddiwylliannol, a chanddo fynediad at wasanaethau. Caiff pobl eu blaenoriaethu ar gyfer tai, a'u helpu i ddod o hyd i gartref cyn gynted ag y bo modd. Nid yw mynediad at dai yn amodol, mae gan bobl ddewis o ran ble maen nhw'n byw, ac mae dewisiadau tai yn cael eu gwasgaru dros gymunedau.

Alex Osmond yw rheolydd Tai yn Gyntaf a phrofiad byw Cymorth Cymru

Brwydr arall i oroesi

Gareth Lynn Montes yn adrodd ar brofiadau tai ffoaduriaid o Wcráin yng Nghymru

Mae ymchwil newydd gan Gyngor Ffoaduriaid Cymru yn rhannu profiadau tai ffoaduriaid Wcrain yng Nghymru am y tro cyntaf. Ffôdd cymaint â chwe miliwn o Wcráiniaid tua'r gorllewin yn dilyn ymosodiad graddfa-fawr Rwsia ar eu gwlad fis Chwefror 2022. Penderfynodd llywodraethau'r Alban a Chymru fynd yn 'uwch noddwyr' o dan y Cynllun Cartrefi i Wcráin. Rhwng 6 Ebrill 2022 a 3 Hydref 2023, noddodd Llywodraeth Cymru 3,232 o Wcrainiaid. Ynghyd â'r 3,886 o Wcrainiaid a gafodd eu noddi gan unigolion, cymerodd Cymru gyfanswm o 7,118 o Wcrainiaid yn y cyfnod 17-mis hwnnw. Nid yw hyn yn cynnwys rhai a ddaeth drwy ddau gynllun arall Llywodraeth y DU na'r rhai a symudodd i Gymru o rannau eraill o'r DU.

Cychwynwyd yr ymchwil i brofiadau tai Wcrainiaid yng Nghymru ym mis Chwefror 2024. Mae'r ymchwil gorffenedig yn cynnwys pedwar cyfweliad un-i-un, 196 o ymatebion Wcrainiaid i arolwg, 27 o gyfranogwyr mewn grwpiau ffocws, a 10 ymateb i arolwg gan awdurdodau lleol. Yn lle dibynnu ar un ochr i'r stori yn unig, gwnaeth yr ymchwilwyr eu gorau glas i sicrhau ymateb gan ymarferwyr polisi, awdurdodau lleol ac Wcrainiaid eu hunain.

Roedd demograffeg yr ymatebion i'r arolwg yn amrywiol, fel yr oedd cyfansoddiad y grwpiau ffocws. Menywod oeddynt yn bennaf, a hwyrach mai dyma un o nodweddion diddorol demograffeg ffoaduriaid Wcráin. Oedran ymatebwyr yr arolwg ar gyfartaledd oedd 40.58 blwydd oed. O blith yr ymatebwyr roedd 71 y cant mewn rhyw fath o gyflogaeth.

PROFIAD POSITIF

Roedd tua hanner y bobl yng Nghymru yn cael eu noddi'n breifat ac yn byw gyda gwesteiwr. Er gwaethaf rhai problemau ar y dechrau, mae lletya wedi bod yn brofiad cadarnhaol ar y cyfan ac adlewyrchir hyn yn ymateb y Cymry. Yn anffodus, mae arosiadau hwy na'r disgwyl yn dechrau creu problemau, yn enwedig ar ôl toriadau i'r taliad 'diolch' i westeion. Pan fydd perthynas letya yn chwalu, does gan Wcrainiaid ddim hawliau cyfreithiol ac y maent ar unwaith yn wynebu realiti digartrefedd heb nemor ddim amser i ddod o hyd i lety arall.

Cafodd y rhai a gyrhaeddodd drwy lwybr uwch-noddwyr Llywodraeth Cymru eu cartrefu i ddechrau mewn canolfannau croeso, yn cynnwys gwestai, tai gwyliau neu lety myfyrwyr, ac roedd 55 ohonynt ledled Cymru. Nid oedd pob un ar agor ar yr un pryd ac maent oll ar gau bellach. Cyrhaeddodd mwy o bobl na'r disgwyl, a achosodd broblemau i awdurdodau lleol, y canolfannau croeso, a'r broses o symud ymlaen.

