Strategaeth Tai Sir y Fflint 2025 – 2030

‘Y math iawn o gartrefi, yn y lleoliad iawn, i’r bobl iawn’

Draft

Cynnwys

Cynnwys 2

Rhagair 3

Crynodeb Gweithredol 4

1: Llwyddiannau'r strategaeth flaenorol 7

Tai Cymdeithasol 7

Cartrefi Gwag 7

Tai Arbenigol 7

Addasiadau 7

Tai Fforddiadwy 8

Safon Ansawdd Tai Cymru ac Effeithlonrwydd Ynni 9

Mynd i'r Afael â Digartrefedd 10

2: Cefndir a newidiadau allweddol 11

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 12

Sector Rhentu Preifat 12

3: Tai yn Sir y Fflint: Ffeithiau Allweddol 14

Prisiau Tai Cyfartalog yng Nghymru a Sir y Fflint 14

Rhent Preifat Misol Cyfartalog Mawrth 2025 14

Data o Gyfrifiad 2021 ar gyfer Sir y Fflint: 15

Data o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol 16

Mae disgwyliad oes yn Sir y Fflint wedi gostwng ychydig ar gyfer gwrywod a benywod. 17

4: Blaenoriaethau ar gyfer 2025 – 2030: lle rydym eisiau bod, y blaenoriaethau a'r camau gweithredu 18

Blaenoriaeth 1: Cynyddu'r cyflenwad i ddarparu'r math cywir o gartrefi yn y lleoliad cywir. 18

Blaenoriaeth 2: Atal a lleihau digartrefedd, gan ostwng y ddibyniaeth ar y defnydd o lety dros dro a llety mewn argyfwng. 20

Blaenoriaeth 3: Cefnogi pobl i gael mynediad, byw ac aros yn y math iawn o gartref, gan gynnwys darpariaeth arbenigol. 22

Blaenoriaeth 4: Datblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol i wella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi. 24

Blaenoriaeth 5: Gwneud y defnydd gorau o stoc bresennol, gan sicrhau bod y cymysgedd o anheddau'n bodloni'r galw gan sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau 24

5: Yr heriau sy'n ein hwynebu 26

Sut fyddwn yn mesur perfformiad 28

Draft

Rhagair

Rydym yn falch o gyflwyno ein Strategaeth Tai 2025 - 2030.

Ein huchelgais yw bod preswylwyr yn byw yn y math iawn o gartrefi, yn y lleoliad iawn. Mae'r Strategaeth Tai hon yn egluro sut y byddwn yn cyflawni hynny ac mae'n amlinellu'r blaenoriaethau allweddol ar gyfer y pum mlynedd nesaf.

Dros y blynyddoedd diwethaf rydym wedi gweld newidiadau sylweddol gyda galw parhaus am dai a chartrefi newydd. Mewn ymateb i hyn, rydym yn adeiladu mwy o eiddo newydd, yn gwella mynediad at dai fforddiadwy, yn gwneud gwell defnydd o'n stoc ac yn gwneud caffaeliadau strategol.

Mae'r costau byw cynyddol wedi golygu bod fforddiadwyedd wedi dod hyd yn oed yn fwy heriol ac rydym wedi ymrwymo i ddeall y galw yn well, fel y gallwn barhau i dargedu ein hadnoddau i'r preswylwyr hynny sydd angen ein cymorth fwyaf.

Mae'n bwysig deall bod y galw nid yn unig wedi cynyddu, ond mae'r pandemig a'r argyfwng costau byw wedi tynnu sylw at anghydraddoldebau ac wedi effeithio'n anghymesur ar ein preswylwyr sydd fwyaf mewn perygl.

Drwy weithio ar y cyd gyda'n partneriaid strategol, budd-ddeiliaid a Llywodraeth Cymru, gallwn fynd i'r afael â'r heriau hyn dros oes y strategaeth hon, yn cynnwys:

- Darparu cartrefi priodol, fforddiadwy a hygyrch yn y lleoliadau iawn.
- Bodloni'r galw cynyddol am dai cymdeithasol a fforddiadwy.
- Mynd i'r afael â'r lefelau cynyddol o ddigartrefedd ar draws y sir.
- Buddsoddi yn stoc dai'r Cyngor a sicrhau ei fod yn cael ei reoli'n dda.
- Cyflwyno llety i alluogi annibyniaeth i bobl sydd angen gofal a chymorth.
- Cefnogi anghenion poblogaethau neu grwpiau nad ydynt yn gallu cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol.
- Darparu tai newydd carbon isel / sero ac ôl-osod cartrefi presennol.

Yn fewnol, mae angen i ni wneud y mwyaf o'r adnoddau sydd ar gael i ni drwy dargedu buddsoddiad a datblygu ffyrdd newydd o ddarparu.

Mae'r strategaeth yn adeiladu ar allbynnau llwyddiannus y Strategaeth Tai flaenorol i sicrhau bod Sir y Fflint yn parhau i fod yn le gwych i fyw a byw.

Bydd darparu cyfleoedd i alluogi preswylwyr, yn enwedig y rhai sydd â'r angen mwyaf, i gael mynediad at dai o'r ansawdd uchaf sy'n briodol i'w hanghenion, gan alluogi preswylwyr i gael mynediad at gymorth, annog cymunedau mwy diogel a gwella lles yn helpu i gyflawni ein gweledigaeth o sicrhau 'y math iawn o gartrefi, yn y lleoliad iawn, i'r bobl iawn'.

Rydym yn edrych ymlaen at weithio ar y cyd i ddarparu'r weledigaeth hon.

Draft

Strategaeth Tai 2025 – 2030: Y math iawn o gartrefi, yn y lleoliad iawn, i'r bobl iawn

Crynodeb Gweithredol

- Er bod yr amgylchedd a weithredwn ynddo wedi newid, mae uchelgeisiau ac amcanion y strategaeth flaenorol yn parhau i fod yn berthnasol.
- Un o'r ffactorau mwyaf sylweddol sy'n wynebu Cyngor Sir y Fflint (a'r DU) yw'r cynnydd mewn digartrefedd a'r cynnydd yn y nifer o aelwydydd mewn llety dros dro / mewn argyfwng, ynghyd â'r posibilrwydd o fwy o bobl yn cyflwyno eu hunain oherwydd cynnydd i gyfraddau llog morgeisi pan mae cyfraddau sefydlog yn dod i ben.
- Cwblhawyd adolygiad o wasanaethau cyngor ar ddigartrefedd a thai Cyngor Sir y Fflint ym mis Gorffennaf 2024 gan Neil Morland & Co Housing Consultants. Argymhelliad allweddol oedd bod angen i'r Cyngor gael cynllun i leihau nifer yr aelwydydd sydd mewn llety gwely a brecwast, gan fod y ddarpariaeth hon yn un costus.
- Mae'r Cyngor yn wynebu sawl risg allanol a all o bosibl gynyddu nifer yr aelwydydd sy'n ceisio cymorth gan y gwasanaeth digartrefedd. Mae dadansoddiad o'r gwariant net cyffredinol yn ôl ardal wedi nodi bod y cynnydd bron yn gyfan gwbl wedi'i gyfrifo amdano gan y cynnydd mewn costau llety gwely a brecwast a gwestai. Roedd gwariant y Cyngor ar lety gwely a brecwast / gwestai yn 2023-24 yn £4.575 miliwn o'i chymharu â £1.503 miliwn yn 2022-23. Ar gyfer y flwyddyn 2024-25 roedd y gwariant yn £6.18 miliwn.
- Mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i bob awdurdod lleol yng Nghymru i greu Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym ar gyfer y cyfnod 2022 i 2027, ac mae'r Bil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol (Cymru) diweddar wedi cadarnhau ei fwriad i ddileu angen blaenoriaethol digartrefedd yn gyfan gwbl. Mae'r gofyniad newydd hwn i letya mwy o bobl sengl wedi cyd-daro â galw cynyddol am wasanaethau digartrefedd, yn enwedig o ganlyniad i fwy o droi allan gan y sector rhentu preifat a'r argyfwng costau byw. Yn Sir y Fflint mae hyn wedi cael ei waethygu gan y diffyg amlwg o lety un ystafell wely sydd ar gael i'w osod, un ai mewn tai cymdeithasol neu yn y sector rhentu preifat, gan arwain at y defnydd o westai yn tyfu'n gyflym ac am gryn gost i'r Cyngor.
- Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint ar 23 Ionawr 2023 ac mae'n ffurfio'r cynllun datblygu ar gyfer Sir y Fflint ochr yn ochr â Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Mae'r CDLl yn ffurfio'r sail ar gyfer penderfyniadau cynllunio ar gyfer y cyfnod 2015 i 2030.
- Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024 diwygiedig ar gyfer Sir y Fflint yn darparu'r sail dystiolaeth ddiweddaraf i hysbysu datblygiad strategaethau a pholisïau tai, cynllunio a strategaethau a pholisïau perthnasol eraill y Cyngor. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi diffyg cartrefi net o gyflenwad cynlluniedig ac yn awgrymu'r angen am fwy o dai fforddiadwy. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn tynnu sylw at yr angen am fwy o gartrefi mawr (4/5

ystafell wely) a chartrefi llai (1/2 ystafell wely), yn enwedig tai anghenion cyffredinol sy'n cynrychioli dros 86% o'r diffyg.

