






Wedi eu llethu:
rhyddhau cymdeithasau tai Cymru i gyflawni

Adroddiad pennawd Tachwedd 2026







Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru

Rhagair

Rwy'n ysgrifennu'r rhagair hwn ar adeg pan fo'r digynsail yn ymddangos yn gyffredin. Cyfraddau chwyddiant uchel tu hwnt, pandemig byd-eang, rhyfeloedd yn y Dwyrain Canol ac Ewrop, y cynnydd parhaol yng nghostau sylfeini llwyr bywyd: bwyd, cysgod, cynhesrwydd. Dyma rai yn unig o'r digwyddiadau mewn blynyddoedd diweddar, pob un tu hwnt i'n rheolaeth ni, sy'n tanlinellu pa mor ansicr a heriol y daeth bywyd dydd i ddydd ar gyfer cynifer.

Mae'r digwyddiadau hyn yn effeithio ar unigolion a theuluoedd a hefyd **yn taro yn uniongyrchol ar weithrediad darparwyr seilwaith** hanfodol tebyg i gymdeithasau tai – prif ddarparwyr tai fforddiadwy yng Nghymru.

Mae newidiadau rheoleiddiol lleol a phwysau yn y system tai yn ychwanegu at effaith sylweddol y digwyddiadau hyn ar y cymdeithasau tai sy'n aelodau CHC. Mae cymdeithasau tai yn gweithio'n galed tu hwnt i adeiladu cartrefi y mae ein cymunedau wirioneddol eu hangen - lleoedd cynnes, fforddiadwy a diogel i fyw ynddynt – ond ni fedrir cymryd effaith gyfunol polisïau unigol a diwygio rheoleiddiol, a weithredir o fewn amserlen cymharol fyr, yn ganiataol.

Yn gryno, gofynnir i ni wneud mwy na mae ein mantolenni yn caniatáu i ni wneud, gyda chymdeithasau tai yn cael eu tynnu mewn sawl cyfeiriad ar yr unwaith a'r hyblygrwydd ariannol blaenorol yn cael ei erydu. Yn ogystal â tharo ar ddarparwyr tai mae gan hyn sgil effeithiau ar y degau o filoedd o bobl sy'n aros am gartref cymdeithasol.

Mae'r sector yn parhau'n gryf. Rydym wedi parhau i gyflawni ar gyfer preswylwyr presennol a phreswylwyr newydd, gan fynd tu hwnt i frics a morter i gefnogi tenantiaid gyda chostau byw, darparu gwasanaethau ansawdd uchel a dod â chymunedau ynghyd ar adeg o galedi.

Ond mae terfyn ar faint y gellir ein hymestyn. Heb weithredu, byddwn yn colli'r buddion economaidd-gymdeithasol sylweddol a'r cyfleoedd y gall adferiad tai cenedlaethol eu rhoi – mwy o gartrefi, swyddi a sicrwydd.

Wrth ddefnyddio benthyca preifat i wneud i grantiau llywodraeth fynd ymhellach, profwyd fod y model cymdeithasau tai yn gweithio'n dda. Gydag ymrwymiad gwleidyddol i ddod â'r argyfwng tai yng Nghymru a hefyd y Deyrnas Unedig i ben, dyma'r amser i fanteisio i'r eithaf ar fomentwm yr ychydig flynyddoedd diwethaf a datgloi potensial llawn y sector.

Mae'r targed ar gyfer 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn fwy heriol ac uchelgeisiol nag erioed o'r blaen. Mae maint yr argyfwng tai yn mynnu'r math yma o uchelgais. Mae cymdeithasau tai eisiau chwarae eu rhan, ond i gyflawni'r uchelgais hwn mae angen cael gwared â rhwystrau a'r pethau sy'n arafu galluedd a hyder fel y gallwn gyflenwi ar y cyflymder ac i'r graddau sydd eu hangen.

O'i roi yn syml, **byddai cynllun hirdymor a sicrwydd cyllid aml-flwyddyn yn rhoi mwy o hyder i'r sector i gynllunio datblygiadau newydd a buddsoddi mewn cartrefi presennol.** Drwy symud ymaith o reoli pwysau tymor byr i gyflawni newid hirdymor, gallwn roi cartrefi wrth galon dyfodol Cymru.

