

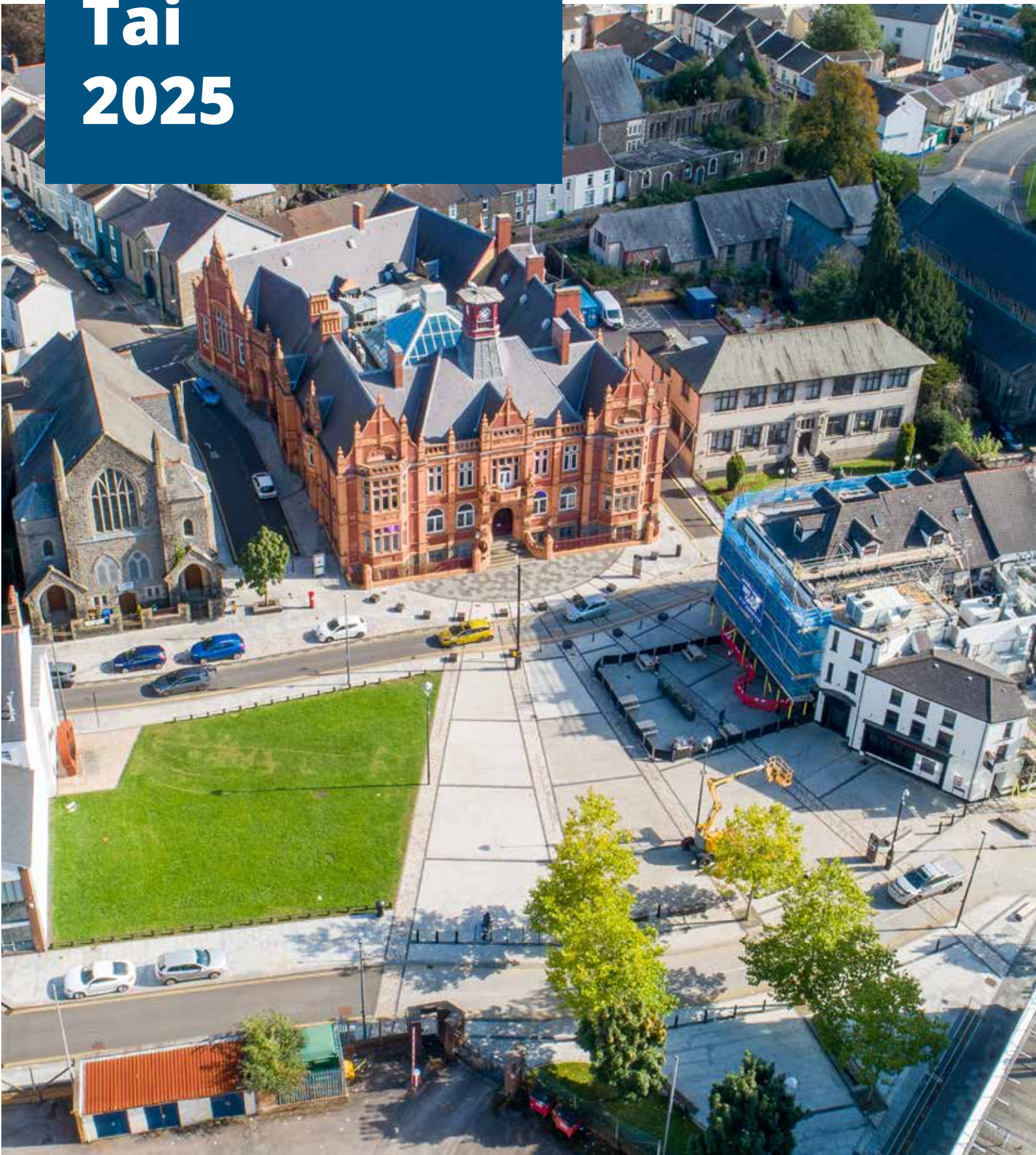
**Cyngor Bwrdeistref Sirol
Merthyr Tudful**

Prospectws

**Tai
2025**



Cyngor Bwrdeistref Sirol
MERTHYR TUDFUL
MERTHYR TYDFIL
County Borough Council



Cynnwys

1. Cyflwyniad a Chefndir
2. Blaenoriaethau Tai Strategol
3. Yr angen, galw a bylchau mewn darpariaeth
4. Asesiad o'r Farchnad Tai Leol
5. Llety Dros Dro / â Chymorth
6. Sector Rhentu Preifat
7. Stoc Tai
8. Cynlluniau Grant Datblygu Rhaglenni
9. Monitro a Llywodraethu

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Prosbectws hwn yn amlinellu'r anghenion tai, yr argaeledd a'r galw ym Mwrdeistref Sirol Merthyr Tudful. Ei nod yw rhoi gwybodaeth hanfodol i'n partneriaid tai i ddatblygu prosiectau tai fforddiadwy sy'n mynd i'r afael ag anghenion Merthyr Tudful a sicrhau bod arian Grant Tai Cymdeithasol (GTC) yn cael ei ddefnyddio'n effeithiol. Mae'r ddogfen hon yn darparu cipolwg cyfredol a bydd yn cael ei diweddarau'n rheolaidd i adlewyrchu unrhyw newidiadau mewn anghenion tai. Dylid ei darllen ar y cyd â'r Strategaeth Digartrefedd, y Datganiad Anghenion Tai a'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym, yn hytrach na disodli trafodaethau uniongyrchol.
- 1.2 Gall cynigion ar gyfer cymeradwyaeth CTG gynnwys rhent cymdeithasol, rhent canolradd neu opsiynau niwtral o ran deiliadaeth i ddiwallu anghenion amrywiol, megis tai cyffredinol, llety i unigolion hŷn ac iau, cartrefi hygyrch i gadeiriau olwyn, tai â chymorth a chyfleusterau gofal ychwanegol. Bydd cynlluniau perchnogaeth cartref cost isel hefyd yn cael eu hystyried pan fyddant yn addas. Gall prosiectau gynnwys adeiladau newydd, ymdrechion adfywio neu gaffaeliadau eiddo gan ddefnyddio dulliau caffael amrywiol fel tendro traddodiadol, dylunio ac adeiladu, bargeinion pecynnau ac atebion oddi ar y silff, gan gynnwys technegau adeiladu modern ac adeiladau modiwlaid.
- 1.3 Bydd y cynlluniau hyn yn mynd i'r afael ag anghenion cenedlaethau'r dyfodol ac yn gwella hunaniaeth gymunedol trwy gynnig cymysgedd o feintiau eiddo a chyfleoedd â dyluniad meddylgar. Byddant hefyd yn hyrwyddo effeithlonrwydd ynni, lleihau allyriadau a datblygu cartrefi fforddiadwy, carbon isel.
- 1.4 Bydd Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r Prosbectws hwn i sicrhau bod y Cynllun Datblygu Rhaglenni ar gyfer dyrannu Grant Tai Cymdeithasol yn cyd-fynd ag anghenion tai Merthyr Tudful.

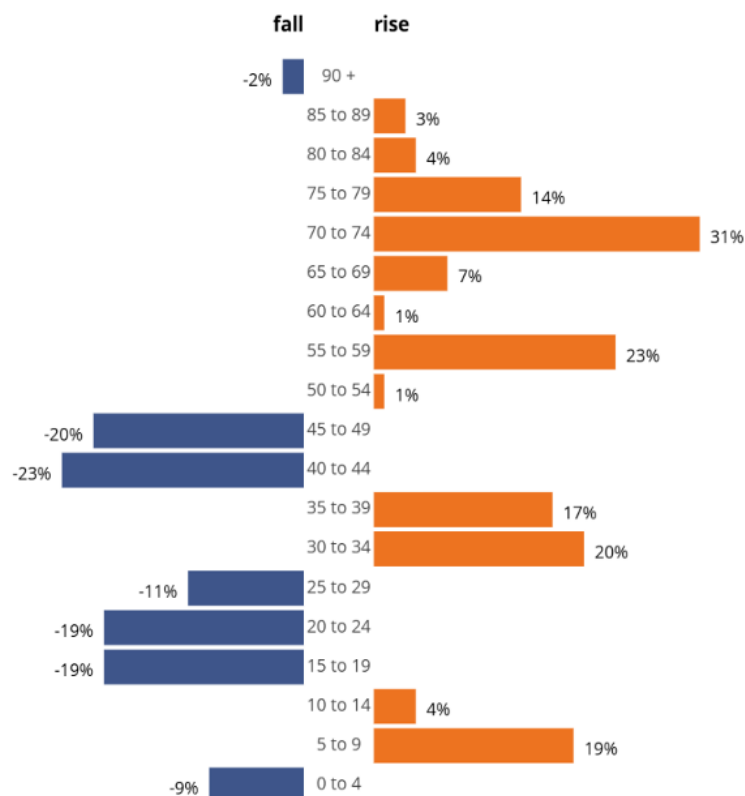


Cefndir:

Corporate Policy

- 1.5 Yn rhychwantu 55 milltir sgwâr, Merthyr Tudful yw'r Awdurdod Unedol lleiaf yng Nghymru. Y brif ganolfan boblogaeth yw Merthyr Tudful ei hun, ond mae'r ardal hefyd yn cwmpasu sawl pentref deheuol, gan gynnwys Troed-y-rhiw, Aber-fan, Bedlinog a Threharris. Mae'r Ardal Twf Sylfaenol wedi'i chanoli o amgylch prif ganolfan drefol Merthyr Tudful, lle disgwylir diwallu'r mwyafrif o anghenion tai yn y dyfodol. Mae'r pentrefi deheuol wedi'u dynodi fel yr Ardal Twf Eilaidd.
- 1.6 Yng Nghyfrifiad 2021, roedd gan Ferthyr Tudful boblogaeth o oddeutu 58,800; ffigur sydd wedi aros yn gymharol sefydlog ers 2011. Mae Merthyr Tudful yn yr 22ain safle o ran cyfanswm y boblogaeth ymhlith y 22 ardal awdurdod lleol yng Nghymru, gan gadw'r un safle a oedd ganddi ddegawd yn ôl.
- 1.7 Mae'r boblogaeth yng Nghymru yn parhau i heneiddio. Yng Nghyfrifiad 2021, roedd dros un o bob pump o bobl (21.3 %) yn 65 oed neu'n hŷn, y ganran uchaf a gofnodwyd erioed. Rhagwelir y bydd y nifer hwn yn fwy na 1 miliwn erbyn 2030. Yn ogystal, disgwylir i boblogaeth unigolion 75 oed a throsodd yng Nghymru gynyddu mwy na 54 % erbyn 2035. Mae ymrwymadau Llywodraeth Cymru a amlinellir yn y Rhaglen Lywodraethu "Mynd â Cymru Ymlaen" (2016) a "Ffyniant i Bawb" (2017), yn cynnwys amcanion penodol sy'n ymwneud ag oedolion hŷn. Mae'r ymrwymadau hyn yn canolbwyntio ar dai a gofal cymdeithasol i gefnogi'r boblogaeth sy'n heneiddio.
- 1.8 Rhwng cyfrifiadau 2011 a 2021, cynyddodd nifer y bobl rhwng 65 a 74 oed ym Merthyr Tudful 18.2 %, sy'n adlewyrchu tuedd ehangach o boblogaeth sy'n heneiddio, ledled Cymru. Ym mis Mehefin 2025, mae yna ar hyn o bryd. Mae'r tabl canlynol yn tynnu sylw at sut mae Merthyr Tudful yn cymharu â Newid yn y boblogaeth (%) yn ôl grŵp oedran;

Population change (%) by age group in Merthyr Tydfil, 2011 to 2021



2. Blaenoriaethau Tai Strategol

- 2.1 Ar ôl ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid, datblygwyd y blaenoriaethau strategol canlynol i gefnogi'r Strategaeth Digartrefedd ehangach. Mae'r blaenoriaethau hyn yn cael eu llywio gan y Datganiad o Angen, yn ogystal â deddfwriaeth genedlaethol a lleol a pholisïau'r Cyngor, megis Cynllun Datblygu Amnewid Lleol 2018 – 2033. Mae'r cynllun hwn yn amlinellu nodau'r Cyngor o ddarparu cartrefi carbon sero net, hyrwyddo adfywio cynaliadwy a sicrhau dyluniad da a chreu lleoedd cynaliadwy i greu cymunedau egnïol, iach a chynaliadwy.
- 2.2 Mae'r Prosbectws hwn hefyd yn cyd-fynd ag amcanion strategol eraill, gan gynnwys y Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym, Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai, y Strategaeth Eiddo Gwag ac Uwchgynllun Canol Trefi. Blaenoriaethau Merthyr Tudful yw:
- Sicrhau bod pobl sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yn cael mynediad i'r cartref cywir ar yr adeg iawn ac yn y lle iawn, fel rhan o'n dull Ailgartrefu Cyflym.
 - Cryfhau gwasanaethau ymyrraeth ac atal cynnar a chymorth arbenigol i atal digartrefedd.
 - Darparu llety wedi'i gynllunio'n benodol ar gyfer unigolion ag anghenion cymhleth a chefnogi prosiectau tai a ariennir drwy'r Grant Cymorth Tai, gydag opsiynau wedi'u teilwra i fynd i'r afael ag anghenion pobl sy'n cysgu garw, fel Tai yn Gyntaf.
 - Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i bobl sengl dros y 4 blynedd nesaf.
 - Ymateb i anghenion tai poblogaeth sy'n heneiddio trwy gynnig ystod amrywiol o lety, megis ExtraCare, byngalos, fflatiau mynediad gwastad, a chartrefi hygyrch i gadeiriau olwyn, gan alluogi unigolion i aros yn eu cymunedau cyhyd â phosibl.

3. Anghenion tai, galwadau a bylchau yn y ddarpariaeth

- 3.1 Mae'r adran hon yn amlinellu'r anghenion a'r gofynion tai a nodwyd drwy'r gofrestr tai gyffredin, ynghyd â gwybodaeth am lety dros dro a ddefnyddir ar hyn o bryd i gartrefu unigolion sy'n gwneud cais am gymorth oherwydd digartrefedd neu fygythiad digartrefedd.
- 3.2 Yn ogystal, mae'n cynnwys manylion am y cyflenwad o dai sector rhent preifat, newidiadau yn y cyflenwad hwn a ffactorau allanol sy'n dylanwadu arno. Disgwylir i'r ffactorau hyn effeithio'n uniongyrchol ar y galw am dai cymdeithasol yn y dyfodol.
- 3.3 Mae'r adran hefyd yn nodi bylchau yn y ddarpariaeth dai ac yn trafod y galw am dai cymdeithasol gan unigolion sy'n byw mewn llety dros dro sydd angen cartrefi parhaol ar hyn o bryd.

