Strategaeth Tai Lleol Conwy 2018 – 2023

Y Darlun Ehangach

Llai o Gyllid
llai o arian,
ond dim llai o alw

Diwygio'r Gyfundrefn Les
creu rhagor o alw am ddewisiadau tai fforddiadwy

Cyfleoedd Economaidd
ond y posibilrwydd o bwysau atodol ar y farchnad dai

Newid Deddfwriaethol
grymoedd a dyletswyddau cyfreithiol newydd

yn gymysg â materion lleol

Prinder tai fforddiadwy

Sector rhentu preifat gostus

Lefelau cynyddol o ddigartrefedd a chysgu ar y stryd

Materion argaeledd tir

Cartrefi gwag ac ail gartrefi

Stoc dai hŷn

Nifer cynyddol o bobl hŷn eiddil

Trafferthion yn cadw pobl ieuengach

yn creu heriau penodol i Gonwy

Fforddiadwyedd
Nid oes gennym ddigon o ddewisiadau tai fforddiadwy ar gyfer aelwydydd incwm isel ac mae`r galw yn cynyddu

Addasrwydd
Mae gennym ystod amrywiol o anghenion cefnogaeth a llety i`w diwallu, a llai o adnoddau i wneud hynny

Safon
Mae angen i ni wella safonau effeithlonrwydd ynni'r stoc dai hŷn a sicrhau nad yw cartrefi yn cael effaith andwyol ar iechyd pobl

Dewisiadau Gwybodus
Mae angen i ni roi gwybod i bobl am y realiti o ddod o hyd i gartref yn ein sir i'n galluogi ni i reoli eu disgwyliadau

felly byddwn yn

- cyflymu darpariaeth tai fforddiadwy
- cefnogi datblygiadau yn arloesol
- hwyluso mwy o dai a rennir
- lleihau effeithiau Diwygio'r Gyfundrefn Les
- dileu rhwystrau i rentu preifat

- gofyn i ddatblygwyr adeiladu'n llai
- datblygu tai Gofal Ychwanegol
- nodi a llenwi bylchau yn y gwasanaeth cefnogi
- deall cysgu ar y stryd
- safle teithiol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr

- defnyddio cartrefi gwag unwaith eto
- cefnogi landlordiaid sector preifat
- canolbwyntio cymorth ar y cartrefi lleiaf effeithlon
- rhoi cyhoeddusrwydd i'r cymorth sydd ar gael
- ystyried hwyluso cynlluniau ynni
- ystyried datblygu contractwyr dibynadwy

- parhau i adolygu'r Gwasanaeth Datrysiadau Tai
- cynyddu sgiliau gweithwyr proffesiynol i ddarparu cyngor

Cynnwys

Rhagair .... **Error! Bookmark not defined.**
Cyflwyniad 1
Darparu ein Strategaeth 4
Ein Marchnad Dai – Ffeithiau Allweddol 5
Y Darlun Ehangach 7
Beth y mae hyn yn ei olygu ar gyfer Tai yng Nghonwy? 13
Fforddiadwyedd .... **Error! Bookmark not defined.**
Priodoldeb .... **Error! Bookmark not defined.**
Ansawdd 22
Dewis Gwybodus 25

Atodiad A – Ein Sail Tystiolaeth 27
Atodiad B – Asesiad Cenedlaethau'r Dyfodol 29
Geirfa 30

This document is also available in English.

Rhagair

Croeso i'n Strategaeth Tai Lleol newydd sy'n nodi ein gweledigaeth a'n cynlluniau ar gyfer tai yn Sir Conwy dros y pum mlynedd nesaf.

Mae tai da yn allweddol ar gyfer safon well o fyw, iechyd gwell, a gall godi pobl allan o dlodi. Am y rheswm hwnnw, prif rôl swyddogaeth dai strategol y Cyngor yw'r uchelgais i bawb yn Sir Conwy gael rywle fforddiadwy a phriodol i fyw.

Mae llawer wedi ei gyflawni ers i ni gyhoeddi ein strategaeth ddiwethaf yn 2013. Er enghraifft, rydym wedi sefydlu Gwasanaeth Datrysiadau Tai Conwy, wedi cyfrannu at adfywio Bae Colwyn, ac wedi datblygu safle preswyl ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr.

Ond mae gwneud gwahaniaeth drwy dai yn dod yn fwyfwy anodd. Mae cryfder y farchnad dai a newidiadau i incwm aelwydydd yn rhoi mwyfwy o bwysau ar adnoddau sydd eisoes yn gyfyngedig.

Mae'r strategaeth yn nodi sut rydym am fynd i'r afael â'r heriau sy'n ein hwynebu, rhywbeth y gallwn ond ei gyflawni drwy weithio mewn partneriaeth effeithiol ar draws y sectorau cyhoeddus a phreifat. Partneriaeth Strategol Tai Conwy sydd yn berchen ar y ddogfen hon, ac sydd wedi ei datblygu. Y bwriad yw gwneud y defnydd gorau o'n sgiliau a'n hadnoddau ar y cyd; sicrhau bod ein hamcanion busnes yn cyd-fynd; a gwneud y gorau posib i wella opsiynau tai yn Sir Conwy.

Wrth lunio'r ddogfen hon, rydym yn ceisio bod yn uchelgeisiol ond hefyd yn realistig. Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus byddwn yn paratoi cynllun gweithredu manwl bob blwyddyn gan nodi pa weithredoedd a phrosiectau y byddwn yn eu cynnal.

Cyflwyniad

Mae'n cartref yn ffactor ganolog wrth sefydlu os gallwn gyflawni ein potensial llawn mewn bywyd ai peidio, o ran iechyd, addysg, cyflogaeth, a chwarae rhan yn y gymuned ac mewn cymdeithas.

Sut le yw cartref safonol?

- Mae o’r maint a’r cynllun cywir.
- Mae yn y gymuned iawn, yn agos at gyfleusterau, cyfleoedd gwaith, teulu a ffrindiau
- Mae’n ddiogel, a byddwn yn ddiogel os byddwn yn parhau i fyw yno
- Mae’n gynnes ac yn ddiogel, ac nid yw'n mynd i'n hanafu nac achosi problemau iechyd
- Mae’n fforddiadwy, ac mae digon o arian gennym i dalu amdano
- Mae’r lefel iawn o gymorth o'i gwmpas ar gyfer y diwrnodau gwael pan fydd angen help arnom
- Mae’n ein galluogi i fyw bywyd llawn

Mae cael mynediad i dai o ansawdd yn heriol. Mae Marchnad Dai leol Conwy wedi’i heffeithio gan nifer o ffactorau, sy’n dylanwadu ar gyflenwad a galw am lety. Mae’r ffactorau hyn, er enghraifft, yn cynnwys; newidiadau i ddeddfwriaeth Budd-dal Tai a’r Rhaglen Diwygio’r Gyfundrefn Les ehangach; nifer yr eiddo gwag ac ail gartrefi yn y Sir a newidiadau mewn poblogaeth a dewisiadau ffordd o fyw. Gall cyflenwad a’r galw am dai effeithio ar brisiau tai ym mhob daliadaeth. Mae’r sefyllfa bresennol yn golygu nad yw’r cyflenwad tai wedi cyd-fynd â’r galw ac mae prisiau tai bum gwaith yn uwch nag incwm canolrifol.

Mae gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy gyfrifoldeb i ddarparu cyfeiriad strategol i wella’r mynediad i dai fforddiadwy a sefydlu fframwaith sy’n hyrwyddo gwaith partneriaeth gyda budd-ddeiliaid allweddol yn y sector preifat, cyhoeddus a gwirfoddol.

Ein gweledigaeth yw bod gan bobl yng Nghonwy fynediad i lety fforddiadwy, priodol o ansawdd dda sy’n gwella eu hansawdd bywyd. Rydym eisiau adeiladu mwy na thai, rydym eisiau creu cymunedau cynaliadwy y mae pobl yn falch o’u galw yn gartref.

Pwrpas y Strategaeth Tai Lleol yw sefydlu sut y byddwn yn ymateb i anghenion tai lleol Conwy i gyflawni ein gweledigaeth dros y pum mlynedd nesaf. Mae’r strategaeth yn uchelgeisiol ond yn realistig ac mae’r meysydd blaenoriaeth wedi’u rhestru isod:

- Cynyddu nifer y tai fforddiadwy yn y lleoliadau cywir.
- Gwella ansawdd y tai rhent preifat.
- Sicrhau bod cefnogaeth tai ar gael i aelodau ein cymunedau gydag anghenion tai penodol

Datblygwyd y strategaeth gan ddefnyddio nifer o ddogfennau seiliedig ar dystiolaeth sydd wedi’u rhestru yn atodiad A.

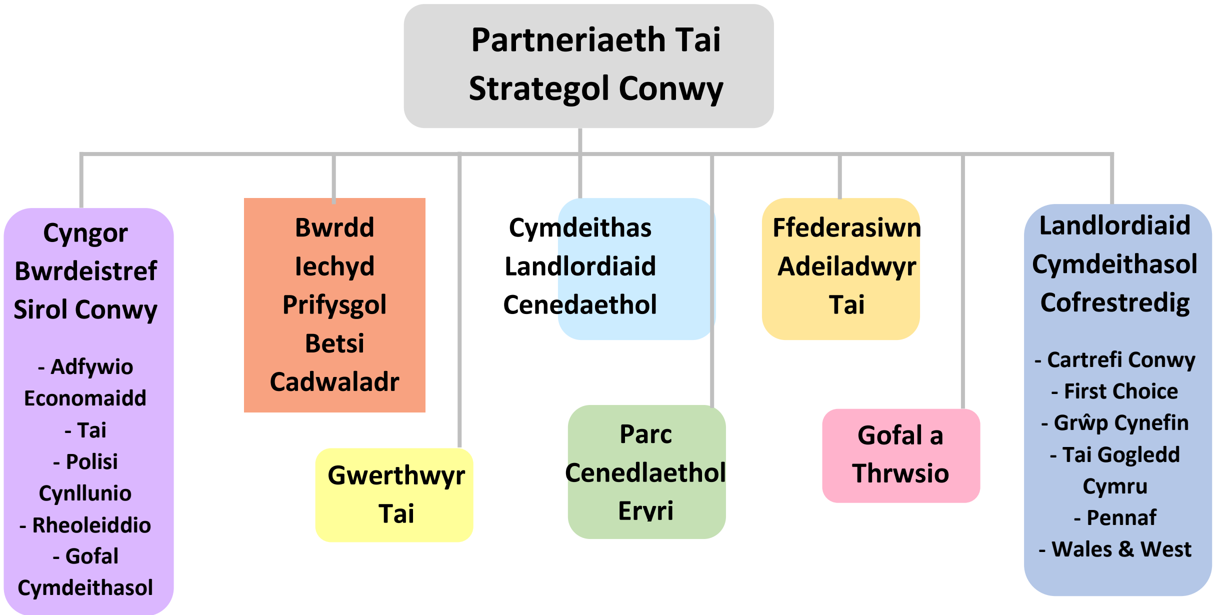
Amcanion allweddol y strategaeth

Thema	Beth fyddwn ni'n ei gyflawni erbyn 2023? Byddwn yn…	Sut fyddwn ni'n cyflawni'r amcanion? Byddwn yn…
Tai Fforddiadwy	Cynyddu cyflenwad dewisiadau tai fforddiadwy i'r rhai ar incymau is.	1. Cyflymu darpariaeth tai fforddiadwy gan ganolbwyntio ar y bylchau mewn cyflenwad. 2. Archwilio'r ffordd orau i'r Cyngor gyfrannu yn uniongyrchol at ddarpariaeth tai fforddiadwy trwy fodelau arloesol 3. Parhau i wneud y defnydd gorau o'n stoc dai bresennol gan gynnwys rhoi defnydd unwaith eto i gartrefi gwag hirdymor 4. Hwyluso rhagor o gyfleoedd i fwy o bobl rannu tai. 5. Archwilio dewisiadau i gynyddu defnydd llety rhent preifat 6. Lleihau effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les ar denantiaid. 7. Cymryd rhan yn y Cynnig Twf ar gyfer Cymru yng Ngogledd Cymru.
Tai Priodol	Gweithio ar ddiwallu anghenion llety a chymorth amrywiol pawb yn ein sir, rŵan ac yn y dyfodol.	1. Cydweithio i fynd i'r afael ag anghenion gwasanaeth cefnogi tai, gan ganolbwyntio ar bobl ddiamddiffyn gydag anghenion cymhleth gan gynnwys pobl ifanc. 2. Lleihau nifer y bobl sy'n cysgu allan yng Nghonwy 3. Sicrhau bod anghenion tai pobl hŷn yn cael eu deall yn llawn a bod ystod o ddewisiadau tai ar gael. 4. Darparu llety i'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn unol â'r asesiad o anghenion a gynhaliwyd.
Tai o safon	Gwella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai.	1. Mynd ati i annog a chefnogi landlordiaid sector preifat i gyrraedd safonau ansawdd sy'n diwallu anghenion tenantiaid 2. Archwilio dewisiadau i hwyluso biliau tanwydd is. 3. Cefnogi preswylwyr sy'n berchnogion i wella ansawdd ac effeithlonrwydd ynni eu cartref
Dewisiadau Gwybodus	Sicrhau bod pobl yn deall eu dewisiadau tai i'w galluogi i wneud dewis mwy gwybodus.	1. Sicrhau bod y gwasanaethau cyngor tai a ddarperir gan y Cyngor yn ymateb i'r dyletswyddau atal digartrefedd newydd yn Neddf Tai (Cymru) 2014. 2. Sicrhau bod gwasanaethau cyngor dewisiadau tai yn diwallu anghenion y cwsmer. 3. Cefnogi pobl i gael eu cynnwys yn ddigidol. 4. Darparu cefnogaeth i grwpiau cymunedol sydd eisiau datblygu datrysiadau tai i'w hunain fel tai cydweithredol

Darparu ein Strategaeth

Nid yn unig y mae'r strategaeth wedi'i datblygu mewn partneriaeth, bydd hefyd yn cael ei ddarparu ar y cyd gan bartneriaid tai strategol y Sir.