Stuart Rooke

Prif Weithredwr
Cartefi Cymunedol Cymru



Fel sefydliadau nid-er-elw gyda'u gwreiddiau mewn cymunedau ledled Cymru, mae cymdeithasau tai yn gwneud mwy na dim ond darparu cartrefi a gwasanaethau ansawdd uchel. Maent yn creu swyddi lleol da, yn cefnogi cadwyni cyflenwi Cymru, buddsoddi mewn cymdogaethau a chyflogi pobl sy'n deall y lleoedd a wasanaethant. Gyda'i gilydd, mae cymdeithasau tai yn berchen dros 170,000 annedd sy'n gartrefi i 1 ym mhob 8 o aelwydydd ledled Cymru.

Fodd bynnag, mae newidiadau ariannol, cymdeithasol ac economaidd a ddigwyddodd ar yr un pryd wedi creu storm berffaith ers 2020, gan wthio sefydliadau i ffordd 'gwydnwch' o weithio.

"Rydym dan bwysau. Mae capasiti arweinyddiaeth wedi cyrraedd ei derfyn er ein bod wedi buddsoddi yn hynny, ac mae llesiant cydweithwyr yn parhau yn gonsyrn sylweddol ... Rydym yn parhau i fod ag ymroddiad i ddarparu tai a gwasanaethau i bobl, ond mae'r pwysau cronnus yn effeithio ar y galluedd i wneud mwy."

Newidiadau byd-eang



Mae pandemig Covid-19 a chyfyngiadau cysylltiedig yn **golygu y cafodd gwaith trwsio heb fod yn frys, cynnal a chadw a datblygu newydd eu gohirio**. Fe wnaeth hyn achosi ôl-groniad unwaith y daeth y wlad allan o'r cyfnodau cloi, a roedd oedi gwaith cylchol hefyd wedi arwain at gynnydd yn yr angen am waith trwsio ymatebol yn lle hynny.



Yn y cyfnod yn union yn dilyn y pandemig, roedd ôl-groniad ar draws sectorau yn golygu **prinder llafur**, gan waethygu'r broblem ymhellach.



Ar yr un pryd, mae rhyfeloedd yn Wcráin ac, ar hyn o bryd, yn y Gwlff wedi rhoi pwysau cynyddol ar brisiau drwy gydol y cyfnod. Ar gyfer preswylwyr cartrefi cymdeithasol, mae hyn wedi creu **pwysau costau byw** sylweddol. Ar gyfer cymdeithasau tai, mae hyn wedi golygu costau staffio uwch, effeithiau ar gadwyni cyflenwi a chynyddu costau benthyca dros gyfnod fel y ceisir cyllid newydd.

Tirlun cyllid



Ers 2016 bu **newid sylweddol yng nghyllid y llywodraeth** ar gyfer adeiladu mwy o dai cymdeithasol, gan arwain at ddarparu'r nifer fwyaf o gartrefi ers dechrau cadw cofnodion. Fodd bynnag, bu costau sylweddol iawn mewn costau hefyd, gan ostwng effaith hyn.

Ar yr un pryd, **mae cyllidebau ar gyfer gwasanaethau cymorth yn parhau dan bwysau**, gan ei chael yn anodd talu am gostau cyflog byw costau gwirioneddol a chostau ychwanegol fel Yswiriant Gwladol.

Cafodd hyn ei waethygu gan y pwysau dwys ar wasanaethau cyhoeddus yn ehangach, gan wthio pobl tuag at argyfwng yn hytrach nag ymyrryd yn gynnar i atal canlyniadau gwaeth.

Tirlun polisi a rheoleiddio

Daeth y tirlun rheoleiddio yn gynyddol gymhleth, gyda Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn flaenllaw, gan newid yn llwyr y ffordd mae pobl yn rhentu cartrefi.



Ynghyd â hyn, gwelsom gyflwyno Safon Ansawdd Tai Cymru newydd (SATC 2023), deddfwriaeth newydd ar ddiogelwch adeiladau a digartrefedd, a fframwaith rheoleiddio newydd.

Er mor gyflym yw newid mewn rhai meysydd, mae'r system cynllunio a chydsynio yn parhau'n araf.[1] Mae prinder gweithlu mewn ystod o sectorau, yn cynnwys cynllunio, yn gwaethygu'r holl bwysau hyn.

Er gwaethaf hyn – mae cymdeithasau tai yn parhau i gyflawni

Mewn cyfnod o newidiadau helaeth, mae diben creiddiol y sector yn hollol amlwg. Cymdeithasau tai a ddarparodd 74% o'r holl gartrefi newydd yn nhymor diwethaf y Senedd, gyda'r nifer uchaf y llynedd ers dechrau cadw cofnodion yn 2007. Maent yn parhau i fuddsoddi yn eu cymunedau, gan ddarparu mwy na £1m mewn cyllid caledi y flwyddyn ariannol hon ac yn cefnogi tenantiaid i gael mynediad i £6.8m o gymorth ariannol rhwng Ebrill a Mehefin 2026. Maent wedi cynyddu buddsoddiad yn eu cartrefi presennol ac yn gweithio'n agos gyda'u preswylwyr i gyflawni'r hyn sydd bwysicaf iddynt. Mae'r sector yn parhau yn gadarn ac yn wydn.

