

Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) 2017-2022



Crynodeb Gweithredol	4
Ystadegau Allweddol.....	6
Cyflwyniad.....	8
Pwrpas yr LHMA	8
LHMA Blaenorol	8
Fframwaith Polisi Cenedlaethol	8
Fframwaith Polisi Lleol	9
Ardal yr Astudiaeth.....	10
Ardaloedd y Farchnad Dai Lleol.....	12
Methodoleg.....	14
Diffinio Angen am Dai.....	16
Diffinio Tai Fforddiadwy	16
Proffil y Farchnad Dai.....	17
Mathau o Eiddo	17
Deiliaidaeth	17
Perchen-feddiannaeth.....	20
Eiddo ar werth yng Nghonwy, dadansoddiad o’r farchnad	25
Perchen-feddianaeth: Fforddiadwyedd	30
Tai Canolraddol	33
Sector Rhentu Preifat	36
Tai Cymdeithasol	42
Cyflenwi Tai Cymdeithasol Newydd	49
Cymharu lefelau rhent preifat a chymdeithasol, rhagamcanion rhent, a chymorth llesiant tuag at gostau tai.....	49
Proffil Demograffig	51
Newid yn y Boblogaeth	52
Rhagamcanion Poblogaeth	53
Dwysedd Poblogaeth.....	54
Amcangyfrifon Aelwydydd	54
Incwm Aelwydydd.....	55
Cyflogaeth	55
Budd-daliadau Cysylltiedig â Thai	59

Effaith Diwygio Lles	62
Ailfeddiannu Tai	65
Yr Angen am Dai	67
Angen am Dai yn y Dyfodol	67
Ôl-groniad o Angen am Dai Cymdeithasol	68
Ôl-groniad o Angen am Dai Canolraddol.....	72
Gorlenwi a Thanfeddiannu.....	74
Gofynion Tai Arbenigol	76
Anghenion Tai Pobl Hŷn	77
Pobl sy'n Agored i Niwed	80
Maint Tai	82
Y Cyflenwad Tai	86
Cyflenwad yr ymrwymwyd iddo.....	88
Tai Gwag.....	89
Ail Gartrefi	93
Cyfrifiad Blynyddol o'r Angen am Dai Fforddiadwy	96
Yr Angen Blynyddol am Dai Fforddiadwy.....	104
Casgliad.....	106
Tueddiadau'r Farchnad Dai	106
Fforddiadwyedd	106
Y Cyflenwad Tai	107
Monitro ac Adolygu.....	108
Geirfa	109

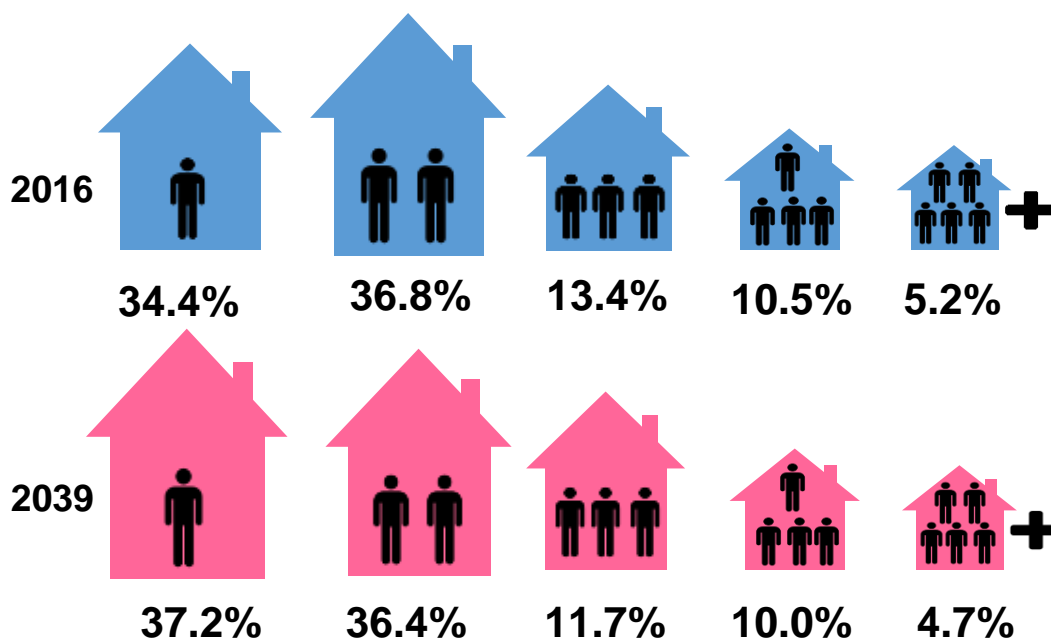
Crynodeb Gweithredol

1. Mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol ddealltwriaeth gynhwysfawr am eu marchnad dai leol a sail dystiolaeth gadarn i wneud penderfyniadau gwybodus am ddarpariaeth tai yn y dyfodol o ran cyflenwi tai'r farchnad a thai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely y mae eu hangen a deiliadaeth tai fforddiadwy. I gyflawni hynny, mae'n ofynnol i'r holl awdurdodau lleol yng Nghymru gwblhau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ym mis Mai 2013 fe ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio at bob Awdurdod Lleol yng Nghymru i ailbwysleisio y dylai Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol gael eu hystyried yn flaenoriaeth fel rhan o swyddogaeth dai strategol leol gref. Fe bennodd y Gweinidog ofyniad penodol hefyd bod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn cael eu diweddarau bob dwy flynedd gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.
2. Prif ganfyddiad yr asesiad yw bod sir Conwy angen mwy o dai fforddiadwy a bod y cyflenwad presennol yn methu â bodloni galw cynyddol. Mae dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod 46% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yn cael eu prisio o'r farchnad, mewn perthynas â rhentu a phrynu. Mae diffiniadau o gostau tai fforddiadwy a ddiffinnir gan y diwydiant yn awgrymu bod gwario mwy na 30% i incwm aelwydydd ar gostau tai yn anghynladwy. Mae'r asesiad yn dangos bod 34% o aelwydydd newydd ond yn gallu fforddio rhenti tai cymdeithasol, a dim ond 12% sy'n gallu fforddio cynlluniau perchnogaeth tai cost isel (canolradd). Yn Sir Conwy mae'r ail ganran isaf o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae nifer o aelwydydd incwm isel yn gorfod dibynnu ar y sector preifat p'un bynnag.
3. Er bod eiddo preifat ar gael yn gynyddol ar gyfer eu rhentu, mae'r galw yn parhau i fod yn uchel iawn ac mae rhenti yn gymharol uchel. Mae 90% o'r eiddo a fasnachir yn ddrytach na'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer eu maint, ac er bod LHA wedi ei rewi, mae rhenti yn codi. Bydd effaith cronol diwygiadau lles yn parhau i effeithio'n negyddol ar allu aelwydydd incwm isel i fforddio rhent, ac mae landlordiaid preifat yn gynyddol bryderus ynghylch gosod i rai sy'n derbyn budd-daliadau. Mae safonau gofynnol newydd mewn perthynas ag effeithlonrwydd ynni yn golygu na fydd rhai cartrefi rhent preifat, y rhai rhatach o'r ansawdd salaf o bosibl, yn cael eu hystyried fel eiddo sy'n addas i'w gosod mwyach.
4. Yn gyffredinol, nid yw'r cyflenwad tai newydd, a thai fforddiadwy yn benodol, wedi gallu dal i fyny â'r galw. Mae'r asesiad hwn yn argymhell bod angen mwy o dai fforddiadwy nawr nag o'r blaen. Mae LHMA 2017 yn casglu bod angen 1155 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol rhwng 2017 a 2022: 231 o unedau bob blwyddyn. Os ydym yn cynnwys unedau 'cyflenwad yr ymrwymwyd iddo' sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, neu sydd wedi derbyn arian grant cyfalaf, ond nad ydynt wedi cael eu hadeiladu hyd yma, cyfanswm yr

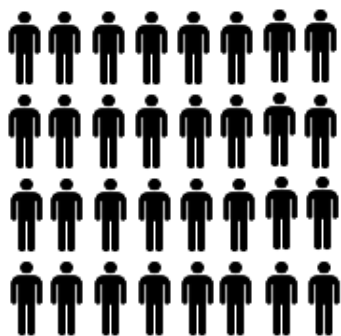
unedau fforddiadwy sydd eu hangen yw 1860. Er mwyn bodloni'r galw, mae angen i ni adeiladu 372 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn, am y pum mlynedd nesaf.

5. Mae'r LHMA wedi dangos galw cynyddol am fathau llai o dai. Mae maint cyfartalog aelwydydd yng Nghonwy'n mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu, a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau. Felly cynigir y bydd datblygiadau preswyl newydd yn ystyried cymysgedd priodol o fathau o dai ar safleoedd newydd er mwyn ymdopi â'r newid hwn.

Ystadegau Allweddol



Mae maint cyfartalog aelwydydd yng Nghonwy'n mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu, a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau



224



£23,730

Incwm
blynyddol aelwydydd

£13,494

Incwm
blynyddol aelwydydd
chwartel isaf

Bydd aelwydydd newydd yn ymfurfio yng Nghonwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf



£145,000

Pris Tŷ Canolrifol

£110,000

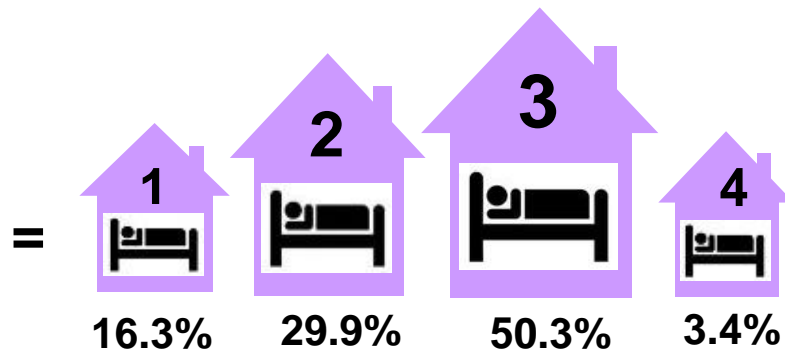
Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf



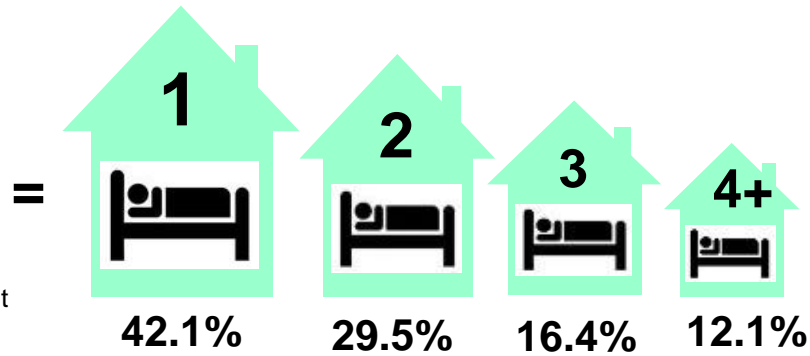
51.2%

yw'r ganran o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yng Nghonwy sydd wedi'u priso allan o'r farchnad i rentu neu brynu

Stoc Tai
Cymdeithasol
Anghenion
Cyffredinol
(Mawrth 2017)



Anghenion Tai
Cymdeithasol
Anghenion
Cyffredinol
(Cofrestr SARTH Awst
2017)



Camgymhariad rhwng y stoc tai cymdeithasol a'r galw



1,685

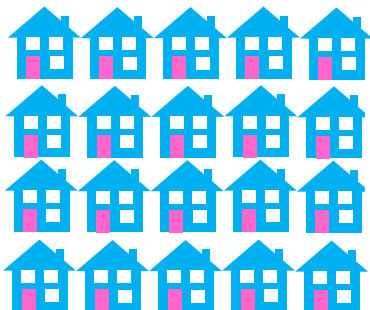
Cartrefi Gwag yng Nghonwy
Mawrth 2017

14.7%
2001



18.3%
2011

Y sector rhentu preifat yw'r unig ddeiliadaeth yng Nghonwy sy'n tyfu. Mae perchen-feddiannaeth wedi gostwng ers Cyfrifiad 2001. Rhagwelir y bydd y sector rhentu preifat yn parhau i dyfu wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn llai fforddiadwy byth



231

Nifer y cartrefi
fforddiadwy ychwanegol
y mae eu hangen bob
blwyddyn

+



141

Y cyflenwad o dai
fforddiadwy yr
ymrwymwyd iddo

=



372

Cartrefi fforddiadwy
y mae angen eu darparu
bob blwyddyn rhwng
2017-2022

Cyflwyniad

Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)

6. Diben yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu sail dystiolaeth gadarn i oleuo'r Strategaeth Dai Leol a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yng Nghonwy. Mae hefyd yn goleuo blaenoriaethau tai strategol a phrosesau cynllunio ar gyfer gwasanaethau lleol megis addysg a chludiant. Gellir defnyddio'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd fel offeryn i negodi darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darparu tai fforddiadwy.
7. Mae'r LHMA yn asesu anghenion tai yn Sir Conwy heddiw ac i'r dyfodol. Mae'n bwrw golwg yn benodol ar 'ardaloedd marchnadoedd tai leol', nad ydynt yn cael eu pennu gan ffiniau gweinyddol megis wardiau ond sy'n cael eu diffinio gan farchnadoedd tai swyddogaethol, er enghraifft lle mae pobl yn byw ac yn gweithio, ardaloedd â galw uchel ac isel am dai a phatrymau adleoli gan berchnogion tai a thenantiaid. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf (2017-2022), ac mae hefyd yn goleuo'r ddarpariaeth tai marchnad o ran y maint a'r math er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai'n cael eu cynnig.

Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol

8. Roedd yr Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol (2016-2021) yn dangos angen blynyddol am 199 o dai fforddiadwy ychwanegol. Mae'r asesiad hwn yn dangos angen llawer uwch, sef 231 o unedau bob blwyddyn. Mae hynny o ganlyniad i nifer o ffactorau: nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy wedi bod yn ddigonol er mwy bodloni'r galw; mae cofrestr tai cymdeithasol SARTH wedi gwella'r data sy' disgrifio'r angen am dai cymdeithasol, ac mae gwell gwybodaeth a chyhoeddu'rwydd ynghylch y gofrestr tai canolradd (Camau Cyntaf) wedi datgelu mwy o angen.

Y Fframwaith Polisi Cenedlaethol

9. Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC, 2016) yn pwysleisio pwysigrwydd cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol gan fod "*Rhaid i awdurdodau lleol ddeall y system dai gyfan fel y gallant ddatblygu polisiau sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, i'w cynnwys yn eu strategaethau tai lleol a'u cynlluniau datblygu. Dylent wneud yn siŵr bod polisiau'r cynllun datblygu yn seiliedig ar asesiad diweddar o'r holl ofynion o ran tai ledled ardal y cynllun a thros oes y cynllun.*" Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2, 2006) hefyd yn datgan;

10. *Asesiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisiau a fydd yn sicrhau bod tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored yn cael eu darparu drwy'r system gynllunio. Yn achos tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael, a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd."*

Y Fframwaith Polisi Lleol

11. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn goleuo datblygiad polisi tai lleol gan gynnwys CDLI Conwy, CDLI Eryri a'r Strategaeth Dai Leol. Mae wedi cael ei ddefnyddio hefyd i oleuo'r Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy cyntaf ar gyfer Conwy. Mae'r wybodaeth isod yn crynhoi'r modd y mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ategu'r dogfennau hyn.
12. Mae **Cynllun Datblygu Lleol Conwy (2007 – 2022)** yn nodi'r fframwaith ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y Fwrdeistref Sirol heb gynnwys Parc Cenedlaethol Eryri sydd wedi'i gynnwys yn CDLI Eryri. Mae CDLI Conwy yn nodi sut y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cyflawni'r strategaeth cynllunio gofodol ar gyfer lleoli datblygiadau newydd tan 2022. Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn goleuo'r cymysgedd o dai ar safleoedd preswyl newydd yng Nghonwy, gan gynnwys maint a deiliadaeth tai marchnad a fforddiadwy newydd dros y pum mlynedd nesaf.
13. Mae CDLI Conwy yn nodi tir i ateb y gofyniad rhagamcanol i ddatblygu hyd at 6,520 o anheddau (gyda lefel wrth gefn o hyd at 7,170 o anheddau) dros weddill cyfnod y cynllun. Un flaenoriaeth allweddol yn y CDLI yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, yn bennaf trwy ddarparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol ar safleoedd a ddyrannwyd. Mae'r Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy wedi canfod angen am tua 1155 uned o dai fforddiadwy, y mae 50% ohonynt yn cynrychioli angen am dai ar y farchnad ganolradd a 50% yn cynrychioli angen am dai cymdeithasol. Mae'r CDLI yn pennu targed i ddarparu oddeutu 1000 o unedau 'newydd' dros gyfnod y cynllun o gyfanswm y cyflenwad tai arfaethedig o 6,520. Bydd y tai cymdeithasol sy'n weddill yn cael eu darparu trwy drosiant y stoc dai bresennol a thrwy fecanweithiau eraill a nodir yn y Strategaeth Dai Leol.
14. Mae CDLI Conwy yn cael ei adolygu ar hyn o bryd. Bydd strategaeth y CDLI yn cael ei ailystyried yng ngoleuni'r galw dirfawr am gyflenwad tir a dosbarthiad datblygiadau tai. Mae'r adroddiad monitro blynyddol yn amlygu bod yna ddiffyg cynyddol o ran cyflenwi tai ar draws y Sir, ac nad yw rhai dyraniadau tai yn mynd rhagddynt i gael eu cyflawni.

15. Cafodd **Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Eryri** ei fabwysiadu gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar 13 Gorffennaf 011. Mae CDLI Eryri yn nodi'r fframwaith cynllunio ar gyfer datblygu yn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae tir wedi cael ei ddyrannu o fewn y cynllun ar gyfer 830 o anheddau newydd dros gyfnod y cynllun. Bydd tua 50% o'r rhain yn cael eu darparu fel tai fforddiadwy ar y farchnad ganolradd neu dai rhent cymdeithasol ar gyfer pobl leol mewn angen nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored. Bydd y stoc hon o anheddau'n cael ei chadw hyd byth i sefydlu ystod o anheddau er budd cymdeithasol ac economaidd i bobl leol a'r ardal. Mae Eryri wrthi ar hyn o bryd yn y broses o adolygu ei CDLI.

16. Mae **Strategaeth Tai Conwy 2018-22** yn nodi nifer o heriau i Gonwy, wedi eu grwpio o dan destunau: Fforddiadwyedd, Priodoldeb, Ansawdd a Dewis ar Sail Gwybodaeth, ac mae hynny wedi arwain at y prif amcanion canlynol:

- Cyflymu cyflenwi tai fforddiadwy drwy ryddhau tir, cymorth ariannol i Gymdeithasau Tai a dod yn bartner datblygu.
- Hwyluso cyfleoedd i bobl rannu llety
- Leihau effeithiau Diwygio Lles ar denantiaid mewn tai rhent preifat a chymdeithasol.
- Gofyn i'r Llywodraeth adolygu lefelau Lwfans Tai Lleol; gweithredu cynllun bond tenantiaeth preifat; a gwella'r cymorth i landlordiaid preifat.
- Ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr adeiladu unedau tai llai, addasadwy ar gyfer y farchnad.
- Datblygu mwy o opsiynau i drigolion sy'n agored i niwed megis yr henoed eiddil; y bobl anabl sydd angen eiddo wedi eu haddasu a rhai sy'n gadael gofal
- Targedu gwelliannau i'r tai o'r ansawdd salaf a'r rhai sydd leiaf ynni effeithlon.
- Sicrhau arian ar gyfer adfywio ein hardaloedd mwyaf difreintiedig ac adfeiliedig
- Gweithio ar sicrhau bod landlordiaid yn bodloni safonau eiddo ffisegol gofynnol
- Cyfathrebu realiti sicrhau tŷ i'w rentu neu ei brynu yng Nghonwy a darparu adnoddau i hysbysu penderfyniadau.
- Sefydlu gwasanaeth cyngor ar dai i bobl hŷn

Ardal yr Astudiaeth

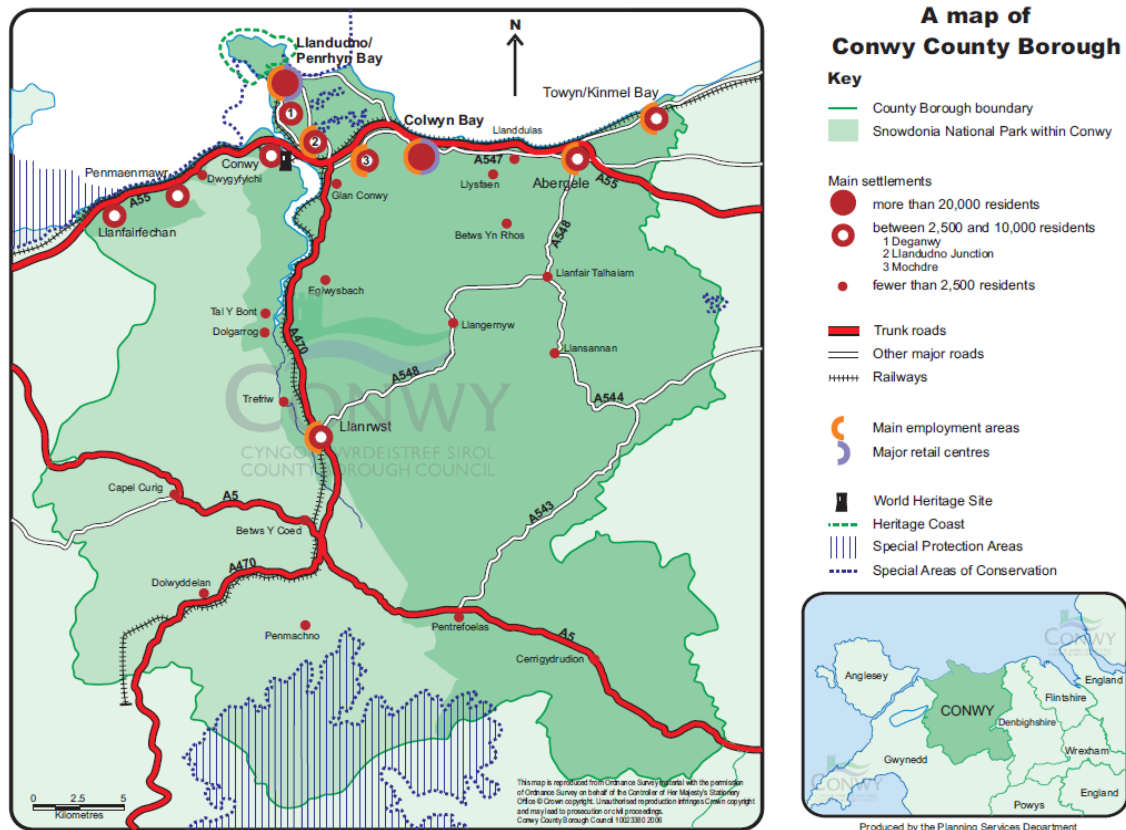
17. Mae lleoliad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) yn ganolog o fewn Gogledd Cymru. Mae'r Fwrdeistref Sirol yn ymestyn dros 113,000 hectar o dir ac mae ganddi boblogaeth o 115,228 (Cyfrifiad 2011). Mae tua 38% o ardal yr Awdurdod yn rhan o Barc Cenedlaethol Eryri.

18. Mae tua 20% o'r boblogaeth yn byw, ar wasgar, mewn ardaloedd gwledig, a 4% yn y Parc Cenedlaethol. Mae'r mwyafrif yn byw yn y llain arfordirol cul.

19. Y prif lwybrau trafnidiaeth sy'n cysylltu Conwy yw Ffordd Arfordirol yr A55, Ffordd yr A470, Ffordd yr A5 a'r Rheilffordd – o'r Dwyrain i'r Gorllewin (o Gaergybi i Fanceinion) ac o'r Gogledd i'r De (o Landudno i Flaenau Ffestiniog).

Map 1 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

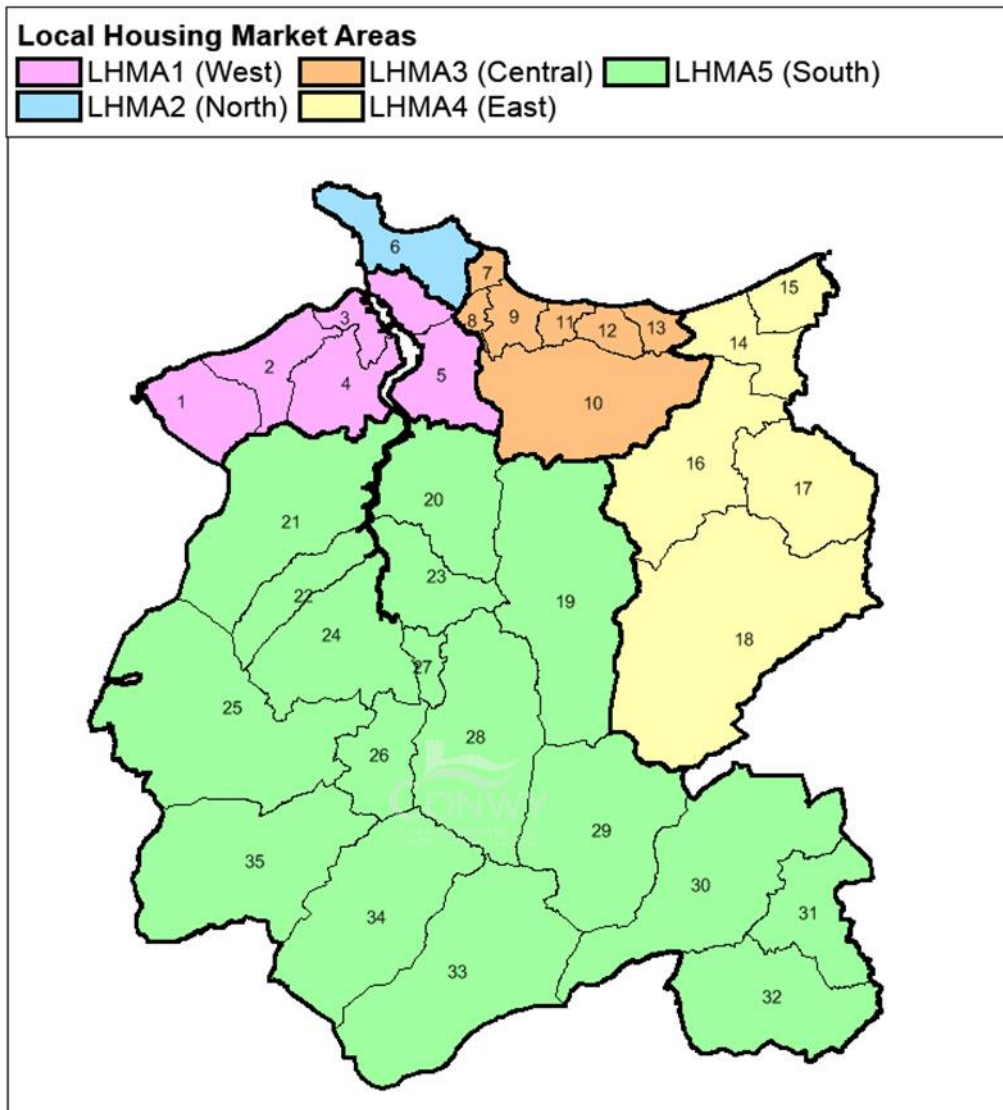


Ardaloedd y Farchnad Dai Leol

20. Mae'r LHMA yma wedi newid ffiniau'r isardaloedd. Nid yw'n gyfan gwbl gydnaws ar lefel is-ardal ag asesiadau blaenorol. Mae'r 'ardaloedd teithio i'r gwaith' yng Nghyfrifiad 2001 wedi cael eu newid er mwyn adlewyrchu'n well yr ardaloedd marchnad tai gweithredol yng Nghonwy heddiw. Mae'r ardaloedd newydd yn gydnaws â ffiniau gweithredol eraill a ddefnyddir gan y Cyngor. Mae Map 2 yn dangos isardaloedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy a'r Cyngorau Cymuned ynddynt.

Map 2 Ardaloedd LHMA ac Ardaloedd Cynghorau Cymuned

Ffynhonnell: CCBC



Ardaloedd Cyngor Cymunedol

1. Llanfairfechan	Llanddulas a Rhyd-y-Foel	25. Capel Curig
2. Penmaenmawr	14. Abergele	26. Betws y Coed
3. Conwy	15. Bae Cinnel a Thowyn	27. Llanrwst
4. Henryd	16. Llanfairtalhaiarn	28. Bro Garmon
5. LLansanffraid Glan Conwy	17. Llanefydd	29. Pentrefoelas
6. Llandudno	18. Llansannan	30. Cerrigydrudion
7. Llandrillo-yn-Rhos	19. Llangernyw	31. Llanfihangel Glyn Myfyr
8. Mochre	20. Eglwysbach	32. Llangwm
9. Bae Colwyn	21. Caerhun	33. Ysbyty Ifan
10. Betws yn Rhos	22. Dolgarrog	34. Bro Machno
11. Hen Golwyn	23. Llandoged & Maenan	35. Dolwyddelan
12. LLysfaen	24. Trefriw	

Methodoleg

21. Mae'r Awdurdod wedi dilyn y fethodoleg a argymhellir ac a amlinellir yng nghanllaw Llywodraeth Cymru ynghylch Asesu'r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd yn 2006, ac a ddefnyddiwyd hefyd i gyfrifo'r gofyniad am dai fforddiadwy a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) Conwy. Mae'r fethodoleg hon yn defnyddio dull tebyg i ganllaw 'Cam wrth Gam' Llywodraeth Cymru (2012) i gyfrifo ffigwr o ran yr angen am dai yn gyffredinol.

Cam 1 – Creu Proffil Demograffig a Thai

22. Nod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw asesu'r farchnad dai yng Nghonwy. Mae hyn yn golygu cynnal dadansoddiad ystadegol o'r data a gasglwyd o ystod o ffynonellau gan gynnwys y Cyfrifiad (2011), Llywodraeth Cymru a'n data ni ein hunain a gasglwyd yn lleol. Rydym yn mynd ati wedyn i ddadansoddi'r wybodaeth hon i ddatblygu proffil demograffig a thai o'r ardal i'n helpu i ddeall sut y mae'r farchnad dai'n gweithredu a pha ffactorau fydd yn dylanwadu ar y galw am dai yn y dyfodol.

Cam 2 – Dadansoddi'r Angen am Dai Cymdeithasol

23. Er mwyn asesu'r angen am dai cymdeithasol nawr ac yn y dyfodol rydym yn edrych ar y gofrestr tai cymdeithasol. Bu i Gonwy fabwysiadu model Llwybr Un Mynediad i Dai (SARTH) yn 2015. Mae'r broses newydd yn cyfuno cofrestrau'r holl ddarparwyr tai cymdeithasol yn yng Nghonwy. Cyn hyn, roedd pob un o'r partneriaid yn cadw rhestrau ar wahân o ymgeiswyr, oedd yn arwain at ddyblygu wrth i aelwydydd wneud cais i fwy nag un landlord. Yr Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol fydd yr un cyntaf a fydd yn cynnwys yr holl ymgeiswyr am dai cymdeithasol ar draws y gofrestr SARTH, gan roi sail dystiolaeth fwy cadarn inni ar gyfer cyfrifo anghenion tai.
24. Dylid nodi bod cyflwyno SARTH wedi golygu mabwysiadu polisi cyffredin ar draws yr holl bartneriaid, gan dynhau'r meini prawf ar gyfer cael lle ar y gofrestr tai. Bellach, nid yw'r ymgeiswyr oedd yn arfer bod ar y rhestr, ond oedd â thai digonol (tra'n disgwyl am dai cymdeithasol) yn gymwys. Er gwaetha newid y meini prawf cymhwyso, mae'r niferoedd ar y gofrestr wedi cynyddu.

Cam 3 – Dadansoddi'r Angen am Dai ar y Farchnad Ganolradd

25. Cofrestr tai fforddiadwy Camau Cyntaf, a ddelir gan gymdeithas tai Grŵp Cynefin, yw'r unig gofrestr o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy neu dai canolradd yng Nghonwy. Mae'r niferoedd sy'n ymgeisio am rhent neu bryniant canolradd yn cael eu hadolygu.

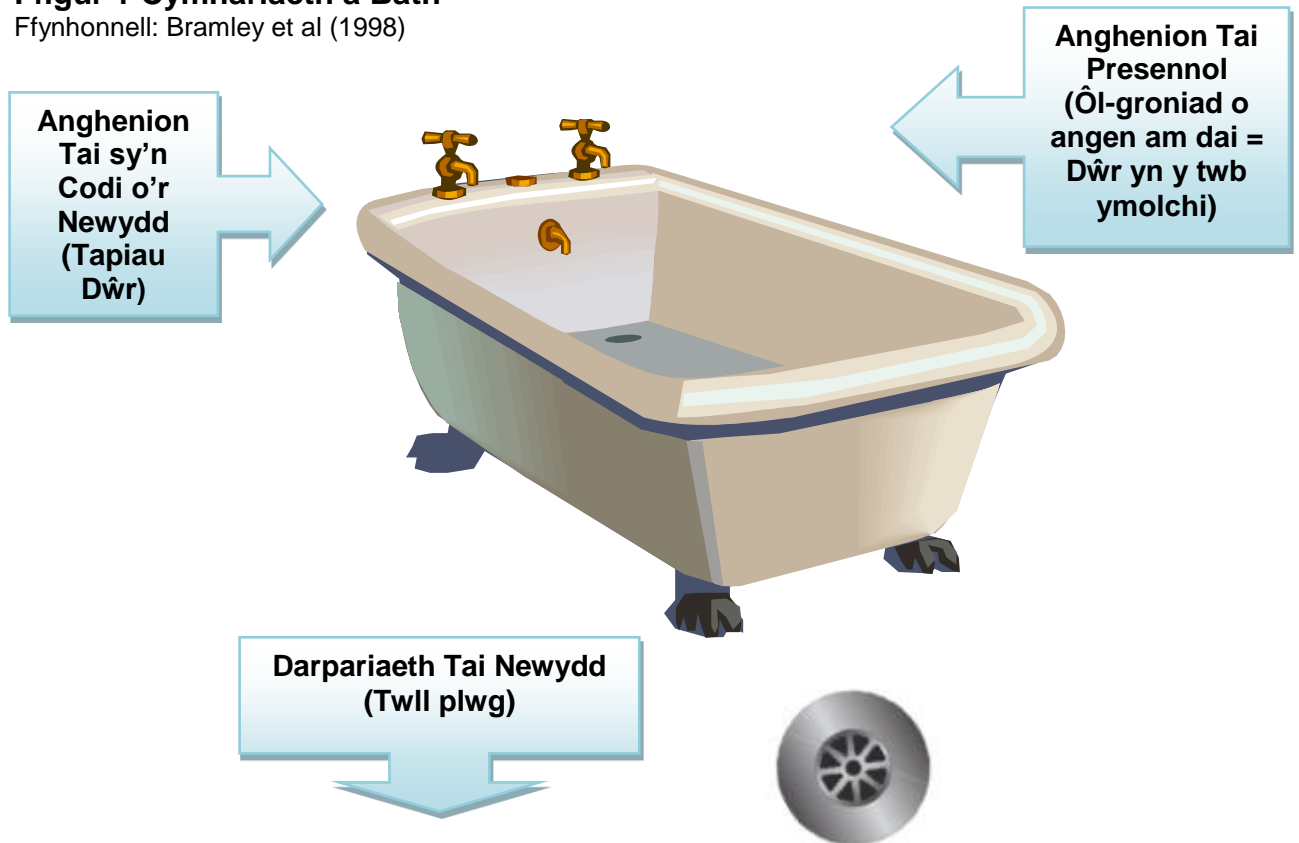
Cam 4 – Rhagamcanu Anghenion Dynodedig

26. Er mwyn asesu anghenion tai yn y dyfodol mae angen amcangyfrif nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ymffurfio yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn golygu dadansoddi amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, a thybiaethau ynglŷn â chyfansoddiad, nodweddion a thueddiadau aelwydydd presennol a fydd yn dylanwadu ar y modd y bydd aelwydydd yn ymffurfio yn y dyfodol. O hyn gallwn gyfrifo faint o dai newydd y bydd eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwydydd newydd hyn, a faint o'r aelwydydd hyn y bydd angen tai fforddiadwy arnynt.

27. Mae Ffigur 1 yn egluro cymhariaeth Glen Bramley â bath, a ddatblygwyd gan Bramley et al (1998). Mae'r model hwn yn dychmygu bod anghenion tai sy'n codi o'r newydd yn dod o'r tapiau dŵr, mai anghenion tai presennol yw'r ôl-groniad o ddŵr sydd eisoes yn y twb ymolchi, ac mai'r ddarpariaeth tai newydd yw'r dŵr sy'n dianc o'r twll plwg.

Ffigur 1 Cymhariaeth â Bath

Ffynhonnell: Bramley et al (1998)



28. Trwy gyflenwi tai fforddiadwy newydd (y twll plwg) gallwn sicrhau nad yw'r bath yn gorlifo. Ar hyn o bryd mae ôl-groniad cyflenwi tai fforddiadwy yng Nghonwy yn arwyddocaol. Mae'r angen yn fwy na'r cyflenwad. Oherwydd hynny, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi tyfu'n arwyddocaol ers yr asesiad blaenorol. Os na fydd y cyflenwad yn cynyddu, bydd y galw yn cynyddu bob blwyddyn.

Diffinio Anghenion Tai

29. Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy) mae'r angen am dai yn cyfeirio at aelwydydd;

30. *“nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas ar eu cyfer, ac nad ydynt yn debygol o fedru diwallu'u hanghenion ar y farchnad dai heb gymorth.”*

Diffinio Tai Fforddiadwy

31. Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy);

32. *“Y diffiniad cyffredinol o fforddiadwyedd yw gallu aelwydydd neu ddarpar aelwydydd i brynu neu i rentu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd heb unrhyw gymhorthdal. Gellid mynd ati i asesu a yw eiddo yn fforddiadwy ai peidio drwy gyfrifo sawl gwaith y byddai angen lluosu incwm neu enillion yr aelwyd er mwyn fforddio unrhyw eiddo sydd ar gael i'w brynu neu i'w rentu ar y farchnad agored yn ardal berthnasol y farchnad dai leol.”*

33. *“Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir sy'n cael ei disgrifio yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn yw tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl.”*

34. Mae tai fforddiadwy'n cynnwys tai cymdeithasol a thai ar y farchnad ganolradd. Caiff tai rhent cymdeithasol eu darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Nghonwy ac maent ar gael i'w rhentu am renti sydd islaw lefel y farchnad (rhent meincnod). Ystyr tai ar y farchnad ganolradd yw tai lle mae'r prisiau prynu neu'r rhenti uwchlaw'r lefel a godir am dai cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad.

