

# Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w Archwilio gan y Cyhoedd 2015 - 2030

Papur Cefndirol LDP07:  
Tai Fforddiadwy

**Hydref 2020**

## **Papur Cefndir Tai Fforddiadwy**

Mae'r Cyngor wrthi'n paratōi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a fydd yn arwain datblygiadau yn y Sir rhwng 2015 a 2030. Bydd y CDLI yn nodi lleoliadau penodol lle caniateir datblygiadau newydd, fel tai a chyflogaeth, gan geisio gwarchod ardaloedd eraill rhag datblygiadau ar yr un pryd. Ar ôl ei fabwysiadu, y CDLI fydd y sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol yn y Sir. I ategu'r CDLI ceir sylfaen dystiolaeth sy'n cael ei datgan mewn cyfres o bapurau cefndir. Mae'r papur cefndir hwn yn disgrifio'r dull presennol o fodloni'r angen am dai fforddiadwy yn bennaf drwy'r system gynllunio, yn ogystal â'r cwmpas a'r dull strategol ar gyfer cyflenwi i'r dyfodol.

Er mwyn cysondeb yn y derminoleg, mae'r papur yn defnyddio'r termau a'r diffiniadau canlynol wrth gyfeirio at y mathau o dai fforddiadwy:

- Tai fforddiadwy yw'r term ambarél ac mae'n cynnwys tai fforddiadwy o bob math fel y gwelir isod.
- Mae tai rhent cymdeithasol i bobl sydd ag angen tŷ ac sydd wedi ymgeisio am dŷ drwy'r gofrestr SARTH a gall gynnwys pobl sy'n ddigartref neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Darperir tai rhent cymdeithasol naill ai drwy stoc dai'r Cyngor ei hun (Cyfrif Refeniw Tai (HRA)) neu drwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL).
- Mae rhent canolradd yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na rhent y farchnad agored ac mae'n bennaf ar gyfer y rheini nad ydynt yn gymwys i gael tai rhent cymdeithasol neu sy'n methu â bodloni eu hanghenion eu hunain am dŷ drwy'r farchnad agored.
- Mae amrywiaeth o fodlau cartref cost isel sy'n helpu pobl na fyddent fel arall yn gallu cael prynu eu tŷ eu hunain oherwydd er enghraifft eu bod yn methu â'u fforddio neu'r lefelau blaendal sy'n ofynnol. Mae'r rhain yn cynnwys Rhanberchenogaeth, Rhannu Ecwiti, Cymorth Prynu a Rhentu i Brynu.

## **Yr Angen am Dai fforddiadwy**

Caiff yr angen am dai ei ddatgan ar lefel strategol drwy Asesiad Sir y Fflint o'r Farchnad Dai Leol (LHMA). Mae diweddariad 2018 yn nodi:

- Diffyg blynyddol o 238 o gartrefi fforddiadwy;
- Bod angen i dros 57% o anheddau fforddiadwy fod yn eiddo 1 neu 2 ystafell wely;
- Bod angen rhannu'r deiliadaethau yn 30% rhentu cymdeithasol, 30% yn rhent canolradd a 40% perchnogaeth tŷ costau isel.

Ar lefel fanylach caiff yr angen am dai ei sefydlu drwy ddadansoddi cofrestrai tai Sir y Fflint. Mae dwy gofrestr tai ar gyfer Sir y Fflint, yr Un Llwybr Mynediad i Dai yw'r gofrestr tai cymdeithasol a Thai Teg yw'r gofrestr tai canolradd ar gyfer perchentyaeth cost isel a rhent canolradd yn unig. Mae'r cofrestrau tai yn ddogfennau byw sy'n cael eu diweddarau yn ddyddiol fel cofrestr ymgeiswyr newydd. O fis Awst 2020 roedd yr angen am dai ar y ddwy gofrestr fel a ganlyn:

- (i) Mae oddeutu 1,900 o aelwydydd ar y gofrestr tai cymdeithasol (SARTH) ac o'r rheini:
  - mae oddeutu 150 o aelwydydd ym mand 1 (angen blaenoriaethol uchaf) am dai cymdeithasol;
  - mae'r mwyafrif o'r rhai ar y gofrestr, oddeutu 1090 o ymgeiswyr angen llety 1 ystafell wely, gyda 542 o ymgeiswyr angen llety 2 ystafell wely ac
  - mae dros 541 angen addasiadau o ryw fath i'w galluogi i aros yn eu cartref.
- (ii) Ceir 53 o aelwydydd ar ein Cofrestr Tai Arbenigol sydd angen naill ai eiddo sydd wedi'i addasu'n llwyr neu dŷ teulu mawr (h.y. 4 ystafell wely a mwy).
- (iii) Mae 98 o aelwydydd wedi'u cofrestru am rent canolradd a 97 am berchentyaeth cartref costau isel (ceir dyblygu gan fod pobl eisiau'r ddwy ddeiliadaeth).

Wrth ystyried ceisiadau cynllunio am dai fforddiadwy mae'n bwysig ystyried yr angen presennol ym mhob anheddiad sy'n cael ei ganfod drwy ddadansoddi'r cofrestrai tai diweddaraf:

- y Gofrestr Dai (SARTH) am rent cymdeithasol a
- chofrestr tai fforddiadwy Tai Teg am berchentyaeth a rhent canolradd

Mae'n werth nodi mai'r egwyddor strategol gyffredinol yw, y ceir angen am dai ar unrhyw un adeg, gan mai anaml y caiff y diffyg blynyddol a nodir yn yr LHMA ei fodloni.