Ond mae angen mwy na gwydnwch ar gyfer adferiad tai.

Ar ddechrau tymor hwn y llywodraeth mae gennym foment go iawn am newid. O gael y cynllun hirdymor cywir ar gyfer tai yn awr, gallwn symud o argyfwng tai i adferiad tai. I wireddu hyn, mae angen i ni ddeall sut mae pwysau yn cael effaith gronnus ar allu cymdeithasau tai i gyflawni blaenoriaethau'r llywodraeth.

Pwysau economaidd-gymdeithasol ehangach

Mae pwysau costau byw yn taro aelwydydd ar draws y wlad:

Cynyddodd **CPIH**[2] gan 28% rhwng 2019 a 2025

Bu cynnydd o dros 56% ym mhris trydan, nwy a mathau eraill o danwydd rhwng 2019-2025

Dywedodd **80%** o gymdeithasau tai y bu **galw cynyddol am gymorth ariannol** gan denantiaid tai cymdeithasol o gymharu â'r llynedd, gyda dros hanner yn nodi cynnydd sylweddol.[3]

Mae **90%** o gymdeithasau tai yn dweud fod **costau bwyd ac ynni** yn heriau ariannol allweddol sy'n wynebu tenantiaid.

Mae **95%** o gymdeithasau tai **yn bryderus am wydnwch ariannol tenantiaid** cyn misoedd y gaeaf.

Mae pwysau costau byw yn effeithio yn gynyddol i deuluoedd mewn gwaith y mae'r ychydig iawn o **wydnwch ariannol sydd ganddynt yn gostwng.**

"Byddai'n well gennym fedru rhoi mwy o adnoddau i helpu pobl i fyw'n dda yn ein cartrefi yn hytrach na thyfu ein sylfaen costau o amgylch gweinyddiaeth a biwrocratiaeth."

Mae cynnydd prisiau wedi codi costau i gymdeithasau tai hefyd:

Cynnydd o 34% mewn costau adeiladu rhwng 2020 a 2025[4]
Cynnydd mewn costau staff dros y cyfnod. [5]

"O safbwynt mewnol, mae pethau fel ymrwymiad ein sefydliad i fynd i'r afael â thlodi yn golygu ein bod yn talu cyflogau byw gwirioneddol. Mae hyn wedi creu rhai heriau gwirioneddol i ni am gywasgu tâl oherwydd fod cymaint o'n staff yn gweithio naill ai mewn gofal neu mewn byw â chymorth. Felly, rydym wedi bod â llwyth o bwysau mewnol i fynd i'r afael â nhw o amgylch hynny hefyd."

Ariannol

Mae'r sector yn wydn, ond mae llai o hyblygrwydd ariannol:

- Bu twf costau yn fwy na thwf incwm gyda throsiant o **5.9% o gymharu** â **7.6% costau** rhwng 2021/22 a 2024/25.

- **Gorswm gweithredu is**,16% yn 2024/25 o gymharu â chyfartaledd chwe mlynedd o tua 17.6%
-
- Mae gorchudd **llog cyfartalog y sector wedi gostwng o 233%** yn 2019/20 i 109% yn 2024/25.
-
- Roedd cyfraddau llog cyfartalog portffolio benthyciadau'r sector yn amrywio rhwng 3.9 - 4.4 y cant, ond mae hyn yn debygol o gynyddu wrth i gymdeithasau tai gael mynediad i gyllid newydd mewn **amgylchedd o gyfraddau llog sylweddol uwch.**

"Mae cynnydd mewn costau a chyfraddau llog wedi effeithio ar faint y gallwn ei fuddsoddi a phryd y gallwn fuddsoddi hynny. Maent wedi rhoi pwysau ar ein sefyllfa arian rhydd. Ar yr un pryd, rydym wedi manteisio ar gyfleoedd i gynyddu i'r eithaf y defnydd o'r rhaglenni grant a chyfalaf sydd ar gael. Mae'r rhaglenni hyn angen cyfraniad gennym, felly mae cymryd y cyllid sydd ar gael hefyd wedi defnyddio arian rhydd ynghyd â chynnydd mewn costau eraill yr ydym wedi eu hwynebu."



