Adroddiad ar yr Asesiad Dros Dro o'r Farchnad Dai Leol

Conwy 2022

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fod yn ddiogel, yn iach ac yn annibynnol

Conwy County, the right environment to be safe, healthy and independent

# Cynnwys


........ 1

Rhagymadrodd 2022........ 5

1. Crynodeb Gweithredol ........ 6

2. Ystadegau Allweddol........ 8

3. Cyflwyniad........ 10

Pwrpas yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol........ 10

Y Fframwaith Polisi Lleol........ 11

Ardal yr Astudiaeth........ 13

Ardaloedd y Farchnad Dai Leol........ 13

Methodoleg........ 15

Diffinio Anghenion Tai........ 16

Diffinio Tai Fforddiadwy........ 16

Proffil y Farchnad Dai........ 17

Stoc Anheddau........ 17

Gofodau Aelwydydd........ 17

Mathau o Eiddo........ 18

Gofodau aelwyd fesul deiliadaeth........ 20

4. Eiddo’r Farchnad........ 21

Prisiau Eiddo’r Farchnad........ 22

Fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd newydd a phrynwyr tro cyntaf........ 24

Casgliadau........ 31

5. Tai Canolradd........ 32

Y Galw am Dai Canolradd........ 34

Cymorth i Brynu........ 35

6. Sector Rhentu’r Farchnad Agored........ 36

Argaeledd llety’r sector rhentu preifat yn 2021........ 39

Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol........ 40

Cyflenwad y Sector Rhentu Preifat yn ystod cyfnod yr Asesiad Dros Dro, 2021-2026........ 40

Tai Amlfeddiannaeth........ 41

Rhenti’r Farchnad........ 42

Fforddiadwyedd rhenti preifat........ 44

Fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd sy’n hawlio budd-daliadau tai........ 46

Dewisiadau’r landlord........ 48

Casgliadau........ 48

7. Tai Cymdeithasol........ 49

Rhenti Tai Cymdeithasol ..... 53
Casgliadau. ..... 55
8. Proffil Demograffig ..... 57
Y Boblogaeth Bresennol ..... 57
Cymhareb Dynion:Merched ..... 58
Ardaloedd cymharol ..... 58
Amcanestyniadau Poblogaeth ..... 58
Mudo ..... 61
Dwysedd y Boblogaeth ..... 62
Amcangyfrifon Aelwydydd ..... 62
Casgliadau ..... 63
9. Incwm Aelwydydd ..... 64
Cyflogaeth ..... 64
Budd-daliadau Cysylltiedig â Thai ..... 68
Casgliadau. ..... 71
10. Nifer y Tai a Adfeddiannwyd ..... 72
11. Anghenion o ran Tai ..... 75
Cyflwyniad ..... 75
Anghenion Tai yn y Dyfodol ..... 75
Amcanestyniad o faint aelwydydd ..... 76
Amcangyfrif o'r angen o ran tai heb ei ddiwallu ..... 80
Aelwydydd mewn llety dros dro, 2020 a 2021 ..... 83
Angen o ran tai canolradd ..... 84
Gorlenwi a thanfeddiannu ..... 86
Aelwydydd wedi'u prisio allan ..... 89
Casgliadau ..... 89
12. Angen am Dai Arbenigol ..... 90
Tai wedi'u Haddasu ..... 90
Casgliadau ..... 96
13. Maint a Chyflenwad Tai ..... 97
Cyflenwad presennol a newydd ..... 98
Cyflenwad yr Ymrwymwyd Iddo ..... 103
Casgliadau ..... 104
14. Cyfradd Llenwi ..... 105
Cartrefi Gwag ..... 105
Ail gartrefi ..... 109

Llety gwyliau tymor byr ........ 111
Casgliadau ........ 114
15. Cyfrifo'r Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy ........ 115
2. Cyfrifiadau Anghenion Tai Fforddiadwy ........ 115
16. Casgliadau ........ 124
Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy ........ 124
Tueddiadau yn y Farchnad Dai ........ 124
Angen a’r galw o ran tai ........ 124
Cyflenwad tai ........ 125
Incwm Aelwydydd ........ 125
Fforddiadwyedd ........ 125
Angen Arbenigol ........ 126
Cyfraddau Llenwi Anheddau ........ 126
Monitro ac Adolygu ........ 126
**Rhestr Termau** ........ 127

**This document is also available in English**

## Rhagymadrodd 2022

1. Mae’r ddogfen hon yn diweddaru’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol a gyhoeddwyd yn 2018. Mae hon yn ddogfen dros dro tan yr asesiad nesaf a fydd yn cael ei gynnal yn unol â chanllawiau newydd Llywodraeth Cymru.
2. Bydd Covid-19 yn cael effaith ar y farchnad dai, ar ddeinameg y boblogaeth ac ar yr economi lleol. Fodd bynnag, mae’n rhy gynnar dweud beth yn union fydd yr effaith honno. Ni fydd rhai data ar gael tan y flwyddyn nesaf a bydd yn cymryd peth amser i benderfynu a yw’r data ar gyfer 2022 yn wyriad dros dro neu’n dynodi pwynt o newid ar gyfer tueddiadau hirdymor newydd.
3. O ganlyniad, ni allwn ddibynnu ar ddata diweddar i fodelu’r tymor byr na’r tymor canolig. Dylid cofio hyn wrth ystyried penderfyniadau polisi a strategaeth sy’n gysylltiedig â’r farchnad dai.
4. Yn ystod y pandemig cafodd rhai cyfresi data eu hatal dros dro. Mae data'r cyfrifiad diweddaraf wedi dyddio rhywfaint ac mae’n amhosibl ail-wneud rhai mathau o ddata a geir yn fersiwn 2018. Y data a gyflwynwyd oedd y data diweddaraf ar adeg llunio’r adroddiad.

## 1. Crynodeb Gweithredol

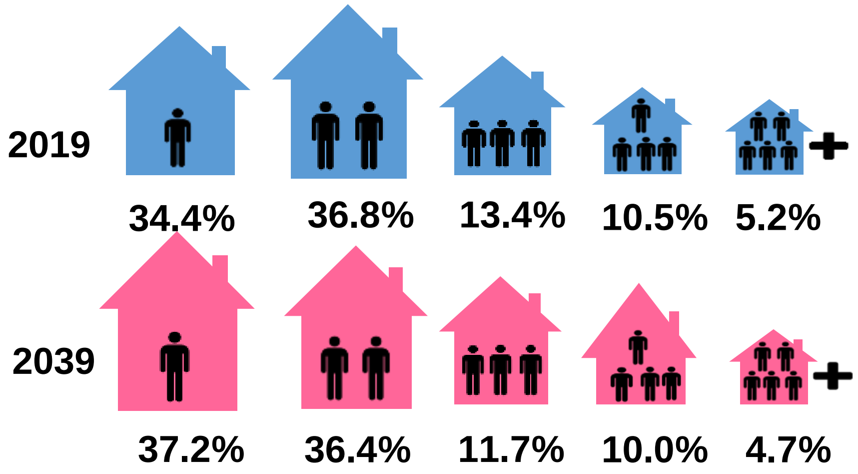
5. Mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn i wneud penderfyniadau gwybodus am ddarparu tai yn y dyfodol – o ran tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen a mathau o ddeiliadaeth tai fforddiadwy. Felly, mae'n rhaid i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal asesiad o'u marchnad dai leol.
6. Felly, mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal asesiad o'u marchnad dai leol. Ym mis Mai 2013, ysgrifennodd y Gweinidog Tai ac Adfywio i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru i ailddatgan y dylid ystyried Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn flaenoriaeth fel rhan o swyddogaeth tai strategol lleol cryf. Gwnaeth argymhellion Adolygiad Tai Fforddiadwy Annibynnol diweddar Llywodraeth Cymru ailddatgan yr angen am ddiweddariadau rheolaidd.
7. Mae'r pandemig wedi effeithio ar y farchnad dai a gwaith casglu data. Nid yw'n glir a yw cynnydd sylweddol o ran prisiau eiddo yn rhywbeth dros dro, neu'n ddechrau tueddiadau newydd.
8. Prif ganfyddiadau'r asesiad oedd bod ar Sir Conwy angen mwy o dai fforddiadwy a bod y cyflenwad presennol yn methu cwrdd â'r galw cynyddol. Mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod pris y farchnad dai allan o gyrraedd 46.7% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd, o ran eiddo i'w prynu ac i'w rhentu. Mae diffiniadau derbyniol y diwydiant o gostau tai fforddiadwy yn awgrymu bod gwario mwy na 30% o incwm ar gostau tai yn anghynaliadwy. Mae'r asesiad yn dangos bod 31.5% o aelwydydd newydd ond yn gallu fforddio rhenti tai cymdeithasol ac mai dim ond 15.2% sy'n gallu fforddio cynllun perchentyaeth cost isel (canolradd).
9. Mae gan Sir Conwy lefel gymharol isel o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae'n rhaid i lawer o aelwydydd incwm isel ddibynnu ar y sector preifat. Mae cynnyrch tai canolradd yn dod yn fwy poblogaidd ac mae 715 o aelwydydd cymwys ar y gofrestr ar gyfer y ddeiliadaeth hon bellach.
10. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod angen 229 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf. Gellir dadansoddi'r nifer hwn ymhellach fel a ganlyn:

| **Deiliadaeth** | **Nifer yr anheddau** | |
|---|---|---|
| | **Y flwyddyn** | **Dros 5 mlynedd** |
| Cymdeithasol ar rent | 102 | 510 |
| Canolradd (rhent / perchentyaeth cost isel) | 127 | 635 |
| **Cyfanswm** | **229** | **1 145** |

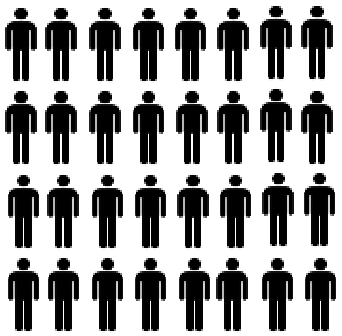
| Ffynhonnell | Nifer yr anheddau | |
|---|---|---|
| | **Y flwyddyn** | **Dros 5 mlynedd** |
| Adeiladau Newydd Fforddiadwy | 193 | 965 |
| Unedau fforddiadwy o adeiladau presennol, e.e. Eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio eto; cynlluniau Prydlesu. | 36 | 180 |
| **Cyfanswm** | **229** | **1 145** |

11. Mae'r cyfrifiad o angen am dai fforddiadwy (tudalen 118) yn gofyn am yr aelwydydd presennol sydd angen tai amgen (angen o ran tai presennol), sef nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol. Mae gan bob ymgeisydd ar y gofrestr tai cyffredin angen a nodwyd o ran tai, ond nid oes gan rai ymgeiswyr gysylltiad lleol. At ddibenion y Cynllun Datblygu Lleol, mae Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy ac eithrio'r rhai ar y gofrestr tai cyffredin heb unrhyw gysylltiad lleol wedi'i gynnal. Bydd y CDLl yn cynllunio ar gyfer 193 o gartrefi fforddiadwy newydd y flwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf, cyfanswm o 965. Caiff yr angen ychwanegol ei ddiwallu o adeiladau presennol a ddaw i'r portffolio cymdeithasol, e.e. eiddo gwag (nid cartrefi blaenorol yn unig) a ddaw yn ôl i ddefnydd a'u rheoli gan ddarparwyr tai cymdeithasol; neu eiddo preifat a gaiff eu gosod trwy asiantaeth gosod cymdeithasol ar gyfradd fforddiadwy.
12. Mae cyfran yr eiddo rhent preifat wedi sefydlogi ar tua 17% o anheddau. Ar gyfer aelwydydd newydd, mae rhentu gan landlord preifat yn ddrud. Mae llai na 2% o eiddo gosod preifat sy'n newydd i'r farchnad yng Nghonwy yn cael eu gosod ar lefel y Lwfans Tai Lleol, neu'n is, ar gyfer eu maint. Mae cymorth Budd-dal Tai yn y sector tai preifat wedi'i rewi, mae diffyg rhwng budd-daliadau tai a rhent yn golygu bod rhaid i ddeiliaid tai ganfod arian rhent o gyllidebau sy'n dynn eisoes. Mae adsefydlu aelwydydd digartref i'r sector preifat yn hynod o heriol, yn rhannol oherwydd bod landlordiaid o'r farn bod aelwydydd digartref yn peri risg. Ychydig iawn o ddewisiadau sydd gan aelwydydd sengl ifanc ar incwm isel. Mae perchnogion eiddo'n ystyried dewisiadau gan fod prisiau tai a gosod tymor byr yn ddewisiadau amgen deniadol.
13. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi dangos angen parhaus a chynyddol am fathau llai o dai. Mae maint cyfartalog aelwydydd Sir Conwy yn lleihau. Felly, ailadroddir y dylai datblygiadau preswyl newydd gynnwys cymysgedd priodol o fathau o dai i ddarparu ar gyfer y newid.

## 2. Ystadegau Allweddol.




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



**245**

Nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ffurfio yng Nghonwy bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf

**£29,450**

*Canolrif*

**£17,200**

*Chwartel isaf*

Incwm blynyddol aelwydydd

**£175,000**

Pris tŷ canolrifol 2020

**£131,000**

Pris tŷ yn y chwartel isaf 2020

**46.7%**

Canran y prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yng Nghonwy sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad i brynu neu rentu eiddo rhatach.

Anghenion Cyffredinol Stoc Tai Cymdeithasol 2019* (*data diweddaraf Llywodraeth Cymru) =

| 1 | 2 | 3 | 4+ |
|---|---|---|---|
| 16.4% | 30.3% | 49.7% | 3.6% |

Anghenion Cyffredinol Anghenion tai cymdeithasol = (Cofrestr ULlMaD Awst 2021)

| 1 | 2 | 3 | 4+ |
|---|---|---|---|
| 43.6% | 27.5% | 15.2% | 13.7% |

Nid yw'r stoc yn cyd-fynd â'r galw am dai cymdeithasol

**1485**

Tai gwag yng Nghonwy

Aelwydydd sy'n rhentu

**14.7%** 2001*

**18.3%** 2011*

*Data'r Cyfrifiad. Amcangyfrif ar gyfer 2021: 18.2%

**102** + **127** = **229**

| *Tai Rhent cymdeithasol* | *Tai Canolradd* | *Tai fforddiadwy* |
|---|---|---|
| Sydd eu hangen bob blwyddyn | Sydd eu hangen bob blwyddyn | Sydd eu hangen bob blwyddyn rhwng 2021 a 2026 |

# 3. Cyflwyniad

## Pwrpas yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol

14. Pwrpas yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu sylfaen dystiolaeth gadarn i lywio Strategaeth Tai Lleol a Chynllun Datblygu Lleol (CDLl) Conwy. Mae hefyd yn gymorth i nodi blaenoriaethau tai strategol a chynllunio gwasanaethau lleol, fel addysg a chludiant. Gellir defnyddio’r asesiad hefyd fel offeryn i drafod darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a dyrannu’r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darpariaeth tai fforddiadwy.
15. Mae’r asesiad yn asesu’r angen presennol yn Sir Conwy am dai yn ogystal â’r angen i’r dyfodol. Mae’r asesiad yn nodi’r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf (2021-26), mae hefyd yn llywio’r ddarpariaeth o dai'r farchnad agored o ran maint a math er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai ar gael. Mae’r asesiad yn darparu manylion fesul 5 ‘ardal marchnad dai leol’ neu ‘is-ardal’. Nid yw’r ardaloedd hyn wedi'u pennu gan ffiniau gweinyddol fel wardiau ond, yn hytrach, maent wedi’u pennu gan farchnadoedd tai gweithredol e.e. ble mae pobl yn byw a gweithio, ardaloedd o alw uchel ac isel am dai a phatrymau symud perchnogion a thenantiaid.

16. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn dangos bod angen 229 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf. Gellir dadansoddi’r nifer hwn ymhellach fel a ganlyn:

| **Deiliadaeth** | **Nifer yr anheddau** | |
|---|---|---|
| | **Y flwyddyn** | **Dros 5 mlynedd** |
| Cymdeithasol ar rent | 102 | 510 |
| Canolradd (rhent / perchentyaeth cost isel) | 127 | 635 |
| **Cyfanswm** | **229** | **1 145** |

| **Ffynhonnell** | **Nifer yr anheddau** | |
|---|---|---|
| | **Y flwyddyn** | **Dros 5 mlynedd** |
| Adeiladau Newydd Fforddiadwy | 193 | 965 |
| Unedau fforddiadwy o adeiladau presennol, e.e. Eiddo gwag sy’n cael eu defnyddio eto; cynlluniau Prydlesu. | 36 | 180 |
| **Cyfanswm** | **229** | **1 145** |

Mae’r cyfrifiad o angen am dai fforddiadwy (tudalen 118) yn gofyn am yr aelwydydd presennol sydd angen tai amgen (angen o ran tai presennol), sef nifer yr ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol. Mae gan bob ymgeisydd ar y gofrestr tai cyffredin angen a nodwyd o ran tai, ond nid oes gan rai ymgeiswyr

gysylltiad lleol. At ddibenion y Cynllun Datblygu Lleol, mae Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy ac eithrio'r rhai ar y gofrestr tai cyffredin heb unrhyw gysylltiad lleol wedi'i gynnal. Bydd y CDLl yn cynllunio ar gyfer 193 o gartrefi fforddiadwy newydd y flwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf, cyfanswm o 965.

## Y Fframwaith Polisi Cenedlaethol

*17.* 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 polisïau 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 polisïau'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:

*18. "Asesiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisïau 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 awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a rhai 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 eu safleoedd newydd."*

## Y Fframwaith Polisi Lleol

19. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn hysbysu datblygiad polisi tai lleol gan gynnwys CDLl Conwy, CDLl Eryri a'r Strategaeth Tai Lleol. Mae wedi cael ei ddefnyddio hefyd i lunio Cynllun Cyflenwi Tai Fforddiadwy cyntaf Conwy. Mae'r wybodaeth isod yn crynhoi'r modd y mae'r Asesiad yn ategu'r dogfennau hyn.

20. Mae **CDLl Conwy (2007-2022)** yn nodi'r fframwaith ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y fwrdeistref sirol, ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri sydd wedi'i gynnwys yn CDLl Eryri. Mae CDLl 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 hysbysu'r cymysgedd o dai ar safleoedd preswyl newydd yng Nghonwy, gan gynnwys maint a deiliadaeth tai newydd y farchnad agored a thai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf.

21. Mae CDLl Conwy yn nodi tir i ateb y gofynion sydd wedi'u rhagamcanu ar gyfer datblygu hyd at 6,520 o anheddau (gyda lefel wrth gefn o 7,170 annedd) dros weddill cyfnod y cynllun. Blaenoriaeth allweddol yn y CDLl yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol, yn bennaf drwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol ar safleoedd a

neilltuwyd. Mae’r Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy yn nodi angen am oddeutu 1155 o unedau tai fforddiadwy, gyda’u hanner nhw i ddiwallu’r angen am dai canolradd a’r hanner arall i ddiwallu’r angen am dai cymdeithasol. Mae’r CDLl yn gosod targed i ddarparu oddeutu 1000 uned 'adeilad newydd' canolradd dros gyfnod y cynllun, o gyfanswm arfaethedig y cartrefi a gyflenwir o 6,520. Mae gweddill y cartrefi cymdeithasol yn cael eu diwallu drwy drosiant y stoc cartrefi presennol a thrwy ddulliau eraill a nodir yn y Strategaeth Tai Lleol.

22. Mae CDLl Conwy yn cael ei adolygu ar hyn o bryd. Bydd strategaeth y CDLl yn cael ei hailystyried yng ngoleuni’r galw dirfawr am gyflenwad tir a dosbarthiad datblygiadau tai. Mae’r adroddiad monitro blynyddol yn amlygu diffyg cynyddol o ran cyflenwi tai ar draws y sir, ac nad yw rhai dyraniadau tai yn cael eu datblygu na’u cyflawni.

23. **Cynllun Datblygu Lleol Eryri** 2016-31: Mae CDLl Eryri yn cyflwyno'r fframwaith cynllunio ar gyfer datblygu o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae’r cynllun yn nodi gofyniad am 770 annedd ac mae tir ar gyfer 885 o anheddau newydd wedi’i ddyrannu yn y cynllun. Bydd hanner y rhain yn cael eu darparu fel cartrefi canolradd, fforddiadwy neu gartrefi rhent cymdeithasol ar gyfer pobl leol mewn angen nad ydynt yn gallu fforddio cartrefi’r farchnad agored. Bydd y stoc hon o anheddau’n cael ei chadw hyd byth i sefydlu amrywiaeth o anheddau er budd cymdeithasol ac economaidd i bobl leol a’r ardal. Mae Eryri yn adolygu'r CDLl ar hyn o bryd.

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

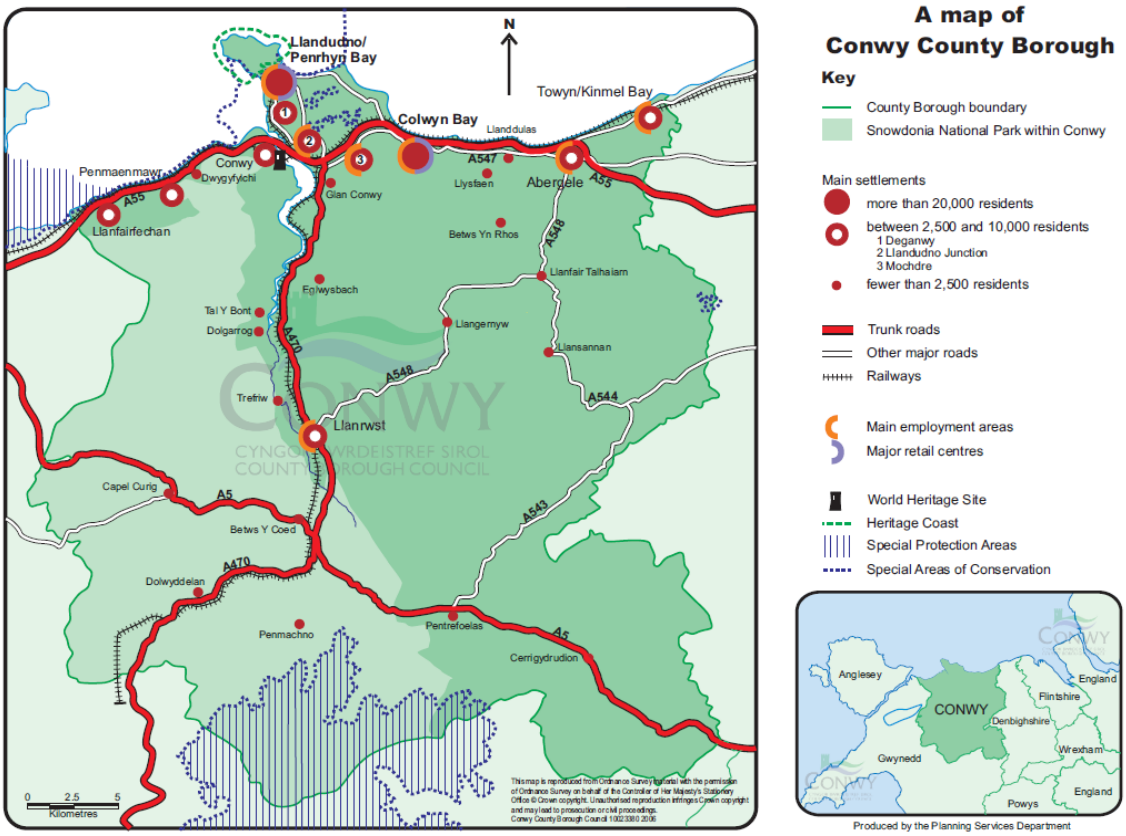
- Cyflymu’r cyflenwad o dai fforddiadwy drwy waredu tir, darparu cymorth ariannol i gymdeithasau tai a dod yn bartner datblygu
- Hwyluso cyfleoedd i bobl sengl sy’n hawlio budd-daliadau tai i rannu llety
- Lleihau effaith Diwygio'r Gyfundrefn Les ar denantiaid y sector preifat a’r sector tai cymdeithasol
- Gofyn i’r llywodraeth adolygu lefelau’r 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 diamddiffyn megis pobl eiddil oedrannus, pobl anabl sydd angen eiddo wedi’i addasu a phobl sy'n gadael gofal
- Targedu gwelliannau i’r tai o’r ansawdd salaf a’r tai sydd leiaf ynni effeithlon
- Sicrhau cyllid i adfywio ein hardaloedd mwyaf difreintiedig ac adfeiliedig
- Gweithio ar sicrhau bod landlordiaid yn cyrraedd y 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

25. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) yn ganolog o fewn gogledd Cymru. Mae gan y fwrdeistref sirol arwynebedd o 113,000 hectar a phoblogaeth o 115,228 o drigolion (Cyfrifiad 2011). Mae tua 38% o arwynebedd tir y fwrdeistref sirol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.
26. Mae oddeutu 20% o'r boblogaeth yn byw, ar wasgar, mewn ardaloedd gwledig, a 4% yn y Parc Cenedlaethol. Mae'r mwyafrif yn byw ar y llain arfordirol gul.
27. Y prif lwybrau trafnidiaeth sy'n cysylltu Conwy yw'r A55, yr A470, 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

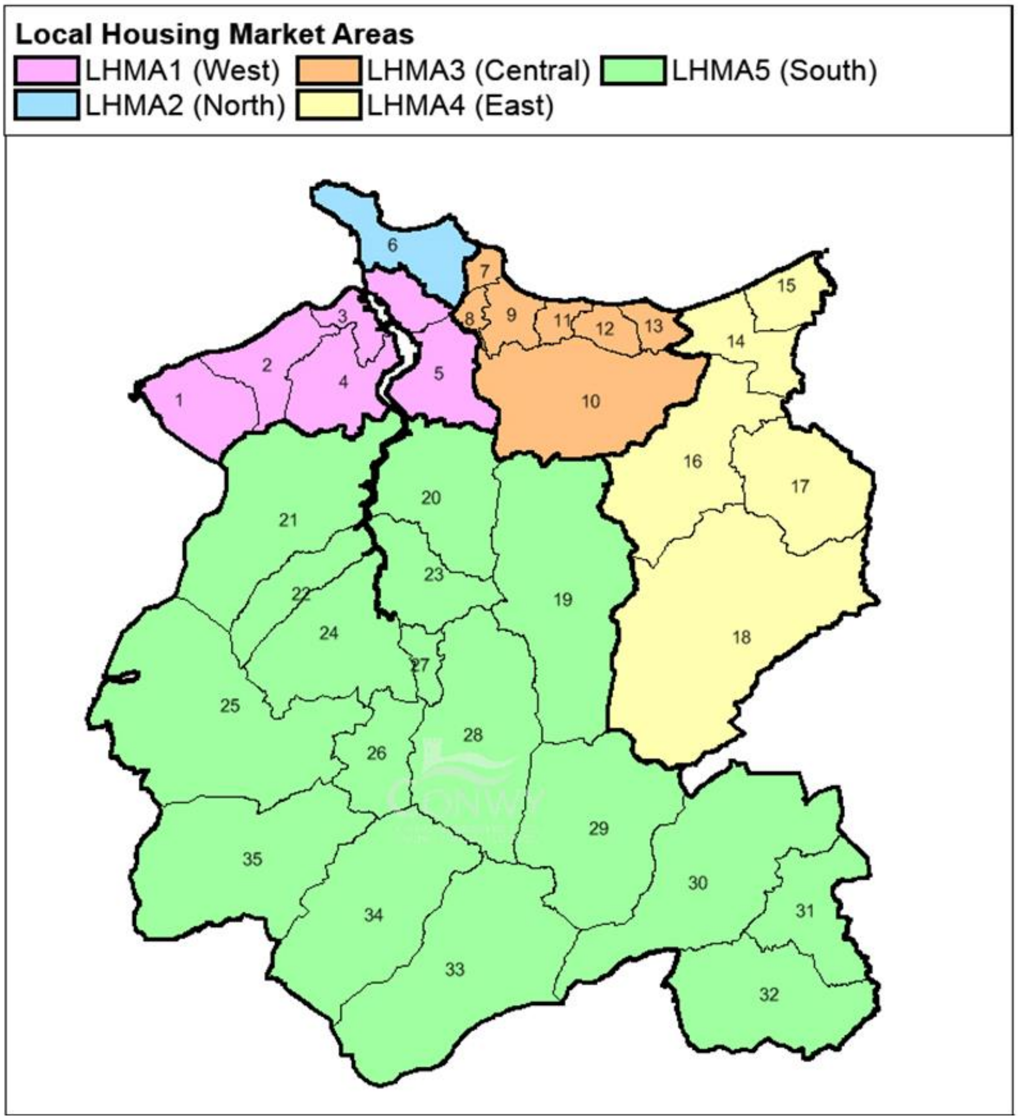



## Ardaloedd y Farchnad Dai Leol

28. Mae'r asesiad hwn yn parhau i ddefnyddio'r is-ardaloedd a geir yn yr asesiad blaenorol. Fodd bynnag, nid yw'r data ardal hwn yn cyd-fynd yn llwyr â'r data a geir mewn asesiadau hŷn. Mae'r pump is-ardal yn cyd-fynd â ffiniau gweithredol eraill a ddefnyddir gan y Cyngor. Mae Map 2 yn dangos is-ardaloedd yr asesiad ar gyfer Conwy a'r Cynghorau Cymuned ynddynt.

