Ffordd Llanrwst
Gyffin
Conwy

Datganiad Tai Fforddiadwy

Datblygiad: Ffordd Llanrwst, Gyffin

Cyfeiriad: Ffordd Llanrwst, Gyffin, Conwy, LL32 8HZ

Datblygwr: Adra (Tai) Cyfyngedig

Teitl y Ddogfen: DEV0115 Datganiad Tai Fforddiadwy

Wedi ei baratoi gan: Goronwy Owen Dyddiad: Tach 2025

Wedi'i wirio gan: Goronwy Owen Dyddiad: Tach 2025

1.0 GWYBODAETH AM ADRA (TAI) CYF.

1.1 Fel y gymdeithas dai mwyaf yng ngogledd Cymru, mae Adra yn darparu gwasanaethau a chartrefi o ansawdd da i breswylwyr gan geisio diogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau y mae'n eu gwasanaethu.

1.2 Fel landlord cymdeithasol, un o brif amcanion Adra yw darparu tai fforddiadwy i'r rhai mewn angen. Rydym yn sefydliad annibynnol dielw sydd wedi'i gofrestru a'i reoli gan Lywodraeth Cymru. Fel sefydliad dielw, caiff unrhyw incwm dros ben ei ddychwelyd i'r busnes i'n galluogi i barhau i ddarparu cartrefi a gwasanaethau wrth gyflawni ein hamcanion.

1.3 Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,400 o gartrefi rhent fforddiadwy ac rydym yn rheoli ac yn cynnal yr eiddo yma ar gyfer dros 18,000 o bobl. Yn ystod y pum mlynedd nesaf rydym yn bwriadu buddsoddi dros £85 miliwn yn ein stoc tai bresennol ac adeiladu 800 o gartrefi newydd ar draws rhanbarth gogledd Cymru erbyn 2030.

1.4 Fodd bynnag, mae galw mawr am fwy o unedau fforddiadwy yng Nghonwy. Er mwyn helpu i ddiwallu'r angen hwn mae Adra yn adeiladu cartrefi newydd ac yn cyflwyno rhaglen 'ddatblygu' uchelgeisiol i adeiladu 800 o gartrefi rhwng 2025-2030.

1.5 Mae Adra yn cydnabod bod tai fforddiadwy yn elfen hanfodol wrth adfywio cymunedau a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol.

2.0 Y DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

2.1 Mae'r cynllun arfaethedig yn ceisio darparu cartrefi gydol oes o ansawdd, ynni effeithlon, yn Gyffin, Conwy. Bydd y cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy cymysg o rent cymdeithasol a chanolradd a fydd yn cefnogi twf parhaus y boblogaeth yn yr ardal.

2.2 Mae'r cynnig presennol ar gyfer y gymysgedd ganlynol o unedau:

- 28 x fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent cymdeithasol
- 12 x fflat 2 ystafell wely 3 pherson - Rhent cymdeithasol
- 2 x byngalo 2 ystafell wely 3 pherson - Rhent cymdeithasol
- 10 x tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent cymdeithasol
- 10 x tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent cymdeithasol
- 3 x byngalo 4 ystafell wely 6 pherson - Rhent cymdeithasol
- 1 x tŷ 5 ystafell wely 8 person - Rhent cymdeithasol
- 2 x fflat 1 ystafell wely 2 person - Rhent canolradd
- 12 tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent canolradd
- 14 x tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent canolradd
- 1 x byngalo 4 ystafell wely 6 pherson - Rhent canolradd

- 2.3 Mae'r datblygiad yn cynnig darparu 100% o unedau fforddiadwy ar y safle yma sy'n cydymffurfio gyda gofynion Cynllun Datblygu Lleol yr awdurdod.

3.0 TAI FFORDDIADWY

3.1 Mae Adra wedi ymrwymo i ddarparu'r 95 uned deiliadaeth gymysg, fforddiadwy yn y cynllun hwn, sef 100% o'r datblygiad, Gall y deiliadaethau a gynigir fod yn hyblyg, yn ddibynnol ar anghenion y gymuned wrth ddatblygu'r cynllun ymhellach a lefel y grant tai cymdeithasol sydd ar gael.

