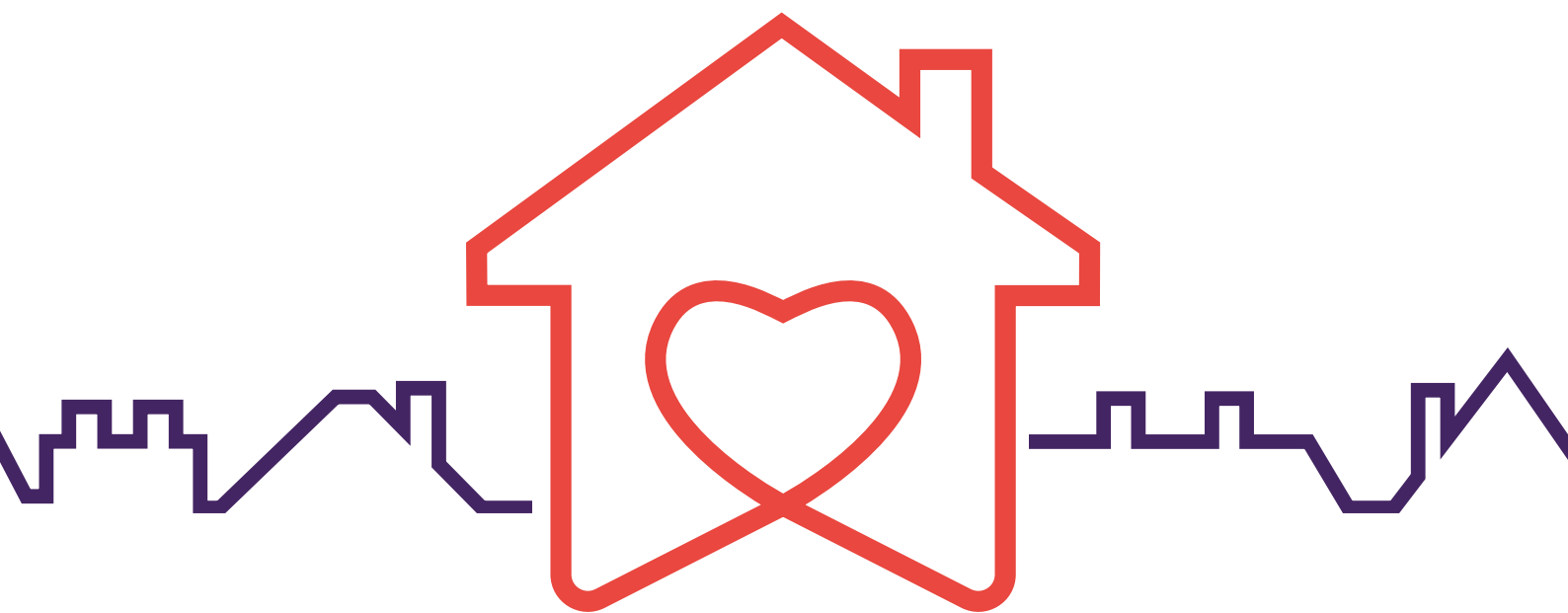




Chartered
Institute of
Housing
Cymru

CYNLLUN PUM PWYNT AR GYFER TAI YNG NGHYMRU

SICRHAU Y GALL PAWB
GAEL MYNEDIAD AT
GARTREF ADDAS, DIOGEL A
FFORDDIADWY.



CHWEFROR 2024

Cyflwyniad

Rydym yng nghanol argyfwng tai yng Nghymru. Canlyniad gweladwy hyn yw'r lefelau cynyddol o ddigartrefedd, gyda'r ffigurau diweddaraf yn dangos 11,273 o unigolion mewn llety dros dro, gan gynnwys 3,403 o blant. Mae yna hefyd 169 o unigolion yn cysgu allan.

