Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Cynnwys

Cynnwys 2

Cyflwyniad 3

Thema un: Mwy o gartrefi i ddiwallu'r angen a'r galw lleol 15

Thema Dau: Creu Cyflenwad o Dai Fforddiadwy 24

Thema Tri: Sicrhau cartrefi diogel ac iach..37

Thema Pedwar: Atal a Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn Sir Ddinbych 49

Thema Pump: Cartrefi a Chefnogaeth i Bobl Ddiamddiffyn 64

Thema Chwech: Hyrwyddo a Chefnogi Cymunedau 75

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Cyflwyniad

Mae'r Strategaeth yn cael ei chyflwyno i chi gan y Cynghorydd Tony Thomas yn ei rôl fel Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau a'r Cynghorydd Bobby Feeley yn ei rôl fel Aelod Arweiniol Lles ac Annibyniaeth.

Cafodd y Strategaeth Dai ei mabwysiadu ar 1 Rhagfyr 2015 ac roedd yn para am bum mlynedd. Mae'n cynnwys gweledigaeth ac amcanion y Cyngor ar gyfer tai yn y Sir yn ystod y cyfnod hwn.

Dros y pum mlynedd diwethaf, mae materion gwahanol wedi bod yn amlwg ac mae'r Strategaeth wedi'i hadolygu'n llwyr i gymryd i ystyriaeth Cynllun Corfforaethol Sir Ddinbych, newid hinsawdd a newid ecolegol, digartrefedd a heriau pobl ifanc gyda thai.

I adlewyrchu'r pwyslais mwy ar fynd i'r afael â digartrefedd yn y Strategaeth ddiwygiedig hon, mae hefyd wedi'i hailenwi y Strategaeth Dai a Digartrefedd ac mae thema wedi'i neilltuo i'r prif bryderon a phrosiectau mewn perthynas â digartrefedd.

Mae'r Strategaeth yn cynnwys dwy weledigaeth:

> *'Bod pawb yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion, o fewn cymunedau bywiog a chynaliadwy Sir Ddinbych'*

a

> *'Rhoi terfyn ar ddigartrefedd yn Sir Ddinbych'.*

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Nod y Strategaeth yw darparu mwy o dai i fynd i'r afael ag anghenion o ran tai preswylwyr Sir Ddinbych, gan sicrhau fod tai o ansawdd da, cefnogi pobl gyda'u materion tai, mynd i'r afael â digartrefedd a chefnogi cymunedau.

Mae'r materion hyn wedi eu rhannu'n chwech thema:

- Thema 1: Mwy o gartrefi i ddiwallu'r angen a'r galw lleol
- Thema 2: Creu Cyflenwad o Dai Fforddiadwy
- Thema 3: Sicrhau Cartrefi Diogel ac Iach
- Thema 4: Atal a Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn Sir Ddinbych
- Thema 5:Cartrefi a Chymorth i Bobl Ddiamddiffyn
- Thema 6: Hybu a Chefnogi Cymunedau

Mae'r Strategaeth Dai a Digartrefedd yn cynnwys:

Y Strategaeth – sy'n darparu cyd-destun ar gyfer y dull ac mae'n nodi'r deilliannau lefel uchel

Cynllun Gweithredu – a fydd yn cael ei fonitro a'i ddiweddaru'n rheolaidd drwy oes y Strategaeth

Mae'n cael ei gydnabod drwy'r Strategaeth bod Tai a Digartrefedd yn gyfrifoldeb ystod o adrannau ar draws y Sir. Mae atebion yn aml yn cael eu datblygu gyda phartneriaid allanol, yn ogystal â thrwy'r Awdurdod. Mae dull partneriaeth yn cael ei sefydlu yn y prosiectau sy'n anelu i ddarparu'r Strategaeth.

Mae'r Strategaeth Dai a Digartrefedd ar gyfer Sir Ddinbych wedi'i datblygu yn dilyn ymgynghoriad sylweddol o fewn a'r tu allan i Gyngor Sir Ddinbych. Bydd y Strategaeth yn cael ei monitro'n agos drwy'r Grŵp Monitro Tai a Digartrefedd Strategol a diweddariadau cynnydd fel bo'r angen i'r pwyllgor.

Tony Thomas   Bobby Feeley

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Crynodeb Gweithredol

Mae Strategaethau Tai a Digartrefedd Sir Ddinbych wedi cael eu datblygu o amgylch y weledigaeth:

> *'Bod pawb yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion, o fewn cymunedau bywiog a chynaliadwy Sir Ddinbych'*

a

> *'Rhoi terfyn ar ddigartrefedd yn Sir Ddinbych'.*

Mae Strategaethau Tai a Digartrefedd Sir Ddinbych wedi eu huno yn un Strategaeth drosfwaol i adlewyrchu'r ffaith bod yr holl faterion maent yn ceisio rhoi sylw iddynt yn gysylltiedig ac angen sylw gan sectorau ar draws y Cyngor a phartneriaid trydydd sector.

I gyflawni'r gweledigaethau uchelgeisiol hyn mae'r Strategaeth drosfwaol wedi'i dyfeisio o dan chwech thema, y cyfan wedi eu cysylltu:

1. Mwy o gartrefi i ddiwallu'r angen a'r galw lleol
2. Creu Cyflenwad o Dai Fforddiadwy
3. Sicrhau cartrefi diogel ac iach
4. Rhoi Terfyn ar Ddigartrefedd yn Sir Ddinbych
5. Cartrefi a chymorth i bobl ddiamddiffyn
6. Hyrwyddo a Chefnogi Cymunedau

Mae cynyddu'r cyflenwad tai ar draws Cymru yn fater mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i roi sylw iddo ac maent wedi datblygu'r rhaglen 'Symud Cymru Ymlaen, 2016 – 2021' mae gan y rhaglen uchelgais i ddarparu 20,000 o dai fforddiadwy.

Mae ymchwil yn dangos bod yna brinder datblygiadau tai newydd, cartrefi fforddiadwy, cartrefi i bobl hŷn a chartrefi i oedolion diamddiffyn yn Sir Ddinbych, yn unol â gweddill Cymru. Mae Sir Ddinbych yn anelu i ddelio gyda'r diffyg hwn drwy ystod o fesurau.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Bydd y rhain yn cynnwys 170 o dai cyngor ychwanegol; 260 o dai fforddiadwy wedi eu darparu drwy ddatblygwyr preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig; gan ddod â 500 o eiddo gwag yn ôl i ddefnydd a darparu tai Gofal Ychwanegol.

Mae hyn yn cael ei adlewyrchu yng Nghynllun Corfforaethol Sir Ddinbych 2017 – 2022 gyda'r flaenoriaeth i 'Sicrhau mynediad i dai o ansawdd da a'r targed o ddatblygu 1000 yn fwy o gartrefi ar draws y Sir yn ystod oes y cynllun.

Comisiynodd Llywodraeth Cymru Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy yn 2019. Mae hwn wedi gwneud argymhellion fydd yn effeithio'n sylweddol ar ddarparu tai fforddiadwy o ansawdd yng Nghymru mewn blynyddoedd i ddod. Mae angen cynnwys hyn yn y Strategaeth Dai a Digartrefedd newydd.

Roedd Sir Ddinbych wedi datgan argyfwng hinsawdd ym mis Gorffennaf 2019 ac mae yn y broses o lunio cynllun gweithredu di-garbon. Un o gamau allweddol y cynllun hwn fydd yr ymrwymiad i uwchraddio asedau adeiladau'r Cyngor, fel tai a swyddfeydd y Cyngor i ddiwallu ymrwymiad i'r addewid di-garbon erbyn 2030. Mae'r argyfwng hinsawdd yn ddylanwad mawr ar benderfyniadau'r Cyngor a bydd hefyd yn effeithio ar gydymffurfiaeth y Cyngor gyda'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Thema Un: Mae Mwy o Gartrefi i Ddiwallu'r Galw a'r Angen Lleol yn mynd i'r afael â materion cyfraddau datblygu isel yn Sir Ddinbych, a'r angen am fwy o dai ar draws y Sir.

Er mwyn helpu i ysgogi'r farchnad ddatblygu rydym wedi cyflwyno briffiadau datblygu safle a phrosbectws datblygu tai sy'n darparu eglurder a gwybodaeth gyffredinol ar gyfer datblygwyr a buddsoddwyr am safleoedd tai a ddyrannwyd.

Rydym yn datblygu Cynllun Datblygu Lleol newydd ar hyn o bryd fydd yn cynnwys dyraniadau tir ar gyfer datblygu tai hyd at 2033. Bydd y datblygiad newydd yn arwain at hwb yn y cyflenwad o dai fforddiadwy sy'n derbyn sylw yn y thema nesaf.

Thema Dau: Creu Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, drwy'r thema hon rydym yn ymchwilio i'r cyflenwad cyfyngedig o dai fforddiadwy yn y sir a pha fentrau y gallwn eu datblygu i'w gynyddu. Mae ymchwil yn dangos bod yna angen amlwg am dai

fforddiadwy yn y sir, gyda 57% o brynwyr tai am y tro cyntaf ac aelwydydd newydd yn methu fforddio prynu tŷ 2 ystafell wely ar y farchnad agored[1]. Mae incwm gostyngol a llonydd yn y sir yn ffactor sy'n cyfrannu at y farchnad dai araf, ac mae'n tanlinellu'r pwysigrwydd i fwy o dai fforddiadwy gael eu creu.

Rydym wedi sefydlu rhaglen fuddsoddi a chyflenwi tai fforddiadwy ar gyfer Sir Ddinbych. Mae hyn wedi'i ddatblygu drwy'r cynllun busnes deg mlynedd ar hugain Cyfrif Refeniw Tai a hefyd drwy gymryd mantais o ffynonellau cyllid eraill fel y Rhaglen Tai Arloesol o gyllid a Chyllid Tai ac Iechyd. Gweithio gydag ystod o bartneriaid datblygu, landlordiaid cymdeithasol eraill a'r sector preifat a mynediad i Awdurdodau Lleol i Grant Tai Cymdeithasol o 2021/22 hefyd yn agor llif o gyllid arall i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy.

Thema Tri: Sicrhau Cartrefi Diogel ac Iach, yn archwilio'r mater o wella a chynnal safonau llety cyhoeddus ac eiddo preifat, i sicrhau bod preswylwyr yn byw mewn cartref diogel a gynhelir yn dda.

Mae Sir Ddinbych wedi cynnal rhaglen fawr o adnewyddiadau a gwaith mawr i ddiwallu Safon Ansawdd Tai Cymru a bydd drwy waith y Rhaglen Atgyweiriadau Mawr yn parhau i wella. Mae yna hefyd gynlluniau peilot yn cael eu gweithredu ar fesurau ynni adnewyddadwy, fydd yn cael eu cyflwyno fesul cam i weddill y stoc dai, ble bo'n bosibl. Mae datgarboneiddio stoc dai cymdeithasol wedi cael ei wneud yn flaenoriaeth gan Lywodraeth Cymru ac mae angen ei ystyried yn ffactor ac yn ariannol ar gyfer unrhyw gynlluniau rheoli tai wrth symud ymlaen.

Mae Sir Ddinbych hefyd wedi bod yn ddylanwadol yn gweithredu'r Cynllun Cofrestru Landlord, fydd hefyd yn helpu i fynd i'r afael â safonau tai o ansawdd gwael yn y sector rhentu preifat.

Thema Pedwar: Atal a Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn Sir Ddinbych mae angen adolygu'r dewisiadau llety brys ar gyfer teuluoedd yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd. Ar hyn o bryd mae yna ddibyniaeth ar y sector rhentu preifat i ddarparu'r

---

[1] Asesiad Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych Gorffennaf 2019

llety hwn, ond mae ansawdd, cynaliadwyedd a lleoliad yn amrywio'n sylweddol. Bydd Sir Ddinbych yn ymchwilio i ddewisiadau amgen ar gyfer darparu'r llety hwn. Bydd hyn yn sicrhau fod pobl sy'n profi sefyllfaoedd anodd iawn yn gallu cael mynediad i lety brys o ansawdd da tra'n derbyn y cyngor a chymorth mwyaf priodol.

Thema Pump: Cartrefi a Chefnogaeth i Oedolion Diamddiffyn, mae'r wybodaeth sydd ar gael yn dangos demograffeg Sir Ddinbych, yn dangos bod yna angen sylweddol am fwy o ddewisiadau tai ar gyfer y sector pobl hŷn yn y sir sy'n codi a hefyd i oedolion diamddiffyn.

Rydym wedi ymrwymo i ddarparu tri o Gyfleusterau Tai Gofal Ychwanegol pellach, gan weithio gyda phartneriaid fydd yn mynd i'r afael ag anghenion newidiol preswylwyr. Rydym hefyd wedi adolygu'r dewisiadau llety tai ychwanegol; sydd wedi sicrhau bod dewisiadau llety, fel cynlluniau Byw'n Annibynnol â Chymorth yn cynnwys ystod o ddewisiadau cefnogi, sy'n addas ar gyfer amrywiol anghenion.

Thema Chwech: Hybu a Chefnogi Cymunedau Mae Sir Ddinbych yn anelu i fod yn lle mae pobl yn dymuno byw. I gyflawni'r weledigaeth hon, rydym angen creu cymunedau bywiog a chynaliadwy. Drwy ailddatblygu cymdogaethau a mynd i'r afael â safleoedd sy'n 'ddolur llygad' a chartrefi gwag, gallwn ddarparu amgylchedd y gall preswylwyr fod yn falch ohono. Gallwn hefyd helpu preswylwyr y Cyngor i wella eu cymunedau drwy helpu i sefydlu grwpiau a gweithgareddau cymdogaeth, i fynd i'r afael â materion a chreu cydlyniant cymunedol. Er mwyn i hyn fod yn gwbl gynaliadwy bydd angen iddynt gael eu harwain gan bobl yn hytrach na'u harwain gan sefydliad.

Mae materion sy'n ymwneud â Thai a Digartrefedd yn derbyn sylw gan amrywiol adrannau ar draws y Sir a sefydliadau Trydydd Sector ar draws y sir. Mae'r Strategaeth Dai a Digartrefedd yn cynnwys yr holl faterion a'r gwaith sy'n ofynnol i fynd i'r afael â nhw, mewn ffordd mwy strategol, mwyhau adnoddau a deilliannau ar gyfer preswylwyr Sir Ddinbych.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

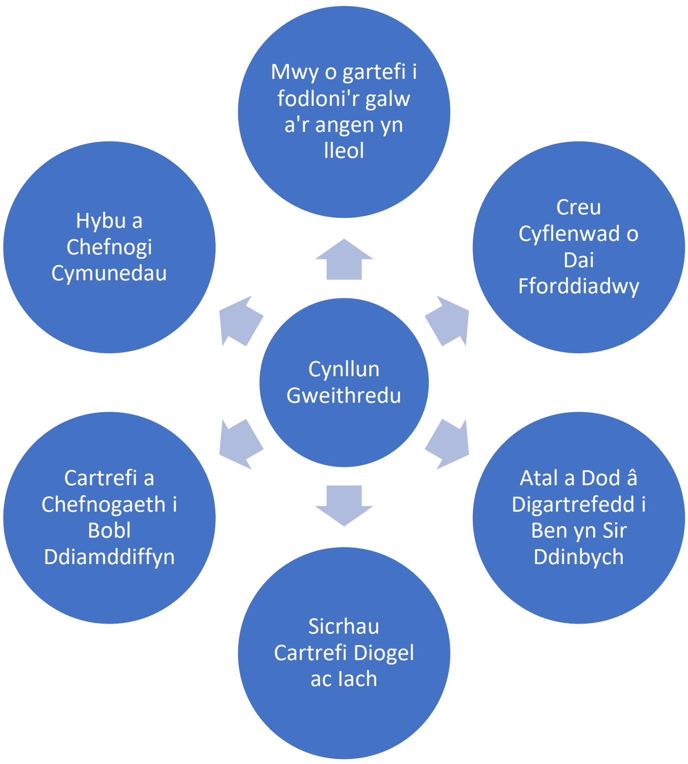
Gweledigaeth

Mae Tai yn un o’r pump Blaenoriaeth Corfforaethol i Sir Ddinbych ac mae’n cael ei adlewyrchu ar draws sawl cynllun busnes adrannol.

Cafodd y weledigaeth ar gyfer Strategaeth Dai Sir Ddinbych ei datblygu drwy ymarfer ymgynghori wedi’i hwyluso gan Brifysgol Glyndŵr ym mis Mehefin 2013 gyda phartneriaid tai, sefydliadau trydydd sector a’r cyhoedd. Cafodd y weledigaeth hon ei hadolygu a’i chefnogi gan Gynghorwyr mewn gweithdy ym mis Ionawr 2020.

Cafodd y weledigaeth Strategaeth Dai ei datblygu yn dilyn adolygiad cynhwysfawr o ddigartrefedd ar draws Sir Ddinbych yn 2016.

Mae’r gweledigaethau yn cael eu cefnogi drwy chwech thema’r Strategaeth Dai a Digartrefedd a’r Cynllun Gweithredu i sicrhau bod dyheadau’r Sir yn cael eu cyflawni.



Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Monitro a Llywodraethu

Cafodd y Strategaeth Dai (2016-2021) ei chynhyrchu, ei chydlynu a'i harwain gan y Gwasanaethau Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Chefn Gwlad. Mae'r cyfrifoldebau gweithredol ar gyfer darparu ystod o faterion tai wedi eu cynnwys o fewn y Strategaeth Dai yn cael eu darparu drwy'r Gwasanaethau perthnasol, er enghraifft, mae Tai Cymdeithasol Awdurdod Lleol yn cael ei ddatblygu a'i gynnal gan Wasanaethau Cyllid ac Eiddo a'i reoli gan Gwsmeriaid a Chymunedau. Mae Mynd i'r Afael â Digartrefedd yn cael ei ddarparu a'i reoli gan Gwasanaethau Cymorth Cymunedol.

Mae'r cyfrifoldebau gweithredol ar gyfer darparu ystod o faterion tai wedi eu cynnwys o fewn y Strategaeth yn cael eu darparu drwy'r Gwasanaethau perthnasol, er enghraifft, mae Tai Cymdeithasol Awdurdod Lleol yn cael ei ddatblygu a'i gynnal gan Wasanaethau Cyllid ac Eiddo a'i reoli gan Gwsmeriaid a Chymunedau. Mae Mynd i'r Afael â Digartrefedd yn cael ei ddarparu a'i reoli gan Gwasanaethau Cymorth Cymunedol.

Mae Gwasanaethau Cymorth Cymunedol wedi arwain ar gynhyrchu'r Strategaeth Digartrefedd wreiddiol a chynllun gweithredu cysylltiol.

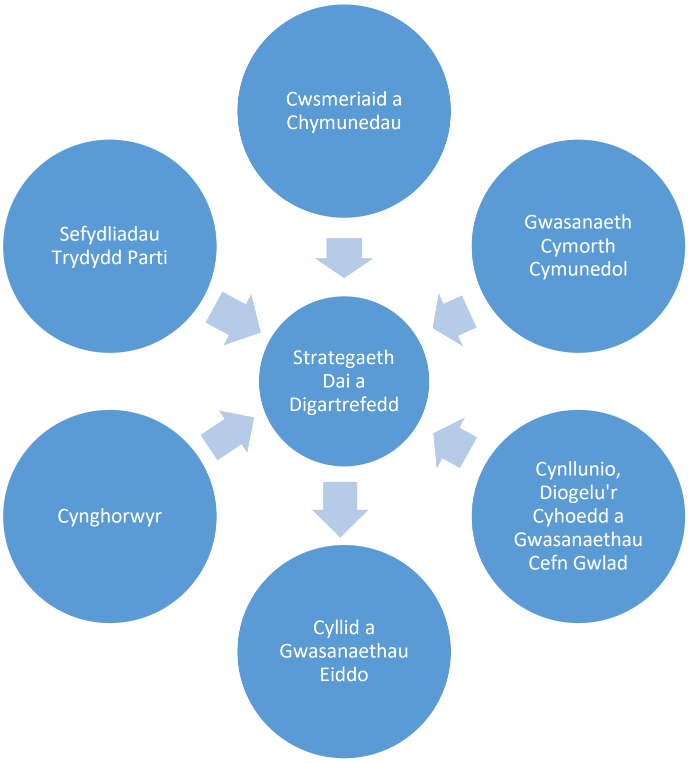
Fodd bynnag, mae digartrefedd yn fater corfforaethol sy'n derbyn y sylw gorau drwy weithio mewn partneriaeth ar draws holl Wasanaethau CSDd perthnasol a sefydliadau partner.

Mae'r Strategaeth Dai a Digartrefedd yn darparu'r fframwaith strategol ar gyfer mynd i'r afael â digartrefedd, a bydd yn gyfrwng ar gyfer cytuno ar flaenoriaethau digartrefedd a monitro cynnydd yn eu herbyn nhw. Bydd hyn yn galluogi integreiddio gwell a darparu mwy o berchnogaeth gorfforaethol i'r gwaith ar ddigartrefedd.

