Sut mae cymdeithasau tai yn darparu cartrefi diogel o safon uchel

Mae'r ddalen ffeithiau hon yn amlinellu rôl cymdeithasau tai Cymru mewn darparu cartrefi diogel o safon uchel. Mae'n esbonio'r fframwaith rheoleiddiol y maent yn gweithredu ynddo a'r gweithdrefnau a ddilynant ar gyfer mynd i'r afael ag adroddiadau am beryglon a gwaith trwsio.

Rhwymedigaethau cyfreithiol
Yng Nghymru mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), y cyfeirir atynt fel arfer fel cymdeithasau tai, rwymedigaethau statudol a rheoleiddiol i gynnal cartrefi diogel o safon uchel.

- **Dyletswyddau statudol:** Dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru), mae'n ofyniad cyfreithiol ar gymdeithasau tai i gynnal a chadw eiddo mewn cyflwr da sicrhau eu bod yn ffit i fod yn gartref.
- **Safonau rheoleiddiol:** Mae'n rhaid iddynt gydymffurfio gyda Safon Ansawdd Ta Cymru (SATC) dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu llety a gwasanaethau safon uchel i denantiaid.
- **Ymatebion amserol:** Mae'n ofyniad ar landlordiaid i ymateb yn brydlon i faterion trwsio a mynd i'r afael â nhw o fewn amserlen resymol. Maent wedi sefydlu protocolau ar gyfer gwaith trwsio argyfwng, brys ac arferol. O 1 Ebrill 2026, mae gofyniad newydd gan SATC yn gosod amserlenni ar gyfer peryglon gydag angen i landlordiaid hysbysu tenantiaid am gynnydd drwy gynllun ysgrifenedig.

Sut y caiff y sector ei reoleiddio
Mae craffu parhaus a thrwyadl ar gymdeithasau tai.

- **Fframwaith rheoleiddiol:** Mae gwasanaethau tenantiaid a llety o safon uchel yn angenrhaid yn Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru.
- **Monitro perfformiad:** Mae LCC yn gwerthuso eu perfformiad a'u cydymffurfiaeth eu hunain drwy hunanasesiad o leiaf unwaith y flwyddyn ac yn cyflwyno arolygon rheoleiddiol chwarterol i'r Rheoleiddiwr ar wiriadau diogelwch, gwaith trwsio heb ei wneud ac achosion o leithder a llwydni.
- **Llywodraethiant a throsolwg:** Caiff perfformiad ei graffu gan fyrddau cymdeithasau tai, sy'n adolygu archwiliadau mewnol ac yn monitro tueddiadau trwsio a chydymffurfiaeth.
- **Craffu allanol:** Mae'r sector yn gweithredu ar ganfyddiadau Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru a bydd yn defnyddio adborth gan denantiaid, cwynion a'u harolygon blynyddol eu hunain ar fodlonrwydd tenantiaid i hybu gwelliannau.

Perfformiad a buddsoddiad

Mae data'r sector yn dangos perfformiad cryf mewn cyflenwi cartrefi diogel o safon uchel.

- **Perfformiad trwsio:** Caiff tua 98% o waith trwsio argyfwng ei gwblhau ar amser, gyda lefelau isel o waith trwsio heb ei wneud (0.11 o waith trwsio heb ei wneud fesul eiddo)[1]
- **Cydymffurfiaeth diogelwch:** Cyfraddau cydymffurfiaeth uchel ar draws gwiriadau statudol, yn cynnwys nwy (99.8%), tân (98.1%), a diogelwch trydanol ac asbestos (dros 99%)[2]
- **Bodlonrwydd tenantiaid:** Dywedodd 83% o denantiaid eu bod yn fodlon gyda safon eu cartref[3]
- **Buddsoddiad:** Mae cymdeithasau tai yn buddsoddi'n sylweddol mewn cynnal a chadw a gwella cartrefi, gyda gwariant cyfartalog blynyddol o £1,859 fesul eiddo ar gynnal a chadw (2024/25). Mae buddsoddiad mewn gwaith trwsio fesul cartref wedi cynyddu gan 34% rhwng 22/23 a 24/25.[4]
- **Cydymffurfiaeth SATC:** Dengys data SATC fod 48% o gartrefi yn cydymffurfio'n llawn ym mlwyddyn gyntaf y safon newydd (70% pan gynhwysir cartrefi gyda phasiau amodol a methiannau dros dro). Mae hyn yn dangos cynnydd dechreuol cryf tuag at gydymffurfiaeth lawn (dan yr hen safon, cynyddodd cydymffurfiaeth o 33% yn 2012 i 78% erbyn 2023).[5]

Blaenoriaethau diogelwch allweddol

Yn dilyn mwy o ffocws cenedlaethol ar gyflwr tai yn cynnwys diogelwch adeiladau a lleithder a llwydni, mae'r sector wedi cryfhau ei ffocws ar ddiogelwch tenantiaid drwy sefydlu amserau ymateb cyflymach ac annog tenantiaid i wneud adroddiadau cynnar os oes angen gwaith trwsio.

Mewn ymateb i drychineb Grenfell, cynhaliodd LCC adolygiadau cynhwysfawr ar ddiogelwch tân ar draws eu stoc:

- gwirio systemau cladin
- cryfhau prosesu asesu risg tân
- gwella cadw cofnodion
- gweithio yn llawer agosach gyda gwasanaethau tân ac achub

Rydym yn awr yn cefnogi datblygu deddfwriaeth newydd ar ddiogelwch adeiladau yng Nghymru.

Yn dilyn marwolaeth drasig Awaab Ishaak, mae'r sector wedi symud yn bendant at fodel rhagweithiol ymyriad cynnar ar gyfer lleithder a llwydni:

- **Ymyriad cynnar:** Caiff staff eu hyfforddi i ddynodi problemau yn ystod unrhyw ymweliad cartref

---

[1] Llywodraeth Cymru Arolwg Rheoleiddiol Chwarterol Gorffennaf-Medi 2025
[2] Llywodraeth Cymru Arolwg Rheoleiddiol Chwarterol Gorffennaf-Medi 2025
[3] Llywodraeth Cymru Arolwg Bodlonrwydd Tenantiaid Mai 2025
[4] CHC a Housemark Cyfrifon Cynhwysfawr LCC Cymru 2024/25
[5] Llywodraeth Cymru Cynnydd SATC fel ym Mawrth 2025

- **Gwella systemau:** Mae dulliau gweithredu gwell ar gyfer lleithder a llwydni gyda thargedau ar gyfer archwilio a datrys yn cefnogi ymatebion cyflymach. Gwnaed buddsoddiadau sylweddol mewn meddalwedd TG newydd i olrhain swyddi agored yn well, dynodi achosion cymhleth a gwella cadw cofnodion.
- **Gweithredu ataliol:** Mae LCC yn gynyddol yn defnyddio technoleg ddiagnostig (tebyg i ddelweddu thermol) ac yn buddsoddi mewn mesurau ataliol, tebyg i uwchraddio ffabrig adeiladu, monitro synwyryddion a gwella awyriant.
- **Ymgysylltu â thenantiaid:** Defnyddiwyd canllawiau ac ymgyrchoedd cyfathrebu clir a rhwydd eu deall i annog tenantiaid i roi adroddiad am broblemau gyda'u cartrefi ac i ddeall eu hawliau i gwyno ac uwchgyfeirio materion o bryder.

Gofyniad newydd yn SATC (o Ebrill 2026)
Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno rheol SATC newydd (a ddaw i rym ar 1 Ebrill 2026) yn gorfodi amserlenni penodol ar gyfer ymateb i beryglon:

- 24 awr ar gyfer "risg sylweddol gyda tebygrwydd wedi ei asesu o niwed ar fin digwydd,"
- 10 diwrnod ar gyfer "risg sylweddol heb niwed ar fin digwydd".

Mae'r sector yn cefnogi bwriad y gofyniad newydd i wella tryloywder a hybu cysondeb mewn ymatebion. Mae ffocws cymdeithasau tai ar roi'r gofynion newydd ar waith yn effeithiol ar draws pob un o'r 28 categori perygl yn ystod cyfnod pontio cyflym.

Mae cymdeithasau tai yn paratoi ar gyfer 1 Ebrill drwy

- ddatblygu llwybrau ymateb mewnol
- addasu systemau i gofnodi a rhoi adroddiad am beryglon
- adolygu adnoddau staff
- hyfforddi staff i sicrhau eu bod yn hyderus wrth asesu a rheoli peryglon a adroddir

Er fod cyflwyno'r newidiadau hyn yn angenrheidiol ac yn fuddiol i breswylwyr, mae'n anochel eu bod yn golygu costau sylweddol, o ran buddsoddiad ychwanegol a hefyd wariant gweithredol parhaus. Bydd ymatebion yn esblygu ac yn aeddfedu dros gyfnod wrth i gymdeithasau tai ennill profiad ymarferol a dynodi meysydd ar gyfer gwella. O gofio i'r gofyniad newydd hwn gael ei gyflwyno'n gymharol gyflym, rhagwelir y bydd y dulliau gweithredu cyntaf yn cael eu mireinio'n barhaus i ddiwallu anghenion tenantiaid.

Bydd Llywodraeth Cymru yn monitro cydymffurfiaeth ar y gofynion newydd drwy set o Ddangosyddion Perfformiad Allweddol a rhoddir adroddiad chwarterol ar hyn.

Ffactorau yn effeithio ar waith trwsio amserol
Mae cymdeithasau tai yn anelu i ddatrys problemau yn gyflym, ond mae sawl ffactor yn effeithio ar ba mor gyflym y medrir cwblhau gwaith:

- **Mynediad:** Mae angen mynediad diogel i gartrefi ar gyfer cynnal ymchwiliadau a gwaith trwsio. Gall colli apwyntiadau, gwrthodiadau neu anghenion cymhleth aelwydydd oedi gwaith, yn arbennig lle mae angen mynediad brys o fewn 24 awr.
- **Gofynion iechyd a diogelwch:** Mae rhai peryglon (e.e. risgiau strwythurol) angen prosesau arbenigol cyn y gall gwaith ddechrau.
- **Gweithlu a deunyddiau:** Efallai nad yw contractwyr arbenigol a deunyddiau ar gael ar unwaith bob amser, yn arbennig lle mae angen gwahanol fathau o waith.
- **Archwilio a diagnosis:** Mae angen archwiliad yn gyntaf ar lawer o broblemau cymhleth (e.e. lleithder a llwydni sylweddol) a bydd angen nifer o ymweliadau.
- **Blaenoriaethau ac adnoddau:** Rhoddir blaenoriaeth i risgiau argyfwng, gan olygu y gall gwaith trwsio y mae llai o frys amdano gymryd mwy o amser mewn cyfnodau o alw uchel.
- **Cymhlethdod eiddo:** Gall fod angen gwneud gwaith mewn camau neu waith arbenigol mewn adeiladau hŷn neu gymhleth.

Rôl CHC

Fel y corff sy'n cynrychioli 30 o gymdeithasau tai nid-er-elw yng Nghymru, mae CHC wedi cymryd sawl cam rhagweithiol i gefnogi'r sector wrth wella ei ymatebion i leithder a llwydni:

- **Adolygu polisi ac ymarfer:** Mae CHC wedi cydweithio gyda phartneriaid y sector yn cynnwys y Rheoleiddiwr Tai, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, TPAS Cymru, CIH, Shelter Cymru a Tai Pawb i adolygu polisïau ac arferion cyfredol ar gyfer ymateb i adroddiadau o gyflwr gwael.
- **Hwyluso rhannu dysgu:** Dysgu ar draws y sector drwy ofodau "cymunedau ymarfer", gweminarau a sesiynau cynhadledd gyda ffocws ar bynciau allweddol yn ymwneud â chyflwr gwael a lleithder a llwydni.
- **Gwella cyfathrebu gyda thenantiaid:** Mae CHC wedi rhoi cefnogaeth uniongyrchol i'w aelodau wrth ddatblygu cyfathrebu clir gyda thenantiaid, gyda ffocws penodol ar lywio preswylwyr ar sut i roi [adroddiad am broblemau o fewn eu cartrefi.]
- **Ymgysylltu gyda llywodraeth:** Mae CHC wedi ymgysylltu gyda Llywodraeth Cymru, gan roi tystiolaeth ac adborth i gefnogi rheoleiddio effeithiol ac ymarferol. Er ein bod yn cefnogi bwriad y rheolau newydd, rydym wedi codi pryderon ymarferol ar ran y sector ac wedi galw am ganllawiau gweithredu clir a chyfnod cyflwyno realistig i sicrhau y caiff y gofyniad newydd ei ymestyn yn effeithiol.

Mae cymdeithasau tai yn ymroddedig i gynnal a chadw cartrefi diogel a safon uchel a maent yn gwella gwasanaethau yn barhaus. Gweithredant o fewn fframweithiau cyfreithiol a rheoleiddiol clir ac maent wedi ymrwymo i wneud peryglon yn ddiogel a darparu gwaith trwsio mor gyflym ag sydd modd.

Hayley Eastment
Arweinydd Polisi, Mawrth 2026