Mae'r strategaeth hon yn:

- Gobeithio cydbwyso'r blaenoriaethau ar hyn o bryd a rhai mwy hirdymor.
- Adeiladu ar y model gweithio cydweithredol a phartneriaeth sydd wedi'i sefydlu ac sy'n creu amgylchedd arloesol, drwy weithio gyda'n partneriaid strategol a Llywodraeth Cymru (LlC).
- Cynnwys gweithio gyda phartneriaid tai i ddatblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol - gyda dulliau adeiladu modern, gwelliannau i ansawdd tai'r Cyngor, ac ymrwymiad i fod yn garbon niwtral.
- Dylanwadu ar ragolygon y Cyngor ar gyfer y dyfodol a'i dynged economaidd, drwy greu'r amodau yn y cyd-destun defnydd tir, i ganiatáu i dwf a buddsoddiad ddigwydd.
- Cynlluniau i wneud y mwyaf o'r holl adnoddau a ffrydiau ariannu sydd ar gael.
- Cynlluniau i sicrhau'r defnydd gorau o stoc bresennol a cheisio sicrhau bod y cymysgedd o anheddau'n bodloni'r galw presennol ac yn y dyfodol wrth sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau.
- Ystyried adfywio canol trefi.
- Ceisio bodloni a chefnogi anghenion tai y grwpiau mwyaf diamddiffyn, fel y rhai â phroblemau iechyd meddwl, anableddau dysgu neu gorfforol neu'r rhai sy'n gadael gofal.
- Ceisio cefnogi anghenion poblogaethau neu grwpiau nad ydynt yn gallu cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol.
- Darparu gwell cymorth i atal digartrefedd a chynnal deiliadaeth gyfredol. Cynnig cymorth i bobl i gadw eu tai, byw yn dda a sicrhau bod digartrefedd yn rhywbeth prin, byr ac na fydd yn digwydd eto.
- Sicrhau bod pobl yn gallu archwilio eu dewisiadau tai er mwyn gallu cael gafael ar y tai priodol i fodloni eu hanghenion.

Mae'r strategaeth hon yn amlinellu ein gweledigaeth hirdymor i ddarparu'r cartrefi y mae pobl eu heisiau a'u hangen. Mae'n seiliedig ar y pum blaenoriaeth strategol ganlynol:

Blaenoriaeth 1: Cynyddu'r cyflenwad i ddarparu'r math cywir o gartrefi yn y lleoliad cywir.

Blaenoriaeth 2: Atal a lleihau digartrefedd, gan ostwng y ddibyniaeth ar y defnydd o lety dros dro a llety mewn argyfwng.

Blaenoriaeth 3: Cefnogi pobl i gael mynediad, byw ac aros yn y math iawn o gartref, gan gynnwys darpariaeth arbenigol.

Blaenoriaeth 4: Datblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol i wella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi.

Draft

Blaenoriaeth 5: Gwneud y defnydd gorau o'r stoc bresennol, gan sicrhau bod y cymysgedd o anheddau'n bodloni'r galw gan sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau

Nid yw'r Strategaeth Tai yn bodoli ar ei phen ei hun; felly, mae'n cyfeirio at, ac yn cefnogi nifer o strategaethau, nodau cenedlaethol a lleol yn Sir y Fflint, yn ogystal â phwrpas craidd y Cyngor.

Mae'r strategaeth hon yn amlinellu'r blaenoriaethau tai strategol, ac yn manylu ar weithgarwch a gynlluniwyd er mwyn cyflawni'r blaenoriaethau hyn. Bydd adroddiad monitro blynyddol yn cael ei gyhoeddi er mwyn nodi'r cynnydd yn erbyn gwahanol amcanion sydd wedi'u cynnwys o fewn y strategaeth hon.

Draft

1: Llwyddiannau'r strategaeth flaenorol

Tai Cymdeithasol

Drwy weithio ar y cyd â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a Llywodraeth Cymru rydym wedi darparu oddeutu 660 o dai cymdeithasol ychwanegol hyd at 31 Mawrth 2025. Mae'r tai wedi'u darparu gan ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol yn bennaf. Mae buddsoddiad sylweddol o dros £45 miliwn wedi bod ar ran Llywodraeth Cymru trwy'r Rhaglen Ddatblygu Wedi'i Chynllunio a'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro.

Cartrefi Gwag

Rhwng 2019/20 a 2024/25 mae 93 o gartrefi gwag wedi cael eu defnyddio eto ar draws y Sir. Mae hyn wedi bod yn bosibl trwy fenthyciadau 'Troi Tai yn Gartrefi', olrhain perchnogion presennol, defnyddio camau gorfodi a darparu cymorth arall i berchnogion.

Tai Arbenigol

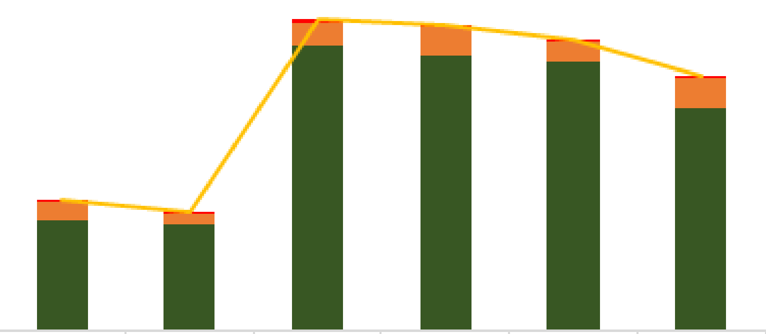
Rhwng 2020/21 a 2024/25 mae 24 o unedau darpariaeth arbenigol wedi'u darparu i gefnogi ymgeiswyr sydd ar ein cofrestr tai arbenigol.

Addasiadau

Mae Grant Cyfleusterau i'r Anabl yn grant cyfalaf sy'n cael ei ddefnyddio i helpu unigolion sy'n byw ag anabledd ac mae'n darparu cymorth ariannol tuag at gostau addasu eu cartrefi i'w galluogi nhw i barhau i fyw gartref gyda'r annibyniaeth fwyaf.

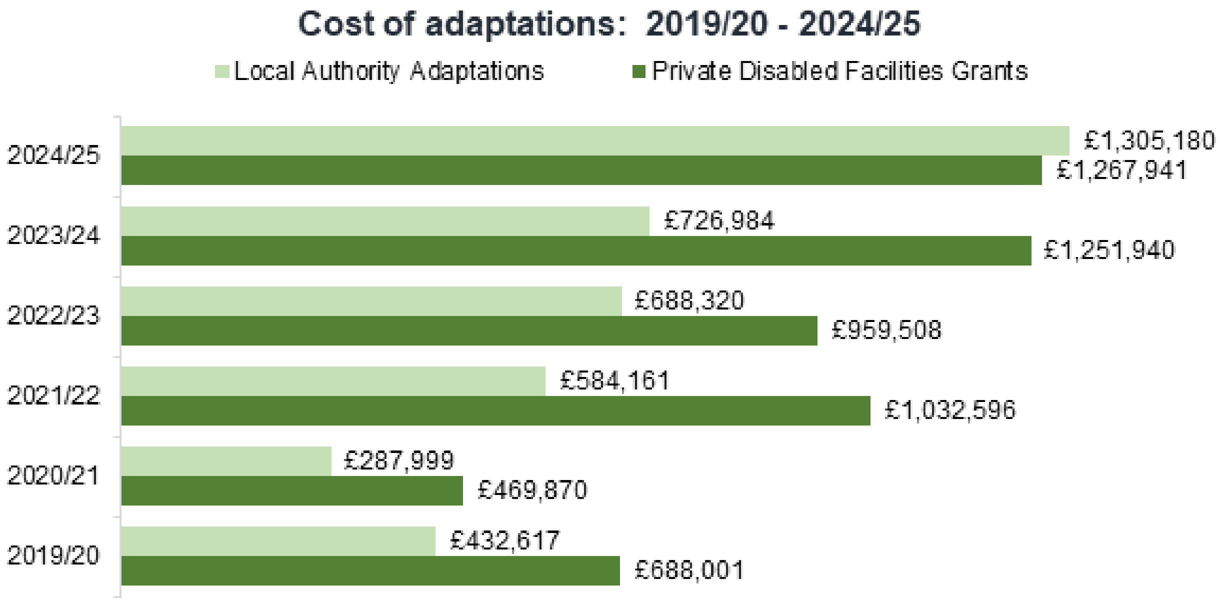
Mae ein holl addasiadau, boed yn fach neu'n fawr, yn effeithio ar p'un a yw rhywun yn aros yn eu cartref, yn eu gwneud yn ddiogel yn yr eiddo ac mae wedi'i arwain gan anghenion yn gyfan gwbl.