RHWYSTRAU I FYNEDIAD I DAI

Y disgwyliadau cychwynnol oedd y câi Wcrainiaid eu cartrefu yn y canolfannau croeso hyn am chwe mis cyn cael eu symud i lety mwy parhaol tymor-hwy. Gwnaeth cyfuniad o ffactorau yr amserlen hon yn hynod o gymhleth i'w chyflawni. Roedd bron i ddau draean o'r Wcrainiaid a holwyd o'r farn y bu'r symud ymlaen yn anodd neu'n anodd iawn. Ar y naill law, mae fforddiadwyedd a rhwystrau eraill i fynediad i dai wedi cyfyngu ar eu dewis. Ar y llaw arall, mae 'petruster' a diffyg ymddiriedaeth Wcrainiaid mewn awdurdodau ynghyd â ffactorau diwylliannol a phryderon am leoliad wedi bod yn rhwystr i awdurdodau lleol.

Mae'n werth nodi bod gan awdurdodau lleol fwy o ddulliau ar gael i gefnogi Wcrainiaid gyda symud ymlaen nag unrhyw grwpiau eraill. Roedd y broses yn debyg i ddyletswyddau arferol awdurdodau lleol i gartrefu pobl sydd dan fygythiad digartrefedd, ond â dau wahaniaeth hollbwysig:

1. Gallai Wcrainiaid wrthod cynnig rhesymol heb i'r awdurdodau lleol orfod rhoi'r gorau i'w dyletswyddau.
2. Dyrannwyd arian i awdurdodau lleol gan y Swyddfa Gartref i helpu gyda'r symud ymlaen.

Bu'r gwahaniaeth hwn yn gleddyf deufin. Ar yr ochr gadarnhaol, mae'n wir y rhoddwyd cymorth ariannol i Wcrainiaid i'w galluogi i fentro i mewn i'r farchnad dai, lle na chafodd yr un ddemograffeg arall hynny, yn ymfudwyr neu'n bobl leol. Yn llai cadarnhaol, cynyddodd hyn ddisgwyliadau, gan ganiatáu i Wcrainiaid wrthod cynigion tai rhesymol. Amrywiai'r cymorth ariannol gan awdurdodau lleol, gyda rhai'n darparu cymorth rhent, ac eraill yn talu bondiau neu flaendaliadau.

Ar y cyfan, bu'n anodd i Wcrainiaid gael mynediad i'r sector rhentu preifat oherwydd cost, rhwystrau eraill (gwarantwyr, rhent o flaen llaw, ac ati) a gwahaniaethu annheg. Mae'r rhan fwyaf o'r rhwystrau hyn yn gyffredin ymhlith grwpiau incwm-isel neu hyd yn oed poblogaeth Cymru gyfan, ond mae'r ffigur ar gyfer gwahaniaethu, tua 30 y cant o'r ymatebion, yn eithriadol o siomedig ac yn dangos methiant rhai o fentrau gwrth-wahaniaethu arloesol Cymru (*gweler y graff*).

Roedd ychydig dros hanner y cyfranogwyr yn ein harolwg yn byw mewn llety rhentu preifat. Ar adeg yr ymchwil, roedd pryderon ymhlith ymarferwyr polisi ac awdurdodau lleol ynghylch cynaliadwyedd hirdymor eu cartrefu yn y sector rhentu preifat heb gymorth ariannol gan awdurdodau lleol.

Yn ffodus, prin fu digartrefedd ar y stryd ymhlith Wcrainiaid ond mae'r risg yn uwch, sef ychydig o dan 20 y cant. Mae'r angen am gymorth gan awdurdodau lleol yn amlwg ond, fel y gellid disgwyl, cymysg yw'r profiad o'r cymorth hwn.

Ar nodyn mwy cadarnhaol, roedd Wcrainiaid yn hapus gydag ansawdd y llety, waeth ble'r oedd wedi ei leoli. Ystyrid mai'r llwydni oedd y broblem fwyaf.