**Map 2 Ardaloedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac Ardaloedd Cyngor Cymuned**

Ffynhonnell: CBSC




**Ardaloedd Cyngor Cymuned**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Llanfairfechan | 13. Llanddulas a Rhyd y Foel | 25. Capel Curig |
| 2. Penmaenmawr | 14. Abergele | 26. Betws y Coed |
| 3. Conwy | 15. Bae Cinmel a Thowyn | 27. Llanrwst |
| 4. Henryd | 16. Llanfairtalhaiarn | 28. Bro Garmon |
| 5. Llansanffraid Glan Conwy | 17. Llannefydd | 29. Pentrefoelas |
| 6. Llandudno | 18. Llansannan | 30. Cerrigydrudion |
| 7. Llandrillo-yn-Rhos | 19. Llangernyw | 31. Llanfihangel Glyn Myfyr |
| 8. Mochdre | 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. Llanddoged a Maenan | 35. Dolwyddelan |
| 12. Llysfaen | 24. Trefriw | |

## Methodoleg

29. *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 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*

30. 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 data a gasglwyd yn lleol. Mae proffiliau demograffig a thai yn ein helpu ni i ddeall anghenion tai a'r galw am dai yn y dyfodol.

### *Cam 2 – Dadansoddi'r Angen am Dai Cymdeithasol*

31. Er mwyn asesu'r angen am dai cymdeithasol rŵan ac i'r dyfodol rydym yn edrych ar y gofrestr tai cymdeithasol. Mae rheolau newydd y gofrestr tai cymdeithasol yn golygu mai dim ond yr aelwydydd hynny gydag angen am dai wedi'i ddiffinio y mae modd eu cynnwys. Mae swyddogion awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn craffu ar bob cais. Caiff y gofrestr ei hadolygu'n rheolaidd. Wrth ddyrannu tai cymdeithasol blaenoriaethir angen brys a chysylltiad lleol.

### *Cam 3 – Dadansoddi'r Angen am Dai Canolradd*

32. Mae tai canolradd yn cael eu darparu gan ddarparwyr tai cymdeithasol ac yn cyrraedd safonau ansawdd tebyg. Fodd bynnag, mae'r rhenti yn llai na rhenti'r farchnad agored ac yn fwy na rhenti tai cymdeithasol. Mae'n rhaid i aelwydydd fodloni meini prawf cysylltiad lleol ac incwm. Caiff y Gofrestr Tai Canolradd ei gweinyddu gan Tai Teg, rhan o Grŵp Cynefin, ar ran chwe awdurdod lleol y gogledd.

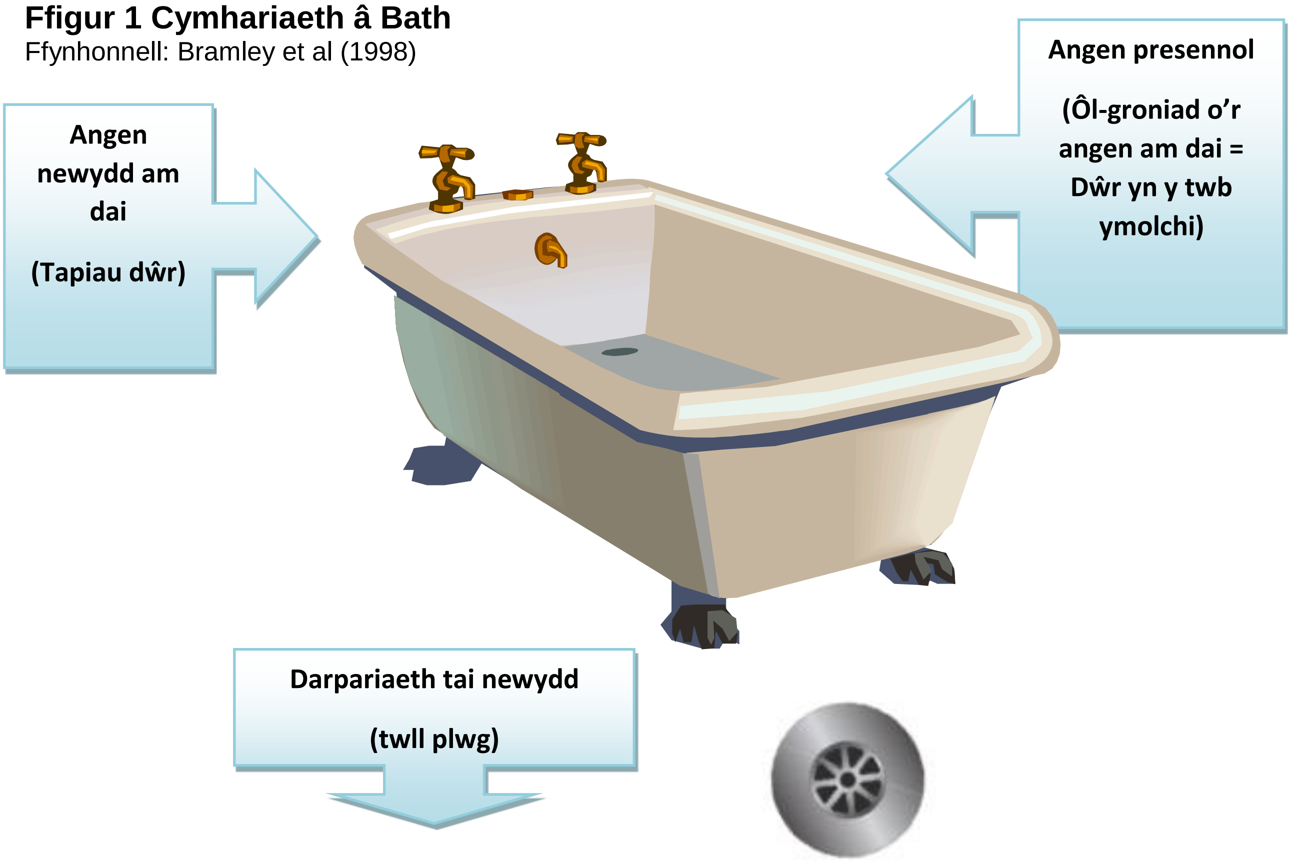
### *Cam 4 – Rhagamcanu Anghenion Dynodedig*

33. Er mwyn asesu anghenion tai yn y dyfodol mae angen amcangyfrif nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ffurfio dros y pum mlynedd nesaf. Rydym yn defnyddio data Llywodraeth Cymru ar amcanestyniadau aelwydydd; tybiaethau ynglŷn â chyfansoddiad aelwydydd; a nodweddion a thueddiadau a fydd yn dylanwadu ar y modd y bydd aelwydydd yn ffurfio yn y dyfodol. O hyn gallwn gyfrifo faint o dai newydd a fydd eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwydydd newydd hyn, a faint o'r aelwydydd a fydd angen tai fforddiadwy.

34. 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 bath, 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)




35. 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 sylweddol. Mae'r angen yn fwy na'r cyflenwad. Oherwydd hynny, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi tyfu'n sylweddol ers yr asesiad blaenorol. Os na fydd y cyflenwad yn cynyddu, bydd y galw yn cynyddu bob blwyddyn.

## Diffinio Anghenion Tai

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

*37. "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

38. Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy);

39. *“Mae’r cysyniad o fforddiadwyedd fel arfer yn cael ei ddiffinio fel gallu aelwyd neu aelwyd posibl i rentu neu brynu eiddo sy’n diwallu anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb incwm yr aelwyd yn erbyn pris yr eiddo sydd ar gael i’w rentu neu brynu ar y farchnad agored yn yr ardal marchnad tai lleol angenrheidiol.”*
40. *“Y diffiniad o ‘dai fforddiadwy’ ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir ar gyfer tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i’r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol.”*
41. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol a thai canolradd. Yng Nghyngor Bwrdeistref Conwy, darperir tai rhent cymdeithasol gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac maent ar gael i’w rhentu am bris sy’n is na lefel rhent y farchnad (rhent meincnod). Mae prisiau neu renti tai canolradd yn uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti’r farchnad dai.

## Proffil y Farchnad Dai

42. Rhan hanfodol o’r Asesiad 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.

## Stoc Anheddau

43. Mae 57,547 annedd ym Mwrdeistref Sirol Conwy.
44. Mae’r Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS) yn diffinio annedd fel un gofod aelwyd hunangynhwysol neu ddau neu fwy o ofodau aelwyd nad ydynt yn hunangynhwysol yn yr un cyfeiriad. Felly, gan ystyried anheddau a rennir, mae nifer y gofodau aelwyd/llety sydd ar gael i aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn uwch na nifer yr anheddau.

## Gofodau Aelwydydd

45. Gofod aelwyd yw’r llety a gaiff ei feddiannu gan un aelwyd neu, os yw’n wag, sydd ar gael i aelwyd.

**Tabl 1. Gofodau aelwyd fesul math o lety**

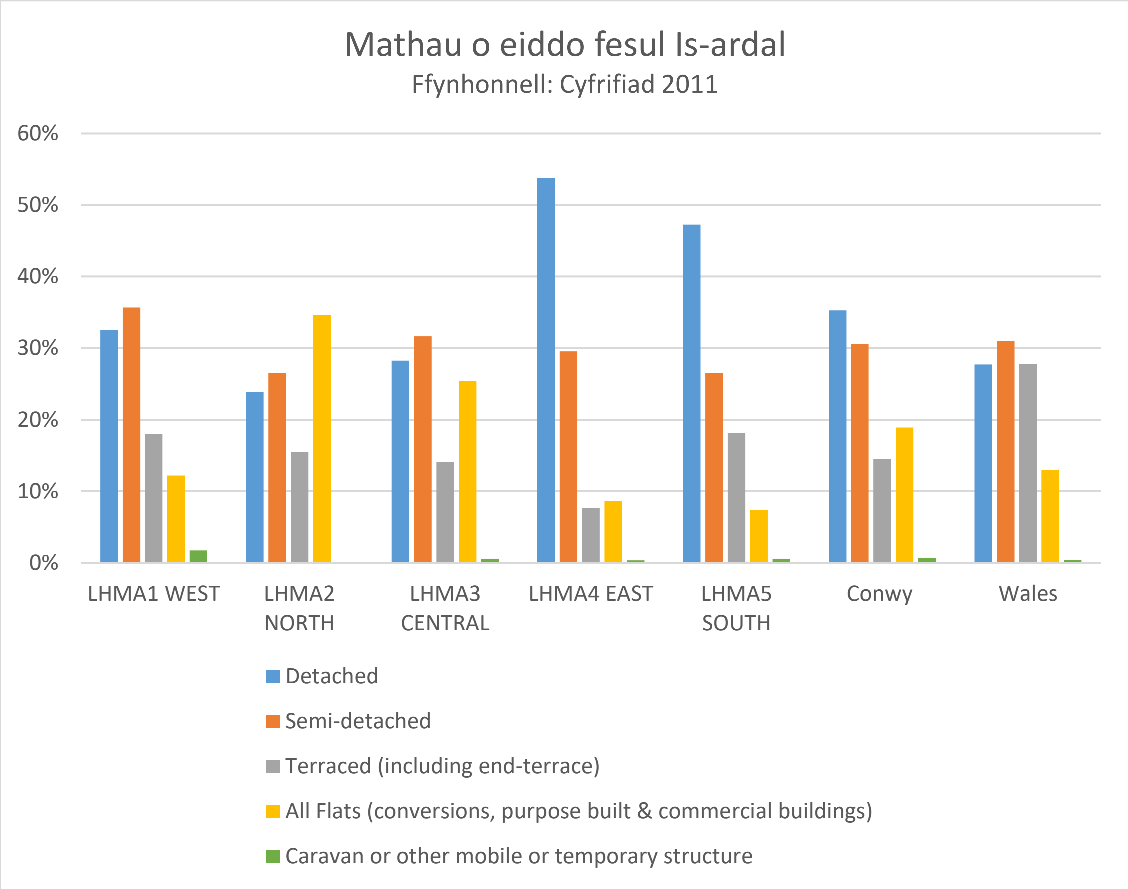
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS401

| Tabl 1. Gofodau aelwyd fesul math o lety<br>Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS401 | Bwrdeistref Sirol Conwy | | Cymru | Cymru a Lloegr |
|---|---|---|---|---|
| | Nifer | % | % | % |
| Cyfanswm gofod aelwydydd | 56,200 | | 1,385,500 | 24,429,600 |
| Tŷ sengl neu fyngalo | 19,850 | 35.3% | 27.7% | 22.6% |
| Tŷ pâr neu fyngalo | 17,200 | 30.6% | 31.0% | 30.7% |
| Tŷ teras neu fyngalo | 8,150 | 14.5% | 27.8% | 24.7% |
| Fflat pwrpasol | 6,400 | 11.4% | 9.6% | 16.3% |
| Rhan o dŷ wedi'i drawsnewid neu dŷ a rennir (yn cynnwys fflat un ystafell) | 3,250 | 5.8% | 2.4% | 4.2% |
| Mewn adeilad masnachol | 950 | 1.7% | 1.0% | 1.1% |
| Carafán neu adeilad symudol neu dros dro arall | 400 | 0.7% | 0.4% | 0.4% |

## Mathau o Eiddo

46. Mae'r mwyafrif o'r eiddo yng Nghonwy yn dai sengl neu'n dai pâr, sy'n ganran llawer uwch na chyfartaledd Cymru. Oherwydd hynny, mae gan Gonwy gyfran llawer llai o dai teras.
47. Ar y cyfan mae tai teras neu fflatiau yn rhatach na thai sengl neu dai pâr ac yn fath o 'lefel mynediad' i aelwydydd gymryd y cam cyntaf ar yr ysgol dai. Mae tai o'r fath yn gyfle i aelwydydd newydd a'r rheiny ar incymau isel brynu neu rentu tŷ.
48. Yn yr asesiad hwn, ardal y dwyrain sydd â'r gyfran leiaf o eiddo 'lefel mynediad' ac ardal y gogledd a'r canol sydd â'r cyfrannau uchaf.

**Siart 1. Dosbarthiad Mathau o Eiddo yn ôl is-ardaloedd yr asesiad.**



## Gofodau aelwyd fesul deiliadaeth

**Tabl 2. Crynhoad o ddefnydd eiddo ar draws deiliadaethau Conwy a Chymru.**
Ffynonellau: *Treth y Cyngor Conwy 2021; **Rhentu Doeth Cymru 2021; ***StatsCymru 2019 a 2020. #wedi'u cyfrifo fel gwerth gweddilliol.

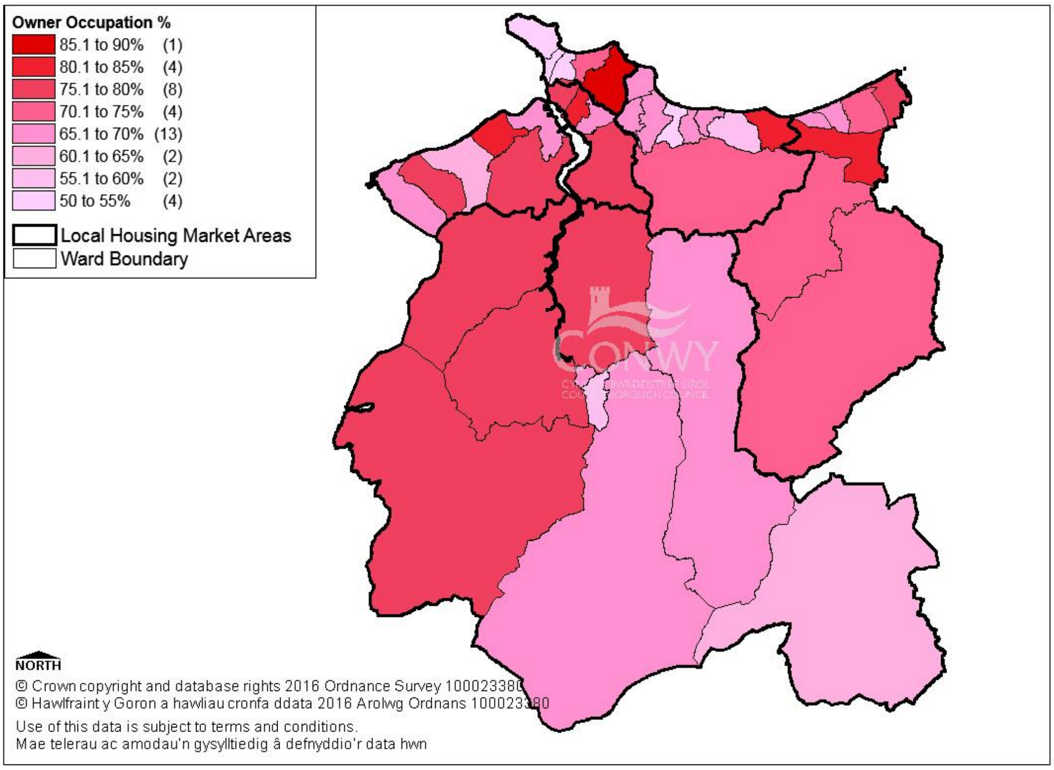
| **Tabl 2. Crynhoad o ddefnydd eiddo ar draws deiliadaethau Conwy a Chymru.** Ffynonellau: *Treth y Cyngor Conwy 2021; **Rhentu Doeth Cymru 2021; ***StatsCymru 2019 a 2020. #wedi'u cyfrifo fel gwerth gweddilliol. | **Bwrdeistref Sirol Conwy (y data mwyaf diweddar)** | | **Cymru 2020** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** | **Nifer** | **%** |
| **Cyfanswm gofod aelwydydd** | 57,547* | 100% | 1,385,500*** | 100% |
| **Cartrefi sy'n eiddo preifat#** | 50,805 | 88.2% | 1,154,087 | 83.3% |
| Eiddo i berchen-feddianwyr# | 37,444 | 65.0% | | |
| Eiddo marchnad ar osod** | 9,732 | 16.9% | 216,493 | 15.6% |
| Gwag* | 1,485 | 2.6% | 25,701 | 1.9% |
| Ail gartrefi* | 1,401 | 2.4% | | |
| Eiddo marchnad ar osod yn y tymor byr (cyfraddau annomestig)* | 743 | 1.3% | | |
| **Eiddo cymdeithasol mewn perchnogaeth/a rentir*** ** | 6,742 | 11.8% | 231,413 | 16.7% |
| Anghenion cyffredinol | 4,349 | 7.6% | 195,639 | 14.1% |
| Anghenion nad ydynt yn rhai cyffredinol | 1,996 | 3.5% | 35,774 | 2.6% |
| Rhent canolradd | 397 | 0.7% | | |

49. Mae Tabl 2 uchod yn cymharu deiliadaeth a defnydd eiddo Conwy a Chymru. Mae yna gyfran uwch o gartrefi sy'n eiddo preifat yng Nghonwy. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo preifat yn eiddo perchen-feddianwyr ac mae oddeutu 3.4% yn ail gartrefi. Mae 18.2% yn cael eu rhoi ar osod ar y farchnad, 16.9% fel unedau preswyl ac 1.3% fel unedau tymor byr. Ni cheir data cymharol ar gyfer Cymru ond, ar gyfartaledd, mae gan Gymru gyfran uwch o dai cymdeithasol anghenion cyffredinol, 14.1% o gymharu â 7.6% yng Nghonwy. Serch hynny, mae gan Gonwy fwy o lety 'anghenion nad ydynt yn rhai cyffredinol', yn bennaf ar gyfer pobl hŷn, sy'n adlewyrchu demograffeg y sir.
50. Mae'r gyfran uchel o eiddo preifat yn golygu bod newidiadau mewn prisiau tai, prisiau prynu a phrisiau rhentu, yn cael effaith uniongyrchol ar gyfran uwch o'r boblogaeth nac mewn ardaloedd lle ceir mwy o dai cymdeithasol.

# 4. Eiddo'r Farchnad

51. Amcangyfrifir bod 88.2% o stoc anheddu Conwy mewn dwylo preifat. Mae'r gallu i dalu'r pris gorau yn y farchnad yn penderfynu ar allu rhywun i fod yn berchen ar dŷ. Mae'r gallu i brynu i ryw raddau wedi'i addasu gan drefniadau rheoli risg darparwyr morgeisi a rheolau benthyca. Mae gan rai eiddo feini prawf oed e.e. lesddaliad fflatiau ymddeol.
52. Y ddeiliadaeth fwyaf cyffredin yng Nghonwy yw perchen-ddeiliadaeth ble mae'r perchennog yn byw yn yr eiddo. Mae Map 3 yn nodi dosbarthiad perchentyaeth ledled Conwy yn ôl cyfrifiad 2011.

**Map 3 Cyfran yr eiddo sy'n cael ei feddiannu gan eu perchnogion**
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011

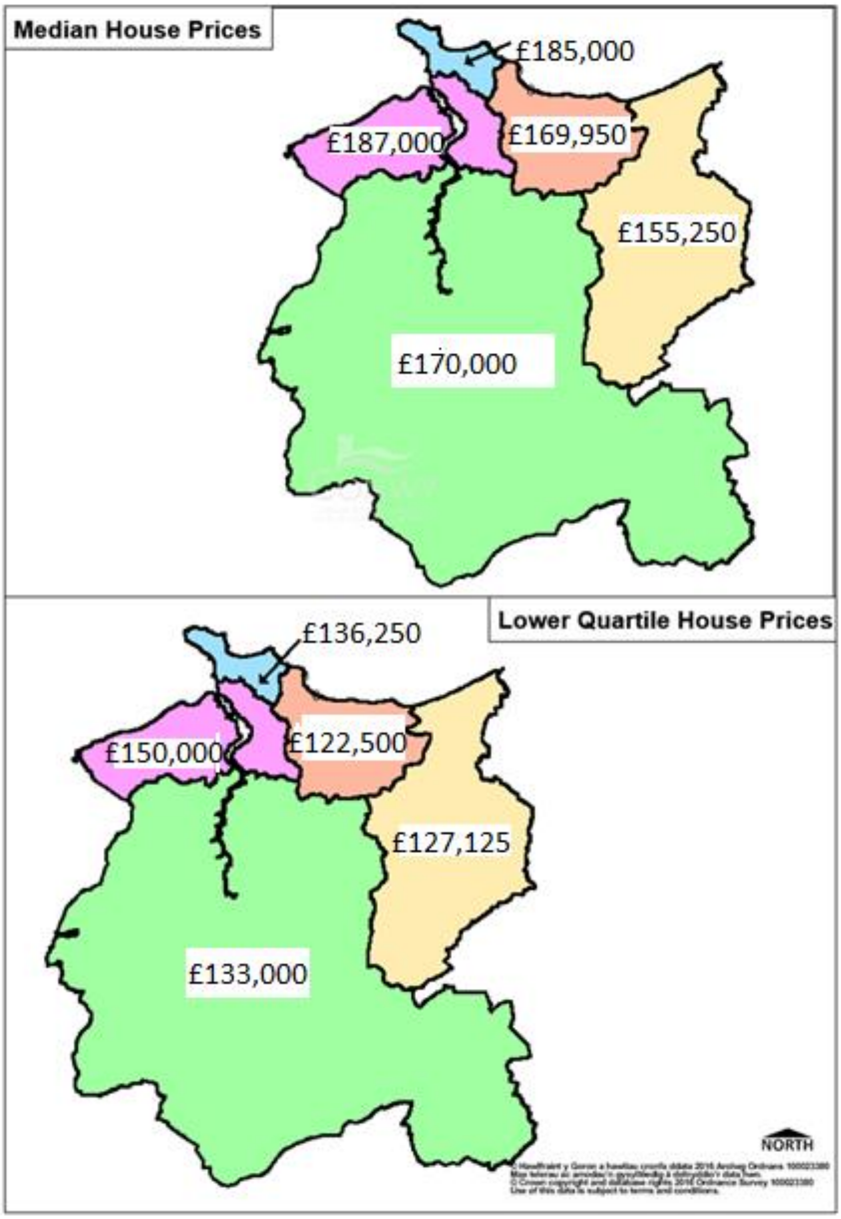



53. Mae'r ganran uchaf o berchnogaeth tai yn bodoli yn y wardiau arfordirol, er bod yna rai pocedi yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn ble mae'r lefel o berchen-feddiannaeth yn is. Ward Penrhyn sydd â'r ganran uchaf o berchentyaeth ledled Conwy, sef 86%.