Number of adaptations completed: 2019/20 - 2024/25



	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25
Number of Large Disabled Adaptations completed	7	10	11	4	9	7
Number of Medium Disabled Adaptations completed	65	33	79	106	77	109
Number of Small Disabled Adaptations completed	400	384	1,027	987	964	798
Total	472	427	1,117	1,097	1,050	914

.25



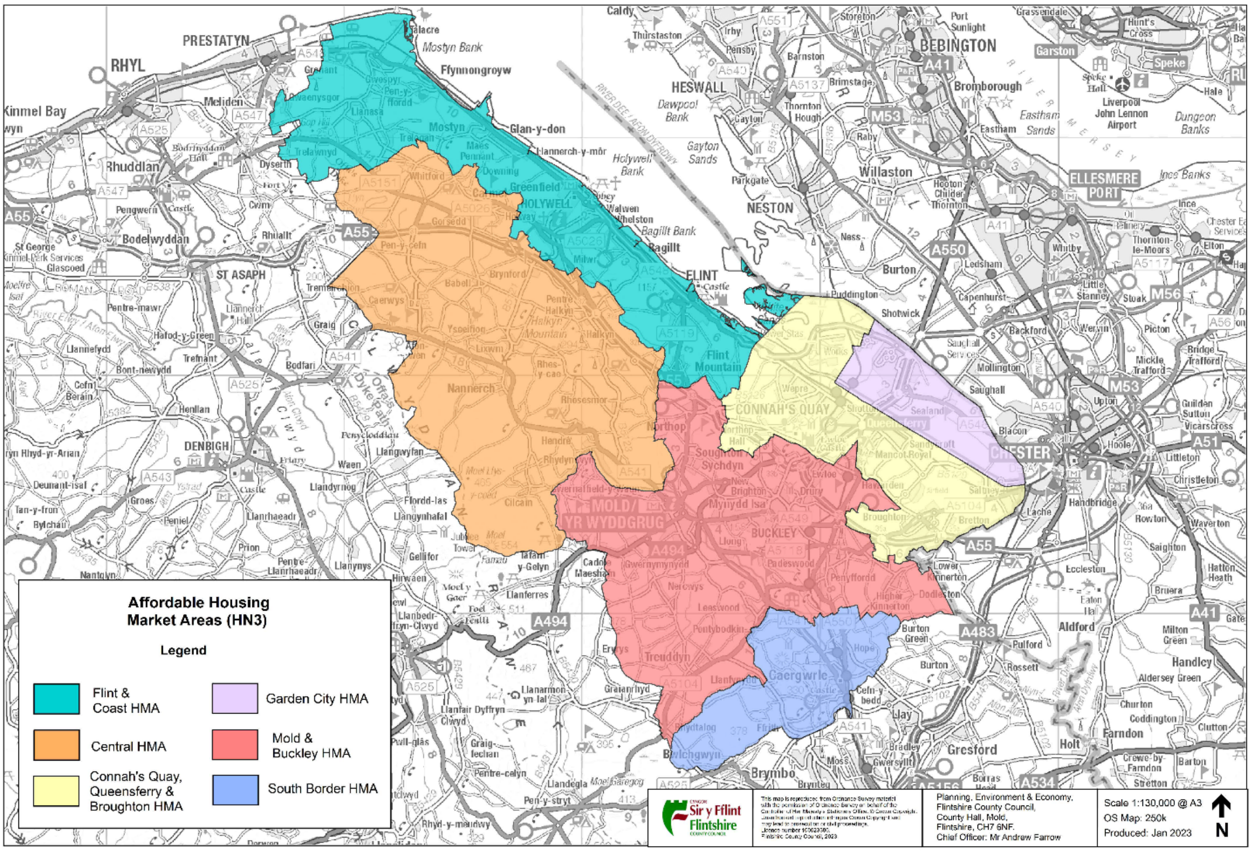
<u>Tai Fforddiadwy</u>
Mae Cartrefi Gogledd Ddwyrain Cymru, cwmni tai Sir y Fflint gyda Chyngor Sir y Fflint fel yr unig gyfranddaliwr, yn bwriadu darparu a chaffael cartrefi rhent fforddiadwy newydd. Mae gan Gartrefi Gogledd Ddwyrain Cymru stoc o 187 o eiddo, cafodd 84 ohonynt eu cwblhau rhwng 2019 a 2025, gydag aelwydydd yn byw mewn llety rhent o ansawdd uchel gyda gostyngiad (90% o rent y farchnad).

Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) ym mis Ionawr 2023 mae tir newydd wedi'i ryddhau ar gyfer datblygu a ffrwd o enillion cynllunio Adran 106 mewn darparu tai fforddiadwy. Mae Adran 106 yn caniatáu i awdurdod cynllunio lleol fynd i gytundeb sy'n rhwymo mewn cyfraith neu rwymedigaeth gynllunio gyda pherchennog tir fel rhan o roi caniatâd cynllunio er mwyn darparu cartrefi fforddiadwy.

Wrth symud ymlaen, caiff cyfraniadau tai fforddiadwy eu ceisio ar gyfer datblygiadau o 10 uned neu fwy yn unol â'r cwotâu canlynol yn y chwe ardal is farchnad y dylid eu defnyddio fel targed ar gyfer negodi fesul safle yn amodol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:

- 40% yn ardal yr is farchnad Ganolog;
- 35% yn ardal is farchnad Cei Connah, Queensferry a Brychdyn;
- 15% yn ardal is farchnad y Fflint a'r Arfordir;
- 20% yn ardal is farchnad Garden City;
- 40% yn ardal is farchnad Yr Wyddgrug a Bwcle;
- 30% yn ardal is farchnad y Ffin Ddeheuol.

Y disgwyliad yw y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau gohiriedig yn cael eu derbyn yn lle darpariaeth ar y safle.



Map: Ardaloedd is farchnad ardaloedd y farchnad dai fforddiadwy

<u>Safon Ansawdd Tai Cymru ac Effeithlonrwydd Ynni</u>

Mae'r Cyngor wedi buddsoddi'n fawr mewn gwella ei stoc ei hun i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru ac wedi cyflawni cydymffurfiaeth yn 2021. Bellach rydym yn y broses o weithio tuag at gydymffurfio â safonau newydd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023.

Mae'r Cyngor wedi dyrannu oddeutu £15 miliwn o gyllid cyfalaf i uwchraddio ein stoc dai drwy wella ceginau, ystafelloedd ymolchi ac effeithlonrwydd ynni yn gyffredinol. Yn ogystal â hyn, mae dros £10 miliwn, yn cynnwys cyllid grant a chyllideb y Cyngor, wedi'i ddyrannu i wneud gwaith ar eiddo yn ardaloedd dosbarth cyfalaf Treffynnon a'r Wyddgrug sy'n gysylltiedig â gosod gorchuddion to newydd, inswleiddio waliau ceudod ac atig, gosod ffenestri a drysau newydd ynghyd â phaneli solar ffotofoltäig.

Rydym wedi bod yn ôl-osod cartrefi presennol sydd wedi derbyn gwaith gwella yn flaenorol gyda mesurau arbed ynni ac yn sicrhau bod tai newydd yn cael eu dylunio i safonau amgylcheddol uchel i leihau ôl troed carbon ein stoc dai.

Bu i'r Rhaglen Cartrefi Clyd, a ddaeth i ben yn 2021, gefnogi 658 o aelwydydd. Yn fwy diweddar, mae'r Tîm Arbed Ynni Domestig wedi parhau i gefnogi preswylwyr Sir y Fflint gan gefnogi 763 o aelwydydd o'r sector preifat a'r sector cyhoeddus rhwng mis Hydref 2023 a mis Ebrill 2024. Yn 2024/25, bu i'r tîm hwyluso gosod 515 o foeleri nwy cyddwyso effeithlon o ran ynni newydd a gosod inswleiddiad atig a/neu wal geudod i 301 o gartrefi Cyngor Sir y Fflint. Byddai rhai o'r unigolion a gafodd eu cefnogi yn cael eu dosbarthu fel bod yn ddiamddiffyn ac sydd â'r angen mwyaf am gymorth i helpu i fynd i'r afael ar dlodi tanwydd.

<u>Mynd i'r Afael â Digartrefedd</u>

Yn ystod cyfnod y strategaeth ddiwethaf, mae gwaith wedi bod yn mynd rhagddo i fynd i'r afael â'r cynnydd mewn pobl yn datgan eu bod yn ddigartref. Mae hyn wedi cynnwys:

- Datblygu chwe uned o lety dros dro yn Duke Street, y Fflint a Park Lane, Treffynnon.
- Ymgysylltiad parhaus â landlordiaid preifat a chofrestru â chynllun prydlesu Cymru Gyfan.
- Cynnig prynu posibl i landlordiaid sy'n gwerthu eiddo a phroses sefydledig mewn partneriaeth â'r Tîm Atal Digartrefedd a Thimau Tai Gwag. Mae hyn wedi bod mewn ymateb uniongyrchol i landlordiaid yn dweud wrthym eu bod yn gwerthu ac yn gadael y farchnad.
- Darparu Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro sydd wedi caffael oddeutu 26 o eiddo a dod ag oddeutu 130 o eiddo gwag yn ôl i ddefnydd dros y ddwy flynedd ddiwethaf (hyd at ddiwedd mis Mawrth 2025).
- Defnydd hyblyg o stoc y Cyfrif Refeniw Tai gan greu deg achos o rannu tai gan ddefnyddio eiddo galw isel.
- Cyflawni'r ailstrwythuro y cytunwyd arno ar gyfer y Gwasanaeth Tai ac Atal gan gynyddu adnoddau i ymgysylltu â landlordiaid y sector preifat.
- Gweithio i hyrwyddo gwasanaethau cymorth tai a digartrefedd trwy ddatblygu cynnwys gwefan ac ymgysylltu'n weithredol â phreswylwyr yn electronig, sy'n ddull a ffefrir i lawer o ddod o hyd i wybodaeth.
- Mynychu gweithgareddau lleol yn rheolaidd i hyrwyddo gwasanaethau a chynigion cymorth trwy grwpiau fel Canolbwyntiau Cymunedol lleol, Fforwm Gwasanaethau Plant a digwyddiadau gweithwyr rheng flaen y Ganolfan Cyngor ar Bopeth a Rhwydwaith Cefnogi Sir y Fflint.