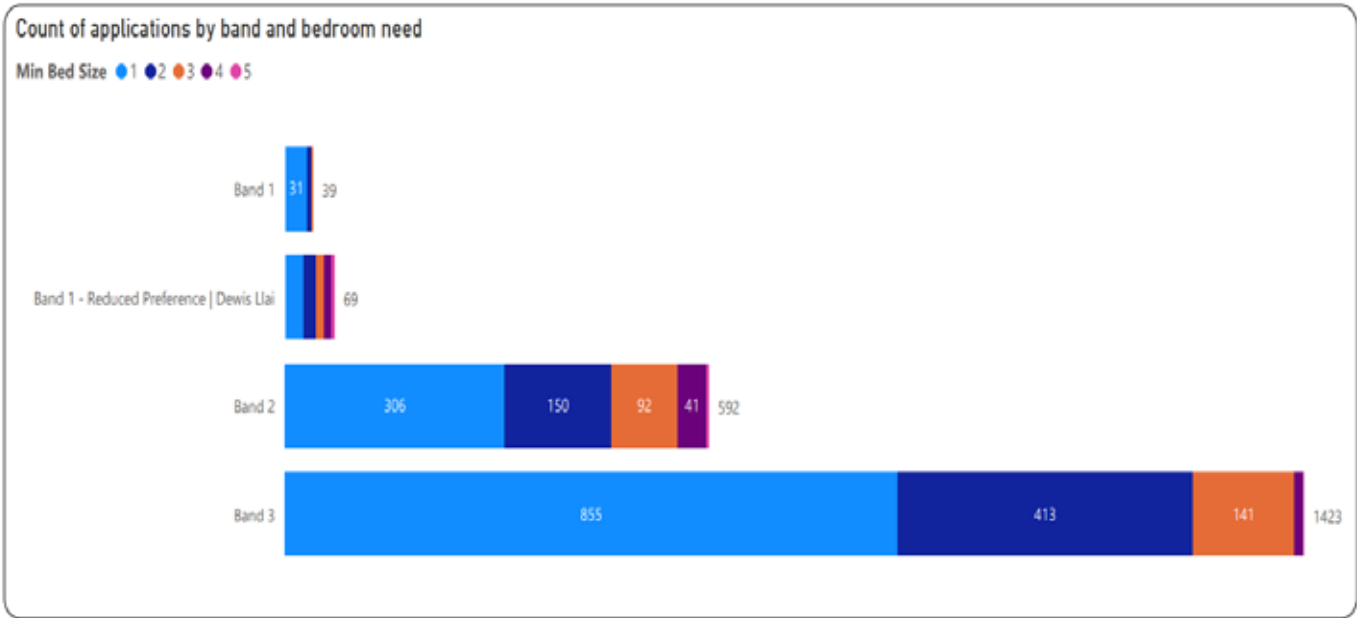
Cofrestr Tai Comin Merthyr Tudful

- 3.4 Ym mis Gorffennaf 2025, roedd 2,310 o aelwydydd ar y Gofrestr Tai Gyffredin (CTG), sy'n nodi cynnydd o 13.37 % o'i gymharu â'r un cyfnod y llynedd (2,064 o aelwydydd) a chynnydd o 51 % ers mis Mehefin 2019, cyn pandemig Covid-19. Mae'r duedd i fyny hon yn adlewyrchu'r pwysau cynyddol ar wasanaethau tai lleol a chymhlethdod cynyddol yr angen am dai ar draws Merthyr Tudful.
- 3.5 Mae'r rhan fwyaf o'r angen a nodwyd ar hyn o bryd am lety 1 ystafell wely, gyda 1,409 o geisiadau gweithredol yn cyfrif am 60 % o'r holl achosion gweithredol. Mae hyn yn cael ei yrru i raddau helaeth gan aelwydydd un person. Fodd bynnag, mae galw nodedig hefyd am gartrefi teuluol mwy, gyda 77 o geisiadau gweithredol ar gyfer eiddo gyda phedair ystafell wely neu fwy. Mae'r galw hwn yn cael ei waethygu gan gyfradd trosiant isel mewn eiddo mwy a'r argyfwng costau byw parhaus, sydd wedi ei gwneud hi'n fwyfwy anodd i deuluoedd fforddio tai addas ar y farchnad agored.
- 3.6 O gyfanswm y ceisiadau, mae'r mwyafrif yn dod o fewn Band 3 (1,423 o geisiadau), sy'n nodi angen/galw am dai cyffredinol. Mae Band 2 (592 o geisiadau) yn adlewyrchu aelwydydd sydd ag angen tai cydnabyddedig, tra bod Band 1 (39 o geisiadau) a Band 1 – Dewis Llai (69 o geisiadau) yn cynnwys y rhai sy'n wynebu amgylchiadau brys fel digartref, gorlenwi, cam-drin domestig neu anghenion meddygol sylweddol. Mae'r dosbarthiad hwn yn tynnu sylw at bwysigrwydd blaenoriaethu dyraniadau yn seiliedig ar fregusrwydd a brys.
- 3.7 Ar hyn o bryd mae 1,281 o geisiadau gweithredol sy'n nodi anabledd o fewn yr aelwyd. O'r rhain, mae angen addasiadau penodol ar nifer sylweddol, gan gynnwys 141 o geisiadau am gawodydd mynediad lefel neu drothwy isel, 118 ar gyfer mynediad gwastad neu ramp, a 45 ar gyfer mynediad llawn i gadeiriau olwyn. Mae'r ffigurau hyn yn tanlinellu'r angen am ddylunio tai cynhwysol a phwysigrwydd sicrhau bod datblygiadau newydd yn ymgorffori nodweddion hygyrch i ddiwallu anghenion preswylwyr anabl.
- 3.8 Gellir priodoli'r cynnydd yn y galw am dai i gyfuniad o ddiwygiadau deddfwriaethol, pwysau



economaidd-gymdeithasol a heriau economaidd ar ôl y pandemig, sydd wedi arwain at gynnydd sylweddol mewn cyflwyniadau digartrefedd. Er bod yr angen am fathau penodol o eiddo (yn enwedig cartrefi 1 ystafell wely a theuluoedd mwy) yn amlwg, mae'n hanfodol bod datblygiadau newydd yn cynnig cymysgedd cytbwys o fathau o dai a deiliadaethau. Mae'r dull hwn yn cefnogi amcan strategol y Cyngor o greu cymunedau cynaliadwy a gwydn, sy'n gallu diwallu anghenion tai presennol ac yn y dyfodol.

Ceisiadau Gweithredol yn ôl Angen Band ac Ystafell Wely:



Anghenion Addasu Ymgeiswyr Gweithredol:

Adaption needs of active applications

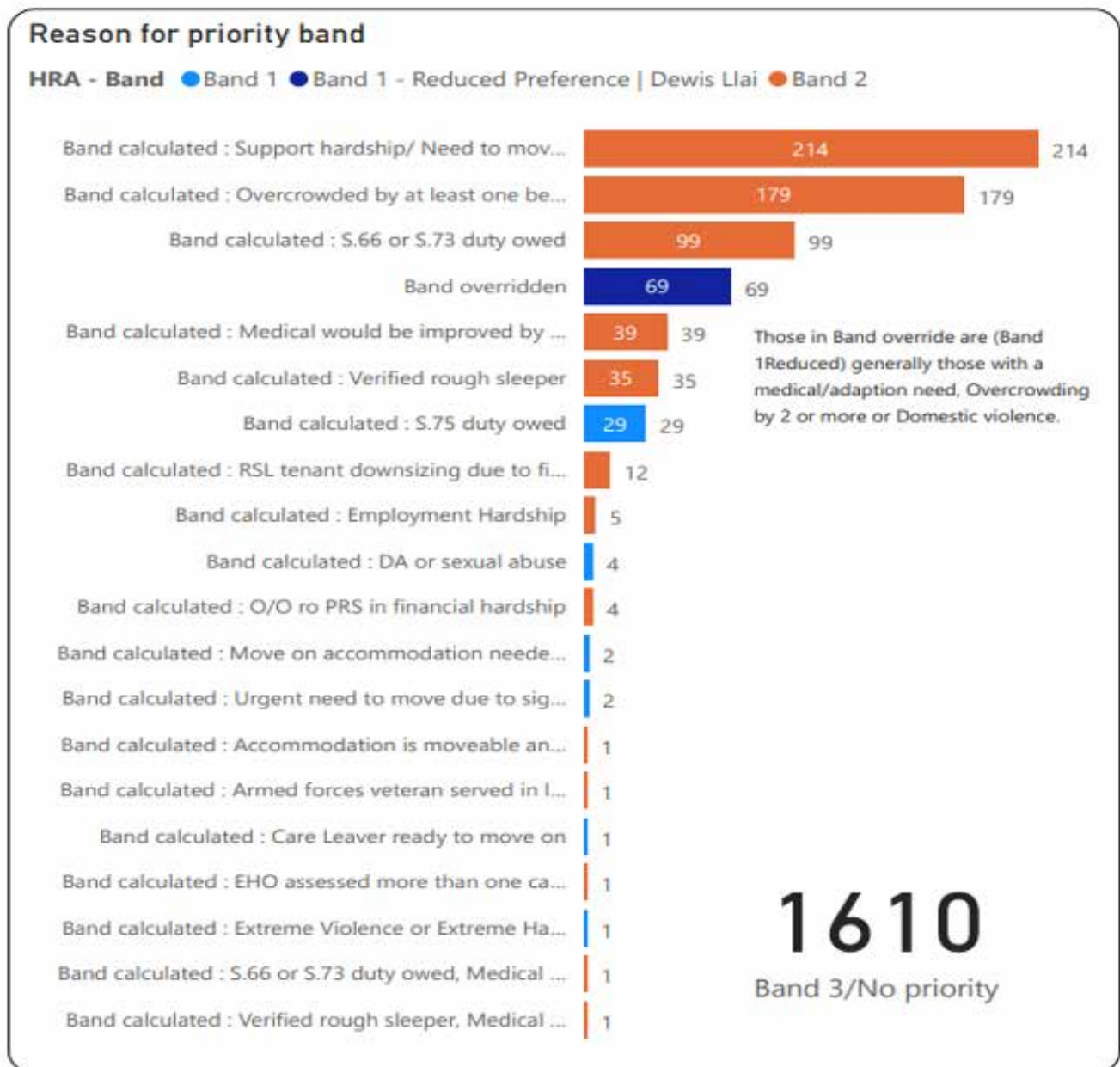
1281

Active applications who have a disability in the household



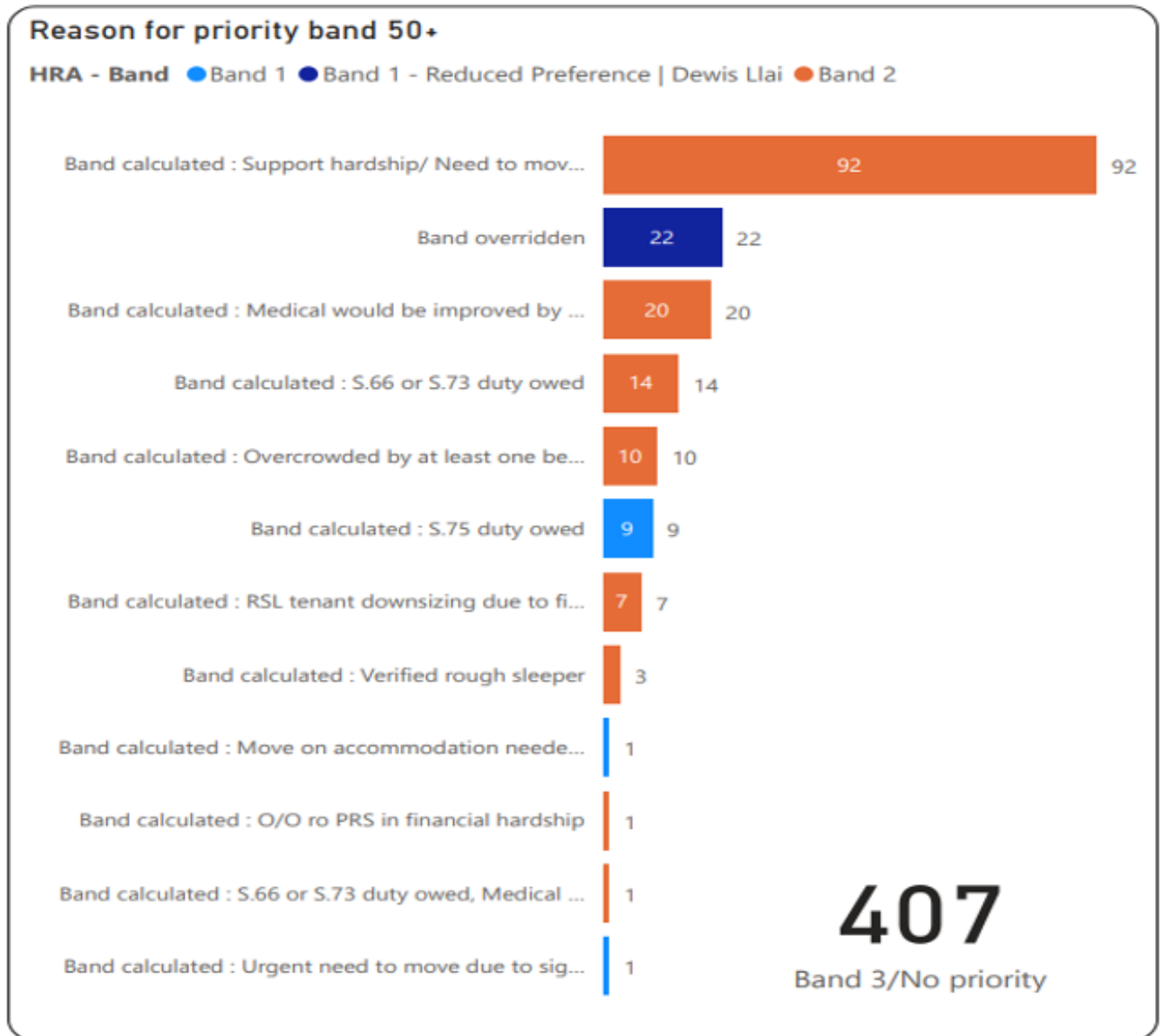
Mae'r anghenion addasu mwyaf cyffredin yn y boblogaeth gyffredinol yn cynnwys cawodydd mynediad gwastad neu ramp (118) a mynediad gwastad (141). Ymhlith ymgeiswyr 50+ oed, gwelir tueddiadau tebyg, gyda 106 angen cawodydd mynediad lefel ac 88 angen mynediad ramp. Mae galw nodedig hefyd am ystafelloedd cawod hygrych i gadeiriau olwyn, sy'n tynnu sylw at bwysigrwydd datblygu atebion tai hygrych.

Rhesymau Band (Anghenion Cyffredinol):



Mae'r tabl uchod yn dangos rhesymau blaenoriaeth dros dai Anghenion Cyffredinol, gyda'r mwyaf cyffredin yn anghenion meddygol neu galedi (214) a gorlenwi (179). Mae dyletswyddau yn ddyledus i ymgeiswyr 99 o dan Adran 66 (atal digartrefedd) neu Adran 73 (helpu'r rhai sydd eisoes yn ddigartref) o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae rhesymau eraill yn cynnwys cysgu garw, cam-drin domestig, a chaledi ariannol.

Rhesymau Band (50+):



Ymhlith ymgeiswyr 50+ oed, y rhesymau mwyaf cyffredin dros flaenoriaeth tai yw caledi cymorth neu angen meddygol (92 achos), ac yna diystyru band (22) a gwella meddygol trwy ailgartrefu (20). Mae dyletswyddau adran 66/73, sy'n ymwneud ag atal neu liniaru digartrefedd yn cyfrif am 14 achos.



4. Asesiad o'r Farchnad Tai Leol



- 4.1 Diffinnir Merthyr gan 2 brif Ardal y Farchnad Dai. Gelwir y rhain yn Ardal Twf Sylfaenol (ATS) ac Ardal Twf Eilaidd (ATE).

Mae'r ATS ym Merthyr Tudful yn cynnwys wardiau amrywiol. Mae gan Cyfarthfa ddeiliadaeth tai cymysg gyda galw am dai cymdeithasol amrywiol. Mae Dowlais yn cyfuno tai perchen-feddiannedig a thai cymdeithasol, yn enwedig mewn ardaloedd trefol. Mae Gurnos yn dai cymdeithasol yn bennaf â chymysgedd cytbwys o fathau ac oedrannau eiddo. Mae'r Parc yn bennaf yn dai perchen-feddiannydd ond mae galw uchel am dai cymdeithasol. Mae Penydarren yn cynnwys tai perchen-feddiannydd yn bennaf yn y de a mwy o dai cymdeithasol yn y gogledd. Mae'r dref yn bennaf yn dai perchen-feddiannydd â thai ar wahân/pâr yn y dwyrain a thai teras yn y canol. Mae gan y Faenor gyfran uwch o gartrefi ar wahân a pâr sydd yn dai berchen-feddiannydd.