Bydd y Strategaeth Dai a Digartrefedd newydd yn cael ei monitro'n bennaf gan y Grŵp Tai a Digartrefedd Strategol – Grŵp Aelod Arweiniol a Swyddogion fydd yn cyfarfod bob yn ail fis ac yn galluogi camau mwy strategol/corfforaethol ar gyfer Digartrefedd a Thai ar draws y Sir.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Mae'r Grŵp yn monitro ac yn adolygu cynnydd ar ddarparu camau a nodwyd drwy'r cynllun gweithredu gydag adroddiadau cynnydd rheolaidd i'r Pwyllgor Craffu a phwyllgorau eraill fel bo'r angen.



Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Y Cyd-destun Lleol

Poblogaeth ac Aelwydydd

95.3k	Amcangyfrif poblogaeth canol blwyddyn 2018 ar gyfer Sir Ddinbych
42,608	Amcangyfrif canol-blwyddyn 2026 aelwydydd Sir Ddinbych
1954	Cynnydd a ragwelir mewn aelwydydd 2015[2] – 2026
£27,395	Canolrif incwm aelwyd yn Sir Ddinbych yn 2019
£2092	Gostyngiad mewn incwm canolrif ers 2007/08
21%	Poblogaeth yn Sir Ddinbych 65 oed a hŷn
24%	Poblogaeth Sir Ddinbych â salwch neu anabledd sy'n cyfyngu ar weithgaredd.
51%	327 o aelwydydd dan fygythiad o ddigartrefedd 2019-20 (i fyny 111 o'r flwyddyn flaenorol)
12%	Ardaloedd[3] Sir Ddinbych sy'n cael eu hystyried i fod yn y 10 uchaf o'r ardaloedd o amddifadedd gwaethaf yng Nghymru (Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019)

[2] Strategaeth Dai Gynharach wed'i estyn dros gyfnod 2015- 2020
[3] Ardaloedd Allbwn Isaf fel y diffinir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Marchnad Dai

196	Eiddo newydd a gwblhawyd yn 2018/19 i fyny 15 ers 2017/18.
57%	Aelwydydd newydd yn methu fforddio tŷ marchnad agored 2 ystafell wely y yn Sir Ddinbych.
371	Tai fforddiadwy wedi eu darparu 2015 - 2020
69%	Aelwydydd yn Sir Ddinbych sy'n berchen ar eu cartrefi eu hunain neu â morgais.
6.4k	Aelwydydd yn rhentu yn y sector rhentu preifat
5.2k	Aelwydydd yn Sir Ddinbych yn rhentu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r Cyngor yn 2011

Mae'r Gymraeg yn rhan annatod o ddiwylliant Cymru a siaredir gan 24,425 o breswylwyr yn y Sir (24.6% o'r boblogaeth). Mae hyn yn gwneud Sir Ddinbych y chweched Sir uchaf gyda siaradwyr Cymraeg yng Nghymru.

Ynghyd â'r data allweddol sy'n ymwneud â thai a demograffig, mae hefyd yn bwysig cydnabod sut mae'r Strategaeth hon yn dylanwadu ac yn cael ei dylanwadu gan Gynlluniau a Strategaethau allweddol eraill y Cyngor.

Mae Cynllun Corfforaethol Sir Ddinbych 2017 – 2022 yn cynnwys prif flaenoriaethau'r Sir gyda blaenoriaeth gorfforaethol Tai yn un o brif ymrwymiadau'r Cyngor.

Mae'r Strategaeth yn cydnabod y cyswllt gyda'r Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013 – 2023. Yn benodol, dwy o'i chwech thema, gweithlu medrus o ansawdd da a trefi a chymunedau llewyrchus.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol y prif gyfrwng ar gyfer darparu tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored. Mae'r cynllun yn trefnu defnydd tir sydd ar gael yn Sir Ddinbych ac mae'n dyrannu digon o dir datblygu ar gyfer tai am gyfnod o 15 mlynedd. Mae'r cynllun presennol yn dod i ben yn 2021 ac mae gwaith ar y gweill ar gyfer ei ddisodli a fydd yn

cymryd i ystyriaeth tueddiadau poblogaeth a ragwelwyd, o ran niferoedd a demograffig sy'n trosi i'r angen o ran tai a ragwelir ar gyfer y Sir.

Mae yna gynlluniau Strategol pwysig eraill sydd wedi bwydo i mewn i'r Strategaeth hon, yn bennaf yn eu plith mae'r Cynllun Comisiynu Lleol 2019 – 2022 a'r Cynllun Cydraddoldeb Strategol. Mae'r cynlluniau hyn yn cydnabod y rôl mae cymdeithasau tai hefyd yn ei chwarae i gyflawni tai gwell a chefnogi pobl ddiamddiffyn o fewn y Sir.

Prif Gyflawniadau Strategaeth Dai Sir Ddinbych 2015 – 2020

- 371 o dai fforddiadwy wedi eu darparu 2015 - 2020
- Dechrau rhaglen datblygu Tai Cyngor
- Datblygu Cynllun Cyflawni Tai Gwag;
- Datblygu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
- Prosbectws Tai wedi'i gynhyrchu er mwyn hyrwyddo safleoedd datblygu
- Cynlluniau cymdogaeth wedi eu datblygu gyda'r gymuned
- Adolygwyd proses Symiau Gohiriedig o Dai Fforddiadwy
- Gweithredu Cofrestr Tai Cyffredin (Un Llwybr Mynediad at Dai)
- Gweithredu Partneriaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg)
- Peilot Tai yn Gyntaf wedi dechrau ar gyfer achosion digartrefedd cymhleth
- Gwasanaeth Digartrefedd wedi ailganolbwyntio eu dulliau drwy dimau Atal, Dyletswydd a Symud Ymlaen;
- Strategaeth Digartrefedd wedi'i datblygu a'i mabwysiadu
- Mae datblygiad Gofal Ychwanegol ar y gweill yn Ninbych gydag estyniad wedi'i drefnu ar gyfer datblygiad presennol yn Rhuthun yn y broses o gael ei ddygwyl ymlaen.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema un: Mwy o gartrefi i ddiwallu'r angen a'r galw lleol

Canlyniadau

Mwy o gyflenwad o gartrefi newydd o bob math a deiliadaethau i fodloni anghenion a'r galw gan aelwydydd a chymunedau yn Sir Ddinbych fel y diffinnir gan yr Asesiad Marchnad Dai Leol dwy flynedd Defnydd gwell o'r stoc dai drwy barhau i dargedu cartrefi gwag ar draws y Sir. Mae anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu nodi ac yn derbyn sylw.

Cefndir

1.1. Mae'r thema hon yn anelu i fynd i'r afael â sut i ddarparu mwy o gartrefi i ateb yr angen a'r galw lleol. Mae angen o ran tai yn cael ei nodi'n bennaf drwy'r Asesiad Marchnad Dai Leol statudol. Mae'n rhaid cynnal hwn bob dwy flynedd fel sy'n orfodol yn y Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae hyn yn galluogi cynllunio strategol datblygu a chyflenwi tai ar draws y Sir. Mae cynyddu cyflenwad tai yn cynnwys pob math o lety:

- Cynlluniau perchentyaeth cost isel a thai'r farchnad agored
- Llety preifat, canolradd a rhentu cymdeithasol
- Lleiniau sipsiwn a theithwyr

1.2. Mae'r holl fathau hyn o lety yn cael eu cefnogi gan fentrau'r llywodraeth a thargedau i helpu i ysgogi eu cyflenwad a sicrhau safonau tai o ansawdd da.

1.3. Mae budd economaidd tai o ansawdd da yn dda iawn, gan ddarparu gwell iechyd a lles a chymunedau cynaliadwy mae pobl yn anelu i fyw ynddynt.

1.4. Er mwyn i'n trefi a phentrefi fod yn fwy bywiog, ffyniannus a chynaliadwy, mae'r Cyngor wedi llunio ei Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol sydd wedi'i chysylltu'n glir i'r Strategaeth Dai a Digartrefedd. Mae'r ddwy strategaeth yn annog twf yn y cymunedau hyn ac felly yn cynyddu argaeledd a fforddiadwyedd llety yn yr ardal.

1.5. Rydym hefyd yn datblygu Cynllun Isadeiledd ar hyn o bryd ar gyfer y Sir, fydd yn nodi unrhyw faterion Seilwaith ar gyfer safleoedd datblygu a ddyrannwyd a sicrhau bod holl safleoedd tai yn cael eu darparu gyda'r seilwaith priodol ar waith.

1.6. Mae'r diwydiant adeiladu hefyd yn brif gyflogwr a bydd mwy o ddatblygiadau tai yn creu mwy o swyddi i bobl leol. Bydd y Cyngor yn gweithio gyda datblygwyr a Chymdeithasau Tai i sicrhau bod swyddi, prentisiaethau a chyfleoedd hyfforddiant ar gael i bobl leol.

1.7. Fel rhan o'r ymrwymiad hwn rydym wedi llwyddo i recriwtio a hyfforddi tri phrentis masnach adeiladu sy'n symud i fod yn weithwyr cymwys llawn amser o fewn y Cyngor. Byddwn yn edrych ar ailadrodd yr ymarfer hwn yn y misoedd nesaf. Byddwn hefyd yn edrych am gyfleoedd i gynyddu prentisiaethau o fewn y diwydiant drwy'r rhaglen datblygu tai cymdeithasol. Mae Safonau'r Gymraeg yn sicrhau bod y cyrsiau a'r lleoliadau yn cael eu hyrwyddo'n ddwyieithog.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Un

Mwy o gyflenwad o gartrefi newydd o bob math a deiliadaethau i fodloni anghenion a'r galw gan aelwydydd a chymunedau yn Sir Ddinbych fel y diffinnir gan yr Asesiad Marchnad Dai Leol dwy flynedd, sy'n darparu data angen a galw presennol ar gyfer y Sir.

Materion a Heriau

- Mae Asesiad Marchnad Dai Leol a gwblheir bob dwy flynedd yn ofyniad statudol
- Mae 64.5% o'r aelwydydd yn Sir Ddinbych yn aelwydydd person sengl neu gwpl a neb yn ddibynnol arnynt
- Mae proffil poblogaeth pobl hŷn yn cynyddu; ar hyn o bryd mae 21% o breswylwyr Sir Ddinbych yn 65 oed neu hŷn.
- Gostyngiad yn y nifer o anheddau a adeiladwyd yn newydd ers 2007
- Lefelau isel o geisiadau cynllunio ar gyfer datblygu preswyl
- Darparu'r safleoedd tai a ddyrannwyd o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.
- Gostyngiad yn faint o dai a werthwyd yn y Sir ers 2007 a phrisiau tai sefydlog
- Hybu'r Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- Effaith Covid-19

1.8. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi ei wneud yn ofyniad statudol i bob awdurdod lleol gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, bob dwy flynedd i sicrhau cynllunio digonol ar gyfer newid anghenion llety.

1.9. Roedd yr asesiad diwethaf o'r angen o ran tai yn Sir Ddinbych yn 2019 yn sefydlu bod argaeledd tai addas i fodloni anghenion y boblogaeth yn fater. Mae yna orgyflenwad o dai 4 a 5 ystafell wely[4] yn y Sir a dim digon o dai llai, o ansawdd da.

1.10. Mae pobl hŷn yn grŵp sylweddol ym mhroffil poblogaeth y sir gydag 21% yn 65 oed a hŷn. Mae hyn yn unol â siroedd cyfagos i'r Gorllewin, tra bod gan Sir y Fflint i'r Dwyrain fodd bynnag, farchnad gyflogaeth gryfach ac o ganlyniad â phroffil

---

[4] Diweddariad ar Angen am Dai, Galw a Fforddiadwyedd yn Ardaloedd Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych. Ffynhonnell: Prifysgol Glyndŵr

poblogaeth iau. Mae'r gyfran hon o boblogaeth hŷn angen ystod eang o ddewisiadau tai i gael eu datblygu, fydd yn hybu annibyniaeth, cynhwysiad cymdeithasol a lleihau'r nifer o bobl mewn lleoliadau preswyl, yn unol â nod y Cynllun Corfforaethol a deddfwriaeth Llywodraeth Cymru.

1.11. Mae'r cwymp yn y farchnad dai a thynhau'r meini prawf cael morgais ar gyfer darpar brynwyr, yn dilyn yr argyfwng bancio wedi golygu nid yn unig nad yw llawer o bobl yn gallu cael arian i brynu eu cartref cyntaf, ond mae llawer o rai eraill yn methu gwerthu, o ganlyniad a symud i lety mwy addas. Mae'r mwyafrif o breswylwyr Sir Ddinbych yn berchen ar eu cartrefi eu hunain naill ai gyda morgais neu yn uniongyrchol.[5]

1.12. Mae'n anodd i awdurdod lleol ddylanwadu ar y diffyg datblygiad, ond mae yna rai mesurau lleol y gall eu cymryd i alluogi amodau, unwaith y bydd marchnadoedd yn dechrau gwella. Dull allweddol galluogi datblygiad yw cael Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) clir a chyfredol. Mabwysiadodd Sir Ddinbych ei Gynllun Datblygu Lleol yn 2013, mae'r CDLl am y cyfnod rhwng 2006 – 2021 ac mae wedi nodi digon o dir ar gyfer 7500 o dai yn y cyfnod hwn. Mae gwaith ar y gweill ar gyfer y cynllun olynol fydd ag oes rhwng 2018 a 2033.

1.13. Dull arall i annog datblygiad i ddigwydd yn gyflym yw lleihau'r amod cyfnod dechrau ar ganiatâd cynllunio a darparu cyllid llenwi bwlch ar gyfer safleoedd sydd wedi eu gohirio. Byddai'r olaf yn arbennig o effeithiol ar gyfer dygwyl unedau tai fforddiadwy ymlaen. Mae'r Cyngor wedi cynnal adolygiad o'r safleoedd a neilltuwyd wedi'u cynnwys yn y CDLl, bydd y wybodaeth hon yn ffurfio rhan o'r broses asesu ar gyfer safleoedd a fydd yn cael eu symud ymlaen yn y CDLl Newydd.

1.14. Rydym wedi datblygu Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ac mae cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ar gael i ddatblygwyr. Mae hyn i geisio sicrhau y bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir yn bodloni gofynion lleol ac yn fwy tebyg o dderbyn caniatâd ac felly cyflymu'r broses cynllunio.

1.15. Rydym wedi llunio cyfres o brîffs datblygu ar gyfer safleoedd a neilltuwyd yn y CDLl. Mae'r brîffs datblygu yn cynorthwyo i gynghori ar y math o ddatblygiad a

---

[5] Ffynhonnell: ONS- Math deiliadaeth yn Sir Ddinbych

geisir ar gyfer safle arbennig ac ymgynghorwyd arnynt gydag aelodau a'r gymuned leol.

1.16. Mae Cynllun Seilwaith yn cael ei ddatblygu a byddai hwn yn darparu mwy o wybodaeth ar unrhyw ofynion seilwaith ar gyfer safleoedd a neilltuwyd a sut y gellir rhoi sylw i'r rhain. Bydd y Cyngor yn cymryd camau i fynd i'r afael â mater safleoedd a ohiriwyd – mae'r rhain yn safleoedd a neilltuwyd ar gyfer datblygu ac sydd â chaniatâd cynllunio neu mewn rhai achosion ble mae'r datblygiad wedi dechrau ond heb ddatblygu.

1.17. Bu rhai pryderon y gall datblygu safleoedd mawr a neilltuwyd annog mudo mewnol gorfodol i'r Sir, a allai gael effaith negyddol ar ddiwylliant a'r iaith Gymraeg. Yn 2011 roedd Sir Ddinbych a Chonwy wedi cynnal arolwg o briodoleddau preswylwyr anheddau newydd. Roedd yna 180 o ymatebwyr a dangoswyd bod 68% o'r aelwydydd nad oedd yn siarad Cymraeg wedi symud i'r ardal o ardaloedd eraill o fewn Sir Ddinbych ac roedd 27% yn siaradwyr Cymraeg.

1.18. Cafodd yr ymarfer hwn ei ailadrodd yn 2017 a gwelwyd bod 67% o holl dai newydd a adeiladwyd wedi eu meddiannu gan bobl oedd eisoes yn byw yn Sir Ddinbych. Mae hyn yn dangos nad yw effaith datblygiadau mawr yn ddiwylliannol mor fawr ag y tybiwyd yn wreiddiol.

1.19. Mae'r CDLl angen i Ddatganiadau Effaith Ieithyddol gael eu cyflwyno gyda cheisiadau cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o dai. Fel isafswm, dylai cynigion datblygu geisio defnyddio enwau Cymraeg perthnasol lleol. Cafodd Polisi Enwi a Rhifo Stryd ei fabwysiadu ym mis Mai 2014, sy'n anelu i gadw hunaniaeth Gymraeg a hanes lleol y Sir, drwy ei wneud yn ofynnol bod holl enwau stryd newydd yn gorfod bod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog ac yn gyson gyda threftadaeth leol yr ardal. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod Sir Ddinbych yn cadw ei hunaniaeth Gymraeg, drwy hybu'r iaith ar gyfer defnydd bob dydd.

1.20. Nid yw effaith coronafeirws Covid-19 yn hysbys eto. Fodd bynnag, mae'r diwydiant adeiladu tai yn sensitif iawn ac yn gallu bod yn anwadal yn y farchnad dai fydd yn anochel yn digwydd o ganlyniad i rewi'r farchnad perchnogaeth oherwydd y rheoliadau a gyflwynwyd i geisio rheoli'r haint. Mae'r rheoliadau hyn wedi eu hymlacio yn Lloegr erbyn hyn, ond nid yw'n hysbys eto pryd fydd hyn yn digwydd yng Nghymru a sut y bydd y farchnad dai yn gweithredu wrth symud ymlaen.

1.21. Roedd cyflwyno rheoliadau cadw pellter cymdeithasol wedi cael effaith drwy gau'r rhan fwyaf o safleoedd adeiladu ac atal teithio oni bai ei fod yn hanfodol yn golygu nad oedd llawer o safleoedd yn gallu bod yn barod ar gyfer codi'r rheoliadau.

1.22. Mae atal gwaith adeiladu dros dro wedi golygu gostyngiad sydyn mewn tai sy'n cael eu hadeiladu a'u cwblhau ar gyfer 2020/21. Bydd datblygwyr yn edrych am ffyrdd i leihau perygl wrth symud ymlaen a bydd yn debygol o gynnwys gweithio mewn partneriaeth ar safleoedd gyda landlordiaid cymdeithasol fel mewn dirwasgiadau blaenorol. Gallai hyn olygu y gall tai fforddiadwy gael budd o'r argyfwng iechyd presennol.

Canlyniad Dau

Defnydd gwell o'r stoc dai presennol drwy barhau i dargedu cartrefi gwag ar draws y Sir.

Materion a Heriau

- 780 o eiddo gwag preswyl yn Sir Ddinbych (yn seiliedig ar gofnodion Treth y Cyngor Ebrill 2018)
- Anhawster yn cynnwys perchnogion i wneud defnydd o dai gwag eto
- Cymhlethdod deddfwriaeth a'r risg o gostau ychwanegol i'r Cyngor

1.23. Yn ei Gynllun Corfforaethol mae'r Cyngor wedi ymrwymo i wneud ailddefnydd o 500 o dai gwag erbyn 2022. Os gellir gwneud defnydd eto o annedd gwag, nid yn unig mae'n cael gwared ag ased gwastraff, mae'n cynnwys llawer mwy o fanteision i'r gymuned leol, drwy wella amwynder yr ardal, yn ogystal ag iechyd a lles preswylwyr lleol.

1.24. Cafodd y Cynllun Darparu Tai Gwag ei ddatblygu a'i fabwysiadu gan y Cyngor yn 2019. Ynddo, rydym yn defnyddio cyllid a dargedwyd gan Lywodraeth Cymru, drwy'r cynllun benthyg ailgylchu Tai i Gartrefi, ar y cyd â grantiau a benthyciadau a wnaed ar gael hefyd drwy'r Cyngor.

1.25. Drwy'r cynllun hwn, mae perchnogion yn cael cynnig cyngor a chymorth ar sut i ddelio gydag eiddo problemus. Gall hyn amrywio o ddarparu benthyciadau ad-daladwy am waith i allu gwerthu'r eiddo, i arwyddbostio am gymorth i rentu'r eiddo allan. Gall eiddo a ddatblygwyd drwy'r llwybr hwn fod yn dai fforddiadwy am y cyfnod byrraf sydd ynghlwm â'r rhaglen ad-dalu'r benthyciad. Mae benthyciadau yn cael eu had-dalu'n uniongyrchol i'r Cyngor, fel y gall yr arian gael ei ailgylchu ar gyfer prosiectau tai gwag eraill.