Tra bod gan y cyngor rôl strategol i ymyrryd a dylanwadu ar weithrediad effeithiol pob agwedd o'r farchnad dai leol, Partneriaeth Strategol Tai Conwy fydd yr adnodd darparu ar gyfer y strategaeth yma – gan mai dim ond trwy gydweithio ar draws partneriaid y sector cyhoeddus a phreifat y gellir mynd i'r afael â'r heriau.



Grwpiau Darparu a Fforymau Ymgynghorol

Byddwn yn defnyddio grwpiau a fforymau presennol lle gallwn, i gymryd perchnogaeth o gamau gweithredu penodol. Mae'r rhain yn cynnwys ein Gweithgor Sector Preifat, Grŵp Darparu Rheoli Tai Cymdeithasol, Fforwm Landlordiaid Sector Preifat, a Fforwm Digartrefedd. Os oes angen, bydd grwpiau darparu newydd yn cael eu ffurfio ar gyfer ardaloedd fel tai fforddiadwy ac effeithlonrwydd ynni.

Cynllun Gweithredu

Byddwn yn paratoi cynllun gweithredu manwl bob blwyddyn gan nodi pa weithredoedd a phrosiectau y byddwn yn cael eu cynnal er mwyn cyflawni pedair her allweddol y strategaeth. Bydd darpariaeth yn erbyn y cynllun yn cael ei adrodd i Aelodau a Phartneriaid a bydd diweddariad blynyddol ar gael ar ein gwefan.

Perfformiad a Llywodraethu

Bydd y Bartneriaeth Strategol Tai yn atebol am y strategaeth a'r trefniadau llywodraethu a monitro. Byddwn yn adolygu'r strategaeth yn flynyddol ac yn monitro camau gweithredu a mesurau a nodwyd yn y cynllun gweithredu yn chwarterol.

Ein Marchnad Dai - Ffeithiau Allweddol Mae gan Sir Conwy farchnad dai amrywiol a newidiol gyda llawer o bwysau sy'n effeithio ar allu pob aelwyd i fyw mewn cartref sy'n fforddiadwy ac yn

Cyflenwad

Mae tai cymdeithasol i'w gyfrif am 12% o gyfanswm y stoc dai, yr ail isaf yng Nghymru. Mae 23% o'r stoc yn dai gwarchod

410 o dai cymdeithasol wedi eu gosod yn y flwyddyn ddiwethaf gydag amser aros o 542 diwrnod ar gyfartaledd.

Un ystafell wely sydd mewn 15% o stoc tai cymdeithasol, mae gan 4% 4 ystafell wely neu fwy.

18% o gartrefi yn rhentu'n breifat, o'i gymharu â chyfartaledd o 14% ar draws Cymru. Mae un neu ddau eiddo gan y rhan fwyaf o landlordiaid

Mae nifer fach o gyfleoedd rhannu tai

89 o dai fforddiadwy wedi eu datblygu yn y flwyddyn diwethaf.

233 o dai newydd wedi eu cwblhau (oll yn ddeiliadaethau) y llynedd

1685 o dai wedi bod yn wag ers mwy na 6 mis

1441 o ail gartrefi yn cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau, sy'n golygu fod y sir yn 20 uchaf yn Lloegr a Chymru

Galw:

Mae 891 o gartrefi sydd ag angen o ran tai wedi cofrestru ar gyfer tai cymdeithasol Mae 1 mewn 10 wedi bod yn aros am 3 blynedd neu fwy

Un ystafell wely sydd ei angen ar gyfer 50% o ymgeiswyr tai cymdeithasol, mae angen 4 ystafell wely neu fwy ar 9%..

526 o geisiadau ar y gofrestr tai fforddiadwy ac mae'r galw yn cynyddu

Angen 231 o dai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn (372 gan gynnwys cyflenwad wedi'i ymrwymo)

Cynnydd o 33% yn y cyflwyniadau digartref dros y 12 mis diwethaf

Amcangyfrifir y bydd gorwariant o £200,000 ar y defnydd o lety dros dro

Nifer cynyddol o bobl yn cysgu ar y stryd

Angen safle Sipsiwn a Theithwyr i ddarparu ar gyfer gwersylloedd anawdurdodedig

Cyflwr:

308 o adroddiadau gorfodi'r llynedd

1200 o dai amlfeddiannaeth

Mae gan 13% o gartrefi sgôr EPC o F neu G

Mae gan 33% o gartrefi waliau solid ac yn anodd eu gwresogi

Mae 25-35% o anheddau oddi ar y prif gyflenwad nwy

Mae perygl sylweddol o lifogydd i 9500 o gartrefi, risg gymedrol i isel i 8900 (yr uchaf yng Nghymru)

Poblogaeth:

Nifer cynyddol o aelwydydd unigolyn sengl, 22.8% yn 2011 a 37.3% erbyn 2036

Pensiynwyr sengl sydd ar hyn o bryd yn byw mewn 1 o bob 5 cartref ar draws pob daliadaeth yn y Sir

Erbyn 2035 bydd cyfran y rhai dros 65 oed yn cynyddu i 43% - 31% ar hyn o bryd

Mae cadw pobl ifanc yn broblem o bwys gyda bwlch mawr yn y strwythur oed rhwng 18 a 40 oed

addas ar gyfer eu hanghenion

Fforddiadwyedd:

Pris tŷ cyfartalog o £150,000; pris cyfartalog y chwartel isaf yw £112,000

Cymhareb o 6.1 o brisiau tai i incymau cyfartalog aelwydydd; cyfradd fenthyca morgais dderbyniol fel arfer yw 3.5 gwaith

Mae'r pris yn rhy uchel i 46% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd i fod yn berchen-feddianwyr neu rentu'n breifat, 52% yn ein hardaloedd lleiaf fforddiadwy.

Dim ond 10% o eiddo i'w rhentu'n breifat sy'n cynnig lefelau rhent ar y Lwfans Tai Lleol

Blwch cyfartalog o £30.70 rhwng y lefelau uchafswm budd-daliadau a rhenti cyfartalog

Lwfans Tai Lleol o £55 yr wythnos i berson sengl dan 35 oed o'i gymharu â rhent un ystafell wely ar y sector rhentu preifat o £98

I rentu eiddo 2 ystafell wely yn breifat, mae angen i aelwyd ennill £21,240 y flwyddyn. I brynu eiddo 2 ystafell wely (chwartel isaf) mae angen £19,800 y flwyddyn arnynt ond mae hefyd angen iddynt fod wedi cadw blaendal o 5% fan lleiaf.

Iechyd a Gofal Cymdeithasol:

Mae nifer cynyddol o bobl yn byw gyda dementia, yn debygol o fod yn 8.9% o'r boblogaeth dros 65 oed erbyn 2035; 7.6% ar hyn o bryd.

Mae risg uchel iawn o unigedd ac ynysu ymhlith pobl hŷn sy'n byw mewn traean o wardiau etholiadol y sir

Diffyg cyflenwad o lety pobl hŷn a gefnogir

Gwariwyd £1.2 miliwn ar addasu eiddo ar gyfer pobl anabl bob blwyddyn ac mae'r galw'n cynyddu. Mae grant cyfartalog yn costio £7,000

491 o syrthiadau fesul 100,000 o'r boblogaeth yn y sir, cost flynyddol presenoldeb Damweiniau ac Achosion Brys; cost torri clun yw £28,000

Diffyg lleoedd gofal preswyl arbenigol a chartrefi gofal

Atgyfeiriadau cynyddol am gefnogaeth oherwydd anghenion iechyd meddwl

Angen darparu ar gyfer pobl ieuengach gydag anghenion cefnogaeth

Economi:

Mae 35% o aelwydydd yn byw mewn tlodi (29% ar gyfer Prydain gyfan)

35% o bobl yn gweithio mewn diwydiannau yn ymwneud â gwasanaethau a thwristiaeth (22% yn genedlaethol) sydd â chyflogau isel, yn rhan amser neu'n dymhorol

Incwm aelwyd blynyddol canolrif o £24,800 (oddeutu 83% o gyfartaledd Prydain, chwartel isaf £14,250)

Mae 4 ardal yn y sir ymhlith y 10% uchaf ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru, gyda thai a mynediad at wasanaeth yn broblem benodol

Dros y 12 mis diwethaf mae nifer o ddarnau ymchwil wedi hysbysu ein dealltwriaeth o'r farchnad dai a'r heriau sy'n ein wynebu

Gellir dod o hyd i grynodeb o'r canfyddiadau allweddol yn **Atodiad A – Ein Sail Tystiolaeth**

Y Darlun Ehangach

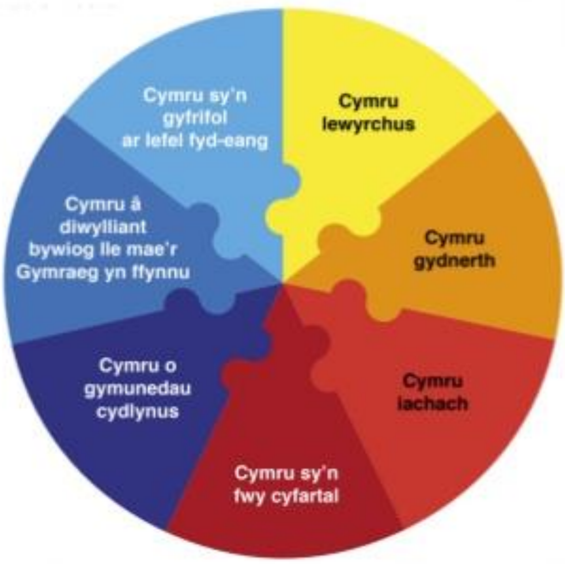
Mae diwygiadau mewn polisïau tai a lles cenedlaethol yn sbarduno newidiadau sylweddol o fewn y sector tai; mae angen i ni ddiweddaru polisïau lleol er mwyn adlewyrchu'r newidiadau hyn a lliniaru'r risgiau y mae ein cymunedau'n eu hwynebu.

Newid Deddfwriaethol

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae'r Ddeddf hon yn ymwneud â gwella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae angen i gyrff cyhoeddus sicrhau eu bod yn ystyried yr effaith y gallent ei gael ar bobl sy'n byw eu bywydau yng Nghymru yn y dyfodol wrth wneud eu penderfyniadau. Mae'n disgwyl iddynt:

- Gweithio yn well gyda'i gilydd
- Cynnwys pobl sy'n adlewyrchu amrywiaeth ein cymunedau
- Edrych ar yr hir dymor yn ogystal â chanolbwyntio ar y presennol
- Gweithredu i geisio atal problemau rhag gwaethygu – neu eu hatal rhag digwydd yn y lle cyntaf.



I wneud yn siŵr ein bod i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth, mae'r Ddeddf yn sefydlu saith o amcanion lles cenedlaethol. Rhaid i Fyrddau Gwasanaeth Cyhoeddus hefyd gynnal asesiad o les lleol (**Atodiad A**).

Rydym wedi asesu ein strategaeth yn erbyn yr amcanion hyn er mwyn sicrhau ein bod yn cyflawni'n dyletswyddau (**Atodiad B**).

Deddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014

Deddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) yw'r ddeddf newydd ar gyfer gwella lles pobl sydd angen gofal a chymorth, a gofalwyr sydd angen cefnogaeth. Mae'r ddeddf yn cydnabod y cysyniad o "werth cymdeithasol" sy'n ceisio meintioli pwysigrwydd a "gwerth" newidiadau cadarnhaol i les person.

