WHQ

WELSH HOUSING QUARTERLY

RHIFYN 141 • GWANWYN 2026 • WWW.WHQ.ORG.UK

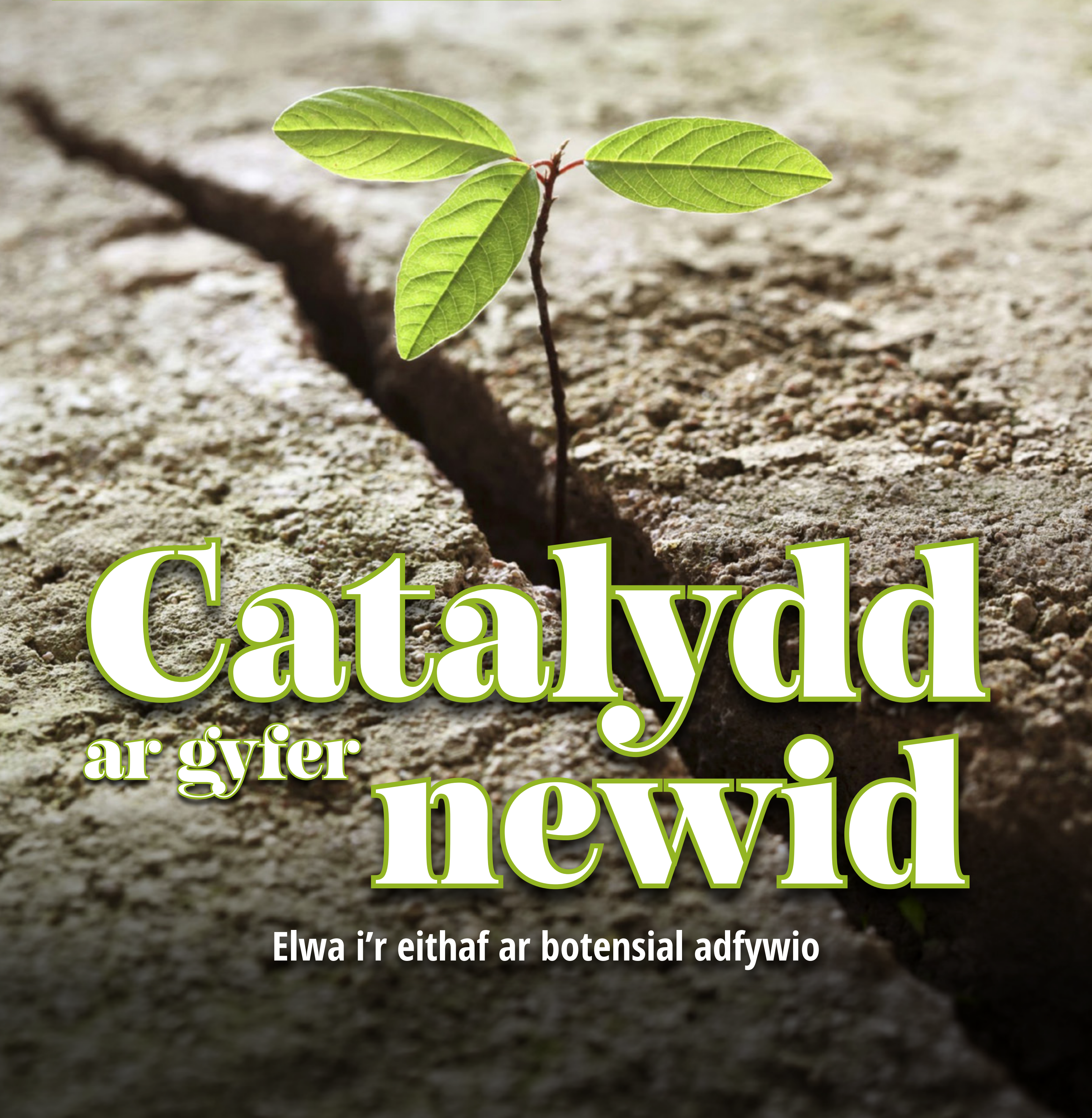
Syniadau newydd am dai ac adfywio

YNGHYD Â

Tai yn y maniffestoau

Datbygu a arweinir gan gludiant

Hyfywedd a chipio gwerth tir



Catalydd ar gyfer newid

Elwa i'r eithaf ar botensial adfywio

Cymru

TAI 2026

27 - 28 APRIL ICC CARDIFF, NEWPORT WALES
27 - 28 EBRILL ICC CYMRU, CASNEWYDD

JOIN US FOR TWO DAYS OF INSIGHT, INSPIRATION AND CONNECTION SHAPING THE FUTURE OF HOUSING IN WALES.

Highlights include:

- Development Seminar: **Free for CIH members** | £290+VAT for non-members
- Keynote: In Conversation with **Eddie the Eagle**
- What will the **SENEDD election** mean for social housing in Wales

YMUNWCH Â NI AM DDAU DDIWRNOD O FEWNWELEDIAD, YSBRYDOLIAETH A CHYSYLLTIAD SY'N SIAPIO DYFODOL TAI CYMRU.

Ymhlith yr uchafbwyntiau:

- Seminar Datblygu: **Am Ddim i aelodau CIH** | £290+TAW i'r rhai nad ydynt yn aelodau
- Araith Gyweirnod: Sgwrs gyda **Eddie the Eagle**
- Beth fydd etholiad y **SENEDD** yn ei olygu ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru

SCAN QR CODE TO BOOK YOUR PLACE TODAY.

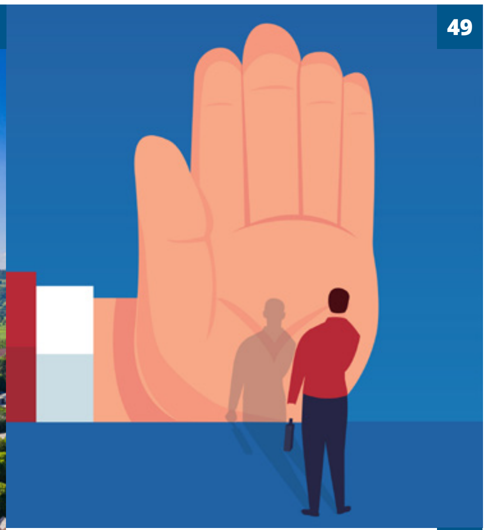
SGANIWCH Y COD QR I GADW EICH LLE HEDDIW.

CPD CERTIFIED
The CPD Certification Service
Collective Mark

www.cih.org/events/tai-2026/

CYNNWYS

17



49

45

4 Cyflwr y cenhedloedd
Adolygiad Tai'r DU 2026 yn waith darllen diddorol, medd Jules Birch

5 Lle rydyn ni'n sefyll?
Jules Birch yn adrodd ar Fonitor Tai cyntaf Cymru

12 Pleidiau'n gosod allan eu stondin
Beth mae'r chwe phrif blaid yn ei ddweud am dai yn eu maniffestoau?

16 Edrych tua'r dyfodol
Jules Birch yn trosglwyddo'r awenau i Sally Hales fel golygydd WHQ

17 Torri drwy'r cwlwm hyfywedd
Edward Shepherd yn archwilio beth y gall Cymru ei ddysgu gan Loegr am gipio gwerth tir

ADFYWIO

22 Catalydd ar gyfer newid
Mae Metro De Cymru yn gyfle mawr i droi at ddatblygu a arweinir gan gludiant, medd Mark Barry

26 Datgloi cartrefi fforddiadwy
Katie Clubb yn esbonio sut mae Peilot Mannau Gwag Conwy yn ysgogi adfywio canol trefi

28 Ailddychmygu Penrhys
Cydweithio yn llunio dyfodol dan arweiniad y gymuned ar gyfer y stad, medd Catherine Evans

30 Adfywio yn y Rhyl
Dydy adfywio ddim bob amser yn dod ar draul treftadaeth, medd Craig Sparrow

32 Herio naratif o ddirywiad
Jen Heal yn ystyried gwersi o'r Rhaglen Beilot Hybu Trefi

34 Adhawlio'r gorffennol
Elliw Llŷr yn adrodd ar drawsnewidiad adeilad hanesyddol dadfeiliedig yng Nghaergybi

35 Ymdeimlad o berchnogi
Nick Taylor-Williams â syniadau am ffordd Gymreig o fynd at i adfywio

36 Creu newid parhaol
Rhianydd Jenkins ar sut yr â Beacon ati i adfywio canol trefi a dinasoedd

38 Tymor o effaith
John Griffiths yn edrych yn ôl ar dymor prysur o graffu yn y Senedd

22

40 Yr etholiad a rhentu preifat
Steven Bletsoe a Ben Twomey yn rhoi safwyntiau landlordiaid a rhentwyr

42 Her newid deiliadaeth
Wendy Dearden ar sut i wneud gwell defnydd o anheddau presennol fel tai cymdeithasol

44 Sut mae codi 60,000?
Tom Spare yn cyflwyno ymgyrch newydd CCC

45 Cyflawni ein potensial
Debbie Thomas yn ystyried gweithrediad y Ddeddf Digartrefedd

47 Gwerth profiad byw
Sara O'Shea'n rhagweld rheidrwydd newid yn niwylliant gwasanaethau

49 Turio bach yn ddyfnach
Deborah Fellows yn ystyried problem 'dim mynediad'

CYSON A DIWEDDARIADAU

8 Diweddariad polisi
54 Diweddariad ymchwil

NAWDD

2, 50-51, 52-53

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

CYFLWR TAI'R CENHEDLOEDD

Sut mae Cymru'n gwneud ar dai o'i gymharu â gweddill y DU? Mae Adolygiad Tai'r DU eleni yn ddarllen hynod ddiddorol, medd Jules Birch

Mae Adolygiad Tai'r DU, a gyhoeddir gan y Sefydliad Siartredig Tai a Phrifysgol Glasgow, yn cynnwys mwy na 200 tudalen o ystadegau ar bopeth o brisiau tai i fudd-dal tai a rhenti i ddigartrefedd ynghyd â 100 tudalen o sylwadau ar faterion allweddol.

Wrth i bolisi tai amrywio ar draws y DU, aeth yn ffynhonnell amhrisiadwy ar gyfer cymhariaethau rhwng Lloegr, yr Alban, Cymru a Gogledd Iwerddon.

Yn rhifyn eleni, daw Cymru i'r amlwg fel eithriad ar fuddsoddi mewn tai a chartrefi cymdeithasol newydd, tra bod cynnyrch gwledydd eraill y DU yn is na'r disgwyliadau.

CARTREFI CYMDEITHASOL CARBON-ISEL

Dywed Llywodraeth Cymru y bydd yn bwrw'i nod o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon-isel newydd i'w rhentu erbyn Tachwedd 2026 – saith mis wedi'r nod wreiddiol sef diwedd tymor y Senedd.

Fodd bynnag, mae Cymru wedi canolbwyntio ei buddsoddiad. Dywed dadansoddiad yr adolygiad y bydd 80 y cant o'r buddsoddiad (£1.6 biliwn) yn mynd ar dai cymdeithasol rhwng 2024/25 a 2026/27 gydag 20 y cant (£409 miliwn) yn mynd i raglenni sy'n anelu'n bennaf at gefnogi'r farchnad breifat.

Mewn cyferbyniad, mae hanner y buddsoddiad Lloegr yn dal i gefnogi'r farchnad breifat. Er bod y gyfran yn agosach at 100 y cant yn nwy genedl arall y DU, mae'r Alban a Gogledd Iwerddon wedi cael eu problemau.

Asesiad yr adolygiad yw mai 'Cymru fu'n fwyaf llwyddiannus o ran cyrraedd ei tharged cyfredol' gyda Lloegr yn adolygu ei thargedau i lawr beunydd, yr Alban yn methu cefnogi ei tharged deng mlynedd â chyllid digodol, a Gogledd Iwerddon ddim ond nawr yn ystyried targed aml-flwyddyn.

Daw'r cyferbyniadau'n gliriach mewn cymhariaeth draws-wlad o ddarpariaeth tai fforddiadwy fesul 10,000 o'r boblogaeth.

Ar y sail hon, cododd Cymru o'r lle olaf yn 2014/15 i oddiweddyd Lloegr a dod yn agos at Ogledd Iwerddon a'r Alban. Cynyddodd yr allbwn o 6.6 o gartrefi fforddiadwy fesul 10,000 o'r boblogaeth yn 20212/23 i bron 11.4 yn 2024/25.

Fodd bynnag, diolch i'w ffocws ar dai cymdeithasol, daw Cymru'n uwch mewn cymhariaeth o fuddsoddiad blynyddol mewn tai fforddiadwy yn erbyn maint y boblogaeth. Mae'r Alban ar y blaen gyda £2.9 miliwn y flwyddyn fesul 10,000 o'r boblogaeth, yna Cymru (£2.6 miliwn), Lloegr (£2.1 miliwn) a Gogledd Iwerddon (£1.6 miliwn).

Dywed yr adolygiad mai elfen gyffredin ar draws y DU yw'r ymryson rhwng buddsoddi mewn cartrefi presennol i fodloni gofynion trefnusrwydd, diogelwch adeiladau a datgarboneiddio. Yn aml, caiff landlordiaid y pedair gwlad eu gorfodi i flaenoriaethu hyn dros adeiladu cartrefi newydd.

CYMDEITHASAU TAI ER ELW

Mae Cymru hefyd yn eithriad o ran caniatáu rôl i gymdeithasau tai er elw. Mae'r adolygiad yn nodi, er bod Lloegr yn gweld mwy o gyfranogiad gan sefydliadau er elw a bod yr Alban yn ystyried dilyn yr un trywydd, nad oedd unrhyw gyfeiriad atynt yn adroddiad y Tasglu Tai Fforddiadwy y llynedd.

O ran digartrefedd, noda'r adolygiad gynnydd yn y nifer a dderbynir fel rhai digartref yn erbyn cefndir deddfwriaeth newydd â'r pwyslais ar atal a lliniaru.

Mae'r defnydd o lety dros-dro wedi cynyddu ledled yr Alban, Cymru a Lloegr. Mae'r adolygiad yn tynnu sylw at y ffaith bod nifer yr aelwydydd mewn llety dro-dro yng Nghymru 146 y cant yn uwch nag yn 2010 ond mae'n nodi gostyngiad 'mwy positif' o 3 y cant rhwng Mawrth 2024 a Mawrth 2025.

GOSOD LLAI O LETY

Cyfraniad sylweddol at ddigartrefedd cynyddol yw gostyngiad yng ngosodiadau eiddo blynyddol landlordiaid cymdeithasol yn y degawd diwethaf.

Dim ond yr Alban, o achos iddi gwblhau mwy o dai cymdeithasol, a lwyddodd i wrthdroi'r duedd hon; hi hefyd yw'r unig wlad lle mae mwy na hanner yr holl lety cymdeithasol newydd yn mynd i aelwydydd digartref.

Ffactor bwysig arall sy'n gyrru ôl-ddyledion rhent a digartrefedd yw'r wasgfa ar fudd-dal tai.

Mae hyn yn arbennig o ddifrifol i rentwyr preifat sy'n derbyn Credyd Cynhwysol a Lwfans Tai Lleol (LHA).

Mae cyfran y rhentwyr y mae eu rhent yn fwy na'u LHA ar gynnydd eto yn sgil rhewi cyfraddau LHA lleol o'r newydd.

Cymru sydd â'r gyfran uchaf o lawer o hawlwyr sy'n rhentu sy'n wynebu diffygion LHA (63 y cant), o'i gymharu â 52.1 y cant yn Lloegr a 39.9 y cant yn yr Alban.

Gellir lawrlwytho Adolygiad Tai'r DU am ddim *yma*.

LLE RYDYN NI'N SEFYLL AR DAI?

Jules Birch yn adrodd ar grynodeb ystadegol newydd a chynhwysfawr ar gyfer sector tai Cymru a gyhoeddir am y tro cyntaf eleni

Mae Monitor Tai Cymru yn dwyn ynghyd setiau data lluosog o ffynonellau yng Nghymru a'r DU i gynhyrchu un cyhoeddiad â'r penawdau pennod canlynol er mwyn rhoi darlun mor gyflawn â phosibl o dai yng Nghymru:

- Angen a chyflenwad tai
- Ansawdd a safonau
- Fforddiadwyedd tai
- Digartrefedd

Mae'r ddogfen yn ganlyniad cydweithrediad rhwng CIH Cymru a Llywodraeth Cymru i sicrhau bod gan ymarferwyr, penderfynwyr a rhanddeiliaid fynediad at drosolwg cynhwysfawr o sector tai'r wlad i lywio'r ddadl yn y sector am dai a digartrefedd yng Nghymru yn y modd priodol.

Mae'r Monitor yn seiliedig ar y data diweddaraf a oedd ar gael ddiwedd mis Tachwedd 2025 ac mae'n cynnwys cymariaethau rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol Cymru a rhwng Cymru a gwledydd eraill y DU.

TARGEDAU LLYWODRAETH CYMRU

Mae'r bennod gyntaf yn asesu'r ddarpariaeth o gartrefi newydd, a chartrefi fforddiadwy yn benodol, yn erbyn yr angen amdanynt a thargedau Llywodraeth Cymru. Edrychir yn fanwl ar gynnydd ar y ffordd at y targed o 20,000 o dai cymdeithasol carbon-isel i'w rhentu yn ystod tymor y Senedd, a graddfa ddarparu gwahanol ardaloedd.

Ceir trafodaeth hefyd am gynnydd mewn adeiladu tai yn fwy cyffredinol sy'n egluro pam nad oes ateb syml i'r cwestiwn o faint o gartrefi newydd rydym yn eu hadeiladu yng Nghymru. Er bod data ar ddechrau a chwblhad tai yn awgrymu mai llai na 5,000 o gartrefi newydd a ddarparwyd yn 2024/25, mae data ar Dystysgrifau Perfformiad Ynni ar gyfer anheddau newydd a stoc eiddo'r dreth gyngor yn awgrymu y darparwyd tua 7,000 o gartrefi newydd.

Mae'r bennod hefyd yn cynnwys trafodaeth am drafodion y farchnad dai, rhentu tai cymdeithasol, cartrefi gwag a chartrefi cymdeithasol gwag.

STOC TAI HYNAF Y DU

Mae'r bennod ar ansawdd a safonau yn dechrau gyda darn allweddol o gyd-destun, sef bod gan Gymru'r stoc tai hynaf y DU, a'r DU yr hynaf yn Ewrop. Ystyrir y safle gwell o ran effeithlonrwydd ynni, yn enwedig ar gyfer cartrefi newydd, ond hefyd y cynnydd brawychus mewn tlodi tanwydd i gynnwys un o bob pedair aelwyd yng Nghymru. Trafodir peryglon tai, datgarboneiddio, Safon Ansawdd Tai Cymru a diogelwch adeiladau wedyn.

O'r tu allan, ymddengys tai yng Nghymru yn gymharol fforddiadwy (yn sicr o'i gymharu â Lloegr). Ond er bod gennym renti preifat cyfartalog isaf y DU, mae rhentwyr Cymru wedi wynebu peth o'r cynnydd mwyaf mewn rhenti ers dechrau 2023 ac maent hefyd yn wynebu'r bwlch uchaf yn y DU rhwng eu rhent a'u budd-dal tai.

Mae prisiau tai bellach yn fwy na phum gwaith enillion (y lefel a welir fel trothwy fforddiadwyedd) mewn 17 allan o 22 ardal awdurdod lleol. Mae'r bennod yn cloi gyda thrafodaeth am ail gartrefi a llety gwyliau.

Mae'r bennod olaf yn rhoi lefelau cynyddol o ddigartrefedd a straen tai yng nghyd-destun newid deddfwriaethol a digwyddiadau economaidd ehangach. Tra bu ffordd Cymru o atal a lliniaru digartrefedd yn llwyddiannus yn gyffredinol, mae'r pwysau'n cynyddu ac mae'r bennod yn cynnwys cymhariaeth draws-Cymru o ataliadau llwyddiannus y 10,000 o aelwydydd.

Bu cynnydd nodedig yn nifer yr aelwydydd mewn llety dros-dro yn dilyn y pandemig a'r polisi 'neb i'w adael allan'. Fodd bynnag, roedd y niferoedd ychydig yn is yn 2024/25.

Ystyria'r bennod hefyd dueddiadau mewn symud i lety hirdymor addas ac mewn cysgu allan, gan gloi â dadansoddiad o ystadegau Gweinyddiaeth Gyfiawnder y DU ar achosion morgeisi a meddiant landlordiaid. Dengys hyn ostyngiad sydyn mewn meddiannu gan landlordiaid cymdeithasol yn gyson â'r ymrwymiad i beidio â throi allan yn y safon rhent. Ond awgryma lefelau cynyddol o ôl-ddyledion rhent tenantiaid cymdeithasol na allwn laesu dwylo.

Dywedodd Matt Dicks, cyfarwyddwr cenedlaethol CIH Cymru: *'Rydym yn falch iawn o fod wedi cydweithio â Llywodraeth Cymru i gyflwyno'r cyhoeddiad pwysig hwn. Mae set gynhwysfawr a chyfredol o ddata yn rhoi darlun llawn o ble rydym ni o ran nifer y cartrefi newydd rydym ni'n eu darparu, ansawdd y cartrefi hynny, fforddiadwyedd tai a lefelau digartrefedd yn hanfodol os ydym ni am droi'r gornel ar ein pwysau tai.*

Mae gennym ni Adolygiad Tai'r DU sy'n darparu rhywfaint o ddata ar Cymru, ond mae hwn turio'n ddyfnach i'r sefyllfa yng Nghymru trwy gyfres o setiau data. Gobeithiwn barhau â'r cydweithrediad hwn gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau ein bod ni'n ailosod y llinell sylfaen hon o ddata yn flynyddol.'

Mae Monitor Tai Cymru ar gael i'w lawrlwytho am ddim yn Saesneg a Chymraeg yma.

WHQ
WELSH HOUSING QUARTERLY

Rhifyn 140 | Gaeaf 2026

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 142 – 13fed Mehefin 2026
Rhifyn 143 – 14fed Medi 2026
Rhifyn 144 – 14fed Rhagfyr 2026
Rhifyn 145 – 15fed Mawrth 2027

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
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:
Sally Hales
07979 362076 | ***sallylhales@yahoo.co.uk***

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

Better Bonymaen
Cartrefi Tirion
ClwydAlyn
Comisiwn Dylunio Cymru
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cyngor Sir Ynys Môn
Cymoedd i'r Arfordir
Grŵp Beacon Cymru
Grŵp Codi
Menter Elusendai Penmynydd
Senedd Cymru
Shelter Cymru
Stride Treglown
Tantrwm
Trafnidiaeth Cymru
Trivallis
Vastint UK

WHQ arlein

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

GOLYGYDDOL

Catalydd ar gyfer newid

Bydd Llywodraeth newydd Cymru yn gyfrifol cyn hir am gyfeiriad polisi datganoledig ar dai a digartrefedd. Fel y dengys maniffestoau etholiad y prif bleidiau (t12-15), mae newidiadau mawr yn bosibl, yn dibynnu ar ganlyniad yr etholiad.

Mae popeth yn newid yn WHQ hefyd, gyda Sally Hales yn cymryd yr awenau oddi wrthyf fel golygydd ar ôl y rhifyn hwn (t16). Ar ôl 13 mlynedd wrth y llyw, mae'n bryd cael tipyn o egni a syniadau ffres ond bydd WHQ yn parhau i fod yn llais annibynnol Cymru ar dai ac adfywio fel y bu erioed.

Mae adfywio yn thema briodol i'r rhifyn Gwanwyn hwn (t21-37) gyda'r holl adnewyddu hyn ar y gweill. Cawn olwg ar brosiectau ar draws y sbectrwm, o gynlluniau mawr i ymyriadau bach. Ar un pen i'r raddfa honno, mae Mark Barry yn agor ein adran nodwedd arbennig â golwg ar ddatblygu a arweinir gan gludiant yn gysylltiedig â Metro De Cymru, tra bod Nick Taylor-Williams yn ystyried dyfodol adfywio ar raddfa fawr. Mae Catherine Evans yn adrodd ar gynlluniau gan Trivallis i adfywio stâd Penrhys yn y Rhondda a Rhianydd Jenkins yn amlinellu cynlluniau adfywio Beacon.

Y pen arall, mae Katie Clubb yn esbonio sut mae Peilot Mannau Gwag Conwy yn ysgogi adfywiad canol trefi, Craig Sparrow yn adrodd hanes ailddatblygu stryd hanesyddol yn y Rhyl gan ClwydAlyn, ac Elliw Llŷr yn adrodd sut y trawsnewidiwyd adfail hanesyddol yng Nghaergybi. Mae Jen Heal hithau yn adrodd ar wersi o Raglen Beilot Hybu Trefi Abertyleri a Llanilltud Fawr.

Mae'r rhifyn hwn hefyd yn edrych ar bethau a fydd yn hanfodol i ddyfodol tai pwy bynnag sy'n ennill yr etholiad.

Mae Edward Shepherd (t17-20) yn archwilio'r hyn y gall Cymru ei ddysgu gan Loegr ar gipio gwerth tir a hyfywedd mewn adeiladu tai. Mae Wendy Dearden (t42-43) yn edrych ar sut i hybu'r cyflenwad tai cymdeithasol trwy ddefnyddio adeiladau presennol, tra bod Cerys Clark (t52) yn ystyried effaith safonau tai ar allu i ailddefnyddio cartrefi gwag. Mae Tom Spare (t44) yn edrych i'r dyfodol ac yn gofyn sut y gellir darparu 60,000 o gartrefi cymdeithasol yn y degawd nesaf.

Mae gennym hefyd ddwy erthygl bwysig ar ddigartrefedd. Mae Debbie Thomas (t45-46) yn edrych ar y daith sydd o'n blaenau gyda gweithredu'r ddeddfwriaeth newydd ac mae Sara O'Shea (t47-48) yn ystyried sut y gall gwasanaethau elwa o fewnwelediad pobl â phrofiad byw o ddigartrefedd.

Gobeithio y bydd hynny oll, a llawer mwy ar ben hynny, yn creu rhifyn â rhywbeth at ddant pawb. Dyma fy rhifyn olaf ond dwi'n dymuno'n dda i bawb ym maes tai Cymru a gwn y bydd WHQ yn mynd o nerth i nerth.

JULES BIRCH, *golygydd, WHQ*

DIWEDDARIAD POLISI

DATBLYGIADAU POLISI YN RHANNAU ERAILL Y DU

PRYDAIN FAWR

LHA isel yn bwrw rhentwyr Cymru galetaf

Mae gan gyfran fwy o rentwyr preifat yng Nghymru ddiffyg rhwng eu rhent a'u Lwfans Tai Lleol (LHA) nag unrhyw ran arall o'r DU, yn ôl Adolygiad Tai'r DU 2026.

Adferwyd cyfraddau LHA i'r 30fed ganradd o renti lleol ddiwethaf ym mis Ebrill 2024 ond fe'u rhewyd eto yn Ebrill 2025 ac Ebrill 2026. Bydd y diffyg yn cynyddu'n anochel wrth i renti godi.

Dengys ffigurau a gyhoeddwyd yn Adolygiad Tai'r DU bod gan 63 y cant o hawlwyr yng Nghymru ddiffyg yn 2025, o'i gymharu â 52.1 y cant yn Lloegr a 39.9 y cant yn yr Alban. Roedd y gyfran a oedd yn wynebu diffyg yng Nghymru hefyd yn uwch nag mewn unrhyw ranbarth yn Lloegr.

Gweler Cyflwr tai y cenhedloedd, t4

YR ALBAN

Tai cymdeithasol yn gostwng o chwarter

Cwblhwyd 25 y cant yn llai o dai fforddiadwy yn yr Alban yn 2025, yn ôl ffigurau swyddogol.

Y 3,611 a gwblhawyd yw'r cyfanswm blynyddol isaf ers 2014 ac mae'n cymharu â 4,835 yn 2024. Cychwynnwyd ar 3,070, 15 y cant yn llai, y cyfanswm blynyddol isaf ers 1996.

Rhybuddiodd sector tai yr Alban fod Llywodraeth yr Alban ar y ffordd i dorri ei haddewid i adeiladu 110,000 o dai fforddiadwy erbyn 2032, gan amcangyfrif bod angen 15,700 o dai cymdeithasol y flwyddyn i ateb y galw am dai.

Medd cyfarwyddydd Shelter Scotland, Alison Watson: *'Does gan yr un blaid gynllun credadwy i ddarparu'r tai sydd eu hangen ar yr Alban, sy'n golygu bod gwleidyddion o bob plaid yn cynllunio am fwy o ddigartrefedd. Mae angen arian newydd a dull newydd o fynd ati.'*

CYMRU A LLOEGR

Mesur drafft â chynlluniau i ddod â phrydles i ben

Yn yr hyn y gobeithio gweinidogion fydd yn ddechrau'r diwedd i'r brydles, cyhoeddodd llywodraeth y DU ei drafft Fil Cyfunddaliad a Diwygio'r Brydles. Mae'r ddeddfwriaeth yn cynnwys gwaharddiad ar fflatiau prydles newydd, mesurau i wella'r ddeiliadaeth gyfunddaliad amgen, a chap o £250 y flwyddyn ar renti tir ar gyfer prydlesi presennol.

Ar ôl cryn ddadlau o fewn y llywodraeth, byddai'r cap mewn grym am 40 mlynedd cyn troi'n rhent mewn enw yn unig. Fodd bynnag, i gyrraedd y llinell derfyn bydd yn rhaid i weinidogion glirio rhwystrau sylweddol yn San Steffan ac yn y llysoedd, gyda disgwyliad y ceir lobïo a heriau cyfreithiol gan fuddsoddwyr rhydd-ddaliad.

LLOEGR

Cartrefi newydd i fod yn ddi-garbon o 2028

Cyhoeddodd llywodraeth San Steffan Safon Cartrefi ac Adeiladau'r Dyfodol i wneud pympiau gwres, paneli solar a thechnoleg arbed ynni arall yn ofynnol ym mhob cartref newydd.

Bydd y safon, ar ôl oedi maith, mewn grym o fis Mawrth 2027 gyda chyfnod pontio ar gyfer cartrefi y dychreuwyd eu hadeiladu eisoes tan fis Mawrth 2028. Rhaid i bob cartref newydd fod yn barod am garbon sero a'r nod yw lleihau allyriadau carbon 75 y cant o lefelau 2013.

Daeth y cyhoeddiad bron 20 mlynedd wedi i lywodraeth Lafur flaenorol gyhoeddi dyddiad olaf o 2016 ar gyfer gwneud bob cartref newydd yn ddi-garbon. Cafodd y polisi ei lastwreiddio ac yna ei ollwng o dan lywodraethau'r Ceidwadwyr yn y 2010au.

Banc Tai Cenedlaethol yn dechrau gweithio

Agorodd Banc Tai Cenedlaethol Homes England ar gyfer busnes yn ffurfiol ar Ebrill 1af mewn ymgais i gyflymu'r broses o ddarparu cartrefi newydd a phrosiectau adfywio.

Gyda chefnogaeth llywodraeth y DU, bydd y Banc Tai Cenedlaethol yn gweithio gydag adeiladwyr tai, datblygwyr, buddsoddwyr a darparwyr cofrestredig i ddefnyddio hyd at £16 biliwn o ddyled, ecwiti a gwarantau. Bydd yn gweithio gyda Meiri hefyd trwy fodel rhanbarthol newydd Homes England i gryfhau cydweithio â phartneriaid ac arweinwyr.

GOGLEDD IWERDDON

Newid sut y cofrestrir landlordiaid

Lansiodd y gweinidog cymunedau, Gordon Lyons, ymgynghoriad ar gynigion i gryfhau'r Cynllun Cofrestru Landlordiaid.

Rhentir mwy na 130,000 o gartrefi yng Ngogledd Iwerddon ac ystyrir bod y sector yn chwarae rhan allweddol mewn rhoi mynediad i gartref fforddiadwy, cynaliadwy o ansawdd da i bawb.

Bu'n rhaid i landlordiaid preifat gofrestru ers 2014 ac mae newidiadau arfaethedig yn cynnwys casglu gwybodaeth am safonau eiddo wrth gofrestru a rhannu data cofrestru i helpu i orfodi diogelwch nwy a datblygu polisi tai.

LLYWODRAETH CYMRU

Cyhoeddi maniffestoau wrth i'r ymgyrch gychwyn

Mae'r prif bleidiau'n rhestru eu blaenoriaethau ar gyfer tai mewn maniffestoau a gyhoeddwyd cyn etholiad y Senedd ar Fai 7.

Gyda system etholiadol newydd ar waith a'r polau piniwn yn awgrymu ystod o ganlyniadau posibl, denodd y chwe phrif faniffesto sylw ar draws y sector.

Daeth y Senedd bresennol i ben ar Ebrill 9 a chyhoeddir y rhifyn hwn o WHQ yng nghanol yr ymgyrch etholiadol.

Gweler Pleidiau'n gosod allan eu stondin ar dai, t12-15

Senedd yn pasio deddfau digartrefedd a diogelwch adeiladau

Cafodd dau ddarn pwysig o ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar dai Gydsyniad Brenhinol fis Ebrill ar ôl mynd drwy'r Senedd.

Mae Deddf Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru) yn diddymu profion 'angen blaenoriaeth' a 'bwriadoldeb' a all rwystro pobl rhag cael y gefnogaeth sydd ei hangen arnynt wrth wynebu digartrefedd. Mae hefyd yn canolbwyntio'n gryfach ar atal digartrefedd, ymrwymiad i sicrhau bod cefnogaeth a dyraniadau wedi'u teilwra i anghenion unigol pobl, a sicrhau cydweithio gwell ar draws sectorau.

Mynegodd Shelter Cymru ei werthfawrogiad o waith Llywodraeth Cymru ac Aelodau o'r Senedd o bob plaid wrth greu a mireinio'r Bil.

Dywedodd Ruth Power, prif weithredwr Shelter Cymru: *'Heddiw, cymerodd Cymru gam pwysig tuag at gyflawni ein huchelgais gyffredin i wneud digartrefedd yn beth prin, byrhoedlog, nas ailadroddir.'*

Dywedodd Matt Downie, prif weithredwr Crisis: *'Mae heddiw'n dirnod i Gymru. Mae gan y Bil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol newydd y potensial i newid bywydau'r miloedd o bobl ledled Cymru sy'n wynebu'r trawma sy'n dod o fyw heb le sefydlog i'w alw'n gartref.'*

Mae Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) – un o'r darnau mwyaf o ddeddfwriaeth a ystyriwyd gan y Senedd erioed – yn ehangach o ran cwmpas ac uchelgais na deddfwriaeth gyfatebol yn Lloegr, ac yn cyflawni ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wneud diogelwch adeiladau yn egwyddor arweiniol ar gyfer sut y caiff cartrefi ac adeiladau eu rheoli ledled y wlad.

Cafodd gymeradwyaeth Cam 4 y Senedd ym mis Mawrth.

Gweler Cyflawni ein potensial, t45-46

Datgelu ymchwydd yn yr angen am dai

Mae angen llawer mwy o gartrefi newydd nag a dybiwyd yn flaenorol, yn ôl amcangyfrifon newydd o'r angen am dai a ryddhawyd fis Chwefror gan Lywodraeth Cymru.

Awgryma'r ***amcangyfrifon seiliedig ar 2025*** bod angen 9,400 o unedau tai ychwanegol i ateb yr angen tai anniwall cyfredol gan deuluoedd digartref mewn llety dros-dro neu'n byw ar aelwydydd gorlawn a chêl.

Yn ogystal â hynny, y prif ragamcan ar gyfer angen newydd rhwng Gorffennaf 2025 a Mehefin 2030 yw 8,700 o unedau tai ychwanegol y flwyddyn.

Mae'r ffigur ar gyfer angen anniwall cyfredol yn gynnydd o 64 y cant ar amcangyfrifon blaenorol, yn seiliedig ar 2019. Mae hyn o ganlyniad i fwy o bobl yn mynd yn ddigartref ac yn byw mewn llety dros-dro, yn enwedig ers y agwedd 'neb i'w adael allan' tuag at ddigartrefedd a fabwysiadwyd yn ystod y pandemig.

Mae'r amcangyfrif canolog o 8,700 y flwyddyn ar gyfer angen y pum mlynedd nesaf yn gynnydd o 38 y cant ar yr amcangyfrif yn seiliedig ar 2019 o 6,300 y flwyddyn rhwng 2019 a 2024.

Mae hyn yn adlewyrchu'r twf uwch a ragwelir mewn aelwydydd mewn rhagamcanion aelwydydd a gyhoeddwyd ddiwedd Tachwedd. Gyrrwyd y rhagamcan yn bennaf gan gynnydd mewn aelwydydd un-person, yn enwedig ymhlith pobl hŷn.

Mae'r amcangyfrifon yn awgrymu, dros y pum mlynedd nesaf, y bydd 65 y cant o'r angen newydd sy'n codi (5,700 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn) am dai marchnad a 35 y cant am dai fforddiadwy (3,000). Amcangyfrifir bod yr holl angen anniwall presennol ag angen tai fforddiadwy.

Ombwdsmon yn lansio ymchwiliadau lleithder a llwydni

Bydd yr Ombwdsmon Gwasanaeth Cyhoeddus yn bwrw ymlaen â dau ymchwiliad ei hun i sut mae landlordiaid cymdeithasol yn ymateb i gwynion am ddiffyg atgyweirio, â ffocws penodol ar leithder a llwydni sy'n effeithio ar denantiaid bregus.

Mae'r penderfyniad yn dilyn ***ymgynghoriad cyhoeddus*** ym mis Tachwedd 2025. Cafwyd ymatebion gan denantiaid, awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru a sefydliadau cynghori ac eiriolaeth trydydd-sector.