Yr hyn nas rhagwelwyd efallai oedd y byddai Wcrainiaid yn hapus i fyw mewn amodau y byddai canllawiau tai Cymru yn eu hystyried yn orlawn. Nid oedd llawer o Wcrainiaid yn ymwybodol o unrhyw gyfyngiadau ar nifer y bobl fesul nifer stafelloedd. Arweiniodd hyn at Wcrainiaid yn ceisio cael mynediad i lety y byddai'r canllawiau'n ei ystyried yn anaddas. Byddai'n rhaid i awdurdodau lleol weithio wedyn i reoli disgwyliadau, gan arwain at lefelau uchel o rwystredigaeth.

Fel pobl yn gyffredinol, mae Wcrainiaid ag anifeiliaid anwes wedi cael trafferth dod o hyd i dŷ o hyd. Yn wahanol i eraill, does gan Wcrainiaid fel arfer ddim dewisiadau eraill na rhwydweithiau cymorth i'w helpu i ddatrys y broblem.

Un o'r ffactorau sy'n peri'r pryder mwyaf i Wcraniaid yw'r ansicrwydd ynglŷn â fisas a hyd y caniatâd i aros cysylltiedig. Mae hyn yn rhwystr i gynllunio ar gyfer eu dyfodol, gan effeithio'n uniongyrchol iawn ar eu sefyllfa da.

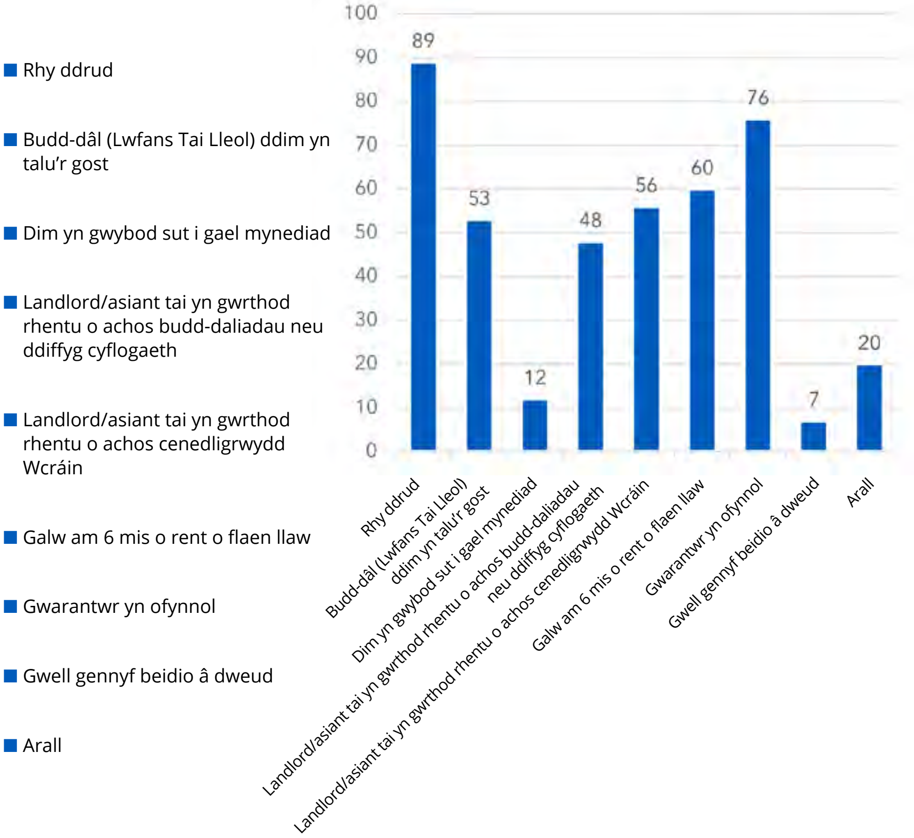
Er nad yw'n rhan o'r ymchwil, dylid nodi bod tangyflogaeth wedi effeithio'n negyddol ar opsiynau tai Wcraniaid yng Nghymru.