Draft

2: Cefndir a newidiadau allweddol

Mae Sir y Fflint mewn lle unigryw fel porth allweddol i Gymru ac mae'n rhan bwysig o ganolbwynt economaidd rhanbarthol sy'n mynd y tu hwnt i'r ffin genedlaethol. Mae Sir y Fflint wedi'i leoli yng Ngogledd Ddwyrain Cymru.

Mae Sir y Fflint yn ffinio aber Afon Dyfrdwy i'r gogledd, Bwrdeistref Sirol Wrecsam i'r de a Sir Ddinbych i'r gorllewin. Mae Swydd Gaer i'r dwyrain.

Yr aneddiadau mwyaf yn y Sir yw Cei Connah, y Fflint, Bwcle, Penarlâg, Treffynnon, Yr Wyddgrug, Queensferry a Shotton.

Mae gweddill y boblogaeth wedi'u lleoli un ai mewn patrwm llinol tua'r gorllewin gan ymestyn ar hyd arfordir Sir y Fflint, o fewn cymunedau mwy gwledig a gwasgaredig i ardaloedd yng nghanol a gorllewin y Sir neu mewn pentrefi i gymudwyr tua'r de a'r dwyrain.

Mae Ardaloedd y Farchnad Dai yn ardaloedd sydd wedi cael eu diffinio'n ddaearyddol yn seiliedig ar yr ardaloedd gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a lle y byddent yn fodlon symud tŷ heb newid swydd, gan gydnabod nad yw marchnadoedd tai wedi'u cyfyngu gan ffiniau gweinyddol. Mae angen ystyried nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn fras (er mwyn ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a'r prif gysylltiadau trafnidiaeth ar ffyrdd neu reilffyrdd (er mwyn ystyried patrymau cymudo).

Felly mae ardaloedd a chymunedau amrywiol y Sir yn cynnwys cymysgedd o gymunedau diwydiannol, trefol, maestrefol a gwledig.

Mae'r strategaeth hon yn adeiladu ar y gwaith partneriaeth sydd wedi'i sefydlu ac yn creu amgylchedd arloesol, drwy weithio ar y cyd gyda'n partneriaid strategol, unrhyw drydydd parti arall a Llywodraeth Cymru (LlC).

Roedd y strategaeth flaenorol yn weithredol o 2019 - 2024. Nid oedd modd rhagweld, ar adeg datblygu'r strategaeth tai, effeithiau'r pandemig, yr argyfwng costau byw, chwyddiant yn gyffredinol ac yn benodol mewn perthynas â chostau adeiladu a'r amhariad ar y gadwyn gyflenwi, lle y bu iddyn nhw i gyd effeithio ar y farchnad dai ac ar ddarpariaeth cyflenwad a gynlluniwyd.

Mae chwyddiant mewn prisiau tai, ac yn benodol, rhenti'r sector rhentu preifat wedi gwaethygu'r argyfwng fforddiadwyedd tai. Yn ogystal â hyn, mae'r ymdeimlad o golli cartrefi'r sector rhentu preifat wedi effeithio ar y cynnydd mewn digartrefedd ar draws Cymru a'r DU.

Asesiad o’r Farchnad Dai Leol

Mae’r strategaeth tai diwygiedig wedi’i thanategu gan adnewyddu’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn 2024 a’i gymeradwyo gan y Cabinet i’w gyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2025.[1]

Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn darparu’r sail dystiolaeth ddiweddaraf i hysbysu datblygiad strategaethau a pholisïau tai, cynllunio a strategaethau a pholisïau perthnasol eraill y Cyngor.

Un o allbynnau allweddol yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yw’r amcangyfrif o’r gwarged neu’r diffyg rhwng yr angen presennol am dai a’r angen a ragwelir, a’r cyflenwad o lety yn cynnwys trosiant y cyflenwad presennol, a darpariaeth o lety newydd a gynlluniwyd.

Roedd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn ystyried Rhaglen Ddatblygu Wedi'i Chynllunio Llywodraeth Cymru a chaffaeliadau trwy Raglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro Llywodraeth Cymru. Mae’r ddwy ffrwd gyllido olaf yn cynrychioli £17- £18 miliwn y flwyddyn. Os bydd y diffyg yn cael sylw yn rhannol neu’n llawn, bydd yn gofyn am fwy o adnoddau y tu hwnt i’r hyn sy’n cael ei ddarparu ar hyn o bryd.

Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol hefyd yn tynnu sylw at yr angen am fwy o berchnogaeth tai fforddiadwy (ecwiti a rennir), mwy o gartrefi rhent fforddiadwy a mwy o gartrefi rhent cymdeithasol, yn cynnwys cartrefi mwy (4/5 ystafell wely) a chartrefi llai (cartrefi 1/2 ystafell wely) ychwanegol.

Nid yw’r cyflenwad presennol o stoc yn cyd-fynd â’r proffil galw, lle mae dros 80% o’n carfan digartref yn bobl sengl / cyplau o dan oed ymddeol. Felly mae gwneud y defnydd gorau o’r stoc tai cymdeithasol presennol yn hanfodol.

Mae’r adolygiad o dai gwarchod presennol a’r adolygiad o’r Un Llwybr Mynediad at Dai sydd wedi’i gomisiynu yn ddiweddar yn flociau adeiladu allweddol i danategu’r strategaeth newydd. O ganlyniad, bydd angen ystyried unrhyw gasgliadau ac argymhellion yn ofalus.

Mae heriau yn parhau, mewn perthynas â’r sefyllfa economaidd heriol parhaus, costau ychwanegol benthyca ac ad-dalu dyledion a bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 diwygiedig.

Sector Rhentu Preifat

Dylai’r sector rhentu preifat fod yn opsiwn i bobl ei ystyried, ond eto mae’r galw yn fwy na’r cyflenwad ac mae hyn yn gyrru’r prisiau i fyny.

[1] https://cyfarfodyddpwyllgor.siryfflint.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=391&MId=5739&Ver=4&LLL=1

Draft

Mae'r sector rhentu preifat yn mynd yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd sydd ar incwm isel er bod cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol wedi cynyddu o 1 Ebrill 2024 ymlaen.

Er bod angen cynnydd yn y Lwfans Tai Lleol a'i fod yn rhywbeth cadarnhaol, mae argaeledd llety rhent preifat yn dal i fod yn her. Mae ymchwil a gomisiynwyd gan y Cyngor, i helpu i hysbysu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, yn dangos bod argaeledd yn y sector rhentu preifat i lawr oddeutu 60% yn y pum mlynedd diwethaf gyda llawer o landlordiaid wedi gwerthu eu heiddo neu wedi dod o hyd i ddefnyddiau eraill ar eu cyfer. Mae'r sector rhentu preifat yn ymddangos fel ei fod wedi cael ei effeithio'n andwyol gan weithrediad llawn Deddf Rhentu Cartrefi Cymru 2016 ym mis Rhagfyr 2022.

Er bod y blaenoriaethau yn parhau i fod yn eithaf tebyg i'r strategaeth flaenorol, mae'r ffocws uniongyrchol ar fynd i'r afael â'r argyfwng digartrefedd. Ynghyd â chanfyddiadau'r adolygiad annibynnol a'r argymhellion ystyrir bod cynnwys blaenoriaeth ychwanegol ar ddigartrefedd yn cael ei gyfiawnhau'n llawn.

Draft

3: Tai yn Sir y Fflint: Ffeithiau Allweddol

Prisiau Tai Cyfartalog Chwefror 2025

	Prisiau Tai Cyfartalog yng Nghymru a Sir y Fflint[2]
	Cymru
	£207,000
	4.0% o gynnydd blynyddol
	Sir y Fflint
	£215,000
	5.4% o gynnydd blynyddol

Rhent Preifat Misol Cyfartalog Mawrth 2025

Rhent Preifat Misol Cyfartalog yng Nghymru a Sir y Fflint[3]	
Cymru	
Rhent Misol Cyfartalog	£792
Cynnydd Blynyddol	**8.8%**
Sir y Fflint	
Rhent Misol Cyfartalog	£748
Cynnydd Blynyddol	**5.2%**

Draft

[2] https://www.ons.gov.uk/visualisations/housingpriceslocal/W06000005/#rent_price

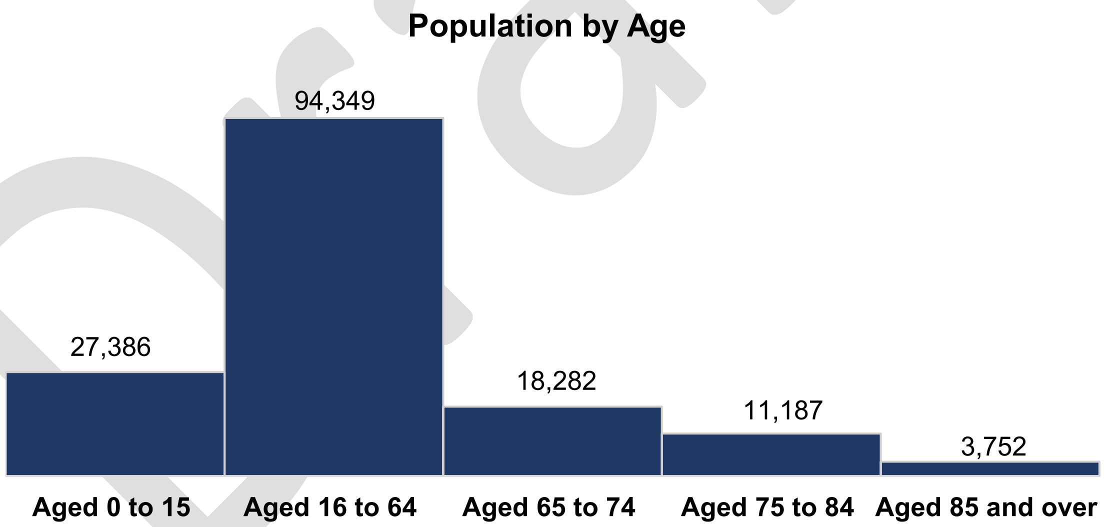
[3] https://www.ons.gov.uk/visualisations/housingpriceslocal/W06000005/#rent_price

Pris cyfartalog a delir gan brynwyr tro cyntaf (Sir y Fflint):[4]

Y pris cyfartalog a delir gan brynwyr tro cyntaf oedd £185,000 ym mis Chwefror 2025 (dros dro). Roedd hyn 5.7% yn uwch na'r cyfartaledd o £175,000 ym mis Chwefror 2024 (adolygwyd).