Mae'r Ddeddf yn newid y ffodd mae anghenion pobl yn cael eu hasesu a'r ffyrdd mae gwasanaethau yn cael eu darparu gyda phobl yn cael mwy o lais yn y gofal a'r cymorth maent yn ei dderbyn. Mae hefyd yn rhoi rheidrwydd ar Gynghorau i hyrwyddo'r gwasanaethau a ddarperir gan fentrau cymdeithasol, cwmnïau cydweithredol, a sefydliadau trydydd sector.

Rhaid i awdurdodau lleol a byrddau iechyd gynnal asesiadau o'r boblogaeth ar y cyd er mwyn darganfod anghenion gofal a chymorth mewn ardal. Rydym wedi defnyddio Asesiad Gogledd Cymru er mwyn hysbysu ein sail tystiolaeth (**Atodiad A**).

Deddf Diwygio'r Gyfundrefn Les 2012

O ganlyniad i Ddeddf Diwygio'r Gyfundrefn Les 2012 a chyhoeddiadau pellach gan y Llywodraeth Ganolog ynglŷn â'r system les a budd-daliadau, mae aelwydydd yng Nghonwy yn profi newidiadau sylweddol i'w cyllid a'u hawliau. Mae'r rhain yn cynnwys:

- O fis Ebrill 2013, mae cyfyngiad ar faint o fudd-dal tai y gall tenantiaid o oedran gweithio mewn tai cymdeithasol ei hawlio, sydd bellach yn ymwneud â maint yr eiddo y bernir y mae arynynt ei angen (gelwir yn 'dreth ystafell wely'). Mae amodau tebyg wedi bod yn eu lle yn y sector preifat ers 2008.

- Ers mis Ebrill 2013 cafodd yr hawl cyfradd ystafell sengl a oedd yn arfer bod yn berthnasol i unigolion dan 25 oed ei hymestyn i bobl 35 oed ac iau.

Cyflwynodd Deddf Diwygio'r Gyfundrefn Les y Credyd Cynhwysol sydd yn cymryd lle chwech o'r prif fudd-daliadau prawf modd a chredydau treth gan gynnwys budd-dal tai. Disgwylir i Gredyd Cynhwysol gael ei gyflwyno yng Nghonwy ym mis Mehefin 2018.

Mae asesiad o'r effaith ar Ddiwygio'r Gyfundrefn Les ar gartrefi'r Sir wedi ei gynnal a bydd yn hysbysu'r strategaeth hon (**Atodiad A**).

Deddf Tai (Cymru) 2014

Fel deddf tai gyntaf Cymru erioed, nod hyn yw gwella cyflenwad, ansawdd a safon tai yng Nghymru. Yr elfennau allweddol yw:

- Cyflwyno cofrestriad gorfodol a chynllun trwyddedu ar gyfer landlordiaid sector preifat ac asiantaethau gosod tai, a fydd yn cael eu darparu drwy Rhentu Doeth Cymru.
- Diwygio'r gyfraith ddigartrefedd, rhoi mwy o ddyletswydd ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd a'u caniatáu i ddefnyddio llety addas yn y sector preifat. Rhaid i awdurdodau hefyd adolygu eu gwasanaethau digartrefedd a sicrhau bod strategaeth ddigartrefedd yn ei lle erbyn 2018. Gellir gweld darganfyddiad ein hadolygiad yn (**Atodiad A**).
- Dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi ei glustnodi. Mae'n Asesiad O Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr wedi hysbysu ein sail tystiolaeth ar gyfer y strategaeth hon (**Atodiad A**).
- Grymuso awdurdodau lleol i godi mwy na'r gyfradd arferol o dreth cyngor ar eiddo gwag hir dymor a mathau penodol o ail gartrefi
- Cymorth i ddarparu tai drwy Gymdeithasau Tai Cydweithredol

Rheoliadau Arbed Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Lloegr a Chymru) 2015

Cynlluniwyd Rheoliadau 2015 i fynd i'r afael â'r eiddo lleiaf effeithiol o ran ynni yng Nghymru a Lloegr – y rheiny sydd â gradd F neu G ar eu Tystysgrif Perfformiad Ynni. Mae'r Rheoliadau yn sefydlu safon isaf o fand E ar gyfer eiddo domestig sy'n cael eu rhentu yn breifat, a bydd yn effeithio tenantiaethau newydd o 1 Ebrill 2018.

Deddf Rhenti Cartrefi (Cymru) 2016

Pan fydd yn cael ei weithredu, bydd y Ddeddf hon yn ei gwneud yn symlach i rentu cartref ac yn diogelu hawliau tenantiaid. Bydd darnau cymhleth o ddeddfwriaeth gyfredol yn cael eu disodli gan un fframwaith cyfreithiol a 'chontractau deiliadaeth' newydd. Yn gyffredinol, mae'r Ddeddf yn disodli'r holl denantiaethau a thrwyddedau cyfredol gyda dim ond dau fath o gytundeb deiliadaeth; diogel neu arferol. Ar hyn o bryd rhagwelir y bydd angen ail gyhoeddi pob cytundeb tenantiaeth newydd a chyfredol. Mae'r Ddeddf hefyd yn creu hawliau newydd i bobl sy'n dioddef cam-drin domestig ar gyfer pobl mewn tai a rennir ac ar gyfer tenantiaid lle mae angen gwneud gwaith trwsio.

Deddf Ddiddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018

Mae nifer y cartrefi a gollwyd drwy'r Hawl i Brynu ar draws Cymru yn gyfwerth â 45% o gyfanswm y stoc tai cymdeithasol fel yr oedd ym 1981. Mae hyn wedi golygu amseroedd aros hirach i bobl ag anghenion o ran tai, nifer ohonynt yn ddiamddiffyn, i gael mynediad at gartref y gallant ei fforddio.

Nod y Ddeddf yw annog datblygiad stoc dai newydd ac amddiffyn buddsoddiad diweddar. Daw'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael i ben ar 24 Mawrth 2018 ar gyfer 'cartrefi newydd' sydd heb eu gosod ar gyfer tai cymdeithasol am y chwe mis cyn y dyddiad hwn. Ar gyfer stoc tai cymdeithasol presennol, bydd y diddymiad terfynol yn digwydd ar 26 Ionawr 2019.

Dylanwadau Economaidd Rhanbarthol

Rhaid i ni hefyd fod yn ymwybodol o rai cymhellion allweddol yn economi Gogledd Cymru sy'n dylanwadu ar ein marchnad dai yn y blynyddoedd i ddod.

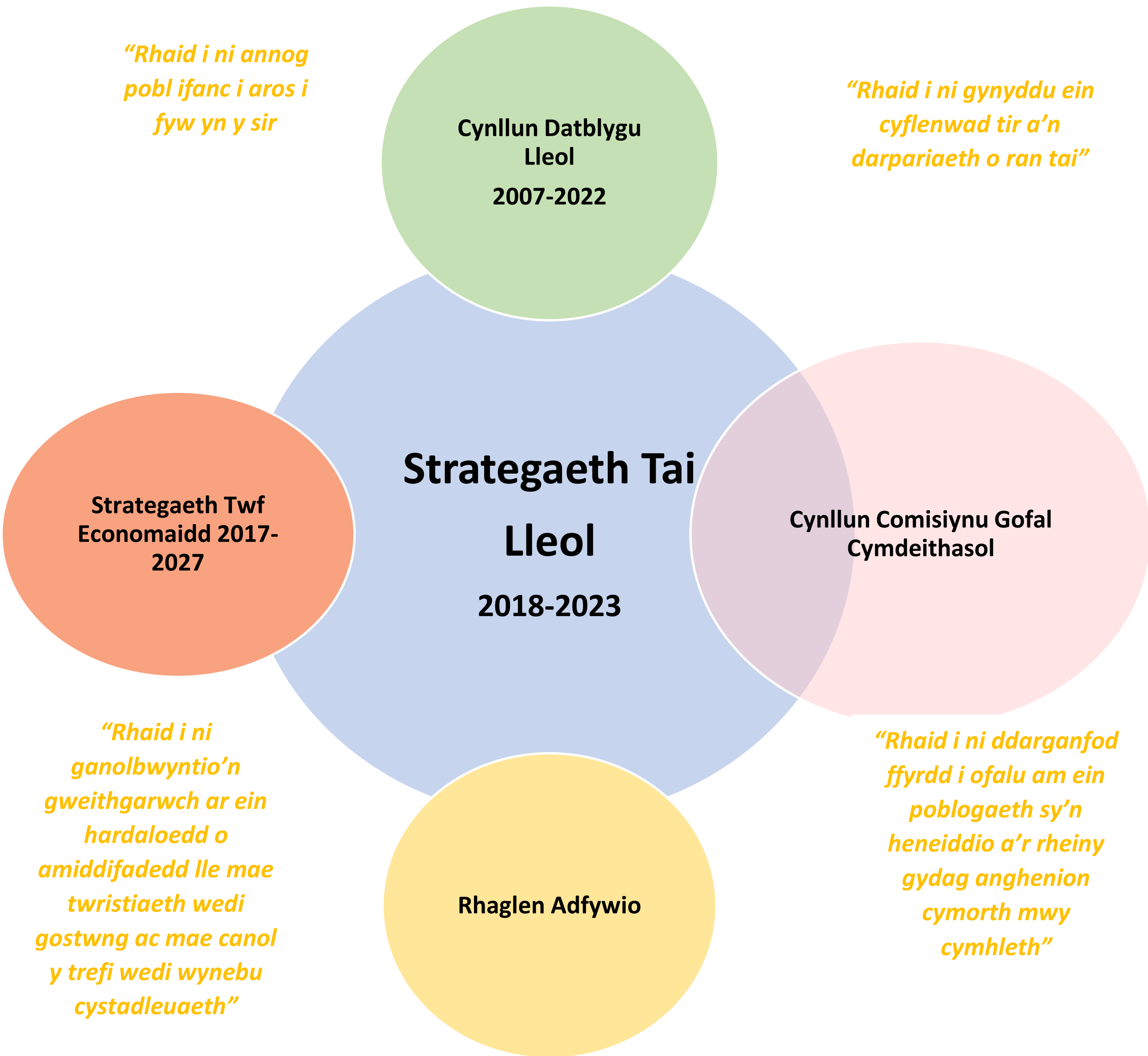
Bydd Wylfa Newydd, gorsaf bŵer niwclear ar gyfer Gogledd Ynys Môn, yn dod â chyfle economaidd ond hefyd yn rhoi pwysau ar farchnad dai sydd eisoes yn anfforddiadwy. Fel prosiect o bwys cenedlaethol, bydd galw sylweddol am dai ychwanegol dros y cyfnod adeiladu a'r tu hwnt, sy'n debygol o effeithio ar y rhai mwyaf diamddiffyn, ac achosi adleoli posibl yn y sector rhentu preifat. Fel siroedd cyfagos, mae'n debyg o effeithio ar farchnadoedd tai Gwynedd a Chonwy.

Mae Cynnig Bargen Twf Gogledd Cymru a'r weledigaeth o greu swyddi, denu buddsoddiad sector preifat dros y 15 mlynedd nesaf. Mae'n cydnabod fod perfformiad y diwydiant adeiladu yn y rhanbarth yn is na'r lefel a ddisgwylir ac mae nifer y tai sy'n cael eu cwblhau ar eu lefel isaf. Bydd y themâu galluogwyr tai yn ceisio cyflymu nifer y tai sy'n cael eu hadeiladu, gan gynnwys tai fforddiadwy a darparu cefnogaeth i ddatblygwyr bach a chanolig.

Blaenoriaethau Lleol

Rhaid i'n strategaeth hefyd gydnabod a chyfrannu tuag at flaenoriaethau cynllunio, twf economaidd, adfywio a gofal cymdeithasol lleol.

Cynllun Corfforaethol Drafft (2017 – 2022) "Conwy - Sir Flaengar sy'n creu cyfleoedd"



Cyllid

Mae datganiad cyllid dros dro ar gyfer 2018/19 yn golygu bod y cyngor yn wynebu ddwywaith y lefel o doriadau o'i gymharu â'r cyfartaledd Cymreig. Mae hyn yn golygu bod hyd yn oed llai o arian mewn cyfnod lle mae’r galw am wasanaethau yn codi. Tra bo rhai cyfleoedd wedi bod o ran mwy o ffynonellau cyllid neu ffynonellau cyllid newydd, mae ffynonellau cyllid eraill mewn peryg neu wedi eu gostwng dros y blynyddoedd diwethaf.