### **Targed Tai Fforddiadwy**

Mae creu lleoedd cynaliadwy yn egwyddor bwysig sy'n sail i'r CDLI, felly craffwyd yn ofalus ar y dewisiadau twf i sicrhau eu bod yn addas a bod modd eu cyflenwi yn Sir y Fflint. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer:

- (i) 8,000 – 10,000 o swyddi newydd
- (ii) 139.67 hectar o dir cyflogaeth
- (iii) 7,950 o gartrefi newydd i fodloni'r 6,950 sy'n ofynnol

Caiff y lefel dwf hon ei hysgogi'n bennaf gan yr uchelgais economaidd ar gyfer Sir y Fflint fel porth i Ogledd Cymru a chanolbwynt economaidd isranbarthol. Mae'r lefel twf tai yn cael ei phennu gan amcanestyniadau demograffig a chanfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) fel yr argymhella'r Canllaw Cynllunio Cenedlaethol. Cafodd lluo o ddewisiadau twf tai eu hystyried fel rhan o'r broses o baratoi'r cynllun datblygu, roedd hyn yn cynnwys asesu pa mor gynaliadwy a chyraeddadwy fyddai'r gwahanol ddewisiadau twf, yn ogystal ag asesu'r dulliau o ddosbarthu'r twf hwn yn ofodol. O ymgynghori ag adeiladwyr tai lleol, gwelwyd na fyddai modd cyflenwi'r dewisiadau twf

tai uchaf yn Sir y Fflint. Mae manylion llawn sut cafodd y dewis twf ei asesu a'i ddethol i'w gweld yn y Papur Cefndir ar Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd.

Cafwyd y targed tai fforddiadwy o'r angen a nodir yn yr LHMA a lefel y tai fforddiadwy y gellir yn ddichonadwy eu datblygu ar sail y dewis twf tai o 7,950 o gartrefi newydd. Ar sail y twf tai ar y lefel hon a'r dystiolaeth yn yr LHMA, ystyrir bod targed o 2008 o gartrefi fforddiadwy dros gyfnod y cynllun yn gynaliadwy a chyraeddadwy yn Sir y Fflint. Mae hyn yn cyfateb i gyflenwad cyfartalog o 134 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn dros gyfnod y cynllun datblygu (2015-2030). Mae'r ffigur hwn yn uwch na'r gyfradd gyflawni gyfartalog deng mlynedd ar gyfer Sir y Fflint, sy'n 104 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn (2009-2019), fodd bynnag gwelwyd 249 o unedau'n cael eu cyflenwi'n llwyddiannus yn 2017/18 a 163 o unedau yn 2018/19, ac yn ôl ein datganiad diweddaraf ar dai fforddiadwy i Lywodraeth Cymru mae yna hefyd 284 o unedau ar y gweill ar gyfer 2019/20. Felly, mae'r Awdurdod yn hyderus y gellir cyflawni'r targed hwn.

Dengys yr LHMA fod ar Sir y Fflint angen 238 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn, nid targed mo'r ffigur hwn gan fod nifer o ffactorau y mae angen eu hystyried wrth osod y targed tai fforddiadwy, yn benodol pa mor ddichonadwy yw datblygu'r nifer hwn o gartrefi fforddiadwy ac a oes modd eu cyflenwi. Caiff tai fforddiadwy yn gyffredinol eu hariannu gan naill ai grant gan y Llywodraeth, buddsoddiad preifat gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) neu drwy ddatblygu tai ar y farchnad agored i groes sybsideiddio datblygiad y cartrefi fforddiadwy. Caiff y rhan fwyaf o'r tai fforddiadwy a gyflenwir yn ystod oes y CDLI eu cynhyrchu drwy ddatblygu tai ar y farchnad agored. Felly byddai gofyn cael lefel twf tai anghynladwy er mwyn galluogi digon o dai fforddiadwy i gael eu datblygu i fodloni'r gofyn yn yr LHMA am 238 o unedau y flwyddyn. Mae adeiladwyr tai lleol hefyd wedi dweud y byddai'n afrealistig adeiladu ar lefel twf tai uwch na'r hyn a nodir yn y cynllun. Felly, er mwyn cyfrifo'r targed tai fforddiadwy bu'n rhaid profi pa mor ddichonadwy yw tai fforddiadwy yn Sir y Fflint ac a oes modd eu cyflenwi wedi'i gyfuno gyda'r dystiolaeth o fewn yr LHMA.

Mae'r Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth wedi gwneud asesiad o ddichonolrwydd ar gyfer y Sir sy'n dangos canran y tai fforddiadwy sy'n ddichonadwy ym mhob un o ardaloedd y farchnad dai. Mae'r canrannau hyn i'w gweld yn Nhabl 1.

<b>Tabl 1. Tai Fforddiadwy %</b>	
<b>Ardal yn y Farchnad Dai</b>	<b>Tai fforddiadwy %</b>
Canolog	40%
Cei Connah, Queensferry a Brychdyn	35%
Fflint a'r Arfordir	15%
Garden City	20%
Yr Wyddgrug a Bwcle	40%
Ffin y De	30%

Mae'r asesiad o ddichonolrwydd yn werthusiad lefel uchel felly ni aseswyd dyraniadau unigol yn y CDLI fel rhan o'r broses; mae'n bosibl y bydd angen gwneud asesiadau o

ddichonolrwydd ar safleoedd penodol yn y cam cais cynllunio lle bo datblygwyr yn teimlo y ceir costau eithriadol a allai eu rhwystro rhag cyflenwi tai fforddiadwy ar y safle.

Yn Nhabl 2 ceir manylion niferoedd y tai fforddiadwy posibl y gellir eu cyflenwi ar y safleoedd preswyl a neilltuwyd yn seiliedig ar y canrannau a argymhellwyd yn yr asesiad o ddichonolrwydd. Os oes gan unrhyw rai o'r safleoedd hyn ganiatâd cynllunio dilys eisoes, caiff nifer y cartrefi fforddiadwy cymeradwy eu dynodi. Drwyddi draw, bydd hyn yn cyflenwi 901 o gartrefi fforddiadwy posibl dros gyfnod y cynllun ar y safleoedd a neilltuwyd. Mae'n bosibl bod ffigurau gwirioneddol ar gyfer y tai fforddiadwy a gyflenwir ar y safleoedd hyn yn ddarostyngedig i brofion dichonolrwydd sy'n benodol i'r safle, a gallai hynny leihau union nifer yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cyflenwi.