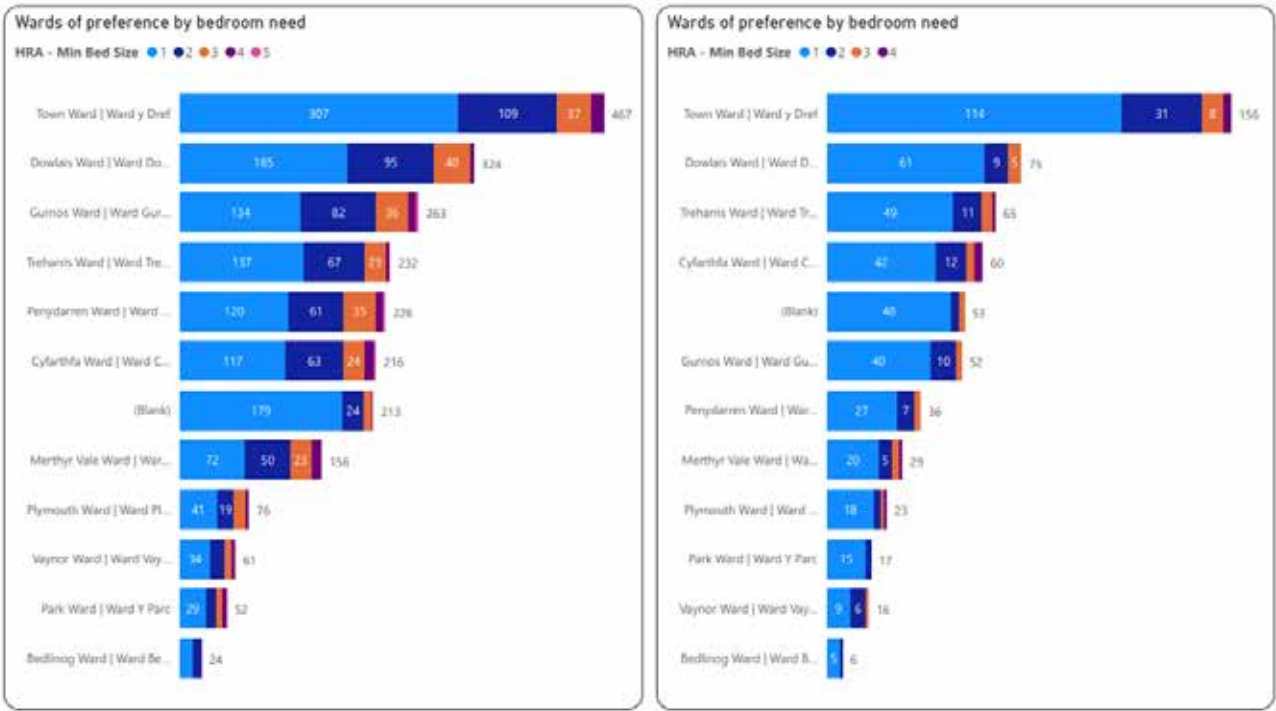
Mae'r ATE yn cynnig llai o opsiynau tai. Mae gan Bedlinog bresenoldeb perchennog-feddiannydd cryf a phoblogaeth llai dros dro. Mae gan Ynysowen gyfradd berchen-feddiannaeth uchel, yn bennaf gydag eiddo teras. Mae gan Plymouth ddeiliadaeth gymysg, gyda Phentrebach ac Abercannaid yn cael presenoldeb sylweddol gan berchnogaeth, tra bod gan Troed-y-rhiw wasgariad cytbwys ar draws perchen-feddianneth, tai cymdeithasol a rhenti preifat. Mae Treharris yn dai perchen-feddiannydd yn bennaf ond mae'n dangos rhywfaint o amrywiaeth. Mae Mynwent y Crynwyr yn denu trigolion iau â thai modern, tra bod gan ardaloedd sydd â nifer uwch o dai teras drigolion hŷn.

- 4.2 Yn seiliedig ar amcanestyniadau Prif Aelwydydd Llywodraeth Cymru, mae'r LHMA yn amcangyfrif bod angen 453 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn. O ystyried ein rhaglen ddatblygu bresennol a'n hailosod presennol a ragwelir, mae hyn yn cyfateb i angen net o 114 o dai fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn tan 2027 ar draws Merthyr Tudful gyfan.

Cyfanswm yr Angen Tai yn ôl Deiliadaeth yn unol â LHMA 2024:

	Annual additional affordable housing need		Social Rents by Bedrooms			
HMA's	Affordable housing need	social rent element	one bedroom	two bedroom s	three bedroom s	four+ bedroom s
Total Households for LA :Merthyr Tydfil	453	453	279	122	41	11
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	357	356	223	92	33	8
Secondary Growth Area (Lower Valley)	96	96	55	30	8	3

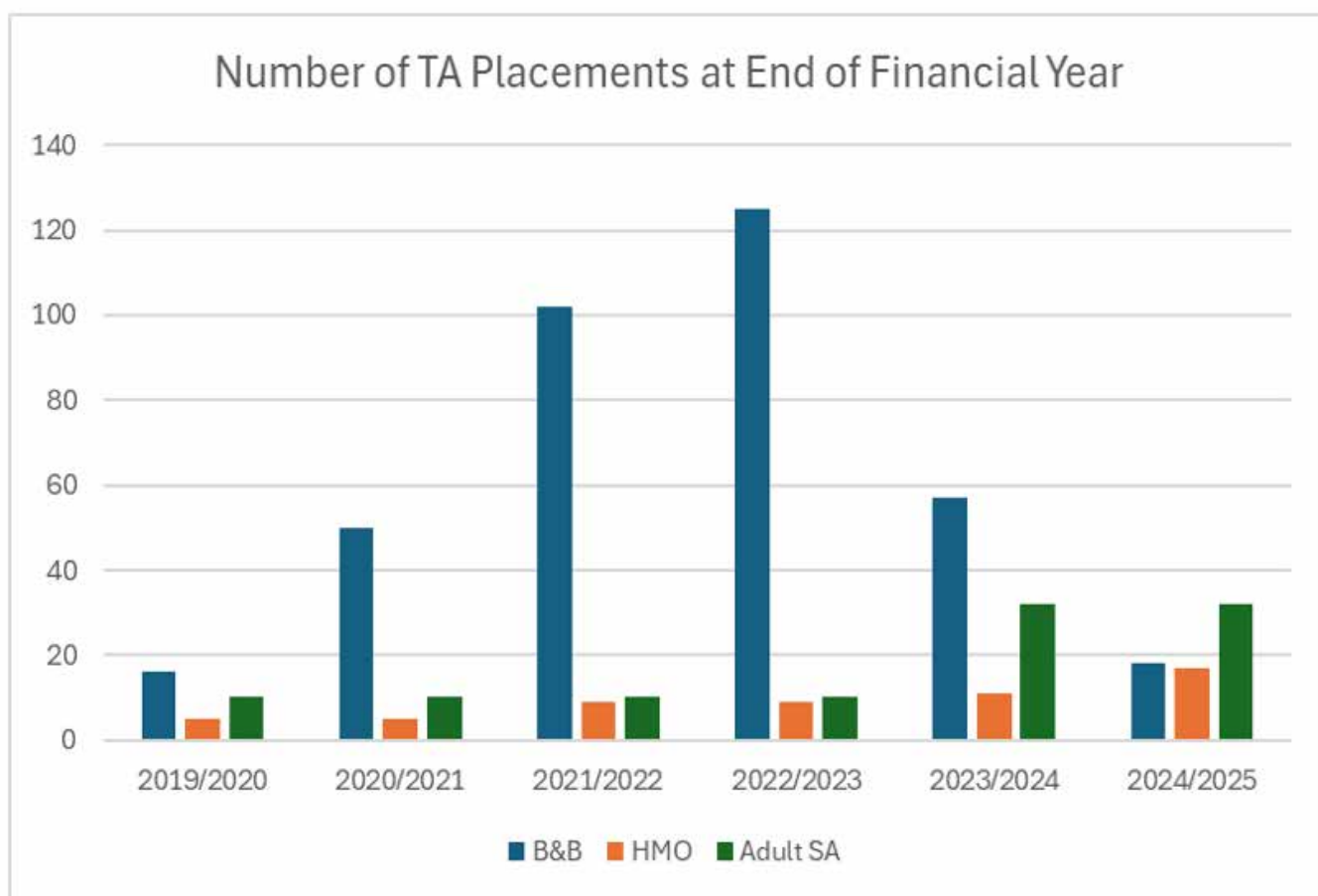
Wardiau a ffefrir yn ôl anghenion ystafell wely (Anghenion Cyffredinol vs 50+)::



4.3 Mae data'r gofrestr dai yn dangos patrymau galw clir ar lefel ward yn ôl maint yr ystafell wely. Mae Ward y Dref yn arwain gyda 623 o ddewisiadau, yn bennaf ar gyfer cartrefi un a dwy ystafell wely. Mae Dowlais, Gurnos a Threharris hefyd yn dangos galw uchel, gyda chyfansymiau o 399, 315 a 297, yn y drefn honno. Mae galw cymedrol ond cyson i Benydarren, Cyfarthfa ac Ynysowen gyda Ynysowen yn dynodi'r angen am gartrefi teuluol mwy. Yn gyffredinol, mae galw mawr am eiddo un ystafell wely, ond mae ceisiadau am gartrefi mwy mewn wardiau allweddol yn tynnu sylw at yr angen am gymysgedd tai cytbwys i gefnogi cymunedau cynaliadwy.