Newydd/Cynyddol	Mewn Perygl / Dan Ystyriaeth.	Lleihau/ Gorffen

Datblygu Tai Fforddiadwy:

Ffrwd Gyllido	Cyllideb	Defnydd	Sylwadau
Grant Tai Cymdeithasol / Grant Cyllid Tai	**Conwy** £22 miliwn 2017-21	Arian cyfalaf ar gyfer datblygu tai cymdeithasol neu ganolradd	Cyllid ychwanegol ar gyfer 2017 - 2021
Cyllid Tai Arloesol	**Cymru** £10 miliwn y flwyddyn 2016/17 a 2017/18	Cyllid cyfalaf ar gyfer datblygiadau tai arloesol	Cyllid newydd i annog dylunio cynaliadwy ac arloesi
Grant Cyfalaf Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr	Yn amodol ar wneud cais	Cyllid ar gyfer darpariaeth breswyl a safleoedd teithwyr	Cyllid newydd i gefnogi’r ddyletswydd i ddarparu ar gyfer y gymuned
Rhentu i Berchnogi	**Cymru** £10 miliwn y flwyddyn 2016/17 a 2017/18	Cynnyrch tai fforddiadwy newydd yn galluogi teuluoedd i brynu ar ostyngiad ar ôl cyfnod o rentu	Yn cael ei ystyried ar hyn o bryd. Ond ar gael ar gyfer tai newydd
Cyllid Datblygu LCC	Dim sir benodol	Codwyd cyllid preifat i gefnogi datblygiad tai fforddiadwy	Mae cymdeithasau yn ddibynnol ar delerau benthyca ffafriol
Cynllun Lliniaru Tai Wylfa	I’w drafod	Trafodwyd y gronfa drwy'r broses gynllunio i liniaru effaith y datblygiad ar y farchnad dai	Cronfa i’w dosbarthu rhwng cynghorau Ynys Môn, Gwynedd a Chonwy
Premiymau Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag ac ail gartrefi.	Yn amodol ar fabwysiadu a lefel premiwm	Gallai refeniw ychwanegol gefnogi darpariaeth tai fforddiadwy	Mae angen ystyried materion casglu a chostau gweinyddol

Addasiadau:

Ffrwd Gyllido	Cyllideb	Defnydd	Sylwadau
Galluogi	£143,000	Addasiadau ar raddfa fechan i bobl anabl	Cyllid newydd i gyd-fynd â’r Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl
Grantiau Cyfleusterau i’r Anabl	£1.45 miliwn	Cyllid cyfalaf ar gyfer grantiau addasiadau gorfodol	Yn dibynnu ar gyflwyno cais blynyddol

Digartrefedd:

Ffrwd Gyllido	Cyllideb	Defnydd	Sylwadau
Grant Atal Digartrefedd	I'w gadarnhau	Gwasanaethau atal	Rhan o'r cynllun llwybr hyblygrwydd*
Taliadau Tai Dewisol	**Conwy** £193,000 2017-18	Cyllid atodol ar gyfer y rhai hynny sy'n wynebu'r uchafswm budd-dal tai	Caiff y dyraniad llawn ei wario bob blwyddyn. Mae newidiadau i'r gyfundrefn les yn debyg o gynyddu'r galw
Cyllid Grant Trosiannol	**Conwy** £106,000 2017-18	Hwyluso cyflwyniad Deddf Tai (Cymru) 2014	Blwyddyn olaf y gefnogaeth ar gyfer dyletswyddau digartrefedd newydd

Gwasanaethau Cefnogi:

Ffrwd Gyllido	Cyllideb	Defnydd	Sylwadau
Cefnogi Pobl	**Conwy** £6.5 miliwn 2017-18	Cyllid refeniw ar gyfer gwasanaethau cefnogi yn ymwneud â thai ar gyfer pob grŵp o gleientiaid	Toriadau cyllid mewn blynyddoedd blaenorol. Rhan o'r cynllun llwybr hyblygrwydd llawn*

*Mae'r Grant Atal Digartrefedd a'r Grant Cefnogi Pobl yn ffrydiau cyllido sy'n gysylltiedig â'r Cynllun Llwybr Cyllido Hyblyg. Mae Sir Conwy yn Ardal Llwybro ar gyfer 2017-18 ymlaen gan ganiatáu hyblygrwydd o 100% ar draws y grantiau i wneud defnydd mwy effeithiol o gyllid a diwallu anghenion cefnogaeth lleol.

Adfywio a Gwella Cartrefi

Ffrwd Gyllido	Cyllideb	Defnydd	Sylwadau
Troi Tai yn Gartrefi a Gwella Cartrefi	£888,000 2016/19	Benthyciadau adnewyddu ar gyfer perchnogion cartrefi a landlordiaid	Meini prawf yn cael eu hadolygu gan LlC ar hyn o bryd
ARBED	Yn amodol ar wneud cais	Mesurau effeithlonrwydd ynni ar gyfer eiddo â pherchnogion preifat	Meini prawf yn newid bob blwyddyn gan ei gwneud yn anodd i gynllunio'n strategol
Buddsoddiad Adfywio wedi ei Dargedu	**Gogledd Cymru** £22 miliwn 2018-21	Rhaglen adfywio cyfalaf. Yn rhanbarthol mae'r cynllun wedi nodi ffrwd waith adnewyddu tai.	Wedi ei neilltuo yn rhanbarthol yn hytrach na dyrannu ar gyfer Conwy fel rhaglenni blaenorol

Beth mae hyn yn ei olygu o safbwynt tai yng Nghonwy?

Y Darlun Ehangach	*yn gymysg â materion lleol*	*yn creu heriau penodol i Gonwy*
Llai o Gyllid llai o arian, ond dim llai o alw **Diwygio'r Gyfundrefn Les** creu rhagor o alw am ddewisiadau tai fforddiadwy **Cyfleoedd Economaidd** ond y posibilrwydd o bwysau atodol ar y farchnad dai **Newid Deddfwriaethol** pwerau a dyletswyddau cyfreithiol newydd	**Diffyg tai fforddiadwy** **Sector rhentu preifat drud** **Lefelau cynyddol o ddigartrefedd a chysgu ar y stryd** **Problemau argaeledd tir** **Cartrefi gwag ac ail gartrefi** **Stoc dai hŷn** **Nifer cynyddol o bobl hŷn eiddil** **Trafferthion yn cadw pobl ieuengach**	**Fforddiadwyedd** *Nid oes gennym ddigon o opsiynau fforddiadwy o ran tai ar gyfer cartrefi incwm isel ac mae'r galw yn cynyddu* **Addasrwydd** *Mae gennym amrywiaeth eang o anghenion cymorth a llety i'w cwrdd, a llai o adnoddau i wneud hynny* **Ansawdd** *Mae angen i ni wella ansawdd y stoc dai hŷn o ran arbed ynni a sicrhau nad yw cartrefi yn cael effaith andwyol ar iechyd pobl* **Dewis Gwybodus** *Mae angen i ni hysbysu pobl o'r realiti ynglŷn â darganfod a chadw cartref yn ein sir er mwyn ein galluogi i reoli eu disgwyliadau*

Bydd adrannau canlynol y strategaeth hon yn ystyried yr heriau hyn yn fanylach, ystyried beth fydd yn digwydd os na wnawn ni weithredu, a beth fyddwn yn ei wneud i fynd i'r afael â nhw dros y 5 mlynedd nesaf.

Ein Gweledigaeth o ran Tai

At bwrpas y strategaeth hon rydym wedi mabwysiadu'r weledigaeth dai a amlinellir yng Nghanlyniad 3 Cynllun Corfforaethol 2017 – 2022 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy, addas, o safon dda sy'n gwella safon eu bywyd.

Fforddiadwyedd

Rydym angen cynyddu cyflenwad dewisiadau tai fforddiadwy i bobl sydd ag incymau is.

Beth yw'r prif broblemau rydym wedi'i nodi?

Diwygio'r Gyfundrefn Les

Mae Diwygio'r Gyfundrefn Les yn cael effaith uniongyrchol ar allu aelwydydd i fforddio eu rhent. Roedd diwygiadau a gyflwynwyd cyn 2017 yn cynnwys:

- Rhewi cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LHA) tan 2019;
- Cyfyngu hawl LHA i bobl sengl dan 35 oed i'r gyfradd ystafell a rennir
- Y ffi tanfeddiannu sy'n berthnasol i denantiaid tai cymdeithasol. Ym mis Chwefror 2017, lleihawyd budd-daliadau i 527 o aelwydydd yng Nghonwy (12% o'r holl denantiaid tai cymdeithasol) gyfartaledd o £15.24 yr wythnos.
- Dileu'r Premiwm Teulu Budd-dal Tai: Collodd 1119 o deuluoedd yng Nghonwy £17.45 yr wythnos.
- Mae'r uchafswm budd-daliadau (sy'n cyfyngu ar y swm o Fudd-dal Tai sy'n daladwy i aelwyd i sicrhau nad yw eu cyfanswm budd-dal yn fwy na £20,000 y flwyddyn)

Mae'r diwygiadau a gynlluniwyd yn cynnwys:

- Dileu'r hawl i fudd-dal tai ar gyfer llawer o bobl 18-20 oed sy'n effeithio 137 o hawlwyr cyfredol yng Nghonwy a 213 o bobl ifanc os ydynt yn gwneud cais am Gredyd Cynhwysol (CC).
- Cyflwyno Credyd Cynhwysol yn llawn, sy'n lleihau lefelau'r gefnogaeth tai a delir, ynghyd â newidiadau gweinyddol sy'n effeithio pryd y bydd taliadau'n cael eu gwneud. Bydd rheolau amodoldeb newydd mewn gwaith, lwfansau gwaith, a'r 'isafswm incwm' newydd yn arwain at leihau CC. Bydd y drefn cosbau yn effeithio ar allu tenantiaid i dalu rhent. Byddai 54.3% o hawlwyr cyfredol yn gweld lleihad mewn incwm aelwydydd ar ôl trosglwyddo i CC.
- Bydd didyniadau 'unigolyn nad yw'n ddibynnol' dan CC yn fwy pan mae'r unigolyn nad yw'n ddibynnol yn hawlio budd-dal (bydd tua 157 o achosion yng Nghonwy wedi'u heffeithio)

- **Effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les ar y sector rhentu preifat.**

Canfu asesiad o effaith diwygio'r gyfundrefn les y byddai 96.5% o aelwydydd yn y sector preifat yn dioddef her oherwydd diwygio'r gyfundrefn les. Amcangyfrifir bod 1140 o aelwydydd yng Nghonwy angen diogelwch trosiannol wrth drosglwyddo i CC.

Ar hyn o bryd, o'r 3,735 o aelwydydd sy'n gwneud cais am fudd-dal tai yn 2017, roedd 87.2% yn talu rhent ar gyfradd uwch na'u lwfans LHA perthnasol. Roedd y 'cyfraniad ychwanegol' cyfartalog yn £30.70. Mae rhenti yn cynyddu a LHA wedi'i rewi tan 2019. Bydd y diffyg cynyddol mewn budd-daliadau yn creu mwy o bwysau ar dai cymdeithasol wrth i daliadau 'ychwanegol' fod yn gynyddol anoddach eu fforddio wrth i incwm budd-dal leihau. Mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid preifat yn gwrthod derbyn tenantiaid newydd sy'n hawlio CC.

- **Effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les ar y sector rhentu cymdeithasol**

Amcangyfrifir bod 1548 o aelwydydd yng Nghonwy angen diogelwch trosiannol wrth drosglwyddo i CC.

Ni fydd gan bobl ifanc dan 21 oed hawl i Fudd-dal Tai. Er y bydd rhai pobl ddiamddiffyn wedi'u diogelu, ni fydd darparwyr tai yn gallu darparu ar gyfer rhai heb hawl.

Mae gweinyddu Credyd Cynhwysol i'w dalu yn fisol fel ôl-daliad yn dilyn cyfnod o aros yn her gyllidebu difrifol i denantiaid. Mae ardaloedd peilot CC wedi gweld cynnydd mewn ôl-ddyledion rhent.

Cyflogaeth

Mae'r tabl isod yn manylu ar statws cyflogaeth yr holl breswylwyr economaidd weithgar yng Nghonwy, o'i gymharu â Chymru a gweddill Prydain Fawr:

Tabl 31 Gweithgarwch Economaidd Ffynonellau: Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn ONS; arolwg poblogaeth blynyddol ONS, (NOMIS)	**BS Conwy**		**Cymru %**	**Prydain Fawr %**
	Nifer	**%**		
Pawb 16-64 oed (canol 2014)	66,900	57.5	62.2	63.5
Gweithgarwch Economaidd (Hydref 2014- Medi 2015)				
Economaidd Weithgar	53,300	75.3	75.1	77.7
Mewn gwaith	50,500	71.1	70.3	73.4
Gweithwyr	41,500	59.8	60.1	62.8
Hunangyflogedig	8,400	10.7	9.5	10.2
Anweithgar yn economaidd	16,400	24.7	24.9	22.3

Ffynhonnell: Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2017.