<b>Tabl 2. Safleoedd a Neilltuwyd</b>					
<b>Cyf</b>	<b>Lleoliad y Safle</b>	<b>Unedau</b>	<b>Ardal Marchnau Dai</b>	<b>% Tff a argymhellir ar sail yr Astudiaeth Ymarferoldeb</b>	<b>Nifer Tff</b>
KSS 1	Porth y Gogledd	994*	Garden City	20%	171**
KSS 2	Warren Hall	300	Yr Wyddgrug	40%	120***
<b>Haen 1 – Prif Ganolfannau Gwasanaeth</b>					
	Ffordd Llaneurgain, Fflint	170	Fflint	15%	26
	Well Street, Bwcle	159	Yr Wyddgrug	40%	64
	Broad Oak Holding, Ffordd yr Wyddgrug, Cei Connah	32	Cei Connah	Rhodddwyd caniatâd	9
	Highmere Drive, Cei Connah	150	Cei Connah	35%	53
	Maes Gwern, yr Wyddgrug	160	Yr Wyddgrug	Rhodddwyd caniatâd	48
	Tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield, yr Wyddgrug	246	Yr Wyddgrug	40%	98
<b>Haen 2 – Prif Ganolfannau Gwasanaeth</b>					
7	Ffordd Treffynnon / Green Lane Ewlo	298	Yr Wyddgrug	40%	119
8	Ash Lane, Penarlâg	288	Yr Wyddgrug	40%	115
9	Ffordd Wrecsam, HCAC	80	Ffin y De	30%	24
<b>Haen 3 – Pentrefi Cynaliadwy</b>					
10	Cae Isa, A5119, New Brighton	105	Yr Wyddgrug	40%	42

11	Ffordd Caer, Penymynydd	186	Yr Wyddgrug	Rhodddwyd caniatâd	27
		<b>3499</b>			<b>901</b>

\*Neilltuwyd y safle ar gyfer 1325 o anheddau, gyda 331 ohonynt i fod i gael eu hadeiladu y tu allan i gyfnod y CDLI

\*\*Rhodddwyd Caniatâd Cynllunio eisoes ar gyfer 280 o anheddau, gyda 10% yn dai fforddiadwy ar y safle.

\*\*\*Mae'r safle'n syrthio ar draws dwy ardal o'r farchnad dai. Mae'r rhan fwyaf o ardal breswyl y safle yn syrthio o fewn AMD yr Wyddgrug

Yn unol â'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Rhifyn 3) mae tabl 3 yn manylu'r elfennau o gyflenwad tai fforddiadwy wedi'i dorri i lawr yn ddyraniadau, safleoedd ar hap ac wedi ymrwymo ar draws yr haenau setliad, gan roi targed tai fforddiadwy o 2008 annedd.

**Tabl 3. Elfennau o gyflenwad tai fforddiadwy**

	<b>Haen 1 Prif Ganolfanna u Gwasanaeth</b>	<b>Haen 2 - Canolfannau Gwasanaethau Lleol</b>	<b>Haen 3 – Setliadau Cynaliad wy</b>	<b>Haen 4 Pentrefi Diffiniedig</b>	<b>Haen 5 Pentrefi heb eu Diffinio</b>	<b>Cyfanswm Darpariaeth tai fforddiadwy.</b>
Tai Fforddiad wy ar Safleoedd Dynodedig	297	535	69	0	0	901
Tai Fforddiad wy ar Safleoedd ar Hap Mawr a Bach	240	59	59	27	13	398
Tai Fforddiad wy ar Safleoedd Ymrodded ig	470	66	137	36	0	709
<b>Cyfanswm Darpariaeth tai fforddiad wy</b>	<b>1007</b>	<b>660</b>	<b>265</b>	<b>63</b>	<b>13</b>	<b>2008</b>

Gan nad yw lleoliad penodol safleoedd ar hap yn hysbys nid yw'n bosibl cyfrif y canran o dai fforddiadwy perthnasol yn unol â'r ardaloedd marchnad dai. Felly, defnyddiwyd canran o 28% ar draws pob maes marchnad heblaw am haen 4 a 5 ble mae tai'r farchnad agored ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau eithriadol er mwyn

darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi STR2. Felly, tybir y bydd 100% o dai fforddiadwy yn cael ei gyflawni ar hap o fewn yr ardaloedd hyn.

Yn ychwanegol at y safleoedd a ddyrannwyd, mae yna nifer o ymrwymadau fydd yn cyflawni cyfanswm o 709 o unedau fforddiadwy dros gyfnod y cynllun, mae rhestr lawn o'r rhain i'w gweld yn yr atodiadau. Mae'r safleoedd hyn eisoes yn cynnwys caniatâd cynllunio, felly mae cyfanswm y nifer o unedau fforddiadwy eisoes wedi'i gadarnhau.

Mae Tabl 4 yn crynhoi'r holl ddulliau darparu tai fforddiadwy ac yn dangos sut mae'r awdurdod wedi gosod y targed ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy drwy'r CDLI.

<b>Tabl 4. Targed Tai Fforddiadwy</b>	
<b>Ffynhonnell</b>	<b>Nifer o Anheddau Fforddiadwy</b>
Safleoedd a ddyrannwyd	901
Safleoedd ar Hap	398
Ymrwymadau	709
<b>Targed</b>	<b>2008</b>

Mae Sir y Fflint eisoes wedi darparu nifer sylweddol o dai fforddiadwy yn ystod y blynyddoedd cynnar o'r cyfnod cynllun datblygu fel y manylwyd yn nhabl 5. Bydd yr unedau hyn yn cael eu cyfrif fel rhan o'n safleoedd ymrwymedig sy'n bwydo i mewn i gyfrifo'r targed tai fforddiadwy a dangos bod yr Awdurdod ar y trywydd i gyflawni'r targed hwn. Mae nifer sylweddol o'r unedau rhentu cymdeithasol hyn o ganlyniad i'r lefel gynyddol o Grantiau Tai Cymdeithasol sydd wedi bod ar gael dros y blynyddoedd diwethaf. Yn ogystal, mae'r Awdurdod Lleol wedi datblygu eu tai fforddiadwy eu hunain drwy SHARP, sy'n dai rhent cymdeithasol yn bennaf.