5. Llety Dros Dro a Chymorth

- 5.1 Ar ddechrau pandemig Covid-19, gweithredodd Llywodraeth Cymru strategaeth ‘All In’ i fynd i’r afael â digartrefedd. Ar Hydref 24, 2022, sefydlwyd categori angen blaenoriaeth 11eg newydd, yn benodol ar gyfer unigolion sy’n ddigartref ar y stryd oherwydd diffyg llety â hawl.
- 5.2 Cynyddodd y pandemig yn sylweddol y galw am lety dros dro a’r defnydd o lety dros dro ym Merthyr Tudful. Ar anterth yr argyfwng, roedd 167 o bobl ar gyfartaledd yn cael eu lletya yn ein llety dros dro â chymorth, gyda dros 100 o unigolion wedi’u lleoli mewn gwely a brecwast anaddas. Roedd y grŵp hwn yn cynnwys oedolion sengl i raddau helaeth. O ganlyniad, cynyddodd gwariant llety dros dro yr awdurdod o £183,947 cyn y pandemig (2019/20) i £1.24 miliwn ar gyfer 2024/25.



- 5.3 Dros y 12 mis diwethaf, bu gostyngiad sylweddol mewn lleoliadau gwely a brecwast, wedi’i yrru gan gwblhau nifer o ddatblygiadau newydd a ariennir drwy’r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol (GTC) a chaffaeliadau o dan y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP). Un o brif gyfrannwyr y dirywiad hwn oedd agor Marsh House, cynllun llety â chymorth 22 uned a lansiwyd ym mis Mawrth 2024. Yn ogystal, mae ymdrechion parhaus y Cyngor wedi cynyddu nifer y Tai mewn Meddiannaeth Lluosog (HMO), gyda lleoedd gwelyau un person yn codi o 9 yn 2021/22 i 27 ar hyn o bryd, ochr yn ochr â 4 HMO teuluol ac un byngalo cwbl hygyrch.
- 5.4 Datgelodd asesiad anghenion a gynhaliwyd yn haf 2023 fod bron i 50 % o unigolion mewn llety dros dro angen cymorth uchel i ddwys, gan dynnu sylw at fwch mewn darpariaeth addas. Fel rhan o strategaeth ymadael Gwely a Brecwast y Cyngor, cododd cyfle i brynu hen Gwely a Brecwast 22 uned drwy’r rhaglen TACP.

- 5.5 Mewn partneriaeth â Merthyr Valley Homes, prynwyd yr adeilad yn ystod 2023/24. Ar hyn o bryd mae'n cael ei ailddatblygu i ddarparu cyfleuster llety â chymorth 19 uned wedi'i deilwra i ddiwallu'r anghenion cymorth a nodwyd. Disgwylir cwblhau'n ymarferol erbyn Awst 2026, gan gryfhau gallu y fwrdeistref i ddarparu tai a chymorth priodol i breswylwyr sydd yn agored i niwed.

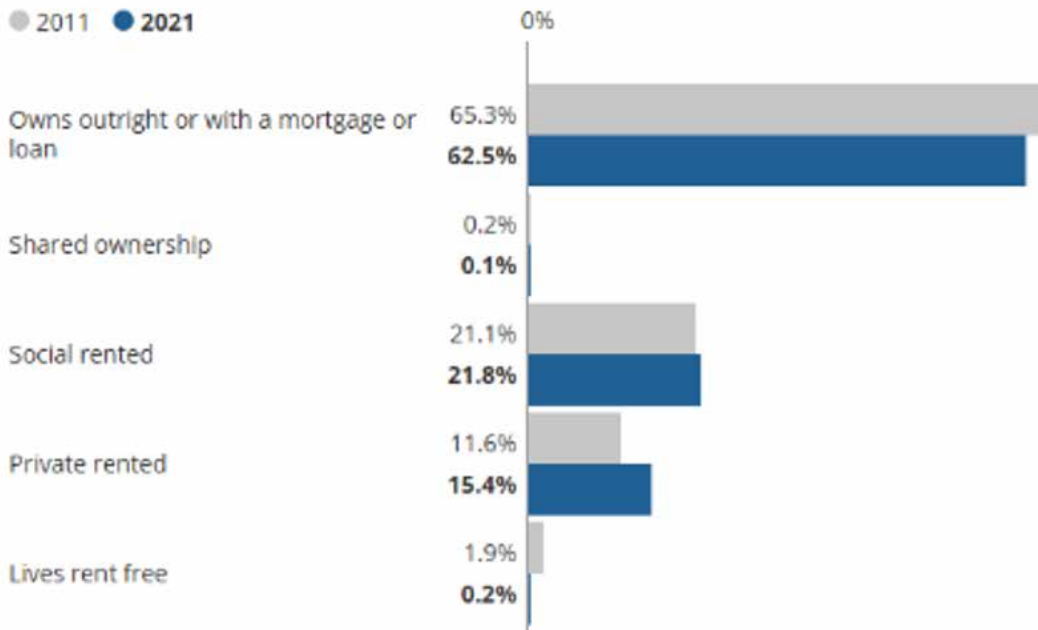
Proffil Stoc Llety Dros Dro ym mis Mehefin 2025:

Type of Accommodation	No. of Units
B&B	10
Hostel	21
Private Sector Accom. (HMO)	27 single person bed spaces. 4 family units. 1 full accessible unit.
Adult Supported Accommodation	22
Young Person Supported Accommodation	25
Total:	110

6. Sector Rhentu Preifat

- 6.1 Merthyr Tudful a brofodd y gostyngiad pwynt canran mwyaf mewn perchnogaeth cartrefi ledled Cymru rhwng 2011 a 2021. Gostyngodd cyfran yr aelwydydd sy'n berchen ar eu cartref o 65.3% i 62.5%, gan symud yr awdurdod lleol o'r chweched gyfradd isaf i'r bedwaredd gyfradd isaf o berchnogaeth cartref ymhlith y 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'r dirywiad hwn yn tynnu sylw at newid sylweddol mewn deiliadaeth tai ac yn arwydd o ddibyniaeth gynyddol ar lety rhent.

Percentage of households by housing tenure, Merthyr Tydfil ▼



Source: Office for National Statistics – 2011 Census and Census 2021

- 6.2 Gan fod llai o breswylwyr yn gallu cael mynediad at berchnogaeth cartref, mae'r galw am opsiynau rhent fforddiadwy, yn enwedig y rhai a ddarperir gan gymdeithasau tai, yn debygol o gynyddu. Gall y duedd hon adlewyrchu heriau fforddiadwyedd ehangach, gan gynnwys prisiau tai cynyddol, cyflogau gwastad a mynediad cyfyngedig at gyllid morgeisi. Mae'r ffactorau hyn wedi cyfrannu at rôl fwy amlwg i'r sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat wrth ddiwallu anghenion tai lleol.
- 6.3 Mae'r sector rhentu preifat ym Merthyr Tudful wedi ehangu dros y degawd diwethaf, gan gynnig opsiwn tai cynyddol bwysig i lawer o aelwydydd. I rai, mae rhentu preifat yn darparu hyblygrwydd a hygyrchedd, yn enwedig i bobl iau a'r rhai mewn cyfnodau bywyd trosiannol. Fodd bynnag, gall hefyd gyflwyno heriau, megis pwysau fforddiadwyedd, ansawdd tai amrywiol a diogelwch deiliadaeth cyfyngedig.
- 6.4 Ym mis Mehefin 2025, roedd y rhent misol cyfartalog ym Merthyr Tudful yn £758, sy'n nodi cynnydd o 12.7% o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol. Roedd y cynnydd hwn yn fwy na chynnydd cyfartalog rhent Cymru o 8.2%, sy'n dangos pwysau cynyddol ar rentwyr lleol. Mewn cyferbyniad, mae cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LHA) wedi parhau i fod wedi'u rhewi ar lefelau 2024 ar gyfer y cyfnod 2025–2026. Mae'r anghysondeb hwn rhwng rhenti cynyddol a chyfraddau LHA statig wedi arwain at fylchau fforddiadwyedd i aelwydydd incwm isel sy'n dibynnu ar fudd-daliadau i gwrdd â chostau tai.



LHA vs Rhent Cyfartalog - Merthyr Tudful 2025			
Maint Priodwedd	Cyfradd LHA (Y mis)	Rhent Preifat Cyfartaledd (y mis)	Gwahaniaeth
1 ystafell wely	£394.98	£558	-£163.02
2 ystafell wely	£494.60	£640	-£145.40
3 Ystafell Wely	£593.75	£724	-£130.25
4 Ystafell Wely+	£747.50	£912	-£164.50

Cynllun Prydlesu'r Sector Preifat

Mae Cynllun Prydlesu Cymru, sy'n cael ei weinyddu gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful, yn cynnig cyfle i landlordiaid brydlesu eu heiddo i'r awdurdod lleol yn gyfnewid am incwm rhent misol gwarantedig. Wedi'i ariannu gan Lywodraeth Cymru, mae'r cynllun yn darparu profiad didrafferth, gyda'r cyngor yn rheoli'r eiddo a'r denantiaeth drwy gydol cyfnod y brydles.