1.26. Mae Grŵp Prosiect Tai Gwag wedi'i sefydlu i oruchwylio darparu'r cynllun a'i gamau. Un o gamau allweddol y cynllun yw sefydlu gwasanaeth cyfatebol rhwng datblygwyr bodlon a pherchnogion tai gwag i weithio ar eiddo penodol ac ardaloedd i yrru'r rhaglen ymlaen.

1.27. Mae'r rhaglen Tai Gwag hefyd wedi bod yn rhan annatod o ddarparu tai fforddiadwy a thrwy ei waith ar safleoedd 'dolur llygad' mae'n cyfrannu at adfywio, mae mwy o wybodaeth am hyn yn themâu dau a chwech.

Canlyniad Tri

Mae anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu nodi ac yn derbyn sylw

Materion a Heriau

- Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn orfodol i bob Cyngor gynnal asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr, a gweithredu ar y canfyddiadau.
- Mae gennym wersylloedd diawdurdod rheolaidd er yn fach yn gyffredinol, sy'n nodi fod yna rywfaint o angen
- Nid oes gennym unrhyw safleoedd awdurdodedig yn y Sir.

1.28. Mae angen ailasesu anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr bob 5 mlynedd a'u cyflwyno i Lywodraeth Cymru, gydag ymateb wedi'i gynllunio ar gyfer sut mae'r awdurdod yn bwriadu bodloni'r angen. Cafodd asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr ei gynnal yn 2011 gan Brifysgol Bangor, ar ran awdurdodau Gogledd Cymru (ac eithrio Wrecsam). Roedd hyn yn awgrymu, ar y pryd, bod angen dwy lain breswyl a safle teithiol yn y Sir. Cafodd asesiad newydd ei gynnal yn 2016 a nodwyd anghenion ar gyfer safle preswyl parhaol i 5-6 llain ar gyfer teulu estynedig presennol yn Sir Ddinbych a safle teithiol 4-5 llain.

1.29. Roedd y cyfnod 2016 – 2017 yn dangos yr adroddwyd i'r Cyngor am 46 o wersylloedd diawdurdod yn y Sir. Mae'r safleoedd hyn yn bennaf yn y Rhyl a Phrestatyn ond mae yna dystiolaeth o safleoedd llai mewn ardaloedd mwy gwledig fel Rhuthun a Llangollen.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Prif Gamau Thema Un

1. Adolygu polisïau Cynllun Datblygu Lleol presennol a dyraniadau tir i ddatblygu Cynllun Datblygu Lleol newydd ar gyfer ei fabwysiadu.
2. Cynhyrchu Cynllun Seilwaith ar gyfer Sir Ddinbych a mynd i'r afael â materion Seilwaith
3. Cynnal a diweddaru Asesiad Marchnad Dai Leol dwy flynedd
4. Cynnal Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr wedi'i ddiweddaru a chymryd camau gweithredu ar ei ganfyddiadau.
5. Gweithredu'r Cynllun Cyflawni Tai Gwag

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema Dau: Creu Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Canlyniadau

1. Gwella cyflenwad o dai fforddiadwy o bob math a deiliadaethau ar draws y Sir
2. Gweithio gyda phartneriaid i fwyhau datblygiad tai fforddiadwy
3. Cynnydd mewn ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy

Cefndir

2.1. Mae'r thema hon yn ceisio archwilio'r materion sy'n ymwneud â Thai Fforddiadwy a fforddiadwyedd marchnad dai ar gyfer preswylwyr lleol. Mae Tai Fforddiadwy yn cael eu diffinio gan Gyngor Sir Ddinbych[6] fel tai a ddarperir i'r sawl sy'n methu fforddio tai marchnad agored cyffredinol a chedwir fel rhai fforddiadwy ar gyfer defnyddwyr cyntaf a dilynol.

2.2. Dylai Tai Fforddiadwy ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys argaeledd am gost digon isel iddynt allu eu fforddio, a benderfynir o ran incwm lleol a phrisiau tai lleol. [7]

2.3. Gall y Cyngor ddylanwadu ar gyflenwad Tai Fforddiadwy drwy ei bolisïau cynllunio, rheolaeth strategol Grant Tai Cymdeithasol a'r defnydd o'r Cyfrif Refeniw Tai (CRT).

2.4. Gall Tai Fforddiadwy gael eu rhannu yn dri math o ddeiliadaeth tai:

- Tai Rhent Cymdeithasol – Tai Fforddiadwy ar gyfer rhentu a ddarperir gan Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai gyda'r rhent yn cael ei osod yn unol â rhenti meincnod Llywodraeth Cymru. Fel arfer dyma'r tai rhent rhataf sydd ar gael a'r galw mwyaf amdanynt.
- Tai Rhent Canolradd – ble mae rhenti yn uwch na rhai tai rhentu preifat ond fel arfer dim uwch nag 80% o rent y farchnad agored o eiddo cymharol. Gall y

---

[6] Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy CSDd 2014

[7] Nodyn Cyngor Technegol Cynllunio Llywodraeth Cymru 2 (TAN 2) – Diffiniad o eirfa

math hyn o dai gael eu darparu gan ddatblygwyr preifat a Landlordiaid Cymdeithasol.

- Perchnogaeth Tai Fforddiadwy Cost Isel – fel arfer yn gynlluniau Ecwiti a Rennir, ble mae cyfran o'r eiddo yn cael ei brynu gan ymgeisydd cymwys a chyfran o'r ecwiti yn cael ei gadw ar ran yr Awdurdod Lleol gan Gymdeithas Tai, mae'n bosibl 'camu ymlaen' gyda'r eiddo hyn fel bod y prynwr yn gallu bod yn berchen llwyr gyda'r arian a dalwyd yn cael ei ailgylchu ar gyfer tŷ fforddiadwy arall.

2.5. Nid yw'n cynnwys y warant morgais 'Cymorth i Brynu', cynlluniau ISA na blaendal, gan nad oes yna gyfleuster i'r eiddo hyn barhau'n fforddiadwy, dim asesu incwm na chyfleuster ar gyfer yr arian sydd ar gael pan ad-delir i'w ailgylchu i hwyluso pryniannau pellach.

2.6. Roedd y wasgfa gredyd yn 2007 wedi cael effaith sylweddol ar y farchnad dai gyda pherchnogaeth tai yn gostwng yn raddol o'r brig o 73.3% yn 2007 i 65.1% yn 2019[8]. Y prif reswm am y gostyngiad yw nad yw incwm wedi codi yn unol â phrisiau tai ac mae'r meini prawf ar gyfer morgeisi wedi'i dynhau yn dilyn yr argyfwng ac wedi lleihau'r nifer o bobl sy'n gymwys am un.

2.7. Adroddwyd yn 2016 bod y DU wedi profi'r gostyngiad mwyaf mewn perchnogaeth dai mewn unrhyw wlad UE, ers yr argyfwng ariannol. Roedd 43% o bobl a anwyd ar ddiwedd y 1970au yn berchen ar eu cartref eu hunain erbyn iddynt fod yn 27 oed, fodd bynnag, i'r sawl a anwyd ar ddiwedd yr 1980au, 25% yn unig sydd yn yr un sefyllfa[9]. Roedd yr un adroddiad hefyd yn dod i'r casgliad dros yr 20 mlynedd diwethaf, bod cyfartaledd prisiau tai wedi tyfu saith gwaith yn gynt na chyfartaledd incwm pobl ifanc.

---

[8] Economeg Masnachu Ionawr 2020
[9] Sefydliad Astudiaethau Cyllidol Chapman.B. 16/2/2018

2.8. Nid yw fforddiadwyedd perchnogaeth tai yn Sir Ddinbych wedi gwella. Yn 2011 roedd bron 24% o'r boblogaeth yn methu fforddio prynu tŷ 2 ystafell wely ar y farchnad agored ond erbyn 2017 mae'r ffigwr hwn wedi codi i 57%[10].

2.9. Nid yw pris y farchnad agored ar gyfer eiddo wedi cynyddu lawer rhwng 2011 a 2017, ond mae lefelau incwm wedi bod yn adfer yn araf ers y wasgfa gredyd ac nid yw wedi cyflawni lefelau 2007 yn y mwyafrif o Sir Ddinbych. Mae'r tabl isod yn dangos y lefelau incwm canolrif yn Sir Ddinbych a Chymru.

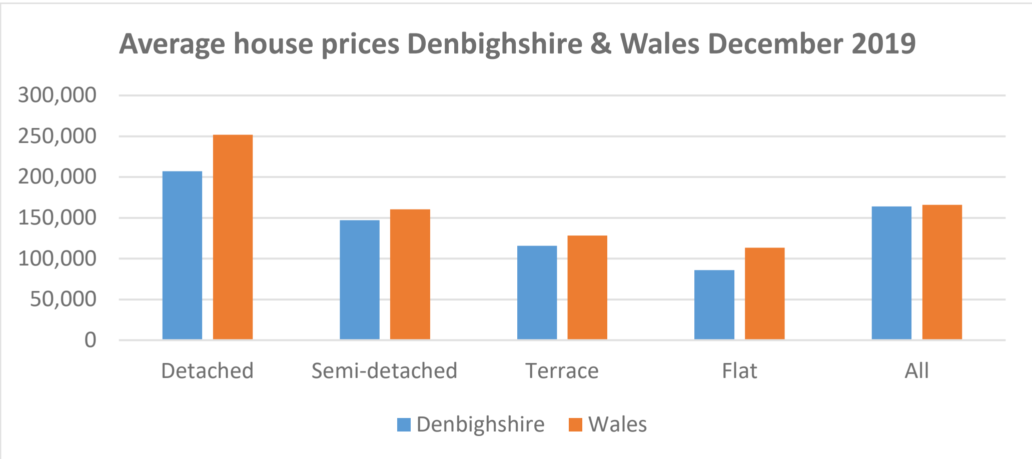
2.10. Gellir gweld o'r tabl hwn bod incwm Sir Ddinbych yn 2019 yn parhau'n is nag incwm yn 2007.

[10] Asesiad Marchnad Dai Lleol CSDd 2019

Lefelau Incwm Canolrifol

Blwyddyn	Sir Ddinbych	Cymru
2007	£29,492	£25,400
2013	£23,866	£24,721
2015	£23,923	£24,788
2016	£24,574	£24,944
2017	£26,126	£26,580
2018	£26,717	£26,931
2019	£27,395	£27,962
2020	£28,119	£28,999

Tabl 1 Ffynhonnell Lefelau Incwm Canolrifol: Data gwirio tâl CACI.



Ffigwr 1 Cyfartaledd Prisiau Tai Rhagfyr 2019 Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

2.11. O ganlyniad i newidiadau mewn incwm canolrifol, mae fforddiadwyedd llety perchnogaeth tai yn Sir Ddinbych wedi gwella dros y blynyddoedd diwethaf, o 63% yn 2015 yn cael eu prisio allan o'r farchnad i 57% yn 2019. Er bod y Sir yn dangos anghyfartaleddau anferth o anfforddiadwyedd sy'n amrywio o 45% o'r boblogaeth yn ardal Asesu Marchnad Tai Lleol Corwen a Llangollen (LHMA) i 66% o'r boblogaeth yn ardal LHMA y Rhyl a'r Arfordir.

2.12. Mae Rhentu Canolradd o ganlyniad i farchnadoedd tai ansicr oherwydd materion fel Brexit wedi codi'n sylweddol fel deiliadaeth dewis i ymgeiswyr sydd angen tai fforddiadwy. Mae ceisiadau i'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg wedi cynyddu'n sylweddol ers Gorffennaf 2019 gyda 454 ymgeisydd nawr wedi eu cymeradwyo ac yn aros am gartref addas[11].

2.13. Roedd Adolygiad Tai Fforddiadwy Annibynnol a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2018 yn gwneud 48 o argymhellion i hwyluso cyflenwi tai fforddiadwy yng Nghymru. Roedd y rhain yn ymwneud â gweithredu gwelliannau yn yr wyth maes canlynol:

1. Angen o Ran Tai
2. Safonau Ansawdd Tai
3. Dulliau Modern o Adeiladu
4. Polisi Rhenti
5. Awdurdodau Lleol fel Galluogwyr ac Adeiladwyr
6. Tir Sector Cyhoeddus
7. Ariannu Tai Fforddiadwy
8. Atgyweiriadau Mawr a Gwaddol

[11] Adroddiad Tai Teg Mawrth 2020

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Un

Cyflenwad gwell o dai fforddiadwy o bob math a deiliadaethau ar draws y Sir.

Materion a Heriau

- Mae lefelau incwm personol wedi adfer yn araf ers y wasgfa gredyd gyda llawer o ardaloedd yn parhau i brofi amddifadedd difrifol yn benodol ardaloedd yn y Rhyl a Dinbych
- Bwlch sylweddol rhwng yr angen am dai fforddiadwy a chyflenwad
- Mae darpariaeth Tai Fforddiadwy drwy rwymedigaeth gynllunio yn 10%
- Mae tai mewn pentrefan a chefn gwlad agored angen diwallu meini prawf tai fforddiadwy
- Heriau Ariannol yn cael eu hwynebu gan y Cyngor a phartneriaid
- Trosiant isel o stoc Cyngor/Cymdeithas Tai
- Newidiadau Diwygio'r Gyfundrefn Les wedi'i gyfuno gyda newid ym mhroffil y boblogaeth yn ei gwneud yn ofynnol i adeiladu eiddo llai.
- Gweithredu Adolygiad Tai Fforddiadwy

Ffigwr 2: Cynllun Clwyd Alyn yn Llanbedr Dyffryn Clwyd

© Clwyd Alyn

Ffigwr 3: Cynllun Clwyd Alyn

© Clwyd Alyn

2.14. Mae'r holl gyflenwad yn cael ei ddylanwadu gan bolisi cynllunio, hyfywedd datblygiad tai 'preifat' i ddarparu tai fforddiadwy. Cyllid gan Lywodraeth Cymru a datblygiadau gan Gymdeithasau Tai.

2.15. Mae'r ffrwd gyllido gydag amser cyfyngedig ar gyfer Rhaglen Tai Arloesol Llywodraeth Cymru wedi arwain at ddatblygu dulliau modern newydd o adeiladu tai yn Sir Ddinbych. Mae Clwyd Alyn wedi datblygu cynllun 38 uned yn Llanbedr wledig sy'n anelu i fynd i'r afael â thlodi tanwydd trwy ei system gwresogi ardal, tra'n darparu llawer o unedau o dai cymdeithasol mewn ardal wledig, sy'n draddodiadol â chyfraddau datblygu gwael gan ei bod yn anoddach cael arbedion maint.

2.16. Mae Sir Ddinbych hefyd wedi bod yn llwyddiannus yn cael arian drwy'r cynllun cyllid hwn a bydd yn datblygu cartrefi i safon Passivhaus ym Mhrestatyn a Dinbych, gan ddefnyddio cydrannau parod oddi ar y safle, sy'n cyflymu'r broses adeiladu yn ogystal â sicrhau bod yr eiddo yn effeithiol iawn o ran ynni.

2.17. Mae'r CDLl angen datblygiadau tai ar draws y Sir i ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy yn ddelfrydol ar y safle a ddatblygir. Mae yna ddarpariaeth i'r ganran hon gael ei hadolygu os bydd prisiau tai yn codi a hyfywedd yn gallu cael ei sicrhau. Mae'n rhaid i ddatblygwyr ddarparu swm gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy na ellir eu darparu yn gorfforol ar y safle gan fod y datblygiad ar gyfer 3 i 9 annedd.

2.18. Gall lefelau darpariaeth Tai Fforddiadwy amrywio'n sylweddol o un flwyddyn i'r llall.

2.19. Cynhaliwyd adolygiad o dai fforddiadwy yn 2014, i ymchwilio i ffyrdd o ysgogi cyflenwad a hefyd i adolygu polisïau a gweithdrefnau oedd yn amharu ar gyflenwad o dai fforddiadwy. Roedd yr adolygiad yn nodi nifer o welliannau yr ydym wedi dechrau rhoi sylw iddynt drwy'r Strategaeth Dai a Digartrefedd. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys:

- Sefydlu rhaglen gyflenwi tai fforddiadwy
- Adolygu tir gan y Cyngor i asesu pa un a yw'n addas i'w gadw fel banc tir ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yn y dyfodol
- Ymchwilio i ddulliau gwahanol o ariannu tai amgen
- Cyflwyno polisi symiau gohiriedig tai fforddiadwy newydd, sy'n caniatáu ar gyfer canoli symiau i gynyddu dewisiadau gwariant

2.20. Byddwn hefyd yn ymchwilio i'r posibilrwydd o ddatblygu cytundeb A106 safonol fydd yn helpu i gyflymu'r broses o gyflenwi tai fforddiadwy.

2.21. Mae argaeledd ac addasrwydd tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy yn cael ei ymchwilio. Mae dewisiadau fel cyllid llenwi bwlch yn cael eu hasesu i weld a fyddant yn dygwyl safleoedd gohiriedig ymlaen ac o bosibl yn gwerthu tir y Cyngor mewn rhai ardaloedd i godi arian ar gyfer datblygu tai fforddiadwy mewn ardaloedd ble mae'r angen mwyaf.

2.22. Cafodd yr 'Hawl i Brynu' a'r 'Hawl i Gaffael' ei ddiddymu gan Lywodraeth Cymru ar 26 Ionawr 2019 er bod Sir Ddinbych wedi llwyddo i ymgeisio iddo gael ei wahardd yn yr awdurdod yn Awst 2016, i leihau colli mwy o stoc tai cymdeithasol drwy'r broses hon.

2.23. Tra roedd y cyfleuster yn ei le cafodd 4000 o dai cymdeithasol eu gwerthu tra mai ond 700 ychwanegol gafodd eu darparu. Effaith net hyn oedd fel Sir bod dros 3000 o eiddo wedi eu colli fel tai fforddiadwy am byth.

2.24. Dewis arall ar gyfer cynyddu stoc tai fforddiadwy, adfywio cymunedau a thargedu llety ar gyfer teuluoedd bregus yn benodol, yw edrych ar ddewisiadau fel prynu cyn eiddo'r Cyngor yn ôl neu brynu ac adnewyddu cartrefi gwag.

2.25. Yn ystod y cyfnod 2016 i 2020, roedd y Cyngor wedi prynu 20 eiddo yn ôl a chynlluniau ar gyfer 14 arall erbyn 2023 fel rhan o raglen datblygu tai'r Cyngor.

2.26. Drwy fynd i'r afael â'r materion a nodwyd gan yr adolygiad tai fforddiadwy, rhagwelir y byddwn yn ysgogi ac yn cynyddu cyflenwad. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy:

- Parhau i ddarparu rhaglen a dargedwyd ar gyfer symiau gohiriedig a chyllid y Cyfrif Refeniw Tai (HRA).
- Mwyhau cyllid allanol fel Grant Tai Cymdeithasol a chynlluniau cyllid tai cysylltiol,
- Nodi cyfleoedd ar gyfer cydweithio, rhwng Landlordiaid Cymdeithasol fel y gall partïon gael budd o arbedion maint.

2.27. Bydd hyn yn cyfrannu at wella cyflenwad o dai fforddiadwy o bob math a deiliadaeth. Mae'r mwyaf o dai fforddiadwy a ddarparwyd mewn blynyddoedd diweddar wedi eu darparu gan Gymdeithasau Tai a bydd y Cyngor yn parhau i weithio'n agos gyda nhw i ddatblygu tai fforddiadwy gan eu bod yn rhan annatod o gyflawni tai fforddiadwy ar raddfa.

2.28. Bydd proses adolygu'r CDLl yn caniatáu i ni ail-archwilio polisïau fel 'Tai mewn Pentrefan' ac mae'n cymryd i ystyriaeth unrhyw faterion ymarferol sydd wedi codi fel rhan o weithredu'r polisi.

Canlyniad Dau

Gweithio gyda phartneriaid i fwyhau cyflenwi tai fforddiadwy

Materion a Heriau

- Diffyg sicrwydd ariannol i bartneriaid y Cyngor a Chymdeithas Tai
- Ansicrwydd o amgylch y Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol
- Costau cynyddol adeiladu
- Safbwynt y cyhoedd am Dai Fforddiadwy

2.29. Mae Llywodraeth Cymru yn dyfarnu Grant Tai Cymdeithasol (GTC) yn flynyddol ar hyn o bryd i ddod â Thai Fforddiadwy gan Gymdeithasau Tai a'u rheoli'n strategol gan yr Awdurdod Lleol. Mae hyn yn sicrhau bod datblygiadau yn cael eu hariannu yn dilyn asesiad strategol lleol a chael gwerth gorau am arian. Nid yw'r Cyngor wedi gallu cael cyllid GTC yn uniongyrchol ei hun ond wedi derbyn Grant Tai Fforddiadwy ynghyd â chynnydd yn y terfynau benthyca sydd ar gael yn defnyddio'r cyfrif refeniw tai i ddatblygu tai newydd, fodd bynnag, o 2021 bydd Cynghorau yn gallu cael cyllid GTC.