<b>Tabl 5 Tai a Gwblhawyd yn y Gorffennol</b>	
Ffynhonnell: StatsCymru	
<b>Blwyddyn</b>	<b>Nifer yr Anheddau Fforddiadwy a Gwblhawyd</b>
2015-16	43
2016-17	84
2017-18	249
2018-19	163
<b>Cyfanswm</b>	<b>539</b>

### **Y dull presennol o gyflenwi tai fforddiadwy**

Wrth drafod â datblygwyr, blaenoriaeth y Cyngor yw cael darpariaeth tai fforddiadwy ar safle. Ar hyn o bryd mae Cyngor Sir y Fflint yn cyflenwi tai fforddiadwy mewn dwy ffordd:

- (i) Lles cynllunio ar gynlluniau ar y farchnad agored a sicrheir drwy Adran 106 ar gyfer cynhyrchion canolradd yn unig; a
- (ii) drwy'r RSLs neu raglen tai newydd y Cyngor (SHARP) ar gyfer tai rhent cymdeithasol.

Yn unol â gofynion y polisi cynllunio cyfredol, mae'r Cyngor yn ceisio darpariaeth tai fforddiadwy ar safle drwy drafod â datblygwyr, gan gytuno'n bennaf ar ddarpariaeth gymysg o rent canolradd a pherchentyaeth cartref cost isel ar sail y rhaniad deiliadaethau a nodir yn yr LHMA a'r cymysgedd o unedau a bennir ar sail yr angen lleol. Yn fwy diweddar, gyda'r cynlluniau mwy, mae'r Cyngor wedi gofyn am gyflenwi eiddo rhent cymdeithasol ochr yn ochr â darpariaeth ganolradd, fodd bynnag, gall hyn effeithio ar ddichonolrwydd y cynllun a lleihau lefel gyffredinol y tai fforddiadwy y mae modd eu cyflenwi.

Mae'r Cyngor hefyd wedi derbyn cyfran o unedau rhent canolradd fel rhai a 'roddwyd yn anrheg' i'r Cyngor gan y datblygwyr ar gyfer y Cwmni tai sy'n perthyn yn llwyr i'r Cyngor, North East Wales (NEW) Homes. Mae hyn wedi galluogi NEW Homes i ddatblygu ei sylfaen asedau cyfalaf gan ddenu cyllid a datblygiadau newydd pellach gan y Cyngor. Ni chaiff unedau a 'roddir yn anrheg' eu trafod ar safleoedd mwyach oni bai y ceir amgylchiadau eithriadol, gan fod un uned a roddir yn anrheg yn cyfateb o ran gwerth i dair uned a ddarperir ar safle, gan effeithio ar nifer y ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd ar gael mewn gwirionedd i fodloni'r angen lleol am dai. Yn y cam cynllunio, anogir datblygwyr i gyd-drafod yn unigol â phartneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) neu NEW Homes i ddarparu unedau rhent canolradd ar gynlluniau'r farchnad agored.

Yn hanesyddol, mae'r Cyngor wedi cael nifer o symiau gohiriedig yn lle darparu tai fforddiadwy ar safle, a chafodd y symiau hyn eu hail-fuddsoddi yn rhaglen adeiladau newydd y Cyngor i gyflenwi tai rhent cymdeithasol a chanolradd i'r Cyngor ar ei safleoedd ei hun. Fel Awdurdod Lleol yn 2019/20 rydym wedi ail-fuddsoddi £701,792 o symiau gohiriedig yn rhaglen tai newydd y Cyngor. Yn ychwanegol at hyn, mae'r Cyngor yn cael symiau gohiriedig oherwydd bod perchnogion tai yn cynyddu cyfran eu perchentyaeth i 100% o'u heiddo rhannu ecwiti drwy dalu 30% o'r gwerth i'r Cyngor i ryddhau'r pridiant cyfreithiol.

### **Cynlluniau tai fforddiadwy penodedig**

Ochr yn ochr â chyflenwi tai rhent canolradd a pherchentyaeth ar gynlluniau marchnad agored, mae'r Cyngor yn cyflenwi unedau rhent cymdeithasol drwy bartneriaid RSL a rhaglen tai newydd y Cyngor ar safleoedd penodedig. Daw'r rhain drwy'r system gynllunio fel cynlluniau rhent cymdeithasol penodedig oherwydd y bydd y rhan fwyaf o'r safleoedd yn cael eu hariannu'n rhannol drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol (SHG), a weinyddir drwy swyddogaeth Dai Strategol y Cyngor. Mae'r Cyngor yn hysbysu ei



bartneriaid RSL lle mae'r angen a pha fath o angen ydyw, gan ddylanwadu ar y math o gynlluniau gan gynnwys er enghraifft:

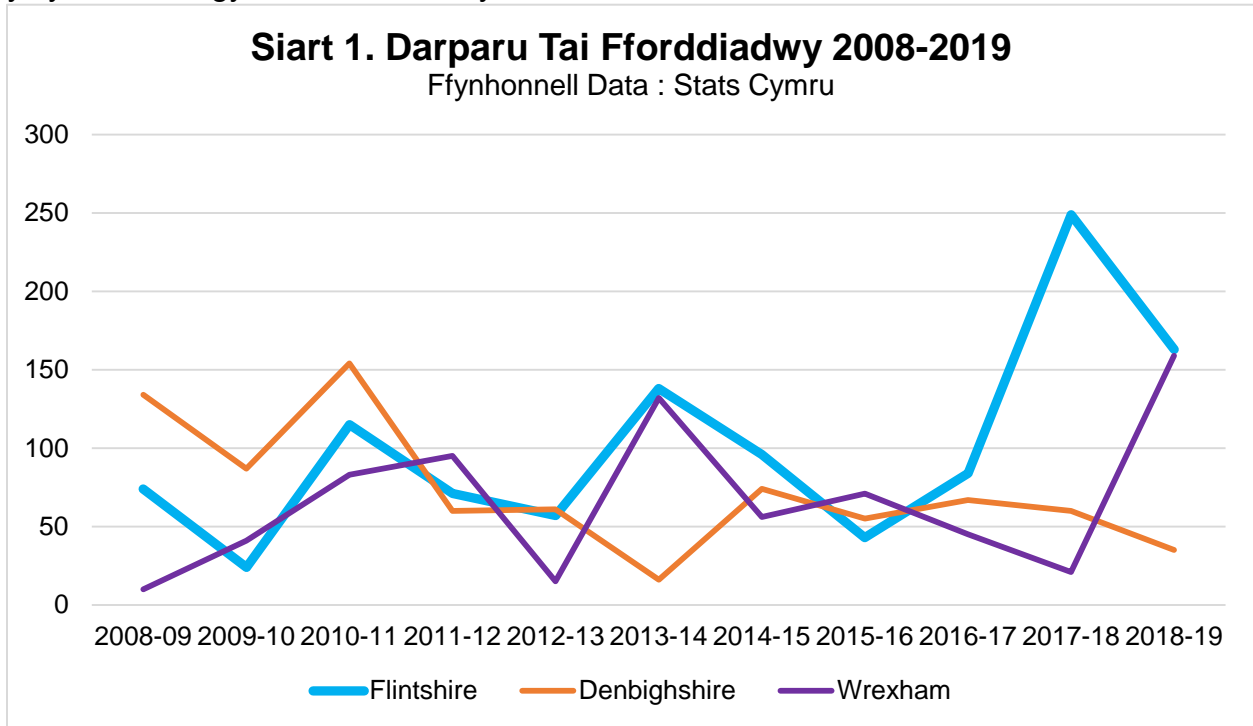
- tai â chymorth i rai sydd eisiau cymorth i fyw'n annibynnol;
- tai anghenion cyffredinol; a
- thai Gofal Ychwanegol i bobl hŷn.