Mae'r nodweddion allweddol yn cynnwys:

- Rhent gwarantedig, hyd yn oed yn ystod cyfnodau gwag
- Mynediad posibl at grantiau ar gyfer gwelliannau eiddo
- Rheoli eiddo a thenantiaeth llawn gan y cyngor

Mae'r cynllun yn cael ei gyflwyno'n fewnol gan y Tîm Atebion Tai, gyda swyddog dynodedig yn goruchwyllo'r holl brosesau cyn ac ar ôl caffael. Mae cydweithredu ar draws adrannau mewnol yn sicrhau gweithrediad effeithiol a chyflawni parhaus.

Er gwaethaf ei fanteision, mae sawl rhwystr yn cyfyngu ar ddefnydd ehangach:

- Mae lefelau rhent yn cael eu gosod ar gyfraddau LHA, sy'n aml yn cael eu hystyried yn rhy isel o'i gymharu â rhenti y farchnad.
- Efallai na fydd eiddo mewn cyflwr da yn gymwys ar gyfer grantiau adnewyddu, gan leihau cymhellion ariannol.
- Cyfyngiadau morgais: Mae rhai benthycwyr yn amharod i gymeradwyo cyfranogiad ar gyfer eiddo morgeisi.

Ar hyn o bryd mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful yn prydlesu 8 eiddo drwy'r cynllun. Mae'r cartrefi hyn yn cefnogi unigolion a oedd yn ddigartref neu mewn perygl o ddigartrefedd yn flaenorol, gan wella mynediad at dai tymor hwy, fforddiadwy ac o ansawdd da yn y sector rhent preifat, gyda chymorth tenantiaeth wedi'i gynnwys.

7. Stoc Tai

7.1 Ar hyn o bryd, mae pedwar Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol: Cartrefi Merthyr Valley Homes, Cymdeithas Tai Merthyr Tudful, yr Hafod a Wales & West. Mae pob LCC wedi ymrwymo i'r Polisi Dyraniadau, gan sicrhau dull unedig o ddyraniadau tai.

7.2 Mae stoc dai Merthyr Tudful yn cynnwys oddeutu 27,600 o anheddau yn 2025. Mae'r proffil deiliadaeth yn adlewyrchu cymysgedd amrywiol, wedi'i siapio gan ddatblygiad hanesyddol ac anghenion lleol esblygol. Yn ôl Cyfrifiad 2021 ac amcangyfrifon Llywodraeth Cymru, mae'r dadansoddiad deiliadaeth fel a ganlyn:

Perchen-feddiannaeth: 64.1%

- Yn berchen ar y llwyr: 33.2 %
- Yn berchen ar forgais neu fenthyciad: 30.9 %

Rhent cymdeithasol: 21.4%

- Rhentu gan y cyngor neu'r gymdeithas dai

Rhentu preifat: 14.5%

- Yn cynnwys landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod

Arall (gan gynnwys di-rent): 2.0%

7.3 Mae'r stoc dai ei hun yn cynnwys eiddo teras a pâr hŷn yn bennaf, ac mae llawer ohonynt yn dyddio'n ôl i ddechrau'r 20fed ganrif. Er bod y cartrefi hyn yn cyfrannu at gymeriad y fwrdeistref, mae cyfran sylweddol yn gofyn am fuddsoddiad i fodloni safonau modern o effeithlonrwydd ynni, hygyrchedd a diogelwch.

Stoc Tai gan RSL:					
Maint yr Ystafell Wely	Y Byd	Cartref	Hafod	Cartref	Cyfanswm
1 ystafell wely	177	399	14	562	1152
2 ystafell wely	105	532	90	1369	2096
3 Ystafell Wely	188	288	68	2076	2620
4 ystafell wely	4	26	5	90	125
5 ystafell wely	0	1	0	13	14
Cyfanswm:	474	1246	177	4110	6007

7.4 Rhwng 2023 a 2025, cynyddodd cyfanswm y stoc tai cymdeithasol ym Merthyr Tudful 130 o unedau, gan godi o 5,877 i 6,007. Roedd y twf mwyaf arwyddocaol mewn eiddo 1 ystafell wely a 2 ystafell wely, a gynyddodd 56 a 90 uned yn y drefn honno. Mae hyn yn cyd-fynd â blaenoriaethau datblygu lleol, gan fod cartrefi 1 ystafell wely yn cyfrif am oddeutu 60 % o'r holl angen tai, gan eu gwneud yn ffocws allweddol ar gyfer darpariaeth newydd.



Mae'r siart uchod yn cymharu angen tai, cyflenwi a datblygiad yn y dyfodol ar draws maint unedau. Yr angen mwyaf brys yw unedau anghenion cyffredinol 1 ystafell wely (261) ac unedau 1 ystafell wely 50+ (127), rhwng Ionawr 2022 a Ionawr 2025 cyflwynwyd 38 o anghenion cyffredinol a 6 uned 50+ 1 ystafell wely yn y drefn honno. Mae cynlluniau datblygu yn y dyfodol yn dangos mwy o ddatblygiad, gyda 81 a 58 o unedau wedi'u cynllunio. Mae unedau 2 wely hefyd yn dangos bwlch nodedig, gyda 164 angen, 57 wedi'u cyflwyno, a 91 wedi'u cynllunio. Mae cartrefi mwy (3 ystafell wely ac uwch) yn dangos cyflenwi lleiaf a darpariaeth gyfyngedig yn y dyfodol, er gwaethaf angen cymedrol, yn enwedig ar gyfer unedau 3 ystafell wely (angen 98). Mae'r data yn tynnu sylw at ddiffyg cyflenwi o'i gymharu ag angen, gyda chynlluniau yn y dyfodol yn mynd i'r afael yn rhannol â'r galw am unedau llai ond yn gadael cartrefi teuluol mwy heb eu gwasanaethu.

8. Cynlluniau Grant Datblygu Rhaglenni

- 8.1 Er mwyn sicrhau bod datblygiadau tai newydd yn diwallu'r anghenion tai a nodwyd ar draws y fwrdeistref yn effeithiol, mae CBSMT wedi datblygu Protocol cynhwysfawr ar gyfer Datblygiadau. Mae'r protocol hwn yn darparu fframwaith strwythuredig ar gyfer gwerthuso a blaenoriaethu cynlluniau arfaethedig i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Rhaglenni (CDRh). Mae'n amlinellu'r meini prawf a ddefnyddir i asesu pob cynllun a'r amserlen ar gyfer ei gynnwys posibl, gan sicrhau tryloywder a chysondeb wrth wneud penderfyniadau.
- 8.2 Pan fydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn nodi cyfle datblygu posibl, rhaid iddynt gyflwyno cynnig cynhwysfawr i'r Swyddog Strategaeth yn CBSMT. Dylai'r cyflwyniad ddangos yn glir sut mae'r cynllun yn cyd-fynd â blaenoriaethau tai lleol a rhaid iddo gynnwys y canlynol:

1. Lleoliad y Safle – union gyfeiriad neu ardal gyffredinol y datblygiad arfaethedig
2. Cymysgedd Unedau – nifer a math o gartrefi a gynigir (e.e., 1 gwely, 2 wely, unedau teuluol)
3. Aliniad Anghenion Tai – esboniad o sut mae'r cynllun yn mynd i'r afael â bylchau a nodwyd mewn angen tai lleol
4. Costau Datblygu – amcangyfrif o gyfanswm cost y cynllun
5. Statws Cynllunio – y sefyllfa gynllunio gyfredol a'r amserlen ragweledig i'w chyflwyno neu ei gymeradwyo
6. Llety Person Sengl – cyfran yr unedau sydd wedi'u cynllunio ar gyfer defnydd sengl

Yna mae pob cynllun yn cael ei asesu a'i sgorio yn erbyn set o feini prawf wedi'u pwysoli sydd wedi'u cynllunio i adlewyrchu blaenoriaethau strategol a chyflawnadwyedd ymarferol. (Atodiad 1)

Mae'r fframwaith sgorio yn cynnwys:

- Angen Tai (uchafswm o 30 pwynt): Pa mor dda mae'r cynllun yn mynd i'r afael ag anghenion tai lleol a nodwyd
- Cyflawnadwyedd (uchafswm o 30 pwynt): Y tebygolrwydd y bydd y cynllun yn mynd rhagddo o fewn yr amserlen ofynnol
- Risg (uchafswm o 10 pwynt): Ystyried risgiau cynllunio, ariannol a gweithredol
- Blaenoriaeth Adfywio (uchafswm o 20 pwynt): Aliniad â nodau adfywio a meysydd buddsoddi wedi'u targedu
- Gwerth am Arian (uchafswm o 10 pwynt): Cost-effeithiolrwydd a defnydd effeithlon o gyllid cyhoeddus

- 8.3 Mae cynlluniau sy'n cyflawni'r sgoriau cyffredinol uchaf yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer cyllid grant a'u cynnwys yn y PDP. Mae CBSMT wedi ymrwmo i gynnal tryloywder trwy gydol y broses hon. Darperir adborth llawn i LTC, gan esbonio'r rhesymeg y tu ôl i gymeradwyo neu wrthod pob cynllun, gan alluogi gwelliant parhaus ac alinio ag amcanion tai strategol.