Mae gan yr adroddiad 16 o argymhellion i Lywodraeth y DU, Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol Cymru. Mae'r rhain yn cynnwys galw am eglurder ynghylch y sefyllfa fisa, yr awgrym y dylid newid y model gwesteia yn gytundebau llety, a'r angen i gadw arbenigedd a gwaith timau cymorth Wcráin ar gyfer ymdrechion eraill, megis gwasgaru a symud ymlaen yn achos ceiswyr lloches

Ceir yr adroddiad 50 tudalen a mwy ar wefan a chyfryngau cymdeithasol Cyngor Ffoaduriaid Cymru. Os hoffech ddysgu mwy am yr adroddiad neu wahodd yr ymchwilwyr i roi sgwrs, cysylltwch â Gareth ar *gareth@wrc.cymru*

Gareth Lynn Montes yw arweinydd polisi tai ac ymchwil Cyngor Ffoaduriaid Cymru

Rhwystrau i fynediad i'r sector rhentu preifat



Digwyddiad Cyngor Ffoaduriaid Cymru yng Nghaerffili i wneud Montaka, doli draddodiadol o Wcráin

LLIFEIRIO O LAETH A PHRES

Yn yr ail yn ein cyfres achlysurol gan weithwyr tai proffesiynol o Gymru a symudodd i rywle arall i weithio, mae Victoria Slade yn myfyrio ar fywyd a thai yn Guernsey

Roedd 'Llythyron o Rywle Arall' yn fy atgoffa ar unwaith o *Notes from a Small Island* gan Bill Bryson. Yn 2003, fe'i dewiswyd gan wrandawyr Radio 4 fel y llyfr sy'n cynrychioli Lloegr orau, ond peidiwch â gwgu. Gwn, mi wn mai erthygl ar gyfer *Welsh Housing Quarterly* yw hon – y pwynt dwi'n ei wneud ydi bod Bryson yn darlunio, ag anwyldeb, amrywiaeth o bethau a gymerir yn ganiataol, ond sy'n gofyn am lygad allanol i'w gwerthfawrogi.

Ers symud i Guernsey dros ddwy flynedd yn ôl, dwi'n dal i ganfod pethau i'w gwerthfawrogi. Mae llawer i ryfeddu ato yma. Mae'r caws lleol yn ryfeddod gwirioneddol, a hefyd ffa jar traddodiadol (cawl cyfoethog, wedi'i goginio'n araf) a patois (Ffrangeg Guernsey yn y bôn), ond rhaid i mi ddod â hyn nôl yn awr at dai. Yn ogystal â disgrifio mwynhad, gall 'gwerthfawrogi' hefyd ddisgrifio'r broses o fagu dealltwriaeth, ac ni ddylwn gael fy arwain ar gyfeiliorn gan gaws a'r ffaith mai llaeth cyflawn cyfoethog Guernsey, heb os, yw'r gorau yn y byd.

Yn ddim ond 24 milltir sgwâr o faint, mae Guernsey yn gartref i ryw 60,000 o bobl. O ran poblogaeth, mae tua'r un fath ag awdurdod lleol lleiaf Cymru, Merthyr Tudful, ond yn rhyw hanner y maint, yn ddaearyddol. Mae tua 2,500 o deuluoeddd yn byw mewn cartrefi ar renti fforddiadwy – cyfran bitw o stoc tai sy'n heneiddio. Mae'r farchnad dai yn ddifrifol o anghytbwys. Yn 2023, cafwyd bod gan yr ynys un o'r cymarebau pris-i-incwm gwaethaf yng Ngorllewin Ewrop, gyda chartref yn costio mwy nag 16 gwaith enillion ar gyfartaledd. Ers 2009, mae prisiau cyfartalog tai wedi codi o 80 y cant a rhenti wedi cynyddu o 44 y cant. Dyma pam mai tai – yn yr ystyr ehangaf – yw'r brif flaenoriaeth i bob diben i bob gwleidydd ac ynyswr. Mae pris tŷ ar gyfartaledd bellach yn fymryn dros £600,000, gyda rhenti'r sector preifat yn ychydig dros £2,000 y mis. Mae'r cyflog canolrifol, yn y cyfamser, yn rhyw £39,000. Does dim angen bod yn Einstein i ddeall canlyniad hynny.