2.30. Mae argymhellion yr Adolygiad Tai Fforddiadwy a gyhoeddwyd yn 2019 yn cynghori y dylai system grant newydd gael ei gyflwyno yn cynnig model 5 mlynedd, sy'n ffafrio partneriaethau ac sy'n cynnig gwell gwerth am arian drwy ddarparu sicrwydd cyllid ac sy'n fwy hyblyg dros y canran grant a ddyfarnwyd. O dan y system bresennol mae grant yn cael ei ddyfarnu am naill ai 58% neu 25% yn

dibynnu ar ddeiliadaeth y cynllun, mae'r argymhellion yn nodi y gallai hyn fod yn llifo mwy.

2.31. Roedd hefyd yn argymell y dylai'r ffrydiau presennol o gyllid gael ei gydgrynhoi mewn un gronfa i sicrhau bod deiliadaethau tai yn adlewyrchu'r deiliadaethau lleol, rhanbarthol a chenedlaethol a nodwyd gan yr asesiadau angen o ran tai.

2.32. Nid yw'n hysbys eto sut y bydd system grant mwy canolog yn effeithio ar ddarparu tai fforddiadwy, ond bydd Sir Ddinbych yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru a'n partneriaid i sicrhau bod cynigion datblygu ar gyfer ceisiadau grant yn parhau i gael eu llunio'n strategol i fodloni angen o ran tai Sir Ddinbych.

2.33. Gallwn edrych ar bartneriaethau cyd-fenter gyda Chymdeithas Tai neu ddatblygwr preifat ble gallwn ddarparu'r tir neu fynediad i gyllid rhatach ond mae'r partner datblygu yn darparu'r arbenigedd adeiladu.

2.34. Mae cwmnïau buddsoddi pensiynau yn cysylltu mwy a mwy gydag Awdurdodau Lleol. Mae'r cwmnïau yn cynnig adeiladu'r eiddo ar dir 'rhydd' y Cyngor a'i brydlesu i'r Cyngor am gyfnod o 10 – 15 mlynedd. Mae'r Cyngor yn derbyn yr incwm rhenti ac mae'n cael cyfle i brynu'r eiddo ar ddiwedd y cyfnod prydles.

2.35. Mae'r mecanweithiau amgen ar gyfer ariannu Tai Fforddiadwy yn ffafrio cynlluniau yn gyffredinol, ble mae gan y Cyngor bortffolios tir mawr. Nid yw hyn yn wir yn Sir Ddinbych, gyda llawer o'r tir a feddiannir wedi'i ddosbarthu o amgylch y Sir mewn pocedi bach ac nid yn addas ar gyfer datblygiadau tai ar raddfa ganolig i fawr.

2.36. Mae Grŵp Rheoli Asedau y Cyngor yn cynnwys arbenigedd ar draws yr awdurdod i asesu hyfywedd eiddo dros ben ac asedau tir ac archwilio defnydd amgen neu waredu. Drwy'r broses hon mae tai fforddiadwy yn cael eu hystyried ym mhob achos, fodd bynnag, mae yna bwysau yn yr hinsawdd bresennol i gyflawni pris gorau'r farchnad, sydd yna'n gwneud tai fforddiadwy yn anymarferol gan ei fod yn dibynnu ar dir ar gael am ddim neu am bris rhad.

2.37. Mae cartrefi gwag hefyd yn cael eu blaenoriaethu'n strategol drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, fel ffordd o ddod â thai fforddiadwy ymlaen yn gynt. Bydd y tai a brynwyd o dan y cynllun hwn yn parhau'n fforddiadwy am byth.

2.38. Maent hefyd o gymorth i'r rhaglenni adfywio, sy'n cefnogi'r Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013 – 2023. Mae hwn yn aml yn ddull

mwy cost effeithiol o gynyddu tai fforddiadwy, yn arbennig mewn ardaloedd mwy gwledig, ble mae datblygiadau newydd yn wynebu materion hyfywedd.

2.39. Mae tenantiaid Tai Cymdeithasol sy'n dymuno mynd ar yr ysgol dai yn cael eu blaenoriaethu drwy'r Gofrestr Tai Fforddiadwy – Tai Teg ar gyfer unrhyw anheddau sydd ar gael ar werth. Mae hyn yn sicrhau bod perchnogaeth tai yn parhau'n ddewis i denantiaid y Cyngor a Chymdeithas Tai.

2.40. Mae'r Cyngor wedi bod yn ymwneud â sefydlu Cydfenter Gorllewin y Rhyl. Mae'r cydfenter yn berchen ar nifer fach o eiddo newydd a adeiladwyd ac wedi'i adnewyddu yng Ngorllewin y Rhyl ac ynghyd â Clwyd Alyn a North Wales Housing mae wedi bod yn ddylanwadol wrth ailfodelu ac adfywio'r ardal hon.

Canlyniad Tri

Cynnydd mewn ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy

Materion a Heriau

- Safbwynt y cyhoedd am Dai Fforddiadwy
- Diffyg ymwybyddiaeth o wahanol gynlluniau tai fforddiadwy
- Cymhlethdod proses ymgeisio

2.41. Mae'r holl ymchwil a'r wybodaeth yn dangos bod yna alw mawr am dai fforddiadwy yn y Sir, mae ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy – Tai Teg wedi cynyddu'n sylweddol i 458[12] ers ei ail-lansio yn 2018. Mae'n ymddangos nad yw'r angen yn trosi'n llawn i geisiadau am dai fforddiadwy, bydd mwy o waith yn cael ei wneud i annog pobl i ddefnyddio hyn fel trywydd ar gyfer llety.

2.42. Yn dilyn ail-lansiad y Gofrestr Tai Fforddiadwy gwelwyd bod yna gynnydd sylweddol yn y galw am eiddo Rhentu Canolradd. Ar hyn o bryd mae trydedd rhan yn fwy o ymgeiswyr ar y gofrestr wedi dewis yr opsiwn hwn yn hytrach na ffafrio bod yn berchen ar dŷ.

[12] Adroddiad Tai Teg Ebrill 2020

2.43. Meddylir bod yr ansicrwydd yn y farchnad dai o ganlyniad i Brexit wedi cael rhywfaint o effaith. Mae'n gynyddol anodd cymhwyso ar gyfer morgeisi ac mae hyder mewn diogelwch cyflogaeth hefyd yn ffactor. O ganlyniad, mae Rhentu Canolradd yn ymddangos yn ddewis dymunol yn arbennig ar gyfer teuluoedd sy'n gweithio gydag incwm isel i gyfartalog gymhwyso ar gyfer tai cymdeithasol.

2.44. Mae'r Coronafeirws Covid-19 hefyd yn cael effaith negyddol ar y farchnad dai a chyflogaeth yn 2020. Mae rhagolygon buan yn nodi bod y farchnad dai wedi rhewi o ganlyniad i'r rheoliadau a weithredwyd i geisio rheoli'r haint.

2.45. Mae'r porthol eiddo ar-lein Zoopla yn awgrymu y bydd yna 60% o ostyngiad mewn gwerthiant eiddo yn y cyfnod rhwng Ebrill a Mehefin 2020. Mae llawer o fenthycwyr morgeisi wedi cynyddu faint o ecwiti sydd ei angen i fod ar gael mewn eiddo dan berchnogaeth neu faint o flaendal sydd ei angen i gymhwyso ar gyfer morgais rhwng 25% a 40% o ganlyniad i'r argyfwng. Gall hyn gael effaith yn y tymor byr ynglŷn ag ymgeiswyr ar gyfer tai fforddiadwy, gan y gall mwy o bobl gymhwyso ar gyfer tai cymdeithasol a'r opsiwn i ymgeisio am Un Llwybr Mynediad at Dai (SARTH) sy'n delio gyda holl osodiadau tai cymdeithasol.

2.46. Mae yna amrywiaeth o gynlluniau tai fforddiadwy gwahanol fel Cymorth Prynu a Rhannu Ecwiti. Roedd Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyflwyno model 'Rhentu i Brynu' sydd er nad yw'n fforddiadwy am byth yn anelu at bobl sy'n methu fforddio prynu ar y farchnad agored ac mae arian o'r cynllun yn cael ei ailgylchu yn ôl iddo, i alluogi prynu mwy o eiddo. Gall yr ystod o gynlluniau fod yn troi ymgeiswyr i ffwrdd. Bydd gwaith yn cael ei wneud i weld a oes yna ffordd i gyhoeddi tai fforddiadwy mewn modd hygyrch.

2.47. Mae'r Cyngor yn datblygu Strategaeth Rheoli Ased sy'n cynnwys rhaglen adeilad tai 30 mlynedd, a rhaglen gynnal a chadw sy'n cynnwys ymrwymiad a wnaed gan y cyngor o ran cyflawni statws digarbon ar gyfer allyriadau yn 2030. Bydd hefyd yn bodloni safonau Llywodraeth Cymru o ran datgarboneiddio stoc presennol y Cyngor.

Ffigur 4: Dol Hyfryd, Tai Canolradd Dinbych Grŵp Cynefin

Prif Gamau Thema Dau

1. Adolygu polisïau Cynllun Datblygu Lleol fel tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a symiau gohiriedig
2. Adolygu’r camau a throthwyon presennol ar gyfer gofynion tai fforddiadwy mewn polisi CDLl
3. Hybu’r gofrestr tai fforddiadwy Tai Teg yn weithredol i gynyddu ceisiadau, gan y bydd mwy o ymgeiswyr yn dangos yr angen a’r galw i ddatblygwyr.
4. Cyhoeddi cynlluniau tai fforddiadwy llwyddiannus
5. Datblygu Strategaeth Asedau Tai Cyngor, sy’n cynnwys rhaglen adeiladu a chynnal tai, ynghyd â chynllun di-garbon ar gyfer eiddo presennol.
6. Adolygu portffolio tai presennol gyda phwyslais ar ddarparu llety addas ar gyfer demograffig pobl hŷn y dyfodol yn Sir Ddinbych.
7. Cwblhau’r cartrefi newydd cyntaf drwy’r Rhaglen Datblygu Tai yn ymarferol

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema Tri: Sicrhau cartrefi diogel ac iach

Canlyniadau

1. Mae llety'r Cyngor a Thai Cymdeithasol yn cael ei gynnal i Safonau Ansawdd Tai Cymru
2. Datgarboneiddio stoc tai cymdeithasol
3. Holl dai CSDd i fod yn raddfa 'C' ar y Dystysgrif Perfformiad Ynni erbyn 2022
4. Safonau gwell yn y Sector Rhentu Preifat
5. Bydd llety o ansawdd da ac yn addasadwy i anghenion preswylwyr
6. Bydd yna lai o ddefnydd preswyl heb awdurdod o garafanau gwyliau
7. Gweithredu a gorfodi Isafswm Safonau Effeithlonrwydd Ynni yn y sector rhentu preifat a mynd i'r afael â thlodi tanwydd

Cefndir

3.1. Mae'r thema hon yn mynd i'r afael â darpariaeth tai diogel ac iach yn Sir Ddinbych. Mae angen mynd i'r afael â hyn ar draws pob math o lety; tai fforddiadwy, llety rhent preifat a chartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr gan gynnwys safleoedd cartrefi symudol.

Canlyniad Un

Mae llety'r Cyngor a Thai Cymdeithasol yn cael ei gynnal i Safonau Ansawdd Tai Cymru

Materion a Heriau

- Cynnal a chadw cartrefi i'r safonau a argymhellir

3.2. Roedd Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i fodloni Safonau Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020 ar gyfer holl stoc dai rhent cymdeithasol yng Nghymru. Roedd y safon yn cynnwys materion fel:

- Sicrhau bod eiddo wedi'u gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'u hinswleiddio'n dda
- Cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi diweddaraf
- Mewn cyflwr da
- Yn saff ac yn ddiogel

3.3. Roedd Cyngor Sir Ddinbych a'r Cymdeithasau Tai oedd yn gweithredu yn Sir Ddinbych yn bodloni'r safonau hyn cyn y dyddiad cau a bellach mae'n gyfnod cynnal a chadw.

3.4. Mae'r rhaglen yn cynrychioli buddsoddiad o £51miliwn ar gyfer eiddo mae CSDd yn berchen arno i gyflawni'r safonau hyn. Mae cyflwr ceginau ac ystafelloedd ymolchi yn cael eu hadolygu'n rheolaidd ac ar raglen dreigl yn cael eu disodli fel bo'r angen i sicrhau bod y Cyngor yn parhau i gydymffurfio.

3.5. Mae pwyslais presennol cynnal a chadw eiddo ar gyfer y Cyngor ar waith allanol gan gynnwys prif gynlluniau gwella'r tu allan sy'n cynnwys mesurau arbed ynni fel inswleiddio allanol.

3.6. Fel rhan o'r gwaith uwchraddio ac adnewyddu a wnaed ar eiddo sy'n perthyn i Clwyd Alyn, cafodd paneli solar eu gosod ar rai eiddo addas. Nid oed Cyngor Sir Ddinbych yn gallu cael mynediad i'r arian drwy Safonau Ansawdd Tai Cymru i weithredu ffynonellau technoleg adnewyddadwy; fodd bynnag, rydym wedi llwyddo i wneud cais am arian eco sydd wedi darparu mentrau effeithiol o ran ynni a dargedwyd ar gyfer rhai eiddo'r Cyngor. Bydd y dewis hwn yn parhau i gael ei ddilyn a'i gyfannu gan fuddsoddiad gan y Cyngor.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Dau

Datgarboneiddio stoc tai cymdeithasol

Materion a Heriau

- Sefydlu gwaelodlin o waith gofynnol
- Cyllido a chynnal a chadw gwaith
- Holl dai CSDd i fod yn raddfa ‘C’ ar y Dystysgrif Perfformiad Ynni erbyn 2022

3.7. Roedd yr Adolygiad Tai Fforddiadwy yn gwneud argymhellion oedd yn cynnwys rhaglen ar raddfa fawr o ddatgarboneiddio stoc dai cymdeithasol.

3.8. Mae datganiad Sir Ddinbych o Argyfwng Hinsawdd ac Ecolegol yn 2019 wedi arwain at sawl ymrwymiad mewn ymdrech i liniaru’r niwed yr ydym yn ei achosi i’r amgylchedd. Un o’r ymrwymiadau hyn yw sicrhau bod holl stoc dai CSDd yn raddfa ynni ‘C’ erbyn 2022.

3.9. Mae holl dai Cyngor newydd sy’n cael eu hadeiladu i safon ynni Tystysgrif Perfformiad Ynni graddfa ‘A’. Mae pympiau gwres yr awyr nawr yn cael eu gosod i dai cyngor oddi ar nwy, sy’n cynorthwyo gyda thlodi tanwydd a datgarboneiddio.

3.10. Bydd tynnu’r cap ar fenthyg ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai yn cynorthwyo i ariannu’r gwaith angenrheidiol, fodd bynnag, mae’n rhaid i unrhyw fenthyca fod yn gynaliadwy ac fel rhan o’r Strategaeth Rheoli Asedau sy’n cael ei llunio a bydd cynllun busnes benthyg a gytunir yn cael ei lunio.

Canlyniad Tri

Safonau gwell yn y Sector Rhentu Preifat

Materion a Heriau

- Heriau datblygu perthnasoedd da gyda landlordiaid
- Sefydlu cronfa ddata gywir o landlordiaid yn y Sir
- Anheddau amlfeddiannaeth o ansawdd gwael
- Gwella ansawdd stoc sector rhentu preifat

3.11. Mae marchnad dai Sir Ddinbych yn cynnwys canran uchel o eiddo rhentu preifat. Yn 2011 roedd llety sector rhentu preifat yn cyfrif am 13% o lety yng Ngogledd Cymru ond yn Sir Ddinbych mae’r ffigwr hwn yn codi i 16.5%. Mewn gwirionedd, mae Sir Ddinbych yn cynnwys y gyfran uchaf o gartrefi wedi'u rhentu'n breifat yng Nghymru y tu allan i siroedd sy’n cynnwys Prifysgol.

3.12. Rhagwelir erbyn 2020 y bydd y sector rhentu preifat yn cynnwys 20% o’r cyfanswm stoc dai yng Nghymru. Mae stoc sector rhentu preifat Cymru hefyd yr hynaf yn y DU gyda 43% o stoc yn dyddio cyn 1919[13]

3.13. Mae landlordiaid preifat yn cynnwys cyfran sylweddol o’r cynnig tai yn y Sir. Mae landlordiaid preifat yn gallu amrywio o unigolion sy’n rhentu un eiddo i landlordiaid sydd â phortffolio mawr o eiddo. Ar draws y sbectrwm mae’r mwyafrif o landlordiaid yn cynnal eu heiddo eu hunain mewn cyflwr da ac yn darparu datrysiad tai o ansawdd da. Fodd bynnag, nid yw rhai landlordiaid naill ai’n ‘addas’ neu’n ‘briodol’ neu’n rhentu eiddo mewn cyflwr gwael ac/nid ydynt yn cynnal eu heiddo yn ddigonol ac felly yn darparu llety o safon is.

3.14. Yr eiddo rhentu mwyaf problemus yw’r rhai sydd yn is-rannol, yn arbennig cyn westai/llety gwyliau yn ardal arfordirol y Sir. Mae llawer o’r rhain wedi eu haddasu’n wael i fflatiau preswyl. Yn aml iawn, cyfeirir at yr eiddo hwn fel Tai Amlfeddiannaeth.

---

[13] ONS – Sector Rhentu Preifat 2018

3.15. Mae rhai o’r eiddo hyn wedi eu haddasu heb y caniatâd cynllunio gofynnol ond gall fod yn gyfreithiol ar ôl pedair blynedd neu fwy, os nad yw’r awdurdod yn ymwybodol o’r newid. Byddai gweithdrefn drwyddedu’r Cyngor yn ceisio sicrhau y cydymffurfir ag isafswm safonau o ran ansawdd yr eiddo a’i union reolaeth, fodd bynnag mae’n bosibl na fydd eiddo a addaswyd angen trwydded ac nid yw trwyddedi yn gallu atal trawsnewid.

3.16. Gyda’r newidiadau i Fudd-Dal Tai o dan Diwygio'r Gyfundrefn Les a chyflwyno Credyd Cynhwysol, mae trefniadau rhannu tŷ yn dod yn fwy cyffredin, yn arbennig ar gyfer pobl sengl o dan 35 oed, gan mai hyn yn aml yw’r unig ddewis fforddiadwy. Er nad yw defnydd o’r fath yn debyg o fod angen caniatâd cynllunio, mae’n bosibl y byddant angen trwyddedu. Mewn unrhyw achos mae’n bwysig bod y ffurf gynyddol hon o lety yn cael ei fonitro a’i reoleiddio i sicrhau ei fod yn ddiogel ac yn addas i fyw ynddo.

3.17. Cafodd trwyddedu ychwanegol ei gyflwyno yn y Rhyl i sicrhau bod rhannu tai mwy anffurfiol yn cael ei reoleiddio a’i reoli’n gywir. Mae hyn wedi profi’n llwyddiannus ac mae cynlluniau ar waith i ymestyn y cynllun i Langollen a Dinbych, ble mae’n hysbys bod yna drefniadau rhannu tai llai, gan sicrhau bod tenantiaid a landlordiaid yn cael budd o’r safonau a osodir ar gyfer y mathau hyn o eiddo.

3.18. Ar hyn o bryd, rydym yn delio gydag oddeutu 500 o gwynion y flwyddyn ynglŷn â thai sector preifat, sy’n amrywio o eiddo a gynhaliwyd yn wael i droi allan yn anghyfreithlon. Mae rhai o’r cwynion hyn yn codi oherwydd y ffaith nad yw landlordiaid yn ymwybodol o’u cyfrifoldebau. Mae’r Cynllun Rhentu Doeth wedi’i ddylunio i fynd i’r afael â hyn ac mae wedi’i hybu’n weithredol gan y Cyngor yn arbennig mewn digwyddiadau Fforwm Landlordiaid.