Data o Gyfrifiad 2021 ar gyfer Sir y Fflint:

- Poblogaeth o 154,983 yn byw mewn 66,931 o aelwydydd.
- Y brif ddeiliadaeth yw:
    - perchen-feddianwyr (71.7%),
    - deiliadaethau fforddiadwy (15.0%),
    - sector rhentu preifat (13.3%).
- Mae poblogaeth Sir y Fflint yn ôl oedran yn bennaf yn cynnwys pobl 16 i 64 oed.
    - Mae 16.5% o'r preswylwyr o dan 15 oed,
    - Mae 33.9% rhwng 15 a 44 oed,
    - Mae 28.1% rhwng 45 a 64 oed ac
    - Mae 21.4% yn 65 oed a hŷn.



- Mae 29% o aelwydydd yn Sir y Fflint yn cynnwys aelwydydd un person ac mae 66.7% yn cynnwys aelwydydd teulu sengl.

[4] https://www.ons.gov.uk/visualisations/housingpriceslocal/W06000005/#rent_price

<u>Data o’r Gofrestr Tai Cymdeithasol</u>

- Nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol, ym mis Mawrth 2025, yw 1,880 fel y manylir isod:

Nifer yr ymgeiswyr yn ôl grŵp oedran a nifer y gwelyau sydd eu hangen								
Band Oedran	**1 Ystafell Wely**	**2 Ystafell Wely**	**3 Ystafell Wely**	**4 Ystafell Wely**	**5 Ystafell Wely**	**6 Ystafell Wely**	**7 Ystafell Wely**	**Cyfanswm**
Nid yw’r oedran ar gael		1						1
Dan 20 oed	26	3						29
20 - 24	86	85	2					173
25 - 29	78	79	19	4	1			181
30 - 34	118	70	15	18	1			222
35 - 39	105	56	27	39	7		1	235
40 - 44	92	39	25	22	10			188
45 - 49	85	27	16	8	4			140
50 - 54	85	31	7	4				127
55 - 59	104	26	9	2				141
60 - 64	109	17	4	1				131
65 - 69	91	11	4	1				107
70 oed a hŷn	187	17		1				205
Cyfanswm	**1,166**	**462**	**128**	**100**	**23**	**0**	**1**	**1,880**

- Y galw mwyaf ar draws pob grŵp oedran oedd am gartref un ystafell wely (oddeutu 62%) gyda’r galw am gartrefi un a dwy ystafell wely ar draws pob grŵp oedran yn oddeutu 86%.
- Y galw mwyaf i ymgeiswyr 65 oed a hŷn oedd ar gyfer eiddo un ystafell wely (oddeutu 90%).

- Mae 1568 o'r ymgeiswyr rhwng 25 a 64 oed – oddeutu 83%.
- Mae oddeutu traean o dan 35 oed - mae hyn yn debyg i'r lefel a adroddwyd yn y Strategaeth Tai 2019 - 2024.
- Yr ardaloedd marchnad dai leol gyda'r galw mwyaf oedd Yr Wyddgrug a Bwcle, Cei Connah, Brychdyn a Queensferry a'r Fflint a'r Arfordir. Mae hyn yn cyd-fynd â'r prif ganolfannau poblogaeth.
- Ar ddiwedd mis Mawrth 2025 roedd 334 o leoliadau digartref a oedd yn cynnwys 419 o bobl.

<u>Mae disgwyliad oes yn Sir y Fflint wedi gostwng ychydig ar gyfer gwrywod a benywod.</u>

	Disgwyliad oes i wrywod		**Disgwyliad oes i fenywod**	
2017-2019	79.4		82.7	
2018-2020	79.1	- 0.3	82.2	-0.5
2019-2021	78.8	- 0.3	82.2	0
2020-2022	78.6	- 0.2	82.1	-0.1

Draft

4: Blaenoriaethau ar gyfer 2025 – 2030: lle rydym eisiau bod, y blaenoriaethau a'r camau gweithredu

Er bod yr amgylchedd a weithredwn ynddo wedi newid yn sylweddol dros gyfnod y strategaeth flaenorol, mae'r uchelgeisiau a'r amcanion yn parhau i fod yn berthnasol. Mae'r un peth yn wir am y themâu o bobl, cartrefi a gwasanaethau i gefnogi'r amcanion lles ac yn sicrhau bod tai yn Sir y Fflint yn bodloni anghenion ein preswylwyr wrth gefnogi cymunedau mwy diogel.

Rydym yn cydnabod er mwyn cyflawni ein hamcanion a rennir, dylanwadu ar ragolygon yn y dyfodol a thynged economaidd y Sir a chreu'r amodau yng nghyd-destun defnydd tir, i alluogi twf a buddsoddiad, y ffocws uniongyrchol fydd:

- Defnyddio adnoddau cyfyngedig yn cynnwys yr holl ffrydiau cyllido i helpu i ddarparu cartrefi cynaliadwy o ansawdd uchel drwy flaenoriaethu adnoddau ac ymdrechion ar gynlluniau sy'n darparu'r lefelau mwyaf sylweddol o ddarpariaeth tai fforddiadwy yn enwedig cartrefi llai un a dwy ystafell wely.
- Gweithio gyda phartneriaid tai i ddatblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol - gyda dulliau adeiladu modern, gwelliannau i ansawdd tai'r Cyngor, ac ymrwymiad i fod yn garbon niwtral.
- Sicrhau bod y rhai sydd mewn perygl o ddod yn ddigartref yn gallu cael mynediad at gyngor, cymorth a chefnogaeth yn brydlon a phriodol yn cynnwys drwy eu sianel/i a ffefrir. Mae hyn yn cynnwys cyngor a gwybodaeth ar-lein i alluogi pobl i gadw eu tai, byw yn dda a sicrhau bod digartrefedd yn rhywbeth prin, byr ac na fydd yn digwydd eto.

Mae'r blaenoriaethau strategol a ddiweddarwyd, yng nghyd-destun yr amgylchedd newidiol a chyfnewidiol, fel a ganlyn:

Blaenoriaeth 1: Cynyddu'r cyflenwad i ddarparu'r math cywir o gartrefi yn y lleoliad cywir.
Mae galw parhaus am gartrefi fforddiadwy a chymdeithasol ar draws yr holl garfannau. Er mwyn gweithio i fodloni'r galwadau hyn, mae angen i ni ystyried amrywiaeth o ddatrysiadau yn cynnwys adeiladu cartrefi newydd; gwella mynediad at y sector rhentu preifat; gwneud gwell defnydd o'r stoc bresennol; neu gaffaeliadau strategol.

Yn bwysig mae angen i ni sicrhau ein bod yn darparu'r math iawn o gartrefi i fodloni anghenion pobl yn y lleoliad iawn. Mae hyn yn cynnwys mynd i'r afael ag anghenion tai y grwpiau mwyaf diamddiffyn, fel y rhai â phroblemau iechyd meddwl, anableddau dysgu neu gorfforol neu'r rhai sy'n gadael gofal; a chefnogi anghenion poblogaethau neu grwpiau nad ydynt yn gallu cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol.

I fynd i'r afael â'r flaenoriaeth hon bydd y camau gweithredu canlynol yn cael eu blaenoriaethu:

- Sicrhau bod y cynlluniau hynny sydd wedi'u cynnwys yn y Rhaglen Ddatblygu wedi'i Chynllunio gyfredol yn cael eu darparu, ar y sail bod Sir y Fflint yn derbyn cyllid a ragwelir gan Lywodraeth Cymru o oddeutu £13.5 miliwn y flwyddyn. Amcangyfrifir y bydd oddeutu 75 o gartrefi ychwanegol yn cael eu darparu bob blwyddyn trwy'r Rhaglen Ddatblygu wedi'i Chynllunio.
- Yn amodol ar barhad cyllid y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro, ceisio caffael oddeutu 20 o gartrefi ychwanegol y flwyddyn.
- Cwblhau'r adolygiadau tai gwarchod ac Un Llwybr Mynediad at Dai i sicrhau'r defnydd mwyaf effeithlon a dargedwyd o'r stoc bresennol.
- Gweithio o fewn y fframwaith gynllunio, a gyda phartneriaid a datblygwyr tai, i sicrhau bod cartrefi fforddiadwy a hygyrch yn cael eu darparu yn unol â'r fframwaith Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) o fewn pob un o'r chwe ardal marchnad dai leol ac unrhyw gytundebau cyfreithiol / adran 106.
- Dyrannu safleoedd dan arweiniad tai fforddiadwy mewn cynlluniau datblygu i sicrhau cyflenwad y dyfodol.
- Adolygu cynllun datblygu'r dyfodol ar gyfer rhaglen adeiladu newydd y Cyngor - Rhaglen Tai ac Adfywio Strategol.
- Troi eiddo gwag yn gartrefi unwaith eto drwy ddatblygu polisïau sy'n nodi opsiynau ar gyfer diogelu eiddo gwag a dod â nhw'n ôl i ddefnydd.
- Nodi, asesu a rhoi gwybod am risgiau sy'n codi sy'n ymwneud â chyllido cynlluniau datblygu.
- Gwella gwybodaeth rheoli i oruchwylio effeithiolrwydd gweithgareddau darparu'r cynllun a gytunwyd yn unol â'r galw am dai, amserlenni'r cynllun a'r gyllideb.
- Nodi gofynion penodol yr angen am dai aelwydydd yn Sir y Fflint yn cynnwys:
    - Poblogaethau neu grwpiau nad ydynt yn gallu cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol.
    - Grwpiau diamddiffyn, fel y rhai â phroblemau iechyd meddwl, anableddau dysgu neu gorfforol neu'r rhai sy'n gadael gofal.
    - Pobl sengl a chyplau heb blant.
    - Unigolion hŷn.
    - Cyn-droseddwyr.
    - Teithwyr Sipsi a Roma.
    - Y rhai ag anghenion ychwanegol.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi / cadarnhau bod yna anghenion tai penodol y mae angen eu hystyried:

- Cynyddu ac arallgyfeirio'r cyflenwad o dai arbenigol i bobl hŷn. Fodd bynnag, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cydnabod bod yr angen am lety rhent cymdeithasol i bobl hŷn yn debygol o gael sylw trwy drosiant yn y stoc bresennol.
- Mwy o lety i bobl ifanc ag anghenion cymhleth a llety â chymorth un ystafell wely i bobl ifanc.

Draft

- Llety symud ymlaen i bobl sy'n gadael darpariaeth byw â chymorth, gydag argymhelliad i ddatblygu mwy o ddarpariaeth hostel llai.
- Cymorth i bobl sy'n profi cam-drin domestig, gyda'r angen am lety symud ymlaen ar ôl gadael eu cartrefi.

Blaenoriaeth 2: Atal a lleihau digartrefedd, gan ostwng y ddibyniaeth ar y defnydd o lety dros dro a llety mewn argyfwng.

Un o'r ffactorau mwyaf sylweddol sy'n wynebu Cyngor Sir y Fflint (a'r DU) yw'r cynnydd mewn digartrefedd a'r cynnydd yn y nifer o aelwydydd mewn llety dros dro / mewn argyfwng, ynghyd â'r posibilrwydd o fwy o bobl yn cyflwyno eu hunain oherwydd cynnydd i gyfraddau llog morgeisi pan mae cyfraddau sefydlog yn dod i ben. Yn Sir y Fflint mae hyn wedi cael ei waethygu gan y diffyg amlwg o lety un ystafell wely sydd ar gael i'w osod, un ai mewn tai cymdeithasol neu yn y sector rhentu preifat. Mae hyn wedi arwain at gyfnod diweddar lle mae'r defnydd o lety mewn argyfwng wedi cynyddu'n gyflym ac ar gryn gost i'r Cyngor.

Mae'r Cyngor yn wynebu sawl risg allanol a all o bosibl gynyddu nifer yr aelwydydd sy'n ceisio cymorth gan y gwasanaeth digartrefedd. Mae dadansoddiad yn ôl ardal yn nodi bod y cynnydd mewn gwariant net cyffredinol bron yn gyfan gwbl wedi'i gyfrifo amdano gan y cynnydd mewn costau llety gwely a brecwast a gwestai. Roedd gwariant y Cyngor ar lety gwely a brecwast / gwestai yn 2023-24 yn £4.575 miliwn o'i chymharu â £1.503 miliwn yn 2022-23. Ar gyfer y flwyddyn 2024/25 mae'r gwariant yn £6.188 miliwn.

Mae'r tabl isod yn rhoi ciplun o nifer yr achosion agored ar draws holl ddyletswyddau'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd (Dyletswydd Atal a.66, Dyletswydd a.73, Rhyddhad, Dyletswydd Derfynol a.75) ym mis Mawrth 2025.

Llwyth Achosion Presennol y Swyddog Digartrefedd	Y Mis Blaenorol	Mawrth 2025	Amrywiant
Cyfanswm yr achosion sydd ar agor i'r Tîm Digartrefedd	698	695	-3
Swyddogion Digartrefedd	10	10	0
Llwyth achosion cyfartalog yn ôl swyddog	69	69.5	+0.5

Lleoliadau yn ôl y math o lety ar ddiwedd mis Mawrth 2025

Math o lety	**Cyfanswm y Lleoliadau**	**Cyfanswm y Bobl**
Llety Argyfwng[1]	**207 (↓ 13)**	**228 (↓ 33)**
Canolbwynt Digartref [2]	**24 (↓ 1)**	**25 (↓ 1)**
Llety Dros Dro [3]	**103 (↑ 12)**	**166 (↑ 18)**
Cyfanswm Cyffredinol	**334 (↓ 2)**	**419 (↓ 16)**

Felly blaenoriaeth allweddol yn y strategaeth hon yw atal a lleihau digartrefedd wrth fodloni'r gofyniad statudol i'r Awdurdod Lleol gael Strategaeth Digartrefedd o dan Rhan 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Cydnabyddir y dylai darparu cymorth tai ac atal digartrefedd, yn cynnwys cynnig cefnogaeth i bobl fel y gallant gadw eu tai a byw yn dda a sicrhau bod digartrefedd yn rhywbeth prin, byr ac na fydd yn digwydd eto, ffurfio rhan o'r cynllun gweithredu. Mae hyn yn wir am ddarparu cyngor ar ddewisiadau tai hefyd i sicrhau bod preswylwyr yn gallu archwilio eu dewisiadau tai fel y gallant gael mynediad at y cartrefi cywir i fodloni eu hanghenion ar yr adeg cywir yn eu taith bywyd.

<u>Polisi Cenedlaethol – Digartrefedd</u>
Mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i bob awdurdod lleol yng Nghymru i greu Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym dros y cyfnod 2022 i 2027 ac ym mis Hydref 2023 cyhoeddwyd Papur Gwyn ar Roi Diwedd ar Ddigartrefedd yng Nghymru. Derbyniodd Llywodraeth Cymru dros 160 o ymatebion ffurfiol ac yn ddiweddar cyhoeddwyd y Bil Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol (Cymru) lle y bu iddynt gadarnhau eu bwriad i ddileu angen blaenoriaeth digartrefedd ochr yn ochr â newidiadau eraill a fydd yn rhoi cyfrifoldebau a dyletswyddau ychwanegol ar y Cyngor.

I fynd i'r afael â'r flaenoriaeth hon bydd y camau gweithredu canlynol yn cael eu blaenoriaethu:

- Bod yn hyblyg a gwneud y mwyaf o adnoddau i ddarparu ar gyfer rhwymedigaethau a newidiadau deddfwriaethol posibl yn y dyfodol. I gefnogi hyn bydd argymhellion a chasgliadau'r adolygiadau tai gwarchod ac Un Llwybr Mynediad at Dai yn hanfodol.

[1] Llety argyfwng: gwestai, llety gwely a brecwast, tai gwyliau a charafanau.

[2] Canolbwynt Digartrefedd: cyfleuster yng Nglanrafon yn Queensferry, sy'n hostel 24/7.

[3] Llety dros dro: Llety ar brydles hirdymor neu sy'n eiddo i'r Cyngor.

- Darparu'r Strategaeth Tai sydd eisoes yn bod a chynlluniau o dan Rhan 2 Deddf Tai (Cymru) 2014.
- Darparu argymhellion yr adolygiad annibynnol o wasanaethau cyngor ar dai a digartrefedd yn cynnwys rhoi tasgau i grwpiau darparu sefydledig y Bwrdd Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd i yrru'r gweithgarwch sydd ei angen ymlaen ar draws y Cyngor, nad yw rhai ohonynt yn ymwneud yn benodol â thai, i ymateb yn well i'r heriau presennol sy'n ymwneud â digartrefedd.
- Darparu'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym yn cynnwys y cyfnod 2022 i 2027.
- Darparu mynediad at wybodaeth, cyngor a chymorth prydlon ar draws amrywiaeth o sianeli yn cynnwys digidol ac ar-lein i alluogi pobl i gadw eu tai, byw yn dda a sicrhau bod digartrefedd yn rhywbeth prin, byr ac na fydd yn digwydd eto.
- Darparu dewisiadau tai sy'n bodloni anghenion a nodwyd preswylwyr gan sicrhau bod yr holl garfannau yn gallu archwilio eu dewisiadau tai fel y gallant gael mynediad at y cartrefi cywir i fodloni eu hanghenion ar bob cam o'u bywydau.
- Adolygu a gwella'r cynnig i landlordiaid preifat.

Blaenoriaeth 3: Cefnogi pobl i gael mynediad, byw ac aros yn y math iawn o gartref, gan gynnwys darpariaeth arbenigol.