Nodai gwaith achos ac ymchwil yr ombwdsmon oedi ac ymatebion anghyson i gwynion am ddiffyg atgyweirio, lleithder a llwydni, yn aml yn nhai tenantiaid bregus. Yn 2024/25, roedd a wnelo ychydig dros 19 y cant o gwynion newydd â thai cymdeithasol, yn enwedig am ddiffyg atgyweirio, lleithder a llwydni.

Dengys tystiolaeth yr ymgynghoriad y gallai hyn effeithio'n anghymesur ar denantiaid bregus, yn gynnwys pobl anabl, pobl hŷn, teuluoedd â phlant, rhai ar incwm isel a phobl o gefndiroedd ethnig amrywiol. Disgrifiodd yr ymatebwyr y modd ddifrifol y gall diffyg atgyweirio, lleithder a llwydni heb eu datrys effeithio ar iechyd, lles ac annibyniaeth, a chytunwyd y byddai bwrw ymlaen â'r ymchwiliadau hyn o fudd i'r cyhoedd.

Meddai Michelle Morris, Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru: *'Er bod y sector yn newid, yn cynnwys dyfodiad Safon Ansawdd ddiweddaraf Tai Cymru i rym yn Ebrill 2026, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod problemau'n parhau. Bydd yr ymchwiliadau arfaethedig yn nodi gwelliannau mewn dysgu a chefnogi, tryloywder, ac atebolrwydd.'*

Pwyllgor yn ffarwelio â galwad i uno ar dai cymdeithasol

Dywedodd pwyllgor trawsbleidiol yn y Senedd fod Llywodraeth Cymru ar y ffordd i gyrraedd ei tharged o 20,000 o gartrefi cymdeithasol ond bod y system dai yn dal mewn argyfwng.

Croesawodd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y cynnydd hyd yn hyn ond dywedodd y clywodd hefyd dystiolaeth o arafwch wrth weithredu argymhellion y Tasglu Tai Fforddiadwy.

Mewn llythyr at yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant, tynnodd cadeirydd y pwyllgor, John Griffiths, sylw at gasgliad eang o faterion a godwyd mewn sesiynau tystiolaeth a chyflwyniadau ysgrifenedig yn dilyn ei ymchwiliad i gyflenwad tai cymdeithasol yn 2024.

Dywedodd fod tystion wedi tanlinellu'r angen am *'arweinyddiaeth gryfach gan Lywodraeth Cymru i sicrhau bod yr argyfwng tai yn cael ei ddeall fel blaenoriaeth drawsdoriadol a rennir'*.

Roedd angen *'cyfathrebu clir a chyson'*

i wneud y cyflenwad tai cymdeithasol yn brif flaenoriaeth ar ar draws pob maes llywodraeth.

Ac ychwanegodd fod y pwyllgor yn credu y byddai *'dod â'r hawl i dai digonol i mewn i gyfraith Cymru yn helpu i sefydlu hyn fel blaenoriaeth hanfodol ar draws Llywodraeth Cymru'*.

Parthed nod yr 20,000, roedd yr holl dystion yn hyderus y cyrhaeddid hi erbyn diwedd 2026 ond roedd rhai'n cwestiynu a oedd y cynnydd mewn darpariaeth yn ganlyniad i 'lefel anghynaliadwy' o fewnbwn adnoddau. Ategodd y pwyllgor ei argymhelliad – a dderbyniwyd mewn egwyddor gan Lywodraeth Cymru – o darged y dylai tai cymdeithasol gyfrif am 20 y cant o'r stoc tai.

Ac fe alwodd eto am argymhelliad a wrthodwyd gan Lywodraeth Cymru y dylai sefydlu Corfforaeth Ddatblygu Genedlaethol i roi ffocws i'r rhaglen tai cymdeithasol a fforddiadwy.

Gweler Myfyrio ar dymor o effaith, t38-39

Lansio astudiaeth cydgyfeirio rhent

Comisiynodd yr ysgrifennydd tai Jayne Bryant gwmni Savills i gynnal ymchwil i weld a fyddai polisi o gydgyfeirio rhent yn briodol i Gymru.

Mae'r penderfyniad yn dilyn y safon rhent a thâl gwasanaeth newydd ar gyfer 2026 i 2036 yn yr hydref ac eglurodd: *'Mae rhanddeiliaid wedi tynnu sylw at y posibilrwydd y gallai cydgyfeirio rhent gynhyrchu incwm ychwanegol, ac mae rhai hefyd wedi dadlau y gallai cydgyfeirio rhent arwain at fwy o degwch i denantiaid. Fodd bynnag, gwn fod cydgyfeirio rhenti yn gymhleth yn ei hanfod. Mae goblygiadau sylweddol ar gyfer fforddiadwyedd, trefniadau cyllido presennol, a'r rhyngweithio â systemau fel Lwfans Tai Lleol a chymorth llesiant. Gan hynny, rhaid i unrhyw ystyriaeth o gydgyfeirio rhenti ddechrau gyda fforddiadwyedd, nid twf.'*

Bydd yr ymchwil yn archwilio'r manteision posibl, y risg, a goblygiadau ymarferol unrhyw ddull o fynd ati yn y dyfodol, gan sicrhau ein bod yn deall y cymhlethdodau'n llawn cyn dod i unrhyw gasgliadau.

Meini prawf newydd ar gyfer cofrestru LCCiaid yng Nghymru

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ***feini prawf ar gyfer cofrestru landlordiaid cymdeithasol newydd*** fis Mawrth mewn ymgais i sicrhau 'proses ymgeisio dryloyw, deg a chyson'.

Nodir dau gam allweddol: yn gyntaf, rhaid i ymgeiswyr fodloni gofynion cymhwysedd statudol; yna cânt eu hasesu yn erbyn meini prawf ehangach, yn cynnwys llywodraethiant, trefniadau rheoli, a hyfywedd ariannol. Gall ymgeiswyr ddarparu gwybodaeth ychwanegol lle bo angen, a gwneir argymhelliad terfynol ar sail cyfanswm y dystiolaeth hon.

CYMRU

Mentrau ar y cyd ar gyfer Plasdŵr

Bydd gwaith ar gam diweddaraf Plasdŵr – Dinas Ardd nodedig Caerdydd – yn dechrau'r haf hwn o dan fenter ar y cyd rhwng Grŵp Edenstone a Grŵp Codi.

Derbyniodd y bartneriaeth ganiatâd materion neilltuedig fis Chwefror i adeiladu 184 o gartrefi ym Mhorth yr Awen ar Barsel 2C o ***Blasdŵr***. Bydd y prosiect adfywio ehangach gwerth £2 biliwn yn darparu 7,000 o gartrefi ar draws safle 900-erw yng ngogledd-orllewin Caerdydd (*gw. llun isod*).

Bydd datblygiad £55 miliwn ***Edenstone*** a ***Codi*** yn helpu i ateb galw cryf am dai yn lleol, gan gefnogi cynlluniau twf hirdymor Caerdydd, trwy gynnig cartrefi mewn deiliadaethau cymysg. Mae'r cynllun a gymeradwywyd yn darparu 127 eiddo i'r farchnad agored a 57 o gartrefi fforddiadwy.

Wedi'i gynllunio fel cymdogaeth gyfoes, drefol, bydd Porth yr Awen yn cyfuno tai modern â mannau gwyrdd wedi'u hintegreiddio'n gelfydd a nodweddion tirlunio sy'n llunio amgylchedd cymunedol croesawgar.

Bydd blociau o fflatiau â ffenestri bae aml-lefel trawiadol, uchder-llawn y naill ochr a'r llall i'r fynedfa, yn edrych dros fannau gwyrdd tirluniedig a phyllau cronni yn creu ymdeimlad o gyrraedd.

Y tu hwnt i hyn, bydd gan y datblygiad gymysgedd o gartrefi deulawr a thri-llawr, yn cynnwys tai arddull-tref talcennog, pob un wedi'i gynllunio i adlewyrchu'r cymeriad pensaernïol a'r palet deunyddiau a bennwyd ar gyfer cymdogaeth ehangach Plasdŵr.

PRC yn cefnogi cwmni ynni

Cyhoeddodd cronfa arloesi Prifddinas Ranbarth Caerdydd fuddsoddiad yn Sero, y cwmni arloesi ynni o Gaerdydd.

Mae Sero yn helpu landlordiaid tai cymdeithasol a phartneriaid i ddarparu cartrefi ynni-effeithlon, sero-net ar raddfa, i ostwng biliau, gwella perfformiad ynni a lleihau allyriadau carbon. Mae'r cwmni'n cyfuno arbenigedd ôl-ffitio ac ynni â thechnoleg berchnogol sy'n cwmpasu cefnogaeth strategaeth i wasanaethau rheoli ynni parhaus.

Mae'r cwmni'n gweithio gyda chynghorau a darparwyr tai cymdeithasol i ddarparu gwasanaethau ynni ac ôl-ffitio mewn hyd at 2,500 o gartrefi, gyda phiblinell bellach o hyd at 10,000 o gartrefi dan gontract.

Mae'r buddsoddiad hwn, rhan o rownd ariannu ddiweddaraf Sero, yn rhan o ymrwymiad Partneriaeth Cyfalaf Buddsoddi Arloesi Gyfyngedig PRC i gefnogi mentrau graddadwy, wedi eu hysgogi gan genhadaeth sy'n ceisio atebion arloesol ag effaith amgylcheddol a chymdeithasol fesuradwy ar draws y rhanbarth.

Lansiwyd IIC ym mis Tachwedd 2022 gyda £50 miliwn cychwynnol o gyllid Llywodraeth y DU a Phrifddinas Ranbarth Caerdydd (PRC) i ddarparu cyfalaf hirdymor ar gyfer cyfleoedd twf arloesol a chynaliadwy ar draws deg awdurdod unedol PRC. Mae Capricorn Fund Managers (CFM) yn gwasanaethu fel Rheolwyr Cronfeydd Buddsoddi Amgen, gan oruchwylio rheoli portffolio

a risg, gyda PwC yn cynghori ar ymchwil buddsoddi a ffynonellau, ar ran CFM.

Cynlluniau mawr ar gyfer safle rheilffordd segur

Caiff hen safle rheilffordd ym Mhen-y-bont ei drawsnewid yn 21 o gartrefi ynni-effeithlon ar rent cymdeithasol wrth i Cymoedd i'r Arfordir fwrw ymlaen â chynlluniau ar gyfer Ffordd Tyddyn Coch, Mynydd Cynffig.

Bydd y datblygiad yn adfywio safle tir llwyd a ddefnyddid gan y rheilffordd yn hanesyddol, gan wneud defnydd cynhyrchiol o dir diddefnydd tra'n cefnogi anghenion tai lleol. Caiff y cynllun ei gyflawni gyda chefnogaeth Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, a chwaraeodd ran allweddol wrth sicrhau cyllid trwy raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.

Mae'r safle mewn man da i gefnogi byw cynaliadwy, gyda chysylltiadau teithio llesol â'r Pîl, Gogledd Corneli a Mynydd Cynffig, yn ogystal ag ysgolion lleol, siopau a gorsaf reilffordd y Pîl.

Mae cynaliadwyedd yn ganolog i'r

cynllun, gyda chartrefi'n cael eu hadeiladu gan ddefnyddio dulliau adeiladu modern (MMC) fframiau pren, ochr yn ochr â phympiau gwres ffynhonnell aer a systemau ffotofoltäig solar i leihau allyriadau carbon a gostwng costau ynni preswylwyr.

Mae gwaith galluogi, yn cynnwys adeiladu ffyrdd, eisoes ar y gweill, gyda thîm Cymoedd i'r Arfordir a'r contractwr P&P Builders yn y llun, a disgwylir cwblhau'r cartrefi cyntaf erbyn diwedd 2027.

Gweler yr adran nodwedd arbennig ar adfywio, t21-37

Cartrefi newydd ar y gweill yn y Coed Duon

Mae United Welsh wedi dechrau gweithio ar brosiect i ddarparu 58 o fflatiau ynni-effeithlon newydd ar rent cymdeithasol yng nghanol y Coed Duon.

Bydd datblygiad Lower Plas Court, sydd wedi'i leoli ar dir yn agos at Farchnad y Coed Duon ac yn ymyl cyfnewidfa gorsaf fysiau'r dref, yn floc tri-llawr a bloc arall pum-llawr o fflatiau. Bydd ei leoliad canolog yn gosod preswylwyr o fewn cyrraedd hawdd i siopau, gwasanaethau a chludiant cyhoeddus, gan gadw pobl mewn cysylltiad â chanol y dref.

Mae'r datblygiad yn cael ei gyflawni gan United Welsh mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru a Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili.

Bydd pob cartref wedi'i adeiladu i lefelau uchel o effeithlonrwydd ynni, gyda strwythurau ffrâm bren y cartrefi yn dod o ffatri Celtic Off-Site yng Nghaerffili. Hwn bydd y bloc mwyaf o fflatiau a godwyd gan Celtic Offsite hyd yma.

CYHOEDDIADAU: 10 SY'N DAL Y SYLW

1 **Monitor Tai Cymru**
Llywodraeth Cymru, Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Mawrth 2026
www.llyw.cymru/monitor-tai-cymru

2 **UK Housing Review 2026**
Y Sefydliad Tai Siartredig, Mawrth 2026
www.ukhousingreview.org.uk

3 **Tenure change: turning existing dwellings into social homes**
Sefydliad Bevan, Mawrth 2026
www.bevanfoundation.org/resources/tenure-change

4 **Who should own the land? Housing, power and the deep politics of land value capture**
UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Ebrill 2026
housingevidence.ac.uk/project/who-should-own-the-value-of-land-housing-power-and-the-deep-politics-of-land-value-capture/

5 **Build up, not trickle down: the case for need-led housing policy**
Shelter, Chwefror 2026
england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_and_research/policy_library/build_up_not_trickle_down_the_case_for_need-led_housing_policy

6 **More Homes Scotland: Debating a new housing agency**
UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE), Mawrth 2026
housingevidence.ac.uk/project/more-homes-scotland-debating-a-new-housing-agency/

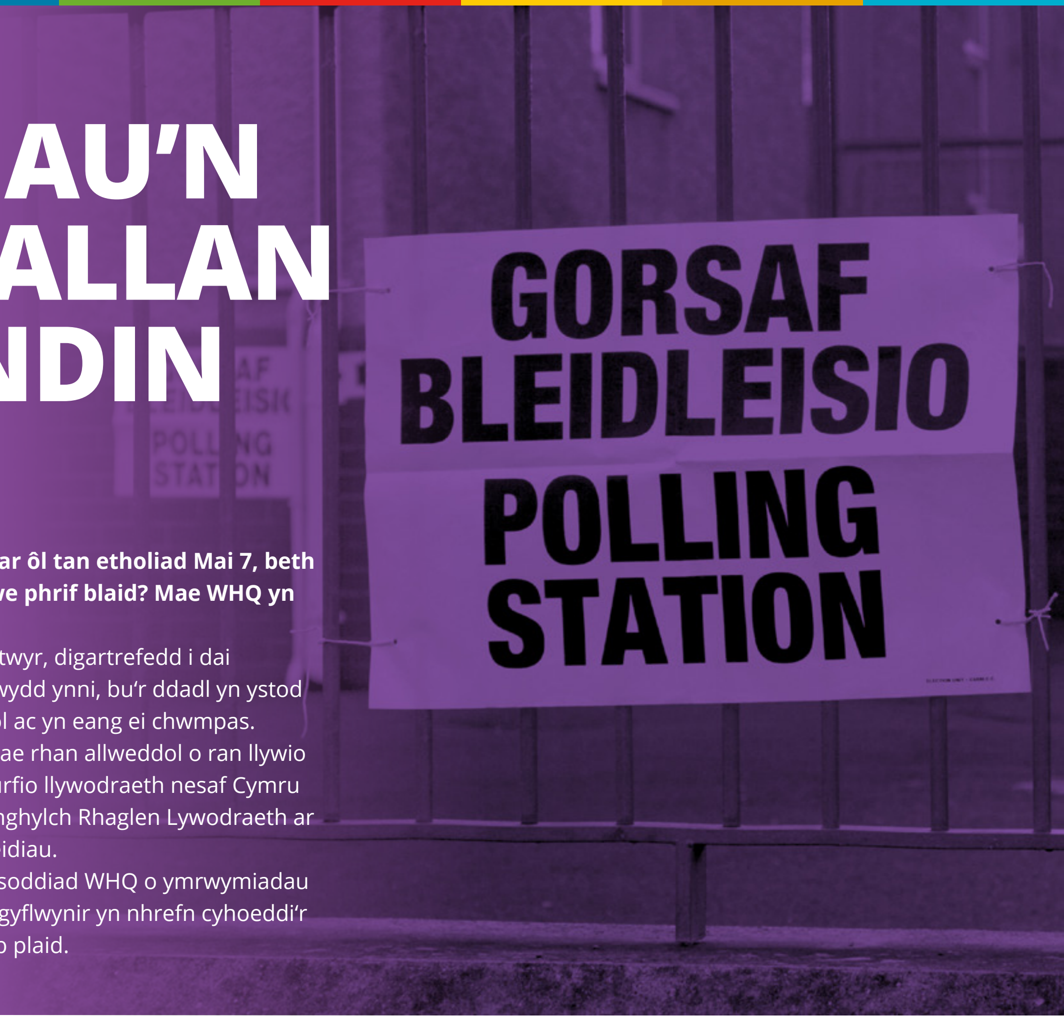
7 **Yes in our back yard: the case for community-led housing**
Co-operative Party, Mawrth 2026
party.coop/community/housing

8 **The benefits of youth? Young people, supported housing, affordability and employment**
Commonweal Housing and Spring Housing Association, Mawrth 2026
www.commonwealhousing.org.uk/post/the-benefits-of-youth-new-report-on-young-people-in-supported-housing

9 **The extent of furniture poverty 2026**
End Furniture Poverty, Mawrth 2026
endfurniturepoverty.org/research-the-extent-of-furniture-poverty-2026/

10 **Replacing empty spaces with productive, green places**
London School of Economics, Mawrth 2026
sticerd.lse.ac.uk/CASE/_NEW/PUBLICATIONS/abstract/?index=12134

Y PLEIDIAU'N GOSOD ALLAN EU STONDIN AR DAI



Gyda dim ond pythefnos o ymgyrchu ar ôl tan etholiad Mai 7, beth all Cymru ei ddisgwyl ar dai gan y chwe phrif blaid? Mae WHQ yn cymharu'r maniffestoau.

O adeiladu tai i hawliau newydd i rentwyr, digartrefedd i dai cymdeithasol, a mewnfudo i effeithlonrwydd ynni, bu'r ddadl yn ystod ymgyrch etholiad y Senedd yn angerddol ac yn eang ei chwmpas.

Bydd maniffestoau'r pleidiau'n chwarae rhan allweddol o ran llywio penderfynu polisïau pwy bynnag sy'n ffurfio llywodraeth nesaf Cymru neu, efallai'n fwy tebygol, yn y negydu ynghylch Rhaglen Lywodraeth ar gyfer clymblaid neu gytundeb rhwng pleidiau.

Mae'r erthygl hon yn cyflwyno dadansoddiad WHQ o ymrwymiadau allweddol pob un o'r chwe phrif blaid, a gyflwynir yn nhrefn cyhoeddi'r maniffestoau gan roi gofod cyfartal i bob plaid.

Ceidwadwyr Cymru

'Mae Cymru yng nghanol argyfwng tai', meddai'r Ceidwadwyr Cymreig, gyda Llafur a Phlaid Cymru yn methu adeiladu digon o gartrefi i gyflenwi'r galw. Arweiniodd hyn at renti'n codi i'r entrychion, perchnogaeth tai anfforddiadwy i bobl iau ac atal pobl hŷn rhag symud i gartrefi llai.

Byddai'r blaid yn dileu'r Dreth Trafodion Tir (TTT) ar brif anheddau, adfer Hawl i Brynu ac ehangu Cymorth i Brynu. Byddai'n anelu at adeiladu 40,000 o gartrefi newydd erbyn 2030 a mabwysiadu dull seilwaith yn gyntaf ar gyfer datblygiadau tai newydd, yn cymell awdurdodau lleol i benderfynu achosion cynllunio yn amserol, a chosbi datblygwyr sy'n methu adeiladu prosiectau gyda'r ddarpariaeth bresennol.

Dywed y blaid y byddai dileu'r LTT yn 'hyrwyddo symudedd yn y farchnad dai' tra byddai Cymorth i Brynu ar gael i bob prynwr tro-cyntaf ac yn cael ei ehangu i gynnwys eiddo gwag sydd angen ei adnewyddu.

Ynghyd ag adfer Hawl i Brynu, ceir addewidion i ailfuddsoddi elw o werthiant mewn rhagor o dai fforddiadwy, a sicrhau na chaiff cartrefi eu gwerthu am 10 mlynedd.

Mewn mannau eraill, byddai'n:

- Gweithio gyda Llywodraeth y DU i roi ad-daliad treth o £5,000 i bobl ifanc yn eu swydd gyntaf i'w helpu i arbed tuag at eu cartref cyntaf
- Adolygu gweithrediad Rhentu Doeth Cymru
- Sefydlu Cronfa Diogelwch Tân i 'ddod â phlâ cladin anniogel i ben'
- Archwilio pasbortio blaendal i denantiaid tai cymdeithasol
- Gwaharddiad ar eiddo prydles newydd a symud tuag at gyfunddaliadaeth ar gyfer datblygiadau newydd, tra'n mynd i'r afael â'r trefniadau prydles annheg presennol
- Mynd i'r afael â'r prinder cartrefi hygyrch trwy system addasu symlach a dyletwydd statudol ar awdurdodau lleol i bennu targedau ar gyfer tai hygyrch i gadeiriau olwyn.

Ar ddigartrefedd, byddai'r Ceidwadwyr Cymreig yn gweithio gyda rhanddeiliaid i ddatblygu cynllun i atal cysgu ar y stryd. Maent yn addo rhoi terfyn ar ddefnyddio gwestai a charafanau fel llety brys ar gyfer teuluoedd â phlant, a chanllawiau newydd i ddelio ag oedi gyda chymorth i bobl ddigartref oherwydd dadlau trawsffiniol yn ymwneud â chysylltiad lleol. Byddai'n mynnu bod awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol yn blaenoriaethu cyn-filwyr digartref wrth ddyrannu tai.

Reform Wales

Mae Cymru'n wynebu prinder tai difrifol ac mae angen 10,000 o gartrefi arni dim ond i ddal i fyny, meddai Reform yn ei faniffesto.

Ymhlith ei bum prif addewid mae'n addo i 'roi pobl Cymru yn gyntaf' drwy ddiweddu'r polisi Cenedl Noddfa, atal gwestai mudwyr a dileu cymorth rhyngwladol. Byddai'r blaid yn 'blaenoriaethu dynion a menywod Cymru ar gyfer tai cymdeithasol'. Byddai'n cryfhau trwyddedu cartrefi amlfeddiannaeth i 'atal HMOs mudwyr'.

Dywed Reform y byddai'n 'codi tai yn y mannau iawn', gan gyflymu cynllunio, gosod terfynau amser clir a chyfyngu ar ymgynghori ailadroddus ac ymyrryd lle mae cynghorau'n methu cyflawni. Byddai hefyd yn diddymu gofynion cynaliadwyedd y dywed 'nad oes iddynt unrhyw fudd o ran diogelwch ac sy'n gwthio costau i fyny' gan 'wneud cartrefi'n anfforddiadwy'.

Cyhuddir Llafur a'r Blaid o 'fethu defnyddio'r offer sydd ar gael' fel yr Ardoll Seilwaith Cymunedol i ddatgloi buddsoddiant ar gyfer ysgolion, canolfannau hamdden a seilwaith arall, ynghyd â thai newydd. Byddai Reform yn ymyrryd lle bo cynghorau'n methu sicrhau'r cyllid seilwaith sydd ei angen ar eu hardal. Byddai hefyd yn caniatáu darparu mwy o lety i weithwyr fferm.

Yn unol â pholisi Reform UK, byddai'r blaid yn 'gorfodi gofyniad preswylio llym o 10 mlynedd ar gyfer tai cymdeithasol i roi blaenoriaeth i ddinasyddion Cymru'. Câi'r gofyniad ei i hepgor yn achos cyn-filwyr, goroeswyr cam-drin domestig a rhai o dan 25 oed sy'n gadael gofal 'i flaenoriaethu'r mwyaf diymgeledd'.

Byddai Reform yn gadael i Gymorth i Brynu Cymru derfynu ym Medi 2026, gan ddadlau bod y cynllun yn aneffeithiol, a'r trothwy wedi'i osod yn rhy isel i'r rhan fwyaf o gartrefi newydd eu hadeiladu, ac nad oes tystiolaeth iddo ysgogi adeiladu. Byddai Reform yn rhoi cymhellion wedi'u targedu yn ei le 'tra'n ymdrin â'r problemau cyflenwi sy'n gwneud cartrefi'n anfforddiadwy yn y pen draw'.

Byddai'r blaid yn dileu'r dreth dwristiaeth ac yn diwygio'r rheol 182 diwrnod ar gyfer llety gwyliau, sydd, meddai, wedi achosi niwed difrifol i weithredwyr bach, pobl wedi ymddeol a busnesau teuluol gan niweidio economïau lleol.

Yn olaf, byddai Reform yn 'dileu ideoleg o gymorthdaliadau ynni Llywodraeth Cymru', a'u rhoi i'r 'rhai ar yr incymau isaf sydd ag angen help', a therfynu cyllid ar gyfer pympiau gwres.

Llafur Cymru

'Mae pawb yn haeddu lle i'w alw'n gartref - mae cartref cynnes, diogel a fforddiadwy yn hanfodol i fywyd da,' meddai Llafur Cymru yn ei maniffesto.

Dywed y blaid fod ei record mewn llywodraeth yn cynnwys buddsoddi biliynau mewn tai o ansawdd da i'w prynu a'u rhentu tra'n amddiffyn cymunedau rhag 'llymder y Torïaid': 'Nawr, ar ôl gosod a bwrw ein targed tai cymdeithasol mwyaf uchelgeisiol ers gwawr datganoli, a chreu deddfwriaeth digartrefedd newydd nodedig, rydym yn barod i fynd ymhellach fyth gyda mwy o gartrefi ac adfywio.'

Mae addewidion y dyfodol yn cynnwys:

- Diweddu digartrefedd erbyn 2034, a charreg filltir o beidio â bod â'r un plentyn mewn llety gwely a brecwast erbyn 2030
- 'Datgloi degawd o adeiladu tai newydd' trwy ddarparu 100,000 o gartrefi newydd yn y 10 mlynedd nesaf, yn cynnwys o leiaf 40,000 o gartrefi cymdeithasol cynnes, carbon-isel i'w rhentu
- Sefydlu Tasglu Tai Cenedlaethol newydd i ddiwygio cynllunio ac adeiladu a gyrru mabwysiadu dulliau adeiladu modern yn gyflymach
- Mwy o gefnogaeth gan y llywodraeth i dai cydweithredol a rhai dan arweiniad y gymuned
- Sicrhau bod pob cartref newydd yn cynnwys cynhyrchu ynni a phaneli solar yn ddiofyn
- Cefnogi uwchraddio effeithlonrwydd ynni mwy na 100,000 o gartrefi yn nhymor nesaf y Senedd
- Bargen decach i rentwyr preifat gan gynnwys cynllun gwarantwr i helpu mwy o bobl i sicrhau eiddo ar rent
- Archwilio cynllun 'sgôr ar y drws' ar gyfer asiantiaid gosod
- Cryfhau hawliau prydleswyr a phreswylwyr adeiladau newydd drwy fynd i'r afael â thaliadau am ffyrdd heb eu mabwysiadu a diffygion adeiladu
- Ehangu Cymorth i Brynu 'y tu hwnt i dai newydd eu hadeiladu' a pharhau â Chymorth i Aros i bobl mewn trafferth gyda'u taliadau morgais
- Cyflwyno treth ar tir gwag i atal bancio tir ac annog datblygiad.

Ar adfywio, byddai'r blaid yn buddsoddi yn strydoedd mawr trefi a thrawsnewid eiddo gwag yn gartrefi a chyfleusterau busnes a hamdden, a chreu hawl gymunedol i brynu i helpu i gadw 'mannau lleol arbennig'. Byddai Llafur yn sicrhau dechrau ailddefnyddio mwy na 2,000 o unedau eiddo gwag ac yn rhoi mwy o bwerau i gynghorau ymdrin ag adeiladau gwag a rhai segur.

Dywed y blaid y gwna'r dreth gyngor yn decach ac ystyried ehangu'r cynllun peilot lleihau'r dreth gyngor a fu mewn tair ardal.

Plaid Werdd Cymru

Plaid Werdd Green Party

Tai yw'r ail o saith blaenoriaeth i Blaid Werdd Cymru mewn maniffesto sy'n addo 'gwneud tai'n ddiogel, yn fforddiadwy, ac yn addas i fyw ynddynt' a 'chael gwared ar system sy'n ecsploetio pobl'.

Yn y sector rhentu preifat, byddai'r Gwyrddion yn rhewi rhenti am flwyddyn, yn cynnwys rhwng tenantiaethau, i roi rhyddhad diymdroi rhag costau cynyddol. Ceid rheolaethau rhenti wedyn a fyddai'n caniatáu i weinidogion gymeradwyo Parthau Pwysau Rhent awdurdodau lleol lle bydd cap ar renti i gadw rhenti'n fforddiadwy. Dim ond lle y cyflawnodd landlord 'welliannau gwirioneddol i gartref', yn enwedig i wella effeithlonrwydd ynni, y ceir cynyddu rhent. Byddai'r rheolau mewn grym yn achos pob landlord.

Byddai'r blaid hefyd yn:

- Gwahardd troi allan heb fai
- Ymestyn Safon Ansawdd Tai Cymru i'r sector rhentu preifat
- Creu ombwdsmon tai annibynnol.

Byddai'r Gwyrddion yn lansio rhaglen 10 mlynedd i godi 60,000 o dai fforddiadwy 'a'r mwyafrif yn dai cymdeithasol'. Byddai'r blaid hefyd yn ymestyn y Grant Tai Cymdeithasol i gwmpasu caffaeliadau a defnyddio pwrcasu gorfodol i ddod â chartrefi gwag hirdymor i mewn i'r stoc tai cyhoeddus.

Ynghyd â hyn, byddai'r Gwyrddion yn creu datblygwr tai cenedlaethol i weithio gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol i ddatblygu tai cymdeithasol newydd ar raddfa fawr a chefnogi cydweithio gan gynghorau i gronni cyllid ac adeiladu ynghynt.

Byddai'r blaid yn 'ymgorffori'r hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru' i'w gwneud hi'n ofynnol i lywodraethau'r dyfodol ddatblygu strategaethau hirdymor i atal digartrefedd a sicrhau tai. Fel rhan o hyn, byddai'r Gwyrddion yn buddsoddi i atal digartrefedd yn gynnar, ac yn sicrhau llety i ffoaduriaid a goroeswyr cam-drin domestig.

Mae polisïau Gwyrdd eraill yn cynnwys:

- Diwygio perchnogaeth tai drwy wneud datblygiadiau newydd yn rhydd-ddaliadol a chefnogi prydleswyr presennol i brynu'r rhydd-ddaliad am bris teg neu newid i gymunddaliadaeth
- Rhaglen genedlaethol i uwchraddio effeithlonrwydd ynni ledled Cymru
- Newidiadau i reoliadau adeiladu i fynnu fod pob cartref newydd yn garbon-isel neu sero net gyda phaneli solar a systemau gwresogi di-ffosil yn safonol
- Cefnogaeth i dai dan arweiniad y gymuned
- Dileu'r dreth gyngor a rhoi treth gwerth tir yn ei lle sy'n gostwng biliau ar gyfartaledd tra bod perchnogion eiddo mwy cefnog yn talu mwy.

Plaid Cymru

Plaid Cymru Party of Wales

'Dylai pawb yng Nghymru fod â hawl i gartref diogel am gost y gellir ei fforddio', meddai Plaid Cymru mewn maniffesto sy'n addo amddiffyn rhentwyr, adeiladu mwy o gartrefi cymdeithasol a gwella ansawdd ac effeithlonrwydd ynni tai Cymru.

Byddai'r blaid yn deddfu dros hawl i dai digonol yng Nghymru, gyda pholisi tai yn cynnwys 'gwireddu'r hawl hon yn raddol', mynd i'r afael â digartrefedd, sicrhau bod costau tai yn adlewyrchu incymau lleol yn well, cefnogi perchnogaeth gymunedol, a hyrwyddo'r iaith a'r diwylliant Cymraeg.

Byddai Plaid Cymru yn cyflymu'r broses o godi tai cymdeithasol 'i ddarparu o leiaf 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd erbyn 2030', a lleihau gofynion rheoleiddio ar adeiladu a phrynu mwy o gartrefi cymdeithasol, gan gynnwys trwy 'ofynion effeithlonrwydd ynni mwy cytbwys'. Byddai hefyd yn annog cronfeydd pensiwn Cymru i fuddsoddi mewn adeiladu tai, a sefydlu Cronfa Cyfoeth Cymru i fuddsoddi mewn meysydd fel tai ac ynni'.

Byddai Plaid Cymru yn sefydlu Unnos fel corff datblygu cenedlaethol newydd a galluogydd tai cymdeithasol. Byddai ei gyfrifoldebau'n cynnwys gweithio gydag awdurdodau lleol, cydgynnull tir, cynorthwyo gyda chynllunio a rheoli prosiectau, hwyluso mynediad at gyllid ac annog arloesedd. Byddai'r blaid hefyd yn cyflwyno hawl gymunedol i brynu, yn cynnwys tir ar gyfer tai, a chefnogi tai dan arweiniad y gymuned.

Ar rentu preifat, byddai'r blaid yn cyflwyno mesurau newydd yn cynnwys:

- Diweddu troi allan heb fai
- Cyfyngu ar gystadlu ar rent trwy fynnu y gosodir eiddo am y pris a hysbysebwyd
- Pennu rhenti teg 'trwy gyfyngu cynnydd rhenti blynyddol i'r isaf o dwf cyflogau neu chwyddiant CPI, neu feincnod cyfatebol clir ei ddiffiniad'.

Byddai Plaid Cymru yn gwneud adnewyddu stoc tai Cymru yn 'genhadaeth genedlaethol' gan ehangu mynediad at gynlluniau ôl-ffitio trwy fabwysiadu dull niwtral o ran deiliadaeth, seiliedig ar ardal tra'n amddiffyn cymorth argyfwng i rai yn y tlodi tanwydd mwyaf difrifol. Byddai'r rhaglen ôl-ffitio newydd yn cynnwys 'safonau effeithlonrwydd ynni ymarferol a chyraeddadwy' i allu gwella mwy o gartrefi'n gyflymach ac yn fwy cost-effeithiol.

O ran treth, mae'r maniffesto yn addo cyflwyno treth tir gwag newydd i annog mwy o ailddefnyddio tir, gweithio i wneud y dreth gyngor yn decach, ac edrych ar sut y gall Treth Trafodion Tir gefnogi prynwyr tro-cyntaf yn well.

Democratiaid Rhyddfrydol Cymru

'Cartref yw sylfaen bywyd da', meddai'r maniffesto. Mae'r blaid yn credu bod 'pawb yn haeddu lle diogel, cynnes a fforddiadwy i fyw ynddo, a byddwn yn ymladd i wireddu hynny ledled Cymru'.

Dywed y Democratiaid Rhyddfrydol na all llawer o bobl fforddio rhentu na phrynu cartref o ansawdd da lle maent yn byw a bod gormod yn byw mewn tai gwael sy'n niweidio'u hiechyd. O dan Lafur, meddant, methwyd targedau adeiladu tai dro ar ôl tro, mae tai fforddiadwy a chymdeithasol mewn argyfwng a digartrefedd yn dal yn gywilyddus o uchel. 'Mae cyfraddau cymeradwyo cartrefi newydd yn gostwng ac maent ymhell islaw'r hyn sydd ei angen i ddiwallu'r galw.'

Yn y cyfamser, caiff gormod o dai eu hadeiladu ar brydles, a phrydleswyr yn wynebu biliau mawr 'yn rhannol oherwydd yr argyfwng diogelwch adeiladau'. Ac mae pwerau awdurdodau lleol i godi'r math o dai sydd eu hangen yn eu bro yn annigonol, meddai'r blaid.

Mae'r maniffesto yn addo y byddai Democratiaid Rhyddfrydol Cymru yn:

- Adeiladu'r tai sydd eu hangen, yn cynnwys 30,000 o gartrefi cymdeithasol, blaenoriaethu tir llwyd a sicrhau bod datblygiadau newydd yn cryfhau cymunedau lleol
- Gwneud cartrefi'n gynhesach ac yn rhatach i'w gwresogi â rhaglen uwchraddio frys 10-mlynedd
- Cyhoeddi cynllun traws-lywodraeth ar frys i roi terfyn ar gysgu ar y stryd a phob math o ddigartrefedd, sicrhau mynediad at wasanaethau atal a chynghori, a chefnogi cyllid aml-flwyddyn ar gyfer Tai yn Gyntaf.
- Sicrhau bod band eang gigabit ar gael i bob cartref a busnes, yn cynnwys cymunedau gwledig ac anghysbell, a chefnogi atebion lleol pwrpasol fel na chaiff yr un eiddo ei adael allan.
- Diweddu sgandal deiliadaeth ar brydles, gan sicrhau bod pob cartref newydd naill ai'n rhydd-ddaliad neu'n gymunddaliad.