Sector preifat

Mae'r gyfran o aelwydydd sy'n byw yn y sector rhentu preifat (PRS) wedi tyfu dros y deng mlynedd diwethaf. Mae'r PRS yn darparu amryw o ddewisiadau tai ac yn galluogi symudedd o fewn y farchnad. Mae'r hyblygrwydd o rentu yn hytrach na bod yn berchen ar eiddo yn fanteisiol i aelwydydd sydd angen symud yn rheolaidd e.e. oherwydd gwaith. Serch hynny, gall y sector fod ag anfanteision sylweddol i denantiaid. Ystyrir fod y denantiaeth cyfnod penodedig safonol o 6 mis yn ansicr. Mae'n gyffredin i bob tenantiaeth gynnwys costau a delir ymlaen llaw ychwanegol: blaendaliadau a ffioedd asiantaeth a bod rhenti yn gymharol uchel.

Mae rhenti preifat yn llawer uwch na rhenti cymdeithasol ac yn aml yn uwch nag y byddai ad-daliadau morgais.

Roedd Deddf Tai (Cymru) 2014, yn galluogi Awdurdodau Lleol i ailgartrefu aelwydydd digartref mewn tai rhent preifat, cyn belled ag eu bod yn addas; ond yn flaenorol, roedd aelwydydd digartref yn gallu mynnu cael cartref newydd mewn tai cymdeithasol, er y rhestrau aros hir mewn llety dros dro.

Tai Amlfeddiannaeth

Ar hyn o bryd, mae polisi Conwy yn gwrthsefyll creu Tai Amfeddiannaeth newydd, a fydd yn arwain at oblygiadau ar gyfer datblygu dewisiadau tai a rennir sy'n addas ar gyfer aelwydydd sengl ar incwm isel, sydd â hawl i gyfradd llety a rennir y lwfans tai lleol yn unig.

Cartrefi Gwag

Mae anheddau gwag yn y stoc tai sector preifat yn fater o bwys yng Nghonwy. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd gan Gonwy lefel uwch o eiddo gwag yn ei stoc nag ar gyfer Cymru yn gyffredinol (gweler y tabl isod). Mae'r eiddo gwag hyn yn gymysgedd o eiddo gwag tymor hir a thymor byr. Er bod angen lefel eiddo gwag i ganiatáu ar gyfer newidiadau yn y farchnad dai, mae anheddau gwag yn ffynhonnell tai ychwanegol i ddiwallu'r anghenion cynyddol.

Tabl 50 Llefydd aelwydydd yn ôl math o ddaliadaeth Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401	**Conwy**		**Cymru**	**Lloegr a Chymru**
	Nifer	**%**	**%**	**%**
Cyfanswm mannau mewn aelwydydd	56,200		1,385,500	24,429,600
Gyda phreswylwyr	51,200	91.1%	94.0%	95.6%
Gwag	5,000	8.9%	6.0%	4.4%

Ffynhonnell: Asesiad Marchnad Tai Lleol 2017.

Cyflenwad Tai

Ar y cyfan, nid yw'r cyflenwad o dai newydd, yn arbennig tai fforddiadwy, wedi dal i fyny â'r galw yng Nghonwy. Dros y deng mlynedd diwethaf, cyfradd gyfartalog yr anheddau newydd ac addasiadau newydd a gwblhawyd oedd tua 265 uned y flwyddyn.

Ar gyfartaledd, mae Conwy wedi darparu 92 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd diwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd fod cymhorthdal ar gael gan Lywodraeth Cymru i godi tai cymdeithasol gofal ychwanegol i'r rhai dros 55 oed. Os rydym yn parhau i ddarparu tai a thai fforddiadwy ar y gyfradd hon, bydd yr ôl-groniad anghenion yn parhau i dyfu yn gyflym.

Gall y ffactorau a ganlyn effeithio ar ddatblygiad tai:
- Argaeledd cyllid
- Cyfyngiadau cynllunio
- Argaeledd tir a chostau (yn enwedig mewn ardaloedd gwledig)
- Nodi anghenion tai (yn enwedig mewn ardaloedd gwledig)

Y meysydd gwaith allweddol a fydd yn ein helpu i ddarparu rhagor o dai fforddiadwy

Cynllun Datblygu Rhaglen

Dyrennir Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru i Gonwy bob blwyddyn (fel y disgrifiwyd ar dudalen 11). Cynllunnir y dosbarthiad grant i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan ddefnyddio’r Cynllun Datblygu Rhaglen (PDP).

Byddwn yn sicrhau bod gwaith y PDP yn ein cefnogi i gyflymu cyflenwad tai fforddiadwy.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a Pholisi Cynllunio.

Trwy waith y CDLl byddwn yn sicrhau bod tir sector cyhoeddus a phreifat ar gael i’w ddatblygu. Byddwn hefyd yn sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael ei sicrhau ar ddatblygiadau mawr (yn amodol ar argaeledd) trwy gytundebau a106.

Cymhelliant landlord sector preifat

Byddwn yn ceisio cynyddu cyflenwad tai fforddiadwy yn y sector preifat trwy annog landlordiaid i rentu eu heiddo i aelwydydd ar incwm isel.

Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig

Byddwn yn parhau i ddefnyddio’r gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig i’n helpu i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae’r gwasanaeth RHE yn flaenorol wedi cefnogi datblygiad tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig trwy nodi anghenion tai a thir ar gyfer datblygu.

Cynnig Twf Cymru Gogledd Cymru

Estynnwyd gwahoddiad i Ogledd Cymru ddatblygu Cynnig Twf Cymru gan Lywodraeth y DU. Mae gan y cynnig y potensial i greu miloedd o swyddi, hybu’r economi, gwella cludiant a chysylltiadau cyfathrebu, canolbwyntio ar ynni adnewyddadwy, cefnogi twristiaeth a mwy. Byddwn yn defnyddio hwn fel cyfle i hybu cyflenwad tai fforddiadwy a chreu cyfleoedd hyfforddiant i bobl leol gan gynnwys pobl ifanc.

Strategaeth Cartrefi Gwag

Trwy’r Strategaeth Cartrefi Gwag, nod y Cyngor yw targedu eiddo gwag problemus sy’n anweithredol yn y farchnad dai, yn annhebygol o gael eu defnyddio eto heb ymyrraeth, a gallant fod yn destun cwynion dilys gan y cyhoedd neu gyrff eraill, gyda’r nod o’u hailddefnyddio. Bydd y Strategaeth Cartrefi Gwag yn cael ei adolygu a bydd targed blynyddol o ailddefnyddio anheddau gwag yn cael ei osod.

Monitro anghenion o ran tai

Byddwn yn defnyddio’r gofrestr tai cymdeithasol a chofrestr tai fforddiadwy Tai Teg i fonitro’r galw am dai fforddiadwy i sicrhau ein bod yn datblygu’r cartrefi cywir yn y lleoliadau cywir.

Priodoldeb

Mae angen i ni ddiwallu anghenion llety a chymorth amrywiol pawb yn ein sir, rŵan ac yn y dyfodol.

Beth yw'r prif broblemau rydym wedi'u nodi?

Poblogaeth sy'n heneiddio

Mae'r tabl isod yn manylu sut y rhagwelir y bydd poblogaeth Conwy yn newid dros yr ugain mlynedd nesaf. Bydd nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy yn parhau i leihau yn gyson. Bydd y boblogaeth hŷn, 65+, hefyd yn parhau i dyfu yn sylweddol o ganlyniad i welliannau cynyddol mewn cyfraddau marwolaeth. Mewn ymateb i ragfynegiadau poblogaeth, mae'n rhaid i ddarpariaeth tai yn y dyfodol ystyried anghenion y gwahanol grwpiau oedran hyn. Rhagwelir y bydd yr angen am wasanaethau gofal preswyl yng Nghonwy ac ar draws Gogledd Cymru yn tyfu yn gyson dros yr ugain mlynedd nesaf.

Tabl 29 Grwpiau oedran cyffredinol ar gyfer y boblogaeth yng Nghonwy Ffynonellau: rhagamcanion canol blwyddyn y boblogaeth, ONS; rhagamcanion poblogaeth is genedlaethol 2011 (prif ragamcan), Llywodraeth Cymru	2005	2015	2025	2035
Nifer				
Cyfanswm poblogaeth	112,400	116,200	116,900	115,500
0-15 oed	19,900	18,900	19,200	17,000
16-64 oed	66,300	66,400	62,400	58,300
65+ oed	26,100	30,900	35,200	40,300
85+ oed	3,500	4,700	6,300	9,300
Fel canran o'r cyfanswm poblogaeth				
Cyfanswm poblogaeth	100%	100%	100%	100%
0-15 oed	17.7%	16.3%	16.5%	14.7%
16-64 oed	59.0%	57.2%	53.4%	50.5%
65+ oed	23.2%	26.6%	30.1%	34.8%
85+ oed	3.1%	4.0%	5.4%	8.0%

Ffynhonnell, asesiad marchnad tai lleol Conwy 2017

Pobl Ifanc

Mae pobl ifanc wedi eu gor-gynrychioli mewn ystadegau digartrefedd o'i gymharu â data poblogaeth. Rhwng Ebrill 2013 a Medi 2016, cyflwynodd 286 o bobl ifanc (16-24 oed) fel digartref, gyda 8% yn 17 a 18 oed, a 40% yn 21 a 22 oed. Y prif resymau dros ddigartrefedd oedd bod rhieni neu aelodau eraill y teulu yn anfodlon darparu ar gyfer y person ifanc bellach (63%) neu golli llety rhent (14%).

Yng Nghonwy, mae'r dewisiadau tai sydd ar gael i bobl ifanc ar incwm isel yn arbennig o gyfyngedig oherwydd y lefelau cymharol isel o dai cymdeithasol, (yn enwedig tai cymdeithasol un ystafell wely) a mynediad wedi'i danddatblygu ar gyfer y grŵp hwn i'r sector rhentu preifat. Mae'r dewisiadau tai sydd ar gael wedi'u lleihau ymhellach gan y llety cyfyngedig sydd ar gael ac sydd dan y lwfans cyfradd ystafell a rennir sydd ar gael i rai dan 35 oed.

Maint aelwydydd

Cynhaliwyd dadansoddiad o ragamcanion maint aelwydydd Conwy (gweler y tabl isod).

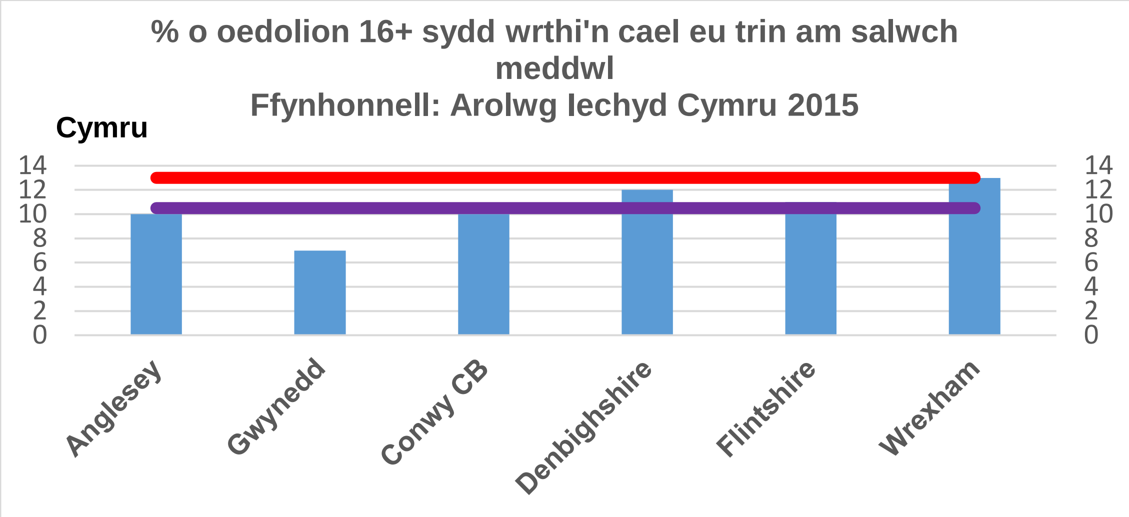
Tabl 46 Newid maint aelwydydd 2011 - 2036	Blwyddyn		Fel % o aelwydydd		Newid 2011 - 2036	
	2011	2036	2011	2036	Nifer	%
1 person	17,341	20,676	33.8%	37.3%	3,335	19.2%
2 person	18,713	20,202	36.5%	36.4%	1,488	8.0%
3 person	6,881	6,498	13.4%	11.7%	-382	-5.6%
4 person	5,522	5,515	10.8%	9.9%	-7	-0.1%
5+ person	2,793	2,585	5.5%	4.7%	-209	-7.5%
Pob aelwyd	51,250	55,475	100.0%	100.0%	4,226	8.2%

Mae'r tabl yn dangos bod disgwyl i'r nifer o aelwydydd yng Nghonwy dyfu 8.2% erbyn 2036, gyda'r mwyafrif o'r twf yn aelwydydd person sengl. Nid yw'r twf mewn aelwydydd person sengl yn unigryw i Gonwy, ond mae'n fwy amlwg oherwydd ein poblogaeth hŷn.

