Chartered Institute of Housing Cymru

Strategaeth tai i Gymru

2026 - 2030

Cynnwys

Cyflwyniad	4
Hawl gyfreithiol i dai digonol yng Nghymru	5
Mwy o gartrefi Cymdeithasol a fforddiadwy	6
Gwella ein cartrefi presennol	18
Mynd i'r afael â'r stigma sy'n gysylltiedig â thai cymdeithasol a hybu effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol	29
Gweithlu proffesiynol, gwydn a chymwys	32
Casgliad	34

Cyflwyniad

Ein gweledigaeth strategol gyffredinol ar gyfer tai yng Nghymru yw:

Y gall pawb gael mynediad at gartref diogel, addas a sicr.

Ac eto, mae'r strategaeth tai hon wedi'i datblygu yn erbyn cefndir o argyfwng tai sy'n gwaethygu gyda digartrefedd cynyddol, a diffyg cynyddol o dai cymdeithasol a fforddiadwy.

Mae gennym argyfwng hinsawdd, ac mae angen i'r sector tai chwarae ei ran wrth gyrraedd sero net – yng nghyd-destun costau cynyddol a bylchau sgiliau – ynghyd â'r rôl y gall datgarboneiddio ein cartrefi ei chwarae wrth fynd i'r afael â thlodi tanwydd cynyddol yng Nghymru.

Mae stigma o hyd yn erbyn cartrefi cymdeithasol ar draws Cymru a diffyg cydnabyddiaeth o'r rôl y mae cartrefi cymdeithasol yn ei chwarae wrth hyrwyddo a datblygu cymunedau amrywiol.

Yn olaf, mae ein gweithlu tai o dan bwysau cynyddol gyda gofynion y sector yn cael effaith negyddol ar iechyd meddwl a llesiant unigolion.

Gan gydnabod yr heriau hyn a cheisio cyflawni ein gweledigaeth strategol ar gyfer tai yng Nghymru, rydym wedi nodi'r nodau allweddol canlynol:

- **Ymwreiddio'r hawl i dai digonol yng Nghymru**
- **Cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy**
- **Gwella ein cartrefi presennol**
- **Mynd i'r afael â'r stigma sy'n gysylltiedig â thai cymdeithasol, gan hyrwyddo effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol**
- **Gweithlu proffesiynol, cymwys a gwydn**

Mae'r strategaeth tai hon yn nodi gweithgareddau allweddol ar gyfer y pedair blynedd nesaf sy'n cael eu hadlewyrchu yn ein rhaglen lywodraethu. Mae'r gweithgareddau hyn yn uchelgeisiol ac yn adeiladu ar y gwaith sydd eisoes wedi'i wneud gan y sector tai, gan edrych ar ffyrdd newydd priodol o weithio fel y gallwn gyflawni ein gweledigaeth o Gymru lle gall pawb gael mynediad at gartref diogel, addas a fforddiadwy, nawr ac yn y dyfodol.

Hawl gyfreithiol i dai digonol yng Nghymru

Rhaid mai man cychwyn unrhyw ymagwedd strategol at dai yng Nghymru yw deddfu i ymgorffori'r hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru. Mae'r hawl i dai digonol yn ymgorffori daith flaengar i bwynt lle mae gan bawb yr hawl i fyw yn rhywle mewn diogelwch, heddwch ac urddas yn y gyfraith. Mae'r hawl yn rhan o'r hawl ddynol ehangach i safon byw ddigonol trwy Gyfamod Rhyngwladol y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol. Mae'r hawl yn nodi saith ffactor sy'n ffurfio digonolrwydd tai:

- Sicrwydd daliadaeth cyfreithiol
- Fforddiadwyedd
- Addasrwydd i fod yn gartref
- Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith
- Hygyrchedd
- Lleoliad
- Digonolrwydd diwylliannol.

Bydd ymgorffori'r hawl yn neddfwriaeth Cymru'n gwneud tai'n genhadaeth sylfaenol i'r llywodraeth, gan sbarduno newid i'r paradeim ar draws cylchoedd gwleidyddol er mwyn sicrhau bod y llywodraeth yn gweithio i wireddu'r hawl yn raddol, fel y gall cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol gyrchu cartref diogel, addas a fforddiadwy. Bydd yn adeiladu ar waith y chweched Senedd a ddangosodd gefnogaeth drawsbleidiol dros yr hawl. Amlinellodd pwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd hefyd yr angen am yr hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru er mwyn sefydlu tai fel blaenoriaeth ar draws llywodraeth Cymru gyfan, gan sicrhau bod polisïau ym mhob maes yn alinio â'r angen am ddarparu mwy o dai cymdeithasol a fforddiadwy ar draws Cymru.

Bydd yr hawl i dai digonol hefyd yn creu budd o ran costau ar draws y llywodraeth gyfan. Mae ymchwil a wnaed gan Alma Economics dros #CefnogirBil yn dangos y bydd gwireddu'r hawl yn raddol dros gyfnod o 30 mlynedd yn rhoi buddion gwerth £2.30 am bob £1 sy'n cael ei threulio ar yr hawl. Mae yna fanteision economaidd-gymdeithasol penodol hefyd, gan gynnwys:

- Arbedion o £1 biliwn i GIG Cymru
- Arbedion o £1.3 biliwn i'r system Troseddu a Chyfiawnder
- £5.5 biliwn i awdurdodau tai lleol
- £900 miliwn mewn allbwn economaidd ychwanegol.

Y gwaith sydd ei angen yn nhymor nesaf y llywodraeth

I wireddu'r manteision i gymdeithas a'r economi o gyflwyno'r dull tai strategol system gyfan – y gellir ei gyflwyno drwy wireddu'r hawl i dai digonol yn raddol – bydd angen cymryd y camau canlynol dros dymor nesaf y Senedd:

- Yn ystod y deuddeg mis cyntaf, dechrau gweithio i ddeddfu dros hawl i dai digonol yng Nghymru
- Fel rhan o'r gwaith deddfwriaethol ar gyfer Hawl i Dai Digonol yng Nghymru, nodi – mewn strategaeth tai gynhwysfawr – sut y bydd hyn yn cael ei wireddu'n raddol a pha gamau y mae'n rhaid eu cymryd ar draws y sector tai, ac yn ehangach, fel rhan o'r gwireddu graddol hwn.
- Unwaith y bydd yr hawl i dai digonol wedi'i hychwanegu at y llyfr statud, gweithredu cynnig asesiad o effaith tai ar gyfer deddfwriaeth, polisi a dyraniadau cyllideb newydd yn y dyfodol, a hynny ar gyfer llywodraeth genedlaethol a lleol er mwyn sicrhau bod polisïau trawslywodraethol yn cyfuno i sicrhau bod yr hawl yn cael ei gwireddu'n raddol.

Mwy o gartrefi Cymdeithasol a fforddiadwy

Y sefyllfa bresennol

Y cyd-destun economaidd-gymdeithasol

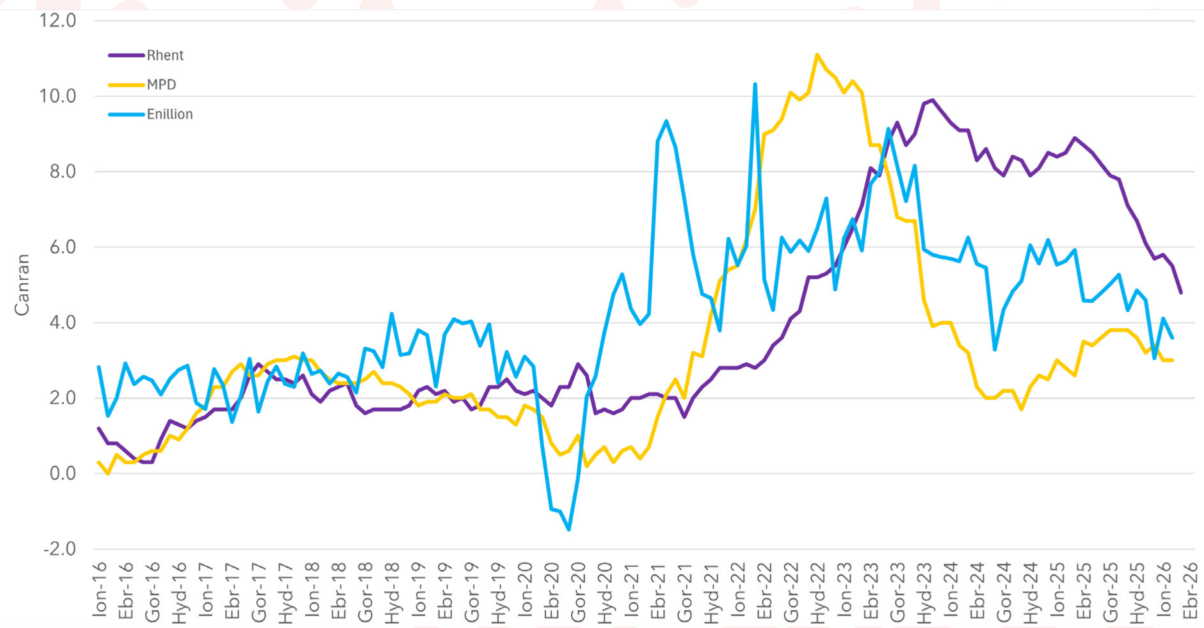
Mae Cymru yng nghanol yr hyn sydd wedi cael ei alw'n argyfwng tai neu'n gyfyngder tai. Mae'r ddau ddisgrifydd yn tynnu sylw at y ffaith nad yw tai yng Nghymru'n fforddiadwy i lawer o aelwydydd. Mae digartrefedd yn parhau i fod ar y lefelau uchaf mewn deng mlynedd ac mae prinder tai cymdeithasol – y rhwyd ddiogelwch y mai ei nod yw helpu aelwydydd na allant gael mynediad at dai ar y farchnad.

Mae'r data digartrefedd blynyddol diweddaraf, sef Ebrill 2024 i Fawrth 2025, yn amlinellu yr oedd 7,920 o aelwydydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Ataliwyd digartrefedd ar gyfer 57% o'r rhain. At hynny, daeth 13,287 o aelwydydd yn ddigartref yn ystod y 12 mis – mae hyn yn cyfateb i bron i un o bob 100 o aelwydydd yng Nghymru. Dim ond ar gyfer 25 y cant o aelwydydd a ddaeth yn ddigartref yr oedd modd lleddfu eu digartrefedd yn llwyddiannus. Ar 20 Medi, 2025 roedd 6,426 o aelwydydd yn byw mewn llety dros dro, gan gynnwys 2,265 o aelwydydd â phlant.

Dangosodd ymchwil gan Shelter Cymru a gyhoeddwyd yn 2025 ac sy'n seiliedig ar gais rhyddid gwybodaeth o haf 2024 fod 94,000 o aelwydydd yn aros am gartref cymdeithasol yng Nghymru. Mae hynny'n un o bob 14 aelwyd. Gan ddefnyddio data'r Cyfrifiad, mae'r adroddiad yn amcangyfrif bod hyn yn cyfateb i rhwng 168,000 a 177,000 o bobl, gan gynnwys rhwng 47,000 a 55,000 o blant. Ac eto, dangosodd ymchwil gan y ffederasiwn tai cenedlaethol fod gan fwy o bobl anghenion o ran tai na'r rhai sydd mewn gwirionedd ar restrau aros tai. Er y gwnaed yr ymchwil hon yn Lloegr, rydym wedi clywed tystiolaeth anecdotaidd bod hyn yn wir yng Nghymru hefyd. Mae pobl yn dewis peidio â gwneud cais am gartref cymdeithasol gan eu bod yn ystyried nad yw'n nod y gellir ei gyflawni oherwydd y prinder parhaus a'r cyfnodau aros hir canlyniadol, ac maent yn dewis aros mewn cartrefi anaddas neu orlawn. I lawer o'r aelwydydd hyn, mae rhentu preifat hefyd allan o gyrraedd.

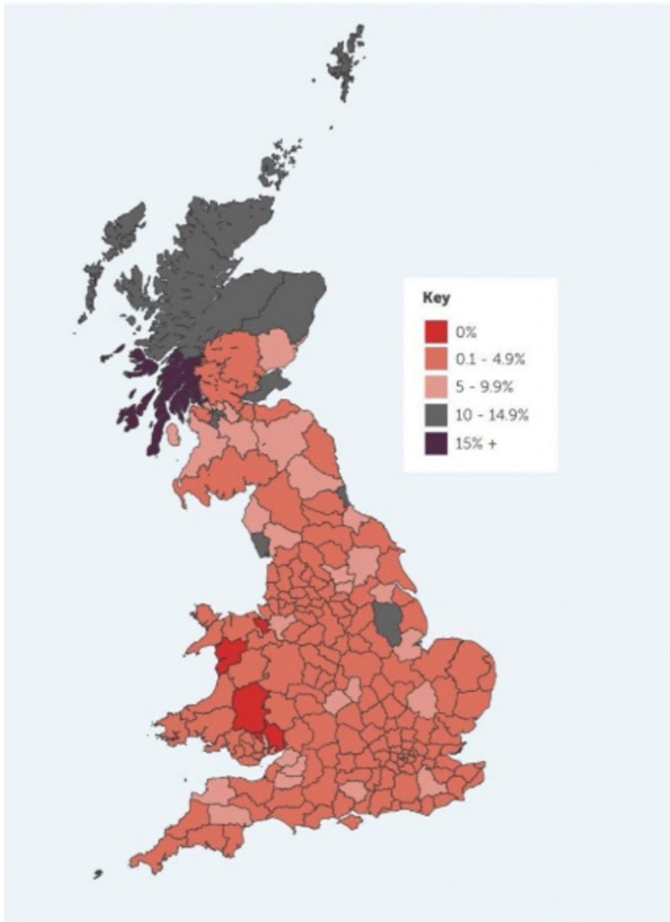
Fel y dangosir yn Ffigur 1, mae chwyddiant rhent wedi bod yn uwch na thwf enillion a'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr ers mis Mai 2023, er bod chwyddiant rhent cyfartalog yng Nghymru bellach yn gostwng, gyda rhenti cyfartalog yng Nghymru yn cynyddu 5.5 y cant rhwng mis Chwefror 2025 a mis Chwefror 2026. Cyfartaledd y DU ar gyfer yr un cyfnod oedd 3.5 y cant.

Ffigur 1: Chwyddiant rhent o gymharu â CPI ac enillion



Mae mynediad i'r farchnad rhentu preifat yn parhau i fod yn arbennig o anodd i aelwydydd incwm isel sydd angen Lwfans Tai Lleol (LHA) i'w helpu i fodloni eu rhwymedigaethau rhent. Mae'r LHA unwaith eto wedi'i rewi, gan effeithio ar argaeledd tai fforddiadwy i aelwydydd sy'n dibynnu ar lesiant i helpu talu treuliau'r aelwyd. Ym mis Chwefror 2023 dim ond 32 eiddo yng Nghymru oedd wedi'u cynnwys yn llawn gan LHA, gyda dim ond 12 o'r rhain yn eiddo o faint sy'n addas i deulu. Dangosodd ymchwil bellach a wnaed gan Crisis yn 2025 mai dim ond 0.1 i 4.9 y cant o eiddo un i dair ystafell wely i'w rhentu fyddai'n fforddiadwy ar gyfartaledd, yn seiliedig ar gyfraddau LHA fel y dangosir yn Ffigur 2.

Ffigur 2: Hysbysebion llety 1-3 ystafell wely fforddiadwy ar draws Prydain Fawr yn seiliedig ar y gyfradd LHA



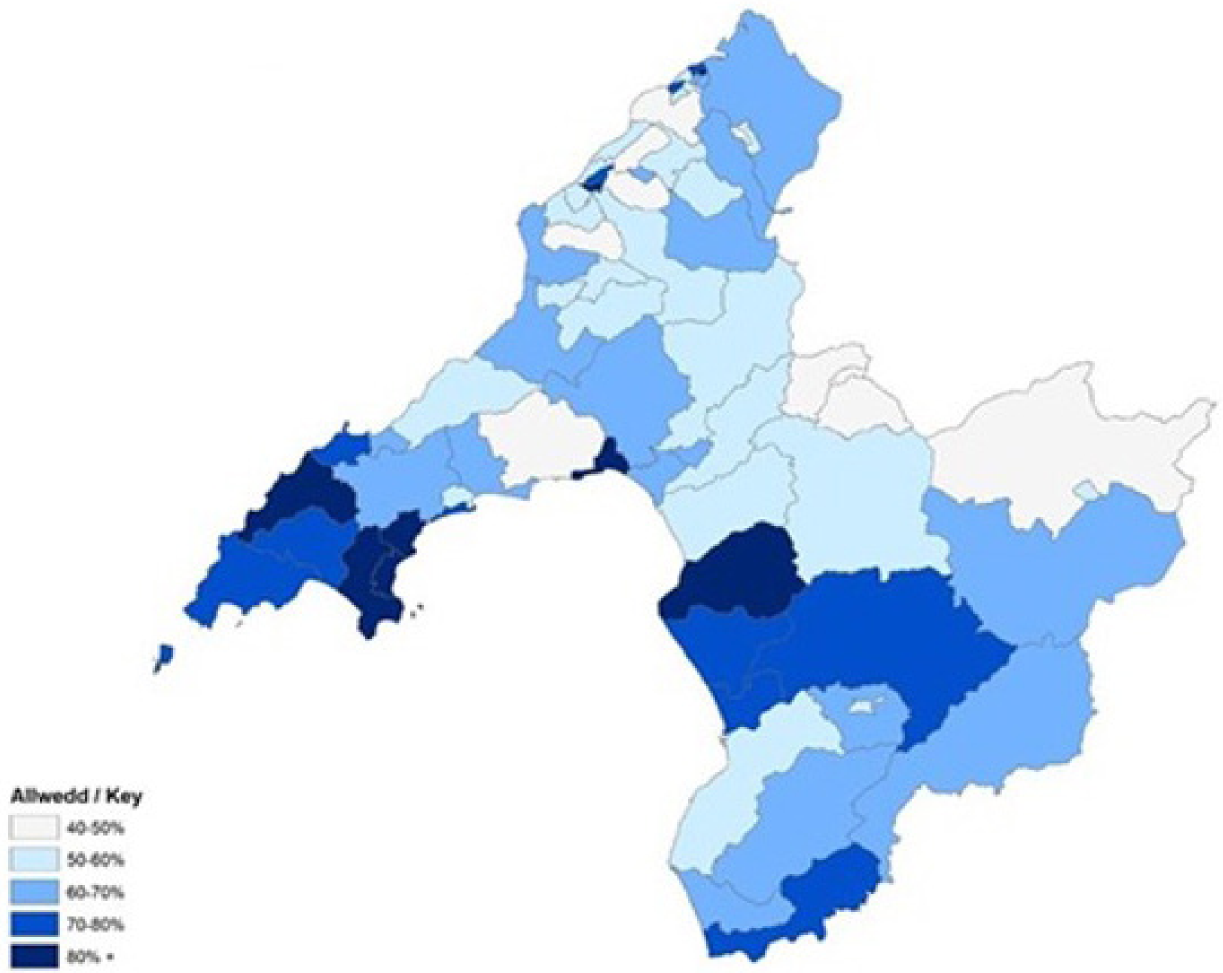
Ffynhonnell: Sut y gall rhenti preifat fforddiadwy helpu mynd i'r afael ag anghydraddoldebau iechyd a digartrefedd. Crisis 2025.