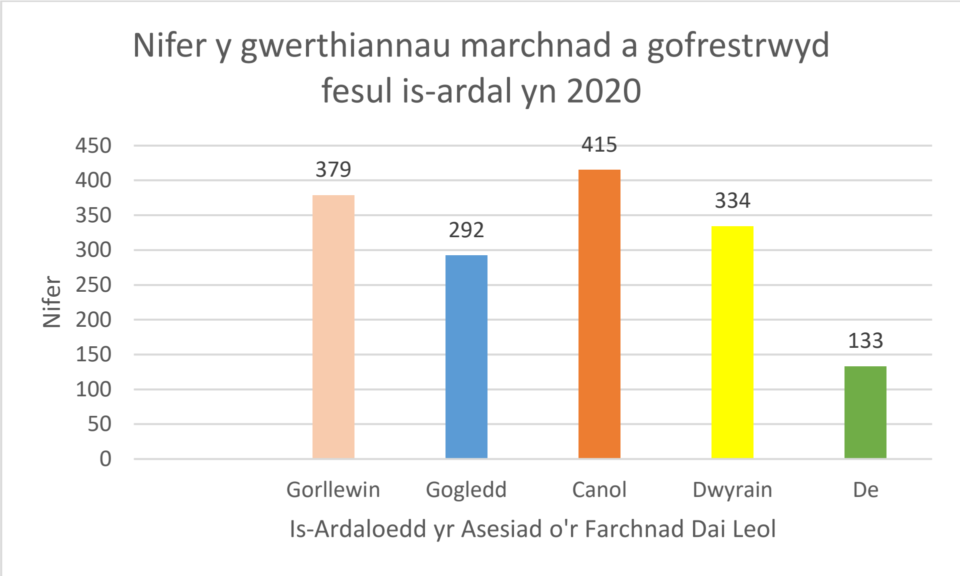
## Prisiau Eiddo’r Farchnad

54. Mae Map 4 yn nodi prisiau tai canolrifol a phrisiau tai’r chwartel isaf ar draws pob ardal marchnad dai leol yn 2020. Yn ardal y gorllewin y mae’r prisiau tai uchaf yng Nghonwy; mae’r pris canolrifol isaf i’w gael yn ardal y dwyrain ac mae’r pris chwartel is isaf yn ardal y canol.

**Map 4 Prisiau Tai 2020**
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir; CBSC



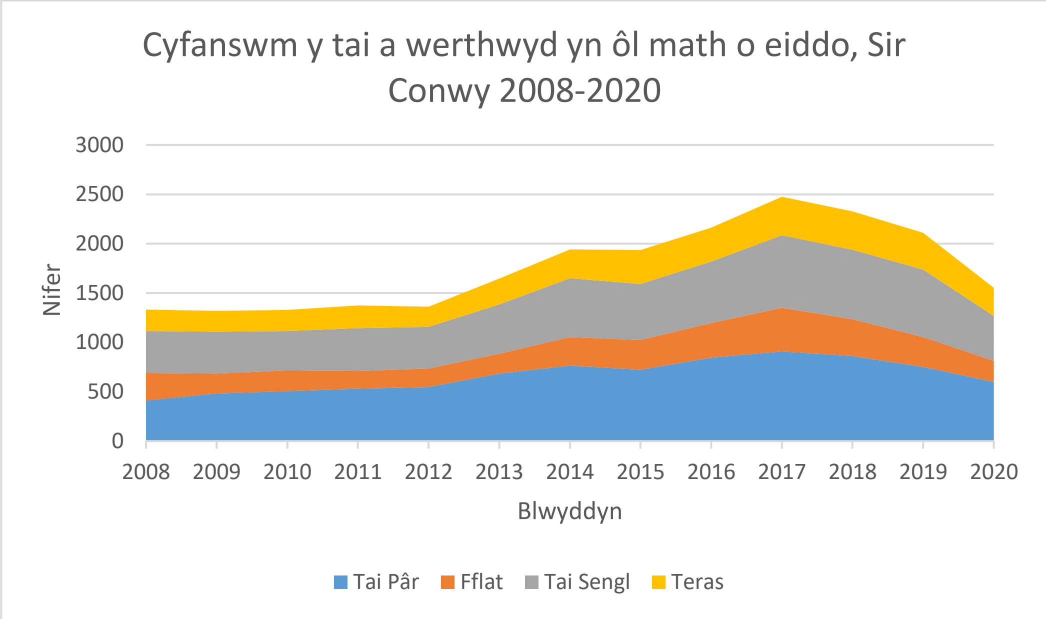
**Siart 2. Nifer y Gwerthiannau Marchnad a Gofrestrwyd fesul is-ardal yn 2020**
Ffynhonnell: Data prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir




55. Yn 2020 roedd yna 1553 o werthiannau tai wedi'u cofrestru. Mae'r gwerthiannau wedi'u dosbarthu fesul is-ardal fel y disgrifir yn Siart 2. Cafwyd mwy o weithgarwch yn y Gorllewin a'r Canol, ac roedd y gweithgarwch lleiaf yn y De.

56. Mae Siart 3 yn dangos nifer y tai a werthwyd yng Nghonwy fesul math o eiddo yn ystod y deuddeg mlynedd ddiwethaf. Rhwng 2012 a 2017 gwelodd Gonwy duedd ar i fyny yn nifer y gwerthiannau ar gyfer pob math o eiddo ond, ers 2017, mae'r gwerthiannau wedi bod yn is. Cafodd y pandemig yn 2019 a 2020 effaith ar y farchnad wrth i reolau'r cyfnodau clo gyfyngu ar weithgareddau gwerthu. Mae tystiolaeth i awgrymu bod y farchnad yn 2021 yn dal i fyny.

**Siart 3 Cyfanswm y tai a werthwyd yn ôl math o eiddo 2008-20, Sir Conwy**
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir




## Fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd newydd a phrynwyr tro cyntaf

57. Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf posibl wedi'u prisio allan o'r farchnad dai.
58. Mae incwm teulu canolrifol a phrisiau eiddo canolrifol ymhob ardal yn yr asesiad wedi'u hamlinellu yn Nhabl 3. Mae'r Canllawiau'n argymell ein bod yn defnyddio cymhareb benthyciad i incwm nodweddiadol o 3.5:1. Bydd benthycwyr morgeisi fel rheol yn benthyg gwerth tair gwaith a hanner incwm yr aelwyd i deuluoedd. Drwy gymharu canolrif y prisiau tai gyda morgais posibl yr aelwyd, rydym yn gallu cyfrifo diffyg yr aelwyd i allu prynu eiddo. Nid yw hyn yn cynnwys unrhyw flaendal a allai aelwyd feddu arno, ond mae'n arwydd o lefel y blaendal y gallant fod ei hangen.
59. Gyda chymarebau incwm a phrisiau yn rhwng 5.6 a 6.6, mae'n rhaid i aelwydydd sydd eisiau prynu gyda morgais ariannu'r gwahaniaeth eu hunain.
60. Mae sefyllfa aelwydydd sydd ag incwm is yn golygu bod hyd yn oed yr eiddo rhataf y tu hwnt i'w cyrraedd. Wrth edrych ar y chwartel isaf, mae'r cymarebau incwm a phrisiau yn uwch, a hynny rhwng 7.3 ac 8.3, ac mae'r cyfan yn llawer rhy ddrud o'u cymharu â chyfartaledd Cymru (gweler Tabl 4). Er bod eiddo chwartel isaf yn rhatach, maent fel rheol yn llai – eiddo un ystafell wely a/neu fflatiau wedi'u trosi, neu eiddo angen ei ailwampio. Ni allwn dybio bod yr eiddo llai a rhatach yma yn darparu llety addas i'r holl brynwyr.

**Tabl 3. Prisiau Tai Canolrifol; Cymhareb incymau aelwyd canolrifol a'r diffyg mewn benthyca.**
Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir, CACI PayCheck 2020

| **Tabl 3. Prisiau Tai Canolrifol 2020 Pob Math o Dai** Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a data incymau aelwydydd CACI 2020 | **Canolrif** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Incwm aelwydydd £** | **Pris Tŷ £** | **Cymhareb** | **Morgais 3.5x £** | **Diffyg* £** |
| Gorllewin | 32,100 | 187,000 | 5.8 | 112,350 | 74,650 |
| Gogledd | 28,200 | 185,000 | 6.6 | 98,700 | 86,300 |
| Canol | 29,100 | 169,950 | 5.8 | 101,850 | 68,100 |
| Dwyrain | 27,700 | 155,250 | 5.6 | 96,950 | 58,300 |
| De | 30,450 | 170,000 | 5.6 | 106,575 | 63,425 |
| Sir Conwy | 29,450 | 175,000 | 5.9 | 103,075 | 71,925 |
| Gogledd Cymru | 29,000 | 165,000 | 5.7 | 101,500 | 63,500 |
| Cymru | 29,000 | 165,000 | 5.7 | 101,500 | 63,500 |

*Y diffyg yw'r gwahaniaeth rhwng swm y morgais yn seiliedig ag incwm y teulu x 3.5 a phris y tŷ.

**Tabl 4. Prisiau Tai Chwartel Isaf; cymhareb incymau aelwyd canolrifol a'r diffyg mewn benthyca.**
Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir, CACI PayCheck 2020

| **Tabl 4 Pris tai chwartel isaf 2020 Pob Math o Dai** Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir, CACI PayCheck 2020 | **Chwartel Isaf** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Incwm aelwyd £** | **Pris Tŷ £** | **Cymhareb** | **Morgais 3.5x £** | **Diffyg £** |
| Gorllewin | 18,850 | 150,000 | 8.0 | 65,975 | 84,025 |
| Gogledd | 16,350 | 136,250 | 8.3 | 57,225 | 79,025 |
| Canol | 16,850 | 122,500 | 7.3 | 58,975 | 63,525 |
| Dwyrain | 16,300 | 127,125 | 7.8 | 57,050 | 70,075 |
| De | 17,800 | 133,000 | 7.5 | 62,300 | 70,700 |
| Sir Conwy | 17,200 | 131,000 | 7.6 | 60,200 | 70,800 |
| Gogledd Cymru | 16,700 | 123,000 | 7.4 | 58,450 | 64,550 |
| Cymru | 16,600 | 117,000 | 7.0 | 58,100 | 58,900 |

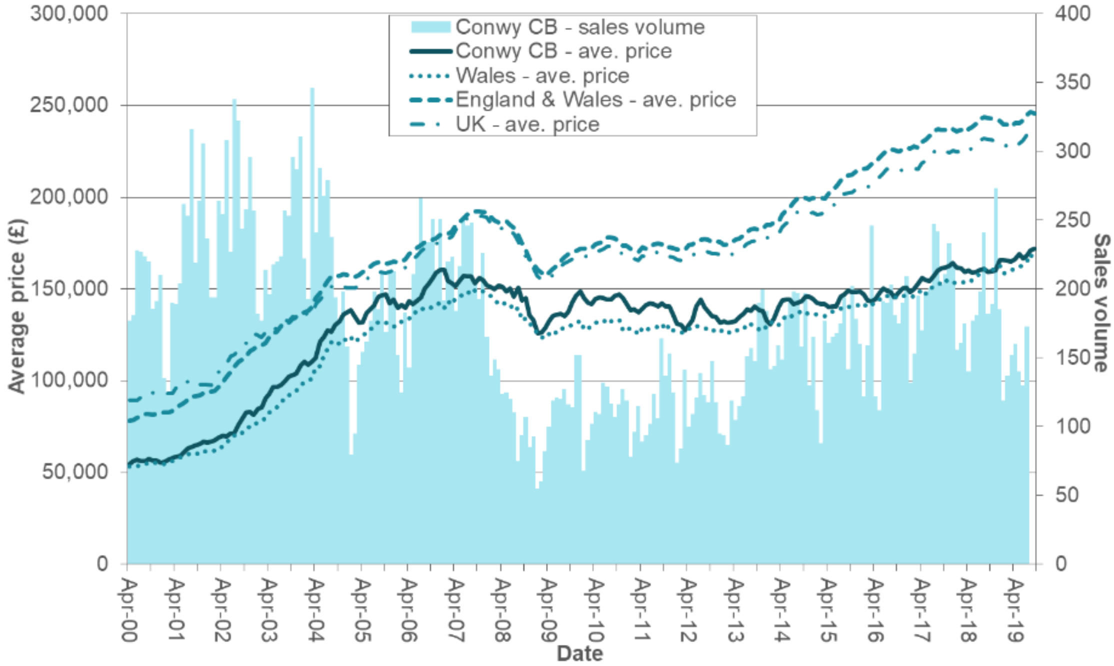
61. Mae'n bwysig bod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu i ba raddau y mae aelwydydd yn methu â fforddio prynu tai yng Nghonwy. Mae Tabl 5 yn dangos canran y prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd sy'n cael eu prisio allan o'r farchnad naill ai i rentu neu i brynu fflat neu dŷ teras. Dim ond fflatiau a thai teras yr ydym wedi'u 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 a fyddai'n nodweddiadol angen tai cymdeithasol neu ganolradd. Dylid pwysleisio yma mai at ddiben yr asesiad yma'n unig y defnyddir y mesur o 60% neu is nag incwm cyfartalog aelwyd er mwyn clustnodi aelwydydd a fyddai'n gymwys i dderbyn tai cymdeithasol. Nid yw'n sail gymhwyso ar gyfer cofrestr Un Llwybr Mynediad At Dai (ULlMaD) pan ystyrir ffactorau eraill hefyd.

**Tabl 5. Aelwydydd wedi'u 'Prisio Allan' o'r farchnad, 2020**
Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir, CACI PayCheck a CBSC

| **Tabl 5. Wedi'u prisio allan o'r farchnad 2020 (tai teras a fflatiau)** Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir, CACI PayCheck a CBSC | **% Yr Holl Aelwydydd sy'n Cael Eu Prisio Allan o'r Farchnad** | **% yr Aelwydydd ac Arnynt angen Tai Cymdeithasol #** | **% yr Aelwydydd ac arnynt angen Tai Canolradd ##** |
|---|---|---|---|
| Bwrdeistref Sirol Conwy | 46.7 | 31.5 | 15.2 |
| Gorllewin | 50.6 | 27.4 | 23.2 |
| Gogledd | 49.1 | 33.7 | 15.4 |
| Canol | 41.0 | 32.4 | 8.6 |
| Dwyrain | 46.6 | 34.2 | 12.4 |
| De | 50.0 | 30.0 | 20.1 |
| # Aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (%) ## % sy'n cael eu prisio 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 oherwydd y gallai gwerthu un tŷ â phris uchel iawn gamystumio'r data'n sylweddol.

**Siart 4 Pris tŷ a nifer y tai a werthwyd Ebrill 2000-Ebrill 2019**
Ffynhonnell: [UK House Price Index Wales: December 2020 - GOV.UK (www.gov.uk)]




63. Mae Siart 4 yn disgrifio gweithgarwch y farchnad yng Nghonwy, Cymru a Chymru a Lloegr yn ystod y deng mlynedd hyd at chwarter cyntaf 2019. Mae prisiau cyfartalog Conwy yn oddeutu 25% yn rhatach na chyfartaledd y DU, ac ar y cyfan ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru. Mae'r gwahaniaeth rhwng prisiau cyfartalog y DU a Chonwy yn gwneud Conwy yn lle deniadol i aelwydydd sy'n dymuno symud yma o lefydd eraill yn y DU. Bydd aelwydydd newydd o Gonwy yn cystadlu gydag aelwydydd sefydledig sy'n symud i'r ardal.

**Tabl 6. Newidiadau mewn prisiau tai (£) a maint gwerthiannau (nifer) fesul math o lety 2020**
Ffynhonnell: Data prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir

| | 2020 | Newid ers y llynedd | | Newid ers 2010 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | £ | % | £ | % |
| **Pris Tŷ Canolrifol** | | | | | |
| **Y cwbl** | £175,000 | £10,000 | 6.1% | £25,750 | 17.3% |
| **Tai sengl** | £249,000 | £19,000 | 8.3% | £49,025 | 24.5% |
| **Fflat** | £115,000 | -£5,000 | -4.2% | -£3,000 | -2.5% |
| **Tai pâr** | £160,000 | £5,750 | 3.7% | £25,000 | 18.5% |
| **Tŷ teras** | £136,000 | £7,025 | 5.4% | £22,000 | 19.3% |
| **Tai newydd** | £227,473 | £32,473 | 16.7% | £47,473 | 26.4% |
| **Ailwerthu** | £171,000 | £11,000 | 6.9% | £25,000 | 17.1% |
| **Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf** | | | | | |
| **Y cwbl** | £131,000 | £5,000 | 4.0% | £21,000 | 19.1% |
| **Tai sengl** | £190,000 | £10,000 | 5.6% | £34,000 | 21.8% |
| **Fflat** | £77,625 | £1,125 | 1.5% | -£8,375 | -9.7% |
| **Tai pâr** | £137,500 | £7,500 | 5.8% | £25,000 | 22.2% |
| **Tŷ teras** | £107,500 | £1,500 | 1.4% | £16,500 | 18.1% |
| **Tai newydd** | £185,000 | £10,000 | 5.7% | £53,000 | 40.2% |
| **Ailwerthu** | £130,000 | £5,000 | 4.0% | £20,000 | 18.2% |

| | 2020 | Newid ers y llynedd | | Newid ers 2010 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nifer | % | Nifer | % |
| **Y cwbl** | 1,553 | -557 | -26.4% | 224 | 16.9% |
| **Tai sengl** | 599 | -152 | -20.2% | 95 | 18.8% |
| **Fflat** | 214 | -87 | -28.9% | 1 | 0.5% |
| **Tai pâr** | 455 | -229 | -33.5% | 58 | 14.6% |
| **Tŷ teras** | 285 | -89 | -23.8% | 70 | 32.6% |
| **Tai newydd** | 64 | -83 | -56.5% | -53 | -45.3% |
| **Ailwerthu** | 1,489 | -474 | -24.1% | 277 | 22.9% |

64. Mae Tabl 6 yn dangos bod y farchnad gwerthu tai yn 2020 wedi gostwng o gymharu â 2019, ac mae hynny'n ymwneud â chyfyngiadau'r pandemig. Newidiodd 1553 eiddo ddwylo, 500 yn llai na 2019. Roedd pob math o eiddo wedi'i effeithio arno.
65. Roedd prisiau tai, ac eithrio fflatiau, yn uwch, gyda thai sengl 8.3% yn uwch na'r flwyddyn flaenorol. Gan fod fflatiau'n rhatach maent yn cynnig dewis tai ar gyfer aelwydydd newydd ond mae'r gostyngiad ym mhrisiau fflatiau a nodir yn Nhabl 6 yn debygol iawn o fod yn adlewyrchu gwerthiant portffolio mawr o dai amlfeddiannaeth ar osod yn ardal ddwyreiniol yr asesiad. Ni fyddai'r eiddo hyn wedi bod yn addas i lawer o aelwydydd, ac maent rŵan ar osod unwaith eto.

Bocs A

**Y diweddaraf am amodau Prisiau Tai'r Farchnad yn 2021**

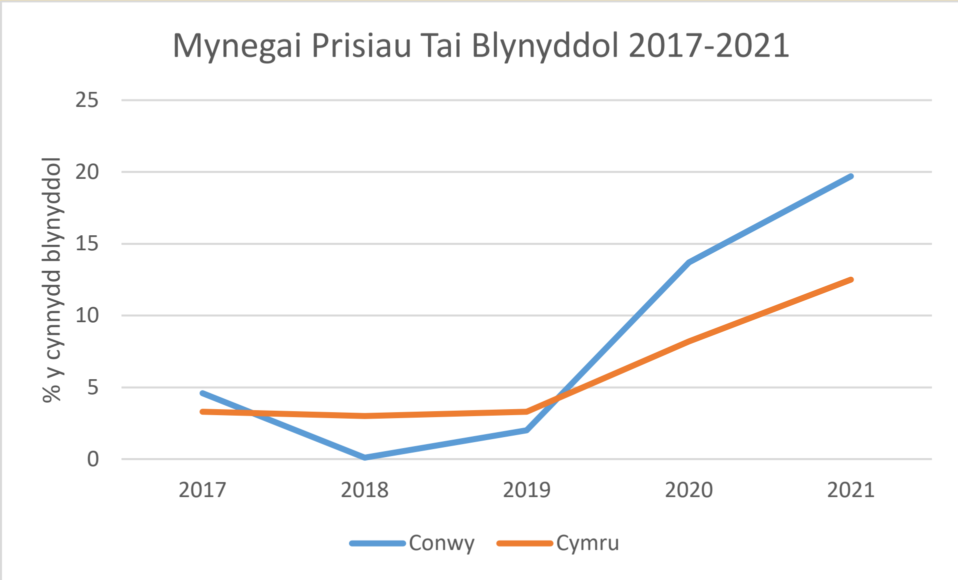
Fel rheol mae adroddiad prisiau'r farchnad sy'n defnyddio ffigyrau'r flwyddyn ariannol lawn ddiwethaf yn asesiad digonol o'r farchnad dai leol. Fodd bynnag, mae'r farchnad yng Nghonwy a'r rhan fwyaf o Gymru wedi bod yn eithriadol o fywiog yn ystod y deunaw mis diwethaf.

Mae cymdeithas adeiladu'r Principality yn cyhoeddi Mynegai Prisiau Tai Cymru, Siart A, yn seiliedig ar ddata'r Gofrestrfa Tir. Ym mis Awst maent yn adrodd bod prisiau yng Nghonwy wedi codi 19% yn ystod y deuddeg mis rhwng mis Mehefin 2020 a mis Mehefin 2021. Mae hyn yn dilyn cynnydd o 13.4% yn ystod y cyfnod deuddeg mis blaenorol. Mae hyn yn chwyddiant eithriadol mewn prisiau. Roedd cynnydd cyfartalog prisiau tai ar draws Cymru ar gyfer 2020-21 yn 12.5%. Nid yw'n glir tan bryd y bydd y cynnydd hwn yn para. Roedd prisiau tai cyfartalog yng Nghonwy yn 2020 a 2021 ond ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru, Siart B.

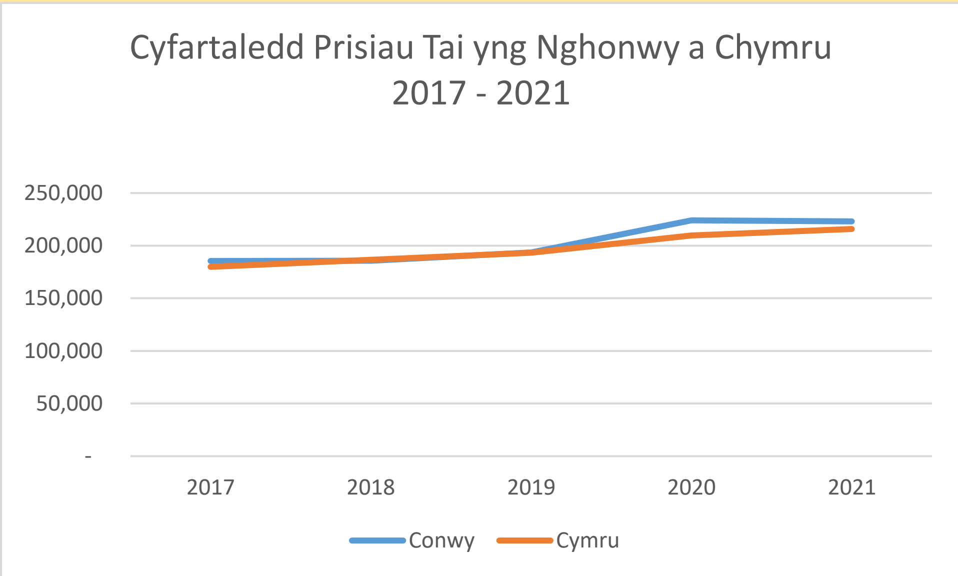
Mae'r galw am dai yn uchel iawn, ac mae'r ffactorau canlynol yn debygol o fod wedi chwarae rhan, ond ni all yr asesiad hwn fynd i fanylion.
Galw i symud wedi'i oedi yn ystod pandemig Covid; effaith gwyliau Treth Trafodiadau Tir; atyniad byw yng nghefn gwald a gweithio gartref; dargyfeiriad y farchnad ail gartrefi ar y cyfandir yn dilyn Brexit; poblogrwydd gwyliau gartref yn denu pobl i fuddsoddi mewn llety gwyliau; a phryderon ynghylch pwysau chwyddiant mewn economi dirwasgedig yn dilyn Covid.

**Siart a. Mynegai Prisiau Tai Blynyddol 2017-2021 a Siart b. Cyfartaledd Prisiau Tai yng Nghonwy 2017-2021** Ffynhonnell: Cymdeithas Adeiladu'r Principality 2021; y Gofrestrfa Tir

**a.**




**b.**




Ffynhonnell: Cymdeithas Adeiladu'r Principality 2021 yn defnyddio data'r Gofrestrfa Tir

Mae Tabl A isod yn defnyddio data 2020 a data Mynegai Prisiau Eiddo diweddaraf i ddangos y cynnydd posibl yn 2021, ond nid oes modd cymharu hyn yn union â'r data sydd wedi'i fapio yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac felly dylid edrych arno gyda gofal.

**Tabl A. Amcangyfrif ar gyfer Chwartel Isaf a Phrisiau Tai Canolrifol 2021 fesul is-ardal yn seiliedig ar gynnydd y Mynegai Prisiau Tai. Awst 2021**
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a Chymdeithas Adeiladu'r Principality

| **Amcangyfrif ar gyfer Chwartel Isaf a Phrisiau Tai Canolrifol 2021 fesul is-ardal yn seiliedig ar gynnydd y Mynegai Prisiau Tai. Awst 2021** Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir a Chymdeithas Adeiladu'r Principality | **Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf £** | | **Pris Tŷ Canolrifol £** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** |
| Gorllewin | 150,000 | 179,550 | 187,000 | 223,839 |
| Gogledd | 136,250 | 163,091 | 185,000 | 221,445 |
| Canol | 122,500 | 146,633 | 169,950 | 203,430 |
| Dwyrain | 127,125 | 152,169 | 155,250 | 185,834 |
| De | 133,000 | 159,201 | 170,000 | 203,490 |
| Conwy gyfan | 133,775 | 160,129 | 173,440 | 207,608 |

Bydd y cynnydd diweddar mewn prisiau tai yn cael effaith ar fforddiadwyedd rŵan ac os yw'r prisiau yn parhau i gynyddu, bydd cyfran uwch o drigolion Conwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad o gymharu â 2020. Bydd hyn yn effeithio ar nifer y bobl sy'n chwilio am ddewisiadau tai cymdeithasol.

## Casgliadau

66. Mae gan Gonwy gyfran weddol uchel o lety mewn dwylo preifat. O ganlyniad, bydd amrywiadau yn y farchnad dai yn cael effaith ar gyfran uwch o'r boblogaeth. Yn gymharol (i incwm aelwydydd lleol), bydd prisiau uchel yn 2021 yn bwydo i mewn i gyfrifiadau anghenion tai fforddiadwy.

# 5. Tai Canolradd

67. Mae tai canolradd yn opsiwn i'r aelwydydd hynny sy'n methu fforddio prynu neu rentu eu cartref eu hunain ar y farchnad agored. Mae cynlluniau tai canolradd yn cynnig cartrefi ar werth neu ar osod am brisiau is na'r farchnad gyffredinol.
68. 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 yng nghanllawiau cynllunio TAN 2. Mae'r term yma yn cael ei ddefnyddio mewn ystyr wahanol i'w ystyr arferol: beth ellir ei fforddio.
69. Caiff tai canolradd eu dyrannu drwy'r Gofrestr Tai Fforddiadwy. Mae'n rhaid i aelwydydd fodloni'r meini prawf sy'n seiliedig ar incwm a chysylltiad lleol.
70. Mae'r Gofrestr Tai Fforddiadwy yn cael ei gweinyddu gan Grŵp Cynefin, dan frand Tai Teg, ar ran chwe awdurdod lleol y gogledd a gogledd Powys. Gall ymgeiswyr wneud cais yn uniongyrchol neu drwy dimau Dewisiadau Tai awdurdodau lleol.