YR ESGID YN GWASGU

Fe ddywed llawer o ynyswyr wrthych, oni fydd newid, y gwêl Guernsey ecsodus. Mae'r straen yn amlwg eisoes mewn recriwtio a chadw pobl ar draws pob sector. Mae'r esgid yn gwasgu ar weithwyr sy'n cadw'r ynys i fynd, ond na all eu cyflogau gadw i fyny â chostau tai a biliau eraill. Ni all pobl ifanc y bu eu teuluoedd yma ers cenedlaethau fforddio aros a magu eu teuluoedd eu hunain, ac y maent yn dechrau edrych dros y môr. Yn y cyfamser, fel mewn mannau eraill, mae demograffeg sy'n heneiddio yn her i wasanaethau cyhoeddus. Bydd cynnydd yn y galw yr union adeg y bydd nifer y bobl economaidd weithgar – y rhai sy'n talu am wasanaethau – yn dechrau gostwng.

Mae 'na rywbeth arall y dylech ei wybod am Guernsey. Un corff cyfansoddiadol, Taleithiau Guernsey, sy'n gyfrifol am bron pob gwasanaeth, a phob penderfyniad a allai effeithio ar y gwasanaethau hynny. Yn fodel o lywodraeth gonsensws, lle mae pob un o'r 40 'dirprwy' yn gweithredu fel gwleidydd annibynnol yn hytrach nag aelod o blaid wleidyddol, mae'r 'Taleithiau' yn gyfuniad o bob haen o lywodraeth yng Nghymru: cymuned, bwrdeistref sirol, asiantaeth a'r llywodraeth ei hun. Dyna ni. I bob pwrpas (ac os oes unrhyw ddwsinwyr plwyf yn darllen hyn, dwi'n eich gweld, dwi heb anghofio amdanoch), does yna neb arall. Mae hynny'n beth mawr. Ac mae'n dipyn o her i unrhyw un sy'n cael ei ethol. Gweladwy? Gall yr etholwyr ddod o hyd i'ch rhif yn y llyfr ffôn.

Yng Nghymru, rydych chi'n gweithio gyda phenderfynwyr sydd â rhan mewn portffolio penodol neu ardal ddaearyddol ar lefel cyngor neu'r Senedd. Ond yma, lle'r etholir dirprwyon bob pedair blynedd drwy etholiad ynys-gyfan, does dim cysylltiadau etholaethol. Mae llywodraeth o dan y model consensws yn golygu bod pob cynrychiolydd etholedig yn dod â barn, profiadau a dealltwriaeth bersonol

i ddylanwadu ar bob penderfyniad, heb unrhyw bolisi pleidiol ar faterion sy'n effeithio ar ddyfodol yr ynys a'i dinasyddion. Mae hynny'n dipyn o beth, yn enwedig pan fo'r heriau yma, gellid dadlau, yn fwy byth oherwydd natur bodoli ar graig fach yn y Sianel. Doeddwn i wir ddim wedi sylweddoli'r gwahaniaeth cyn i mi symud yma.

GÊM FAITH

Gwyddom oll fod tai yn gêm faith, ond gall y cylch gwleidyddol pedair-blynedd chwarae'r bêr â golwg pobl po agosaf y byddwn at etholiad. Mae angen ymyriad cyson a phellweledol gan y llywodraeth yn y farchnad dai er mwyn diwallu anghenion ynyswyr yn awr ac yn y dyfodol. Bu Cymru'n symud i'r cyfeiriad hwnnw ers tro: setliadau rhent tymor-hwy, cenedlaethau'r dyfodol, ansawdd tai, a sicrwydd ar draws deiliadaethau, ac yn y blaen. Mae hynny'n golygu lefel benodol o ddealltwriaeth wleidyddol o dai, a'r angen am sicrwydd y tu hwnt i gylchoedd gwleidyddol.

Mae Guernsey yn ffodus bod ganddi rai gwleidyddion egnïol sy'n meddwl y tu hwnt i'r tymor byr ac sy'n gweithio i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd yn y farchnad dai. Byddant yn sôn am y cyflenwad o gartrefi newydd, yr angen i fynd i'r afael â digartrefedd (er y gallai ei henw fel cyrchfan wyliau â threthi isel eich arwain i feddwl fel arall, mae tlodi a'i effeithiau yn broblem wirioneddol, er ei bod ynghudd), deddfu i reoleiddio ansawdd tai, ffyrdd o wneud y defnydd gorau o stoc tai presennol yr ynys – mewn geiriau eraill, pethau y byddai fy nghyn-gydweithwyr yn y Comisiwn Archwilio yn falch iawn o'u clywed pe baent yn cynnal arolygiad tai strategol (er na wnaethom un ar lywodraeth erioed). Mae Cynllun Tai Guernsey 2023, strategaeth dai ddiweddaraf yr ynys, yn lasbrint clir ar gyfer cywiro marchnad dai unochrog yr ynys.