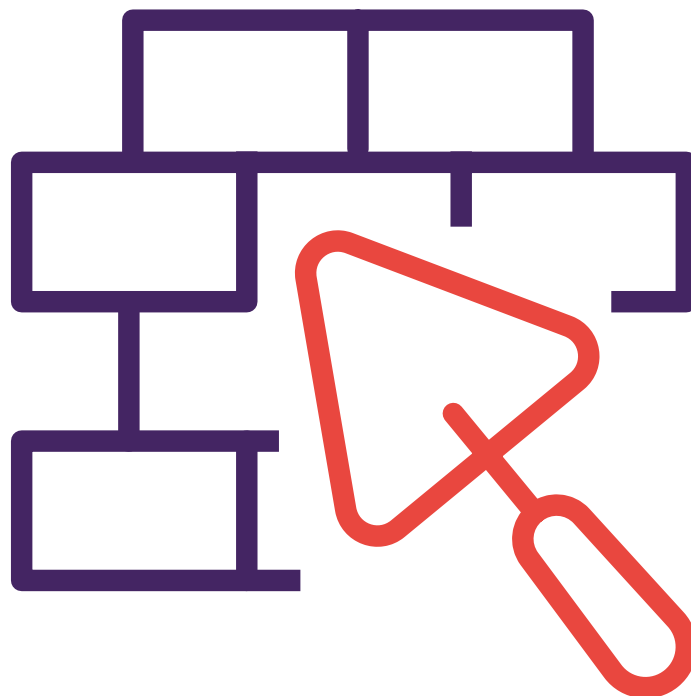
Yn Cŷ Cymru, credwn y dylai tai fod yn genhadaeth sylfaenol i lywodraeth. Bydd rhoi tai yn gyntaf yn helpu sicrhau Cymru deg lle mae gan bawb ddigon o arian i fyw. Cymru lle gall pawb fforddio hanfodion bywyd a lle mae tlodi plant wedi'i ddileu. Cymru lle gall pawb gael mynediad i gartref diogel, fforddiadwy a chynaliadwy.

Mae'r papur hwn yn amlinellu sut y teimlwn y gellir cyflawni hyn.

1. Ymwreiddio'r hawl i gartref digonol yng nghyfraith Cymru

Er mwyn sicrhau bod tai'n dod yn genhadaeth sylfaenol sy'n ofynnol i fynd i'r afael â'r problemau strwythurol a systemig gyda'n system tai yng Nghymru, rhaid ymgorffori'r hawl i gartref digonol yng nghyfraith Cymru. Bydd buddsoddi mewn gwireddu fesul cam yr [hawl i gartref digonol](#) yn cynhyrchu buddion economaidd-gymdeithasol sy'n gorbwysu'r costau. Bydd buddsoddi £5bn mewn rhoi terfyn ar ddigartrefedd a gwella digonolrwydd tai'n cynhyrchu £11.5bn mewn buddion economaidd a chymdeithasol dros gyfnod o 30 mlynedd. Mewn geiriau eraill, bydd gwario £1 i ddarparu tai digonol yng Nghymru yn cynhyrchu £2.30 mewn buddion.

Bydd ymgorffori'r hawl i gartref digonol nid yn unig yn sicrhau bod unigolion yn gallu cael mynediad i gartref diogel, addas a fforddiadwy, bydd hefyd yn sicrhau bod mwy o arian ar gael i fuddsoddi yn ein gwasanaethau cyhoeddus, gan wella ein rhagolygon ariannol ac ansawdd bywyd am genedlaethau i ddod.



2. Ymrwymiad i fuddsoddi cyfalaf hirdymor i adeiladu mwy o gartrefi fforddiadwy ac ôl-osod rhai presennol

Ni fu'r angen am dai cymdeithasol erioed mor fawr gyda 11,273 o unigolion mewn llety dros dro ar hyn o bryd, tangyflenwad parhaus o dai cymdeithasol fforddiadwy a phrinder eiddo preifat am rent fforddiadwy. Croesawn y lefelau uchaf erioed o fuddsoddiad gan Lywodraeth Cymru i ddatblygu cartrefi carbon isel newydd am rent cymdeithasol, gyda £375m wedi'i ymrwymo i'r Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer 2024/25 i sicrhau cynnydd parhaus i gyrraedd y targed o 20,000 ar gyfer tymor y Senedd hon. Ac eto, mae gennym bryderon ynghylch cyflymder a graddfa datblygu ar hyn o bryd. Mae ffigurau diweddaraf Llywodraeth Cymru ar anghenion tai'n dangos y dylem fod yn darparu rhwng 6,154 ac 8,336 o gartrefi ychwanegol yn flynyddol wedi'u rhannu bron yn gyfartal rhwng cartrefi fforddiadwy a chartrefi marchnad. Er hynny, dengys y data blynyddol diweddaraf mai dim ond 2,676 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol a ddarparwyd yng Nghymru yn 2021/22 - ymhell islaw'r nifer sydd eu hangen mewn gwirionedd.