Ar ynni a newid hinsawdd, mae'r blaid yn addo 'camau beiddgar' i dorri biliau ynni, creu swyddi gwyrdd â chyflog da, ac arwain Cymru i sero net, yn cynnwys:

- Rhaglen uwchraddio frys 10-mlynedd i wneud cartrefi'n gynhesach a rhatach i'w gwresogi
- 'Chwyldro solar ar doeau' wedi'i yrru gan ddeddfwriaeth newydd i sicrhau y gosodir paneli solar ar bob cartref newydd ac adeiladau mawr, ynghyd â meysydd parcio ac ati.

Byddai'r blaid hefyd yn creu cronfa canol trefi gwerth £400 miliwn ac yn cyflwyno hawl gymunedol i brynu fel un yr Alban, a rheolau cynllunio newydd i annog datblygiadau preswyl yng nghanol trefi.

Delweddau ©Senedd Cymru/Welsh Parliament, a ddefnyddir o dan CC BY 4.0 (creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Llais i bawb

Jules Birch yn myfyrio ar bwysigrwydd parhaus WHQ fel llais tai Cymru wrth iddo gamu i lawr fel golygydd

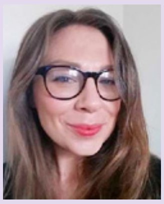
Y rhifyn hwn fydd fy un olaf fel golygydd WHQ. Mae'r cyfuniad o Senedd a Llywodraeth newydd i Gymru â'm hawydd innau i leihau fy llwyth gwaith yn teimlo fel adeg dda i drosglwyddo'r awenau i rywun newydd. Gwn y daw Sally Hales ag egni a syniadau ffres i'r swydd ac y caiff groeso cynnes gan ddarllenwyr WHQ.

Mae maes tai Cymru yn teimlo fel gartre i mi ar ôl 13 mlynedd yn y swydd hon. Datblygodd Cymru ei hatebion datganoledig ei hun i broblemau polisi, gan arwain y ffordd yn aml yn y DU, a dwi'n siŵr y bydd hynny'n parhau, pwy bynnag sy'n ffurfio Llywodraeth newydd Cymru ar Fai 7. Byddaf yn dal i sgrifennu am dai ar fy liwt dy hun, a châf siarad â llawer ohonoch eto'n fuan, gobeithio.

Bydd WHQ bob amser yn teimlo fel gartre i mi hefyd. Fel ond y trydydd golygydd, ar ôl Angela Evans a Tamsin Stirling, bûm yn ymwybodol iawn o'i bwysigrwydd fel llais annibynnol dros dai Cymru, yn gefnogol yn bennaf, weithiau'n feirniadol ond, gobeithio, bob amser yn adeiladol.

Mewn oes â mwy o bwysau ar gylchgronau a phapurau newydd nag erioed, ag AI yn cynrychioli'r bygythiad diweddaraf i'w dyfodol, mae'n bwysicach nag erioed i gadw'r unig gylchgrawn sy'n ymdrin â materion tai Cymru.

Sefydlwyd WHQ gan Brifysgol Caerdydd ac fe'i cyhoeddir bellach gan CIH Cymru ond mae yn wir yn gylchgrawn i bawb sy'n gweithio neu'n ymddiddori mewn tai ac adfywio yng Nghymru.
Ni fyddai dim o hyn yn bosibl heb lu o bobl yn cyfrannu o'u hamser, eu hegni, eu syniadau a'u herthyglau at yr achos. Carwn ddiolch yn benodol i Keith Edwards, Kevin Howell a Matt Dicks fel cyfarwyddwyr CIH Cymru, pawb sydd wedi gwasanaethu ar fwrdd cynghori WHQ, yn enwedig ei gadeiryddion, Judy Wayne, Antonia Forte a Tom Broadhead, ac yn olaf i Lywodraeth Cymru am ei chefnogaeth gadarn. WHQ yw'r cylchgrawn ar gyfer – ond hefyd gan – pawb ym maes tai Cymru. Da chi, parhewch i'n cefnogi trwy ddarllen, awgrymu syniadau, llunio erthyglau, a thanysgrifio a hysbysebu hefyd, gobeithio. Wrth i WHQ gyrraedd 36 blynedd o gyhoeddi, boed iddo fynd o nerth i nerth.



Edrych tua'r dyfodol

Sally Hales yn edrych ymlaen at gymryd yr awenau fel golygydd WHQ ar gyfer rhifyn Haf 2026

Pleser o'r mwyaf yw cymryd yr awenau yn Welsh Housing Quarterly. Fel gohebydd, dwi wedi gweithio ar nifer o gyhoeddiadau diddordebau-arbennig, o iechyd a diogelwch i weu, ond does yna'r un mor ddiddorol a chlodwiw â'r sector tai.

Byddem oll wrth ein bodd yn byw mewn cymdeithas lle mae bod â chartref cynnes a diogel yn norm ond, yn anffodus, yn enwedig yn y dyddiau tywyll ac anarferol hyn, mae ymhell o fod yn wir i lawer. Dyna pam dwi'n parchu ac yn edmygu pawb sy'n gweithio bob dydd i sicrhau bod gan bobl harbwr diogel. Dwi'n gobeithio, yn ystod fy nghyfnod golygyddol, y gallaf barhau i helpu'r sector i fynd i'r afael â'r heriau hyn a dathlu ei lwyddiannau.

Mae fy ngyrfa'n cwmpasu papurau newydd lleol a chenedlaethol, cylchgronau, llyfrau a gwefannau, felly dwi wedi hen arfer â dadansoddi pynciau newydd. Ond gallaf ddweud fy mod i wir yn edrych ymlaen yn arw at ddysgu cymaint ag y gallaf am sector tai Cymru.

Yn frodor o Gasnewydd sy'n byw yng Nghaerdydd nawr, via Manceinion, Caerfaddon, Abertawe a Llundain, bûm yn denant o fyfyriwr, yn denant proffesiynol, yn landlord anfodlon – pwy sy'n prynu cartref cyntaf wythnosau cyn argyfwng ariannol 2008? – yn berchen tŷ newydd ac yn adnewyddydd DIY dau deras dadfeiliedig.

Er i mi fod yn ddigon ffodus i fod â tho uwch fy mhen erioed, dwi'n deall byd rhenti uchel, tenantiaethau ansicr a phwysau morgais, a sut y gallwch ddeffro un bore i ddarganfod bod geo-wleidyddiaeth a marchnadoedd byd-eang wedi, ar y gorau, difetha eich cynlluniau ac, ar y gwaethaf, chwalu eich sicrwydd.

Bu Jules a bwrdd WHQ yn hynod gefnogol yn fy helpu i gyfarwyddo a dwi'n ddiolchgar iddyn nhw a phawb arall sydd wedi cynnig yn hael o'u hamser a'u gwybodaeth tra byddaf yn cael fy nhraed o danaf.

Da chi, cysylltwch â fi â'ch syniadau am erthyglau ac ar gyfer WHQ yn ehangach. Byddwn wrth fy modd yn clywed eich barn. Gallwch gysylltu â mi yn *sallylhales@yahoo.co.uk* neu ar 07979 362076

Torri drwy'r cwlwm hyfywedd

Edward Shepherd yn archwilio'r hyn y gall llunwyr polisi Cymru ei ddysgu o brofiad Lloegr o gipio gwerth tir

O ystyried y niferoedd sobreiddiol yn *amcangyfrifon diweddaraf Llywodraeth Cymru o'r angen swyddogol am dai*, bydd unrhyw lywodraeth newydd a ffurfir yn dilyn etholiadau'r Senedd yn etifeddu her enfawr. Dengys yr amcangyfrifon diweddaraf angen am ryw 8,700 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn yn nhymor nesaf y Senedd hyd at Fehefin 2030 (gyda rhaniad 65/35 rhwng deiliadaeth y farchnad/fforddiadwy). Mae'r niferoedd hyn yn ychwanegol at yr angen presennol am 9,400 o gartrefi fforddiadwy. O'i gymharu â'r *5,000 neu fwy o gartrefi yn ôl data StatsWales a adeiladwyd ar gyfartaledd bob blwyddyn ers 2021*, daw maint yr her yn boenus o amlwg.

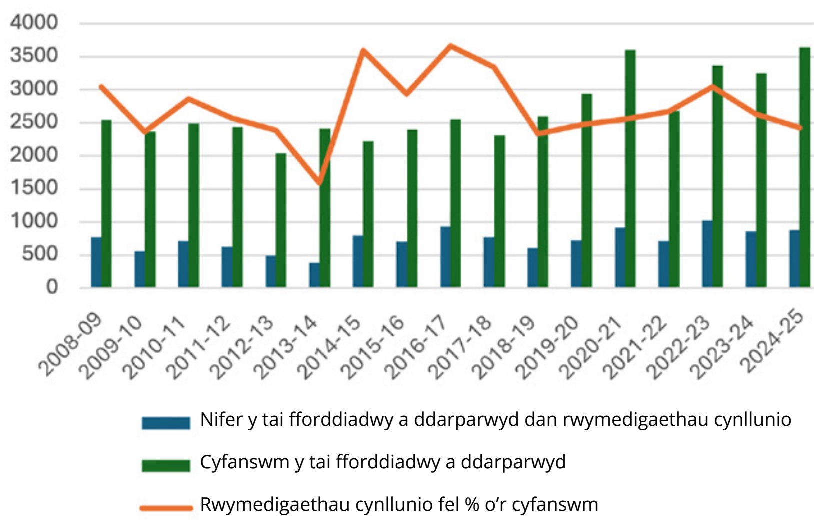
Ysgogodd hyn sefydliadau fel Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi i wneud eu ***galw arferol*** am ***ymestyn y cymorthdaliadau Cymorth i Brynu*** ac addasu'r system gynllunio i i allu caniatáu mwy o gydsyniadau cynllunio. Fodd bynnag, hyd yn oed pe bae'r llywodraeth nesaf yn mabwysiadu mesurau o'r fath a phe baent yn arwain at gynnydd sylweddol yn y cyflenwad tai (yn lle ***rhoi hwb i elw adeiladwyr tai mwy*** yn bennaf), maent yn annhebygol o gynyddu'r cyflenwad *tai fforddiadwy* yn sylweddol heb bolisi cryfach ar gyfer cipio gwerth tir a hyfywedd.

Cyfeiria cipio gwerth tir at bolisïau i alluogi awdurdodau cyhoeddus i ailddosbarthu'n gymdeithasol unrhyw gynnydd mewn gwerth tir datblygu yn deillio o weithredu cyhoeddus fel rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd mwy gwerthfawr o dir[1]. Polisi mwyaf cyffredin Cymru ar gyfer cyflawni hyn yw Adran 106 (a elwir hefyd yn rhwymedigaethau cynllunio) a ddefnyddir yn bennaf i sicrhau cyfraniadau tuag at dai fforddiadwy mewn arian neu dai. Mae Ardoll Seilwaith Cymunedol (a godir fesul metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd fel cyfraniad tuag at gost seilwaith) yn bodoli hefyd ond dim ond llond dwrn o awdurdodau sydd wedi'i mabwysiadu.

Mae ***cefnogwyr adeiladwyr tai*** yn hoffi dyfynnu'r ystadegyn (di-ffynhonnell) i Adran 106 gyfrannu 45 y cant o dai fforddiadwy Cymru rhwng 2021 a 2023 fel tystiolaeth bod adeiladwyr tai preifat wedi bod yn gwneud eu rhan. Mae hyn yn gamarweiniol. Dengys ***data StatsWales*** rhwng 2021-22 a 2022-23, mai rhwymedigaethau cynllunio a ddarparodd 29 y cant o'r holl dai fforddiadwy newydd (Ffigur 1).

At hynny, mae'r data hyn yn cynnwys cynlluniau awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCCiaid) sy'n cynnwys rhai tai deiliadaeth marchnad, ac felly nid ydynt o reidrwydd yn ddarlun cywir o nifer y tai fforddiadwy a sicrhawyd yn uniongyrchol gan *adeiladwyr tai preifat* trwy Adran 106. Wrth ganolbwyntio ar dai fforddiadwy a *ddarparwyd* yn uniongyrchol gan 'ddarparwyr eraill' yn unig (categori StatsWales sy'n cynnwys datblygwyr preifat), ***dim ond am 6 y cant o holl dai fforddiadwy newydd Cymru*** dros yr un cyfnod roedd endidau o'r fath yn gyfrifol (Ffigur 2). Er y gellid esbonio rhywfaint o'r anghysondeb sylweddol hwn rhwng y data 'darparwyr eraill' a'r data 'rhwymedigaethau cynllunio' gan amwysedd wrth gasglu data a'i gofnodi[2], mae'r niferoedd hyn yn

Ffigur 1: Nifer y tai fforddiadwy a ddarparwyd dan rwymedigaethau cynllunio fel canran o gyfanswm y tai fforddiadwy a ddarparwyd, 2008/09 – 2024/25

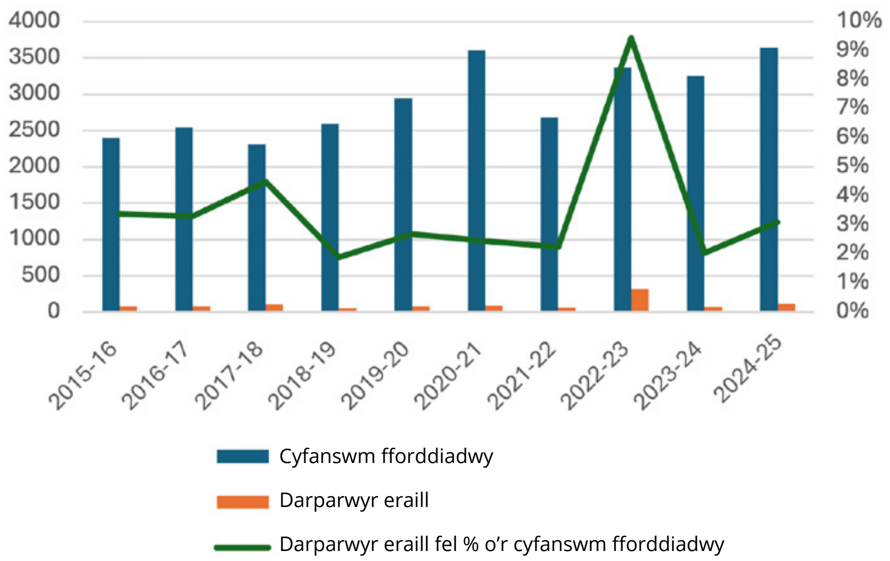


Ffynhonnell: StatsWales. Mae 'cyfanswm y tai fforddiadwy ychwanegol' data StatsWales yn cynnwys rhai a ddarperir drwy adeiladu newydd neu drwy brynu, prydlesu neu addasu unedau presennol

1. Mae hwn yn ddiffiniad bwriadol gyfyngedig at ddibenion y drafodaeth gyfredol. Gallai diffiniad ehangach gynnwys trethiant eiddo cyffredinol sy'n cynnwys tir, megis treth gyngor, trethi annomestig, treth etifeddiaeth, treth enillion cyfalaf ac yn y blaen.

2. Er enghraifft, efallai bod data'r 'darparwyr eraill' yn tanamcangyfrif cyfraniadau datblygwyr preifat tuag at ddarparu tai fforddiadwy gan nad yw bob amser yn ystyried tai a adeiladwyd gan LCCiaid neu awdurdodau lleol fel rhan o gytundeb Adran 106 a wnaed gyda datblygwr preifat. Mae angen gwirioneddol i'r llywodraeth gasglu data'n well er mwyn cael darlun mwy cywir o wahanol ffynonellau tai fforddiadwy newydd a'u gwahanol ddeiliadaethau i gael dealltwriaeth gywir ac annibynnol o'r cyfraniadau a wneir gan adeiladwyr tai preifat.

Ffigur 2: Tai fforddiadwy ychwanegol a ddarparwyd yn uniongyrchol gan 'ddarparwyr eraill' (yn cynnwys datblygwyr preifat dan Adran 106) fel % o gyfanswm y tai fforddiadwy ychwanegol a ddarparwyd, 2015/16 – 2024/25



*Ffynhonnell: StatsWales. Cynhwysa'r data 'darparwyr eraill' **'unedau tai fforddiadwy ychwanegol a ddarperir yn uniongyrchol gan ddatblygwyr preifat drwy'r system gynllunio dan gytundeb Adran 106'***

awgrymu na ddylem dderbyn hawliadau di-ffynhonnell adeiladwyr tai a bod angen gwell data cenedlaethol ar y materion hyn.

GWLEIDYDDIAETH GROESDDYWEDOL HYFYWEDD

Beth bynnag, un o'r prif resymau pam y gall sicrhau cynnydd sylweddol mewn cyfraniadau tai fforddiadwy gan adeiladwyr tai preifat fod yn heriol yw oherwydd hyfywedd datblygu. Hyfywedd ar gyfer cynllunio yw'r broses yr asesir datblygiad drwyddi i benderfynu a all y gwerth a ragwelir y bydd datblygiad yn ei greu dalu costau ei ddarparu. Mae'r costau hyn yn cynnwys costau adeiladu, ffioedd proffesiynol, cyllido a chostau eraill, yn ogystal ag elw'r datblygwr a'r taliad am y tir. Mewn asesiadau hyfywedd ar gyfer cynllunio, caiff y taliad tir ei fodelu trwy gyfrwng 'gwerth tir meincnod' ffuglennol sef y pris isaf y tybir y byddai tirfeddiannwr yn ei ofyn i ryddhau'r tir ar gyfer datblygu. Os na ellir talu hyn, yna gall datblygwyr ddadlau nad yw'r datblygiad yn hyfyw ac felly efallai na fydd yn digwydd.

I liniaru'r risg, mae polisi cenedlaethol yn mynnu bod safleoedd a ddyrennir yn y cynllun datblygu lleol yn destun prawf hyfywedd i sicrhau y gall y datblygwr dalu cost unrhyw gyfraniad cipio gwerth tir (megis tai fforddiadwy). Gall y broses hon fod yn straen wleidyddol ac yn rhy ddyrys yn dechnegol i'r neb nad yw'n arbenigwr. Yn aml, mae awdurdodau lleol yn ddibynnol ar gyngor cyfranogwyr yn y farchnad (yn cynnwys asiantiaid tir sy'n gweithio ar gomisiwn) sy'n eiddgar i amddiffyn gwerthoedd tir yn erbyn gofynion polisi[3]. At hynny, yn aml mae (ail)negydu yn digwydd yng nghyfnod llunio'r cais cynllunio lle bydd datblygwyr yn ceisio lleihau eu cyfraniadau ar sail hyfywedd.

Mewn trafodaethau hyfywedd, un testun anghydfod allweddol yn aml fydd ar ba lefel y dylid gosod y gwerth tir meincnod. Mae gan ddatblygwyr gymhelliant i fabwysiadu ffigur uwch fel bod llai o werth datblygu yn llifo tuag at rwymedigaethau cynllunio. Ar yr un pryd, mae gan awdurdodau lleol gymhelliant i fabwysiadu ffigur is fel bod mwy o werth datblygu ar gael i dalu am dai fforddiadwy a thaliadau seilwaith. Yn amlwg, felly, mae llawer yn dibynnu ar sut y pennir y gwerth tir meincnod gyda'r cydbwysedd pŵer o blaid y rheini a all ymgyflwyno fel rhai sy'n wybodus am y farchnad dir a gofynion tirfeddianwyr.

Felly, mae'r lefel y pennir cyfraniadau cipio gwerth tir arni ynghyd â disgwyliadau gwerth tirfeddianwyr yn hanfodol i gyflenwad tai. Gallant effeithio ar y cyflenwad tai yn gyffredinol os canfyddir eu bod yn gwneud datblygiad yn anhyfyw i'r graddau ei fod yn mynd yn 'segur'. Gallant hefyd effeithio ar gyflenwad tai fforddiadwy a chymdeithasol os ceir dadleuon hyfywedd yn ystod y cyfnod llunio cynlluniau a cheisiadau sy'n ceisio lleihau cyfraniadau o'r fath. Yng nghyd-destun argyfwng cyflenwad tai fel yr un sydd yn wynebu'r llywodraeth hon a llywodraeth nesaf Cymru, mae hyn yn creu picil polisi croesddywedol.

Ar y naill law, efallai y bydd llunwyr polisi am osod targedau tai fforddiadwy uchelgeisiol a orfodir yn llym i geisio sicrhau y caiff y cynnydd mewn gwerth tir o ddaw o ddarparu mwy o dai ei ailddosbarthu i helpu i ddiwallu'r angen am dai cymdeithasol. Ar y llall, byddant hefyd yn awyddus i sicrhau nad yw gofynion polisi cipio gwerth tir yn peri ***safleodd 'segur'*** oherwydd effeithiau hyfywedd. Yn Lloegr (lle mae ***hyfywedd datblygu wedi bod yn destun dadl chwerw*** yn bennaf am fod datblygwyr yn ***chwarae'r system*** i leihau eu rhwymedigaethau tai fforddiadwy), mae natur groesddywedol y polisi yn gyrru'r llywodraeth yn benwan.

O fewn ychydig fisoedd, ymgynghorodd llywodraeth San Steffan ar ***leihau trothwyon tai fforddiadwy yn Llundain*** yng nghyd-destun dirywiad sylweddol yn y ddarpariaeth, tra'n ymgynghori ar yr un pryd ar ***newidiadau i ganllawiau hyfywedd cenedlaethol*** i leihau'r cwmpas i ddatblygwyr chwarae'r system, megis trwy gamgynrychioli eu helw a pheidio â modelu hyfywedd gwell o dwf gwerth yn y dyfodol ar gynlluniau hirdymor. Mae'r gostyngiad yn y trothwy tai fforddiadwy yn Llundain mewn ymateb i honiadau datblygwyr bod adeiladu tai dan bwysau hyfywedd oherwydd costau adeiladu cynyddol a thirfeddianwyr yn dal gafael ar dir yn hytrach na'i werthu am bris is. Mae ymgynghoriad diweddar y llywodraeth ar bolisi hyfywedd cenedlaethol Lloegr yn ymateb i ***dystiolaeth gymhellol*** bod datblygwyr yn Llundain mewn gwirionedd

*3. Mae Atodiad 3 i **Asesiad Hyfywedd Holl Gynllun 2021 Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018-2033** yn cynnwys enghraifft glir. Mae llythyr gan Savills dyddiedig 15 Gorffennaf 2020 yn nodi eu barn fod y gwerthoedd tir meincnod a gynigiwyd yn wreiddiol ar gyfer cynllunio yn rhy isel, 'yn seiliedig yn bennaf ar wybodaeth o gymalau pris isafswm o fewn cytundebau opsiwn' (ymysg tystiolaeth arall). Arweiniodd y cyngor hwn at gynnydd mewn gwerthoedd tir meincnod ar gyfer cynllunio, a fydd wedi lleihau'r gofod gwerth sydd ar gael i gefnogi darparu tai fforddiadwy yn yr awdurdod lleol.*

yn dal yn barod i dalu prisiau uchel am safleoedd datblygu oherwydd eu gallu i gamgyflwyno hyfywedd yng nghyfnod y cais cynllunio.

GWACTOD POLISI CYMRU

Efallai y caiff llywodraeth nesaf Cymru ei hun yn ceisio rheoli tensiynau tebyg. Fodd bynnag, rhwystrir ei gallu i wneud hynny yn sylweddol gan ddiffyg canllawiau polisi manwl ar hyfywedd. Tra bod gan Loegr ***ganllawiau hyfywedd cenedlaethol*** helaeth ers 2014 (diweddarwyd yn 2018) i egluro sut y dylid pennu gwerth tir meincnod i geisio sicrhau bod gofynion polisi tai fforddiadwy yn cael eu hadlewyrchu'n llawn ym mhrisiau tir, nid yw'r un peth yn wir am Gymru. Yr agosaf sydd gan Gymru at ganllawiau hyfywedd cenedlaethol yw rhywfaint o eiriau cyffredinol yn y ***Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Argraffiad 3***. Oherwydd y diffyg manylion, mae'r canllawiau'n gadael cwmpas eang i ddatblygwyr a thirfeddianwyr gamdrin y system a chynnwys gwerthoedd tir ar lefelau sy'n atal y cyflenwad tai fforddiadwy mewn ffyrdd y ceisiodd canllawiau Lloegr eu rheoli'n well. Mae ei ddatganiadau amwys parthed sut y dylid pennu gwerthoedd tir meincnod yn arbennig o broblematig, yn enwedig o ystyried ei fod yn annog defnyddio prisiau a delir am dir cymharol fel tystiolaeth. Dyma'r union beth y diweddarwyd canllawiau hyfywedd cenedlaethol Lloegr i'w atal, gan y gall gael yr effaith o ***chwyddo gwerthoedd tir meincnod ar draul tai fforddiadwy***.

Yn absenoldeb canllawiau hyfywedd cenedlaethol, ceisiodd Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru lenwi'r gwagle yn glodwiw drwy gomisiynu ymgynghorydd hyfywedd annibynnol arbenigol i lunio rhywfaint o ganllawiau y gobeithia y cânt eu defnyddio gan awdurdodau cynllunio lleol Cymru. Fodd bynnag, byddai'n sicr yn well i ddogfen sydd â'r potensial i effeithio'n sylweddol ar y cyflenwad tai fforddiadwy gael ei drafftio'n ffurfiol ac yn agored fel polisi cyhoeddus a'i roi allan i ymgynghoriad cyhoeddus, yn destun amrywiaeth o safbwyntiau. Mae'n galonogol, yn ei ***diweddariad cynnydd*** diweddar ar ***argymhellion y Tasglu Tai Fforddiadwy*** Mai 2025, fod llywodraeth Cymru wedi cynnig cynnull gweithgor sy'n cwmpasu mwy nag un persbectif i adolygu polisi a modelau hyfywedd yng Nghymru, gan ganolbwyntio'n benodol ar werth tir meincnod.

DIFFYG YMDDIRIEDAETH A THRYLOYWDER

Un ffordd y mae Cymru *yn* debyg i Loegr yw i'r graddau yr amgylchynir ymarfer hyfywedd gan ddiffyg ymddiriedaeth ac amheuaeth. Dyma thema allweddol a amlygwyd mewn gweithdy ym Mhrifysgol Caerdydd yn haf 2025 ar gipio gwerth tir a hyfywedd. Gyda 19 o ymarferwyr o lywodraeth Cymru, awdurdodau lleol, y sector preifat a'r trydydd sector yn bresennol, roedd y drafodaeth yn aml ynglŷn ag i ba raddau y gall awdurdodau lleol amau'r yr honiadau hyfywedd a gyflwynir gan ddatblygwyr. Gwaethygir hyn gan anhryloywedd y farchnad dir ac anhawster asesu cywirdeb a dibynadwyedd ffigurau allweddol mewn cyfrifiad hyfywedd, fel costau adeiladu a gwerthoedd tir meincnod.

Problem arall yw diffyg ymddiriedaeth y cyhoedd yn y system gynllunio. Caiff hyn ei ddwysáu gan gymhlethdod technegol hyfywedd a'r cyfrifiadau cysylltiedig, fel y gall y rhai nad ydynt yn arbenigwr ganfod bod y maes polisi yn anhreiddiadwy. Gwaethygir hyn gan gyfrinachedd y modd yr ymdrinir â hyfywedd. Yn Lloegr, mae gofyniad cenedlaethol i awdurdodau lleol gyhoeddi asesiadau hyfywedd a thystiolaeth gysylltiedig i wella tryloywder, atebolrwydd ac ymddiriedaeth y cyhoedd. Fodd bynnag, nid oes gofyniad o'r fath yng Nghymru gyda'r llywodraeth yn anwybyddu'r ***galw am fwy o dryloywder*** dro ar ôl tro. Mae hyn yn golygu bod ymchwilio'n rymus i ymarfer hyfywedd a'i ddylanwad ar ganlyniadau datblygu yng Nghymru yn gryn her.

Cododd y mater hwn hefyd yng ngweithdy'r llynedd gyda chynrychiolwyr adeiladwyr tai yn honni na ddylid cyhoeddi tystiolaeth hyfywedd gan ei bod yn sensitif yn fasnachol. Fodd bynnag, fel y mae'r ***canllawiau Seisnig presennol*** yn cydnabod, does rhaid i hyn fod yn wir. At hynny, mae asesiadau hyfywedd a thystiolaeth gysylltiedig yn offeryn hynod bwerus wrth bennu polisi cyhoeddus a llunio canlyniadau tai fforddiadwy, ac felly dylent fod yn destun craffu cyhoeddus.

CYMRYD Y MATER O DDIFRIF?

Efallai yr ymddengys yn rhyfedd bod polisi hyfywedd yn un maes lle mae gan Loegr fframwaith mwy blaengar na Chymru. Mae a wnelo hyn yn sicr â'r ffaith bod 'maint y wobr' yn llawer mwy yn Llundain lle mae awdurdodau lleol fel ***Bwrdeistref Llundeinig Islington*** wedi bod yn allweddol yn gwthio'r mater i fyny'r agenda bolisi a sicrhau newidiadau i ganllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae hefyd diolch i ymgyrchu clyfar gan sefydliadau fel ***Shelter*** ac eraill yn ystod oes y Ceidwadwyr yn Lloegr i ddadlau achos a fyddai'n apelio ar draws y sbectrwm gwleidyddol. Pwy allai wrthwynebu ceisio gwneud i'r system weithio'n decach fel y gellir darparu lleoedd o ansawdd gwell a allai sicrhau mwy o gefnogaeth wleidyddol leol, yn hytrach na chaniatáu i'r holl werth datblygu ychwanegol hwnnw gael ei echdynnu gan dirfeddianwyr a 'datblygwyr diegwyddor' sy'n chwarae'r system?

Er ei bod yn wir bod maint y broblem yn llai yng Nghymru nag yn Llundain

pan gaiff ei fesur ddim ond yn ôl nifer y seroau yn y gwerthoedd tir, nid yw hyn yn rheswm i beidio â chymryd y mater yn fwy o ddifrif yma. Yn wir, mae polisi cipio gwerth tir Cymru (yn enwedig o ran hyfywedd) wedi dioddef o esgeulustod o ganlyniad i beidio â bod yn destun y math o ymgyrchu cyhoeddus a arweiniodd at welliannau i'r fframwaith polisi yn Lloegr. Er ei bod hi'n anodd craffu'n drylwyr ar arfer hyfywedd oherwydd diffyg argaeledd cyhoeddus y dystiolaeth, fel mater o egwyddor dylai llywodraeth Cymru dynhau canllawiau a darparu llawer mwy o fanylion ar faterion pwysig yn ymwneud â modelu twf gwerth yn y dyfodol, elw datblygwyr, costau adeiladu a meincnodi gwerthoedd tir gyda'r bwriad o sicrhau bod y cydbwysedd pŵer yn gogwyddo'n fwy o blaid darparu seilwaith a lleoedd o ansawdd gwell yn hytrach na chwyddo gwerthoedd tir. Dylai hwn fod yn amcan sy'n apelio, ni waeth pa bleidiau gwleidyddol sydd mewn grym.

EGWYDDORION LLUNIO POLISI

I grynhoi, i sicrhau bod y fframwaith polisi cipio gwerth tir presennol yn gweithio'n fwy effeithiol i ddarparu'r tai fforddiadwy a'r seilwaith sydd eu hangen ar y wlad gyda gwell atebolrwydd, dylai unrhyw lywodraeth Gymreig yn y dyfodol:

1. Gynhyrchu canllawiau hyfywedd cenedlaethol clir a chynhwysfawr ar gyfer cynllunio i geisio sicrhau y cyflawnir amcanion polisi cyhoeddus heb eu llesteirio'n ormodol gan ddisgwyliadau tirfeddianwyr am elw ariannol a datblygwyr sy'n manteisio ar anhryloywder y farchnad a rhagdybiaethau amwys. Dylid cynhyrchu'r canllawiau yn ffurfiol fel dogfen bolisi cyhoeddus (megis Nodyn Cyngor Technegol) a'u rhoi allan i ymgynghoriad cyhoeddus i'w lywio gan amrywiaeth o safbwyntiau. Dylid cefnogi unrhyw ddiweddariad i'r canllawiau a'i ymgorffori trwy hyfforddiant ac adnoddau i uwchsgilio awdurdodau lleol yn y maes hwn.
2. Cyflwyno gofyniad cenedlaethol bod asesiadau hyfywedd a thystiolaeth gysylltiedig ar gael i'r cyhoedd i wella tryloywder a chyfreithlondeb a hwyluso ymchwil gadarn ar ymarfer hyfywedd. Ar hyn o bryd, mae'n anodd cael mynediad at ddata da ar sut y gweithredir hyfywedd ar gyfer cynllunio, yn enwedig yng nghyfnod y cais cynllunio. Byddai hyn yn dystiolaeth hanfodol ar gyfer dylunio polisi a monitro ei effeithiolrwydd.
3. Cyflwyno gofyniad am gronfa ddata marchnad dir a hyfywedd ganolog sy'n cynnwys data am werthiannau a chostau adeiladu, yn ogystal â phris tir a gwerth tir meincnod. Mae Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu ar gael eisoes drwy Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig ond rhaid talu amdano, gall fod yn annibynadwy ac nid yw'r adeiladwyr tai graddfa fawr yn cyfrannu ato fel arfer.

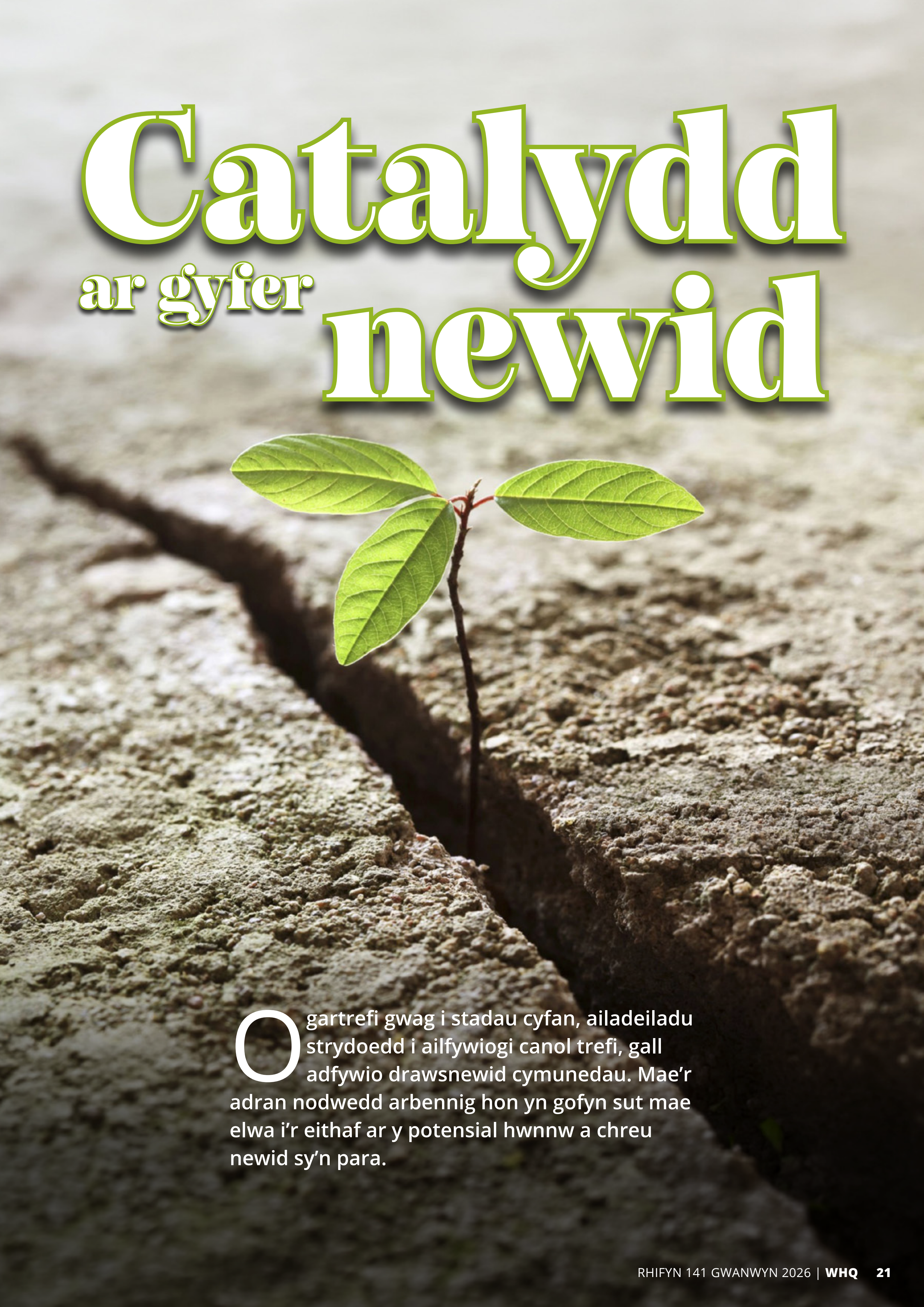
Ceir argymhellion pellach yn ogystal â chyfrif llawn o'r trafodaethau yng ngweithdy'r llynedd yn ein ***hadroddiad diweddar***. Fodd bynnag, er eu bod yn bwysig, dim ond mân newidiadau fydd y rhain i system sydd â diffygion strwythurol. Yr hyn sydd ei angen mewn gwirionedd yw swyddogaeth lawer mwy rhagweithiol i'r sector cyhoeddus mewn crynhoi tir strategol a chyflenwi tai cymdeithasol yn uniongyrchol. Er y dylai fod rôl i'r sector preifat yn sicr, ni fydd y model datblygu hapfuddsoddi byth yn cyflawni'r niferoedd sydd eu hangen i ddiwallu angen cymdeithasol. Mae cyfle, felly, i ailystyried rôl y wladwriaeth yn sylfaenol a sut i ***ddefnyddio ei phŵer a'i mynediad at fenthyca rhad i gefnogi amcanion tai cyhoeddus a all ddarparu twf economaidd***.

Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, cefnogi caffael tir net o werth gobeithiol[4] a grymuso'r model corfforaeth ddatblygu i arwain ar gydgynnull tir y telir amdano allan o dwf gwerth yn y dyfodol. Mae ***pwerau galluogi*** eisoes yn Neddf Lefelu ac Adfywio 2023 sy'n golygu y ***gellid defnyddio'r ffordd hon o fynd ati yma***[5]. Does bosib nad fydd ffurfio llywodraeth newydd yn ddiweddarach eleni yn gyfle da i ailosod polisi a chwistrellu syniadau ffres sy'n canolbwyntio ar ail-alinio y cysylltiadau pŵer yn y farchnad dir ac yn y sector adeiladu tai fel y gellir darparu mwy o dai (cymdeithasol) o ansawdd gwell a lleoedd gwell i ddiwallu anghenion cymdeithasol.

Mae Dr Edward Shepherd yn uwch ddarlithydd ar gynllunio a datblygu ym Mhrifysgol Caerdydd

4. Diffinir gwerth gobeithiol fel y rhan o werth tir (sy'n fwy na gwerth y tir o ystyried ei ddefnydd presennol yn unig) sy'n deillio o'r posibilrwydd o ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu i ddefnydd mwy gwerthfawr o'r tir.

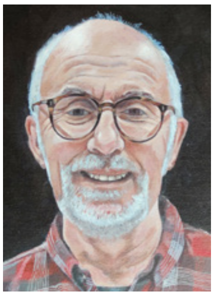
*5. Er bod y darpariaethau gwerth gobeithiol yn newid pwysig i fframwaith cyfreithiol tir a datblygu, dichon na fydd y pwerau hyn yn ateb i bob problem. Mae'n **annhebygol y cânt eu defnyddio lle mae adeiladwr tai preifat yn gyfrannog** ac **ni ellir eu defnyddio ar hyn o bryd mewn modelau darparu seilwaith partneriaeth gyhoeddus-breifat**. At hynny, mae'n debygol y bydd yn rhaid wrth achos prawf i sefydlu'r egwyddor gyfreithiol yn ddiamwys (**heriwyd hyn gan rai**) a thrwy hynny gael yr effaith a ddymunir o ddisgyblu'r farchnad tir i alluogi caffael tir am werthoedd 'tecach' wedi'i ategu gan fygythiad (hyd yn oed os nas gweithredir) pwrcasu gorfodol. Yn olaf, heb ymrwymiad cyllido sylweddol i gefnogi defnyddio pwrcasu gorfodol ar raddfa fawr, gan roi pwysau i drafodaethau o'r fath, efallai na cheir yr effeithiau a ddymunir. Dengys hyn oll botensial cydgynnull tir fel corfforaeth ddatblygu, gyda'r cyllid iawn, dan arweiniad y sector cyhoeddus ac agenda stiwardiaeth hirdymor i ddarparu lleoedd amrywiol eu deiliadaethau o ansawdd uchel.*



Catalydd ar gyfer newid

O gartrefi gwag i stadau cyfan, ailadeiladu strydoedd i ailfywiogi canol trefi, gall adfywio drawsnewid cymunedau. Mae'r adran nodwedd arbennig hon yn gofyn sut mae elwa i'r eithaf ar y potensial hwnnw a chreu newid sy'n para.

CATALYDD AR GYFER NEWID



Mae Metro De Cymru yn gyfle gwych i symud at ddatblygiadau a arweinir gan gludiant, meddai Mark Barry

Llun: Trafnidiaeth Cymru

Gyda'm holl waith ac eiriolaeth o blaid *Metro De Cymru ers 2011*, euthum yn llawer mwy ymwybodol o rai o'r heriau a wynebwn gyda darparu niferoedd digonol o gartrefi cynaliadwy a fforddiadwy ym Mhrifddinas Ranbarth Caerdydd.

Wrth grynhoi'r heriau hyn, a'r hyn dwi'n credu bod angen i ni ei wneud, gadewch i mi ddechrau gyda rhai gwirioneddau sylfaenol:

- Mae gennym brinder o ran nifer ac amrywiaeth y cartrefi fforddiadwy sydd arnom eu hangen – mae hon yn broblem ryngwladol (Gweler ***adroddiad diweddar Shelter England***)
- Nid yw prisiau tai a'u cyflenwad yn cael eu pennu gan y galw am dai – yn wir, mae prisiau tai uwch yn llawer mwy cysylltiedig ag argaeledd cyllid cost-isel, nad yw'n gwneud dim i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy
- Ni wna'r sector preifat byth adeiladu digon o gartrefi fforddiadwy – ac ni ddylid disgwyl iddo wneud. Pennir cyfraddau adeiladu'r sector preifat gan yr angen i gyhyrchu elw penodol ar fuddsoddiad fel y canfu ***Adroddiad Letwin 2018***. Canfu *'…mai unffurfiaeth mathau a deiliadaethau'r cartrefi a gynigir… a'r cyfyngiadau ar i ba raddau y gall y farchnad lyncu cynhyrchion mor unffurf, yw prif achos y gyfradd adeiladu araf'*
- Mae newid hinsawdd a rheidrwydd i ddatgarboneiddio yn gofyn am fwy o gartrefi mewn mannau y gellir mynd a dod iddynt heb gar
- Mae canol ein trefi a'r stryd fawr wedi nychu dros y 30 mlynedd diwethaf, yn bennaf oherwydd sied-siopiau ***ceir-ddibynnol y cadwyni mawr ar gyrion trefi***
- Nid problem system gynllunio mo hon! Felly, be wnawn ni?

Rhaid i'r sector cyhoeddus gamu i mewn a chodi'r tai fforddiadwy cynaliadwy sydd eu hangen arnom, ynghyd â phroses o adfywio cymunedau mwy seiliedig ar le, â ffocws cryf ar ***ddatblygiadau a arweinir gan gludiant***.

Y BROBLEM

I aralleirio'r diweddar Eric Morecombe, arweiniodd ein system gynllunio a datblygu at adeiladu'r 'holl stwff anghywir yn yr holl lefydd anghywir' ers dros 50 mlynedd. Cartrefi, ysbytai, siopau, swyddfeydd, sinemâu, canolfannau hamdden, ac ati, oll wedi'u cynllunio a'u lleoli o gwmpas ceir.

Cafodd yr ecosystem hon sy'n seiliedig ar geir ei galluogi'n rhannol gan gewri cynllunio a thrafnidiaeth fel Corbusier, Moses, Buchanan a Beeching, sy'n golygu bellach bod llawer o dai newydd wedi'u lleoli mewn mannau sy'n golygu bod angen car ar gyfer bron popeth a wneir!

I mi, ar ôl diflaniad diwydiannau trwm lleol a chyflogaeth-ddwys, y dylanwad negyddol mwyaf ar lawer o strydoedd mawr ein dinasoedd a'n trefi yn ne Cymru fu ***adleoli swyddfeydd, manwerthu, gwasanaethau cyhoeddus, ac ati i leoliadau 'cyrion trefi' dibynnol ar geir*** yn ystod y 50 mlynedd diwethaf. Mae'r de-ddwyrain yn frith ohonyn nhw: Porth Caerdydd, Melinau Trago, Parc Imperial, Parc Spytty, Parc Navigation, Ysbyty Brenhinol Morganwg, Celtic Springs, McArthur Glen, Croes Cyrlwys, Ysbyty'r Faenor, ac ati.

*Darlun o **ddatblygiad a arweinir gan gludiant gan y Sefydliad Polisi Trafnidiaeth a Datblygu***

Nid yw hyn, ac ni ddylai fod, yn 'wyddoniaeth rocedi', fel y nododd ***Adfywio Canol Trefi yng Nghymru***: *'Mae twf manwerthu y tu allan i'r dref, sy'n seiliedig ar geir, wedi cyfrannu'n fawr at ddirywiad canol trefi.'*

Pan gyfunwch y realiti hwn â ffocws y sector preifat ar ddatblygiadau tai seiliedig ar geir, a'r diffyg tai fforddiadwy o ganlyniad i hynny, yna mae'n amlwg bod gennym broblem.

I fod yn glir, does gen i ddim problem gyda chodi tai preifat, er 'mod i'n defnyddio'r ddadl hon pan ddywed rhywun wrthyf am rinweddau amgylcheddol datblygiadau newydd: *'Fedrwch chi ddim honni bod eich tai newydd yn gynaliadwy ac yn garbon-isel os oes rhaid mynd mewn car bob tro rydych am brynu bag o siwgr.'*

Mae a wnelo ein problem yn fwy â ble rydym yn adeiladu yn hytrach na beth a sut rydym yn ei adeiladu, ac yn fwy penodol, â'r gwirionedd, os ydym am fwy o dai fforddiadwy, bod rhaid i'r sector cyhoeddus arwain y ffordd a'u hadeiladu.

Y METRO FEL CATALYDD AR GYFER NEWID

Mae dyfodiad Metro De Cymru yn gyfle, a rhaid iddo fod yn gatalydd ar gyfer newid.

Wedi 15 mlynedd o waith a dros £1 biliwn o fuddsoddiad cyfalaf, mae ***rhaglen drawsnewidiol Llywodraeth Cymru bron yn gyflawn***. Erbyn diwedd 2027 bydd amlder y gwasanaeth ar Linellau Craidd y Cymoedd i'r gogledd o Gaerdydd yn dyblu. Erbyn hynny bydd pedwar

Llun: Trafnidiaeth Cymru

Datblygiad trefol â'r pwyslais ar strydoedd Safle Arglawdd Vastint UK yng Nghaerdydd

Llun: Vastint UK

trên tram yr awr yn rhedeg o Ferthyr, Treherbert ac Aberdâr, gyda 12 yr awr drwy Bontypridd i/o Gaerdydd. Cwtogir ar amseroedd teithio a bydd capasiti yn dyblu.

Mae'r newid hwn yn mynnu ein hymateb mewn llu o feysydd eraill er mwyn elwa i'r eithaf ar fanteision ac effaith ehangach y Metro a ragwelwyd yn yr adroddiadau cynnar – yn enwedig ***Astudiaeth Effaith Metro 2013***. Felly, adfywio canol trefi, datblygu economaidd ac, yn enwedig, tai.

Gan ddefnyddio'r difidend cysylltedd y mae'n ei gynnig, fe allwn ac fe ddylem annog rhaglen adeiladu tai dan arweiniad y sector cyhoeddus fel rhan o ***raglen fwy cyfannol i adfywio canol trefi***.

YR ATEB – DATBLYGIAD A ARWEINIR GAN GLUDIANT (DAG)

Mae'r targedau Argyfwng Hinsawdd a thargedau newid modd yn mynnu ein bod yn ailystyried ein hagwedd at ddefnyddio tir yn llwyr, a thrwy hynny goleddu ***datblygiad a arweinir gan gludiant*** (DAG) a chreu lleoedd er mwyn ehangu datblygiad a gweithrediad Metro De Cymru.

Er bod sawl diffiniad o DAG, dwi'n tueddu i ganolbwyntio ar y nodweddion allweddol a ganlyn, y credaf y dylem ni yng Nghymru eu mabwysiadu:

- Datblygiad cymysg a dwysedd-uwch o amgylch coridorau a gorsafoedd trafnidiaeth
- Alinio tai newydd, gwasanaethau cyhoeddus a safleoedd cyflogaeth â chludiant cyhoeddus – *tipyn o gynllunio trafnidiaeth/defnydd tir go iawn*
- Gwella diogelwch ac ansawdd y parth trefol – yn enwedig ein strydoedd
- Integreiddio â theithio llesol
- Cynnwys mannau agored/gwyrdd
- Ymgysylltiad a chyfranogiad y gymuned wrth ddatblygu a gweithredu cynlluniau.

Mae'n ffordd o ddatblygu sy'n canolbwyntio ar bobl, mannau cyhoeddus a chludiant cyhoeddus, gan arwain at lai o ddibyniaeth ar geir, a daw â manteision, er enghraifft:

- Gyda dwysedd uwch, mae'n haws ac yn llai costus darparu gwasanaethau cyhoeddus
- Mae gan siopau a manwerthu lleol fwy o gwsmeriaid lleol a all eu cyrraedd trwy deithio llesol
- Mewn llawer achos gellir cysylltu cynlluniau tai newydd â phrosiectau adfywio lleol a chanol trefi a gwelliannau gwyrdd i'r parth trefol
- Golyga DAG hefyd ei bod yn haws cyfiawnhau buddsoddi mewn cludiant cyhoeddus gan y gall mwy o bobl ddefnyddio gwasanaethau yn haws (gan helpu i gynyddu incwm a lleihau grantiau gweithredu cludiant newydd – bws neu reilffordd).

Ar y cyd, ac yn bwysicach fyth, mae DAG yn lleihau'r angen am ddefnyddio a bod yn berchen ar gar: o ystyried perygl presennol newid hinsawdd, dyma efallai'r prif reswm i Gymru goleddu DAG. *ON Does gen i ddim amser a nemor ddim amynedd â ffug-anwybodaeth y frigâd 'wrth-sero net'.*

SUT?

Y cwestiwn mawr i mi yw, a oes gan Brifddinas Ranbarth Caerdydd y capasiti a'r gallu i wir ymdopi â'r her hon? A oes angen *Corfforaeth Ddatblygu Metro* (neu gorff arall) ar y rhanbarth i ategu Trafnidiaeth Cymru wrth iddo gyflwyno ein Metro?

O edrych yn ôl, efallai i ni daflu'r babi allan gyda'r dŵr bath wrth ddirwyn Awdurdod Datblygu Cymru i ben yn 2004 (gan gynnwys Awdurdod Tir Cymru a lyncwyd gan ADC ym 1998). Er fy mod i wedi bod, ac yn parhau i fod, yn feirniadol o rai o'i weithgareddau tua diwedd ei oes, roedd gan ADC gapasiti defnydd tir, adfywio a datblygu effeithiol iawn a fyddai wedi bod mewn safle delfrydol i ymateb i her DAG y Metro.

Felly, dwi'n credu bod angen corff â ffocws ar weithredu a chyflawni i fachu ar y cyfle hwn i Brifddinas Ranbarth Caerdydd, yn enwedig gyda datblygiad Metro De Cymru, am ddatblygiad a arweinir gan gludiant. ***Dylai ffocws ar ddatblygiad dwys, cysylltiedig â chludiant,***

o dai fforddiadwy (a chyhoeddus fwy na thebyg) fod wrth ei graidd. Mae angen targedau a gweithredu beiddgar, ac arweinyddiaeth wleidyddol glir.

Yn ymarferol, bydd yn rhaid i unrhyw sefydliad newydd weithio gyda'r sector preifat i helpu i ddarparu
i.) nifer fach o safleoedd tir llwyd mwy o faint (er enghraifft, stad Ddiwydiannol Trefforest neu ailddefnyddio tir swyddfeydd a manwerthu ar gyfer tai) a'r ii.) llawer mwy o ddatblygiadau llenwi, llai o faint, yn lle'r safleoedd tir glas llai sy'n aml yn well gan ddatblygwyr.

Mae'r ecosystem newydd hon yn golygu ei bod hi'n hen bryd gostwng nifer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCCiaid) Cymru, y fy marn i. Dwi'n credu bod dros 30 o hyd; buaswn i'n dadlau bod angen llawer llai, â ffocws rhanbarthol, tri neu bedwar efallai yn y de-ddwyrain yn wyneb y boblogaeth fwy. Mae hon yn her, ond rhaid ei hwynebu. Mae arnom angen nifer llai o LCCiaid mwy o faint â'r raddfa, y capasiti a'r gallu i adeiladu'r cartrefi sydd eu hangen arnom. Rhaid alinio hyn â modelau cyllido newydd a mwy arloesol (e.e., fel yr un ar gyfer safle'r Felin, isod) i leihau dibyniaeth ar gyllid grant cyhoeddus.

Fel y nodwyd, rhaid i'r ecosystem DAG newydd hon ymateb i gyfyngiadau a heriau datblygu llawer o safleoedd llenwi llai o gwmpas y Metro. Mae yna gyfleoedd trefol mwy byth sy'n galw am ymyriadau mawr. Mae hyn yn enwedig o wir am Gaerdydd lle mae cynnig Vastint ar hyd yr Arglawdd/Ffordd Dumballs yn cynnig yr addewid o gynllun a dwysedd strydoedd mwy Ewropeaidd, gan gynnwys mannau cyhoeddus yma ac acw. Dwi hefyd yn credu bod ***stad Ddiwydiannol Trefforest yn galw allan am ailwampiad mawr ar sail defnydd cymysg a dwysedd*** (wedi'i alinio â gorsaf newydd yn Nantgarw).

Rhaid cydnabod, yn y rhan fwyaf o achosion, nad oes angen nendyrau uchel arnom yn union fel nad oes angen ymlediad dwysedd-isel, seiliedig ar geir. Mae llawer o ymarferwyr yn eiriol o blaid 'dwysedd ysgafn', defnydd-cymysg o ansawdd uchel, a wêl dirweddau dinas a thref yn ehangu ar lefel o bedwar i wyth llawr o gwmpas strydoedd, cludiant cyhoeddus a chysylltedd AT, ac ati.

Gwerth nodi hefyd un o'r enghreifftiau diweddar gwell o DAG, sef ***Y Felin*** ar safle hen felin bapur yng Nghaerdydd. Gyda chynllun meistr a model ariannu a ddatblygwyd ac a guradwyd gan Tirion, mae'n cynnwys dwysedd, strydoedd, defnydd cymysg a deiliadaethau cymysg, a sawl partner datblygu. Yr unig beth sydd ar goll yw gorsaf Metro Melin Trelai/Parc Victoria Park y seiliwyd y datblygiad arni!!!

I GLOI…

Mae'r cam tuag at DAG mwy eang, gyda ffocws tebyg i eiddo corfforaeth ddatblygu ar dai fforddiadwy, yn hanfodol ac yn angenrheidiol i ategu ein buddsoddiad ym Metro Prifddinas Ranbarth Caerdydd.

I gael gwybod mwy am ddatblygiad Metro De Cymru dros y 15 mlynedd diwethaf (a DAG), gallwch ddarllen ***Sut i adeiladu Metro***. Da chi, ystyriwch ***gofrestru ar gyfer y digwyddiad Metro a Ni*** ar Fehefin 4 a fydd yn archwilio materion a chyfleoedd DAG yn fanylach.

Mae Mark Barry yn athro ymarfer mewn cysylltedd yn Ysgol Daearyddiaeth a Chynllunio Prifysgol Caerdydd ac mae ganddo'i fusnes ymgynghori ei hun, M&G Barry Consulting. Arweiniodd Ddatblygu Metro De Cymru ar gyfer Llywodraeth Cymru o Ragfyr 2013 i Ionawr 2016 yn sgil cyhoeddi ei Astudiaeth Effaith Metro yn 2013

Mae'r Felin, Caerdydd yn un o'r enghreifftiau gwell o ddatblygiad a arweinir gan gludiant yng Nghymru ond mae'n dal heb orsaf

Llun: Cartrefi Tirion

DATGLOI TAI FFORDDIADWY

Katie Clubb yn esbonio sut mae Peilot Mannau Gwag Conwy yn ysgogi adfywio canol trefi

Mae cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn flaenoriaeth i Gonwy ond bu hwyluso defnyddio tai gwag yn flaenoriaeth i'r Cyngor Bwrdeistref Sirol hefyd ers sawl blwyddyn. Trwy ein partneriaeth â chymdeithasau tai a buddsoddi adnoddau ychwanegol, gwelodd Conwy nifer y tai gwag a gyflenwyd yn dyblu yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Dengys y llwyddiant hwn yr hyn y gellir ei gyflawni pan fydd cynghorau'n ymrwymo i ddatgloi potensial tai.

Er mwyn adeiladu ar sail y gwaith hwn, mae Conwy bellach yn canolbwyntio ar y rhwystrau sy'n atal gallu defnyddio peth eiddo o fewn ei gynlluniau presennol, megis costau addasu uchel, cyfyngiadau cynllunio a heriau hyfywedd. Mae eiddo uwchben siopau yn enghraifft glir. Yn aml, mae ar y gofodau hyn angen buddsoddi sylweddol a chydsyniadau cymhleth, sy'n ei gwneud hi'n fwy anodd eu defnyddio eto. Rydym am ddeall y potensial yn well a dylunio ffyrdd o ddatrys y problemau hyn. Drwy'r cynllun peilot hwn, mae Conwy yn anelu at gynnig mewnwelediad i Lywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill i'r heriau a'r hyn sydd ei angen i gynyddu adfywiad canol trefi ledled Cymru, dan arweiniad tai.

CYD-DESTUN LLEOL

Mae Conwy yn wynebu her dai strwythurol, gan fod ganddi'r gyfran uchaf o gartrefi yn y sector rhent preifat yng Nghymru (18 y cant o'i gymharu â chyfartaledd o 14 y cant) ac un o'r lefelau isaf o dai cymdeithasol (11.6 y cant o'i gymharu â 16.4 y cant). Mae'r anghydbwysedd hwn yn cynyddu rhenti, yn lleihau sicrwydd deiliadaeth ac yn cynyddu'r pwysau ar lety dros-dro. Effeithiwyd ymhellach ar allu i ddarparu tai fforddiadwy ar ôl Covid gydag oedi ar y safleoedd, a roes straen ychwanegol ar y cyflenwad. Ar yr un pryd, mae'r galw am gartrefi un- a dwy-lofft yn parhau ar lefel ddifrifol.

Y PEILOT

Mae'r peilot Mannau Gwag i Leoedd Byw yn ymateb i'r bwlch hwn trwy droi mannau gwag a rhai segur tymor-hir yng nghanol trefi yn gartrefi fforddiadwy a brydlesir i'r awdurdod lleol am bum mlynedd o leiaf. Fel y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosglwyddo a Chynllun Prydlesu Cymru, mae'n biblinell

gyflenwi ychwanegol ochr yn ochr â'r brif raglen adeiladu newydd, gan gyflymu'r ddarpariaeth a diwallu'r angen brys am dai.

Mae hyn nid yn unig yn cynyddu'r cyflenwad tai ond hefyd yn ysgogi economïau lleol, gan greu swyddi a chefnogi busnesau canol-trefi. O dan Mannau Gwag i Leoedd Byw, caiff perchnogion preifat cymwys dderbyn hyd at 70 y cant o gostau adnewyddu, hyd at £25,000 yr uned, i wneud eiddo'n ddiogel, yn gydymffurfiol ac yn addas i'w osod. Cytuna'r perchnogion i brydlesu'r cartrefi a adnewyddwyd i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy am bum mlynedd ar rent fforddiadwy, gyda rhenti wedi'u gwarantu a chymorth rheoli proffesiynol.

Mae'r cynllun yn canolbwyntio ar ganol trefi, yn enwedig ar loriau uchaf gwag ac adeiladau masnachol prin eu defnydd, oherwydd gall tai fod yn gatalydd i adfywio: golyga mwy o drigolion fwy o ymwelwyr, mwy o wariant a strydoedd mwy bywiog. Cyllidir y peilot gan £850,000 o gyfalaf Llywodraeth Cymru, gyda £363,000 gan y sector preifat, ac fe'i dyluniwyd i ddarparu o leiaf 34 o gartrefi dros 18 i 24 mis. Heb law am y ganlyniadau o ran tai, bydd y peilot yn chwistrellu tua £1.2 miliwn i gadwyni cyflenwi lleol trwy gontractau a roddir i fusnesau bach lleol.

Mae'r cynllun peilot yn unol â Chynllun Cyflenwi Cartrefi Gwag Conwy, sy'n pennu fframwaith strategol i ddatgloi potensial tai a hybu cymunedau cynaliadwy, gyda gweithgaredd ar draws pum adran marchnad: perchnogion cartrefi gwag; cymunedau; landlordiaid; perchentywyr/buddsoddwyr; a chanol trefi. Mae'r peilot yn gweithredu'r adran canol tref trwy ganolbwyntio adnoddau lle mae eiddo gwag yn fwyaf gweladwy ac yn fwyaf o gatalydd i adnewyddu.

PAM MAE HYN YN WAHANOL?

Nid yw cynigion cenedlaethol presennol fel y Grant Cartrefi Gwag, benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi a Chynllun Prydlesu Cymru yn cynnwys pob eiddo nac amgylchiadau pob perchennog. Mae symiau grant uwch Cynllun Prydlesu Cymru yn aml yn mynnu ymrwymiadau prydles hir o hyd at 20 mlynedd, a all fod yn amhosib yn fasnachol i rai perchnogion canol trefi a chynlluniau aml-uned. Mae Mannau Gwag i Leoedd Byw yn cynnig llwybr amgen wedi'i dargedu: telerau prydles byrrach, cymhwysedd penodol a grant a luniwyd i allu datgloi addasiadau anodd â chostau dechreuol uchel.

CANLYNIADAU

Mae pob cartref a grëir trwy'r peilot yn lleihau dibyniaeth ar lety dros-dro drud, anaddas yn aml, ac yn ein galluogi i ailgartrefu'n gyflym gan gynnig dewisiadau llety o ansawdd uchel, fforddiadwy a diogel i bobl Sir Conwy. Mae'r adnewyddu yn cynnwys gwella inswleiddio a gwresogi, gwella effeithlonrwydd ynni a lleihau biliau i denantiaid y dyfodol, ac oherwydd bod y cartrefi yng nghanol y dref, mae trigolion yn elwa o agosrwydd at wasanaethau, siopau a thrafnidiaeth gyhoeddus sy'n cefnogi ffordd o fyw garbon-is ac egnïol.

Os dengys peilot Conwy werth am arian a chanlyniadau yn ôl y bwriad, gellir ei efelychu ledled Cymru. Mae'n fodel hyblyg ar gyfer cynghorau sy'n ceisio cynnwys targedau ar gyfer y cyflenwad tai, adfywio a'r hinsawdd mewn un rhaglen. Drwy weithio gyda pherchnogion, lleihau risgiau addasu eiddo, a gwarantu prydlesau fforddiadwy, gall awdurdodau lleol droi gofodau gwag yn lleoedd byw, a lleoedd byw yn ganol trefi ffyniannus.

Katie Clubb yw pennaeth tai, cynllunio a lle Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

AILDDYCHMYGU PENRHYS

Cydweithio yn llunio dyfodol dan arweiniad y gymuned ar gyfer stad uwchlaw cymoedd y Rhondda, medd Catherine Evans

Y gwirfoddolwyr cymuned Sharon Rees a Neil Thomas gyda phennaeth cyfranogiad cymunedol Trivallis, Jen O'Hara Jakeway

Nodweddir llawer o stadau tai cymdeithasol gan gynllunio trefol na wna ddim synnwyr i ymwelwyr – hewlydd dryslyd eu cynllun, llwybrau troellog a ffyrdd pengaead, neu bensaernïaeth goncrit fodernaidd ag onglau miniog ac ailadroddus ei ffurf. Bu Penrhys, fry uwchlaw cymoedd y Rhondda, yn enghraifft drawiadol o hyn erioed.

Fe'i codwyd yn y 1960au ar egwyddorion Radburn, heb gysylltiad â gwasanaethau cyfagos. Dirywiodd wrth i ddiwydiannau lleol gau yn y 1980au gan gynyddu diweithdra. Aeth yn ddiarhebol am droseddu a gwrthdaro; bedwar degawd yn ddiweddarach, mae'r penawdau'n dal i alw Penrhys yn 'un o stadau mwyaf drwg-enwog Cymru', tra bod YouTubers a'u bath yn galw heibio i ffilmio 'tre ysbrydion'.

Eto i gyd mae Penrhys bellach ar drothwy un o raglenni adfywio mwyaf uchelgeisiol Cymru. Yn y deng mlynedd nesaf, disodlir 250 o gartrefi cymdeithasol cyfredol gan 800-900 o unedau eiddo newydd, a fydd ar werth yn bennaf, gyda nifer ar gyfer tenantiaid presennol. Wrth i ni fynd i'r wasg, mae Trivallis yn aros am y penderfyniad cynllunio ar gam cyntaf y datblygiad, ond os llwydda, gallai'r prosiect fynd yn fodel newydd ar gyfer trawsnewid ein stadau tai cymdeithasol: nid trwy gynlluniau o'r brig i lawr, ond trwy gydweithrediad wedi'i wreiddio ym mywydau ac arweinyddiaeth pobl leol.

FFORDD AMGEN O FYND ATI: GWEITHIO GYDA'R GYMUNED, NID ARNI

Arweinir y gwaith gan Trivallis, y gymdeithas gymunedol gydfuddiannol a aeth yn gyfrifol am y rhan fwyaf o gartrefi Penrhys yn 2007. O'r cychwyn cyntaf, ymrwymodd i ddull hollol wahanol o fynd ati, nid un sy'n trin preswylwyr fel rhai i ymgynghori â nhw neu i dicio blychau, ond fel partneriaid y gall eu profiad o fyw ar y stad ddylanwadu'n ystyrlon ar benderfyniadau. Daw Trivallis ag adnoddau ac arbenigedd technegol; daw'r gymuned â phrofiad a gweledigaeth o fywyd bob dydd.

Wrth wraidd y broses mae cred syml: y daw newid parhaol i'r amlwg pan fydd pobl yn cyd-greu atebion, gan nodi cyfleoedd o fewn cyfyngiadau ac adeiladu ar y cryfderau sydd eisoes yn rhan o fywyd lleol.

Ac mae gan Benrhys lawer o gryfderau. Saif y stad yn un o'r lleoliadau mwyaf ysgubol yng Nghymru, gyda golygfeydd eang o'r cymoedd yn ymestyn tuag at Fôr Hafren. Creodd ei thrigolion gymuned gefnogol, glòs gyda hyb eglwysig bywiog, ethos o wirfoddoli, mannau gwyrdd cyfoethog o ran natur lle mae plant yn dal i chwarae yn ddiogel ac yn rhydd, ac ysgol gynradd uchel ei pharch.

Ond cyrhaeddodd y cartrefi eu hunain derfyn eu hoes ddefnyddiol. Gydag inswleiddio gwael, yn ddrud i'w cynnal, ac yn aml yn anhygyrch, dydyn nhw ddim yn ateb anghenion teuluoedd modern. Gyda dymchwel rhai blociau hŷn, aeth cynllun y stad yn dameidiog, gyda llwybrau serth a chlytiau o dir diffaith yn denu fandaliaeth a thipio anghyfreithlon gan rai o'r tu allan i'r gymuned.

SGYRSIAU MISOL A DYLANWAD YSTYRLON

A hwythau'n benderfynol o beidio ag ailadrodd methiannau adfywio blaenorol, aeth Trivallis ati gan wrando am fisoedd. Ers mis Tachwedd 2024, bu preswylwyr yn cyfarfod bron bob mis i roi prawf ar syniadau, pennu blaenoriaethau, a

Y stad fel y mae heddiw (Llun: Tantrwm)

chraffu ar gynlluniau. Daw'r sesiynau hyn â phenseiri, ecolegwyr, peirianwyr, cynllunwyr a thimau Trivallis i Benrhys i siarad â'r bobl sy'n ei nabod orau.

Bu'r naws yn onest ac yn gydweithredol, â ffocws bwriadol ar yr hyn sy'n gryf, nid yr hyn sydd o'i le. Holwyd preswylwyr am beth maen nhw'n ei werthfawrogi, beth y dylid ei ddiogelu, a ble y teimlant y gall newid wella bywyd go iawn.

Mae mannau chwarae diogel yn hanfodol i breswylwyr

Golygfa Stryd o Benrhys: Delwedd gyfrifiadurol o gam cyntaf y datblygiad (Llun: Stride Treglown)

Daeth themâu clir i'r amlwg:

- **Cartrefi a theuluoedd** – Ceir cariad dwfn at gartrefi presennol ochr yn ochr ag awydd am dai cynnes, cost-isel, addasadwy i bawb: trigolion hŷn sydd am rhywbeth haws i'w redeg, teuluoedd ifanc ag angen mwy o le, ac anghenion amrywiol preswylwyr y dyfodol.
- **Cymuned a pherthyn** – Sonia'r preswylwyr yn angerddol am ysbryd cymunedol a'r ymdeimlad o gysylltiad. Dyw'r ysgol, yr eglwys a chalon y pentref ddim yn destun trafod. Mae pobl am fod â mannau diogel, lle gall bywyd cymunedol ffynnu.
- **Cludiant a gwasanaethau** – Mae hanfodion bob-dydd, o finiau sbwriel i fand eang, o bwys mawr.
- **Natur a'r dyfodol** – Mae amddiffyn bywyd gwyllt yr ardal, mannau gwyrdd ac ymdeimlad agored yn hanfodol.
- **Treftadaeth** – mae pobl leol yn hynod falch o hanes cyfoethog Penrhys fel hen safle pererindota. Mae cerflun clodwiw'r Forwyn Fair, â'i ffynnon sanctaidd, yn dal i ddenu ymwelwyr heddiw.

Chwedl un tenant: *'Mae angen rhoi'r gair o gwmpas am ba mor hyfryd yw Penrhys fel lle i fyw. Mae gan bobl sy'n symud i ffwrdd atgofion melys am fyw yma. Maen nhw'n aml yn dod nôl neu am ddod nôl. Mae'n rhaid i chi fyw yma i wybod sut deimlad yw hynny.'*

CYDBWYSO UCHELGAIS Â CHYFYNGIADAU BYD GO IAWN

Pe bai dylunio tai cymdeithasol newydd mor syml â gofyn i bobl be maen nhw'i eisiau, fyddai Cymru ddim mewn argyfwng tai. Mae'r gwir yn fwy cymhleth. Mae rheoliadau llym, prinder tir, pwysau ariannu, gofynion cynaliadwyedd a chostau adeiladu cynyddol oll yn cyfyngu ar yr hyn sy'n bosibl.

Daeth trigolion Penrhys i ddeall hyn yn gyflym a therfynau cyd-ddylunio, cyd-gynhyrchu, neu gyd-greu. Er enghraifft, mae llyfr patrymau Tai ar y Cyd, sy'n cynnig cynlluniau safonol, ynni-effeithlon iawn, yn cyfyngu ar faint y gellir cyfaddasu cartrefi newydd. Mae'r dirwedd serth yn pennu patrymau strydoedd a chyfnodau datblygu. Mae rhai safleoedd gwag sy'n ymddangos yn hawdd eu llenwi yn sefyll ar greigwely bas, sy'n eu gwneud yn ddrud i adeiladu arnynt yn gyntaf. Mae rheolau draenio yn pennu lle raid i fannau gwyrdd fod. Mae hyd yn oed lleoliad siopau ynghlwm â hyfywedd masnachol, nid dewis; byddai siop bentref ganolog yn braf, ond mae cwsmeriaid galw-heibio ar y briffordd i'r de o'r safle yn hanfodol i fusnesau allu goroesi.

Ymatebodd preswylwyr â phragmatiaeth. Meddai un: *'Sdim ots am bethe na allwn ni eu newid – jest dwedwch wrtho ni. Peidiwch â gofyn ein barn ar rywbeth sy eisoes wedi'i ddatrys. Cadwch ein ffocws ar bethe lle gallwn ni wneud gwahaniaeth go iawn.'*

LLE MAE PRESWYLWYR YN FFURFIO'R DYFODOL

Ac mae'r gwahaniaeth hwnnw'n arwyddocaol. Mae pobl leol, gan gynnwys plant a phobl ifanc, yn helpu gyda:

- dylunio llefydd chwarae a mannau cymunedol a chwarae anffurfiol
- cyd-raglenni cyflogadwyedd a sgiliau yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu
- caffael partner datblygu
- diogelu ac adrodd straeon am hanes ac atgofion cymunedol Penrhys
- digwyddiadau cymunedol sy'n dod â phobl ynghyd ac yn cadw ysbryd y gymuned yn fyw
- datblygu busnesau a chyfleusterau cymunedol a fydd yn gwasanaethu cymuned fwy
- amddiffyn yr ecoleg leol

Nid rolau symbolaidd mo'r rhain, ond meysydd lle mae mewnwelediad trigolion yn gwella ansawdd, perthnasedd a chynaliadwyedd yr hyn a wneir.

BETH FYDD Y PENRHYS NEWYDD YN EI GYNNIG

Y weledigaeth hirdymor yw cymdogaeth lle gall pobl, trigolion presennol a newydd-ddyfodiaid, ffynnu.

Bydd cartrefi'n gynnes, yn hygyrch ac yn ynni-effeithlon. Bydd coridorau gwyrdd, mannau chwarae a gofodau cymunedol wedi'u plethu drwy'r holl safle, a Pharc Calon, llain gwyrdd canolog ger yr eglwys a'r ganolfan gymunedol, yn ganolbwynt ar gyfer cysylltu, lles a chwarae.

Bydd llwybrau teithio llesol yn agor y stad, gyda llwybrau gwastad, mannau gorffwys a seilwaith beicio a cherdded mwy diogel. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gweithio gyda Trivallis i archwilio agor y coetir cyfagos i ddibenion hamdden, yn cynnwys beicio mynydd a cherdded.

Mae Trafnidiaeth Cymru yn archwilio cysylltiadau bws a chyswllt gwennol i orsaf Metro Ystrad, i ddod â gwaith, addysg a siopa o fewn cyrraedd i breswylwyr. Bydd cysylltedd digidol gwell yn cefnogi gweithio a dysgu gartref.