Galw ac angen

Nid oes digon o dai cymdeithasol ar gael ar gyfer pawb sydd angen un.

"Mae'r galw am gartrefi rhent cymdeithasol yn uchel tu hwnt. Hyd yn oed pe byddem yn cynyddu ein rhaglen datblygu bedair gwaith drosodd, byddwn yn dweud y byddent yn mynd i gyd bron yn syth."

Mae'r gyfran o gartrefi cymdeithasol wedi bron haneru ers y 1980au: Mae'r gymysgedd o gartrefi yng Nghymru wedi newid dros gyfnod, a ysgogwyd gan yr Hawl i Brynu. Tra bod tai cymdeithasol bron yn draean o'r cartrefi yng Nghymru yn y 1980au, erbyn hyn dim ond hanner hynny sy'n dai cymdeithasol ar 16%. [6]

10,000 o bobl mewn llety dros dro, angen 2,500-3,400 o gartrefi cymdeithasol y flwyddyn:[7] felly gwyddom fod yr angen a'r galw am dai cymdeithasol yn uchel.

"Mae'n wir dweud y gall swyddogion tai deimlo fel y person olaf yn y gymuned sy'n medru ceisio helpu rhywun i gadw to dros eu pennau."

Anghenion tenantiaid yn newid: Mae aelodau'n sôn am angen cynyddol ymysg eu tenantiaid wrth i bwysau costau byw a gwasanaethau cyhoeddus dan bwysau wthio mwy o bobl i argyfwng. Y canlyniad yw fod staff ar y rheng flaen yn wynebu amgylchedd mwy anwadal bob dydd, gan fod angen mwy o gefnogaeth i reoli'r sefyllfaoedd a weithiau fod yn heriol neu beri gofid iddynt.

1 mewn 5 o bobl Cymru o oedran pensiwn.[8] Mae hyn yn rhoi pwysau cynyddol ar bob cartref i ateb y newid mewn anghenion wrth i ni fynd yn hŷn.

"Mae fy nhimau yn credu yn aml mai ni yw'r gwasanaeth olaf sydd ar ôl. Mae pobl yn byw yn ein cartrefi pan mae cymorth iechyd meddwl a gofal cymdeithasol yn annigonol. Mae'r heddlu hefyd wedi tynnu ffiniau cliriach o amgylch materion sy'n bennaf yn gysylltiedig ag iechyd. Mae hyn i gyd yn syrthio ar y gymdeithas tai."

Cartrefi a gwasanaethau presennol

- **Cymru sydd â'r cartrefi hynaf yn y Deyrnas Unedig a Gorllewin Ewrop.** Mae hyn yn creu heriau neilltuol, yn arbennig o amgylch effeithiolrwydd ynni.

- **Cartrefi cymdeithasol yw'r rhai cynhesaf yng Nghymru:** ar gyfartaledd EPC C, SAP 72, o gymharu â EPC D, SAP 65/63 yn y sector rhent preifat a pherchen-feddianwyr.[9]

- **Fesul cartref, cynnydd o 50% mewn gwariant cyfartalog ar gynnal a chadw a chynnydd o 97% yn y gwariant cyfartalog ar waith trwsio mawr ers 2019:** Mae hyn yn fuddsoddiad cyson dros y tymor hirach.

- **£130,000 fesul cartref dros 30 mlynedd i gyrraedd safonau Llywodraeth Cymru:** mae safonau a gyflwynwyd yn 2023 yn uchelgeisiol a heb eu cyllido, gydag amcangyfrifon yn awgrymu fod angen £59,000 i ddim ond ateb gofynion effeithiolrwydd ynni.

- **Mae faint o amser y mae unedau yn wag yn arafu dyraniadau:** mae cymdeithasau tai yn gweithio'n galed i gadw unedau gwag hirdymor ar lefel isel. Fodd bynnag, soniodd ein haelodau am gyfnodau gwyrdroi unedau gwag uwch oherwydd faint o angen sydd ei angen i gyrraedd safonau newydd gyda newid tenantiaeth. Gall pwysau costau byw a mynediad annigonol i wasanaethau fel iechyd meddwl a chymorth camddefnyddio sylweddau hefyd effeithio ar gymhlethdod y gwaith sydd ei angen i ddod â chartrefi yn ôl i'r safon pan fyddant yn wag.

Mae'r cyfnodau gwag uwch yma yn effeithio ar allu cymdeithasau tai i roi cartref yn gyflymach i bobl mewn angen, a hefyd yn gostwng eu hincwm am y cyfnod mae eiddo yn wag.