### **Cyflawniadau hyd yma**

Mae'r siartiau canlynol yn amlinellu'r tai fforddiadwy a gyflenwyd gan y Cyngor ers 2008. Mae'n bwysig nodi bod y Cyngor wedi derbyn unedau 'a roddwyd yn anrheg' dros y blynyddoedd diwethaf, a bod hynny wedi cael effaith ar niferoedd y tai fforddiadwy a gyflenwyd mewn gwirionedd ar safle gan fod un uned a roddir yn anrheg yn cyfateb mewn gwerth i dair uned. Y rheswm am hyn yw oherwydd y byddai RSL fel arfer yn prynu uned rhent canolradd neu gymdeithasol yn uniongyrchol gan ddatblygwr ar gyfradd is, sy'n golygu bod y datblygwr yn cael rhyw gymaint o arian am yr uned. Os rhoddir yr uned yn anrheg, ni chaiff y datblygwr ddim arian am yr uned ac mae hynny'n gwneud y cynllun yn llai dichonadwy a hefyd yn lleihau nifer yr unedau fforddiadwy y mae'n gallu eu darparu.

Dengys Siart 1 y tai fforddiadwy a gyflenwyd ar draws Sir y Fflint a'i awdurdodau cyfagos rhwng 2008 a 2019. Gwelwyd niferoedd uchel ac isel yn cael eu cwblhau yn Sir y Fflint dros y blynyddoedd, yn benodol roedd y cyfraddau cyflenwi yn isel iawn yn 2009/10 a 2015/16, o ganlyniad i dderbyn unedau a roddwyd yn anrheg. Mae ein Hawdurdodau Lleol cyfagos, Sir Ddinbych a Wrecsam sydd hefyd yn awdurdodau sydd wedi cadw eu stoc dai, wedi gweld yr un cwmpadau yn nifer y tai a gyflenwyd yn ystod

y cyfnod hwn, gyda lefelau uchel yn cael eu cwblhau'n ddiweddarach.



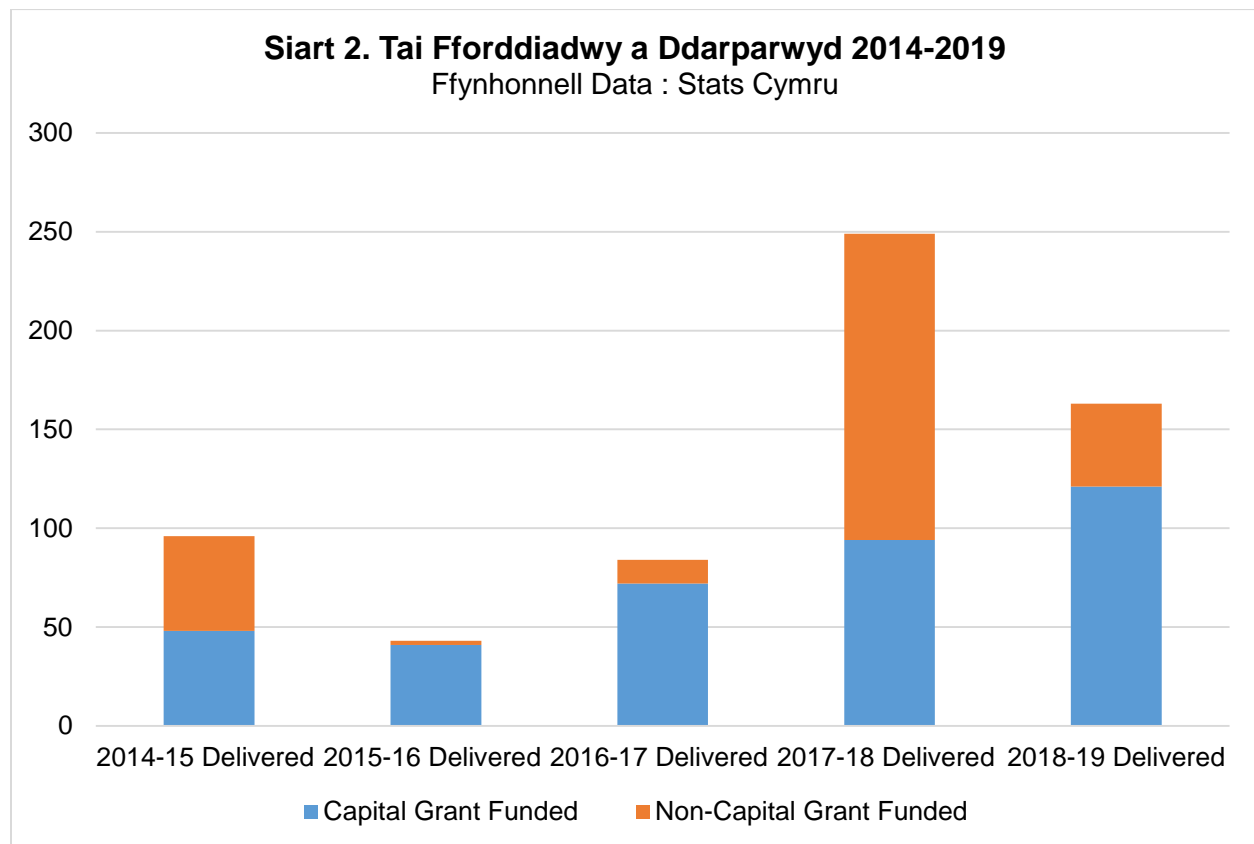
Er gwaethaf y ffigurau cyflenwi isel ar gyfer 2009/10 a 2015/16, mae Sir y Fflint ar gyfartaledd wedi cyflenwi 104 o unedau fforddiadwy bob blwyddyn dros y deng mlynedd diwethaf, a'r gyfradd gyflenwi gyfartalog hon yw'r uchaf ar draws Gogledd Cymru, fel y gwelir yn nhabl 6.