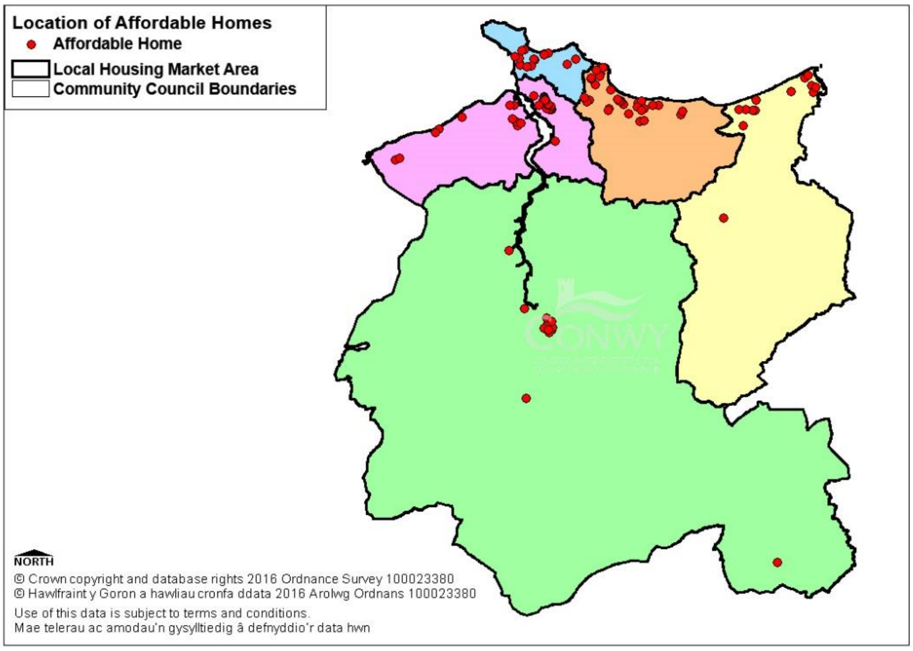
Bocs B

Cynnyrch Tai Canolradd

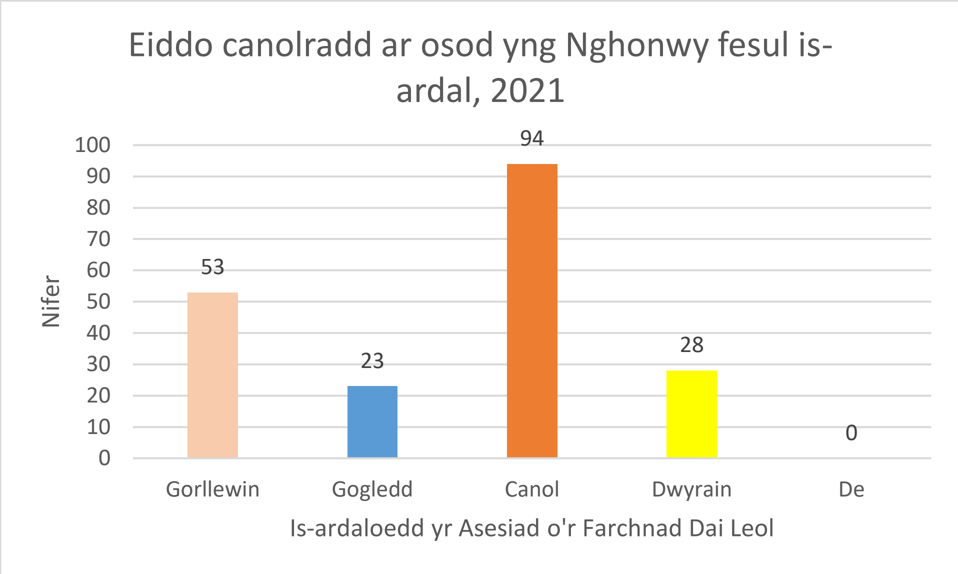
- *Mae **eiddo ar gynllun rhannu ecwiti** yn galluogi i aelwyd fod yn berchen ar ran o'r cartref a chymdeithas dai yn berchen ar y rhan sy'n weddill.*
  Gyda chynllun rhannu ecwiti, nid benthyciad y mae angen ei ad-dalu yw'r cymhorthdal a ddarperir gan y gymdeithas dai ac nid oes rhent yn daladwy ar 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.
- ***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.
- ***Darperir dewisiadau rhent canolradd gan ddarparwyr tai cymdeithasol i aelwydydd cymwys, gosodir y rhent ar gyfradd lwfans tai lleol neu 80% o bris y farchnad leol (pa un bynnag yw'r uchaf)***
- *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.

71. Caiff Tai Canolradd eu datblygu ar draws y sir gyfan, ond mae'r rhan fwyaf ar y llain arfordirol. Mae'r eiddo fel rheol yn rhan o ddatblygiadau deiliadaeth gymysg. Anogir ymgeiswyr i nodi a yw'n well ganddynt brynu neu rentu, er mwyn hysbysu penderfyniadau cynllunio mewn lleoliadau lle ceir dim neu ychydig iawn o ddarpariaethau tai fforddiadwy.
72. Mae'r mwyafrif o eiddo cydberchnogaeth wedi'u lleoli ar hyd y llain arfordirol, gyda chrynodiad uwch yn rhan ddwyreiniol yr ardal arfordirol (gweler Map x 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.
73. Mae tai canolradd ar osod wedi'u datblygu orau yn yr ardal ganol, mae bob un o'r 94 eiddo ym Mae Colwyn. Ni cheir dim un eiddo canolradd ar osod yn y de, ond mae rhai yn yr arfaeth. Mae dewisiadau canolradd yn y gorllewin wedi'u dosbarthu drwy'r prif gymunedau. Yn y dwyrain, dim ond codau post LL18 ac LL22 a wasanaethir. Mae gan Landudno 23 uned.

**Map 5 Lleoliad Tai Fforddiadwy**
Ffynhonnell: CBSC a Grŵp Cynefin



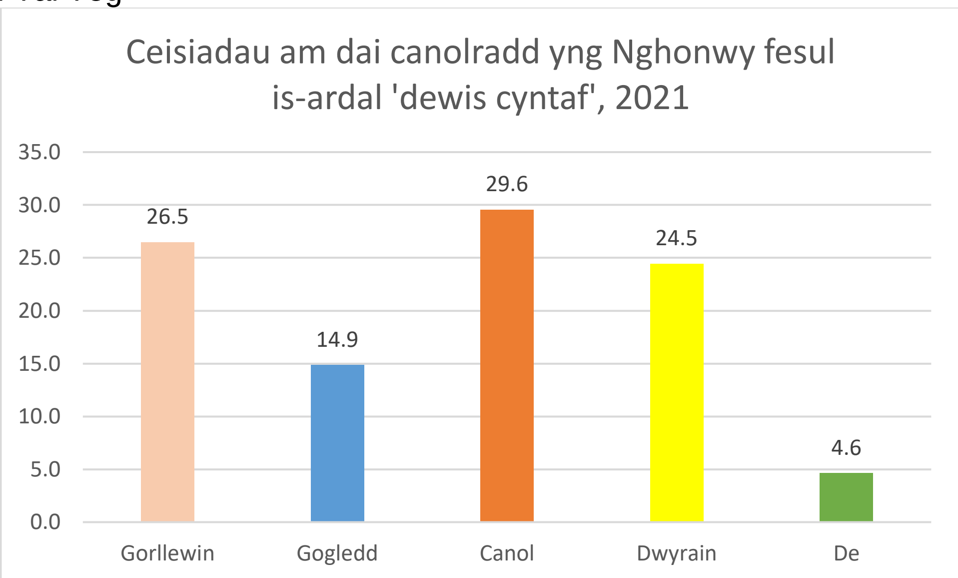
**Siart 5. Eiddo Canolradd ar osod yng Nghonwy fesul is-ardal, 2021**
Ffynhonnell: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Conwy CBSC




## Y Galw am Dai Canolradd

74. Yn ôl Tai Teg mae 715 cais am dŷ canolradd wedi nodi Sir Conwy fel un o'u tri lleoliad dewisol. Mae 648 cais yn nodi Conwy fel eu dewis cyntaf. Mae Siart 6 yn dosbarthu'r 'dewis cyntaf' fesul is-ardal.
75. Mae 10.9% o'r ymgeiswyr ar gyfer tai canolradd hefyd wedi cyflwyno ceisiadau am dai cymdeithasol yng Nghonwy.

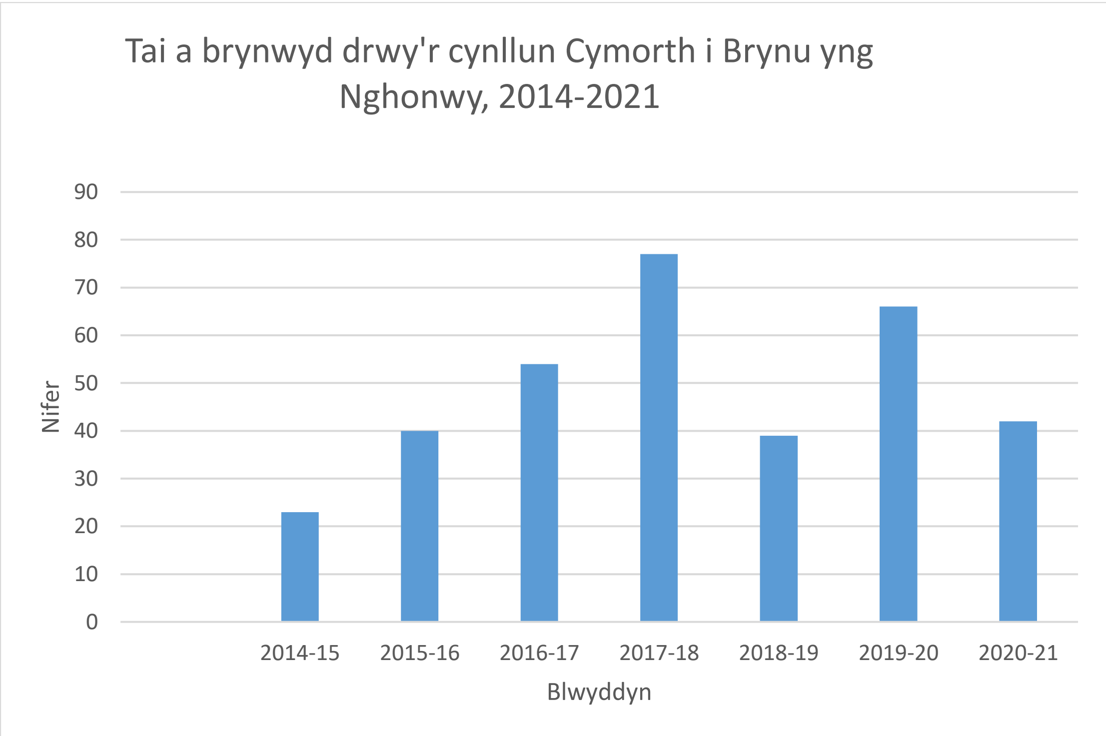
**Siart 6. Ceisiadau am dai canolradd yng Nghonwy fesul is-ardal 'dewis cyntaf'.**
Ffynhonnell: Tai Teg



## Cymorth i Brynu

76. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn galluogi perchnogaeth tai canolraddol drwy gynllun Cymorth i Brynu Cymru. Mae'r cynllun wedi'i ddylunio i ysgogi gweithgaredd adeiladu a rhoi hwb i'r sector tai ac economi ehangach Cymru. A bod yn fanwl gywir, nid yw'n gynnyrch tai fforddiadwy gan nad yw'n gofyn am asesiad ariannol na chysylltiad lleol, ac nid yw'r eiddo yn aros yn fforddiadwy am byth.
77. Dan y cynllun, mae benthyciadau ar gael i brynwyr sy'n dymuno prynu cartref newydd gwerth hyd at £250,000. Mae cynllun Cymorth i Brynu Cymru ar gael i bawb (nid i brynwyr tro cyntaf yn unig) sy'n dymuno prynu eiddo newydd ac sy'n methu gwneud hynny (e.e. oherwydd y gofynion o ran blaendal), ond eu bod yn gallu fforddio ad-dalu morgais.
78. Mae morgais ecwiti Llywodraeth Cymru yn gysylltiedig â gwerth yr eiddo y'i defnyddir i'w brynu. Mae Llywodraeth Cymru yn cyfrannu hyd at 20% o werth eiddo newydd cymwys i'r prynwr. Mae'r benthyciadau yn ddi-log am y pum mlynedd gyntaf. Bydd y perchennog yn ad-dalu % o'r gwerth yn ôl i Lywodraeth Cymru pan fydd yr eiddo'n cael ei ailwerthu. Mae'n rhaid i brynwr cymwys ddarparu blaendal o 5% neu fwy mewn arian parod a sicrhau morgais ad-dalu o 75% neu fwy. Mae morgais rhannu ecwiti Llywodraeth Cymru yn yr ail safle o ran blaenoriaeth (h.y. ail arwystl yn erbyn teitl yr eiddo) ar ôl prif fenthyciwr morgais perchennog

**Siart 7. Tai a brynwyd drwy'r cynllun Cymorth i Brynu yng Nghonwy 2014-2021**
Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru




79. Ers cyflwyno'r cynllun mae 341 eiddo yng Nghonwy wedi'u prynu drwy'r cynllun.

# 6. Sector Rhentu'r Farchnad Agored

80. Fel rheol cyfeirir at eiddo ar osod ar y farchnad agored fel y sector rhentu preifat. Y farchnad agored sy'n rheoli lefelau rhent. Ers yr asesiad diwethaf mae Rhentu Doeth Cymru, yr asiantaeth gofrestru a thrwyddedu, wedi cyhoeddi ystadegau am y sector. Roedd yn rhaid ymgysylltu'n agosach â'r sector er mwyn cynorthwyo aelwydydd digartref i ddatrys y bygythiad o ddigartrefedd neu ymgartrefu mewn llety yn y sector rhentu preifat.
81. Mae'r sector rhentu preifat yn darparu amrywiaeth o ddewisiadau tai ac yn galluogi symudedd o fewn y farchnad. Mae'r hyblygrwydd o rentu yn hytrach na bod yn berchen ar eiddo yn fanteisiol i aelwydydd sydd angen symud yn rheolaidd e.e. oherwydd gwaith. 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 fwy nag ad-daliadau morgais am eiddo tebyg.
82. Mae data cyfrifiadau'r degawdau diwethaf yn dangos bod nifer yr aelwydydd sy'n rhentu wedi cynyddu. Yng Nghonwy, yn 2011, roedd 18.3% o aelwydydd yn byw mewn eiddo yn y sector rhentu preifat o gymharu ag 14.7% ar draws Cymru. Mae data Rhentu Doeth Cymru yn dangos bod gan Gonwy, yn 2020, 9742 o eiddo cofrestredig yn y sector rhentu preifat, sy'n cyfateb i 18.2% o aelwydydd ac 16.9% o ofodau aelwyd.

**Tabl 7. Nifer a chanran y gofodau aelwyd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a Chonwy yn 2020**
Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

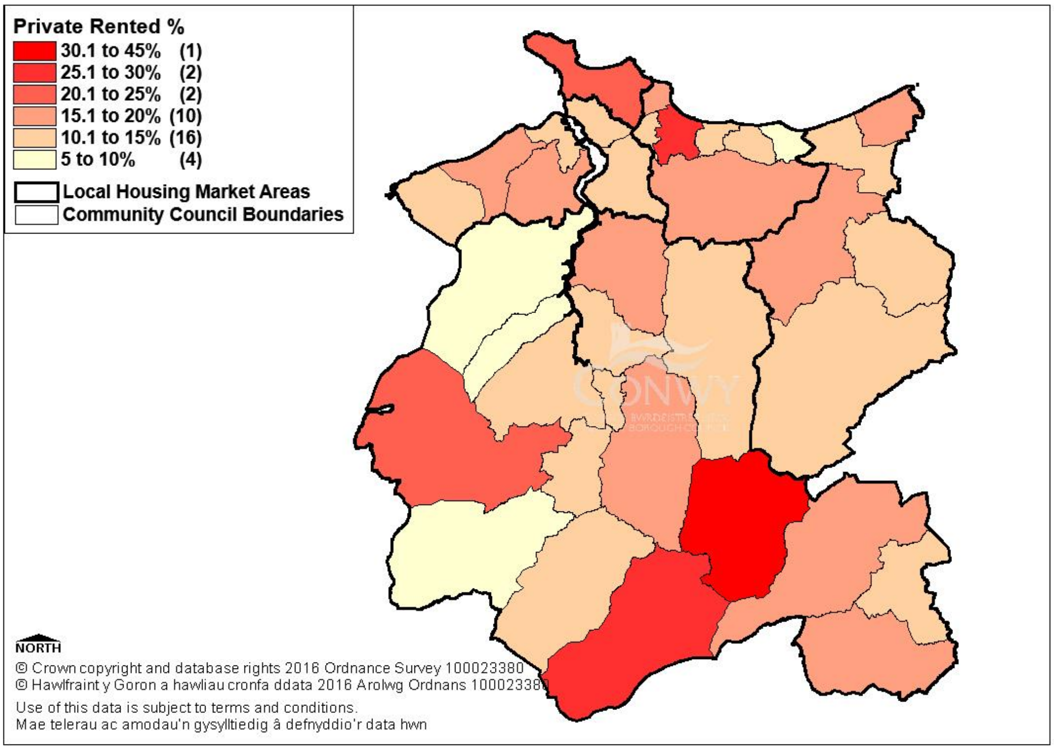
| Tabl 7. Nifer a chanran y gofodau aelwyd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a Chonwy yn 2020 Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru | | | |
|---|---|---|---|
| Conwy | | Cymru | |
| Nifer | % | Nifer | % |
| 9,732 | 16.9% | 216,493 | 15.6% |

83. Mae buddsoddi mewn un neu ddau o eiddo ychwanegol yn fwyfwy cyffredin i aelwydydd preifat sydd â digon o gyfalaf. Tra bod cyfraddau llog yn isel, gall buddsoddi mewn eiddo ddarparu mwy o arenillion na mathau eraill o fuddsoddiadau. Mae arolwg o aelodau'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl Genedlaethol yn dangos mai pwrpas 44% o eiddo prynu i osod yw darparu incwm i'r perchennog ar ôl iddo ymddeol. Mae perchnogion eraill yn gosod eiddo sydd wedi'u hetifeddu ganddynt, neu pan fo'u trefniadau byw wedi newid. Mae 3689 o unigolion wedi'u cofrestru fel landlordiaid yng Nghonwy. Mae Rhentu Doeth Cymru yn adrodd fod maint portffolio cyfartalog landlord yng Nghonwy yn 2.64 eiddo, sy'n uwch na chyfartaledd Cymru o 2.0. Mae

portffolios nodweddiadol Cymru yn un neu ddau o eiddo ac mae 60% o'r landlordiaid dros 50 oed.

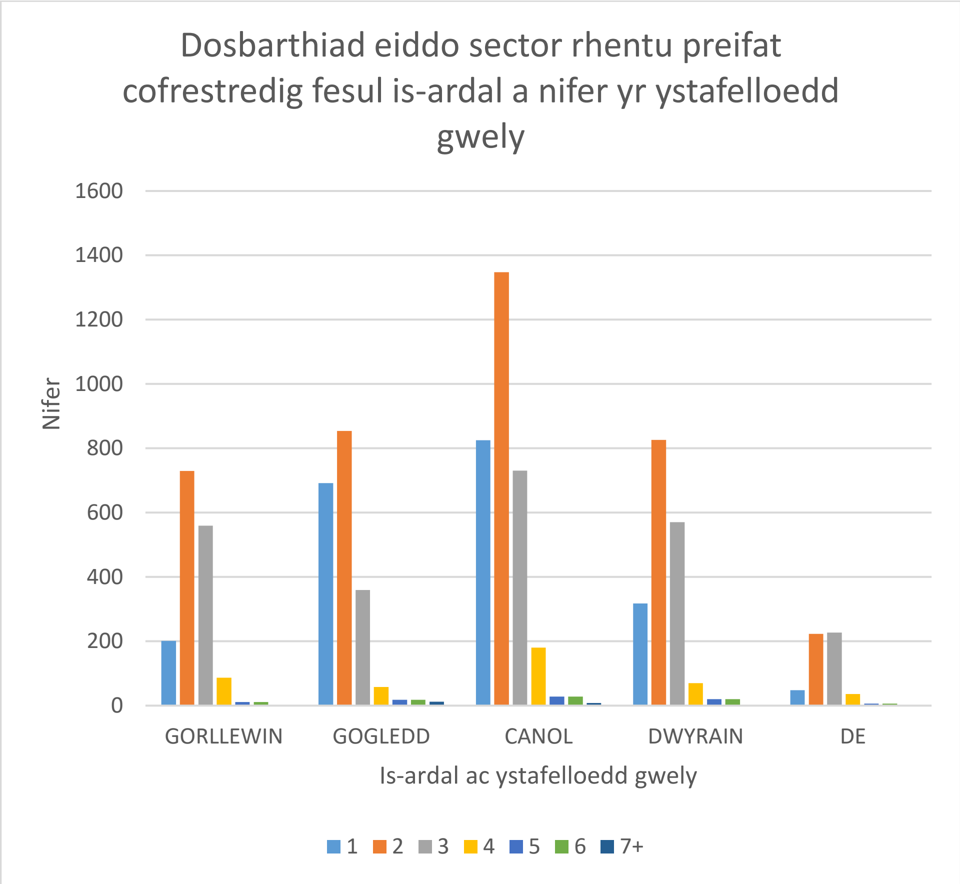
**Map 6. Y Sector Rhentu Preifat**

Ffynhonnell: CBSC




84. Mae Map 6 uchod 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 y de. Fodd bynnag, mae argaeledd tai rhent preifat mewn rhai ardaloedd gwledig yn gyfyngedig iawn. Yma gall eiddo preifat fynnu adenillon uwch fel tai gwyliau, neu cânt eu defnyddio fel ail gartrefi sy'n gadael llai o stoc i'w gosod at ddibenion preswyl.
85. Ceir pocedi ar hyd y llain arfordirol lle mae nifer y llety 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%.
86. Mae Siart 8 yn dangos nifer a dosbarthiad eiddo'r sector rhentu preifat sydd wedi cofrestru â Rhentu Doeth Cymru fesul is-ardal. Yr ardal ganol sydd â'r nifer mwyaf, ac o'r rheiny eiddo dwy ystafell wely yw'r mwyaf cyffredin. Ardal y de sydd â'r nifer lleiaf o eiddo'r sector rhentu preifat. Mae yna ddiffyg eiddo gyda mwy na phedair ystafell wely ymhob ardal. Nid yw eiddo un ystafell wely yn gyffredin iawn yn y gorllewin, dwyrain na'r de.

**Siart 8. Dosbarthiad eiddo sector rhentu preifat cofrestredig fesul is-ardal a nifer yr ystafelloedd gwely.**
Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru



87. Mae dwy astudiaeth giplun ar gael ar gyfer 2021 – un a gynhaliwyd ym mis Chwefror ac un arall a gynhaliwyd rhwng mis Mai a mis Awst.

**Tabl 8. Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Chwefror 2021**
Ffynhonnell: Tîm Dewisiadau Tai CBSC

**Tabl 8. Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Chwefror 2021**
Ffynhonnell: Tîm Dewisiadau Tai CBSC

| Ystafelloedd Gwely | Nifer | Rhent wythnosol cyfartalog £ | Isafswm rhent wythnosol | Eiddo dros gyfradd LTLl | Eiddo o dan gyfradd LTLl | Diffyg wythnosol cyfartalog y LTLl |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Llety a rennir | 10 | £89.50 | £50.00 | 9 | 1 | £35.07 |
| Stiwdio | 1 | £94.62 | £94.62 | 1 | 0 | £14.62 |
| 1 | 10 | £101.00 | £90.00 | 10 | 0 | £21.00 |
| 2 | 10 | £125.08 | £103.85 | 9 | 1 | £13.52 |
| 3 | 3 | £132.31 | £108.46 | 2 | 1 | £11.91 |
| 4 | 1 | - | £242.31 | 1 | 0 | £75.46 |
| 5 | 1 | - | £219.23 | 1 | 0 | £52.38 |

**Tabl 9. Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Mai-Awst 2021**
Ffynhonnell: Sefydliad Bevan

Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Mai-Awst 2021
Ffynhonnell: Sefydliad Bevan, yn defnyddio data Rightmove a Spareroom.com

| Ystafelloedd Gwely | Nifer | Rhent wythnosol cyfartalog £ | Isafswm rhent wythnosol | Eiddo dros gyfradd LTLl | Eiddo o dan gyfradd LTLl | Diffyg wythnosol cyfartalog y LTLl |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Llety a rennir | 42 | 101.97 | 73.85 | 42 | 0 | -£43.02 |
| 1 | 10 | 116.41 | 101.54 | 10 | 0 | -£21.54 |
| 2 | 13 | 150.36 | 126.92 | 13 | 0 | -£18.03 |
| 3 | 7 | 186.15 | 144.23 | 7 | 0 | -£19.30 |
| 4 | 1 | - | 1,100.00 | 1 | 0 | -£87.00 |

88. Mae'r ddau ddadansoddiad o renti'r farchnad yng Nghonwy a gynhaliwyd yn 2021 yn dangos mai ychydig iawn o eiddo a roddwyd ar osod ar y farchnad. Mae ymchwil y llywodraeth ac adborth lleol gan landlordiaid yn awgrymu mai dim ond 50% o landlordiaid sy'n hysbysebu eiddo. Felly ni fydd y ffigyrau hyn yn cyd-fynd â chyfanswm yr eiddo a oedd ar gael yn ystod y cyfnod hwn, felly nid yw'n bosibl mesur yr argaeledd yn fanwl gywir. Sut bynnag, mae hyd yn oed argaeledd dwywaith yn fwy na'r hynny a

hysbysebwyd yn dal yn syrthio’n fyr os ystyrir nifer y cleientiaid sy’n derbyn cymorth gan dîm Dewisiadau Tai’r awdurdod lleol a’r galw ehangach yn y cymunedau.

89. Ychydig iawn o’r rheiny a roddir ar osod ar y farchnad agored sydd â rhent ar lefel neu'n is na'r Lwfans Tai Lleol – mae archwiliad manwl o'r data amrwd yn dangos bod pob un a gynigiwyd ar gyfradd fforddiadwy wedi’u hysbysebu gan asiantaeth gosod tai Conwy, HAWS.

## Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol

90. Mae CBSC wedi datblygu dewisiadau tai fforddiadwy yn y sector preifat drwy gynnig gwasanaethau asiantaeth ‘gosod cymdeithasol’ mewn partneriaeth â menter HAWS Cartrefi Conwy. Ers 2019 mae Conwy hefyd wedi cymryd rhan mewn cynllun peilot i ddatblygu cynllun prydlesu sector preifat Llywodraeth Cymru (Cynllun Lesio’r Sector Rhentu Preifat).
91. Mae HAWS yn cynnig 44 eiddo yng Nghonwy. Mae’r ffioedd i’w trafod ac yn gystadleuol. Mae’r rhent a godir ar denantiaid wedi’i gapio ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol, felly mae’r perchennog yn derbyn y Lwfans Tai Lleol llai ffioedd yr asiantaeth. Mae HAWS yn cyflwyno ymgeiswyr digartref fel tenantiaid posibl, ond perchennog yr eiddo sydd â’r penderfyniad terfynol.
92. Mae Cynllun Lesio’r Sector Rhentu Preifat Llywodraeth Cymru yn cynnig pecyn prydles 5 mlynedd gyda chymorth ariannol i ddod ag eiddo yn ôl i safon dderbyniol ac i gynnal a chadw’r eiddo tan ddiwedd y cytundeb. Mae’r landlord yn derbyn 90% o gyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol. Hyd yma, mae’r cynllun wedi recriwtio 9 eiddo yng Nghonwy. Yr awdurdod lleol sy’n gwneud penderfyniadau ynghylch y dyraniadau, sy’n ddatrysiadau hirdymor ar gyfer y preswylwyr, gyda'r gobaith y bydd y perchennog yn cadw’r tenantiaid ar ddiwedd cyfnod y brydles.
93. Mae’r cynllun yn darparu cartrefi o ansawdd da sy’n cyrraedd safonau ffisegol a rheoli ‘tai cymdeithasol’ gyda rhent fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod y rhent wedi'i gapio ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol, nid yw’r trefniadau yn fasnachol ddeniadol i nifer o berchnogion. Mae Conwy yn parhau i ymrwymo i’r ddau gynllun. Tra bod y cyfraniad i nifer y dewisiadau tai fforddiadwy yn gadarnhaol, gyda niferoedd mor fychan, nid yw’r costau gweinyddol yn niwtral. Bydd angen gwerthuso hyn ymhellach.

## Cyflenwad y Sector Rhentu Preifat yn ystod cyfnod yr Asesiad Dros Dro, 2021-2026

94. Mae’n bur debyg, unwaith y bydd cyfyngiadau’r pandemig wedi’u llacio, y bydd cyfnod o addasu yn y sector rhentu preifat, gan arwain at fwy o eiddo gwag yn cael eu hysbysebu. Bydd y galw am lety yn aros yn uchel, hyd yn oed os yw eiddo’n rhy ddrud, gan fod dewisiadau tai amgen yn brin. Bydd monitro pellach yn hysbysu’r asesiad nesaf o’r farchnad dai leol.
95. Bydd cyflenwad cyffredinol llety rhent preifat yn ystod y pum mlynedd nesaf yn cael ei effeithio gan atyniad dewisiadau eraill i berchnogion: gosod tymor byr a gwerthu.

96. Mae'n bur debygol y bydd Deddf Rhentu Cartrefi 2016 yn dod i rym yn 2022, ac efallai na fydd rhai landlordiaid yn gweld y darpariaethau newydd yn ddigon hyblyg. Ymhellach i hynny, efallai y bydd yr angen i eiddo gyrraedd y safonau effeithlonrwydd tanwydd gofynnol arfaethedig yn 2025 yn annog rhai perchnogion i adael y sector. Ym mis Rhagfyr 2020 roedd Rhentu Doeth Cymru yn amcangyfrif y bydd ar berchnogion 68% o eiddo rhent Conwy angen cymryd camau i gyrraedd y safonau newydd.
97. Er mwyn cael gwell dealltwriaeth o gyflenwad y sector rhentu preifat, bydd angen ffynonellau data mwy dibynadwy.

## Tai Amlfeddiannaeth

98. Gelwir anheddau sy'n cynnwys mwy nag un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth. 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.
99. Mae Conwy mewn sefyllfa anghyffredin yng Nghymru oherwydd bod ganddi nifer uchel o dai amlfeddiannaeth, ond nifer fechan iawn o aelwydydd myfyrwyr. Mae hyn yn adlewyrchu ailddatblygiad tai mawr Fictoraidd, a oedd wedi'u codi'n wreiddiol ar gyfer aelwydydd mwy gyda gweision neu lety gwyliau mewn tai llety, yn llety preswyl.
100. Ers 1990 mae polisi cynllunio lleol HOU/10 yn gwrthwynebu creu tai amlfeddiannaeth newydd, ac mae wedi pennu safonau ffisegol uwch sy'n ei gwneud yn ofynnol i lety fod yn hunangynhaliol. Serch hynny, cydnabyddir bod tai amlfeddiannaeth yn cynnig dewis pwysig o ran tai, fel unedau llai, ac mae rhannu yn fwy tebygol o fod yn fforddiadwy i aelwydydd ar incymau isel.
101. Nid oes ar y rhan fwyaf o dai amlfeddiannaeth angen trwydded. Mae gan Gonwy dair ardal drwyddedu 'ychwanegol' – Llandudno, Bae Colwyn a Phensarn. Mae'r cynllun trwyddedu ychwanegol yn sicrhau bod safonau eiddo a rheoli yn cael eu cynnal mewn eiddo sydd â'r potensial i gael ei esgusodi ac sydd, yn y gorffennol, wedi achosi problemau i gymunedau a pherygl i feddianwyr.
102. Mae Tabl 10 yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm y tai amlfeddiannaeth yng Nghonwy, fel canran o amcangyfrif Llywodraeth Cymru o gyfanswm y stoc anheddau.

**Tabl 10. Tai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy**
Ffynhonnell: data a gasglwyd ar beryglon a thrwyddedau, Llywodraeth Cymru

| **Tabl 10: Tai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy (Mawrth 2019)** Ffynhonnell: data a gasglwyd ar beryglon a thrwyddedau, Llywodraeth Cymru | **Conwy** | |
|---|---|---|
| | **Nifer** | **Fel % o'r holl anheddau** |
| Tai Amlfeddiannaeth Trwyddedig | 416 | 0.7 |
| Tai Amlfeddiannaeth Hysbys | 791 | 1.4 |
| Amcangyfrif o Gyfanswm y Tai Amlfeddiannaeth | 1099 | 1.9 |

103. Nid yw'r mwyafrif o drefniadau rhannu tenantiaeth yn dod i sylw'r awdurdod oherwydd bod ganddynt lai na 5 o bobl. Fodd bynnag, ers mis Mawrth 2017 mae eiddo sy'n cael ei ddefnyddio i letya 3 neu fwy o unigolion nad ydynt yn perthyn i'w gilydd yn destun newid mewn rheolau cynllunio. Erbyn hyn mae'n rhaid i berchnogion eiddo o'r fath wneud cais i newid defnydd yr eiddo o annedd preswyl i dŷ amlfeddiannaeth. Mae aelwydydd un unigolyn sydd ar incwm isel ac yn iau na 35 oed yn gymwys i dderbyn cymorth tai yn seiliedig ar gost ystafell mewn tŷ a rennir.

104. Mae'r polisi lleol yn effeithio ar nifer y trefniadau rhannu y mae modd eu cynnig. Mae'r CDLl a'i bolisïau yn cael eu hadolygu ar hyn o bryd. Mae cwmpas i'r cyfyngiad hwn gael ei godi'n rhannol, gan ganiatáu creu llety a rennir newydd yn y sector rhentu preifat. Bydd mwy o gyflenwad yn lleihau lefelau rhent ar gyfer y dewis tai pwysig hwn.

105. Mae yna anghysonder rhwng y diffiniad o'r angen o ran tai a wneir ar gyfer ULlMaD a'r diffiniad gan yr Adran Gwaith a Phensiynau. Mae'r ULlMaD yn ystyried rhanwyr i fod mewn angen o ran tai, ac yn cynnwys yr aelwydydd hyn ar y gofrestr, hyd yn oed os yw eu llety yn fforddiadwy.

## Rhenti'r Farchnad

106. Mae gwybodaeth swyddogol safonol am renti preifat yn cyflwyno cyfyngiadau llym. Mae Swyddogion Rhenti Cymru (rhan o Is-adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru) yn cynhyrchu ffigyrau blynyddol ar lefel awdurdodau unedol. Mae'r ffigyrau diweddaraf yn Nhabl 11 isod. 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
- *Tenantiaid sy'n gymwys i gael budd-dâl tai wedi'u hepgor – 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 phrosesau monitro neu reoleiddio swyddogol.* Felly mae'r sampl yn hepgor llawer o landlordiaid bach, a'r rhai sy'n osgoi cyswllt â chyrff 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
- *Mae'r data diweddaraf, o 2019, wedi dyddio*

**Tabl 11. Lefelau rhent misol (2019)**

Ffynhonnell: rhenti'r sector preifat, Swyddogion Rhenti Cymru, StatsCymru

| **Tabl 11 Lefelau rhent misol (2019)** Ffynhonnell: rhenti'r sector preifat, Swyddogion Rhenti Cymru, StatsCymru | **Conwy** | | | | **Cymru** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Maint y Sampl** | **Rhent Canolrifol** | **Rhent yn y Chwartel Isaf** | **Rhent yn y Chwartel Uchaf** | **Rhent Canolrifol** |
| Ystafell mewn tŷ a rennir | * | * | * | * | £391.09 |
| Stiwdio | | | | | .. |
| 1 Ystafell Wely | 278 | £400.00 | £347.50 | £458.75 | £550.00 |
| 2 Ystafell Wely | 659 | £550.00 | £495.00 | £595.00 | £600.00 |
| 3 Ystafell Wely | 346 | £625.00 | £575.00 | £695.00 | £670.00 |
| 4 Ystafell Wely | 82 | £800.00 | £696.25 | £950.00 | £1,000.00 |

107. Amharodd y pandemig ar gyhoeddi data ar rent, a chafodd y farchnad rentu ei heffeithio arni gan y cyfnodau clo. Cafodd symudiad tenantiaid i mewn ac allan o eiddo ei gyfyngu'n ddifrifol. O ganlyniad, roedd prisiau eiddo ar y farchnad yn uwch.

108. Ym mis Mai 2021, amcangyfrifodd Swyddogion Mynediad Sector Rhentu Preifat CBSC y rhenti a hysbysebwyd (Tabl 12). Nid oes modd cymharu hyn â data rhent y farchnad Swyddogion Rhenti Cymru gan mai amcangyfrif ydyw o renti eiddo a hysbysebwyd, nid bob tenantiaeth am gyfnodau amrywiol. Fodd bynnag, mae'n fwy defnyddiol wrth ystyried fforddiadwyedd rhenti preifat i aelwydydd newydd sy'n ffurfio.

**Tabl 12. Amcangyfrif o'r rhenti wythnosol yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020**
Ffynhonnell: CBSC

| **Tabl 12. Amcangyfrif o'r rhenti wythnosol (£) yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020** Swyddogion Mynediad Sector Preifat, Datrysiadau Tai Conwy | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Is-ardal yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol | Ystod Rhenti | Ystafelloedd Gwely | | | | | |
| | | Tŷ a rennir | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | LTLl Misol £ | | | | | |
| | | 255.45 | 346.67 | 493.65 | 573.43 | 723.02 | 723.02 |
| Gorllewin | Isaf | 325 | 375 | 525 | 650 | 725 | 800 |
| | Uchaf | 425 | 675 | 675 | 900 | 1000 | 1250 |
| Gogledd | Cyfartaledd | 410 | 450 | 550 | 775 | 900 | 1000 |
| Canol | Isaf | 400 | 525 | 525 | 650 | 750 | 850 |
| | Uchaf | 500 | 575 | 575 | 725 | 900 | 1100 |
| Dwyrain | Isaf | 350 | 395 | 465 | 525 | 600 | 700 |
| | Uchaf | 425 | 500 | 575 | 764 | 900 | 1000 |
| De | Isaf | 325 | 375 | 450 | 600 | 650 | 725 |
| | Uchaf | 375 | 450 | 550 | 775 | 900 | 1000 |

109. Gall rhenti amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar leoliad yr eiddo yn yr is-ardal, y math o eiddo a'r cyflwr. Mae'r gogledd yn cynnwys tref Llandudno lle ceir llai o amrywiad.

110. Yr is-ardal rataf yw'r de, ac eithrio eiddo gyda phedair ystafell wely neu fwy. Yr ardal ddrytaf yn y gogledd yw Llandudno.

## Fforddiadwyedd rhenti preifat

111. Mae canllawiau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, a meincnodau hir sefydledig y sector tai, yn cynnig trothwyon fforddiadwyedd damcaniaethol yn seiliedig ar ganran o incwm gros aelwyd. Mae'n rhaid i swyddogion tai lleol wneud penderfyniadau fesul achos er mwyn rheoli disgwyliadau, ac sy'n blaenoriaethu ailgartrefu aelwydydd o lety dros dri i bobl ddigartref.

112. Mae canllawiau cynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi:

*113. Dylid cymryd bod aelwydydd yn gallu fforddio tai'r farchnad agored os yw'r rhent sy'n daladwy yn ddim mwy na 25% o'u hincwm gros.*

6.16 Canllawiau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2006

114. Mae incymau canolrifol a'r chwartel isaf yn ogystal â lefel 25% a'r swm misol cyfwerth wedi'u nodi yn Nhabl 13 ac 14 isod.

**Tabl 13. Incwm canolrifol aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 25%, a rhent misol fforddiadwy**
Ffynhonnell: Data CACI PayCheck (2020)

| Tabl 13. Incwm canolrifol aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 25%, a rhent misol fforddiadwy Ffynhonnell: Data CACI PayCheck (2020) | Canolrif | | |
|---|---|---|---|
| | Incwm aelwydydd £ | 25% £ | Uchafswm rhent misol fforddiadwy £ |
| Gorllewin | 32,100 | 8,025 | 668.75 |
| Gogledd | 28,200 | 7,050 | 587.50 |
| Canol | 29,100 | 7,275 | 606.25 |
| Dwyrain | 27,700 | 6,925 | 577.08 |
| De | 30,450 | 7,612 | 634.37 |
| Sir Conwy | 29,450 | 7,363 | 613.54 |
| Gogledd Cymru | 29,000 | 7,250 | 604.16 |
| Cymru | 29,000 | 7,250 | 604.16 |

**Tabl 14. Incwm chwartel isaf aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 25%, a rhent misol fforddiadwy**
Ffynhonnell: Data CACI PayCheck (2020)

| Tabl 14. Incwm chwartel isaf aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 25%, a rhent misol fforddiadwy Ffynhonnell: Data CACI PayCheck (2020) | Incwm Chwartel Isaf | | |
|---|---|---|---|
| | Incwm aelwydydd £ | 25% £ | Uchafswm rhent misol fforddiadwy £ |
| Gorllewin | 18,850 | 4,713 | 392.75 |
| Gogledd | 16,350 | 4,087 | 340.58 |
| Canol | 16,850 | 4,213 | 351.04 |
| Dwyrain | 16,300 | 4,075 | 339.58 |
| De | 17,800 | 4,450 | 370.83 |
| Sir Conwy | 17,200 | 4,300 | 358.33 |
| Gogledd Cymru | 16,700 | 4,175 | 347.92 |
| Cymru | 16,600 | 4,150 | 345.83 |

115. Wrth gymharu’r lefelau rhent misol fforddiadwy â’r rhenti cyfartalog a ddisgrifir gan y swyddogion tai yn Nhabl 12, dangosir y bydd aelwydydd gydag incymau canolradd ac incymau yn y chwartel isaf yn ei chael hi'n anodd canfod rhenti fforddiadwy ar y farchnad agored yn defnyddio'r mesur 'fforddiadwyedd' hwn, yn enwedig aelwydydd sydd angen cartrefi mwy o faint. Os yw TAN 2 yn ‘ganllaw gweithredol’ ar gyfer gwneud penderfyniadau ynglŷn â rhoi aelwydydd ar y gofrestr tai cymdeithasol, gellir ystyried bod bron pob aelwyd gydag incwm canolradd ac incwm yn y chwartel isaf sy’n rhentu heddiw yn aelwyd ‘mewn angen o ran tai’.

116. Mae’r diwydiant tai hefyd yn nodi bod rhent ar lefel sy’n cyfateb i 30% o incwm gros aelwyd yn lefel gynaliadwy ac yn ffordd o fesur fforddiadwyedd.

117. Gan edrych ar brisiau rhenti 2019 y Swyddfa Renti, gallwn gymharu rhenti ag incymau canolradd a chwartel isaf.

118. O ran aelwydydd incymau’r chwartel isaf, mae Tabl 15 isod yn dangos fod yr holl brisiau rhent yn uwch na 30% o incymau aelwydydd CACI PayCheck. Mae rhenti eiddo pedair ystafell wely yn fwy na 30% o incymau aelwydydd incymau canolradd. Mae’r celloedd lliw yn nodi pan fo’r rhenti yn fwy na 30% o’r incwm gros.

**Tabl 15. Rhent preifat fel cyfran o incwm yr aelwyd yn 2019**

Ffynhonnell: CACI PayCheck a data Swyddogion Rhenti Cymru 2019

| **Tabl 15. Rhent preifat fel cyfran o incwm yr aelwyd yn 2019** Ffynhonnell: CACI PayCheck a data Swyddogion Rhenti Cymru 2019 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ystafelloedd Gwely | Rhent canolrifol % Incwm Canolrifol | Rhent y chwartel isaf % Incwm Canolrifol | Rhent canolrifol % Incwm Chwartel isaf | Rhenti Chwartel Isaf % Incwm Chwartel Isaf |
| 1 | 17.4 | 15.1 | 31.4 | 27.3 |
| 2 | 23.9 | 21.5 | 43.1 | 38.8 |
| 3 | 27.2 | 25.0 | 49.0 | 45.1 |
| 4 | 34.8 | 30.3 | 62.7 | 54.6 |

## Fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd sy’n hawlio budd-daliadau tai.

119. Bwriad budd-daliadau tai yw cynorthwyo aelwyd gydag incymau isel i fforddio rhent – yn y sectorau cymdeithasol ac ar y farchnad agored. Tra bod rhenti cymdeithasol wedi’u capio ar gyfraddau’r Lwfans Tai Lleol (ac eithrio achosion o danfeddiannu), nid yw rhenti’r farchnad wedi’u capio. Mae’r cymorth tai mewn ardal yn gysylltiedig â phrisiau’r farchnad a ofynnir ar gyfer pob eiddo ar osod yn yr ardal. Mae’r Lwfans Tai Lleol wedi’i gapio ar 30ain canradd yr holl renti (lle na thelir budd-daliadau). Nid yw’r cap wedi’i osod ar rent yr eiddo sy’n dod ar y farchnad. Mae Tabl 16 yn nodi’r diffyg misol rhwng y rhent a hysbysebwyd yng Nghonwy a lefelau cymorth y Lwfans Tai Lleol.

**Tabl 16. Amcangyfrif o'r diffyg misol rhwng capiau'r Lwfans Tai Lleol a'r rhenti a hysbysebwyd (£) yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020.**
Ffynhonnell: Swyddogion Mynediad Sector Preifat, Datrysiadau Tai Conwy

**Tabl 16. Amcangyfrif o'r diffyg misol rhwng capiau'r Lwfans Tai Lleol a'r rhenti (£) yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020.**
Ffynhonnell: Swyddogion Mynediad Sector Preifat, Datrysiadau Tai Conwy

| Is-ardal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol | Ystod rhenti | Ystafelloedd Gwely | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tŷ a rennir | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | LTLl Misol £ | | | | | |
| | | 255.45 | 346.67 | 493.65 | 573.43 | 723.02 | 723.02 |
| | | Diffyg misol* | | | | | |
| Gorllewin | Isaf | 69.55 | 28.34 | 31.33 | 76.57 | 1.99 | 77.00 |
| | Uchaf | 169.56 | 328.33 | 181.57 | 326.56 | 276.98 | 526.97 |
| Gogledd | Cyfartaledd | 154.57 | 103.35 | 56.56 | 201.59 | 176.97 | 276.98 |
| Canol | Isaf | 144.56 | 178.31 | 31.55 | 76.57 | 26.99 | 126.96 |
| | Uchaf | 244.53 | 228.32 | 81.56 | 151.58 | 176.97 | 377.00 |
| Dwyrain | Isaf | 94.55 | 48.31 | -28.42 | -48.45 | -123.03 | -23.01 |
| | Uchaf | 169.56 | 153.31 | 81.56 | 190.58 | 176.97 | 276.98 |
| De | Isaf | 69.55 | 28.34 | -43.41 | 26.56 | -73.02 | 1.99 |
| | Uchaf | 119.56 | 103.35 | 56.56 | 201.59 | 176.97 | 276.98 |

*Mae rhifau negyddol yn nodi bod y Lwfans Tai Lleol yn fwy na'r rhent amcangyfrifedig.

120. Mae'r rhan fwyaf o aelwydydd ag incymau isel sy'n derbyn Lwfans Tai Lleol yn gorfod dod o hyd i symiau sylweddol i gwrdd â'r diffyg. Eiddo bach (1 ystafell wely) ac eiddo mawr (4 a 5 ystafell wely) yn is-ardaloedd y gorllewin, y canol a'r gogledd sydd â'r diffyg misol mwyaf.

121. Nid yw rhenti'r sector preifat yn fforddiadwy i lawer iawn o bobl ag incwm isel sy'n rhentu, yn enwedig y rheiny mewn llety un ystafell wely neu sydd â chap ar eu Lwfans Tai Lleol o ganlyniad i faint eu haelwyd (aelwydydd gyda thri neu fwy o blant). O ganlyniad i hyn, nid yw nifer o aelwydydd yn gallu parhau i dalu eu rhent ac felly maent yn mynd i ôl-ddyledion.

122. Yn ystod y pandemig, gan fod y llysoedd ar gau, nid oedd modd i landlordiaid adfeddiannu eiddo lle'r oedd y tenantiaid yn mynd i ôl-ddyledion. Rŵan bod y llysoedd wedi ailagor, rydym ni'n debygol o weld mwy o adfeddiannau yn ystod y misoedd nesaf wrth i achosion yn ymwneud ag ôl-ddyledion rhent fynd drwy broses y llys. Bydd hyn yn arwain at fwy o aelwydydd yn cael eu rhoi ar y gofrestr tai cymdeithasol.

123. Tra bod diffyg yn y Lwfansau Tai Lleol fel y mae, bydd ailgartrefu aelwydydd di-gartref yn y sector rhentu preifat yn heriol iawn.

124. Bydd fforddiadwyedd llety amgen i aelwydydd di-gartref sy'n derbyn cymorth yn cael ei asesu fel rhan o'r asesiad o addasrwydd. Bydd aelwydydd sydd yn ei chael hi'n anodd talu rhent ac sy'n chwilio am dŷ amgen oherwydd bod eu llety presennol yn rhy ddrud, yn gweld asesiad tebyg yn cael ei gynnal. Yn y sefyllfaoedd hyn, ystyrir amgylchiadau pob aelwyd. Fodd bynnag, bydd fforddiadwyedd yn dibynnu ar allu'r aelwyd i gwrdd â chostau byw hanfodol: bwyd, gwresogi, teithio ac ati yn gynaliadwy, hyd yn oed os yw'r incwm a gaiff ei amsugno gan y rhent yn uchel iawn – cymaint â 60% ohono. Pan fo cyllidebau aelwydydd yn dynn, a phan fo aelwyd yn derbyn cyngor ar gyllidebu, dim pob aelwyd sy'n cael ei gwasgu'n ariannol fydd yn cael eu cynnwys ar y gofrestr tai cymdeithasol. Ond, yn ôl canllawiau TAN 2, bydd rhai o'r aelwydydd hyn mewn angen o ran tai.

## Dewisiadau'r landlord.

125. Mae landlordiaid yn dewis y tenantiaid sydd, yn eu barn hwy, yn ddewis da iddynt. Tra bo galw mor fawr, mae llawer yn defnyddio hidlyddion i'w helpu nhw i ddewis tenantiaid posibl. Yr hidlydd pwysicaf yw'r gallu i dalu rhent.

126. Tra bod gwahaniaethu yn erbyn aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau yn anghyfreithlon, gall landlordiaid nodi isafswm incwm ar gyfer tenantiaid, ac wrth i'r galw ragori ar y cyflenwad, mae'r farchnad renti'n parhau'n fywiog ac mae aelwydydd incwm isel i bob pwrpas yn cael eu hatal rhag mynd i weld eiddo o'r fath.

## Casgliadau

127. Nid yw'r dull mesur 'fforddiadwyedd' a awgrymir yng nghanllawiau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer llety'r farchnad renti, yn adlewyrchu dulliau mesur fforddiadwyedd a ddefnyddir i benderfynu a yw aelwyd yn gymwys i dderbyn tŷ cymdeithasol. Nid yw ychwaith wedi'i adlewyrchu mewn taliadau budd-daliadau lles.

128. Ar y cyfan, mae tenantiaethau newydd ar y farchnad yn rhy ddrud i aelwydydd ar incwm isel.

129. Mae capiau'r Lwfans Tai Lleol yn annigonol i sicrhau tegwch er mwyn i aelwydydd incwm isel ddiogelu neu gynnal tenantiaethau yn y farchnad agored.

130. Gall aelwydydd newydd sydd wedi ffurfio brofi heriau ychwanegol o ran dangos eu bod yn ymgeiswyr da ar gyfer tenantiaethau'r farchnad agored.

131. Gan fod prisiau wedi'u heffeithio gan nifer yr eiddo sy'n dod ar y farchnad, dylid ystyried mesurau i warchod a hyrwyddo cyflenwadau sector preifat drwy ddulliau cynllunio neu drethu lleol, i gynyddu'r siawns y bydd cyflenwad ychwanegol yn lleihau cynnydd mewn prisiau rhenti.

132. Mae cynlluniau rhentu cymdeithasol yn darparu niferoedd isel o eiddo ar gyfer aelwydydd incwm isel neu ddigartref. Efallai y byddai'n werth cynnal gwerthusiad pellach o'r gost a/neu fudd-daliadau.

# 7. Tai Cymdeithasol

133. Caiff tai cymdeithasol eu dyrannu i’r rheiny ag angen o ran tai. Mae eiddo yn cael ei ddyrannu yn unol â pholisi llym, gan flaenoriaethu angen a chysylltiadau lleol. Yng Nghymru, Llywodraeth Cymru sy’n rheoleiddio’r lefelau rhent.

134. Mae gan Gonwy sawl landlord cymdeithasol cofrestredig (gweler y rhestr isod. Mae holl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig Conwy yn defnyddio Cofrestr Tai Cyffredin a phroses ymgeisio a dyrannu’r Un Llwybr Mynediad At Dai (ULlMaD). Mae’n gyfrifoldeb ar yr awdurdod lleol i sicrhau bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cadw at y polisi.

135. Dim ond aelwydydd gydag anghenion o ran tai sy’n gymwys a rhoddir y flaenoriaeth i'r rheiny sydd ag angen dybryd. Caiff y ceisiadau eu blaenoriaethu mewn bandiau yn unol ag angen a chysylltiad lleol, ac yna yn nhrefn amser ar y gofrestr. Caiff y rhestr o ymgeiswyr cymwys ei hadolygu’n rheolaidd. Efallai y bydd aelwydydd sydd wedi bod yn gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad troseddol mewn perthynas â thenantiaeth yn cael eu gwahardd (yn ddibynnol ar adolygiad). Rhoddir llai o flaenoriaeth i ymgeiswyr ag angen o ran tai ond sydd â digon o foddi i brynu eiddo.