Mae cywiriad marchnad yn cymryd amser; i bobl sydd ag angen dwys am dai, ni allant fforddio aros. Felly yn y cyfamser, yma yng Nghymdeithas Tai Guernsey – yr unig gymdeithas tai ar yr ynys – byddwn yn gweithio i ddileu cyfyngiadau ar dir y mae dirfawr angen ei ryddhau er mwyn diwallu anghenion y rhai sydd ar y rhestr aros am dai fforddiadwy. Rydym eisoes yn bwrw ymlaen â chynlluniau llai lle bynnag y gallwn ac yn meddwl ynglŷn â sut i ddarparu cartrefi newydd mewn ffordd wahanol – fel symud o fodel cychwyn-stopio-chwilio-a-thendro at bartneriaethau datblygu tymor-canolig, a allai helpu i roi rhywfaint o sicrwydd i ddiwydiant adeiladu sy'n wynebu ei heriau ei hun. Gwyddom eisoes bod pob elfen o'r farchnad dai yn rhyngddibynnol—ond ar ynys fechan, fel dwi'n gwerthfawrogi'n llawnach yn awr, mae pethau'n teimlo hyd yn oed yn fwy amodol.

YMDEIMLAD O GYFRIFOLDEB

Mae bod yn unig gymdeithas tai yr ynys yn dod â chryn gyfrifoldeb gyda hi. Dyw hynny ddim yn golygu bod unrhyw un ohonoch chi yn teimlo llai o gyfrifoldeb. Ond nes i mi symud yma, doeddwn i ddim yn gwir werthfawrogi'r ymdrech ar y cyd a'r doethineb cyfunol y mae lluosogrwydd yn ei roi i'r sector yng Nghymru. Fy neges i chi? Gwnewch yn fawr ohono, ac o'ch gilydd.

Felly, tipyn o wahaniaeth rhwng Cymru a Guernsey, 'te? Gellwch fentro'ch jar ffa.

Victoria Slade yw prif weithredydd Cymdeithas Tai Guernsey a chyn hynny hi oedd prif weithredydd Grŵp Tai Cymunedol Cynon Taf

Datblygiadau Cymdeithas Tai Guernsey, yn cynnwys Courtil Reveaux (uchod),a adeiladwyd ar ben hen fyncar Almaenaidd o'r Ail Ryfel Byd

Blaenoriaethau a phroblemau

Mae arolwg newydd CIH Cymru yn datgelu sector a gweithlu o dan fwy o bwysau nag erioed. Adroddiad Cerys Clark

Fis Chwefror 2025 cynhaliodd CIH Cymru ei arolwg ciplun sector diweddaraf. Yn union fel arolygon blaenorol, roedd yn holi barn pobl am y pwysau sy'n wynebu ein gweithwyr tai proffesiynol, a ellir cyrraedd targedau allweddol y llywodraeth, ac un peth yr hoffent ofyn i Lywodraeth Cymru ei newid. Dangosai'r canlyniadau unwaith eto fod pobl yn gweithio yn y sector er mwyn effeithio'n bositif ar fywydau pobl a'u cymunedau.

Mae naratifau eraill wedi parhau hefyd, a'r canlyniadau'n adleisio safbwyntiau adroddiadau ciplun sector blaenorol. Mae'n glir mai prif flaenoriaeth yr ymatebwyr o hyd yw cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol, a bod hyn yn allweddol i atal digartrefedd cynyddol yng Nghymru. Ond ymddengys nad oes llawer o hyder y cyrhaeddir y nod o 20,000 o gartrefi carbon-isel ar rent cymdeithasol. Dywedai 83 y cant o ymatebwyr eu bod yn ansicr neu heb hyder y cyrhaeddid y nod. O ystyried yr ymatebwyr mewn swyddi arweinyddiaeth uwch yn unig, roedd 83 y cant heb hyder neu'n ansicr y cyrhaeddid y nod. Yn 2024, roedd y ffigwr yn 70 y cant o ymatebwyr mewn swyddi arweinyddiaeth uwch.