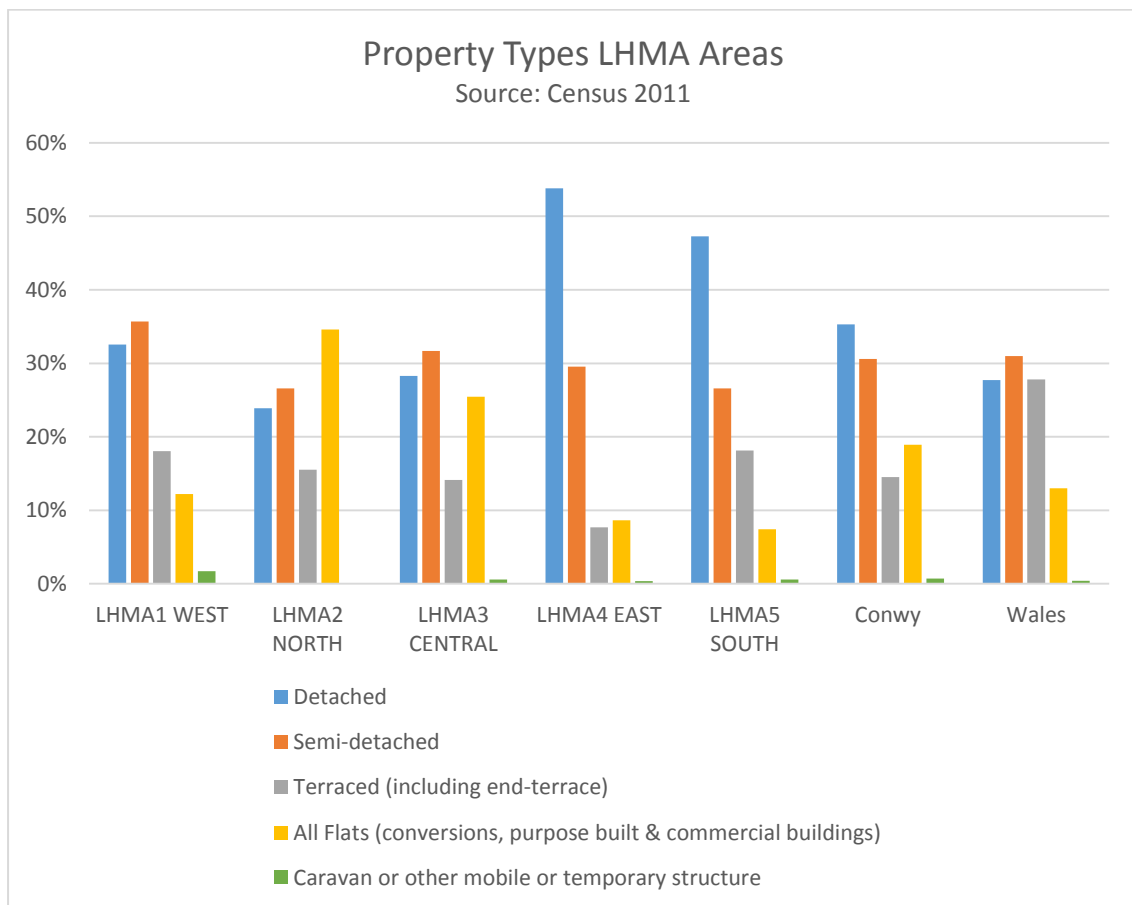
Proffil y Farchnad Dai

35. Rhan hanfodol o'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu trosolwg o'r stoc dai sydd ar gael yng Nghonwy. Bydd y proffil o'r farchnad dai'n ystyried y mathau o dai, deiliadaeth tai a'r cyflenwad o dai ledled yr Awdurdod ar hyn o bryd.

Mathau o Eiddo

36. Mae'r data canlynol yn nodi'r cyflenwad presennol o dai ledled Conwy yn ôl math o eiddo. Fel y gwelir yn Siart 1, mae'r mwyafrif o'r eiddo yng Nghonwy yn anheddau sengl neu anheddau un talcen, sy'n ganran llawer uwch na chyfartaledd Cymru. Oherwydd hynny, mae gan Conwy gyfran llawer llai o dai teras, sef dim ond 15% o'i gymharu â 28% yng Nghymru. Yn ardal Dwyrain LHMA4 y mae'r cyfran isaf o eiddo lefel mynediad megis fflatiau a thai teras. Fel arfer mae'r rhain yn rhatach nag eiddo sengl neu eiddo un talcen, ac oherwydd hynny, maent yn elfen bwysig o'r farchnad sy'n darparu cyfleoedd i brynu tŷ a rhentu i aelwydydd newydd a rhai ar incwm isel. Yn LHMA2 Gogledd a LHMA3 Canolog y mae'r gyfran uchaf o'r math yma o eiddo.

Siart 1 Dosbarthiad Mathau o Eiddo yn ôl LHMA

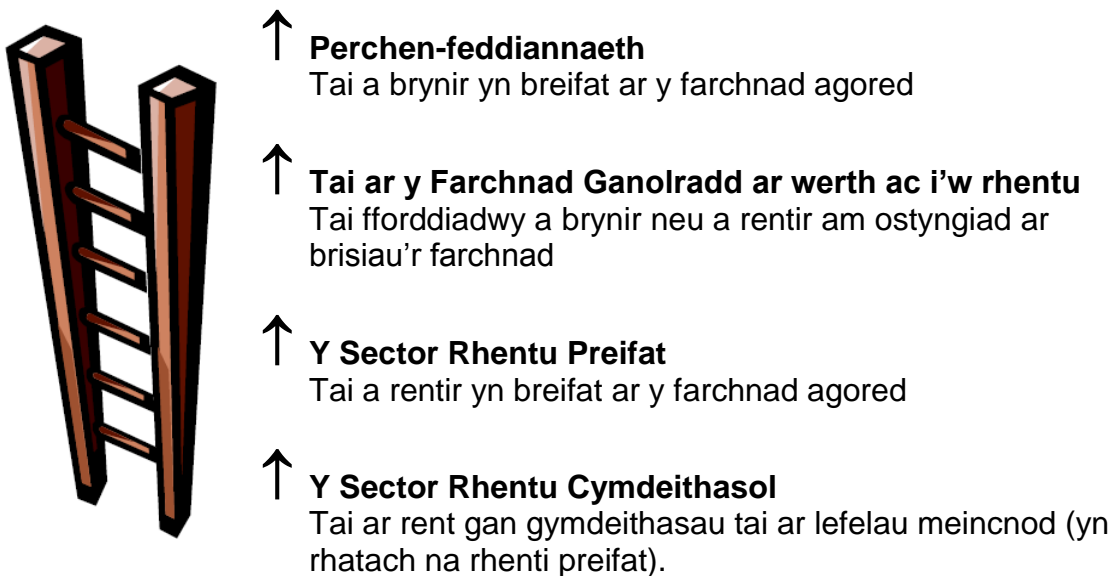


Deiliadaeth

37. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu'r farchnad dai leol ar draws pob deiliadaeth yng Nghonwy. Mae Ffigwr 2 yn darparu dehongliad gweledol simplistig o'r ystod traddodiadol o opsiynau deiliadaeth sydd ar gael, a dyheadau traddodiadol aelwydydd i 'ddringo'r ysgol', yn y gobaith, yn y pen draw, o fod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Fodd bynnag, er mai perchen-feddiannaeth yw'r brif ddeiliadaeth o hyd yng Nghonwy, mae amodau'r farchnad ar hyn o bryd wedi amharu ar gynnydd aelwydydd ar yr ysgol. Er enghraifft

- Mae prinder tai cymdeithasol yn golygu bod deiliaid tai incwm isel mewn llety rhent preifat yn dyheu i fod yn denantiaid cymdeithasol;
- Mae'n rhaid i nifer cynyddol o aelwydydd dderbyn bod dyheadau i brynu eu cartref eu hunain yn afrealistig;
- Yn gynyddol, nid yw eiddo yn cael ei feddiannu gan berchnogion, ac nid yw'n dod ar y farchnad ond fel cyfle i rentu yn unig;
- Gall newid mewn amgylchiadau arwain yn sydyn at ddeiliaid tai yn colli eu llety;
- Mae yna nifer cynyddol o aelwydydd arfaethedig na allant sicrhau eu llety eu hunain.

Ffigwr 2: Yr Ysgol Dai



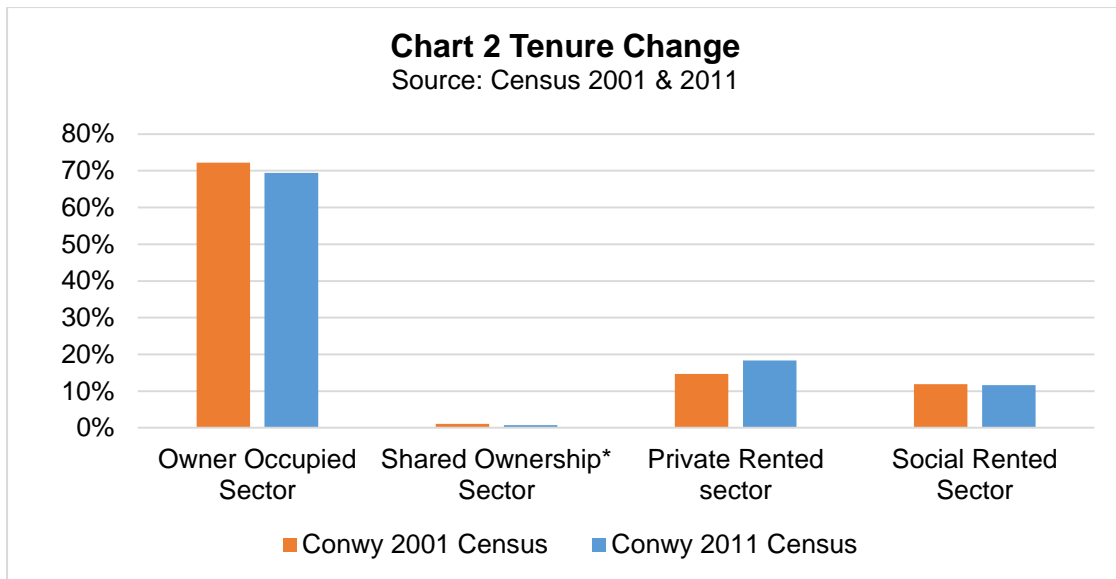
38. Mae Tabl 1 a Siart 2 yn nodi deiliadaeth pob eiddo yng Nghonwy. Mae'r mwyafrif o gartrefi yn eiddo i berchen-feddianwyr, gyda chyfran sylweddol o'r rhain yn gartrefi y mae'r meddianwyr yn llwyr berchen arnynt heb forgais. Mae'r ganran o dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yng Nghonwy ychydig yn uwch o'i gymharu â gweddill Cymru; fodd bynnag, mae wedi gostwng ers 2001 yng Nghonwy a gweddill Cymru. O'i gyferbynnu â hyn, y ddeiliadaeth sy'n tyfu fwyaf yw'r sector rhentu preifat, yng Nghonwy ac yng ngweddill Cymru.

Mae gan Gonwy sector tai rhent preifat mawr iawn o'i gymharu â gweddill Cymru, a rhagwelir y bydd y sector yn parhau i dyfu wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn fwyfwy anfforddiadwy.

39. Dengys Tabl 1 hefyd mai gan Gonwy mae'r ail sector tai cymdeithasol leiaf (11.6%) o'i gymharu â Chymru (16.4%). Mae hyn yn golygu bod llawer o aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer tai cymdeithasol yn methu â'u cael oherwydd y cyflenwad cyfyngedig yn yr ardal, sy'n eu gorfodi i ymuno â'r sector rhentu preifat lle mae rhenti'n nodweddiadol yn llawer uwch.

Tabl 1 Deiliadaeth (2011 a 2001) Ffynhonnell: Tabl Cyfrifiad 2011 KS402EW a thabl Cyfrifiad 2001 KS018	Conwy		Cymru		
	Cyfrifiad 2011		Cyfrifiad 2001	Cyfrifiad 2011	Cyfrifiad 2001
	Nifer	%	%	%	%
Pob aelwyd	51,177	-	-	-	-
Y Sector Perchen-feddiannaeth	35,501	69.4%	72.2%	67.4%	68.3%
Yn llwyr berchen	20,409	39.9%	38.1%	35.4%	29.5%
Yn berchen gyda morgais neu fenthyciad	15,092	29.5%	34.1%	32.0%	38.8%
Y Sector Cydberchnogaeth*	378	0.7%	1.1%	0.3%	0.6%
Y Sector Rhentu Preifat	9,352	18.3%	14.7%	15.8%	11.9%
Landlord preifat neu asiantaeth osod	7,729	15.1%	11.4%	12.7%	8.7%
Tai rhent preifat: arall***	1,623	3.2%	3.3%	1.5%	3.2%
Y Sector Rhentu Cymdeithasol	5,946	11.6%	11.9%	16.4%	19.1%
Tai rhent cymdeithasol: gan y Cyngor**	-	-	7.8%	9.8%	13.2%
Tai rhent cymdeithasol: LCC/Cymdeithas Dai	5,946	11.6%	4.1%	6.6%	5.9%
*Yn talu rhent ar un rhan a morgais ar ran arall					
**Trosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ei holl stoc dai i Cartrefi Conwy yn 2008					
***Mae'n cynnwys cyflogwr aelod o'r aelwyd a pherthynas neu ffrind i aelod o'r aelwyd, neu rai sy'n byw heb d rhent					

Siart 2 Newidiadau yn y math o ddeiliadaeth yng Nghonwy 2001 i 2011



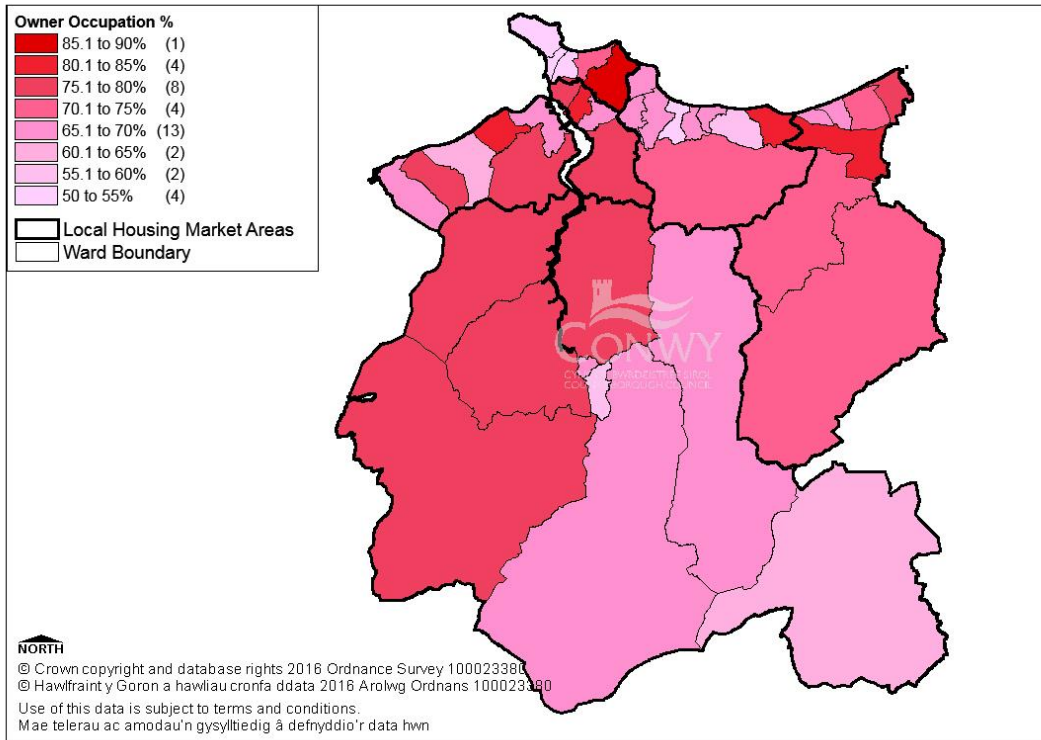
*Yn talu rhent ar un rhan a morgais ar ran arall

Mae Siart 2 yn dangos sut y mae deiliadaeth wedi newid yng Nghonwy rhwng 2001 a 2011. Erbyn hyn mae mwy o eiddo preifat yn cael ei rentu.

Perchen-feddiannaeth

40. **Perchen-feddiannaeth** yw pan fo eiddo yn cael ei brynu ar y farchnad dai agored ac yn cael ei ariannu gan y perchennog yn breifat, fel arfer drwy ddefnyddio blaendal a morgais. Yn draddodiadol dyma'r math o deiliadaeth y mae nifer o aelwydydd yn dymuno ei gael ond mae'n gynyddol anodd i'r aelwyd nodweddiadol ei chaffael.

Map 3 Cyfran yr eiddo sy'n cael ei feddiannu gan eu perchnogion



41. Mae Map 3 yn nodi dosbarthiad perchentyaeth ledled Conwy ar lefel ward. Mae'r ganran uchaf o berchnogaeth tai yn bodoli yn y wardiau arfordirol, er bod yna rai pocedi yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn ble mae'r lefel o berchen-feddiannaeth yn is. Ward Penrhyn sydd â'r ganran uchaf o berchentyaeth ledled Conwy, sef 86%.

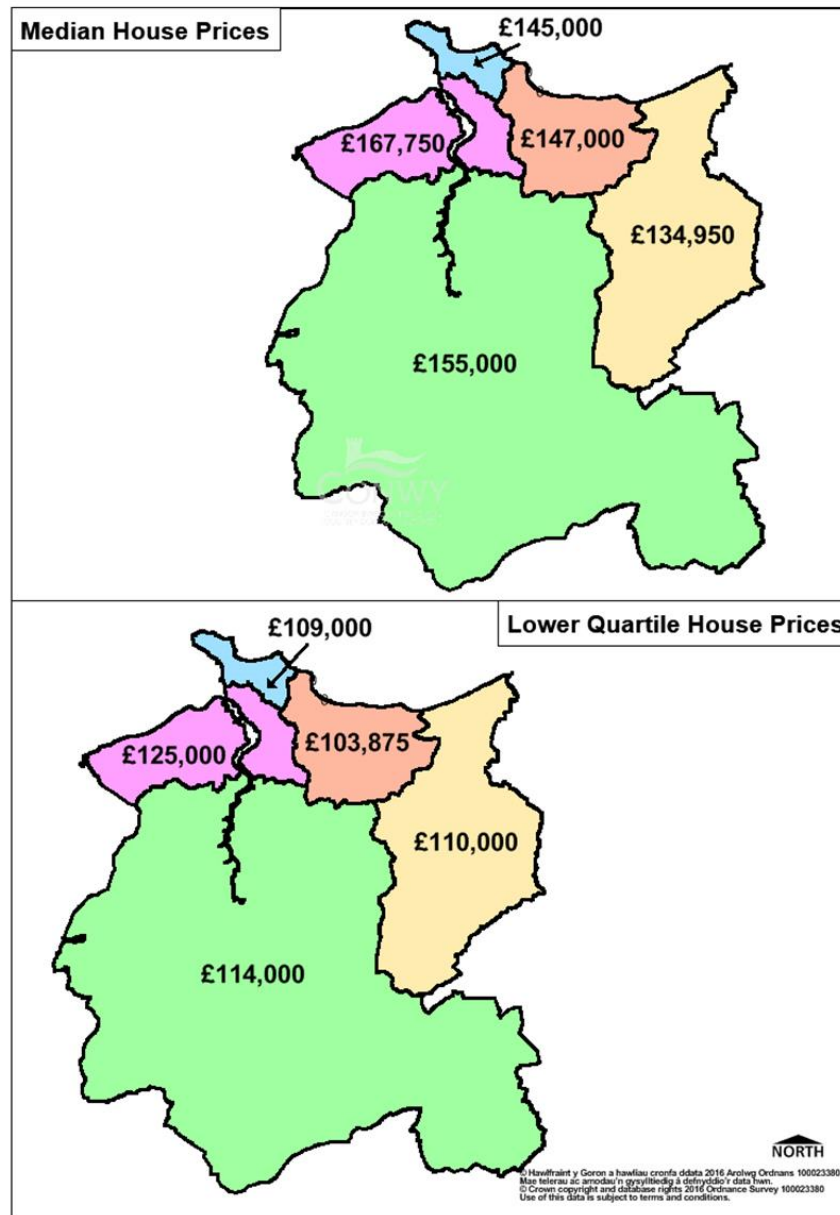
42. Mae Map 4 yn nodi'r prisiau tai canolrifol a'r prisiau tai yn y chwarter isaf ar draws pob ardal marchnad dai leol. Yn ardal marchnad dai lleol y Gorllewin y mae'r prisiau tai uchaf yng Nghonwy, mae'r canolrif pris isaf i'w gael yn ardal farchnad y Dwyrain, ac mae'r pris chwarter isaf yn ardal marchnad canol y sir. Mae Tablau 13 a 14 yn yr adran nesaf yn cymharu prisiau tai ag incwm lleol. Mae perchen-feddiannaeth yn dod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd yng Nghonwy, yn enwedig prynwyr tro cyntaf.

43. Yn nodweddiadol mae fflatiau a thai teras â phrisiau sydd o fewn ystod prynwyr tro cyntaf, ond mae tabl 2 yn dangos mai tai gwahanedig sy'n meddiannu'r stoc tai mewn rhai ardaloedd LHMA, ac ychydig sy'n dod ar y farchnad. Mae'r prinder hwn yn cyfyngu ar gyfleoedd i brynwyr tro cyntaf fod yn berchnogion tai yn yr ardaloedd hynny.

Tabl 2 Nifer y Tai a Werthwyd 2016 Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir	Pob Math o Dai	Gwahane dig	Tai Pâr	Fflatiau	Tŷ teras
LHMA1 Gorllewin	528	207	160	52	109
LHMA2 Gogledd	429	114	102	144	69

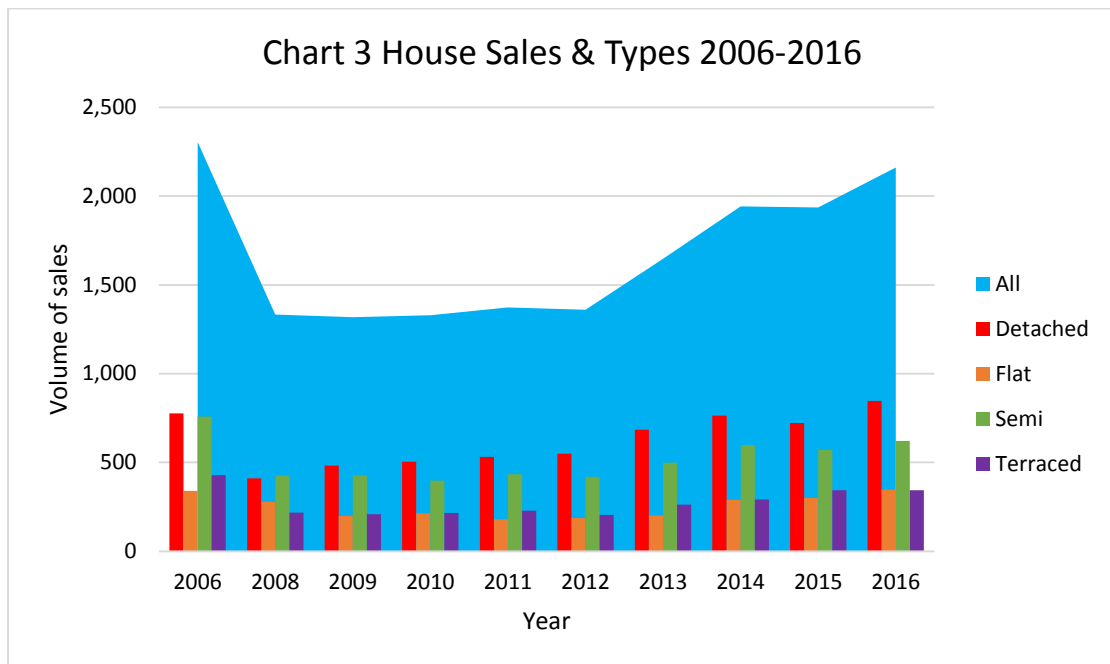
LHMA3 Canol	612	213	184	132	83
LHMA4 Dwyrain	435	248	135	16	36
LHMA5 De	157	65	41	4	47
Conwy	2,161	847	622	348	344

Map 4 Prisiau Tai Ffynhonnell: CBSC



44. Mae Siart 3 yn dangos swm y tai a werthwyd yng Nghonwy yn ôl y math o eiddo yn ystod y deng mlynedd olaf. Ers 2012, yng Nghonwy bu cynnydd yn nifer y gwerthiannau yn achos yr holl fathau o eiddo wrth i'r farchnad ddod ati hun yn dilyn y cynni economaidd yn 2008.

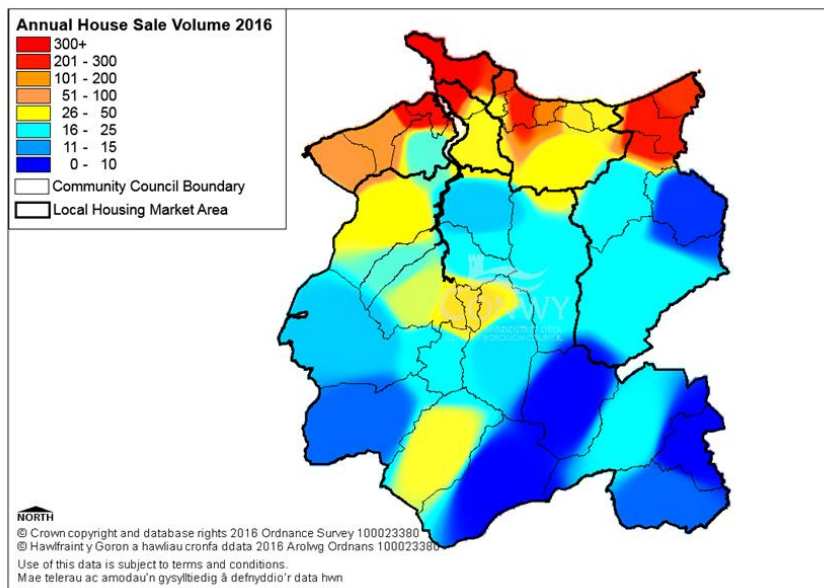
Siart 3 Cyfanswm y Tai a werthwyd yn ôl math yr eiddo 2006-16



45. Mae Map 5 yn nodi dosbarthiad tai a werthwyd o'i gymharu â wardiau yng Nghonwy. Yr ardaloedd a ddangosir mewn coch sydd â'r crynodiad mwyaf o dai a werthwyd yn ystod 2016; yr ardaloedd a ddangosir mewn glas tywyll sydd â'r crynodiad isaf.

Map 5 Nifer y Tai a Werthwyd 2016

Ffynhonnell: CBSC



Eiddo ar werth yng Nghonwy, dadansoddiad o'r farchnad

46. Mae'n bwysig deall beth sydd ar werth allai fodloni anghenion prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd incwm isel. Bu i'r platfform eiddo poblogaidd, Rightmove, ddarparu ciplun o'r farchnad ym Mehefin 2017. Roedd yr ymchwiliad yn canolbwyntio ar eiddo oedd werth hyd at £125,000. Dadansoddwyd y ffactorau canlynol

- Lleoliad
- Nifer yr ystafelloedd gwely
- Cyflwr yr eiddo
- Gardd/Parcio/Ffenestri Dwbl/Gwres Canolog
- Math o eiddo
- Sgôr effeithlonrwydd ynni EPC
- Statws Rhydd-ddaliad/Prydles
- Hyd y cyfnod ar y farchnad
- Unrhyw waharddiadau mewn perthynas â meddiannaeth - ymddeoliad etc.

47. Hildiwyd y data er mwyn dileu unrhyw ddyblygu, eiddo â chyfyngiadau oedran e.e. Eiddo ymddeol, eiddo ar gyfer ocsiwn (oherwydd bod aelwydydd incwm isel yn annhebygol o fodloni'r meini prawf bidio. Ar adeg y ciplun, roedd 280 o eiddo preswyl ar gael.

48. Byddai 71 eiddo angen gwaith sylweddol i'w codi i safon cyfanheddol, felly fe'u diystyrwyd fel rhai delfrydol y gallai prynwyr tro cyntaf ar incwm isel eu fforddio. Roedd 209 mewn cyflwr addas.

49. Mesur nodweddiadol o eiddo fforddiadwy yw 3.5 wedi ei luosi â chanolrif incwm aelwydydd (£24,800) a 5% (lleiafswm blaendal sydd ei angen gan Cymorth i Brynu Cymru a chofrestr Camau Cyntaf) fyddai'n cyfateb i ychydig llai na £95,000. Dim ond 68, neu 32.5% o'r eiddo addas oedd ar gael oedd â phris oedd yn is na £95,000. Mae Tabl 3 yn nodi haenau prisiau eiddo sydd ar werth. Canolrif pris gofyn yr holl eiddo yn yr haen prisiau £125,000 yw £105,000.

Ystod prisiau gwerthu Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
<£50,000	4	1.9%
£50,000 - £54,999	0	0.0%
£55,000 - £59,999	4	1.9%
£60,000 - £64,999	4	1.9%
£65,000 - £69,999	6	2.9%
£70,000 - £74,999	6	2.9%
£75,000 - £79,999	5	2.4%

£80,000 - £84,999	9	4.3%
£85,000 - £89,999	16	7.7%
£90,000 - £94,999	14	6.7%
£95,000 - £99,999	13	6.2%
£100,000 - £104,999	15	7.2%
£105,000 - £109,999	14	6.7%
£110,000 - £114,999	25	12.0%
£115,000 - £119,999	33	15.8%
£120,000 - £124,999	26	12.4%
£125,000	15	7.2%
CYFANSWM	209	100.0%

50. Mae Tabl 4 yn dangos y math o eiddo oedd ar werth. Roedd 80% yn dai teras neu fflatiau, ac o blith y rhai oedd yn llai na £95,000 roedd 88% yn dai teras neu'n fflatiau. Y rhain sydd yn fwyaf tebygol o gynnig tai mwyaf addas i aelwydydd incwm isel.

Tabl 4 Mathau o Eiddo Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Tŷ teras	46	22.0%
Fflat FF	38	18.2%
Tai pâr	30	14.4%
Fflat GF	26	12.4%
Pen teras	22	10.5%
Fflat SF	17	8.1%
Gwahanedig	11	5.3%
Fflat TF	10	4.8%
Fflat B	3	1.4%
Maisonette	3	1.4%
Fflatiau - lluosog	2	1.0%
Math cwad	1	0.5%
Cyfanswm	209	

51. Mae Tabl 5 yn nodi math y fflatiau sydd ar werth. Mae'n bwysig ystyried y mathau o fflatiau sydd ar gael oherwydd efallai na fyddant yn bodloni anghenion rhai aelwydydd, yn arbennig rhai â phlant bach sydd angen mynediad i le y tu allan, neu aelwydydd sydd ag anghenion symudedd ac nad ydynt efallai yn gallu cael mynediad i'r eiddo yn ddiogel.

Tabl 5 Mathau o Fflatiau Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Uwch ben siop	13	13.1%
Wedi ei addasu	48	48.5%
Wedi ei adeiladu'n bwrpasol	38	38.4%
Cyfanswm	99	

52. Mae lleoliad yr eiddo yma hefyd yn ffactor addasrwydd pwysig. Mae Tabl 6 yn nodi nifer yr eiddo sydd ar gael mewn gwahanol ardaloedd ar draws y sir. Mae Tabl 7 yn eu dadansoddi yn ôl ardaloedd marchnad tai lleol ehangach. Roedd y mwyafrif o'r cartrefi oedd ar werth ar hyd y llan arfordirol, ac roedd 40% o'r anheddau yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn yn unig. Roedd ychydig dros 5% o'r holl eiddo mewn cymunedau gwledig. Oherwydd bod 20% o'n poblogaethau yn byw mewn cymunedau gwledig, mae yna gynrychiolaeth wael o eiddo fforddiadwy ar gael yma. Fodd bynnag, roedd 55% o'r eiddo fforddiadwy addas yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn. Mae hynny yn gyson â'r galw am dai fforddiadwy ar y cofrestrau tai cymdeithasol a chanolradd.

Tab 6 Lleoliad eiddo sydd ar gael Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Llandudno	42	20.1%
Bae Colwyn	40	19.1%
Penmaenmawr	18	8.6%
Abergele	16	7.7%
Bae Cinmel	15	7.2%
Cyffordd Llandudno	12	5.7%
Hen Golwyn	11	5.3%
Llandrillo-yn-Rhos	11	5.3%
Llanfairfechan	8	3.8%
Conwy	5	2.4%
Llysfaen	5	2.4%
Llanrwst	4	1.9%
Towyn	4	1.9%
Deganwy	3	1.4%
Glan Conwy	3	1.4%
Llanfairtalhaiarn	3	1.4%
Cerrigydrudion	2	1.0%
Cwm Penmachno	1	0.5%
Dolwyddelan	1	0.5%
Dwygyfylchi	1	0.5%
Gyffin	1	0.5%
Mochdre	1	0.5%
Penmachno	1	0.5%
Trefriw	1	0.5%
Cyfanswm	209	

Tabl 7 Eiddo ar werth yn Ardal LHMA Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
LHMA1 Gorllewin	51	24.4%
LHMA2 Gogledd	42	20.1%
LHMA3 Canol	68	32.5%
LHMA4 Dwyrain	38	18.2%
LHMA5 De	10	4.8%
Cyfanswm	209	

53. Mae Tabl 8 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely o fewn yr eiddo sydd ar gael ar Rightmove. Mae gan 84% un neu ddwy ystafell wely, ac mae gan y 16% arall dair neu bedair ystafell wely, sy'n golygu nad oes yna fawr o gyfle i deuluoedd o fewn yr haen pris £125,000 neu lai. O blith yr eiddo oedd ar werth am £95,000 neu lai, dim ond 7% oedd â thair neu bedair ystafell wely.

Tabl 8 Nifer yr Ystafelloedd Gwely Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Stiwdio	1	0.5%
1	35	16.7%
2	139	66.5%
3	31	14.8%
4	3	1.4%
Cyfanswm	209	100.0%

54. Mae'r amser ar y farchnad yn arwydd da o unrhyw anhawster i werthu, yn benodol pa mor realistig yw pris yr eiddo mewn perthynas â'r math o eiddo, lleoliad a chyflwr. Mae tabl 9 yn nodi am ba mor hir oedd yr aneddiadau oedd ar gael wedi bod ar y farchnad. Hepgorwyd 4 o'r 209 eiddo gwreiddiol oherwydd nad oedd y rhestriad yn cynnwys dyddiad. Roedd hanner yr holl eiddo wedi eu rhestru am chwe mis neu lai. Roedd 19% o'r eiddo wedi bod ar y farchnad am flwyddyn neu ragor. O blith yr eiddo ar werth am £95,000 neu lai, roedd 20% wedi bod ar y farchnad am flwyddyn neu ragor.

Tabl 9 Hyd y cyfnod ar y farchnad Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Llai na 6 mis	103	50%
6 mis – 1 flwyddyn	64	31%
1 – 2 flynedd	24	12%
O leiaf 2 flynedd	14	7%
Cyfanswm	205	

55. Mae rhai o'r ffactorau allai effeithio ar werthiant yr eiddo yma wedi cael eu nodi yn y tablau isod. Eiddo heb wres canolog nwy, roedd gan 66% systemau trydanol cymharol ddrud, megis gwresogyddion stôr. Byddai gan eraill danwydd solet neu LPG sydd fel arfer yn sgorio llai o ran effeithlonrwydd ynni.

Tabl 10 Gwres Canolog Nwy Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
Na	41	20%
Do	167	80%
CYFANSWM	209	100%

56. Mae Tablau 11 a 12 yn nodi EPC (Tystysgrif Perfformiad Ynni) presennol a phosibl yr eiddo ar werth.

Tabl Sgôr EPC Presennol Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
A	0	0%
B	7	4%
C	32	19%
D	74	44%
E	34	20%
F	16	9%
G	6	4%
Cyfanswm	169	100%

Tabl 12 Sgôr EPC Posibl Ffynhonnell: Rightmove (Mehefin 2017)	Nifer ar gael	%
A	1	1%
B	51	35%
C	61	42%
D	22	15%
E	3	2%
F	5	3%
G	2	1%
Cyfanswm	145	100%

57. Yn amlwg, mae yna botensial sylweddol i uwchraddio effeithlonrwydd ynni cyfran uchel o'r eiddo yma. Ond byddai'n golygu cost i'r prynwr ac yn golygu na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy iddynt.

Perchen-feddiannaeth: Fforddiadwyedd

58. Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf arfaethedig yn cael eu prasio allan o'r farchnad tai. Mae canolrif incwm aelwydydd a chanolrif prisiau eiddo ym mhob ardal LHMA yn cael eu nodi yn Nhabl 13. Yn nodweddiadol, bydd benthycwyr morgeisi yn rhoi benthyciad i aelwyd sydd yn dair gwaith a hanner cymaint ag incwm yr aelwyd. Drwy gymharu canolrif y prisiau tai yn erbyn potensial morgais yr aelwyd, rydym yn gallu cyfrifo diffyg yr aelwyd o ran gallu prynu eiddo. Nid yw hynny yn cynnwys unrhyw flaendal allai aelwyd feddu arno, ond mae'n arwydd o lefel y blaendal y gallant fod ei angen.
59. Gyda chymarebau incwm a phrisiau yn rhwng 5.8 a 6.1, mae'n rhai i aelwydydd sydd eisiau prynu gyda morgais ariannu'r gwahaniaeth eu hunain.
60. Mae sefyllfa aelwydydd incwm is yn golygu bod hyd yn oed yr eiddo rhataf y tu hwnt i'w cyrraedd. Gan edrych ar y chwarterel isaf, mae'r cymarebau incwm a phrisiau yn uwch, a hynny mewn ystod o 7.8-8.0, ac mae'r cyfan yn fwy anfforddiadwy o'u cymharu â chyfartaledd Cymru (gweler Tabl 14). Er bod eiddo'r chwarterel isaf yn rhatach, maent yn llai yn amlach na pheidio - eiddo un ystafell wely a/neu fflatiau wedi eu haddasu, neu mae angen eu hadnewyddu. Ni allwn dybio bod yr eiddo llai a rhatach yma yn darparu llety fforddiadwy i'r holl brynwyr. Gall argaeledd y math yma o eiddo fod yn broblem hefyd mewn rhai ardaloedd.