At hynny, mae darparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru'n ôl-osod cartrefi cymdeithasol presennol i fodloni Safonau Ansawdd Tai Cymru. Mae'r rhain yn cynnwys targedau uchelgeisiol ar ddatgarboneiddio a chynhesrwydd fforddiadwy. Yn ôl adroddiad Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol [Cartrefi Addas i'r Dyfodol: Yr Her Ôl-osod](#) (a gyflawnwyd gan New Economics Foundation) mae bwlch ariannu o £2.7bn yn y swm sydd ei angen i ôl-osod tai cymdeithasol a bwlch o £3.9bn i ôl-osod cartrefi sydd mewn tloidi tanwydd yng Nghymru. Cyfanswm y buddsoddiad sydd ei angen dros y deng mlynedd nesaf i ôl-osod stoc tai cymdeithasol yng Nghymru yw £5.52bn.

Er bod darparwyr tai cymdeithasol wedi ymrwymo i ddatgarboneiddio eu stoc, symud i sero net, a datblygu cartrefi cymdeithasol fforddiadwy newydd, bydd angen llawer mwy o gyllid i sicrhau'r lefel gywir o gyflenwad ynghyd â sicrhau bod y stoc tai cymdeithasol presennol yn cyrraedd targedau sero net.

Bydd y buddsoddiad hwn hefyd yn darparu potensial enfawr i ffurfio sylfaen strategaeth twf economaidd gydag egwyddorion model yr economi sylfaenol yn rhan annatod ohoni. Bydd yn sianelu buddsoddiad i sgiliau a hyfforddiant lleol (gweler isod) ac i gadwyni cyflenwi lleol, gan adeiladu ar arfer da a ddatblygwyd eisoes yn y sector sydd wedi creu economïau cylchol ar lefel leol, gan greu swyddi a mewnfuddsoddi pellach.



3. Cefnogi tyfu'r sgiliau gofynnol i gyflawni uchelgais trwy strategaeth gweithlu'r sector

Un cam allweddol yn y cynllun gweithredu digartrefedd yw adeiladu gweithlu gwydn. Er i ni gefnogi hyn yn llwyr, teimlwn y dylai fod gennym uchelgais ehangach. Credwn y dylai'r sector tai, fel proffesiynau allweddol eraill, gael ei ystyried yn golofn allweddol i gefnogi'r gwaith o ddarparu gwasanaeth cyhoeddus. Gan hynny, nawr yw'r amser i ddatblygu strategaeth gweithlu, mewn partneriaeth â CIH Cymru, ar gyfer gweithwyr tai proffesiynol gyda'r nod o ddiwallu anghenion y cymunedau rydym yn eu gwasanaethu ac ar yr un pryd cefnogi'r gwaith o gyflawni uchelgeisiau sero net Llywodraeth Cymru, gan gynhyrchu gweithlu sy'n dangos:

- **Cyfanrwydd:** Gweithlu sy'n gwneud y peth iawn am y rhesymau iawn, yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a heb ragfarn.
- **Cynwysoldeb:** Gweithlu cydweithredol sy'n gweithio gyda phartneriaid, cwsmeriaid a chymunedau i gyflawni canlyniadau gwell.
- **Moeseg:** Gweithlu sy'n deall yr effaith y gall penderfyniadau gwael ei chael ar fywydau pobl ac enw da eu sefydliad. Herio arfer anfoesegol mewn ffordd deg.
- **Gwybodaeth a sgiliau:** Sicrhau bod gwybodaeth yn adnodd a rennir ac edrych tua'r dyfodol at y sgiliau sydd eu hangen er mwyn i sector tai modern weithio'n effeithiol.
- **Dewis gyrfa:** Adnabod llwybrau i mewn i'r proffesiwn, gan greu camau gweithredu i gynnal a thyfu'r rhain ymhellach.
- **Data cadarn:** Cywain data i ategu'r strategaeth, nodi unrhyw fylchau mewn sgiliau ac adeiladu darlun cliriach o'r proffesiwn tai yng Nghymru.
- **Arweinyddiaeth:** Gweithlu sy'n flaengar ei feddylfryd ac yn gallu addasu i newid. Hyrwyddo gweithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol.