3.2 Er mwyn darparu'r unedau fforddiadwy hyn yn llwyddiannus a sicrhau bod eu lefelau rhent yn unol â'r paramedrau tai fforddiadwy, bydd y datblygiad yn dibynnu ar dderbyn grant tai cymdeithasol gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy a Llywodraeth Cymru.

3.3 I fod yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol bydd angen i ymgeiswyr fod wedi cofrestru gyda Chofrestr Tai SARTH ar gyfer Conwy. Isod mae'r ffigurau ar yr angen am dai fforddiadwy.

4.0 ANGHENION TAI - EIDDO RHENT CYMDEITHASOL

4.1 Mae tai rhent cymdeithasol yn eiddo sy'n cael ei osod gyda rhent fforddiadwy mewn modd diogel i'r rhai ag angen tai ac fe'u darperir gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), lle mae lefelau rhent yn cyd-fynd â'r canllawiau rhent a throthwy rhent Llywodraeth Cymru. Dyrennir eiddo tai cymdeithasol ar sail angen. Er mwyn i ymgeisydd gael ei ystyried am dŷ cymdeithasol mae angen iddynt ymgeisio drwy dîm tai Cyngor Conwy i fod ar Gofrestr Tai SARTH ar gyfer y sir.

4.2 Fel ar fis Mawrth 2025, roedd 717 ymgeisydd ar Gofrestr Tai SARTH Conwy a oedd wedi dewis Conwy fel yr ardal o'u dewis cyntaf fel y manylir:

<table>
<tr>
<td>Trosolwg o’r galw am gartrefi rhent cymdeithasol yn yr ardal</td>
<td>
<table>
<tr><th>Cofrestr Tai Cyffredin Conwy – Chwarter 1af 2025</th><th>Conwy</th></tr>
<tr><td>Galw am Rent Cymdeithasol ar gyfer maint eiddo:</td><td>Nifer o ymgeiswyr</td></tr>
<tr><td>Fflatiau 1 ystafell wely</td><td>264</td></tr>
<tr><td>Fflatiau 2 ystafell wely</td><td>110</td></tr>
<tr><td>Byngalos 2 ystafell wely – ymgeiswyr dros 55 oed</td><td>112</td></tr>
<tr><td>Tai 2 ystafell wely</td><td>107</td></tr>
<tr><td>Tai 3 ystafell wely</td><td>76</td></tr>
<tr><td>Tai 4 ystafell wely</td><td>40</td></tr>
<tr><td>Tai 5 ystafell wely</td><td>8</td></tr>
<tr><td>Cyfanswm</td><td>717</td></tr>
</table>
Mae galw mawr am holl fathau o eiddo yng Nghonwy .
</td>
</tr>
</table>

4.3 Ar hyn o bryd mae gan Adra gymysgedd o eiddo Rhent 2, 3 a 4 ystafell wely yng Nghonwy; fel y nodir isod.

PROFFIL STOC CONWY (ar 26.11.2025)					
	Nifer o Ystafelloedd Gwely				
Math o eiddo	**1**	**2**	**3**	**4**	**CYFANSWM**
FFLATIAU / FLATS					
Wythnosol - Rhent Cymdeithasol		4			4
Wythnosol - Rhent Cymdeithasol		3			3
TAI / HOUSES					
Rhent Cymdeithasol - Wythnosol			4	2	6
Wythnosol - Rhent Cymdeithasol		5	7		12
Wythnosol - Rhentu i Brynu		5			5
CYFANSWM	**0**	**17**	**11**	**2**	**30**

4.4 Drwy ddarparu eiddo yn weddol agos at ganol y pentref mae pobl yn gallu cyrraedd a mynd a dod o Gonwy, Llandudno, Bae Colwyn a Betws y Coed ac mae cysylltiadau pellach i rwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus, ac felly'n lleihau dibyniaeth ar geir.

4.5 Byddai darparu cymysgedd o eiddo 1, 2, 3, 4 a 5 ystafell wely'n cynnig cyfle i deuluoedd amrywiol sydd mewn anheddau anaddas ar hyn o bryd gael cartref newydd gyda gardd breifat mewn lleoliad dymunol. Byddai hyn yn cynorthwyo teuluoedd amrywiol i sefydlu cartref yn yr ardal trwy wella'r amodau byw i'r holl aelodau.

4.6 Yn dilyn newidiadau diweddar i'r system fudd-daliadau, mae sawl tenant wedi

dioddef yn sgil y dreth ystafell wely oherwydd tan-feddiannaeth ac yn dymuno symud i gartref llai. Byddai eiddo dwy ystafell wely yn cynorthwyo Adra i reoli ei stoc bresennol yn well a galluogi'r ymgeiswyr hynny sy'n dymuno symud i gartref llai wneud hynny, a thrwy hynny ryddhau eiddo mwy i ymgeiswyr eraill. Byddai hyn hefyd yn helpu teuluoedd ar y gofrestr dai sydd angen cartrefi 3 neu 4 ystafell wely.

5.0 ANGEN O RAN TAI - EIDDO RHENT CANOLRADD

5.1 Pwrpas Rhent Canolradd yw cynnig dewis amgen i bobl sydd o bosib yn cael trafferthion ar y farchnad agored, fodd bynnag, oherwydd amgylchiadau nid ydynt yn cael eu hystyried yn flaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol. Bydd y cartrefi hyn yn cael eu targedu at bobl mewn cyflogaeth, nad ydynt yn dibynnu ar fudd-daliadau, ac yn ennill rhwng £16,000 a £ 45,000 y flwyddyn. Caiff lefelau'r rhent ar gyfer unedau rhent canolradd eu pennu gan renti'r farchnad leol - fel arfer, ar gyfradd 80% i'r rhent marchnad am anheddau tebyg yn yr ardal dan sylw.

<table>
<tr>
<td>Trosolwg o'r galw am gartrefi rhent canolradd yn yr ardal</td>
<td>
<table>
<tr><th>Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg - ar Mai 2024</th><th>Conwy</th></tr>
<tr><td>Galw am Rent Canolradd ar gyfer:</td><td>Nifer o ymgeiswyr</td></tr>
<tr><td>Fflatiau 1 ystafell wely</td><td>6</td></tr>
<tr><td>Fflat 2 ystafell wely</td><td>13</td></tr>
<tr><td>Fflat 3 ystafell wely</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Fflat 4 ystafell wely</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Tai 1 ystafell wely</td><td>1</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Byngalos 2 ystafell wely – ymgeiswyr dros 55 oed	2
Tai 2 ystafell wely	63
Tai 3 ystafell wely	43
Tai 4 ystafell wely	6
Cyfanswm	**136**

** Rydym fel arfer yn gweld bod y ffigurau galw yn cynyddu unwaith y bydd y cynllun yn dechrau ar y safle ac rydym yn cyfeirio ymgeiswyr â diddordeb at Tai Teg i gofrestru **

5.2 Gellir gweld cofrestr o'r holl bobl sydd wedi ceisio am ac yn diwallu'r meini prawf cymhwyso ar gyfer unedau fforddiadwy drwy Tai Teg.

Ar hyn o bryd mae 136 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg sy'n dymuno cael eu hystyried ar gyfer tŷ rhent yn Gyffin.

O'r ymgeiswyr yma, mae 63 wedi mynegi diddordeb mewn tŷ 2 ystafell wely a 43 ymgeisydd wedi mynegi diddordeb mewn tŷ 3 ystafell wely.

Trwy hysbysebu, hyrwyddo a marchnata'r cynllun hwn, disgwylir y bydd mwy o ymgeiswyr yn dod ymlaen.

Mae profiad yn dangos y bydd i ffigurau yma yn cynyddu wrth i'r prosiect agosáu at y cam adeiladu.

6.0 HYBLYGRWYDD

6.1 Bydd yr eiddo'n cael ei adeiladu yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes a fydd yn darparu hyblygrwydd i'r eiddo. Bydd hyn yn caniatáu i breswylwyr aros yn eu cartrefi hyd yn oed os bydd amgylchiadau'n newid gan y bydd yr eiddo'n addas ar gyfer tenantiaid gydag ychydig o broblemau symudedd.

6.2 Trwy sicrhau bod yr holl anheddau gan gynnwys ardaloedd allanol yn cael eu datblygu yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd ymwelwyr a thenantiaid yn gallu symud yn fwy rhydd o gwmpas y datblygiad.

6.3 Wrth adeiladu eiddo tai marchnad agored yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd hyblygrwydd i newid deiliadaethau eraill i fod yn unedau fforddiadwy os bydd anghenion yr ardal yn newid ac os oes grant ar gael.

6.4 Wrth adeiladu tai yn gyfleus ac agos at ganol pentref Gyffin, gall trigolion gael mynediad rhwydd at y rhan fwyaf o fwynderau. Byddai'r lleoliad yn gweddu i'r rhai sy'n dymuno byw mewn lleoliad lled-drefol, ond eto cael mynediad cyflym i'r cyfleusterau a gynigir yn nhrefi Conwy, Llandudno neu Fae Colwyn.

7.0 COSTAU RHEDEG

7.1 Bydd yr eiddo'n cael ei adeiladu gyda manylion inswleiddio lefel uchel iawn a chyfleusterau gwresogi modern. Bydd Solar PV a chyfarpar Gwresogi Ffynhonnell Aer yn cael eu gosod ar gyfer pob eiddo. Bydd hyn yn sicrhau bod costau rhedeg y cartref i breswylwyr yn isel iawn a bydd yn lleihau biliau preswylwyr a fydd yn setlo yma.

7.2 Bydd cefnogaeth ar gael i'r unedau fforddiadwy i sicrhau bod yr offer yn cael ei ddefnyddio'n gywir ac i annog tenantiaid i fod yn ynni effeithlon.

8.0 CASGLIAD

8.1 Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,400 o gartrefi rhent fforddiadwy ac mae'n dymuno cynorthwyo i ddiwallu'r galw mawr am dai rhent cymdeithasol yn yr ardal hon.

8.2 Bydd y fflatiau Un Ystafell Wely yn darparu anheddau i unigolion a phartneriaid gael eiddo adeiladu o'r newydd sy'n addas i'w hanghenion.

8.3 Bydd y cartrefi dwy ystafell wely yn denu rhai sy'n cael eu heffeithio gan dreth ystafell wely, a bydd yn rhyddhau cartrefi mwy i deuluoedd sydd eu hangen.

8.4 Bydd y tai tri, pedair a phum ystafell wely yn rhoi cyfle i deuluoedd mwy gael eiddo adeiladu o'r newydd sy'n gweddu i'w hanghenion.

8.5 Mae'r cynllun yn darparu'r potensial i adeiladu 100% o'r cynllun fel unedau fforddiadwy i'w gosod, ac mae'n bodloni gofynion Timau Strategol Tai Cyngor Conwy, hynny yw, darparu unedau mwy fforddiadwy i deuluoedd lleol.

8.6 Mae'r datblygiad sy'n cynnwys deiliadaethau cymdeithasol, ond hefyd yn cynnig hyblygrwydd a chyfleoedd i amrywiaeth o unigolion ac amgylchiadau, ac mae hyn yn cael ei ategu gan y galw mawr am wahanol fathau o unedau yng Nghonwy a chymunedau cyfagos.

8.7 Bydd y cartrefi modern a ddarperir yn rhai lle bydd y costau rhedeg yn isel yn ogystal â chynnig ffordd gyffyrddus o fyw i'r rhai mewn angen.