Efallai bod y gyfradd chwyddiant rhent yn gostwng, ond mae'r prisiau uchel a achoswyd ganddi bellach wedi'u hymwreiddio yn y farchnad rhentu mewn llawer o drefi a dinasoedd, gan effeithio ar allu darpar brynwyr tro cyntaf i brynu eiddo. Mae cyfres arolygon tenantiaid TPAS Cymru yn rhoi cipolwg ar hyn, gyda 23 y cant o ymatebwyr sy'n parhau yn y sector rhentu preifat yn datgan y byddant yn aros yno hyd nes y bydd modd iddynt brynu eu cartref eu hunain. Ac eto mae hyn yn mynd yn anoddach i'w wneud – fel yr amlinellodd un ymatebydd i Arolwg 2023.

> ***"Rydyn ni wedi bod yn cynilo i brynu ers nifer o flynyddoedd ond mae'n teimlo fel bod y pyst gôl bob amser yn symud ac mae'n dod yn anoddach i bobl yn eu 20au a'u 30au cynnar gamu ar yr ysgol eiddo. Mae'r cynnydd mawr mewn cyfraddau llog wedi gwneud i ni ohirio ein cynlluniau i brynu. Bu'n rhaid i ni newid ein cynlluniau'n sylweddol ac mae'n ddinistriol i'n henaid oherwydd ein bod wedi treulio 13 mlynedd yn rhentu ac yn awchu am gael ein cartref ein hunain."***

Gwelir y broblem o beidio â gallu prynu cartref cyntaf ar draws Cymru ac mewn rhai ardaloedd mae problem ail gartrefi'n gwaethygu'r broblem. Mae hyn yn codi pryderon, nid yn unig am hyfywedd parhaus cymunedau wrth i bobl ifanc adael ardaloedd gwledig i ddod o hyd i gartrefi fforddiadwy, ond hefyd am y defnydd o'r Gymraeg yn y dyfodol mewn rhai ardaloedd awdurdodau lleol gwledig. Os ydym yn ystyried Gwynedd, ar gyfartaledd mae 59.6 y cant o bobl leol wedi'u prisio allan o'r farchnad ar hyn o bryd. Ac eto fel y dangosir yn Ffigur 3, mewn rhai ardaloedd o Wynedd, mae dros 80 y cant o bobl leol wedi'u prisio allan o'r farchnad tai. Gyda 64.4 y cant o boblogaeth Gwynedd yn siarad Cymraeg fel iaith gyntaf, mae gan hyn oblygiadau posibl ar gyfer y Gymraeg wrth i bobl symud allan o'r ardal i ddod o hyd i gartref fforddiadwy.

Ffigur 3: Cyfran yr aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad tai yng Ngwynedd.

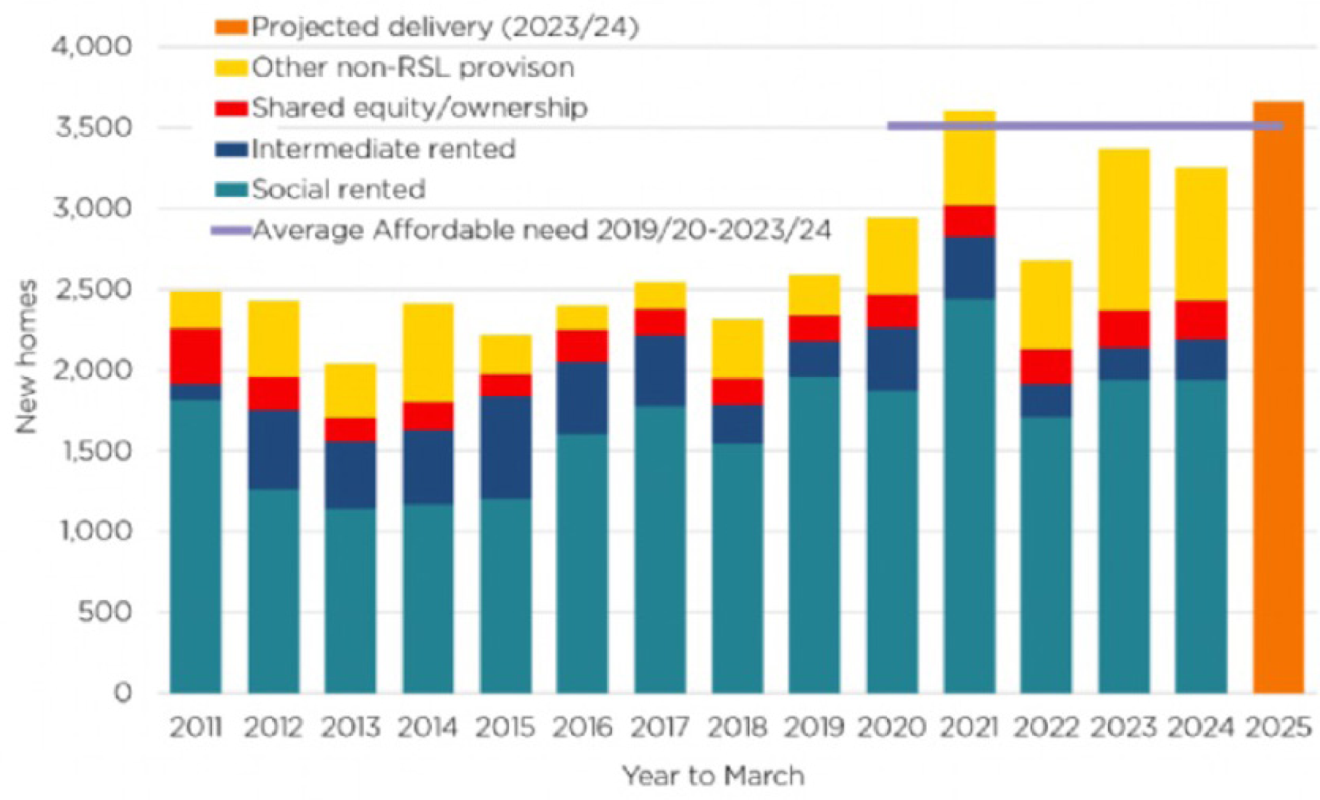


Ffynhonnell: Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau Rhagfyr 2020. Cyngor Sir Gwynedd

Trosolwg o gynnydd cyfredol o ran datblygu'r cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy sydd eu hangen arnom

Roedd rhaglen lywodraethu'r Chweched Senedd yn cynnwys ymrwymiad i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu erbyn mis Mawrth 2026. Erbyn mis Mawrth 2025, roedd 13,399 o gartrefi wedi'u darparu. Ac eto, nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys cartrefi cymdeithasol carbon isel newydd yn unig. Mae hefyd yn cynnwys rhenti canolradd, perchnogaeth a rennir ac eiddo gwag sy'n cael eu hadfer i ddefnydd. Mae darpariaeth cartrefi cymdeithasol wedi aros ar 84 y cant o gartrefi a ddarparwyd tuag at y targed, sy'n golygu bod 11,313 o'r cartrefi wedi'u darparu – ychydig dros hanner y targed. Fel y mae Ffigur 4 yn ei ddangos, mae'r holl ddarpariaeth tai fforddiadwy wedi bod yn is na'r angen tai fforddiadwy cyfartalog, ac eithrio am y flwyddyn hyd at fis Mawrth 2021, gyda'r ddarpariaeth yn gorfod dyblu bron yn 2025/26 er mwyn cyrraedd y targed.

Ffigur 4: Darparu tai fforddiadwy



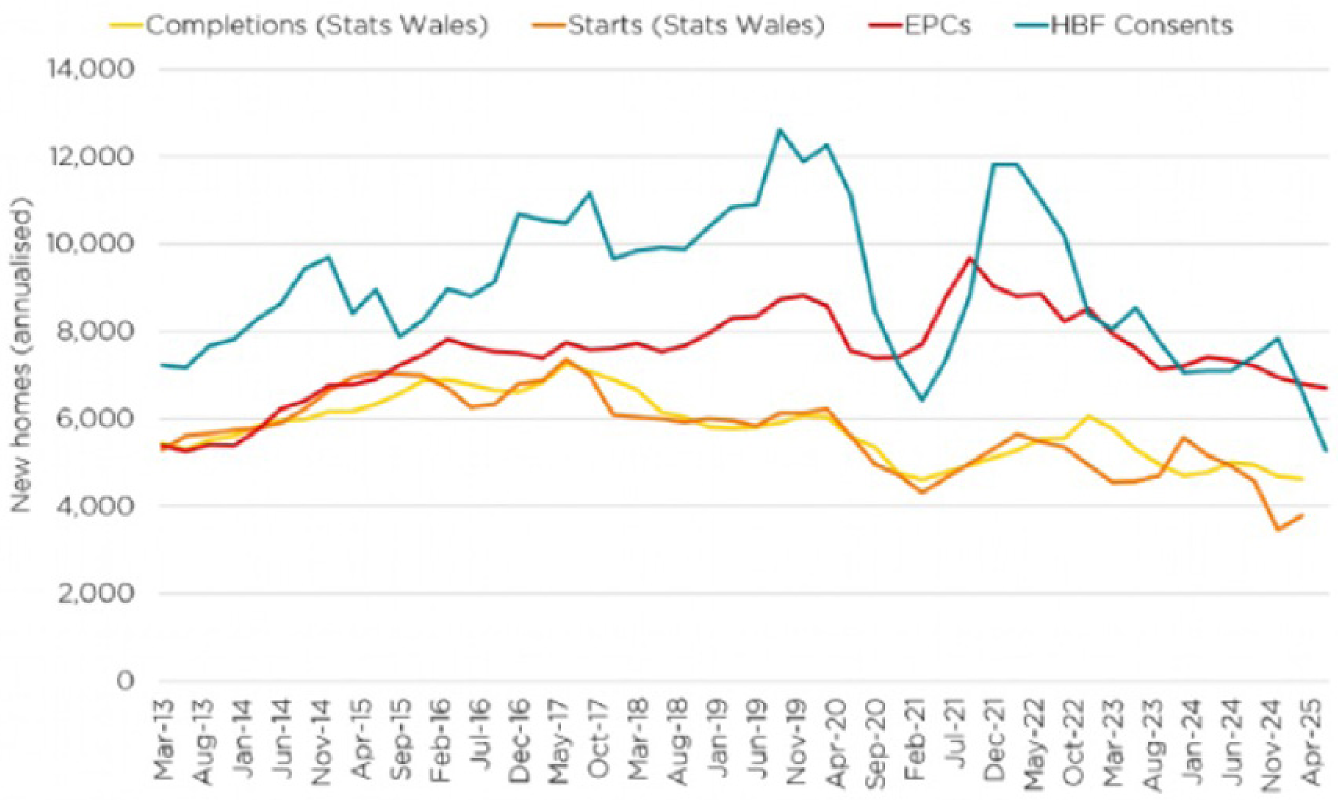
Ffynhonnell: Diweddariad Marchnad a Chyflenwad Tai Cymru - Ebrill 2025. Savills.

Rhoddwyd nifer o resymau pam fod darparu cartrefi cymdeithasol yng Nghymru'n arafach nag y mae ei angen, er gwaethaf y ffaith bod darparwyr tai cymdeithasol wedi ymrwymo i ddarparu'r cartrefi sydd eu hangen arnom ar y cyflymder a'r raddfa i ddod ag argyfwng tai Cymru i ben.

Cyfyngiadau cynllunio

Mae ein haelodau, a'r sector tai'n ehangach, wedi codi'n gyson mater oedi yn y system gynllunio sy'n effeithio ar nifer y cydsyniadau cynllunio a roddir a chyflymder y ddarpariaeth. Fel yr amlinellwyd gan Savills yn eu diweddariad ym mis Tachwedd 2025 ar y farchnad dai a'r cyflenwad yng Nghymru, mae cyfraddau cwblhau, dechrau a chael cydsyniad ar eu hisaf erioed. Mae nifer y dechreuadau'n parhau i fod islaw niferoedd cwblhau ac mae cydsyniadau 67 y cant yn is nag yn 2024. Fel y dangosir yn Ffigur 5, mae cydsyniadau blynyddol yn llai na hanner y nifer ar y pwynt uchaf ar ôl y pandemig. Os bydd y duedd hon yn parhau, mae'n debygol y bydd nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu darparu'n parhau i ostwng.

Ffigur 5: Cydsyniadau o gymharu â dechrau adeiladu



Ffynhonnell: [Diweddariad Marchnad a Chyflenwad Tai Cymru - Ebrill 2025. Savills](#).

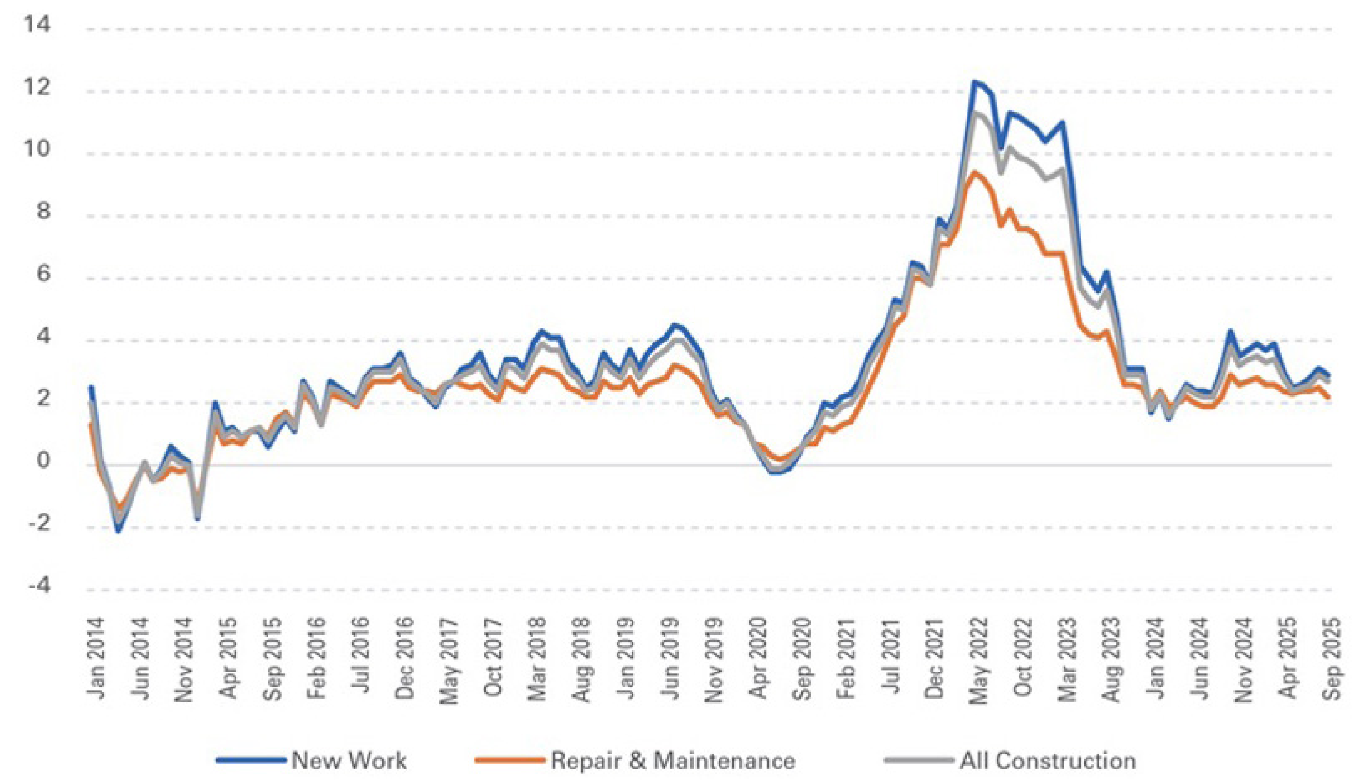
Nid rhoi bai ar swyddogion cynllunio yw bwriad tynnu sylw at oedi yn y system gynllunio, ond yn hytrach tynnu sylw at y problemau strwythurol sydd wedi deillio o benderfyniadau polisi. Yn ôl [Adroddiad cyflwr y proffesiwn RTPI 2025](#) roedd gwariant gros ar gynllunio gan awdurdodau lleol yn 2025 34.3 y cant yn llai nag yn 2010. At hynny, nododd 60 y cant o'r ymatebwyr i'r arolwg ymchwil nad oedd gan eu tîm y capasiti i fodloni'r galw yn aml neu drwy'r amser. Roedd timau cynllunio'r sector cyhoeddus yn fwy tebygol o fod â diffyg capasiti i ateb y galw. Materion eraill a nodwyd oedd llwythi gwaith mawr parhaus, cymhlethdod cynyddol y gwaith, diffyg cyllid ac anawsterau recriwtio.