Tabl 13 Prisiau Tai Canolrifol 2016 Pob Math o Dai Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a CACI PayCheck	Incwm			
	Incwm aelwydydd	Pris Tŷ	Cymhareb	Diffyg
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	£24,800	£150,000	6.1	£63,200
LHMA1 Gorllewin	£27,400	£167,750	6.1	£71,850
LHMA2 Gogledd	£23,850	£145,000	6.1	£61,525
LHMA3 Canol	£24,350	£147,000	6.0	£61,775
LHMA4 Dwyrain	£23,350	£134,950	5.8	£53,225
LHMA5 De	£25,500	£155,000	6.1	£65,750
Cymru	£24,950	£145,000	5.8	£58,200

Tabl 14 Prisiau Tai yn y Chwarter Isaf 2016 – Pob Math o Dai Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a CACI PayCheck	Incwm			
	Incwm aelwydydd	Tŷ Pris	Cymhareb	Diffyg
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	£14,250	£112,000	7.9	£62,125
LHMA1 Gorllewin	£15,800	£125,000	7.9	£69,700
LHMA2 Gogledd	£13,700	£109,000	7.9	£61,050
LHMA3 Canol	£13,800	£103,875	7.5	£55,575
LHMA4 Dwyrain	£13,700	£110,000	8.0	£62,050
LHMA5 De	£14,600	£114,000	7.8	£62,900
Cymru	£14,000	£104,000	7.4	£54,125

61. Mae'n bwysig bod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu i ba raddau y mae aelwydydd yn methu â fforddio prynu tai yng Nghonwy. Mae Tabl 15 yn dangos y ganran o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd sy'n cael eu priso allan o'r farchnad naill ai i rentu neu i brynu fflat neu dŷ teras. Dim ond fflatiau a thai teras yr ydym wedi eu hystyried gan fod y rhain yn tueddu i fod yn rhatach. Wedyn rydym wedi cymharu hyn ag incwm cyfartalog aelwydydd i ganfod pa ganran o aelwydydd yn nodweddiadol y mae arnynt angen tai cymdeithasol neu ganolradd. Dylid pwysleisio yma mai at ddiben yr LHMA yma yn unig y defnyddir y mesur o 60% neu'n is na'r incwm aelwydydd cyfartalog er mwyn clustnodi aelwydydd fyddai'n gymwys i dderbyn tai cymdeithasol. Nid yw'n sail cymhwyso ar gyfer cofrestr SARTH pan fo ffactorau eraill yn cael eu hystyried hefyd.

Tabl 15 Yn Cael Eu Priso Allan o'r Farchnad Dai Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tai, CACI PayCheck a CBSC	% Yr Holl Aelwydydd sy'n Cael Eu Priso Allan o'r Farchnad	% yr Aelwydydd ac Arnynt angen Tai Cymdeithasol #	% yr Aelwydydd ac arnynt angen Tai Canolradd ##
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	46.0%	34.0%	12.0%
LHMA1 Gorllewin	52.2%	29.5%	22.6%
LHMA2 Gogledd	46.7%	35.8%	11.0%
LHMA3 Canol	37.5%	35.2%	2.3%
LHMA4 Dwyrain	52.0%	36.3%	15.7%
LHMA5 De	51.5%	32.8%	18.6%

Aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (%)
% sy'n cael eu priso allan namyn aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (Y rhai y mae arnynt angen tai cymdeithasol)

62. Mae'r Gofrestrfa Tir yn cyhoeddi data prisiau tai cyfartalog yn fisol. Fodd bynnag, mae prisiau misol Conwy yn seiliedig ar nifer cymharol fach o dai a werthwyd a dylid eu trin â phwyll gan y gallai gwerthu un

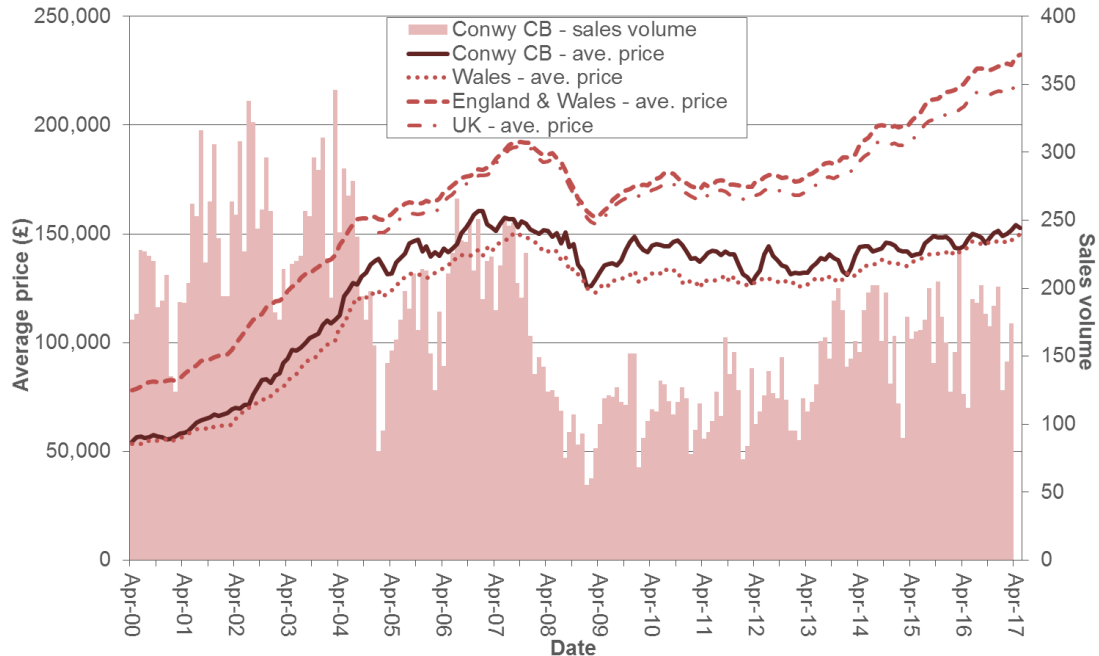
tŷ â phris uchel iawn gamystumio'r data'n sylweddol. Mae Siart 4 a Thabl 16 yn dangos bod prisiau tai cyfartalog (cymedrig) yng Nghonwy wedi codi ychydig dros 3% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, ac ar hyn o bryd mae'n 98.6% y lefel yr oedd ddeng mlynedd yn ôl. Mae'r cynnydd diweddar mewn prisiau tai ledled Prydain yr adroddir arno yn y cyfryngau'n seiliedig i raddau helaeth ar godiadau mewn prisiau yn Llundain a de ddwyrain Lloegr. Yn achos llawer o weddill y DU, mae'r farchnad dai wedi cael ei chyfyngu ers dechrau 2008, a dim ond nawr mae prisiau tai yn dechrau cyrraedd y lefelau oedd yn bodoli cyn dirwasgiad 2007/08. Mae nifer y trafodion yng Nghonwy yn dal yn isel o'u cymharu â deng mlynedd yn ôl, ac mae hynny yn arwydd o ostyngiad sylweddol mewn gweithgarwch yn y farchnad.

63. Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf ni fu cynnydd mewn gwerth tai teras na fflatiau mewn perthynas ag ystodau'r chwarter canolrif nac isaf. Yn achos eiddo gwahanedig y bu'r cynnydd mwyaf mewn gwerth, ac yna tai pâr.

Tabl 16. Canolrif prisiau gwerthu tai yn ôl math ar gyfer 2016 a newidiadau ers 2015 a 2006 Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tai, CACI PayCheck a CBSC	2016	Newid ers 2015		Newid ers 2006	
		Nifer	%	Nifer	%
Pris Tŷ Canolrifol					
Y cyfan	£150,000	£5,000	3.4%	£5,000	3.4%
Gwahanedig	£210,000	£16,500	8.7%	£14,000	7.1%
Fflat	£92,750	-£7,250	-6.2%	-£26,250	-22.1%
Tai pâr	£139,250	£5,250	3.9%	£1,375	1.0%
Tŷ teras	£115,000	-£2,500	-2.2%	-£3,000	-2.5%
Tai newydd	£208,450	£1,500	0.8%	-	-
Ailwerthu	£147,000	£4,500	3.1%	-	-
Pris Tŷ yn y Chwarter Isaf					
Y cyfan	£112,000	£2,000	1.7%	-£3,000	-2.6%
Gwahanedig	£158,000	£8,000	5.2%	£0	0.0%
Fflat	£60,000	-£3,000	-3.9%	-£25,000	-29.4%
Tai pâr	£118,500	£4,500	3.9%	£2,188	1.9%
Tŷ teras	£95,000	£0	0.0%	-£5,000	-5.0%
Tai newydd	£158,950	-£6,000	-3.8%	-	-
Ailwerthu	£110,000	£0	0.0%	-	-

Siart 4 Pris tŷ a nifer y tai a werthwyd o fis Ebrill 2000-Mai 2017

Ffynhonnell: Mynegai prisiau tai'r Gofrestrfa Tir



Tai ar y Farchnad Ganolradd

64. Mae'r **sector tai canolradd** yn opsiwn i'r aelwydydd hynny sy'n methu â fforddio prynu neu rentu eu cartref eu hunain heb gymorth. Mae cynlluniau tai canolradd yn cynnig tai i'w gwerthu neu i'w rhentu. Mae'r costau yn uwch na lefelau rhent cymdeithasol, ond yn is na chyfradd y farchnad. Mae nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael yng Nghonwy gan gynnwys rhent canolraddol, rhannu ecwiti, cydberchnogaeth a Chymorth Prynu. Mae'r cynhyrchion yma yn bodloni'r diffiniad o dai 'Fforddiadwy' a nodir yn nghanllawiau cynllunio TAN2. Mae'r term yma yn cael ei ddefnyddio mewn ystyr wahanol i'w ystyr arferol: beth ellir ei fforddio. Mae'r eiddo yma yn cael eu dyrannu drwy'r Gofrestr Tai Fforddiadwy sy'n asesu incwm aelwyd a chysylltiad lleol.

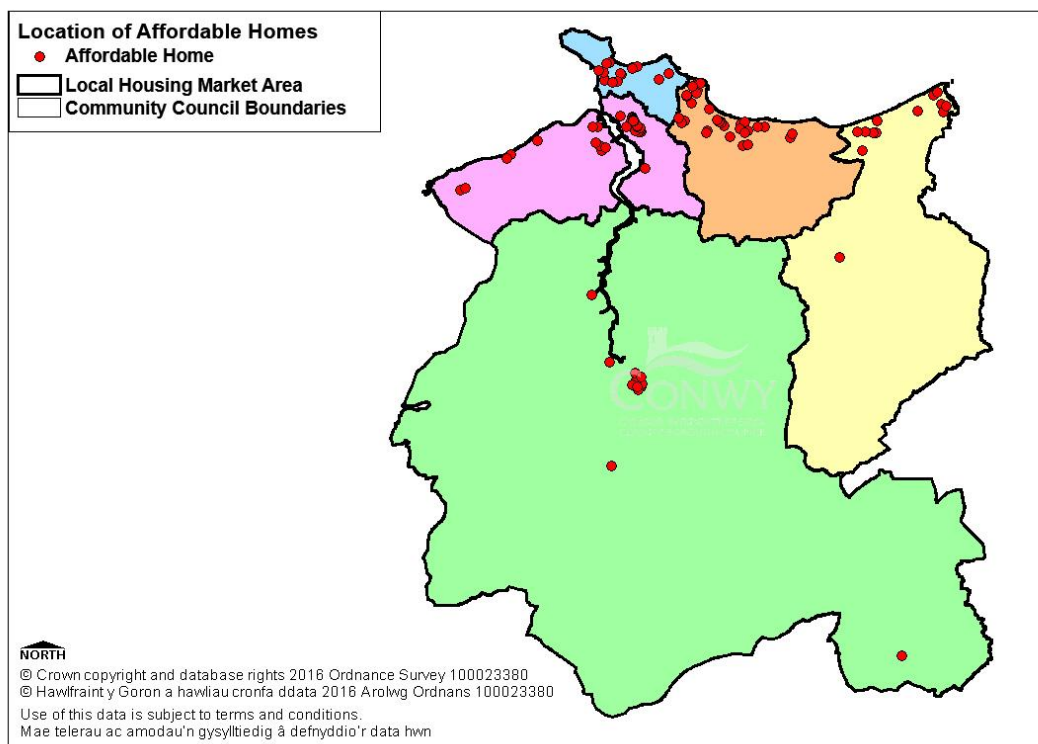
65. Mae **eiddo ar gynllun rhannu ecwiti** yn galluogi i aelwyd fod yn berchen ar ran o'r cartref a chymdeithas dai yn berchen ar y rhan sy'n weddill. Gyda chynllun rhannu ecwiti, nid benthyciad y mae angen ei ad-dalu yw'r cymhorthdal a ddarperir gan y gymdeithas dai ac nid oes rhent yn daladwy ar y gyfran hon. Mae'n syml yn golygu bod y Gymdeithas Dai yn berchen ar gyfran o'r ecwiti (30% fel arfer) yn yr eiddo. Pan fo'r prynwr yn penderfynu gwerthu'r eiddo drachefn, mae'r Gymdeithas Dai yn cael ei chyfran o'r ecwiti yn ôl ac yn ei hailgylchu, er mwyn sicrhau ei bod ar gael i'r aelwyd nesaf ar y gofrestr sy'n gymwys i brynu'r cartref. Trwy brynu cyfran yn yr eiddo

(70% fel arfer) mae'n fwy fforddiadwy, ac mae'r perchennog yn fwy tebygol o allu cael cyllid morgais.

66. **Cydberchnogaeth** yw lle mae rhywun yn prynu rhan o werth tŷ fel arfer gan gymdeithas dai ac yn talu rhent ar y rhan arall. Pan fo'r aelwyd yn penderfynu gwerthu'r tŷ drachefn byddant yn gwerthu eu cyfran hwy o'r eiddo sy'n gysylltiedig â gwerth yr eiddo ar yr adeg honno.
67. Mae'r mwyafrif o eiddo cydberchnogaeth wedi'u lleoli ar hyd y llain arfordirol, gyda chrynodeiad uwch yn rhan Ddwyreiniol yr ardal arfordirol (gweler Map 6 isod). Mae cyfleoedd i gael cydberchnogaeth ar dai mewn ardaloedd gwledig yn brin. Mae gan ardal Llanrwst fwy o'r math yma o denantiaeth, ond nid oes dim ar gael mewn ardaloedd eang o'r Gonwy wledig.
68. Mae **Rhent Canolraddol** yn gynnyrch cymharol newydd fydd yn cael ei ddarparu gan Sir Conwy. Mae'n darparu llety rhent is na'r meincnod ar gyfer pobl sy'n dyheu i brynu. Mae'r 'rent is na'r meincnod' yn galluogi i bobl gynilo arian fel blaendal.
69. Mae **Cymorth Prynu** yn gynllun sy'n rhoi benthyciad ecwiti o 30 neu 50% i brynwyr cymwys i'w cynorthwyo i brynu eiddo cymwys y maent wedi dod o hyd iddo eu hunain. Caiff y benthyciad hwn ei ddiogelu wedyn yn erbyn yr eiddo trwy ail arwystl a ddelir gan gymdeithas dai; byddai'n rhaid ad-dalu'r ail arwystl hwn pe bai'r eiddo'n cael ei werthu. Dan delerau'r benthyciad nid oes llog na thaliadau credyd eraill felly nid oes cyfradd ganrannol flynyddol (APR) ar gyfer y benthyciad. Fodd bynnag, fel yn achos Rhannu Ecwiti, mae'r swm fydd i'w ad-dalu ar ddiwedd y benthyciad yn gysylltiedig â gwerth y cartref ar adeg ei werthu.
70. Mae Map 6 yn dangos lleoliad tai fforddiadwy a ddarparwyd yng Nghonwy yn ystod y deng mlynedd diwethaf. Eto, mae'r mwyafrif o'r eiddo yma wedi ei ddarparu ar hyd y llain arfordirol ble mae'r mwyafrif o gynlluniau tai newydd Conwy wedi cael eu lleoli.

Map 6 Lleoliad Tai Fforddiadwy

Ffynhonnell: CBSC & Grwp Cynefin



Cymorth i Brynu

71. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn galluogi perchnogaeth tai canolraddol drwy gynllun Cymorth i Brynu Cymru. Mae Cymorth i Brynu yn darparu £170 miliwn er mwyn cynnig benthyciadau rhannu ecwiti, a ddyluniwyd i ysgogi gweithgaredd adeiladu a rhoi hwb i'r sector tai ac economi ehangach Cymru. A bod yn fanwl gywir, nid yw'n cynnyrch tai fforddiadwy oherwydd nid yw asesiad ariannol na chysylltiad lleol yn ofynnol. Nid yw'r eiddo yn parhau'n fforddiadwy am byth.
72. Dan y cynllun, mae benthyciadau ar gael i brynwyr sy'n dymuno prynu cartref newydd gwerth hyd at £300,000. Mae Cymorth i Brynu – Cymru ar gael i'r holl brynwyr cartrefi ac nid dim ond prynwyr tro cyntaf sy'n dymuno prynu eiddo newydd, ond sydd o bosibl yn methu â gwneud hynny, er enghraifft o ganlyniad i'r gofynion o ran blaendal – ond y gallent fforddio ad-dalu morgais fel arall.
73. Mae morgais ecwiti Llywodraeth Cymru y gysylltiedig â gwerth yr eiddo y'i defnyddir i'w brynu. Mae Llywodraeth Cymru y cyfrannu hyd at 20% o werth eiddo newydd cymwys i'r prynwr. Mae'r benthyciadau yn ddi-log am y pum mlynedd cyntaf. Mae'r perchennog yn ad-dalu % y gwerth yn ôl i Lywodraeth Cymru pan mae'r eiddo yn cael ei ailwerthu. Mae'n rhaid i brynwr cymwys ddarparu blaendal o 5 y cant o leiaf mewn arian parod hefyd a sicrhau morgais confensiynol o 75 y

cant o leiaf. Mae morgais rhannu ecwiti Llywodraeth Cymru yn yr ail safle o ran blaenoriaeth, ar ôl prif fenthyciwr morgais perchennog.

Y Sector Rhentu Preifat

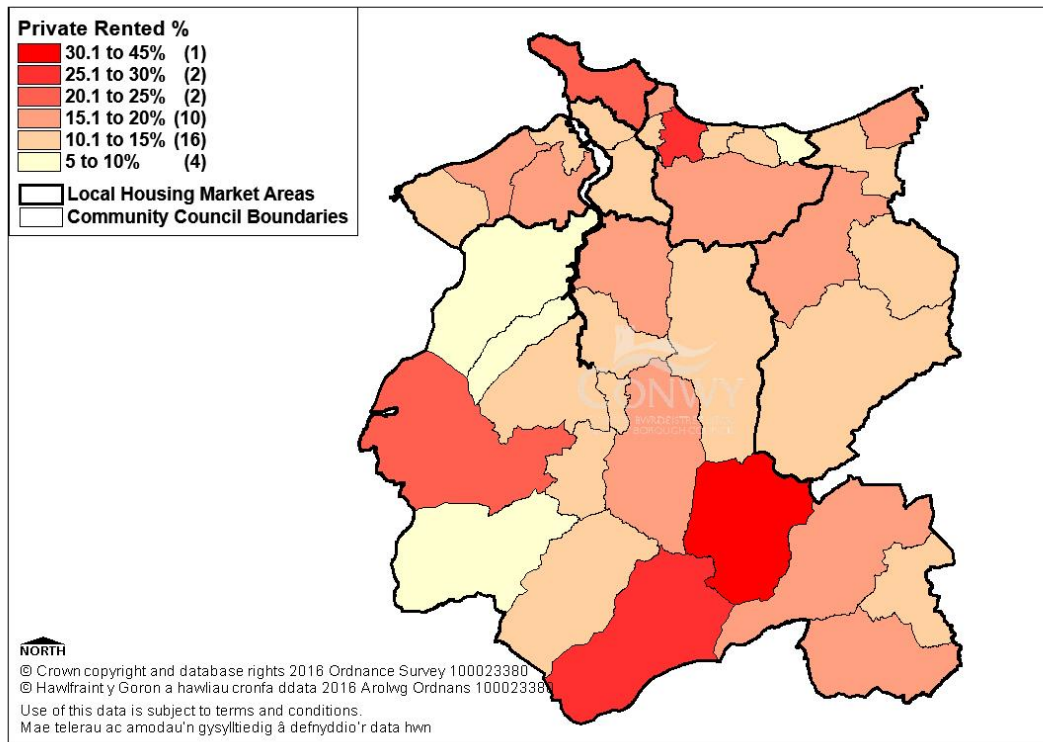
74. Yn y sector rhentu preifat (PRS), mae aelwyd y rhentu eiddo gan berchennog preifat. Y farchnad agored sy'n rheoli lefelau rhent. Mae cyfran yr aelwydydd sy'n byw o dan y math yma o ddeiliadaeth wedi cynyddu yn ystod y deng mlynedd diwethaf (gweler Tabl 1).
75. Mae buddsoddi mewn un neu ddau eiddo rhent yn gynyddol gyffredin ymysg rhai hynny sydd â digon o gyfalaf, ac mae hynny wedi cael ei annog tan yn ddiweddar gan cynhyrchion morgais prynu i osod cystadleuol iawn. Hefyd, mae prisiau tai cyfyngedig wedi annog pobl sy'n etifeddu eiddo i'w gadw er mwyn ei osod nes bod y farchnad yn gwella. Efallai y bydd newidiadau a rheoliadau treth diweddar, megis Rhentu Doeth Cymru yn effeithio ar i ba raddau y bydd eiddo preifat yn newid o fod yn berchen-feddiannaeth i fod yn eiddo gosod. Mae aelwydydd na allant fforddio prynu, neu nad ydynt yn gallu bodloni'r meini prawf benthyca llym a bennwyd gan fanciau yn dilyn cwmp ariannol 2007, yn troi at y sector preifat i rentu.
76. Mae'r PRS yn darparu amrywiaeth o opsiynau tai ac yn galluogi symudedd o fewn y farchnad. Mae hyblygrwydd rhentu yn hytrach na bod yn berchen ar eiddo'n fanteisiol i aelwydydd y mae angen iddynt symud yn aml e.e. oherwydd eu cyflogaeth. Fodd bynnag, gall y sector olygu anfanteision sylweddol i denantiaid. Ystyrir bod y denantiaeth 6 mis benodol safonol yn creu ansicrwydd. Mae'n gyffredin i bob tenantiaeth ysgwyddo costau ychwanegol ymlaen llaw: blaendaliadau a ffioedd asiantaeth, a hefyd mae rhenti preifat yn ddrud. Mae rhenti preifat yn llawer uwch na rhenti cymdeithasol, ac yn aml maent yn uwch na fyddai ad-daliadau morgais.
77. Mae tenantiaid preifat arfaethedig y wynebu rhwystrau. Efallai y bydd angen i denantiaid arfaethedig basio gwiriadau credyd; rhoi tystiolaeth o lefelau incwm; darparu geirdaon a hanes o daliadau rhent. Efallai y bydd rhai â phlant, anifeiliaid anwes, rhai sy'n ysmegu, sydd dan 25 oed neu dros 65 oed yn cael anhawster rhentu gan landlordiaid. Mae yna dystiolaeth bod rhai tenantiaid arfaethedig yn wynebu gwahaniaethu oherwydd eu bod yn anabl, neu o leiafrif ethnig. Mae rheoliadau 'hawl i rentu' Deddf Mewnfudo 2014 sy'n weithredol yn Lloegr, wedi achosi landlordiaid fod yn nerfus ynghylch rhentu i rai pobl.
78. Y rhai sy'n hawlio budd-daliadau sy'n wynebu'r prif rwystr i'r PRS. Mae arolygon diweddar o'r diwydiant yn nodi bod cyfran y landlordiaid sy'n gwrthod derbyn tenantiaid newydd sy'n derbyn Credyd Cynhwysol or isel â 20% (Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid) neu hyd yn oed 13% (Cymdeithas Landlordiaid Preswyl). Gall landlordiaid weithredu polisïau sy'n gwahaniaethu yn

erbyn rhai sy'n derbyn budd-daliadau oherwydd bod y galw am eiddo rhent mor uchel. Hefyd, mae benthycwyr morgais ac yswirwyr yn gosod gwaharddiadau ar rentu eiddo i rai sy'n derbyn budd-daliadau.

79. Roedd Deddf Tai (Cymru) 2014 yn galluogi Awdurdodau Lleol i ailgartrefu aelwydydd digartref mewn cartrefi rhent preifat, cyn belled â'u bod yn addas. Cyn hynny, roedd aelwydydd digartref yn gallu mynnu cael eu hailgartrefu mewn tai cymdeithasol, er gwaethaf amseroedd aros eithriadol o hir mewn llety dros dro.
80. Fodd bynnag, rheswm cyffredin dros ddiartrefedd yw diweddu tenantiaeth preifat oherwydd ôl-ddyledion rhent neu daliadau rhent hwyr parhaus. Oherwydd bod incwm pobl yn codi ar raddfa is na rhenti, mae canfod opsiynau fforddiadwy i aelwydydd incwm isel yn gynyddol anodd i Ddatrysiadau Tai Conwy. Mae hynny'n arbennig o wir yn achos unigolion dan 35 oed sy'n hawlio budd-daliadau a theluedd sydd angen 4 ystafell wely neu ragor. Efallai na fydd llefydd gwag fforddiadwy yn bodloni'r safonau o ran maint neu safonau ffisegol, neu'r gofynion addasrwydd ehangach ar gyfer yr aelwyd dan sylw.
81. Mae Map 8 yn nodi canran y cartrefi a rentir yn breifat ledled Conwy. Ceir crynodiad uchel o dai a rentir yn breifat yn ardaloedd Llandudno, Bae Colwyn ac ardaloedd gwledig deheuol.. Fodd bynnag, mae argaeledd tai rhent preifat mewn rhai ardaloedd gwledig yn gyfyngedig iawn. Yn y llefydd yma gall eiddo preifat fynnu adenillon uwch fel tai gwyliau, neu cânt eu defnyddio fel ail gartrefi sy'n golygu mai ychydig iawn sydd ar gael i'w gosod at ddibenion preswyl. Gall eiddo gwledig rhatach ddenu pobl o du llan i'r sir brynu i osod, ac mae rhai tai gosod yn hen ystadau amaethyddol.
82. Ceir pocedi ar hyd y llain arfordirol hefyd lle mae'r sector rhentu preifat yn isel iawn o'i gymharu â'r cyfartaledd o 18.3% ar gyfer Conwy gyfan (gweler tabl 1). Dim ond 9.4% sydd gan ardal cyngor cymuned Llanddulas a Rhyd Y Foel. I'r gwrthwyneb, mae gan Fae Colwyn 28.3%.
83. Bygythiad arall i argaeledd llety rhent preifat mewn ardaloedd gwledig o Fawrth 2018 fydd methiant rhai eiddo i fodloni safonau gofynnol newydd mewn perthynas ag effeithlonrwydd ynni. Ni fydd y rhai â gradd F neu G yn cael eu hystyried yn addas i'w gosod (er y gall eithriadau fod yn gymwys). Bu i gofnodion profion EPC ar gyfer Conwy ddangos bod 688 (15.6%) o'r 4392 eiddo rhent preifat a brofwyd â gradd F neu G yn 2015.

Map 7 Y Sector Rhentu Preifat

Ffynhonnell: CBSC



Tai Amfeddiannaeth (HMO)

84. Gelwir anheddau sy'n cynnwys mwy nag un aelwyd yn dai amfeddiannaeth (HMO). Mae'r dosbarthiad hwn yn cynnwys ystod eang o wahanol fathau o dai, o dai teulu traddodiadol a rennir gan fyfyrwyr, i hen blastai a rannwyd i greu nifer o fflatiau.
85. Bu i Ddeddf Tai 2014 gyflwyno trwydded gorfodol ar gyfer pob HMO sydd â thri llawr neu ragor, sydd yn gartref i bump neu ragor o bobl sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd, ac sy'n rannu o leiaf un cyfleuster elfennol (ystafell ymolchi, toiled neu gegin).
86. Mae Conwy mewn sefyllfa anghyffredin yng Nghymru oherwydd bod ganddi nifer uchel o HMOau, ond nifer fechan iawn o aelwydydd myfyrwyr. Mae polisi cynllunio lleol wedi gwrthod creu HMOau newydd ers y 1990au, ac mae wedi pennu safonau ffisegol uwch sy'n ei gwneud yn ofynnol i lety fod yn hunangynhaliol.
87. Bu i Gonwy fanteisio ar bwerau o dan Ddeddf 2004 er mwyn cyflwyno trwyddedu ychwanegol mewn ardaloedd oedd â chrynnodiadau uchel o fflatiau hunangynhaliol a addaswyd er mwyn lleddfu pryderon amgylcheddol ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae'r cynlluniau Trwyddedu Ychwanegol yn weithredol yn Llandudno, Bae Colwyn a Phensarn, ble mae tai gwyliau Fictoraidd mawr yn nodweddiadol wedi cael eu rhannu yn nifer o unedau llai. Mae amodau ffisegol a

safonau rheoli yn cael eu gorfodi, ond mae nifer o eiddo yn elfennol a phrin yn bodloni gofynion System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai (Rhan IV Deddf Tai 2004). Mae HMOau yn yr ardaloedd trwyddedu ychwanegol yn cynnig opsiwn tai pwysig, oherwydd bod fflatiau yn fwy tebygol o fod ar gael ac yn fforddiadwy i aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau lles.

88. Mae Tabl 17 yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm y tai amlfeddiannaeth sy'n bresennol yng Nghonwy, ac yn eu dangos fel cyfran o amcangyfrif Llywodraeth Cymru o gyfanswm y stoc anheddau yn yr ardal.

Tabl 17 Tai Amlfeddiannaeth, Mawrth 2016 Ffynhonnell: data a gasglwyd ar beryglon a thrwyddedau, Llywodraeth Cymru	Conwy		Cymru
	Nifer	Fel % o'r holl anheddau	Fel % o'r holl anheddau
Tai Amlfeddiannaeth Trwyddedig	370	0.6%	0.6%
Tai Amlfeddiannaeth Hysbys	1,101	1.9%	1.0%
Amcangyfrif o Gyfanswm y Tai Amlfeddiannaeth	1,200	2.1%	1.3%

89. Nid yw'r mwyafrif o drefniadau rhannu tenantiaeth yn dod i sylw'r Awdurdod oherwydd bod ganddynt lai na 5 o bobl. Fodd bynnag, ym Mawrth 2017 daeth eiddo fydd yn cartrefu 3 neu ragor o bobl nad ydynt yn perthyn i'w gilydd e.e. 3 nyrs yn rhannu tŷ, yn destun newid mewn rheolau cynllunio. Fe'i cyflwynwyd er mwyn galluogi Awdurdodau reoli crynodiadau uchel o lety myfyrwyr, ac erbyn hyn mae'n rhaid i berchnogion eiddo o'r fath wneud cais i newid defnydd o annedd preswyl i HMO. Ar hy o bryd ni fyddai polisi Conwy o wrthod creu HMOau newydd yn caniatáu ffurfio tai rhannu o'r fath, a bydd hynny ynghyd â chyflwyno'r ddeddfwriaeth newydd yn arwain at oblygiadau i ddatblygu opsiynau rhannu tai sy'n addas i aelwydydd unigol ar incwm isel sydd ond yn gymwys i dderbyn cyfradd rhannu llety lwfans tai cymdeithasol.

Rhenti sector preifat

90. Mae gwybodaeth am gostau rhentu preifat yn anodd iawn i'w chael a cheir cyfyngiadau difrifol gyda'r data sydd ar gael ar hyn o bryd. Mae Swyddogion Rhent Cymru (rhan o Is-adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru) yn cynhyrchu ffigyrau blynyddol ar lefel awdurdodau unedol. Cyflwynir y rhain isod fel yr unig ddata sydd ar gael am renti preifat yng Nghonwy ar hyn o bryd. Dylid nodi:

- **maint y sampl** – mae'n cynnwys llai nag 1/5 o'r nifer a nodwyd yng Nghyfrifiad 2011 fel tai sy'n cael eu rhentu'n breifat gan landlord neu asiantaeth osod. Mae'r sampl hon yn rhy fach i gynnwys data ar lefel awdurdodau unedol ynghylch pobl sy'n rhentu fflatiau stiwdio/fflatiau un ystafell neu ystafelloedd mewn tŷ a rennir.

- **hepgor tenantiaid sy'n gymwys i gael budd-dâl tai** – nid yw'r data'n cynnwys y bobl hynny sy'n talu rhent sy'n cynnwys elfen o fudd-dâl tai, ac felly mae'r canlyniadau wedi'u camystumio i ffwrdd o ben isaf y farchnad rentu.
- **tangynrychiolaeth o blith rhai mathau o landlord** – mae'n tueddu i gasglu data gan asiantaethau gosod a landlordiaid mwy yn bennaf, a chan y rhai sy'n cydymffurfio â phrosesa monitro neu reoleiddio swyddogol. Felly mae'r sampl yn hepgor llawer o landlordiaid bach, a'r rhai sy'n osgoi cyswllt â chyrrff statudol.
- **gwall modelu** – ystyrir bod y ffordd y caiff y data ei fodelu o fewn y sampl yn wallus hefyd, gan ei bod yn cadw gwerthoedd rhenti ar gyfer y rhai nad ydynt wedi ymateb ar lefel y llynedd ac felly'n tueddu i danamcangyfrif lefelau rhenti ac yn enwedig y newid dros amser.
- **mesur mwy na dim ond rhent** – nid yw'r data'n gwahaniaethu rhwng rhenti ar gyfer eiddo wedi'i ddodrefnu/heb ei ddodrefnu, ac nid yw'n gwahaniaethu ychwaith rhwng rhenti sy'n cynnwys/nad ydynt yn cynnwys biliau cyfleustodau a threth gyngor. Mae hyn yn gwneud cymariaethau dros amser neu rhwng ardaloedd yn broblem.

Tabl 18 Lefelau rhent misol (2016) Ffynhonnell: rhenti'r sector preifat, Swyddogion Rhent Cymru	Conwy				Cymru
	Maint y Sampl	Rhent Canolrifol	Rhent yn y Chwarter Isaf	Rhent yn y Chwarter Uchaf	Rhent Canolrifol
1 Ystafell Wely	295	£395.00	£346.67	£450.00	£400.00
2 Ystafell Wely	676	£525.00	£460.00	£575.00	£495.00
3 Ystafell Wely	353	£625.00	£550.00	£695.00	£550.00
4 Ystafell Wely	102	£792.50	£650.00	£895.00	£750.00

91. Er gwaetha'r pwyntiau uchod mewn perthynas ag ansawdd y data, mae'n ymddangos bod rhentu eiddo dwy neu dair ystafell wely yng Nghonwy yn llawer drytach na chyfartaledd Cymru. Mae cartrefi â phedair ystafell wely yn gyson â'r prisiau canolrifol ar gyfer Cymru, ac mae cartrefi ag un ystafell wely ychydig yn rhatach na'r pris canolrifol ar gyfer Cymru.

92. Mae Tabl 19 yn cymharu cost rhentu preifat ag incwm canolrifol ac incwm yn y chwarter isaf yng Nghonwy, i ddangos pa ganran o incwm yr aelwydydd y mae'i hangen i dalu rhent yn 2016. Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree mae costau tai uwchlaw 30% o incwm aelwydydd yn anfforddiadwy. Yn amlwg mae rhenti preifat ar gyfer aelwydydd ag incwm yn y chwarter isaf yn anfforddiadwy ar gyfer prisiau rhentu yn y chwarter isaf a phrisiau rhentu canolrifol. Mae cartrefi mwy â thair neu bedair ystafell wely'n anfforddiadwy hefyd i aelwydydd ag incwm canolrifol ac eithrio cartrefi â thair ystafell wely lle mae pris yr eiddo yn y chwarter isaf.

93. Ers 2016 amcangyfrifir bod rhenti wedi codi 0.9%, tra bod diwygiadau lles wedi effeithio'n benodol ar incwm y chwarter isaf. Mae'n debygol bod mwy o aelwydydd incwm is wedi bod yn talu cyfrannau uwch o incwm yr aelwyd ar rent yn 2017. Gweler t.46.

Tabl 19. Rhent preifat fel cyfran o incwm yr aelwyd yn 2016.				
Ffynhonnell: Data CACi PayCheck a Swyddogion Rhent Cymru				
Maint yr eiddo	Rhent canolrifol % Incwm Canolrifol	Rhent y chwarter isaf % Incwm Canolrifol	Rhent canolrifol % Incwm Chwarter isaf	Rhenti Chwarter Isaf % Incwm Chwarter Isaf
1 Ystafell Wely	20.0	17.7	35.1	31.1
2 Ystafell Wely	26.5	23.3	46.7	40.9
3 Ystafell Wely	30.1	27.8	52.9	48.9
4 Ystafell Wely	37.9	34.1	66.7	60.0

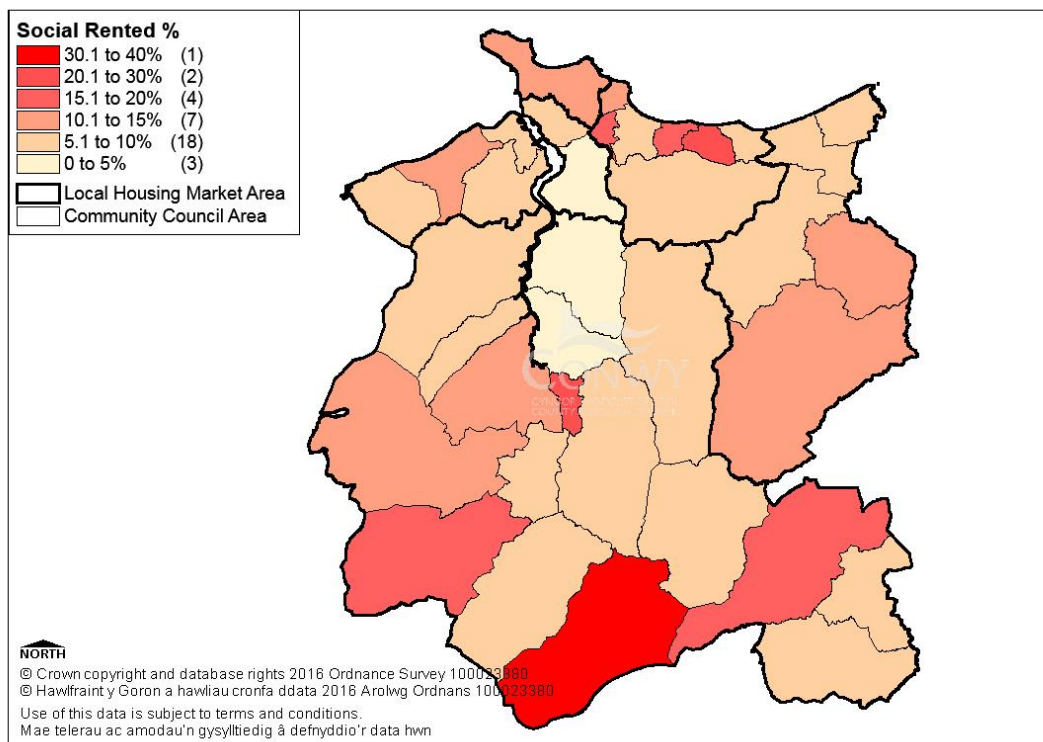
Tai Cymdeithasol

94. Yn y Sector Rhentu Cymdeithasol gall aelwydydd wneud cais i landlord cymdeithasol cofrestredig (RSL) roi cartref iddynt. Mae eiddo yn cael ei ddyrannu yn unol â pholisi llym, gan flaenoriaethu angen a chysylltiadau lleol. Mae lefelau rhent yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru. Yng Nghonwy mae'r holl RSLau yn bartneriaid yn system ddyrannu SARTH. Mae'r Awdurdod Lleol yn monitro cydymffurfiaeth â pholisi cytunedig. Dim ond aelwydydd yr ystyrir eu bod angen tai ac sy'n gallu fforddio tenantiaeth a ystyrir ar gyfer dyraniadau. Efallai y bydd aelwydydd sydd wedi bod yn gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad troseddol mewn perthynas â thenantiaeth yn cael eu gwahardd (yn ddibynol ar adolygiad). Nid yw rhai a digon o adnoddau i brynu eiddo ar gyfer eu hanghenion yn cael eu blaenoriaethu.