GWERS MEWN YMGYSYLLTU GWIRIONEDDOL

Bu'r flwyddyn ddiwethaf yn wers bwerus: mae cyd-gynhyrchu yn her mewn datblygiad o'r maint yma, a thra bod problemau tai cymunedol yn parhau bob dydd. Ond mae dylanwad cymunedol ystyrlon nid yn unig yn bosibl – mae'n hanfodol.

Pobl leol yw prif gynhyrchwyr bywyd cymunedol, diogelwch, perthyn, gofal, croeso, dysgu a diwylliant. Gall gweithwyr proffesiynol ddylunio cynllun stad, seilwaith a thai, ond dim ond cymdogion all adeiladu cymdogaeth. Creir dyfodol Penrhys gan y bobl sy'n byw yma, tra bod sefydliadau'n dysgu sut i gefnogi, nid llywio.

Catherine Evans yw pennaeth cyfathrebu Trivallis

ADFYWIO, AILDDATBLYGU AC AILGREU YN Y RHYL

Mae datblygiad trawiadol o gartrefi newydd fforddiadwy yn y Rhyl wedi profi nad yw adfywio bob amser yn dod ar draul treftadaeth, meddai Craig Sparrow

Trawsnewidiodd ailddatblygiad Stryd Edward Henry gan ClwydAlyn stryd o 30 o fflatiau bach yn bennaf: dychwelwyd yr ardal i'w hanterth ac ychwanegu 13 o gartrefi teuluol o ansawdd uchel. Y canlyniad yw glasbrint rhagorol ar gyfer byw modern, sy'n dangos y gall darparwyr cartrefi cymdeithasol barchu cadwraeth hanesyddol tra'n hyrwyddo byw teuluol mewn datblygiad trefol fforddiadwy.

Ar ôl tyfu i fyny yn Nwyrain y Rhyl, dwi'n angerddol am y dref ac, fel llawer, wedi hen flino ar glywed cymaint o negyddiaeth. Mae'n lle ardderchog gyda phobl wych a chymaint o botensial; felly, roedd y cyfle i fod yn rhan o ailddatblygu stryd mor hanesyddol yn arbennig iawn.

Prynodd ClwydAlyn yr eiddo gwreiddiol ar Stryd Edward Henry yn y 1980au. Roedd angen brys am lety fforddiadwy, a dwysedd a chyflymder yn flaenoriaeth. Felly, ar y pryd, yr ateb rhesymegol oedd creu cymaint o gartrefi â phosib.

Prynwyd y tai Fictoraidd tri-llawr a'u rhannu i greu 30 o fflatiau. Roedd angen mynd ati yn y modd hwnnw ar y pryd, a gwasanaethodd yr unedau hyn eu pwrpas fel fflatiau am flynyddoedd lawer.

Yn anffodus, gwnâi eu lleoliad agos at lan môr garw eu cynnal a'u cadw yn her ac aeth yr adeiladau'n broblem wrth iddynt heneiddio. Yn y man, pan adawai preswylwyr yr eiddo, gwnaed y penderfyniad anodd i beidio â'u hail-osod. Erbyn 2017, roedd y rhan fwyaf ohonynt yn wag a ninnau'n dechrau ystyried beth i'w wneud nesaf.

DEWIS ANSAWDD DROS FAINT

Roedd problemau sylfaenol gyda'r adeiladau gwreiddiol fel seleri llaith, stafelloedd cyfyng, diogelwch strwythurol, a'u hagosrwydd at y llwybr cyhoeddus, yn ddim ond rhai o'r ffactorau yn y penderfyniad terfynol ynghylch dyfodol y cartrefi a oedd yn prysur ddirywio.

Gallai adnewyddu fod wedi bod yn ateb tymor-byr, ond gwyddem na fyddai taflu arian at yr eiddo yn datrys y broblem yn y tymor hir; felly, ar ôl trafodaeth gyda'n Bwrdd a Chyngor Sir Dinbych, penderfynwyd eu dymchwel ac ailadeiladu ar y tir.

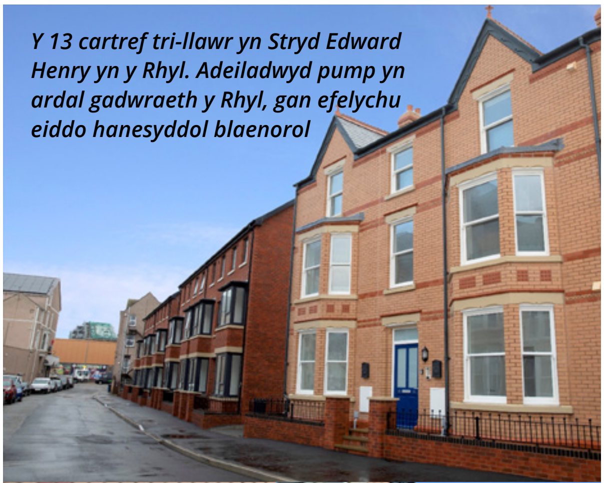
Rhoddodd hyn gyfle i ni nid yn unig wella nodweddion yr eiddo a chreu cartrefi teuluol yr oedd mawr angen amdanynt, ond hefyd i ailgreu hanfod y stryd.

Dywedai ein gwybodaeth am yr ardal wrthym nad adeiladu mwy o dai dwysedd-uchel oedd y peth iawn i'w wneud. Drwy greu 13 o gartrefi teuluol tair-llofft, gallasom newid y ddemograffeg lawn cymaint â'r adeiladau.

CYDBWYSO'R GORFFENNOL Â'R PRESENNOL

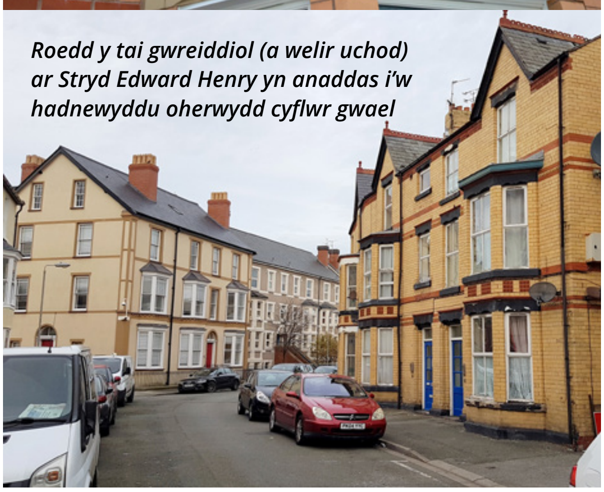
Gan weithio mewn partneriaeth â'r practis pensaernïol dibynadwy, Ainsley Gommon Architects, dyma greu adfywiad a oedd yn cynnig manteision lu i'r ardal, i deuluoedd lleol, a'r stryd.

Symudwyd ôl troed



Y 13 cartref tri-llawr yn Stryd Edward Henry yn y Rhyl. Adeiladwyd pump yn ardal gadwraeth y Rhyl, gan efelychu eiddo hanesyddol blaenorol

Mae'r eiddo newydd ar Stryd Edward Henry yn cynnwys ffenestri-codi bocs a gwaith cerrig cywrain i efelychu'r bensaernïaeth wreiddiol



Roedd y tai gwreiddiol (a welir uchod) ar Stryd Edward Henry yn anaddas i'w hadnewyddu oherwydd cyflwr gwael

Mae rhan o ailddatblygiad 3-23 Stryd Edward Henry yng ngorllewin y Rhyl o fewn Ardal Gadwraeth Ganolog y Rhyl

Gwerthwyd peintiad olew o Stryd Edward Henry gan L S Lowry o 1933 yn ddiweddar yn Sotheby's

pob un o'r 13 cartref yn ôl o'r ffordd, gan ganiatáu i'r stryd gael ei lledu, a chreu ymdeimlad o oleuni a gofod. Roedd gwthio'r cartrefi yn ôl yn golygu cael gwared o lonydd tywyll y tu ôl i'r eiddo a chreu gerddi, siediau, a mannau parcio yn eu lle. Mae hyn yn ei dro wedi lleihau rhai o broblemau cymdeithasol yr ardal.

Dyluniwyd pump o'n cartrefi newydd sy'n dod o fewn ardal gadwraeth y Rhyl i adleisio cymeriad esthetig y tai gwreiddiol a arferai harddu'r stryd. Gan anrhydeddu'r hanes pensaernïol, aethom cyn belled â chreu ffenestri-codi bocs trawiadol, llinellau toeau traddodiadol, a gwaith brics a cherrig manwl a chywrain, lefel o gywreinrwydd a manylder nas gwelir yn aml mewn cartrefi cymdeithasol modern.

Dadansoddiad o'r prosiect

- Cost: £3.89 miliwn
- Rhan o'r Cynllun Trawsnewid Trefi ar gyfer ailddatblygu Ochr Orllewinol y Rhyl
- Mae pob cartref yn gartref gydol oes, hawdd ei addasu i anghenion cyfnewidiol preswylwyr
- Mae'r prosiect yn bartneriaeth rhwng ClwydAlyn, Cyngor Sir Dinbych a Llywodraeth Cymru
- Adeiladwyd gan NWPS Construction

Rhan o'r fanyleb y cytunwyd arni ar gyfer y pum cartref brics melyn yn yr ardal gadwraeth oedd ailgreu'r ffasadau Edwardaidd gwreiddiol. I ddechrau, y bwriad oedd defnyddio briciau a achubwyd o'r dymchweliad i adeiladu'r cartrefi o fewn yr ardal gadwraeth. Yn anffodus, gwnaeth cyflwr gwael y deunyddiau gwreiddiol, a oedd yn dadfeilio wrth eu glanhau, hyn yn amhosibl.

Yn ffodus, cytunodd yr Adran Gadwraeth y gallem gydweddu'r briciau. Mae'r bensaernïaeth a ddeilliodd o hynny yn wahanol iawn i'n hadeiladau newydd nodweddiadol oherwydd bod y briciau o faint a math gwahanol. Wedi hynny, gwnaed llawer o'r deunyddiau ar gyfer y pum cartref hyn i ateb gofynion penodol.

GORESGYN HERIAU

Gan eu bod ger y môr, roedd gan y cartrefi blaenorol seleri llaith. Rhaid oedd cloddio'n anhygoel o ddwfn i greu sylfeini ar gyfer y tai newydd.

Er mwyn dileu problemau lleithder arfordirol y dyfodol, codwyd safle'r cartrefi, gyda grisiau i fyny at y drws ffrynt. A thrwy wneud hynny, sicrhawyd nad oedd y tai yn agor yn union allan i'r llwybr cyhoeddus.

Cyflogwyd gosodwyr briciau arbenigol â phrofiad o adeiladu gyda deunyddiau anghonfensiynol i greu'r ffasadau gan ddefnyddio'r briciau replica. Roedd darfanfod gweithwyr adeiladu proffesiynol â'r math hwn o wybodaeth arbenigol yn anodd ond yn angenrheidiol ar gyfer yr adeiladau unigryw hyn.

Roedd y ffenestri-codi bocs yn ychwanegiad anarferol i flaen yr eiddo. Er mwyn sicrhau bod y siliau ffenestr isaf yn bodloni gofynion iechyd a diogelwch, gosodwyd paneli diogelwch pwrpasol ar y tu mewn, o bwys arbennig gan mai cartrefi teuluol yw'r rhain.

BUDDUGOLIAETH TRAWSNEWID

Canolbwyntiai'r prosiect unigryw hwn ar drawsnewid y stryd yn wirioneddol. Daeth set anarferol o amgylchiadau ynghyd i ganiatáu inni greu trawsnewidiad llwyddiannus; roedd yn hanfodol mai ni oedd perchen holl gartrefi'r stryd a bod gennym gymeradwyaeth y cyngor lleol a'n bwrdd.

Yn sicr, nid y math hwn o brosiect yw'r norm i dîm datblygu ClwydAlyn. Dwi'n credu y byddai pawb yn cytuno, ers adfywio Stryd Edward Henry, ei bod wir yn teimlo fel cymdogaeth gwbl wahanol. Rydym wrth ein bodd gyda'r canlyniad. Cyfuniad di-wnïad o'r gorffennol a'r presennol gyda ffocws cadarn ar ddyfodol yr ardal a'n preswylwyr. A buddugoliaeth i'r gwaith o adfywio'r Rhyl.

Dysgwch fwy am ClwydAlyn a Stryd Edward Henry yma: ***3-23 Stryd Edward Henry – Clwydalyn***.

Craig Sparrow yw cyfarwyddydd gweithredol eiddo a datblygu ClwydAlyn

HERIO NARATIF O DDIRYWIAD

Jen Heal yn adrodd ar wersi o'r Rhaglen Beilot Hybu Trefi

Mae canol trefi Cymru'n ymdopi â chymysgedd gymhleth o bwysau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Mewn sawl lle, troes hynny'n ddirywiad gweladwy – unedau gwag, llai o ymwelwyr ac ymdeimlad o hyder dinesig yn gwanhau. Er i awdurdodau lleol wneud cynnydd sylweddol trwy ddatblygu cynlluniau creu lleoedd i fynd i'r afael â hyn, parhau y mae'r bwlch cyfarwydd rhwng strategaeth a chyflawni.

Yn y cyd-destun hwn y camodd y Rhaglen Beilot Hybu Trefi i mewn fel ymyriad amserol a pragmatig, sy'n canolbwyntio ar weithredu diymdroi, gweladwy.

O GYNLLUNIO I WEITHREDU

Mae cynlluniau creu lleoedd yn chwarae rhan hanfodol o ran canfod a phennu cyfeiriad, ond gallant gymryd amser i droi'n newid y gellir ei deimlo. Gall cylchoedd cyllido, prosesau caffael a rhwystrau strwythurol arafu'r gweithredu, gan adael cymunedau heb arwydd gweladwy o gynnydd.

Mae'r rhaglen Hybu Trefi yn mynd i'r afael â'r bwlch yn uniongyrchol. Yn greadigaeth Creative Communities International ac o dan arweiniad yr ymarferydd creu lleoedd, David Engwicht, profwyd y fenter eisoes mewn mwy na 40 o drefi ledled Awstralia a Seland Newydd. Yn awr, drwy beilot a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru dan oruchwyliaeth Comisiwn Dylunio Cymru, dyma arbrofi mewn cyd-destun Cymreig.

Mae ei ragdybiaeth yn syml ond yn bwerus: gall cyfnodau dwys o weithredu dan arweiniad y gymuned ddechrau newid amgylchedd ffisegol a naratif lle.

WYTHNOS SY'N GWNEUD GWAHANIAETH

Craidd y rhaglen yw proses ymarferol wythnos o hyd sy'n cyfuno gweithdai, ymgysylltu lleol a 'diwrnod trawsnewid' terfynol. Mae hyn yn cynnwys ymyriadau ymarferol, rhad â'r bwriad o wella golwg, teimlad a defnyddioldeb canol y dref.

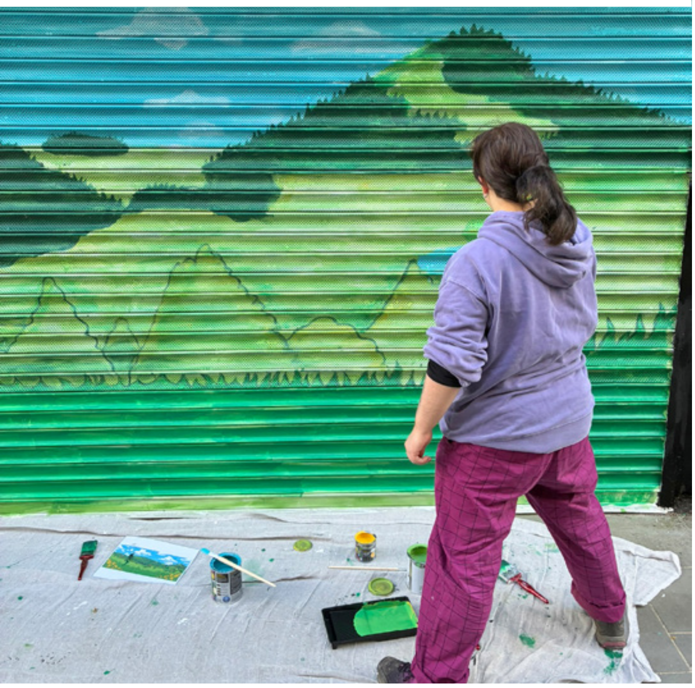
Fodd bynnag, mae uchelgais y rhaglen yn ymestyn ymhell y tu hwnt i estheteg. Mae'n ceisio meithrin hyder o fewn cymunedau, annog busnesau i ddenu cwsmeriaid yn egnïol, annog awdurdodau lleol i chwarae rhan fwy galluogol, a dangos beth sy'n bosibl gydag adnoddau cyfyngedig. Mae model Hybu Tref yn ail-lunio adfywio fel rhywbeth a all gychwyn ar unwaith, yn hytrach na rhywbeth rhaid aros amdano.

MEWNWELEDIAD CYNNAR O'R TREFI PEILOT

Rhedwyd y cynllun peilot yn Abertyleri (Blaenau Gwent), Llanilltud Fawr (Bro Morganwg) ac Abergele (Conwy), gyda'r ddau gyntaf wedi'u cwblhau eisoes.

Mae trefi wedi cynnig mewnwelediad gwerthfawr i gyfleoedd a heriau'r dull hwn o fynd ati.

- Yn **Abertyleri**, roedd yr ymgysylltu yn ystod yr wythnos yn gymharol fychan, ond denodd y diwrnod trawsnewid ei hun 16 o gyfranogwyr gweithredol a chynhyrchu ymateb cadarnhaol iawn. Cyflawnodd gwirfoddolwyr, o fusnesau



Hybu trefi: effeithiwyd ar Abertyleri (uchod) yn syth mewn modd gweladwy tra'r oedd yr awyrgylch yn Llanilltud Fawr (chwith ac isod ar y dde) yn llawn egni ac optimistiaeth

lleol a'r gymuned ehangach, amryw o welliannau, yn cynnwys glanhau ffenestri siopau, peintio bolardiau, gosod baneri, creu murlun ar gaead ffenestri, a lapio ffenestri uned siop wag.

Roedd yr effaith yn syth ac yn weladwy. Roedd ymateb pobl a âi heibio yn bositif, a thyfodd diddordeb busnesau lleol eraill a oedd yn awyddus i efelychu elfennau fel gwaith celf ar gaead, a dechreuodd y gweithgaredd newid canfyddiadau o'r hyn oedd yn bosibl yng nghanol y dref.

- Gwelodd **Llanilltud Fawr** lefelau uwch o ymgysylltu drwy'r wythnos, gan arwain at 29 o gyfranogwyr ar ddiwrnod y trawsnewid. Roedd yr ymyriadau'n cynnwys planwyr newydd, dodrefn stryd symudol, map tref wedi'i beintio â llaw, peintio tai bach cyhoeddus, a gwaith glanhau cyffredinol.

Yma hefyd, roedd yr awyrgylch yn llawn egni ac optimistiaeth, gyda chyfranogwyr yn frwd iawn o blaid gweithgaredd pellach.

CYLLIDEBAU BACH, NEWID YSTYRLON

Un o agweddau mwyaf trawiadol y rhaglen yw'r hyn a gyflawnwyd gydag adnoddau cymharol fach. Gweithredodd y ddwy dref â chyllideb drawsnewid o ddim ond £2,500, ond eto gwnaethant newidiadau amlwg a gafodd sylw eang.

Mae hyn yn tanlinellu pwynt pwysig, oherwydd nid yw creu effaith adfywiol yn dibynnu'n llwyr ar fuddsoddiad cyfalaf helaeth. Gall ymyriadau bach strategol, wedi'u cydlynu'n dda, sy'n cynnwys pobl leol, gynhyrchu budd sylweddol.

Y TU HWNT I'R WYTHNOS: YMGORFFORI NEWID

Megis gydag unrhyw beilot, mae'r rhaglen Hybu Trefi yn esblygu. Mae'r tîm Cymunedau Creadigol wedi addasu elfennau o'r dull o fynd ati mewn amser real, gan ymateb i adborth ac amodau lleol y ddwy dref. Bydd y broses hon yn hanfodol wrth lunio unrhyw fenter yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae neges gyson eisoes yn dod i'r amlwg: dylid gweld yr ymyriad wythnos o hyd fel man cychwyn, nid pen draw.

Er mwyn i'r effaith fod yn barhaol, rhaid i'r rhaglen fod yn gatalydd i newid ehangach yn y modd y cyflawnir adfywio, yn cynnwys:

- Awdurdodau lleol yn symud o swyddogaeth gyflawni yn bennaf i un sy'n galluogi ac yn cefnogi gweithredu lleol.
- Busnesau a chymunedau yn trawsnewid o dderbyn pethau'n oddefol i gyfrannu'n weithredol.
- Momentwm parhaus trwy brosiectau dilynol ac ymgysylltu parhaus.

Yn yr ystyr yma, mae a wnelo'r rhaglen lawn cymaint â newid diwylliannol ag â gwella strydoedd.

NARATIF ADFYWIO GWAHANOL

Mae'r peilot Hybu Trefi yn cynnig dewis arall deniadol i amserlenni adfywio traddodiadol. Mae'n dangos y gall newid gweladwy ddigwydd yn gyflym, bod cymunedau'n barod i gymryd rhan, ac y gall ymyriadau bach helpu i fagu hyder mewn lle unwaith eto.

Efallai yn bwysicaf oll, mae'n herio'r naratif o ddirywiad a all fwrw gwreiddiau dwfn mewn canol trefi sy'n ei chael hi'n anodd. Drwy greu cyfnodau o weithredu gweladwy, ar y cyd, mae'r rhaglen yn helpu trefi i weld eu hunain yn wahanol – nid fel lleoedd sy'n disgwyl am fuddsoddiad, ond fel lleoedd a all ysgogi newid.

Wrth i'r peilot fynd rhagddo yn Abergele, gyda gwersi'n parhau i gael eu casglu, mae potensial clir i'r model hwn lywio agwedd ehangach ledled Cymru.

Mewn tirwedd lle mae adfywio yn aml yn gymhleth ac yn araf, mae'r rhaglen Hybu Trefi yn ein hatgoffa nad oes raid i newid ddechrau ar raddfa fawr bob amser – gall ddechrau gyda gweithredu.

Jen Heal yw prif weithredydd Cyngor Dylunio Cymru

ADHAWLIO'R GORFFENNOL

Elliw Llŷr yn adrodd ar drawsnewidiad adeilad hanesyddol dadfeiliedig yng Nghaergybi

Adeilad hanesyddol rhestredig Gradd II mewn safle amlwg ger mynedfa porthladd Caergybi yw Plas Alltran, ac roedd ei ddirywiad yn ei wneud yn dirnod anaddas i groesawu'r holl ymwelwyr sy'n cyrraedd Caergybi, Ynys Môn a gogledd Cymru.

Yn 2020, nodwyd gan y Gymdeithas Fictoraidd ei fod ymhlith y deg adeilad mewn mwyaf o berygl yng Nghymru a Lloegr, ac mae ar restr mewn-perygl Cadw hefyd. Roedd cymaint o bryder yn lleol nes sefydlu Cyfeillion Plas Alltran i godi ymwybyddiaeth o'i gyflwr gwael.

Cawsai'r adeilad ei ddefnyddio at amryw o ddibenion. Bu'n gartref a meddygfa yn y 19eg ganrif, yn orsaf cymorth cyntaf yn ystod y Rhyfel Byd Cyntaf, yn gegin gawl, yn westy yn y 1930au, ac yn llety i nyrsys, ysgol ddawns, cartref i ddioddefwyr y ddarfodedigaeth a sefydliad hyfforddi merched. Fe'i hadeiladwyd yn wreiddiol fel meddygfa a chartref i Dr William Fox Russell a'i deulu. Fe'i comisiynwyd gan Jane Henrietta Adeane (OBE), nith i'r Anrh. W.O. Stanley o Benrhos, ym 1890-1891, fel rhan o'i hailddatblygiad o ardal Blackbridge yng Nghaergybi. Dywed adroddiad gan gwmni CR Archaeology yn cofnodi hanes yr adeilad: *'Mae Miss Jane Adeane bellach yn ffigur anghof i raddau helaeth yn hanes Caergybi ond ar ddiwedd y 19eg a dechrau'r 20fed ganrif roedd hi'n ffigur blaenllaw ac yn rhoi'n hael o'i hamser a'i harian er lles y dref.'*

O'r blaen

Wedyn

Dioddefodd yr eiddo o effeithiau ymddygiad gwrthgymdeithasol dros gyfnod maith. Derbyniai'r gwasanaethau cynllunio, tai a gwasanaethau iechyd amgylcheddol o fewn y cyngor gwynion rheolaidd gan y gymuned leol a thrigolion Caergybi, gyda chynghorwyr yn mynnu y dylid gweithredu. Gelwid y gwasanaeth tân a'r heddlu yn rheolaidd oherwydd tanau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Roedd penderfyniad y tîm tai gwag yn allweddol o ran sicrhau dyfodol Plas Alltran. Er gwaethaf hanes perchnogaeth gymhleth yr eiddo, aeth y tîm i drafferth rhyfeddol i olrhain a gohebu â'r perchen blaenorol mewn gwlad dramor. Arweiniodd eu dyfalbarhad at bryniant llwyddiannus trwy gytundeb, ac osgoi proses bwrcasu gorfodol faith a chostus, gan arddangos arloesedd ac ymrwymiad i warchod treftadaeth tra'n ymateb i bryderon cymunedol.

Wedi'r broses brynu, cydgysylltwyd ag asiantaethau i sicrhau cymeradwyaeth gan yr awdurdod cynllunio, y swyddog cadwraeth, a swyddog adfywio i adfer yr eiddo i fedru ei ddefnyddio eto. Ffurfiwyd cysylltiadau gwaith clòs gyda swyddogion Llywodraeth Cymru a Cadw a hwylusodd y ceisiadau am gyllid cyfalaf gan Lywodraeth Cymru, yn cynnwys Trawsnewid Trefi, a gan Cadw.

Effeithiau adfywio'r adeilad unigryw hwn:

- Adfer yr adeilad a gwella gwedd trwf Caergybi, o ran ei leoliad canolog a'i gysylltiad hanesyddol arwyddocaol â'r dref.
- Sicrhau safonau cadwraeth uchel, i gydweddu â'i statws rhestredig Gradd II, ac adfer ei bresenoldeb unwaith eto fel adeilad tirnod yng Nghaergybi ac Ynys Môn.
- Creu pedwar fflat fforddiadwy: er bod yr adeilad yn dal i fod yn her, y bwriad yw y bydd tenantiaid yn symud i mewn.
- Tynnu'r adeilad oddi ar Gofrestr Adeiladau mewn Perygl Cadw drwy drawsnewid strwythur dadfeiliedig yn llety fforddiadwy mewn lleoliad trefol canolog.
- Cadw ac ailddefnyddio deunyddiau cyfredol a gwreiddiol lle bo modd, sy'n cynnig gwell hirhoedledd a pharhad i'r ffabrig. Golyga hyn lai o wastraff a llygredd, gan leihau'r angen am ddeunyddiau newydd a lleihau allyriadau carbon.
- Ymateb i bryderon y gymuned leol ac anrhydeddu cysylltiadau'r adeiladau â'r dref, gan gymryd rhan yn Drysau Agored Cadw yn 2024.

Gwelwyd llwyddiant yr adfywiad yn ystod Drysau Agored Cadw ym mis Medi 2024 gyda llawer o drigolion Caergybi ac Ynys Môn yn galw i mewn i rannu atgofion am yr adeilad. Roedd rhai'n adnabod hen fanylion yn y cynllun, yn cofio ar ba lawr y buont yn byw, a hyd yn oed yn dod â lluniau'n dangos y papur wal gwreiddiol. Siaradai rhai yn annwyl am eu hamser yno, tra bod eraill yn rhannu straeon a glywsant gan eu rhieni. Cofiai rhai fynychu ysgol ddawns o fewn ei muriau, tra dywedodd llawer mwy o bobl eu bod wedi dyheu erioed am gael camu i mewn i'r adeilad hynod hwn a oedd, cyhyd ag y gallent gofio, wedi sefyll yno mewn cyflwr gwael.

Elliw Llŷr yw rheolydd polisi, strategaeth a chomisiynu gwasanaethau tai Cyngor Sir Ynys Môn

YMDEIMLAD O BERCHNOGI

Beth yw ffordd Cymru o fynd ati i adfywio ardaloedd mwyaf difreintiedig y wlad? Mae gan Nick Taylor-Williams rai syniadau

Mae adfywio graddfa-fawr yn anodd. Gall ei wneud yn iawn gymryd blynyddoedd. Ni all fod ar wahân, mae angen mynd ati'n amlddisgyblaethol, gyda phob partner – tirfeddianwyr, asiantiaid cyflawni ar lawr gwlad, buddsoddwyr tymor-hir, asiantaethau ac adrannau'r llywodraeth – â gweledigaeth sy'n para'n hwy na chylch etholiadol. Rhaid cyfathrebu ac ymgysylltu mewn ffordd wahanol â'r rhai y gobeithir y byddant yn elwa. O'i wneud yn wael, methir adfywio'n gymdeithasol a diwylliannol.

Gwelsom gylchoedd gwleidyddol yn effeithio'n sylweddol ar ymdrechion i beri newid adfywiol yng Nghymru. Roedd y Gronfa Ffyniant a Rennir (cliw ar y tun) yn ymgais i wneud yr union beth: bod yn fodd i ddosbarthu buddsoddiant yn deg ar draws y DU, gan fynd i'r afael ag effaith gadael yr UE a methu elwa mwyach ar gronfeydd strwythurol yr UE a fu ag effaith fawr ledled Cymru. Dwi'n dal i weld arwyddion yr UE ar draws y cymoedd gyda gorsafoedd, adeiladau a seilwaith. Wrth reswm, cyfrannodd y DU yn sylweddol at y gronfa ganolog Ewropeaidd ond a all Cronfa Twf Lleol newydd ddiwygiedig Llafur wir feithrin balchder mewn lle ac, yn bwysicach fyth, gydlynu a gweinyddu'r arian yn effeithlon ac yn deg?

Y BWRIADAU GORAU

Fe wna'r Gronfa Twf Lleol a Balchder mewn Lle argraff, a bydd am barhau â bwriadau gorau'r cyllid blaenorol. Bydd canol y ddwy dref yng Nghaerffili yn elwa o'r chwistrelliad o gyllid Balchder mewn Lle a gyhoeddwyd, er y bydd y rhain yn gosmetig i raddau helaeth, ac ni wneir unrhyw esgusodion am hynny, gan mai'r targed yw ailg-ennyn rhywfaint o falchder dinesig. Efallai y bydd rhai yn ei alw'n ddim ond arwyneb drud ac yn holi oni fyddai cyllid i ymdrin ag achosion sylfaenol dirywiad araf ardaloedd mwyaf difreintiedig y wlad yn well defnydd o arian.

Yn ystod fy ngyrfa gynnar treuliais amser yn gweithio gydag awdurdodau lleol ledled Llundain yn adfywio rhai o'r stadau clirio slymiau wedi'r rhyfel, lle'r oedd datblygiadau mawr o fflatiau dwysedd-uchel, a gydosodwyd yn gyflym fel blociau concrit Bison yn Brent a Barnet, wedi dod i ben. Roedd effaith gymdeithasol y byw dwysedd-uchel hwn wedi gadael ei ôl yn gorfforol, yn ddiwylliannol ac yn gymdeithasol. Cafodd y blociau eu dymchwel a'u hailddatblygu yn y man, ond er mwyn sicrhau gwneud hyn yn iawn, roedd y gymuned wrth graidd pethau, yn ymgysylltu'n iawn o'r cychwyn cyntaf, cyn i'r asesiad ariannol o wneud hyn gael ei ystyried. Rhaid i'r ffocws fod ar ar bobl, gan roi llais i drigolion lleol gan mai dyma'u cartref a'u cymuned nhw.

YMDEIMLAD O BERCHNOGI

Mae ymdeimlad o berchnogi yn lleihau gwrthwynebiad. Gall hefyd, o'i wneud yn iawn, feithrin sgiliau, hyder ac arweinyddiaeth mewn cymuned sydd efallai'n anghyfartal ac yn ddatgysylltiedig bellach, o ystyried rhai o'r problemau a fu, a all fod wedi arwain at anghydraddoldeb a grwpiau mwy diymgeledd ar yr ymylon. Rhaid ateb anghenion lleol yn ogystal â meddwl am yr effaith economaidd bositif hirdymor a all ddod gyda'r prosiectau hyn. Yn ddiweddar, gwelsom Trivallis yn cychwyn ar eu hymgais uchelgeisiol i adfywio Penrhys a dwi'n siŵr na fydd hyn yn bosibl heb ei weld fel adfywiad cymunedol, ond rhaid i'r arian fod yno.

Wrth i etholiadau'r Senedd nesáu, gyda'r wlad yn ymgodymu â'r posibilrwydd o fwyafrif gwahanol yng Nghaerdydd, beth yw'r syniadau cyfredol am adfywio a chymorth cyflenwi cyhoeddus? A yw fersiwn Lloegr wedi gweithio wir, a sut y gellid darparu fersiwn Cymreig? Yn y blynyddoedd diwethaf, cafodd Llywodraeth Cymru ei hannog i sefydlu corfforaeth ddatblygu genedlaethol. Efallai y dywed rhai a oedd ynghlwm ag Asiantaeth Datblygu Cymru cyn 2006 nad oes yna syniadau newydd ond efallai y gallai amrywiad ar y model hwnnw anelu at gyfuno adran tir Llywodraeth Cymru a'r syniad newydd o roi swyddogaeth fwy cyfranogol i Fanc Datblygu Cymru, a allai fod ag effaith mwy pwerus na'r gronfa busnesau bach a chanolig £117m a weinyddir ganddo yn gyfredol.

AMCANION CANMOLADWY

Crybwyllodd rhai gorff newydd fel cangen o Lywodraeth Cymru, a allai gymryd yr awenau gydag argymhellion perthnasol canfyddiadau'r Tasglu Tai Fforddiadwy. Mae'r amcanion yn ganmoladwy ond a ellir eu cyflawni yn y cyd-destun presennol, gan ddibynnu ar awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a phartneriaid datblygu i'w gweithredu? Gallai endid newydd ymgymryd â her cyflawni hyn o safbwynt polisi. Pe bai yna dîm ar y cyd, yn gweinyddu buddsoddiant adenilladwy, seiliedig ar le, dan arweiniad partneriaid, a chymhorthdal i'r prosiectau strategol mawr, yn gwneud rhywfaint o'r gwaith codi trwm, yn fwy amyneddgar gyda'r cyfalaf, ymdrech wirioneddol gyfunol, gallai hyn newid popeth... oherwydd, ydy, mae'n anodd, yn cymryd amser, yn gofyn am bocedi dyfnion a rhaid ei wneud ar y cyd.

Nick Taylor-Williams yw cyfarwyddydd tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

CREU NEWID PARHAOL

Rhianydd Jenkins yn esbonio sut mae Beacon yn gweithio i adfywio canol trefi a dinasoedd

Mae gan Grŵp Beacon Cymru raglen ddatblygu uchelgeisiol ar draws pum ardal awdurdod lleol yn ne Cymru. Mae ein rhaglen yn gymysgedd o adeiladu newydd ac adnewyddu, gan sicrhau ein bod nid yn unig yn darparu'r cartrefi fforddiadwy y mae cymaint o'u hangen ond yn cyfrannu'n allweddol at adfywio canol ein trefi a'n dinasoedd.

Ffurfiwyd Beacon yn 2025 trwy uno Grŵp CTRh Cymru Cyf a Chymdeithas Tai Arfordirol. Roedd ganddynt ill dau gysylltiadau cryf yn eu tref a'u canol dinas 'gartref', ar ôl buddsoddi'n helaeth o ran cyfalaf ond hefyd amser ac adnoddau i adfywio'r ardaloedd yn union gerllaw eu lleoliadau swyddfa. Oherwydd ein profiad cyn yr uno fel sefydliadau angori yn Abertawe a Rhondda Cynon Taf, deallwn sut y gallwn chwarae rhan arweiniol allweddol lle nad yw marchnadoedd preifat wedi cyrraedd eto ar draws ein holl ardal weithredu. Canolbwynt ein gweledigaeth yw addasu tir ac adeiladau – cyn-safleoedd diwydiannol yn aml – yn fannau addas ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol, gyda chartrefi newydd, creu swyddi, a gofodau gwyrdd wrth graidd ein cynlluniau.

CREU GWERTH CYMDEITHASOL

Ochr yn ochr â'n hadeiladu cyfalaf, rydym yn neilltuo adnoddau sylweddol i gefnogi a chynnal ein cymuned fusnes leol drwy ein gweithgaredd gwerth cymdeithasol a'n cyfranogiad mewn sefydliadau busnes sy'n dangos ein hymrwymiad i adfywio hirdymor a chreu lleoedd. Ein nod yw cefnogi'r ecosystem busnesau bach hon i dyfu a datblygu yn awr ac yn y dyfodol.

Mae gan Beacon 18 o safleoedd adeiladu gweithredol ar y gweill a fydd yn darparu 563 o gartrefi a 17 o unedau masnachol ar draws ein hardal weithredu. Gellid galw chwech o'r rheini yn gynlluniau adfywio mwy traddodiadol, lle cafodd tir ei gydgrynhoi i'w ailddatblygu'n llawn, lle dilynwyd egwyddorion creu lleoedd cadarn wrth ddatblygu'r dyluniad, a lle gellir gweld newid amlwg yn yr ardal leol drwy addasu hen adeiladau neu eu dymchwel ac ailadeiladu.