3.19. Mae yna 2045 o landlordiaid wedi cofrestru ar y Cynllun Rhentu Doeth Cymru yn Sir Ddinbych ar hyn o bryd gyda’r ffigwr yn cynyddu bob blwyddyn[14]. Cafodd y cynllun cofrestru gorfodol ei gyflwyno fel rhan o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

[14] Adroddiad Rhentu Doeth Cymru Ebrill 2020

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Pedwar

Bydd llety o ansawdd da ac yn addasadwy i anghenion newidiol preswylwyr

Materion a Heriau

- Ymateb i'r demograffig newidiol yn y Sir (aelwydydd maint llai, anableddau a phroffil pobl hŷn cynyddol)
- Prosiectau adfywio ar raddfa fawr fel Ochr Orllewinol y Rhyl

3.20. Mae cyflwyno safonau isafswm arwynebedd llawr wedi'i weithredu gan y Cyngor drwy'r polisi cynllunio. Mae'r polisi hwn yn berthnasol i eiddo newydd a adeiladwyd i sicrhau bod cartrefi yn parhau'n addas i'r diben a gellir gwneud addasiadau sylfaenol fel bo'r angen ar gyfer preswylwyr hŷn a diamddiffyn. Mae'r dull hwn yn golygu y gall pobl barhau yn rhan o'u cymuned am gyfnod llawer hirach, fydd yn ei dro yn cryfhau'r gymuned drwy ystod amrywiol o breswylwyr a chael effaith gadarnhaol ar gymunedau gyda siaradwyr Cymraeg

3.21. Roedd yr Adolygiad Tai Fforddiadwy yn gwneud yr argymhelliad y dylai unrhyw eiddo A106 gael eu hadeiladu i Ofynion Ansawdd Datblygu. Dyma'r safon mae unrhyw annedd tai fforddiadwy angen cydymffurfio ag ef ac mae'n safon uwch na'r hyn sy'n ofynnol ar gyfer tai'r farchnad agored. Drwy adeiladu i'r safonau hyn bydd yn rhoi mwy o ddewisiadau deiliadaeth i'r eiddo drwy les cynllunio ar ddatblygiad gan y byddant yn addas ar gyfer rhent canolradd a chymdeithasol yn ogystal â pherchnogaeth tai fforddiadwy.

3.22. Mae adfywio Ochr Orllewinol y Rhyl drwy bartneriaeth yn cynnwys Llywodraeth Cymru, Cyngor Sir Ddinbych a'r Cymdeithasau Tai wedi golygu dymchwel ac addasu llawer o eiddo at ddibenion eraill ar raddfa fawr. Mae Abbey Street a Gronant Street wedi eu dymchwel yn bennaf a'u disodli gyda thai teulu modern sy'n sympathetig i gymeriad presennol yr ardal. Mae'r eiddo newydd wedi'i ddisodli gydag adeiladau mawr arddull Fictoraidd oedd yn llety yn flaenorol ac yn ddiweddar yn fflatiau o ansawdd gwael a Thai Amlfeddiannaeth. Mae'r eiddo yn cael ei reoli gan Gydfenter Gorllewin y Rhyl, sydd wedi disodli Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gorllewin y Rhyl.

3.23. Mae'r rhaglen adfywio wedi'i galluogi gan fuddsoddiad o dros £16miliwn yn yr ardal yn benodol drwy Lywodraeth Cymru, Clwyd Alyn a North Wales Housing sydd wedi adeiladu eiddo newydd ac ailwampio ac ailfodelu anheddau presennol. Mae hyn wedi sicrhau fod eiddo yn bodloni safonau gofod a Safonau Ansawdd Tai Cymru. Mae hefyd wedi helpu i leihau dwysedd poblogaeth yn yr ardal ac felly newid y gymuned o gynnwys pobl sengl yn bennaf gyda dim incwm neu incwm isel i ddenu teuluoedd yn ôl i'r ardal ac felly helpu i adfywio'r gymuned.

Canlyniad Pump

Mwyhau'r defnydd o gymorth ariannol cyfyngedig i gefnogi'r sector tai preifat.

Materion a Heriau

- Cynlluniau grant cyfalaf yn lleihau
- Angen cyflwyno cynlluniau benthyg mwy arloesol
- Cyhoeddusrwydd adnoddau sydd ar gael

3.24. Mae yna sawl math o gymorth a gynigir gan Lywodraeth Cymru a Chyngor Sir Ddinbych i helpu i gynnal tai preifat o ansawdd da neu i hwyluso annibyniaeth pobl i aros yn eu cartref eu hunain yn hirach. Mae'r ystod o gymorth yn cynnwys:

- Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl
- Cymorth Adleoli (i alluogi preswylwyr anabl i brynu ac addasu cartref yn addas i'w hanghenion)
- Benthyciadau Gwella Tai Llywodraeth Cymru
- Benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi Llywodraeth Cymru
- Cymorth 'Houseproud'

3.25. Mae'r ystod o gymorth ariannol ar gyfer atgyweirio eiddo ac addasiadau wedi'i ddylunio a hybu cynhwysiant drwy fod ar gael i'r sawl ar yr incwm isaf neu fudd-daliadau penodol a helpu perchen feddiannydd i gynnal eu heiddo i ansawdd da a safon ddiogel.

3.26. Mae'r Cyngor wedi dynodi Ardal Adnewyddu Tai yn Ne Orllewin/Dwyrain y Rhyl. Mae cyllid ar gael gan Lywodraeth Cymru a gall fod ar gael i gynorthwyo i wella cyflwr eiddo domestig yn yr ardal.

3.27. Rydym hefyd yn cyflwyno Cynlluniau Atgyweirio Grŵp a threfnu'r gwaith i wella ffabrig allanol grŵp o eiddo o fewn ardal ffin Ardal Adnewyddu dynodedig i fynd i'r afael â gostyngiad yr amgylchedd adeiledig. Mae'r Cyngor wedi cael nifer o ardaloedd Adnewyddu llwyddiannus ar draws y Sir, yn fwyaf penodol yn y De Orllewin/Dwyrain y Rhyl a Dinbych.

Canlyniad Chwech

Bydd eiddo yn fwy effeithiol o ran ynni gan helpu'r amgylchedd, gwella ansawdd tai a thargedu tlodi tanwydd.

Materion a Heriau

- Heriau i sicrhau arian ar gyfer cefnogi prosiectau
- Dim cyllideb cyfalaf dynodedig
- Mae gostwng tlodi tanwydd angen cyllid ar gyfer mesurau arbed ynni

3.28. Rydym wedi sicrhau oddeutu £4.5miliwn hyd yma i wella perfformiad ynni mewn 853 o dai yn Sir Ddinbych. Mae 100% o'r cyllid hwn wedi'i sicrhau'n allanol gan Lywodraeth Cymru, Cronfeydd Datblygu Rhanbarthol Ewropeaidd a chyllid Rhwymedigaeth Cwmni Ynni (ECO).

3.29. Mae prosiectau yn ddibynnol ar ffrydiau arian ansicr, fodd bynnag mae unrhyw geisiadau llwyddiannus am arian yn cael eu targedu i feysydd angen a aseswyd (crynhoad o incwm isel a thai aneffeithiol o ran ynni), yn seiliedig ar ddata ystadegol.

3.30. Mae cyllid ar gyfer arbed ynni dros dro ac yn ddarostyngedig i newid. Mae cyfran sylweddol o gyllid yn cael ei ddyrannu ar gyfer lleihau tlodi tanwydd (ble mae'r aelwyd yn gwario >10% o incwm aelwyd ar filiau ynni). Drwy wella arbed ynni, rydym hefyd yn lleihau tlodi tanwydd.

3.31. Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gweithio gyda phartneriaid fel NEST Cymru ac Arbed (mentrau tlodi tanwydd Llywodraeth Cymru) i ddarparu mesurau arbed ynni ar gyfer eiddo a chyfeirio at gynlluniau eraill a dargedwyd neu gyda chyfyngder amser. Mae gweithio mewn partneriaeth yn hanfodol i ddarparu manteision gan nad oes gan sefydliadau eu hunain ddigon o arian i ddarparu prosiectau, ac mae wedi dod yn fwy pwysig wrth i Sir Ddinbych ddatgan Argyfwng Hinsawdd ac Ecolegol a cheisio ei leihau.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Saith

Bydd yna lai o ddefnydd preswyl heb awdurdod o garafanau gwyliau

Materion a Heriau

- Defnyddio carafanau gwyliau fel cartrefi parhaol
- Mae rhai yn hirdymor ac/neu yn cynnwys llety anaddas
- Pwysau ar wasanaethau cyhoeddus lleol gan nad ydynt yn cael eu hariannu drwy drethu lleol

3.32. Mae yna dros 6000 o leiniau carafán statig yn Sir Ddinbych a 900 o leiniau teithiol, ond 70 yn unig o leiniau ar 2 safle cartref symudol yn unig sydd wedi cael caniatâd cynllunio preswyl Mae defnyddio carafanau gwyliau fel llety ar gyfer byw'n barhaol yn annerbyniol.

3.33. Mae'r prif faterion yn cynnwys addasrwydd y garafán fel cartref a'r ffaith ei bod yn ymddangos bod yna boblogaeth 'gudd' yn cael mynediad i wasanaethau cyhoeddus fel Gwasanaethau Cymorth Cymunedol, iechyd ac addysg yn arwain at bwysau ar y gwasanaethau ac adnoddau hyn, tra nad ydynt yn talu treth y cyngor.

3.34. Mae Swyddogion yn y Gwasanaeth Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Gwasanaeth Cefn Gwlad yn parhau i fynd i'r afael â materion defnydd preswyl heb awdurdod o garafanau gwyliau. Mae'r prosiect corfforaethol wedi galluogi agwedd aml-dîm i fonitro pobl yn defnyddio meysydd carafanau fel eu hunig neu brif gyfeiriad. Mae swyddogion yn gallu cael mynediad i amryfal gronfeydd data sy'n dangos ble mae pobl wedi darparu carafán fel eu cyfeiriad. Yna gall Swyddogion Rheoleiddio ddilyn hyn i fyny gyda pherchnogion meysydd carafanau.

3.35. Mae'r gwaith rheoleiddio wedi bod yn gymhleth yn ystod cyfnodau ble mae carafanau gwyliau wedi gorfod cael eu defnyddio fel llety argyfwng dros dro. Mae enghreifftiau o hyn wedi bod yn ystod llifogydd a'r argyfwng Covid-19. Bydd angen gwneud mwy o waith wrth i ni ddod allan o'r argyfwng Covid-19 i asesu sut mae meysydd carafanau yn cydymffurfio gyda'u hamodau trwyddedu a chynllunio.

Canlyniad Wyth

Gweithredu a gorfodi Isafswm Safonau Effeithlonrwydd Ynni yn y sector rhentu preifat a mynd i'r afael â thlodi tanwydd.

Materion a Heriau

- Angen sefydlu gwaelodlin o'r holl eiddo yr effeithir arnynt
- Mesurau tlodi tanwydd a chymhwyster ar gyfer cynlluniau a chyllid yn newid yn gyson
- Mae angen mabwysiadu mesurau a phroses gorfodi

3.36. Mae'r Cyngor wedi bod yn codi ymwybyddiaeth ynglŷn â'r newidiadau mewn Isafswm Safonau Effeithlonrwydd Ynni sy'n berthnasol i holl eiddo rhentu preifat domestig a ddaeth i rym yng Nghymru a Lloegr ar 1 Ebrill 2018. O dan y rheoliadau o'r dyddiad hwn nid yw landlord yn gallu caniatáu tenantiaeth newydd os bydd yr eiddo yn raddfa 'F' neu 'G' neu'n is ac o 1 Ebrill 2020, ni ellir gosod yr eiddo o gwbl. Yr isafswm safon gosod ar gyfer eiddo rhentu preifat domestig o'r dyddiad hwn yw 'E'.

3.37. Unwaith mae'r broblem wedi'i thynnu at sylw'r landlord, byddai'n well gan y Cyngor bob amser bod y mater yn derbyn sylw a heb angen unrhyw atebolrwydd pellach, ond yn achos diystyriaeth gyson a digywilydd o'r rheoliadau newydd, yna cymerir camau gorfodi.

3.38. Os na fodlonir y safon hon a bod yr awdurdod lleol yn credu bod y landlord wedi methu cyflawni ei rwymedigaethau o dan y rheoliadau MEES, gellir cyflwyno hysbysiad cydymffurfio. Os cadarnheir y torrwyd amod, gellir cyflwyno cosb ariannol gan Gyngor Sir Ddinbych.

Prif Gamau Thema Tri

1. Safon Ansawdd Tai Cymru yn cael eu cynnal
2. Datgarboneiddio stoc tai cymdeithasol
3. Datblygu a mabwysiadu strategaeth benthyca Cyfrif Refeniw Tai newydd
4. Cynllun trwyddedu landlord Rhentu Doeth Cymru yn cael ei gefnogi
5. Gweithio’n uniongyrchol gyda landlordiaid i wella safonau yn y Sector Rhentu Preifat
6. Gweithredu a gorfodi Isafswm Safonau Effeithlonrwydd Ynni yn y sector rhentu preifat
7. Gweithredu Trwyddedu Ychwanegol ar gyfer y cynllun Tai Amlfeddiannaeth nawr wedi ymestyn i Brestatyn, Dinbych a Llangollen
8. Targedu adnoddau ariannol i sicrhau y bydd tai yn fwy effeithiol o ran ynni gan helpu’r amgylchedd a gwella ansawdd tai
9. Bydd yna lai o ddefnydd preswyl heb awdurdod o garafanau gwyliau

Ffigur 5: Eiddo preifat yn well drwy gamau gorfodi

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema Pedwar: Atal a Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn Sir Ddinbych

Canlyniadau

1. Cyngor annibynnol yn hygyrch yn fuan i helpu i atal digartrefedd
2. Ymgysylltir ag aelwydydd mewn perygl o ddigartrefedd drwy asiantaethau partner i atal a lleihau digartrefedd
3. Pobl ifanc mewn perygl o fod yn ddigartref yn cael eu nodi ac yn ymgysylltu
4. Dewisiadau llety addas ar gael i atal digartrefedd
5. Mae'r sawl sy'n cael eu datgan yn ddigartref yn derbyn llety dros dro brys priodol.
6. Mae'r sawl sy'n cael eu datgan yn ddigartref yn derbyn cymorth i ddod o hyd i lety tymor hir addas.
7. Rhoi diwedd ar gysgu ar y stryd sefydledig yn Sir Ddinbych
8. Darpariaeth cefnogaeth drwy'r Grant Cymorth Tai yn seiliedig ar lefel yr angen.

Cefndir

4.1. Gwasanaethau digartrefedd sydd ar gael a pha newidiadau sydd angen eu gwneud yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, Deddf Tai (Cymru) 2014 a Deddf Rhentu Tai (Cymru) 2016.

4.2. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi gosod mwy o bwyslais ar ddyletswyddau atal digartrefedd i awdurdodau lleol, i gyflawni hyn rydym angen gweithio mewn mwy o bartneriaeth gyda landlordiaid preifat i ddod o hyd i lety fforddiadwy, cynaliadwy i bobl ddiamddiffyn.

4.3. Mae'r Ddeddf hefyd yn ei wneud yn ofyniad statudol i Gynghorau adolygu'r sefyllfa ddigartrefedd yn eu hardal a datblygu a gweithredu Strategaeth Ddigartrefedd i fynd i'r afael â'r materion a nodwyd erbyn 2018, sy'n cael ei adolygu bob pedair blynedd o 2018 ymlaen.

4.4. Mae aelwydydd sy'n datgan eu bod yn ddigartref wedi cynyddu yn Sir Ddinbych yn bennaf o ganlyniad i weithredu darpariaethau'r Ddeddf Tai.

Blwyddyn Ariannol	Aelwydydd sy'n datgan eu bod yn ddigartref
2015/16	1215
2016/17	1199
2017/18	1394
2018/19	1579
2019/20	1777

4.5. Nid yw pob aelwyd sy’n datgan eu bod yn ddigartref yn cael eu rhoi mewn llety argyfwng a dros dro. Mae hyn o ganlyniad i amrywiaeth o resymau sy’n cynnwys:

- Diffyg cysylltiad lleol
- Cyfryngu llwyddiannus gyda’r teulu neu landlord
- Cymorth ariannol, fel grant tai yn ôl disgresiwn
- Gweithiwr Cefnogi wedi’i ddynodi i helpu i gynnal tenantiaeth
- Wedi gadael yr ardal yn wirfoddol

Blwyddyn Ariannol	Nifer o aelwydydd sydd wedi derbyn llety	Fel % o’r sawl sy'n datgan eu bod yn ddigartref
2015/16	228	19%
2016/17	239	20%
2017/18	515	37%
2018/19	372	24%
2019/20	445	25%

Mae effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les wedi cael effaith ar ddigartrefedd gan gyflwyno Credyd Cynhwysol.

4.6. Ers cyflwyno'r Uchafswm Budd-Daliadau, ni all cyfanswm y budd-daliadau y gall ymgeisydd fod yn gymwys ar eu cyfer fod yn fwy na £384.62[15] yr wythnos. Mae hyn yn golygu bod rhai budd-daliadau yn cael eu tapro i sicrhau bod y cap yn cael ei weithredu ac yn cael effaith cyfyngu'r elfen costau tai unrhyw fudd-dal a ddyfarnwyd.

4.7. Roedd Diwygio'r Gyfundrefn Les hefyd yn cael gwared ar y cyfleuster i landlordiaid dderbyn taliad budd-dal ar gyfer tenantiaethau yn uniongyrchol heblaw mewn achosion eithriadol. Mae hyn wedi gwneud rhai landlordiaid yn fwy cyndyn i gymryd tenantiaid sy'n derbyn budd-daliadau. Mae hyn yn ei dro yn lleihau'r dewisiadau ar gyfer tai i denantiaid sy'n derbyn budd-dal.

Canlyniad Un

Cyngor annibynnol yn hygyrch yn fuan i helpu i atal digartrefedd

Materion a Heriau

- Gwneud gwybodaeth a chyngor ar gael mewn fformat amrywiol fel ei fod yn hygyrch i bawb
- Annog pobl i gael mynediad i gyngor pan fyddant o dan fygythiad o ddigartrefedd am y tro cyntaf

4.8. Mae cyngor a gwybodaeth ar y wefan Gorfforaethol wedi'i adolygu ond mae gwaith ar y gweill i sicrhau ei fod mor hygyrch â phosibl, heb fod yn rhy syml. Mae digartrefedd yn fater cymhleth sy'n cael ei reoleiddio'n drwm ac mae'n anodd darparu cyngor sy'n cynnwys y rhan fwyaf o sefyllfaoedd, heb fod yn gamarweiniol.

[15] Ebrill 2020 cyfradd – www.gov.uk

Canlyniad Dau

Ymgysylltir ag aelwydydd mewn perygl o ddigartrefedd drwy asiantaethau partner i atal a lleihau digartrefedd

Materion a Heriau

- Pobl yn cael gafael ar wasanaethau yn fuan
- Safbwyntiau bod tai cymdeithasol ar gael os byddwch yn cael eich gwneud yn ddigartref

4.9. Mae'n hanfodol gweithio gyda phartneriaid ar draws Sir Ddinbych i sicrhau bod dinasyddion dan fygythiad o ddigartrefedd yn ymgysylltu â gwasanaethau gynted â phosibl pan fyddant mewn perygl o ddigartrefedd

4.10. Mae cyllid wedi'i ddarparu o'r Grant Cymorth Tai ar gyfer Cyngor ar Bopeth Sir Ddinbych, Civica mewn partneriaeth gyda'r Adran Gwaith a Phensiynau a Sir Ddinbych yn Gweithio i gynnwys Dinasyddion a darparu cefnogaeth arbenigol i leihau digartrefedd. Maent hefyd yn helpu i reoli disgwyliadau dinasyddion o amgylch argaeledd tai cymdeithasol a'r angen i sicrhau llety yn y sector rhentu preifat.

Canlyniad Tri

Pobl ifanc mewn perygl o fod yn ddigartref yn cael eu nodi ac ymgysylltir â nhw

Materion a Heriau

- Grŵp anodd cyrraedd ato
- Syrffio soffa yn aml ac yn gyfrifol am gyfran sylweddol o ddigartrefedd cudd

4.11. Roedd Llywodraeth Cymru wedi gwneud ymrwymiad i ddod â phobl ifanc digartref i ben yng Nghymru erbyn 2027 yn 2017 a sefydlu clymblaid 'Atal Digartrefedd Ymhlith Pobl Ifanc Cymru'. Mae £10miliwn o gyllid gan Lywodraeth Cymru yn 2019-20 ar gyfer prosiectau sy'n mynd i'r afael â digartrefedd ymhlith

pobl ifanc hefyd wedi'i ddyrannu i gynorthwyo i gyflawni'r nod hwn. Mae Clymblaid Atal Diagartefedd Ymlith Pobl Ifanc Cymru wedi canolbwyntio ar waith mewn pedwar maes:

1. Atal Digartrefedd Ymhlith Pobl Ifanc o fewn y gymuned LGBTQ+
2. Deall a lleihau'r cysylltiadau rhwng ymddieithrio rhag addysg a digartrefedd ymhlith pobl ifanc
3. Deall a lleihau'r cysylltiadau rhwng y system gofal a digartrefedd ymhlith pobl ifanc
4. Cefnogaeth i'r sawl â materion iechyd meddwl sy'n profi digartrefedd ymhlith pobl ifanc yng Nghymru

4.12. Cynorthwyo pobl ifanc yn yr LGBTQ+ sy'n ddigartref, rydym yn gweithio mewn partneriaeth gyda Llamau i ddarparu cefnogaeth ymroddedig. Mae gweithdai ar 'Berthnasoedd Iach' a 'Thai a Phobl Ifanc' yn cael eu cyflwyno i blant ysgol blynyddoedd 7, 8 a 9. Mae'r gweithdai yn edrych yn agos ar yr achosion posibl o ddigartrefedd ac yn codi ymwybyddiaeth o'r gwasanaethau cynnal sydd ar gael. Y nod yw cyflwyno'r gweithdai hyn ar draws holl ysgolion uwchradd yn Sir Ddinbych.