Mae capasiti ein hawdurdodau cynllunio lleol yn bryder parhaus, ynghyd â'r effaith y mae hyn i'w weld yn ei chael ar gyflymder a graddfa datblygu yng Nghymru.

Cost datblygu

[Cyrhaeddodd chwyddiant prisiau adeiladu'r DU uchafbwynt o 11.3 y cant ym mis Mai 2022](#). Ac eto, er bod hyn bellach yn gostwng – fel y dangosir yn Ffigur 6 – nid yw'n golygu bod costau'n lleihau - yn hytrach maent yn cynyddu ar gyfradd arafach.

Ffigur 6: Chwyddiant prisiau allbwn sector adeiladu'r DU

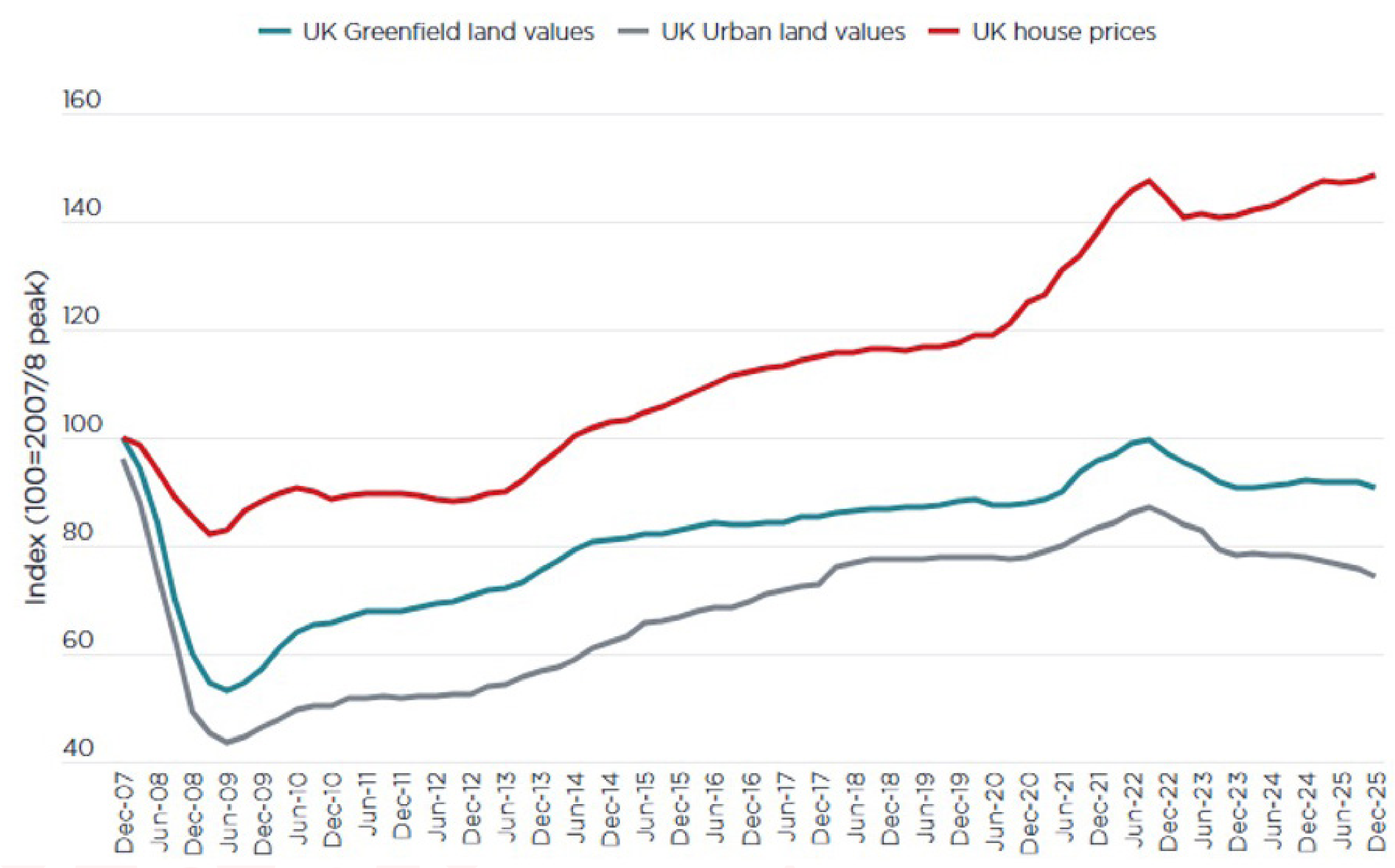


Ffynhonnell: [Adroddiad Sector Adeiladu'r DU: Rhagfyr 2025. Tokio Marine HCC](#)

[y gwasanaeth gwybodaeth costau adeiladu (BICS)](#) y bydd costau adeiladu'n codi 14 y cant dros y pum mlynedd nesaf, a chostau tendr 15 y cant dros yr un cyfnod, er i'r adroddiad nodi ei fod yn rhy gynnar o hyd i ragfynegi goblygiadau economaidd y dyfodol oherwydd datblygiadau geo-wleidyddol.

Nid dyma'r unig gynnydd mewn costau sy'n effeithio ar ddatblygu tai. Fel y gwelwyd yn niweddariad Savills o fis Ionawr ar y farchnad tir datblygu, mae cost tir wedi codi'n gyson o flwyddyn i flwyddyn ers canol 2009. Fel mae Ffigur 7 yn ei ddangos, rydym bellach yn gweld gostyngiad yng ngwerthoedd tir – er eu bod yn dal yn uwch nag yr oeddent 17 mlynedd yn ôl.

Ffigur 7: Gwerthoedd tir y DU



Ffynhonnell: Marchnad Tir Datblygu mewn Cofnodion Ch4 2025. Savills.

Mae'r pwysau cost hyn wedi achosi cynnydd o 75 y cant rhwng 2020/21 a 2023/24 yn y grant sydd ei angen i ddatblygu eiddo anghenion cyffredinol newydd. Wrth i fanc Lloegr addasu cyfraddau llog i reoli chwyddiant, mae darparwyr tai cymdeithasol yn gweld cost benthyca'n cynyddu. Mae cyfraddau llog ar gyfer landlordiaid cymdeithasol wedi codi o 3.75 y cant ym mis Ebrill 2022 i 5.5 y cant ym mis Mehefin 2023. Ar gyfer awdurdodau lleol, cododd y cyfraddau o 2.5 y cant i 3.87 y cant dros yr un cyfnod.

Mae costau cynyddol deunyddiau, benthyca a swm y grant sydd ei angen i ddatblygu'r cartrefi cymdeithasol sydd eu hangen arnom hefyd yn cael effaith ar gyflymder a graddfa datblygu. Tynnodd traean o ymatebwyr i'n harolwg cipolwg ar y sector 2025 sylw at hyn, gan ddweud nad oeddent yn siŵr a fyddai'r targed o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd yn cael ei gyrraedd oherwydd lefelau annigonol o gyllid.

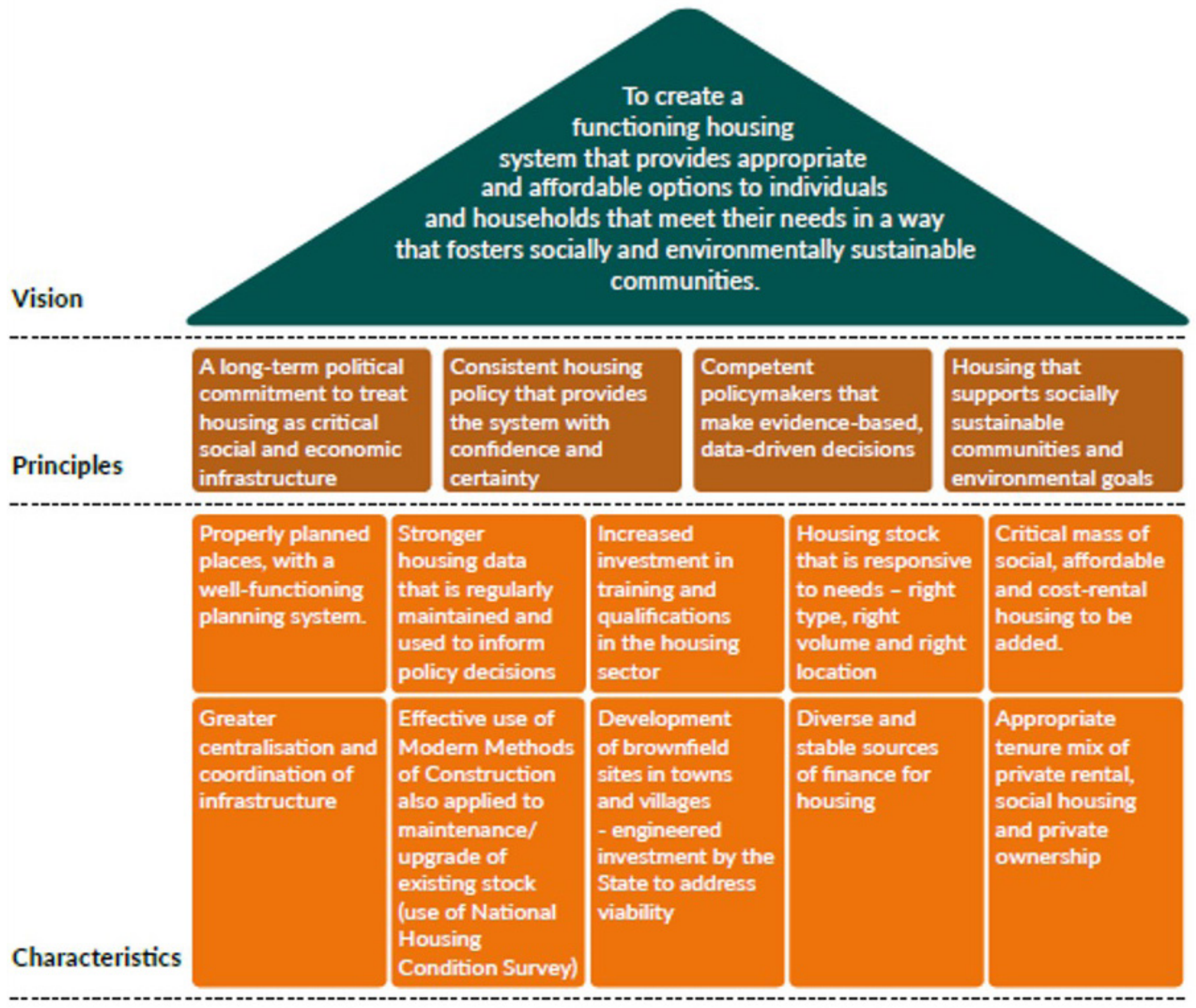
Beth sydd ei angen

System tai sy'n gweithredu'n dda

Mae angen ailosod y farchnad tai yng Nghymru. Un dull arfaethedig a amlinellwyd gan bwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd yw sicrhau bod tai cymdeithasol yng Nghymru'n cyfrif am o leiaf 20 y cant o'r stoc tai i ailgydbwyso daliadaethau tai ar draws Cymru. Bydd hyn yn sicrhau bod mwy o opsiynau tai i aelwydydd a bydd yn helpu cydbwyso prisiau o fewn y farchnad breifat. Ni ellir cyflawni hyn drwy reolaethau rhent – mae angen ei gyflawni drwy gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy.

Amlinellodd adroddiad y Comisiwn Tai a gyhoeddwyd gan lywodraeth Iwerddon sut mae màs critigol o dai cymdeithasol yn rhan allweddol o system dai sy'n gweithredu'n dda. Dylai'r màs critigol hwn fod o leiaf 20 y cant. Fel y dangosir yn Ffigur 8, mae'r màs critigol hwn yn gysylltiedig â ffactorau allweddol eraill i ffurfio system tai sy'n gweithredu'n dda, gan gynnwys ffynonellau cyllid sefydlog, system gynllunio sy'n gweithredu'n dda a newidiadau i seilwaith.

Ffigur 8: Gweledigaeth o system tai sy'n gweithredu'n dda



Ffynhonnell: Adroddiad y comisiwn tai.

Canfu ymchwil CIH o Ogledd Iwerddon ac ymchwil Sefydliad Nationwide yn Yr Alban y gall mesurau fel rhewi rhent neu ostwng y rhent y gellir ei godi leihau'r cyflenwad cyffredinol – gan y gall landlordiaid ddewis gadael y farchnad. Mae hyn yn gwaethygu problemau cyflenwi a gall hyd yn oed gynyddu rhenti mewn ardaloedd heb eu rheoleiddio. Fel arall, gall polisïau sy'n cyfyngu ar amlder neu swm y cynnydd mewn rhent i denantiaid presennol, tra'n caniatáu i renti orffwys ar ddechrau tenantiaethau newydd, helpu gwella fforddadwyedd ar gyfer tenantiaid presennol ond gallant olygu eu bod yn aros mewn eiddo hyd yn oed os nad yw bellach yn addas ar gyfer eu hanghenion. Gall hefyd arwain at ostyngiad yn nhrosiant eiddo gan effeithio ar y cyflenwad cyffredinol o gartrefi yn y sector preifat.

Fel y dangosir yn Ffigur 8, mae system tai sy'n gweithredu'n dda yn cynnwys y sector rhentu preifat, ond mae'n rhaid i hyn weithredu'n dda a bod yn gynaliadwy. Rhaid i'r sector rhentu preifat yng Nghymru fod yn rhan o'n strategaeth ehangach i ddatblygu system tai gynaliadwy yng Nghymru. Ac eto rhaid hefyd i ni gynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol a fforddiadwy i ailgydbwyso daliadaethau a helpu ailosod cost rhentu. I gynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol a fforddiadwy bydd angen lefelau cyllido digonol gan lywodraeth Cymru.

Lefelau cyllido priodol

Os ydym am ddatblygu'r tai fforddiadwy sydd eu hangen arnom, mae angen setliad grant ar gyfer ein darparwyr tai cymdeithasol sy'n eu galluogi i liniaru costau datblygu parhaus a chyfraddau llog uchel. Mae ein darparwyr tai cymdeithasol wedi'u hymrwymo i ddatblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom ond mae angen lefel briodol o fuddsoddiad arnynt i gyflawni hyn.

Er mwyn gwybod beth yw'r lefel fuddsoddi hon, mae angen i ni ystyried y nifer o gartrefi y byddai eu hangen fel lleiafswm craidd i ailgydbwyso daliadaethau. Mae pwyllgor llywodraeth leol a thai'r Senedd wedi nodi bod angen 60,000 o gartrefi i ailgydbwyso daliadaethau. Roedd y pwyllgor hefyd yn glir y bydd angen persbectif hirdymor gyda thargedau dros dro ar gyfer pob tymor Senedd. Dywedodd dadansoddiad costau-buddion yr ymgyrch #CefnogirBil a wnaed gan Alma Economics y byddai angen 20,000 o gartrefi ychwanegol ar ben y targed o 20,000 o gartrefi presennol i gyflawni digonolrwydd tai i bawb yng Nghymru. Nododd y dadansoddiad costau-buddion hefyd mai £200,000 oedd cost gyfartalog adeiladu tŷ newydd yng Nghymru yn 2022. Gan addasu ar gyfer chwyddiant, £231,315 fyddai'r gost hon ym mis Mawrth 2026. Gan ddefnyddio'r gost gyfartalog hon, amcangyfrifir mai cyfanswm yr ymyriad grant tai cymdeithasol (gan dybio cyfradd ymyriad grant o 58 y cant, er bod y gyfradd ymyriad grant cyfartalog cyfredol yn llawer uwch) sydd ei hangen i ddarparu 20,000 o gartrefi ychwanegol yn nhymor nesaf y Senedd fyddai £2.68 biliwn. Mae hyn yn cyfateb i o leiaf £671 miliwn y flwyddyn. Cyfanswm y grant tai cymdeithasol a ddarparwyd yn ystod y chweched Senedd oedd £1.7 biliwn, cyfartaledd o £347 miliwn y flwyddyn. Y gwahaniaeth canrannol rhwng lefel y grant a'r hyn sydd ei angen yw 64 y cant.

Rydym yn glir bod yn rhaid i unrhyw darged newydd ar gyfer datblygu cartrefi cymdeithasol fod yn seiliedig ar gyfrifiad manwl o'r angen am dai sydd â diffiniad cynhwysfawr o angen heb ei ddiwallu ac sy'n rhoi trosolwg o faint, math a lleoliad y cartrefi sydd eu hangen arnom. Mae hyn er mwyn darparu craidd gofynnol o gartrefi cymdeithasol ledled Cymru a diwallu anghenion penodol ein cymunedau gwledig.

Buddsoddi yn y system gynllunio

Mae angen clir am arian ychwanegol ar gyfer timau cynllunio yng Nghymru er mwyn i ni allu cynyddu capasiti ein hawdurdodau cynllunio lleol. Mae angen yr arian hwn hefyd i helpu diogelu'r sector cynllunio at y dyfodol, gan sicrhau y gallwn fuddsoddi yng nghynllunwyr y dyfodol sydd eu hangen ar y diwydiant. Bydd yr ymrwymiad hwn i gynyddu capasiti o fewn awdurdodau cynllunio lleol yn helpu cynyddu cyflymder a graddfa cydsyniadau datblygu newydd fel y gallwn sefydlu piblinell gadarn o ddatblygiadau wrth i ni anelu at adeiladu'r cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy sydd eu hangen arnom i ddod â'r argyfwng tai yng Nghymru i ben.