Mae'r prosiectau hyn i gyd yn unigryw a daw pob un â heriau a

Cornel Kings Lane yn Abertawe

chyfleoedd gwahanol iawn o ran cwblhau prosiectau a'r canlyniadau i'n cymunedau.

GWESTY PORTHCAWL

Ym Mhen-y-bont ar Ogwr, rydym ar hyn o bryd yn nesau at orffen adnewyddu a rhan-adeiladu o'r newydd hen Westy Porthcawl. Cyflawnir y prosiect £5.5 miliwn hwn gan ein partner-gontractwr Easy Living, gan ddarparu 24 cartref fforddiadwy a dwy uned fasnachol. Mae hwn yn brosiect heriol i gyplysu adnewyddu adeilad presennol, mewn ardal gadwraeth mewn tref lan-môr brysur, gan gynnwys brwydro yn erbyn yr elfennau, ag adeiladu rhan ohono o'r newydd. Dengys y prosiect hwn sut y gall un adeilad wynebu heriau logistaidd a deddfwriaethol sylweddol cyn y gellir ei gwblhau'n llwyddiannus. Disgwylir cwblhau'r gwaith yn ystod 2026, a gwelir gwelliant gwirioneddol i olwg y stryd gyda nodweddion, cymeriad ac arddull wreiddiol yr adeilad yn cael eu diogelu. Rhan-gyllidwyd y prosect hwn gan raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru

Hen safle Gwesty Porthcawl

Y Sied Fawr, Tonypandy

Y SIED FAWR

Yn Rhondda Cynon Taf, rydym yn nesáu at chwe mis olaf gwaith adeiladu Y Sied Fawr, ein prosiect yn Nhonypandy. Bydd y prosiect gwerth £15 miliwn hwn yn darparu 51 o gartrefi ar rent fforddiadwy, ag wyth ohonynt wedi'u dylunio'n benodol i ddiwallu anghenion a nodwyd gan dîm gofal a chymorth yr awdurdod lleol. Bydd y safle canol-tref cymhleth hwn hefyd yn creu 11,000 troedfedd sgwâr o ofod masnachol â'r nod o ddenu mentrau masnachol nad ydynt yn bodoli ar hyn o bryd yng nghanol y dref, a chreu cyfleoedd am swyddi lleol. Fel sy'n wir am bob hen ardal lofaol, roedd y safle hwn yn her neilltuol oherwydd cyflwr y ddaear, ac yn enwedig y darganfyddiad fod siafftiau mwyngloddio ar y safle. Ar y cyd â'n contractwr Willis Construction, rydym wedi creu gwerth cymdeithasol sylweddol fel rhan o'r prosiect hwn i sicrhau y bydd ein gwaith cyfalaf yn esgor ar gymynrodd i drigolion y dref yn y dyfodol. Rhan-gyllidwyd y prosiect hwn gan Raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a rhaglen y Gronfa Tai â Gofal.

CORNEL KINGS LANE

Yn Abertawe, dechreuodd gwaith ar Gornel Kings Lane eleni, rhan derfynol Pentref Trefol Beacon, sef darn olaf y jig-so ar ôl degawd o waith gyda rhanddeiliaid i adfywio'r Stryd Fawr. Roedd y prosiect gwerth £6 miliwn hwn yn cynnig lle cyfyng iawn i adeiladu arno, â heriau logistaidd sylweddol i'n contractwr Enon Construction, ond pan fydd wedi ei gwblhau bydd yn darparu 15 cartref fforddiadwy a phedair uned fasnachol. Mae'r safle'n ffinio â chwrs canoloesol Afon Tawe ar hyd yr hyn a adwaenir bellach fel y Strand. Dargyfeiriwyd yr afon i ganiatáu creu Doc y Gogledd ym 1852. Llenwyd y doc i mewn yn y pen draw a dyma safle parc manwerthu Parc Tawe bellach.

Adeiladwyd y doc mewn ymateb i ofynion y chwyldro diwydiannol a'r twf yn y galw am gopr a glo. Roedd safle Cornel Kings Lane ar ymyl seidins y rheilffordd, a adwaenid fel y Coal Drops, lle cedwid deunydd a gloddiwyd o weithfeydd mwyngloddio mewn storfeydd a'i gludo i longau wrth angor yn y doc. Felly, mae dyluniad y cynllun i gynnwys strwythurau modern dur ar lun cynwysyddion llongau yn gyfeiriad yn ôl at ei orffennol diwydiannol, yn ogystal ag yn ysbrydoliaeth i ddull dylunio gwahanol wrth ddatblygu'r ardal. Rhan-gyllidir y prosiect gan raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, ac mewn partneriaeth â Dinas a Sir Abertawe llwyddasom i sicrhau grantiau a benthyciadau Trawsnewid Trefi ar gyfer yr ardaloedd masnachol.

Mae cyflawni prosiectau canol trefi a dinasoedd yn galw am gydweithio, ymgysylltiad rhanddeiliaid ac ymgynghori cyhoeddus ystyrlon. Yn Beacon, rydym yn cymryd y cyfrifoldeb hwn o ddifrif, gan sicrhau mai'r egwyddorion hyn sy'n arwain pob datblygiad. Ein nod yw creu newid gweladwy, parhaol tra'n diogelu adeiladau o bwys hanesyddol a phensaernïol ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

Ceisiwn gydbwyso ein rhaglen rhwng prosiectau adeiladu newydd ac adnewyddu er mwyn rheoli risg busnes yn effeithiol. Fodd bynnag, ni fyddwn yn osgoi cynlluniau heriol a allai gael eu gadael heb eu datblygu fel arall. Drwy fanteisio ar ein harbenigedd, byddwn yn rhoi bywyd newydd i adeiladau treftadaeth, gan ddiogelu eu hetifeddiaeth a sicrhau eu bod yn parhau i wasanaethu cymunedau am genedlaethau i ddod – a hyn oll tra'n datgloi cyfleoedd i greu tai fforddiadwy a thwf cynaliadwy.

Rhianydd Jenkins yw cyfarwyddydd gweithredol datblygu a thwf Grŵp Beacon Cymru

Delweddau ©Senedd Cymru/Welsh Parliament, a ddefnyddir o dan CC BY 4.0 (creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Myfyrio ar dymor o effaith

John Griffiths yn edrych yn ôl ar dymor prysur o graffu gan y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai a 27 mlynedd fel Aelod o'r Senedd

Wrth gwblhau fy nhymor fel cadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – ac yn wir fy amser yn y Senedd ar ôl 27 mlynedd o wasanaeth parhaus ers yr etholiad cyntaf ym 1999 – cefais fy hun yn edrych yn ôl ag ymdeimlad o bersbectif. Mae llawer wedi newid yn y maes tai yn y 27 mlynedd hynny. Yn ystod y tymor diwethaf yn benodol, bu tai yn cymryd cryn dipyn o amser y pwyllgor – nid o fwriad ond oherwydd amgylchiadau. Gyda chymaint o bwysau ar dai, ynghyd ag amseru'r ddeddfwriaeth, symudodd canolbwynt disgyrchiant ein gwaith yn naturiol i'r cyfeiriad hwnnw.

CRAFFU DEDDFWRIAETHOL: CYNNWYS RHEOLADWY, AMSERU ANRAGWELADWY

Yn y tymor, craffwyd ar bedwar Bil Llywodraeth Cymru; cawsom ddau Fil o fewn wythnosau i'w gilydd ddwywaith. Hyderaf y gwelir gwell trefn gan raglenni deddfwriaethol y dyfodol fel y gall pwyllgorau gynllunio'n effeithiol a chadw cydbwysedd rhwng craffu ar ddeddfwriaeth a pholisi.

Daeth Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol â'u pwysau eu hunain, yn aml â therfynau amser a adawai nemor ddim amser ar gyfer ymgysylltu trylwyr. Mae pwyllgorau'r dyfodol yn sicr o sylwi ar hyn hefyd. Byddai ychydig mwy o amser paratoi o fudd i bawb.

TYSTIOLAETH GAN Y RHAI SY'N BYW'R PROBLEMAU

Canolbwyntiai un o'n hymchwiliadau cynnar ar lety Sipsiwn, Roma a Theithwyr. Daeth cyfarfod â phreswylwyr ar y safle ag eglurder na allai ystadegau byth ei ddarparu. Dangosodd ein hymchwiliad dilynol yn 2024 fod cynnydd yn dal yn araf, er ei bod yn galonogol gweld y Grant Safleoedd Cyfalaf yn cael ei ehangu yn unol â'n hargymhellion fel y gall awdurdodau lleol brynu tir ar gyfer safleoedd newydd, ac mae gweithredu ar droed i ateb pryderon sipsiwn a theithwyr a'r Pwyllgor.

Roedd ein gwaith craffu ar Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn cynnwys tystiolaeth glir a chyson gan breswylwyr sy'n dioddef ac arbenigwyr y sector, yn enwedig o'r angen i gyflymu gwaith adfer. Arweiniodd ein hargymhellion at newidiadau a gryfhaodd y Bil, yn cynnwys gwell mesurau i ddiogelu preswylwyr a mecanweithiau i sicrhau bod datblygwyr yn cwblhau'r gwaith adfer gofynnol. Dengys sut y gall pwyllgorau wella deddfwriaeth mewn ffyrdd ymarferol ac ystyrlon.

Ystyriwyd tai haf hefyd yn gynnar yn y tymor. Tanlinellai'r gwaith hwn y pwysau penodol ar ardaloedd arfordirol a chefn gwlad, a gwerth diffiniadau cliriach, data mwy cyson a diweddariadau rheolaidd. Dylanwadodd yr elfennau hyn ar gamau a gymerwyd gan y llywodraeth a chadw'r mater ar yr agenda wleidyddol.

CYFLENWAD TAI CYMDEITHASOL: HER A FYDD YN PARHAU

Cadarnhaodd ein hymchwiliad yn 2024 – a'r dilyniant yn 2026 – i gyflenwad tai cymdeithasol fod y broblem yn parhau yn un o rai mwyaf heriol Cymru. Gwelwyd cynnydd da, yn enwedig ym mlwyddyn olaf y tymor, ond erys problemau sylfaenol. Efallai y bydd ein pwyllgor olynol am ystyried:

- a gyflawnir y rhagamcan o 20,000 o gartrefi erbyn Rhagfyr 2026
- pa mor effeithiol y caiff polisi tai ei alinio â meysydd eraill, yn cynnwys datgarboneiddio a rheoleiddio amgylcheddol
- effaith barhaus canllawiau nitradau morol
- llwyddiant wrth geisio cynyddu tai cymdeithasol i 20 y cant o gyfanswm y stoc
- a ddefnyddir tir cyhoeddus yn effeithiol ar gyfer tai cymdeithasol a fforddiadwy
- hynt Cynlluniau Datblygu Lleol, gyda nifer nodedig ohonynt ar ei hôl hi
- a yw safonau tai presennol yn gweithredu fel rhwystrau i gyflawni

Mae'r rhain yn faterion hirdymor y bydd yn rhaid parhau i graffu arnynt yn y Senedd nesaf.

SAFONAU, DATGARBONEIDDIO A FFORDDIADWYEDD

Yn 2026, cynhaliwyd ymchwiliad undydd i ddiffyg atgyweirio peryglus mewn tai cymdeithasol, yn enwedig lleithder a llwydni. Croesawyd rheol newydd Llywodraeth Cymru yn mynnu ymchwilio a thrwsio'n gyflymach, er y bydd angen cadw llygad ar ei gweithrediad. Mae pryderon ynghylch y sector rhentu preifat yn awgrymu y gallai pwyllgorau'r dyfodol fod am archwilio a oes angen diwygio pellach neu safonau newydd.

Mae datgarboneiddio yn fater hirdymor arall. Mae ôl-ffitio cartrefi presennol yn cynnig cyfleoedd i wella amodau byw a lleihau tlodi tanwydd, ond bydd angen cynllunio strategol, cyllid sefydlog a chydlynu. Bydd gan y pwyllgor nesaf swyddogaeth ddefnyddiol o ran monitro hyn.

Bydd fforddiadwyedd – mewn rhentu cymdeithasol a phreifat – yn parhau yn bwnc trafod. Mae cydbwyso tegwch i denantiaid â chynaliadwyedd ariannol i landlordiaid yn her barhaus.

DATA: BLAENORIAETH ANNENIADOL OND HANFODOL

Ar draws nifer o ymholiadau, cyfyngwyd ar yr hyn y gellid ei ddadansoddi neu ei fesur gan fylchau yn y data tai. Bydd Arolwg Tai newydd Cymru o gymorth, er na cheir ei ganfyddiadau tan yn hwyr yn y degawd. Yn y cyfamser, bydd gwella ansawdd a chysondeb data ar ddigartrefedd, yr angen am dai, dyraniadau ac amodau tai yn hanfodol.

DIGARTREFEDD: O DDEDDFWRIAETH I EFFAITH

Yn ogystal â chynnal ymchwiliad i ddigartrefedd yn gynnar yn y tymor, buom hefyd yn craffu ar Fil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol (Cymru). Roeddem yn falch o sicrhau nifer o welliannau, yn cynnwys dileu darpariaethau dyraniadau newydd a allai fod yn gyfyngol.

Gyda'r amserlen weithredu yn debygol o gymryd deng mlynedd, bydd yr angen am graffu yn parhau drwy dymor newydd y Senedd a thu hwnt. Efallai y bydd y pwyllgor nesaf am asesu a yw llywodraeth newydd Cymru yn darparu'r adnoddau angenrheidiol – cyflenwad tai, gwasanaethau digartrefedd a gwasanaethau cymorth – i beri i'r ddeddfwriaeth weithio'n dda.

GAIR I GLOI GAN AELOD HIRDYMOR

Ar ôl 27 mlynedd yn y Senedd, mae gwaith pwyllgorau yn parhau i fod yn un o rannau mwyaf gwerthfawr ein system seneddol. Wrth i mi gamu'n ôl, dwi'n hyderus y bydd craffu ymarferol, gofalus yn parhau. Gobeithio y bydd y myfyrion hyn yn fan cychwyn defnyddiol i bwy bynnag fydd yn codi'r awenau nesaf. O ystyried pwysigrwydd sylfaenol tai i bob agwedd ar fywyd, dwi'n falch i'r pwyllgor gofnodi ein cefnogaeth i'r hawl i dai digonol ac anfonaf fy nymuniadau gorau at y pwyllgor fydd yn ein holynu yn y seithfed Senedd.

John Griffiths, cyn-AoS Dwyrain Casnewydd a chyn-gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Pum egwyddor rhentu preifat

Steven Bletsoe yn gofyn beth sydd raid i lywodraeth nesaf Cymru ei wneud i adfer hyder yn y SRhP?

Yn sicr ni fu'r flwyddyn ddiwethaf yn brin o gynnwrf yn y farchnad i landlordiaid Cymru. O'r diwedd, gwthiodd San Steffan y Bil (Deddf, bellach) Hawliau Rhentwyr drwy gamau olaf y broses graffu seneddol – proses a ddaeth â bron degawd o ymrafael deddfwriaethol ar fater diwygio rhentu i ben.

Ond y cysgod dros y cyfnod hwn oedd etholiadau Senedd 2026 – digwyddiad a allai drawsnewid tirwedd wleidyddol Cymru. Gyda'r ymgyrchu'n dwysáu, mae landlordiaid Cymru yn disgwyl am ganlyniad cystadleuaeth a allai olygu cynnydd etholiadol sylweddol i Blaid Cymru a Reform UK.

Ar adeg pan allai unrhyw beth ddigwydd, mae'n bryd myfyrio ar effaith y bleidlais sydd wrth law ar sector rhentu preifat (SRhP) Cymru.

CYN-ETHOLIAD DRAMATIG

Gyda ansefydlogrwydd gwleidyddol yn San Steffan yn dominyddu'r agenda newyddion, dylai arsylwyr edrych yn ofalus ar agwedd pob plaid tuag at y SRhP.

Mae cynnydd Plaid Cymru a Reform yn yr arolygon barn yn hysbys, gyda'r ddwy blaid yn debygol o wneud yn dda yn yr etholiad, heb i'r naill blaid na'r llall gyhoeddi maniffesto sy'n manylu ar eu hagenda bolisi. Ond mae'n dra tebygol y bydd y naill blaid a'r llall yn symud oddi wrth agenda bolisi sefydledig y SRhP.

Er i Lywodraeth Cymru wrthod ystyried rheolaethau rhent yn flaenorol, gallai esgyniad Plaid Cymru godi hyn i frig yr agenda bolisi. Gyda'r posibilrwydd y cyflwynir rheolaethau, mae peryg y gallai mwy o landlordiaid gefnu ar y SRhP gan achosi prinder pellach yn y cyflenwad tai.

Yn ddiweddar, cyhoeddwyd *maniffesto* yr NRLA gyda chynigion ar gyfrer creu sector sy'n gweithio i landlordiaid a thenantiaid. I gyflawni'r nod hon, rhaid i lywodraeth nesaf Cymru ymrwymo i bum egwyddor allweddol: darparu sefydlogrwydd; sicrhau tryloywder rhent; gwrando ar denantiaid; buddsoddi mwy mewn safonau tai; a delio â thlodi tanwydd.

DARPARU SEFYDLOGRWYDD

Mae Cymru'n wynebu argyfwng cyflenwad a galw cynyddol. Tra bod diwygiadau diweddar wedi cryfhau hawliau tenantiaid, gall newidiadau pellach i Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru beri i fwy o landlordiaid gefnu ar y sector, gan atal landlordiaid rhag buddsoddi yn y farchnad, lleihau'r cyflenwad tai ymhellach a chynyddu rhenti. Dengys ffigurau diweddaraf Rhentu Doeth Cymru y collodd Cymru 2,219 o unedau eiddo rhent preifat ers yr etholiad Senedd diwethaf.

O ganlyniad i'r prinder tai, mae llai o gartrefi ar gael i denantiaid ac mae rhenti'n uwch.

TRYLOYWDER RHENT

Mae fforddiadwyedd yn dal i fod gyda'r pwysau mwyaf sy'n wynebu rhentwyr. Gall gwybodaeth glir a chyson am lefelau rhent feithrin ymddiriedaeth rhwng tenantiaid a darparwyr tai.

Mae systemau tryloyw yn helpu i atal arfer annheg, gan sicrhau bod prisiau rhenti yn dal yn realistig ac yn fforddiadwy, tra'n adlewyrchu hefyd y pwysau cynyddol ar landlordiaid. Er enghraifft, trwy gofrestr landlordiaid ac asiantiaid Rhentu Doeth Cymru gall tenantiaid wirio a yw landlord neu asiant gosod wedi'i gofrestru'n gyfreithlon. Mae'r Ddeddf Ffioedd Tenantiaid yn amlinellu'r ffioedd y gellir eu codi, gan atal defnyddio blaendaliadau fel ffordd o sicrhau rhent uwch.

GWRANDO AR DENANTIAID

Er i Lywodraeth gyfredol Cymru gadarnhau ei bod am sefydlu Arolwg Tai Cymru, ni fu unrhyw gamau i gyflawni hynny. Rhaid i'r llywodraeth nesaf ddeall tai ac anghenion rhentwyr Cymru yn well, yn gynnwys natur unigryw cartrefi Cymru. Bydd arolwg newydd yn sbardun i ddatblygu polisïau mwy effeithiol a llunio deddfwriaeth tai yn well.

SAFONAU TAI

Yn rhy aml, ni roddir sylw i eiddo anniogel. Mae rhentwyr Cymru wedi dioddef ers tro byd o dan gyfundrefn orfodi safonau tai cyfredol sy'n anghyson a heb gyllid digonol, tra tanseilir ymdrechion landlordiaid da gan garfan o dwyllwyr sy'n malio dim am safon y tai y maent yn eu darparu. Rhaid i awdurdodau lleol wneud mwy i ddefnyddio'u pwerau gorfodi i ganfod a chael gwared o'r landlordiaid twyllodrus a throseddol hyn. Mae gwella ansawdd cartrefi a rentir yn hanfodol i les tenantiaid a chynaliadwyedd hirdymor. Mae angen buddsoddi i helpu landlordiaid i gyrraedd safonau uwch, yn enwedig yn stoc tai hŷn Cymru.

YMDRIN Â THLODI TANWYDD

Mae tlodi tanwydd yn dal yn her barhaus ledled Cymru; dywedir bod tua 25 y cant o aelwydydd Cymru yn byw mewn tlodi tanwydd ym mis Hydref 2024. Mae hyd at 98 y cant o gartrefi incwm-isel mewn tlodi tanwydd, a 41 y cant mewn tlodi tanwydd difrifol. Rhaid i lywodraeth nesaf Cymru sicrhau bod cartrefi'n gynhesach, yn rhatach i'w rhedeg ac yn well i'r amgylchedd. Byddai cyflwyno ad-daliad Treth Trafodion Tir cyfradd-uwch yn gysylltiedig â gwelliannau EPC yn gwneud tipyn i hybu effeithlonrwydd ynni ledled stoc tai rhent Cymru.

I GRYNHOI...

Mae'r cyfnod hyd at 7 Mai yn gyfle pwysig i lywodraeth arfaethedig Cymru egluro beth yw ei huchelgeisiau. Drwy gymryd camau clir, gall roi mwy o ddewis, sicrwydd a hyder yn nyfodol y farchnad i rentwyr ledled Cymru.

Steven Bletsoe yw pennaeth busnes rhanbarthol Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl (NRLA)

Camau pendant o blaid rhentwyr

Rhaid i'r llywodraeth nesaf wneud tri pheth allweddol dros rentwyr preifat, medd Ben Twomey

Mae un o bob chwe aelwyd yng Nghymru bellach yn rhentu'n breifat, mwy na sy'n byw mewn tai cymdeithasol. Ond mae gormod yn talu mwy a chael llai. Gyda etholiad Senedd 2026 yn prysur nesáu, mae cyfrifoldeb ar bleidiau gwleidyddol i esbonio sut y gwnânt gartrefi rhentwyr yn ddiogel, yn sicr, ac yn fforddiadwy. Mae Generation Rent wedi cyhoeddi _maniffesto i rentwyr Cymru_, gan annog pwy bynnag fydd llywodraeth nesaf Cymru i gymryd tri cham pendant.

1. DIWEDDU TROI ALLAN ANNHEG

Erbyn etholiad y Senedd, Cymru fydd yr unig wlad ym Mhrydain lle gall rhentwyr ddal i gael eu troi allan heb reswm. Gweithredodd Llywodraeth yr Alban i roi terfyn ar droi allan heb reswm yn 2017. Dilynodd Llywodraeth San Steffan, gan ddileu troi allan heb reswm yn Lloegr o fis Mai ymlaen.

Er bod hysbysiadau Adran 173 yn rhoi chwe mis o rybudd i denantiaid Cymreig adael, mae hyn yn dal i adael rhentwyr yn byw gyda'r risg feunyddiol o golli eu cartref. Mae'r effaith yn rhedeg ar draws cymdeithas, gan orfodi pobl i mewn i dlodi a digartrefedd a rhoi straen ychwanegol ar wasanaethau cyhoeddus. Dim rhyfedd i'r nifer y bobl sy'n sownd mewn llety dros-dro godi o 177 y cant rhwng 2019 a 2024.

Mae bygythiad o droi allan heb reswm hefyd yn golygu bod rhentwyr yn petruso i gwyno am leithder, diffyg trwsio neu amodau anniogel. Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) yn gwahardd cyhoeddi hysbysiad troi allan Adran 173 er mwyn osgoi gweithredu ar atgyweirio, ond mewn gwirionedd mae'r system yn rhoi'r baich ar y rhentwr i'w herio mewn llys barn. Mae'n gofyn cryn dipyn o wybodaeth am eu hawliau yn ogystal â'r hyder a'r amser i herio'r troi allan mewn cyd-destun sydd yn aml yn peri braw mawr.

Byddai disodli troi allan o dan Adran 173 â seiliau sy'n mynnu rheswm penodol a chyfreithlon dros droi allan yn helpu i atal y llif rhwng rhentu a digartrefedd, gan rymuso rhentwyr i gymryd camau i wella eu cartrefi.

2. CYFYNGU AR GYNYDDU RHENTI

Cododd cost rhentu yng Nghymru dros 50 y cant ers 2019, ymhell uwchlaw cyflogau. Yng Nghaerdydd, bydd aelwyd sy'n talu'r rhent cyfartalog yn y ddinas bellach yn anfon mwy na £50,000 at eu landlord dros ddim ond pedair blynedd. Yn y cyfamser, cododd rhenti yng Nghasnewydd o fwy na 21 y cant mewn blwyddyn

Ar yr un pryd, mae gan Gymru beth o'r stoc tai hynaf yn y DU. Adeiladwyd bron hanner y cartrefi rhent preifat cyn 1919, ac mae tua un o bob pedwar yn cynnwys y categori mwyaf difrifol o beryglon tai. Mae'r risg o gynnydd rhent anfforddiadwy yn aml yn atal rhentwyr rhag gofyn am atgyweiriadau.

Medd Arwyn, rhentwr yn Sir Gaerfyrddin: *'Cês rybudd y byddai'r rhent yn cynyddu pe bai gofyn gwneud unrhyw waith. Y dewis arall yw talu am atgyweirio a thrwsio fy hun. Dw i'n saith deg tri ag arthritis, dwi ond yn gobeithio y galla i gadw i fyny â'r atgyweiriadau.'*

Dyna pam mae'n rhaid i'r llywodraeth nesaf ymrwymo i gyfyngu cynnydd rhent blynyddol i'r isaf o naill ai twf cyflogau neu chwyddiant. Byddai hyn yn adlewyrchu'r hyn y gall rhentwyr ei fforddio'n realistig, yn atal cynnydd sydyn ac anfforddiadwy, ac yn rhoi'r hyder i denantiaid ofyn am atgyweiriadau heb ofni cynnydd rhent a fyddai, i bob diben, yn eu gorfodi allan o'u cartref.

3. IAWNDAL I RENTWYR PAN GÂNT EU GORFODI I SYMUD

Dengys ein dadansoddiad bod symud heb ddymuno gwneud hynny yn costio dros £1,500 i aelwyd ar gyfartaledd. Er mwyn osgoi talu rhent ar ddwy denantiaeth, ffenestr gyfyng iawn sydd ganddynt i ddod o hyd i gartref newydd. Gall methu'r ffenestr arwain at ddigartrefedd, gan gyfrannu at y nifer digynsail o deuluoedd sy'n sownd mewn llety dros-dro yng Nghymru.

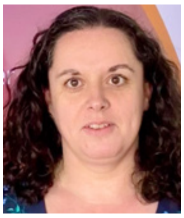
Ond mae gennym ateb syml i'r broblem hon. Byddai 'Cymorth Adleoli' yn golygu, os yw landlord am droi tenant allan, ei fod yn cytuno nad oes rhaid i'r tenant dalu'r ddau fis olaf o rent. Rhoddai hyn fwy o hyblygrwydd i denantiaid ddod o hyd i gartref newydd, gan leihau'r straen ar gynghorau lleol.

Argymhellodd Pwyllgor Tai'r Senedd y dylid ystyried y polisi hwn, cyn i Lywodraeth Cymru ei ochrgamu y llynedd (edrychwch ar ein _maniffesto Cymru_ am grynodeb llawn o'r rhesymau a roddir). Fodd bynnag, mae hwn yn bolisi ymarferol a fyddai ag effaith bositif fawr ar denantiaid a'r gymdeithas ehangach.

Byddai'r math o droi allan lle byddai tenantiaid yn derbyn 'Cymorth Adleoli' yn golygu lle bo landlord yn gwerthu'r eiddo neu'n symud i mewn ei hunan; gellid pennu hyn fel sail newydd, yn rhan o'r cam cyntaf hwnnw tuag at ddiweddu troi allan annheg. Mewn gair, byddai rhentwr yn gymwys i gael 'Cymorth Adleoli' ddim ond pan fo'i landlord eisoes yn disgwyl gwneud elw sylweddol ar werthu'r cartref neu'n rhagweld na fydd yn derbyn incwm rhent yn y dyfodol.

Ar y cyfan, er i nifer rhentwyr preifat Cymru gynyddu'n ddramatig, aros yn eu hunfan a wnaeth hawliau ac amddiffyniadau. Byddai'r tri pholisi hyn yn mynd ymhell at gyrraedd cartrefi rhentwyr a newid eu bywydau er gwell.

Ben Twomey yw prif weithredwr Generation Rent



Her newid deiliadaeth

Mae ymchwil tai ddiweddaraf Sefydliad Bevan yn goroleuo cyfleoedd i hybu'r cyflenwad o gartrefi cymdeithasol trwy ddefnyddio'r anheddau sydd gennym eisoes, yn ogystal ag ail-wampio adeiladau eraill. Mae Wendy Dearden yn rhannu'r canfyddiadau allweddol

Daeth yn amlwg na ellir dod â'r argyfwng tai i ben yn y tymor byr trwy ddim ond canolbwyntio ar godi tai newydd. Bu pob cartref cymdeithasol newydd a adeiladwyd yn frwydr gyda heriau argaeledd tir, costau adeiladu, a phrosesau sicrhau caniatâd.

Yn y cyfamser, parhau i dyfu y mae'r galw, gydag un o bob 14 aelwyd yng Nghymru bellach ar restr aros am dai. Mae miloedd yn aros tra'n byw mewn llety dros-dro a all fod yn ddim mwy na stafell wely-a-brecwast â chyfleusterau cyfyngedig ac anniogel, o bosibl.

Felly, pam nad yw landlordiaid cymdeithasol yn newid y ffocws o godi tai newydd ac, yn hytrach, yn prynu niferoedd mawr o anheddau presennol, gan eu newid o berchnogaeth breifat i gymdeithasol? A pham ddim addasu mwy o adeiladau gwag yn gartrefi cymdeithasol?

Cred Sefydliad Bevan bod yna gyfleoedd gwirioneddol i hybu'r cyflenwad o cartrefi cymdeithasol yng Nghymru drwy ddefnyddio'r anheddau sydd gennym eisoes, yn ogystal ag ail-wampio adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl. Yn ein hadroddiad diweddaraf, dangoswn fanteision gweithio gydag anheddau ac adeiladau presennol, ond hefyd y rhwystrau sy'n atal ein gallu i gaffael ac addasu ar gyfer cartrefi cymdeithasol ar raddfa fawr. Mae ein hargymhellion yn canolbwyntio ar sut i newid hyn drwy drawsnewid polisi, cyllid ac arfer cyhoeddus.

Y CYFLEOEDD

Mae llawer o gyfleoedd i landlordiaid cymdeithasol gaffael anheddau presennol gyda dros 50,000 o dai yn cael eu gwerthu bob blwyddyn, o'i gymharu â dim ond 4,631 o anheddau newydd wedi eu cwblhau.

Gan edrych ar y lle y gallai tai caffael ei gymryd yn y farchnad dai gyfredol, dywed data newydd a ddarparwyd gan Awdurdod Refeniw Cymru bod 9 y cant o'r holl drafodion preswyl rhwng Gorffennaf 2024 a Mehefin 2025 yn bryniant gan landlordiaid preifat. Pwrcaswyd 6 y cant arall fel ail gartrefi neu lety gwyliau. Pe câi'r eiddo hyn ei gaffael gan landlord cymdeithasol yn lle hynny – gan dybio y byddent yn addas, yn y lleoliad iawn, ac yn y blaen – gallai hynny fod yn 7,480 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn.

Byddai'n bosibl prynu anheddau presennol sy'n cael eu marchnata'n weithredol, yn ogystal â mynd ati'n rhagweithiol i gysylltu â pherchnogion presennol â'r opsiwn i werthu:

- **Gwneud defnydd o anheddau gwag** – Efallai mai'r lle mwyaf amlwg i ddechrau chwilio am gyfleoedd o fewn y stoc dai bresennol yw gyda'r anheddau sy'n sefyll yn wag ar hyn o bryd. Roedd yma 22,528 o anheddau gwag trethadwy at ddibenion treth gyngor (2025/26) a oedd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Amcangyfrifir y gallai 3,600 i 4,500 fod yn addas i'w prynu fel cartrefi cymdeithasol.
- **Troi cartrefi nôl yn dai cymdeithasol** – gwerthwyd 150,000 o gartrefi cymdeithasol o dan yr hen bolisi hawl i brynu. Mae'n debygol y byddai 41 y cant neu 60,000 o'r rhain yn cael eu rhentu'n breifat.
- **Manteisio ar newidiadau mewn perchnogaeth breifat** – mae mwy o reoleiddio mwy ar dai wedi eu rhentu'n breifat, ail gartrefi a llety gwyliau wedi peri i rhai perchnogion ystyried eu hopsiynau buddsoddi.

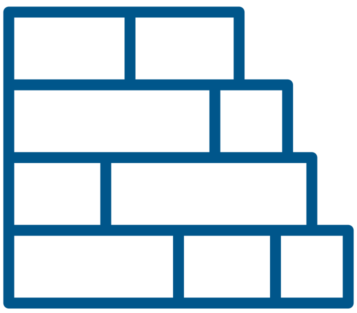
Mae yna hefyd lawer o gyfleoedd i leddfu'r pwysau ar ddod o hyd i dir newydd ar gyfer datblygu tai trwy ail-wampio adeiladau presennol sy'n sefyll yn wag. Amcangyfrifodd Sefydliad Bevan yn flaenorol y gellid darparu mwy na 1,300 o gartrefi trwy ailddatblygu gofodau segur sy'n eiddo i gyrff crefyddol.

BUDDIANNAU

Mae manteision gweithio gydag adeiladau sy'n bodoli eisoes fel hyn yn aml yn cael eu celu gan fanteision canfyddedig adeiladu o'r newydd, ond nid yw hynny'n golygu nad ydynt yn arwyddocaol.

Gall gweithio gydag anheddau presennol ddarparu cartrefi yn gyflymach yn ogystal â gallu arbed ar gostau. Mae manteision amgylcheddol ehangach

Y cyfleoedd



4,631 o anheddau newydd wedi eu cwblhau yn 2024/25

50,150 uned o eiddo preswyl wedi'u gwerthu

hefyd mewn gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi sector preifat – sydd ar ei hôl hi o'i gymharu â'r sector cymdeithasol – ac ailddefnyddio'r carbon sydd eisoes wedi'i gynnwys mewn eiddo presennol.

Mae defnyddio anheddau ac adeiladau presennol hefyd yn gyfle i ddarparu cartrefi yng nghanol cymunedau presennol ac i elwa ar gysylltiadau seilwaith sy'n bod eisoes.

GORESGYN Y RHWYSTRAU

Mae'r rhwystrau i newid deiliadaeth ac addasu hefyd yn sylweddol er nad, byddem yn dadlau, yn anorchfygol o'u trin â phragmatiaeth a hyblygrwydd. Mae camau clir y gallai llywodraeth nesaf Cymru eu cymryd i wella'r gefnogaeth ariannol ac arbenigol sydd ei hangen.

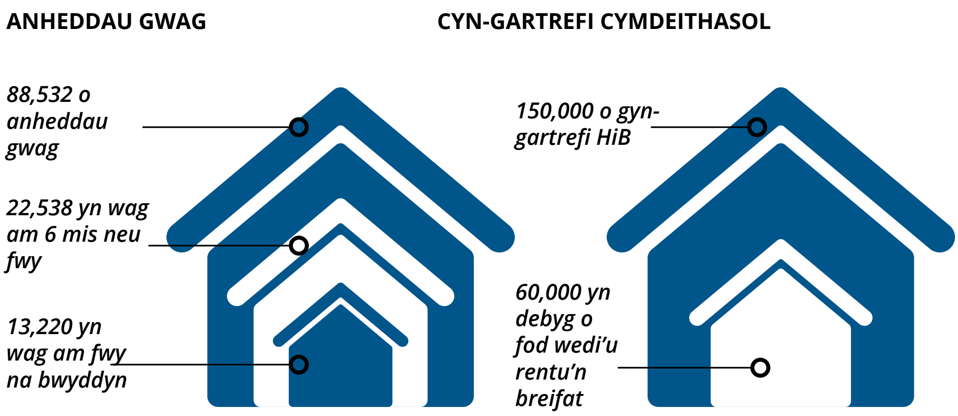
Fodd bynnag, un rhwystr sylweddol yw'r gwrthdaro polisi rhwng safonau uchelgeisiol, carbon-sero ar gyfer unrhyw gartref a ddygir i mewn i'r stoc tai cymdeithasol a'r angen am gynyddu'r cyflenwad. Mae'n iawn sicrhau bod gan denantiaid warant o gartref o ansawdd da, ond rhaid bod yn bragmatig ac ymateb i'r hyn sydd ei angen a'i eisiau ar denantiaid. Mae'r safonau cyfredol yn cynyddu costau ac yn gwneud llawer o gartrefi presennol yn anaddas i'w caffael – yn cynnwys cyn-gartrefi cymdeithasol o'r un dyluniad â rhai sydd eisoes yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol.

Atebwyd galwadau am hyblygrwydd ehangach neu ostwng safonau ar gyfer caffael gan ymateb Llywodraeth Cymru nad yw eisiau creu dwy haen o safonau llety. Byddem ninnau'n ateb y ddadl hon trwy gyflwyno'r achos y gellid ystyried llety dros-dro ynddo'i hun yn 'ail' haen o lety. Ynddo, gall miloedd o aelwydydd ddioddef llety nad yw hyd yn oed yn bodloni'r safonau isaf oll wrth iddynt aros mewn gobaith am gartref cymdeithasol o'r safon aur.