4.13. Mae Sir Ddinbych wedi llwyddo i gael cyllid drwy'r gronfa Atal Digartrefedd Ymhlith Pobl Ifanc, fydd yn targedu pobl ifanc mewn partneriaeth gyda Gwasanaethau Hamdden Sir Ddinbych drwy weithgareddau yn y gymuned y tu allan i'r ysgol. Bydd hyn yn rhedeg ochr yn ochr gyda hyfforddiant sgiliau byw ar gyllidebu a rheoli tenantiaeth i bobl ifanc mewn perygl o ddigartrefedd, i'w paratoi gyda'r adnoddau fyddant eu hangen i fyw yn annibynnol.

4.14. Mae hyfforddiant hefyd yn cael ei ddatblygu i weithwyr proffesiynol nodi arwyddion cynnar digartrefedd ymhlith pobl ifanc, fel y gellir adnabod dinasyddion mewn perygl a rhoi cymorth a chefnogaeth iddynt yn fuan.

4.15. Mae cefnogi pobl ifanc yn canolbwyntio ar gyflogadwyedd a hyfforddiant, i bwysleisio'r ffaith fod gan bobl sy'n gweithio fwy o ddewisiadau llety ar gael iddynt.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Pedwar

Dewisiadau llety addas ar gael i atal digartrefedd

Materion a Heriau

- Dod o hyd i lety addas sy'n diwallu anghenion o ran tai cyffredinol ac arbenigol
- Dyletswyddau ychwanegol ar awdurdodau lleol drwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014, ynglŷn â mesurau atal digartrefedd
- Mynediad i lety cyfeillgar i anifeiliaid anwes

4.16. Roedd Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi cyflwyno ystod o bwerau a chyfrifoldebau newydd i awdurdodau lleol fynd i'r afael â digartrefedd yng Nghymru. Mae hefyd yn cydnabod nad yw awdurdodau lleol yn gallu bodloni holl anghenion llety aelwydydd yr effeithir arnynt o'u hystod eu hunain o stoc dai. Mae'r Ddeddf yn caniatáu i awdurdodau ryddhau eu dyletswyddau digartrefedd drwy hwyluso tenantiaethau preifat i'r sawl mewn angen. Mae hyn angen mwy o gydweithio rhwng llywodraeth leol a landlordiaid preifat.

4.17. Mae'r Ddeddf yn sicrhau bod gwasanaethau atal digartrefedd yn rhoi mwy o bwyslais ar achub tenantiaeth ble bo'n bosibl yn hytrach nag ailsefydlu teulu digartref. Mae gwaith wedi ail-ganolbwyntio ar gyfryngu rhwng landlord a thenant ble bo'n bosibl, gan gefnogi tenantiaid a hefyd atgyfeiriadau i NEST Cymru sy'n gallu cynorthwyo gyda mesurau arbed ynni, gan gynnwys boeleri newydd ar gyfer eiddo sy'n cynnwys tenantiaid.

4.18. Bu'n rhaid dyfeisio ffyrdd arloesol i annog landlordiaid i weithio gyda'r tîm digartrefedd. Un sydd wedi profi'n llwyddiannus yw ble mae rhent chwe mis yn cael ei dalu ymlaen llaw gan y Cyngor i'r landlord preifat. Yna mae hwn yn cael ei ad-dalu gan yr ymgeisydd dros gyfnod o chwe mis, gyda'r ddealltwriaeth ar ddiwedd y cyfnod o chwe mis na fu unrhyw faterion, bydd y landlord yn parhau â'r denantiaeth.

4.19. Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi dibynnu'n helaeth ar y sector preifat yn y gorffennol i ddarparu llety dros dro a brys i bobl yr effeithir arnynt gan

ddigartrefedd. Mae hyn yn aml wedi cynnwys Gwely a Brecwast a llety fflat gwyliau yn cael ei ddefnyddio fel datrysiadau brys.

4.20. Er mae'r llety hwn wedi bod yn amhrisiadwy yn arbennig wrth ddelio gyda galwadau y tu allan i oriau. Yn gynyddol i bobl ag anghenion cymhleth, nid yw'n addas ar gyfer byw hirdymor gan mai ei brif ddiben yw ar gyfer arhosiad gwyliau tymor byr.

4.21. Mae llety sy'n cael ei staffio ac wedi'i ddylunio'n addas at ddiben lleihau anghenion digartrefedd angen cael ei ddarparu yn fewnol a thrwy gynyddu'r dewisiadau sydd ar gael gan ein landlordiaid cymdeithasol.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Chwech

Mae'r sawl sy'n cael eu datgan yn ddigartref yn derbyn llety dros dro brys priodol.

Materion a Heriau

- Addasrwydd ac argaeledd llety dros dro, priodol ar draws y Sir ar gyfer anghenion o ran tai cymhleth a chyffredinol.
- Covid-19

4.22. Mewn ymateb i'r argyfwng Covid-19 mae Llywodraeth Cymru wedi darparu cyllid sydd ar gael i fynd i'r afael â digartrefedd. Mae'r cyllid ar gael mewn cyfnodau.

4.23. Ym mis Mawrth 2020, lansiodd Llywodraeth Cymru Gam Un oedd yn creu ffrwd gyllido, gyda chyfanswm o £10miliwn i bob Awdurdod Lleol wneud cais amdano i fynd i'r afael â digartrefedd. Roedd hyn i sicrhau y gall pobl heb gartref hunan-ynysu yn ddiogel a dilyn y canllawiau iechyd y cyhoedd o ran hylendid a chadw pellter cymdeithasol a chael lle diogel i fyw ynddo.

4.24. Roedd y nifer oedd yn cyflwyno'n ddigartref yn cynyddu yn ystod yr argyfwng, yn rhannol oherwydd nad oedd pobl yn gallu mynd o soffa i soffa, gyda theulu a ffrindiau oherwydd eu bod yn gwarchod eu hunain ac ynysu diogel. Hefyd mae angen blaenoriaethol wedi'i atal yn ystod y cyfnod hwn, i sicrhau fod aelwydydd sydd angen cymorth yn gallu cael mynediad iddo.

4.25. Mae hyn wedi golygu defnyddio gwestai a gwely a brecwast yn Sir Ddinbych i ddarparu llety brys, gan nad oes yna lety digartrefedd a reolir nac yn berchen i'r Cyngor yn y Sir a phrinder llety dros dro a pharhaol addas yn gyffredinol.

4.26. Mae wedi bod yn arfer cyffredin defnyddio'r sector preifat ar gyfer datrys llety dros dro a brys fel hyn ers nifer o flynyddoedd, ond mae'r nifer sydd wedi cyflwyno yn ddigartref a'r angen am lety wedi bod yn ddigynsail ers Mawrth 2020 oherwydd feirws Covid-19.

4.27. Er mwyn cefnogi'r sefydliadau hyn mae'r tîm Atal Digartrefedd a'u partneriaid naill ai'n gweithio o eiddo mwy neu'n gweithio ochr yn ochr gyda pherchnogion y

llety sy'n aml yn gweld bod cleientiaid digartref yn cysylltu â nhw am gefnogaeth sydd ddim yn ymwybodol o'r berthynas fusnes rhwng y Cyngor a'r perchennog.

4.28. Mae'r llety a ddarperir yn tueddu i fod yng ngogledd y Sir, gan mai dyma lle mae'r angen mwyaf. Mae Gwasanaethau Cynnal hefyd wedi eu lleoli yng Ngogledd y sir yn bennaf i fodloni'r galw hwn.

4.29. Cyn y pandemig Covid-19 roedd llety dros dro yn cael ei ddefnyddio ar ôl asesu cais digartrefedd a chanfuwyd bod cyflawni dyletswydd digartrefedd i'r dinesydd yn berthnasol. O dan ddarpariaethau'r Ddeddf Tai (Cymru) 2014, bydd dyletswydd rhyddhau yn cael ei gyflawni ar ôl dod o hyd i lety addas, sydd ar gael ac yn fforddiadwy.

4.30. Y dewis a ffefrir fel arfer yw tai cymdeithasol neu dai â chymorth ble mae yna brinder yn genedlaethol. Tra mae dinasyddion yn aros am eiddo addas, yn aml maent yn cael llety dros dro sy'n cael ei isosod gan landlordiaid preifat.

4.31. Gall fod yn anodd dod o hyd i landlordiaid sy'n fodlon gweithio gyda'r awdurdod. Mae yna farn negyddol am ddarparu tŷ i bobl yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd. Hefyd, gall ffioedd fod yn hynod o ddrud mewn rhai rhannau o'r Sir, sy'n cyfyngu argaeledd llety ac yn golygu nad yw pobl yn cael bod yn yr ardal a ffefrir ganddynt bob amser.

4.32. Mater arall yw bod landlordiaid yn atal anifeiliaid anwes yn eu llety yn aml ond mae gan lawer o bobl sy'n byw ar y stryd a theuluoedd anifeiliaid anwes. Fel Cyngor rydym yn sylweddoli y gall bod yn berchen ar anifail anwes fod yn llesol ac rydym yn ceisio cael caniatâd gan y landlord ar ddechrau tenantiaeth, ar gyfer anifeiliaid anwes. Yng nghanolfan Tŷ Golau mae yna groeso i anifeiliaid anwes hefyd a chyflenwir gwely i anifail anwes. Rydym hefyd yn cefnogi pobl i gyllidebu i ganiatáu ar gyfer biliau milfeddyg neu gynorthwyo gyda ffioedd llety cŵn ble mae'n rhaid eu defnyddio.

4.33. Bydd yn fwy hyfyw yn ariannol ac yn darparu gwasanaeth gwell i aelwydydd digartref i'r Cyngor ddarparu ei lety brys ei hun. Mae gwaith cwmpasu ar y gweill ar hyn o bryd i weld yn union beth yw'r angen a sut byddai hyn yn gweithio i'r Cyngor, gyda'r nod o ddarparu dewis mewnol ar gyfer teuluoedd a phobl sengl.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Saith

Mae’r sawl sy’n cael eu datgan yn ddigartref yn derbyn cymorth i ddod o hyd i lety tymor hir addas.

Materion a Heriau

- Her dod o hyd i lety addas i deuluoedd mawr a phobl ifanc sengl
- Lefelau incwm isel yn arbennig yng Ngogledd y Sir
- Cynnydd mewn lefelau dyled personol
- Covid-19

4.34. Mae cael mynediad i lety hirdymor addas yn fater ar draws y Sir. Mae Diwygiadau Lles yn cyflwyno Credyd Cynhwysol wedi golygu bod rhai landlordiaid yn gyndyn i dderbyn tenantiaid sy’n dibynnu’n llwyr neu’n rhannol ar fudd-daliadau i dalu costau tai.

4.35. Yn aml mae pobl yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd yn ceisio sicrhau tenantiaeth mewn tai cymdeithasol gan eu bod yn cynnig diogelwch deiliadaeth ac maent ymysg y rhenti isaf sydd ar gael. Yn anffodus, mae yna alw mawr am y tenantiaethau hyn ac mae’r Cyngor yn eu dyrannu drwy’r Un Llwybr Mynediad at Dai (SARTH), sy’n categoreiddio ceisiadau yn ôl ymgeiswyr bandiau yn unol â’r angen.

4.36. Mae prinder tai cymdeithasol wedi’i gyfuno gyda dewis prin o leoliad a maint eiddo, yn golygu bod yn rhaid defnyddio’r sector preifat hefyd ac yn aml mae’n ddewis tŷ cadarnhaol i’r sawl yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd.

4.37. Mae’r Cyngor yn gwirio holl eiddo a ystyrir fel llety hirdymor fel mater o drefn i sicrhau bod yr eiddo yn bodloni’r safonau gofynnol ac yn addas ar gyfer anghenion yr ymgeisydd.

4.38. Mae cynllun peilot ar y cyd wedi’i sefydlu gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy i rentu eiddo ar brydles hirdymor. Yna, mae’r eiddo hyn yn cael eu his-osod i’r sawl yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd. Mae’r cynllun yn cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru. Mae hyn yn caniatáu i eiddo gael ei gynnal a’i gadw i sicrhau eu bod yn yr un cyflwr ag yr oedd pan gafodd ei osod yn wreiddiol pan fydd yn

dychwelyd i'r landlord. Gobeithio y bydd y cymhelliant hwn yn annog landlordiaid newydd i ddod ymlaen.

4.39. Mae llawer o denantiaethau, os ydynt yn methu yn tueddu i wneud hynny yn y tri mis cyntaf. Gall hyn fod o ganlyniad i amrywiaeth o ffactorau, ond yn aml mae oherwydd faint o amser mae'n ei gymryd i brosesu budd-daliadau neu oherwydd bod tenantiaid wedi ei chael hi'n anodd cael blaendal ac efallai wedi gwneud hynny drwy ohirio taliadau eraill, ac yna'n gweld eu bod yn gorfod trefnu eu cyllid ar ôl derbyn y denantiaeth. Mae'r cynllun hwn yn ceisio cynorthwyo yn y misoedd cyntaf anodd hynny pan mae tenantiaid newydd yn setlo'n ariannol i arferiad.

4.40. Ym mis Awst 2020, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Gam dau o'i ymateb i'r pandemig gyda £40miliwn ychwanegol ar gael, i sicrhau bod dinasyddion yn derbyn cartrefi diogel ac nad yw unrhyw un yn dychwelyd i ddigartrefedd.

4.41. Mae'r ffrwd gyllido hon yn canolbwyntio mwy ar ddod o hyd i ddatrysiadau hirdymor, fel llety mewn adeilad a gwasanaethau trawsnewid i alluogi dod o hyd i ddatrysiadau tai parhaol.

4.42. Roedd yr elusen Stepchange yn ei adroddiad Cymru yn y Coch 2019 yn nodi bod 8% o oedolion sy'n byw yng Nghymru yn wynebu problemau dyled difrifol o'i gymharu â 6% yng ngweddill y DU. Mae hyn yn cyfateb i oddeutu 193,000 o bobl yng Nghymru. Amcangyfrifir bod 16% pellach o boblogaeth Cymru yn wynebu pryder ariannol.

4.43. Mae'r elusen hefyd yn cynghori bod 54% o'i gleientiaid o Gymru o fewn yr ystod oedran 18 – 39 oed sy'n dangos bod pobl ifanc yn ei chael hi'n anodd yn ariannol. Y rhesymau mwyaf cyffredin dros ddyled yw gostyngiad mewn incwm, anaf neu salwch a diweithdra.

4.44. Ar draws y pedair gwlad sy'n rhan o'r DU, dros y 10 mlynedd ddiwethaf mae Cymru yn gyson wedi cynnwys y cyfraddau tlodi uchaf, o ran oedran gwaith a grwpiau plant, fodd bynnag mae tlodi pensiynwyr yng Nghymru yr isaf o'r pedair gwlad. [16]

4.45. Mae'r incwm isel a lefelau dyled personol yn cyfrannu at ei gwneud yn anodd i bobl gael a chadw llety fforddiadwy. Mae sefyllfa Banc Lloegr sy'n rhagweld

[16] Adroddiad Joseph Rowntree 'Lefelau a Thueddiadau Tlodi yn y DU 2019

effeithiau pandemig Covid-19 yn nodi y gall diweithdra godi i dros 8% yn ystod yr haf 2020, a all hefyd effeithio ar bobl yn gallu fforddio llety[17].

4.46. Rhan o ymateb Llywodraeth Cymru i'r pandemig Covid-19 oedd ariannu cynllun rhybudd buan drwy Gyngor ar Bopeth Cymru. Ar y cyd â hyn cafodd cynnydd dros dro ar hyd y rhybudd sy'n ofynnol i droi tenantiaid allan ei gyflwyno a Chynllun Benthyciad Achub Tenant. Mae'r cynllun benthyciad ar gael i'r sawl nad oedd gydag ôl-ddyledion sylweddol cyn 1 Mawrth 2020, ac mae'n anelu i leihau troi allan sydd yn bennaf o ganlyniad i'r pandemig.

[17] Adroddiad Polisi Ariannol ac Adroddiad Sefydlogrwydd Ariannol Interim Banc Lloegr – Mai 2020

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Saith

Rhoi diwedd ar gysgu ar y stryd sefydledig yn Sir Ddinbych

Materion a Heriau

- Diffyg hyder mewn Cynghorau a sefydliadau'r trydydd parti
- Iechyd gwael yn gorfforol ac yn feddyliol
- Diffyg llety addas ar gael

4.47. Nid cysgu ar y stryd, yn groes i'r farn boblogaidd yw'r ffurf mwyaf cyffredin o ddigartrefedd, fodd bynnag, yn aml mae'r ffurf mwyaf anodd i'w ddatrys. Mae iechyd meddwl llawer o bobl sy'n cysgu ar y stryd yn wael ac mae ganddynt broblemau dibyniaeth ac yn aml maent wedi llithro drwy'r craciau ar gyfer gwasanaethau. Yn aml, mae hyn wedi arwain at ddiffyg hyder mewn darparwyr gwasanaeth, i fynd i'r afael â'u materion.

4.48. Mae'r Peilot Tai yn Gyntaf yn brosiect ar y cyd wedi'i ariannu gan Lywodraeth Cymru a gynhaliwyd gan Gyngor Sir Ddinbych a Chonwy sy'n mynd i'r afael ag anghenion llety unigolyn yn gyntaf ac yna'n darparu gwasanaeth cefnogi i helpu pobl i addasu i gynnal tenantiaeth. Yn ei flwyddyn gyntaf, mae wedi llwyddo i helpu deg o bobl i gael llety ac mae'r peilot nawr wedi'i ymestyn am flwyddyn arall.

Canlyniad Wyth

Mae darpariaeth cefnogaeth drwy’r Grant Cymorth Tai yn seiliedig ar lefel yr angen.

Materion a Heriau

- Gostyngiad mewn lefelau cyllido
- Dod o hyd i ddewisiadau cefnogaeth addas gan ddarparwyr

4.49. Mae cefnogaeth sy’n ymwneud â thai yn cael ei darparu drwy’r rhaglen Grant Cymorth Tai Mae’r Grant Cymorth Tai yn cael ei adolygu gan Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd. Mae’r materion allweddol sy’n cael eu harchwilio yn amrywiadau ar sut gall y grant gael ei ddefnyddio a fformiwla dosbarthu’r grant. Disgwylir i’r drefn grant newydd gael ei chyflwyno o 2022 ac uno cyllid Grant Cymorth Tai gydag arian Gorfodi Rhentu Doeth Cymru ac Atal Digartrefedd.

4.50. Oherwydd cyflwyno trefn cyllido newydd, mae’n rhaid adolygu prosiectau cymorth tai i sicrhau eu bod yn darparu ystod lawn o gefnogaeth i’r sawl mewn angen. Mae’r gefnogaeth hon angen cynnwys ystod lawn o gymorth o gefnogaeth ddwys lefel uchel i alluogi dinasyddion ar lefel isel i reoli eu hanghenion o ran tai eu hunain.

Prif Gamau Thema Pedwar

1. Datblygu gwybodaeth hygyrch a chyngor ar gyfer atal digartrefedd
2. Datblygu gwasanaeth ymyrraeth gynnar ac atal, gan gynnwys ystod eang o bartneriaid i gefnogi aelwydydd mewn perygl o ddigartrefedd
3. Datblygu canolbwynt digartrefedd gyda mynediad i wasanaethau amlap drwy ymyrraeth amlddisgyblaethol i'r sawl sy'n profi digartrefedd
4. Sefydlu cyfleusterau llety brys mewnol i ddinasyddion digartref
5. Datblygu model ailgartrefu cyflym i ddinasyddion yr effeithir arnynt gan ddigartrefedd gyda chefnogaeth briodol
6. Adolygu gwasanaethau a ddarperir yn fewnol ac yn allanol drwy Grant Cymorth Tai (GCT) i sicrhau bod ystod o gefnogaeth ar gael
7. Darparu gweithdai i blant oed ysgol uwchradd ar ddigartrefedd a chefnogaeth sydd ar gael
8. Nodi pobl ifanc mewn perygl drwy hyfforddi gweithwyr proffesiynol sy'n gweithio yn eu hamgylchedd
9. Ymestyn Prosiect Tai yn Gyntaf
10. Datblygu gwaith ieuenctid digidol y Gwasanaeth Ieuenctid i hybu a chynnwys pobl ifanc mewn perthynas â Phobl Ifanc Digartref yn Sir Ddinbych.