Mae ein gwaith ein hunain gyda llywodraeth Cymru o ran cwmpasu Academi Datblygu Cymru wedi nodi bwlch sgiliau sylweddol mewn timau datblygu awdurdodau lleol. Mae hyn yn effeithio'n sylweddol ar gyflymder a graddfa datblygu cartrefi cymdeithasol a bydd angen buddsoddi i sicrhau bod gan dimau datblygu awdurdodau lleol y sgiliau cywir i wneud hynny.

Corfforaeth/asiantaeth datblygu hyd braich

Yn 2019, argymhellodd yr adolygiad annibynnol o'r cyflenwad tai fforddiadwy y dylai Llywodraeth Cymru sefydlu corff hyd braich i weithredu fel hyb rheoli tir sector cyhoeddus a gwasanaethau proffesiynol. Dylai'r corff hwn weithio ochr yn ochr â llywodraeth genedlaethol a lleol i ddarparu capasiti ac adnoddau i gyflymu datblygiad asedau tir cyhoeddus a chefnogi gwell gysondeb ac effeithlonrwydd wrth reoli'r asedau hynny.

Er gwaethaf yr argymhelliad hwn gan yr Adolygiad Tai Fforddiadwy, ychydig iawn o gynnydd a wnaed o ran sefydlu'r corff hyd braich hwn. Yn lle hynny, creodd Llywodraeth Cymru'r Adran Tir. Mae'n glir bod angen mecanwaith a/neu gorff arnom yng Nghymru i ddod â'r holl gydrannau sydd eu hangen i ddarparu tai cymdeithasol a fforddiadwy newydd ynghyd ar lefel strategol, yn gyflym ac ar raddfa fawr. Bydd angen i hyn gynnwys rheoli argaeledd tir, galluogi'r defnydd o dir segur, gweithio i oresgyn cyfyngiadau yn y sector cynllunio, a darparu cadwyn gyflenwi effeithiol i Gymru.

Datblygu cadwyni cyflenwi lleol

Mae angen edrych ar ffyrdd o ymwreiddio sicrwydd yng nghost deunyddiau adeiladu. Rhan o hyn yw datblygu cadwyni cyflenwi lleol. Gall cadwyni cyflenwi lleol wella cydnerthedd yn wyneb aflonyddwch allanol. Maent hefyd yn cyfrannu at economïau lleol a, thrwy gaffael yn lleol, mae'n rhan allweddol o ddatblygu'r economi gylchol yng Nghymru.

Mae angen i ni ddatblygu cadwyni cyflenwi lleol ledled Cymru i ymwreiddio egwyddorion economi gylchol fel rhan o fuddsoddi yn ein cymunedau, gan wella'r economi a darparu cyfleoedd swyddi i'r genhedlaeth hon a chenedlaethau'r dyfodol.

Gwaith sydd eisoes ar y gweill

Rhaglen gyflwyno llywodraeth leol

Mae'r rhaglen hon wedi'i chontractio gan CIH Cymru i lywodraeth Cymru, gyda'r unigolion sy'n gweithio ar y prosiect yn dod o gefndir tai. Mae'r rhaglen wedi profi'n effeithiol wrth ddarparu cefnogaeth wedi'i theilwra i'r un ar ddeg o awdurdodau lleol sydd â'u stoc eu hunain. Mae wedi cefnogi dros 20 o brosiectau, gan gynnwys sefydlu'r prosiect Tai ar y Cyd (llyfr patrwm) sy'n gydweithrediad unigryw rhwng landlordiaid cymdeithasol, gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, arbenigwyr y llywodraeth a'r diwydiant i fynd i'r afael â heriau tai yng Nghymru.

Mae'r rhaglen hefyd wedi cysylltu prosiectau fel y strategaeth ddiwydiannol pren a'r prosiect 'cartrefi o bren lleol'. Nod hyn yw codi proffil y biblinell sydd ei hangen arnom yng Nghymru ar gyfer pren a dyfir yma wrth i ni ddatblygu mwy o gartrefi, gan gynnwys y rhai sy'n defnyddio dulliau adeiladwaith cyfoes.

Gellir gweld llwyddiant y prosiect drwy ddarpariaeth unedau tai fforddiadwy sy'n eiddo i awdurdodau lleol. Cyflenwyd cyfanswm o 849 o unedau yn 2024/25 – y cyfanswm uchaf ers i'r data hwn gael ei gofnodi gyntaf yn 2007 i 2008. Y cyfanswm a gyflenwyd rhwng Ebrill 2021 a Mawrth 2025 (data sydd ar gael ar gyfer y chweched Senedd) oedd 2,776 o unedau.

Y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP)

Sefydlwyd y rhaglen hon gan Lywodraeth Cymru fel y gellid darparu cartrefi newydd yn gyflym ochr yn ochr â'r rhaglen grant tai cymdeithasol bresennol. Mae'n rhan hanfodol o ddarparu cartrefi ar y cyflymder a'r raddfa sydd eu hangen arnom yng Nghymru – mae angen i ni edrych ar bob offeryn sydd ar gael i ni i ddod â'r argyfwng tai i ben.

Mae rhaglen TACP wedi dyrannu cyllid tuag at ddod ag eiddo gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd, ailfodelu llety presennol a chaffaeliadau – naill ai wedi'u prynu o'r farchnad agored neu'n uniongyrchol o ddatblygwyr. Rhaid i unrhyw lety a ddarperir drwy'r rhaglen TACP fodloni'r lleiafswm gofynion gofod a chael ei wella at Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) o fewn 10 mlynedd. Os na all yr eiddo fodloni safonau SATC, gellir ei ddefnyddio am o leiaf bum mlynedd ac uchafswm o ddeng mlynedd cyn ei werthu ar y farchnad agored.

Mae cartrefi a ddarperir o dan y cynllun yn cyfrif tuag at darged llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd.

Awdurdodau cynllunio lleol

Mae llywodraeth Cymru wedi cyflwyno polisi ffioedd cynllunio newydd i helpu cyllido awdurdodau cynllunio lleol. Dylunnir y rheoliadau hyn fel bod y ffioedd y mae awdurdodau cynllunio lleol yn eu codi'n talu eu costau at lefel a allai eu cynorthwyo yn y dyfodol i gynyddu eu capasiti trwy gynyddu recriwtio.

Ar ben y strwythur ffioedd, mae llywodraeth Cymru hefyd wedi rhoi cynllun bwrsariaethau cynllunio tref ar waith i gynyddu nifer y cynllunwyr ar draws Cymru. Fel rhan o'r rhaglen mae llywodraeth Cymru'n talu cost graddedigion i ennill cymhwyster cynllunio ôl-raddedig. Bydd cyfanswm o £9 miliwn yn cael ei fuddsoddi, er nad yw'n glir faint o hyn fydd ar gyfer y bwrsariaethau.

Gwnaed newidiadau hefyd i hawliau datblygu a ganiateir, sy'n debygol o ryddhau amser cynllunwyr i archwilio materion eraill. Un newid yw dileu'r rheol tri metr ar gyfer pympiau gwres ffynhonnell aer. Mae'r rheol newydd yn nodi y gellir eu gosod o fewn metr i eiddo. Y gobaith yw y bydd y newid hwn i'r rheol yn lleihau'r ceisiadau am ganiatâd i osod pympiau gwres ffynhonnell aer – gan ryddhau rhywfaint o gapasiti yn y system.

Ail gartrefi

Cyflwynwyd mesurau gan lywodraeth Cymru yn y Chweched Senedd i fynd i'r afael â'r defnydd o ail gartrefi. Mae awdurdodau lleol wedi cael y pŵer i gyflwyno premiymau treth cyngor dewisol ar ail gartrefi hyd at 300 y cant. Fel rhan o gynllun peilot Dwyfor gall cyngor Gwynedd nawr ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio cyn newid defnydd cartref preswyl i ail gartref neu gartref gwyliau.

Cyflwynwyd deddfwriaeth hefyd i ddarparu lleiafswm nifer o ddyddiau y mae angen i eiddo gael ei osod dros gyfnod o ddeuddeg mis i'w atal rhag cael ei ddosbarthu'n ail gartref. Mae angen i gartrefi gwyliau gael eu gosod am o leiaf 182 diwrnod y flwyddyn. Gall gweithredwyr sy'n methu â chyflawni hyn o drwch blewyn gyfartaleddu eu gosodiadau dros dair blynedd. Mae angen cofrestru pob eiddo erbyn Hydref 2026.

Gwaith pellach fel rhan o raglen nesaf y llywodraeth

Er mwyn i ni gael system tai sy'n gweithredu'n dda yng Nghymru, mae angen i ni gynyddu cyflymder a graddfa datblygu i ddod â'r argyfwng tai i ben a sicrhau bod gennym ddigon o gartrefi cymdeithasol a fforddiadwy i ddiwallu'r angen am dai a gweithio i sicrhau bod digartrefedd yng Nghymru'n digwydd yn anaml, ei fod yn fyrhoedlog ac nad yw'n digwydd eto. Bydd yr hawl i dai digonol yn gweithredu fel y catalydd ac ysgogydd i'r gwaith sydd ei angen i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy yng Nghymru. Bydd yn sicrhau bod llywodraeth Cymru'n buddsoddi'r uchafswm lefel o adnoddau i ymgymryd â'r canlynol:

- Sefydlu gwaelodlin gywir o anghenion tai Cymru, a fydd yn cynnwys aelwydydd sy'n aros am fathau amgen o lety neu'r rhai mewn llety anaddas
- Coladu data i ddangos mathau, maint a lleoliad y cartrefi sydd eu hangen yng Nghymru dros y deng mlynedd nesaf
- Anelu at gynyddu'r nifer o gartrefi cymdeithasol yng Nghymru fel ei fod yn cyrraedd màs critigol o 20 y cant o leiaf o'r holl gartrefi yng Nghymru er mwyn ailgydbwyso daliadaethau tai, darparu mwy o opsiynau tai, a helpu cydbwyso prisiau yn y farchnad breifat

Strategaeth tai i Gymru

Yn ôl i'r cynnwys

- Gweithio gyda llywodraeth y DU i ddadrewi'r lwfans tai lleol a'i adfer i'r 30fed ganradd i helpu mynd i'r afael â chostau rhent cynyddol a lefelau tlodi mewn teuluoedd incwm isel
- Gwerthuso'r setliad grant tai cymdeithasol presennol fel ei fod yn lliniaru costau cynyddol datblygu a chost uwch benthyca. Ar ben hynny, archwilio ffyrdd o'i wneud yn setliad aml-flwyddyn i gefnogi piblinell datblygu, gan ddarparu sicrwydd cyllid i'r sector a sefydliadau ariannol
- Buddsoddi cyllid ychwanegol mewn awdurdodau cynllunio lleol i gynyddu eu capasiti
- Parhau i ddarparu prentisiaethau gradd, gan ehangu'r nifer sydd ar gael i hyfforddi swyddogion cynllunio lleol y dyfodol
- Sefydlu corff datblygu hyd braich y mai ei gylch gwaith fydd goresgyn rhwystrau i gynyddu datblygu'r cartrefi sydd eu hangen arnom. Bydd y corff yn gyfrifol am gydosod tir, cyflymu cydsyniadau cynllunio, a hefyd datblygu cadwyni cyflenwi lleol a chenedlaethol
- Gwerthuso rhaglenni presennol y mai eu nod yw mynd i'r afael ag ail gartrefi yng Nghymru, gan ehangu'r rhai sy'n gweithio a diwygio'r rhai nad ydynt
- Sicrhau bod anghenion cymunedau gwledig yn cael eu hystyried – wrth i ni symud tuag at sefyllfa lle mae cartrefi cymdeithasol yn cyfrif am 20 y cant o'r holl gartrefi yng Nghymru – fel rhan o ymagwedd system gyfan at fforddiadwyedd tai yng nghefn gwlad Cymru.

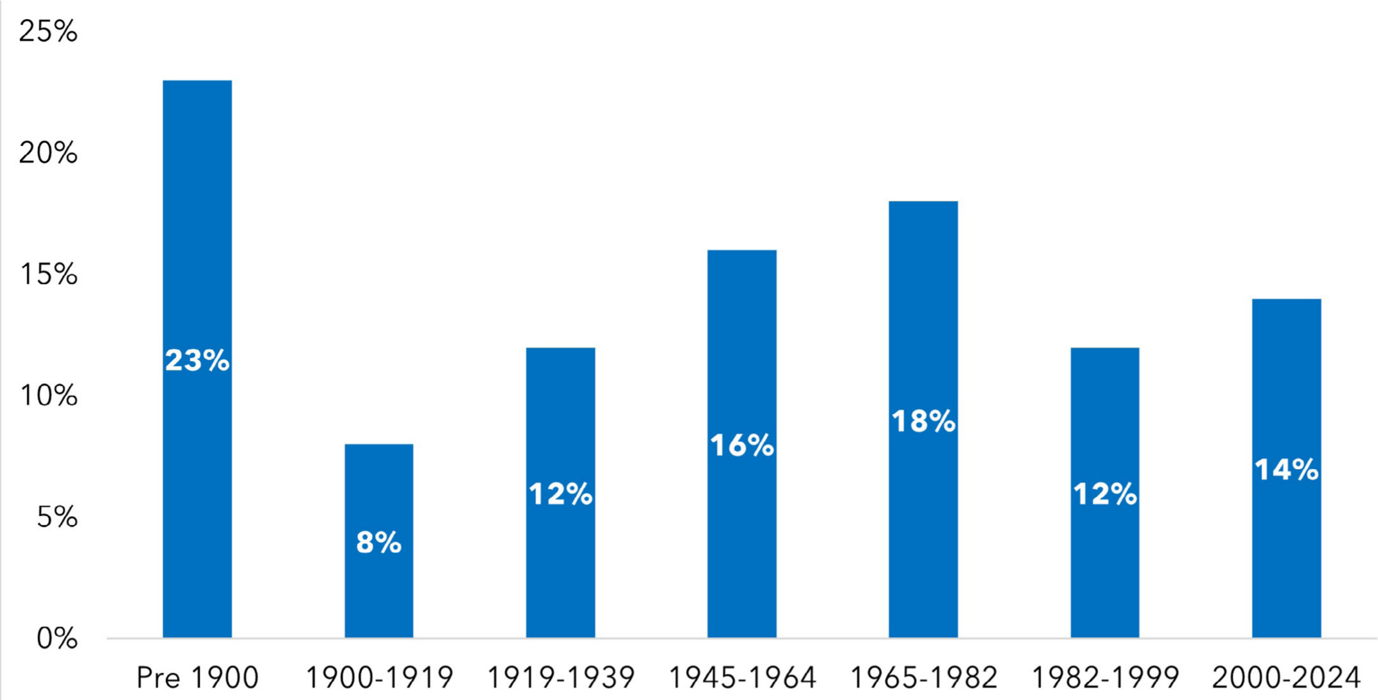
Gwella ein cartrefi presennol

Y sefyllfa bresennol

Oedran ac effeithlonrwydd ynni

Cartrefi'r DU yw'r hynaf yn Ewrop a chartrefi Cymru yw'r hynaf yn y DU. Fel y dangosir yn Ffigur 9 – o'r bron i 1.5 miliwn o gartrefi yng Nghymru, adeiladwyd 23 y cant (334,000) cyn 1900, gyda 14 y cant (214,000) ers 2000.