- **83% o'r holl ddarparwyr cymorth yn rhedeg ar ddiffyg:**[10] bu'r pwysau ar wasanaethau cymorth yn gyffredinol, nid dim ond cymdeithasau tai, yn cynyddu, gyda risg gwirioneddol i fodolaeth darpariaeth os na chaiff cyllid ei gynnal. Mae gwasanaethau cyhoeddus dan bwysau yn aml yn golygu y gofynnir i ddarpariaeth cymorth wneud mwy gyda llai.

- **Costau cydymffurfiaeth yn codi:** mae newidiadau mawr mewn deddfwriaeth a rheoleiddio tebyg i ofynion newydd ar y Gymraeg, deddfwriaeth ar ddiogelwch adeiladau a deddfwriaeth ac adrodd data i gyd yn ychwanegu costau at fusnesau cymdeithasau tai. Er enghraifft, mae un gymdeithas yn rhagweld y bydd costau cydymffurfio yn £2.2m dros y 5 mlynedd nesaf. amcangyfrifodd 10 cymdeithas tai fod gweithgareddau a chydymffurfiaeth yn mynd ag amser mwy na 3 aelod o staff cyfwerth ag amser llawn, a roedd pawb a ymatebodd yn rhagweld cynnydd mewn costau.

"Effaith arall yw cyflwyno deddfwriaeth newydd oherwydd ei bod yn teimlo i ni gael nifer o ofynion newydd yn ddiweddar, a gall hyn dynnu sylw oherwydd ei fod yn llyncu adnoddau".

Cartrefi newydd

- **Cartrefi cymdeithasau tai oedd 74% o'r holl gartrefi fforddiadwy a ddarparwyd yn y tymor diwethaf:** yn cynnwys cynnydd o 12% yn 2024/25, y flwyddyn uchaf ers dechrau cadw cofnodion yn 2007.

- **Mae sicrwydd cyllid yn hollbwysig:** Wrth i grantiau'r llywodraeth gynyddu, felly hefyd wnaeth y ddarpariaeth o gartrefi newydd.

- **Collwyd dros 1,800 o dai cymdeithasol wrth i gostau fesul cartref gynyddu gan 78%** rhwng 21/22 a 25/26, cafodd £270m neu 14.4% o grantiau'r llywodraeth ar gyfer cartrefi cymdeithasol newydd eu colli oherwydd chwyddiant mewn costau adeiladu yn unig, oedd yn gyfwerth i'r grant oedd ei angen i ddarparu dros 1,800 o gartrefi.

"Os yw'r cyfleoedd tir cywir ar gael i ni a'r contractau cywir yn yr arfaeth ar y prisiau cywir, gyda'r lefel gywir o gymorth grant, byddwn yn adeiladu'r cartrefi fforddiadwy newydd oherwydd ei fod yn well preswylwyr heddiw a hefyd ac yfory. Mae'n hollol greiddiol i'n diben ac rhoi ffrwd gynaliadwy o refeniw ym mlynyddoedd y dyfodol."