95. Mae'r sector rhent cymdeithasol yng Nghonwy (11.6%) yn gymharol fach o'i chymharu â gweddill Cymru (16.4%), ac mae'n cynnig un o'r stociau tai cymdeithasol isaf am bob pen o'r boblogaeth yng Nghymru gyfan (gweler Siart 4). Mae'r diffyg stoc wedi golygu bod nifer o aelwydydd incwm isel yn dibynnu ar y PRS am lety yng Nghonwy. Mae Map 8 yn nodi canran y tai rhent cymdeithasol a ddosbarthwyd ledled y Sir.

Map 8 Tai Rhent Cymdeithasol

Ffynhonnell: CBSC



96. Mae cyfran uwch o dai rhent cymdeithasol ar hyd y llain arfordirol, yn arbennig mewn rhannau mewn rhannau Fochdre, Hen Colwyn a Llanrwst o'i gymharu ag ardaloedd cynghorau cymuned gwledig gogleddol lle mae tai cymdeithasol yn rhoi cyfrif am lai na 5% o gyfanswm y stoc dai, sydd ymhell islaw'r cyfartaledd o 11.6% ar gyfer Conwy gyfan. Mae gan yr ardaloedd mewn melyn golau ar y map lai na 5% o dai cymdeithasol o fewn cyfanswm y stoc tai. Yn ardaloedd cynghorau cymuned deheuol y Sir, mae yna bocedi o stoc rhent cymdeithasol uchel iawn, gyda chymaint â 34% yn ardal cymuned Ysbyty Ifan, sef yr uchaf yn y Sir.

97. Mae Tabl 20 yn nodi'r stoc tai cymdeithasol yng Nghonwy yn ôl math o dŷ. Mae hynny'n cynnwys yr holl eiddo a reolir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSL) ac unrhyw eiddo rhannu perchnogaeth 'canolraddol' pan fo cyfran ecwiti yn cael ei gadw gan y Gymdeithas Tai. Ar 31 Mawrth 2017, roedd gan Fwrdeistref Sirol Conwy 6,727 o anheddau yn y sector tai cymdeithasol, y mae cyfran sylweddol ohonynt yn dai gwarchodol neu dai gofal ychwanegol a gadwir ar gyfer pobl dros 55. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith bod gan y Fwrdeistref Sirol un o'r cyfrannau uchaf o'r boblogaeth sydd dros 65 oed yn y DU.

Tabl 20 Y stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2017 Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Conwy		Cymru	Newid ers y llynedd	
	Nifer	%	%	Nifer	%
Cyfanswm y stoc	6,727			90	1.4%
Yr holl dai hunangynhaliol ¹	6,133	91.2%	95.7%	63	1.0%
Anghenion cyffredinol ²	4,370	65.0%	82.4%	59	1.4%
Lloches	1,503	22.3%	10.7%	-2	-0.1%
Tai â chymorth eraill	79	1.2%	1.7%	6	8.2%
Gofal ychwanegol ³	181	2.7%	0.9%	0	0.0%
Yr holl dai nad ydynt yn hunangynhaliol ⁴	207	3.1%	1.8%	13	6.7%
Fflatiau un ystafell nad ydynt yn hunangynhaliol	27	0.4%	0.2%	0	0.0%
Hostelau a thai a rennir	180	2.7%	1.6%	13	7.8%
Tai canolradd a thai eraill ⁵	387	5.8%	2.5%	14	3.8%
<p>¹Mae anheddau hunangynhaliol yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, gwarchodol a gofal ychwanegol.</p> <p>²Unedau hunangynhaliol nad ydynt wedi'u cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae tai sydd wedi'u haddasu i gael eu defnyddio gan bobl ag anableddau wedi'u cynnwys lle nad oes gwasanaethau na chymorth ychwanegol yn cael eu darparu fel rhan o delerau'r feddiannaeth</p> <p>³Mae 'Tai gwarchodol gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'thai gwarchodol'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a pheth gofal personol. Mae 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal fel arfer, gyda staff o'r cartref yn rhoi gofal a chymorth ychwanegol.</p> <p>⁴Ystyr annedd nad yw'n hunangynhaliol yw llety a feddiannir gan aelwyd sydd heb ddefnydd neilltuedig o fath/cawod neu doiled neu rai cyfleusterau coginio. Mae'r rhain fel arfer ar ffurf fflat un</p>					

ystafell, tai a rennir, hostel neu lety o'r un math â hostel lle mae pob lle gwely felly'n cael ei ystyried yn annedd nad yw'n hunangynhaliol fel arfer. Dangosir fflatiau un ystafell mewn unedau a hostelau/tai a rennir mewn lleoedd gwely

⁵Mae hyn yn cynnwys tai a ddatblygwyd i'w gwerthu (gan gynnwys cyberchnogaeth a deiliadaeth hyblyg) lle mae perchnogaeth ar y rhydd-ddaliad (neu'r prif brydles) yn aros gyda'r landlord; a lle mae llety wardeniaid a gofawyr a'r holl anheddau'n eiddo i'r landlord

98. Roedd cynnydd net o 44 o dai cymdeithasol rhwng mis Mawrth 2015 a mis Mawrth 2016. Yn yr un cyfnod roedd cynnydd o 46 mewn unedau hunangynhaliol a gostyngiad o 10 mewn llety nad yw'n hunangynhaliol, yn bennaf o ganlyniad i uwchraddio llety presennol. Roedd tua hanner y cynnydd mewn llety hunangynhaliol o ganlyniad i ddatblygu unedau tai Gofal Ychwanegol newydd.

99. Mae Tabl 21 yn nodi'r LCC sy'n gweithredu yng Nghonwy. Mae dros hanner y stoc cymdeithasol yn cael ei reoli gan Cartrefi Conwy, cymdeithas tai a sefydlwyd pan drosglwyddydd CBSC ei stoc tai cymdeithasol yn 2008.

Tabl 21 Darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2016 Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	
	Nifer	%
Cyfanswm y stoc	6,727	
Cartrefi Conwy	3,833	57.0%
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	1,529	22.7%
Cymdeithas Tai Clwyd Alyn	619	9.2%
Grŵp Cynefin	385	5.7%
Wales and West Housing	285	4.2%
Abbeyfield	54	0.8%
Hafan Cymru	12	0.2%
Cymdeithas Dai First Choice	8	0.1%
Cymdeithas Tai Esgobaethol Bangor	2	0.0%

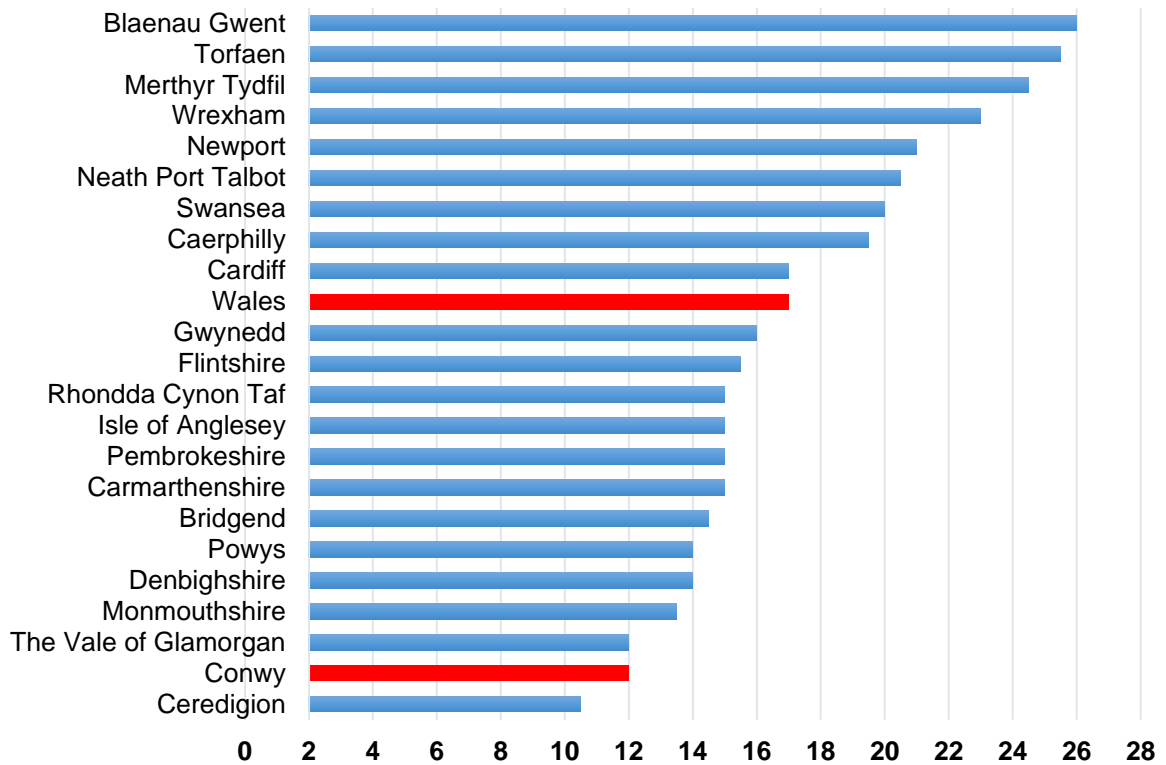
100. Mae Tabl 22 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely o fewn y stoc anghenion cyffredinol ledled Conwy. Mae ychydig dros hanner y stoc, sef 54%, yn cynnwys o leiaf tair ystafell wely, sydd ychydig yn uwch na'r ffigur o 47% ar gyfer Cymru gyfan. Dim ond 16.3% o'r stoc sydd ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd i denantiaid symud i dŷ llai os effeithir arnynt gan gapiau ar fudd-daliadau tai o ganlyniad i danfeddiannu eu llety presennol (y 'dreth ystafell wely' fel y'i gelwir). Ar hyn o bryd nid oes yna ddim unedau llety a rennir yn y stoc tai cymdeithasol.

Tabl 22 Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, Mawrth 2016 Ffynhonnell: data r stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru
	Nifer	%	%
Yr holl anheddau anghenion cyffredinol	4,370		
Un ystafell wely	712	16.3%	17.6%
Dwy ystafell wely	1,308	29.9%	35.7%
Tair ystafell wely	2,200	50.3%	44.2%
Pedair ystafell wely	134	3.1%	2.3%
Pum ystafell wely neu fwy	16	0.4%	0.2%

101. Mae Siart 5 yn nodi cyfran y tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd ar draws yr holl Awdurdodau Lleol yng Nghymru. Conwy sydd â'r ail gyfradd isaf yng Nghymru gyfan gyda dim ond 12 tŷ cymdeithasol am bob 100 aelwyd, sy'n cymharu â chyfradd o 17 ar gyfer Cymru gyfan. Fel y dangosir yn Nhabl 9, dim ond 63.8% o stoc tai cymdeithasol Conwy sydd ar gyfer anghenion cyffredinol, gan fod bron i draean wedi'u dynodi naill ai'n dai gwarchodol neu'n dai gofal ychwanegol a gedwir ar gyfer pobl dros 55 oed yn unig. Mae hyn yn cyfyngu ymhellach ar argaeledd tai cymdeithasol i deuluoedd ac aelwydydd nad ydynt yn gymwys ar gyfer llety pobl hŷn.

Chart 5 Rate of social rented housing stock per 100 households

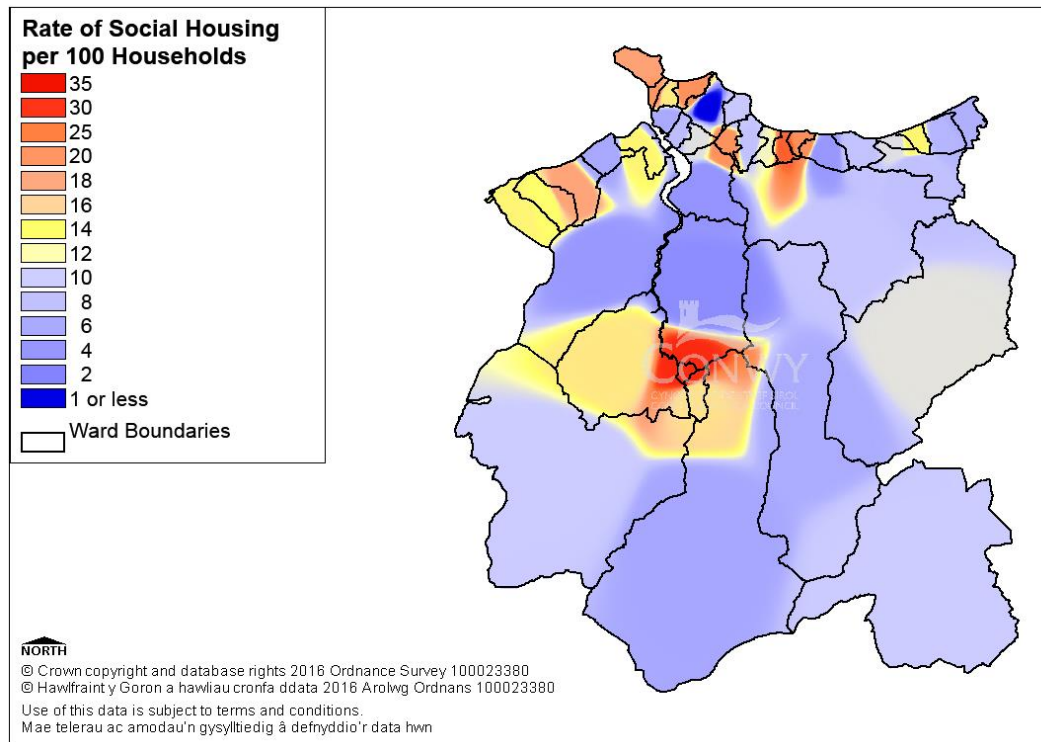
Source: Welsh Government



102. Mae Map 9 yn nodi cyfradd y stoc tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd ledled Conwy. Yr ardaloedd coch sydd â'r gyfradd uchaf, tra bo gan yr ardaloedd glas tywyll gyfradd isel iawn o stoc. Mae gan Fae Penrhyn gyfradd o 0.1 tŷ cymdeithasol am bob 100 aelwyd o'i gymharu â'r uchaf, sef 31.6, yn ward Gower yn Llanrwst. Mae gan ardaloedd oren neu goch gyfradd tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd sy'n debyg i gyfartaledd Cymru neu'n uwch, ac mae gan ardaloedd melyn a glas gyfradd is na Chymru. Mae'r map yn dangos yn glir bod gan yr holl ardaloedd gwledig (ac eithrio Llanrwst) gyfradd isel o dai cymdeithasol, gyda'r mwyafrif sydd uwchlaw cyfartaledd Cymru wedi'u lleoli mewn pocedi ar hyd y llain arfordirol.

Map 9 Cyfradd y Tai Cymdeithasol

Ffynhonnell: CBSC



Rhenti Tai Cymdeithasol

103. Mae Llywodraeth Cymru yn casglu data gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch cost tai cymdeithasol, ac mae Tablau 23 ac 24 yn cymharu lefelau rhent wythnosol yng Nghonwy â'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

104. Wrth ystyried anheddau hunangynhaliol, yn 2016/17 roedd lefelau rhent wythnosol tai cymdeithasol ar gyfartaledd tua £2.24 yn uwch na ledled Cymru gyfan. Ers y flwyddyn flaenorol, mae rhenti wedi codi yn ôl cyfradd debyg i'r gyfradd genedlaethol. Mae gan y rhan fwyaf o fathau o lety a'r rhan fwyaf o fathau o anheddau yng Nghonwy lefelau rhent wythnosol uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (mae rhenti ar gyfer 'tai gwarchodol eraill' a fflatiau un ystafell islaw lefelau Cymru gyfan). Mewn rhenti tai gofal ychwanegol y gwelwyd y cynnydd mwyaf dros y flwyddyn ddiwethaf, sef bron i 6%.

Tabl 23 Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2017/18 Ffynhonnell: stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	BS Conwy			Cymru		
	2017/18	Newid ers 2016/17		2017/18	Newid ers 2016/17	
		£	%		£	%
Yr holl anheddau hunangynhaliol ¹	£88.55	£3.61	4.3%	£86.13	£3.28	4.0%
Yn ôl math o lety						
Anghenion cyffredinol ²	£89.77	£3.69	4.3%	£86.61	£3.24	3.9%
Lloches	£79.53	£3.43	4.5%	£78.22	£2.99	4.0%
Tai â chymorth eraill	£87.40	£1.25	1.5%	£88.33	£4.80	5.7%
Gofal ychwanegol ³	£134.68	£3.80	2.9%	£130.94	£4.62	3.7%
Yn ôl math o annedd						
Tai	£93.16	£3.78	4.1%	£89.86	£3.51	3.9%
Fflatiau	£82.89	£3.45	4.2%	£79.36	£2.85	3.6%
Fflatiau un ystafell hunangynhaliol ⁴	£70.05	£3.20	4.6%	£74.90	£5.07	6.8%
<p>¹Mae anheddau hunangynhaliol yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, gwarchodol a gofal ychwanegol. Nid ydynt yn cynnwys fflatiau un ystafell sy'n rhannu ystafell ymolchi a/neu gyfleusterau coginio, tai a rennir a hostelaau.</p> <p>²Unedau hunangynhaliol nad ydynt wedi'u cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae tai sydd wedi'u haddasu i gael eu defnyddio gan bobl ag anableddau wedi'u cynnwys lle nad oes gwasanaethau na chymorth ychwanegol yn cael eu darparu fel rhan o delerau'r feddiannaeth</p> <p>³Mae 'Tai gwarchodol gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchodol'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond yn aml darperir prydau bwyd, cymorth gyda thasgau domestig a pheth gofal personol. Mae 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal fel arfer, gyda staff o'r cartref yn rhoi gofal a chymorth ychwanegol.</p> <p>⁴ Mae fflatiau un ystafell yn gyfuniad o ystafell wely ac ystafell eistedd.</p>						

Tabl 24 Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (aneddau anghenion cyffredinol), 2017/18 Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	BS Conwy			Cymru		
	2017/18	Newid ers 2016/17		2017/18	Newid ers 2016/17	
		£	%		£	%
Yr holl anheddau anghenion cyffredinol	£89.77	£3.69	4.3%	£86.61	£3.24	3.9%
Un ystafell wely	£75.96	£3.56	4.9%	£74.80	£2.55	3.5%
Dwy ystafell wely	£85.59	£3.91	4.8%	£83.99	£3.14	3.9%
Tair ystafell wely	£95.61	£3.73	4.1%	£92.19	£3.66	4.1%
Pedair ystafell wely	£104.38	£3.99	4.0%	£106.54	£3.99	3.9%
Pum ystafell wely neu fwy	£118.81	£4.05	3.5%	£127.67	£3.29	2.6%

105. Rhwng 2016/17 a 2017/18 fe gododd cost wythnosol tai cymdeithasol yng Nghonwy 4.3%, sy'n gynnydd ychydig yn llai na ledled Cymru, gan fod cost tai cymdeithasol yng Nghymru ar y cyfan wedi codi 3.9%. Ar y cyfan mae cost tai cymdeithasol yng Nghonwy'n debyg i weddill Cymru; fodd bynnag, mae cost tai â thair ystafell wely, sy'n rhoi cyfrif am hanner stoc tai cymdeithasol Conwy, £3.42 yr wythnos yn uwch na chyfartaledd Cymru.

Cyflenwad tai cymdeithasol newydd

106. Mae cofrestr tai cymdeithasol SARTH a chyfrifiad LHMA yn dangos bod yr angen am dai cymdeithasol yn tyfu, ac yn seiliedig ar dueddiadau adeiladu tai cymdeithasol, nid ydym yn dal i fyny â'r galw. Daw y mwyafrif o'r datblygiadau tai cymdeithasol o'n rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol (SHG), sy'n cael ei hariannu gan Lywodraeth Cymru er mwyn darparu tai cymdeithasol newydd ar draws Cymru. Yn nodweddiadol, mae dyraniad Conwy wedi bod yn £1.3 miliwn, a gall hynny ddarparu tua 13 o anheddau bob blwyddyn. Fodd bynnag, ar gyfer blynyddoedd ariannol 2016/17 hyd at 2019/20, bydd dyraniad o £16 miliwn ar gael er mwyn ategu targed Llywodraeth Cymru o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy.

Cymharu lefelau Rhent Preifat a Chymdeithasol, rhagolygon rhent, a chymorth llesiant tuag at gostau tai.

Lefelau rhent

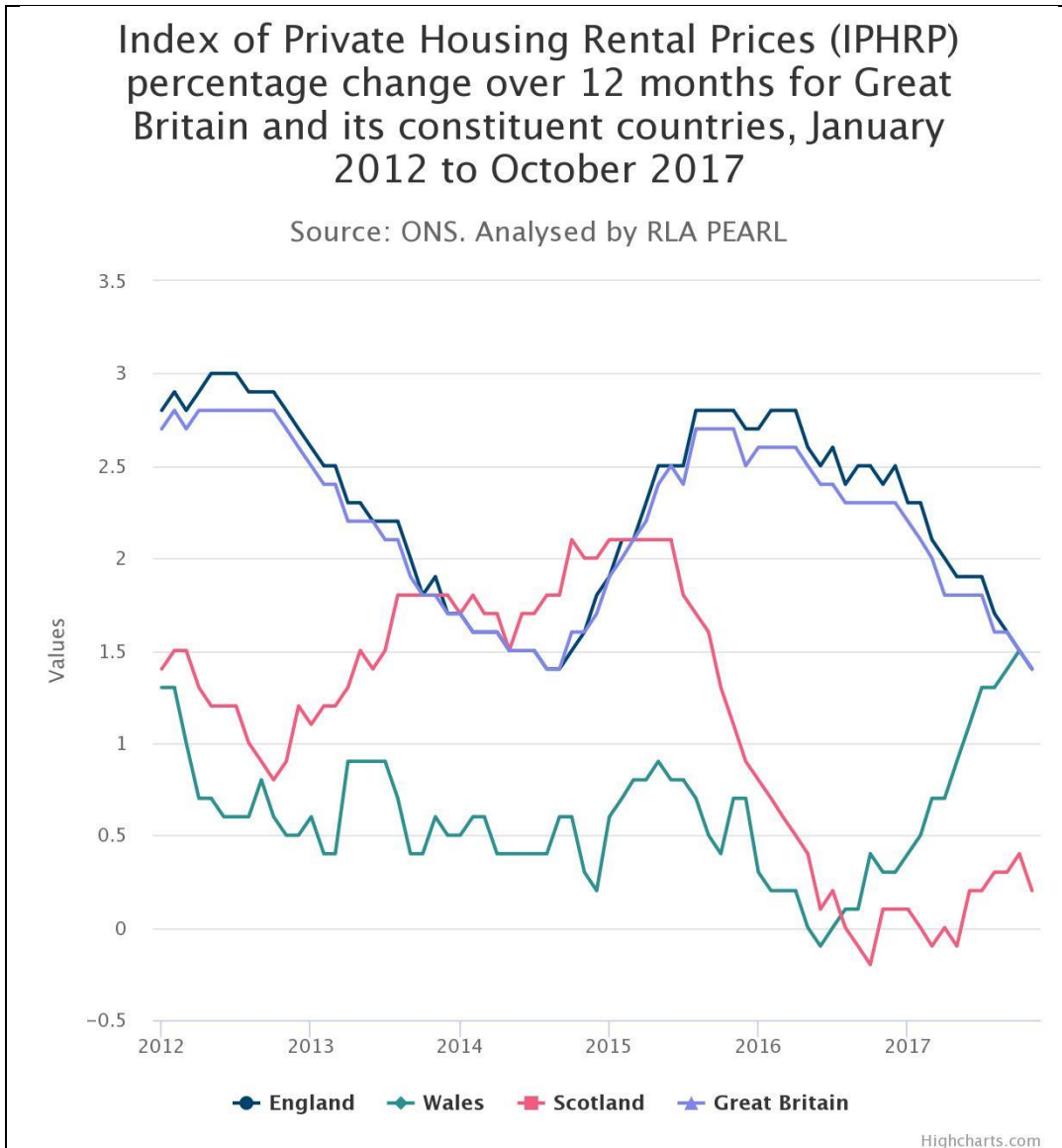
107. Mae Tabl 25 yn cymharu cost PRS canolrifol presennol â Lwfans Tai Lleol (LHA) a chostau rhent cymdeithasol. Mae'r bwlch rhwng cost y PRS a LHA a rhent cymdeithasol yn sylweddol, yn arbennig mewn perthynas ag eiddo mwy.

Tabl 25 Cost Rhent Misol 2016 Ffynonellau: PRS: Swyddog Rhent, rhenti cymdeithasol: Darparwyr tai	PRS (Canolrifol)	LHA	Diffyg rhwng PRS a LHA	%	Rhent cymdeithasol	Diffyg rhwng PRS a rhent cymdeithasol	%
1 Ystafell Wely	£395.00	£346.67	£48.33	12%	£316.36	£78.64	20%
2 Ystafell Wely	£525.00	£448.76	£76.24	15%	£362.30	£162.70	31%
3 Ystafell Wely	£625.00	£535.51	£89.49	14%	£417.38	£207.62	33%
4 Ystafell Wely	£792.50	£650.00	£142.50	18%	£456.22	£336.28	42%

Rhagolygon lefel rhent

108. Mae dadansoddiad diweddar o ddata ONS yn dangos bod cyfradd y cynnydd mewn rhent preifat blynyddol cyfartalog yng Nghymru wedi bod yn codi ers Mehefin 2016. Ym mis Hydref 2017, y codiad rhent blynyddol cyfartalog oedd 1.5%, Siart 6.
109. Mae cyfartaledd rhenti yng Nghonwy ers 2013 yn awgrymu mai'r duedd yw cynnydd o 0.9% y flwyddyn. (Statswales, yn dilyn Policy in Practice).
110. Roedd adroddiad Policy in Practice yn rhagamcanu y byddai rhenti tai cymdeithasol a rhenti preifat yng Nghonwy yn codi yn ôl y cyfraddau a nodir yn Nhabl 26 isod.

Siart 6: Mynegai o newid yng nghanran prisiau rhent tai preifat 2012-2017



Tabl 26: Cynnydd mewn rhent yn y sectorau cymdeithasol a phreifat o 2017 i 2020						
Ffynhonnell: Policy in Practice yn dilynstatswales Private-Sector-Rents						
Maint gwely	Rhentu Preifat (wythnosol)			Rhentu Cymdeithasol (wythnosol)		
Nifer	Cyfartaledd presennol	Cyfartaledd 2020	Newid mewn rhent	Cyfartaledd presennol	Cyfartaledd 2020	Newid mewn rhent
1	£99.88	£104.67	£4.79	£95.45	£105.59	£10.14
2	£114.97	£119.99	£5.02	£89.72	£99.61	£9.89
3	£130.36	£135.79	£5.43	£95.99	£106.15	£10.16
4	£139.37	£145.02	£5.64	£105.21	£115.76	£10.55
5	£160.72	£168.94	£8.22	£114.72	£125.68	£10.96

Proffil Demograffig

111. Mae'r adran ganlynol yn nodi proffil demograffig ar gyfer Conwy. Mae hyn yn helpu i greu darlun o'r boblogaeth sy'n byw yn y Sir a'u hanghenion posibl o ran tai yn y presennol a'r dyfodol. Mae Tabl 27 yn nodi strwythur oedran poblogaeth Conwy yn ôl Cyfrifiad 2011 o'i gymharu â gweddill Cymru.

Tabl 27 Strwythur Oedran Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011	Conwy		Cymru	
	Nifer	%	Nifer	%
0 i 4 oed	5,839	5.1	178,301	5.8
5 i 7 oed	3,351	2.9	99,429	3.2
8 i 9 oed	2,155	1.9	63,650	2.1
10 i 14 oed	6,418	5.6	177,748	5.8
15 Oed	1,363	1.2	37,168	1.2
16 i 17 oed	2,849	2.5	77,111	2.5
18 i 19 oed	2,390	2.1	84,841	2.8
20 i 24 oed	5,798	5	21,1924	6.9
25 i 29 oed	5,404	4.7	185,728	6.1
30 i 44 oed	19,079	16.6	570,894	18.6
45 i 59 oed	23,576	20.5	609,233	19.9
60 i 64 oed	8,844	7.7	204,885	6.7
65 i 74 oed	13,966	12.1	300,550	9.8
75 i 84 oed	9,921	8.6	187,434	6.1
85 i 89 oed	2,729	2.4	49,360	1.6

90 oed a throsodd	1,546	1.3	25,200	0.8
Yr Holl Drigolion Arferol	115228		3063456	
Oedran Cymedrig	44.6		40.6	
Oedran Canolrifol	46		41	

112. Mae gan Gonwy gyfran is o blant (0-14 oed) o'i gymharu â Chymru, a chyfran uwch o bobl hŷn (60+). Canlyniad hyn yw oedran cymedrig a chanolrifol (cyfartalog) uwch ar gyfer y Sir.

Newid yn y Boblogaeth

113. Ers 2005 mae poblogaeth Conwy wedi cynyddu 3,850, sef 3.4% - cyfartaledd o ryw 0.3% y flwyddyn, er nad yw cyfraddau'r newid wedi bod yn wastad ar draws y cyfnod. Yn yr un cyfnod fe gynyddodd poblogaeth Cymru 4.4% ac fe dyfodd poblogaeth y DU 7.8%.

Tabl 28 Amcangyfrifon poblogaeth 1981- 2015 Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS	BS Conwy	Cymru	Prydain Fawr	Y DU
1981	99,000	2,813,500	54,814,500	56,357,500
1986	101,400	2,810,900	55,110,300	56,683,800
Cyfrifiad 1991*	106,300	2,835,100	54,888,800	-
1991	108,000	2,873,000	55,831,400	57,438,700
1996	107,900	2,891,300	56,502,600	58,164,400
Cyfrifiad 2001*	109,600	2,903,100	57,103,900	58,789,200
2001	109,700	2,910,200	57,424,200	59,113,000
2006	113,000	2,985,700	59,067,800	60,810,900
Cyfrifiad 2011*	115,200	3,063,500	61,371,300	63,182,100
2011	115,300	3,063,800	61,470,800	63,285,100
2012	115,500	3,074,100	61,881,400	63,705,000
2013	115,800	3,082,400	62,275,900	64,105,700
2014	116,300	3,092,000	62,756,300	64,596,800
2015	116,200	3,099,100	63,258,400	65,110,000
Newid 2005-2015	3.4%	4.4%	7.8%	7.8%
Newid 2014-2015	-0.1%	0.2%	0.8%	0.8%

* Cafodd cyfrifiadau poblogaeth y Cyfrifiad eu cymryd ar 21 Ebrill 1991, 29 Ebrill 2001 a 27 Mawrth 2011, felly ni fydd y niferoedd yn cyfateb yn union ag amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth ym 1991, 2001 a 2011, a gymerwyd ar 30 Mehefin.

Amcanestyniadau Poblogaeth

114. Mae amcanestyniadau poblogaeth yn ystyried tueddiadau yn y boblogaeth yn y gorffennol a'r presennol ac yn ceisio rhagweld y boblogaeth bosibl yn y dyfodol os bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Yn 2013 cynhyrchodd Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru set o amcanestyniadau a oedd yn seiliedig ar nodweddion y boblogaeth ar lefel awdurdodau unedol yn 2011.

115. Mae Tabl 29 yn nodi sut y rhagdybir y bydd poblogaeth Conwy yn newid dros yr ugain mlynedd nesaf. Bydd nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy'n parhau i ostwng yn gyson. Hefyd, bydd y boblogaeth o oedran gweithio (16-64) yn parhau i ostwng hefyd wrth i genhedlaeth y 'blynyddoedd brig babis' symud allan o'r categori hwn ac i oedran ymddeol, ac wrth i'r grŵp oedran ifanc 18-24 oed allfudo o'r ardal i fynd i'r Brifysgol a manteision ar gyfleoedd cyflogaeth. Bydd y boblogaeth hŷn, 65+, yn parhau i dyfu'n sylweddol hefyd o ganlyniad i welliannau cynyddol yn nghyfraddau marwolaethau.

Tabl 29 Grwpiau oedran eang ar gyfer y boblogaeth yng Nghonwy Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2011 (prif amcanestyniad), Llywodraeth Cymru	2005	2015	2025	2035
Nifer				
Cyfanswm y boblogaeth	112,400	116,200	116,900	115,500
0-15 oed	19,900	18,900	19,200	17,000
16-64 oed	66,300	66,400	62,400	58,300
65+ oed	26,100	30,900	35,200	40,300
85+ oed	3,500	4,700	6,300	9,300
Fel canran o gyfanswm y boblogaeth				
Cyfanswm y boblogaeth	100%	100%	100%	100%
0-15 oed	17.7%	16.3%	16.5%	14.7%
16-64 oed	59.0%	57.2%	53.4%	50.5%
65+ oed	23.2%	26.6%	30.1%	34.8%
85+ oed	3.1%	4.0%	5.4%	8.0%

116. Mewn ymateb i ragamcanion poblogaeth mae'n rhaid i gamau i gyflenwi tai yn y dyfodol ystyried anghenion y grwpiau oedran gwahanol hyn. Ceir dadansoddiad pellach o anghenion pobl hŷn o ran tai ar dudalen 72.

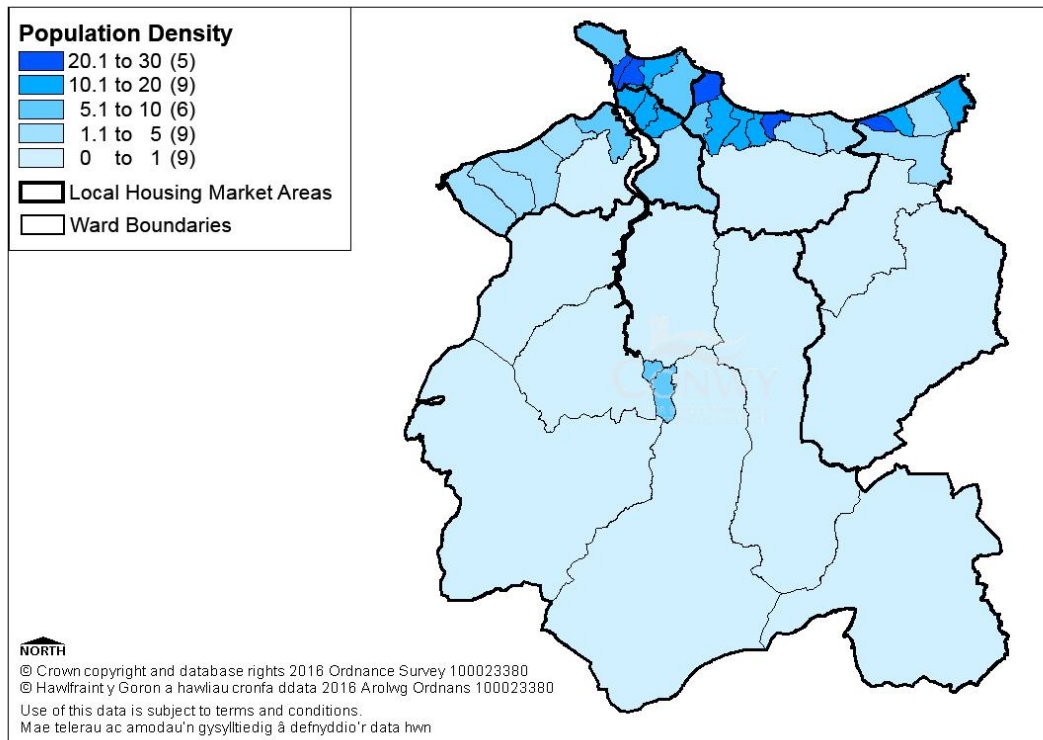
Dwyster Poblogaeth

117. Mae'r dwyster poblogaeth yn isel, ar 1.0 o bobl am bob hectar ledled y Fwrdeistref Sirol, ond yn codi i fwy nag 20 o bobl am bob hectar mewn rhai ardaloedd trefol ar yr arfordir. Mae'r llain arfordirol cul yn cynnwys 85% o boblogaeth y Fwrdeistref Sirol, a Llandudno a Bae Colwyn yw'r ddwy brif ardal drefol. Aneddiadau sylweddol eraill yw Abergele, Conwy, Bae Cinmel, Towyn, Cyffordd Llandudno, Penmaenmawr, Llanfairfechan a Bae Penrhyn.

118. Mae poblogaeth Conwy wledig wedi'i gwasgaru'n eang. Y prif aneddiadau yw tref farchnad Llanrwst a phentrefi gwasgarog Betws-y-Coed, Betws yn Rhos, Eglwysbach, Llanfairtalhaiarn, Llansannan, Llangernyw, Pentrefoelas a Cerrigydrudion. Mae Map 10 yn dangos dwyster poblogaeth ar gyfer pob ward.