Ffigur 9: Cyfran cartrefi Cymru a adeiladwyd o fewn cyfnodau amser

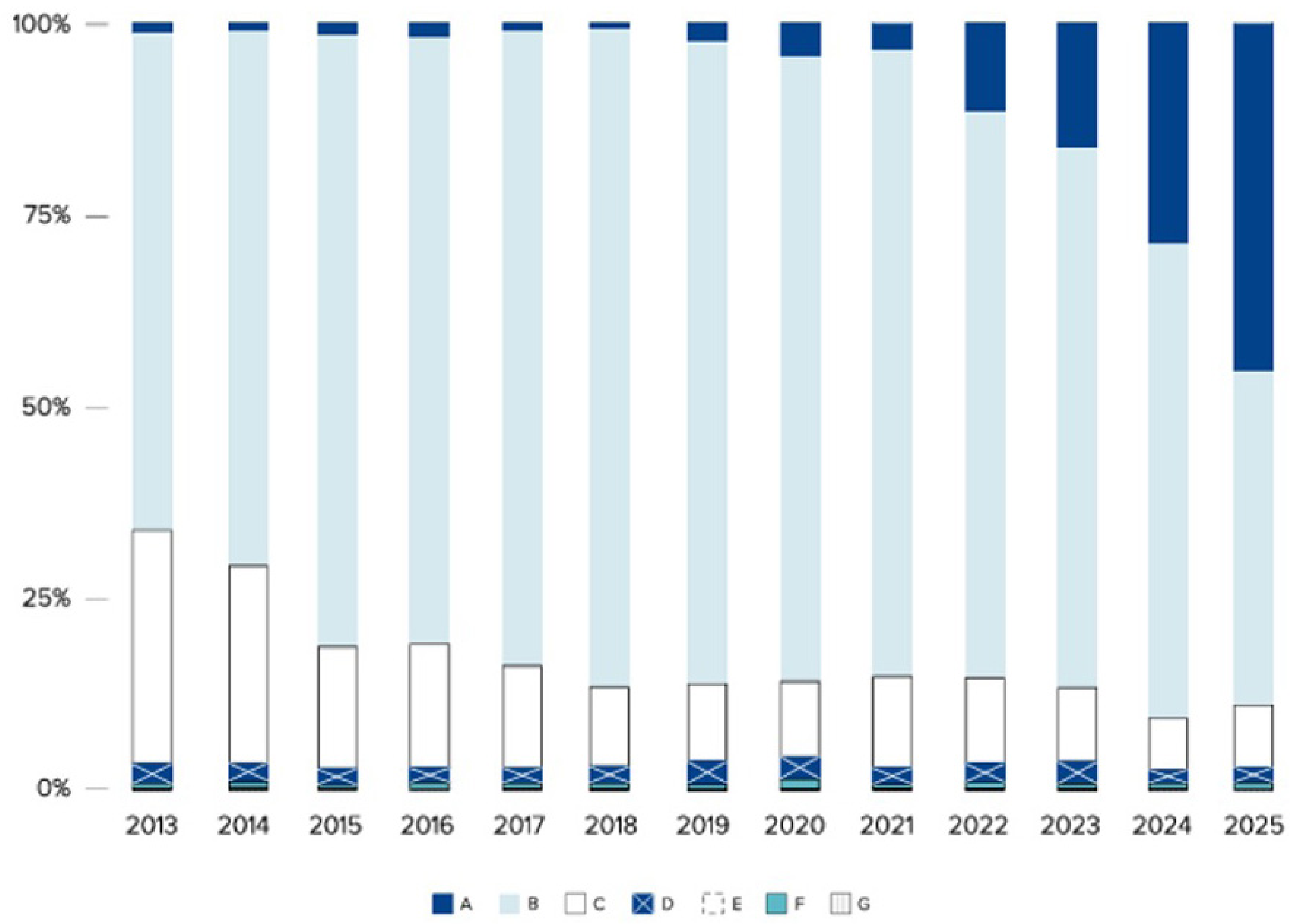


Ffynhonnell: [Ystadegau Swyddogol. Treth y Cyngor: stoc eiddo, 2024]. Tabl CTSOP 4.0: Nifer yr eiddo yn ôl band Treth y Cyngor, cyfnod adeiladu eiddo ac ardal weinyddol, 1993 i 2024

Pan ystyriwn [lleoliad yr eiddo hynaf], adeiladwyd 49.7 y cant o gartrefi Rhondda Cynon Taf cyn 1919. Ym Mlaenau Gwent mae'n 46.2 y cant, yng Ngwynedd 46.2 y cant ac yng Ngheredigion 42.9 y cant. Er nad yw oedran cartref yn awtomatig yn gyfystyr ag ansawdd gwael, maent yn fwy tebygol o fod yn llai ynni-effeithlon. [Mae gan gartrefi a adeiladwyd cyn 1929 yng Nghymru radd EPC canolrifol o D], o gymharu â gradd EPC canolrifol o C ar gyfer y rhai a adeiladwyd rhwng 1983 a 2011. Ar gyfer y rhai a adeiladwyd ers 2012, y radd EPC canolrifol yw B. Ers 2012, fel y dangosir yn Ffigur 10, mae cyfran yr anheddau newydd â gradd EPC A wedi bod yn cynyddu'n gyson.

Strategaeth tai i Gymru
Yn ôl i'r cynnwys

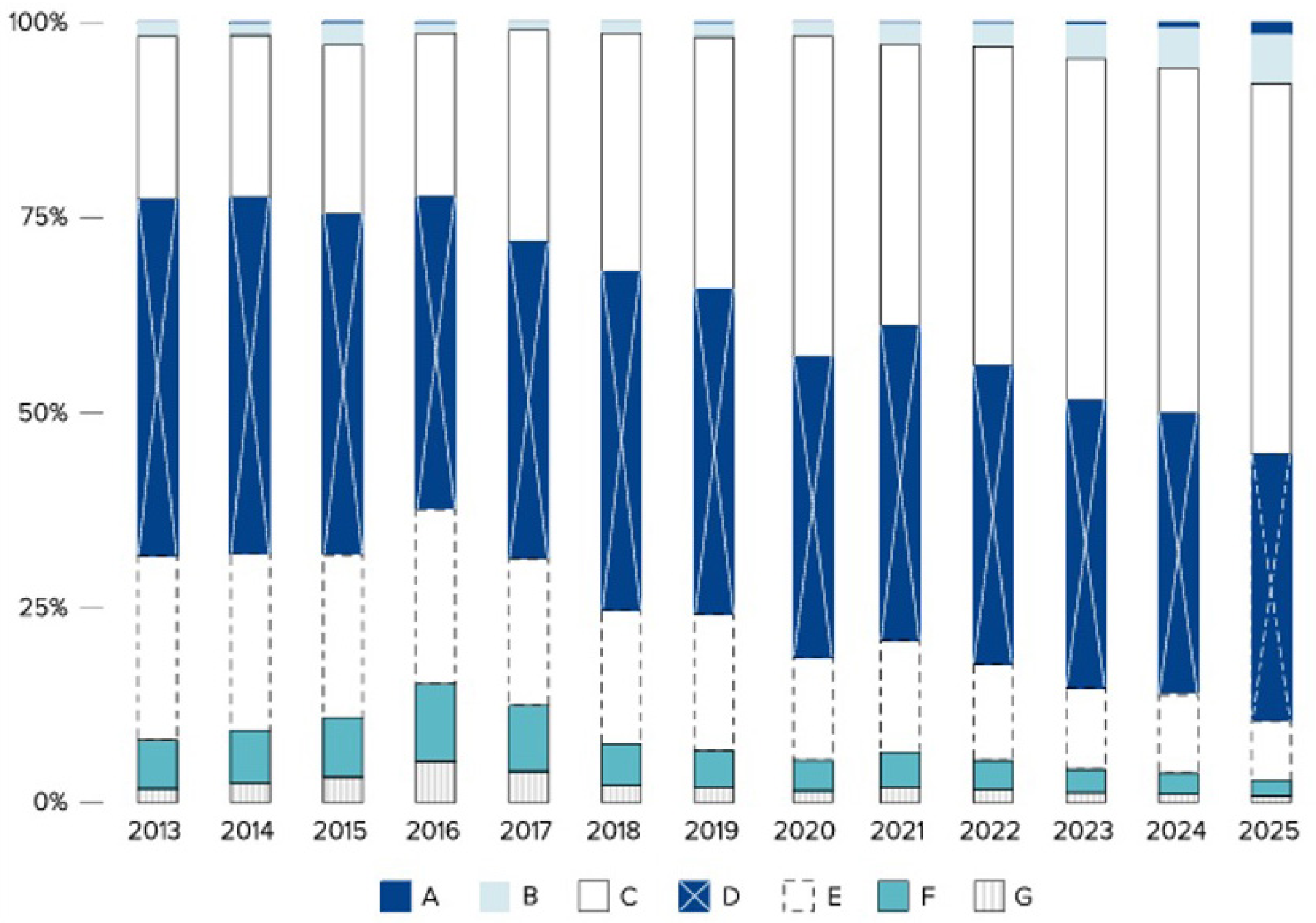
Ffigur 10: Graddau effeithlonrwydd ynni anheddau domestig newydd



Ffynhonnell: [Monitor Tai Cymru 2026].

Mae hyn wedi'i adleisio i raddau llai mewn anheddau presennol ond ar gyfran llawer is – fel y dangosir yn Ffigur 11. Mae anheddau presennol yn gwella o ran eu heffeithlonrwydd ynni, ond fel y mae Ffigur 11 yn ei ddangos, maent yn fwy tebygol o fod â gradd EPC C, gyda chyfran yr eiddo â gradd EPC D yn aros yn debyg dros y degawd diwethaf, gyda'r eiddo hynny â gradd EPC islaw D yn lleihau.

Ffigur 11: Graddau effeithlonrwydd ynni anheddau domestig presennol



Ffynhonnell: Monitor Tai Cymru 2026.

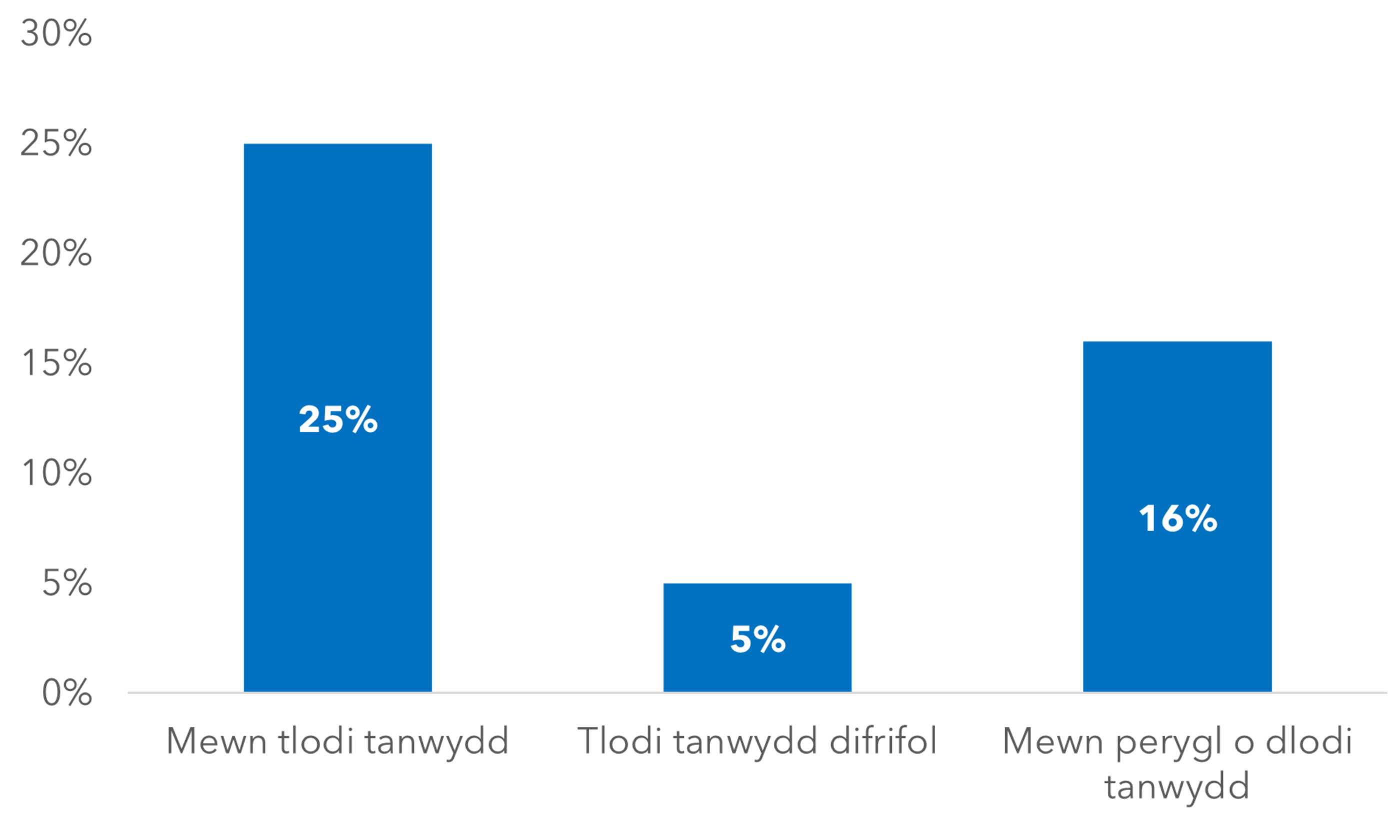
Pan ystyriwn wahanol ddaliadaethau cartrefi a'u heffeithlonrwydd ynni, mae cartrefi rhent cymdeithasol presennol yn tueddu i fod yn fwy effeithlon o ran ynni, gyda sgôr effeithlonrwydd ynni canolrifol o 70 (gradd EPC C). Mae gan gartrefi perchennog preswyl sgôr effeithlonrwydd ynni canolrifol o 63 (gradd EPC D) ac mae gan gartrefi rhent preifat sgôr effeithlonrwydd ynni canolrifol o 65 (gradd EPC D). Mae gan gartrefi cymdeithasol newydd a chartrefi perchnogion-feddianwyr sgôr effeithlonrwydd ynni canolrifol o 84 (gradd EPC B). Y sgôr canolrifol ar gyfer cartrefi rhent preifat newydd yw 79 (gradd EPC C).

Mae gwella effeithlonrwydd ynni ein cartrefi'n cael ei ystyried yn rhan allweddol o'r agenda ddatgarboneiddio yng Nghymru. Po fwyaf effeithlon yw ein cartrefi o ran ynni, y lleiaf o garbon maen nhw'n ei allyrru. Mae gan Gymru darged cyfreithiol rwymol i gyflawni sero net erbyn 2025. Ochr yn ochr â hyn, mae gan ddarparwyr tai cymdeithasol ofyniad o dan Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) i sicrhau bod pob cartref presennol yn cyrraedd gradd EPC C erbyn 31 Mawrth 2030. Mae'n ofynnol hefyd i landlordiaid cymdeithasol ddatblygu llwybr ynni wedi'i dargedu i bennu dyddiad erbyn pryd y byddant yn dod â'u cartrefi cymdeithasol presennol i fyny i radd EPC A. Mae angen i landlordiaid preifat sicrhau bod eu cartrefi hefyd yn bodloni lleiafswm safonau ynni a bydd yn ofynnol i bob eiddo a rentir yn breifat gyrraedd gradd EPC C neu'n well erbyn 1 Hydref 2030.

Tlodi tanwydd

Po fwyaf aneffeithlon yw cartref o ran ynni, y mwyaf costus fydd ei gynhesu ar adeg o filiau tanwydd uwch a chynnydd mewn tlodi tanwydd a dyled cyfleustodau. Diffinnir tlodi tanwydd fel aelwyd sy'n gwario mwy na 10 y cant o'u hincwm ar gynnal gwres boddhaol yn eu cartref. – fel arfer 23°C yn yr ystafell fyw a 18°C ym mhob ystafell arall. Fel y dangosir yn Ffigur 12, ym mis Hydref 2024 roedd 340,000 o aelwydydd mewn tlodi tanwydd – sy'n cyfateb i un o bob pedwar aelwyd. Roedd 215,000 o gartrefi pellach (16 y cant) mewn perygl o dlodi tanwydd.

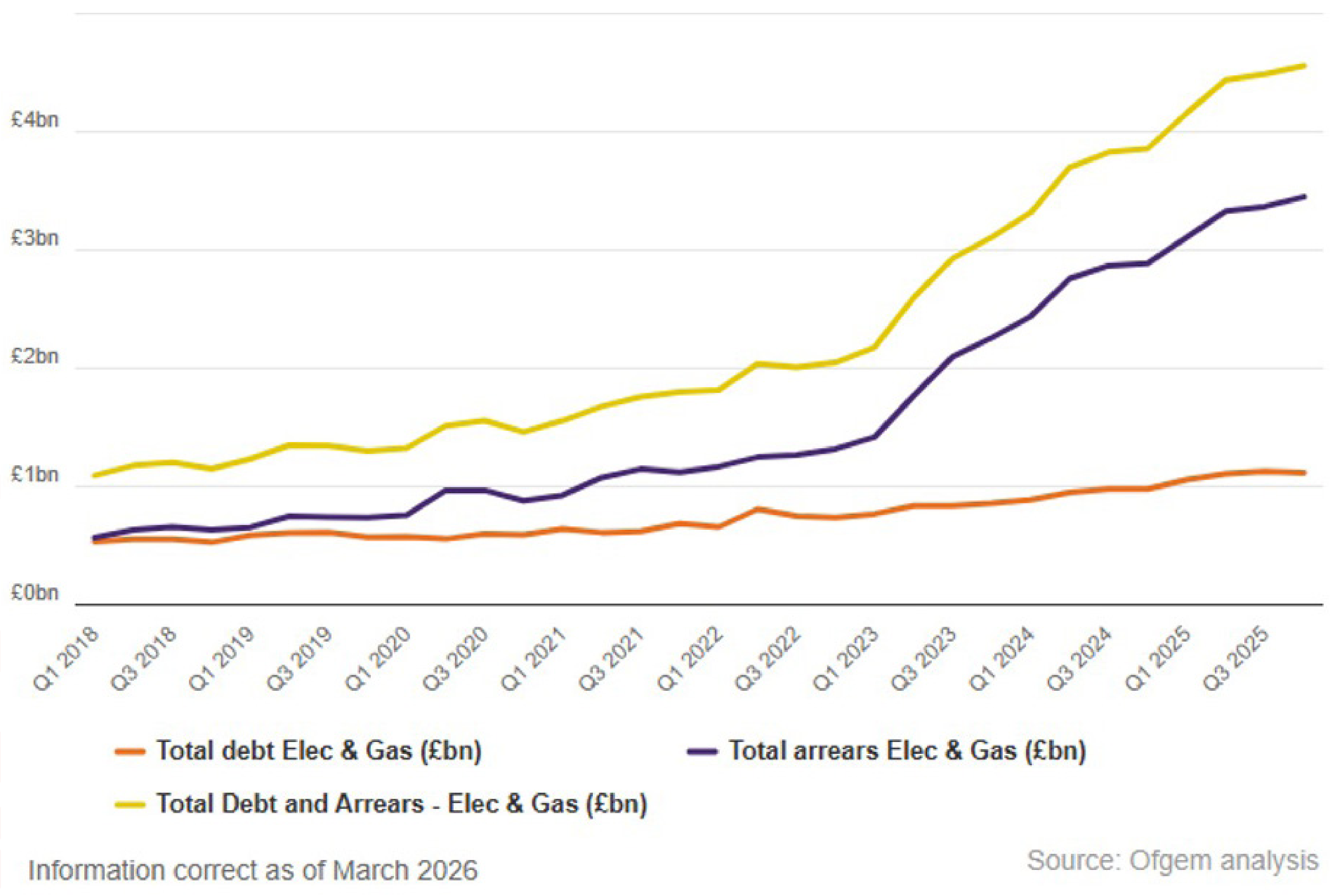
Ffigur 12: Cyfran cartrefi Cymru mewn tlodi tanwydd Hydref 2024



Ffynhonnell: Amcangyfrifon tlodi tanwydd wedi'u modelu llywodraeth Cymru Hydref 2024.