136. Mae’r sector rhent cymdeithasol yng Nghonwy yn cyfrif am 11.5% o’r holl ofodau aelwyd. Mae hyn yn weddol isel o gymharu â chyfartaledd Cymru o 16.4%. Mae gan Gonwy un o’r canrannau isaf o aelwydydd mewn tai cymdeithasol.

137. Mae’r diffyg stoc wedi arwain at lawer o aelwydydd incwm isel at fethu cael tai cymdeithasol. Mae’n rhaid i'r aelwydydd hyn naill ai fynd ati i rentu’n breifat, gan dalu rhenti anghynaliadwy; byw gyda ffrindiau a theulu; neu aros am gyfnodau hir mewn llety brys neu lety dros dro oherwydd eu bod yn ddigartref.

138. Mae Tabl 17 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 ac unrhyw eiddo rhannu perchnogaeth ‘canolraddol’ pan fo cyfran ecwiti yn cael ei gadw gan y Gymdeithas Tai. Yn 2019/20 roedd 6,742 o anheddau ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Caiff oddeutu chwarter y stoc tai ei neilltuo ar gyfer tenantiaid dros 55 mlwydd oed, fel tai gwarchod neu ofal ychwanegol. 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 17. Y stoc tai rhentu cymdeithasol, 2018/19**
Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

| **Tabl 17. Y stoc tai rhentu cymdeithasol, 2018/19** Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru | **Conwy** | | **Cymru** |
|---|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** | **%** |
| | | | |
| Cyfanswm y stoc | 6,742 | | |
| Yr holl dai hunangynhaliol1 | 6,115 | 90.7% | 95.5% |
| Anghenion cyffredinol2 | 4,349 | 64.5% | 82.3% |
| Tai Gwarchod | 1,503 | 22.3% | 10.5% |
| Tai â chymorth eraill | 78 | 1.2% | 1.7% |
| Gofal ychwanegol3 | 185 | 2.7% | 1.0% |
| Yr holl dai nad ydynt yn hunangynhaliol4 | 230 | 3.4% | 1.8% |
| Fflatiau un ystafell nad ydynt yn hunangynhaliol | 36 | 0.5% | 0.1% |
| Hostelau a thai a rennir | 194 | 2.9% | 1.7% |
| Tai canolradd a thai eraill5 | 397 | 5.9% | 2.7% |

[1]Mae anheddau hunangynhaliol yn cynnwys tai anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai gofal ychwanegol.

[2]Unedau 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

[3]Mae 'Tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'thai gwarchod'. 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.

[4]Ystyr 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 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.

[5]Mae hyn yn cynnwys tai a ddatblygwyd i'w gwerthu (gan gynnwys cydberchnogaeth a deiliadaeth hyblyg) lle mae perchnogaeth ar y rhydd-ddaliad (neu'r brif brydles) yn aros gyda'r landlord; a lle mae llety wardeniaid a gofalwyr a'r holl anheddau'n eiddo i'r landlord. Mae'r eiddo hyn yn cael eu dyrannu i unigolion sy'n bodloni'r meini prawf o ran incwm.

139. Mae Tabl 18 yn nodi'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yng Nghonwy. Mae dros hanner y stoc gymdeithasol yn cael eu rheoli gan Gartrefi Conwy, cymdeithas dai a sefydlwyd pan drosglwyddodd CBSC ei stoc tai cymdeithasol yn 2008.

**Tabl 18. Darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2018/19**
Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

| **Tabl 18. Darparwyr stoc tai cymdeithasol, Mawrth 2018/19** Ffynhonnell: Data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru | **Bwrdeistref Sirol Conwy** | |
|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** |
| Cyfanswm y stoc | 6,742 | |
| Cartrefi Conwy | 3,806 | 56.5% |
| Cymdeithas Tai Gogledd Cymru | 1,526 | 22.6% |
| Cymdeithas Tai Clwyd Alyn | 652 | 9.7% |
| Grŵp Cynefin | 384 | 5.7% |
| Wales and West Housing | 285 | 4.2% |
| Abbeyfield | 64 | 0.9% |
| Hafan Cymru | 15 | 0.2% |
| Cymdeithas Dai First Choice | 8 | 0.1% |
| Cymdeithas Tai Esgobaethol Bangor | 2 | 0.0% |

*Ers cyhoeddi'r data hwn mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ADRA wedi caffael 5 uned yn y sir.

140. Mae Tabl 19 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely o fewn y stoc anghenion cyffredinol yng Nghonwy. Mae ychydig dros hanner y stoc, sef 54%, yn cynnwys o leiaf tair ystafell wely, sydd ychydig yn uwch na'r ffigwr 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.

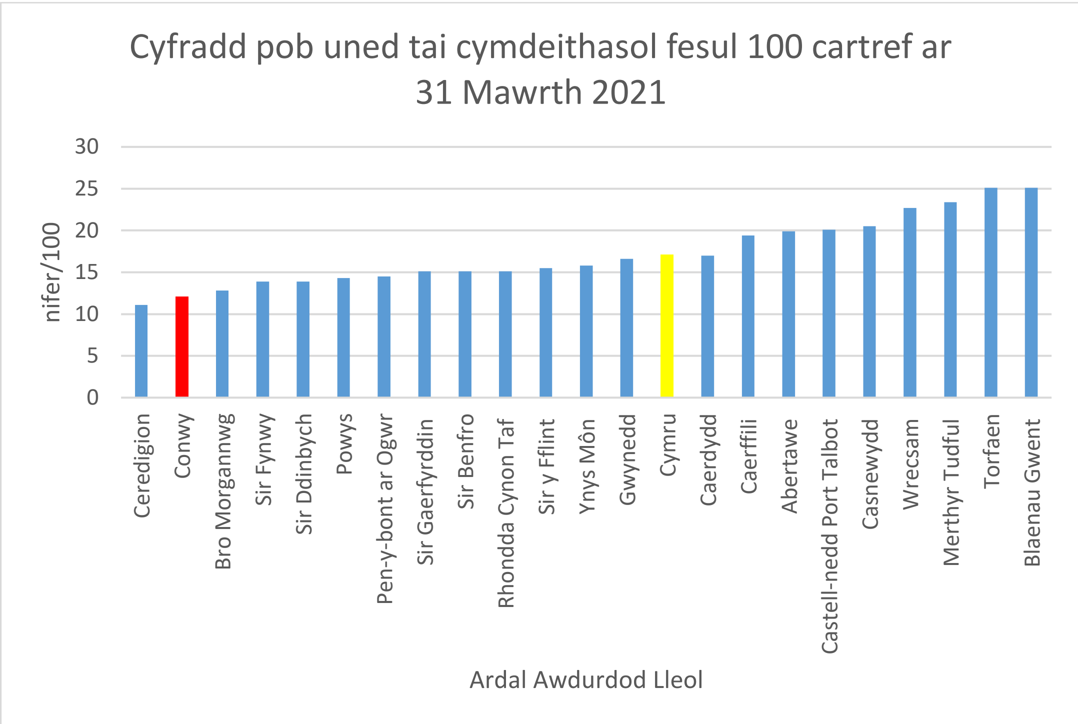
**Tabl 19. Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, 2019/20**
Ffynhonnell: data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

| **Tabl 19. Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, 2019/20** Ffynhonnell: data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru | **Bwrdeistref Sirol Conwy** | | **Cymru** |
|---|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** | **%** |
| Yr holl anheddau anghenion cyffredinol | 4,349 | | |
| Un ystafell wely | 714 | 16.4% | 17.9% |
| Dwy ystafell wely | 1,319 | 30.3% | 36.1% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tair ystafell wely | 2,162 | 49.7% | 43.5% |
| Pedair ystafell wely | 137 | 3.2% | 2.3% |
| Pum ystafell wely neu fwy | 17 | 0.4% | 0.2% |

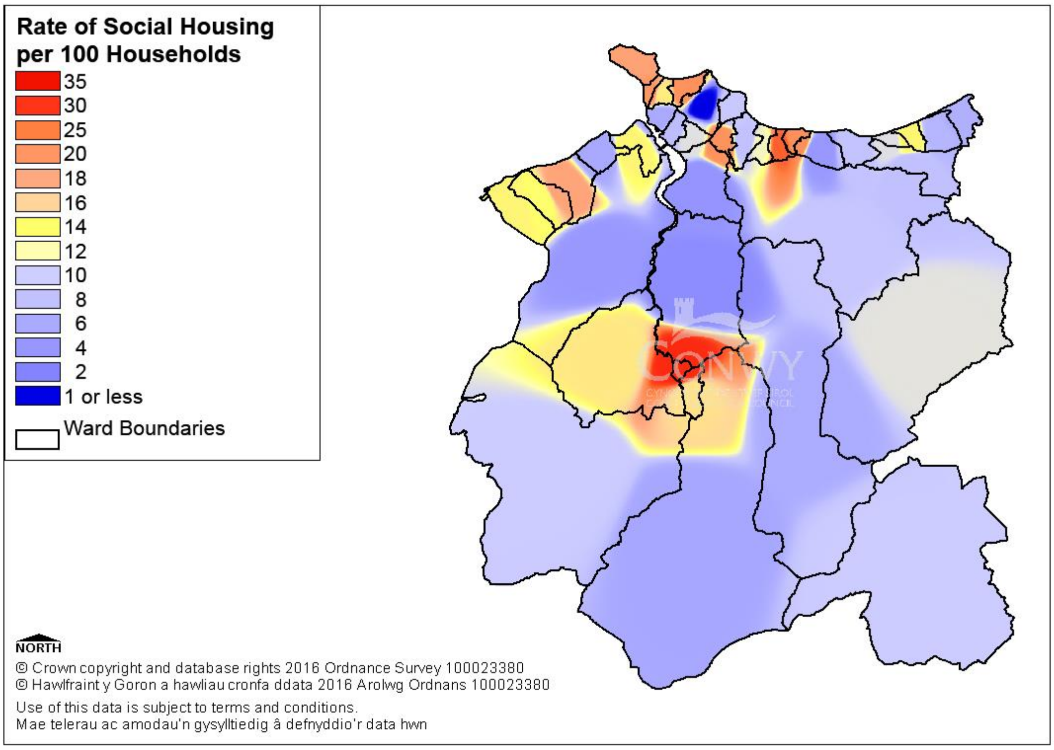
141. Mae Siart 9 yn manylu ar nifer y tai cymdeithasol fesul 100 o aelwydydd (pob unigolyn a phob grŵp oedran) ar draws ardaloedd awdurdodau lleol yng Nghrymu. Mae Conwy yn y bumed safle gydag oddeutu hanner y cyfartaledd cenedlaethol o stoc y pen.

**Siart 9. Nifer y tai cymdeithasol fesul 100 o aelwydydd ar draws yr holl awdurdodau lleol yng Nghymru.**
Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru.




142. Mae Map 7 yn nodi cyfradd y stoc tai cymdeithasol am bob 100 aelwyd yng Nghonwy. 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 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 7 Cyfradd Tai Cymdeithasol**
Ffynhonnell: CBSC




143. Ceir cyfran uwch o eiddo rhent cymdeithasol ar hyd y llain arfordirol, yn enwedig mewn rhai rhannau o Fochdre, Hen Golwyn a Bae Colwyn. O gymharu â'r llain arfordirol, yn y cymunedau deheuol gwledig mae tai cymdeithasol yn cyfrif am lai na 5% o gyfanswm y stoc tai, sydd yn isel iawn o dan y 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 ceir pocedi o stoc rhent cymdeithasol uchel iawn, gyda chymaint â 34% yn ardal cymuned Ysbyty Ifan, sef yr uchaf yn y sir, ond yn isel o ran niferoedd.

## Rhenti Tai Cymdeithasol

144. Mae Tablau 20 a 21 isod yn cymharu lefelau rhent wythnosol yng Nghonwy gyda chyfartaledd Cymru.

145. Yn 2019/20 roedd lefelau rhent tai cymdeithasol wythnosol yng Nghonwy yn oddeutu £2.38 yn uwch na lefelau Cymru gyfan, ond roedd y cynnydd blynyddol mewn rhenti yn is ar gyfer pob math o lety ac eithrio fflatiau un ystafell nad ydynt yn hunangynhwysol. Roedd rhent y math yma o lety wedi mynd i fyny 4.1%, o gymharu â chynnydd cenedlaethol cyfartalog o 0.1%. Fodd bynnag, roedd cyfartaledd Cymru ar gyfer y llety hwn yn £73.15, gyda rhenti llety cyfwerth yng Nghonwy bron yn £20 yr wythnos yn rhatach. Mae hyn yn effeithio ar gyfanswm o 36 eiddo. Mae llety anghenion cyffredinol wedi gweld cynnydd ychydig yn uwch

na'r cyfartaledd mewn rhenti, o gymharu â ffigwr Cymru gyfan, ond mae lleoliadau tai â chymorth a gofal ychwanegol wedi gweld cynnydd is na'r cyfartaledd.

### Tabl 20. Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2019/20

Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

| Tabl 20 Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2019/20<br>Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru | CBSC | | | Cymru | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019/20 | Newid ers 2018/19 £ | Newid ers 2018/19 % | 2019/20 | Newid ers 2018/19 £ | Newid ers 2018/19 % |
| Pob eiddo rhent cymdeithasol | £96.15 | £2.27 | 2.4% | £93.32 | £2.74 | 3.0% |
| Pob annedd hunangynhaliol[1] | £96.39 | £2.38 | 2.5% | £93.19 | £2.73 | 3.0% |
| Fflatiau un ystafell nad ydynt yn hunangynhaliol | £52.18 | £2.13 | 4.3% | £73.15 | £0.07 | 0.1% |
| Hosteli a thai a rennir nad ydynt yn hunangynhaliol | £96.51 | £0.82 | 0.9% | £102.45 | £2.36 | 2.4% |
| Yn ôl math o lety | | | | | | |
| Anghenion cyffredinol[2] | £97.52 | £2.44 | 2.6% | £93.71 | £2.70 | 3.0% |
| Tai Gwarchod | £85.57 | £1.84 | 2.2% | £83.89 | £2.28 | 2.8% |
| Tai eraill â chymorth | £101.40 | £1.07 | 1.1% | £99.32 | £2.89 | 3.0% |
| Gofal ychwanegol[3] | £144.13 | £3.17 | 2.2% | £136.77 | £3.73 | 2.8% |
| Yn ôl math o annedd | | | | | | |
| Tai | £101.16 | £2.47 | 2.5% | £97.50 | £2.93 | 3.1% |
| Fflatiau | £90.62 | £2.29 | 2.6% | £85.53 | £2.47 | 3.0% |
| Fflatiau un ystafell hunangynhaliol[4] | £76.02 | £1.99 | 2.7% | £80.01 | £1.79 | 2.3% |

[1]Mae 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 hostelau.

[2]Unedau 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

[3]Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'thai gwarchod'. 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.

[4]Mae fflatiau un ystafell yn gyfuniad o ystafell wely ac ystafell eistedd.

### Tabl 21. Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (anheddau anghenion cyffredinol), 2019/20

Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru

| Tabl 21. Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (anheddau anghenion cyffredinol), 2019/20 Ffynhonnell: data a gasglwyd ynghylch stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru | CBSC | | | Cymru | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019/20 | Newid ers 2018/19 | | 2019/20 | Newid ers 2018/19 | |
| | | £ | % | | £ | % |
| Yr holl anheddau anghenion cyffredinol | £97.52 | £2.44 | 2.6% | £93.71 | £2.70 | 3.0% |
| Un ystafell wely | £82.66 | £2.09 | 2.6% | £80.42 | £2.00 | 2.6% |
| Dwy ystafell wely | £93.40 | £2.34 | 2.6% | £90.91 | £2.63 | 3.0% |
| Tair ystafell wely | £103.73 | £2.60 | 2.6% | £100.18 | £3.12 | 3.2% |
| Pedair ystafell wely | £112.88 | £2.74 | 2.5% | £114.86 | £2.92 | 2.6% |
| Pum ystafell wely + | £126.89 | £3.14 | 2.5% | £134.58 | £2.43 | 1.8% |

146. Cynyddodd holl renti Conwy (ac eithrio eiddo 5 ystafell wely) ar gyfraddau is na'r cyfartaledd cenedlaethol. Fodd bynnag, mae eiddo 1, 2 a 3 ystafell wely yng Nghonwy yn ddrutach yr wythnos, ond mae eiddo 4 a 5 ystafell wely yn rhatach.

## Casgliadau.

147. Mae gan Gonwy niferoedd a chanrannau isel o dai cymdeithasol o gymharu â gweddill Cymru.
148. Mae cofrestr tai cymdeithasol ULIMaD a chyfrifiad yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod yr angen am dai cymdeithasol yn tyfu ac, yn seiliedig ar dueddiadau adeiladu tai cymdeithasol, nid yw'r cyflenwad newydd yn cwrdd â'r galw. Daw'r mwyafrif o'r datblygiadau tai cymdeithasol newydd o'n rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol, sy'n cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru er mwyn darparu tai cymdeithasol newydd ar draws Cymru. Ym mis Mawrth 2021, cyhoeddodd Lywodraeth Cymru gyllid ychwanegol i godi tai.
149. Tra bod adeiladau newydd wedi cynyddu yn ystod y blynyddoedd diwethaf, nid yw'r cyflenwad yn ddigon i gwrdd â'r galw sy'n dod i'r amlwg.

150. Mae’n amlwg bod yr heriau wrth ddatblygu digon o dai cymdeithasol i gwrdd â blynyddoedd o alw wedi cronni yn rhy fawr i’w datrys yn y tymor byr.

# 8. Proffil Demograffig

151. Mae'r adran ganlynol yn nodi proffil demograffig ar gyfer Conwy. Gall deall y ddemograffeg helpu i wneud tybiaethau am nifer yr aelwydydd ar wahanol gyfnodau bywyd a'r anghenion o ran tai sy'n gysylltiedig â gwahanol gyfnodau bywyd.

## Y Boblogaeth Bresennol

**Tabl 22. Poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy fesul grŵp oedran eang**

Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018 (prif amcanestyniad), Llywodraeth Cymru

**Tabl 22. Poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy fesul grŵp oedran eang**
Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018 (prif amcanestyniad), Llywodraeth Cymru

| | 2009 | 2019 | 2029 | 2039 |
|---|---|---|---|---|
| **Nifer** | | | | |
| **Cyfanswm y boblogaeth** | 114,600 | 117,200 | 120,250 | 122,750 |
| **0-15 oed** | 19,300 | 19,000 | 18,200 | 17,700 |
| **16-64 oed** | 67,900 | 65,500 | 63,950 | 61,700 |
| **65+ oed** | 27,450 | 32,750 | 38,100 | 43,400 |
| **85+ oed** | 4,150 | 5,050 | 5,850 | 7,800 |
| **Fel canran o gyfanswm y boblogaeth** | | | | |
| **Cyfanswm y boblogaeth** | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| **0-15 oed** | 16.8% | 16.2% | 15.1% | 14.4% |
| **16-64 oed** | 59.2% | 55.9% | 53.2% | 50.2% |
| **65+ oed** | 23.9% | 27.9% | 31.7% | 35.3% |
| **85+ oed** | 3.6% | 4.3% | 4.9% | 6.4% |

## Cymhareb Dynion:Merched

152. Cymhareb dynion:merched CBSC yw 100:105. Y gymhareb ar gyfer Cymru yw 100:103 (100:103 yw'r DU hefyd). Mae hyn yn golygu bod gennym ni fwy o ferched yn ein poblogaeth na'r cyfartaledd cenedlaethol. Dylai'r rhaniad rhyw hysbysu penderfyniadau ynglŷn â pholisi tai a strategaethau gan fod cyfleoedd unigol yn amrywio rhwng y rhywiau. Ar gyfartaledd mae merched yn ennill llai na dynion ac yn ymddeol ar bensiynau is. Mae merched yn fwy tebygol o fod yn rhiant mewn aelwydydd rhiant sengl. Mae dynion, ar y llaw arall, yn fwy tebygol o fod yn ddigartref.

## Ardaloedd cymharol

153. Ar 27.9% mae gennym ni ganran uwch o unigolion 65 oed a hŷn nag unrhyw un o'n hawdurdodau cyfagos, a chyfradd llawer uwch na chyfartaledd y DU, sy'n 18.5%. Mae cyfradd uchel tebyg o boblogaethau sy'n hŷn nag oedran pensiwn i'w canfod mewn ardaloedd sy'n hysbys fel lleoliadau ymddeol yn unig, megis arfordir de-orllewin Lloegr.

154. Mae'r ganran uchel o bobl hŷn yn ein poblogaeth hefyd yn golygu bod canran y plant (0-15 oed) a thrigolion oedran gweithio (16-65 oed) yn sylweddol is na chyfartaledd Cymru a'r DU.

**Tabl 23. Poblogaeth ardaloedd cymharol, 2019**
Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS

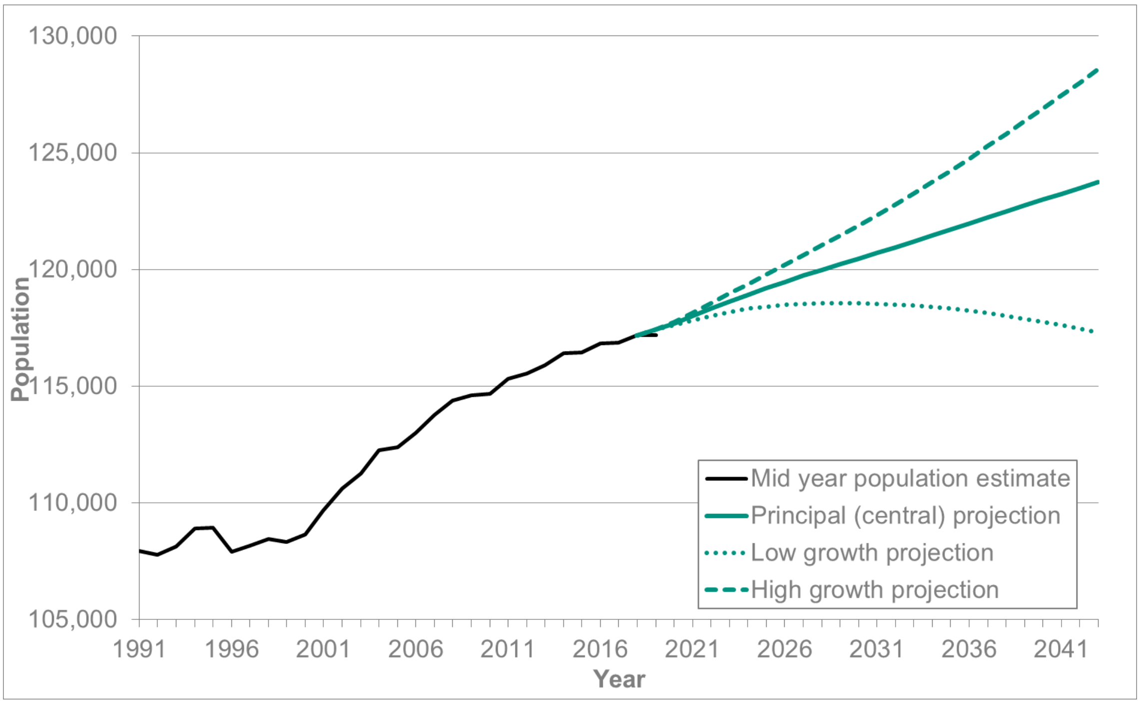
| **Tabl 23. Poblogaeth ardaloedd cymharol, 2019** Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS | Cyfanswm y boblogaeth | Dynion | Merched | 0-15 oed | 16-64 oed | 65 oed + |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CBSC** | 117,200 | 48.8% | 51.2% | 16.2% | 55.9% | 27.9% |
| **Ynys Môn** | 70,050 | 49.3% | 50.7% | 17.2% | 56.6% | 26.2% |
| **Gwynedd** | 124,550 | 49.6% | 50.4% | 16.7% | 60.5% | 22.8% |
| **Sir Ddinbych** | 95,700 | 49.3% | 50.7% | 18.1% | 57.6% | 24.3% |
| **Sir y Fflint** | 156,100 | 49.3% | 50.7% | 18.5% | 60.3% | 21.2% |
| **Wrecsam** | 135,950 | 50.3% | 49.7% | 19.2% | 60.6% | 20.2% |
| **Cymru** | 3,152,900 | 49.3% | 50.7% | 17.9% | 61.1% | 21.0% |
| **Prydain** | 64,903,150 | 49.4% | 50.6% | 19.0% | 62.5% | 18.6% |
| **Y Deyrnas Unedig** | 66,796,800 | 49.4% | 50.6% | 19.0% | 62.5% | 18.5% |

## Amcanestyniadau Poblogaeth

155. Mae poblogaeth y fwrdeistref sirol fel rheol yn cynyddu ychydig bob blwyddyn. Ers 2009 mae poblogaeth Conwy wedi cynyddu 2,600, sef 2.3% - cyfartaledd o ryw 0.23% y flwyddyn, er nad yw cyfraddau'r newid wedi bod yn wastad ar draws y cyfnod. Yn yr un cyfnod fe dyfodd poblogaeth Cymru 3.8% ac fe dyfodd poblogaeth y DU 7.3%.

**Siart 10. Amcangyfrifon poblogaeth ac amcanestyniadau ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy, 1991-2043**

Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018, Llywodraeth Cymru




156. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu nifer o amcanestyniadau amrywiol yn seiliedig ar dybiaethau gwahanol am nodweddion y twf poblogaeth yn y dyfodol, gweler Siart 10. Mae'r prif amcanestyniad (canolog) yn seiliedig ar duedd mudo pum mlynedd, a chaiff ei ddefnyddio i gyfrifo poblogaeth yng nghyfrifiadau'r asesiad o wariant safonol sy'n penderfynu dyraniadau cyllideb Llywodraeth Cymru ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru, a gytunir arnynt bob tair blynedd. Ceir dau amcanestyniad neu 'amrywiolyn' arall ochr yn ochr â'r prif amcanestyniad[1]. Maent yn seiliedig ar sefyllfaoedd amgen yn y dyfodol yn ymwneud â ffrwythlondeb, marwolaeth a mudo sy'n cael ei gymharu â'r prif amcanestyniad. Mae'r amcanestyniadau amrywiol yn cynnwys amrywiolyn[2] 'poblogaeth isel' ac amrywiolyn[3] 'poblogaeth uchel'. Mae amcanestyniadau ar gyfer y DU yn defnyddio tuedd mudo pum mlynedd.

[1] These provide an indication of uncertainty, but do not represent upper or lower limits of future demographic behaviour.
[2] Based on low fertility, life expectancy and migration assumptions.

157. Mae'r prif amcanestyniad ac amcanestyniad yr amrywiolyn twf uchel yn gweld poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy yn tyfu bob blwyddyn tan ddiwedd cyfnod yr amcanestyniad (2043). Mae'r amrywiolyn twf isel yn amcanestyn y bydd poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy yn cynyddu ychydig bob blwyddyn tan 2029, lle bydd y boblogaeth wedyn yn lleihau.