4. Y sector rhentu preifat

Yng Nghymru, bu cynnydd o 10.7 y cant yng nghost eiddo rhent preifat sydd newydd ar gael rhwng Rhagfyr 2022 a Rhagfyr 2023. At hynny, dim ond dau y cant o'r cartrefi a rentir sydd ar gael yng Nghymru y gellir talu amdanynt gyda'r lwfans tai lleol o gymharu â'r 30ain canradd isaf y cafodd ei ddylunio i'w gynnwys. Mae llawer o aelwydydd bellach yn cael eu prasio allan o'r sector rhentu preifat gan arwain at gynnydd mewn digartrefedd ac arosiadau hir mewn llety dros dro i lawer o aelwydydd. Mae hwn wedi cael ei ddadrewi ar gyfer 2024/25 ond mae'n debygol o gael ei rewi eto o fis Ebrill 2025, rhywbeth a fydd yn cael effaith andwyol ar fforddadwyedd y sector rhentu preifat a lefelau digartrefedd yng Nghymru.

Mae landlordiaid preifat hefyd yn gadael y farchnad oherwydd costau morgais cynyddol neu effaith newid yn y gyfraith denantiaeth. Mae rhai'n symud i'r farchnad llety gwyliau oherwydd cyfraddau elw uwch a chanfyddiadau o lefelau rheoleiddio is.

Ceir pryderon hefyd ynghylch lefel y gwaith ôl-osod sy'n cael ei gwblhau yn y sector preifat i ddatgarboneiddio'r cartrefi hyn fel rhan o gyrraedd sero-net.

Mae'n amlwg bod y sector rhentu preifat yn helpu i gau'r bwlch yn y cyflenwad a'r galw am dai ond a ydym yn darparu mwy o gymorth - mwy o fuddsoddiad cyhoeddus, llai o reoleiddio - er mwyn cynyddu'r ddaliadaeth i ddiwallu'r angen am gartrefi ychwanegol? Ein barn ni fel sefydliad yw mai tai cymdeithasol a fforddiadwy yn bennaf oll a ddylai gael y gyfran helaethaf o fuddsoddiad cyhoeddus er mwyn mynd i'r afael â'r argyfwng tai. Gallai unrhyw ymyrraeth yn y farchnad gael canlyniadau pellach o ran fforddadwyedd y system tai gyfan a allai effeithio ymhellach ar lefel y digartrefedd a welir yng Nghymru. Bydd hefyd yn cymryd amser i adeiladu'r nifer o dai fforddiadwy sydd eu hangen arnom, felly mae'r sector rhentu preifat yn parhau i fod yn bartner allweddol yn y tymor byr i'r tymor canolig os ydym am fynd i'r afael â lefelau cynyddol o ddigartrefedd. Felly, mae angen i ni ddatblygu gweledigaeth a strategaeth glir ar gyfer y sector rhentu preifat, sy'n manylu ar y cymorth hirdymor sydd ei angen i helpu landlordiaid preifat i ffynnu yng Nghymru, fel bod landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd yn deall beth yw ein disgwyliadau.



5. Mynd i'r afael â stigma yn erbyn tai cymdeithasol a hybu effaith gadarnhaol cymunedau amrywiol

Mae agweddau negyddol o hyd yng Nghymru tuag at dai cymdeithasol a all gael effaith negyddol ar ein gallu i ddatblygu cartrefi digonol yn effeithiol o ganlyniad i wrthwynebiad i dai cymdeithasol newydd mewn rhai ardaloedd. Gall hyn yn ei dro effeithio ar ein gallu i ddiwallu'r galw presennol am gartref addas, diogel a fforddiadwy. Credwn fod angen camau mwy cydlynol i fynd i'r afael â'r stigma hwn. Gallai hyn gynnwys:

- ▶ Ymgyrchoedd a anelir at y cyhoedd sy'n amlygu'r gwerth ychwanegol y mae tai cymdeithasol yn ei ddarparu i gymdeithas yn ehangach
- ▶ Hybu Cymru'n gynyddol fel arweinydd uchelgeisiol sydd wedi ennill ei blwy wrth gyflwyno tai cymdeithasol, gan feithrin canfyddiadau domestig a byd-eang o'r sector.
- ▶ Adnoddau lleol a anelir at gefnogi grwpiau cymunedol ac unigolion i rannu a lledaenu'r neges yn lleol ynglŷn ag effaith tai cymdeithasol ac adleisio lleisiau eu cymuned eu hunain
- ▶ Gweladwyedd cynyddol tai cymdeithasol fel cydran allweddol adfywiad a symbyliad economaidd yng nghynlluniau Llywodraeth Cymru, nawr ac yn y dyfodol.