**Tabl 6.** Cyfradd gyflenwi gyfartalog flynyddol 2009-2019  
Ffynhonnell y Data: StatsCymru

Awdurdod Lleol	Cyfradd gyflenwi gyfartalog flynyddol 2009-2019
Sir y Fflint	104
Sir Ddinbych	67
Wreccsam	72
Conwy	75
Gwynedd	76
Ynys Môn	67

Dengys Siart 2 fel y mae Sir y Fflint wedi cyflenwi tai fforddiadwy naill ai drwy raglenni cyllid grant cyfalaf, sy'n cynnwys defnyddio Grant Tai Cymdeithasol (SHG) a chyllid grant cyfalaf ailgylchadwy, neu drwy gynlluniau cyllid grant heb fod yn gyfalaf a gyflenwir fel lles cynllunio drwy'r system gynllunio gan gynnwys unedau 'wedi'u rhoi yn anrheg' ar gyfer unedau canolradd i'w rhentu neu ganolradd i'w gwerthu. Yn ogystal, mae gan yr

Awdurdod hefyd ei adnoddau ei hun ar gyfer datblygu tai fforddiadwy gan ddefnyddio'r Cyfrif Refeniw Tai (HRA), a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer datblygu tai cymdeithasol. Defnyddiwyd cyllid grant cyfalaf i gyflenwi rhan sylweddol o'r tai fforddiadwy dros y blynyddoedd diwethaf ochr yn ochr ag adnoddau'r Cyngor ei hun, mae'r ddwy ffynhonnell hon yn cyflenwi unedau rhent cymdeithasol yn bennaf, felly mae datblygu tai cymdeithasol wedi bod yn rhan sylweddol o broses cyflenwi tai fforddiadwy Sir y Fflint yn unol â'r angen am dai a nodir yn yr LHMA's cyfredol a blaenorol. Bydd y rhaglen SHG a'r Cyfrif Refeniw Tai yn dal i roi blaenoriaeth i ddatblygu tai cymdeithasol newydd yn Sir y Fflint tra bo'r arian hwn ar gael.



Dros y blynyddoedd diwethaf, mae Llywodraeth Cymru wedi neilltuo arian ychwanegol ar gyfer datblygu tai cymdeithasol fel rhan o'r rhaglen SHG, gan fod tai cymdeithasol ychydig yn ddrutach i'w datblygu er mwyn sicrhau bod y tai cymdeithasol yn gydnaws â'r Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR), y mae Llywodraeth Cymru wedi'u datgan. Mae'r cyllid ychwanegol hwn wedi'i gyfuno â buddsoddiad y Cyngor drwy fenthycu darbodus a'r Cyfrif Refeniw Tai, wedi sicrhau cyflenwad cynyddol o dai cymdeithasol dros y tair blynedd diwethaf.

Gan ei bod yn ddrutach datblygu tai cymdeithasol gall effeithio ar ddichonoldeb ac o ganlyniad leihau cyfanswm yr unedau fforddiadwy a gyflenwir ar safleoedd y farchnad agored. Am y rheswm hwn, mae'r Cyngor wedi anelu'r tai fforddiadwy a gyflenwir ar safleoedd y farchnad agored at y farchnad ganolradd. Caiff tai cymdeithasol wedyn eu

cyflenwi'n bennaf drwy gynlluniau cyllid grant gan RLS neu raglen adeiladu'r Cyngor ei hun (SHARP), gan gadarnhau i'r eithaf sefyllfa Sir y Fflint fel awdurdod sydd wedi cadw ei stoc.

Yn Nhabl 7 fe welwch fanylion y math o ddarparwyr tai fforddiadwy yn Sir y Fflint dros y deng mlynedd diwethaf. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) oedd i gyfrif am 74% o'r tai fforddiadwy a gyflenwyd, gyda'r mwyafrif helaeth o'r rhain yn eiddo rhent cymdeithasol, yn y blynyddoedd diwethaf bu cyfran fechan yn unedau rhent canolradd, ond y prif gynnyrch y mae RSLs yn ei ddatblygu yw tai rhent cymdeithasol.

**Tabl 7. Darparwyr Tai Fforddiadwy 2008-2019**

Ffynhonnell y Data: StatsCymru

Blwyddyn Gyflenwi	Awdurdod Lleol	%	RSLs	%	Darparwyr eraill	%	CYFANS WM
2008-09	0	0%	74	100%	0	0%	74
2009-10	0	0%	24	100%	0	0%	24
2010-11	0	0%	115	100%	0	0%	115
2011-12	16	23%	55	77%	0	0%	71
2012-13	42	74%	15	26%	0	0%	57
2013-14	0	0%	93	67%	45	33%	138
2014-15	0	0%	44	46%	52	54%	96
2015-16	0	0%	43	100%	0	0%	43
2016-17	12	14%	72	86%	0	0%	84
2017-18	104	42%	89	36%	56	22%	249
2018-19	31	19%	121	74%	11	7%	163
<b>% gyfartalog a gyflenwyd gan y darparwr</b>							
	18%		67%		15%		

### Manteision a bylchau yn y dull presennol

Yn gryno, dyma ddull gweithredu presennol y Cyngor:

- Caiff unedau rhent cymdeithasol eu cyflenwi drwy RSLs a rhaglen tai newydd y Cyngor (SHARP) ar safleoedd unigol, gydag RSLs yn cael grant a'r Cyngor yn ariannu drwy fenthyca;
- Rhent canolradd naill ai'n cael eu cyflenwi gan y Cyngor (SHARP) ar safleoedd unigol neu drwy les cynllunio a106 ac yn cael eu rhoi yn anrheg / eu caffael gan NEW Homes ac RSLs;
- Perchentaeth ganolradd (rhannu ecwiti) a gyflenwir ar safleoedd marchnad agored drwy les cynllunio A106.