Ac eto dim ond un canlyniad gweladwy argyfwng costau byw parhaus y DU a'r effaith y mae hyn yn ei chael ar allu pobl i gynhesu eu cartref yw cyfran yr aelwydydd sydd mewn tlodi tanwydd. Dengys data a gyhoeddwyd gan Ofgem ym mis Mawrth 2026 fod cyfanswm y dyledion a'r ôl-ddyledion ar gyfrifon ynni domestig yn £4.55 biliwn. Fel y dangosir yn Ffigur 13, mae hyn yn fwy na dwbl y lefel a welwyd cyn i'r argyfwng costau byw ddechrau.

Ffigur 13: Cyfanswm gwerth dyledion ac ôl-ddyledion cwsmeriaid domestig

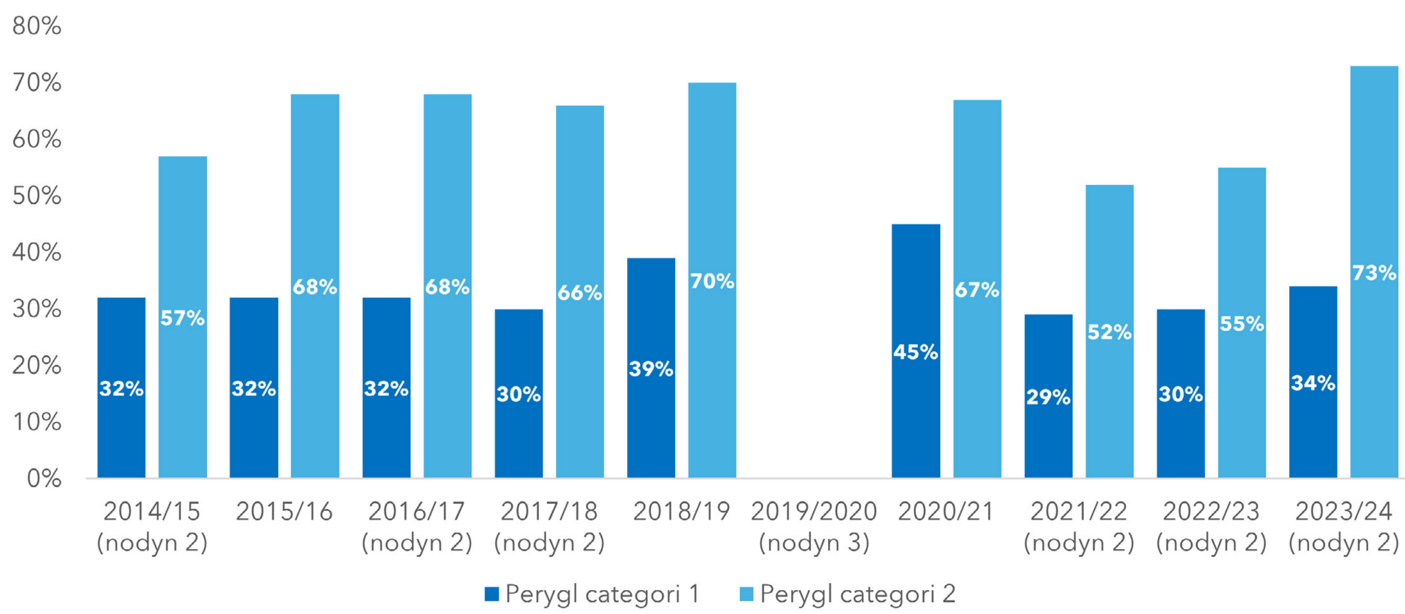


Ffynhonnell: Dangosyddion dyledion ac ôl-ddyledion Ofgem 2026.

Peryglon tai

Yn 2023/24 gwnaed cyfanswm o 4,821 o asesiadau System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS), yr oedd hanner ohonynt ar Dai Amlfeddiannaeth. Daethpwyd o hyd i beryglon Categori 1, a ystyrir fel y rhai mwyaf difrifol, mewn 34 y cant o asesiadau. Y perygl mwyaf cyffredin oedd oerfel gormodol ac yna lleithder a llwydni. Yn dilyn gweithredu gan awdurdodau lleol, cafodd 59 y cant o beryglon categori 1 eu datrys. Fel y gwelir yn Ffigur 14, mae peryglon categori 1 wedi bod yn bresennol mewn tua thraean o asesiadau dros y deng mlynedd diwethaf. Fodd bynnag, mae cyfran uwch o beryglon categori 2 wedi'u darganfod yn ystod asesiadau.

Ffigur 14: Canran yr asesiadau gydag o leiaf un perygl categori 1 neu gategori 2



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru Peryglon Tai: Ebrill 2023 a Mawrth 2024.

Nodyn 1: Gall asesiadau gynnwys peryglon categori 1 a chategori 2. Nodyn 2: Yn cynnwys ffigurau amcangyfrifedig ar gyfer rhai awdurdodau lleol. Nodyn 3: Ni chasglwyd data ar gyfer 2019/20 oherwydd effaith y pandemig Covid-19.

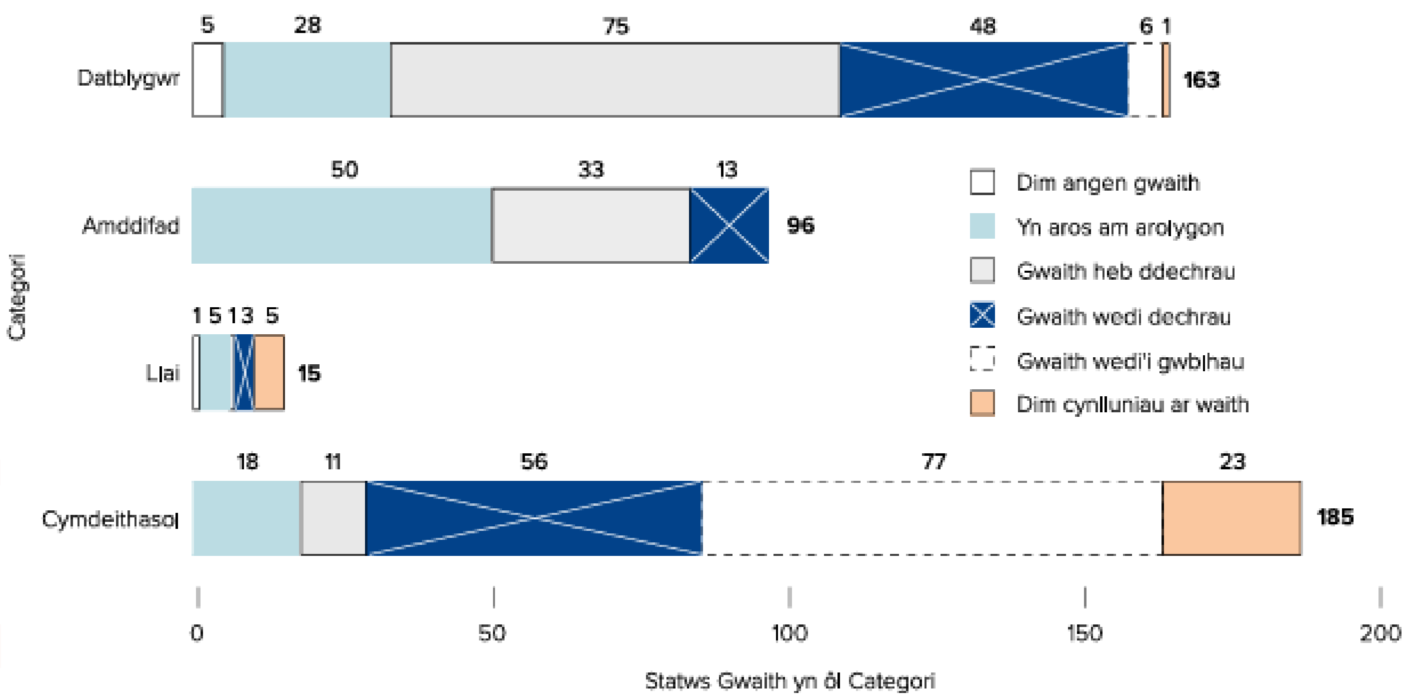
Mae'n annhebygol y bydd y data sydd ar gael ar beryglon mewn eiddo yn cynrychioli'r stoc tai gyfan. Mae asesiadau'n cael eu gwneud am resymau sydd fel arfer yn deillio o denant yn gwneud cwyn am gyflwr eu cartref. Maent hefyd yn fwy tebygol o gael eu gwneud yn y sector rhentu preifat.

Casglwyd data ar gyflwr tai ar gyfer pob daliadaeth fel rhan o arolwg Cyflwr Tai Cymru diwethaf. Eto i gyd, gwnaed hyn ddiwethaf yn 2017-18 felly y data ar asesiadau a wnaed o dan y System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS) yw'r data gorau sydd ar gael i roi trosolwg o gyflwr cartrefi yng Nghymru.

Diogelwch adeiladau

Wrth ymateb i drychineb Tŵr Grenfell pan fu farw 72 o bobl, lansiodd llywodraeth Cymru raglen diogelwch adeiladau Cymru. Mae hyn yn canolbwyntio ar gywiro problemau diogelwch tân mewn adeiladau preswyl sy'n uwch na 11m o uchder. Erbyn mis Medi 2025, roedd y rhaglen wedi nodi 459 o adeiladau 11m a throsodd. Roedd 274 yn y sector daliadaeth breifat a 185 yn y sector tai cymdeithasol. Roedd gwaith adfer naill ai wedi'i gwblhau neu ar y gweill ar gyfer 44 y cant o'r adeiladau gyda 47 y cant arall yn y camau cynllunio. Mae dwsin o ddatblygwyr mawr wedi llofnodi contract datblygwyr llywodraeth Cymru a chronfa diogelwch adeiladau Cymru ar gyfer cyllid grant i adfer tai cymdeithasol ac adeiladau amddifad. Dangosir y cynnydd sy'n cael ei wneud yn Ffigur 15. Ac eto er gwaethaf y cynnydd hwn mae'r cyflymder wedi cael ei feirniadu.

Ffigur 15: Cynnydd gwaith adfer yn y gwahanol gategorïau o adeiladau ym mis Medi 2025.



Ffynhonnell: Monitor Tai Cymru 2026

Mae llywodraeth Cymru hefyd wedi drafftio deddfwriaeth ynghylch diogelwch adeiladau yn ystod y cam adeiladu a'r cyfnod meddiannu. Er gwaethaf hepgor gwaith adfer o'r papur gwyn Diogelwch Adeiladau mewn perthynas â'r cyfnod meddiannu, mae'r bil sydd wedi'i basio bellach yn cynnwys deddfwriaeth yn ymwneud ag adfer adeiladau. Mae rheoliadau ar gyfer y ddau ddarn o ddeddfwriaeth yn y broses o gael eu gweithredu neu eu drafftio.

Y bwlch sgiliau

Amlygodd Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu (CITB), yn eu tystiolaeth ysgrifenedig i lywodraeth y DU fel rhan o waith yn edrych ar drefi newydd yn Lloegr, y ffaith bod y diwydiant adeiladu yn y DU yn heneiddio. Dangosodd y dystiolaeth fod 24 y cant o'r gweithlu adeiladu dros 55 oed yn 2023, o'i gymharu â dim ond 13 y cant yn 2000. Mae llai o weithwyr iau yn ymuno â'r diwydiant, sy'n golygu y bydd cyfran y gweithwyr hŷn yn parhau i gynyddu.

Ym mis Mehefin 2025 cyhoeddodd CITB adroddiad yn edrych ar ragolygon i'r gweithlu adeiladu yng Nghymru. Amlinellodd yr adroddiad hwn – gan edrych ar y cynnydd disgwyliedig yn y galw – y bydd angen i'r gweithlu yng Nghymru dyfu i 117,420 erbyn 2029 i ddiwallu'r galw a ragwelir. Mae hyn yn golygu y bydd angen cyfanswm o 1,720 o weithwyr ychwanegol bob blwyddyn ar draws pob rôl adeiladu.

Ac eto, nid yw'r bwlch sgiliau wedi'i gyfyngu i adeiladu yn unig. Gwyddom hefyd fod prinder sgiliau gosod technolegau ynni effeithlon newydd fel rhan o wneud ein cartrefi presennol yn fwy cynaliadwy. Mae adroddiad a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2026 yn nodi maint y gweithlu ôl-osod presennol fel 24,900 o weithwyr mewn rolau craidd a 116,000 o unigolion ychwanegol yn gweithio mewn rolau cysylltiedig. Mae'r adroddiad yn darparu tabl o'r galw a'r cyflenwad rhagamcanol am lafur a'r galw rhagamcanol am lafur a ragwelir hyd at 2034/35, wedi'u dadansoddi'n lefel gwaelodlin, galw isel a galw uchel. Darperir y tabl yn Ffigur 16.

Ffigur 16: Rhagamcanion cyflenwad a galw llafur ar gyfer senarios cyflenwi ôl-osod

	Sylfaen		Galw mawr		Galw isel	
	Galw am Lafur	Cyflenwad Llafur	Galw am Lafur	Cyflenwad Llafur	Galw am Lafur	Cyflenwad Llafur
2025/26	27,400	23,900	29,900	23,900	24,500	23,900
2026/27	31,200	23,200	34,200	23,200	24,200	23,200
2027/28	35,800	22,500	40,000	22,500	25,700	22,500
2028/29	41,300	22,000	47,500	22,000	27,100	22,000
2029/30	48,900	21,500	56,900	21,500	28,100	21,500
2030/31	58,900	20,900	67,700	20,900	28,400	20,900
2031/32	74,000	20,400	78,900	20,400	27,700	20,400
2032/33	78,200	19,900	88,300	19,900	26,100	19,900
2033/34	76,000	19,500	93,800	19,500	23,900	19,500
2034/35	76,500	19,000	93,400	19,000	21,500	19,000

Ffynhonnell. Asesu gofynion y gweithlu ar gyfer ôl-osod cartrefi yng Nghymru. Llywodraeth Cymru 2026.

Mae'r adroddiad yn mynd ymlaen i gyfrifo'r bwlch tebygol yn y gweithlu gan ddefnyddio'r hafaliad canlynol:

Bwlch gweithlu = Galw rhagamcanol am lafur - Cyflenwad rhagamcanol o lafur.

Mae hyn yn awgrymu bwlch yn y gweithlu rhwng 2,500 a 74,400. Y bwlch gweithlu amcangyfrifedig gwaelodlin yw 57,500. Canfu'r adroddiad hefyd y rhagwelir y bydd y cyflenwad llafur craidd ar gyfer ôl-osod yn gostwng dros gyfnod y rhagamcaniad, ni waeth beth fo'r rhagdybiaethau o alw, oni bai y bydd ymyriadau. Bydd hyd yn oed cynnal y lefelau darpariaeth presennol yn dod yn fwy heriol dros amser – a bydd cynyddu graddfa'r gwaith yn gwaethygu'r pwysau ar y gweithlu.

Beth sydd ei angen

Rhaglen ddatgarboneiddio sydd wedi'i hariannu'n dda

Amlinellodd ymchwil a wnaed gan New Economics Foundation mai cyfanswm y buddsoddiad y byddai ei angen i ddatgarboneiddio ein stoc tai cymdeithasol yng Nghymru yw £5.52 biliwn dros 10 mlynedd gyda bwlch ariannu amcangyfrifedig o £2.7 biliwn ar adeg cyhoeddi'r adroddiad. Cyhoeddwyd yr ymchwil hon yn 2021 a chan ddefnyddio cyfrifiannell chwyddiant Banc Lloegr mae'r cyfanswm lefel o fuddsoddiad, o ran cyllid llywodraethol a phreifat y byddai ei angen ym mis Chwefror 2026 i lenwi'r bwlch ariannu yn debygol o fod yn agosach at £3.4 biliwn dros ddeng mlynedd neu tua £340 miliwn y flwyddyn.

Aeth adroddiad y Sefydliad Economaidd Newydd ymlaen i amlinellu bod cyfran Llywodraeth Cymru o'r bwlch ariannu o £2.7 biliwn yn £1.7 biliwn neu £170 miliwn y flwyddyn. Gan gymryd chwyddiant i ystyriaeth byddai angen i'r buddsoddiad gan lywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2026 fod tua £2.16 biliwn dros gyfnod o ddeng mlynedd neu £216 miliwn y flwyddyn.

Mae llywodraeth Cymru wedi darparu £96.9 miliwn yng nghyllideb 2025/26 i ddatgarboneiddio cartrefi cymdeithasol presennol. 76 y cant yw'r gwahaniaeth canrannol rhwng lefel y buddsoddiad sydd ei angen a'r arian a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru.

Eto i gyd, dim ond rhan o'r ateb yw datgarboneiddio ein cartrefi cymdeithasol. Mae angen hefyd i ni sicrhau y gall cartrefi'r sector rhent preifat a chartrefi sy'n eiddo i berchnogion gyfrannu at y targed sero net hefyd. Mae New Economics Foundation, yn ei adroddiad ar gyllido datgarboneiddio Cymru, yn nodi cyfanswm lefel y buddsoddiad sydd ei hangen i ddod â phob cartref yng Nghymru i EPC A erbyn 2050 gan ddefnyddio'r targed sero net. Gan ddefnyddio costau 2020, canfu hyn y byddai cyfanswm lefel y buddsoddiad dros dri deg mlynedd yn £55.96 biliwn. Mae'n debygol y byddai lefel y buddsoddiad yn gostwng i £36.17 biliwn dros dri deg mlynedd wrth ystyried costau adnewyddu a gwella (RMI). Gan gymryd chwyddiant i ystyriaeth, byddai'r costau ym mis Chwefror 2026 yn £72.43 biliwn gan ostwng i £46.8 biliwn dros dri deg mlynedd wrth ystyried costau RMI.