Map 10 Dwyster Poblogaeth

Ffynhonnell: CBSC



Amcangyfrifon Aelwydydd

119. Y diffiniad o aelwyd yw un unigolyn yn byw ar ei ben ei hun, neu grŵp o bobl yn byw yn yr un cyfeiriad gyda threfniadau cyffredin ar gyfer cadw tŷ – hynny yw, rhannu naill ai ystafell fyw neu o leiaf un pryd y dydd. Mae'r adran ar Faint Tai ar dudalen 77 yn nodi sut y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy'n tyfu dros yr ugain mlynedd nesaf, a sut y mae maint cyfartalog aelwydydd yn mynd yn llai ac yn llai oherwydd nifer uchel yr aelwydydd â phobl unigol yng Nghonwy a thueddiadau tuag at deuluoedd llai.

Incwm Aelwydydd

120. Mae incwm aelwydydd canolrifol Conwy ychydig yn is nag incwm Cymru, ond yn sylweddol is na chanolrif Prydain. Mae wedi cynyddu ychydig ers llynedd (2015), cynnydd o ychydig mwy na £1000, ond rhwng 2011 a 2016 maw incwm aelwydydd canolrifol Conwy wedi gostwng £500 yn gyffredinol.

Tabl 30 Incwm Aelwydydd Ffynhonnell: CACi PayCheck	Incwm	Incwm
LHMA1 Gorllewin	£27,400	£15,800
LHMA2 Gogledd	£23,850	£13,700
LHMA3 Canol	£24,350	£13,800
LHMA4 Dwyrain	£23,350	£13,700
LHMA5 De	£25,500	£14,600
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	£24,800	£14,250
Cymru	£24,950	£14,000
Prydain Fawr	£29,450	£15,900
* Mae mesurau o incwm aelwydydd yn cynnwys cyflogau, cymorth lles, buddsoddiadau, pensiynau ac incwm arall ar gyfer pob aelod o'r aelwyd.		

121. Mae incwm aelwydydd yn amrywio'n sylweddol ar draws pob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Yn LHMA1 Gorllewin y mae incwm canolrifol aelwydydd ar ei uchaf, ar £27,400 a'r incwm yn y chwarter isaf ar ei uchaf, ar £15,800, tra'u bod ar eu hisaf yn LHMA4 Dwyrain, ar £23,350 a £13,700 yn y drefn honno.

Cyflogaeth

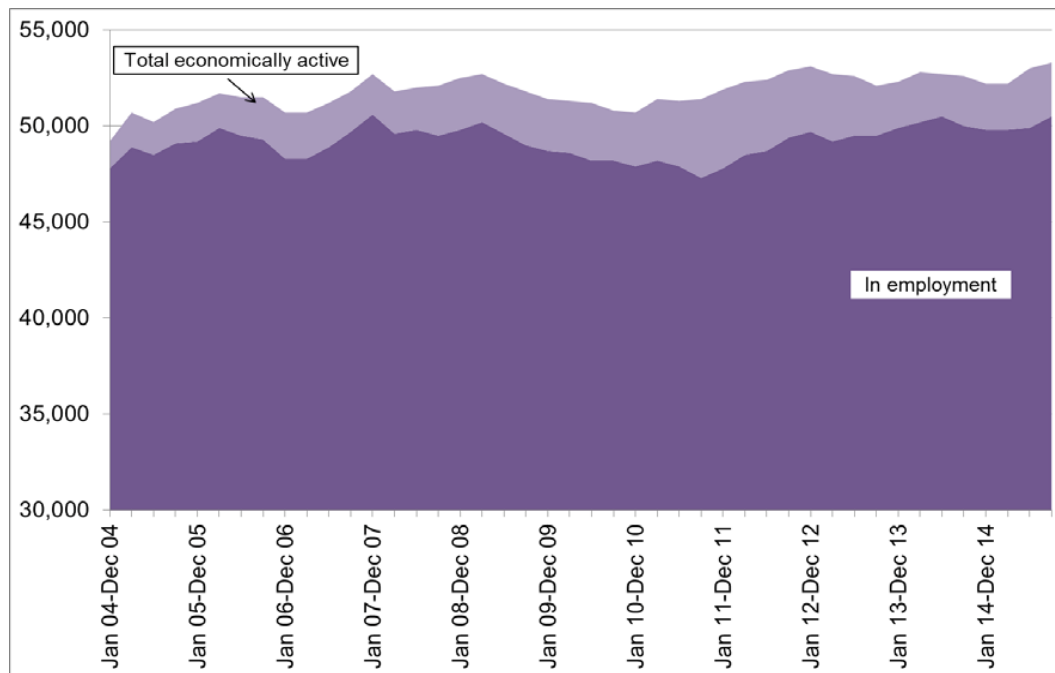
122. Mae 75.3% o bobl 16-64 oed yn Sir Conwy yn economaidd weithgar (mewn gwaith neu ar gael i wneud gwaith) – sy'n debyg i'r gyfradd ar gyfer cyfartaledd Cymru ond yn is na'r ffigwr ar gyfer Prydain Fawr yn ei chyfanrwydd. Mae'r duedd o ran cyfraddau gweithgarwch economaidd yn un tuag i fyny ar y cyfan. Fodd bynnag, mae amcangyfrifon o'r boblogaeth yn nodi mai dim ond 57.2% yw'r ganran o'r boblogaeth yng Nghonwy sy'n 16-64 oed, o'i gymharu â 62.2% yng Nghymru a 63.5% ledled Prydain Fawr. Mae hyn yn arwain at gymarebau dibyniaeth uchel – hynny yw, nifer y plant/y bobl oeddrannus am bob unigolyn o oedran gweithio. Gall cyfrannau uchel o ddibynyddion yn y boblogaeth roi straen ar yr economi ac ar strwythur cymdeithasol y gymuned.

123. Mae Siart 7 yn nodi cyfanswm y trigolion economaidd weithgar yng Nghonwy . o'i gymharu â'r rhai sydd mewn cyflogaeth. Er bod y duedd o ran cyfraddau gweithgarwch economaidd yn un tuag i fyny ar y cyfan, mae cyfanswm y bobl sy'n economaidd weithgar yn fwy cyfnewidiol. Effeithir ar hyn gan faint y boblogaeth o oedran gweithio, a gallai ddechrau gostwng yn y dyfodol agos am fod mintai fawr

cenhedlaeth y 'blynyddoedd brig babis' yn symud allan o'r gweithlu wrth iddynt gyrraedd oedran ymddeol. Gostyngodd nifer y bobl a oedd mewn cyflogaeth neu'n economaidd weithgar fel arall rhwng 2008 a 2011 o ganlyniad i'r dirwasgiad economaidd. Er bod niferoedd wedi dechrau codi eto (roedd 50,500 o bobl mewn cyflogaeth yn y chwarter diwethaf a gofnodwyd, sy'n gynnydd o 500 ers y flwyddyn flaenorol), mae lefelau cyflogaeth yn parhau i fod ychydig islaw'r uchafbwynt yn 2007 pan oedd 50,600 mewn cyflogaeth.

Siart 7 Cyfanswm y trigolion sy'n economaidd weithgar (16-64 oed)

Ffynonellau: Arolwg poblogaeth blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)



124. Mae Tabl 31 yn nodi statws cyflogaeth yr holl drigolion economaidd weithgar yng Nghonwy o'i gymharu â Chymru a gweddill Prydain Fawr. Amcangyfrifir mai tua 8,400 yw nifer y bobl yn y gweithlu sy'n hunangyflogedig – tua 10.7% o weithlu'r Sir. Mae hyn yn cymharu â chyfradd o tua 9.5% ledled Cymru a 10.2% ar gyfer Prydain Fawr.

Tabl 31 Gweithgarwch Economaidd Ffynonellau: Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn y Swyddfa Ystadegau Gwladol; Arolwg poblogaeth blynyddol y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)	BS Conwy		Cymru %	Prydain Fawr %
	Nifer	%		
Yr holl bobl 16-64 oed (canol 2014)	66,900	57.5	62.2	63.5
Gweithgarwch economaidd (Hydref 2014-Medi 2015)				
Economaidd weithgar	53,300	75.3	75.1	77.7
Mewn cyflogaeth	50,500	71.1	70.3	73.4
Cyflogeion	41,500	59.8	60.1	62.8
Hunangyflogedig	8,400	10.7	9.5	10.2
Economaidd anweithgar	16,400	24.7	24.9	22.3

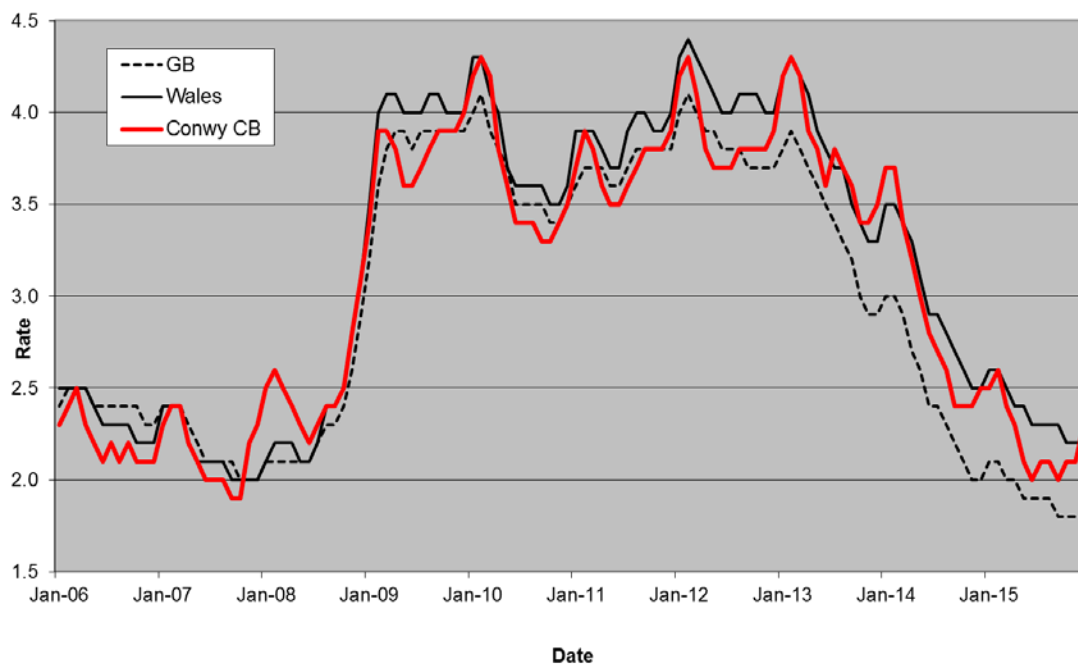
125. Mae Tabl 32 yn nodi nifer yr hawlyddion budd-daliadau o oedran gweithio sy'n byw yng Nghonwy o'i gymharu â Chymru a Prydain Fawr. Rhwng mis Tachwedd 2014 a mis Mai 2015 fe ostyngodd y gyfran o'r boblogaeth a oedd yn 16-64 oed ac yn hawlio budd-daliadau 0.5% i 15.3%, gan barhau â'r gostyngiad i lefelau cyn dirwasgiad 2007/8 a ddechreuodd ar ganol 2014. Dros y 10 mlynedd ddiwethaf, mae cyfradd gyffredinol yr hawlyddion budd-daliadau o oedran gweithio wedi aros ar y cyfan 0.5-2 bwynt islaw'r cyfartaledd ar gyfer Cymru, a 2-4 pwynt uwchlaw'r lefelau ar gyfer Prydain Fawr. Mae gan Gonwy gyfran uchel o hawlyddion budd-daliadau analluogrwydd, o'i gymharu â chyfartaledd Prydain Fawr.

Tabl 32 hawlyddion budd-daliadau ymhlith y grŵp cleientiaid sydd o oedran gweithio (Mai 2015) Ffynhonnell: Hawlyddion budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau – grŵp cleientiaid sydd o oedran gweithio (NOMIS)	Conwy		Cymru %	Prydain Fawr %
	Nifer	%		
Cyfanswm yr hawlyddion	10,230	15.3	15.8	12.2
Ceisio gwaith	1,290	1.9	2.2	1.7
Lwfans Cyflogaeth a Chymorth a budd-daliadau analluogrwydd	5,560	8.3	8.5	6.3
Rhieni sengl	760	1.1	1.3	1.1
Gofalwyr	1,370	2.0	2.0	1.5
Eraill ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig ag incwm	220	0.3	0.3	0.3
Anabl	840	1.3	1.2	1.1
Wedi cael profedigaeth	170	0.3	0.2	0.2
Budd-daliadau diweithdra allweddol*	7,840	11.7	12.4	9.4

* Y budd-daliadau diweithdra allweddol yw lwfans ceisio gwaith, budd-daliadau analluogrwydd, rhieni sengl ac eraill ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig â gwaith

Siart 8 Y gyfradd diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau, Ionawr 2006-Rhagfyr 2015

Ffynhonnell: Cyfrif hawlyddion y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)



126. Roedd y gyfradd diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ar gyfer mis Rhagfyr 2015 yn 2.3%, sy'n gynydd o 0.2% o'i gymharu â'r mis blaenorol ond yn is na'r un cyfnod y llynedd. Ym mis Mehefin 2014, gostyngodd y gyfradd islaw 3.0% am y tro cyntaf mewn mwy na phum mlynedd, gan olygu bod diweithdra wedi gostwng yn ôl i'r lefelau cyn dirywiad economaidd 2007/08. Mae'r ffigwr ar y cyfan yn debyg i'r un ar gyfer Cymru ond yn uwch na lefel Prydain Fawr. Fodd bynnag, er bod cyfraddau diweithdra wedi gostwng ar y cyfan, nid yw'r gostyngiad mor barhaus na sefydlog â'r gyfradd ar gyfer Prydain Fawr gyfan, efallai oherwydd natur dymhorol patrymau cyflogaeth sy'n seiliedig ar dwristiaeth yn y Fwrdeistref Sirol.

Tabl 33 Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ar gyfer Conwy (Rhagfyr 2015) Ffynhonnell: Cyfrif hawlyddion y Swyddfa Ystadegau Gwladol, (NOMIS)	Nifer	Cyfradd	% yr holl hawlyddion
Yr holl bobl	1,505	2.3	
Dynion	1,010	3.1	67.1
Menywod	500	1.5	33.2
Yn hawlio am dros 6 mis*	495	-	32.9
Yn hawlio am dros 12 mis*	305	-	20.3
Dan 25 oed	380	-	25.2
50 oed +	370	-	24.6

* Lwfans ceisio gwaith yn unig – nid yw'r data ar gyfer Credyd Cynhwysol (yr elfen cyflogaeth) ar gael ar hyn o bryd ar gyfer gwahanol gyfnodau o ddiweithdra

127. Er bod ffigyrau diweithdra ar y cyfan wedi bod yn gostwng, mae traean (32.9%) o'r holl hawlyddion wedi bod yn ddi-waith am o leiaf chwe mis ac mae dros un rhan o bump o'r holl hawlyddion wedi bod yn hawlio budd-daliadau diweithdra am 12 mis neu fwy – cyfanswm o 305 o bobl. Bu cynnydd dramatig yn y nifer a fu'n hawlio yn y tymor hir yn 2009 ac ar ddiwedd 2011 ac, er gwaethaf gostyngiad diweddar, mae wedi aros yn uchel o'i gymharu â lefelau 2008

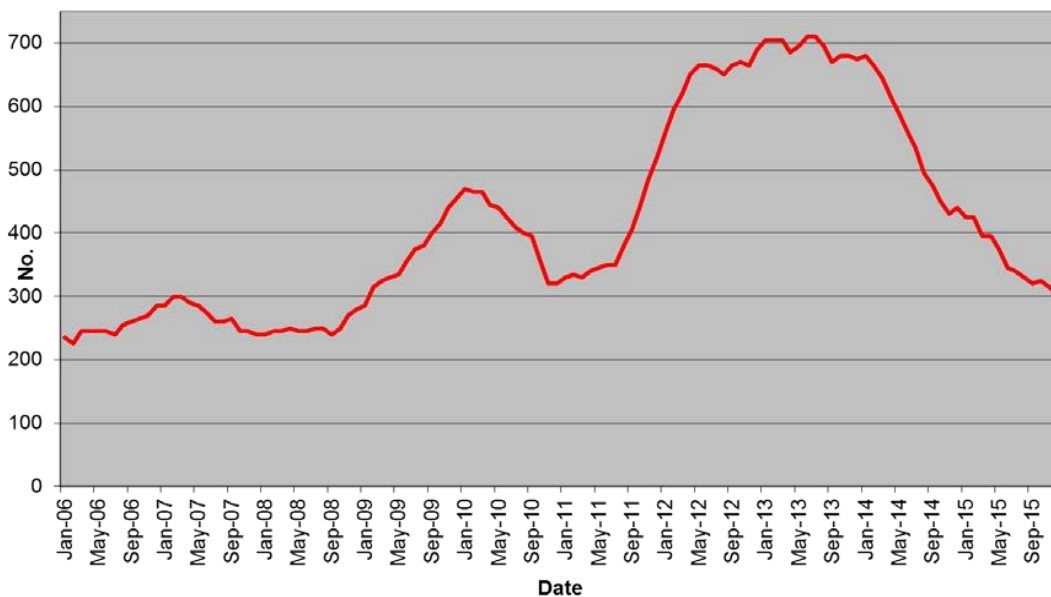
128. Yn Rhagfyr 2015, roedd cyfanswm y rhai dan 25 a oedd yn hawlio budd-dal diweithdra yn 380. Yn gyffredinol, mae pobl ifanc dan 25 oed yn rhoi cyfrif am 20%-30% o'r holl rai sy'n hawlio budd-dal diweithdra. Cododd nifer y bobl ifanc sy'n ddi-waith yn sydyn ar ddiwedd 2008 ac arhosodd yn uchel am dros bum mlynedd, er bod lefelau diweithdra ymhlith yr ifanc bellach yn is nag a fuont ers yn dirwasgiad 2008/09.

Budd-daliadau Cysylltiedig â Thai

129. Mae Tabl 34 yn dangos nifer y rhai sy'n derbyn budd-dal tai sy'n byw yn y sectorau cymdeithasol a phreifat yng Nghonwy o'u cymharu â rhai yng Nghymru a Phrydain Fawr. Mae cyfran yr holl dderbynyddion sydd yn y sector preifat yn llawer uwch nag yn achos Cymru neu'r DU yn gyffredinol. Mae hynny'n adlewyrchu'r ffaith bod y gyfran o eiddo rhent cymdeithasol yn isel a bod nifer yr aelwydydd incwm isel yn cael eu cartrefu yn y sector preifat.

Siart 9 Diweithdra ar sail Lwfans Ceisio Gwaith – yn hawlio am dros 12 mis*

Ffynhonnell: Nifer y rhai sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (NOMIS)



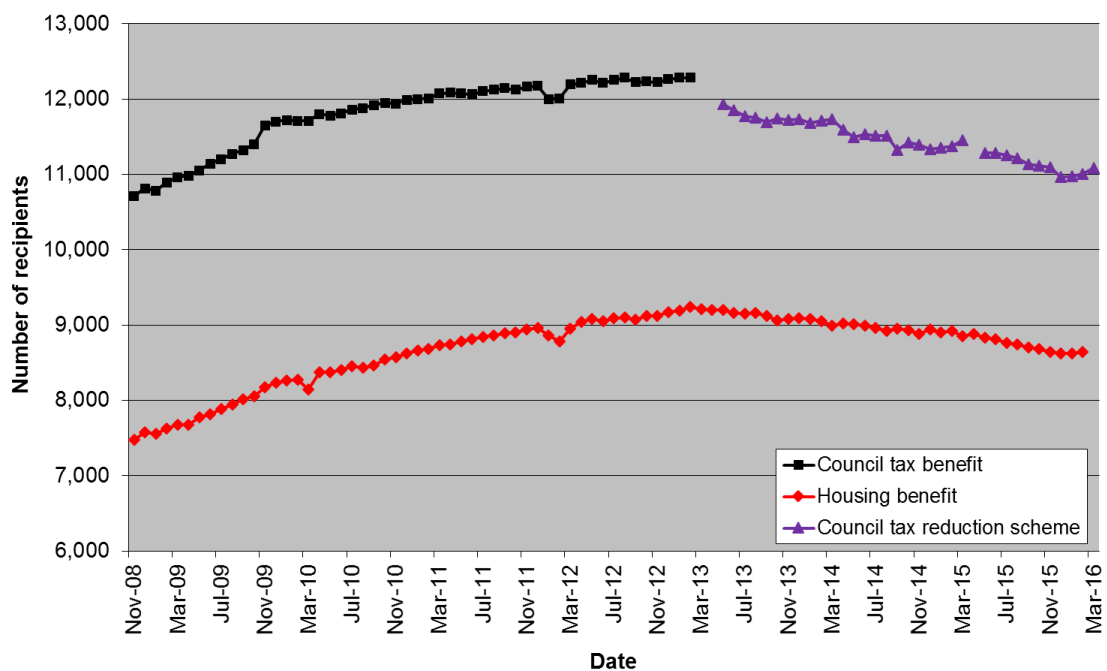
* Lwfans ceisio gwaith yn unig – nid yw'r data ar gyfer Credyd Cynhwysol (yr elfen cyflogaeth) ar gael ar hyn o bryd ar gyfer gwahanol gyfnodau o ddiweithdra

Tabl 34 Derbynyddion budd-dal tai Ffynhonnell: ystadegau budd-dal tai, Yr Adran Gwaith a Phensiynau	Conwy		Cymru	Prydain Fawr
Holl dderbynyddion budd-dâl tai (Chwef 2017)	8,346		234,859	4,523,978
Yn y Sector Rhentu Cymdeithasol	4,500	53.9%	67.8%	69.2%
Yn y Sector Rhentu Preifat	3,851	46.1%	32.2%	30.7%
Newid ers y chwarter diwethaf (Tach 2016)	-54	-0.6%	0.1%	-0.6%
Newid ers y flwyddyn ddiwethaf (Chwef 2016)	-296	-3.5%	-3.1%	-4.6%

130. Mae Siart 10 yn dangos nifer yr hawliadau am fudd-dal tai yng Nghonwy yn ystod yr wyth mlynedd diwethaf. Ers Mawrth 2013 mae nifer y ceisiadau wedi bod yn gostwng.

Siart 10 Nifer y derbynyddion budd-dal cysylltiedig â thai yng Nghonwy (Tach-2008 i Mawrth-2016)

Ffynhonnell: ystadegau budd-dal tai a'r dreth gyngor, Yr Adran Gwaith a Phensiynau



131. Mae dros hanner pobl Conwy sy'n rhentu, 54%, yn derbyn help gyda chostau tai. Mae gan Conwy ganran llawer uwch o bobl hŷn sy'n derbyn budd-dâl tai, gyda 31.3% o rai 65 oed neu'n hŷn o'i gymharu â 27.0% ar draws Cymru a 27.8% ym Mhrydain Fawr. O ganlyniad i hynny mae cyfran yr hawlyddion â phlant dibynnol yn is yng Nghonwy, set 31.1% o'i gymharu â 34.5% ar draws Cymru, a 36.1% ar gyfer Prydain Fawr gyfan.

Effaith Diwygio Lles

132. Mae diwygio lles yn effeithio'n uniongyrchol ar allu aelwydydd i fforddio eu rhent. Comisiynwyd asesiad o sut y mae diwygio lles yn effeithio ar incwm aelwydydd yng Nghonwy yn 2017. Nodir uchafbwyntiau'r adroddiad, a gynhyrchwyd gan Policy in Practice, isod. Mae'r cynnig i ddod â lefelau budd-dâl tai i'r un lefel â Lwfans Tai Lleol wedi cael ei dynnu'n ôl erbyn hyn (Ionawr 2018) felly nid yw llawer o'r rhagamcanion a wnaethpwyd yn gywir mwyach. Bydd diwygio lles yn effeithio'n negyddol ar incwm aelwydydd p'un bynnag.

133. Roedd diwygiadau a gyflwynwyd cyn 2017 yn cynnwys

- Rhewi cyfraddau LHA tan 2019;
- Cyfyngu hawl pobl sengl o dan 35 oed i dderbyn LHA i'r gyfradd ystafell a rennir.
- Y tâl tanfeddiannu a gymhwysir i denantiaid tai cymdeithasol. Yn Chwefror 2017, bu gostyngiad cyfartalog o £15.24 yr wythnos i 527 o aelwydydd (13% o'r holl denantiaid tai cymdeithasol) (gweler tabl 35).
- Diddymu Premiwm Teulu Budd-dâl Tai: Bu i 1119 o deuluoedd golli £17.45 yr wythnos.
- Y cap budd-daliadau (sy'n cyfyngu swm y Budd-dâl Tai sy'n daladwy i aelwyd er mwyn sicrhau nad yw eu huchafswm budd-daliadau yn fwy na £20,000 y flwyddyn).

Tabl 35: derbynyddion yr effeithiwyd arnynt gan gymhorthdal ystafell sbâr/treth ystafell wely

Ffynhonnell: ystadegau budd-dal tai, Yr Adran Gwaith a Phensiynau

	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		Cymru	Prydain Fawr
	Nifer	£	£	£
Chwefror 2017	527	£15.36	£14.59	£15.24
Newid ers y flwyddyn ddiwethaf (Chwef 2016)	-18	£0.43	£0.42	-£0.03

134. Cynlluniedig

- Diddymu hawl i fudd-dal tai yn achos nifer o bobl 18-20 oed, fydd yn effeithio ar 137 o hawlyddion presennol a 312 o bobl ifanc petaent yn gwneud cais am Gredyd Cynhwysol.
- Cyflwyno Credyd Cynhwysol yn llawn, sy'n gostwng lefel y cymorth tai a delir, ynghyd â chostau gweinyddol sy'n effeithio ar pryd y gwneir taliadau. Bydd rheolau amodol mewn-gwaith newydd, lwfansau

gweithio, a'r 'llawr isafswm incwm' newydd yn golygu y bydd taliadau Credyd Cynhwysol yn gostwng. Bydd y gyfundrefn sancsiynau yn effeithio ar allu tenantiaid i dalu rhent. Byddai 54.3% o'r hawlyddion presennol yn gweld gostyngiad yn incwm yr aelwyd ar ôl cael eu symud i Gredyd Cynhwysol.

- Bydd didyniadau 'annibynyddion' o dan CC yn fwy pan fo annibynyddion yn hawlio budd-dâl (bydd hynny'n effeithio ar tua 157 o achosion yng Nghonwy).

135. Tra bydd newidiadau eraill yn arwain at ostyngiad cyffredinol yn incwm hawlyddion, yn cynnwys tueddiadau cyffredinol yng nghostau byw:

- Toriadau i gredydau treth ar gyfer trydydd plentyn a phlant dilynol
- Llai o lwfansau gweithio

136. Rhagdybir y bydd y diwygiadau yn creu heriau sylweddol ia aelwydydd o ran fforddio rhent yn y sectorau preifat a chymdeithasol.

Effaith ar y sector rhentu preifat.

137. Bu i'r asesiad o effaith diwygio lles ganfod y byddai 96.5% o'r aelwydydd yn y sector preifat yn cael eu heffeithio'n fawr gan y diwygiadau. Amcangyfrifir y bydd 1140 o aelwydydd angen gwarchodaeth pontio pan fyddant yn symud i CC.

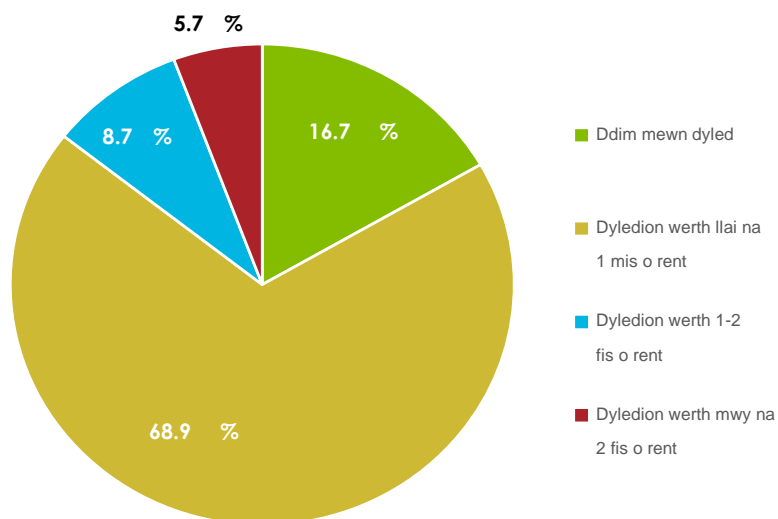
138. Ar hyn o bryd, o'r 3,735 o aelwydydd sy'n hawlio budd-dâl tai yn 2017, roedd 87.2% yn talu rhent ar raddfa uwch na'u lwfans LHA perthnasol. Yr 'ategiad' cyfartalog oedd £30.70. Mae rhenti yn codi tra bod LHA wedi ei rewi tan 2019. Bydd y diffyg cynyddol mewn budd-dâl yn creu mwy o bwysau ar dai cymdeithasol oherwydd y bydd taliadau 'ategol' yn dod yn gynyddol anoddach i'w fforddio wrth i fudd-dâl ostwng. Mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid preifat yn gwrthod derbyn tenantiaid newydd fydd yn hawlio CC.

Effaith ar y sector rhentu cymdeithasol

- Amcangyfrifir y bydd 1548 o aelwydydd angen gwarchodaeth pontio pan fydd CC yn cael ei gyflwyno'n llawn.
- Ni fydd gan bobl dan 21 oed hawl i dderbyn Budd-dâl Tai. Er y bydd rhai pobl sy'n agored i niwed yn cael eu gwarchod, nid fydd darparwyr tai yn gallu gwasanaethu'r rhai na fydd ganddynt hawl.
- Mae gweinyddu Credyd Cynhwysol fydd yn ôl-daladwy'n fisol yn dilyn cyfnod o ddisgwyl yn achosi heriau cyllidebu difrifol i denantiaid. Mae ardaloedd peilot ar gyfer CC wedi profi mwy o ddyledion rhent.

- Yn 2017 mae lefel dyledion rhent mewn tai cymdeithasol yng Nghonwy yn cael ei ddangos yn siart 11. Disgwylir y bydd y diwygiadau yn parhau i gael effaith gronol ar ddyledion rhent.

Siart 11. Dyledion rhent Tai Cymdeithasol 2017



Nifer y Tai a Adfeddiannwyd

139. Dim ond rhoi syniad o nifer y tai sydd wedi cael eu hadfeddiannu y mae'r ffigyrau hyn. Gall tai gael eu hadfeddiannu heb orchymyn llys, ac nid yw pob gorchymyn llys yn arwain at adfeddiannu. Mae hawliadau yn golygu camau sydd wedi cael eu cymryd. Rhoddir gorchmynion ar ôl i'r llys farnu bod gan y sawl sy'n hawlio achos. Mae Tabl 36 yn nodi nifer y gorchmynion a hawliadau adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid yn 2016.

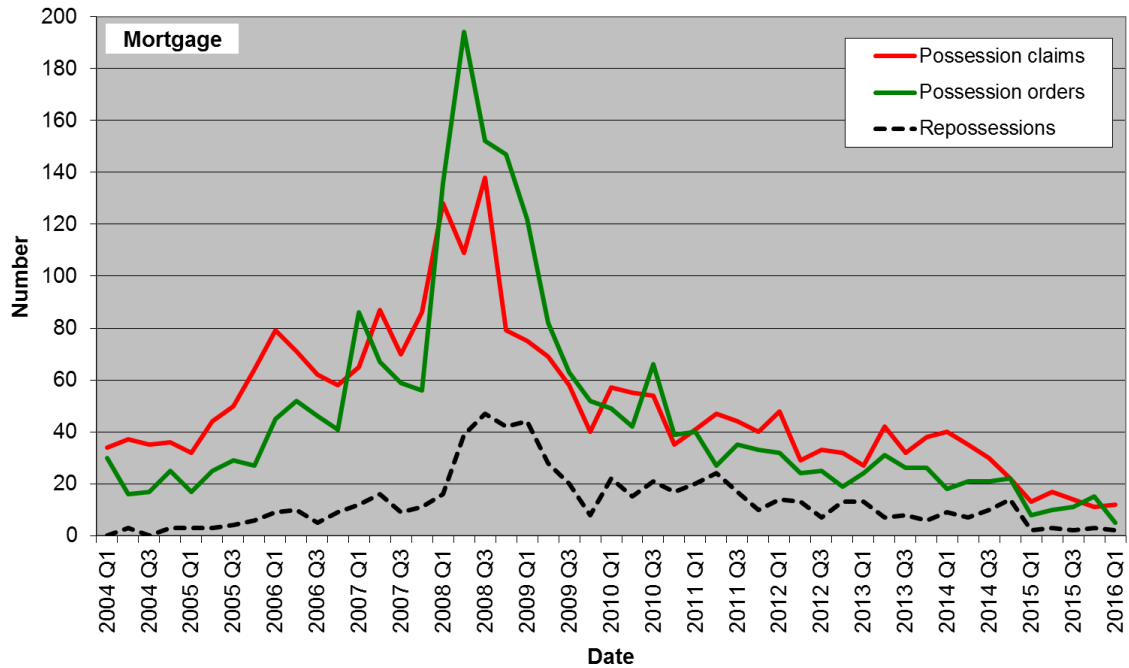
Tabl 36 Tai a adfeddiannwyd Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amdiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)	Adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi			Adfeddiannu gan landlordiaid		
	Hawliad- au a gyflwynw yd	Gorchm ynion a wnaed	Tai a adfeddian nwyd	Hawliad- au a gyflwynw yd	Gorchm ynion a wnaed	Tai a adfeddia nnwyd
Chwarterol: Ion-Maw 2016 (Q1)						
Cyfanswm	12	5	2	38	29	5
% newid ers yr un						
chwarter y llynedd	-8%	-38%	0%	-30%	-19%	-67%
Cyfradd am bob 1,000 o aelwydydd						
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	0.2	0.1	0.0	0.7	0.6	0.1
Blwyddyn: Ebr 2015 - Maw 2016						
Cyfanswm	54	41	10	174	134	42
% newid ers y cyfnod blaenorol						
o 12 mis	-46%	-43%	-70%	8%	10%	35%
Cyfradd am bob 1,000 o aelwydydd						
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	1.0	0.8	0.2	3.3	2.6	0.8

140. Yn ystod dirwasgiad 2008 cafwyd cynnydd sydyn yn nifer y camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi. Fodd bynnag, roedd y ffigyrau ar gyfer 2009 a 2010 yn dangos gostyngiad sylweddol yn y camau adfeddiannu, ac mae'r duedd hon wedi parhau. Cyflwynwyd Protocol newydd Cyn Camau Adfeddiannu gan Gwmnïau Morgeisi ar ddiwedd

2008 a fydd wedi dylanwadu ar y ffigyrau. Mae benthycwyr morgesi hefyd yn llai tebygol o geisio adfeddiannu tai pan fo gweithgarwch yn y farchnad dai yn araf, gan y byddant yn llai tebygol o allu gwerthu'r tai drachefn ar ôl eu hadfeddiannu.

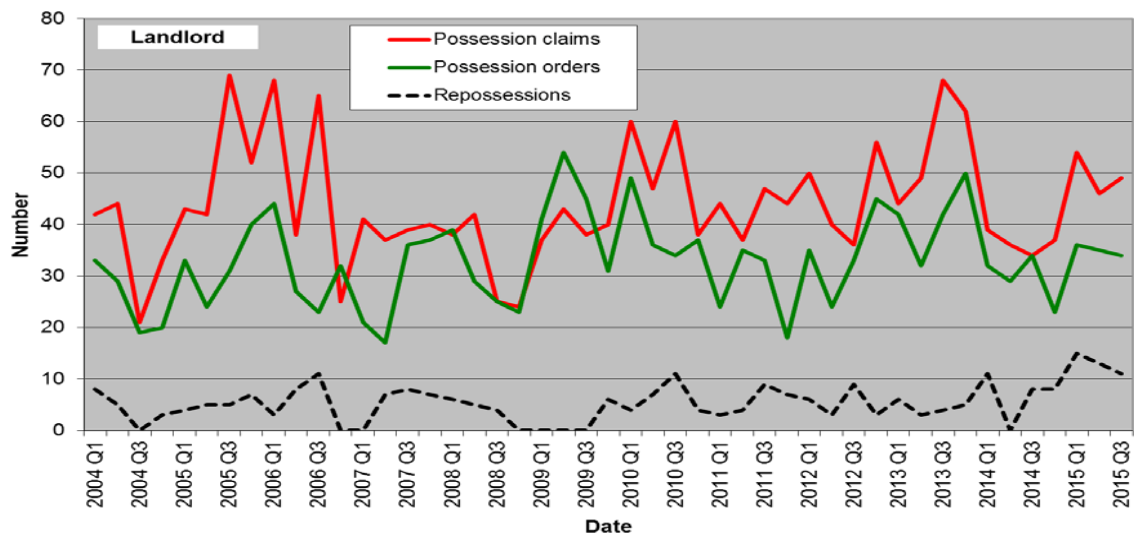
Siart 12 Camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgesi bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2016 Ch1)

Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amddiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgesi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)



Siart 13 Camau i adfeddiannu gan landlordiaid bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2015 Ch3)

Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Amddiffyn ar adfeddiannu gan gwmnïau morgesi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)



141. Er bod nifer y camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgesei yn dangos tuedd tuag i lawr dros bum mlynedd, ni welwyd yr un gostyngiad parhaus mewn camau adfeddiannu gan landlordiaid (yn erbyn tenantiaid mewn tai rhent) – efallai o ganlyniad i newidiadau i hawliau i fudd-dâl tai a phrosesau talu. Fodd bynnag, mae cyfradd a nifer y camau drwy'r llysoedd gan landlordiaid sy'n arwain at adfeddiannu'n arbennig o isel yng Nghonwy, yn enwedig o'i gymharu â ffigyrau cenedlaethol.