<b>Manteision y dull presennol</b>	<b>Anfanteision y dull presennol</b>
------------------------------------	--------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mae datblygwyr yn croesawu cyflenwi tai canolradd ar gynlluniau'r farchnad.</li> <li>• Mae RSLs yn gallu caffael tir yn Sir y Fflint i gyflenwi tai cymdeithasol.</li> <li>• Mae RSLs yn cael llai o grant i gyflenwi tai rhent canolradd ac mae'n ymddangos eu bod yn llai parod i gyflenwi'r ddeiliadaeth hon.</li> <li>• Mae NEW Homes wedi ymrwymo i ddarparu a rheoli tai rhent canolradd, felly nid ydynt yn cystadlu â'r RSLs wrth brynu oddi wrth ddatblygwyr.</li> <li>• Mae gennym beirianweithiau cyflenwi da ar gyfer dyraniadau ar waith â Tai Teg a'r Gofrestr Dai sengl.</li> <li>• Mae'r dull wedi esgor ar ganlyniadau positif i Sir y Fflint o flaen ardaloedd Awdurdodau Lleol eraill yng Ngogledd Cymru.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Colli unedau rhannu ecwiti i rai sy'n cynyddu cyfran eu perchentaeth i 100%.</li> <li>• Mae defnyddio unedau wedi'u rhoi yn anrheg yn cael effaith ar nifer y tai fforddiadwy a gyflenwir mewn gwirionedd.</li> <li>• Ni chyflenwir cymunedau cymysg pan na chynhwysir eiddo rhent cymdeithasol.</li> <li>• Angen ehangu capasiti ein sector RSL.</li> <li>• Unedau rhannu ecwiti yn unig a gaiff eu cyflenwi fel cynnyrch perchentaeth.</li> </ul>
--	--

### Strategaeth Tai Lleol Sir y Fflint

Mae Strategaeth Tai Lleol newydd 2019-2024 yn datgan fwyfwy fod cyflenwi cartrefi fforddiadwy newydd yn un o'r blaenoriaethau allweddol ac mae'n disgrifio amrywiol ffyrdd o gynyddu'r cyflenwad, naill ai drwy adeiladu tai newydd neu ddefnyddio'r stoc bresennol yn fwy effeithiol.

Mae'r Strategaeth Tai Lleol yn ceisio cynyddu'r cyflenwad o bob math a deiliadaeth o dai fforddiadwy drwy gyfrwng datblygiadau tai newydd drwy:

- Ddylanwadu ar raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, dan ofal yr Awdurdod Lleol, i sicrhau'r buddsoddiad mwyaf er mwyn cyflenwi'r math iawn o dai cymdeithasol newydd ar draws Sir y Fflint.
- Llunio blaengynllun datblygu ar gyfer rhaglen tai newydd y Cyngor ar ôl 2021 – Rhaglen Tai ac Adfywio Strategol (SHARP).
- Sicrhau'r buddsoddiad mwyaf ar gyfer datblygu drwy gyfrwng North East Wales Homes, y mae eu Strategaeth Ddatblygu yn datgan twf i gyfanswm stoc o dros 300 uned erbyn 2021/22.
- Sicrhau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fwyaf posib ar safleoedd y farchnad drwy drafod â datblygwyr ar ofynion A106.
- Archwilio dulliau arloesol ar draws y sector Adeiladu er mwyn cynyddu'r cyflenwad a lleihau costau datblygu ar yr un pryd.
- Bodloni'r diffyg blynyddol o 238 o gartrefi fforddiadwy, gyda 143 ohonynt yn dai rhent cymdeithasol neu fforddiadwy a 95 yn dai perchentaeth fforddiadwy (e.e. rhannu ecwiti).

Er bod nifer o unedau'n cael eu cyflenwi, mae angen gwell dealltwriaeth a fyddant yn bodloni'r math o angen y ceir tystiolaeth iddo drwy gyfrwng y cofrestri tai, er enghraifft:

- Lletyau i un gan gynnwys fflatiau hunan-gynhwysol / a rennir;
- Tai arbenigol – tai wedi'u haddasu'n gyfan gwbl neu dai i fodloni angen teuluoedd mawr;
- Amrywiaeth o letyau dros dro gwasgaredig bychan i fodloni anghenion gwahanol megis pobl sy'n cysgu allan; pobl ifanc sy'n ddigartref a phobl ag anghenion cymhleth (cyffuriau / alcohol / iechyd meddwl).

O ran lles cynllunio ac fel y dengys tabl 5, mae dull presennol Sir y Fflint o gyflenwi tai fforddiadwy wedi cyflenwi'r gyfradd gyfartalog uchaf o dai sydd wedi'u cwblhau ar draws Gogledd Cymru dros y deng mlynedd diwethaf. Mae Sir y Fflint yn wahanol i ardaloedd ALL eraill oherwydd:

- Bod tir y Cyngor ar gael i'w ddatblygu;
- Mae ganddo ei dîm stoc dai a datblygu (SHARP) ei hun; a
- chwmni tai penodedig mewn perchnogaeth lwyr i gyflenwi eiddo rhent canolradd.