DIFFYG FFOCWS

Y prif resymau a roddwyd dros hynny yw'r rhai a glywir dro ar ôl tro gan y sector: diffyg cyllid, problemau gyda'r system gynllunio, prinder tir a phrinder sgiliau. Roedd ciplun sector 2025 yn tynnu sylw hefyd at effaith gweithredu Safon Ansawdd Tai Cymru a datblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom, gyda rhai ymatebwyr yn dweud y gallai'r costau sy'n gysylltiedig â SATC 2023 fygu datblygiad. Teimlai ymatebwyr hefyd fod diffyg ffocws oddi wrth Lywodraeth Cymru a mynegwyd pryder ac amheuon nad ydyw'n deall cymhlethdod y problemau yn llawn.

Efallai nad syndod felly yw dysgu mai'r prif bwysau ar weithwyr tai proffesiynol o hyd yw diffyg adnoddau, gyda 53 y cant o ymatebwyr yn nodi hyn fel y pwysau allweddol. Yn 2024, roedd y ffigwr hwnnw'n 40 y cant. Dengys hyn effaith barhaus yr argyfwng costau byw a phwysau chwyddiant ar y sector tai yng Nghymru. Mae ymatebwyr hefyd yn dioddef pwysau oherwydd baich gwaith trwm tra bod y gweithlu'n crebachu ar yr un pryd.

Mae newidiadau polisi hefyd yn bwysau ar gymdeithasau tai. Tanlinellai ymatebwyr y ffaith bod polisïau newydd yn aml yn cael eu cyflwyno gan Lywodraeth Cymru heb i ddigon o amser gael ei ganiatáu i'r rhai blaenorol gael eu gweithredu, neu eu bod yn gwrthdaro â pholisïau eraill y disgwylir iddynt eu dilyn.

IECHYD MEDDWL A LLESIANT

Efallai nad yw'n syndod bod y pwysau hwn yn effeithio ar iechyd meddwl a lles gweithwyr tai proffesiynol. Dangosodd ciplun sector 2025 fod 66 y cant o ymatebwyr yn dioddef rhywfaint o effaith ar eu hiechyd meddwl a'u llesiant. Yn 2024 roedd y ffigwr hwn yn 80 y cant. Er bod y gyfran o ymatebwyr sy'n nodi yr effeithiwyd yn negyddol ar eu hiechyd meddwl a'u llesiant wedi gostwng yn 2025, yn wahanol i 2024 ni nododd yr un ymatebydd yn 2025 nad oedd unrhyw bwysau ar eu swyddogaeth. Crynhodd un ymatebwr y problemau:

'Bu'r baich gwaith yn ormodol ym maes tai cymdeithasol erioed oherwydd natur adweithiol y gwaith a'r amgylchedd allanol sy'n newid yn barhaus. Mae'r disgwyliadau ar ddarparwyr tai cymdeithasol yn chwerthinllyd, yn mynd ymhell y tu hwnt i ddarparu gwasanaethau landlordiaid traddodiadol. Staff tai sy'n gwneud iawn am y diffyg yn y gwasanaethau a ddarperir gan wasanaethau cymdeithasol, yr heddlu, yr awdurdod lleol, ac ati. Gadewir staff tai i ymdrin â phroblemau lluosog o fewn ein stoc am y gall asiantaethau eraill gerdded i ffwrdd. Dylai fod llawer mwy o atebolrwydd gan ddarparwyr gwasanaethau eraill a mwy o gydweithio. Dwi'n credu y dylid adolygu rôl darparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru yn llwyr a'i hailbennu i sicrhau y gwyddom ni a'r holl asiantaethau eraill mai dyma yn union yw ein swyddogaeth, nid yr hyn y maen nhw a'n tenantiaid yn ei gredu. Mae'r disgwyliad yn enfawr ac yn cynyddu'n barhaus ac mae staff yn dioddef mwyfwy o gamdriniaeth am na allant fodloni disgwyliadau sydd wedi tyfu'n esbonyddol.'