Anghenion Tai

Anghenion Tai yn y Dyfodol

142. Mae rhagamcanion poblogaeth ar gyfer Conwy yn dangos y bydd y boblogaeth yn tyfu rhywfaint yn ystod y pum mlynedd nesaf. Yn y tymor hirach bydd yn dechrau gostwng ar ôl 2020. Mae amcanestyniadau hefyd yn dangos y bydd nifer y plant sy'n byw yng Nghonwy'n cynyddu ychydig yn y tymor byr, ond y bydd yn dechrau gostwng yn y tymor hir. Bydd y boblogaeth o oedran gweithio'n lleihau dros y deng mlynedd nesaf, ond bydd y boblogaeth hŷn yn tyfu'n sylweddol. Bydd y newidiadau yma yn y boblogaeth yn creu angen newydd am dai, yn bennaf o ganlyniad i ffurfio aelwydydd newydd o blith y boblogaeth bresennol. Mae'r anghenion tai newydd hyn yn ychwanegu at y pwysau presennol ar y farchnad dai. Mae Tabl 37 yn nodi'r amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Conwy dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 37 Newid rhagamcanol yn niferoedd aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy, 2016-2021 (aelwydydd newydd sy'n ymffurfio) <small>Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2014, tuedd ymfudo dros 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru</small>	Nifer
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd yn 2017	52,411
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd yn 2022	53,216
Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd	805
Cyfartaledd blynyddol	161

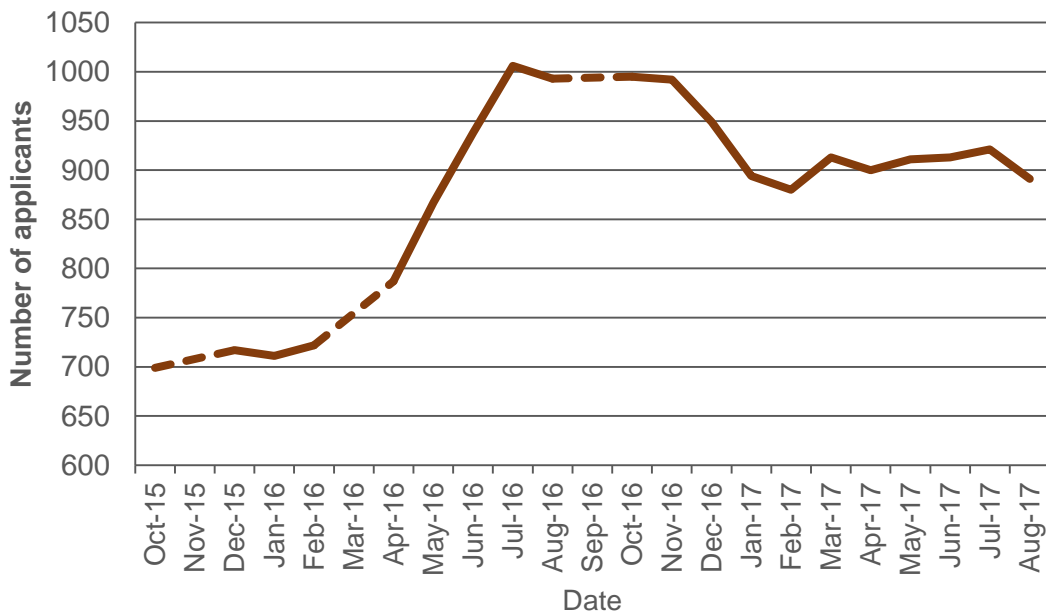
143. Rhagamcanir y bydd cyfartaledd o 161 o aelwydydd newydd yn cael eu ffurfio bob blwyddyn am y pum mlynedd nesaf. Bydd y ffigwr hwn yn bwydo i mewn i'r cyfrifiad ar gyfer nifer ychwanegol y tai fforddiadwy bob blwyddyn yng ngham 13 o'r asesiad i bennu faint o unedau o dai fforddiadwy y mae eu hangen yng Nghonwy bob blwyddyn.

Ôl-groniad o anghenion tai cymdeithasol

144. Un o'r camau cyntaf wrth gyfrifo'r gofyniad ychwanegol am dai fforddiadwy yw asesu'r ôl-groniad o anghenion tai heb eu diwallu. Mae hyn yn golygu dadansoddi cofrestrai tai chofrestr tai fforddiadwy a Camau Cyntaf i weld faint o aelwydydd y mae angen tai fforddiadwy arnynt yn barod a'r math o eiddo sydd eu hangen arnynt. Mae Siart 14 yn dangos sut y mae'r rhestr aros am dai cymdeithasol yng Nghonwy wedi tyfu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.

Siart 14 Rhestr aros am dai cymdeithasol ar gyfer Conwy

Ffynhonnell: Cofrestr tai SARTH



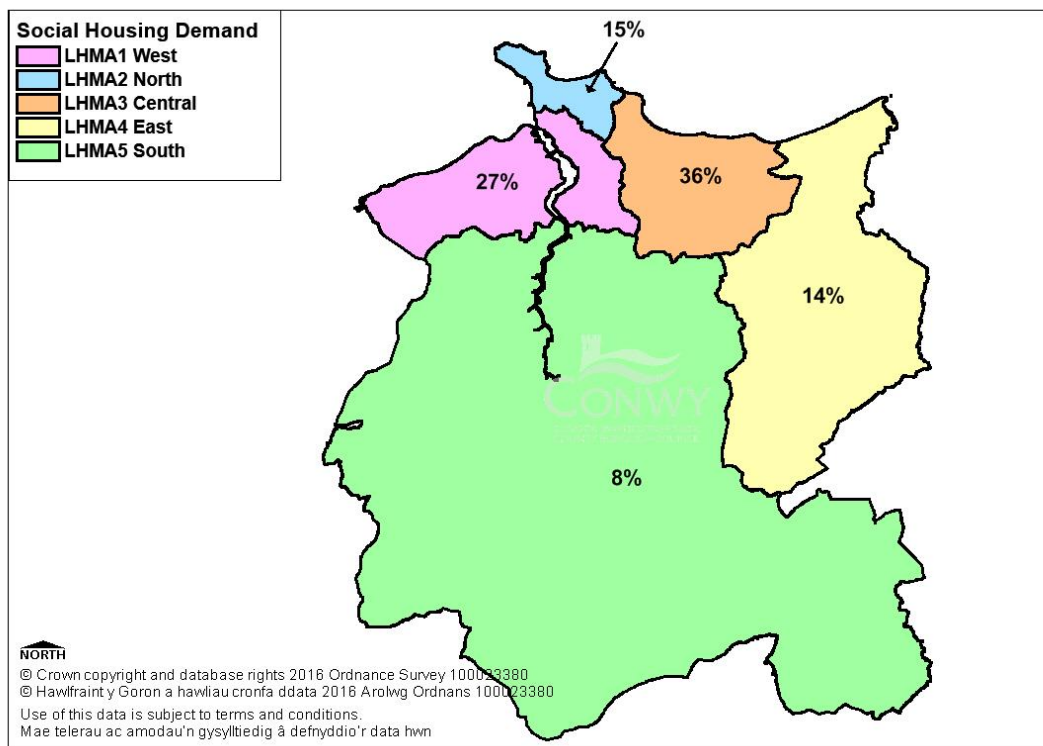
145. Yn Ebrill 2015 lansiodd cofrestr newydd SARTH. Daeth â'r rhestrau aros a gedwid ar wahân gan bob RSL oedd yn gweithredu yng Nghonwy. Yr LHMA fydd y cyntaf yn achos Conwy i gynnwys holl ymgeiswyr tai cymdeithasol y sir. Mae hyn yn darparu cronfa dystiolaeth fwy cydnerth er mwyn cyfrifo angen am dai. Fodd bynnag, dylid nodi bod y meini prawf cymhwysedd ar gyfer derbyn pobl ar y gofrestr tai newydd wedi cael eu tynhau, sy'n golygu nad yw'n bosibl cymharu'n uniongyrchol â data ar angen am dai cymdeithasol sy'n blaenori SARTH. Roedd nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr pan gyflwynwyd SARTH ychydig o dan 1,000, ond ers dechrau 2017 mae'r galw wedi bod o gwmpas 900 ar gyfartaledd.

146. Mae Map 11 yn nodi'r galw am dai cymdeithasol sy'n cael ei ddangos fel canran o ddewis ymgeiswyr ar gyfer pob ardal o'r farchnad.

147. Mae'r galw am dai cymdeithasol ar ei uchaf ar hyd y llain arfordirol, ac mae'n arbennig o uchel yn ardaloedd marchnad tai lleol y Canol a'r Gorllewin, sy'n cyfateb i 36% a 27% o holl ddewisiadau'r ardal ar y gofrestr. Gall ymgeiswyr am dai cymdeithasol ddewis hyd at 10 ardal i'w cartrefu, ac mae hynny yn gwella eu gobaith o gael eu hailgartrefu oherwydd y byddant yn cael eu hystyried ar gyfer ta priodol ar draws nifer o ardaloedd. Mae ymgeiswyr sy'n cyfyngu eu dewisiadau i ardaloedd penodol iawn yn lleihau eu gobaith yn fawr iawn o gael eu hailgartrefu, ac maent yn debygol o brofi amser aros hirach cyn derbyn cynnig am lety addas.

Map 11 Galw am Dai Cymdeithasol

Ffynhonnell: CBSC



148. Mae Tabl 38 yn nodi bandiau blaenoriaethol ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol ar adeg cyfrifiad LHMA yn Awst 2017. Mae mwyafrif yr ymgeiswyr yn cael eu dosbarthu fel B2 'mewn angen ond nid yn achos brys'. Mae bron hanner yr holl ymgeiswyr angen eiddo un ystafell wely - mae hyn wedi cael ei ddadansoddi er mwyn dangos y rhai dros 55 oed allai fod yn gymwys i gael tai lloches, oherwydd bod hynny yn cyfateb i fwyaf rif stoc un ystafell wely Conwy. Hefyd, mae'n bwysig gwerthfawrogi nifer y bobl sengl dan 35 oed sydd angen eiddo 1 ystafell wely anghenion cyffredinol, oherwydd maent yn wynebu anfantais sylweddol o ganlyniad i newidiadau i fudd-daliadau lles, ac nid ydynt ond yn gymwys i dderbyn Lwfans Tai Lleol ar raddfa

ystafell a rennir. Mae prinder llety a rennir yn y sector rhentu preifat yn golygu na allant ganfod opsiynau fforddiadwy yn y sector preifat.

Galw gan bobl sengl a theuluoedd mawr

149. Yn 2017, roedd 42.1% o'r holl ymgeiswyr angen llety 1 ystafell wely, sydd yn addas ar gyfer pobl sengl a chyplau. Ond, roedd llety 1 ystafell wely ond yn cyfateb i 16.1% o'r stoc.

150. Yn 2017, roedd 60% o'r ymgeiswyr oedd angen cyngor a chymorth mewn perthynas â'r bygythiad o wynebu digartrefedd yn bobl sengl. Ar ôl cymryd pob cam rhesymol i leddfu neu atal digartrefedd, ni ddatryswyd 107 o achosion, ac nid oedd dyletswydd pellach ar yr Awdurdod oherwydd nad oeddent mewn categori angen blaenoriaethol. Fel arfer mae'r bobl yma yn gymwys i wneud cais am dai cymdeithasol ond nid oes hawl ganddynt gael llety dros dro pan fyddant yn ddigartref.

151. Yng Nghonwy mae'r cyfrifiad cysgwyr ar y stryd wedi canfod mwy o gysgwyr ar y stryd bob blwyddyn am y 3 blynedd diwethaf, er bod niferoedd yn parhau i fod yn gymharol isel yn 2017, sef 12. Yn genedlaethol, mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod cyfraddau cysgu ar y strydoedd wedi codi tua 25% rhwng 2016 a 2017 (statswales.gov.wales; Cysgwyr ar y strydoedd yn ôl awdurdodau lleol).

152. Mae 12.1% o'r holl ymgeiswyr angen 4 ystafell wely neu ragor, tra mai dim ond 3.5% o'r stoc sydd â 4+ o ystafelloedd gwely, ac nid oed gan rhai cymunedau unrhyw eiddo 4 ystafell wely o gwbl. Mae teuluoedd sydd â 3 neu ragor o blant, yn arbennig pan fo yna riant sengl, yn teimlo effaith mesurau diwygio lles yn gymharol aciwt. O ganlyniad i hynny mae teuluoedd yn troi at y sector tai cymdeithasol oherwydd bod rhenti preifat yn anghynladwy.

153. Yr amser cyfartalog a dreulir ar y gofrestr tai cyn y gwneir dyraniad yw 542 diwrnod. Yn achos teuluoedd sydd angen pum neu ragor o ystafelloedd gwely, mae hynny yn 1000 o ddiwrnodau. Mae un o bob deg ymgeisydd yn disgwyl am dros dair blynedd.

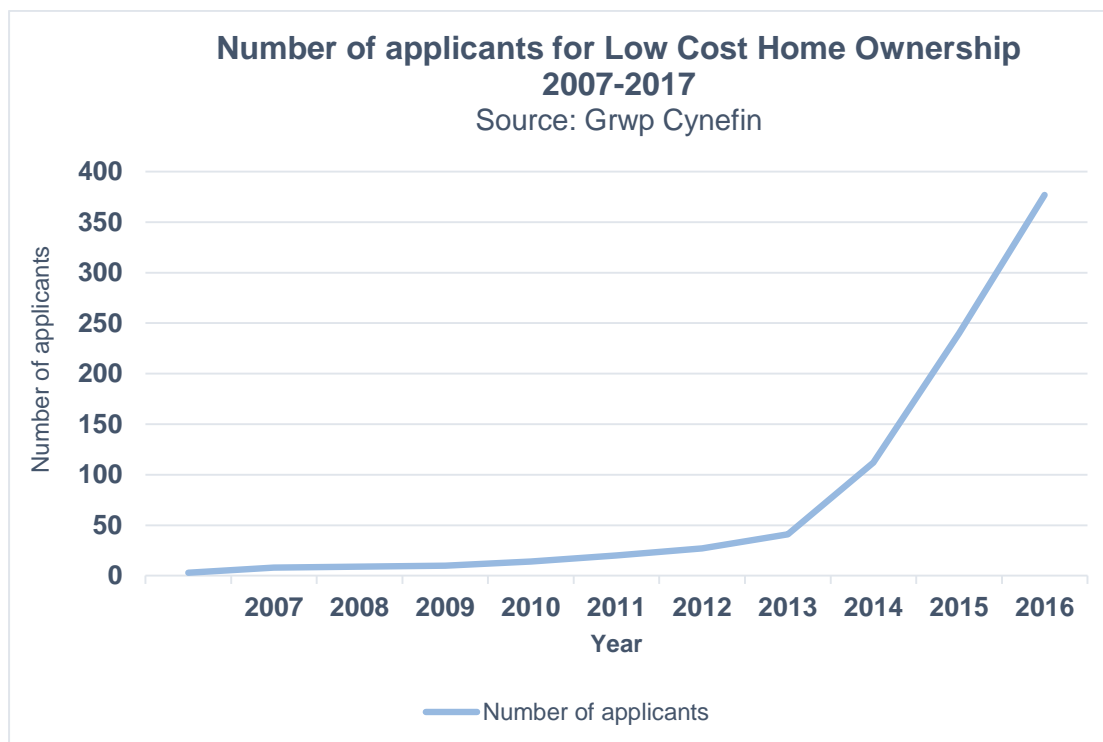
Tabl 38 Dadansoddiad o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol (Awst 2017)		Nifer	%
Ffynhonnell: Cartrefi Conwy			
Cyfanswm yr ymgeiswyr		891	
Angen blaenoriaethol			
B1 - angen brys		118	13.2%
B2 - mewn angen, ond nid yn achos brys		642	72.1%

B3 - achos brys ond dim cysylltiad lleol	3	0.3%
B4 - mewn angen, ddim yn achos brys a dim cysylltiad lleol	128	14.4%
Ystafelloedd gwely sydd eu hangen		
1	375	42.1%
2	263	29.5%
3	146	16.4%
4	78	8.8%
5 neu fwy	29	3.3%
1 ystafell wely - dan 35 oed	86	9.7%
1 ystafell wely - 55+ oed	153	17.2%

Ôl-groniad o Anghenion Tai Canolraddol

154. Mae'r galw am dai canolraddol wedi tyfu'n sylweddol yn ystod y blynyddoedd diweddar wrth i ymwybyddiaeth am y cynhyrchion yma wella. Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, mae Conwy wedi gweithio'n agos â Grŵp Cynefin (RSL) sy'n rheoli'r gofrestr tai canolraddol ar ei ran er mwyn hyrwyddo perchnogaeth cartrefi cost isel (LCHO) a chynlluniau rhentu canolraddol. Fel y dangosir hynny yn Siart 15 mae hynny wedi arwain at dwf sylweddol mewn ceisiadau am LCHO. Oherwydd bod y farchnad rhentu ganolraddol yn gymharol newydd yng Nghonwy, nid yw'r ymgeiswyr yma wedi cael eu cynnwys, ond bu twf sylweddol yn y maes yma hefyd.

Siart 15



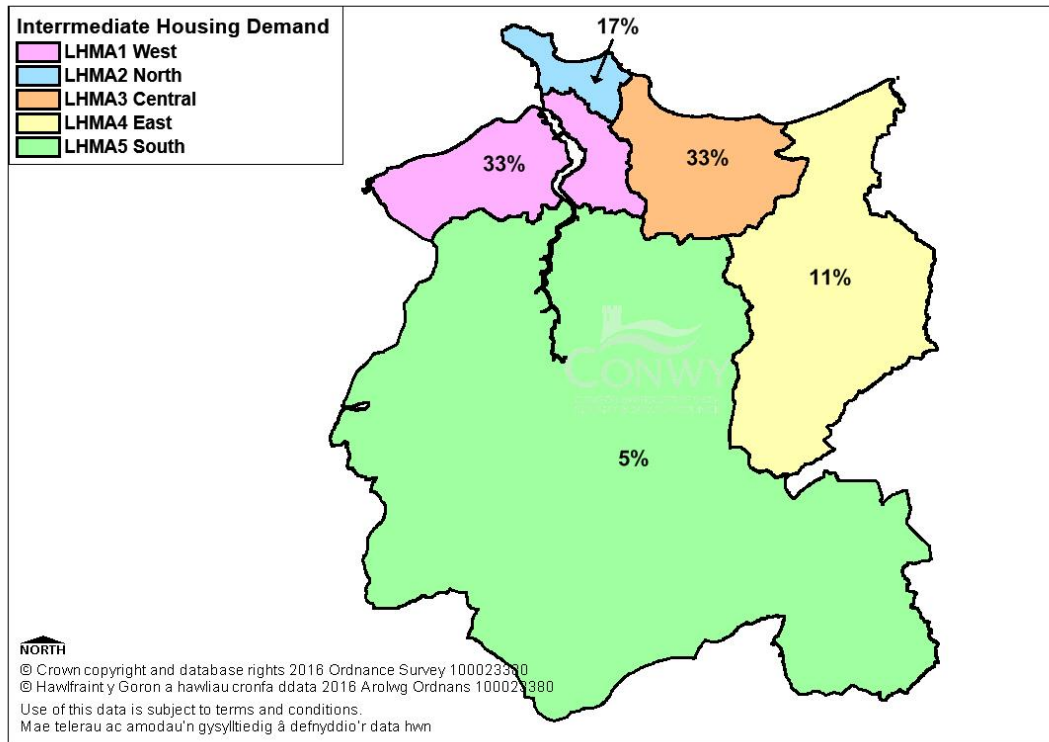
155. Mae Map 12 yn dangos y galw am dai canolraddol, naill ai ar ffurf perchnogaeth ar gartref neu rhent canolraddol ar draws y Sir. Yn LHMA1 Gorllewin a LMHA3 Canol y mae'r gyfran uchaf o ddewisiadau ar gofrestr Camau Cyntaf, gyda 33% yr un. Gallai lefel y galw gael ei ysgogi gan leoliad gweithgaredd adeiladu tai newydd yn hytrach na'r galw ei hun.

156. Yng Ngorffennaf 2017 roedd yna 340 o ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf ar gyfer perchnogaeth cartrefi cost isel, a 186 o ymgeiswyr angen rhent canolraddol. Mae hynny'n fwy na dwywaith gymaint yr ymgeiswyr oedd ar y gofrestr ddeuddeng mlynedd yn ôl.

Mae'r cynnydd yn bennaf yn deillio o ymgyrch a hyrwyddwyd yn eang yn ystod hanner cyntaf 2017.

Map 12 Galw am Dai Canolraddol

Ffynhonnell: CBSC



157. Mae'r duedd yn awgrymu nad yw'r rhai sydd wedi cofrestru hyd yma yn adlewyrchu cyfanswm y galw, a gall cofrestr cenedlaethol fydd yn cael ei lansio yn 2018 ddenu mwy o ymgeiswyr.

158. Mae mwyafrif yr aelwydydd sy'n ymgeisio am berchnogaeth cartrefi cost isel yn cynnwys plant (174 o aelwydydd, neu 51%) - sydd yn llawer uwch na'r cyfartaledd yng Nghonwy ar gyfer yr holl aelwydydd, ble mae dim ond 23.7% o'r aelwydydd yn cynnwys plant. Ar hyn o bryd nid oes gan bron i bedair o bob deg aelwyd sy'n ymgeisio eu llety eu hunain ac maent yn byw gyda ffrindiau neu deulu. Mae 45% o'r 186 aelwyd ar y gofrestr ar gyfer rhent canolraddol yn cynnwys plant. Ar hyn o bryd nid oes gan tua thraean o bob aelwyd lety eu hunain ac maent yn byw gyda ffrindiau neu deulu.

Tabl 39 Ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf, Gorffennaf 2017 Ffynhonnell: Cofrestr Camau Cyntaf	Perchnogaeth fforddiadwy		Rhent fforddiadwy	
	Nifer	%	Nifer	%
Yr holl ymgeiswyr	340		186	
Math o aelwyd				
Person sengl - dan 55 oed	85	25.0%	34	18.3%
Sengl - 55+ oed	3	0.9%	1	0.5%
Cwpl - dim plant	51	15.0%	20	10.8%
Cwpl â phlant	123	36.2%	63	33.9%
Rhiant sengl â phlant	68	20.0%	46	24.7%
Arall	10	2.9%	3	1.6%
Deiliadaeth bresennol				
Perchen-feddianwyr*	21	6.2%	4	2.2%
Tai Cymdeithasol	36	10.6%	23	12.4%
Rhentu preifat (yn cynnwys mewn swydd)	147	43.2%	91	48.9%
Byw gyda theulu neu ffrindiau	127	37.4%	63	33.9%
Arall	9	2.6%	5	2.7%

Gorlenwi a thanfeddiannu

159. Mae Cyfrifiad 2011 yn rhoi peth gwybodaeth i ni am orlenwi. Efallai bod angen ailgartrefu aelwydydd sy'n byw mewn llety gorlawn, neu help i addasu eu cartrefi. Mae yna ddwy ffordd o fesur graddfa meddiannaeth. Mae un yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd mewn llety aelwyd, ac un yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely. Mae oedrannau aelodau'r aelwyd a'u perthynas i'w gilydd yn cael eu defnyddio i sefydlu nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely sydd eu hangen arnynt, yn seiliedig ar fformiwla safonol. Mae nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely sydd eu hangen yn cael ei dynnu o nifer yr ysgafelloedd/ystafelloedd gwely sydd yn llety'r aelwyd er mwyn sefydlu graddfa'r feddiannaeth. Mae graddfa meddiannaeth o -1 yn golygu bod gan aelwyd un yn llai o ystafelloedd/ystafelloedd gwely yn llai na sydd ei angen arnynt, tra bod +1 yn golygu bod ganddynt un ystafell/ystafell wely yn fwy na'r gofyniad safonol.

160. Gellid dosbarthu tua 2,200 o aelwydydd Conwy fel rhai gorlawn gan ddefnyddio'r diffiniad 'pob ystafell', a thua 1,400 gan ddefnyddio diffiniad 'ystafelloedd gwely'. Mae cyfraddau gorlenwi ychydig yn is na chyfraddau Cymru gyfan ac yn llawer is na lefelau Cymru a Lloegr. Mae hynny'n bennaf oherwydd y nifer uchel o bensynwyr sengl sy'n byw yng Nghonwy, ac mae nifer ohonynt yn tanfeddiannu eu cartrefi yn sylweddol.

Tabl 40 Gorlenwi Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS403	Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Pob aelwyd	51,200		1,302,700	23,366,050
Cyfradd meddiannaeth (ystafelloedd) o -1 neu lai	2,200	4.3%	5.2%	8.5%
Cyfradd meddiannaeth (ystafelloedd gwely) o -1 neu lai	1,400	2.7%	3.0%	4.7%
Maint aelwyd cyfartalog	2.20	-	2.31	2.36
Nifer ystafelloedd cyfartalog am bob aelwyd	5.6	-	5.7	5.4
Nifer ystafelloedd gwely cyfartalog am bob aelwyd	2.8	-	2.8	2.7
<p>Nid yw'r diffiniad o ystafell yn cynnwys ystafelloedd ymolchi, toiledau, neuaddau neu landins, neu ystafelloedd y gellir eu defnyddio ar gyfer storio yn unig. Mae'r holl ystafelloedd eraill, er enghraifft, ceginau, ystafelloedd byw, ystafelloedd gwely, ystafelloedd cyfleustodau, swyddfeydd a ystafelloedd haul, yn cael eu cyfrif. Os bydd dwy ystafell wedi eu troi yn un, maent yn cael eu cyfrif fel un ystafell. Nid yw ystafelloedd a rennir rhwng nifer o aelwydydd, er enghraifft cegin a rennir, yn cael eu cyfrif.</p>				

Gofyniad am Dai Arbenigol

161. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn tueddu i gasglu gwybodaeth am y farchnad dai gyfan, nid dim ond y gofynion sy'n ymwneud â fforddiadwyedd o ran tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Felly mae asesiad o'r angen am dai arbenigol wedi cael ei gwblhau i ganfod ble y mae angen o'r fath yn bodoli a faint allai hyn newid yn y dyfodol. Mae angen am dai arbenigol yn cynnwys amrywiaeth o ddarpariaeth tai gan gynnwys mathau o dai, anghenion gofal a chymorth a gofynion o ran tir i ddiwallu anghenion grwpiau penodol. Yn yr adran hon byddwn yn ystyried yr angen yn y presennol a'r dyfodol am dai arbenigol yng Nghonwy, gan ganolbwyntio ar anghenion pobl hŷn a'r rhai ac arnynt angen tai wedi'u haddasu.

Tai wedi'u Haddasu

162. Ar hyn o bryd mae yna 225 o ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol y mae arnynt angen addasiadau i'w cartref i ddiwallu eu hanghenion. Bydd lefel yr addasiadau y mae eu hangen yn amrywio gan ddibynnu ar anghenion unigol yr ymgeisydd. Ar hyn o bryd mae un aelwyd ar gofrestr tai canolradd Camau Cyntaf ac arni angen cartref wedi'i addasu.

163. Mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wrthi ar hyn o bryd yn datblygu strategaeth comisiynu gofal a fydd yn asesu anghenion cleientiaid ar draws y sector gwasanaethau cymdeithasol. Bydd hon yn darparu mwy o wybodaeth ynghylch yr angen am dai arbenigol yn y dyfodol yng Nghonwy.

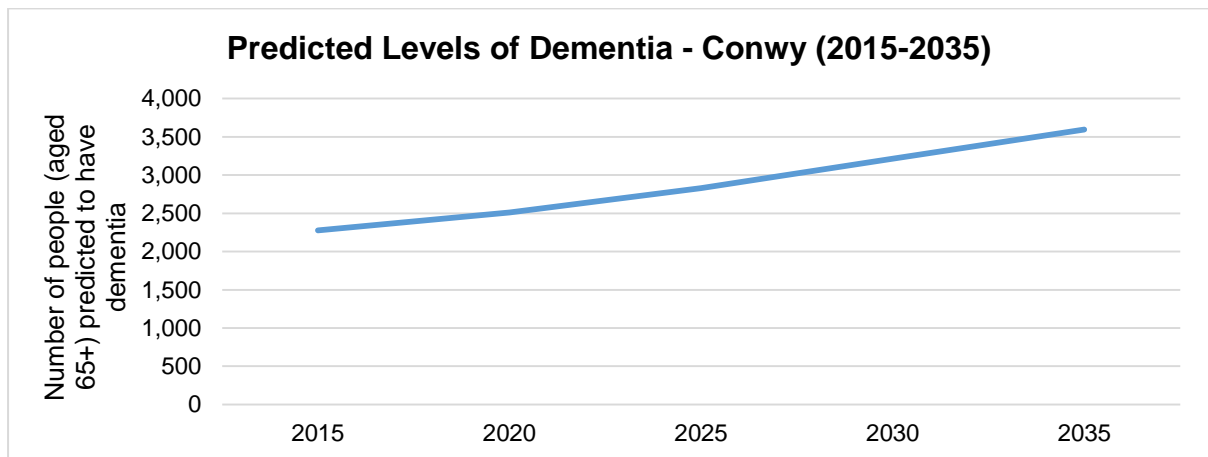
Pobl Hŷn

164. Mae Tablau 27 ac 28 yn y bennod flaenorol yn nodi sut y mae poblogaeth Conwy yn heneiddio. Rhwng 2014 a 2015 fe gynyddodd nifer y bobl 65 oed a throsodd 1.5%. Yn y deng mlynedd rhwng 2005 a 2015 bu cynnydd o 4,750 o bobl yn y grŵp oedran 65+, sy'n gynydd o 18.2%. Rhagfynegir y bydd nifer y bobl 65 oed a throsodd yng Nghonwy yn cynyddu'n barhaus tan ganol 2036 (diwedd cyfnod yr amcanestyniad). Bydd cyfradd y cynnydd ar ei uchaf rhwng canol 2011 a chanol 2016 (dros 10%) a rhwng canol 2026 a chanol 2031 (dros 8%). Disgwylir y bydd nifer y bobl 65 oed a throsodd ym mhoblogaeth Conwy yn 40,250 erbyn 2035. Mae hyn yn gynydd o 9,350 (30.3%) o'i gymharu â ffigyrau 2015. Mae'r cynnydd yn nifer y bobl dros 65 oed i'w briodoli i ddau ffactor yn bennaf: yn gyntaf, mae gwelliannau mewn cyfraddau marwolaethau'n golygu bod pobl yn byw am yn hwy; ac yn ail, mae mintau'r 'blynyddoedd brig babis' a aned ar ôl yr Ail Ryfel Byd yn heneiddio. Erbyn diwedd cyfnod yr amcanestyniadau bydd y grŵp oedran hwn hefyd yn cynnwys y fintai o'r 'blynyddoedd brig babis' diweddarach yn y 1960au cynnar.

165. Fel y nodwyd yn strategaethau comisiynu'r Gwasanaethau Cymdeithasol, un o'r problemau pennaf sy'n wynebu pobl hŷn, a'r angen i ddarparu tai addas, yw dementia. Mae Tabl 41 a siart 14 yn cynrychioli nifer a chyfran y bobl 65+ oed sy'n byw yng Nghonwy y rhagfynegir y byddant yn dioddef â dementia rhwng 2015 a 2035:

Tabl 41 Dementia 2015-2035 Ffynhonnell: Daffodil Cymru	2015	2020	2025	2030	2035
65-69	109	97	103	114	109
70-74	194	229	205	219	241
75-79	338	374	444	403	433
80-84	531	572	644	774	710
85+	1,104	1,237	1,432	1,704	2,102
Cyfanswm (65+) gyda Dementia	2,276	2,509	2,828	3,213	3,594
Cyfran y bobl 65+ â Dementia yn byw yng Nghonwy	7.38%	7.65%	8.04%	8.43%	8.93%
Cyfran y bobl 65+ â Dementia yn byw yng Nghymru	6.76%	7.06%	7.52%	7.96%	8.46%

Siart 16

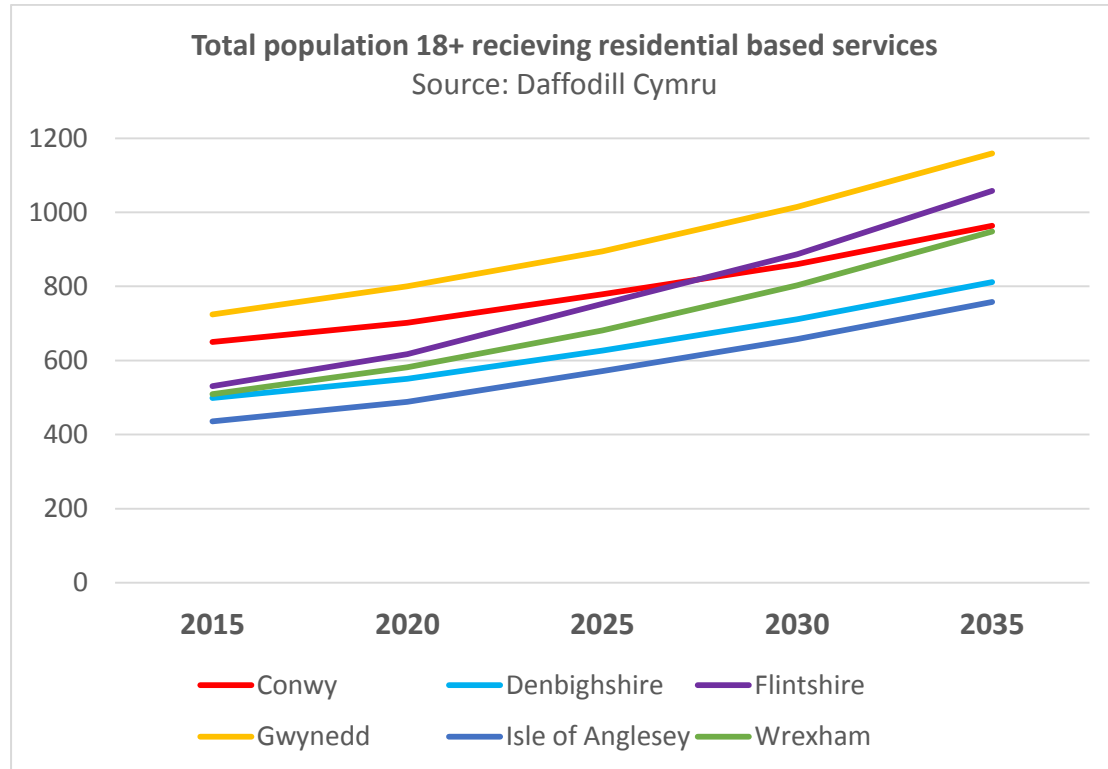


166. Rhagamcanir y bydd nifer y bobl fydd yn byw yng Nghonwy gyda dementia yn tyfu'n sylweddol yn ystod yr ugain mlynedd nesaf, ac mae'n bwysig bod opsiynau tai ar gyfer pobl hŷn yn cydnabod yr anghenion yma, yn cynnwys pecynnau gofal yn y cartref ac opsiynau llety arbenigol.

Anghenion Tai Pobl Hŷn

167. Rhagamcanir y bydd yr angen am wasanaethau gofal preswyl yng Nghonwy ac ar draws Gogledd Cymru yn tyfu'n raddol yn ystod yr ugain mlynedd nesaf fel y dangosir hynny yn Siart 15.

Siart 17



168. Mae Rhwydwaith Dysgu a Gwybodaeth Tai wedi datblygu offeryn er mwyn cynorthwyo comisiynwyr a chynllunwyr i ragweld galw am wahanol fathau o lety arbenigol â chymorth. Mae offeryn SHOP@ yn rhagdybio na fydd digon o gyflenwad o lefydd gofal preswyl yng Nghonwy erbyn 2030.

Cartrefi nyrsio, tai lloches a thai gyda gofal. Ond nid yw hynny yn unigryw i Gonwy, ac adlewyrchir hynny ar draws Gogledd Cymru gyfan.

Tabl 42 Prinder disgwyliedig mewn tai preswyl a thai â chymorth erbyn 2030 Ffynhonnell: SHOP@Tool	Cartref gofal preswyl	Cartref gofal nyrsio	Tai lloches	Tai â gofal
Conwy	130	275	170	370
Gogledd Cymru	392	2,154	2,185	2,774

169. O ystyried y prinder a ragdybir, a nifer y darparwyr tai arbenigol sydd wedi cau yn ystod y blynyddoedd diweddar, mae'n bwysig ein bod yn gwarchod ac yn gwella'r gwasanaethau yma ar gyfer y dyfodol. Er y ffafrir gofal yn y cartref, nid yw hynny bob amser yn bosibl, ac mae'n rhaid i lety arbenigol fod ar gael er mwyn cartrefu'r rhai ag anghenion cymorth yn ddiogel. Mae strategaeth comisiynu Gwasanaethau Cymdeithasol Conwy yn cydnabod y prinder gwelyau

nyrsio EMI ac yn mynegi pryder am y dyfodol, yn arbennig mewn perthynas â phobl hŷn â dementia.

Mae yna 71 o sefydliadau nyrsio a gofal preswyl /EMI (Henoed Meddyliol Eiddil) ar restr darparwyr cymeradwyedig yng Nghonwy, sy'n cynnwys chwe math o lety: preswyl henoed, nyrsio henoed, Preswyl EMI a Nyrsio EMI,

Tabl 43 Nifer a newid mewn gwelyau cofrestredig ar gyfer yr henoed a'r henoed meddyliol eiddil 2016 a 2017 Ffynhonnell: CBSC	Medi 2016	Medi 2017	Newid
Preswyl Henoed	527	499	-28
Nyrsio Henoed	381	395	+14
Preswyl EMI	213	213	0
Nyrsio EMI	176	144	-32
Preswyl Oedran Gweithio	191	164	-27
Nyrsio Oedran Gweithio	74	82	+8
Cyfansymiau	1562	1497	-65

170. Yn gyffredinol mae'r Sir wedi colli 65 o welyau yn ystod y deuddeg mis diwethaf, er bod y dystiolaeth yn dangos bod yr angen am lety o'r fath yn parhau i dyfu.

171. Yn ychwanegol at ofal preswyl a nyrsio, mae gan Gonwy bedwar cynllun tai gofal ychwanegol sy'n cael eu darparu gan Gymdeithasau Tai Lleol. Mae Tabl 44 yn nodi lleoliad tai gofal ychwanegol a chyfanswm yr unedau ar bob safle. Mae gan bob lleoliad restr aros. Mae nifer yr ymgeiswyr a sgrinnir ac a gymeradwyir ar gyfer pob safle yn dangos bod y galw yn fawr.