CASGLIAD AC ARGYMHELLION

Fel y galwodd Sefydliad Bevan amdano yn ein dogfen maniffesto, rhaid i lywodraeth nesaf Cymru wireddu potensial anheddau ac adeiladau presennol i fynd i'r afael â'r prinder cartrefi cymdeithasol. Argymhellir y dylid gwneud hyn drwy:

Y posibiliadau



- **Sicrhau y manteisir i'r eithaf ar bob cyfle i newid deiliadaeth**
  - Rhaid asesu addasrwydd anheddau presennol a chyfasadiadau i fod yn gartrefi cymdeithasol fesul eiddo unigol. Dylid asesu rhinweddau pob annedd unigol yn erbyn set o ganllawiau, gan ganiatáu cydbwyso ffactorau ffisegol fel meintiau stafelloedd ag ystyriaethau ehangach o ran galw ac addasrwydd.
  - Mae angen gweud gofyniad ariannu'r Rhaglen Gyfalaf Llety Pontio fod yn rhaid gwerthu annedd ar ôl 10 mlynedd os nad yw'n bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru yn fwy hyblyg.
  - Adolygiad o Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) i sefydlu beth yw'r elfennau sy'n atal newid deiliadaeth, darparu hyblygrwydd pragmatig, a blaenoriaethu'r elfennau sydd bwysicaf a mwyaf buddiol i denantiaid presennol a rhai'r dyfodol.
  - Yn benodol, mae angen adolygiad beirniadol i asesu rhinweddau'r gofyniad fod pob cartref cymdeithasol yn cyrraedd cyfradd A y Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC).
- **Gwella cefnogaeth ariannol ar gyfer newid deiliadaeth**
  - Mae angen cyllid penodol a gwell ar gyfer cynlluniau tai cymdeithasol sy'n defnyddio anheddau ac adeiladau presennol. Dylai hyn gydnabod yn glir y manteision ehangach a thalu am gostau ychwanegol.
  - Dylid diwygio rheolau Treth Trafodion Tir i sicrhau nad ydynt yn llesteirio newid deiliadaeth ac ailwampio i greu cartrefi cymdeithasol trwy eithrio pob math o landlord cymdeithasol yn ogystal â grwpiau cymunedol.
  - Rhaid i lywodraeth nesaf Cymru alw ar lywodraeth y DU i adolygu rheolau TAW sy'n ffafrio datblygu adeiladau newydd dros weithio gydag anheddau ac adeiladau presennol.
- **Cefnogi'r broses ôl-ffitio**
  - I sicrhau nad yw newid deiliadaeth yn cael ei ystyried ar wahân i ddatgarboneiddio ehangach y stoc tai, mae angen i gynlluniau ôl-ffitio yn y dyfodol gydnabod budd dod â chartrefi sector preifat i mewn i berchnogaeth gymdeithasol.
  - I allu datgarboneiddio ar raddfa fawr ar draws pob deiliadaeth, rhaid datrys y prinder sgiliau yn y maes hwn trwy weithredu strategol.
- **Cefnogi camau gweithredu arbenigol a rhagweithiol**
  - Mae angen pecyn cyllido gan Lywodraeth Cymru i gynyddu'r gallu i weithio gyda chartrefi (ac adeiladau) gwag ar lefel awdurdod lleol, ac i ddarparu cyllid cyfatebol ar gyfer swyddogion pwrpasol.
  - Mae angen rhwydwaith ar gyfer swyddogion cartrefi/eiddo gwag i ddarparu cefnogaeth, codi ymwybyddiaeth, rhannu profiad a hyrwyddo'r swyddogaeth o ailddefnyddio anheddau ac adeiladau gwag.
  - Mae potensial i awdurdodau lleol wneud mwy o ddefnydd o'r premiwm treth gyngor ar anheddau gwag, ond mae angen mwy o dryloywder hefyd o ran sut y gwerir incwm ychwanegol a dylid neilltuo arian ar gyfer gwaith gyda thai.

Wendy Dearden yw uwch-swyddog polisi ac ymchwil Sefydliad Bevan

Sut mae codi 60,000 o gartrefi fforddiadwy yng Nghymru?

Tom Spare yn cyflwyno ymgyrch Cartrefi Cymunedol Cymru ar gyfer tai dros y degawd nesaf

Codwyd 3,643 o gartrefi fforddiadwy yng Nghymru yn y 12 mis o fis Ebrill 2024. Mae'r nifer hwnnw'n cynrychioli'r cynnydd mwyaf mewn cartrefi cymdeithasol newydd ers 2008, a chymdeithasau tai oedd yn gyfrifol am adeiladu 75 y cant ohonynt. Dyna fwy na 3,500 o gyfleoedd i bobl droi tŷ yn gartref iddynt.

GORMOD HEB GARTREF

Ond er gwaetha'r nifer digynsail o gartrefi ychwanegol, rydym yn dal yn ein hunfan.

Mae gormod o bobl yn dal i wynebu argyfwng tai: mae bron 11,000 o bobl yn sownd mewn llety dros-dro, a 2,500 ohonynt yn blant. Mae pobl newydd yn parhau i ddod i mewn i lety dros-dro ar gyfradd sylweddol – ar gyfartaledd, mae bron 12 y cant o gyfanswm yr unigolion mewn llety dros-dro yn newydd-ddyfodiaid i'r system dros y 23 mis diwethaf.

Yn y pen draw, mae pa mor gyflym y darperir cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn cadw'r pwysau ar y system yn hytrach na'i leddfu.

Er mwyn ddiweddu'r ddibyniaeth ar lety dros-dro, rhaid mynd y tu hwnt i'r fath gamau bach.

Mae'n hymgyrch ***Cartrefi: Ar Gyfer Pob Dyfodol*** yn galw am adeiladu 60,000 o gartrefi fforddiadwy yn y degawd nesaf. O wneud hynny, byddai 20 y cant o holl gartrefi Cymru yn fforddiadwy.

Felly sut mae cyrraedd yno?

CYNLLUN HIRDYMOR

Mae angen cynllun beiddgar, ymarferol i ddiweddu argyfwng tai Cymru. Nid dim ond mwy o gartrefi, ond gwell cartrefi sy'n creu lleoedd iachach a thecach i fyw. Gallai cynllun hirdymor gynnig sicrwydd mae mawr angen amdano i gymdeithasau tai a chynghorau lleol i adeiladu ar garlam, ar raddfa fwy.

Mae angen strategaeth fuddsoddi cyfalaf hirdymor, gyda chyllid 2025/26 i'w ystyried fel llawr yn hytrach na nenfwd. Byddai'n caniatáu i landlordiaid cymdeithasol gynllunio o flaen llaw, ymdrin â safleoedd mwy cymhleth, buddsoddi mewn cadwyni cyflenwi, cynyddu eu gweithlu a magu'r gallu sefydliadol i fynd ymhellach ac yn gyflymach.

Wrth fuddsoddi mewn tai, rydym yn buddsoddi yn yr economi. Am bob 20,000 o gartrefi fforddiadwy a adeiladir, caiff Cymru fwy na 14,000 o swyddi, 2,000 o brentisiaethau, a hyd at £2.1 biliwn mewn arbedion sector cyhoeddus. Nid cost yw codi tai, ond buddsoddiad yn ein dyfodol.

Mae codi 60,000 o dai dros ddeng mlynedd yn uchelgeisiol, ond mae'n seiliedig ar yr hyn y gwyddom y gall y sector ei wneud pan fo'r amodau'n iawn.

Mae cau'r bwlch rhwng uchelgais a chyflawni hefyd yn golygu dylunio system i fynd â ni yno: symleiddio prosesau cynllunio a chymeradwyo; creu corfforaeth ddatblygu genedlaethol gyda phwerau i gydgrynhoi tir; cyflwyno safonau pragmatig ar gyfer ailddefnyddio cartrefi gwag. Dyma'r mesurau galluogi strwythurol sy'n gwireddu targed.

CYSYLLTU'R DOTIAU

Mae'r cynlluniau hirdymor mwyaf gwydn yn trin tai fel seilwaith ataliol, sef sylfaen i iechyd, addysg, cyflogaeth a lles cymunedol.

Mae pob punt a fuddsoddir yn y Grant Cymorth Tai yn dychwelyd £1.40 i'r pwrs cyhoeddus. Mae oedi cyn rhyddhau rhywun o'r ysbyty am fod eu cartref yn anaddas yn gost sy'n llifo drwy'r system.

Byddai cynllun traws-lywodraeth ysbyty-i-gartref go iawn, i sicrhau y gall pobl ddychwelyd o'r ysbyty i gartref diogel â chymorth, yn arwydd bod Cymru'n deall y cysylltiad ac yn barod i weithredu arno.

BLAENORIAETHU

Mae safonau ansawdd tai Llywodraeth Cymru, SATC 2023, yn dda eu bwriad, ond yn frawychus o ddrud a heb fod o reidrwydd yn cyfateb i'r hyn mae tenantiaid yn gwir boeni amdano: gwres, fforddiadwyedd, diogelwch, ac atgyweirio cyflym.

Mae'n rhaid i gynllun sydd o ddifrif am y dyfodol wynebu yn onest y bwlch rhwng uchelgais a realiti. Rhaid blaenoriaethu'n unol â hynny. Mae dod â chartrefi i safon effeithlonrwydd ynni da, o D i C, yn arbed tua £770 y flwyddyn i denantiaid ar filiau, ac yn arbed tua £85 miliwn y flwyddyn i'r GIG mewn costau salwch oherwydd oerfel. Dyma'r canlyniadau y dylid seilio cynllun arnynt, nid targedau sy'n edrych yn feiddgar ar bapur ond na ellir eu cyflawni.

MAE DYFODOL GWELL YN BOSIB

Dychmygwch Gymru lle mae bod â phlant yn tyfu i fyny mewn llety dros-dro yn hen hanes. Lle y daw pobl adre o'r ysbyty'n gyflymach am fod eu cartref yn barod a chymorth wedi'i drefnu. Lle mae cenhedlaeth o bobl ifanc yn dysgu crefft trwy brentisiaethau a rhaglenni hyfforddi cynaliadwy, nid rhai dechrau-a-darfod. Lle mae'r cartrefi y byddwn yn eu hadeiladu a'u gwella wedi eu cynllunio ar y cyd â'r cymunedau maen nhw'n perthyn iddynt, yn destun balchder i'r bobl sy'n byw ynddynt.

Mae'r Gymru honno o fewn cyrraedd. Ond bydd dewisiadau gwleidyddol y misoedd nesaf yn pennu a fydd Cymru'n parhau i drin y symptomau neu'n rhoi terfyn ar yr argyfwng tai am byth. Darllenwch am gynllun hirdymor CCC ***yma***.

Tom Spare yw cynghorydd cyfathrebu Cartrefi Cymunedol Cymru

CYFLAWNI EIN POTENSIAL

Debbie Thomas yn ystyried y llwybr gweithredu sydd o'n blaenau wedi i'r Bil Digartrefedd ddod yn gyfraith

Ar 10 Chwefror, cafodd *Bil Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru)* y golau gwyrdd gyda phleidlais unfrydol yn y Senedd i osod y ddeddf newydd ar y llyfr statud.

Mae'r gyfraith newydd yn dod â gobaith ar adeg dyngedfennol, pan fo bron 11,000 o bobl ledled Cymru mewn llety dros-dro bob mis, yn aml heb syniad pryd y bydd ganddynt le sefydlog i'w alw'n gartref. Fe ddaw wrth i wasanaethau opsiynau tai awdurdodau lleol ledled y wlad ddisgrifio'u gwaith fel 'diffodd tanau'. Daw'r gyfraith newydd hon ar adeg pan fo gweithredu'n hanfodol. Yn wir, mae ***ymchwil*** gan Crisis a Phrifysgol Heriot Watt yn awgrymu, heb gamau beiddgar, y byddai digartrefedd yng Nghymru yn codi o 24 y cant arall erbyn 2041.

Mae Deddf Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru), a lywiwyd gan leisiau mwy na 350 o bobl â phrofiad byw o ddigartrefedd, gwaith helaeth y ***Panel Adolygu Arbenigol***, ac ymgynghori ar draws y sector tai a thu hwnt, yn sicr yn cynnwys camau beiddgar a allai droi'r llanw. Ym marn llawer, mae'n 'arwain y byd' yn y maes, gan geisio atal digartrefedd yn llawer cynt yn y broses, gwella'r gefnogaeth sydd ar gael, a sicrhau nad â pobl yn ddigartref dro ar ôl tro. Er enghraifft, mae'n cynnwys mesurau fel:

- Dyletswydd atal estynedig fel y gall pobl sydd mewn perygl o golli eu cartref gael cymorth yn llawer cynt – o chwe mis ymlaen yn lle dim ond 56 diwrnod.
- Dyletswyddau 'gofyn a gweithredu' a 'chydweithredu' newydd ar gyfer cyrff sector cyhoeddus ehangach, yn cynnwys ysbytai, canolfannau gwaith, gwasanaethau prawf ac eraill.
- Dyletswydd newydd i gynnig cefnogaeth barhaus i rai ag anghenion mwy cymhleth i'w helpu i aros yn eu cartref newydd.
- Hawliau cliriach i bobl sy'n wynebu digartrefedd, a chynlluniau cymorth i amlinellu'r camau y mae cynghorau'n eu cymryd i helpu.
- Ymrwymiad, yn y man, i ddileu'r profion angen blaenoriaeth a bwriadoldeb a all wadu gymorth digartrefeddi bobl a'u gadael yn wynebu cyfnodau maith o ddigartrefedd, dro ar ôl tro.
- A mwy.

Fodd bynnag, nid yw deddfu'r mesurau newydd hyn yn golygu bod y gwaith ar ben. Er bod creu'r gyfraith newydd yn garreg filltir arwyddocaol yn nhaith Cymru tuag at ddod â digartrefedd i ben, mae hefyd yn arwydd o fan cychwyn taith bellach tuag at weithredu. Heb weithredu effeithiol, geiriau ar dudalen yn unig fydd y gyfraith newydd gyda dim ond y potensial i newid pethau.

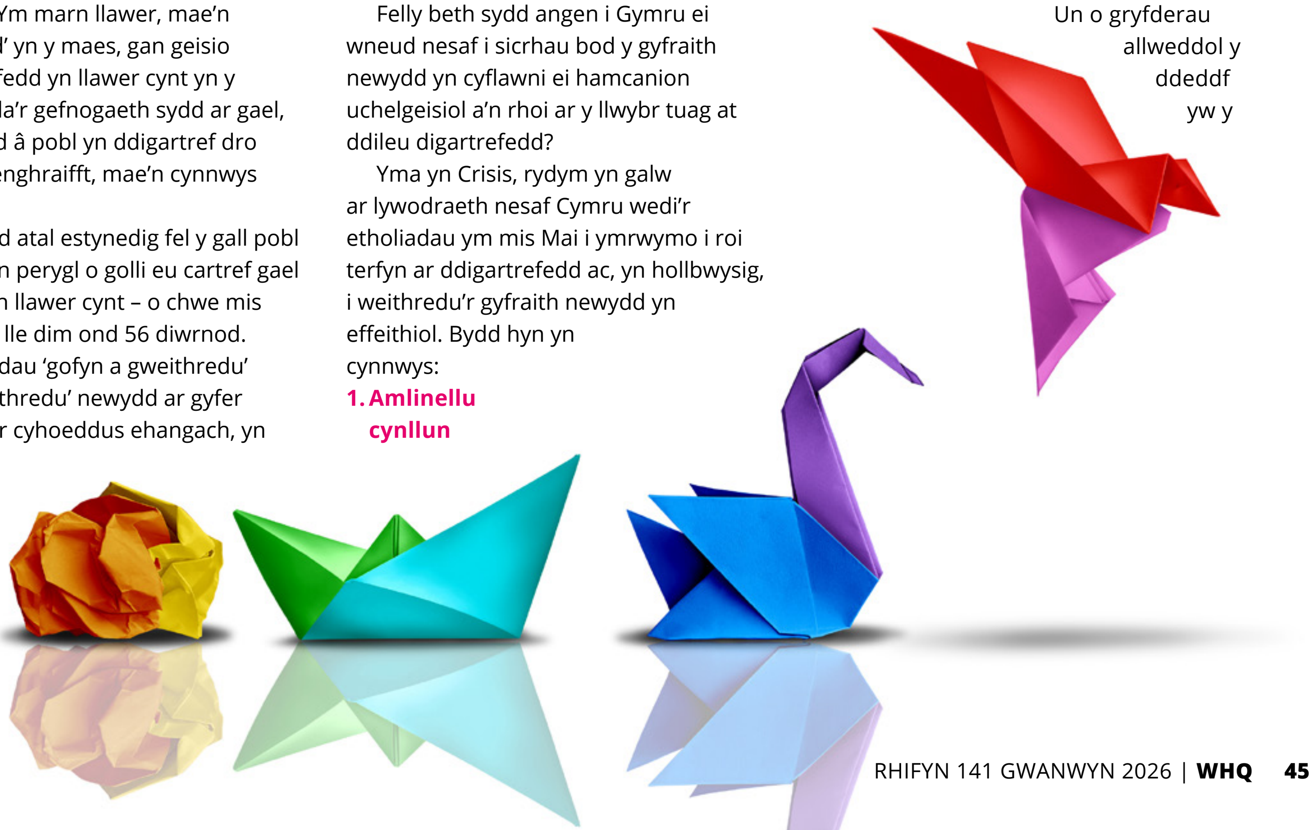
Felly beth sydd angen i Gymru ei wneud nesaf i sicrhau bod y gyfraith newydd yn cyflawni ei hamcanion uchelgeisiol a'n rhoi ar y llwybr tuag at ddileu digartrefedd?

Yma yn Crisis, rydym yn galw ar lywodraeth nesaf Cymru wedi'r etholiadau ym mis Mai i ymrwymo i roi terfyn ar ddigartrefedd ac, yn hollbwysig, i weithredu'r gyfraith newydd yn effeithiol. Bydd hyn yn cynnwys:

1. **Amlinellu cynllun clir.** Caiff y gyfraith newydd ei gweithredu fesul cam ac, fel rhan o hyn, bydd yn hanfodol bod Llywodraeth Cymru yn nodi amserlen glir ar gyfer pryd y bydd gwahanol agweddau ar y ddeddfwriaeth yn dod i rym. Wrth bennu'r dyddiadau, bydd yn hanfodol taro'r cydbwysedd cywir rhwng caniatáu digon o amser ar gyfer cynllunio a llunio canllawiau priodol i baratoi ar gyfer y newidiadau, tra'n sicrhau hefyd bod dyddiadau cychwyn yn ddigon buan i ddechrau cael effaith.

   Wrth wneud hynny, fe all ac fe ddylai Cymru ddysgu gwersi o fannau eraill, fel yr Alban, lle mae ymchwil yn awgrymu y gallasai gweithredu i ddiddymu angen blaenoriaethol fod wedi digwydd yn llawer cynt.
2. **Sefydlu canllawiau a hyfforddiant cadarn.** Mae'r gyfraith newydd yn cynnwys cysyniadau a ffyrdd newydd o weithio, ac felly, bydd llunio canllawiau clir yn rhan hanfodol o sicrhau bod y gyfraith yn cael ei gweithredu'n gyson yn ôl y bwriad.

Un o gryfderau allweddol y ddeddf yw y



gwêl y gall achosion digartrefedd ac anghenion cymorth ymestyn y tu hwnt i wasanaethau tai. Rhoddir dyletswyddau newydd ar wasanaethau cyhoeddus ehangach i helpu i sicrhau y canfyddir digartrefedd yn amserol, ac i wella cymorth cydlynol. Ond er mwyn i'r dyletswyddau newydd hyn weithio'n effeithiol, rhaid i Lywodraeth Cymru sicrhau bod gan staff y gwasanaethau hyn yr hyfforddiant, yr offer a'r seilwaith i gyflawni'r dyletswyddau yn llawn.

3. **Sicrhau adnoddau.** Mae'r ddeddf yn gosod gofynion newydd ar awdurdodau lleol a ffyrdd newydd o weithio. Ymhlith newidiadau eraill, gwna'r ddeddfwriaeth hi'n ofynnol i awdurdodau lleol ehangu eu dyletswyddau atal, creu cynlluniau cymorth newydd, a gwneud mwy i helpu pobl ag anghenion cymhleth i aros yn eu llety. Hyn oll ar adeg pan y dywed awdurdodau lleol eu bod wedi eu gorymestyn ac yn gorfod 'diffodd tanau' beunydd. Rhaid i'r llywodraeth newydd sicrhau bod gan awdurdodau lleol a gwasanaethau digartrefedd yr adnoddau a'r cyllid angenrheidiol i wireddu'r cynlluniau hyn.
4. **Adolygu cynnydd.** Mae'r ddeddfwriaeth newydd yn ei gwneud yn ofynnol i lywodraeth nesaf Cymru adolygu gweithrediad y ddeddf, sy'n hanfodol i sicrhau bod y mesurau newydd yn gweithio'n dda ac yn cael eu gweithredu'n effeithiol. Os gwna'r llywodraeth nesaf yn siŵr ei bod yn casglu data clir o'r cychwyn cyntaf, gallwn sicrhau bod y pwyntiau adolygu hyn yn fodd i ganfod ac unioni unrhyw broblemau neu ganlyniadau anfwriadol. Gallai hefyd helpu i sicrhau ein bod yn defnyddio'r pwerau'n dda i dyfu a datblygu'r ddeddf ymhellach – er enghraifft, drwy gynyddu'r cyrff sy'n ddarostyngedig i'r dyletswyddau sector cyhoeddus newydd i wneud hyd yn oed yn fwy i atal digartrefedd.
5. **Cadw golwg ar y dirwedd ehangach.** Er bod newid y gyfraith yn ddi-os yn chwarae rhan hanfodol mewn pennu cyfeiriad clir a ffyrdd newydd o weithio i helpu i ddod â digartrefedd i ben, dim ond un rhan o'r darlun ehangach yw hwn. Fel yr amlinellwyd yn y ***cynllun gweithredu cenedlaethol i ddod â digartrefedd i ben***, mae angen camau gweithredu clir eraill i wneud digartrefedd yn beth prin, byrhoedlog, nas ailadroddir yng Nghymru. Mae'n hanfodol bod gan lywodraeth nesaf Cymru strategaeth glir a chyffredinol i ddal i ysgogi cynnydd. Rhaid i hyn gynnwys sicrhau ein bod yn creu mwy o gartrefi fforddiadwy – yn enwedig cartrefi cymdeithasol – ar garlam. Heb fynd i'r afael â'r bylchau sylweddol yn y cyflenwad o dai fforddiadwy, ni all y ddeddf newydd gyrraedd ei photensial llawn.

Nid dim ond rhestr o ddymuniadau yw'r pum eitem uchod o bell ffordd. Bydd rhaid wrth ymroddiad gan lywodraeth a Senedd newydd Cymru i ddod â digartrefedd i ben. Yn hollbwysig, bydd yn rhaid hefyd wrth gefnogaeth ac chyd-ymdrechion gweithwyr proffesiynol ar draws y sector tai a thu hwnt.

Dydy hi byth yn hawdd bwrw ymlaen â newid sylweddol, yn enwedig â gwasanaethau'n wynebu'r pwysau sydd arnynt heddiw. Ond mae'r buddsoddi yn y ddeddfwriaeth newydd hon yn hanfodol er mwyn lleddfu'r pwysau hyn a chreu dyfodol gwell. Aeth cymaint o egni i mewn i ddatblygu'r ddeddfwriaeth newydd dros y blynyddoedd diwethaf – nid yn unig gan y Senedd a'r gefnogaeth drawsbleidiol a gafodd y ddeddfwriaeth, ond hefyd o bob rhan o'r sector tai. Rhaid bwrw ymlaen yn awr a gwneud popeth a allwn i gefnogi ei gweithrediad er mwyn elwa ar y buddiannau. A gallai'r buddiannau hyn fod yn enfawr.

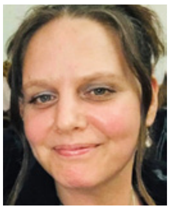
Mae edrych tuag at Gymru lle mae digartrefedd yn beth prin, byr, nas ailadroddir yn golygu sicrhau bod gan filoedd o bobl a theuluoedd le sefydlog a diogel i'w alw'n gartref, a'u bod yn osgoi trawma byw trwy ddigartrefedd a'r holl ansicrwydd a rhwystrau a ddaw yn sgil hynny. Fel y dywed Kevin, arbenigwr trwy brofiad Crisis: *'Mae angen i ni roi cymorth yn ei le ar gyfer y to nesaf. Dydw i ddim am i eraill fynd drwy'r hyn yr aethon ni drwyddo.'*

Mae buddsoddi amser ac adnoddau yn y ddeddf newydd hon yn golygu, yn y tymor hwy, lleihau pwysau llwyth achosion ar ein hawdurdodau lleol a lleihau'r crocbris a godir am lety dros-dro, sy'n ***tynnu at £100 miliwn***, i gynghorau ledled y wlad.

Mae hefyd yn golygu lleihau pwysau ar ein sector cyhoeddus ehangach. Drwy atal digartrefedd a gwella cefnogaeth, gallwn leihau'r cymhlethdod cynyddol o anghenion sy'n aml yn datblygu gyda chyfnodau hir o ddigartrefedd.

Drwy sicrhau ymrwymiadau cadarnhaol gan lywodraeth newydd Cymru ym mis Mai a thrwy barhau i gydweithio ar draws y sector, gallwn sicrhau bod Deddf Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru) yn cyflawni ei gwir botensial. Gyda'n gilydd, gallwn sicrhau ei bod yn ddeddfwriaeth sy'n arwain y byd, y carai gwledydd eraill ei hefelychu.

Debbie Thomas yw pennaeth polisi a chyfathrebu Cymru Crisis



GWERTH PROFIAD BYW

Rhaid i wasanaethau symud y tu hwnt i ymgynghori arwynebol, a chroesawu newid sylfaenol yn y diwylliant er mwyn gallu elwa ar fewnwelediad pobl â phrofiad byw o ddigartrefedd, medd Sara O'Shea

Nid dim ond siapio pwy ydym ni a wna'n profiadau – maen nhw'n dysgu pethau i ni, yn rhoi persbectif, mewnwelediad a dealltwriaeth unigryw na ellir eu hatgynhyrchu mewn stafell ddosbarth neu sesiwn hyfforddi. Er mwyn gallu cynnig cefnogaeth sy'n gwir ganolbwyntio ar y person, mae cynnwys profiad byw yn ein holl wasanaethau tai a digartrefedd yn hanfodol bwysig.

Nid yw cynnwys y rhai sydd â phrofiad byw yn llywodraethiant, dylunio a darparu gwasanaethau yn ddim byd newydd. Bu'r trydydd sector yn gwneud hynny ers cryn amser, gan ddatblygu dulliau arloesol o ymhelaethu ar leisiau profiad byw, a gweithredu ar eu sail. Mae'r Fforwm Ymgysylltu Profiad Byw (LEEF) yn enghraifft berffaith o hyn. Wedi'i gyd-hwyluso gan Shelter Cymru, Cymorth Cymru ac End Youth Homelessness Cymru, mae LEEF yn darparu gofod cydweithredol lle gall arbenigwyr trwy brofiad, gweithwyr proffesiynol eraill, a sefydliadau tai a digartrefedd ddod ynghyd i rannu mewnwelediad, profiadau a syniadau; dysgu oddi wrth ei gilydd; a pharhau i hyrwyddo pwysigrwydd rhoi lle canolog i leisiau profiad byw.

Mae'r ffaith bod y Bil Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol yn cynnwys cydnabyddiaeth ffurfiol o bwysigrwydd profiad byw wrth ddylunio gwasanaethau digartrefedd hefyd yn dilysu yn wych y dull hwn o fynd ati. Golyga hefyd nid yn unig bod llais profiad byw wedi helpu i lunio'r darn hwn o ddeddfwriaeth, ond mae'r ddeddf hefyd yn nodi sut y dylai awdurdodau lleol ymgysylltu â phobl sydd â phrofiad byw o'r argyfwng tai, a'u cynnwys.

Ond sut y gall awdurdodau lleol (a gwasanaethau eraill) sicrhau arfer da wrth gynnwys pobl â phrofiad byw? Pwy well i ddweud wrthym na'r rhai sydd eisoes yn gweithio neu'n gwirfoddoli ar sail eu profiad byw – dyma'r hyn mae rhai o'r arbenigwyr hyn am i wasanaethau ei wybod:

Nid yw cael pobl â phrofiad byw i gyfranogi mewn gwasanaethau tai a digartrefedd yn golygu elwa ar eu gwybodaeth yn unig; mae a wnelo â datblygu gwasanaeth ymatebol ac empathig, lle mae pobl ag arnynt angen tai yn teimlo wedi eu deall, eu parchu, a'u gwerthfawrogi. Mae'r trydydd sector yn deall hyn, ond hoffwn weld profiad byw wedi'i gynnwys lle mae'n bwysicaf: ledled gwasanaethau tai awdurdodau lleol.

Mae angen i awdurdodau lleol symud y tu hwnt i ddim ond ymgynghori â phobl â phrofiad byw ac, yn hytrach, eu cyflogi ledled y sefydliad, yn enwedig mewn swyddi wynebu'r cyhoedd fel swyddog tai a chynghorydd. Pan oedd fy nheulu'n wynebu digartrefedd, byddai cael cefnogaeth rhywun a oedd yn deall yn iawn yr hyn roeddem yn mynd drwyddo wedi gwneud y byd o wahaniaeth.

Yn y pen draw, pan fydd rhywun yn wynebu trawma a straen digartrefedd, at yr awdurdod lleol y mae'n rhaid mynd am gymorth. Gall cwrdd â nhw â'r ddealltwriaeth a'r empathi a ddaw yn naturiol gyda phrofiad byw wneud proses orlethol ac anhygoel o anodd fymryn yn fwy dynol ac urddasol. Mae cynnwys profiad byw yn llawer mwy na dim ond arfer da — gall drawsnewid gwasanaethau; gall drawsnewid profiadau; gall drawsnewid bywydau.

Tina Williams, cymar-ymchwilydd yn Shelter Cymru, arbenigwr trwy brofiad yn Crisis, ac ysgrifennydd LEEF

Mae pobl â phrofiad byw sy'n penderfynu gwirfoddoli wedi gorfod ymladd yn aml i gael eu clywed, wedi darllen polisi a gweithdrefnau a derbyn llythyrau yn llawn jargon corfforaethol annealladwy; dyma sy'n eu gyrru i gyfranogi i geisio gwella pethau.

Nid pawb sydd mewn sefyllfa i wneud y gwaith yma, felly ceisiwn ei wneud ar eu rhan cystal ag y gallwn ni. Rydym wedi dod i arfer â derbyn nid yr hyn sydd ei angen ond yr hyn a wna'r tro "am nawr", o achos cyllid ac ati, a derbyn ymadroddion fel "dim gofal mewn gofal" ac "ymbellhau proffesiynol".

Os yw corff yn wir eisiau ymgysylltu â phobl â phrofiad byw, rhaid iddynt fod yn barod i dderbyn y bydd yn cynnwys rhywfaint o fyfyrio mewnol a dealltwriaeth y gall sefydliadau achosi trawma go iawn, hyd yn oed yn anfwriadol.

Nid achosion na rhifau hawlio mo pobl. Maent yn deuluoedd, weithiau'n bobl ag anableddau, dydyn nhw ddim yn wahanol i chi. Heb onestrwydd a thryloywder o'r naill ochr a'r llall, ni cheir unrhyw ymgysylltiad ystyrlon, caiff ei weld fel ymarfer "ticio blychau" arall. Dim ond os yw'r sefydliad yn cymryd perchnogaeth o rywbeth gan ddefnyddio datganiadau mesuradwy a meintiol y caiff ei gymryd o ddifri gan unryw un. Dim ond pan geir sylfaen o ddealltwriaeth ac ymddiriedaeth gydfuddiannol y ceir ymgysylltu gwirioneddol.'

Sam Haywood, aelod o TPAS Cymru a gwirfoddolwr Shelter Cymru

Fel cymar-ymchwilydd, gwn nad y niferoedd sy'n cyfrif fwyaf. Gall data ddweud wrthym faint o bobl sy'n ddigartref neu mewn llety dros-dro, ond dengys profiad byw sut yn union mae hynny'n teimlo o ddydd i ddydd, a lle mae rhagdybiaethau'n methu. Gall pobl ddychmygu sut beth fyddai ansicrwydd tai. Ond dydy dychmygu ddim r'un fath â gwybod. Gall rhagdybiaethau â bwriadau da, hyd yn oed wedi'u cefnogi â data, fethu'r realiti ar lawr gwlad. Mae gwrando ar brofiad byw yn cau'r bwlch.

Mae cyfranogi ystyrlon yn golygu ymgysylltu â phobl cyn penderfynu. Mae'n trin profiad byw fel arbenigedd, nid straeon. Mae'n golygu rhannu pŵer trwy gyd-ddylunio cwestiynau a dulliau ymchwil a bod yn rhan o'r broses benderfynu. Mae hefyd angen adborth clir parthed beth a newidiodd ac esboniadau gonest pan na newidiodd dim.

Pan fo cyfranogi'n ddim ond ymgynghori arwynebol neu funud-olaf, all profiad byw ddim dylanwadu go iawn. Chaiff rhagdybiaethau mo'u herio, mae camddealltwriaeth yn parhau. Mae cydweithio'n iawn yn arwain at well penderfyniadau, llai o ganlyniadau anfwriadol, ac ymddiriedaeth. Mae cael gwrandawiad, eich cymryd o ddifrif, gweld profiadau'n cael eu hadlewyrchu mewn canlyniadau yn helpu i drwsio'r niwed a wneir pan deimla pobl wedi eu hanwybyddu a systemau'n gwrthod dysgu gan y rhai y bwriedir iddynt eu gwasanaethu.

I systemau tai Cymru wir wasanaethu'r bobl y maent ar eu cyfer, rhaid i ymgysylltu fynd y tu hwnt i ymgynghori, at gydweithio. Dim ond bryd hynny y gall penderfyniadau adlewyrchu'r niferoedd a'r realiti y tu ôl iddynt.'

Kat Jones, cymar-ymchwilydd yn Shelter Cymru

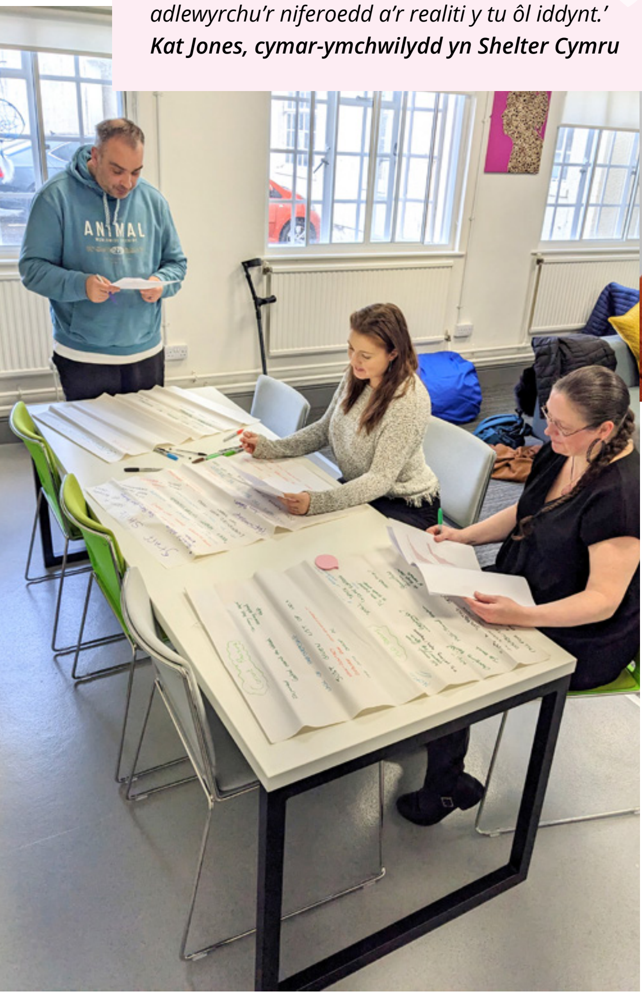
Nid syniad polisi yw cynnwys pobl â phrofiad byw mewn gwasanaethau tai i mi – mae'n sylfaenol ac yn ddynol. Pan fyddwch chi'n byw am amser hir mewn llefydd dros-dro neu rannu lle, yn ansicr pa mor hir y cewch aros, mae'n dwyn eich hyder yn araf. Chi'n dechrau teimlo yn y ffordd, hyd yn oed pan mai'r cwbl rydych ei eisiau yw cornel fach eich hun. Mae'r teimlad hwnnw'n aros gyda chi, ac mae'n newid sut y gwelwch wasanaethau sy fod i helpu.

Dyma pam mae angen i bobl sydd â phrofiad byw fod yn rhan o lunio a rhedeg y gwasanaethau hyn. Mae arfer da yn eithaf syml: gwrandewch, credwch yr hyn y mae pobl yn ei ddweud wrthych chi, a gweithredu. Peidiwch â gwahodd pobl i mewn ond i dicio blwch. Talwch nhw, hyfforddwch nhw, a rhowch swyddi a chyfrifoldebau iddyn nhw – wrth wneud hynny, nid dim ond eu codi nhw rydych chi, ond codi'r gymuned gyfan gyda chi a gadael i newid ddechrau o'r craidd. Gwnewch hi'n ddiogel iddyn nhw siarad yn onest, heb boeni y cânt eu barnu na'u cosbi.

Pan ymdrinir â phrofiad byw fel gwybodaeth go iawn, nid jest stori a adroddir unwaith cyn symud ymlaen, mae popeth yn newid. Pobl yn teimlo wedi eu parchu, a'r gefnogaeth a gynigir yn mynd yn fwy real, yn fwy ymarferol ac yn fwy caredig.'