158. Erbyn 2039 rhagwelir:

159. Os yw'r duedd ganolog yn parhau, bydd gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 122,750 – cynnydd o 5,550 (4.7%) ar lefelau amcangyfrif canol-blwyddyn 2019. Rhagwelir y bydd Conwy yn cyfrif am 3.6% o boblogaeth Cymru a dan 0.2% o boblogaeth y DU, sy'n debyg iawn i'r ffigyrau presennol. Rhagwelir y bydd poblogaeth Cymru yn tyfu 4.2% yn yr un cyfnod, a phoblogaeth y DU yn cynyddu 7.3%.

160. Os yw'r duedd twf isel yn parhau, bydd gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 117,900 – cynnydd o 700 (06%).

161. Os yw'r duedd twf uchel yn parhau, bydd gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 126,350 – cynnydd o 9,150 (7.8%).

**Tabl 24. Amcanestyniadau poblogaeth 2019-2039**

Ffynonellau: amcangyfrifon canol blwyddyn o'r boblogaeth, ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018, Llywodraeth Cymru, amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol 2018, ONS

| **Tabl 24. Amcanestyniadau poblogaeth 2019-2039** Ffynhonnell: ONS; amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018, Llywodraeth Cymru, amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol 2018 | **Prif amcanest. CBSC** | **Twf isel CBSC** | **Twf uchel CBSC** | **Prif amcanest. Cymru** | **Prif amcanest. y DU** |
|---|---|---|---|---|---|
| **2019 (amcangyfrif canol blwyddyn)** | 117,200 | 117,200 | 117,200 | 3,152,900 | 66,796,800 |
| **2024** | 118,900 | 118,300 | 119,400 | 3,185,850 | 68,413,850 |
| **2029** | 120,250 | 118,550 | 121,450 | 3,222,650 | 69,624,050 |
| **2034** | 121,450 | 118,400 | 123,750 | 3,254,600 | 70,667,700 |
| **2039** | 122,750 | 117,900 | 126,350 | 3,284,300 | 71,641,700 |
| **Newid 2019-2039** | 4.7% | 0.6% | 7.8% | 4.2% | 7.3% |
| **Newid blynyddol cyfartalog** | 0.2% | 0.0% | 0.4% | 0.2% | 0.4% |

## Mudo

**Siart 11. Newid blynyddol mewn poblogaeth o ganlyniad i fudo a newid naturiol.**

Ffynhonnell: CBSC, Bwletin Poblogaeth.

162. Mae Siart 11 uchod yn dangos, mewn cyferbyniad i newid naturiol mewn poblogaeth, y gall patrymau mudo newid yn sydyn o flwyddyn i flwyddyn.

163. Mae'n bwysig ystyried tueddiadau mudo ar gyfer Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, yn enwedig pan fo un o'r ffactorau atynnu yn ymwneud â phris llety a phŵer prynu cymharol mewnfudwyr. Ar ben arall y sbectrwm, bydd aelwydydd sydd wedi'u prisio allan yng Nghonwy yn cael eu hannog i chwilio am lety rhatach yn rhywle arall.

164. Gan fod mewnfudwyr yn tueddu i fod dros 50 oed ac allfudwyr yn tueddu i fod yn oedolion ifanc, mae'r ddemograffeg yn newid dros amser ac yn arwain at gwymp yn y boblogaeth oedran gweithio.

165. Bydd y rhan fwyaf o fewnfudwyr yn setlo mewn llety preifat gan na fyddant yn bodloni'r meini prawf lleol ar gyfer tai cymdeithasol neu dai fforddiadwy. Mae aelwydydd lleol gyda llai o fodd yn cael eu prisio allan ac felly yn gorfod edrych i mewn i ddewisiadau tai fforddiadwy 'cymdeithasol'.

166. Dengys tystiolaeth anecdotaidd gan werthwyr tai yn 2020 a 2021 bod y galw am eiddo gan fewnfudwyr wedi bod yn uchel iawn. Mae hyn yn bennaf o ganlyniad i drefniadau gweithio gartref newydd ac ail-gartrefi, gan fod lleoliadau poblogaidd blaenorol yn Ewrop wedi bod yn anhygyrch a rheolau meddiannu wedi newid o ganlyniad i Brexit. Yn ogystal, gellir defnyddio ail-gartrefi fel llety

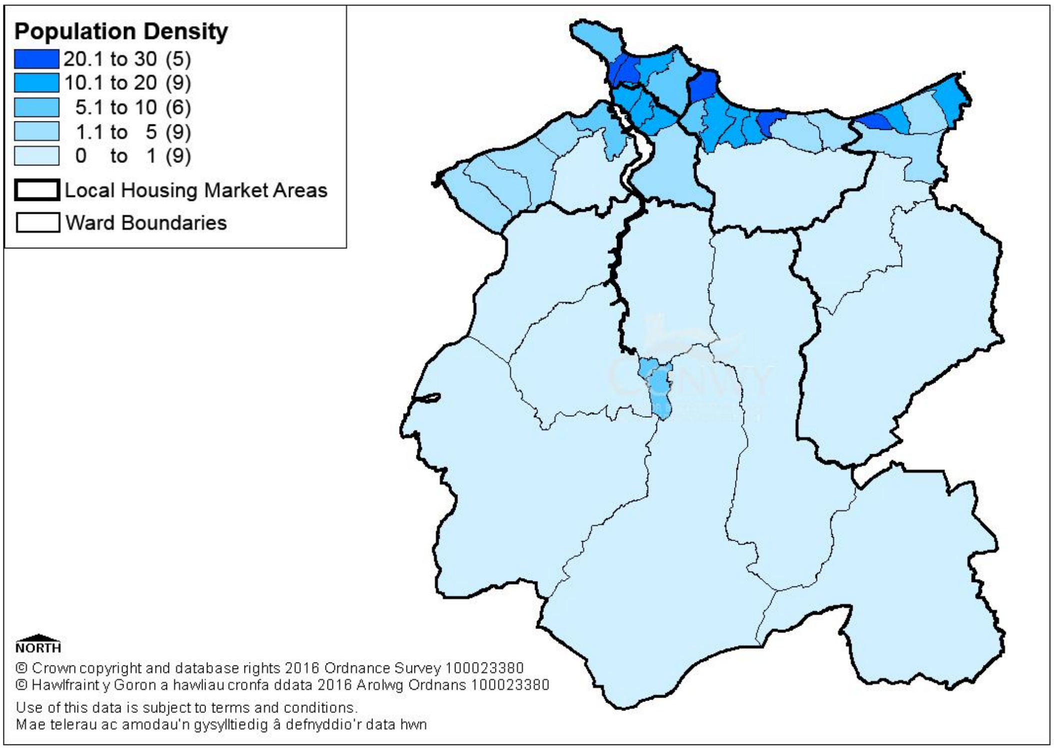
gwyliau a derbyn incwm. Mae ymchwil pellach i hyn yn cael ei gynnal gan fod yna oblygiadau i'r cyflenwad tai a phrisiau, yn ogystal ag i refeniw llywodraeth leol.

## Dwysedd y Boblogaeth

167. Mae dwysedd y boblogaeth ar draws Conwy yn gymharol isel, ar 1.0 person yr hectar. Fodd bynnag, mewn rhai ardaloedd trefol ar yr arfordir mae dwysedd y boblogaeth yn 20 person yr hectar. Mae'r llain arfordirol gul yn cynnwys 85% o boblogaeth y Fwrdeistref Sirol. 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.

168. 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 Cherrigydrudion. Mae Map 8 yn dangos dwyster poblogaeth pob ward.

**Map 8. Dwysedd Poblogaeth fesul ward ac is-ardal yr Asesiad.**
Ffynhonnell: CBSC




## Amcangyfrifon Aelwydydd

169. 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 Maint Cartrefi isod yn dangos sut y bydd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy yn tyfu dros yr ugain mlynedd nesaf. Mae maint cyfartalog aelwyd yn lleihau, ac mae aelwydydd un unigolyn yn fwyfwy cyffredin.

## Casgliadau

170. Mae tueddiadau poblogaeth yn dangos cynnydd tebygol yn y tymor byr.
171. Bydd y duedd o ran carfanau oed ymddeol yn dominyddu yn parhau. Bydd nifer yr aelwydydd oedran gwaith a phlant yn lleihau.
172. Fodd bynnag, ar y cyfan, bydd newidiadau poblogaeth naturiol a dwysedd yn aros yn gymharol sefydlog, a bydd llif mudo yn fwy cyfnewidiol. Mae Conwy yn lleoliad deniadol. Tra bod 46.7% o aelwydydd newydd wedi'u prisio allan o'r sector preifat, mewn mewnfudwyr yn trechu trigolion lleol o ran yr eiddo sydd ar gael.

# 9. Incwm Aelwydydd

173. Mae gallu aelwydydd i brynu eiddo neu dalu rhent, yn cynnwys rhent cymdeithasol, yn ffactor pwysig mewn unrhyw ddadansoddiad o'r farchnad.
174. Mae Tabl 25 yn manylu ar incwm aelwydydd yng Nghonwy. Mae incymau canolrifol a chwartel isaf aelwydydd Conwy ychydig yn uwch na gweddill Cymru, ond yn llai na 90% o incymau canolrifol Prydain. Mae hyn yn golygu bod trigolion Conwy, ar gyfartaledd, ar y farchnad agored, dan anfantais o gymharu â phrynwyr o lefydd eraill ym Mhrydain.
175. Mae gan Gonwy ganran ychydig yn is o aelwydydd gydag incymau isel (llai na 60%) o gymharu â gweddill Cymru, ond mae gan Gonwy gyfan uwch o aelwydydd incwm isel o gymharu â Phrydain gyfan.

**Tabl 25. Incwm Blynyddol Aelwydydd (2020)**
Ffynhonnell: Data CACI PayCheck

| **Tabl 25. Incwm Blynyddol Aelwydydd (2020)** Ffynhonnell: Data CACI PayCheck | **Incwm canolrifol** | **Incwm chwartel isaf** | **# Aelwydydd islaw 60% o incwm canolrifol Prydain (%)** |
|---|---|---|---|
| Gorllewin | £32,100 | £18,850 | 27.4% |
| Gogledd | £28,200 | £16,350 | 33.7% |
| Canol | £29,100 | £16,850 | 32.4% |
| Dwyrain | £27,700 | £16,300 | 34.2% |
| De | £30,450 | £17,800 | 30.0% |
| Bwrdeistref Sirol Conwy | £29,450 | £17,200 | 31.5% |
| Cymru | £29,000 | £16,600 | 32.9% |
| Prydain | £33,300 | £18,650 | 27.7% |

* Mae dulliau mesur incwm aelwydydd yn cynnwys cyflogau, cymorth lles, buddsoddiadau, pensiynau ac incwm arall pob aelod o'r aelwyd.

176. Mae incwm aelwydydd yn amrywio'n sylweddol ar draws pob ardal yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r incwm canolrifol uchaf (£32,100) a'r incwm chwartel isaf uchaf (18,850) yn y Gorllewin, a'r incymau isaf (£27,700 a £16,300 yn y drefn honno) yn y Dwyrain. Mae lefelau incwm aelwyd yn bwysig iawn wrth benderfynu pa ddewisiadau tai sydd ar gael i aelwydydd.

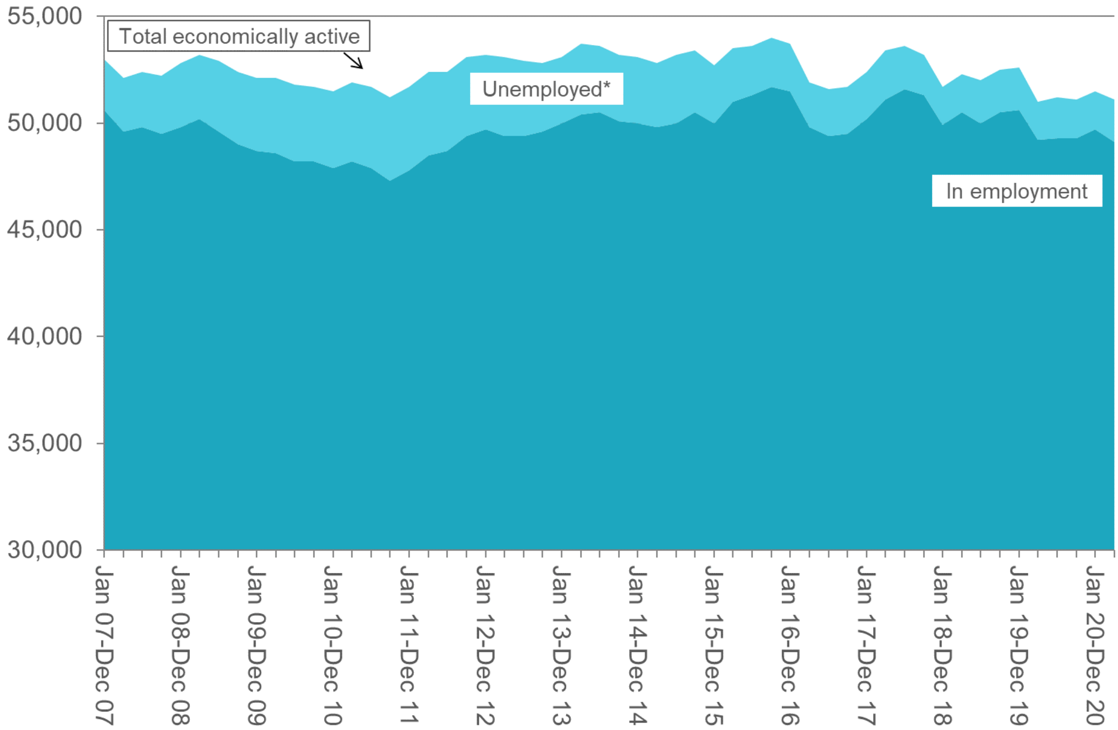
## Cyflogaeth

177. Incwm a enillir yw prif ffynhonnell incwm aelwyd. Mae 77.7% o bobl 16-64 oed yn Sir Conwy yn economaidd weithgar (mewn gwaith neu ar gael i wneud gwaith) – sydd ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru ac ond 1%

yn is na'r ffigwr ar gyfer Prydain. Ar y cyfan, mae'r duedd o ran cyfraddau gweithgarwch economaidd yn un tuag i fyny. 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 chymharu â 63.5% ar gyfer Cymru a 63.5% ar gyfer Prydain. Felly mae'r gymhareb plant/pobl hŷn ar gyfer pob unigolyn oedran gweithio yn uwch yng Nghonwy o gymharu â Chymru a Phrydain gyfan. Gall cyfrannau uchel o ddibynyddion yn y boblogaeth roi straen ar yr economi ac ar strwythur cymdeithasol y gymuned.

178. Mae Siart 12 yn nodi cyfanswm y trigolion economaidd weithgar yng Nghonwy, o'i gymharu â'r rhai sydd mewn cyflogaeth mewn gwirionedd. Mae nifer y bobl sy'n economaidd weithgar yn amrywio o flwyddyn i flwyddyn. Gallai'r niferoedd ddechrau gostwng yn y dyfodol agos wrth i garfan fawr cenhedlaeth y 'twf babis' roi'r gorau i weithio ac ymddeol. Yn ystod y tair blynedd ddiwethaf mae nifer y trigolion sy'n ddi-waith wedi lleihau ond mae nifer yr unigolion economaidd weithgar hefyd wedi lleihau. Nid yw effaith y pandemig yn weladwy eto.

**Siart 12. Nifer y trigolion sy'n economaidd weithgar (16-64 oed).**
Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Blynyddol yr ONS, (NOMIS), Bwletin Monitro'r Economi, Conwy 2019.



179. Mae gan Gonwy ganran weddol uchel o bobl hunangyflogedig. Mae yma niferoedd uwch na'r cyfartaledd o fentrau ffermio a lletygarwch bychain a/neu fusnesau teuluol. Mae hunangyflogaeth yn gallu effeithio ar allu unigolyn i fenthyg a derbyn morgais, neu gwrdd â gwiriadau cyfeirnod credyd ar gyfer llety ar osod.

180. Mae llety a gwasanaethau bwyd yn rhan bwysig i'r economi twristiaeth, gan gyfrif am oddeutu 12% o'r mentrau. Mae gwaith yn y sectorau hyn yn dymhorol iawn. Mae gweithwyr tymhorol hefyd yn gallu cael anawsterau wrth ddangos bod ganddynt incwm sefydlog i fodloni gofynion benthycwyr neu landlordiaid. Yn anecdotaidd, mae cael llety addas i staff tymhorol yn broblem i rai mentrau ac unigolion.

**Tabl 26. Cyflenwad llafur – y boblogaeth oedran gweithio a gweithgarwch economaidd (seiliedig ar breswylwyr)**
Ffynonellau: Amcangyfrif poblogaeth canol blwyddyn ONS; arolwg poblogaeth blynyddol ONS, (NOMIS)

| **Tabl 26. Cyflenwad llafur – y boblogaeth oedran gweithio a gweithgarwch economaidd (seiliedig ar breswylwyr)** Ffynonellau: Amcangyfrif poblogaeth canol blwyddyn ONS; arolwg poblogaeth blynyddol ONS, (NOMIS) | **BS Conwy** | | **Cymru** | **Prydain** |
|---|---|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** | **%** | **%** |
| **Yr holl bobl 16-64 oed (canol 2020)** | 66,400 | 56.2 | 61.2 | 62.4 |
| **Gweithgarwch economaidd (Ebrill 2020 – Mawrth 2021)** | | | | |
| **Economaidd weithgar** | 51,100 | 77.7 | 75.2 | 78.7 |
| **Mewn cyflogaeth** | 49,100 | 74.7 | 72.2 | 74.8 |
| Cyflogeion | 39,900 | 61.1 | 63.1 | 65.0 |
| Hunangyflogedig | 8,600 | 12.8 | 8.7 | 9.6 |
| **Economaidd anweithgar** | 14,200 | 22.3 | 24.8 | 21.3 |

181. Mae Tabl 27 yn nodi nifer yr hawlwyr budd-daliadau o oedran gwaith sy'n byw yng Nghonwy o gymharu â Chymru a Phrydain.

**Tabl 27. Hawlwyr budd-daliadau fesul grŵp cleient a math o fudd-dal (Tachwedd 2020)**
Ffynhonnell: Ystadegau budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Xplore)

| Tabl 27. Hawlwyr budd-daliadau fesul grŵp cleient a math o fudd-dal (Tachwedd 2020) Ffynhonnell: Ystadegau budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Xplore) | Bwrdeistref Sirol Conwy | | Prydain | Cymru |
|---|---|---|---|---|
| | Nifer | % | % | % |
| **Plant (0-15)** | | | | |
| **Lwfans Byw i'r Anabl** | 1,050 | 5.5% | 4.4% | 4.7% |
| **Oedran gweithio (16-66 oed)** | | | | |
| **Credyd Cynhwysol** | 9,920 | 14.4% | 13.8% | 13.7% |
| **Lwfans ceisio gwaith** | 535 | 0.8% | 0.7% | 0.6% |
| **Lwfans Cyflogaeth A Chymorth*** | 4,240 | 6.2% | 4.4% | 6.5% |
| **Lwfans Byw i'r Anabl** | 230 | 0.3% | 0.6% | 0.2% |
| **Taliadau Annibyniaeth Personol** | 5,305 | 7.7% | 5.4% | 7.9% |
| **Lwfans Gofalwyr** | 2,145 | 3.1% | 2.4% | 3.1% |
| **Pensiynwyr (67 oed a hŷn)** | | | | |
| **Pensiwn y Wladwriaeth** | 29,230 | | | |
| **Credyd Pensiwn** | 4,005 | 13.7% | 13.8% | 15.2% |
| **Lwfans Presenoldeb** | 5,185 | 17.7% | 14.2% | 17.0% |
| **Lwfans Byw i'r Anabl** | 1,680 | 5.7% | 5.5% | 9.2% |
| **Taliadau Annibyniaeth Personol** | 1,115 | 3.8% | 3.4% | 5.3% |
| **Lwfans Gofalwyr** | 1,105 | 3.8% | 2.9% | 4.2% |

Yn cynnwys Budd-Dal Analluogrwydd
Mae'r ganran ar gyfer pawb yn y grŵp oedran hwnnw.
Mae yna fwlch yn y data budd-daliadau, wrth i Gredyd Cynhwysol gael ei gyflwyno a dechrau disodli systemau dyfarnu hŷn.

182. Mae gan Gonwy niferoedd isel o hawlwyr ar gyfer y rhan fwyaf o fudd-daliadau sy'n gysylltiedig ag anabledd a/neu salwch o gymharu â chyfartaledd Prydain (taliadau annibyniaeth personol/ lwfans byw i'r anabl, lwfans gweini, lwfans gofalwyr a budd-daliadau analluogrwydd fel lwfans cyflogaeth a chymorth). O'r rheiny sydd wedi ymddeol ac yn derbyn pensiwn y wladwriaeth, mae trigolion Conwy ychydig yn llai tebygol o hawlio credyd pensiwn na gweddill Cymru. Gan ystyried y niferoedd uchel o drigolion hŷn, mae'r data yma'n awgrymu bod ganddynt ddigon o fodd. Mae cyfraddau hawlio Lwfans Gweini hefyd yn adlewyrchu'r niferoedd uwch na'r cyfartaledd o drigolion hŷn.

**Tabl 28. Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ym Mwrdeistref Sirol Conwy (Awst 2021)**
Ffynhonnell: Cyfrif hawlyddion ONS, (NOMIS)

| Tabl 28. Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy'n hawlio budd-daliadau ym Mwrdeistref Sirol Conwy (Awst 2021) Ffynhonnell: Cyfrif hawlyddion ONS, (NOMIS) | Bwrdeistref Sirol Conwy | | | Cymru | Prydain |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nifer | Cyfradd | % yr holl hawlwyr | Cyfradd | Cyfradd |
| **Yr holl bobl** | 3,265 | 4.9 | | 4.6 | 5.3 |
| **Dynion** | 2,020 | 6.2 | 61.9 | 5.6 | 6.2 |
| **Merched** | 1,245 | 3.7 | 38.1 | 3.7 | 4.3 |
| **Dan 25 oed** | 605 | 7.6 | 18.5 | 6.4 | 6.9 |
| **50 oed +** | 965 | 3.7 | 29.6 | 3.3 | 4.1 |

**Sylwer:** Y gyfradd yw nifer yr hawlwyr fel cyfran o'r trigolion o'r un oedran (mae dan 25 yn ganran o'r rheiny sy'n 18-24 oed)

183. Mae dynion yn llawer mwy tebygol o fod yn ddi-waith na merched.
184. Mae diweithdra yn fwy tebygol o effeithio ar bobl iau. Mae diweithdra ymysg yr unigolion dan 25 oed yng Nghonwy yn uwch na chyfartaledd Cymru, ond yn llai na chyfartaledd Prydain. Mae bron i 30% o'r hawlwyr yn 50 oed neu'n hŷn.

## Budd-daliadau Cysylltiedig â Thai

185. Mae'r data sy'n disgrifio'r aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau yn Nhabl 27 yn adlewyrchu'r sefyllfa ym mis Chwefror 2021. Cafodd y pandemig effaith sydyn ar nifer yr aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau. Mae Siart 14 isod yn dangos yn glir y cynnydd yn nifer yr hawlwyr yn ystod gwanwyn 2020, ar ôl i'r cyfnod clo cyntaf ddod i rym.
186. Caiff budd-dal tai ei dalu'n bennaf i denantiaid cymdeithasol, unigolion wedi ymddeol ac aelwydydd nad ydynt wedi symud i'r system Credyd Cynhwysol (sy'n rhentu'n breifat ac yn gymdeithasol). Mae traean o'r hawlwyr budd-dal tai wedi ymddeol.
187. Telir 'cymorth gyda chostau tai' fel rhan o Gredyd Cynhwysol tenantiaid preifat. Mae Tabl 27 yn dangos bod gan Gonwy tua 10,000 o bobl yn derbyn budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai, cyfradd o 190 o bobl fesul 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn ychydig yn uwch na chyfraddau gogledd Cymru, ond yn llai na chyfartaledd Cymru ar DU. Mae oddeutu 60% o

hawlwyr yn derbyn budd-daliadau tai a 40% yn derbyn cymorth gyda chostau byw.

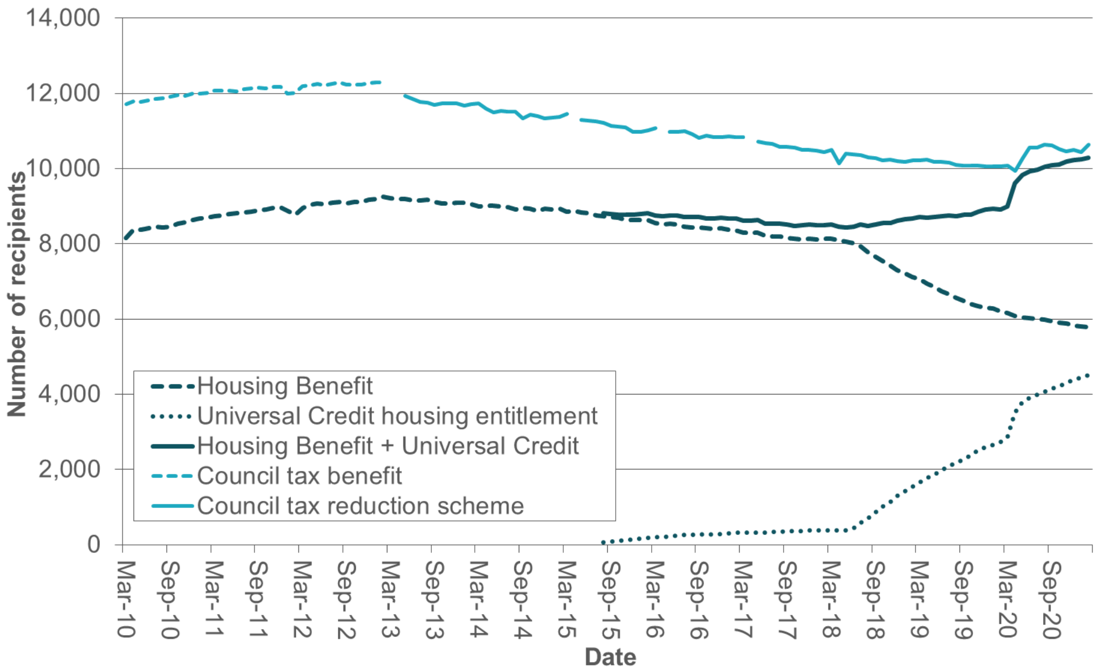
188. Mae'r pandemig wedi cael effaith ar nifer yr aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau. Bydd y ffaith bod mwy o bobl wedi dechrau hawlio budd-daliadau yn 2020 yn effeithio ar fforddiadwyedd cyffredinol tai. Bydd yn rhaid i asesiadau yn y dyfodol fonitro unrhyw ddibyniaeth barhaus ar fudd-daliadau tai gan y bydd hynny yn dylanwadu ar lefelau anghenion tai fforddiadwy yn y dyfodol.

