Rhagair

Croeso i Strategaeth Dai Leol 2018 - 23 Wrecsam. Mae'r llyfryn hwn yn ategu'r strategaeth un dudalen ac yn gosod cyd-destun y cynllun gweithredu 5 mlynedd cysylltiedig.

Mae'r rhoi mwy o fanylion am nodau ac amcanion fydd yn newid a datblygu'r gwaith o gyflenwi gwasanaethau tai ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam.

Gweledigaeth ac amcanion

Mae gwasanaethau tai yn dal i wynebu heriau wrth i'r galw am dai a'r ddeddfwriaeth gysylltiedig newid. Fodd bynnag, mae diwallu anghenion tai poblogaeth amrywiol sy'n tyfu yn gyfle yn cynnig cyfle yn ogystal â her. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam wedi ymroi i weithio mewn partneriaeth er mwyn darparu mwy o dai, mwy o ddewis a gwasanaethau tai gwell i bobl sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol. Yn erbyn y cefndir hwn, bydd y strategaeth yn nodi cyfeiriad ac ymateb clir.

Mae'r weledigaeth yn cynnwys 3 thema sy'n sail i'r weledigaeth o ddarparu tai fforddiadwy o ansawdd mewn Bwrdeistref Sirol fywiog a llewyrchus. Y rhain yw:-

- Mwy o dai, mwy o ddewis
- Cartrefi a chymunedau gwell
- Gwasanaethau gwell i wella bywydau pobl

Prif randdeiliaid ac ymgynghori

Mae'r strategaeth hon wedi cael ei datblygu drwy ymgysylltu ag amryw o randdeiliaid a chael mewnbwn gan nifer o adrannau'r cyngor, cyn cynnal ymgynghoriad cyhoeddus llawn. Mae'r dull gweithredu hwn wedi bod o fudd i ddatblygu cynllun gweithredu'r strategaeth ac mae'n hanfodol i'r dull o'i gweithredu.

Mae'r cyfranwyr yn cynnwys:-

- Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
- Cyrff sector cyhoeddus sy'n gysylltiedig â thai, fel y Bwrdd Iechyd Lleol a'r Heddlu.
- Partneriaeth Tenantiaid ac Aelodau Wrecsam a Grwpiau Gwella Gwasanaethau Tenantiaid.
- Cynrychiolwyr y Sector Rhent Preifat.
- Y gymuned ehangach

Cynnydd

DRAFT

Ers cyhoeddi Strategaeth Dai Leol 2013-18, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam wedi llwyddo mewn sawl maes, gan ddod â gwelliannau sylweddol i gartrefi a bywydau pobl, er enghraifft:-

- **Gwella Tai** Yn ystod 2017-18 cafodd £56,386,831 ei wario i sicrhau bod y stoc tai cyngor yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS), ac rydym yn rhagamcanu bydd cyfanswm o £139,809,865 wedi ei fuddsoddi erbyn 2020, pan fydd yr holl dai wedi cyrraedd y safon.
- **Arbed ynni /Tlodi tanwydd** buddsoddiad o £4.5m drwy'r cynllun ARBED wedi ei wario ar Inswleiddio Waliau Allanol mewn 619 o gartrefi preifat
- **Cyflenwi tai fforddiadwy newydd** 257 o dai newydd fforddiadwy wedi'u darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
- **Cyflenwi tai preifat newydd** 829 o gartrefi preifat newydd wedi'u darparu gan ddatblygiadau preifat.
- **Rhaglen Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid** – mae buddsoddiad o £24m wedi arwain at y prosiectau a'r canlyniadau a ganlyn:

    - Llunio prif gynllun i ddatblygu canol tref Wrecsam, sy'n cynnwys pwyslais arbennig ar fyw yng nghanol y dref
    - Adfywio tir gwag ac eiddo gwag er mwyn eu defnyddio gan gynnig benthyciadau di-log o hyd at £25,000 (TBC)
    - Wedi rhoi cymorth i 200 o gartrefi er mwyn gwella eu heffeithlonrwydd ynni fel rhan o gynllun Rhwymedigaeth Cwmni Ynni
    - Wedi dyfarnu grantiau "Atgyweirio Grŵp" hyd at £14,000 i berchnogion tai unigol fel rhan o brosiect adnewyddu De-Orllewin Wrecsam. Gwariwyd cyfanswm o £5.5m i wella ansawdd tai'r sector preifat yn y cyfnod 2013-2017.
    - Cyflenwi safle hunanadeiladu cyntaf Wrecsam, gan aelodau'r lluoedd arfog gan ddarparu 16 fflat un a dwy lofft. Mae'r fenter werthfawr hon wedi rhoi cyfle i gyn-aelodau'r lluoedd arfog ddysgu sgiliau newydd ac adeiladu cartrefi ar eu cyfer eu hunain gan ddiwallu'r galw yn y dyfodol.
    - Adeiladu cynllun gofal ychwanegol newydd Pennaf, Maes y Dderwen, fydd yn agor ym mis Ebrill 2018, gan gynnig 60 uned llety yng nghanol Wrecsam yn darparu gwasanaeth pontio modern sydd i'w groesawu drwy ddatblygu cartrefi arbenigol ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio. Gall llwyddiant y cynllun hwn helpu i ddatblygu ac esblygu tai a gwasanaethau cymorth ar gyfer y farchnad benodol hon sy'n parhau i dyfu.

Gweithio ar y Cyd

Byddwn yn parhau i weithio ar y cyd er mwyn cyflawni nodau'r strategaeth hon, gan sefydlu a chynnal perthynas gadarn gyda phartneriaid allweddol ym mhob sector. Mae'r ymrwymiad hwn yn adlewyrchu pwyslais Llywodraeth Cymru ar weithio mewn partneriaeth, fel y nodir yn ei dogfennau strategol "Gwell Cartrefi i Bobl yng Nghymru – Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru" a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

DRAFT

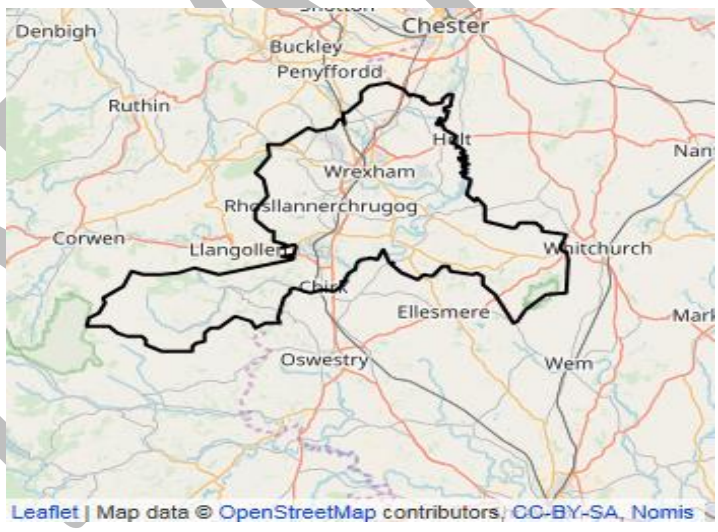
Mae'n bwysig bod y Strategaeth Dai Leol newydd yn cyflawni ei gweledigaeth. Bydd hyn yn cael ei wneud drwy gyflenwi cyfres o ganlyniadau penodol a mesuradwy. Mae'r rhain wedi'u nodi yn y cynllun gweithredu cysylltiedig, a fydd yn cael ei fonitro'n flynyddol yn ystod oes y strategaeth.

Cyflwyniad

Trosolwg o Fwrdeistref Sirol Wrecsam

Mae Bwrdeistref Sirol Wrecsam yng Ngogledd-ddwyrain Cymru, rhwng mynyddoedd Cymru a rhan isaf Dyffryn Dyfrdwy. Mae'n cynnwys ardaloedd trefol a gwledig eang. I'r Gogledd-orllewin a'r De mae'n ffinio â siroedd Sir Ddinbych, Sir Fflint a Phowys. I'r dwyrain mae'n ffinio â Sir Amwythig a Gorllewin Sir Gaer a dinas Caer. Fel y dref fwyaf yng Ngogledd Cymru, mae Wrecsam yn brif ganolfan isadeiledd masnachol, iechyd, adwerthu, hamdden ac addysgiadol y rhanbarth.

Mae Wrecsam mewn lleoliad pwysig yn strategol. Hi yw'r prif borth o Ogledd Cymru i Loegr, gan gysylltu â'r rhwydweithiau rheilffordd a thraffyrdd allweddol i Ogledd-orllewin Lloegr a thu hwnt. Mae'r Fwrdeistref Sirol yn hanfodol i gyflawni datblygiad strategol ehangach Gogledd Cymru, drwy'r Weledigaeth Dwf newydd a thu hwnt i'w ffiniau gyda rôl allweddol yng Nghynghrair Mersi Dyfrdwy a Phwerdy'r Gogledd.



Ystadegau Allweddol

Poblogaeth: 134,844

Ystod Oedran:-

- **0-15 oed** 25,818
- **16-64 oed** 86,175
- **65 oed +** 22,851

Oed Canolrif: - 40

Rhyw: Gwrywod 49.7% Benywod 50.3%

Disgrifiad	Wrexham		Wales %	Cyfeirnod y boblogaeth	Ffynhonnell a Dyddiad
	Nifer	%			
Ganwyd yng Nghymru	93,366	69.2	72.7	Pawb	Cyfrifiad 2011
Ganwyd yng ngweddill y DU	33,010	24.5	21.9		
Ganwyd tu allan i Gymru	8,468	6.3	5.5		
Cymro/Cymraes / Sais/Saesnes / Albanwr/Albanes / Gwyddel/Gwyddeles o Ogledd Iwerddon / Prydeinwr/Prydeinwraig yn unig	127,747	94.7	96.1		
Hunaniaeth gymysg Cymro/Cymraes / Sais/Saesnes / Albanwr/Albanes / Gwyddel/Gwyddeles o Ogledd Iwerddon / Prydeinwr/Prydeinwraig yn unig	482	0.4	0.4		
Hunaniaethau cenedlaethol eraill yn unig	6,615	4.9	3.4		
Pob un â hunaniaeth Gymreig	81,310	60.3	65.9		

Twf Poblogaeth

Rhwng 2014 a 2039 mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bydd poblogaeth Wrecsam yn tyfu 13,300 (9.7%)

Erbyn 2039, bydd hyn yn rhoi cyfanswm poblogaeth o tua 150,000.

Mae'r cynnydd hwn yn fwy nag mewn Awdurdodau Lleol cyfagos yng Ngogledd Cymru:- Sir Ddinbych (2.7%), Sir y Fflint (1.34%) a Phowys (-7.73%).

Rhagamcaniad o'r Angen am dai fforddiadwy

Nifer yr aelwydydd sydd arnynt angen tai fforddiadwy, cyfrifwyd ar sail Asesiad y Farchnad Leol 2015 gan ddefnyddio canllawiau cyfrifo Llywodraeth Cymru er mwyn helpu i ragamcanu'r galw cynyddol am dai.

Angen am Dai Fforddiadwy	2014/15
Angen Presennol	+4586
Stoc sydd ar gael	507
Angen newydd sy'n codi	448
Cyflenwad o unedau Fforddiadwy y flwyddyn	797
Unedau fforddiadwy ychwanegol blynyddol sydd eu hangen (Anghydbwysedd blynyddol)	157

Rhagamcaniad o'r Boblogaeth

Rhwng 2014 a 2039 mae Ystadegau Llywodraeth Cymru yn rhagamcanu bydd poblogaeth Wrecsam yn cynyddu 13,300 (9.7%)

Mae hyn yn rhagamcanu cyfanswm poblogaeth o 150,000 erbyn 2039.

Tai:- 59,005 o gartrefi ar gyfer 134,844 o bobl

Math o Ddeiliadaeth:
cyfrifiad 2011;
0.2% yn byw mewn perchenogaeth ar y cyd
0.4% yn byw mewn cartrefi rhent preifat eraill
0.5% yn byw heb dalu rhent
3.3% yn byw mewn tai sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithas Dai)
12% yn byw mewn tai rhent preifat
20% yn byw mewn tai sy'n eiddo i'r cyngor
63.6% yn byw mewn tai sydd mewn dwylo preifat

Economi[1]:-
Incwm gros aelwydydd - £25,948 y flwyddyn
Di-waith - 4.2%
Wedi ymddeol - 15.2%

1**https://www.nomisweb.co.uk/reports/lmp/la/1946157388/report.aspx#workless**
http://www.wrexham.gov.uk/english/statistics/wrexham_statistics/census.htm

DRAFT

Pawb	Wrecsam	
	Nifer	%
Pawb 16-74 oed	98691	100
Economaidd weithgar		
Gweithiwr: rhan amser	14567	14.8
Gweithiwr: amser llawn	39011	39.5
Hunangyflogedig	7545	7.6
Di-waith	4128	4.2
Myfyriwr llawn amser	3162	3.2

Cyd-destun Deddfwriaeth a Pholisi

Er mwyn ymateb yn gadarnhaol i'r heriau sy'n gysylltiedig â darparu tai, mae angen strategaeth sydd wedi paratoi ar gyfer y dyfodol ac sy'n cynnwys fframwaith clir yn nodi cyfeiriad y ddarpariaeth a gwasanaethau tai.

Mae'r strategaeth yn seiliedig ar gynllun gweithredu sy'n nodi sut byddwn yn mesur llwyddiant i gyrraedd cerrig milltir allweddol. Byddwn yn adolygu hyn yn flynyddol. Bydd y dull gweithredu hwn yn rhoi'r cwmpas a'r hyblygrwydd sydd ei angen i ymateb ac addasu i newidiadau annisgwyl mewn deddfwriaeth, ffrydiau ariannu a materion gweithredol.

Nid yw'r Strategaeth Dai Leol hon yn ddogfen sy'n sefyll ar ei phen ei hun. Mae'n gysylltiedig â Chynllun Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Chynllun Llesiant y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus sy'n datblygu. Mae'n canolbwyntio ar lawer mwy na dim ond "brics a morter" ac yn ymestyn ar draws yr holl sectorau tai a gwasanaethau tai. Mae hefyd yn ystyried adfywio, ffyniant, dyheadau, twf economaidd a sut i roi cymorth i bobl yn eu cartrefi a'u cymunedau.

Mae'r Strategaeth Dai Leol hon yn cynnwys yr un themâu â'r fersiwn flaenorol, a gafodd eu mabwysiadu o Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru – Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru (2010):-

- Mwy o dai, mwy o ddewis
- Cartrefi a chymunedau gwell
- Gwasanaethau gwell i wella bywydau pobl

Mae'r strategaeth hefyd wedi ei seilio ar sawl darn o ddeddfwriaeth. Y rhain yw:-

- Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013

DRAFT

- Deddf Tai (Cymru) 2014
- Deddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant 2015
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
- Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016
- Ffyniant i bawb: y Strategaeth Genedlaethol 2017

Mae Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Wrecsam (BGC) yn gorff statudol sydd wedi mabwysiadu a chyfrannu at y saith nod llesiant cenedlaethol a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Y rhain yw:

- Cymru lewyrchus
- Cymru gydnerth
- Cymru iachach
- Cymru sy'n fwy cyfartal
- Cymru o gymunedau cydlynol
- Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu
- Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang

Cyhoeddodd y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus asesiad llesiant ym mis Mawrth 2017. Mae'n nodi sut mae partneriaid ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam yn bwriadu cyfrannu at ffactorau allweddol yn yr ardal. Mae gan y sector tai ran i'w chwarae ochr yn ochr â themâu iechyd, economi, cyflogaeth, diogelu ac amrywiaeth. Mae'r wybodaeth yn yr asesiad llesiant, y nodau llesiant cenedlaethol a'r Cynllun Llesiant sy'n datblygu yn hanfodol i ddeall anghenion Bwrdeistref Sirol Wrecsam wrth gyflenwi'r strategaeth dai.

Heriau Allweddol

Darparu mwy o dai, mwy o ddewis.

- Does dim digon o dai a does dim digon o'r math cywir o dai i ddiwallu anghenion y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol ac mae angen mynd i'r afael â'r bwlch sy'n ehangu rhwng y cyflenwad a'r galw.

- Nid yw cynghorau wedi gallu adeiladu tai rhent cymdeithasol ers 1989. Oherwydd newidiadau i ddeddfwriaeth mae llawer o gyfleoedd bellach i gynyddu stoc, darparu tai o ansawdd uchel a chreu cyfleoedd gwaith

- Bydd yn rhaid i'r gwaith fod yn flaengar er mwyn gweithredu o fewn cyfyngiadau ariannol a chanllawiau adeiladu.

- Mae dulliau o weithio mewn partneriaeth rhwng Cynghorau, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat yn allweddol er mwyn creu llwybrau ehangach a mwy effeithlon i sicrhau tai fforddiadwy.

DRAFT

- Mae tai'r farchnad agored yn rhan allweddol o ddewis ac mae angen i bartneriaid ymgysylltu ag adeiladwyr tai cenedlaethol a lleol i lywio eu gwaith a sicrhau bod anghenion yn cael eu diwallu.

Cartrefi a Chymunedau Gwell

- Cynghorau Lleol sydd fel arfer yn rheoli ac yn berchen ar y stoc tai rhent cymdeithasol mwyaf yn yr ardal. Mae'r sector tai rhent preifat hefyd yn farchnad sy'n tyfu gan gynnig cyfleoedd a heriau o ran ansawdd, safonau a mynediad.

- Mae angen buddsoddi mewn stoc dai sy'n berchen i gynghorau er mwyn sicrhau eu bod yn bodloni gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru, gan sicrhau eu bod yn addas ar gyfer y pwrpas, yn atyniadol ac yn defnyddio ynni'n fwy effeithlon.

- Ar ôl cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, gellir gwneud mwy o fuddsoddiad i gynnal safonau a gwella golwg cyffredinol cymunedau.

- Byddwn yn parhau i Werthuso Opsiynau ynglŷn â'r stoc dai bresennol ac yn gwneud penderfyniad ynglŷn â'r ateb gorau ar gyfer y rhain gan ystyried amcanion y Strategaeth Dai Leol, y galw a'r farn gyhoeddus.

- Mae safon tai mewn rhai rhannau o'r sector rhent preifat yn destun pryder ac mae angen canolbwyntio ymdrechion i godi safonau ac ansawdd bywyd o fewn eiddo o'r fath. Mae safonau gwael nid yn unig yn effeithio ar y tenantiaid sy'n byw yn yr amodau hyn ond yn aml yn cael effaith ar y cymunedau lle mae'r eiddo.

- Ymateb yn gadarnhaol i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i gyflwyno cytundeb tenantiaeth, ar gyfer yr holl denantiaid newydd a phresennol ar draws pob sector.

DRAFT

Gwasanaethau Gwell i wella bywydau pobl

- Cynllunio ar gyfer canlyniadau diwygiadau lles ac ymateb iddynt. Mae hyn yn cynnwys darparu atebion a chymorth i gwsmeriaid sy'n cael eu heffeithio gan newidiadau mawr i'r system fudd-daliadau.

- Adolygu tai gwarchod a datblygu modelau a gwasanaethau tai sy'n cefnogi byw'n annibynnol ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio

- Sicrhau bod gwasanaethau tai yn addasu i newidiadau yn y dyfodol gan barhau i ddiwallu anghenion y bobl sydd arnynt eu hangen, er mwyn sicrhau na fydd unrhyw ran o'r boblogaeth o dan anfantais.

- Defnyddio technoleg i ddarparu atebion gwell er mwyn galluogi pobl i fyw yn eu cartrefi eu hunain ac ymwneud yn fwy llawn â'r gwasanaethau sydd arnynt eu hangen.

DRAFFT

Thema 1 Mwy o Dai, Mwy o Ddewis

Heriau a Dull Cyflenwi

- Cyflenwad Tai

Wrth i Fwrdeistref Sirol Wrecsam barhau i ddatblygu ac wrth i'r boblogaeth gynyddu, mae angen i'r gwaith o gyflenwi tai newydd ddatblygu ar yr un pryd. Mae darparu tai fforddiadwy addas yn cyfrannu at ffyniant economaidd, gweledigaeth ar gyfer twf ac yn gwella ardal yn gyffredinol.
Bydd angen i dai newydd adlewyrchu galw ac anghenion a chynnig mathau gwahanol o ddeiliadaeth, o eiddo sydd wedi cael ei addasu i ddiwallu anghenion ychwanegol a chymhleth.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn rhan allweddol o fframwaith cynllunio strategol y Cyngor. Mae'n nodi asesiad gwrthrychol o'r angen am dai hyd at 2028 ac yn nodi'r cyflenwad tir sy'n addas ar gyfer datblygiadau tai newydd. Mae dyraniadau tir yng Nghynllun Datblygu Awdurdod Lleol yn hanfodol ar gyfer twf tai, buddsoddiad, adfywiad ehangach a datblygiad economaidd. Bydd hyn o gymorth i nodi anghenion isadeiledd sy'n deillio o dwf tai ac sy'n hanfodol i gefnogi'r anghenion rheini, fel addysg a chyflogaeth.

Mae'r Cynllun hefyd yn ceisio creu cymunedau cynaliadwy drwy sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu hadeiladu yn y lleoliadau mwyaf addas a bod datblygiad newydd yn cefnogi economi fywiog.

Mae'r Strategaeth Dai Leol 2018-23 yn ategu ac yn cefnogi polisïau cynllunio a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol a'r weledigaeth o ran twf drwy geisio cysylltu pobl leol â chyfleoedd newydd sy'n cael eu creu. Y bwriad yw gosod blaenoriaethau tai lleol yng nghyd-destun polisïau a blaenoriaethau cenedlaethol ac is-ranbarthol, gan sicrhau eu bod yn cyd-fynd ag amcanion daearyddol ehangach a nodweddion corfforaethol y Cyngor. Mae'n nodi cynlluniau i fynd i'r afael â materion tai lleol ar y cyd â phartneriaid lleol, a hynny o fewn fframwaith polisi'r Cynllun Datblygu Lleol.

Yn sgil newidiadau i'r Cyfrif Refeniw Tai gall Cynghorau bellach ymuno â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat i gyflenwi stoc dai newydd. Gan weithio ar y cyd, mae angen i'r sectorau hyn ystyried:

- Prosiectau deiliadaeth gymysg sy'n bodloni anghenion tai a nodwyd.
- Mentrau ar y cyd sy'n defnyddio arbenigedd a sgiliau'r holl bartneriaid
- Cyflenwad ac ansawdd tir
- Dylunio a deunyddiau blaengar

DRAFT

Gweithio mewn partneriaeth

Mae Cynghrair Dai Wrecsam yn bartneriaeth strategol rhwng Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'n gwbl hanfodol i gyflawniad ac argaeledd tai cymdeithasol a fforddiadwy o ansawdd a gwasanaethau ar gyfer y Fwrdeistref Sirol.

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rheoli ac yn darparu tua 2,000 o gartrefi yn y Fwrdeistref Sirol ac mae ganddynt raglen ddatblygu i gyflenwi dros 200 o gartrefi newydd yn ystod oes y Strategaeth Dai.

Byddwn yn parhau i werthuso tai'r Cyngor ar gyfer pobl hŷn, yn ogystal â chodi safonau llety i gyrraedd safonau gofynnol Safon Ansawdd Tai Cymru. Yn dilyn canfyddiadau'r gwerthusiad, byddwn yn gweithio i wneud y defnydd gorau o stoc drwy ystyried yr opsiynau a ganlyn:-

- Lle bo'n bosibl, gwneud gwaith mewnol i ailfodelu'r stoc bresennol o fewn ôl-traed presennol
- Ymestyn neu ailddatblygu stoc, lle nad yw'n bosibl gwneud gwaith ailfodelu mewnol o fewn yr ôl-traed presennol.
- Datgomisiynu neu newid y defnydd o'r stoc, os yw'n anaddas ar gyfer ailfodelu neu ailddatblygu ac nid yw bellach yn gallu diwallu anghenion presennol.

Ni fydd opsiwn gwerthuso yn darparu atebion pendant. Bydd yn rhaid cynyddu'r cyflenwad o dai gofal ychwanegol, ymddeol a thai marchnad canolradd blaengar er mwyn helpu i ddiwallu'r galw a ragwelir yn y dyfodol. Bydd angen am opsiynau tai hyblyg hefyd ar gyfer grwpiau cleientiaid arbenigol, gan nad yw bob amser yn angenrheidiol gosod cyfyngiadau oedran.

Dileu'r Hawl i Brynu

Mae'r Hawl i Brynu yn galluogi tenantiaid y cyngor i brynu eu cartref am bris llai. Ers iddo gael ei gyflwyno, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam wedi gwerthu 7,780 eiddo. Nid oes unrhyw gartrefi Cyngor newydd wedi cael eu darparu yn eu lle.

Mae disgwyl i'r Hawl i Brynu gael ei dileu yng Nghymru yn ystod 2018 a bydd yr achosion olaf o brynu stoc y cyngor wedi'u cwblhau erbyn 2019. Cafodd yr hawl i brynu ei dileu yn yr Alban yn 2016, ac yn ystod blwyddyn olaf y cynllun gwelwyd cynnydd o 44% mewn gwerthiant. [2] Disgwylir cynnydd tebyg o ran ceisiadau yn y cyfnod cyn i'r cynllun ddod i ben yng Nghymru.

Er bydd dileu'r Hawl i Brynu yn sefydlogi nifer y tai cyngor fydd ar gael i'w rhentu, bydd prinder tai cymdeithasol yn parhau, yn enwedig yn ardaloedd gwledig amgylchynol y Fwrdeistref Sirol lle mae'r stoc eisoes yn gyfyngedig.

[2] http://www.cih.org/resources/PDF/Wales%20Policy/wyntk_rtb_1152017.pdf

DRAFT

Yn ystod oes y strategaeth hon, byddwn yn monitro'r galw yn agos a'i adolygu'n rheolaidd er mwyn sicrhau bod sail dystiolaeth gadarn ar gyfer datblygu a chyflenwi'r math cywir o dai yn yr ardaloedd cywir.

Tai newydd

Mae opsiynau gwahanol ar gael i gyflenwi tai newydd a bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn ymchwilio i bob cyfle, lle bynnag y bo'n bosibl, i wneud hynny. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei gyflwyno yn ystod cyfnod y strategaeth hon a bydd yn nodi safleoedd strategol, lle gellir datblygu tai ar gyfer y farchnad sector preifat yn unol â rhagamcanion ynghylch twf y boblogaeth. Lle bydd datblygiadau newydd yn dod i'r amlwg, bydd y broses gynllunio yn sicrhau cyfraniadau ar gyfer tai fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gynnwys % o dai fforddiadwy a bennir yn erbyn trothwyon sydd wedi'u nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Mae Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru cynnwys ymrwymiad i ddarparu 20,000 o dai fforddiadwy newydd a gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gael mynediad at ystod eang o gynlluniau ariannu a chynnyrch i gefnogi cyfraniad o'r sector hwn. Mae Cynllun Prynu a Gwerthu'r Cyngor yn cynnwys 13 argymhelliad sy'n rhoi cyfarwyddyd i "adeiladu" a "phrynu" eiddo i'w ychwanegu at stoc bresennol y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn cynnwys adeiladu eiddo newydd, prynu tai addas "ar sail y cynllun" gan ddatblygwyr preifat, prynu eiddo "oddi ar y silff", e.e. gan werthwyr tai'r stryd fawr, a'r cynllun y cyfeiriwyd ato eisoes i "brynu'n ôl" yr hen hawl i brynu tai.

Datblygiadau tai newydd

Yn dilyn newidiadau i'r Cyfrif Refeniw Tai ym mis Ebrill 2015, gall awdurdodau lleol Cymru bellach fuddsoddi yn eu stoc dai i ddiwallu gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru ac adeiladu neu brynu tai newydd. Yn ystod oes y Strategaeth Dai Leol hon, bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn dechrau gyda rhaglen adeiladu i gyflenwi tai rhent cymdeithasol newydd. Gallai hyn gyfrannu at yr economi drwy wneud y mwyaf o gyfleoedd i greu swyddi, llwybrau hyfforddiant a phrentisiaethau ar gyfer pobl leol.

Mae adeiladu tai Cyngor newydd yn cael ei weld fel ffordd gadarnhaol o ddarparu tai fforddiadwy newydd ac mae safleoedd wedi'u nodi ar eu cyfer.

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn bwriadu defnyddio llafur mewnol wrth ddatblygu tai newydd ond mae'n cydnabod bod tipyn o amser wedi mynd heibio ers iddo ymgymryd â gwaith adeiladu tai. Oherwydd hyn, bydd yn rhaid datblygu llwybrau addas i gefnogi'r gweithlu presennol wrth iddynt feithrin mwy o sgiliau ac i rannu arbenigedd ac arfer da ymhlith y rheini a fydd yn cynnal y tai yn y dyfodol. Gall Buddion Cymunedol gyfrannu at y gwaith hwn, gan ddefnyddio'r broses gaffael i sicrhau cyfleoedd hyfforddiant, lleoliadau gwaith a phrentisiaethau ar gyfer aelodau'r gweithlu presennol ac eraill yn y gymuned ehangach sy'n awyddus i gael swyddi yn y sector hwn. Rhagwelir bydd y dull gweithredu Buddion Cymunedol yn gallu cynnal;

- Rhaglenni Cyflogadwyedd Presennol sy'n gwella gweithlu lleol;
- "Rhaglen profiad gwaith" ar gyfer llafur mewnol yn y camau dylunio ac adeiladu
- Cynnal Prentisiaethau/Hyfforddeion Lleol;

DRAFT

- Adnewyddu a chynnal cyfleusterau cymunedol;
- Sgyrsiau gan gontractwyr yn ystod dyddiau gyrfaoedd ysgolion /colegau;
- Noddi digwyddiadau a mentrau cymunedol;
- Cyfleoedd ar gyfer Busnesau Bach a Chanolig; a chyfleoedd lleoliadau/profiad gwaith.

Prynu eiddo

Mae'n bosibl hefyd i Awdurdodau Lleol brynu tai newydd mewn datblygiadau preifat neu stoc sydd eisoes yn bodoli mewn ardaloedd lle nad oes llawer neu ddim tai fforddiadwy. Y nod yw rhoi cyfle i deuluoedd aros yn eu cymuned leol. Bydd y Cyngor hefyd yn blaenoriaethu "prynu'n ôl" hen dai Cyngor a gafodd eu gwerthu o dan y cynllun Hawl i Brynu.

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam hefyd yn bwriadu dod â safleoedd ymlaen ar gyfer tai newydd fydd yn eiddo i'r Cyngor o 2018 ymlaen. Mae'r rhain yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy drwy gyflenwi isafswm o 40 cartref newydd, o fewn dyraniad £4.5m o'r benthyciad Cyfrif Refeniw Tai. Hefyd, bydd £5m yn cael ei ddyrannu ar gyfer prynu eiddo gan ddatblygwyr. Bydd proses gwneud penderfyniadau clir yn sicrhau bod y math cywir o eiddo yn dod i stoc y Cyngor er mwyn diwallu angen sydd wedi'i brofi, gan sicrhau gwerth am arian ar yr un pryd.

Gwneud Penderfyniadau Strategol

Mae gwahanol ddulliau a chyfleoedd ar gael er mwyn helpu i hwyluso'r gwaith o ddatblygu mwy o dai a mwy o ddewis. Bellach, gall cynghorau adeiladu llety, ac er bod rhaglenni ariannu Llywodraeth Cymru ar gael i gefnogi cyflenwi tai fforddiadwy, gall cytundebau adran 106 sicrhau bod datblygiadau preifat a'r sector preifat (adeiladu tai a thai rhent) yn ymateb i'r galw yn y farchnad. Mae angen ystyried y penderfyniadau allweddol ynglŷn â'r hyn sydd angen ei ddatblygu ac ym mhle, gan wneud hynny ar sail tystiolaeth er mwyn sicrhau bod datblygiadau yn hirdymor a chynaliadwy.

Mae'r Cyngor wedi datblygu offeryn aml haenog yn seiliedig ar system gwybodaeth ddaearyddol (GIS) ar gyfer mapio'r galw am dai, defnyddir hwn i gefnogi proses gwneud penderfyniadau ar sail tystiolaeth sy'n gwneud y defnydd gorau o'r arian sydd ar gael.

Mae'r haenau hyn yn cynnwys setiau data fel:

- Galw
- Lleoliad
- Cyflenwad Tir
- Cynhyrchion Ariannol (benthyciadau/ grantiau / y farchnad)
- Risg Ariannol
- Hyfywedd Tai
- Anghenion Tai (maint yr unedau, addasiadau / arbenigol)
- Fforddiadwyaeth
- Tueddiadau yn ymwneud â diwygio lles ac incwm
- Datblygiadau cystadleuol neu ategol

DRAFT

Cydnabyddir bod gwahanol opsiynau ar gael i gyflwyno unedau tai newydd. Mae'n bwysig bod cyfleoedd yn cael eu cymryd, lle bo hynny'n hyfyw, o amgylch safleoedd mewn bylchau, safleoedd tir llwyd ac o fewn adeiladau presennol (e.e. cartrefi uwchben unedau adwerthu).

Eiddo Gwag

Gall eiddo gwag gael effaith negyddol ar ymddangosiad a bywiogrwydd ardal. Mae gwaith yn cael ei wneud ar hyn o bryd gyda pherchnogion preifat ynghylch gwella ansawdd a safon eiddo ac ymyrryd yn gynnar pan fyddant yn cael eu hadnabod fel problem posibl. Mae angen cydbwysedd mwy effeithiol rhwng cynnig cymorth, fel mynediad at welliannau i'r cartref, cynlluniau benthyciadau eiddo gwag, a gwaith gorfodaeth. Er bod eiddo o'r math hwn yn y sector preifat yn bennaf, cyfrifoldeb yr awdurdod lleol yw eu trwyddedu a'u rheoleiddio. Bydd y Cyngor yn defnyddio pob dull sydd ar gael er mwyn sicrhau bod nifer yr eiddo gwag yn lleihau a bod safonau yn codi. Mae hyn yn cynnwys cymryd camau gorfodaeth a datblygu a defnyddio gorchmynion prynu gorfodol ar ôl rhoi cynnig ar bob opsiwn arall.

Gall gwneud y defnydd gorau o'r stoc sydd ar gael wneud cyfraniad mawr i ateb y galw am dai. Felly, mae angen mynd i'r afael â thai sydd heb lawer o breswylwyr a thai gwag. Mae Cynllun Cartrefi Gwag cynhwysfawr wedi cael ei ddatblygu, ac mae adnoddau sylweddol wedi cael eu hymrwymo i roi sylw i'r broblem a achosir gan dai gwag.

Mae defnyddio tai gwag yn flaenoriaeth fel yr amlinellir yng Nghynllun Troi Tai'n Gartrefi, Llywodraeth Cymru. Ar ddechrau cyfnod y Strategaeth Dai Leol, roedd 439 eiddo wedi bod yn wag am fwy na 6 mis yn y Fwrdeistref Sirol, ac roedd 400 o'r rhain yn y sector preifat. Gallai llawer o'r rhain gael eu defnyddio fel cartrefi. Yng nghanol y dref mae'r dwysedd uchaf o eiddo gwag, lle mae angen gwaith adfywio ac mae posibilrwydd y gellid trosi lloriau uchaf unedau adwerthu gwag yn llety.

Bydd rhagor o waith yn parhau i gael ei ddatblygu a'i flaenoriaethu drwy'r sianeli a ganlyn:

- Monitro cartrefi i ddarparu cyngor a chymorth i berchnogion
- Hyrwyddo cynlluniau fel Cynlluniau 'House Proud' a grantiau
- Defnyddio dulliau gorfodaeth priodol yn ôl yr angen

Bydd gwella'r isadeiledd presennol, siopau, tai ac adeiladau blêr gan gymryd agwedd gydymdeimladol wrth eu hatgyweirio, codi safonau, ac adeiladau traddodiadol presennol, yn hyrwyddo pwysigrwydd treftadaeth ac yn helpu i greu bywiogrwydd.
Er mwyn i dai yng nghanol y dref fod yn hyfyw, bydd gwaith yn cael ei wneud i wella a marchnata natur atyniadol canol y dref ei hun drwy ddiwallu'r galw lleol, gwella cyfleoedd swyddi a hyfforddiant a chreu mwy o gyfleusterau hamdden.

Diwygio lles

Oherwydd newidiadau i fudd-daliadau lles, bydd hawliad budd-dal tai rhai pobl yn gostwng ac eraill yn colli'r budd-dal yn llwyr. Bydd yn rhaid gweithio gyda gwasanaethau cyflogaeth a chynnal trafodaethau realistig gydag ymgeiswyr ynglŷn â'r llwybrau i gyflogaeth a'u gallu i gynnal tenantiaeth.

Bydd pobl sy'n hawlio Credyd Cynhwysol yn wynebu heriau ychwanegol, gan y bydd yn rhaid iddynt reoli eu hincwm eu hunain. Bydd budd-daliadau yn cael eu talu'n uniongyrchol i'r hawlydd mewn un taliad misol, ond yn flaenorol roedd y costau tai yn mynd yn uniongyrchol i'r landlord.

Bydd yn rhaid i'r holl sectorau tai weithio'n rhagweithiol gydag ymgeiswyr a thenantiaid presennol wrth i hawlwyr barhau i symud i gyfeiriad Credyd Cynhwysol, hyd 2022 pan ddisgwylir i'r broses hon gael ei chwblhau. Bydd y gallu i ddarparu cymorth, cyngor a chyfeirio effeithiol yn hollbwysig wrth ddyrannu tai mewn ffordd gyfrifol, gan ddeall yr heriau mae rhai yn eu hwynebu, rheoli lefelau dyledion a gwneud tenantiaethau yn gynaliadwy.

Mae cael mynediad i'r rhyngrwyd yn hanfodol er mwyn i bobl gyflwyno a rheoli hawliadau budd-dal. Mewn cymdeithas sy'n mynd yn fwyfwy technolegol, mae darparu gwasanaethau rhyngrwyd ym mywyd bob dydd yn dod yr un mor bwysig â gwasanaethau eraill a dylai fod yr un mor fforddiadwy ac ar gael i bawb. Bydd mynediad i'r rhyngrwyd a chymorth i ddefnyddwyr ar gael ym mhob un o Swyddfa'r Ystadau. Bydd gwaith yn parhau i lunio gwasanaethau er mwyn cynnig atebion cyfleus ac effeithiol i gwsmeriaid. Gall hyn gynnwys darparu mwy o wasanaethau ym mhob Swyddfa Ystadau a datblygu eu rôl fel canolfannau "un stop".

Gwerthusiad o'r Stoc Bresennol

Oherwydd nifer cyfyngedig y tai sydd ar gael, nid yw'n anghyffredin i'r rheini sy'n gwneud cais am dai wynebu anawsterau wrth ddod o hyd i'r math cywir o lety yn yr ardaloedd cywir.

Hefyd, wrth i fywydau pobl newid, efallai bydd angen am fathau gwahanol o dai, i adlewyrchu ymrwymiadau personol, gwaith a teulu.

Mae gwella mynediad at dai addas yn ffordd o gyfrannu at atebion tai mwy cynaliadwy a'r gallu i fyw'n annibynnol mewn cymunedau am gyfnod hirach.

Trwy weithio'n agosach gyda darparwyr tai cymdeithasol sy'n bartneriaid gallwn wneud y defnydd gorau o'r stoc dai sydd ar gael, gan ei wneud yn haws i bobl ddod o hyd i lety addas, cyflenwi tai newydd ac adolygu'n barhaus y cyflenwad a'r galw.

Mae cytundebau enwebu eisoes yn bodoli gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r rhain yn cael eu hadolygu'n rheolaidd er mwyn sicrhau eu bod yn gweithio'n effeithiol, bod enwebiadau yn cael eu gwneud mewn ffordd sy'n dderbyniol i'r holl bartneriaid a bod eiddo yn cael eu dyrannu mewn ffordd deg a thryloyw. Mae hyn yn rhan o waith Cynghrair Dai Wrecsam, a bydd grwpiau ffocws a gweithgorau yn cael eu sefydlu i ddatblygu a mireinio'r broses enwebu ymhellach.

DRAFT

Tai ar gyfer Pobl Hŷn

Mae Llywodraeth Cymru yn rhagweld bydd 26% o boblogaeth Cymru dros 65 oed erbyn 2033.[3]

Mae darparu tai ar gyfer pobl hŷn yn bwysig felly. Bydd disgwyliad oes uwch, cyfnodau hirach o ymddeoliad a gwelliannau ym maes iechyd yn arwain at mwy o alw. Mae'n hanfodol bod y stoc yn cyfateb i'r galw hwn. Gall tai anaddas gael effaith andwyol ar les yr unigolyn a gosod baich ariannol ar wasanaethau eraill fel y GIG. Wrth i ddyheadau, ffordd o fyw a gofynion pobl newid, mae angen gwerthuso'r stoc dai benodol hon er mwyn sicrhau ei bod yn diwallu gofynion pobl heddiw a chenedlaethau'r dyfodol.[4]

Sector Rhent Preifat

Gall y sector rhent preifat fod yn opsiwn amgen hyfyw i dai cymdeithasol. Felly, bydd angen parhau i weithio yn y maes hwn er mwyn sicrhau ei fod yn opsiwn diogel ac atyniadol.

Mae cyflenwad y stoc rhent preifat a nifer y bobl sy'n rhentu'n breifat wedi cynyddu oherwydd diffyg tai cymdeithasol a chost cynyddol perchenogaeth tai. Mae cynnydd wedi bod yn nifer y tai sy'n cael eu gosod yn y sector preifat ac mewn rhannau o dref Wrecsam mae cynnydd wedi bod yn nifer y tai amlfeddiannaeth.

Mae'r Asiantaeth Gosod cymdeithasol Lleol sy'n cael ei rhedeg gan y cyngor yn gweithio'n benodol yn y maes hwn. Mae'n gweithredu fel pont rhwng tai cymdeithasol a fforddiadwy, gan orfodi rheoliadau Rhentu Doeth Cymru. Mae angen i'r Asiantaeth Gosod Lleol dyfu i wella mynediad a diwallu gofynion tai y rheini nad ydynt yn gallu prynu neu gael mynediad at dai cymdeithasol. Bydd sefydlu un broses ymgeisio, boed hynny ar gyfer rhestr aros tai cymdeithasol neu'r Asiantaeth Gosod Lleol, yn ffordd haws a mwy hyblyg i ymgeiswyr. Bydd y dewis o dai a'u niferoedd yn cynyddu a bydd un gofrestr yn ffordd haws a mwy hygyrch o gyflenwi mwy o opsiynau tai.

Fel rhan o'r rhaglen "Rhentu Doeth Cymru", mae'r Asiantaeth Gosod Lleol hefyd yn cryfhau safle landlordiaid sydd ag enw da, gan gynyddu ymddiriedaeth yn y sector preifat a pharhau i fynd i'r afael â landlordiad anghyfreithlon a'r rheini nad ydynt yn cydymffurfio.

Trwy ddatblygu'r Asiantaeth Gosod Lleol, fel sefydliad hyd braich, bydd yn gallu ariannu ei hun. Bydd hefyd yn gallu mynd ar drywydd opsiynau datblygu na fyddai'n addas i'r Cyngor oherwydd Gofynion Ansawdd Datblygu a Safon Ansawdd Tai Cymru, gan gadw tai newydd yn hygyrch drwy lwybrau ceisiadau ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae angen mwy o dai fforddiadwy ar yr Asiantaeth Gosod Lleol a bydd gwaith yn parhau gyda datblygwyr i sicrhau bod hyn yn werth chweil iddynt ac yn diwallu anghenion cynlluniau'r cyngor. Mae rhannu llwyddiant y cynllun a rhoi cyhoeddusrwydd iddo yn bwysig

[3] (http://www.assembly.wales/NAfW%20Documents/ki-020.pdf%20-%2003112011/ki-020-English.pdf

[4] https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/535187/gs-16-10-future-of-an-ageing-population.pdf

er mwyn iddo dyfu. Gall helpu i ddarparu rhagor o ddewisiadau tai a lleihau'r pwysau ar y gofrestr tai cymdeithasol.

Perchenogaeth tai

Mae eiddo a adeiladwyd yn breifat ar gyfer ei werthu yn chwarae rhan flaenllaw yn y cyflenwad tai a ffyniant economaidd. Mae adeiladwyr tai yn amrywio o fusnesau teuluol sy'n adeiladu datblygiadau tai bach, unigryw i gwmnïau cenedlaethol sy'n cyflwyno safleoedd mawr, yn aml yn cynnwys cannoedd o dai. Mae tai newydd, i'r rheini sy'n gallu fforddio prynu eiddo, yn creu swyddi, mwy o Dreth y Cyngor a mwy o incwm gwario i'r Fwrdeistref Sirol. Hefyd, gall busnesau lleol ehangu a gellir denu rhai newydd. Mae tai newydd hefyd yn arwain at alw am addysg, gwasanaethau iechyd ac isadeiledd, fel trafnidiaeth, i'w cynnal. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ystyried yr holl faterion hyn ac yn rhoi cyngor ynglŷn â lleoliad datblygiadau tai er mwyn ateb rhagamcanion twf y boblogaeth a'r anghydbwysedd o ran cyflenwad tai.

Mae gweithio gydag adeiladwyr tai yn cynnig cyfle i gyflenwi'r math cywir o dai yn y lleoliadau cywir. Mae hefyd yn cefnogi ffyniant economaidd drwy'r cyfleoedd cyflogaeth a ddaw yn sgil adeiladu tai. Mae gwneud defnydd llawn o ofynion Adran 106 yn golygu bod yn rhaid i ddatblygiadau newydd gyflenwi cyfran o dai fforddiadwy ac mae cyfle i awdurdodau lleol brynu eiddo gan ddatblygwyr preifat i gynyddu'r stoc o dai rhent cymdeithasol mewn ardaloedd lle mae galw amdanynt.

Crynodeb

Bydd llwyddiant yn y maes hwn yn cael ei ddangos gan gynnydd mewn dyraniadau, lleihad yn nifer y bobl sy'n aros am dai, cynnydd yn y ddarpariaeth o dai newydd a lleihad yn nifer y tai sy'n wag yn y tymor hir; gan helpu i wella cymunedau a gwneud y defnydd gorau o stoc bresennol.

Bydd atal effeithiau Diwygio Lles hefyd yn cael ei weld fel arwydd o lwyddiant. Bydd hyn yn cael ei ddangos gan ymrwymiad i ymateb yn gadarnhaol ac yn rhagweithiol i anghenion a gofynion y rheini fydd yn cael eu heffeithio.
Bydd amcanion y maes hwn yn parhau yn glir, mesuradwy a hyblyg er mwyn ymateb i'r canlynol:-

- Marchnad dai sy'n gweithredu ar gyfer pob deiliadaeth
- Parhau i gynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol
- Datblygu cyflenwad o lety rhent preifat o ansawdd, sy'n cael eu rheoli'n dda a gwella mynediad
- Parhau i gyflenwi tai preifat ar gyfer eu prynu sy'n cyfateb i'r symbyliad economaidd
- Deall anghenion tai addas er mwyn bodloni gofynion penodol o fewn cymunedau.

Thema 2 Cartrefi a Chymunedau Gwell

DRAFT

Datblygu Cymunedau lle mae pobl yn byw

Mae tai yn fwy na brics a morter, maen nhw'n gartrefi ac mae'r pwyslais yma ar y bobl sy'n byw ynddynt a'r cymunedau maen nhw'n eu creu, ni waeth beth yw natur eu deiliadaeth. Yn gyfnewid am hyn, y cymunedau hyn sy'n gyrru gwasanaethu lleol, siopau, gwasanaethau gofal a gwasanaethau iechyd. Prif nodweddion cymuned yw cymysgedd o ddeiliadaeth, eiddo a demograffeg gwahanol. Mae gwerthfawrogi cymunedau cynaliadwy sy'n adlewyrchu anghenion pawb yn hollbwysig er mwyn cefnogi cyflawniad addysgol, gwella iechyd, sgiliau cyflogaeth a chyfleoedd bywyd, sydd eu hangen er mwyn cyflawni amcanion strategol trawsbynciol.

Mae amrediad eang o offer polisi, gorfodaeth, ysgogiadau, cyfranogiad ac ymgysylltiad ar gael er mwyn helpu i lunio cymunedau a marchnadoedd tai er mwyn cyflenwi cymunedau lleol cynaliadwy. Bydd diffinio sut, ble a pha offer fydd yn cael eu defnyddio yn cael ei arwain gan angen a galw lleol, a monitro gwasanaethau lleol.

Adfywio

Mae adfywio yn allweddol i wella ansawdd y tai sydd ar gael. Mae Cynllun y Cyngor yn nodi'r uchelgeisiau a fydd, ynghyd â'r strategaeth hon, yn dod ag adfywiad, gwell isadeiledd a thai. Canol y dref yw'r prif ganolbwynt ar gyfer gwaith adfywio. Bydd gwaith yn cael ei wneud i wella a hyrwyddo natur atyniadol canol y dref drwy ddiwallu anghenion lleol, cynyddu cyfleoedd gwaith /hyfforddiant a chynyddu cyfleusterau hamdden.

Ar yr un pryd, bydd gweithredu mewn ffordd gydymdeimladol wrth atgyweirio a chodi safon adeiladau traddodiadol presennol yn hanfodol i unrhyw waith gwella gan eu bod yn gwneud cyfraniad sylweddol i ganol tref fywiog.

Manteisio ar waith a gynlluniwyd i adfywio, gwella a hyrwyddo canol y dref, drwy geisio ailddefnyddio unedau gwag uwchben safleoedd adwerthu i'w defnyddio fel llety. Gellir gwneud hyn drwy weithio i gynyddu nifer y ceisiadau am gynlluniau benthyciadau gwella tai sy'n cael eu hariannu gan y cyngor a chynlluniau benthyciadau tai gwag.

Bydd hyrwyddo'r gwaith adfywio mewn ffordd gadarnhaol a chodi ymwybyddiaeth am gyfrifoldebau o gymorth i fynd i'r afael â chanfyddiadau negyddol sy'n rhwystr i adfywio a buddsoddiad.

Heriau a dull cyflawni

DRAFT

Mae tai o ansawdd da yn rhan hanfodol o ddatblygu a chynnal cymunedau cynaliadwy. Bydd yr adran hon o'r strategaeth yn rhoi'r cyfeiriad cyffredinol ar gyfer gwella ansawdd tai yn Wrecsam a chreu cymunedau llewyrchus.

Ers 2002, mae gwaith wedi bod yn cael ei wneud ar y stoc dai sy'n eiddo i'r Cyngor er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae hon yn rhaglen fawr i wella'r holl dai rhent cymdeithasol, gan osod cyfleusterau modern ynddynt a'u gwneud yn addas ar gyfer y pwrpas ac yn effeithlon o ran ynni. Erbyn diwedd disgwyliedig y rhaglen, yn 2020, bydd gwerth tua £139,809,865 o fuddsoddiad wedi'i wneud i'r tai cyngor. Fodd bynnag, rhaid sicrhau bod cynlluniau yn eu lle i wneud yn siŵr na fydd yr eiddo yn dirywio, gan fod tai o ansawdd uchel yn helpu i sicrhau bod darpariaeth yn parhau ar gyfer cymunedau cryf a chynaliadwy.

Rhaid i dai newydd sy'n cael eu datblygu ar draws y Fwrdeistref Sirol gael eu dylunio a'u hadeiladu i sicrhau eu bod yn addas ar gyfer y dyfodol. Mae hyn yn golygu sicrhau safonau dylunio ac adeiladu uchel sy'n creu tai deniadol, effeithlon o ran ynni, y gellir eu haddasu ac sy'n sensitif i newidiadau amgylcheddol a thechnolegol y dyfodol.

Mae Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Wrecsam yn gyfrifol am gyflenwi cynllun "Llesiant" y cyngor a chyfrannu at y nodau llesiant cenedlaethol a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Bydd y gwaith hwn yn rhedeg ar y cyd â'r Strategaeth Dai Leol hon gan fod y strategaeth o gymorth i lywio gwaith y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus a bydd ei themâu o gymorth i gyflenwi'r Cynllun Llesiant.

Iechyd a Thai

Gall byw mewn tai o ansawdd gwael gael effaith ddifrifol ar iechyd a llesiant. Mae cysylltiad rhwng tai gwael, iechyd gwael a chyrhaeddiad addysgol gwael. Mae'r rhain, yn eu tro, yn rhoi straen ar wasanaethau eraill, fel iechyd. Mae tystiolaeth hefyd yn awgrymu bod tai o ansawdd gwael yn gallu cyfrannu at ddigartrefedd neu anawsterau difrifol ym maes tai.

Mae nifer o resymau dros ansawdd gwael y stoc dai, gan gynnwys materion ynghylch landlordiaid, problemau ariannol a bregusrwydd sy'n golygu nad yw gwneud gwelliannau yn cael eu hystyried yn flaenoriaeth, neu maent yn dod yn rhy fawr i bobl roi sylw iddynt.

Mae mynediad i fannau gwyrdd a chyfleusterau hamdden yn arwain at fuddion sylweddol o ran iechyd a llesiant. Maent hefyd yn helpu i hybu adfywiad a dyheadau cymunedol.

Er mwyn sicrhau bod tai yn diwallu anghenion cwsmeriaid ac yn hybu cymunedau ffyniannus, rhaid i'r gwaith ym maes tai fod yn gysylltiedig â phrosiectau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach. Mae tai o ansawdd gwell, sy'n fwy ynni effeithlon, yn eu tro yn arwain at llai o alw, llai o drosiant a chymunedau sydd â dyheadau uwch. Daw hyn â buddion ariannol ar ffurf llai o gostau gwag, llai o golli rhent a chostau tanwydd llai.

Fel rhan o'r gwaith hwn, mae'r holl stoc dai sy'n eiddo i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam ac o dan ei reolaeth, yn destun archwiliad blynyddol.

DRAFT

Cydnabyddir hefyd bod materion fel inswleiddio sŵn o ansawdd gwael, gwaith atgyweirio a chyfleusterau mewnol annigonol hefyd yn effeithio ar ansawdd bywyd pobl. Bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn gweithredu yn ystod oes y strategaeth hon i fynd i'r afael â'r materion hyn.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru)

Bydd y ddeddf hon yn rhoi cytundebau tenantiaeth newydd i bawb sy'n dymuno rhentu eiddo yng Nghymru, bod hynny yn y sector tai cymdeithasol neu'r sector rhent preifat.

Bydd hwn yn gam cadarnhaol, gan roi mwy o gysondeb a sicrwydd i denantiaid a helpu i sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio â rheoliadau, beth bynnag yw'r sector.

Bydd tenantiaid cartrefi cymdeithasol yn derbyn contract diogel. Mae hwn wedi'i fodelu ar y denantiaeth ddiogel bresennol sy'n cael ei rhoi gan Awdurdodau Lleol. Bydd tenantiaid y sector preifat yn derbyn contract safonol, wedi'i fodelu ar y denantiaeth fyrddaliadol sicr.

Bydd elfen o ddisgresiwn gan y landlord yn y cytundebau tenantiaeth newydd o ran eu geiriad a'u gofynion, ond rhaid cynnwys yr elfennau canlynol:

- Dileu Sail 8 ar gyfer Meddiant (gorfodol) ar gyfer meddiannaeth (tai cymdeithasol yn unig)
- Landlordiaid i sicrhau bod yr eiddo yn addas i bobl fyw ynddo
- Cymalau ataliol i fynd i'r afael ag achosion o droi allan dialgar, lle mae tenantiaid mewn perygl o gael eu troi allan am gwyno ynglŷn â chyflwr eiddo
- Caniatáu aseiniad ar y cyd ag aseiniad unigol o fewn y cytundeb tenantiaeth
- Cymalau gorfodol a fydd yn tynnu enw rhywun sy'n cyflawni trais domestig oddi ar gytundeb tenantiaeth, ond yn galluogi'r dioddefwr i aros
- Yn galluogi landlordiaid i adfeddiannu eiddo sydd wedi ei adael yn wag heb orfod cael gorchymyn llys

Disgwylir i hyn gael ei lansio yn 2018, a rhagwelir bydd gwaith ymgynghori gyda thenantiaid tai cymdeithasol cyn cyflwyno'r holl denantiaethau newydd tua'r flwyddyn 2019. Mae'r tenantiaethau newydd yn rhoi mwy o amddiffyniad a gwell gwasanaeth mewn perthynas â rhai amgylchiadau personol, nad oeddynt yn cael eu cydnabod yn ôl y gyfraith cyn hyn. Bydd hyn yn cael ei adleisio yn y sector preifat wrth i ddisgwyliadau tebyg ddod yn ofynnol a chael eu monitro hefyd drwy Rhentu Doeth Cymru a'r timoedd gorfodaeth.

Y Sector Preifat

Mae tir addas ar gyfer ei ddatblygu sy'n eiddo i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam wedi lleihau dros y blynyddoedd diwethaf, yn rhannol oherwydd iddo gael ei roi i bartneriaid sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn datblygu tai fforddiadwy. Felly, bydd angen o hyd i gyfran fawr o dai newydd gael eu cyflenwi gan y sector preifat. Yn genedlaethol, nid yw'r farchnad dai wedi bywiogi yn dilyn cyfnod tawel yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae incwm isel ac eiddo gwerth is yn effeithio ar hyfywedd datblygiadau tai mewn rhai rhannau o'r Fwrdeistref Sirol. Ynghyd â'r cyfyngiadau sy'n parhau yn y farchnad forgeisi, golyga hyn fod gwir angen rhoi cymorth i dai rhent preifat.

DRAFT

Er mai perchnogion a landlordiaid preifat sy'n gyfrifol am gynnal a chadw eu tai eu hunain, mae llawer o'r tai hyn yn gartrefi i bobl nad oes ganddynt yr adnoddau na'r gallu i'w gwella. Gall newidiadau o fewn aelwydydd hefyd olygu bod anghenion ac adnoddau yn newid dros amser. Gall eiddo ddod yn anaddas i'r rheini sydd â phroblemau iechyd tymor hir neu anableddau.

Mae ansawdd tai mewn rhai rhannau o'r sector rhent preifat yn destun pryder.
Mae tai gwael nid yn unig yn effeithio ar y teuluoedd sy'n byw ynddynt, gan gael effaith ar iechyd a chyrhaeddiad addysgol, ond hefyd ar gymunedau, gan eu bod yn edrych yn flêr ac fel petaent yn cael eu hesgeuluso. Rhaid gwneud pob ymdrech i godi safon eiddo o'r fath a gwella ansawdd bywyd y preswylwyr.

Bydd y gwaith o fonitro ansawdd tai yn y sector preifat yn parhau er mwyn sicrhau bod safonau yn cael eu cynnal. Bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn gweithio i ddatblygu set o safonau gofynnol ar gyfer addasiadau a gwelliannau i eiddo'r sector preifat. Bydd hyn o gymorth i fynd i'r afael â'r broblem o amodau byw gwael, ansawdd bywyd gwael a'r effaith mae eiddo o'r fath yn ei gael ar y gymuned o'i amgylch.

Mae'n rhaid i Dai Amlfeddiannaeth gael eu trwyddedu ac yn y rhan fwyaf o achosion, rhaid iddynt hefyd gael caniatâd cynllunio. Bydd y trefniadau presennol sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth yn cael eu hadolygu yn 2020 a'u hail-lansio yn 2021 fel rhan o ddeddfwriaeth genedlaethol newydd. Mae angen rheolaeth gadarn ar Dai Amlfeddiannaeth ac mae diffyg rheolaeth yn aml yn achosi tensiwn yn y gymuned amgylchynol.

Cyfrifoldeb awdurdodau lleol yw rheoleiddio tai'r sector preifat. Gan weithio gyda rhaglen Rhentu Doeth Cymru, bydd meysydd gwaith allweddol yn cynnwys:-

- Prosesu a chyhoeddi trwyddedau ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth
- Cynnal archwiliadau o Dai Amlfeddiannaeth
- Ymgysylltu a gweithredu'r Rhaglen Cartrefi Iach Pobl Iach a'r fenter Gwneud i Bob Cyswllt Gyfrif (MECC)
- Llunio Siarter rhentu Preifat
- Mwy o bresenoldeb a chyhoeddusrwydd i gamau gweithredu gorfodaeth, hyrwyddo disgwyliadau a chanlyniadau.
- Targedu gorfodaeth proffil uchel mewn ardaloedd Tai Amlfeddiannaeth hysbys lle mae amheuaeth nad ydynt yn cydymffurfio ag amodau Trwyddedu.
- Statws Effeithlonrwydd Ynni

Bydd yn rhaid bodloni a gorfodi canllawiau Tai Amlfeddiannaeth newydd erbyn 2021, a bydd gwaith ar y cyd gan y timoedd Iechyd yr Amgylchedd a Gorfodaeth yn sicrhau bod perchnogion yn darparu'r safonau gofynnol i breswylwyr fyw mewn Tai Amlfeddiannaeth addas.

Mae Safonau Tai yn rhan o'r gwaith o weithredu'r rhaglen Cartrefi Iach Pobl Iach a'r fenter "Gwneud i Pob Gyswllt Gyfrif". Nod y rhaglenni hyn yw gwella iechyd ac ansawdd bywyd pobl, addysgu ar ffordd o fyw ac yn y pen draw ceisio lleihau'r arian sy'n cael ei wario ar addasiadau, costau iechyd a thai arbenigol.

DRAFT

Effeithlonrwydd Ynni

Er mwyn i gartref fod yn wirioneddol fforddiadwy, rhaid i ddeiliaid tai allu fforddio cynnal a gwresogi eu tai yn effeithiol. Mae cynllun Cartrefi Cynnes Llywodraeth Cymru yn darparu nawdd ar gyfer gwneud cartrefi'n fwy ynni-effeithiol i deuluoedd incwm isel a'r rheini sy'n byw mewn ardaloedd o amddifadedd. Mae cynlluniau Arbed a Nyth yn rhan o'r fenter hon.

Nodau'r cynlluniau hyn yw:

- Lleihau newid yn yr hinsawdd
- Helpu i ddileu tlodi tanwydd
- Rhoi hwb i ddatblygiad ac adfywiad economaidd

Mae nawdd a chymorth Llywodraeth Cymru yn allweddol i ddatblygu a gweithredu prosiectau effeithlonrwydd ynni ar draws y stoc tai cyngor a sector preifat. Mae Arbed yn allweddol wrth osod technoleg ynni-effeithiol sy'n helpu i leihau tlodi tanwydd mewn aelwydydd.

Gall cynlluniau ynni ar raddfa fawr ddod â nifer o fuddion i ddeiliaid tai a'r awdurdod lleol ond maent hefyd yn gofyn am lawer o adnoddau ac yn ddrud i'w rheoli. Bydd parhau i wneud ceisiadau am nawdd ar gyfer stoc sydd wedi'i hadnabod yn flaenoriaeth ar gyfer y dyfodol.

Mae deddfwriaeth newydd yn nodi bod yn rhaid i holl eiddo'r Sector Rhent Preifat (â rhai eithriadau) gyrraedd isafswm statws SAP (EPC) E erbyn mis Ebrill 2018. Mae hyn yn gymwys i denantiaethau newydd sy'n cael eu llunio ar ôl y dyddiad hwn yn unig, ond bydd yn sicrhau bod mwy o dai sy'n ynni-effeithiol ar gael i'w rhentu ac ni fydd tai nad ydynt yn cydymffurfio ar gael i'w rhentu hyd nes bydd gwaith sylweddol wedi'i wneud i'w gwella o ran effeithlonrwydd ynni. Bydd sicrhau cyllid gan Lywodraeth Cymru yn bwysig iawn er mwyn bwrw ymlaen â'r cynlluniau hyn gan nad oes unrhyw gyllid mewnol ar gael ar hyn o bryd.

Mae gan lywodraeth y DU gynllun cymorth o'r enw "Rhwymedigaeth Cwmni Ynni" (ECO) sy'n darparu cymorth i leihau biliau ynni ac ôl-troed carbon cartrefi. Mae fel arfer yn darparu cyllid ar gyfer gosod inswleiddio mewn atig neu waliau ceudod a gwelliannau eraill fydd yn lleihau'r defnydd o ynni a chostau.

- **I breswylwyr –** Lleihau costau tanwydd ac atal tlodi tanwydd
- **I Wrecsam –** Yn darparu cyllid ar gyfer gwelliannau fydd yn gwella ansawdd cartrefi ar draws pob sector, yn benodol gwella'r sector rhent preifat lle mae'r statws EPC yn isel.
- **I'r amgylchedd –** gall lleihau allyriadau carbon neu osod technoleg newydd yn lle hen systemau gwresogi helpu i wella ansawdd yr aer yn lleol a lleihau'r baich ar ffynonellau tanwydd anadnewyddadwy

Cyfranogiad Tenantiaid

Mae angen o hyd am fentrau i feithrin perthynas er mwyn rhoi llais i gwsmeriaid o gefndiroedd amrywiol. Mae hyn er mwyn sicrhau bod adborth yn gytbwys ac yn cynrychioli cymaint o gwsmeriaid â phosibl.

Er bod gan Gynghorau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig y modd i ymgysylltu â'u tenantiaid, mae'r gallu i gywain safbwyntiau tenantiaid yn y sector rhent preifat yn fwy heriol ac mae angen gwneud mwy i hwyluso cyfathrebu yn y dyfodol a rhoi cymorth i gymunedau sefydlog a chynaliadwy.

Bydd cyfathrebu rheolaidd hefyd yn helpu i godi ymwybyddiaeth a dealltwriaeth, cyn gynted â phosibl, am faterion cymhleth fydd yn cael effaith sylweddol, fel Credyd Cynhwysol. Dylai hyn fod o fudd i bawb, yn enwedig yn ystod cyfnod cynnar tenantiaeth.

Bydd defnyddio'r dechnoleg sydd ar gael i gofleidio dulliau newydd o gyfathrebu o gymorth i wella dealltwriaeth, gan helpu cwsmeriaid yn y pen draw. Mae'r rhyngrwyd yn dod yn llawer mwy cyffredin fel ffordd o gyfathrebu. Mae angen i ni ymchwilio i'r dull mwyaf poblogaidd a hwylus o gyfathrebu a chysylltu yr hoffai ein cwsmeriaid ei ddefnyddio.

Byddwn yn parhau i gysylltu â phobl drwy'r dulliau traddodiadol. Gall hyn ddechrau pan fydd rhywun yn gwneud cais am dŷ am y tro cyntaf. Yn ystod y cyfnod hwn gall perthynas gael ei feithrin gyda darpar-denantiaid, gan roi cyfle i drafod disgwyliadau ar y cyd a'u paratoi ar gyfer eu tenantiaeth.

Mae rhaglenni buddsoddi fel gwaith amgylcheddol a Safon Ansawdd Tai Cymru yn dod â'r budd gorau pan fydd y cymunedau eu hunain yn cymryd rhan yn y broses. Wrth i gartrefi gael eu datblygu, daw gwaith adeiladu, prentisiaethau a swyddi yn eu sgil. Agwedd gadarnhaol yw ymgysylltu â phobl a'u hannog i fanteisio ar y cyfleoedd a'r sgiliau swyddi sydd ar gael, gan roi cyfle iddynt wneud cyfraniad cadarnhaol i'w cymuned.

Mae'n bwysig hefyd bod mwy o bobl yn cael eu hannog i gymryd rhan weithgar i siapio'r cymunedau o'u cwmpas. Gellir gwneud mwy i alluogi pobl i gyflwyno eu safbwyntiau mewn ymgynghoriadau ffurfiol ar lefel yr awdurdod lleol a llywodraeth genedlaethol er mwyn llunio polisïau a deddfwriaeth sy'n dod i'r amlwg yn unol â hyn. Mae hyn yn cynnwys sicrhau eu bod yn cael mynediad a chyfle i gymryd rhan yn y broses gynllunio, lle gall lleisiau cymunedol cryfach a gwybodus helpu i gefnogi datblygiadau sy'n debygol o fod yn fwy cynaliadwy a chydnaws ag amodau sydd eisoes yn bodoli.

Mae angen grymuso cymunedau, ni waeth beth yw eu deiliadaeth, i gefnogi datblygiadau newydd (rhai ymarferol ac ar sail gwasanaeth) a hefyd i fynegi pryderon lle bydd ansawdd bywyd a llesiant yn cael eu bygwth.

Thema 3 Gwasanaethau gwell i wella bywydau pobl

Mae cartref sefydlog yn sylfaenol i bawb. Os nad yw'r sefydlogrwydd hwnnw'n bodoli neu os bydd rhywbeth yn amharu arno, bydd yn atal pobl rhag cael mynediad at gyfleoedd gwaith, cymdeithasol a hamdden. Mae hefyd yn sail i gydlyniad cymunedol. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae cynnydd graddol wedi bod yn y galw am gymorth a chyngor ym maes tai ac i helpu pobl rhag teimlo'n ynysig.

Mae'n bwysig bod gwasanaethau cartrefi a thai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn diwallu anghenion a dyheadau cwsmeriaid, gan sicrhau eu bod ar gael yn hwylus ac yn hygyrch i bawb sydd arnynt eu hangen.

Un o brif gryfderau'r strategaeth hon yw'r ffaith bod partneriaeth eisoes yn ei lle i gynnig cymorth cynhwysfawr a chyflenwi gwasanaethau mewn ffordd unedig ar draws y Fwrdeistref Sirol.

Bydd angen cymorth ar bobl am wahanol resymau. Mae cydberthynas gref rhwng digartrefedd ac iechyd gwael, tangyflawni yn yr ysgol, camddefnyddio sylweddau a throseddu. Gall gwasanaethau cymorth effeithiol sy'n gysylltiedig â thai dorri'r cylch hwn, gan helpu i leihau'r pwysau ar wasanaethau fel iechyd, gofal cymdeithasol a'r system cyfiawnder troseddol.

Digartrefedd

Rhaid i atal digartrefedd fod yn flaenoriaeth uchel yn y Strategaeth Dai Leol hon er bod Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i gael strategaeth ddigatrefedd ar wahân a fydd yn cael ei chyhoeddi erbyn diwedd 2018.

Mae'r gwasanaeth digartrefedd ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam yn cael ei lywodraethu gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a'r Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru (2009-19).

Mae'r ddeddfwriaeth hon yn rhoi llawer o bwyslais ar atal digartrefedd, a'r nod yw cyflawni hyn drwy ymyrryd yn fuan a galluogi cwsmeriaid i gael mynediad at amrediad eang o dai, cyngor a chymorth. Mae cyfle pellach i wella'r gwasanaethau drwy weithio gyda'r Asiantaethau Gosod Lleol, gan ailymweld â chytundebau enwebu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac ystyried opsiynau amgen a blaengar i ddod o hyd i gartrefi i bobl, gan gynnig cyngor ar dai wedi'u teilwra a sicrhau ymateb mwy cydlynol gan y sefydliadau.

Bydd y dull gweithredu hwn yn dod yn bwysicach wrth i wasanaethau ymateb i effeithiau diwygio lles a chyflwyno'r Credyd Cynhwysol. Mae'n rhaid rhoi'r offer angenrheidiol i'r gwasanaeth allu mynd ati i adnabod a chynorthwyo'r rheini nad oes ganddynt y sgiliau ariannol angenrheidiol i reoli taliadau Credyd Cynhwysol, neu sydd wedi mynd i ddyled, gan arwain at y posibilrwydd y byddant yn colli eu cartref neu na fydd ganddynt ddigon o arian i dalu rhent tai cymdeithasol.

DRAFT

Mae sawl menter byddai'n bosibl eu hystyried er mwyn lleihau'r angen am gymorth ym maes digartrefedd.

Mae'r rhain yn cynnwys:-

- Darparu cymorth gyda bondiau a rhenti ymlaen llaw
- Gweithio gyda landlordiaid i gynnal tenantiaethau sydd mewn perygl o fethu
- Ystyried gwaith achub morgeisi/ymyrraeth
- Ystyried darparu modelau cymorth sy'n gallu cadw pobl yn annibynnol yn eu cartrefi
- Cynorthwyo i nodi llety amgen.
- Rhoi cyngor a gweithredu mewn partneriaeth gyda Thîm Iechyd yr Amgylchedd (Tai) mewn perthynas â throi pobl allan yn anghyfreithlon ac aflonyddu.

Cyngor ar Dai

I lawer o bobl, tai yw'r angen pwysicaf y gall yr awdurdod lleol roi cymorth iddynt yn ei gylch. O ganlyniad, mae anghenion eraill yn aml yn cael eu hesgeuluso.

Ar gyfartaledd, bydd rhywun yn aros 267 diwrnod i gael ei ailgartrefu mewn tŷ cymdeithasol ar ôl ymuno â chofrestr dai y cyngor, ond bydd achosion sy'n cael eu hystyried yn flaenoriaeth yn cael eu cartrefu yn llawer cynt na hyn.

Gellid defnyddio'r amser hwn yn well petai'n cael ei ystyried yn gyfle i baratoi pobl ar gyfer eu tenantiaeth newydd. Byddai hefyd yn gallu bod yn amser i nodi a deall anghenion penodol, unrhyw sgiliau sydd ar goll ac unrhyw nodweddion bregus sydd gan unigolyn.

Wrth i'r rhaglen ddiwygio lles barhau i gael ei chyflwyno, mae angen gwneud mwy o waith cyn cynnig tenantiaethau er mwyn sicrhau na fydd pobl yn methu rheoli eu tenantiaeth, boed hynny oherwydd problemau ariannol, diffyg adnoddau neu ddiffyg cymorth.

Cyfraniad Tenantiaid

Mae cyfraniad tenantiaid a phreswylwyr yn amlwg ym mhob un o themâu'r strategaeth dai, ond daw'n bwysicach fyth wrth adolygu gwasanaethau i wella bywydau pobl. Y nod yw ymroi i werthfawrogi tenantiaid a phreswylwyr a'u rhoi wrth galon pob dim, er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn diwallu anghenion a gofynion. Trwy gynnwys tenantiaid gellir helpu i feithrin ymddiriedaeth a hyder ar y cyd gan sicrhau eu bod yn cael eu cynnwys er mwyn gwella'r gwasanaeth. Mae hyn hefyd yn ffordd o sicrhau bod y gwasanaethau sy'n cael eu cynnig yn cynrychioli gwerth da am arian fel bod dealltwriaeth o anghenion tenantiaid yn parhau i wella, yn ogystal ag ymateb cadarnhaol i'r anghenion rheini.

Ein dyhead yw cynnig amrediad eang o gyfleoedd ystyrlon a hygyrch i bobl gymryd rhan, gan roi llais i gynifer o gwsmeriaid â phosibl. Byddwn yn ystyried ffyrdd newydd o ymgysylltu, gan gynnwys dulliau ar-lein, fel Facebook, er mwyn cyfathrebu'n effeithiol gyda thenantiaid yn y ffordd sy'n fwyaf addas ar eu cyfer. Byddwn hefyd yn ceisio sicrhau ein bod yn cael

safbwynt cynhwysfawr ar faterion drwy dargedu cwsmeriaid amrywiol eu demograffeg drwy'r cyfryngau priodol.

Rhaid i staff ar draws pob sector fod yn ymwybodol o'r angen i greu cyfleoedd i gynnwys tenantiaid a'u hannog i gymryd rhan. Heb adborth y bobl sy'n defnyddio'r gwasanaethau, bydd yn parhau'n anodd i gyflenwi gwasanaethau sy'n addas i'r pwrpas.

Mae posibilrwydd y gellid datblygu adborth ymhellach, i greu meysydd craffu mwy penodol y gellir eu bwydo i baneli presennol ar gyfer eu trafod. Bydd hyn o gymorth i godi lefelau ymateb a bodlonrwydd gan olygu bod modd arsylwi yn y tymor hir, er mwyn monitro tueddiadau a chyflenwi gwasanaethau a gwneud newidiadau lle bo'r angen.

Tai ar gyfer Pobl Hŷn

Cydnabyddir bod gweithio mewn partneriaeth rhwng tai a'r gwasanaethau iechyd yn hanfodol. Mae'r GIG yn gwario £600miliwn bob blwyddyn i drin pobl sydd wedi disgyn neu wedi cael eu hanafu oherwydd peryglon Categori 1 yn eu cartrefi. (*Pathways to prevention: Maximising the opportunities of the integration of health with social care and housing for the benefit of low income, older home-owners*, Housing Association Charitable Trust (2011).

Gall tai chwarae rhan flaenllaw wrth atal pobl rhag syrthio a chael anafiadau. Bydd y gwaith sy'n cael ei wneud i addasu tai yn galluogi pobl i aros yn eu cartrefi eu hunain yn fwy diogel ac am gyfnod hirach, gan leihau'r straen ar y rhestr aros am dai.

Fodd bynnag, cydnabyddir nad oes llawer o fudd mewn gwneud addasiadau ym mhob achos a bod angen rheoli'r asedau mewn ffordd fwy dychmygus. Gan gysylltu â'r thema "Cartrefi a Chymunedau Gwell", gall dylunio ac adeiladu blaengar arwain at gartrefi mwy effeithlon, gydol oes, a lleihau faint o arian sy'n cael ei wario ar addasiadau.

Mae'r cymorth sy'n cael ei roi i bobl hŷn yn aml yn dod ar ffurf gwasanaeth wardeiniaid, sy'n gallu bod yn boblogaidd ac yn cael ei werthfawrogi gan y bobl sy'n ei dderbyn. Mae'r gwasanaeth yn cael ei ddarparu un ai mewn tai gwarchod neu dai anghenion cyffredinol. Fodd bynnag, mae ariannu a chyllidebau yn parhau i gael eu hadolygu a bydd yn rhaid eu gwerthuso er mwyn gwerthfawrogi lefel y gwasanaethau sy'n cael eu darparu a sut maent yn cael eu darparu. Bydd yn rhaid ymgynghori â'r holl ddefnyddwyr gwasanaeth er mwyn gwneud hyn. Bydd hyn yn rhoi dealltwriaeth o sut gellir symud y gwasanaeth ymlaen i'r dyfodol.

Mae ymgyrch gynyddol i integreiddio'n agosach y ddarpariaeth tai ar gyfer pobl hŷn a'r gwasanaethau gofal cymdeithasol. Mae'r gwasanaethau sy'n cael eu darparu gan y gwasanaethau gofal cymdeithasol yn cynnig cymorth ac yn ategu'r gwasanaethau sydd eisoes yn bodoli ar gyfer preswylwyr. Hefyd, mae'r dechnoleg sy'n gallu cael ei darparu gan gofal cymdeithasol yn bwysig wrth helpu pobl i gynnal eu hannibyniaeth a lles, ac mae offer yn cael eu darparu sy'n addas i anghenion yr unigolyn.

Llety ar gyfer Sipsiwn, Roma a Theithwyr

DRAFT

Roedd Deddf Tai (Cymru) 2014 yn gosod gofyniad statudol ar awdurdodau lleol i asesu'r llety sydd ar gael ar gyfer y gymuned Sipsiwn, Roma a Theithwyr. Hefyd, pan fydd yr asesiad yn nodi bod angen am fwy o lety, rhaid i'r awdurdod lleol ddarparu mwy o leiniau.

Cafodd yr Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr diwethaf ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru yn 2017 a'i gyhoeddi yr un flwyddyn. Roedd yn nodi galw am 28 llain ychwanegol dros oes 15 mlynedd y Cynllun Datblygu Lleol, ac roedd angen am 15 o'r lleiniau hyn o fewn y 5 mlynedd cyntaf.

Ymhlith y 15 argymhelliad yn yr Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr mae'r angen i gyflenwi lle aros dros dro, gwella dealltwriaeth o anghenion teithwyr sy'n perthyn i sioeau teithiol a hefyd datblygu gwell cysylltiadau er mwyn rhoi cymorth i'r gymuned drwy Fforwm Amlasiantaethol.

Mae'r adran hon o'r gymuned yn cael anhawster i gael mynediad at wasanaethau cyhoeddus fel iechyd ac addysg ac yn dioddef anghydraddoldeb difrifol o ganlyniad.

O dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010, mae gan bawb hawl i gael eu trin yn deg wrth ddefnyddio a chael mynediad at wasanaethau cyhoeddus. Mae dyletswydd i wneud y canlynol:

- Dileu gwahaniaethu, aflonyddu ac erledigaeth
- Hyrwyddo cyfle cyfartal
- Meithrin perthnasoedd da

Technoleg

Mae technoleg yn chwarae rhan flaenllaw yn y strategaeth hon, gan adlewyrchu ei rôl amlwg yn ein bywydau heddiw. Wrth i dechnoleg ddatblygu, felly hefyd bydd y cyfleoedd i'w defnyddio i wella bywydau pobl.

Gellir gwella'r gwaith o reoli tai os bydd datblygiadau technolegol yn galluogi staff i weithio'n fwy effeithlon ac economaidd, gan ddarparu gwasanaeth ymatebol yn y ffordd sy'n ddisgwyliedig gan y cwsmer. Bydd y gwaith o werthuso'r systemau rheoli tai presennol yn parhau. Mae llawer iawn o ddiddordeb mewn cael llwyfan TG sy'n galluogi pobl i weithio'n symudol, gan olygu bod modd i staff gael mynediad at wybodaeth ar y system a chyflawni swyddogaethau "swyddfa" traddodiadol pan fyddant ar safle neu wyneb yn wyneb gyda chwsmeriaid.

Mae cyflwyno'r Credyd Cynhwysol a'r gofyniad i fod yn fwy rhyngweithiol gyda chwsmeriaid yn cryfhau'r angen am weithio'n fwy symudol a rheoli'r cynnydd rhagweladwy yn yr angen am gymorth a'r cynnydd yn nifer y bobl fydd arnynt angen cymorth.

Mae mynediad i'r rhyngrwyd yn hanfodol i bawb, yn enwedig y rheini sy'n byw mewn ardaloedd gwledig, gan mai dyma'r ffordd mae'r rhan fwyaf o wasanaethau yn cael eu cynnig erbyn hyn. Er mai'r nod yw rhoi'r sgiliau angenrheidiol i staff, rydym yn cydnabod bod llawer o bobl yn wynebu'r un problemau o ran cael mynediad i'r rhyngrwyd a deall sut i'w defnyddio.

Yn hytrach na chael ei gweld fel rhywbeth moethus sydd ar gael i rai cartrefi yn unig, mae'r cyngor bellach o'r farn y dylid ystyried darpariaeth rhyngrwyd fel gwasanaeth. Deellir bod mynediad i'r rhyngrwyd yn gallu dod â llawer o fanteision i aelwydydd, felly, byddwn yn gweithio gyda phartneriaid i ystyried y posibilrwydd o gael pris cymdeithasol fforddiadwy, sydd o fewn cyrraedd hwylus ar gyfer darparu gwasanaeth rhyngrwyd.

Mae gwasanaethau sy'n seiliedig ar y rhyngrwyd yn debygol o gynyddu a bydd cael mynediad o ansawdd i'r rhyngrwyd yn parhau i fod yn hollbwysig er mwyn i gwsmeriaid hunanwasanaethu a chysylltu â'r gwasanaethau sydd arnynt eu hangen, er enghraifft, cyfleoedd cyflogaeth, rhyngweithio cymdeithasol, gwasanaethau tai, cyfranogiad tenantiaid a monitro iechyd. Bydd y gwaith o ddatblygu'r rhain yn cyd-fynd â Strategaeth TGCh a Digidol y cyngor.

Gweithio mewn partneriaeth

Mae nifer o bartneriaid mewnol yn gweithio i ddarparu atebion ar y cyd er budd cwsmeriaid. Bydd dulliau gweithio integredig yn parhau i gael eu datblygu, gan adolygu'r ffordd o weithio, a chymryd ystyriaeth o'r ffaith bod y ddarpariaeth gwasanaeth barhaus yn debygol o gael ei haddasu yn ystod oes y strategaeth hon.
Bydd cyfranogiad tenantiaid, grwpiau craffu a'r perthnasoedd mewnol sy'n bodoli yn cryfhau'r dulliau o weithio mewn partneriaeth, gan helpu i nodi arbedion effeithlonrwydd, unrhyw fylchau ac awgrymiadau am sut i wella'r gwasanaethau.

Mae llawer o waith wedi cael ei wneud gydag asiantaethau a chyrff allanol hefyd. Bydd angen cryfhau'r perthnasoedd a'r dulliau gweithio hyn i ateb heriau materion fel diwygio lles a chyflwyno'r Credyd Cynhwysol.

Mae'n bwysig felly bod mesurau yn cael eu rhoi ar waith mewn ffordd ragweithiol er mwyn sicrhau nad yw pobl sydd arnynt angen cymorth yn cael eu hesgeuluso gan wasanaethau. Yn yr un modd, er mwyn lleihau'r effeithiau o gael gwared yn raddol o raglenni ariannu hirdymor Llywodraeth Cymru, mae angen sefydlu partneriaethau newydd i sicrhau na fydd y gwaith hanfodol oedd yn cael ei wneud gan y gwasanaethau hyn yn cael ei golli ac na fydd grwpiau o bobl sy'n agored i niwed yn dioddef o ganlyniad.

Mae Cynghrair Dai Wrecsam yn bartneriaeth ar draws y fwrdeistref sy'n cynnwys Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a'r holl Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol. Fel fforwm dai unedig sy'n wynebu heriau tebyg iawn, mae'n cynnig

DRAFT

golwg gryno o weithgarwch tai, anghenion a gofynion. Bydd y gynghrair yn nodi meysydd gwaith pwysig a'r sylw sydd ei angen ar gyfer tai a gwasanaethau eraill sy'n gysylltiedig â thai yn y Fwrdeistref Sirol ac yn rhanbarthol.

Crynodeb i Gloi

Mae'r strategaeth hon wedi nodi ei hamcanion yn glir, ynghyd â'r dulliau o fynd i'r afael â nhw. Mae'r strategaeth wedi'i chryfhau gan gyfraniad ac ymrwymiad uniongyrchol yr holl bartneriaid allweddol a enwyd yn y strategaeth hon. Bydd gwneud y mwyaf o adnoddau, sgiliau a gwybodaeth drwy weithio mewn partneriaeth yn hanfodol i gyflawni'r strategaeth. Gyda'r cymorth hwn, gobeithir y bydd datblygiadau yn dod i'r amlwg yn y sector preifat ac mewn cymunedau ac y byddant hefyd yn cyfrannu at flaenoriaethau a gweledigaeth Bwrdeistref Sirol Wrecsam. Bydd cyflawni hyn yn dibynnu yn y pen draw ar y gwaith angenrheidiol sydd wedi cael ei nodi yma a'r gallu i addasu i heriau lle nad oes unrhyw reolaeth uniongyrchol drostynt.

Llywodraethu, gweithredu ac adolygu

Lluniwyd y strategaeth hon gan Adran Tai ac Economi Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, ond bydd y gwaith o'i chyflawni yn dibynnu ar gydweithio gyda'r rhanddeiliaid allweddol a enwyd yn y strategaeth.

Bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn gyfrifol am adolygu mesurau llwyddiant y strategaeth yn flynyddol, fel y nodwyd yn y cynllun gweithredu, ac am gytuno ar unrhyw ganolbwynt newydd arwyddocaol ar gyfer camau gweithredu gan bartneriaid. Mae'r cynllun gweithredu yn nodi cyfeiriad ond bydd adolygiadau blynyddol yn galluogi mesurau i gael eu hail-ddrafftio neu'n hadolygu lle bo'r angen. Bydd partneriaid arweiniol yn cael eu hadnabod ar gyfer cydlynu'r gwaith o gyflawni pob mesur llwyddiant ac adrodd amdanynt.
Gan fod y strategaeth a'r cynllun gweithredu yn ddogfennau fframwaith lefel uchel, bydd eu llwyddiant yn dibynnu ar weithredoedd ac ymyriadau a gynlluniwyd ac a gyflenwyd gan amrediad eang o bartneriaid. Bydd y gwaith o weithredu unrhyw strategaethau, polisïau a rhaglenni cysylltiedig eraill, ac yn benodol, themâu'r strategaeth hon, yn ganolog i'r gwaith o'i chyflenwi a'i llwyddiant.

Cynllun y Cyngor, deddfwriaeth llywodraeth a strategaethau partneriaid allweddol fydd yn bennaf cyfrifol am roi'r strategaeth hon ar waith. Bydd yr holl bartneriaid yn cyfrannu at adolygiadau blynyddol y cynllun gweithredu.

Bydd angen am is-grwpiau neu brosiectau arbenigol ychwanegol i adolygu rhaglenni cyflenwi arbenigol sy'n eistedd o dan y strategaeth hon ond sy'n bwydo i mewn iddi, er enghraifft:- Opsiynau Tai, Cefnogi Pobl a Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Wrecsam a fydd yn monitro ac yn datblygu camau gweithredu wedi'u teilwra a chynlluniau cyflenwi.

DRAFT

Bydd unrhyw gynnydd wrth gyflawni'r strategaeth hon yn cael ei fesur yn erbyn y mesurau llwyddiant a nodwyd ar gyfer pob thema. Bydd hyn yn rhoi eglurder ac yn dangos yr effaith mae camau gweithredu'r strategaeth hon yn eu cael. Gellir ehangu neu newid y mesurau llwyddiant hyn fel sy'n briodol yn ystod oes y strategaeth hon.

DRAFFT

Rhestr Termau

Term	Disgrifiad
Tai Fforddiadwy	Gostyngiad yng nghyfradd y farchnad, yn cynnwys cymhorthdal, ar gyfer pobl nad yw eu hincwm yn caniatáu iddynt brynu neu rhentu eiddo sy'n addas ar gyfer eu hanghenion yn y farchnad agored.
Arbed	Rhaglen fuddsoddi sy'n ceisio helpu dileu tlodi tanwydd a rhoi hwb i ddatblygiad economaidd ac adfywiad yng Nghymru.
Cod Canllawiau ar Ddyraniadau	Dogfen Llywodraeth Cymru sy'n darparu arweiniad ac argymhellion i awdurdodau lleol wrth lunio eu cynlluniau dyraniadau unigol.

Cofrestr Tai Cyffredin	Cofrestr tai ar gyfer ardal benodol, mae'r holl ddarparwyr tai yn tanysgrifio iddi yn hytrach na llunio eu rhestr eu hunain.
Rhaglen Arbed Ynni Cymunedau (CESP)	Rhaglen a gynlluniwyd i helpu aelwydydd ar draws Prydain, mewn ardaloedd incwm isel, er mwyn gwella safonau effeithlonrwydd ynni, a lleihau biliau ynni. Daeth y rhaglen i ben yn 2012.
Symiau gohiriedig	Swm sy'n cael ei roi i'r Cyngor pan na ellir gwerthu tai fforddiadwy a adeiladwyd o dan y rhwymedigaeth cynllunio tai fforddiadwy i bobl ar y gofrestr tai fforddiadwy.
Grant Cyfleusterau i'r Anabl	Cynllun grant gorfodol i wneud addasiadau i eiddo a thalu am yr addasiadau.
Gostyngiad wrth werthu	Math o dai fforddiadwy sy'n galluogi prynwyr cymwys i brynu eiddo newydd am bris gostyngedig.
Gofynion Ansawdd Datblygu	Isafswm y safonau swyddogaethol a bennir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer tai newydd ac adferedig, anghenion cyffredinol, sy'n cael eu hadeiladu gan ddarparwyr tai cymdeithasol.
Tlodi tanwydd	Ystyrir bod aelwyd yn dioddef o dlodi tanwydd os yw'n gwario mwy na 10 y cant o'i hincwm gwario ar danwydd ar gyfer gwres, coginio ac ati.
Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr	Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gynnal asesiad o anghenion llety'r gymuned Sipsiwn, Roma a Theithwyr ac yna cyflenwi yn erbyn unrhyw ofyniad ychwanegol a nodir. Cynhelir yr asesiad o anghenion bob 5 mlynedd ac mae'n cynnwys ymgysylltu ac ymgynghori'n fanwl â'r gymuned.
Cymorth Prynu	Grant neu fenthyciad sy'n galluogi prynwyr cyntaf cymwys i gael tai. Mae'r trafodyn yn cael ei ystyried yn 'dai fforddiadwy' gan fod yr arian yn cael ei ailgylchu i'r pryniant nesaf.
Tai Amlfeddiannaeth	Eiddo lle mae tri neu fwy o denantiaid yn byw mewn ystafelloedd, fflatiau un ystafell neu fflatiau, lle mae cyfleusterau fel ceginau ac ystafelloedd ymolchi yn cael eu rhannu; hefyd adeiladau sydd wedi'u trosi'n gyfan gwbl yn fflatiau hunangynhaliol lle mae llai na dwy rhan o dair yn berchen-feddiannaeth a lle nad oedd y trosiad yn cydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu 1991.
Statws Iechyd a Diogelwch Tai	System (a nodir mewn deddfwriaeth) ar gyfer gwerthuso'r risgiau posibl i iechyd a diogelwch oherwydd unrhyw wendidau a nodir mewn eiddo
Ardaloedd Marchnad Tai /Asesiadau Ardaloedd Marchnad Tai Lleol (LHMA)	Gall awdurdodau lleol gynllunio datblygiadau'r dyfodol yn effeithiol mewn ardaloedd penodol, drwy nodi ardaloedd marchnad tai. Mae'r broses hon yn golygu defnyddio gwybodaeth fel patrymau teithio i'r gwaith, prisiau tai, a symudiad aelwydydd rhwng ardaloedd.
Cymdeithas Dai /Landlord Cymdeithasol	Cyrff nid-er-elw, annibynnol sy'n adeiladu a rheoli llety.

DRAFT

Cofrestredig (RSL)	
Rhent canolradd	Rhent â chymhorthdal ar lefel uwch na'r rhent ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol ond yn is na lefelau'r sector preifat
Safon Cartrefi Gydol Oes	Eiddo wedi'i ddylunio i fod yn hygyrch a hyblyg o ran dyluniad gan alluogi addasiadau yn y dyfodol.
Lwfans tai lleol	Yn cyfateb i Fudd-dal Tai ar gyfer y sector rhent preifat.
Perchentyaeth cost isel	Math o gynnyrch tai fforddiadwy.
Cymdeithas Landlordiaid Cenedlaethol	Sefydliad sy'n darparu cyngor a chymorth i landlordiaid preifat
Prydlesu sector preifat /Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol	Cynllun lle gall awdurdod lleol reoli neu gomisiynu sefydliad arall i osod a rheoli eiddo sector preifat ar sail dielw.
Un Llwybr Mynediad at Dai (SARTH)	Un Llwybr Mynediad at Dai. Partneriaeth sy'n cynnwys Cynghorau a'r holl Cymdeithasau Tai lleol. Cofrestr tai gyffredin yw hon lle gall pobl sy'n gwneud cais am dai cymdeithasol gyflwyno cais i'r cynllun er mwyn cael eu hystyried gan yr holl landlordiaid. Ar hyn o bryd nid yw Wrecsam yn cymryd rhan yn y cynllun, ond gall ystyried wneud hyn yn y dyfodol.
Tai Rhent Cymdeithasol	Eiddo sy'n cael ei reoli gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, ac yn cael ei ddyrannu ar sail angen.
Rhannu Ecwiti	Cynnyrch tai fforddiadwy sy'n galluogi'r prynwr i brynu rhan o'r eiddo, mae'r rhan arall yn eiddo i'r Cyngor neu gymdeithas dai.
'Dylunio diogel'	Creu gosodiad ar gyfer datblygiadau newydd sy'n rhwystro gweithgaredd troseddol.
Cefnogi Pobl	Rhaglen sy'n cael ei hariannu gan y llywodraeth sy'n darparu cymorth yn gysylltiedig â thai er mwyn helpu pobl sy'n agored i niwed fyw mor annibynnol â phosibl.
Credyd Cynhwysol	Y system budd-daliadau newydd fydd yn disodli'r holl fudd-daliadau "traddodiadol". Bydd yr hawlydd yn derbyn un taliad misol, yn hytrach na thaliadau ar wahân ar gyfer pob elfen o'r budd-dal a hawliwyd. Rhai o brif nodweddion Credyd Cynhwysol yw'r ffaith bod yn rhaid cyflwyno hawliadau ar-lein, mae amseroedd aros o tua 6 wythnos o hyd ac yn gyffredinol ni ellir talu costau tai i'r landlord.
Diwygio Lles	Cyflwynodd Deddf Diwygio Lles 2012 amrediad eang o ddiwygiadau, wedi'u cynllunio i wneud y systemau budd-daliadau a chredyd treth yn fwy teg a syml.
Safon Ansawdd Tai Cymru	''Y safon gofynnol sy'n cael ei osod gan Lywodraeth Cymru y dylai'r holl stoc rhentu cymdeithasol ei gyrraedd.

DRAFT