Yn 2017, roedd 42.1% o'r holl ymgeiswyr cymdeithasol angen llety 1 ystafell wely, ond dim ond 16.1% o'r stoc oedd ag 1 ystafell wely. Mae 12.1% o'r holl ymgeiswyr tai cymdeithasol angen 4 ystafell wely neu fwy, ond dim ond 3.5% o'r stoc sydd â 4+ ystafell wely, a does gan lawer o gymunedau ddim eiddo 4 ystafell wely o gwbl.

Anghenion Cymhleth

Weithiau, mae angen llety arbenigol ar gyfer pobl ddiamddiffyn a all fod ag anghenion cefnogi amrywiol mewn ystod o anghenion cymhleth gan gynnwys camddefnyddio sylweddau, trais domestig ac iechyd meddwl. Mae'n bwysig bod llety addas a gwasanaethau cefnogi yn cael eu darparu ar gyfer aelwydydd sydd ag un neu fwy o'r materion hyn. Mae'r siart isod yn manylu ar ganran yr oedolion (16+) sydd wrthi'n cael eu trin am salwch meddwl yng Ngogledd Cymru, yn ôl Arolwg Iechyd Llywodraeth Cymru 2015.



Mae Cefnogi Pobl Conwy yn gweithredu dull llwybr sengl ar gyfer cael tai gyda chefnogaeth a chefnogaeth yn ôl yr angen yng Nghonwy, lle bydd yr holl atgyfeiriadau am dai gyda chefnogaeth a chefnogaeth yn ôl yr angen yn dod drwy un pwynt cyswllt sydd wedi'i reoli a'i gydlynu yn ganolog gan staff Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Mae'r Llwybr Sengl yn dyrannu atgyfeiriadau yn seiliedig ar anghenion ac argaeledd priodol tai gyda chefnogaeth neu gefnogaeth yn ôl yr angen, ac mae wedi'i gynllunio i sicrhau mynediad teg a hawdd i gefnogaeth sy'n seiliedig ar anghenion.

Yn 2016/17 roedd cyfanswm o 834 o atgyfeiriadau i'r tîm Llwybr o'i gymharu â 661 y flwyddyn flaenorol. Arweiniodd hyn at 757 o atgyfeiriadau i ddarparwyr Cefnogi Pobl yn 16/17 o'i gymharu â 590 yn 15/16. Mae hyn yn awgrymu galw cynyddol am wasanaethau Cefnogi Pobl yn y flwyddyn ddiwethaf.

O'r 757 o atgyfeiriadau a wnaed, derbyniwyd 355 (47%) i brosiectau CP neu restrau aros, gyda'r nifer mwyaf yn cael llety â chymorth.

Cysgu ar y Stryd

Yng Nghonwy, mae'r cyfrifiad blynyddol o unigolion sy'n cysgu ar y stryd wedi canfod mwy o bobl yn cysgu ar y stryd yn y 3 blynedd diwethaf, er bod niferoedd yn parhau i fod yn gymharol isel, 12 yn 2017. Yn genedlaethol mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod cyfraddau cysgu ar y stryd wedi codi tua 25% rhwng 2016 a 2017
(statswales.gov.wales; unigolion sy'n cysgu ar y stryd yn ôl awdurdod lleol).

Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr

Ar ôl gweithredu Deddf Tai (Cymru) 2014, daeth yn ofyniad statudol i bob Awdurdod Lleol gael mynediad i anghenion llety'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr a darparu ar gyfer safleoedd os yw'r asesiad wedi nodi bod angen.

Cynhaliwyd asesiad o anghenion Sipsiwn a Theithwyr yng Nghonwy yn 2016, a nododd yr angen am un safle parhaol arall ac un safle dros dro.

Y Galw am Dai Canolradd

Mae'r galw am dai canolradd wedi tyfu yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf; ym mis Gorffennaf 2017 roedd 340 o ymgeiswyr ar y gofrestr Camau Cyntaf am berchentyaeth cost isel, ac 186 o ymgeiswyr angen rhent canolradd. Mae hyn fwy na dwbl y nifer ymgeiswyr a oedd ar y gofrestr ddeuddeg mis yn flaenorol.

Y meysydd allweddol a fydd yn ein helpu i ddiwallu anghenion llety a chymorth amrywiol pawb yn ein sir, rŵan ac yn y dyfodol.

Llety i Bobl Hŷn

Trwy'r Strategaeth Tai Pobl Hŷn, mae'r Cyngor yn ceisio sicrhau bod anghenion llety pobl hŷn yn cael eu diwallu a sicrhau bod gan bobl hŷn ddewis wrth wneud penderfyniad ynglŷn â'u tai.

Llety i Bobl Ifanc

Byddwn yn ceisio archwilio i ddulliau arloesol o ddarparu llety priodol i bobl ifanc, a fydd yn cynnwys adeiladu ar lwyddiant Llety Cadarnhaol Pobl Hŷn a'r Llwybr Cefnogi. Bydd y llwybr yn canolbwyntio ar ganlyniadau llwyddiannus i bobl ifanc, y mae gan lawer ohonynt anghenion amrywiol a chymhleth mewn ystod o agweddau yn eu bywydau.

Llety Cymunedol Sipsiwn a Theithwyr

I gydymffurfio â Deddf Tai (Cymru) 2014, bydd y Cyngor yn mynd i'r afael ag anghenion llety'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn ôl Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr 2016.

Gwasanaethau cefnogi tai

Byddwn yn ceisio cryfhau gwasanaethau cefnogi tai trwy weithio ar y cyd ac yn greadigol i nodi a llenwi bylchau gwasanaeth cymorth tai ar gyfer pobl ifanc a phobl ddiamddiffyn anghenion cymhleth

Byddwn hefyd yn parhau i gydlynu Gwasanaethau Cefnogi Pobl trwy'r llwybr sengl i sicrhau bod pobl yn cael mynediad i'r gwasanaethau cywir i ddiwallu eu hanghenion.

Tai Teg

Dros y flwyddyn ddiwethaf, mae Conwy wedi bod yn gweithio yn agos gyda Grŵp Cynefin (RSL) sy'n rheoli'r gofrestr tai canolradd ar ei ran i hyrwyddo perchentyaeth cost isel (LCHO) a chynlluniau rhent canolradd. Mae'r gwaith hwn yn parhau a bydd yn lleihau'r pwysau ar y gofrestr tai cymdeithasol ac yn darparu dewis arall i'r sector rhentu preifat.

Ansawdd

Rydym angen gwella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai

Beth yw'r prif broblemau rydym wedi'i nodi?

Deddf Tai (Cymru) 2014

Mae angen i landlordiaid sy'n rhentu eiddo yn y sector preifat gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru ar ôl gweithredu Deddf Tai (Cymru) 2014. Rhentu Doeth Cymru yw'r cynllun cofrestru newydd ar gyfer landlordiaid ac asiantau, sy'n ceisio gwella ansawdd llety rhent preifat trwy gynyddu rheoliadau yn y sector.

Effeithlonrwydd ynni

Mae mwyafrif helaeth stoc tai Conwy yn hŷn, wedi'i adeiladu yn draddodiadol ac o fewn perchnogaeth preifat yn bennaf. Yn gyffredinol, mae gan stoc tai hŷn gyfraddau effeithlonrwydd ynni is ac yn anoddach eu gwella. Gan ddefnyddio'r data sydd ar gael, rydym wedi nodi bod 35% o'r eiddo yn cyflawni gradd E neu is a bod potensial sylweddol i uwchraddio effeithlonrwydd ynni eiddo yn y sector preifat (gweler y graff ar dudalen 23).

Graddfa EPC	%
A	0.1
B	5.7
C	20.3
D	38.6
E	22.2
F	8.9
G	4.2
Cyfanswm	100%

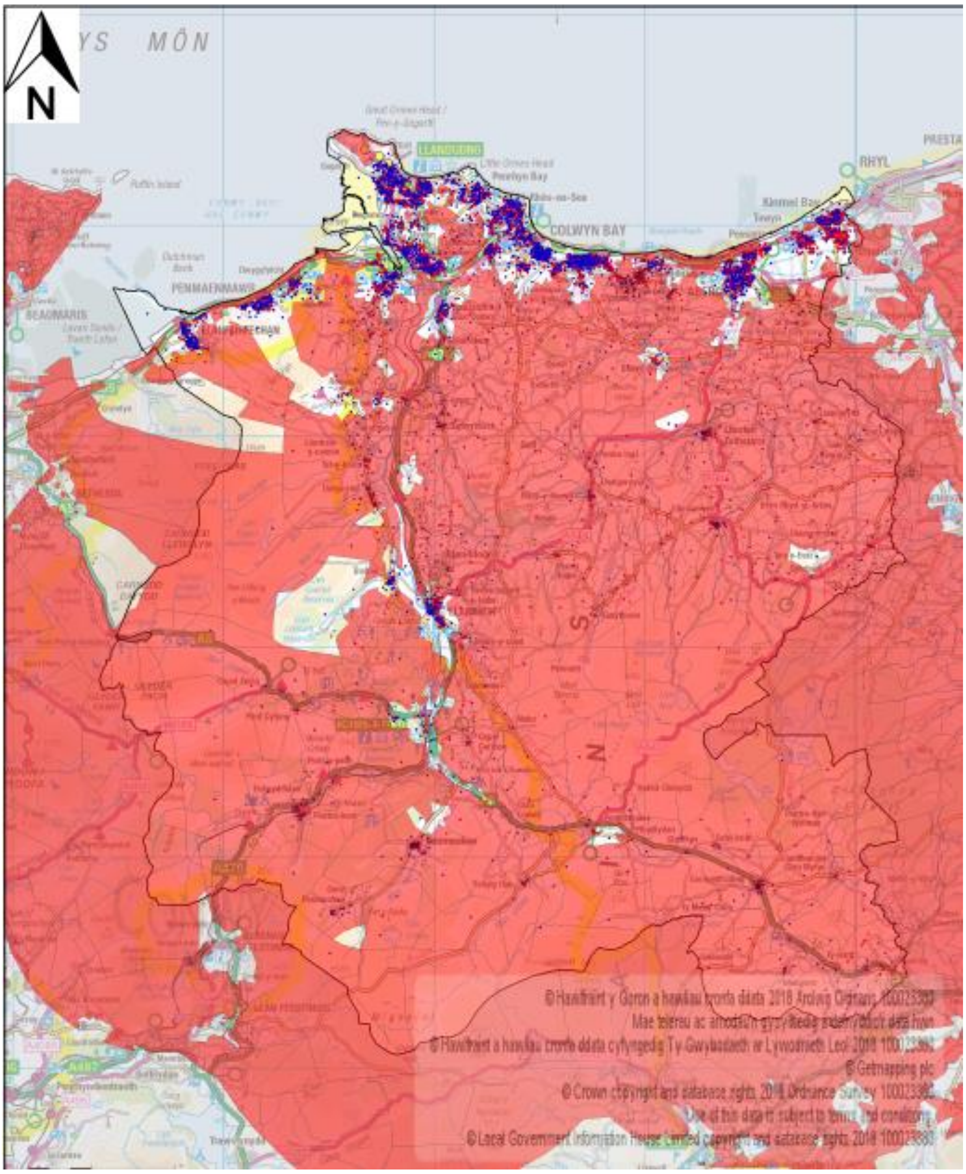
Dechreuodd eiddo effeithlonrwydd ynni isel effeithio ar landlordiaid preifat o Ebrill 2018 pan weithredwyd Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015. Nododd Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni leiafswm safon effeithlonrwydd ynni, Graddfa E EPC ar gyfer bob tenantiaeth newydd o 2018 yn y sector rhentu preifat.

Tlodi tanwydd

Nid oes gan 17% o eiddo, yn enwedig yn ardaloedd gwledig y sir, fynediad i nwy prif gyflenwad, yr ystyrir fel arfer yn fwy effeithlon a chost effeithiol na mathau eraill o wres traddodiadol.

Gall tlodi tanwydd ddigwydd os yw costau gwresogi yn cyfrif am fwy na 10% o incwm yr aelwyd. Mae ein dadansoddiad yn dangos bod gennym ardaloedd problemus o ran tlodi tanwydd yn rhai rhannau o'r sir.

Mae'r graff isod yn dangos yr ardaloedd nad ydynt yn cael nwy prif gyflenwad (mewn coch), eiddo sydd â EPC gradd E neu is (dotiau glas) ac ardaloedd lle mae aelwydydd yn hawlio Budd-dal Tai (dotiau coch).