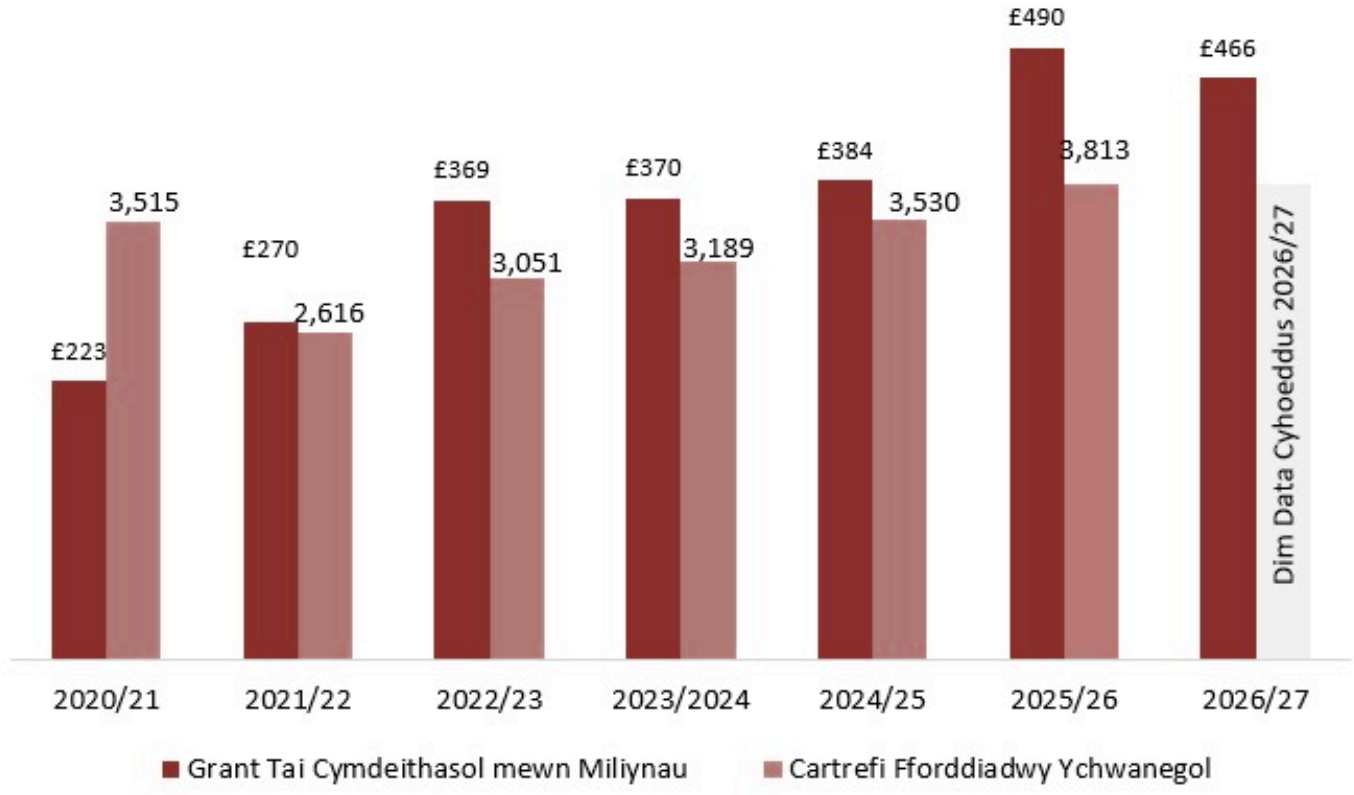
Adra

- **Mae marchnad breifat sy'n arafu yn gostwng y cyfle am draws-gymhorthdal i gartrefi cymdeithasol:** er y bu cyllid grant cyfalaf ar gael, mae cyllid refeniw annigonol yn cyfyngu'r cyflenwad o dai â chymorth.

- **Mae'r system dan bwysau:** mae problemau amlwg am gynllunio, cydsynio a gweithlu yn parhau i roi pwysau ar y system.[11]

"Mae chwyddiant mewn costau adeiladu wedi newid y ffordd mae contractwyr yn prisio risg. Rydym yn awr yn gweld mwy o gymalau amrywiad a mae rhai contractwyr wedi mynd i ddatodiad. Gall methiant contractwr oedi cynllun a chreu gwaith a chostau ychwanegol."

Grant Tai Cymdeihasol (miliynau) a Chartrefi Fforddiadwy Ychwagnegol



Mae cymdeithasau tai eisiau gwneud mwy – ond cânt eu dal yn ôl.



Hedyn Homes

“Ni chaiff yr effaith gronnus ei adlewyrchu’n ddigonol bob amser. Gellir trafod pob newid deddfwriaethol, cynnydd mewn costau, risg seiber, angen preswylwyr neu ofyniad gweithredol ar wahân, ond mae’n rhaid i’r gymdeithas tai eu hwynebu ar yr un pryd. Mae’r effaith gyfunol yn creu amgylchedd gweithredu llawer anos nag mae unrhyw un pwysau unigol yn ei awgrymu.”

- Gyda’i gilydd, mae’r data a’r adborth gan aelodau yn glir – **maent yn gweithredu mewn amgylchedd sylweddol fwy cyfyngedig.** Mae hynny’n dechrau bwyta mewn i’r galluedd i ddarparu mwy o gartrefi a pharhau i fuddsoddi mewn cartrefi presennol a gwasanaethau ar yr un lefel. Mae hynny’n amlwg mewn costau gweithredu uwch a gorsymiau is.

- I reoli’r amgylchedd heriol hwn, drwy:
  - Wella effeithiolrwydd a bod â mwy o ffocws ar **werth am arian,** yn cynnwys gostwng gorbenion, symleiddio gweithgareddau, cryfhau caffael a chraffu defnydd adnoddau.
  - Cryfhau hylifedd, mesurau rheoli trysorlys, monitro cyfamodau a phrofion straen amlach
  - Mwy o ddefnydd o gynllunio ariannol, gwerthuso, blaenoriaethu a rheoli risg
  - Adolygu tybiaethau datblygu yn fwy aml
  - Penderfyniadau mwy diogel a phendant am fuddsoddi a mwy o graffu arnynt, er enghraifft bod yn llai agored i gostau cynyddol o flociau fflatiau neu gynlluniau adfywio mwy cymhleth.