Mae'r protocol hwn yn sicrhau bod datblygiad tai ym Merthyr Tudful yn cael ei dargedu, yn cael ei arwain gan anghenion, ac yn gallu darparu cartrefi cynaliadwy o ansawdd uchel sy'n cyfrannu at les cymunedau lleol.



9. Monitro a Llywodraethu

Er mwyn sicrhau bod datblygiad tai ar draws Merthyr Tudful yn parhau i fod yn cyd-fynd ag anghenion lleol a blaenoriaethau strategol, mae CBSMT wedi gweithredu system gadarn o fonitro, cyfathrebu a chydlynu â phartneriaid allweddol.

- 9.1 Ddwywaith y flwyddyn, mae CBSMT yn dosbarthu Adroddiadau Anghenion Tai manwl ynghyd ag adroddiadau data Tai misol i'r holl LTC sy'n datblygu. Mae'r adroddiadau hyn yn dadansoddi'r galw am dai yn ôl ward, gan dynnu sylw at feysydd blaenoriaeth ac anghenion penodol fel tai teuluol a llety un person. Mae'r adroddiadau yn offeryn hanfodol i lywio cynigion datblygu newydd a sicrhau bod cynlluniau'n cael eu targedu lle mae eu hangen fwyaf. Mewn achosion lle mae argaeledd tir yn gyfyngedig mewn ardaloedd galw uchel, anogir LTC i archwilio opsiynau amgen, megis prynu ac adnewyddu eiddo presennol sydd ar gael i'w hailwerthu, gan helpu i gynnal cyflenwad tai a bodloni'r galw lleol.
- 9.2 Mae'r Rhaglen Tai Cymdeithasol yn cael ei monitro'n ffurfiol drwy gyfuniad o gyfarfodydd datblygu misol a chyfarfodydd ar y cyd chwarterol sy'n cynnwys LTC, yr Awdurdod Lleol a Llywodraeth Cymru. Mae'r cyfarfodydd hyn yn darparu cyfleoedd strwythuredig i adolygu cynnydd, mynd i'r afael â heriau a chydlynu cyllid a chyflawni. Yn ymarferol, mae CBSMT yn cynnal cyfathrebiadau mwy aml ac anffurfiol gyda'i bartneriaid LTC, gan gymryd rhan mewn trafodaethau wythnosol i olrhain datblygiadau cyfredol, archwilio cyfleoedd Newydd ac ymateb i anghenion sy'n dod i'r amlwg. Mae'r dull rhagweithiol hwn yn sicrhau bod darparu tai yn parhau i fod yn ystwyth ac yn ymatebol.
- 9.3 Yn fewnol, mae CBSMT yn cynnal cyfarfodydd rheolaidd gydag adrannau allweddol gan gynnwys Ystadau, Cynllunio a Gwasanaethau Cymdeithasol, gan sicrhau bod datblygiad tai yn cael ei integreiddio ag amcanion strategol ehangach. Mae'r trafodaethau hyn yn cael eu hategu gan dystiolaeth o'r Cynllun Datblygu Lleol, Asesiad y Farchnad Tai Leol, Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr a fframweithiau perthnasol eraill. Mae cydweithredu â LTC hefyd yn ymestyn i fentrau adfywio strategol, fel yr Uwchgynllun Canol Trefi, lle cynhelir cyfarfodydd unigol i archwilio cynlluniau penodol sy'n cyd-fynd â nodau adfywio a blaenoriaethau cymunedol.

Mae'r dull amlhaenog hwn o fonitro a chydlynu yn sicrhau bod datblygiad tai ym Merthyr Tudful nid yn unig yn cael ei reoli'n dda ond hefyd yn cael ei alinio'n strategol â gweledigaeth hirdymor y fwrdeistref ar gyfer twf cynhwysol, cynaliadwyedd a lles cymunedol.

ATODIAD 1 – Datblygu Proforma:

Datblygu Cyngor Bwrdeistref Wledig Merthyr Tudfula

Mae'n ofynnol i bartneriaid datblygu posibl ddarparu gwybodaeth am eu profiad o alinio â chynlluniau lleol, sefydlogrwydd ariannol, hanes mewn datblygiadau tebyg, strategaethau ymgysylltu cymunedol arfaethedig, ymrwymiad i gynaliadwyedd, cynlluniau rheoli risg, a sut y byddant yn darparu buddion economaidd a chymdeithasol lleol.

Gweledigaeth a Strategaeth y Prosiect

- **Aliniad:**
Sut mae eich prosiect arfaethedig yn cyd-fynd â gweledigaeth y cyngor, amcanion strategol, a'r Cynllun Datblygu Lleol/Prospectws/LHMA:
- **Cyfraniad:**
Beth yw'r manteision economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol lleol penodol rydych chi'n disgwyl eu cyflawni?
- **Arloesedd:**
Pa ddulliau arloesol fyddwch chi'n eu cyflwyno i'r datblygiad??
- **Cynaliadwyedd:**
Sut bydd eich prosiect yn ymgorffori ac yn hyrwyddo cynaliadwyedd a gwynnwch amgylcheddol?

Profiad a Hanes

- **Llwyddiant Profedig:**
Allwch chi ddarparu enghreifftiau o brosiectau tebyg a dangos hanes llwyddiannus o ran cyflawni datblygiadau o ansawdd uchel?
- **Arbenigedd Lleol:**
Beth yw eich dealltwriaeth o'r cyd-destun lleol, anghenion cymunedol, a'r heriau presennol?
- **Ymgysylltu â'r Gymuned:**
Beth yw eich strategaeth ar gyfer ymgysylltu ystyrlon a pharhaus â thrigolion lleol, busnesau a grwpiau cymunedol?
- **Buddion Lleol:**
Sut bydd eich prosiect yn cyfrannu at greu swyddi lleol, datblygu sgiliau, a chyfleoedd cadwyn gyflenwi?

Ariannol a Llywodraethu

- **Sefydlogrwydd Ariannol:**
Allwch chi roi manylion am sefydlogrwydd ariannol eich sefydliad a'r gallu i gyflawni'r prosiect?
- **Llywodraethu:**
Beth yw eich strwythur llywodraethu arfaethedig a sut y byddwch chi'n sicrhau llinellau atebolrwydd clir?
- **Rheoli Risg:**
Beth yw eich cynlluniau ar gyfer nodi, rheoli a lliniaru risgiau posibl trwy gydol y broses ddatblygu?

- **Cyllid:**
Beth yw eich dull o gyllid a beth yw'r ffynonellau cyllido posibl rydych chi'n bwriadu eu harchwilio?

Partneriaeth a Chydweithio

- **Dull Partneriaeth:**
Beth yw eich profiad o weithio ar y cyd ag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill?
- **Datrys Gwrthdaro:**
Sut fyddwch chi a'ch tîm yn ymdrin ag anghytundebau neu wrthdaro o fewn y bartneriaeth?
- **Cyfathrebiad:**
Beth yw eich sianeli cyfathrebu arfaethedig ac amllder cyfathrebu â'r awdurdod lleol?
- **Tryloywder:**
Sut byddwch chi'n sicrhau tryloywder wrth gyflawni prosiectau a gwneud penderfyniadau?