Bydd datgarboneiddio ein cartrefi yng Nghymru'n gwella'r radd EPC, gan eu gwneud yn fwy darbodus i'w gwresogi a helpu i godi pobl allan o dlodi tanwydd. Bydd hyn, law yn llaw ag ymyriadau wedi'u targedu sydd â'r nod o helpu pobl i dalu eu biliau tanwydd ar adegau penodol o gostau uwch, hefyd yn helpu i leihau costau – gan godi pobl allan o'r risg o dlodi tanwydd yng Nghymru.

Mynd i'r afael â'r bwlch sgiliau

Mae'r sector hyfforddi wedi'i arwain gan y galw i raddau helaeth. Os ydym am weld cynnydd yn nifer y bobl sy'n cael eu cyflogi yn y sector adeiladwaith neu sy'n ei gyrchu, mae angen i ni greu'r galw am y sgiliau hynny, gan gynnwys y rhai sydd eu hangen i adnewyddu ein cartrefi presennol fel rhan o'r agenda ddatgarboneiddio. Mae angen i'r diwydiant adeiladu a llywodraeth Cymru gydweithio ac i amlinelliad clir fodoli o waith y dyfodol. Bydd hyn yn galluogi cynllunio cadarn yn y dyfodol ar gyfer gofynion hyfforddi a'r lefel ofynnol o fuddsoddiad fel y gallwn lenwi'r bwlch sgiliau fel rhan o ddatgarboneiddio ein cartrefi.

Datblygu cadwyni cyflenwi lleol

Mae angen edrych ar ffyrdd o ymwreiddio sicrwydd yng nghost deunyddiau adeiladu. Rhan o hyn yw datblygu cadwyni cyflenwi lleol. Gall cadwyni cyflenwi lleol wella cydnerthedd yn wyneb aflonyddwch allanol; maent hefyd yn cyfrannu at economïau lleol a thrwy gaffael yn lleol rydym yn lleihau allyriadau carbon o deithio. Mae cadwyni cyflenwi lleol hefyd yn rhan allweddol o ddatblygu'r economi gylchol yng Nghymru, gan leihau gwastraff a chynyddu effeithlonrwydd.

Bydd cadwyn gyflenwi leol yn helpu i ail-fuddsoddi mewn cymunedau Cymru, yn helpu i liniaru cost gynyddol deunyddiau ac yn helpu i leihau allyriadau carbon o gludo deunyddiau i'r safle. Mae angen i ni ddatblygu cadwyni cyflenwi lleol ledled Cymru i ymwreiddio egwyddorion economi gylchol fel rhan o fuddsoddi yn ein cymunedau, gan wella'r economi a darparu cyfleoedd swyddi i'r genhedlaeth hon a chenedlaethau'r dyfodol.

Gwaith sydd eisoes ar y gweill

Atodiad i SATC yn ymwneud â pheryglon mewn tai cymdeithasol

Yn 2022, sefydlodd y Sefydliad Siartredig Tai (CIH) a'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF) yr Adolygiad Tai Cymdeithasol Gwell (BSHR) i archwilio materion yn ymwneud ag ansawdd tai cymdeithasol yn Lloegr. Cyflawnwyd yr adolygiad hwn dros chwe mis gan banel o arbenigwyr annibynnol, a chyhoeddwyd yr adroddiad ddiwedd 2022.

Yn dilyn cyhoeddi'r BSHR, ysgrifennodd CIH Cymru a Thai Cymunedol Cymru at y Gweinidog Tai ar y pryd, Julie James, gan awgrymu bod angen dull Cymru arnom o ymdrin â phroblem lleithder a llwydni, a diffyg atgyweirio ehangach, gan fod y sefyllfa'n wahanol i Loegr.

Canlyniad y drafodaeth honno oedd i CIH Cymru, mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru a CHC, sefydlu gweithgor sector i archwilio ddiffyg atgyweirio'n ehangach, yn benodol o ran deddfwriaeth, rheoleiddio a dulliau cyfredol o ymgysylltu â thenantiaid ynghylch diffyg atgyweirio. Mae'r grŵp hwn wedi dod i'r casgliad bod yna gyfleoedd i wella a datblygu er mwyn sicrhau y cyflawnir y canlyniadau gorau ar gyfer tenantiaid, ond y dylai'r gwaith hwn ymwneud â pheryglon yn ehangach yn hytrach na mathau penodol o beryglon.

Cynhaliodd lywodraeth Cymru ymgynghoriad ar reol newydd i'w chynnwys yn SATC ac a ddylai'r rheol newydd hon gwmpasu pob un o'r 29 perygl a nodir yn y HHSRS. Gofynnodd yr ymgynghoriad hefyd am farn ar amserlen resymol i ymateb i beryglon a adroddwyd ac a ddylid darparu cynllun unioni os na ellir unioni'r perygl o dan dargedau atgyweirio brys arferol. Canlyniad yr ymgynghoriad hwn oedd atodi rheol newydd i SATC yn cwmpasu peryglon mewn tai cymdeithasol a'r amserlenni ar gyfer ymdrin â'r peryglon hyn, a ddaeth i rym ym mis Ebrill 2026 gan gwmpasu 28 o'r 29 perygl. Nid yw gorlenwi wedi'i gynnwys yn y rheol newydd.

Gwella amodau yn y sector rhentu preifat

Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cynnwys gofynion ynghylch cyflwr anheddau, gan gynnwys cyflwyno rhwymedigaethau addasrwydd i fod yn gartref ar gyfer landlordiaid sy'n berthnasol ar draws pob daliadaeth. Mae hyn yn cynnwys rhwymedigaeth i atal, diagnosio a/neu ymdrin ag achosion o unrhyw un o'r 29 o faterion ac amgylchiadau sy'n ffurfio asesiad o addasrwydd i fod yn gartref. Rhai o'r 29 o faterion yw lleithder a llwydni, oerfel, gwres, gorlenwi a thân. Nod y materion hyn yw gwella safonau llety rhent preifat yng Nghymru. Ni all landlordiaid roi hysbysiad dial os yw tenant yn gwneud cwyn yn ymwneud ag addasrwydd eiddo.

Diogelwch adeiladau

Fel rhan o gyfundrefn diogelwch adeiladau gwell yng Nghymru, bydd llywodraeth Cymru'n gweithredu rheoliadau adeiladu newydd o 1 Gorffennaf 2026. Mae'r rhain yn ymdrin â cham adeiladu adeiladau yng Nghymru, gan gynnwys adeiladau risg uwch. Maent hefyd wedi pasio Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) 2026 sy'n archwilio cyfnod meddiannu adeilad. Bydd adeiladau'n cael eu rhoi mewn un o dair categori, gyda rhwymedigaethau diogelwch penodol ar gyfer pob categori. Roedd y Bil hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cyweirio adeiladau presennol.

Gyda'i gilydd, bydd y rheoliadau a'r ddeddfwriaeth hyn yn cryfhau diogelwch adeiladau yng Nghymru, gan weithio i sicrhau na all trychineb arall fel Tŵr Grenfell ddigwydd eto.

Datblygu'r sgiliau sydd eu hangen

Ceir enghreifftiau arfer da o sefydliadau sy'n cydweithio i ddarparu'r hyfforddiant y mae ei angen i gyflawni cynllunio'r rhaglen ddatgarboneiddio yn y dyfodol. Un enghraifft yw Adra yng Ngogledd Cymru sydd wedi agor hyb datgarboneiddio ym Mhen-y-groes mewn partneriaeth â Grŵp Llandrillo Menai a Phrifysgol Bangor. Mae'r hyb mewn uned ffatri wag wedi'i hailddatblygu ac mae wedi dod â sgiliau a swyddi i'r ardal. Mae'r hyb yn gyfleuster hyfforddi i ddatblygu sgiliau gosod a chynnal a chadw systemau ffotofoltäig solar bach, pympiau gwres domestig a systemau dŵr poeth thermol solar. Mae'r hyb wedi derbyn £230,000 o gyllid gan Lywodraeth Cymru i gefnogi twf pellach.

Gwaith ar gyfer y rhaglen lywodraethu nesaf

Y camau gweithredu y mae angen i ni eu gweld gan lywodraeth Cymru dros dymor nesaf y Senedd yw:

- Gwerthuso lefelau presennol y buddsoddi cyfalaf sydd ar gael i landlordiaid cymdeithasol i wneud eu cartrefi'n fwy ynni-effeithlon a chynaliadwy a phennu a yw'n ddigon, o ystyried costau cynyddol deunyddiau
- Sefydlu cadwyni cyflenwi lleol a chenedlaethol cydnerth sy'n ymwreiddio egwyddorion yr economi gylchol, buddsoddi mewn cymunedau lleol ac economïau lleol – wrth i ni geisio bodloni'r galw a'r costau cynyddol am ynni adnewyddadwy a thechnoleg werdd – fel rhan o ddatgarboneiddio cartrefi Cymru
- Datblygu cyfres o opsiynau cyllid ar gyfer perchnogion-feddianwyr a landlordiaid preifat i gynyddu cyflymder ôl-osod, gan gynnwys cadw opsiynau cyllid presennol ar gyfer aelwydydd incwm isel
- Gweithio gyda diwydiant a chyflogwyr i gynnal archwiliad sgiliau cadarn er mwyn pennu gwaelodlin o ran y nifer o unigolion y mae eu hangen yn y diwydiant adeiladu ar gyfer crefftau traddodiadol a'r galw cynyddol am sgiliau newydd fel rhan o ôl-osod
- Defnyddio canfyddiadau’r archwiliad sgiliau i ddatblygu rhaglen hyfforddi i ddarparu’r sgiliau sydd eu hangen arnom ar gyfer y dyfodol, wedi’i datblygu mewn partneriaeth ag ysgolion, sefydliadau addysg uwch a chyflogwyr, gan sicrhau bod digon o brentisiaethau a lleoedd i astudio cymwysterau galwedigaethol ar gael
- Gwerthuso gweithrediad y gofynion ffitrwydd i fod yn gartref yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 er mwyn cael gwybod a yw'n gwella amodau yn y sector rhentu preifat. Os na, darganfod y rheswm dros hynny er mwyn sicrhau bod y cartref y mae rhywun yn dewis byw ynddo o ansawdd da, beth bynnag ei ddaliadaeth.

Mynd i'r afael â'r stigma sy'n gysylltiedig â thai cymdeithasol a hybu effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol

Y sefyllfa bresennol

Barn pobl ynghylch tai cymdeithasol

Mae llawer o bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol yn profi stigma oherwydd ble maen nhw'n byw. Mae achosion y stigma hwn yn amrywiol. Maent yn cynnwys sut mae'r cyfryngau'n cynrychioli'r rhai sy'n byw mewn tai cymdeithasol, a all greu ac atgyfnerthu ystrydebau annheg. adroddiad a gyhoeddwyd gan CIH Cymru, er y ceir cydnabyddiaeth gyhoeddus sylweddol o'r angen am dai cymdeithasol, mae 'na hefyd ganfyddiadau negyddol ynghylch tai cymdeithasol. Yn gyffredinol, nid yw tai cymdeithasol yn cael eu hystyried yn ddymunol, gyda 43 y cant o gyfranogwyr yn yr ymchwil yn nodi na fyddent eisiau byw mewn tai cymdeithasol, o gymharu â 63 y cant a nododd y dylid anelu at berchen ar gartref.

Gofynnodd yr arolwg a lywiodd yr ymchwil hefyd i bobl pwy oeddent yn meddwl sy'n byw mewn tai cymdeithasol ar hyn o bryd. Y canfyddiad cyffredinol oedd y ceir crynhoad o'r rhai sydd ar incwm isel, mamau sengl a cheiswyr lloches yn meddiannu tai cymdeithasol. Er hynny, mae'r unigolion hynny sy'n byw mewn tai cymdeithasol ar hyn o bryd yn fwy tebygol o feddwl bod teuluoedd sy'n gweithio, unigolion wedi ymddeol a gweithwyr proffesiynol ifanc yn byw mewn tai cymdeithasol.

Stigma tai cymdeithasol a'r broses gynllunio

Mae'r stigma hwn tuag at dai cymdeithasol yn aml yn ymestyn i'r broses gynllunio. Rydym wedi clywed yn aml gan ein haelodau am wrthwynebiad iddynt adeiladu tai cymdeithasol newydd mewn cymuned sefydledig. Bu enghreifftiau hefyd o gynllun eiddo un ystafell wely i bob oedran yng nghanol tref a gafodd ei ddiwygio i bobl 50 oed a hŷn yn y cam cydsyniad cynllunio yn dilyn pwysau gan y gymuned. Daw hyn ar adeg pan fo prinder dybryd o eiddo un ystafell wely ar rent cymdeithasol.

Cydlyniant cymunedol

Yn y DU, rydym wedi gweld tensiynau a pholareiddio cymdeithasol cynyddol ar draws cymunedau dros y blynyddoedd diwethaf, gyda'r terfysgoedd yn Southport wedi'u tanio gan gamwybodaeth a theimladau gwrth-ymfudwyr, ynghyd â chynnydd mewn ymosodiadau gwrth-Semitig ac Islamoffobia parhaus.

Nid yw Cymru'n imiwn rhag hyn, gydag ymosodiadau yn y cyfryngau cymdeithasol yn erbyn sefydliadau sy'n cefnogi ceiswyr lloches a'r rhai sy'n hyrwyddo EDI, ynghyd â chamwybodaeth ynghylch pwy y mae tai cymdeithasol ar ei gyfer. Fel yr amlinellodd adolygiad Khan a gyhoeddwyd yn 2021, gall cydlyniant cymunedol fynd ar chwâl ar hyd llawer o linellau ffawt – nid hil a chrefydd yn unig. Gall fod gagendor sy'n deillio o gysylltiadau gwleidyddol, nodweddion gwarchodedig eraill a dal barnau penodol. Gall fod tensiynau rhyng-hiliol a rhyng-grefyddol hefyd. Beth bynnag yw'r achos, mae cydlyniant cymunedol mewn perygl mewn sawl ardal. Ystyriwyd bod yr angen am gydlyniant cymunedol yn flaenoriaeth am y tro cyntaf yn Arolwg cipolwg ar y sector Gaeaf 2025/26 CIH Cymru, sydd efallai'n adlewyrchu'r hyn y mae ein gweithwyr proffesiynol tai yn ei weld wrth iddynt weithio gyda thenantiaid a thrigolion.

Beth sydd ei angen

Dileu stigma yn erbyn tai cymdeithasol

Argymhellodd adroddiad Tyfu Tai ynghylch yr angen am dai a'u dymunoldeb y camau canlynol i helpu dileu stigma mewn perthynas â datblygiadau tai cymdeithasol presennol ac arfaethedig:

- Dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol gydweithio i godi ymwybyddiaeth o wahanol ddaliadaethau tai a'u rôl yn ein marchnad tai
- Rhaglen addysg chwalu mythau sy'n canolbwyntio ar "pwy" yn y gymuned a allai fod ag anghenion tai a phwysigrwydd darpariaeth tai cymdeithasol i ffurfio rhan o ymgyrch genedlaethol i roi terfyn ar y stigma ynghylch tai cymdeithasol
- Sicrhau bod iaith gyson yn cael ei defnyddio ym maes tai cymdeithasol wrth ryngweithio â chymunedau lle mae cartrefi cymdeithasol newydd yn cael eu datblygu
- Defnyddio gwahanol ddulliau cyfathrebu fel rhan o broses chwalu jargon o ran yr iaith a ddefnyddir wrth edrych ar ddatblygu cartrefi newydd
- Datblygu canllaw terminoleg gyffredin fel rhan o safoni'r iaith a ddefnyddir ym maes cartrefi cymdeithasol
- Gwella dealltwriaeth y gymuned o beth yw tai cymdeithasol a'r effaith gadarnhaol y gall ei chael fel rhan o adeiladu cymunedau.

Cydlyniant cymunedol

Mae angen i ni archwilio ym mha ffyrdd y gallwn gryfhau cydlyniant cymunedol yng Nghymru. Mae hyn yn dilyn ymlaen yn uniongyrchol o'r ymgyrch chwalu mythau i fynd i'r afael â stigma ynghylch tai cymdeithasol. Dylai'r ymgyrch chwalu mythau hon hefyd gynnwys offer a ffyrdd y gall darparwyr tai yng Nghymru fynd i'r afael â chamwybodaeth am dai cymdeithasol.

Hawl i dai digonol a mynd i'r afael â stigma

Yn y pen draw, mae'r hawl i dai digonol yn rhan allweddol o newid y naratif am dai cymdeithasol yng Nghymru a helpu hyrwyddo effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol a chydlynol. Nid yw'r hawl i dai digonol yn ymwneud â hawl yn unig, mae'n ymwneud ag ymagwedd gyfannol at dai, gan gynnwys ei ddefnyddio fel bloc adeiladu i wella cymdeithas. Bydd yr hawl yn mynd i'r afael â gwahaniaethu ac yn sicrhau cydraddoldeb – gan gynnwys mesurau cadarnhaol i sicrhau mynediad at dai a dileu gwahaniaethu ym maes tai. Os byddwn yn gweithio tuag at sicrhau bod gan bawb yng Nghymru gartref diogel, addas a fforddiadwy, ni all hyn ond meithrin tegwch ar draws daliadaethau tai. Yr hawl yw'r mecanwaith allweddol i sicrhau Cymru deg ar gyfer y genhedlaeth hon a chenedlaethau'r dyfodol.