Ffigwr 6: HWB Llety a Chanolfan Hyfforddi Pobl Ifanc Digartref, Dinbych

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema Pump: Cartrefi a Chefnogaeth i Bobl Ddiamddiffyn

Canlyniadau

1. Ystod o ddewisiadau tai i bobl hŷn
2. Ystod o ddewisiadau tai a lleoliadau cymorth i bobl ifanc a diamddiffyn
3. Mae pobl ddiamddiffyn yn cael eu cynorthwyo i arwain bywydau annibynnol mewn llety priodol i fodloni eu hanghenion

Cefndir

5.1. Gellir cefnogi pobl ddiamddiffyn i gynnal eu llety drwy'r rhaglen Grant Cymorth Tai sy'n darparu gwasanaethau cynnal sy'n ymwneud â thai i bobl dros 16 oed.

5.2. Mae gostyngiadau mewn cyllid Grant Cymorth Tai wedi golygu bod llawer o wasanaethau wedi eu hailfodelu i gyflawni arbedion costau a thargedu cefnogaeth yn fwy effeithiol, er y cynhaliwyd yr ystod o wasanaethau sydd ar gael i bobl ddiamddiffyn. Mae Grant Cefnogi Pobl hefyd wedi bod yn archwilio cyfleoedd i ddarparu modelau rhatach o gefnogaeth grŵp lefel isel, fel darparu sgiliau byw a chyrsiau gwirfoddoli.

5.3. Mae'r agenda Diwygio'r Gyfundrefn Les a drafodir yn fwy manwl yn thema pedwar wedi cyflwyno llawer o newidiadau. Roedd un o'r newidiadau yn cynnwys cyflwyno'r Meini Prawf Maint Sector Cymdeithasol, a elwir yn 'Dreth Ystafelloedd Gwely'. Mae hyn yn golygu bod tenantiaethau cymdeithasol yn cael eu trin yr un fath â'r tenantiaethau preifat gan fod budd-daliadau ond yn cael eu dyfarnu ar gyfer maint yr eiddo sydd ei angen ac mae wedi golygu gostyngiad mewn budd-daliadau i rai tenantiaid cymdeithasol. Mae cyflwyno SSSC wedi cael effaith ar weithdrefnau casglu incwm, polisïau dyraniadau i'r rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol.

5.4. Yn genedlaethol, mae Cymru wedi'i effeithio'n anghyfartal gan y mesur llymder hwn na gweddill y DU. Mae hyn oherwydd y faith bod stoc tai cymdeithasol Cymru yn tueddu i fod y math tŷ teulu, gyda nifer cymharol isel o fflatiau yn cael eu hadeiladu.

5.5. Mae'r Strategaeth Dai a Digartrefedd yn cefnogi Cynllun Corfforaethol y Cyngor gyda'r nod o greu Cymunedau Cryf drwy roi grym a galluogi preswylwyr drwy'r gwasanaethau a ddarperir. Dull allweddol ar gyfer gweithredu Gwasanaethau Cymorth Cymunedol yw'r newid mewn pwyslais o ddibyniaeth i alluogi preswylwyr fyw yn annibynnol, cael rheolaeth a dewis dros eu hanghenion gofal ac annog pobl i fod yn rhan o'u penderfyniadau gofal personol. Mae'r nod hwn yn gyson gyda'r Ddeddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014. Prif nod y Ddeddf yw 'hybu annibyniaeth pobl, i roi llais cryfach a rheolaeth iddynt ... hefyd yn annog ffocws newydd ar atal ac ymyrryd yn fuan'.

Canlyniad Un

Ystod o ddewisiadau tai i bobl hŷn

Materion a Heriau

- Mae yna bellach fwy o bwyslais ar bobl yn cadw eu hannibyniaeth drwy aros yn eu cartref eu hunain
- Mae pobl hŷn angen ystod ehangach o ddewisiadau tai i ateb eu hamrywiol anghenion

5.6. Mae yna sawl model tai yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd ar gyfer pobl hŷn gan gynnwys rhandai ymddeol a ddyluniwyd yn benodol – fel arfer ar gael ar werth ar y farchnad agored a Byw'n Annibynnol â Chymorth – i'r sawl sydd angen elfen o gefnogaeth. Mae'r cyfleusterau gofal ychwanegol hyn yn dod yn gynyddol boblogaidd, wrth i bobl fyw yn hŷn ar ôl ymddeol a'u hanghenion gofal newid.

5.7. Mae cadw pobl hŷn yn eu cartrefi eu hunain yn ddyhead ac mae'n dibynnu'n bennaf ar broses ail-alluogi llwyddiannus i fwyhau annibyniaeth ynghyd â chyllid ar gyfer addasiadau ac offer ac argaeledd gofalwyr hyfforddedig i gynorthwyo i ddarparu pecynnau gofal cymhleth.

5.8. Mae gofal Cartref Preswyl a Nyrsio/Henoed Bregus eu Meddwl ar gael yn gyffredinol o fewn y sir ac mae'r galw am hwn yn debygol o dyfu wrth i'r nifer o bobl hŷn gynyddu yn Sir Ddinbych. Mae Cydfenter Gwella Gwasanaethau

Cymdeithasol a Lles Gogledd Cymru wedi cyhoeddi datganiad datblygu'r farchnad i gynllunio gwasanaethau cartref gofal, oedd yn dadansoddi'r ddarpariaeth o fewn y Sir. Gellir gweld o'r gwaith a wneir ar gyfer y datganiad sefyllfa tra bod yna allu o fewn y system cartref gofal, mae yna feysydd sydd angen gwella yn bennaf gofal Henoed Bregus eu Meddwl Preswyl a Henoed Bregus eu Meddwl Nyrsio.

5.9. Roedd adroddiad Rhwydwaith Dysgu a Gwella Tai diweddar a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn rhagweld bod y galw a amcangyfrifir yn Sir Ddinbych fel y manylir yn y tabl isod. Mae'r adroddiad yn ddangoswr da o'r angen, ond gan nad yw wedi cymryd i ystyriaeth y cynlluniau sydd ar y gweill yn Sir Ddinbych, fel y cynllun Gofal Ychwanegol 'Lôn Ganol' yn Ninbych fydd yn darparu 70 uned gofal ychwanegol o 2021, ni ellir dibynnu ar y ffigyrau.

Galw net a amcangyfrifir yn Sir Ddinbych (diffyg mewn unedau/gwelyau) hyd at 2035[18]

	2025	**2030**	**2035**
Tai i Bobl Hŷn	322	461	589
Ar gyfer Rhentu	242	346	441
Ar werth	81	115	147
Tai gyda Gofal	72	121	173
Ar gyfer Rhentu	54	91	130
Ar werth	18	30	43
Gofal Preswyl	0	0	0
Gofal Nyrsio	102	154	205

5.10. Mae llawer o bobl yn dymuno aros yn eu cartref ei hunain cyhyd ag y gallant a chefnogir hyn gan y gwasanaeth cymorth llety a ddarperir gan y Cyngor. Gall

[18] Asesiad o'r galw am dai a llety arbenigol i bobl hŷn yng Nghymru – Ionawr 2020 R Hastings, I Copeman a J Porteus

preswylwyr yn Sir Ddinbych gael mynediad i'r gwasanaeth hwn beth bynnag fo eu statws deiliadaeth e.e. tenant, perchen-feddiannydd, rhentu preifat ac ati.

5.11. Mae'r Cyngor hefyd yn cydnabod bod cyfleusterau Gofal Ychwanegol hefyd yn ddewis tai pwysig i bobl hŷn ac yn ychwanegol at y tri sydd eisoes wedi eu hadeiladu yn y Sir, yn y Rhyl, Prestatyn a Rhuthun yn edrych ar ymestyn y cyfleusterau. Mae safle newydd yn cael ei adeiladu yn Ninbych ar hyn o bryd a rhagwelir y cwblheir erbyn 2021, mae estyniad wedi'i gynllunio ar gyfer y cyfleuster yn Rhuthun ac mae dewisiadau yn cael eu harchwilio ar gyfer ardal Corwen ar hyn o bryd. Er mwyn darparu'r Cartrefi Gofal Ychwanegol hyn rydym yn gweithio gyda'n partneriaid tai – y Cymdeithasau Tai.

5.12. Mae datblygu mwy o gynlluniau yn flaenoriaeth i Sir Ddinbych a chefnogir yn y Cynllun Corfforaethol gyda'i nod o gael llai o bobl mewn cartrefi gofal preswyl ac yn byw yn eu cartrefi eu hunain yn hirach. Mae tai gofal ychwanegol yn ddewis llety hyblyg i rieni hŷn gyda phlant hŷn ag anableddau.

5.13. Mae angen darparu mathau gwahanol o ofal o fewn cartrefi gofal hefyd. Mae cartrefi gofal yn aml yn cael eu defnyddio i gynnig egwyl/seibiant tymor byr i ofalwyr, ond mae angen cyfleuster cam i fyny/cam i lawr hefyd i helpu'r sawl sy'n gallu manteisio ar gyfleoedd ailalluogi a pharhau i fyw yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain.

5.14. Mae llety angen adlewyrchu salwch sy'n ymwneud ag oedran, fel cynnydd mewn achosion o dementia. Bydd dewisiadau llety a ddatblygir i bobl hŷn yn y dyfodol yn cymryd i ystyriaeth anghenion iechyd a chymdeithasol newidiol preswylwyr.

5.15. Mae'r Tîm Cymorth Cymunedol yn wasanaeth arbenigol gyda staff hyfforddedig o Wasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru, sy'n ymateb i bobl ddiamddiffyn sy'n cael codymau. Mae oddeutu 250 o bobl y mis yn cael codwm yn y cartref yn Sir Ddinbych. Nod y fenter yw lleihau'r nifer o bobl sydd angen mynd i'r ysbyty o ganlyniad i'r codwm. Mae'r tîm yn cael ei gefnogi gan Gyngor Sir Ddinbych a gall aelodau o'r cyhoedd gael mynediad i'r gwasanaeth yn defnyddio'r rhif argyfwng neu drwy'r gwasanaeth teleofal.

5.16. Mae Sir Ddinbych hefyd yn cynnig gwasanaeth atal codymau i unrhyw un dros 65 oed sydd wedi cael codwm neu ofn cael codwm, sy'n cynnig ystod o ddewisiadau fel:

- Dosbarthiadau Ymarfer Corff
- Ffisiotherapi Cymunedol Un i Un
- Gweithgareddau cymunedol fel tai chi, dosbarthiadau cylchol ysgafn
- Asesiad ac addasiadau diogelwch cartref
- Adolygiadau meddyginiaeth gan y Meddyg Teulu neu’r fferyllydd
- Atgyfeiriadau ar gyfer gwasanaethau podiatreg neu optometreg

i helpu i leihau’r risg o gwympo yn y dyfodol.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Dau

Ystod o ddewisiadau tai a lleoliadau cymorth i bobl ifanc a diamddiffyn

Materion a Heriau

- Prinder cyflenwad o Gynlluniau Byw yn y Gymuned
- Dewisiadau tai adweithiol yn hytrach na rhagweithiol
- Ansicrwydd ariannol ar gyfer cefnogi sefydliadau
- Angen amrywiol leoliadau gwaith a gofal ar gyfer oedolion diamddiffyn o bob oedran

5.17. Ar hyn o bryd mae yna dros gant o oedolion ifanc diamddiffyn yn aros am lety mwy addas ar draws y Sir. Mae'r rhain yn cynnwys nifer cynyddol o oedolion ifanc gydag anawsterau dysgu, corfforol ac ymddygiad sy'n byw gartref gyda'u rhieni.

5.18. Mae yna gyfle i flaenoriaethu lleoliadau Gofal Ychwanegol ar gyfer y teuluoedd cymhleth hyn. Wrth i'r rhieni heneiddio yn aml mae ganddynt anghenion gofal eu hunain a gall cyfleuster Gofal Ychwanegol gynnig gofal a chefnogaeth i bobl gydag anghenion gwahanol a darperir ar gyfer y grwpiau teulu hyn, lle nad yw Tai Gwarchod yn addas.

5.19. Mae Cynlluniau Byw yn y Gymuned, ble mae pobl ag anghenion cefnogaeth tebyg wedi eu lleoli yn agos at ei gilydd ond gyda llety neu dŷ ar wahân yn rhannu cynlluniau hefyd yn llwyddiannus iawn. Mae yna faterion o ran pa mor sydyn y gall lleoedd gwag yn y mathau hyn o ddewisiadau llety gael eu llenwi, gan fod pecynnau gofal a chefnogaeth yn gorfod cael eu comisiynu, ond mae unedau gwag angen cael eu llenwi'n sydyn i leihau colli incwm.

5.20. Mae modelau cefnogaeth wedi eu teilwra wedi cael eu gweithredu, fel 'prif ganolfan a lloerennau', sy'n darparu cefnogaeth ar y safle ynghyd â modelau cefnogaeth teleofal. Mae hyn yn mwyhau adnoddau a hefyd yn lleihau'r risg o orddarpariaeth, gan y gall hyn leihau annibyniaeth unigolyn.

5.21. Mae gwaith hefyd wedi'i wneud i baratoi pobl ddiamddiffyn ar gyfer symud i lety mwy addas, fel bod materion yn llai pan fydd symud yn bosibl ac mae'n cadw'r llety yn gynaliadwy.

5.22. Mae model cefnogaeth KeyRing yn seiliedig ar bobl sy'n byw yn eu cartrefi eu hunain, ond yn rhannu eu sgiliau a'u talentau â'i gilydd ac o fewn eu cymunedau. Mae hyn yn cael ei wneud ar y cyd â Gwirfoddolwyr Cefnogaeth Gymunedol, Gweithwyr Cefnogaeth Gymunedol a Rheolwyr Byw â Chymorth.[19]

5.23. Mae’r cynlluniau hyn yn annog mwy o annibyniaeth ac maent yn aml yn fwy cynaliadwy yn y tymor hir, gan eu bod yn cael eu cymell gan y cleient. Mae yna gynlluniau yn weithredol ar hyn o bryd ar draws holl ddarparwyr cymdeithasol yn y Sir ac rydym yn gweithio gyda nhw i ddatblygu mwy i fodloni anghenion llety rhai o’r bobl mwyaf diamddiffyn yn ein cymdeithas.

5.24. Er mwyn grymuso defnyddwyr gwasanaeth mae model cymorth dan gyfarwyddyd y dinesydd yn cael ei ddefnyddio ble mae gan y dinesydd reolaeth dros eu cyllideb cefnogi unigol. Mae hyn yn cael ei fonitro’n rheolaidd i sicrhau nad yw hyn yn effeithio’n negyddol ar ddarparwyr.

5.25. Wrth i’r defnyddwyr gwasanaeth heneiddio mae ganddynt anghenion gwahanol ac un o’r heriau mae’r Cyngor yn ei wynebu yw dod o hyd i leoliadau gwaith a gofal newydd sy’n ymgysylltu a fydd yn darparu ar gyfer pob gallu ac yn sicrhau bod pobl ddiamddiffyn yn cael y cyfleoedd maent eu hangen. Mae’r lleoliadau hyn yn darparu amgylchedd gwaith bywyd gwirioneddol i helpu’r sawl ag anawsterau dysgu i ddatblygu sgiliau byw a hybu annibyniaeth. Gall y datblygiad hwn yn ei dro arwain at newid yn lefel y gefnogaeth neu’r math o lety maent ei angen. Mae lleoliadau yn cynnwys gweithio mewn amgylchedd manwerthu, swyddfeydd a garddio. Mae’r cyfan yn hybu rhyngweithio cymdeithasol i’r defnyddwyr gwasanaeth.

5.26. Mae Gwasanaethau Cymorth Cymunedol hefyd yn ystyried cynyddu cyfraniad cleientiaid anawsterau dysgu gyda’u cymuned leol drwy gymryd rhan mewn mentrau yn y gymuned fel bancio amser a mentrau cymdeithasol ar raddfa fach. Bydd hyn yn darparu cefnogaeth anffurfiol yn ogystal â hwyluso cydlyniant cymunedol.

5.27. Mae panel symud ymlaen wedi’i sefydlu fel y gall pobl sy’n barod i adael llety â chymorth a derbyn tenantiaeth gymdeithasol ymgeisio i gael eu symud i Fand 1 y

[19] KeyRing Website

gofrestr SARTH, os teimlir bod yr unigolyn yn barod a’r newid bandio yn briodol. Bydd hyn yn helpu ar gyfer lleoedd gwag mewn tai â chymorth tra’n sicrhau bod yr unigolyn diamddiffyn yn parhau â llety sefydlog. Mae’r panel symud ymlaen wedi bod yn arbennig o lwyddiannus yn achosion y sawl sy’n gadael gofal, ble mae’n anodd dod o hyd i lety ar y farchnad.

Canlyniad Tri

Mae pobl ddiamddiffyn yn cael eu cynorthwyo i arwain bywydau annibynnol mewn llety priodol i fodloni eu hanghenion

Materion a Heriau

- Ansicrwydd ariannol i’r sefydliadau sy’n darparu cyngor a chymorth
- Heriau Diwygio'r Gyfundrefn Les fel ‘Treth Ystafelloedd Gwely’ a chyflwyno Credyd Cynhwysol
- Cynnydd mewn lefelau dyled personol

5.28. Mae’r rhaglen Grant Cymorth Tai yn comisiynu Cymorth Tai a ddarperir drwy ystod o sefydliadau ar draws Sir Ddinbych. Mae gan y sefydliadau hyn ffocws gwahanol ar brif angen dinesydd a theilwra cefnogaeth yn unol â hynny. Mae prosiectau a gefnogir yn cynnwys:

- Gwasanaethau cam-drin domestig
- Gwasanaethau Iechyd Meddwl
- Pobl ifanc gydag anghenion cefnogi
- Camddefnyddio sylweddau
- Anableddau dysgu
- Pobl hŷn diamddiffyn
- Teuluoedd ag anghenion cefnogaeth
- Salwch cronig

5.29. Mae mynediad i’r gwasanaethau hyn drwy atgyfeiriad i’r Tîm Llwybr Grant Cymorth Tai, fydd yn cyfeirio’r ymgeisydd at y gwasanaeth cefnogaeth mwyaf

addas. Gall ymgeiswyr hunanatgyfeirio, neu gael eu cyfeirio drwy asiantaeth, ffrind teulu, gweithiwr cymdeithasol neu weithiwr proffesiynol iechyd. Mae ystod o ddulliau cefnogi ar gael gan gynnwys sesiynau grŵp sy'n darparu sgiliau byw yn ogystal â chefnogaeth unigol ddwys.

5.30. Mae dangosyddion buan o'r adolygiad o'r Grant Cymorth Tai yn dangos y byddai'r fformiwla newydd ar gyfer dyrannu'r arian, os byddai'n cael ei fabwysiadu, yn cael effaith sylweddol yn Sir Ddinbych gan y gallai ostwng 15.8% sy'n cyfateb i oddeutu gostyngiad o £1m. Bydd hyn yn anochel yn effeithio ar ddarpariaeth gwasanaethau.

5.31. Fel y cyfeirir yn thema pedwar, mae lefelau dyled personol yn codi yng Nghymru. Mae adroddiad Polisi Ariannol Banc Lloegr ym mis Mai 2020 hefyd wedi rhybuddio y gall yr economi grebachu cymaint â 30% dros yr haf 2020 oherwydd effaith feirws Covid-19, ond mae'r senario dangosol a gyhoeddwyd hefyd yn nodi y dylai'r economi wella'n gyflym unwaith y bydd mesurau'r cyfnod clo yn cael eu llacio.

5.32. Mae prosiectau a ariannwyd yn cynnwys:

- 18 uned â chymorth i'r sawl sy'n dianc rhag trais domestig
- 109 o unedau Byw yn y Gymuned i bobl ag anableddau dysgu
- 10 uned tai â chymorth i bobl â materion iechyd meddwl
- 4 lleoliad brys Lloches Dros Nos i bobl ifanc 16-21 oed
- 18 uned â chymorth i bobl ifanc a theuluoedd â hanes o droseddu
- 11 uned yn Nhŷ Golau sy'n cynnig proses 3 cham o argyfwng, hostel a llety Tai yn Gyntaf

5.33. Mae yna hefyd brosiectau sy'n darparu cymorth fel y bo'r angen i bobl sy'n wynebu materion o ganlyniad i drais domestig, iechyd meddwl, camddefnyddio sylweddau, teuluoedd ag anghenion cymorth, anableddau dysgu, cefnogaeth gyffredinol i bobl ifanc a hŷn. Mae'r gefnogaeth yn aml yn ymwneud ag anghenion llety a bydd y sefydliadau hyn yn cysylltu'n agos â'r timau Digartrefedd.

5.34. Mae yna hefyd bryderon am y meini prawf benthyca mwy caeth a gyflwynwyd i reoleiddio cwmnïau benthyciad diwrnod cyflog, y bydd pobl â phroblemau dyled yn cael eu gyrru at fenthycwyr arian didrwydded i ddatrys eu materion arian. Mae staff

rheng flaen wedi derbyn hyfforddiant ymwybyddiaeth ar adnabod arwyddion o bobl yn cael mynediad i arian fel hyn gan Uned Benthyca Arian yn Anghyfreithlon Cymru, i geisio sicrhau bod atgyfeiriadau amserol yn cael eu gwneud i oresgyn bygythiad cynyddol benthycwyr arian didrwydded.