Roedd ciplun sector 2025 yn adleisio teimladau cipluniau sector blaenorol. Mae'r arolwg yn awgrymu bod barn y sector yn glir bod angen mwy o gyllid i ni allu cyflawni'r ddwy uchelgais o ddatblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom a sicrhau bod ein cartrefi presennol yn cyrraedd y safon. Mae ymatebwyr y ciplun sector hefyd eisiau i Lywodraeth Cymru wrando'n fwy astud arnynt. Mae'r cynllun gweithredu ar gyfer diweddu digartrefedd yn cynnwys gweithredu i greu gweithlu tai a werthfawrogir. Rhan allweddol o hyn yw gwrando ar y sector a gweithredu ar y pryderon a godir.

Mae pobl yn gweithio yn y sector tai i wneud gwahaniaeth, ond mae angen eu cefnogi a darparu adnoddau digonol iddynt allu darparu'r gwasanaeth gorau posib. Fel y dywedodd un ymatebwr, nid yw tai yn fater o adeilad yn unig, mae a wnelo â'r bobl ynddo. Mae'n bryd i ni nid yn unig feddwl am ddarparu'r cartrefi sydd eu hangen arnom, ond hefyd sicrhau bod gan ein gweithlu yr adnoddau a'r gefnogaeth i fod yn weithlu a werthfawrogir, cam allweddol ym marn Llywodraeth Cymru tuag at ddiweddu digartrefedd yng Nghymru.

Cerys Clark yw rheolydd polisi a materion cyhoeddus CIH Cymru

Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru

Dau bartner newydd i CCC

Cartrefi Cymunedol Cymru yn croesawu partneriaid masnachol newydd

Mae Cartrefi Cymunedol Cymru (CCC) wedi cadarnhau parhad ei bartneriaethau masnachol am y drydedd flwyddyn yn olynol ac wedi cyhoeddi croesawu dau bartner newydd.

Dros y 12 mis diwethaf, mae CCC wedi gweithio'n agos gyda'i phartneriaid Centrus, Travis Perkins, CHIC, Hugh James, Gallagher, Utility Aid, Lovell, RLH Architectural, Quantum Advisory, a Barcud Shared Services. Rhoddodd y cwmnïau hyn fewnwelediad gwerthfawr a chymorth ymroddedig i gymdeithasau tai, gan ddatrys problemau a chwarae rhan sydd o fudd i gymdeithasau a'r cymunedau y maent yn eu gwasanaethu.

Ar gyfer 2025/26, croesawodd CCC ddau bartner masnachol newydd, **Newhall Janitorial** a **Savills UK**.

Mae **Newhall Janitorial** yn ddosbarthwr cynhyrchion glanhau a hylendid blaenllaw, sy'n enwog am ei ymrwymiad i ansawdd a gwasanaeth i gwsmeriaid ledled de Cymru ers 1988. Ag yntau eisoes yn weithgar yn y sector tai, mae Newhall yn darparu cynnyrch glanhau arloesol a chynaliadwy i gymdeithasau tai.

Mae **Savills UK** yn cynnig ystod eang o arbenigedd mewn datblygu tai, prisio, llywodraethiant, rheoli asedau, a dadgarboneiddio. Gyda thîm cenedlaethol o fwy na 100 o arbenigwyr tai, mae Savills yn helpu sefydliadau i ganfod eu ffordd drwy dirwedd tai sy'n esblygu ac yn datgloi cyfleoedd newydd ar gyfer twf.

Meddai Stuart Ropke, prif weithredydd Cartrefi Cymunedol Cymru: *'Bydd arbenigedd ac ymrwymiad Newhall Janitorial a Savills UK yn rhoi cymorth gwerthfawr i'n haelodau o gymdeithasau tai, gan eu helpu i barhau i ddarparu cartrefi diogel, fforddiadwy a chynaliadwy ledled Cymru.*

'Mae cydweithio wrth graidd yr hyn a wnawn, ac edrychwn ymlaen at weithio gyda'n gilydd i ysgogi newid positif yn y sector tai.'