Tabl 44 Nifer yr unedau llety gofl ychwanegol ac ymgeiswyr a gymeradwywyd Ionawr 2018 Ffynhonnell: CBSC		
Prosiect	unedau	Ymgeiswyr a gymeradwywyd
Hafan Gwydir, Llanrwst	40	16
Hafod Y Parc, Abergele	49	55
Llys Y Coed, Llanfairfechan	46	19
Tan Y Fron, Llandudno	46	32
Cyfanswm	181	122

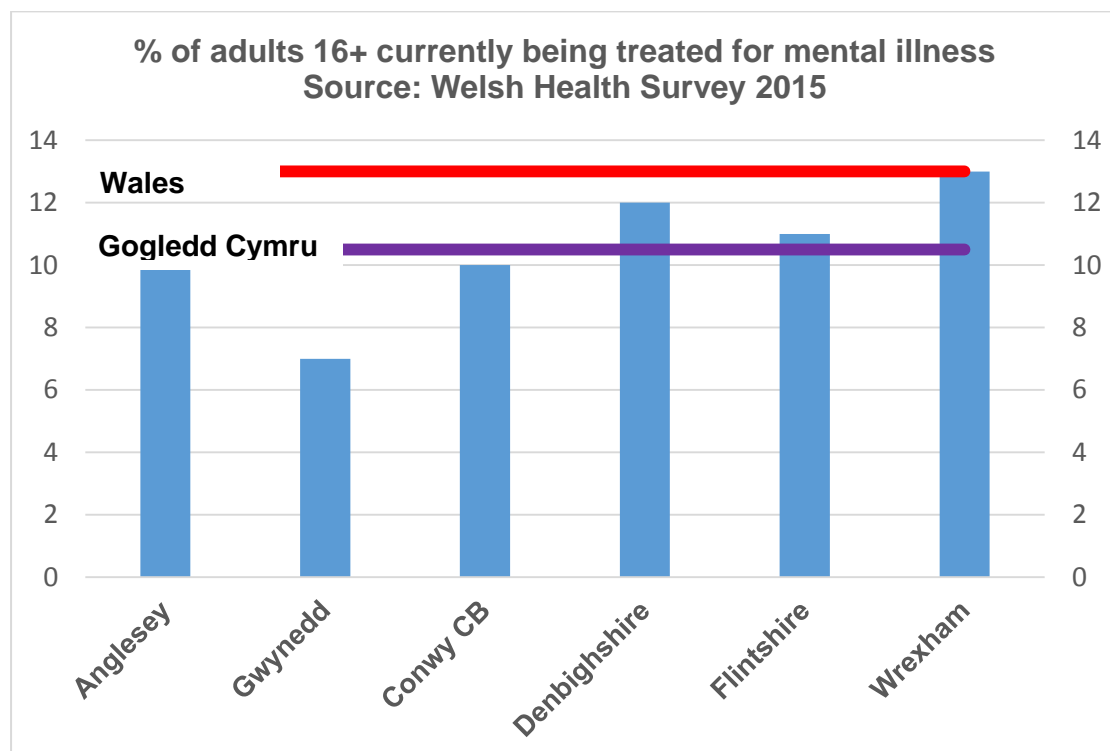
172. Er y gall fod ar rai pobl hŷn angen tai arbenigol gydag addasiadau, mae'n bwysig cydnabod anghenion a dyheadau'r boblogaeth hŷn

ehangach a'u gofynion am dai anghenion cyffredinol. Gyda hyn mewn golwg, mae'n bwysig cynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai ar draws datblygiadau preswyl anarbenigol. Bydd hyn yn sicrhau ystod o ddewisiadau tai i bobl hŷn a'r boblogaeth gyffredinol na fydd angen tai arbenigol arnynt o bosibl pan fyddant yn symud i mewn gyntaf, ond y gall fod arnynt angen addasiadau yn y dyfodol.

Pobl sy'n Agored i Niwed

173. Weithiau mae angen llety arbenigol ar gyfer pobl sy'n agored i niwed sydd ag amrywiaeth o anghenion cymorth mewn perthynas ag ystod o faterion cymhleth yn cynnwys camddefnyddio sylweddau, trais domestig ac iechyd meddwl. Mae'n bwysig bod llety a gwasanaethau cymorth addas yn cael eu darparu i aelwydydd sy'n profi un neu nifer o'r problemau hyn. Mae Siart 18 yn nodi canran yr oedolion (16+) sydd ar hyn o bryd yn cael triniaeth ar gyfer salwch meddwl ar draws Gogledd Cymru yn ôl Arolwg Iechyd Llywodraeth Cymru 2015.

Siart 18



174. Mae Tabl 45 yn nodi nifer y bobl 16+ oed sy'n byw â chyflwr iechyd meddwl yng Nghonwy, a sut y rhagdybir y bydd hynny yn cynyddu yn ystod yr ugain mlynedd nesaf.

Tabl 45 Rhagamcan o nifer y bobl 16+ oed â salwch meddyliol yn ôl math o salwch Ffynhonnell: Daffodil Cymru	2015	2020	2025	2030	2035
Anhwylder meddyliol cyffredin	15,723	15,721	15,794	15,881	15,909
Anhwylder personoliaeth ffiniol	441	441	443	445	445
Anhwylder personoliaeth gwrthgymdeithasol	330	333	336	340	342
Anhwylder seicotig	391	391	393	395	395
Dau neu ragor o anhwylderau seiciatrig	6,984	6,993	7,035	7,081	7,100

175. Mae'r data hwn yn dangos y bydd yna gynnydd bychan yn nifer yr oedolion yng Nghonwy fydd ag un neu ragor o broblemau iechyd meddwl. Gellir trin y rhan fwyaf o'r achosion hyn yng nghartref yr unigolyn eu hun, ond bydd nifer fechan o'r achosion angen gwasanaethau cymorth mewn llety. Mae strategaeth comisiynu'r gwasanaethau cymdeithasol yn amlygu bod nifer yr atgyfeiriadau i'w tîm iechyd meddwl wedi dyblu yn ystod y deuddeg mis diwethaf, ac mae wedi nodi angen am gymorth arbenigol mewn llety yng Nghonwy, ac yn benodol ar gyfer rhai sy'n gadael ysbyty.

Maint Tai

176. Mae aelwydydd yn aml yn dyheu am fwy o le neu ystafelloedd gwely nag y mae eu hangen arnynt mewn gwirionedd i ateb gofynion eu haelwyd. Wrth asesu angen am dai mae'n bwysig cydnabod y dyhead hwn, yn arbennig mewn perthynas â thai ar y farchnad. Bydd ymgeiswyr am dai cymdeithasol ond yn gymwys i dderbyn eiddo sy'n darparu'r nifer o ystafelloedd gwely y mae'r aelwyd eu hangen ar yr adeg honno. Os bydd eu hanghenion yn newid a bod angen mwy neu lai o ystafelloedd gwely arnynt gellir eu hailgartrefu'n briodol i ddiwallu'r angen addasedig hwn. Mae ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf ar gyfer tai canolraddol yn gallu cofrestru ar gyfer eu hangen presennol am dai ac un ystafell wely ychwanegol, a bydd y dyheadau yma yn cael eu hystyried wrth gynllunio'r tai fforddiadwy a ddarperir.

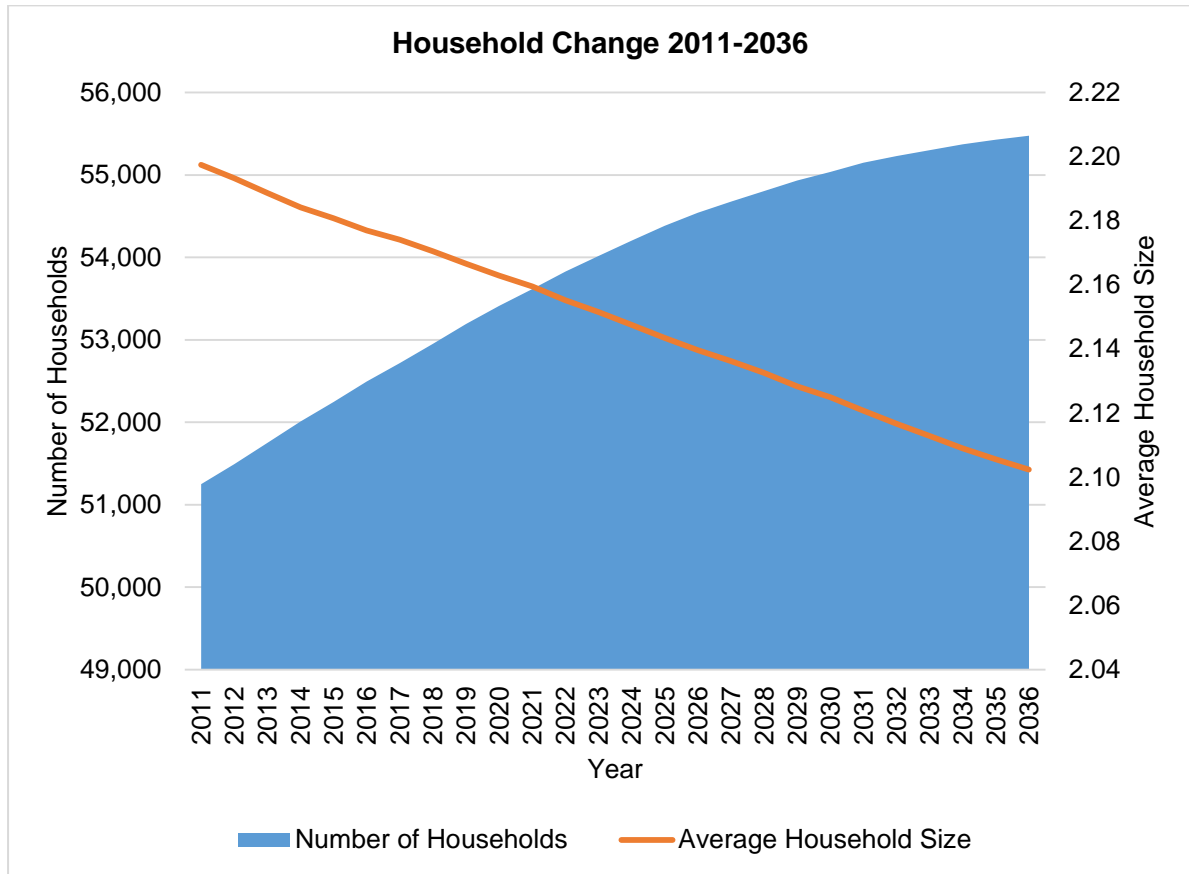
177. Mewn perthynas â thai ar y farchnad agored, mae'r galwyn cael ei arwain gan ddyhead, a beth gall yr aelwyd ei fforddio, yn hytrach nag angen. Yn unol â hynny, mae'n bwysig darparu cymysgedd dda o feintiau tai er mwyn bodloni angen a dyheadau. Mae datblygiadau preswyl diweddar wedi cynnwys mwy o dai mwy â phedair ystafell wely nag unrhyw faint arall, pan fo amcanestyniadau ar gyfer meintiau aelwydydd yn dangos yn glir bod y duedd o ran maint aelwydydd ledled y Sir yn un tuag i lawr. Os yw'r mwyafrif o'r tai ar y farchnad yn dai mwy, drutach yna mae hynny'n cyfyngu ar ddewis ac argaeledd ar gyfer aelwydydd sy'n dymuno cael annedd lai ag un neu ddwy ystafell wely, yn arbennig, pan fo aelwydydd yn ystyried symud i dŷ llai.

178. Am y rheswm hwn mae dadansoddiad o'r amcanestyniadau ar gyfer meintiau aelwydydd yng Nghonwy wedi cael ei ddefnyddio i hysbysu'r cymysgedd o dai a argymhellir ar gyfer datblygiadau preswyl newydd ar y farchnad. Bwriedir i'r gymysgedd hon fod yn fan cychwyn ac yn hyblyg er mwyn sicrhau cyflenwedd, ond gellir ystyried cymysgedd gwahanol pan fo tystiolaeth yn awgrymu bod angen hynny, neu bod hyfywedd yn dangos y byddai'r gymysgedd a argymhellir yn lleihau faint o dai fforddiadwy fyddai'n cael eu darparu ar y safle neu'n effeithio'n negyddol ar gyflenwedd y safle'n gyfan gwbl.

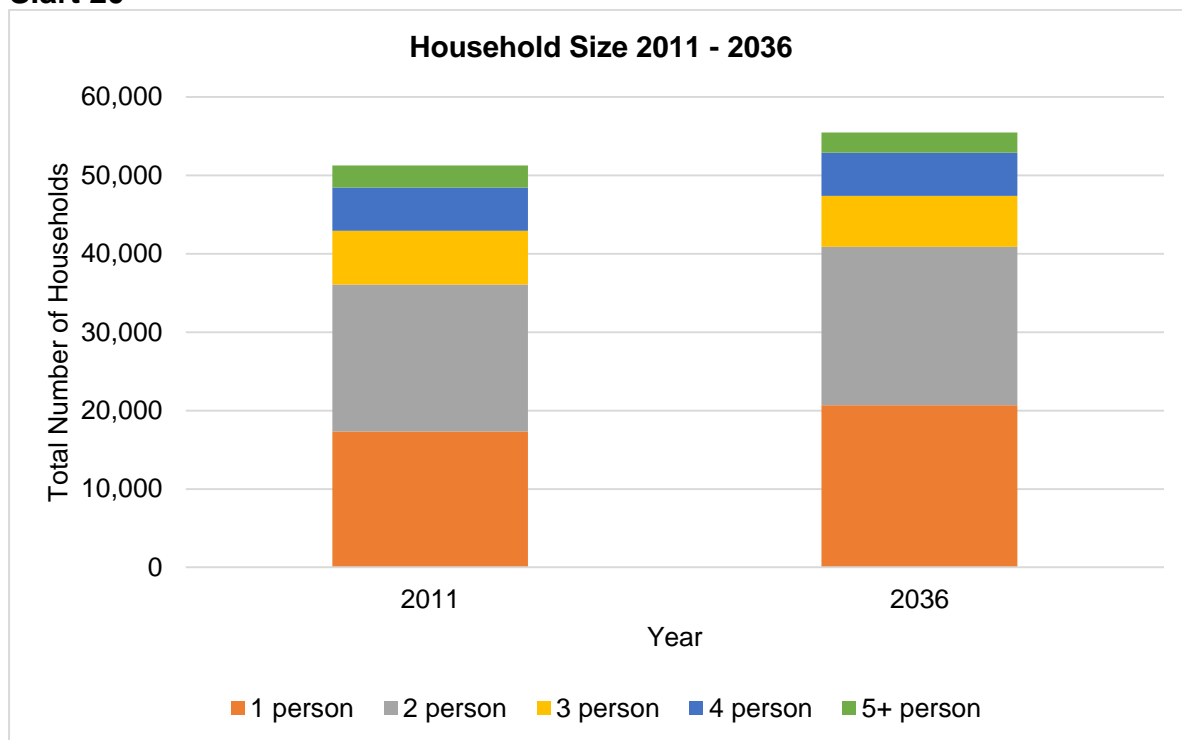
Tabl 46 Newid ym Meintiau Aelwydydd 2011 - 2036	Blwyddyn		Fel % o'r aelwydydd		Newid 2011 - 2036	
	2011	2036	2011	2036	Nifer	%
1 unigolyn	17,341	20,676	33.8%	37.3%	3,335	19.2%
2 unigolyn	18,713	20,202	36.5%	36.4%	1,488	8.0%
3 unigolyn	6,881	6,498	13.4%	11.7%	-382	-5.6%
4 unigolyn	5,522	5,515	10.8%	9.9%	-7	-0.1%
5+ o bobl	2,793	2,585	5.5%	4.7%	-209	-7.5%
Pob Aelwyd	51,250	55,475	100.0%	100.0%	4,226	8.2%

179.Mae Tabl 46 yn dangos bod disgwyl i nifer yr aelwydydd yng Nghonwy dyfu 8.2% erbyn 2036, gyda'r mwyafrif o'r twf hwn yn aelwydydd ag un unigolyn. Nid yw'r twf hwn mewn aelwydydd un person yn unigryw i Gonwy, ond mae'n amlycach oherwydd ein poblogaeth hŷn.

Siart 19



Siart 20



Mae 63% o'n haelwydydd un person yn bensiynwyr, a rhagamcanir y bydd hynny yn codi i 74% erbyn 2036. Mae'r duedd tuag i lawr ym meintiau aelwydydd yn ychwanegu at y twf yn nifer yr aelwydydd newydd yn ogystal â'r twf yn y boblogaeth yn gyffredinol. Mae Siart 17 yn dangos sut y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy yn tyfu a sut y bydd y maint cyfartalog yn gostwng dros yr ugain mlynedd nesaf. Mae Siart 20 yn dangos dadansoddiad o gyfanswm y boblogaeth yn ôl maint aelwyd ac yn dangos bod y mwyafrif o aelwydydd yn cynnwys un neu ddau o bobl.

180. Mae'r data hwn yn dangos mai'r angen mwyaf yw'r angen am anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely oherwydd bod yna dwf sylweddol o ran y maint yma o aelwydydd, tra bod nifer yr aelwydydd mawr yn gostwng yn raddol - yn arbennig aelwydydd sy'n cynnwys pum person neu ragor. Am y rheswm hwn byddem yn annog datblygwyr i gynnwys tai sy'n gymysgedd o wahanol feintiau i adlewyrchu'r angen hwn, yn ogystal â'r dyhead am ystafelloedd gwely ychwanegol.

181. Mae Tabl 47 yn diffinio'r cymysgedd o fathau o dai marchnad a argymhellir ar safleoedd preswyl. Bydd hynny yn gymwys i gynigion sy'n cynnwys deg neu ragor o anheddau ar y farchnad. Nid yw'r gymysgedd hon yn cynnwys anheddau fforddiadwy, fydd yn cael eu hysbysu gan dystiolaeth am y cofrestrau tai diweddaraf.

Tabl 47 Cymysgedd o fathau o dai marchnad a argymhellir

1 neu 2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely +	Cyfanswm
30%	35%	35%	100%

182. Man cychwyn yw'r gymysgedd a ddangosir uchod, a bwriedir iddo fod yn hyblyg er mwyn sicrhau hyfywedd a chyflenwedd tai newydd yng Nghonwy. Wrth gymhwyso'r gymysgedd a argymhellir, bydd y ffactorau canlynol yn cael eu hystyried. Pan fo'r cynnig yn bodloni un neu ragor o'r meini prawf canlynol, gall ystyried amrywio'r gymysgedd fod yn dderbyniol;

- Byddai cymhwyso'r gymysgedd a argymhellir effeithio ar hyfywedd ac o ganlyniad i hynny leihau nifer yr unedau fforddiadwy fydd yn cael eu darparu ar y safle.
- Byddai cymhwyso'r gymysgedd a argymhellir yn effeithio ar gyflenwedd y safle.
- Mae ymchwil i dai a data'r farchnad yn dangos angen am gymysgedd amgen o anheddau e.e. Arolwg o'r Farchnad Dai
- Mae cynlluniau sy'n cynnig cymysgedd uwch o unedau un neu ddwy ystafell wely nag sy'n y gymysgedd a argymhellir yn cael eu hannog, oherwydd bod yr angen am yr unedau llai yma yn cael ei dystiolaethu'n glir gan ragamcanion tai a phoblogaeth

183. Pan fo datblygwr yn cynnig cymysgedd amgen o faint tai, mae'n rhai i gronfa dystiolaeth gydnerth ategu'r angen i newid y gymysgedd a argymhellir, naill ai drwy asesiad hyfywedd, neu wybodaeth am y farchnad neu'r galw am dai.

Cyflenwad o Dai

184. Mae'n bwysig bod ein stoc tai yn diwallu anghenion trigolion Conwy. Wrth i'n poblogaeth a nifer yr aelwydydd barhau i dyfu, mae'n rhaid i'n stoc tai dyfu hefyd i ateb y galw yma. Mae Tabl 48 yn nodi sut y mae'r stoc tai yn cynyddu o flwyddyn i flwyddyn wrth i dai a fflatiau newydd gael eu hadeiladu. Mae'r tabl yn dangos faint o unedau tai newydd sydd â chaniatâd cynllunio ledled Conwy, ac eithrio'r ardal sydd o fewn y Parc Cenedlaethol, a'r rheiny wedi'u rhannu yn ôl faint o gynnydd sydd wedi cael ei wneud gyda'r datblygiad.

Tabl 48 Gweithgarwch adeiladu tai 2001-2017 Ffynhonnell: Cydstudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai, Y Tîm Polisi Cynllunio, CBSC	Wedi'u cwblhau	Wrthi'n Cael Eu Hadeiladu	Heb ddechrau eto
2016/17	237	391	985
2015/16	187	413	980
2014/15	192	291	518
2013/14	303	353	906
2012/13	191	435	1,164
2011/12	226	194	1,730
2010/11	235	193	2,300
2009/10	222	249	2,531
2008/09	344	319	2,667
2007/08	427	331	2,671
2006/07	326	362	2,140
2005/06	392	305	1,909
2004/05	424	339	1,887
2003/04	503	342	1,930
2002/03	349	343	2,149
2001/02	356	308	2,171
* Mae'r ffigyrau ar gyfer ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nad yw'n cynnwys y rhan o Barc Cenedlaethol Eryri sydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy			

185. Dros y deng mlynedd ddiwethaf tua 256 uned y flwyddyn fu'r gyfradd gwblhau gyfartalog ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau. Ers y dirywiad economaidd yn 2007/08 bu tuedd gyffredinol tuag i lawr yn nifer yr anheddau newydd a gaiff eu hadeiladu'n flynyddol yn y Fwrdeistref Sirol a ledled Cymru. Yn 2013/14 roedd cynnydd sylweddol mewn gweithgarwch adeiladu tai, yn rhannol yn sgil cwblhau nifer o ddatblygiadau mawr gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yr oedd llawer ohonynt ar gyfer unedau gofal ychwanegol a oedd yn cael eu cadw ar gyfer pobl

55 oed a throsodd. Fodd bynnag, roedd ffigyrau ar gyfer blynyddoedd eraill ers 2008/09 yn arbennig o isel, ac nid ydynt wedi aros gyfuwch â'r galw. Os bydd y lefel hon o ran adeiladu tai'n parhau yna bydd y galw'n dal i fod yn fwy na'r cyflenwad, ac ni fyddwn yn ateb y gofynion ychwanegol am dai fforddiadwy a nodir yn yr asesiad hwn.

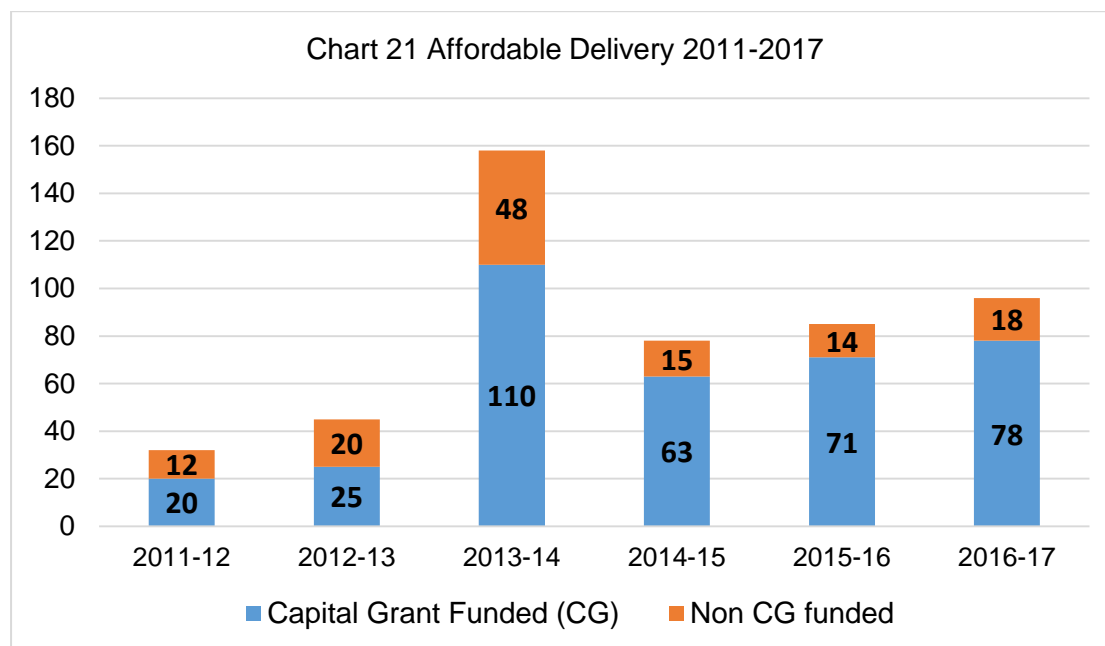
186. Mae Siart 19 yn nodi lefel y tai a gwblhawyd bob blwyddyn o'i gymharu â nifer y cartrefi fforddiadwy a gyflenwyd a'r angen blynyddol a nodwyd gan y cyfrifiad yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae nifer y tai fforddiadwy a gyflenwyd wedi bod yn gymharol sefydlog ers 2008/9; fodd bynnag, bu cynnydd mawr yn 2013/14 oherwydd cymhorthdal grant cyfalaf a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55 ac un cynllun perchentyaeth gost isel a ariannwyd 100% gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, a oedd yn rhoi cyfrif am 81 o'r cyfanswm o 158 o unedau tai fforddiadwy a ddarparwyd yn 2013/14. Cyflenwyd 49 uned gofal ychwanegol arall yn 2014/15, gan gynyddu'r cyfanswm a gyflenwyd i 78 uned. Heb y cynlluniau gofal ychwanegol hyn byddai'r ffigwr o ran cyfanswm y tai fforddiadwy a gyflenwyd wedi bod yn debycach i'r cyfanswm a gyflenwyd mewn blynyddoedd blaenorol.

187. Wrth gymharu cyfanswm y tai a gwblhawyd, sy'n cynnwys tai'r farchnad yn ogystal â thai fforddiadwy, mewn un flwyddyn nid yw Conwy wedi cyflawni'r ffigwr presennol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi'r lefel o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn ôl yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 78 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55.

188. Mae Siart 21 yn darparu dadansoddiad manwl o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd yng Nghonwy dros y chwe mlynedd ddiwethaf.

Siart 21 Darparu tai fforddiadwy a nifer yr unedau a ariennir gan grantiau Cyfalaf neu arall 2011-2017

Ffynhonnell: CBSC



189. Mae Cyllid Grant Cyfalaf yn nodweddiadol ar ffurf rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol, cymhorthdal ariannol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru tuag at gostau datblygu tai cymdeithasol. Mae'r arian grant yma yn cael ei dalu i RSLau, ac fel arfer mae'n talu am hyd at 58% o'r costau datblygu, ac mae'r gweddill yn cael ei ariannu gan yr RSL ei hun drwy drefniadau preifat. Yn achos tai canolraddol, mae lefel cymhorthdal SHG yn gostwng i 25% o gostau'r cynllun, a'r RSL yn ariannu'r gweddill. Cynlluniau na ariennir gan grantiau yw rhai a ddarperir gan y System Gynllunio, er enghraifft unedau tai fforddiadwy ar y safle a ddarperir gan ddatblygwyr yn unol â'r gofynion polisi cynllunio a nodir yn y CDLI. Mae'n amlwg mai'r prosiectau a ariennir â chyllid grant yw'r brif ffynhonnell ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yng Nghonwy. Mae'r siart hefyd yn cymharu'r perfformiad o'i gymharu â'r gofyniad am dai fforddiadwy ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Cyflenwad yr Ymrwymwyd Iddo

190. Mae Tabl 49 yn rhoi dadansoddiad o'r cyflenwad o dai fforddiadwy a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r gofyniad am dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r data hwn wedi dod o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn CDLI Conwy a CDLI Eryri, safleoedd â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol. Mae'r rhain wedi cael eu rhannu'n naill ai tai cymdeithasol neu dai canolradd i fwydo i mewn i bob rhan o'r cyfrifiad yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r mwyafrif o'r datblygu yn digwydd yn ardal LHMA3 Canol, oherwydd mai yma y mae gan CDLI Conwy nifer fawr o safleoedd a

glustnodwyd ar gyfer datblygu yn ystod y pum mlynedd nesaf, yn ychwanegol at nifer o safleoedd mawr sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd. Mae rhaglen SHG hefyd yn cynnwys nifer fawr o unedau ar gyfer eu datblygu yn yr ardal hon yn unol â'r galw presennol ar y cofrestrau.

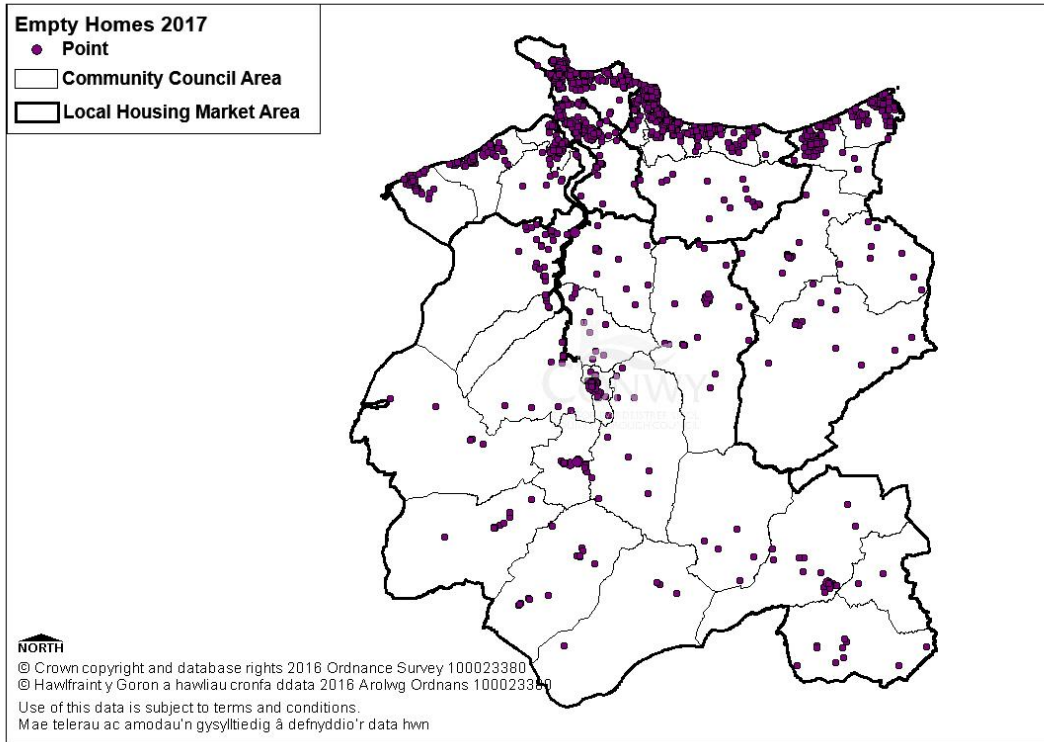
Tabl 49 Cyflenwad o dai fforddiadwy 2017-2022 Ffynhonnell: CDLI, Adran Gynllunio CBSC a'r Strategaeth Dai	Cymdeithasol	Canolradd	Cyfanswm
LHMA1	86	36	122
LHMA2	40	0	40
LHMA3	164	191	355
LHMA4	28	13	41
LHMA5	37	4	40
Mortgage Rescue, Homebuy, Empty Homes (Raglen SHG)	43	65	108
CYFANSWM	397	308	705

Cartrefi Gwag

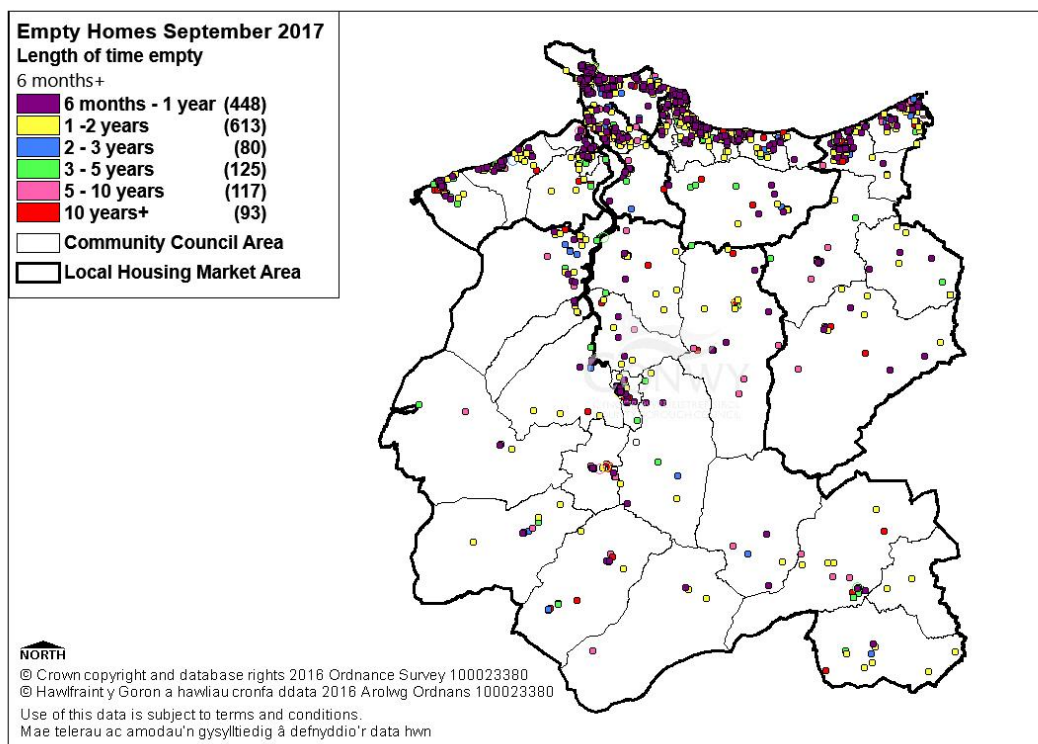
191. Mae anheddau gwag yn stoc dai'r sector preifat yn broblem fawr yng Nghonwy, fel mewn sawl rhan arall o'r DU. Er gwaethaf amrywiadau yn ffyniant y farchnad dai, mae nifer yr anheddau sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir yn y sir yn dal i fod yn weddol gyson. Mae rhai o'r eiddo yma mewn cyflwr da, tra bod eraill yn dirywio oherwydd diffyg cynnal a chadw, neu maent eisoes yn anghyfannedd. Gall tai sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir weithredu fel magnetau ar gyfer troseddu, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, y maent i gyd yn gallu dwyn goblygiadau ar gyfer yr heddlu, yr awdurdod tân a'r Cyngor ei hun. Maent hefyd yn gallu effeithio ar adeiladau cyfagos trwy leithder a phlâu, ac yn gallu cael effaith sylweddol ar werthoedd tai. Mae Mapiau 13 a 14 yn dangos lleoliad anheddau gwag ar draws y Sir, ac mae'r rhan fwyaf wedi ei lleoli ar hyd y llain arfordirol. Mae Map 15 yn dangos am ba hyd y mae pob annedd bod yn wag, a bod eiddo gwledig ar gyfartaledd yn tueddu i fod yn wag am gyfnod hirach nag eiddo arfordirol.

Map 13 Tai Gwag (6 mis +) 2017

Ffynhonnell: Treth Gyngor CBSC



Map 14 Cyfnod yn wag (2017)
Ffynhonnell: Treth Gyngor CBSC



192. Trwy ei Strategaeth Cartrefi Gwag, mae'r Cyngor yn amcanu at dargedu cartrefi gwag problemus sy'n segur yn y farchnad dai, yn annhebygol o gael eu defnyddio eto heb ymyrraeth, ac y mae'r cyhoedd neu gyrff eraill wedi cyfleu cwynion dilys yn eu cylch o bosibl, gyda'r amcan o'u gwneud yn gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto.

193. Mae Tabl 50 yn nodi'r lefel meddiannaeth yn stoc dai Conwy o'i gymharu â gweddill Cymru a Lloegr.

Tabl 50 Lleoedd ar gyfer aelwydydd yn ôl math o feddiannaeth Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401	Conwy		Cymru	Cymru a Lloegr
	Nifer	%	%	%
Cyfanswm y lleoedd ar gyfer aelwydydd	56,200		1,385,500	24,429,600
Â phreswylwyr	51,200	91.1%	94.0%	95.6%
Yn wag	5,000	8.9%	6.0%	4.4%

194. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd gan Conwy lefel uwch o gartrefi gwag yn ei stoc na Chymru gyfan. Mae'r cartrefi gwag hyn yn gymysgedd o gartrefi sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir a'r tymor byr, a'r rhai nad oedd preswylwyr ynddynt ar ddiwrnod y Cyfrifiad am eu bod yn ail gartrefi neu'n anheddau a oedd yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau i'w rentu.

195. Mae Tabl 51 yn darparu cyfanswm yr anheddau sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Mae yna duedd gyffredinol tuag i fyny yn nifer a chyfran y tai gwag hirdymor, o bosibl o ganlyniad i'r dirywiad yn y farchnad dai ers dirwasgiad 2008.

196. Noder: Er mae'n ymddangos bod yna 125 yn fwy o eiddo gwag hirdymor ym mis Ebrill 2017 nag yn y flwyddyn flaenorol, a thri eiddo arall oedd wedi bod yn wag am ddeng mlynedd neu ragor. Mae hynny oherwydd newid mewn diffiniadau, yn hytrach na chynnydd gwirioneddol yn nifer yr eiddo gwag. Mae Tabl 52 yn nodi nifer y cartrefi gwag sydd wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto.

Tabl 51 Anheddau Gwag – Esemptiadau o'r Dreth Gyngor yng Nghategori C Ffynhonnell: Y Gofrestr Treth Gyngor, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Pob annedd	Yn wag am:			
		6 mis neu fwy	1 flwyddyn neu fwy	5 mlynedd neu fwy	10 mlynedd neu fwy
Ar 1 Ebrill 2017	57,053	1,685	1,273	306	111
Ar 1 Ebrill 2016	56,685	1,560	1,142	284	108
Ar 1 Ebrill 2015	56,612	1,580	1,134	296	106
Ar 1 Ebrill 2014	56,272	1,570	1,139	260	96
Ar 1 Ebrill 2013	55,984	1,491	1,113	253	81
Fel % o'r holl anheddau					
Ar 1 Ebrill 2017	-	3.0%	2.2%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2016	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2015	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2014	-	2.8%	2.0%	0.5%	0.2%
Ar 1 Ebrill 2013	-	2.7%	2.0%	0.5%	0.1%
Noder: Nid yw'r diffiniad o anheddau gwag a ddefnyddir yn y tabl hwn yn cyfateb yn union â'r rhai a ddefnyddir yn nhabl 29					

Tabl 52 Anheddau gwag sydd wedi cael eu troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBS Conwy	Cyfanswm yr anheddau gwag*	Wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto	
		Nifer	%
2016/17	1,560	80	5.13%
2015/16	1,580	154	9.75%
2014/15	1,569	42	2.68%
2013/14	1,557	41	2.63%
2012/13	1,090	39	3.58%
2011/12	1,010	50	4.95%
2010/11	Dim data	Dim data	Dim data
2009/10	1,028	8	0.78%
2008/09	1,070	29	2.71%

* Cyfanswm yr anheddau yn y sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1 Ebrill yn y flwyddyn flaenorol

Noder: Fe newidiodd y diffiniad o anheddau gwag yn 2013/14 fel ei fod yn gyson â dangosyddion perfformiad Llywodraeth Cymru; dyna sy'n gyfrifol am y naid yng nghyfanswm yr anheddau gwag a'r cwmp o ganlyniad yn y gyfran sydd wedi cael eu troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto. Nid yw'r diffiniad o anheddau gwag yn cyd-fyn yn union â'r un a ddefnyddir yn nhabl x

Ail gartrefi

197. Mae diwydiant ymwelwyr ffyniannus yn annog buddsoddi trwm mewn eiddo. Mae hynny yn arwain at brisiau tai uwch a phroblemau cyflenwad mewn ardaloedd gwyliau. Mae trigolion lleol yn cael ru prisio allan o'r farchnad oherwydd incwm aelwydydd is Conwy o'i gymharu â chyfartaledd y DU. Gall perchnogion eiddo gael gwell adenillon yn rhentu eu heiddo i ymwelwyr na thrwy osod i drigolion lleol. Tra bod nifer yn dewis defnyddio'r eiddo yn rhan amser eu hunain, mae Conwy ar hyn o bryd yn yr 20 awdurdod lleol uchaf yng Nghymru a Lloegr o ran ail gartrefi'n cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau.