5.35. Roedd prosiect Cynhwysiant Ariannol Gyda'n Gilydd yn 2014 a gynhaliwyd gyda Chyngor Conwy o dan y Cydfwrdd Bwrdd Gwasanaethau Lleol wedi hyfforddi dros 1000 o weithwyr proffesiynol cefnogi mewn egwyddorion Cynhwysiant Ariannol. Roedd hyn yn sicrhau fod ganddynt y sgiliau a'r wybodaeth hanfodol i gefnogi cleientiaid. Roedd y gwaith yn parhau yn y Cyngor a sefydliadau partner ac mae nawr wedi'i sefydlu mewn unrhyw swydd cymorth tai, gyda'r nod o helpu pobl i gadw eu tenantiaethau.

5.36. Mae swyddogion Cymorth Tai hefyd wedi eu hyfforddi i gyfeirio tenantiaid i weithio a chyfleoedd hyfforddiant, cyngor dyled a budd-daliadau, ceisiadau ar gyfer Tâl Tai yn ôl Disgresiwn. Maent hefyd yn gallu cynorthwyo gyda chyfnewidfeydd a throsglwyddo tai cydfuddiannol o fewn stoc gymdeithasol, sy'n gallu defnyddio'r stoc dai yn well a chadw llety'n fforddiadwy i bobl.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Prif Gamau Thema Pump

1. Tri chyfleuster Gofal Ychwanegol wedi eu datblygu neu eu cwblhau erbyn 2022
2. Ymchwilio i fwy o gynlluniau 'drws ffrynt eich hun' ar gyfer pobl ddiamddiffyn

Ffigwr 7: Awel y Dyffryn, Unedau Gofal Ychwanegol Dinbych yn cael ei adeiladu

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Thema Chwech: Hyrwyddo a Chefnogi Cymunedau

Canlyniadau

1. Gweithgareddau cymdogaeth yn helpu pobl i aros yn ddiogel ac yn annibynnol
2. Mae cymunedau cynaliadwy yn cael eu cynnal drwy brosiectau safle ‘dolur llygad’ arloesol
3. Mae ystadau tai cyngor yn cael eu hadfywio i helpu i greu a chynnal cymdogaethau dymunol
4. Mae mentrau cymunedol yn cael eu cefnogi a’u cynnal gyda sefydliadau partner
5. Creu cymunedau fforddiadwy a chynaliadwy

Cefndir

6.1. Nod y thema hon yw ystyried ac archwilio hybu a chefnogi cymunedau lleol cynaliadwy. Byddwn yn gweithio gyda phartneriaid tai a thrydydd sector i ddatblygu cymunedau ble mae pobl eisiau byw a gweithio a chael teimlad o berchnogaeth gan y bobl sy’n byw yno.

Canlyniad Un

Gweithgareddau cymdogaeth yn helpu pobl i aros yn ddiogel ac yn annibynnol

Materion a Heriau

- Cynnal cymhelliant preswylwyr
- Cysylltu gyda a chynnwys grwpiau anodd eu cyrraedd fel pobl ifanc
- Anghydfod cymdogaeth rhwng preswylwyr
- Preswylwyr yn derbyn perchnogaeth am brosiectau yn eu hardal

6.2. Mae ymgysylltu â'r gymuned drwy weithgareddau cymdogaeth yn rhan annatod o adfywio ardal. Pan mae’n llwyddiannus gall ddod â chymunedau at ei gilydd a

chreu teimlad o berthyn a pherchnogaeth ardal, sydd yn ei dro yn datblygu cymunedau mwy cymdogol ac yn lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol.

6.3. Un enghraifft o brosiect ymgysylltu llwyddiannus a gynhelir gan Gymdeithas Tai Wales & West yn Sir Ddinbych, yw datblygiad cynllun gardd gymunedol mewn cynllun Pobl Hŷn yn Buxton Court yn y Rhyl. Roedd yr ardd wedi'i dylunio gyda'r preswylwyr yn cymryd rhan yn ystod pob cam, gyda'i gilydd maent wedi creu gardd gwely blodau gyda thŷ gwydr ar gyfer tyfu llysiau a sied ar gyfer offer sydd ei angen i gynnal a chadw'r ardd. Mae'r prosiect wedi arwain at ddatblygu sgiliau ychwanegol mewn garddio, gwaith tîm, trafod a chodi arian.

6.4. Mae'r prosiect wedi caniatáu mynediad i arddio ar gyfer preswylwyr gyda materion symudedd ac annog menter gymdeithasol, drwy werthu rhai o'r cynnyrch. Mae hefyd wedi cynyddu lles meddyliol a chorfforol y preswylwyr wrth iddynt ymgysylltu â'i gilydd mewn digwyddiadau cymdeithasol fel barbeciw a manteision gweithgaredd cynyddol yn sgil garddio.

6.5. Roedd llwyddiant Buxton Court wedi arwain at Wales & West yn creu Gardd Pili Pala a Synhwyraidd yn eu datblygiad tai fforddiadwy a thai â chymorth yn Cil y Coed yn Henllan. Roedd y preswylwyr wedi llwyddo i gael grant gan Cadwyn Clwyd a Llywodraeth Cymru. Mae'r ardd yn ffurfio rhan o waith mewn pump o erddi bywyd gwyllt yn yr ardal ac yn gweithio i sicrhau eu bod yn parhau'n gyfeillgar i wenyn a glöyn byw yn hytrach na gordyfiant yn unig a'r gwaith hwn yn cael ei wneud gan breswylwyr sy'n rhan o Grŵp Cadwraeth Henllan. Yr allwedd ar gyfer llwyddiant y ddau brosiect yw eu bod wedi eu harwain gan breswylwyr.

Gardd Gymunedol Buxton Court

6.6. Roedd Cyngor Sir Ddinbych yn cydnabod bod angen gwneud mwy o ran datblygu cymunedol gyda ein preswylwyr. Tra bod grwpiau tenant traddodiadol yn gweithio'n dda, gallant fod yn rhy ffurfiol i ymgysylltu gyda holl breswylwyr. Mae Sir Ddinbych wedi ymestyn ei dîm datblygu cymunedol ac mae wedi darparu llawer o ddigwyddiadau gyda phreswylwyr a hefyd wedi ailddatblygu mannau gwyrdd mewn partneriaeth gyda phreswylwyr i wella'r amgylchedd maent yn byw ynddo.

6.7. Mae Cyngor Sir Ddinbych hefyd wedi cynorthwyo preswylwyr gyda phrosiectau gerddi cymunedol ar draws y Sir. Mae gardd gymunedol wedi'i datblygu yn y Ganolfan Phoenix yng Ngorllewin y Rhyl, prosiect gwella rhandir cymunedol wedi'i gwblhau yng Nghorwen ac ardal tyfu bwyd yn y gymuned wedi'i sefydlu ym Mhengwern yn Llangollen.

6.8. Mae'r cyfleusterau hyn wedi eu cyfannu gan ddigwyddiadau Natur er budd Iechyd a gynhelir drwy'r flwyddyn a darperir mewn partneriaeth gyda Gwasanaethau Cefn Gwlad Sir Ddinbych. Mae'r sesiynau hyn wedi cynnwys teithiau i Barc Gwledig Tŷ Mawr, Cronfa Ddŵr y Brenig ac ymweld â'r Little Terns ym Mhrestatyn. Cynhaliwyd sesiynau plethu helygen, syllu ar y sêr a byw yn y gwyllt hefyd.

6.9. Bydd y prosiectau hyn i gyd yn helpu'r gymuned i ddod at ei gilydd a gellir eu defnyddio hefyd i gyhoeddi gwybodaeth ymhlith preswylwyr am brosiectau sydd i ddod yn Sir Ddinbych, fel cynnal a chadw eiddo'r Sir a drefnwyd ar raddfa fawr a newidiadau i sut mae'r gwasanaeth tai yn gweithio.

Canlyniad Dau

Mae cymunedau cynaliadwy yn cael eu cynnal drwy brosiectau safle ‘dolur llygad’ arloesol

Materion a Heriau

- Hyfywedd cynlluniau cynaliadwy
- Heriau cynnwys perchnogion anheddau gwag er mwyn gallu dod o hyd i ddatrysiad

6.10. Mae safleoedd dolur llygad yn eiddo preswyl a masnachol yn Sir Ddinbych sydd yn adfail neu mewn perygl o fod yn adfail yn y dyfodol agos. Maent yn difetha ardal gymunedol ac yn aml yn beryglus ac yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol. Drwy dasglu amlasiantaeth, mae’r eiddo wedi’i flaenoriaethu ac mae gwaith wedi’i wneud i unioni’r sefyllfa.

6.11. Roedd y tasglu wedi cael cryn lwyddiant gydag eiddo ar Ffordd Pendyffryn, y Rhyl, Ffordd y Ffair, Dinbych a Stryd Mwrog yn Rhuthun yn cael ei addasu yn llety fforddiadwy. Yn achos yr eiddo yn Ninbych, cafodd yr eiddo masnachol ei ailddatblygu yn darparu llety preswyl gyda chefnogaeth i bobl ifanc lleol a chyfleuster cymunedol yn darparu cyrsiau ac ystafelloedd cyfarfod i’w rhentu.

6.12. Roedd ailddatblygu’r safleoedd hyn yn dod â chyfanswm o 20 uned o dai fforddiadwy gan gynnwys 2 uned anableddau dysgu, 3 byngalo a ddyluniwyd ar gyfer symudedd a 6 uned byw â chymorth i bobl ifanc yn ogystal â’r tai anghenion cyffredinol ar y safleoedd. Heb gefnogaeth y Cyngor, ni fyddai’r ystod hwn o ddefnydd wedi cael ei gyflawni drwy dargedu’r sector preifat i ddod â’r eiddo ymlaen yn unig.

6.13. Mae’r gwaith hwn bellach yn rhan o’r Cynllun Cyflawni Cartrefi Gwag, a fabwysiadwyd yn 2019. Mae eiddo yn cael ei sgorio yn ôl matrics ac mae perchnogion yn cael eu targedu gydag ystod o ddewisiadau, fel gwerthu neu hwyluso benthyciadau ar gyfer atgyweiriadau angenrheidiol fel y gellir rhentu’r eiddo. Mae hyn i geisio sicrhau bod eiddo yn cael ei gyflwyno fel llety unwaith eto.

Strategaeth Dai a Digartrefedd Sir Ddinbych 2021 - 2026

Canlyniad Tri

Mae ystadau tai cyngor yn cael eu hadfywio i helpu i greu a chynnal cymdogaethau dymunol

Materion a Heriau

- Cymhwyster a gallu preswylwyr i gymryd rhan
- Cyflawni ymrwymiad preswylwyr a chynnal y prosiectau heb gyfraniad allanol
- Blaenoriaethu ardaloedd i gael eu datblygu

6.14. Roedd llawer o ystadau'r Cyngor yn Ninbych wedi eu hadeiladu rhwng blynyddoedd y rhyfel ac mae hyd yn oed yr anheddau mwyaf newydd yn dyddio o'r 1980au, felly oddeutu 40 mlwydd oed yn barod. Mae angen gwneud gwaith arnynt er mwyn dod â nhw i safonau ynni presennol yn ogystal â'u haddasu i sut mae pobl yn byw heddiw.

6.15. Cyflawnwyd Safon Ansawdd Tai Cymru yn Sir Ddinbych erbyn 2016 ac mae'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig nawr wedi cydymymffurfio'n llwyr a'r safon hwn hefyd. Yr her nawr yw cynnal y safonau hyn a ble bo'n bosibl gwella'r eiddo a man gwyrdd ar yr ystadau ymhellach.

6.16. Mae adolygiad o'r ystadau wedi'i gynnal gyda'r tenantiaid, preswylwyr, cymdeithasau tai, sefydliadau trydydd sector ac adrannau eraill o'r Cyngor, fel y Gwasanaethau Cefn Gwlad sydd â diddordeb yn yr ardal, i weld yn union beth sydd eisiau a'i angen yn y gymuned.

6.17. Mae gwelliannau amgylcheddol lleol llai eisoes wedi eu gwneud ar yr ystadau. Fel rhan o'r Bartneriaeth Trosglwyddo Gwybodaeth (KTP) gyda Phrifysgol Glyndŵr, rydym wedi datblygu pecyn amgylcheddol a ddefnyddir nawr wrth gynllunio unrhyw welliannau. Mae hyn yn anelu i flaenoriaethu gwella'r amgylchedd tai ar gyfer preswylwyr drwy eu cynnwys, fydd yn helpu i ddatblygu cymunedau cynaliadwy, ble mae preswylwyr yn teimlo'n saff a diogel.

6.18. Mae gwelliannau amgylcheddol wedi eu datblygu mewn cydweithrediad â thenantiaid y cyngor i wella'r gymuned leol. Mae gweithio fel hyn wedi dod â gwelliannau amgylcheddol ar draws y Sir:

- Llandyrnog – gwelyau llysiau
- Llanelwy – gwelliannau i’r ardd Canolfan Gymunedol
- Rhuthun – coed ffrwythau traddodiadol Cymreig a phlanhigion rhandir cysylltiol
- Rhodfa Rhydwen a Geufron, y Rhyl a Phengwern, Llangollen wedi gweld prosiectau yn tyfu cynnyrch i’r gymuned

6.19. Mae tenantiaid y Cyngor yn cael eu hannog i fod yn Geidwaid Gwyrdd. Maent yn helpu i asesu’r gwasanaeth cynnal a chadw’r tir, sy’n cynnwys torri gwair a chynnal a chadw llwyn a choed drwy lenwi ffurflenni adborth rheolaidd, sy’n cael eu defnyddio wrth werthuso gwasanaethau contractwyr yn ystod adolygiadau perfformiad.

6.20. Bydd datblygu polisi rhenti 5 mlynedd yn unol â’r argymhellion Adolygiad Tai Fforddiadwy yn sicrhau y gellir cynllunio cyllideb ar gyfer y gwelliannau hyn a gwaith cynnal a chadw tŷ cyffredinol.

6.21. Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi cynnal gwelliannau amgylcheddol mewn rhai rhannau o’r ystadau yn ddiweddar, fel rhan o’i swyddogaeth landlord arferol o ddatblygu a chynnal a chadw’r ystadau tai. Cafodd y gwelliannau hyn eu cynllunio a’u gweithredu gyda chymorth preswylwyr lleol sy’n hybu teimlad o berchnogaeth i’w hardal, i sicrhau bod unrhyw newidiadau yn cael eu derbyn a’u cynnal a’u cadw gan y gymuned.

Canlyniad Pedwar

Mae mentrau cymunedol yn cael eu cefnogi a'u cynnal gyda sefydliadau partner

Materion a Heriau

- Cymhwyster a gallu preswylwyr i gymryd rhan
- Cyflawni ymrwymiad a chynnal y prosiectau

6.22. Mae Ochr Orllewinol y Rhyl wedi derbyn gwelliannau tai ac amgylcheddol sylweddol fel rhan o brosiect partneriaeth i adfywio'r ardal. Mae dros £16m wedi'i fuddsoddi yn yr ardal gan Lywodraeth Cymru er mwyn dwyn ymlaen y Prosiect Gwella Tai Gorllewin Y Rhyl, mewn cydweithrediad â Grŵp Tai Clwyd Alyn, North Wales Housing a Chyngor Sir Ddinbych.

6.23. Mae ardaloedd mawr o dai o ansawdd gwael yn flaenorol wedi eu dymchwel i helpu i leihau'r dwysedd tai yn yr ardal a chreu man gwyrdd a elwir yn Erddi Heulwen i bobl leol eu defnyddio. Drwy gyflwyno'r man agored ac ailddatblygu eiddo, mae hyn wedi gwneud yr ardal yn fwy deniadol a dymunol i fyw yno a bydd yn newid y canfyddiadau o'r ardal. Mae'r gwaith hwn wedi'i wneud gyda'r nod o ddenu teuluoedd a phreswylwyr tymor hir, fydd yn cynnal y gymuned, yn hytrach na'r preswylwyr trosiant uchel mewn llety llai o ansawdd gwael, sydd wedi cyfrannu at y materion yn yr ardal.

6.24. Er mwyn sicrhau nad yw'r gwelliannau hyn yn cael eu tanseilio, sefydlwyd dull cydlynol ar gyfer rheoli'r ardal drwy ffurfio Partneriaeth Rheoli Cymdogaeth Gorllewin y Rhyl. Mae'r grŵp yn cynnwys Heddlu Gogledd Cymru, swyddogion Cyngor Sir Ddinbych, North Wales Housing a Grŵp Tai Clwyd Alyn.

Canlyniad Pump

Creu cymunedau fforddiadwy a chynaliadwy

Materion a Heriau

- Diffyg llety fforddiadwy
- Tenantiaid heriol sy'n amharu ar gydlyniant cymunedol

6.25. Mae gweithredu Un Llwybr Mynediad at Dai (Cofrestr Tai Cyffredin) SARTH yn 2017 wedi bod yn llwyddiannus iawn ac mae'r polisi wedi'i adolygu'n rheolaidd i sicrhau bod y bandio yn parhau i fodloni'r blaenoriaethau angen o ran tai. Mae'r elfen brysbennu o gyflwyno cais i'r gofrestr wedi galluogi'r Cyngor i gynnig cyngor a chymorth ychwanegol ynglŷn â phroblemau llety. Cysylltir â'r Adran Gorfodi Tai os bydd ymgeisydd yn rhoi gwybod am broblemau diffyg atgyweirio, cysylltir â thimau Atal Digartrefedd os oes yna bosibilrwydd o golli llety, Tai Teg – Cofrestr Tai Fforddiadwy os yw ymgeisydd yn gallu fforddio llety rhent canolradd.

6.26. Hefyd, cydnabyddir nad yw cyflenwi tai fforddiadwy a chymdeithasol yn ddigon i fodloni'r galw. Mae yna dros 1200 o ymgeiswyr ar y gofrestr ar hyn o bryd ond yn 2018/19 183 o fannau gwag anghenion cyffredinol a 145 lle gwag i bobl dros 55 oed[20]. Nid oes yna ragolygon y bydd rhai ymgeiswyr yn cael tŷ yn uniongyrchol ac fel rhan o ateb i hyn, mae yna ymchwiliadau ar y gweill o ran dichonoldeb asiantaeth gosod tai cymdeithasol, a all gynorthwyo i ddod o hyd i lety fforddiadwy.

[20] Ffynhonnell – Data Tai CSDd

Landlord	Canran o leoedd gwag yn 2018/19	Nifer o leoedd gwag
Sir Ddinbych	64%	211
Clwyd Alyn	17%	56
Grŵp Cynefin	13%	41
Wales & West	4%	13
Adra	2%	7

Ffigwr 8: Ffynhonnell Lleoedd Gwag SARTH: CSDd

6.27. Mae cyfarfodydd rheolaidd yn cael eu cynnal rhwng y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i drafod materion rheoli tai cyffredinol gan fod y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ag eiddo ar ein hystadau yn aml a materion tebyg gyda thenantiaid a thenantiaethau. Mae hyn yn ffordd dda i rannu dysgu ac adnoddau yn ogystal â sicrhau dulliau cyson ar gyfer problemau cyffredin. Mae'r cyfarfodydd hyn yn tueddu i fod yn weithredol o ran natur ac mae gwaith ar y gweill i gael cyfarfodydd strategol hefyd felly ymysg pethau eraill, gall gwaith cymunedol fod yn fwy syml a chyflenwol.

6.28. Mae trydedd rhan o stoc dai Sir Ddinbych y math o dai lloches a chyflwynir tai gofal ychwanegol wedi'i gyfuno gyda'r ffaith nad yw ein hunedau yn cynnwys cyfleusterau lifft, felly yr unedau ar y llawr daear yn unig sy'n hygyrch i bobl â materion symudedd, gwelwyd gostyngiad yn y galw am y math yma o lety. Bydd adolygiad o'r safleoedd yn cael ei gynnal i weld a yw'n bosibl eu haddasu i lety anghenion cyffredinol, neu os gellir eu huwchraddio i ddiwallu anghenion demograffig pobl hŷn yn Sir Ddinbych neu os ydynt wedi cyrraedd diwedd eu hoes yn llwyr a bod y safle angen ei ailddatblygu'n llwyr. Bydd yr adolygiad hwn yn rhan o Strategaeth Ased Tai'r Cyngor y cyfeirir ato yn Thema Dau.

Prif Gamau Thema Chwech

1. Gweithredu Strategaeth Cynhwysiant Preswylwyr
2. Adolygu SARTH
3. Datblygu polisi rhent 5 mlynedd
4. Gweithio gyda'r heddlu, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a phartneriaid eraill ar reoli cymdogaeth y canolbwyntir arno yng Ngorllewin y Rhyl.