- Er fod ganddynt uchelgais i wneud mwy, nid oedd gan rhai sefydliadau unrhyw ddewis heblaw gohirio cartrefi i flynyddoedd diweddarach neu gwtogi ar gynlluniau gan eu bod yn wynebu costau cynyddol y mae'n rhaid iddynt eu talu o fewn cyfamodau benthycwyr ac gofynion rheoleiddiol y llywodraeth ar iechyd ariannol.

- Yn gryno, mae pwysau cynyddol yn creu **effaith oeri** ar lawer o sefydliadau, gan greu amgylchedd lle mae'n anos gweithredu'n gyflym a chymryd risgiau gofalus.

- Wrth edrych i'r dyfodol, mae'n debyg y bydd llawer o'r pwysau hyn yn cynyddu dros y tymor byr i'r tymor canol, gyda chynnydd mewn costau, pwysau ar i fyny ar gostau ynni a llu o reoliadau newydd a deddfwriaeth newydd bosibl ar y gorwel.

"Rydyn ni'n gorfod bod yn llawer mwy ystwyth yn y ffordd yr ydym yn gosod cyllidebau a rhaglenni. Gall gofyniad rheoleiddiol newydd, problem am ddiogelwch, cost annisgyl oherwydd cartref gwag neu newid mewn galw cwsmeriaid oresgyn cynllun a gytunwyd ar ddechrau'r flwyddyn. Mae'r sefydliad yn dal i fuddsoddi, ond yr effaith gronnus yw fod yn rhaid i gyfalaf, refeniw, pobl a sylw rheolwyr gael ei ailddyrannu dro ar ôl tro rhwng blaenoriaethau sy'n cystadlu."

Eto gwyddom beth all buddsoddiad mewn cartrefi cymdeithasol ei wneud pan fydd yr amodau yn gywir. Canfu dadansoddiad Savills ar gyfer CHC y gwariodd cymdeithasau tai £1.49bn yng Nghymru yn 24/25, gan gefnogi dros 37,000 o swyddi. Fe wnaethant ganfod y byddai darparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol yn nhymor hwn y Senedd yn rhoi budd o £3.6bn i bobl a chymunedau, gan arbed £2.1bn i wasanaethau cyhoeddus a chefnogi gweithlu o dros 14,000 y flwyddyn. [12]

Wrth i ni edrych ymlaen at dymor y Senedd nesaf, mae angen i ddefnyddio a manteisio ar hyn.



Adra

Mae angen partneriaeth sy'n meithrin hyder a galluedd er mwyn datgloi potensial cymdeithasol ac economaidd enfawr tai cymdeithasol.



Cynllun hirdymor ar gyfer tai: mae cynllun traws-lywodraeth, traws-sector ar gyfer tai yn gosod y cyd-destun strategol ar gyfer rheoleiddio a chyllid a'r amgylchedd ehangach y mae cymdeithasau tai yn gweithredu ynddo. Er y bydd cymhlethdodau a chyfaddawdu bob amser yn digwydd, gall cynllun hirdymor sicrhau fod blaenoriaethau'r llywodraeth yn gydlynus ac y cânt eu hadlewyrchu mewn penderfyniadau a wneir ar draws y system. O gael y cynllun cywir, gallwn symud o argyfwng tai i adferiad tai – darparu mwy o gartrefi, gostwng costau i aelwydydd, gwella iechyd ac adeiladu Cymru gryfach a mwy gwydn.

"Byddai cloi cyllid sylweddol am gyfnod aml-flwyddyn, fel y gall sefydliadau ei wario ar sail fwy unffurf, yn hytrach na gorfod rasio yn erbyn dyddiadau cau o hyd yn wirioneddol fanteisiol o ran gyrru'r ddeinamig gywir yn y farchnad a gwneud yn siŵr ein bod yn cael y budd o hyn mewn ffordd effeithlon yn hytrach na'i fod yn gyrru prisiau."