Mae cymorth yn cynnwys mynediad at ddewisiadau tai a chymorth i ddiogelu, cynnal a chadw cartref yn ogystal â darparu addasiadau a chartrefi ar gyfer carfannau penodol. Rydym yn ceisio bodloni a chefnogi anghenion tai y grwpiau mwyaf diamddiffyn, fel y rhai â phroblemau iechyd meddwl, anableddau dysgu neu gorfforol neu'r rhai sy'n gadael gofal. Yn ogystal â hyn, byddwn yn cefnogi anghenion poblogaethau neu grwpiau nad ydynt yn gallu cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol.

<u>Addasiadau</u>

Mae'r Cyngor eisiau darparu cartrefi hygyrch i'r holl breswylwyr ac mae hyn yn cynnwys helpu unigolion sy'n byw ag anabledd i barhau i fyw gartref gyda'r annibyniaeth fwyaf trwy osod addasiadau. Mae'r Ddeddf Grantiau Tai, Adeiladu ac Adfywio 1996 yn rhoi dyletswydd orfodol ar awdurdodau lleol i ddarparu grantiau cyfleusterau i'r anabl. Mae'r grant ar gael i addasu neu ddarparu cyfleusterau i unigolion anabl mewn annedd.

Mae'r broses o osod addasiadau wedi'i harwain gan anghenion ac mae'n rhaid i'r Cyngor sicrhau y bydd unrhyw waith addasu yn darparu'r datrysiad hirdymor mwyaf effeithiol i fodloni anghenion yr unigolyn anabl. I wneud hyn, caiff yr eiddo ei asesu gan syrfëwr a therapydd galwedigaethol.   Bydd ystyriaethau priodol yn penderfynu ar y dewis gorau ar gyfer yr unigolyn sy'n ystyried eu hanghenion a'r datrysiad mwyaf effeithiol o ran cost.

Pobl ag Anableddau Dysgu

Ar hyn o bryd mae 25 o bobl gydag anabledd dysgu ar y rhestr aros (Mawrth 2025). Mae hyn yn cynnwys pedwar o bobl sydd angen tai arbenigol sy'n benodol i awtistiaeth ac 11 o bobl gyda gofalwyr hŷn sydd dros 70 oed.

Mae 42 o leoliadau y tu allan i'r sir gan nad oes llety addas neu gymorth ar gael yn Sir y Fflint a fydd yn bodloni eu hanghenion.

Yn ogystal â hyn, bydd pobl ifanc a fydd yn gadael addysg / gofal o 2026/27 ymlaen a fydd hefyd angen llety addas.

Unigolion hŷn

Ym mis Mawrth 2025 roedd 43 o geisiadau am ddarpariaeth Gofal Ychwanegol.

Y Lluoedd Arfog

Bydd darpariaeth a chymhwysedd ar gyfer y lluoedd arfog yn cael ei werthuso fel rhan o'r adolygiad Un Llwybr Mynediad at Dai. Bydd unrhyw argymhellion yn cael eu hadolygu a'u gweithredu trwy'r grŵp llywio Un Llwybr Mynediad at Dai.

Rhaglen Gofal Preswyl Gwasanaethau Plant

Mae'r Rhaglen Lywodraethu 2022 - 2027 yn cynnwys nifer o ymrwymiadau sy'n disgrifio gweledigaeth newydd i drawsnewid gwasanaethau plant. Bydd darparu'r ymrwymiadau hyn yn effeithio ar newid ar draws y system ofal cyfan yng Nghymru.

Mae ymrwymiad y Rhaglen Lywodraethu i ddileu elw preifat o ofal plant sy'n derbyn gofal yn elfen allweddol o'r weledigaeth newydd hon ar gyfer gwasanaethau plant.

Fodd bynnag, yn dilyn pryderon yn ystod yr ymgynghoriad, y byddai'r diwygiad yn amharu ar gyflenwad y lleoliadau a gofal plant, mae Llywodraeth Cymru sydd dan reolaeth y Blaid Lafur wedi gollwng ei gynllun gwreiddiol i fod angen cydymffurfiaeth gan yr holl ddarparwyr erbyn mis Ebrill 2027.

Tra y byddai'n rhaid i ddarparwyr newydd sy'n cofrestru o fis Ebrill 2026 ymlaen fod yn rhai nid er elw, byddai gwasanaethau presennol yn gallu parhau i ddarparu gofal nid-er-elw am gyfnod trosiannol amhenodol o dan amodau sy'n cael eu pennu gan reoliadau.

Yng nghyd-destun bod y sector preifat yn darparu 87% o gartrefi plant a 35% o leoliadau maeth yng Nghymru, dywedodd Llywodraeth Cymru y byddai hyn yn "lliniaru'r amhariad" ar fywydau plant mewn lleoliadau presennol.

Yr uchelgais yw darparu hyd at 33 o leoliadau gofal preswyl plant ychwanegol mewn tai bach dros y 5-6 mlynedd nesaf. Bydd hyn yn dod â phlant yn ôl o leoliadau drud y tu allan i'r sir ac yn helpu i gefnogi'r rhaglen o ddileu elw. [5]

I fynd i'r afael â'r flaenoriaeth hon byddwn yn:

[5] https://www.communitycare.co.uk/2024/05/24/bill-to-end-profit-from-childrens-care-placements-in-wales-published/

Draft

- Darparu lleoliadau gofal preswyl plant ychwanegol mewn tai bach dros y 5-6 mlynedd nesaf.
- Darparu addasiadau i helpu unigolion sy'n byw ag anabledd i barhau i fyw gartref.
- Darparu cartrefi / darpariaeth tai â chymorth i grwpiau diamddiffyn yn cynnwys pobl ifanc a'r rhai ag anableddau dysgu.
- Darparu llety i'r rhai nad ydynt yn cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol h.y., darpariaeth sipsiwn a safleoedd teithwyr.

Blaenoriaeth 4: Datblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol i wella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi.
Mae'r Rhaglen Lywodraethu 2021 - 2026 yn cynnwys yr ymrwymiad i "adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu". Bydd y targed hwn yn canolbwyntio'n llwyr ar gartrefi sy'n cael eu rhentu gan landlordiaid cymdeithasol a bydd yn cael ei ddiffinio o fewn diffiniad tai fforddiadwy cydnabyddedig y Nodyn Cyngor Technegol 2. Dim ond cartrefi cymdeithasol i'w rhentu, cartrefi canolradd i'w rhentu a chynlluniau cyd-berchnogaeth y bydd yn eu cynnwys. Rhagwelir hefyd y bydd tai fforddiadwy o ansawdd uchel yn cyfrannu at ganlyniadau iechyd gwell yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015[6]. I fynd i'r afael â'r flaenoriaeth hon byddwn yn:

- Sicrhau bod datblygiadau adeiladu newydd yn bodloni safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru.
- Sicrhau bod cartrefi cymdeithasol presennol yn bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 yn unol â'r cerrig milltir a osodwyd gan Lywodraeth Cymru.
- Ôl-osod stoc tai cymdeithasol y Cyngor i gynyddu effeithlonrwydd ynni.
- Mabwysiadu dyluniad ac adeiladwaith arloesol fel adeiladu modiwlaidd ac anheddau cludadwy hyblyg i'w defnyddio gan garfanau amrywiol fel y rhai sy'n profi digartrefedd.

Blaenoriaeth 5: Gwneud y defnydd gorau o stoc bresennol, gan sicrhau bod y cymysgedd o anheddau'n bodloni'r galw gan sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau
Gyda safonau'r dyfodol yn cynyddu yn nhermau Safon Ansawdd Tai Cymru ac uchelgeisiau Llywodraeth Cymru o ran datgarboneiddio, mae angen sicrhau bod ein stoc tai presennol yn parhau i fodloni anghenion ein preswylwyr ac yn nodi'r costau sy'n gysylltiedig â buddsoddiad a chynnal a chadw yn y dyfodol. Mae gofyn i'r Cyngor sicrhau bod unrhyw wariant yn y dyfodol yn cael ei ddyrannu'n briodol. Bydd hyn yn cynnwys adolygu ein proffil stoc presennol gan ystyried data demograffig ac angen lleol am dai i gael gwell dealltwriaeth o'r materion cynaliadwyedd ehangach a fydd yn dylanwadu ar wneud penderfyniadau.

I fynd i'r afael â'r flaenoriaeth hon byddwn yn:

[6] https://futuregenerations.wales/cym/darganfod/cenedlaethaur-dyfodol-cymru/deddf-cenedlaethaur-dyfodol-2015/

- Cwblhau'r adolygiad o'r Un Llwybr Mynediad at Dai a rhoi'r argymhellion a gytunwyd arnynt ar waith.
- Cwblhau'r adolygiad o dai gwarchod a rhoi'r argymhellion a gytunwyd arnynt ar waith.
- Cwblhau'r adolygiad o asedau ar raddfa fawr a symud ymlaen at werthuso'r opsiynau.
- Diweddaru Prosbectws Tai Sir y Fflint.

Draft

5: Yr heriau sy'n ein hwynebu

Mae’r argyfwng tai yn creu cost enfawr i’r gymdeithas gyfan. Nid yn unig yr arian a wariwyd ar y budd-dal tai ond y lefelau cynyddol o ddigartrefedd a’r anawsterau y gall y GIG, yr heddlu ac ysgolion eu hwynebu mewn rolau staffio mewn lleoliadau drud. Gall mynd i’r afael â’r diffyg tai leihau’r pwysau ar weddill y gymdeithas yn cynnwys gwasanaethau iechyd a’r wladwriaeth les.