Gwaith sydd eisoes ar y gweill

Mae nifer o fframweithiau deddfwriaethol a pholisi eisoes ar waith gan lywodraeth Cymru i gryfhau cydlyniant cymunedol, mynd i'r afael â hiliaeth a cheisio gwella tegwch o ran rhai nodweddion gwarchodedig. Dangosir y rhain yn Ffigur 17.

Ffigur 17: Polisi cydraddoldeb llywodraeth Cymru, a fframweithiau deddfwriaethol

Dyletswyddau ar gyrff cyhoeddus	Ceiswyr lloches ac ymfudwyr	Cynlluniau gweithredu cydraddoldeb
• Mae **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015** yn sefydlu 7 nod llesiant cenedlaethol, gan gynnwys 'Cymru o gymunedau cydlynus' • Mae'r **ddyletswydd gymdeithasol-economaidd (2021)** yn gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i leihau anghydraddoldebau o ran canlyniadau sy'n deillio o anfantais economaidd-gymdeithasol	• **Mae Cymru'n genedl noddfa** er mwyn sicrhau y gall y rhai sy'n chwilio am loches yn cael eu croesawu a'u dathlu am eu cyfraniad unigryw at fywyd Cymru. • **Fframwaith integreiddio ymfudwyr** i amlygu dulliau o gefnogi integreiddio ymfudwyr.	• Mae **Cynllun Gweithredu Gwrth-hiliol Cymru 2022 a 2024** yn cynnwys camau gweithredu i fynd i'r afael â chasineb a gwahaniaethu a chryfhau cydlyniant cymunedol. • Mae **Cynllun Gweithredu LHDTC+ 2022** yn nodi camau gweithredu i gryfhau tegwch a herio gwahaniaethu. • Mae **cynllun hawliau pobl anabl 2025** yn helpu hyrwyddo hawliau a chyfleoedd pobl anabl, gan ddileu rhwystrau a herio rhagfarn a gwahaniaethu.

Gwaith ar gyfer y rhaglen lywodraethu nesaf

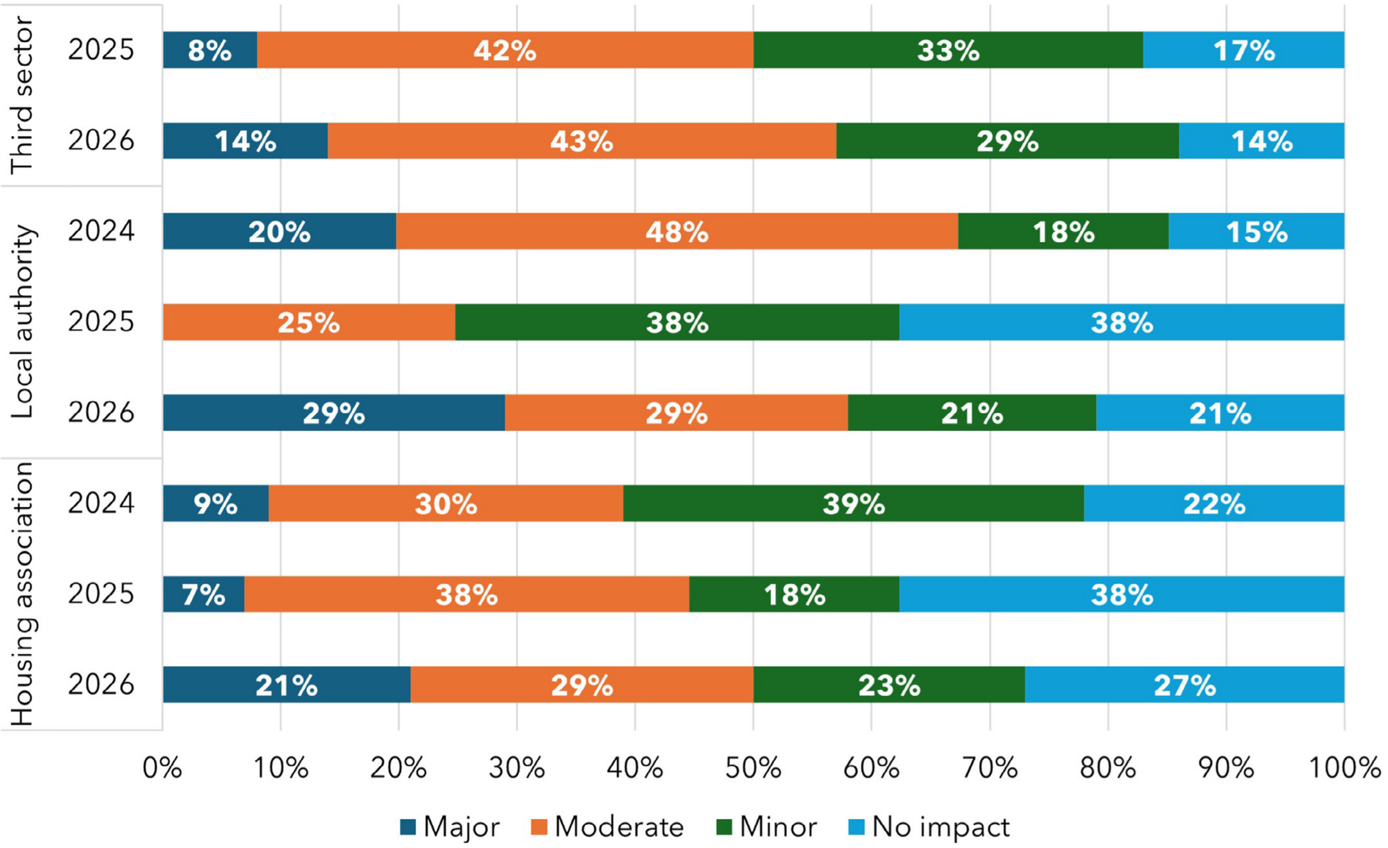
I fynd i'r afael â stigma, hyrwyddo effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol a chryfhau cydlyniant cymunedol, dylai llywodraeth Cymru gymryd y camau canlynol:

- Datblygu ymgyrch genedlaethol sy'n canolbwyntio ar roi terfyn ar y stigma sy'n gysylltiedig â thai cymdeithasol er mwyn gwella dealltwriaeth y gymuned o beth yw tai cymdeithasol a'r effaith gadarnhaol y gall ei chael
- Cynhyrchu canllaw terminoleg gyffredin fel rhan o safoni'r iaith a ddefnyddir ym maes cartrefi cymdeithasol
- Parhau i ymwreiddio cynllun gweithredu gwrth-hiliol Cymru fel rhan o ddatblygu cymunedau a sefydliadau cydlynol sy'n adlewyrchu'r cymunedau y maent yn eu gwasanaethu
- Cynnwys cymunedau mewn cyfrifiadau o'r angen am dai er mwyn sicrhau bod y cartrefi cywir yn cael eu hadeiladu yn y lle cywir. Defnyddio galluogwyr tai o fewn ardaloedd awdurdodau lleol i ddarparu'r cyswllt rhwng llywodraethau cenedlaethol a lleol a chymunedau i sicrhau y cynhelir sgwrs barhaus ynghylch manteision cartrefi cymdeithasol
- Ymwreiddio'r cynllun gweithredu ar hawliau pobl anabl mewn sefydliadau tai i sicrhau y gall pawb gael mynediad at gartref a gwasanaethau tai sy'n diwallu eu hanghenion
- Darparu hyfforddiant i ddarparwyr tai i roi'r hyder iddynt fynd i'r afael â chamwybodaeth a thwyllwybodaeth ynghylch tai cymdeithasol yn eu hardaloedd lleol.

Gweithlu proffesiynol, gwydn a chymwys

Y sefyllfa bresennol

Mae ein cyfres o adroddiadau cipolwg ar y sector wedi nodi'n glir bod pobl yn gweithio ym maes tai er mwyn gwneud gwahaniaeth i gymunedau, tenantiaid a thrigolion. Ac eto maent yn wynebu llawer o bwysau cystadleuol yn erbyn cefndir o adnoddau annigonol a llwythi gwaith cynyddol. Mae hyn yn cael effaith negyddol ar iechyd meddwl a llesiant y gweithwyr proffesiynol tai hynny a gwblhaodd ein harolygon. Yn ein harolwg gaeaf 2025/26, amlinellodd 74 y cant o'r ymatebwyr fod y pwysau yr oeddent yn eu hwynebu wedi cael effaith negyddol ar eu hiechyd meddwl a'u llesiant. Dangosodd yr arolwg hwn gynnydd hefyd yn nifer yr ymatebwyr a nododd effaith ddifrifol ar eu hiechyd meddwl a'u llesiant fel y dangosir yn Ffigur 18.



Ffynhonnell: Adroddiad cipolwg ar y sector CIH Cymru Gaeaf 2025/26

Ond nid dyna'r cyfan y mae'r arolygon yn ei ddangos. Gofynnwyd i'r sector hefyd beth ellir ei wneud i helpu mynd i'r afael â'r pwysau y maent yn eu hwynebu. Ar gyfer arolwg gaeaf 2025/26, amlinellodd ymatebwyr fod angen mwy o gyllid a gweithlu mwy arnynt, ond roedd hyn hefyd yn ymestyn i wasanaethau cyhoeddus eraill. Nodwyd bod angen mwy o fuddsoddiad ar wasanaethau cyhoeddus eraill yng Nghymru fel bod eu gweithluoedd o'r maint cywir – yn aml mae'n rhaid i sefydliadau tai gamu i'r adwy pan fydd rhywun yn cyrraedd pwynt argyfwng a all beryglu tenantiaeth. Crynhoir hyn gan y dyfyniadau canlynol o ymatebion i'n harolwg Gaeaf 2025/26:

> ***"Mae'r cynnydd yn y llwyth achosion yn bennaf oherwydd cwtogi ar wasanaethau/asiantaethau eraill - iechyd meddwl er enghraifft, rhestrau aros hir ar gyfer problemau sylweddau, cwnsela ac ati … mae cost byw hefyd wedi cael effaith enfawr ar denantiaid yn uniongyrchol ond hefyd ar gyllid i'n tîm."***
>
> ***"Rhoi gwell adnoddau i wasanaethau eraill i gymryd y straen oddi ar weithwyr tai proffesiynol - ar hyn o bryd rydym yn dirprwyo dros y gwasanaethau cymdeithasol, yr heddlu a gofal iechyd meddwl gan nad oes gan y cyrff hyn yr adnoddau i ddelio â phobl nes eu bod mewn argyfwng sydd yn aml yn rhy hwyr i'w helpu i aros yn eu cartref neu allan o'r carchar/sefydliadau iechyd"***

Mae'r sector tai'n dweud dro ar ôl tro fod angen mwy o gefnogaeth arnynt a gwell gweithio mewn partneriaeth ond fel yr ydym wedi'i weld dros y tair blynedd diwethaf o gipolygon ar y sector, bychan yw'r newid. Efallai nad yw'n syndod mai un peth allweddol y mae ymatebwyr i arolwg Gaeaf 2025/26 yn gofyn amdano yw i lywodraeth Cymru wrando mwy ar y sector, gyda 28 y cant o ymatebwyr yn rhestru hyn fel eu blaenoriaeth bennaf.

Un cam allweddol yn y Cynllun Gweithredu Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yw adeiladu gweithlu gwydn sy'n cael ei werthfawrogi. Ac eto er gwaethaf y nod hwn, mae ein cyfres o arolygon cipolwg ar y sector yn dangos nad oes llawer wedi newid o ran y profiad bob dydd o weithio ym maes tai yng Nghymru.

Beth sydd ei angen

Dylai tai, fel proffesiynau allweddol eraill, gael ei ystyried yn golofn allweddol i gefnogi'r gwaith o ddarparu gwasanaeth cyhoeddus. Nawr yw'r amser i ddatblygu strategaeth gweithlu ar gyfer gweithwyr tai proffesiynol, mewn partneriaeth â CIH Cymru a'r sector tai ehangach, gyda'r nod o ddiwallu anghenion y cymunedau rydym yn eu gwasanaethu ac ar yr un pryd cefnogi'r gwaith o gyflawni uchelgeisiau sero net Llywodraeth Cymru.

Bydd angen i unrhyw strategaeth weithlu ystyried hefyd a oes angen ei strategaeth Safon Cymhwysedd ac Ymddygiad ei hun ar Gymru. Bydd y fframwaith hwn, a ddaw i rym yn Lloegr ym mis Hydref 2026, yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol yn Lloegr sicrhau bod gan y bobl maen nhw'n eu cyflogi sgiliau, gwybodaeth ac ymddygiadau penodol. Mae hefyd yn gorfodi cymwysterau penodol ar gyfer uwch reolwyr a swyddogion gweithredol.

Bydd gweithredu strategaeth gweithlu tai gyfan ar gyfer Cymru yn:

- Datblygu llwybrau gyrfa
- Sicrhau bod y sector tai'n adlewyrchu amrywiaeth ehangach Cymru
- Meithrin arbenigedd
- Cynyddu capasiti i ddarparu llwythi gwaith y gellir eu rheoli
- Datblygu gwydnwch
- Cefnogi iechyd meddwl a llesiant y sector tai.

Yna bydd hyn yn sicrhau bod yr adnoddau'n cael eu darparu i'r gweithlu fel bod safonau proffesiynol yn cael eu hymwreiddio ar draws pob sefydliad tai yng Nghymru a bod gennym weithlu sy'n dangos:

- **Cyfanrwydd**: Gweithlu sy'n gwneud y peth iawn am y rhesymau iawn, yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a heb ragfarn
- **Cynwysoldeb**: Gweithlu cydweithredol sy'n gweithio gyda phartneriaid, cwsmeriaid a chymunedau i gyflawni canlyniadau gwell
- **Moeseg**: Gweithlu sy'n deall yr effaith y gall penderfyniadau gwael ei chael ar fywydau pobl ac enw da eu sefydliad, gan herio arferion anfoesegol mewn ffordd deg
- **Gwybodaeth a sgiliau**: Sicrhau bod gwybodaeth yn adnodd a rennir ac edrych tua'r dyfodol at y sgiliau sydd eu hangen er mwyn i sector tai modern weithio'n effeithiol
- **Arweinyddiaeth**: Gweithlu sy'n flaengar ei feddylfryd ac yn gallu addasu i newid.

Bydd angen cyllid a chefnogaeth i'r sector tai cyfan i wneud hyn. Nid yn unig y bydd hyn yn sicrhau bod gan sefydliadau tai weithlu o'r maint cywir i leddfu rhai o'r pwysau ar iechyd meddwl a lles, bydd hefyd yn darparu capasiti mewn timau i unigolion fynd ar drywydd cymwysterau fel rhan o'r agenda broffesiynoldeb ehangach. Adroddiad Cipolwg ar y Sector CIH Cymru ar gymwysterau yng Nghymru gefnogaeth ar gyfer cymwysterau i Gymru. Er hynny, mae 'na rhwystrau i ddod o hyd i gymwysterau oherwydd diffyg capasiti o fewn sefydliadau a diffyg canolfannau dysgu ar draws Cymru.

Gwaith sydd ei angen yn y rhaglen lywodraethu nesaf

Er mwyn cyflawni'r nod o gael gweithlu proffesiynol, gwydn a chymwys, dylai Llywodraeth Cymru gymryd y camau canlynol:

- Gweithio gyda'r sector tai i gynnal archwiliad sgiliau cadarn i sefydlu gwaelodlin o ran y nifer o unigolion y mae eu hangen yn y sector, a'r sgiliau sydd eu hangen nawr ac yn y dyfodol fel rhan o broffesiynoli'r sector a bodloni'r galw
- Defnyddio canfyddiadau'r archwiliad sgiliau i ddatblygu strategaeth gweithlu tai i Gymru sy'n darparu llwybrau gyrfa, yn adlewyrchu amrywiaeth Cymru, yn meithrin arbenigedd, yn cynyddu capasiti ac yn datblygu gwydnwch
- Gwerthuso a oes angen ei fframwaith ymddygiad a chymhwysedd ei hun ar Gymru fel rhan o strategaeth gweithlu
- Nodi llwybrau allweddol i'r proffesiwn tai, buddsoddi yn y llwybrau hyn a'u datblygu er mwyn diogelu'r gweithlu ar gyfer y dyfodol.

Casgliad

Mae'r strategaeth tai hon wedi amlinellu'r ffordd y gallwn oresgyn yr argyfwng tai yng Nghymru a chyflawni ein gweledigaeth gyffredinol o Gymru lle gall pawb gael mynediad at gartref diogel, addas a fforddiadwy. Rydym yn glir bod angen cyflawni'r weledigaeth hon drwy ddeddfu dros hawl i dai digonol yng Nghymru. Dyma'r hawl a fydd yn gwneud tai'n genhadaeth sylfaenol i lywodraeth Cymru, gan sicrhau y gall y genhedlaeth hon a chenedlaethau'r dyfodol gael mynediad at gartref diogel, cartref addas a chartref y gallant ei fforddio. Nawr yw'r amser i gymryd camau beiddgar i ddod ag argyfwng tai Cymru i ben.

Chartered Institute of Housing Cymru

I drafod unrhyw faterion sy'n ymwneud â gwaith CIH Cymru a sut y gallwn gefnogi eich sefydliad chi, cysylltwch â:

Matthew Dicks, cyfarwyddwr cenedlaethol CIH Cymru
matthew.dicks@cih.org
02475 312018

Liza Fleming, rheolwr ymgysylltu CIH Cymru
liza.fleming@cih.org
02475 312016

Cerys Clark, rheolwr polisi a materion cyhoeddus CIH Cymru
cerys.clark@cih.org
07939 302 566

0416 © CIH. All rights reserved.