Gweithiwr achos a chymar-ymchwilydd yn Shelter Cymru a oedd am gyfrannu'n ddienw

Hyfforddi cymar-ymchwilwyr



Dengys y mewnwelediad a rennir gan yr arbenigwyr hyn trwy brofiad yn glir sut y gall sefydliadau gynnwys profiad byw yn effeithiol mewn gwasanaethau. Nid ateb syml mo hyn. Mae'n gofyn am hunanfyfyrio a newidiadau sylfaenol yn diwylliant, strwythur ac ymarfer sefydliad. Rhaid symud y tu hwnt i ymgynghori, a all yn aml deimlo'n ffug ac yn symbolaidd, tuag at ddiwylliant sy'n integreiddio profiad byw yn llawn mewn llywodraethiant, dylunio a chyflenwi.

Yn y pen draw, er mwyn i'r Bil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol gyflawni ei bwrpas, rhaid i brofiad byw fod wrth wraidd darpariaeth gwasanaethau tai a digartrefedd, nid yn ychwanegolyn neu'n ôl-ystyriaeth. Dim ond bryd hynny y gall gwybodaeth ac arbenigedd profiad byw sbarduno newid ystyrlon a meithrin dull wedi'i lywio gan drawma, empathig, ymatebol a dynol o fynd i'r afael ag argyfwng tai Cymru.

Os hoffech ragor o wybodaeth am LEEF, neu os hoffech ddysgu sut y gallwch gymryd rhan yn y fforwm, cysylltwch ag ysgrifennydd LEEF, Tina Williams yn ***leef@sheltercymru.org.uk***

Sara O'Shea yw cydlynydd cymar-ymchwilwyr Shelter Cymru

TURIO'N DDYFNACH

Pan nad yw preswylwyr am ymgysylltu â'u landlord, mae'n werth darganfod mwy am beth sy'n ysgogi'r fath ymddygiad, medd Deborah Fellows

Mae'r rhan fwyaf o gwsmeriaid yn hapus i'ch gwahodd i mewn, gan ddeall bod y berthynas yn sicrhau bod eu cartrefi'n ddiogel, wedi'u cadw'n dda ac yn helpu iddynt fwynhau eu cartref. Felly, hawdd diystyru'r adegau hynny lle nad yw preswylydd byth ar gael neu â sawl rheswm dilys pam na allwch chi alw ar y dydd a'r dydd. Efallai bod cartrefi lle na chewch byth siarad â'r preswylydd, lle na wneir unrhyw atgyweiriadau, ac na roddir mynediad iddo.

Felly pam mae rhai preswylwyr yn osgoi ymgysylltu â'u landlord? Dwi ddim yn siŵr y gallwn byth wir ddeall yr holl resymau, ond mae'n bwysig ein bod yn turio ychydig yn ddyfnach i geisio deall yr hyn sy'n ysgogi'r fath ymddygiad. Mae ofn ein hymyrraeth a beth all ddod yn sgil hynny yn aml wedi'i wreiddio'n ddwfn, gan olygu y byddai'n well ganddynt i ni adael llonydd iddynt, gadael pethau fel y maen nhw, a pheidio ag ymwneud â gwasanaethau sy'n destun ofn. Mae cywilydd a chwithdod am beidio â dilyn y normau canfyddedig ac ofn cael eu beirniadu yn effeithio ar eu diogelwch a'u cysur.

YR ANGEN MWYAF

Yn aml, cartref na cheir mynediad iddo yw'r cartref â'r angen mwyaf, yn gartref i'r rhai mwyaf diymgeledd, cyflwr yr eiddo yn debygol o fod yn beryglus, a lleithder a llwydni ym mhobman. Efallai y cewch breswylydd â phroblemau iechyd, wedi ei ynysu'n gymdeithasol, yn celcio (*hoarding*), a heb gyflenwad nwy.

Doedd gan Norman, gŵr oedrannus yr ataliwyd y cyflenad nwy i'w gartref, ddim gwres na dŵr poeth, roedd ganddo broblemau iechyd a nemor ddim cefnogaeth. Daeth i sylw ein gwasanaethau cymorth tai trwy gymydog a oedd yn pryderu fwyfwy am ei les. Dechreusom ymweld, a siarad yn ddechreuol ar garreg y drws, gan fagu ymddiriedaeth yn araf, ar sail dibynadwyedd a chysonrwydd.

Buom yn holi a gwrando i ddarfanfod ei anghenion; gall fod yn broses araf sy'n gofyn amynedd, dyfalbarhad ac awydd gwirioneddol i helpu pobl, ond ar ôl ennill eu hymddiriedaeth, fel arfer bydd y gatiau'n agor a gellir symud ymlaen.

GWEITHIO AR SAIL RISG

Byddwn yn cefnogi trwy nodi meysydd risg allweddol a chydweithio â phreswylwyr fel Norman i ddod o hyd i atebion y cytunir arnynt i leihau'r peryglon a'u dileu heb orfodi safonau llym. Mae cartref budr, llawn eiddo wedi ei gelcio, deunydd a allai borthi tân, gwresogi trydan am fod y nwy wedi'i atal, yn risg i'r preswylydd, cymdogion, cydweithwyr a'r cartref ei hun. Pan fo cartref yn oer gyda lleithder a llwydni, cynigir arweiniad ar ynni gan ein tîm cynghori a gyllidir gan y Cynllun Adfer ynni, a gweithiwn gyda chyflenwyr i leihau dyledion a sicrhau ailgysylltu gwasanaethau.

Trwy ein gwasanaeth cymorth celcio, rhoddwn gymorth ymarferol gyda chelcio a helpu preswylwyr i ddechrau rhoi trefn neu gael gwared ar eitemau o'r cartref i leihau'r risg o dân a gwneud byw'n haws. Trwy grantiau cawn afael ar welyau a soffas, gan wneud bywyd yn fwy cysurus ac yn gynhesach.

Trwy i ni durio ychydig yn ddyfnach, newidiwyd bywyd Norman. Caiff ei anghenion iechyd eu diwallu gyda nyrsys ardal yn galw. Mae ei gartre'n gynhesach, triniwyd y lleithder a'r llwydni, ac mae'n fwy trefnus. Ydy ei holl eitemau wedi mynd? Na. A yw Norman mewn amgylchedd di-haint nawr? Na. A yw'r risg wedi'u lleihau i lefel y gellir ei rheoli? Ydy, felly credwn bod hyn yn llwyddiant i Norman a'r cartref. Sgil-effaith yw bod Norman yn mynd yn chwilfrydig am fywyd a gweithgareddau allanol ac am y tro cyntaf ers tro byd, mae'n ystyried mynd i'r ganolfan gymunedol. Awgrymodd yr hyfforddydd celcio y gallent fynd gyda'i gilydd y tro cyntaf, felly efallai y gwneith.

Deborah Fellows yw rheolydd cymorth tai Hedyn

Meithrin perthyn

Casey Edwards yn adrodd ar sut mae tai dan arweiniad y gymuned yn sbarduno ton newydd o adfywio ledled Cymru

Ledled Cymru, mae mudiad tawel ond pwerus yn ail-lunio'r lleoedd y mae pobl yn eu galw'n gartref. Mae tai dan arweiniad y gymuned (CLH) – lle daw pobl leol ynghyd i ddylunio, datblygu ac weithiau rheoli'r cartrefi a'r lleoedd sydd eu hangen arnynt – yn un o'r arfau mwyaf grymus ar gyfer adfywio trefi, pentrefi a chymdogaethau. Mae'n stori o greadigrwydd, penderfyniad a balchder; o gymunedau sy'n gwrthod derbyn dirywiad ac yn hytrach yn dewis adeiladu eu dyfodol eu hunain o'r gwaelod i fyny.

Yn y bon, mae tai dan arweiniad y gymuned yn dechrau gyda syniad syml ond radical: dylai pobl leol fod â llais ystyrlon yn yr hyn a adeiledir yn eu hardal a sut mae'n gwasanaethu'r gymuned. Boed yn addasu adeilad lled-adfeiliedig yn gartrefi fforddiadwy, troi safle gwag yn gymdogaeth newydd fywiog, a chreu mannau cymunedol yn y broses, mae CLH yn cynnig ffordd i bobl lunio lleoedd mewn ffyrdd sy'n teimlo wedi'u gwreiddio go iawn mewn angen lleol.

YMGODYMU Â'R ARGYFWNG TAI O'R GWAELOD I FYNY

Mae Cymru'n parhau i frwydro ag argyfwng fforddiadwyedd tai. Mae cymunedau'n profi prinder tai fforddiadwy sy'n gwir ddiwallu anghenion pobl leol. Ni all modelau cyflenwi traddodiadol gau'r bwlch eu hunain – a gall CLH helpu i ddatgloi tir ac adeiladau a allai fod yn wag neu'n segur fel arall, gan ychwanegu cartrefi newydd gwerthfawr at y gymysgedd.

Mae'r cartrefi hyn nid yn unig yn fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf – maent yn fforddiadwy yn barhaol gan amddiffyn asedau cymunedol ar gyfer cenedlaethau i ddod. Ac mae'r mudiad yn tyfu.

RHOI BYWYD NEWYDD I ADEILADAU GWAG

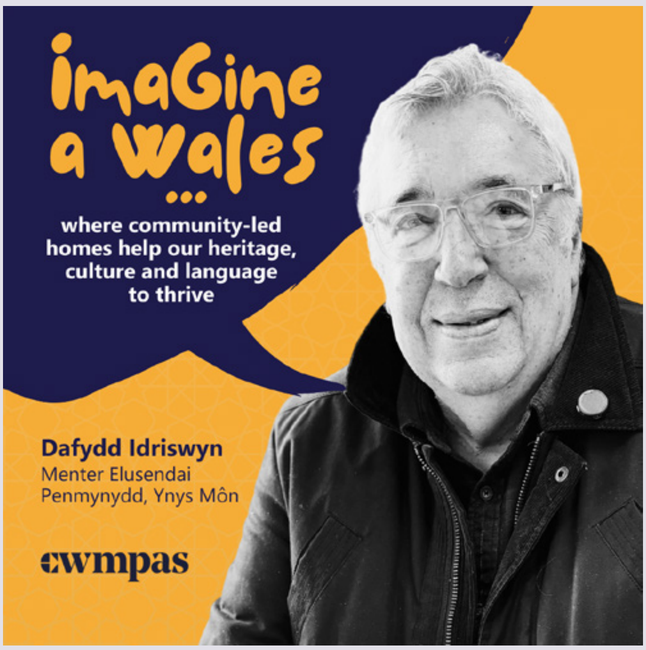
Un o agweddau mwyaf ysbrydoledig tai dan arweiniad y gymuned yw'r gallu i roi bywyd yn ôl i adeiladau a allai fod wedi mynd yn anghof.

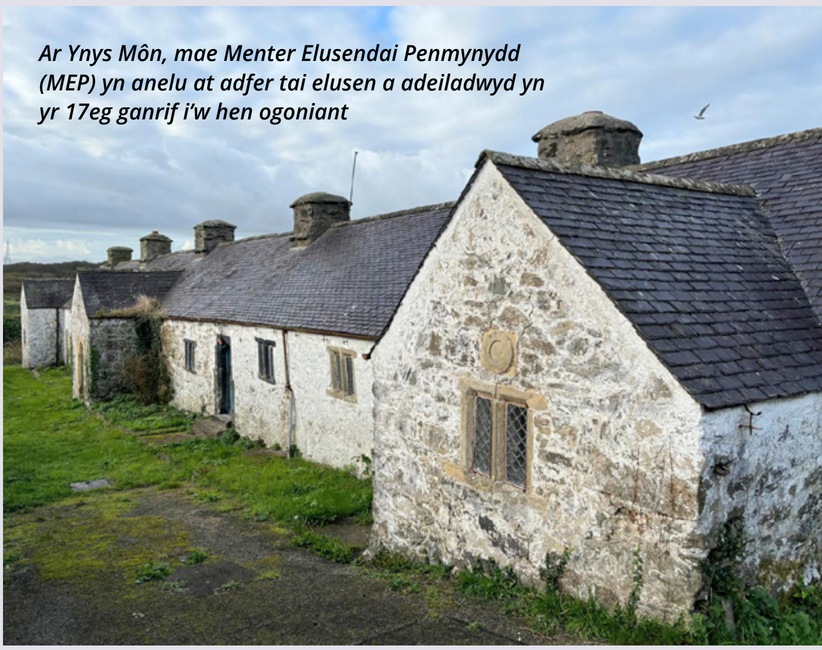
Yn Aberdyfi, sefydlwyd Prosiectau Cymuned Aberdyfi (ACP) i sicrhau bod y pentref yn parhau i fod yn lle gwych i fyw a gweithio ynddo. Ar ôl gweld y gymuned yn erydu'n raddol wrth i fuddiannau masnachol gael blaenoriaeth dros draddodiad ac anghenion lleol, sefydlwyd menter gymdeithasol i gadw ysbryd y gymuned yn fyw. Maent am sicrhau bod dyfodol disglair i bobl leol, busnesau ac ymwelwyr fel ei gilydd trwy ddarparu cyflogaeth, cyfleoedd tai, a chadw gwasanaethau lleol yn y pentref.

Y llynedd, ar ôl blynyddoedd lawer o waith caled, prynodd safle Swyddfa'r Post a Garej Penrhos yn y pentref. Mae'n debyg mai Swyddfa'r Post yw busnes pwysicaf y pentref, nid yn unig am ei wasanaeth post, ond hefyd fel canolfan fancio a siop gyffredinol. Llwyddodd ACP hefyd i addasu'r gofod uwchlaw'r Swyddfa Bost yn gartref fforddiadwy i deulu. Wrth brynu'r garejys, llwyddasant i achub swyddi lleol a chreu uned fusnes ychwanegol.

Ar Ynys Môn, nod Menter Elusendai Penmynydd (MEP) yw adfer tai elusen yn y pentref a adeiladwyd yn wreiddiol yn yr 17eg ganrif i gartrefu tlodion Penmynydd a'r cyffiniau i'w hen ogoniant. Ei fwriad yw creu tri chartref wedi'u hadfer yn sensitif gyda throad modern a fydd ar gael i bobl leol eu rhentu am bris fforddiadwy.

Nid yw menter o'r fath yn hyfyw heb gefnogaeth lawn y gymuned, ac mae MEP wedi ymrwymo'n llwyr i ddefnyddio busnesau ac arbenigedd lleol ar gyfer y prosiect hwn.





Ar Ynys Môn, mae Menter Elusendai Penmynydd (MEP) yn anelu at adfer tai elusen a adeiladwyd yn yr 17eg ganrif i'w hen ogoniant

Mae Better Bonymaen yn gweithio i wireddu potensial darn o dir gwag yn Abertawe ar gyfer tai fforddiadwy a chyfleuster cymunedol newydd a gofod gwyrdd

ADEILADU CARTREFI NEWYDD – A DYFODOL NEWYDD

Mae prosiectau adeiladu newydd CLH yn ffynnu ledled Cymru hefyd. Mae Ymddiriedolaeth Tref Nefyn, elusen sydd wedi bodoli ers canrif a mwy, yn parhau â'i hymrwymiad hirhoedlog i ddarparu cartrefi rhent fforddiadwy i bobl leol ym Mhenrhyn Llŷn. Mae'n adeiladu pedwar cartref fforddiadwy newydd yn y dref am y tro cyntaf erioed, gan ddangos sut y gall gofal cymunedol am eiddo ddiogelu fforddiadwyedd dros genedlaethau.

Mewn rhai achosion, gall fod yn gymysgedd o'r ddau. Mae Ymddiriedolaeth Letitia Cornwallis yn Sir Gâr yn enghraifft drawiadol. Gan weithio gyda'i phartner o gymdeithas tai, mae'r Ymddiriedolaeth yn rhyddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy newydd tra'n adfywio hen dŷ elusen yn Llanwrda i greu cartrefi i bobl leol – cyfuniad pwerus o ddiogelu treftadaeth a diben cymdeithasol.

MWY NA CHARTREFI: CREU ASEDAU A GWASANAETHAU CYMUNEDOL

Er mai cartrefi yw ysgogiad CLH, mae a wnelo'r mudiad â mwy na rhoi to dros bennau. Mae mynd ati dan arweiniad y gymuned yn cefnogi creu asedau cymunedol ehangach: gofodau awyr-agored; cyd-gyfleusterau; hybiau diwylliannol; mannau i dyfu bwyd; a llenwi bylchau a adawyd gan wasanaethau cyhoeddus gorestynedig.

Dechreuodd Better Bonymaen CIC fel prosiect i ymgysylltu â chymuned Bon-y-maen yn y celfyddydau, mentrau gwyrdd ac i ddychmygu sut y gall eu cymuned dyfu'n fwy cydlynol a gwydn. Mae'n gweithio gyda Cwmpas a Down to Earth Project i wireddu potensial clwt bach, gwag hirdymor o dir yn Abertawe ar gyfer tai fforddiadwy a chyfleuster cymunedol newydd a gofod gwyrdd.

Ynghyd ag asedau diriaethol, mae CLH yn helpu i adeiladu cyfalaf cymdeithasol, a ddaw â manteision cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ehangach. Dengys ymchwil bod pobl sy'n byw mewn prosiectau CLH, neu'n ymwneud â nhw, â gwell iechyd a lles, ac yn teimlo'n fwy hyderus, wedi'u cysylltu a'u cefnogi gan y gymuned ehangach.

Mae a wnelo tai dan arweiniad y gymuned ag adfywio balchder lleol a gwytnwch economaidd yn ogystal ag adeiladu cartrefi fforddiadwy. O adfer hen adeiladau segur i gyd-greu cymdogaethau newydd, gall prosiectau CLH fod yn gatalydd – gan ddenu buddsoddi pellach, ysgogi gweithredu cymunedol, a rhoi hyder o'r newydd i bobl yn nyfodol eu hardal.

'CYD-DDYHEU A'I CODODD HI'

Dydy tai dan arweiniad y gymuned ddim yn ateb gwyrthiol – ond mae'n un o'r enghreifftiau cliriaf o'r hyn a all ddigwydd pan roddir pŵer gwirioneddol i bobl dros eu bröydd. Cydweithrediad creadigol wedi'i wreiddio'n ddwfn mewn hunaniaeth leol, yn troi heriau'n gyfleoedd. Ledled Cymru, mae'n darparu nid yn unig cartrefi fforddiadwy, ond cymunedau cryfach, gwyrddach, mwy unedig.

Wrth i'r mudiad dyfu – gyda chymorth sefydliadau fel Cwmpas, awdurdodau lleol, cyllidwyr, a gwirfoddolwyr ymroddedig – gallai'r degawd nesaf weld Cymru sy'n rhoi cymunedau wrth graidd y system dai, yn cymryd yr awenau i ddatrys problemau lleol penodol. Ac os yw'r straeon a glywn eisoes ledled y genedl yn arwydd, ymddengys y dyfodol yn ddisglair, yn feiddgar, ac yn hyfryd o gymunedol ei ffurf.

Casey Edwards yw rheolydd rhaglen tai dan arweiniad y gymuned Cwmpas

A yw safonau'n rhwystr i gynnydd?

Mae angen i ni feddwl am effaith safonau tai ar ein gallu i ailddefnyddio cartrefi gwag, medd Cerys Clark

Mae tai o ansawdd da yn allweddol i iechyd a llesiant. Profwyd bod cartrefi o ansawdd gwael yn cyfrannu at iechyd meddwl a chorfforol gwael. Gallant fod yn ddrud i'w gwresogi, sy'n effeithio ar fforddiadwyedd ar adeg pan fo llawer yn teimlo effaith barhaus yr argyfwng costau byw a'r rhyfel yn Iran.

Mae *Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)* yn sicrhau y caiff pob cartref cymdeithasol ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da, yn bodloni safonau ynni isafswm (EPC C erbyn 2030 ac EPC A yn y pen draw) i helpu gyda chynhesrwydd fforddiadwy, ac yn pennu amserlenni ar gyfer dileu peryglon posibl yn y cartref. Mae'r safonau hyn yn rhan allweddol o sicrhau bod ein cartrefi'n ddiogel, yn addas ac yn fforddiadwy.

Mae set arall hefyd o safonau ar gyfer tai cymdeithasol y mae'n rhaid eu hystyried wrth ddatblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom i ddod ag argyfwng tai Cymru i ben. Mae *Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru* (WDQR) yn berthnasol i gartrefi newydd eu datblygu a chartrefi gwag y bwriedir ail-ddechrau eu defnyddio. Maent yn pennu lleiafswm maint ar gyfer llofftydd ac isafswm maint llawr ar gyfer tai penodol, tra'n caniatáu gostyngiad o hyd at 5 y cant cyn belled nad yw hynny'n peryglu ansawdd y cartref.

LLEIHAU'R PWYSAU

Mae'r WDQR a'r SATC hefyd yn berthnasol i gartrefi a ddarperir o dan y *Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP)* i leddfu'r pwysau ar lety dros-dro. Daw hyn hefyd â chafeat ychwanegol y gellir cytuno i wyro oddi wrth y safonau, gan gydnabod na fydd hi bob amser yn bosibl bodloni'r safon yn llwyr. Mae hyn oherwydd bod y TACP yn cael ei ddefnyddio'n bennaf i hwyluso ailddechrau defnyddio cartrefi gwag ac eiddo gwag hirdymor. Oni ellir dod ag eiddo yr ailddechreuwyd ei ddefnyddio i safon isafswm SATC o fewn deng mlynedd, ceir ei ddefnyddio am uchafswm o ddeng mlynedd cyn y bydd rhaid ei werthu ar y farchnad agored.

Iawn hyd yn hyn. Diben y safonau hyn yw sicrhau bod tai cymdeithasol o faint ac ansawdd tebyg. Lle nad yw'n edrych yn debygol y bydd hyn yn digwydd gyda chartrefi a ddarparwyd er mwyn lleihau'r defnydd o lety dros-dro, yna rhaid eu gwerthu.

LEFELAU UCHAF

Ond mae ochr arall y mae'n rhaid ei hystyried. Mae digartrefedd yng Nghymru ar hyn o bryd ar rai o'r lefelau uchaf a welwyd ers degawd. *Yn 2024/25 aeth tua un o bob 100 aelwyd yn ddigartref*. Ar hyn o bryd mae *2,292 o blant yn byw mewn llety dros-dro* gyda saith y cant o'r rhain yn byw mewn gwestai neu lety gwely-a-brecwast. Ar hyn o bryd *mae 94,000 o aelwydydd* yn aros am gartref cymdeithasol. Ar y cyfraddau darparu presennol, fe gymer fwy na 30 mlynedd i ddarparu cartref i bawb sy'n aros am gartref cymdeithasol.

Mae gennym hefyd nifer sylweddol o gartrefi gwag yng Nghymru gyda *data Cyfrifiad 2021* yn dangos bod tua 8.2 y cant o holl anheddau Cymru (120,450) yn wag. Mae llywodraeth Cymru yn gweithio i fynd i'r afael â chartrefi gwag ond mae rhwystrau o hyd i gynyddu'r niferoedd y gellir dechrau eu hailddefnyddio.

Wrth siarad â rhai aelodau, clywn y gall WDQQ a SATC fod yn rhwystrau i ailddechrau defnyddio eiddo gwag fel llety cymdeithasol yn eu hardal. Y broblem o ran bodloni SATC weithiau yw bod yr eiddo yn hŷn, felly ni fyddai gwneud y gwaith yn gost-effeithiol, felly mae'n aros yn wag. Yn aml, ni fydd eiddo'n bodloni'r WDQR yn llawn chwaith ac felly ni fyddai'n hyfyw ac mae'n aros yn wag. Adleisiwyd y pryderon hyn mewn ymchwil diweddar gan Sefydliad Bevan a Chyfiawnder Tai Cymru ar ddefnyddio gofodau crefyddol segur ar gyfer cartrefi fforddiadwy lle cydnabuwyd ei bod yn aml yn llawer haws bodloni'r safonau drwy adeiladu o'r newydd na cheisio addasu cynllun yr hen adeilad. Aeth yr adroddiad ymlaen i argymell hyblygrwydd ar gyfer cynlluniau sy'n cynnwys ailddatblygu adeiladau presennol.

ANHYBLYGRWYDD Y SAFONAU

Un rhan yn unig o'r hafaliad oedi yw rhwystrau o achos safonau disgwyliedig cyn y gellir ailddechrau defnyddio cartref gwag fel llety cymdeithasol. Mae cynllunio, cyllid a diffyg sgiliau oll yn ffactorau. Ond ni allwn anwybyddu effaith anhyblygrwydd y safonau. Felly, a ydy hi'n bryd cynnal y sgwrs honno gyda Llywodraeth Cymru am y modd y gweithredir safonau i sicrhau nid yn unig bod gennym y cartrefi cymdeithasol o ansawdd da sydd eu hangen arnom, ond nad ydynt yn mynd yn rhan o'r broblem wrth i ni geisio ailddefnyddio cartrefi gwag? Dyna rywbeth i'w ystyried wrth ymgysylltu â llywodraeth nesaf Cymru pan fo wrthi'n datblygu ei rhaglen lywodraethu.

Cerys Clark yw rheolydd polisi a materion cyhoeddus CIH Cymru

Clywed lleisiau proffesiynol

Chartered Institute of Housing Cymru

Helen Taylor yn adrodd ar ymchwil newydd i farn gweithwyr proffesiynol tai

Comisiynwyd Prifysgol Metropolitan Caerdydd gan CIH Cymru i wneud gwaith i gefnogi ei ymgyrch ar gyfer etholiad Senedd 2026.

DULL YMCHWIL

Casglwyd data trwy dri gweithdy caffi byd ac roedd y cyfranogwyr yn weithwyr proffesiynol tai sy'n gweithio mewn cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol ledled Cymru. Mae caffis byd yn ddull cyfranogol o gasglu data, lle gofynnir i unigolion rannu a chyd-greu gwybodaeth mewn grwpiau bach. Cynnyrch y trafodaethau grŵp bach, cydweithredol hyn yn seiliedig ar set o weithgareddau strwythuredig yw'r data a amlinellir yn yr adroddiad

Daeth dwy thema graidd i'r amlwg o'r holl weithgareddau ar draws y tri gweithdy:

- **Y gweithlu tai** – Mae'r gweithlu tai yn falch o wneud gwahaniaeth ac yn cael eu hysgogi gan hynny, ond y maent o dan bwysau cynyddol
- **Y broses o lunio polisïau a gweithwyr proffesiynol tai**. Croesawai gweithwyr proffesiynol tai ddyheadau Llywodraeth Cymru ynghylch tai cymdeithasol yng Nghymru. Nodwyd bod ymgysylltiad â'r sector tai gan Lywodraeth Cymru, ond bod deddfwriaeth yn dal i gael ei gwneud yn aml heb ystyried lleisiau'r rhai sydd â phrofiad gweithredol cyfoes.

RHWYSTRAU A HWYLUSWYR

Gofynnai'r gweithgaredd cyntaf yn y gweithdai i gyfranogwyr nodi hwyluswyr a rhwystrau i'w gwaith presennol (gellir darllen y rhain yn yr adroddiad llawn). Gofynnai'r ail weithgaredd i gyfranogwyr ystyried a oedd newidiadau deddfwriaethol sydd ar fin digwydd yn debygol o leihau neu gynyddu'r pwysau ar weithwyr proffesiynol tai yn eu swyddi o ddydd i ddydd.

Amlinellodd y cyfranogwyr dair thema allweddol y credent allai leddfu (neu beidio â chynyddu) y pwysau ar weithwyr proffesiynol tai yn y dyfodol:

- **Argaeledd cyllid Rhaglen Gyfalaf Llety Trosglwyddo (TACP)** – Mae TACP yn hwylusydd da i ddiwallu'r angen am dai.
- **Dyheadau Llywodraeth Cymru** – Mae bwriadau da gan Lywodraeth Cymru ynghylch diogelwch, digartrefedd, pŵer tenantiaid, lleihau stigma.
- **Gweithlu** – Mae gweithlu ymrwymedig ac ymroddedig yn ei le.

Nododd y cyfranogwyr hefyd ystod o effeithiau posibl o'r newid deddfwriaethol a pholisi arfaethedig a allai fod yn rhwystrau i'w gwaith o ddydd i ddydd:

- **Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)** – Mae pryderon y bydd y Bil yn ychwanegu biwrocratiaeth ac na chaiff yr effaith a fwriadwyd.
- **Deddf Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru) 2026** – Mae pwysau eisoes ar y system ddigartrefedd, a gallai'r ddeddfwriaeth newydd waethygu'r rhain.
- **Proses lunio polisïau** – Nid oes gan weithwyr proffesiynol tai ddigon o ran yn y broses o greu deddfwriaeth, gan arwain at fwy o bwysau o ganlyniadau anfwriadol. Mae diffyg hyder yn y ddeddfwriaeth sydd ar fin dod yn seiliedig ar y profiad o weithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.
- **Gweithlu** – Bydd newidiadau sydd ar ddod yn ychwanegu pwysau at weithlu lle mae bylchau a baich gwaith trwm eisoes.

GOFYNION I LYWODRAETH NEWYDD CYMRU

Gofynnai'r trydydd gweithgaredd o fewn gweithdai caffi'r byd i gyfranogwyr syntheseiddio'r syniadau a godwyd yn y gweithgareddau blaenorol ac amlinellu 'gofynion' penodol ar gyfer y llywodraeth newydd, sef:

- **1.** Mae angen cydweithio gwell rhwng gwasanaethau cyhoeddus, gan gynnwys cydnabod rôl gweithwyr proffesiynol tai. Mae angen darparu rhagor o gyllid i wasanaethau cymorth cysylltiedig eraill, fel nad yw'r angen yn disgyn ar ddarparwyr tai.
- **2.** Mae angen adolygu a diwygio gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru oherwydd eu bod yn rhy gostus a beichus.
- **3.** Dylid parhau â chynlluniau cyllid grant llwyddiannus a'u cyflwyno yn ehangach.
- **4.** Dylai fod mwy o fewnbwn gan weithwyr proffesiynol tai yn y broses o lunio polisïau, yn enwedig o ran effaith a gweithrediad deddfwriaeth.
- **5.** Dylai mwy o wybodaeth, wedi ei lywio gan weithwyr proffesiynol tai, fod ar gael ar weithrediad y broses ddyrannu newydd o fewn Deddf Digartrefedd a Dyraniadau Tai Cymdeithasol (Cymru) 2026.
- **6:** Mae angen cydnabod a gwerthfawrogi'r gweithlu presennol, yn enwedig mewn perthynas â'r trawma dirprwyol y gallent ei brofi.

Mae angen buddsoddi ymhellach yn nifer gweithwyr proffesiynol tai Cymru a'r hyfforddiant a'r addysg sydd ar gael iddynt.

CASGLIAD

Mae'r data ansoddol hwn yn eistedd ochr yn ochr â data meintiol CIH Cymru o'i arolygon Ciplun Sector a'i faniffesto Senedd 2026. Gellir darllen yr adroddiad llawn ar wefan CIH Cymru.

Mae Dr Helen Taylor yn uwch ddarlithydd mewn tai ym Mhrifysgol Metropolitan Caerdydd

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Diweddariad ymchwil

Y diweddaraf gan dîm Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi Llywodraeth Cymru

YMCHWIL TAI LLYWODRAETH CYMRU

Mae'r prosiectau ymchwil a ganlyn ar y gweill:

- **Gwerthuso Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd** – cyhoeddwyd yr adroddiad gwerthuso proses cyn y Nadolig
- **Gwerthuso'r Rhaglen Trawsnewid Trefi** – cwblhawyd y gwerthusiad proses, ac mae'r gwerthusiad effaith ar ei gamau olaf
- **Gwerthuso Cynllun Prydlesu Cymru** – cwblhawyd y gwaith maes cyn y Nadolig, ac mae'n yn cael ei sgrifennu ar hyn o bryd i'w gyhoeddi ar ôl yr etholiad
- **Ymchwil Cymorth i Brynu** – cwblhawyd casglu data cyn y Nadolig, ac mae hyn yn cael ei ddadansoddi a'i sgrifennu ar hyn o bryd i'w gyhoeddi. Nod y Cynllun Cymorth i Brynu yw deall y dirwedd bresennol o gynlluniau cymorth ariannol sydd ar gael i helpu pobl i fynd yn berchen ar gartref yn y DU.
- **Arolwg Tai Cymru** – Mae'r arolwg yn dal yn ei ddyddiau cynnar, ac rydym yn gweithio ar benderfynu pa bynciau ddylai gael blaenoriaeth i'w cynnwys yn yr arolwg
- **Gwerthuso Cartrefi Cynnes** – Gwerthusiad o gynllun nyth Cartrefi Cynnes. Dyfarnwyd y contract i IFF Research fis Ionawr, ac mae camau cychwynnol y prosiect ar y gweill. Mae ymchwil cwmpasu cychwynnol gyda rhanddeiliaid allweddol yn y cynllun yn cael ei chynnal ar hyn o bryd.
- **EHOF – Profiad Byw mewn Polisi ac Ymarfer** – Nod yr ymchwil hon yw nodi a chydosod ymchwil bresennol ar arfer gorau wrth ymgysylltu â phobl â phrofiad byw wrth ddatblygu polisïau ac arferion mewn gwasanaethau digartrefedd a chymorth tai. Dyfarnwyd y prosiect i Imogen Blood Associates (IBA) fis Tachwedd 2025 ac mae IBA wedi recriwtio Grŵp Gwaith Profiad Byw o bobl sydd â phrofiad o ddigartrefedd i gyd-gynhyrchu ei ymchwil. Mae IBA yn cynnal adolygiad cwmpasu o lenyddiaeth allweddol ac yn cysylltu â rhanddeiliaid allweddol cyn y cyfnod gwaith maes.
- **Gwerthusiad SATC2023/ORP** – Mae'r gwerthusiad deuol o Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 a'r Rhaglen Ôl-ffitio Optimeiddiedig 3 ar ben y ffordd i gael ei gyhoeddi ddiwedd mis Mawrth.
- **Gwerthusiad y Ddeddf Rhentu Cartrefi** – Mae drafft cyntaf y gwerthusiad Cyfnod 3 (y cyfnod olaf) wedi'i dderbyn a'r bwriad yw ei gyhoeddi yn fuan ar ôl yr etholiad. Mae'r cyfnod hwn yn canolbwyntio'n fwy ar driongli effaith ddangosadwy'r Ddeddf na chyfnodau blaenorol.
- **Cronfa Tai gyda Gofal** – Dyfarnwyd y contract gwerthuso yn ddiweddar ac mae'r gwaith cychwynnol yn dechrau.
- **Gwerthusiad y Cyd-dîm Arolygu** – Mae'r gwerthusiad yn ei ail gam, terfynol. Mae'r gwaith maes yn parhau a bwriedir cyhoeddi ar gyfer hydref 2026.

YSTADEGAU TAI

Daeth y cyfarfod chwarterol hwn â'r Grŵp Gwybodaeth Tai ynghyd i adolygu anghenion tystiolaeth cyfredol ar draws y sector tai, rhannu diweddariadau ar brosiectau ymchwil mawr, a thrafod gwaith arolwg sydd ar ddod yng Nghymru.

Cynhwysai'r sesiwn y diweddaraf gan bartneriaid academaidd, dadansoddwyr y llywodraeth a chyrff sector yn cwmpasu gwaith gan Ganolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai, cynlluniau ar gyfer Arolwg Tai Cymru 2027–28, a mewnwelediad o Arolwg Tai Lloegr ac Arolwg Cartrefi'r Alban. Cynhwysai hefyd ganfyddiadau o ymchwil diweddar i ddyraniad tai cymdeithasol yng Nghymru.

Cynigiai ofod i'r mynychwyr archwilio gwaith dadansoddol newydd, cymharu dulliau ledled y DU, a nodi blaenoriaethau cyffredin ar gyfer gwella data a thystiolaeth tai. ***Mae'r agenda, y cofnodion a'r papurau ategol ar gael ar-lein***.

Cysylltwch â ***KASevents@llyw.cymru*** os oes gennych unrhyw gwestiynau.

Ers y diweddariad diwethaf, mae'r allbynnau ystadegol canlynol wedi'u cyhoeddi:

- ***Stoc tai a rhenti landlordiaid cymdeithasol: ar 31 Mawrth 2025*** – 18 Rhagfyr 2025
- ***Darpariaeth llety i'r digartref a chysgu ar y stryd: Hydref 2025*** – 15 Ionawr 2026
- ***Amcangyfrifon aelwydydd: canol 2024*** – 28 Ionawr 2026
- ***Adeiladu tai newydd: Gorffennaf i Fedi 2025*** – 29 Ionawr 2026
- ***Darpariaeth llety i'r digartref a chysgu ar y stryd: Tachwedd 2025*** – 5 Chwefror 2026
- ***Amcangyfrifon o angen tai ychwanegol: yn seiliedig ar 2025*** – 12 Chwefror 2026
- ***Cymorth i Brynu – Cymru (Cynllun Benthyciadau Ecwiti a Rennir)*** – 5 Mawrth 2026

TYSTIOLAETH CYFLWR TAI

Cyhoeddiadau

Ers y diweddariad diwethaf, cyhoeddwyd yr allbynnau ystadegol canlynol:

- ***Safon Ansawdd Tai Cymru: ar 31 Mawrth 2025 | LLYW.CYMRU*** Y datganiad blynyddol cyntaf ar gyfer SATC 2023 yn dangos cydymffurfiaeth tai cymdeithasol â'r Safon newydd ar 31 Mawrth 2025 ar sail casglu data lefel cofnod newydd. Cyhoeddwyd fel ystadegau swyddogol sy'n cael eu datblygu.