Ym mis Medi 2024, mynegodd Archwilio Cymru y farn “na fydd y targed o gael 20,000 o dai cymdeithasol yn cael ei fodloni heb wariant ychwanegol sylweddol”. Mae’r honiad hwn yn cael ei nodi yn yr Adolygiad o’r Farchnad Dai Leol diwygiedig a’r diffyg a ragwelir sy’n annhebygol o gael ei fodloni drwy adnoddau presennol a ragwelir h.y. y Rhaglen Ddatblygu Wedi’i Chynllunio a’r system gynllunio.

Yn ogystal, “mae’r broses gyflawni tai fforddiadwy wedi bod yn araf ac yn ddrutach nag a ddisgwyliwyd yn wreiddiol, yn rhannol oherwydd pwysau sydd y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru. Os bydd Llywodraeth Cymru eisiau bodloni’r targed o greu 20,000 o gartrefi cymdeithasol erbyn mis Mawrth 2026 bydd angen iddo wario llawer mwy na’r hyn a gynlluniwyd. Bydd angen iddo hefyd ddarparu’r holl gynlluniau sydd ar y gweill, rhai sy’n cael eu hystyried yn beryglus, a rhywfaint mwy”.

I lawer o landlordiaid cymdeithasol, bydd angen i fuddsoddi yn eu stoc i fodloni’r safonau gofynnol ddod yn flaenoriaeth iddynt. Felly efallai bydd cyfraddau darparu cartrefi ychwanegol yn gostwng o ganlyniad, yn ogystal â lefelau prynu cartrefi a.106.

Efallai bydd y gallu i sicrhau bod datblygiadau a gynlluniwyd yn bodloni’r modelau hyfywedd safonol, fel sy’n ofynnol i gael mynediad at gyllid gan Lywodraeth Cymru, hefyd yn cael ei beryglu.

Yn ogystal â hyn, o brofiad / gwybodaeth anecdotaidd, ymddengys bod y sector rhentu preifat wedi cael ei effeithio’n andwyol gan y Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru 2016, gan arwain at landlordiaid yn gadael y farchnad.

Mae hyn yn codi’r cwestiwn o ran beth ellir ei gyflawni’n realistig trwy’r stoc tai dan berchnogaeth breifat presennol i ddarparu’r hyn sydd ei angen fwyaf rwan a dichonoldeb hyblygrwydd a chyfaddawdu i ganiatáu ar gyfer ôl-osod i fodloni’r safonau yn nes ymlaen.

O ganlyniad, bydd y lefelau cyllid a ragwelir ac sydd ar gael a chyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, yn cynnwys cymhorthdal cyhoeddus a ffrydiau cyllido Llywodraeth Cymru a’r Cyngor, yn dylanwadu ac yn cyfyngu ar y gallu i gyflawni a hyfywedd. Mae hyn yn cynnwys Rhaglen Ddatblygu Wedi'i Chynllunio Llywodraeth Cymru a chaffaeliadau trwy Raglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro Llywodraeth Cymru. Mae’r ddwy ffrwd gyllido olaf yn cynrychioli £17- £18 miliwn y flwyddyn ar gyfer Sir y Fflint. Os bydd y diffyg yn cael sylw yn rhannol neu’n llawn, bydd yn gofyn am fwy o adnoddau y tu hwnt i’r hyn sy’n cael ei ddarparu ar hyn o bryd.

Er y cyfyngiadau hyn ffocws uniongyrchol y strategaeth yw:

- Blaenoriaethu adnoddau ac ymdrechion ar gynlluniau sy’n darparu’r lefelau mwyaf sylweddol o ddarpariaeth tai fforddiadwy o gartrefi llai un a dwy ystafell wely a chartrefi mwy pedair ystafell wely neu fwy.
- Cydlynu cynlluniau presennol a nodi materion mae pobl a lleoedd yn eu hwynebu, fel mannau cyhoeddus a mannau gwyrdd, siopau gwag, hygyrchedd ac anghenion masnachol a thai i ddangos manylion creu lleoedd enghreifftiol.
- I'r rhan fwyaf o bobl, cartref prif ffrwd annibynnol fydd y dull diofyn, ond efallai y bydd eraill yn dewis neu angen llety â chymorth / wedi’i deilwra neu lety arbenigol.

Mae’r amcan hwn yn adlewyrchu ein huchelgais a’n hymrwymiad a rennir i sicrhau fod gan bawb le diogel, addas a fforddiadwy i’w alw’n gartref.

Draft

Sut fyddwn yn mesur perfformiad

Blaenoriaeth 1: Cynyddu'r cyflenwad i ddarparu'r math cywir o gartrefi yn y lleoliad cywir.

- Nifer y cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu
- Nifer y cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy sydd wedi'u cwblhau
- Nifer y caffaeliadau eiddo
- Nifer o eiddo'r Cyngor sy'n cael eu hailddynodi trwy'r adolygiad o dai gwarchod
- Nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio eto
- Nifer y cartrefi a ddarperir i grwpiau diamddiffyn
- Nifer y cartrefi a ddarperir i'r rhai nad ydynt yn cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol h.y., darpariaeth sipsiwn a safleoedd teithwyr.

Blaenoriaeth 2: Atal a lleihau digartrefedd, gan ostwng y ddibyniaeth ar y defnydd o lety dros dro a llety mewn argyfwng.

- Nifer o atgyfeiriadau'r Porth Cymorth Tai a broseswyd o fewn 5 diwrnod gwaith
- Nifer yr aelwydydd a wnaeth symud ymlaen o lety dros dro
- Canran o ganlyniadau atal llwyddiannus ar gyfer digartrefedd o dan Ddeddf Tai Cymru 2014
- Canran o ganlyniadau lliniaru llwyddiannus ar gyfer digartrefedd o dan Ddeddf Tai Cymru 2014
- Nifer yr ymgeiswyr a ailgartrefwyd drwy'r Un Llwybr Mynediad at Dai gan Gyngor Sir y Fflint
- Nifer yr ymgeiswyr a ailgartrefwyd drwy'r Un Llwybr Mynediad at Dai gan yr holl bartneriaid tai
- Nifer yr ymgeiswyr a ailgartrefwyd drwy Tai Teg
- Nifer yr ymgeiswyr a ailgartrefwyd gyda gofynion sylweddol o ran addasiadau
- Nifer y landlordiaid preifat a gofrestrwyd ar gyfer Cynllun Prydlesu Cymru

Blaenoriaeth 3: Cefnogi pobl i gael mynediad, byw ac aros yn y math iawn o gartref, gan gynnwys darpariaeth arbenigol.

- Nifer y lleoliadau gofal preswyl plant ychwanegol a ddarparwyd mewn tai bach
- Nifer y cartrefi a addaswyd
- Nifer y dyddiau a gymerir ar gyfartaledd i gwblhau addasiad bach i berson anabl
- Nifer y dyddiau a gymerir ar gyfartaledd i gwblhau addasiad canolig i berson anabl
- Nifer y dyddiau a gymerir ar gyfartaledd i gwblhau addasiad mawr i berson anabl
- Nifer y cartrefi a ddarperir i grwpiau diamddiffyn
- Nifer y cartrefi a ddarperir i'r rhai nad ydynt yn cael eu cynrychioli'n briodol trwy'r farchnad dai gonfensiynol h.y., darpariaeth sipsiwn a safleoedd teithwyr.

Draft

Blaenoriaeth 4: Datblygu a buddsoddi mewn tai fforddiadwy a thai cymdeithasol i wella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi.

- Cynnal Safon Ansawdd Tai Cymru i holl stoc Cyngor Sir y Fflint (%)
- Cartrefi'r Cyngor sydd ag asesiad a Llwybrau Ynni Targed (%)
- Cartrefi'r Cyngor sydd angen o leiaf SAP o 75 (EPC C) (%).
- Cartrefi'r Cyngor sy'n wag ar hyn o bryd yn erbyn y lefel stoc bresennol (%)
- Cartrefi'r Cyngor sydd wedi'u hôl-osod i wella effeithlonrwydd ynni (%).
- Nifer y cartrefi newydd sy'n bodloni safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru.

Blaenoriaeth 5: Gwneud y defnydd gorau o'r stoc bresennol, gan sicrhau bod y cymysgedd o anheddau'n bodloni'r galw gan sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau

- Rhoi'r argymhellion o'r adolygiad o'r Un Llwybr Mynediad at Dai ar waith.
- Nifer o gynlluniau tai gwarchod y Cyngor a adolygwyd
- Nifer yr unedau Cyngor a ailddynodwyd:
  - Grŵp bychan i warchod
  - Grŵp bychan i anghenion cyffredinol
  - Gwarchod i anghenion cyffredinol
  - Gwarchod i anghenion cyffredinol hygyrch
- Nifer yr asedau ar raddfa fawr a adolygwyd a'r gwerthusiadau opsiynau a ddatblygwyd
- Bydd y Prosbectws Tai yn cael ei ddiweddaru

Yn ogystal â'r mesuryddion perfformiad bydd yr adroddiad blynyddol hefyd yn amlinellu'r galw a'r wybodaeth ar dueddiadau fel a ganlyn:

- Nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cyffredin
- Nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr Tai Teg
- Nifer y bobl a aeth at y gwasanaeth digartrefedd am gymorth
- Nifer y bobl mewn llety dros dro / argyfwng
- Nifer y ceisiadau sydd wedi'u cwblhau ar gyfer addasiadau bach i bobl anabl
- Nifer y ceisiadau sydd wedi'u cwblhau ar gyfer addasiadau canolig i bobl anabl
- Nifer y ceisiadau sydd wedi'u cwblhau ar gyfer addasiadau mawr i bobl anabl