Mae'r RSLs yn arbenigwyr mewn cyflenwi eiddo rhent cymdeithasol ynghyd â'r cymorth a'r rheolaeth tai angenrheidiol i denantiaid, ac fel y gwelwch yn Siart 2 maent wedi cyfrannu'n sylweddol at y tai fforddiadwy rydym wedi'u cyflenwi yn y blynyddoedd diwethaf. Mae gan y Cyngor berthynas waith ardderchog â'r RSLs partner a bydd yn dal i weithio'n agos â nhw i ddarparu mwy o dai fforddiadwy i'r dyfodol.

Yn seiliedig ar ddull presennol Sir y Fflint o gyflenwi tai fforddiadwy ar safleoedd a'r dystiolaeth a gyflwynir yn y papur hwn, mae'n amlwg bod parhau i gyflenwi unedau canolradd drwy'r farchnad ac unedau rhent cymdeithasol drwy ein RSLs a'r rhaglenni SHG a SHARP yn effeithiol. I'r dyfodol, os gwneir newidiadau mawr yn y rhaglen SHG neu SHARP, gan leihau'n aruthrol y gallu i gyflenwi tai rhent cymdeithasol, yna byddai angen mynd at y datblygwyr marchnad i ddarparu unedau rhent cymdeithasol ar safleoedd. Dengys yr asesiad o ddichonoldeb bod 30% o'r % o dai fforddiadwy drwyddynt draw yn cael eu cyflenwi fel eiddo rhent cymdeithasol.

## Atodiad 1. Rhestr Safleoedd Ymrwymedig

Safleoedd Ymrwymedig	Cyfanswm Unedau	Gweddill ar 1/1/18	Cyfanswm Unedau Fforddiadwy ar y Safle
<b>Afonwen</b>			
Wilcox Coach Works	19	19	0
<b>Bagillt</b>			
Central Garage	11	2	0
Cyn Ganolfan y Lleng Brydeinig	10	10	0
<b>Brychdyn</b>			
Safle Cyfansawdd	24	0	0
Ffordd Caer /Parc Jasmine	36	0	11
<b>Bwcle</b>			
Tir yn Brook Farm	16	16	0
Mount Pool (y tu ôl i Hillcrest)	15	15	0
Depo F G Whitley	39	39	0
Holmleigh, Cheshire Lane	16	0	0
Adj Aldans a Langdale	20	3	0
Red Lion, Ffordd Lerpwl	11	0	0
Ochr 61 Ffordd Brunswick	10	10	0
Jubilee Road/Gorllewin Manor Drive	14	14	0
Canolfan Iechyd Bwcle, Gogledd Ffordd Padeswood	24	24	24
<b>Caerwys</b>			
Summerhill Farm	67	67	20
<b>Coed Talon/Pontybodkin</b>			
Iard yr Orsaf/Depo	49	49	14
<b>Cei Connah</b>			
Rhodfa Adj Fair Oaks	87	46	9
Rhodfa Llwyni	137	0	21
Tŷ Tiriogaethol, Stryd Fawr	11	11	0
Tir ar Stryd yr Eglwys	10	0	0
<b>Ewloe</b>			
De y Larches	10	3	0
Greenhill Ave/Springdale	41	15	4
Boar's Head Inn, Ffordd Treffynnon	31	31	31
<b>Ffynnongroyw</b>			
Crown Inn, Ffordd Yr Wyddgrug	11	11	11
<b>Y Fflint</b>			
Croes Atti	641	378	58*
Clwb Gweithwyr Y Fflint	15	15	0
Safle Earl Lea	73	73	73
The Walks	92	0	92
Llys Ystrad Goffa	19	19	19
<b>Mynydd Y Fflint</b>			
Neuadd Pen y Glyn	24	0	0

<b>Garden City</b>			
Gwesty Gateway to Wales	21	0	0
<b>Gronant</b>			
Dwyrain Allt Gronant	41	41	41
Castell Westbury (Abaty Talacre)	11	0	0
<b>Gwernymynydd</b>			
Rainbow Inn, Ffordd Rhuthun	17	11	0
<b>Penarlâg</b>			
Tir yn Friar's Gap	31	4	0
<b>Higher Kinnerton</b>			
Tir yn Kinnerton Lane	56	56	17
<b>Treffynnon</b>			
Ysbyty Lluesty	89	89	0
Dwyrain Ffordd Helygain	45	45	45
Ysgol Fabanod	55	55	55
<b>HCAC</b>			
Gorllewin Ysgol Abermorddu	35	0	3
Tŷ Carreg, Stryd Isa	19	19	0
<b>Yr Wyddgrug</b>			
Hen Iard Goed Bromfield	122	122	0
Hen Waith Broncoed	88	88	26
44-46 Stryd Fawr	10	0	0
94 Ffordd Wrecsam	11	2	0
Ysgol Delyn	16	0	16
<b>Mynydd Isa</b>			
Fferm Issa	59	59	17
Rose Lane	58	58	0
<b>Brychdyn Newydd</b>			
Gorsaf Gwasanaeth New Brighton	24	23	0
Ffordd Fawr Rock Bank,	13	0	0
<b>Neuadd Llanaergain</b>			
Cae Eithin, Ffordd y Pentref	94	9	10
<b>Pen y Ffordd</b>			
Llys Dewi	27	27	27
Oddi ar Ffordd Rhewl Fawr	18	8	9
Tir i'r Gogledd o Goed Môr	23	23	0
<b>Penyffordd/Penymynydd</b>			
Ffordd Rhos, Penyffordd	40	40	3
Ffordd Penarlâg, Penyffordd	32	32	10
<b>Queensferry</b>			
1-3 Stryd Pierce	16	16	0
<b>Rhes Y Cae</b>			
The Stores House	10	7	0
<b>Saltney</b>			
Allied Bakeries	74	71	12
<b>Shotton ac Aston</b>			
Ystâd Aston Meade	21	0	21



<b>Sychdyn</b>			
Gwaith Carffosiaeth, Wats Dyke Way	43	43	11
<b>Chwitfordd</b>			
Altbridge House	41	41	0
<b>CYFANSWM</b>	<b>2874</b>	<b>1813</b>	<b>740</b>

\*58 o unedau fforddiadwy i gael eu hadeiladu o fewn cyfnod y cynllun, 6 wedi eu hadeiladu cyn cyfnod y cynllun o'r cyfanswm o 64 o unedau fforddiadwy ar y safle