Yn ôl adroddiad a gyhoeddwyd gan Sefydliad Polisi Cyhoeddus Cymru (2015), mae'r mwyafrif o bobl dros 65 yng Nghymru yn berchen ar gartref. Dyma'r grŵp sydd fwyaf diamddiffyn i oerni, baglu a chodymau y gellir eu hachosi gan gynnal a chadw gwael.

Y meysydd gwaith allweddol a fydd yn ein helpu i wella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai.

Rhentu Doeth Cymru

Byddwn yn parhau i weithio gyda phartneriaid i hyrwyddo ac annog landlordiaid i gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru.

Gwelliannau Cartref Sector Preifat

Trwy'r strategaeth Tai Gwag a'r Polisi Gwelliannau i'r Cartref, mae'r Cyngor yn ceisio gwella ansawdd llety yn y sector preifat trwy annog landlordiaid a pherchnogion cartrefi i wneud cais am gynlluniau Gwella Cartref sydd ar gael iddynt.

Strategaeth Tlodi Tanwydd

Byddwn yn ceisio lleihau nifer y bobl sydd mewn tlodi tanwydd trwy ddatblygu Strategaeth Tlodi Tanwydd.

Dewis Gwybodus

Rydym angen sicrhau bod pobl yn deall eu dewisiadau tai i'w galluogi i wneud dewis gwybodus

Beth yw'r prif broblemau rydym wedi'i nodi?

Deddf Tai (Cymru) 2014

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi cynyddu dyletswyddau'r Cyngor i ddarparu cymorth cynharach i aelwydydd sy'n wynebu digartrefedd. Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar Gynghorau i atal ymgeiswyr sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd o fewn 56 diwrnod rhag dod yn ddigartref.

Mae dyletswydd hefyd ar Awdurdodau Lleol yng Nghymru i helpu i sicrhau llety i bob ymgeisydd yr asesir sydd yn ddigartref am gyfnod o 56 diwrnod (neu lai os ydynt yn teimlo fod camau rhesymol wedi eu cymryd i sicrhau llety). Ar ôl y cyfnod hwn, mae dyletswydd parhaus ar yr awdurdod lleol i sicrhau llety ar gyfer y rhai sydd ag anghenion blaenoriaeth nad ydynt wedi mynd yn ddigartref yn fwriadol.

Gwasanaeth Datrysiadau Tai

Mae ein Gwasanaeth Datrysiadau Tai yn bartneriaeth llwyddiannus ac effeithiol sy'n darparu mynediad i gwsmeriaid at amrywiaeth o wasanaethau tai a chyngor o dan un to. Mae'r Adolygiad Digartrefedd Lleol a gynhaliwyd yn 2018, serch hynny, wedi tanlinellu fod llwyth achosion presennol ein swyddogion yn ormodol ac mae'n effeithio ar ein gallu i atal a lleihau digartrefedd, a darparu cyngor effeithiol ar dai. Mae hyn yn mynd yn groes i'r frawddeg gyntaf sy'n dweud bod CHS yn darparu cyngor effeithiol ar dai. Nid yn unig mae rhagor o aelwydydd yn cyflwyno eu hunain i'r gwasanaeth, mae'n mynd yn gynyddol anodd i sicrhau llety fforddiadwy iddynt.

Mae'r tabl isod yn dangos nifer y ceisiadau gwasanaeth am y tair blynedd diwethaf.

Tabl 6.1 Ceisiadau Gwasanaeth Datrysiadau Tai		
Blwyddyn ariannol	**Nifer o geisiadau gwasanaeth**	**% Cynnydd**
2014 / 2015	1078	
2015 / 2016	1222	+13.4%
2016 / 2017	1433	+17.3%

Ffynhonnell data Datrysiadau Tai

Disgwyliadau cwsmeriaid

Mae'r Adolygiad Digartrefedd (2018) hefyd yn awgrymu bod angen sicrhau fod disgwyliadau ein cwsmeriaid mewn perthynas â thai yn realistig. Mae Sir Conwy yn lle anodd i ddod o hyd i gartref ar gyfer aelwydydd ar incwm isel. Mae cyflenwad cyfyngedig o dai cymdeithasol gydag amserau aros hir ac mae gallu

fforddio i brynu eu cartref eu hunain y tu hwnt i gyllid llawer. I gynorthwyo gyda hyn, byddai'n fuddiol pe bai gan y gweithiwr proffesiynol sy'n "cerdded drwy'r drws" i'r aelwyd honno, boed i wneud mân waith trwsio neu ddarparu cefnogaeth neu ofal iechyd, rywfaint o wybodaeth am dai ac yn gallu eu cyfeirio at fwy o wybodaeth a gwasanaethau.

Mae'r genhedlaeth rhent a'r posibilrwydd o fyw yn y sector rhentu preifat am gyfnod sylweddol yn sicr yn realiti. I bobl ifanc, mae'n debyg mai tai a rennir yw'r cam cyntaf fforddiadwy tuag at annibyniaeth yn hytrach na goriad i'w drws ffrynt eu hunain.

I bobl hŷn, mae'n ymwneud â chynllunio ar gyfer realiti heneiddio, ymarferoldeb cynnal a gwresogi cartref mawr a'r syniad o "beth os" yn barod am unrhyw gynnydd mewn bregusrwydd.

Allgáu Digidol

Mae mynediad i wasanaethau digidol yn dod yn angenrheidiol ar gyfer bywyd bob dydd fel cael gwybodaeth, bancio ar-lein neu gyfrifon budd-dal lles, cyfathrebu â ffrindiau a theulu, siopa ac arbed arian ar safleoedd cymharu.

Gall fod â'r gallu i gael mynediad i wasanaethau digidol helpu i wneud dewisiadau gwybodus. Ond, nid oes gan bawb y sgiliau, yr hyder a/neu'r cyfarpar. Mae gan Gonwy hefyd heriau sylweddol o ran darpariaeth band eang yn y Sir ac yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle mae darpariaeth yn wael.

Y meysydd gwaith allweddol a fydd yn ein helpu i sicrhau bod pobl yn deall eu dewisiadau tai i'w galluogi i wneud penderfyniad gwybodus.

Y Strategaeth Atal Digartrefedd Ranbarthol

Byddwn yn gweithio gyda'r 5 Awdurdod Lleol yng Ngogledd Cymru i ddatblygu Strategaeth Atal Digartrefedd Ranbarthol. Trwy gymryd agwedd ranbarthol i fynd i'r afael â digartrefedd gallwn rannu arfer gorau, cydweithio lle bo'n bosibl a chael gwell dealltwriaeth o achosion digartrefedd i wella ein gwasanaeth.

Gwasanaeth Datrysiadau Tai

Byddwn yn archwilio i ffyrdd o gynyddu'r capasiti yn ein gwasanaeth Datrysiadau Tai i ddiwallu'r galw ar y gwasanaeth.

Ein nod yw gwella taith y cwsmer trwy sicrhau bod gwybodaeth mewn perthynas â dewisiadau tai cwsmer ar gael yn hawdd ac yn hygyrch trwy'r holl ddulliau cyfathrebu (gan gynnwys ar-lein).

Byddwn hefyd yn gweithredu safonau seiliau cyfartal Shelter Cymru. Mae'r Safon Seiliau Cyfartal yn amlinellu canllawiau ar gyfer safon y gwasanaeth y dylai pobl ei gael pan fyddant yn cysylltu â gwasanaethau digartrefedd Cymru. Bydd sefydliadau sy'n ymrwymo i'r Safon Seiliau Cyfartal yn arddangos eu hymrwymiad i ddarparu gwasanaeth o safon, wedi ei ganolbwyntio ar y person.

Datblygwyd y Safon gan ddefnyddwyr gwasanaethau tai a digartrefedd yn y gorffennol ac ar hyn o bryd drwy Brosiect Daliwch Sylw Shelter Cymru.

Strategaeth Cynhwysiant Digidol

Byddwn yn archwilio ffyrdd o gynyddu nifer y bobl sy'n cael eu cynnwys yn ddigidol.

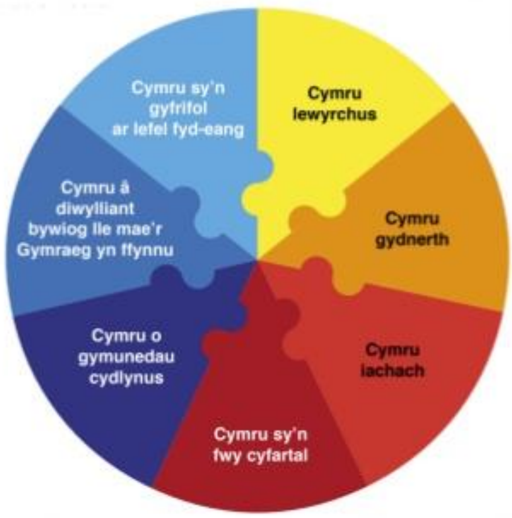
Atodiad A – Ein Sail Tystiolaeth

Asesiad o Les Lleol	Roedd yr asesiad hwn yn tynnu ynghyd wybodaeth am les cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol y sir. Mae tai yn elfen wrth ddiwallu pob un o'r chwe blaenoriaeth lles drafft ar gyfer Conwy a Sir Ddinbych: 1. Cefnogi 1000 diwrnod cyntaf bywyd 2. Hybu canolfannau cymunedol 3. Hyrwyddo lles meddyliol 4. Hyrwyddo gwydnwch pobl hŷn 5. Gwydnwch amgylcheddol 6. Magu pobl ifanc wydn ac uchelgeisiol
Asesiad o Anghenion Poblogaeth Gogledd Cymru	Cynhelir yr asesiad poblogaeth gan y gwasanaeth Iechyd ac mae'n nodi'r testunau/ grwpiau blaenoriaeth a ganlyn: • Plant a Phobl Ifanc • Pobl hŷn • Anableddau Dysgu • Iechyd Meddwl a Chamddefnyddio Sylweddau • Gofalwyr Mewn perthynas â Thai a Digartrefedd, mae'r Cynllun yn nodi fod: • Angen help ar bobl sy'n gadael y carchar gyda thai. • Mae newidiadau i fudd-daliadau lles yn effeithio ar fywydau pobl • Mae angen tai mwy arbenigol. Yn ogystal, mae argymhelliad penodol fod angen i wasanaethau Tai ac iechyd meddwl gydweithio.
Asesiad o Effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les	Comisiynwyd yr asesiad hwn gan Gonwy i gyfrifo effaith gronnol newidiadau diweddar ac arfaethedig i'r gyfundrefn les ar lefel aelwyd. Roedd hefyd yn modelu'r effaith ar aelwydydd wrth i gostau tai gynyddu drwy effaith grymoedd economaidd gwaelodol, ond hefyd wrth i'r mewnlifiad o weithwyr i ddatblygu safle Wylfa effeithio ar y galw am dai. Y prif ganfyddiad yw bod diwygio'r gyfundrefn les yn effeithio'n negyddol ar y rhan fwyaf o achosion. Pobl ifanc a theuluoedd rhiant sengl, a thenantiaid y sector preifat fydd yn profi'r effeithiau mwyaf. DS: Rhaid hefyd ystyried canfyddiadau llawn yr adroddiad yng nghyd-destun cyhoeddiadau diweddar na fydd pob un o'r diwygiadau arfaethedig yn cael eu gweithredu.
Adolygiad Digartrefedd	Dadansoddiad o lefelau digartrefedd y gorffennol, y presennol a'r dyfodol. Archwiliad o'r gwasanaethau sy'n ceisio atal digartrefedd, rhoi llety i a chefnogi pobl sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd; Adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i fynd i'r afael â digartrefedd yng Nghonwy. Y prif ganfyddiadau yw:

Adolygu Digartrefedd (parhad)	1. Mae lefelau digartrefedd yn cynyddu, y prif achosion yw: • Colli llety rhent • Rhieni a pherthnasau ddim yn fodlon cynnig llety bellach, • Perthynas yn chwalu • Cam-drin domestig • Gadael carchar 2. Mae gan Gonwy lefelau uchel o aelwydydd mewn llety dros dro (gan gynnwys gwely a brecwast) 3. Mae cyfran uchel iawn o bobl sengl sy'n mynd yn ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref. Mae angen dewisiadau tai a datrysiadau eraill ar gyfer pobl sengl
Asesiad Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr	Yn ystyried anghenion llety y gymuned o Sipsiwn a Theithwyr yn y Sir o safbwynt dewisiadau preswyl parhaol ar gyfer y rhai hynny sy'n dymuno byw yn y sir a darpariaeth deithiol ar gyfer y rhai hynny sy'n teithio drwodd. Mae'r asesiad yn nodi angen am safle teithiol gyda 7 llain.
Dadansoddiad o'r Sector Rhentu Preifat	Comisiynwyd yr asesiad hwn i amcangyfrif effaith y galw cynyddol ar y sector rhentu preifat yn deillio o'r mewnlifiad o weithwyr o brosiect y Wylfa. Daethpwyd i'r casgliad y gallai Conwy efallai ateb rhywfaint o'r galw gan weithwyr ar hyd llain yr arfordir ond y byddant yn disodli aelwydydd eraill.
Asesiad y Farchnad Dai Leol	Mae'r asesiad hwn yn rhoi tystiolaeth fod galw blynyddol yn y Sir am 231 uned (162 cymdeithasol a 69 canolradd). Yn cynnwys cyflenwad a ymrwymwyd, mae hyn yn codi i 372 fel cyfanswm. Mae hefyd yn eirioli datblygiad unedau llai, y gellir eu haddasu ac angen am ddewisiadau llety a rennir ar gyfer unigolion ar incwm isel dan 35 oed. Nid yw'r PRS yn ffynhonnell llety fforddiadwy ar gyfer aelwydydd incwm canolrifol yng Nghonwy, ac mae'r farchnad llety gwyliau yn cyfyngu ar gyflenwad tai preswyl ar osod mewn ardaloedd gwledig.
Dadansoddiad Effeithlonrwydd Ynni	Data a ddarparwyd gan dîm Gwelliannau Tai Conwy o wahanol ffynonellau. Data ar asesiadau EPC yng Nghonwy hyd yma; mynediad i nwy drwy brif gyflenwad; tai heb eu hinsiwleiddio ac ati.
Cynllun Corfforaethol 2017-2022	Canlyniad 3: Mae gan bobl dai o ansawdd da y gallant eu fforddio ac sy'n gwneud eu bywydau'n well. Byddwn yn canolbwyntio ar: • gynyddu nifer y tai fforddiadwy sydd ar gael i'w prynu a'u rhentu • cynllunio'r llety cywir yn yr ardaloedd cywir • atal pobl rhag dod yn ddigartref.