Sicrwydd cyllid aml-flwyddyn: Mae cynllun hirdymor ar gyfer tai angen setliad cyllid aml-flwyddyn, gan alluogi cymdeithasau tai i gynllunio gwaith trwsio, rhaglenni ôl-osod, gwasanaethau cymorth a datblygiadau newydd yn fwy hyderus. Mae'n gwella cynllunio ariannol hirdymor, yn cefnogi penderfyniadau effeithiol ar gaffael a benthyca ac yn gostwng y tarfu a'r costau ychwanegol a all godi o drefniadau cyllid tymor byr neu ansicr. Mae'n rhaid i'r cyllid hwn adlewyrchu costau gofynion newydd a gofynion sy'n dod i'r amlwg.



Ymagwedd bragmatig at gartrefi presennol: Drwy ailffocysu'r safon ar yr hyn sy'n bwysig i'w preswylwyr, mae ein haelodau yn dweud wrthym y medrent flaenoriaethu eu buddsoddiad yn well, gan eu galluogi i fynd ymhellach ac yn gyflymach ar draws eu holl gartrefi yn hytrach nag 'euro' cyfran fach. Mae gan hyn y potensial i gyflymu buddsoddiad i sicrhau fod gan preswylwyr ledled Cymru gartrefi cynnes. Byddai'n gostwng yn sylweddol yr effaith oeri ar gymdeithasau, gan greu mwy o sicrwydd i fuddsoddi mewn cartrefi newydd a gwasanaethau eraill wrth ochr cartrefi presennol.



Gweithredu cyflym i fynd i'r afael â rhwystrau hysbys i ddatblygu cartrefi newydd: mae'r Tasglu Tai Fforddiadwy a phwyllgor tai y chweched Senedd wedi dynodi rhwystrau ehangach, yn cynnwys cyfyngiadau yn y systemau cynllunio a chydsynio, yr angen am fwy o rôl i dir sector cyhoeddus a'r potensial i Unnos, corfforaeth ddatblygu genedlaethol, ysgogi darpariaeth cartrefi newydd dros gyfnod. Bydd gweithredu i hybu y rhain yn awr, ynghyd â'r meysydd eraill a amlinellwyd, yn helpu i ddatgloi galluedd a gaiff ei gyfyngu ar hyn o bryd.

Methodoleg

Mae'r ymchwil hwn yn defnyddio ystadegau swyddogol, cyfrifon cynhwysfawr cymdeithasau tai ac adroddiadau blynyddol a gyhoeddwyd, a data sylfaenol a gasglwyd drwy gyfweliadau ansoddol a holiaduron arolwg. Cymerodd cyfanswm o 22 cymdeithas tai ran mewn cyfweliadau neu arolygon ar gyfer yr ymchwil hwn.

Mae'r adroddiad llawn, yn cynnwys mwy o fanylion ar fethodoleg, ar gael yma.



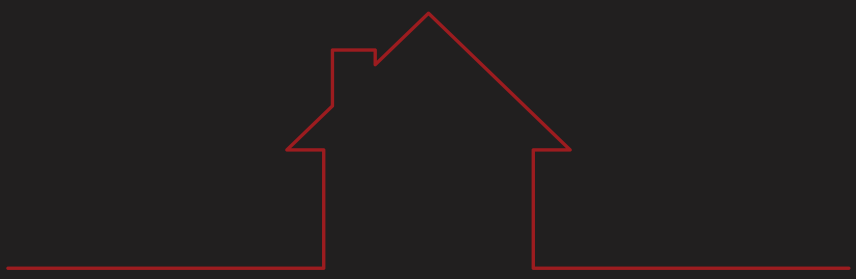
Shah Farahi
Research & Policy Advisor
shah-farahi@chcymru.org.uk



Elly Lock
Head of Policy & Research
elly-lock@chcymru.org.uk

Notes

1 Affordable Housing Taskforce: report and recommendations
2 Consumer price index including owner-occupiers' housing costs
3 Bridging the gap: How housing associations are supporting tenants through the continued cost of living crisis, Community Housing Cymru
4 UK Construction Output Price Index, Office of National Statistics Data
5 Office of National Statistics Data of labour compensation per hour worked shows an increasing trend ranging between 3.1% to 7%.
6 Government estimates, annual amount per year over 5 years.
7 Social and Public Housing in the EU and UK - UK (Wales), 2026
8 State of Older People's housing in Wales
9 Office for National Statistics, 2024
10 Home Matters: Protecting Homelessness and Housing Support Services, Community Housing Cymru and Cymorth Cymru, 2026
11 Affordable Housing Taskforce: report and recommendations
12 Socio-economic impact of Welsh housing associations, 2025



Wedi eu llethu: rhyddhau cymdeithasau tai Cymru i gyflawni

Adroddiad pennawd Tachwedd 2026

Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru