

Trivallis.

Cynllun Datblygu.



www.trivallis.co.uk

Cyflwyniad

Mae'r cynllun hwn yn amlinellu ein huchelgeisiau ar gyfer cynyddu nifer ein cartrefi a gwella eu haddasrwydd i ymateb i anghenion a gwella lles ein cymunedau.

Mae'n dangos sut byddwn ni'n troi ein nodau o Fframwaith Strategol 2024–29 (Adeiladu Dyfodol Mwy Disglair) a'n strategaeth Cartrefi yn gamau gweithredu go iawn.

Mae'r Fframwaith Strategol yn nodi ein prif ddiben sef:

Gwella lles cymunedau a'r bobl sy'n byw ynddyn nhw fel y gallan nhw ffynnu.

Rydyn ni'n fwy na dim ond landlord. Mae ein perthynas â thenantiaid ac ansawdd ein gwasanaethau tai yn chwarae rhan fawr yn lles cymunedau.

Yn ogystal, mae ein strategaeth Cartrefi yn nodi tri nod pwysig:

- Gwella ansawdd ein cartrefi ac adeiladu neu brynu mwy ohonyn nhw er mwyn ymateb i faint y galw am dai a'r angen am amrywiaeth o dai yn ein cymunedau.
- Gwella lles tenantiaid drwy ein buddsoddiadau.
- Adfywio ein cymunedau ym mhopeth a wnawn.



Mae angen gweithredu brys a strategol i ateb y galw am dai yng Nghymru, fel y mae'r angen am 4,200 o gartrefi cymdeithasol newydd bob blwyddyn yn ei ddangos (Cartrefi Cymunedol Cymru). Erbyn 2036, bydd y darlun wedi newid yn sylweddol, gyda chynnydd disgwylidig o 108,881 o aelwydydd (8%), gyda bron i draean o'r twf hwn wedi'i ganoli yng Nghaerdydd. Mae'r trawsnewidiad demograffig hwn yn cynnwys cynnydd sydyn mewn aelwydydd hŷn, gyda dros hanner (54%) yr aelwydydd ag unigolion 65+ oed yn ben arnynt erbyn 2031 a 100,000 o aelwydydd o unigolion sengl dros 85 oed. Ar yr un pryd, erbyn 2036, efallai y bydd gan chwarter yr aelwydydd unigolion sydd wedi'u magu yn yr oes ddigidol ("digital natives" yn y Saesneg) yn ben arnynt, gan dynnu sylw at yr angen i sicrhau bod atebion tai yn addas i boblogaethau sy'n heneiddio a rhai sy'n giamstars technolegol. Mae'r tueddiadau hyn yn tanlinellu'r angen brys am strategaethau tai arloesol, addasadwy a theg i fynd i'r afael ag anghenion amrywiol y genedl.

Mae Aseiad o'r Farchnad Dai Leol 2023–2028 yn Rhondda Cynon Taf yn tynnu sylw at angen dybryd am 745 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn i ateb y galw lleol. Mae hyn yn cynnwys 57 uned ar gael am 80% o rent y farchnad, 229 wedi'u dynodi ar gyfer perchentyaeth cost isel, ynghyd â 459 o unedau rhent cymdeithasol. Mae'n ddiddorol nodi bod y galw mwyaf ar draws pob math o ddeiliadaeth am eiddo 1 ystafell wely, gyda'r angen am 409 o unedau bob blwyddyn. Mae hyn yn adlewyrchu newid mewn demograffeg a maint aelwydydd yn yr ardal. Mae'r angen mwyaf am dai yn rhanbarth de-orllewin Taf, sy'n pwysleisio pwysigrwydd blaenoriaethu datblygiad a buddsoddiad yn y maes hwn i fynd i'r afael â heriau fforddiadwyedd, addasrwydd a hygrychedd. Mae'r data hwn yn tanlinellu'r angen am strategaethau tai cynaliadwy wedi'u teilwra i gefnogi cymunedau lleol yn effeithiol.

Cael yr hanfodion yn iawn

Mae'r cynllun hwn yn canolbwyntio ar newidiadau mawr a chynllun uchelgeisiol ar gyfer datblygu tai newydd i ddiwallu anghenion lleol. Ond wrth i ni wneud y newidiadau hyn, rhaid i ni beidio â cholli golwg ar y pethau sylfaenol, yn enwedig o ran sut rydym ni'n darparu cartrefi diogel o ansawdd uchel ac yn darparu gwasanaethau tai rhagorol i denantiaid. Mae'n bwysig hefyd darparu cartrefi ynni-effeithlon a charbon-niwtral sy'n arbed arian i denantiaid ar filiau, sy'n well i'r amgylchedd, ac yn helpu i greu dyfodol iachach i bawb. Rhaid i ni beidio â chanolbwyntio ar niferoedd ar draul ansawdd.

Datblygu'r cynllun

Mae'r cynllun hwn a'n strategaethau eraill yn seiliedig ar syniadau ac adborth gan bawb yn nhîm Trivallis. Rydym ni wedi gwrandao ar denantiaid, staff, uwch arweinwyr, a'r Bwrdd. Rydym ni wedi chwilio am yr arferion mwyaf cyfredol a llwyddiannus yn y sector tai a'u defnyddio.

Rydym ni hefyd wedi ystyried yr angen i ddisodli gwaddol cyllid Llywodraeth Cymru erbyn 2036 (£7.3m y flwyddyn ar hyn o bryd) a'r strategaeth gyllid yn ein cynllun busnes 30 mlynedd.



Newid diwylliannol

Er mwyn cyflawni'r cynllun hwn, mae angen i ni newid ein ffordd o feddwl am ddatblygu a sut rydym ni'n ymdrin â chynlluniau newydd. Mae angen i ni fod yn fwy beiddgar a fwy mentrus wrth adeiladu mwy o gartrefi o safon sy'n ynni-effeithlon ac yn fforddiadwy.

Er mwyn helpu i ddiwallu anghenion tai lleol, rydym ni'n bwriadu adeiladu dros 130 o gartrefi newydd bob blwyddyn, gan gynyddu ein cyfradd twf flynyddol i 1.3% o'n stoc dai bresennol.



Beth fyddwn ni'n ei wneud

Byddwn yn adeiladu cartrefi o ansawdd uchel y gellir eu rhentu neu eu prynu mewn ffyrdd gwahanol. Bydd rhai ar gyfer perchentyaeth cost isel, ac eraill gyfer rhent cymdeithasol neu'r farchnad rhentu preifat. Trwy gynnig cymysgedd o opsiynau, gallwn ymateb i anghenion tai gwahanol bobl yn yr ardal leol yn well.



1.

Modelau rhent a pherchnogaeth gymysg

Byddwn yn adeiladu cartrefi o ansawdd uchel y gellir eu rhentu neu eu prynu mewn ffyrdd gwahanol. Bydd rhai ar gyfer perchentyaeth cost isel, ac eraill gyfer rhent cymdeithasol neu'r farchnad rhentu preifat. Trwy gynnig cymysgedd o opsiynau, gallwn ymateb i anghenion tai gwahanol bobl yn yr ardal leol yn well.

2.

Unedau llai

Er mwyn ymateb i ddemograffeg newidiol yr ardal a'r cynnydd sydyn mewn aelwydydd un person, byddwn yn blaenoriaethu adeiladu cartrefi un ystafell wely sy'n fforddiadwy ac o ansawdd da. Bydd y cartrefi hyn yn darparu ar gyfer amrywiaeth o anghenion, gan gynnwys pobl ifanc, unigolion hŷn sydd am symud i gartref llai o faint, y rhai sy'n byw ar eu pennau eu hunain oherwydd newidiadau ffordd o fyw neu gamau bywyd. Trwy flaenoriaethu eiddo un ystafell wely, bydd ein cyflenwad tai yn cydfynd â gofynion esblygol y boblogaeth leol. Ar ben hynny, drwy ddefnyddio llyfr patrymau tai Llywodraeth Cymru, casgliad o ddyluniadau tai safonol, byddwn yn cefnogi lles preswylwyr â chartrefi sydd wedi'u cynllunio'n feddylgar ac yn gyfforddus.

3.

Llyfr patrymau Llywodraeth Cymru

Bydd ein cartrefi newydd yn defnyddio llyfr patrymau tai Llywodraeth Cymru, gan sicrhau ein bod yn adeiladu cartrefi o ansawdd uchel sy'n ynni-effeithlon a fforddiadwy. Trwy ddefnyddio'r dyluniadau wedi'u cymeradwyo rhag blaen, gallwn symleiddio'r broses gynllunio ac adeiladu a sicrhau cysondeb. Mae'r llyfr patrymau yn cefnogi tai addasadwy, hygyrch ac ecogyfeillgar, sy'n cyd-fynd â nodau sero net Cymru ac yn mynd i'r afael ag anghenion tai. Mae'n cynnwys dyluniadau ar gyfer tai teras, cartrefi i ddau, ac adeiladau fflatiau hyd at chwe llawr, wedi'u teilwra i hinsawdd a chymunedau Cymru. Gyda phwyslais ar olau naturiol, awyru, a dulliau costeffeithiol, bydd yn adnodd hanfodol i'n helpu i greu cartrefi cynaliadwy sy'n gwella lles preswylwyr ac yn cyfrannu at ddyfodol gwyrddach.

4.

Safleoedd mwy o faint

Bydd ein datblygiadau newydd yn cynnwys o leiaf 20 o gartrefi i'w gwneud yn fwy effeithlon i'w rheoli a'u cynnal a chadw dros amser. Bydd y dull hwn yn ein helpu i ddarparu gwasanaethau gwell i breswylwyr a chadw costau i lawr yr un pryd. Os bydd cyfleoedd datblygu llai yn codi, byddwn yn trosglwyddo'r rhain i sefydliadau tai cymunedol lleol, gan sicrhau y gallant gymryd yr awenau wrth greu cartrefi sy'n diwallu anghenion lleol. Bydd y dull partneriaeth hwn yn ein helpu i wneud y defnydd gorau o adnoddau ac yn cryfhau rôl sefydliadau cymunedol yn yr ardal.



5.

Ymestyn ein cwmpas daearyddol

Rhondda Cynon Taf fydd ein prif ardal weithredu a'n blaenoriaeth o hyd. Ond oherwydd y diffyg cyfleoedd datblygu yma, rydym ni'n bwriadu adeiladu cartrefi newydd y tu allan i'r fwrdeistref hefyd. Er mwyn llywio'r gwaith hwn, rydym ni wedi dadansoddi siroedd yn ninas-ranbarth Caerdydd yn ofalus i ddeall ble mae'r angen mwyaf, y cyfleoedd gorau, a'r heriau posibl. Yn seiliedig ar hyn, byddwn yn canolbwyntio ar ddatblygu yn ardaloedd Caerdydd, Caerffili, Pen-y-bont ar Ogwr, a Merthyr. Byddwn ni hefyd yn archwilio cyfleoedd yng Nghasnewydd a De Powys ar gyfer prosiectau yn y dyfodol..

6.

Cysylltiadau trafnidiaeth ardderchog

Rydym yn gwybod bod cysylltiadau trafnidiaeth da yn hanfodol ar gyfer creu cymunedau ffyniannus. Bydd rhwydwaith newydd Metro De Cymru yn agor ardaloedd a oedd gynt yn anodd eu cyrraedd, gan eu gwneud yn fwy hygyrch. Trwy flaenoriaethu safleoedd ger y metro, yn ogystal â'r rhai sy'n gyfleus i briffyrdd fel yr A470, yr A465, a'r M4, gallwn wella symudedd a chyfleoedd gwaith ein tenantiaid yn sylweddol. Bydd hyn nid yn unig yn gwella eu lles cymdeithasol ac economaidd ond hefyd yn cefnogi twf rhanbarthol trwy gysylltu pobl â gwaith, addysg a gwasanaethau. Yn ogystal, bydd mynediad i'r metro yn annog dulliau mwy cynaliadwy o deithio, gan leihau effaith amgylcheddol cymudo a chefnogi ein hymrwymiad i ddyfodol gwyrddach. Trwy integreiddio tai â chysylltiadau trafnidiaeth ardderchog, gallwn greu cymunedau sydd â chysylltiadau gwell, sy'n fwy cynhwysol ac yn amgylcheddol gynaliadwy, gan sicrhau manteision hirdymor i breswylwyr a'r rhanbarth ehangach.

7.

Hygyrchedd

Bydd ein datblygiadau newydd yn cynnwys dyluniadau hyblyg ac addasadwy i sicrhau eu bod yn parhau'n addas ar gyfer anghenion y dyfodol. Gyda disgwyl i dros hanner (54%) yr aelwydydd fod ag unigolion 65 oed neu'n hŷn yn ben arnynt erbyn 2031, mae dylunio ar gyfer hygyrchedd yn gwbl hanfodol. Trwy ymgorffori nodweddion hygyrch ym mhob un o'n cartrefi o'r dechrau'n deg, gallwn osgoi addasiadau costus yn ddiweddarach a chaniatáu i denantiaid fyw'n annibynnol am fwy o amser. Mae'r dull hwn yn adlewyrchu ein hymrwymiad i Gydraddoldeb, Amrywiaeth a Chynhwysiant hefyd, gan sicrhau bod ein cartrefi'n diwallu anghenion ac amgylchiadau amrywiol pob tenant, beth bynnag yw eu hoedran, eu gallu neu eu cefndir. Trwy godi cartrefi sy'n gweithio i bawb, rydym ni'n creu cymunedau cryfach a mwy cynhwysol, ac yn diogelu ein stoc dai at y dyfodol.

8.

Arbed ynni

Byddwn yn datblygu cartrefi cynaliadwy, ynni-effeithlon ac ecogyfeillgar er budd tenantiaid a'r blaned. Bydd ein cartrefi newydd yn lleihau costau ynni, gan eu gwneud yn fwy fforddiadwy i denantiaid ac yn fwy cysurus gydag inswleiddio ac awyru gwell. Yn ogystal, bydd cartrefi ecogyfeillgar yn gwella iechyd ein tenantiaid trwy wella ansawdd aer a lleihau lleithder a llwydni. Trwy ostwng allyriadau carbon, byddant yn cefnogi nodau hinsawdd Llywodraeth Cymru ac yn cyfrannu at amgylchedd iachach ar gyfer cenedlaethau heddiw ac yfory. Drwy adeiladu tai cynaliadwy, byddwn hefyd yn cyflawni arbedion cost hirdymor ar gynnal a chadw a chyfleustodau, gan sicrhau bod modd ailfuddsoddi ein hadnoddau mewn cymunedau. Mae adeiladu'n gynaliadwy yn dangos ein hymrwymiad i gyfrifoldeb cymdeithasol a stiwardiaeth amgylcheddol.

9.

Blaenariannu a phrynu diamod

Lle bo angen, byddwn yn ariannu datblygiadau newydd drwy ddefnyddio ein harian ein hunain i brynu tir ac adeiladu cartrefi, yn hytrach na disgwyl am grantiau neu fenthyciadau allanol. Bydd y dull rhagweithiol hwn yn caniatáu i ni weithredu'n gyflym pan fydd cyfleoedd yn codi, gan sicrhau nad ydym yn colli'r cyfle i brynu safleoedd allweddol. Hefyd, rydym ni'n barod i brynu tir heb ganiatâd cynllunio amodol eto, fel y gallwn ei brynu am gost is ac felly sicrhau enillion uwch unwaith y bydd caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo. Mae bod yn berchen ar y tir o'r dechrau hefyd yn rhoi mwy o reolaeth inni dros yr holl broses – o ddylunio a chynllunio i adeiladu – gan sicrhau cartrefi o ansawdd uwch, rheoli costau'n well, a'r gallu i gyflawni prosiectau yn brydlon. Mae'r cynllun hwn yn cryfhau ein gallu i ddiwallu anghenion tai yn effeithlon gan sicrhau'r gwerth mwyaf yn yr hirdymor.

10.

Adfywio

Byddwn yn parhau i adfywio safleoedd presennol, gan gynnwys ein heiddo ein hunain ac eiddo landlordiaid eraill. Bydd y gwaith hwn yn cael ei reoli drwy raglen bwrpasol sydd â'i rheolwr prosiect ei hun, ar wahân i'n targed cyflenwi cartrefi newydd. Bydd angen i bob prosiect adfywio fod yn hunangynhaliol yn ariannol ac ni fydd yn dibynnu ar gyllid o'n rhaglen datblygiadau newydd.

Risgiau a heriau



- Mae hon yn rhaglen uchelgeisiol, ar raddfa y tu hwnt i unrhyw beth rydym ni wedi mentro arni o'r blaen. Nid ydym ni wedi gweithio ar ddatblygiadau mor fawr â hyn na chynnig y mathau hyn o dai o'r blaen. Mae gennym Gyfarwyddwr Datblygu Gweithredol a dau aelod newydd o'r Bwrdd sydd â phrofiad yn y maes hwn i'n helpu i reoli'r risgiau'n briodol.
- Lle bynnag y bo modd, byddwn yn defnyddio grantiau/benthyciadau i brynu tir. Bydd angen blaenariannu gan ddefnyddio ein harian ein hunain ar gyfer rhai cynlluniau, a bydd hyn yn rhan o ystyriaethau hyfywedd ariannol hefyd. Trwy ddefnyddio'r Prisiwr Ardal neu adroddiadau'r farchnad, byddwn yn sicrhau ein bod yn cael gwerth am arian.
- Er mwyn rheoli risg ansolfedd contractwr, byddwn yn defnyddio yswiriant ansolfedd NHBC, bondiau perfformiad, a symiau dargadw lle bo'n bosibl. Hefyd, byddwn yn cadw at ein rheolau aur ariannol i beidio â defnyddio'r un contractwr ar gyfer gormod o brosiectau, gyda monitro rheolaidd bob chwarter. Byddwn yn adolygu adroddiadau Dunn & Bradstreet ar gyfer pob contractwr ac yn olrhain cyfrifon misol ar gyfer contractwyr risg uwch i amddiffyn ein prosiectau a pharatoi ar gyfer heriau ariannol.
- Er mwyn rheoli risg o ran costau, byddwn yn defnyddio Telerau Cyd-gontract Dylunio ac Adeiladu, contractau pris sefydlog a mathau safonol o dai i sicrhau sicrwydd o ran cost. Bydd arian wrth gefn yn rhan o bob prosiect, ac adroddiadau tendro allanol yn cael eu hadolygu ar gyfer yr holl gostau er mwyn sicrhau tryloywder a rheolaeth.
- Byddwn yn sicrhau ansawdd trwy gael rheolwyr ansawdd mewnol ar y safle, a byddwn yn rhannu'r gwersi a ddysgwyd o bob prosiect mewn adroddiadau i'r timau Asedau a Datblygu. Bydd hyn yn helpu i wella safonau a sicrhau canlyniadau gwell ar gyfer cynlluniau yn y dyfodol.

Casgliad

Mae'r cynllun hwn yn dangos sut byddwn ni'n gwireddu ein nodau o Fframwaith Strategol 2024-29 (Adeiladu Dyfodol Mwy Disglair) a'n strategaeth Cartrefi. Trwy ddilyn y cynllun hwn, ein nod yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd sy'n gwella lles cymunedau. Byddwn yn cyflawni hyn trwy gydweithio â'n cymunedau a'n partneriaid, dan arweiniad ein gwerthoedd sef caredigrwydd, ymddiriedaeth, cynnydd a chynhwysiant. Bydd ein pwyslais ar degwch, amrywiaeth a chynhwysiant yn sicrhau bod y cartrefi a adeiladwn yn ymateb i anghenion lleol, gan greu cymunedau cryfach a mwy cysylltiedig ar gyfer y dyfodol.

Trivallis.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â ni ar:

 **03000 030 888**

 **customerservices@trivallis.co.uk**

Tŷ Pennant
Stryd y Felin
Pontypridd
CF37 2SW

Mae croeso i chi alw heibio yn ystod ein horiau swyddfa:
Dydd Llun i ddydd Gwener: 9.00am – 3.00pm