Atodiad B - Asesiad Cenedlaethau'r Dyfodol

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 yn amlinellu saith nod lles sydd angen eu hystyried wrth lunio amcanion lleol. Mae disgrifiad o bob nod lles a'r materion a nodwyd o fewn y thema honno wedi'u nodi isod. Mae'r holl faterion a nodwyd yn y dadansoddiad anghenion hwn yn drawsbynciol ac yn effeithio ar fwy nag un o'r themâu lles hyn.



Cymru lewyrchus	Mae Tai’n golygu buddsoddiad cyfalaf yn y Sir, ac mae adeiladu tai hefyd yn creu swyddi ac yn datblygu sgiliau. Mae’r diffyg cyflenwad tai fforddiadwy presennol yn effeithio ar incwm teuluoedd, ac yn yr achosion mwyaf eithafol, mae digartrefedd yn effeithio ar allu pobl i sicrhau neu aros mewn gwaith. Bydd ymdrechion i wella ansawdd y stoc dai yn creu cyflogaeth ac yn sicrhau bod tai yn barod at y dyfodol.
Cymru wydn	Mae datblygiadau newydd yn cynnwys asesiad o’r amgylchedd naturiol ac yn ceisio creu mannau gwyrdd i wella bywydau trigolion newydd. Mae gwelliannau i’r stoc tai presennol yn hyrwyddo gwydnwch mewn bywyd iechyd ac economaidd.
Cymru iachach	Mae gan Dai ran hanfodol wrth gynnal iechyd corfforol a meddyliol da. Nod y strategaeth yw lleihau amodau gwael i leihau annwyd, anafiadau, syrthiadau, ac unigedd. Bydd mynd i’r afael a bylchau mewn tai arbenigol ar gyfer pobl sy’n agored i gyflyrau iechyd penodol yn helpu galluogi pobl gydag anghenion cefnogaeth i reoli eu iechyd.
Cymru fwy cyfartal	Mae mynediad i dai diogel wedi'i rannu'n gynyddol rhwng y rhai sy'n gallu fforddio eu cartref a’r rhai nad ydynt yn gallu gwneud. Mae diffyg tai fforddiadwy yn ffactor sy’n cyfrannu at bobl ifanc yn gadael y sir ac mae cyfran sylweddol o aelwydydd ar incymau isel mewn perygl o golli eu llety diogel. Mae datblygu dewisiadau tai fforddiadwy yn sylfaenol i leihau anghyfartaledd.
Cymru o gymunedau cydlynol	Mae’r strategaeth yn cydnabod yr angen i sicrhau cyllid ar gyfer adfywio’r ardaloedd mwyaf difreintiedig ac adeiledig yn barhaus i wella cynaliadwyedd cymunedol, diogelwch ac ansawdd y stoc dai.
Cymru lle mae diwylliant bywiog a’r Iaith Gymraeg yn ffynnu	Mae argaeledd llety fforddiadwy a phriodol yn elfen ganolog o gynnal ein cymunedau ac yn arbennig eu treftadaeth a’u diwylliant, gan gynnwys y Gymraeg. Os mai tai o ansawdd da yw’r sail ar gyfer ffyniant popeth arall, mae hyn hefyd yn cynnwys argaeledd tai i chwarae rhan ymarferol yn eu cymunedau.
Cymru sydd â chyfrifoldeb byd-eang	Mae hefyd rhaid i’r dyhead i’r Sir gyfrannu tuag at les byd-eang drwy ddod yn ddi-garbon gynnwys ystyriaeth o effaith ein stoc dai bresennol ac yn y dyfodol.

Geirfa

Profiadau Niweidiol Yn Ystod Plentyndod – Rhai enghreifftiau o brofiadau niweidiol yn ystod plentyndod yw cam-drin corfforol, rhywiol ac emosiynol, yn ogystal ag esgeulustod corfforol ac emosiynol. Maent hefyd yn cynnwys cael rhiant gyda salwch meddwl, rhywun sy'n camddefnyddio alcohol neu sylweddau, yn y carchar, neu'n dioddef trais domestig, yn ogystal ag absenoldeb rhiant drwy ysgariad, marwolaeth neu gefnu arnynt. Mae digartrefedd yn Brofiad Niweidiol yn Ystod Plentyndod, ond bydd addasrwydd tai yn ffactor mewn profiadau rhianta ac ymddygiad sy'n effeithio ar blant.

Tai Fforddiadwy - Mae'r cysyniad o fforddiadwyedd fel arfer yn cael ei ddiffinio fel gallu aelwyd neu aelwyd posibl i rentu neu brynu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb incwm yr aelwyd yn erbyn pris yr eiddo sydd ar gael i'w rentu neu brynu ar y farchnad agored yn yr ardal marchnad tai lleol angenrheidiol." Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir ar gyfer tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol.

Tai Gofal Ychwanegol - Tai i bobl oedrannus, fregus, a phobl gydag anableddau, lle gellir darparu anghenion gofal unigol ar y safle.

Cenhedlaeth Rhent – Y genhedlaeth o oedolion ifanc sydd, oherwydd prisiau uchel tai, yn byw mewn llety ar rent ac yr ystyrir mai bychan yw'r siawns y byddant yn dod yn berchen ar gartrefi.

Cymorth i Brynu – Cynllun wedi ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru sy'n rhoi benthyciad ecwiti i brynwyr i'w cynorthwyo i brynu eiddo newydd mewn ymgais i gefnogi'r diwydiant codi tai. Nid oes unrhyw feini prawf cymhwyso sydd wedi eu cysylltu ag incwm neu angen tai presennol y prynwr. Nid yw'r eiddo a brynwyd yn dŷ 'fforddiadwy'.

Cymorth Prynu – Mae benthyciad ecwiti yn cael ei ryddhau i aelwyd i brynu annedd presennol**.** Gall y benthyciad hwn fod hyd at 50% o werth unrhyw eiddo ar y farchnad agored ac mae pris prynu uchaf unrhyw eiddo yn amodol ar gyfyngiadau ar sail anghenion yr aelwyd a'r ardal lle bydd yr eiddo yn cael ei brynu.

Grant Cyllid Tai – Cyflwynwyd hyn gan Lywodraeth Cymru yn 2013 fel ffrwd gyllido newydd ar gyfer cymdeithasau tai drwy gwrdd â chostau llog swm gyfalaf yn hytrach na darparu taliad grant ymlaen llaw. O fis Ebrill 2017, cyhoeddwyd y bydd y HFG yn cael ei gyfuno gyda SHG, h.y. bydd cyllid Llywodraeth Cymru ond ar gael ar sail 50% SHG a 50% HFG ar gyfer pob cynllun.

Tai yn Gyntaf – Dull sy'n cynnig tai i bobl sydd â hanes sydd wedi ei hen sefydlu o gysgu dan y sêr ac sy'n methu llwyddo mewn modelau tai safonol. Mae'r llety hwn yn cael ei ddarparu gyda bach iawn o amodau ac y tu allan i bolisïau dyrannu cymdeithasol arferol. Mae rhent fel rheol wedi ei sicrhau gan drydydd partio, a dim ond mewn achosion eithriadol iawn y bydd yr eiddo yn cael ei ailfeddiannu. Y ddamcaniaeth yw mai dim ond pan fod pobl wir yn credu fod eu lloches yn ddiogel y gallant droi at faterion eilaidd yn eu bywydau: goresgyn unrhyw gaethiwed, cymryd cyfrifoldeb am eu hymddygiad; rheoli eu harian neu ddod o hyd i waith. Mae gwasanaethau cefnogol yn cael eu cyflwyno pan fod y person yn barod i ymgysylltu ac yn fwy tebygol o lwyddo.

Rhent Canolradd – Mae tai ar rent canolradd hefyd yn cael eu darparu'n bennaf gan gymdeithasau tai. Mae'r lefelau rhent ar yr eiddo hyn ar y cyfan yn uwch na thai cymdeithasol, sydd wedi ei osod ar lefelau Lwfans Tai Lleol, yr uchafswm budd-dal tai, neu ar ganran sy'n is na rhenti'r farchnad agored. Mae'r eiddo hyn fel arfer yn cael eu rhyddhau i aelwydydd sy'n gweithio ar incymau isel sy'n anelu i fod yn berchnogion tai.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) – Mae'r ddogfen hon yn rhoi arweiniad ynglŷn â defnydd a datblygiad tir drwy'r system gynllunio yn ardal Conwy.

Lwfans Tai Lleol (LTLl) – Lwfansau a bennir yn lleol sydd wedi ei fwriadu i gynorthwyo tenantiaid preifat cymwys. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei gyfrifo gan Wasanaeth Swyddogion Rhenti Llywodraeth Cymru.

Perchentyaeth Cost Isel / Rhannu Ecwiti – Mae gan eiddo Perchentyaeth Cost Isel gyfyngiad ar y gwerth cychwynnol a'r gwerth ailwerthu, sydd fel rheol yn ostyngiad canrannol ar y gwerth ar y farchnad agored. Mae'r lefel hwn o ostyngiad yn cael ei gyfrifo gan ystyried incymau lleol ac yn cael ei osod ar uchafswm o 3.5 gwaith yr incwm canolrifol ar gyfer y ward etholiadol ac 20%.

Cydberchnogaeth - Mae stoc gyfyngedig o eiddo cydberchnogaeth yn y sir. Mae'r preswyliwr yn prynu cyfran o'r eiddo fel canran benodol ac yna'n talu rhent ar y gyfran sy'n weddill. Mae perchnogion cyd-berchnogaeth yn gyfrifol am eu gwaith trwsio a chynnal a chadw eu hunain.

Grant Tai Cymdeithasol – Ein prif ffynhonnell o arian cyfalaf yw'r Grant Tai Cymdeithasol (GTC) sy'n cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru. Yn draddodiadol ein dyraniad oedd £1,308,000 y flwyddyn, 3.7% o gyfanswm Cymru. Mae'r cyfrifiad o'r dyraniad yn seiliedig ar fformiwla sy'n ystyried amcanestyniadau aelwydydd, fforddiadwyedd a gwariant blaenorol. Tra bod y GTC yn cael ei dalu'n uniongyrchol i'r cymdeithasau tai gan Lywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol sy'n gyfrifol am benderfynu ble mae'r arian yn cael ei wario. Mae'r swyddogaeth hon yn cynnwys pennu blaenoriaethau strategol a rheoli atodlenni taliadau grant.

Tai Rhent Cymdeithasol – Darperir tai cymdeithasol yng Nghonwy gan gymdeithasau tai, gyda stoc yr awdurdod lleol wedi ei drosglwyddo yn 2008. Mae rhenti ar gyfer yr eiddo hyn (rhenti meincnod) yn cael eu gosod gan Lywodraeth Cymru ar renti meincnod o dan werth y farchnad, a rhaid i eiddo gyflawni safonau penodol. Yng Nghonwy, ceir mynediad at dai cymdeithasol drwy Gofrestr Tai Cyffredin sy'n cael ei gweinyddu gan Cartrefi Conwy ar ran y Cyngor.