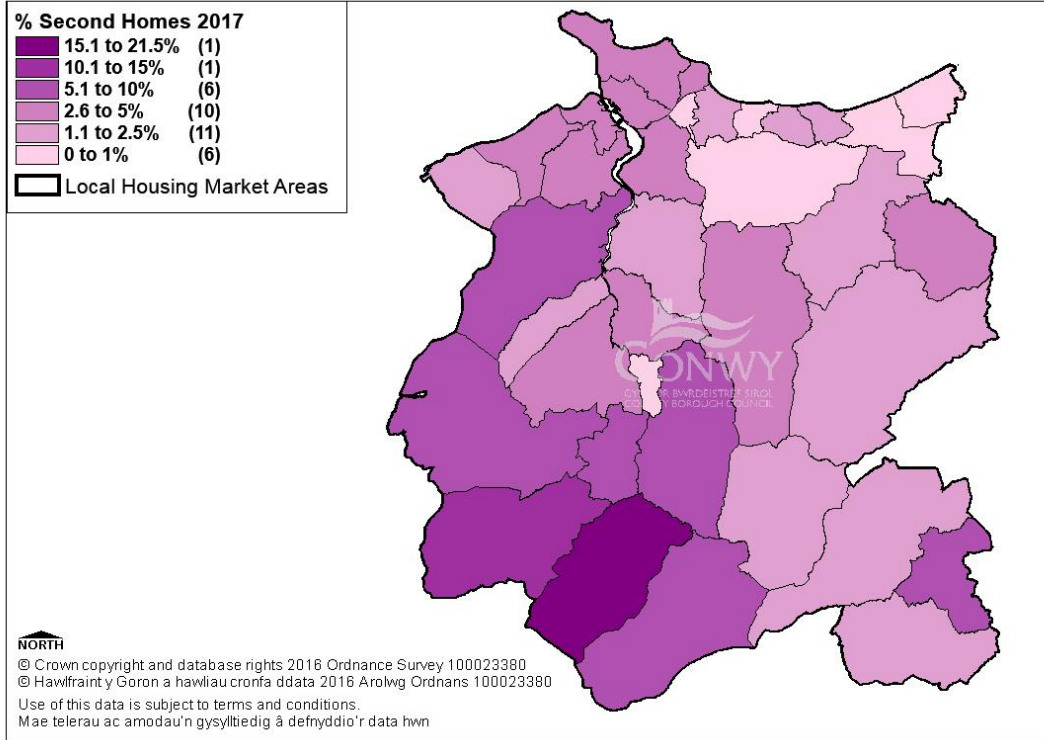
198. Mae Map 15 a Thabl 53 yn dangos y ganran o'r ail gartrefi ledled Conwy o'i gymharu â chyfanswm y lleoedd ar gyfer aelwydydd a

gofnodwyd gan Gyfrifiad 2011. Ardal LHMA5 De yw'r ardal yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol sydd â'r canrannau uchaf o ail gartrefi yn ei stoc anheddau, gyda chrynodeiadau arbennig o uchel yn ardaloedd cynghorau cymuned Bro Machno (21.3%), Capel Curig (9.7%) a Dolwyddelan (11.2%). Ond yn 2017bu gostyngiad bychan yn nifer yr ail gartrefi a gofnodwyd. Efallai bod hynny o ganlyniad i ddatganiad yr Awdurdodau Lleol y bydd yn cymhwyso Premiwm y Dreth Gyngor ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi, er bod hynny wedi cael ei ohirio. O ganlyniad i hynny efallai bod yr eiddo yma wedi cael eu categoraiddio fel llety gwyliau yn hytrach nag ail gartrefi, ond beth bynnag nid ydynt ar gael fel eiddo preswyl parhaol yn y stoc tai.

Tabl 53 Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned 2017 Ffynhonnell: Treth Gyngor CBSC	Nifer yr ail gartrefi 2017	Nifer yr ail gartrefi 2016	Newid	% yr ail gartrefi yn yr ardal 2017
Abergele	39	45	-6	0.7%
Bae Colwyn	68	72	-4	1.3%
Betws-y-Coed	24	26	-2	8.3%
Betws-yn-Rhos	3	6	-3	0.7%
Bro Garmon	30	28	2	8.2%
Bro Machno	95	96	-1	21.3%
Caerhun	46	55	-9	6.7%
Capel Curig	12	15	-3	9.7%
Cerrigydrudion	5	6	-1	1.4%
Conwy	254	297	-43	3.5%
Dolwyddelan	33	34	-1	11.2%
Eglwysbach	11	11	0	2.5%
Henryd	15	16	-1	4.2%
Llanddoged a Maenan	7	9	-2	2.6%
Llanddulas a Rhyd-y-Foel	14	16	-2	1.6%
Llandudno	366	378	-12	3.5%
Llanfairfechan	42	43	-1	2.5%
Llanfairtalhaiarn	12	13	-1	2.5%
Llangernyw	20	19	1	4.2%
Llangwm	4	7	-3	1.8%
Llanrwst	14	11	3	0.9%
Llansanffraid Glan Conwy	31	29	2	2.9%
Llansannan	7	12	-5	1.2%
Llysfaen	15	14	1	1.4%
Hen Golwyn	30	30	0	0.8%
Penmaenmawr	63	63	0	2.8%
Llandrillo-yn-Rhos	105	112	-7	2.7%
Towyn a Bae Cinmel	36	36	0	0.9%
Trefriw	12	13	-1	2.8%
Ysbyty Ifan	6	8	-2	5.7%
Pentrefoelas	2	4	-2	1.3%
Dolgarrog	5	3	2	2.4%
Llanefydd	6	4	2	2.6%
Mochdre	4	4	0	0.5%
Llanfihangel GM	5	5	0	5.4%

Map 15 Ail Gartrefi

Ffynhonnell: CCBC



Cyfrifo'r Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy

199. Roedd yr Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy (2016-2021) yn dangos yr angen am 199 o unedau ychwanegol o dai fforddiadwy y flwyddyn. Mae LHMA diweddaraf Conwy yn dangos angen llawer uwch, sef 231 o unedau bob blwyddyn. Mae hynny o ganlyniad i nifer o ffactorau. Yn gyntaf nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy wedi bod yn ddigon i ateb gofynion a ddangosir yn Siart 21 ar dudalen 81. Yn ail, mae'r SARTH newydd, am y tro cyntaf, yn dal yr holl geisiadau am dai cymdeithasol yng Nghonwy, ac mae her fforddiadwyedd y farchnad wedi arwain at fwy o geisiadau am dai cymdeithasol. Yn drydydd, bu gwelliannau o ran hyrwyddo cofrestr tai canolraddol Camau Cyntaf, ac mae hynny wedi arwain at gynydd yn nifer yr ymgeiswyr.
200. Mae'r cyfrifiad o'r angen am dai fforddiadwy yn ystyried anghenion tai presennol ac anghenion tai yn y dyfodol, ac yn cyfrifo amcangyfrif blynyddol o nifer yr aelwydydd y bydd angen cymorth arnynt i gael tai fforddiadwy yn ychwanegol at aelwydydd sydd eisoes yn cael cymorth. Mae'r cyfrifiad wedi'i rannu yn ôl angen am dai cymdeithasol ac angen am dai canolradd. Mae 'angen am dai cymdeithasol' yn cynnwys pobl sy'n bodloni meini prawf penodol iawn o ran anghenion tai ac sy'n gymwys i gael cymorth ar ffurf tai rhent cymdeithasol. Mae 'angen am dai canolradd' yn cynnwys aelwydydd na fyddent o anghenraid yn flaenoriaeth wrth ddyrannu tai cymdeithasol ond y mae angen cymorth arnynt serch hynny i rentu neu brynu o fewn y farchnad agored.
201. Mae'r tablau isod yn nodi'r cyfrifiad ar gyfer cyfanswm y gofyniad blynyddol am dai fforddiadwy yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Y cyfanswm hwn yw'r tai fforddiadwy a chanolradd ychwanegol y mae angen inni eu darparu i ddiwallu anghenion tai ledled y Sir. Mae'r ffigyrau hyn yn ychwanegol at y cyflenwad o dai fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd iddo ac sydd eisoes wedi'i adnabod yn CDLI Conwy ac Eryri, unedau â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

Tabl 54 Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol

Ffynhonnell: CBSC

Elfen a cham yn y cyfrifiad	Nodiadau	
C: yr angen ar hyn o bryd		
1. Aelwydydd presennol y mae arnynt angen tai amgen.	Cam 1 Aelwydydd presennol y mae arnynt angen tai amgen	891
2. <i>adio</i> rhai nad ydynt yn aelwydydd ar hyn o bryd ac arnynt angen tai cymdeithasol	<p>Mae aelwydydd yn gymwys i gofrestru ar gyfer tai cymdeithasol dim ond os ydynt yn bodloni rhai meini prawf cymhwysra penodol. Dyfernir bandiau anghenion tai i ymgeiswyr dan y meini prawf canlynol:</p> <p>Gorlenwi; tanfeddiannu; rhesymau meddygol; digartrefedd (yn cynnwys o ganlyniad i aflonyddu); tŷ anghyfannedd; rhannu cyfleusterau (baddon, cegin, lolfa, toiled). Mae'r cyfrifiad yn defnyddio rhestrau aros a throsglwyddo (h.y. rhai sy'n aros am dŷ a rhai sydd â thŷ, ond sy'n dymuno symud).</p>	
3. <i>namyn</i> achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad	<p>Cam 3 Namyn achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad Mae'r holl aelwydydd sy'n gallu fforddio eiddo y tu allan i'r system tai cymdeithasol wedi'u heithrio o'r gofrestr – felly ni chyflawnir y cam hwn o'r cyfrifiad.</p>	
4. yn hafal i'r Cyfanswm anghenion tai ar hyn o bryd (1 + 2 – 3)	Cam cyfrifo	891
A: stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen		
5. Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen	Cam 5 Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen	331

	Dylai meddianwyr presennol tai fforddiadwy y mae angen eu hailgartrefu (trosglwyddo) fod wedi cael eu cyfrif yn barod ar y rhestr drosglwyddo yng Ngham 1 uchod. Mae'r Cam hwn i fod i dynnu meddianwyr presennol y stoc tai fforddiadwy bresennol (h.y. y rhai y mae arnynt angen tai, ond sydd eisoes wedi'u cartrefu o fewn y stoc fforddiadwy), gan y byddant yn rhyddhau stoc ar gyfer aelwydydd eraill. Ni fydd symud yr aelwydydd hyn yn cael unrhyw effaith o gwbl ar lefel gyffredinol yr angen (gan y dylent fod wedi cael eu cyfrif fel rhai sydd mewn angen yng Ngham 1) – ond mae'r cam hwn yn bwysig i ganfod lefel net y tai fforddiadwy y mae eu hangen, trwy ddydynnu swm y stoc a gaiff ei rhyddhau gan yr aelwydydd sy'n symud.	
6. <i>adio</i> stoc dros ben	Cam 6 Adio stoc dros ben Mae rhyw lefel o stoc wag yn normal ac yn darparu ar gyfer 'trosiant' a rhai tai anodd i'w gosod. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn nodi y dylai unrhyw stoc wag y tu hwnt i ryw 3% o'r holl stoc gael ei chyfrif yn stoc dros ben. Os yw llai na 3% o'r stoc yn wag yna cymhwysir gwerth o 'ddim' ar y cam hwn yn y cyfrifiad.	-100.58
7. <i>adio'r</i> cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo	Cam 7 Adio'r cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo Cyflenwad newydd yn y sector tai cymdeithasol. Unedau cymdeithasol â chaniatâd cynllunio neu ar safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yw'r rhain.	466
8. <i>namyn</i> unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli	Cam 8 Namyn unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli Unrhyw stoc tai cymdeithasol y bwriedir ei dymchwel, ei gwerthu neu ei thynnu allan fel arall o'r stoc a reolir.	0
9. <i>yn hafal i</i> Gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd (5 + 6 + 7 – 8)	Cam 9 Yn hafal i gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	696.42
10. <i>yn hafal i</i> Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (4 – 9)		194.58
11. llusosi â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	Cam 11 Lluosi (x) â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy'r awdurdod lleol – dyfarniad polisi	20.0%

12. yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (10 x 11)	Cam 12 Yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	38.916
N : angen newydd sy'n codi		
13. Aelwydydd newydd yn ymfurfio – gros y flwyddyn.	Cam 13 Aelwydydd newydd yn ymfurfio Mae rhagfynegiad ynghylch nifer yr aelwydydd newydd sy'n ymfurfio yn cael ei lunio ar sail amcanestyniadau poblogaeth.	161
14. llusoi â'r gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad	Cam 14 Lluosi (x) â'r gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad Defnyddir mesur dirprwy ar y cam hwn gan nad yw'r data'n bodoli – y ganran o'r aelwydydd ag incwm islaw 60% o ganolrif Prydain, o ddata CACI PayCheck.	27.45%
15. adio aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen	Cam 15 Adio aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen Mae hyn yn amcangyfrif nifer yr aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen bob blwyddyn, yn seiliedig ar dueddiadau diweddar (h.y. nifer yr aelwydydd presennol a ymunodd â'r gofrestr dai yn y flwyddyn ddiwethaf – gan gynnwys unrhyw rai a gartrefwyd yn ystod y flwyddyn). Y data a ddefnyddir yw'r nifer a ymunodd â'r gofrestr yn ystod y flwyddyn flaenorol a mesur dirprwy (amcangyfrif) ydyw o'r rhai sy'n debygol o ymuno yn y dyfodol, yn seiliedig ar y duedd yn ystod y flwyddyn ddiweddaraf. Bydd y nifer gwirioneddol a ymunodd yn ystod y flwyddyn ddiwethaf wedi cael eu cyfrif yn barod yng Ngham 1. Mae'r aelwydydd presennol hyn wedi dod yn rhai sydd mewn angen oherwydd nifer o ffactorau megis adfeddiannu gan gwmni morgeisi, colli cyflogaeth neu afiechyd.	438
16. namyn allfudwyr posibl nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad	Cam 16 Namyn allfudwyr posibl nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad Cam 17 Adio mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad	
17. adio mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad	Nid oes ffynhonnell hysbys ar hyn o bryd ar gyfer data dibynadwy i gyfrifo'r ddau gam yma ar wahân, felly maent wedi cael eu gadael ar sero. Gallai ymchwil bellach ddatgelu ffynonellau data y gellir eu defnyddio, ond ni ellid disgwyl i'r niferoedd gwirioneddol fod yn fawr iawn. Bydd yr amcanestyniadau aelwydydd a ddefnyddiwyd yng ngham 13 o'r cyfrifiad wedi cofnodi data ynghylch tueddiadau ymfudo ar y lefel unigol.	

18. <i>yn hafal i'r</i> angen newydd sy'n codi ((13 x 14) + 15 + 16 + 17)	Cam 18 Yn hafal i'r angen newydd sy'n codi Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	482.19
S: cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn		
19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	Cam 19 Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol Caiff hyn ei gyfrifo ar sail tueddiadau yn y gorffennol – cyfraddau trosiant, sy'n seiliedig ar gyfartaledd y cartrefi gwag ac ailosodiadau dros 3 blynedd. Nid yw hyn yn cynnwys trosglwyddiadau o fewn y sector cymdeithasol.	359.47
20. <i>adio'r</i> cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w ailosod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad	Cam 20 Adio'r cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w ailosod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad Tai canolradd – tai fforddiadwy am gost sylweddol is na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, sy'n fforddiadwy hyd byth.	
21. <i>yn hafal i'r</i> cyflenwad fforddiadwy (19 + 20)	Cam 21 Yn hafal i'r cyflenwad fforddiadwy Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata.	359.47
Diffyg neu warged net		
22. Diffyg ar y cyfan (12 + 18 - 21)	Cam 22 Diffyg ar y cyfan Cyfanswm blynyddol yr aelwydydd ac arnynt angen cymorth ar ffurf tai cymdeithasol.	162

Mae Tabl 54 yn dangos angen am 162 o unedau ychwanegol o dai fforddiadwy y flwyddyn dros y cyfnod o bum mlynedd y mae'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol yn ei gwmpasu.

Tabl 55 Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd

Ffynhonnell: CBSC

Yr angen am dai canolradd ar hyn o bryd		
(a) Yr angen am dai canolradd ar hyn o bryd	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf am berchentyaeth	340
	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr rhent canolradd Camau Cyntaf	186
	Cyfanswm yr angen canolradd	526
Stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen		
(b) Cyflenwad o unedau canolradd fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd iddo	CDLI/rheoli datblygu	331
(c) yn hafal i Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (a – b)		195
(d) lluosî â'r cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy'r awdurdod lleol – dyfarniad polisi (wedi'i glirio dros gyfnod o 15 mlynedd)	20.0%
(e) yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (c x d)		39
Angen newydd am dai fforddiadwy		
(f) prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yn ymffurfio nad ydynt yn gallu prynu fflatiau	Dirprwy ar gyfer yr holl aelwydydd newydd nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad	46.00%

neu dai teras am 3.5 x incwm"		
(g) CACI PayCheck "% yr aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain"	Dirprwy ar gyfer yr aelwydydd newydd hynny sy'n debygol o fod mewn angen cymdeithasol	27.45%
(h) Dirprwy ar gyfer yr angen am dai canolradd (f-g)		18.55%
(i) Aelwydydd newydd yn ymffurfio – gros y flwyddyn		161
(j) yn hafal i'r angen newydd am dai canolradd (h*i)		29.86
Cyfanswm yr angen am dai canolradd		
(k) Angen presennol adio'r angen newydd sy'n codi (e + j)	Wedi'i dalgrynnu	69

202.Mae Tabl 55 yn dangos bod angen 69 o unedau o dai canolradd y flwyddyn dros y cyfnod o bum mlynedd a gwmpesir gan yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Tabl 56 Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd

Ffynhonnell: CBSC

Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	162
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	69
CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD (2017-2022)	231

Y Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy

203. Mae Tabl 57 isod yn dangos yr angen blynyddol am dai cymdeithasol a thai canolradd a adnabuwyd trwy'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd â'r cyflenwad o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo ac y mae'n rhaid ei gyflenwi hefyd er mwyn diwallu anghenion tai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Nawr mae Conwy angen darparu 372 o dai bob blwyddyn. Fel y dengys Siart 21 ar dudalen 81 nid yw Conwy wedi bod yn cyflenwi gymaint â hynny o dai ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi cymaint â hynny o unedau fforddiadwy mewn unrhyw flwyddyn unigol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 92 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55.

Tabl 57 Cyfrifiad o'r Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd, gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo. Ffynhonnell: CBSC	
Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	162
<i>Cyflenwad Blynyddol o Dai Cymdeithasol (Dyraniadau'r CDLI, hapsafleoedd, y Grant Tai Cymdeithasol)</i>	79
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	69
<i>Cyflenwad Blynyddol o Dai Canolradd (Dyraniadau'r CDLI, hapsafleoedd)</i>	62
CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD A'R CYFLENWAD YR YMRWYMWYD IDDO (2017-22)	372

204. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai yn y gorffennol wedi dangos rhaniad o 50% rhwng yr angen am dai cymdeithasol a'r angen am dai canolradd; fodd bynnag, mae ein cyfrifiad diweddaraf yn dangos cyfran uwch o lawer o ran yr angen am dai cymdeithasol. Mae hyn i'w briodoli i nifer o ffactorau; yn gyntaf mae cofrestr dai gyffredin newydd SARTH wedi gwella ein data ac wedi ein galluogi i gofnodi pob ymgeisydd am dai cymdeithasol yng Nghonwy am y tro cyntaf. Yn ail, nid yw ein cofrestr tai Camau Cyntaf yn gallu dal yr holl angen am dai canolraddol. Felly, mae'n dangynrychiolaeth ddifrifol o'r angen am dai fforddiadwy canolraddol ar draws Conwy. Am y rheswm hwn rydym yn cynnig parau i ddefnyddio rhaniad o 50/50 rhwng tai fforddiadwy cymdeithasol a fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl newydd. Dylai'r 50% o unedau canolraddol ar y safle gael eu rhannu'n gyfartal rhwng perchnogaeth cartrefi cost isel a chynhyrchion rhentu canolraddol er mwyn sicrhau cyflenwad da o'r ddau fath o dai.

205. Gellir ystyried rhaniad cyffredinol y mathau o ddeiliadaeth fesul safle, a bydd hynny'n ddibynnol ar y galw ar y rhestrau aros ar yr adeg a'r cyflenwad presennol yn yr ardal. Anogir datblygwyr a RSLau i drafod cymysgedd deiliadaeth cynlluniau newydd gyda'r tîm Strategaeth Tai yn ystod camau cynnar y broses ddatblygu.

Casgliad

206. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio methodoleg gymeradwy Llywodraeth Cymru a nodir yn yr Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006) a'r arweiniad cam wrth gam (2012), ac mae'n disodli'r Asesiad blaenorol o'r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd yn 2016. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi adnabod yr angen am 231 o unedau fforddiadwy ychwanegol yn flynyddol dros y pum mlynedd nesaf (2017-2022). Caiff prif ganfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol eu crynhoi isod.

Tueddiadau yn y Farchnad Dai

207. Mae Conwy wedi profi twf mwy o lawer yn y sector rhentu preifat na gweddill Cymru, ac mae'r duedd hon yn debygol o barhau wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn fwyfwy anfforddiadwy i lawer o aelwydydd. Fodd bynnag, er ei fod yn dod yn fwy cyffredin, mae rhentu preifat yn dod yn fwy drud. Mae anfforddiadwyedd rhentu preifat yn ysgogi mwy o alw am dai cymdeithasol. Ond, oherwydd bod gan Conwy un o'r stociau tai cymdeithasol lleiaf y pen; mae llawer o aelwydydd yn cael eu gorfodi i ddibynnu ar, neu i aros yn y sector rhentu preifat. Yn achos pobl ifanc sy'n hawlio budd-daliadau lles, mae tai cymdeithasol yn anfforddiadwy ac mae cysgu ar y strydoedd ar gynnydd.

Fforddiadwyedd

208. Mae prisiau tai cyfartalog yng Nghonwy wedi codi 3.4% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, gan ddychwelyd bron i lefel prisiau cyn 2007/08. Fodd bynnag, mae nifer y trafodion yn parhau yn llawer is nag yr oeddent cyn y dirwasgiad. Mae prisiau tai a fforddiadwyedd yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

209. Ardal LHMA1 Gorllewin sydd â'r prisiau tai canolrifol uchaf a'r prisiau tai uchaf yn y chwarterl isaf yng Nghonwy, sef £167,750 a £125,000 yn y drefn honno. Yn yr ardal hon hefyd y mae incwm canolrifol aelwydydd ac incwm aelwydydd yn y chwarterl isaf ar eu uchaf; felly mae fforddiadwyedd yn yr ardal hon yn llawer gwell na'r rhai â phrisiau tai is. Mae'r pris canolrifol isaf yn LHMA4 Dwyrain, sef £134,950, ac mae'r pris isaf yn y chwarterl isaf yn LHMA3 Canol, sef £103,875.

210. Mae dadansoddiad o brisiau tai cyfartalog ac incwm aelwydydd ledled Conwy a'r ardaloedd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi datgelu bod 46% o'r prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd sy'n ymffurfio yn cael eu prisio allan o'r farchnad naill ai i rentu neu brynu fflat neu dŷ teras, a bod angen tai cymdeithasol ar 34% o'r rhain oherwydd eu hincwm isel a bod angen perchentyaeth gost isel (tai canolradd) ar 12%.

211.Mae fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat yn broblem hefyd, ac mae dadansoddiad yn dangos nad yw rhenti'r sector preifat yn fforddiadwy i aelwydydd ag incwm y chwarter is (£14,250). Mae tai mwy â thair neu bedair ystafell wely hefyd yn anfforddiadwy i aelwydydd ag incwm blynyddol canolrifol (£24,800) gan y byddai angen i'r aelwyd dalu mwy na 30% o incwm blynyddol yr aelwyd ar eu costau tai. Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree mae costau tai uwchlaw 30% o incwm aelwydydd yn anfforddiadwy.

212.Yn ymarferol, mae'n rhaid i aelwydydd yn y sector preifat sy'n ymgeisio am dai cymdeithasol ar sail fforddiadwyedd ddangos nad ydynt yn gallu talu am eu costau hanfodol presennol er mwyn cael eu derbyn ar y gofrestr. Bydd nifer o aelwydydd yn gwario dros 30% o'u hincwm ar rent.

Cyflenwad o Dai

213.Ar y cyfan, nid yw'r cyflenwad o dai newydd, yn enwedig tai fforddiadwy, wedi aros gyfuwch â'r galw yng Nghonwy; felly mae'r Asesiad diweddaraf hwn o'r Farchnad Dai Leol yn cynnwys ffigwr sylweddol uwch na'r asesiad blaenorol. Dros y deng mlynedd ddiwethaf tua 265 uned y flwyddyn fu'r gyfradd gwblhau gyfartalog ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau. Ers y dirywiad economaidd yn 2007/08 bu tuedd gyffredinol tuag i lawr yn nifer yr anheddau newydd a gaiff eu hadeiladu'n flynyddol yn y Fwrdeistref Sirol a ledled Cymru.

214.Mae dadansoddiad o gyfanswm y tai a gwblhawyd yng Nghonwy, sy'n cynnwys tai marchnad yn ogystal â thai fforddiadwy, wedi dangos nad yw'r Awdurdod wedi cyflenwi'r un faint na mwy na'r ffigwr yn yr Asesiad presennol o'r Farchnad Dai Leol (372 gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo) ers cyn y dirywiad economaidd yn 2008, ac yn sicr nid yw erioed wedi cyflenwi'r lefel o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn ôl yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar gyfartaledd mae Conwy wedi cyflenwi 92 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd ddiwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd argaeledd cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai cymdeithasol gofal ychwanegol ar gyfer pobl dros 55. Os byddwn yn parhau i gyflenwi tai a thai fforddiadwy yn ôl y gyfradd hon yna bydd yr ôl-groniad o angen yn parhau i dyfu'n gyflym.

215.Mae angen darparu neu hwyluso llety a rennir. Nid yw'r math yma o lety wedi cael ei ystyried gan LHMAu blaenorol, ond o ystyried y diffyg llety a rennir sydd ar gael yn y sector preifat, a'r polisi i ymrwngod â hynny, bydd unigolion sengl ar incwm isel yn parhau i droi at y sector cymdeithasol.

216.Efallai y bydd y Strategaeth Tai Lleol a pholisi cynllunio yn dymuno ystyried targed ar gyfer creu unedau a rennir.

Monitro ac Adolygu

217.Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei fonitro a'i adolygu'n rheolaidd i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn sail dystiolaeth gyfoes i oleuo penderfyniadau strategol ynghylch tai. Yn unol â'r ddeddfwriaeth ac argymhellion gan Lywodraeth Cymru bydd yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei gynnal ymhen dwy flynedd, a dylai fod ar gael tuag at ddiwedd 2019. Rhagwelir y bydd datblygiadau newydd yn y data a ddefnyddir i oleuo'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gael yn ystod yr amser hwn. Bydd gwelliannau a gynllunnir i'r gofrestr perchentyaeth gost isel a rhent canolradd, Camau Cyntaf, yn sicrhau bod gennym ffigwr mwy cadarn o ran yr angen am dai canolradd yn yr Asesiad nesaf o'r Farchnad Dai Leol.

Geirfa

Fforddiadwyedd – gallu aelwyd neu ddarpar aelwyd i rentu neu brynu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd honno. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb rhwng incwm yr aelwyd (yn cynnwys budd-daliadau) a phris eiddo sydd ar gael i'w rentu neu brynu ar y farchnad agored.

Tai Fforddiadwy – Y diffiniad o dai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw *“tai lle ceir dulliau sicr i wneud yn siŵr eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny na allant fforddio tai marchnad, i'r meddianwyr cyntaf a meddianwyr dilynol.”*

Tai Gofal Ychwanegol – Tai i bobl eiddil oeddrannus a phobl ag anableddau, lle gellir darparu ar gyfer anghenion gofal unigol ar y safle.

Anghenion Tai – mae hyn yn cyfeirio at aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu'n byw mewn tai anaddas, sy'n annhebygol o ddiwallu eu hanghenion o fewn y farchnad dai agored heb ryw gymorth.

Tai Canolradd – lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na prisiau neu renti tai marchnad, o 20% yn nodweddiadol.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) – Mae'r ddogfen hon yn rhoi arweiniad ynglŷn â defnyddio a datblygu tir drwy'r system gynllunio o fewn ardal Conwy.

Lwfans Tai Lleol (LHA) - budd-dâl tai sy'n destun prawf modd ar gyfer tenantiaid preifat. Mae'n seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen, hyd at uchafswm o 4.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) – dadansoddiad o'r farchnad dai leol sy'n galluogi'r awdurdod i ddatblygu dealltwriaeth am natur a maint yr anghenion tai yng Nghonwy.

Ardal Marchnad Dai Leol - nid yw ardaloedd marchnad dai lleol yn cael eu pennu gan ffiniau gweinyddol ond yn hytrach asesiad daearyddol ydynt o leoliad marchnadoedd tai swyddogaethol yn yr ardal.

Tŷ marchnad – tŷ preifat i'w rentu neu i'w werthu, lle caiff y pris ei bennu yn y farchnad agored, a lle nad yw eu meddiannaeth yn ddarostyngedig i reolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Morgais – benthyciad a gymerir gan fanc, cymdeithas adeiladu neu gwmni benthycia morgaesi arbenigol i brynu eiddo.

Angen Blaenoriaethol - Ystyrir bod aelwyd digartref ag angen blaenoriaethol yn agored i niwed fel y diffinnir hynny gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'n ddyletswydd i aelwydydd o'r fath gael eu hailgartrefu gan awdurdod lleol mewn llety cymdeithasol neu breifat.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) – Sefydliad dielw sy'n darparu tai i'w rhentu neu dai ar gyfer cydberchnogaeth i'r rhai hynny ac arnynt angen tai.

Cytundebau Adran 106– Rhwymedigaethau cynllunio a wneir o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd gan adran 12 o Ddeddf

Cynllunio a Digolledu 1991) i ehangu ansawdd datblygu a chaniatáu bwrw ymlaen â chynigion a allai gael eu gwrthod fel arall.

Cyberchnogaeth – Pan fydd unigolyn yn prynu rhan o werth y tŷ, gan gymdeithas dai fel arfer, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Hynny yw, mae cymdeithas dai yn berchen ar ran o'r tŷ.

Tai Cymdeithasol – Term cyffredinol ar gyfer tai rhent neu dai mewn cydberchnogaeth a ddarperir ar sail ddielw gan, er enghraifft, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, corfforaethau datblygu ac elusendai.

Angen am Dai Cymdeithasol – caiff hyn ei adnabod gan ddefnyddio'r meini prawf canlynol: aelwydydd sy'n profi gorlenwi; tanfeddiannaeth; rhesymau meddygol; digartrefedd; tŷ mewn cyflwr gwael; rhannu cyfleusterau. Mae'n cynnwys pobl sydd â hawl i ffafriaeth resymol yn unol â Deddf Tai 1996.

Grant Tai Cymdeithasol (SHG) – Grant gan Lywodraeth Cymru i awdurdod lleol ar gyfer cyllido datblygiad tai cymdeithasol drwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Anghenion Arbennig – Term sy'n disgrifio tai ar gyfer grŵp cleientiaid penodol. Er enghraifft: pobl hŷn, pobl ag anabledd neu bobl sy'n dioddef salwch meddwl.

Tai â chymorth– Tai i bobl ag anghenion arbennig. Gellir darparu lefelau amrywiol o gymorth.

Telerau ac Amodau Mapio

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;

Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.

Tabl	Teitl	Tudalennau
1	Deiliadaeth (2011 a 2001)	18
2	Nifer y Tai a Werthwyd 2016	20
3	Ystod prisiau gwerthu	23
4	Mathau o Eiddo	24
5	Mathau o Fflatiau	24
6	Lleoliad eiddo sydd ar gael	25
7	Eiddo ar werth yn Ardal LHMA	26
8	Nifer yr Ystafelloedd Gwely	26
9	Hyd y cyfnod ar y farchnad	26
10	Gwres Canolog Nwy	27
11	Sgôr EPC Presennol	27
12	Sgôr EPC Posibl	27
13	Prisiau Tai Canolrifol 2016 Pob Math o Dai	28
14	Prisiau Tai yn y Chwarterl Isaf 2016 – Pob Math o Dai	29
15	Yn Cael Eu Prisio Allan o'r Farchnad Dai	29
16	Canolrif prisiau gwerthu tai yn ôl math ar gyfer 2016 a newidiadau ers 2015 a 2006	30
17	HMOs Mawrth 2016	37
18	Lefelau rhent misol (2016)	38
19	Rhent preifat fel cyfran o incwm yr aelwyd yn 2016.	39
20	Y stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2017	41
21	Darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2016	42
22	Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, Mawrth 2016	43
23	Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2017/18	44
24	Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (anheddu anghenion cyffredinol), 2017/18	44
25	Cost Rhent Misol 2016	45
26	Cynnydd mewn rhent yn y sectorau cymdeithasol a phreifat o 2017 i 2020	48
27	Strwythur Oedran	48
28	Amcangyfrifon poblogaeth 1981-2015	49
29	Grwpiau oedran eang ar gyfer y boblogaeth yng Nghonwy	50
30	Incwm Aelwydydd	52
31	Gweithgaredd Economaidd	53
32	Hawlyddion budd-daliadau ymhlith y grŵp cleientiaid sydd o oedran gweithio (Mai 2015)	54
33	Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ar gyfer Conwy (Rhagfyr 2015)	55
34	Derbynyddion budd-dal tai	56
35	Derbynyddion yr effeithiwyd arnynt gan gymhorthdal ystafell sbâr/treth ystafell wely	58
36	Tai a adfeddiannwyd	61

37	Newid rhagamcanol yn niferoedd aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy, 2016-2021 (aelwydydd newydd sy'n ymffurfio)	63
38	Dadansoddiad o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol (Awst 2017)	66
39	Ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf, Gorffennaf 2017 Cofrestr Camau Cyntaf	70
40	Gorlenwi	71
41	Dementia 2015-2035	73
42	Prinder disgwylidig mewn tai preswyl a thai â chymorth erbyn 2030	74
43	Nifer a newid mewn gwelyau cofrestredig ar gyfer yr henoed a'r henoed meddyliol eiddil 2016 a 2017	75
44	Nifer yr unedau llety gofl ychwanegol ac ymgeiswyr a gymeradwywyd Ionawr 2018	75
45	Rhagamcan o nifer y bobl 16+ oed â salwch meddyliol yn ôl math o salwch	77
46	Newid ym Meintiau Aelwydydd 2001 - 2036	78
47	Cymysgedd o fathau o dai marchnad a argymhellir	80
48	Gweithgaredd adeiladu tai 2001-2017	82
49	Cyflenwad o dai fforddiadwy 2017-2022	84
50	Lleoedd ar gyfer aelwydydd yn ôl math o feddiannaeth	86
51	Anheddau Gwag – Esemptiadau o'r Dreth Gyngor yng Nghategori C	87
52	Anheddau gwag sydd wedi cael eu troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBS Conwy	88
53	Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned	89
54	Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol	92
55	Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd	95
56	Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd	97
57	Cyfrifiad o'r Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd, gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo.	98

Tabl Siartiau

1	Dosbarthiad Mathau o Eiddo yn ôl LHMA	16
2	Newidiadau yn y math o ddeiliadaeth yng Nghonwy 2001 i 2011	18
3	Cyfanswm y Tai a werthwyd yn ôl math yr eiddo 2006-16	22
4	Pris tŷ a nifer y tai a werthwyd o fis Ebrill 2000-Mai 2017	31
5	Cyfradd y Tai Cymdeithasol am bob 100 aelwyd	42
6	Mynegai o newid yng nghanran prisiau rhent tai preifat 2012-2017	43
7	Cyfanswm y trigolion sy'n economaidd weithgar (16-64 oed)	53
8	Y gyfradd diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau, Ionawr 2006-Rhagfyr 2015	54

9	Diweithdra ar sail Lwfans Ceisio Gwaith – yn hawlio am dros 12 mis*	56
10	Nifer y derbynyddion budd-dal cysylltiedig â thai yng Nghonwy (Tach-2008 i Mawrth-2016)	57
11	Dyledion rhent Tai Cymdeithasol 2017	60
12	Camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2016 Ch1)	62
13	Camau i adfeddiannu gan landlordiaid bob chwarter yng Nghonwy (2004 Ch1-2015 Ch3)	62
14	Rhestr aros am dai cymdeithasol ar gyfer Conwy	64
15	Nifer yr Ymgeiswyr am Berchnogaeth Cost Isel 2007-17	67
16	Lefelau dementia a ragamcanir	72
17	Cyfanswm y boblogaeth 18+ sy'n derbyn gwasanaethau preswyl	73
18	% yr oedolion 16+ sydd ar hyn o bryd yn cael eu trin am salwch meddyliol	75
19	Newid mewn Aelwydydd 2011-2036	78
20	Meintiau Aelwydydd 2011 - 2036	78
21	Darparu tai fforddiadwy a nifer yr unedau a ariennir gan grantiau Cyfalaf neu arall 2011-2017	81

Tabl Mapiau

1	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	11
2	Ardaloedd LHMA ac Ardaloedd Cynghorau Cymuned	12
3	Cyfran yr eiddo sy'n cael ei feddiannu gan eu perchnogion	19
4	Prisiau Tai	21
5	Nifer y Tai a Werthwyd 2016	22
6	Lleoliad Tai Fforddiadwy	33
7	Y Sector Rhentu Preifat	36
8	Rhent cymdeithasol	40
9	Cyfradd y Tai Cymdeithasol	44
10	Dwyster Poblogaeth	51
11	Galw am Dai Cymdeithasol	65
12	Galw am Dai Canolraddol	68
13	Tai Gwag (6 mis +) 2017	83
14	Cyfnod yn wag (2017)	84
15	Ail Gartrefi	88

Tabl ffigyrau

1	Cymhariaeth â Bath	14
2	Yr Ysgol Dai	17