189. Mae gan draean o'r aelwydydd yng Nghonwy sy'n hawlio budd-daliadau blant. Mae'r gyfradd ychydig yn is na chyfartaledd Cymru a'r DU. Fodd bynnag, gan fod cyfran Conwy o aelwydydd oedran gwaith yn gymharol isel – y garfan sydd fwyaf tebygol o fod â phlant – mae canran yr aelwydydd gyda phlant sy'n hawlio budd-daliadau yn debygol o fod yn uwch.

190. Mae cyfran yr hawlwyr dros 65 oed yn uwch yng Nghonwy na Chymru a'r DU.

**Siart 13. Nifer y derbynyddion budd-dal cysylltiedig â thai yng Nghonwy (Mawrth 2010 – Chwefror 2021)**

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



**Tabl 29. Budd-daliadau cysylltiedig â thai (Chwefror 2021)**
Ffynhonnell: Ystadegau budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Xplore)

| Tabl 29. Budd-daliadau cysylltiedig â thai (Chwefror 2021) Ffynhonnell: Ystadegau budd-daliadau'r Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Xplore) | Bwrdeistref Sirol Conwy | | Prydain | Cymru |
|---|---|---|---|---|
| | Nifer | % | % | % |
| Nifer yr hawlwyr | 10,280 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| - Budd-dal Tai | 5,780 | 56.2% | 54.1% | 50.0% |
| - Elfen Dai Credyd Cynhwysol | 4,500 | 43.8% | 45.9% | 50.0% |
| - Rhentu'n breifat | 5,045 | 48.9% | 35.7% | 38.5% |
| - Rhent Cymdeithasol | 5,235 | 50.7% | 63.9% | 60.7% |
| - Aelwydydd gyda phlant (% Budd-dal Tai) | 3,370 | 32.8% | 35.3% | 36.7% |
| Nodweddion ar gyfer budd-dal tai yn unig | | | | |
| - Unigolyn sengl 65 + (% budd-dal tai) | 2,025 | 35.0% | 32.6% | 33.5% |

191. Mae'r Adran Gwaith a Phensiynau yn adrodd bod nifer yr hawlwyr sy'n derbyn budd-dal tai neu gymorth gyda chostau tai wedi'i rannu 50:50 rhwng pobl sy'n rhentu eiddo preifat a phobl sy'n rhentu eiddo cymdeithasol.

192. Pan ystyrir nifer yr eiddo preifat a chymdeithasol, mae yna gyfran uwch o denantiaid cymdeithasol yn hawlio budd-daliadau (77.6% o gymharu â 51.8% o denantiaid preifat).

**Tabl 30. Nifer y tenantiaid sy'n hawlio budd-daliadau tai fesul math o denantiaeth.**
Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, CBSC, yr Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Explore).

| Tabl 30. Nifer y tenantiaid sy'n hawlio budd-daliadau tai fesul math o denantiaeth. Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, CBSC, yr Adran Gwaith a Phensiynau (Stat-Xplore). | Cyfanswm | Cymdeithasol | Preifat |
|---|---|---|---|
| Nifer yr hawlwyr | 10 280 | 5235 | 5045 |
| % yr hawlwyr fesul deiliadaeth | - | 50.7% | 48.7% |
| Nifer yr aelwydydd | 16 474 | 6742 | 9732 |
| Nifer y tenantiaid yn hawlio budd-dal fesul deiliadaeth | - | 3418 | 4739 |
| % y tenantiaid sy'n hawlio budd-dal fesul deiliadaeth | | 77.6% | 51.8% |

193. Bydd budd-daliadau tenantiaid tai cymdeithasol sy’n meddiannu eiddo o’r maint cywir ar gyfer eu haelwydydd yn cwrdd â’u rhenti.

194. Bydd budd-daliadau’r rheiny gydag ystafell/ystafelloedd gwely ychwanegol yn llai i adlewyrchu hynny, £23 a £25 yn y drefn honno. Fodd bynnag, mae’r cyfleoedd i symud i gartref llai o faint o fewn y sector tai cymdeithasol yn brin iawn. Felly mae’n rhaid i nifer o aelwydydd gwrdd â’r diffyg eu hunain. Gall tenantiaid wneud cais am Daliadau Dewisol Tai i’w helpu ac mae’r llywodraeth yn dyrannu cyllid i’r awdurdod lleol ar gyfer hynny.

195. Mae budd-daliadau tenantiaid preifat yn llai tebygol o gwrdd â’u rhent llawn gan nad yw cyfraddau’r Lwfans Tai Lleol yn cyd-fynd â phrisiau’r farchnad ac wedi'u ‘rhewi' ers 2019. Nid yw’r Gronfa Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai ar gael i gynorthwyo aelwydydd sector rhentu preifat yn yr un ffordd â thenantiaid cymdeithasol. Bydd Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai yn cael eu dyfarnu am gyfnodau byrrach e.e. am 12 wythnos tra bod y derbynnydd yn trefnu i symud neu sicrhau cyflogaeth.

196. Bwriad y Lwfans Tai Lleol yw gwneud 30% o’r rhenti rhataf yn fforddiadwy, ond mae’r ffaith bod 51.8% o denantiaid preifat yn hawlio’r budd-dal yn golygu bod 21.8% o’r holl aelwydydd sy’n rhentu’n breifat yn wynebu diffyg. Mae’r diffyg rhwng cyfraddau’r Lwfans Tai Lleol a’r rhenti yn rhoi tenantiaid preifat mewn perygl o dalu symiau atodol sy’n anghynaliadwy. Gan fod tenantiaethau newydd yn cael eu hysbysebu ar gyfraddau uwch na thenantiaethau presennol, mae canfod tenantiaeth fforddiadwy ar gyfer aelwydydd newydd sy’n ffurfio yn anodd iawn. Nid yw'r sector rhentu preifat yn cynnig dewis tai fforddiadwy i aelwydydd newydd sy’n ffurfio ac yn hawlio budd-daliadau tai.

## Casgliadau.

197. Tra bod incymau aelwydydd yng Nghonwy yn well na chyfartaledd Cymru, maent yn gymharol isel o gymharu â gweddill Prydain. Felly mae aelwydydd Conwy’n llai abl i gystadlu yn y farchnad yn erbyn mewnfudwyr o’r tu allan i Gymru.

198. Yng Nghonwy, mae aelwydydd sydd wedi ymddeol, ar gyfartaledd, â mwy o fodd nag aelwydydd tebyg mewn rhannau eraill o’r DU.

199. Yng Nghonwy, mae aelwydydd oedran gweithio yn fwy tebygol o fod mewn gwaith o gymharu ag ardaloedd eraill o Gymru. Fodd bynnag, bydd gwaith tymhorol a hunangyflogaeth yn rhoi rhai rhannau o’r gweithlu dan anfantais wrth geisio sicrhau llety.

200. Mae dynion ac unigolion iau yn fwy tebygol o fod yn ddi-waith. Mae gan hyn oblygiadau ar gyfer polisïau a strategaethau i liniaru anghydraddoldebau.

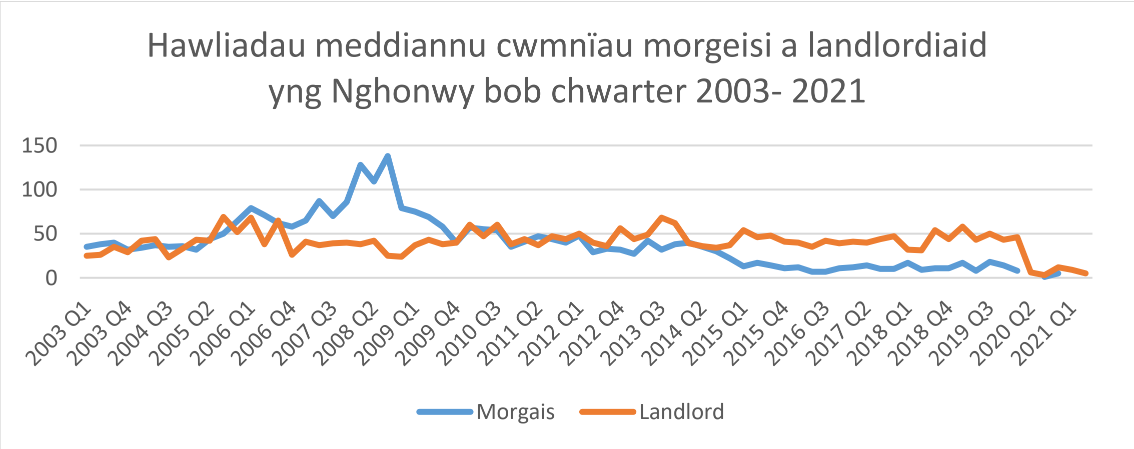
201. Mae oddeutu un rhan o bump o aelwydydd Conwy yn derbyn budd-dal sy’n ymwneud â thai. Mewn llawer o achosion, nid yw’r budd-daliadau sy’n ymwneud â thai yn gwneud llety yn fforddiadwy.

# 10. Nifer y Tai a Adfeddiannwyd

202. Mae data ynglŷn ag adfeddiannu tai yn ychwanegu gwybodaeth ynglŷn â’r cyflenwad sy'n dod ar y farchnad ac aelwydydd sydd mewn perygl o ddigartrefedd. Mae data’r gwasanaeth llys yn gwahaniaethu rhwng adfeddiannau morgais a landlord, a rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat.
203. Yn ystod dirwasgiad 2008 cafwyd cynnydd sydyn yn nifer y camau i adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi. Ers hynny mae rheolau benthyca wedi ceisio lleihau trefniadau morgais sy'n rhy ddrud, ac mae cyfraddau llog wedi bod yn hanesyddol isel gan arwain at lai o ddiffygdalu.
204. Mae hawliadau meddiannu tenantiaethau preifat wedi bod yn weddol sefydlog, oddeutu 50 achos bob chwarter ers 2003. Gellir gweld effaith cau’r llysoedd yn 2020 yn y gweithgareddau a adroddwyd amdanynt. Bydd yn rhaid i’r llysoedd weithio drwy ôl-groniad o achosion. Nid yw’n glir i ba raddau y bydd y pandemig yn effeithio ar gyfraddau adfeddiannu, o ran eiddo gyda morgeisi ac eiddo landlord.

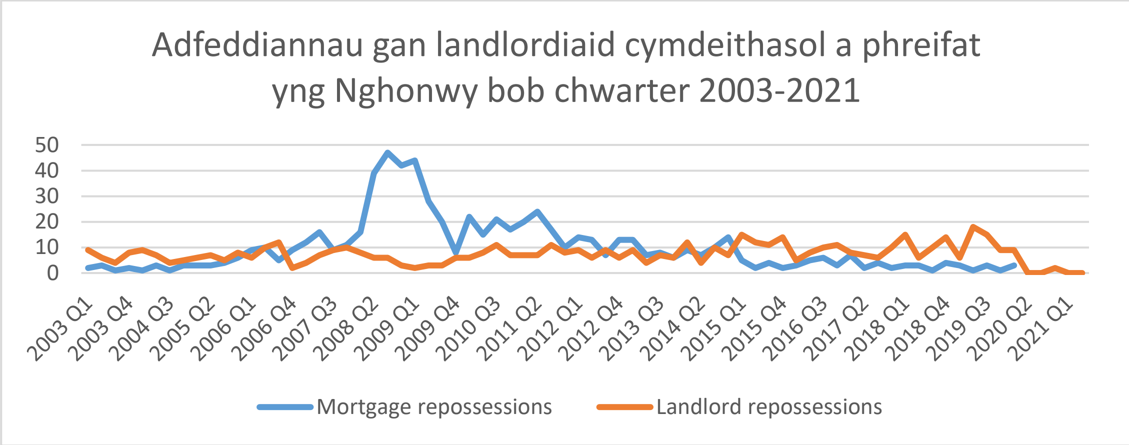
**Siart 14. Hawliadau meddiannu cwmnïau morgeisi a landlordiaid yng Nghonwy bob chwarter (2003-2021)**

Ffynhonnell: Ystadegau’r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)




205. Mae effaith y pandemig ar incymau aelwydydd yn debygol o fod wedi arwain at ôl-ddyledion, a bydd hawliadau ar gyfer meddiant yn adlewyrchu hynny. Bydd ar aelwydydd sydd wedi’u difeddiannu angen llety amgen os nad oes modd datrys eu hamgylchiadau presennol. Bydd hyn yn ei dro yn bwydo i mewn i’r angen o ran tai cymdeithasol. Bydd angen monitro’r sefyllfa’n ofalus.

**Siart 15. Adfeddiannau gan landlordiaid cymdeithasol a phreifat yng Nghonwy bob chwarter (2003-2021)**
Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)




206. Nid yw holl hawliadau cwmnïau morgeisi na landlordiaid preifat (Siart 14) yn arwain at adfeddiannu (gwrandawiadau meddiannu/gwarant) gan fod aelwydydd yn symud neu anghydfodau yn cael eu datrys. Roedd lefelau adfeddiannu yn isel ar y cyfan, dan 10 achos bob chwarter, tan 2015. Wedi hynny, mae'r lefelau yn amrywio o chwarter i chwarter, gyda rhwng 10 ac 20 achos bob chwarter. Gellir gweld effaith atal y broses adfeddiannu yn chwarteri 2020 a 2021.

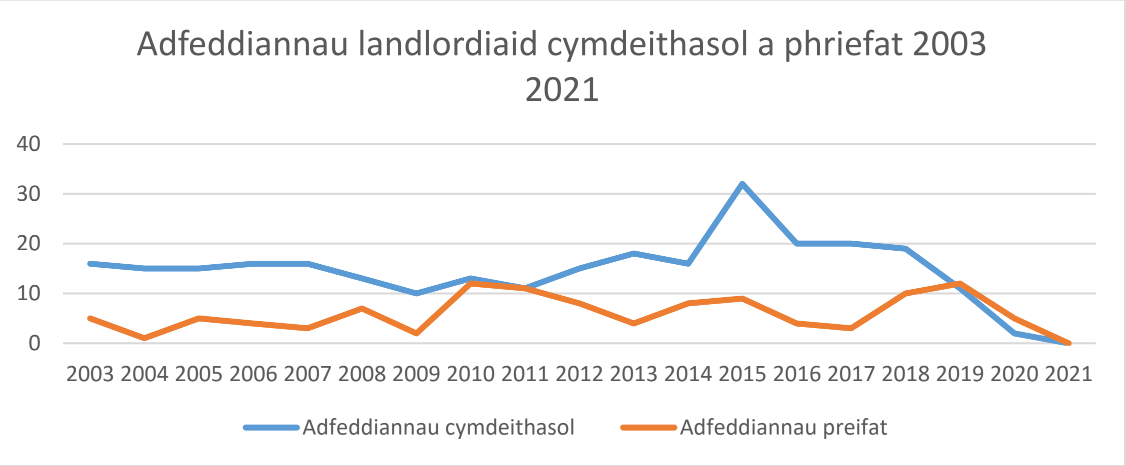
207. Mae'r cyfnod rhybudd 6 mis a gyflwynwyd dros dro yn ystod y pandemig wedi achosi oedi wrth ddelio â hawliadau landlordiaid a chymryd camau dilynol. Mae'r ôl-groniad o achosion llys yn golygu bod gan wrandawiadau adfeddiannu amseroedd aros hir. Mae'r gwasanaeth llys yn amcangyfrif, yng Nghymru a Lloegr, bod y broses, o'r hawliad tan yr adfeddiannu terfynol, yn cymryd 60 wythnos. Bydd hyn yn effeithio ar hyblygrwydd portffolios rhentu cymdeithasol a phreifat.

208. Tra bod oedi mewn camau gweithredu gan landlordiaid yn rhoi cyfle i rai tenantiaid fynd i'r afael ag ôl-ddyledion, bydd eraill yn ei chael hi'n anoddach fyth clirio'r ôl-ddyledion. Yn y pen draw, mi fydd prosesau'r llys yn dal i fyny a gallai hyn arwain at ragor o ddigartrefedd.

209. Gall oedi mewn adfeddiannu, yn sgil rheolau dros dro Covid a'r Ddeddf Rhentu Tai newydd, effeithio ar ymddygiad landlordiaid a pherchnogion.

210. Tra bod cyfran yr eiddo ar osod wedi'i rannu 2:1 rhwng y sector preifat a'r sector cymdeithasol, mae landlordiaid cymdeithasol wedi cyflwyno mwy o hawliadau adfeddiannu i'r llysoedd na landlordiaid preifat. Mae Siart 16 yn dangos adfeddiannau'r ddau fath o landlord.

**Siart 16. Adfeddiannau Landlordiaid Cymdeithasol a Phreifat 2003-2021**
Ffynhonnell: Ystadegau'r Weinyddiaeth Gyfiawnder ar adfeddiannu gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid (Ystadegau Gwladol)




211. Ni fydd adfeddiannau tai cymdeithasol sy'n arwain at eiddo gwag yn gwneud llawer o wahaniaeth i'r lefel gyffredinol o angen os yw'r tenantiaid tai cymdeithasol yn mynd yn ddigartref.

# 11. Anghenion o ran Tai

## Cyflwyniad

212. Mae sawl elfen i'r angen o ran tai.

- Angen o ran tai i'r dyfodol wrth i aelwydydd newydd ffurfio
- Yr angen i aelwydydd, nad oes ganddynt gartref ar hyn o bryd, i gael cartref. Hynny yw, aelwydydd di-gartref a'r rheiny sy'n 'gudd' o fewn aelwydydd eraill a fyddai'n well ganddynt fyw ar wahân
- Y rheiny mewn llety anaddas e.e. mewn llety rhy fawr neu rhy fach, rhy ddrud neu'n anaddas i anghenion yr aelwyd am resymau eraill

## Anghenion Tai yn y Dyfodol

213. Mae amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Conwy yn dangos y bydd y boblogaeth yn tyfu rhywfaint yn ystod y pum mlynedd nesaf ond, yn yr hirdymor, bydd yn dechrau gostwng ar ôl 2030. 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 oedran gweithio'n lleihau dros y deng mlynedd nesaf, ond bydd y boblogaeth hŷn yn tyfu'n sylweddol wrth i breswylwyr heneiddio a thueddiadau mudo barhau. 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 31 yn nodi'r amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Conwy dros y pum mlynedd nesaf.

**Tabl 31. Newid rhagamcanol yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, 2021-25 (aelwydydd newydd sy'n ffurfio)**
Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar ddata 2020, tuedd mudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

| **Tabl 31. Newid rhagamcanol yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, 2021-25 (aelwydydd newydd sy'n ffurfio)** Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar ddata 2020, tuedd mudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru | **Nifer** |
|---|---|
| Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd | 1225 |
| **Cyfartaledd blynyddol** | **245** |

214. Rhagamcanir y bydd cyfartaledd o 245 o aelwydydd newydd yn cael eu ffurfio bob blwyddyn yn ystod 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.

## Amcanestyniad o faint aelwydydd

215. Gellir defnyddio amcanestyniadau aelwydydd i roi syniad i ni o'r newid posibl yn y cymysgedd tai sydd ei angen yn y dyfodol. Disgwylir i feintiau aelwydydd barhau i leihau yn unol â thueddiadau'r gorffennol. Mae'r ffigyrau hyn yn seiliedig ar newid aelwydydd yn hytrach na ffigyrau annedd. Mae'r data yn dangos bod aelwydydd gydag un a dau unigolyn yn cyfrif am bron yr holl gynnydd posibl mewn nifer yr aelwydydd rhwng 2018 a 2033.

216. Tra bod disgwyl i nifer yr aelwydydd gyda phedwar unigolyn neu fwy aros yr un fath yn ystod y cyfnod hwn, bydd canran yr aelwydydd hyn yn lleihau ychydig (gan ostwng o oddeutu 16% o'r holl aelwydydd yn 2018 i oddeutu 15% o'r holl aelwydydd yn 2023).

217. Mae data Cyfrifiad 2011 hefyd yn cefnogi'r syniad y dylai darpariaeth newydd ganolbwyntio ar dai ar gyfer aelwydydd llai, ac nid ar dai mwy, gan fod y Fwrdeistref Sirol gyda gormod o ddarpariaeth o eiddo mwy yn hytrach na llai ohonynt. Gan ddefnyddio mesur syml o dan-feddiannaeth, yn 2011 roedd dros 26,000 o aelwydydd yn byw mewn llety lle'r oedd mwy o ystafelloedd gwely na phreswylwyr. Mae hyn yn cyfateb i 50.8% o'r holl aelwydydd ac yn cynnwys 4,650 o aelwydydd gydag ond un neu ddau o unigolion sy'n byw mewn eiddo gyda phedair neu fwy o ystafelloedd gwely.

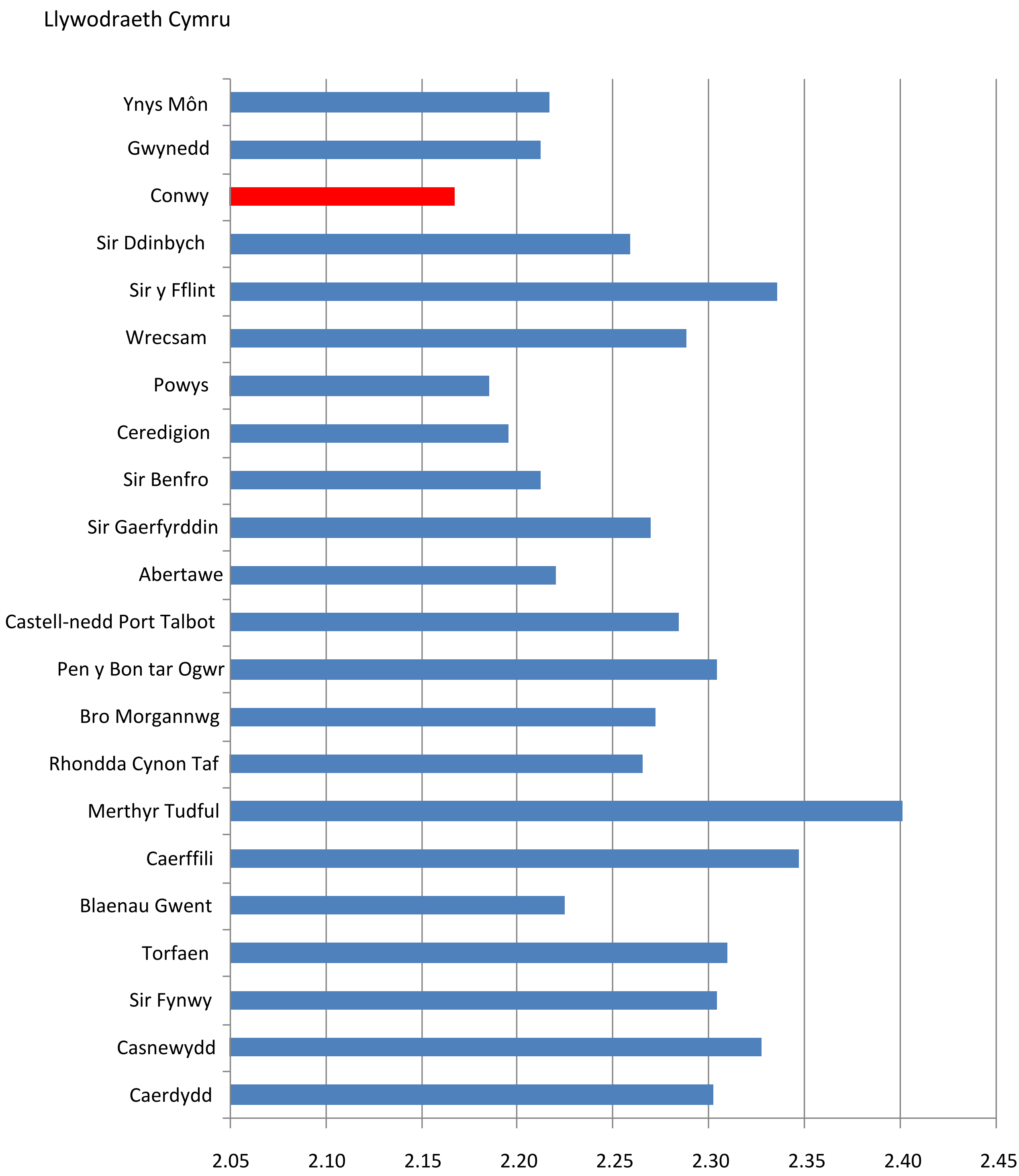
**Tabl 32, Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy 2018-2033, yn ôl math o aelwyd**

Ffynonellau: Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2018, ac amcanestyniadau yn seiliedig ar gyflogaeth, CBSC

| Tabl 32, Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy 2018-2033, yn ôl math o aelwyd<br>Ffynonellau: Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2018, ac amcanestyniadau yn seiliedig ar gyflogaeth, CBSC | Nifer 2018 | Newid a ragwelir Nifer 2033 | Newid a ragwelir % |
|---|---|---|---|
| **Cyfanswm aelwydydd** | 52,750 | 3,350 | 6.4% |
| **Aelwydydd 1 unigolyn** | 18,250 | 2,000 | 11.0% |
| **Aelwydydd 2 unigolyn** | 19,450 | 1,450 | 7.6% |
| **Aelwydydd 3 unigolyn** | 6,800 | -150 | -2.0% |
| **Aelwydydd 4 unigolyn** | 5,500 | 100 | 1.5% |
| **Aelwydydd 5+ o unigolion** | 2,700 | -100 | -3.0% |
| **Pob aelwyd gyda phlant** | 12,200 | -150 | -1.3% |
| **Aelwydydd pensiynwr ar ben eu hunain** | 9,400 | 1,600 | 17.0% |

218. Mae data aelwydydd ac amcanestyniadau Llywodraeth Cymru yn dangos mai Conwy sydd â’r maint cyfartalog aelwyd lleiaf yng Nghymru (Siart 17) ac y bydd maint cyfartalog aelwyd wedi lleihau ymhellach o 2.17 i 2.13 erbyn 2033.

## Siart 17. Maint cyfartalog aelwyd yn ystod canol 2018, fesul awdurdod lleol



**Tabl 33. Canran y newid yn ôl math o aelwyd**

Ffynonellau: Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2018, ac amcanestyniadau yn seiliedig ar gyflogaeth, CBSC

| **Canran y newid yn ôl math o aelwyd**<br>Ffynonellau: Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2018, ac amcanestyniadau yn seiliedig ar gyflogaeth, CBSC | **Newid 2018-2033** |
|---|---|
| **Cyfanswm aelwydydd** | 3,350 |
| **Aelwydydd 1 unigolyn** | 60.2% |
| **Aelwydydd 2 unigolyn** | 44.0% |
| **Aelwydydd 3 unigolyn** | -4.2% |
| **Aelwydydd 4 unigolyn** | 2.5% |
| **Aelwydydd 5+ o unigolion** | -2.5% |
| **Pob aelwyd gyda phlant** | -4.8% |
| **Aelwydydd pensiynwr ar ben eu hunain** | 47.8% |

219. Mae gan aelwydydd un a dau unigolyn angen bychan o ran tai, sef un ystafell wely ar gyfer unigolion sengl a chyplau (cymdeithasol a chanolradd neu sector rhentu preifat incwm isel) a dwy ystafell wely ar gyfer oedolion sy'n cyd-fyw neu riant sengl a phlentyn.

220. Mae'n amlwg y bydd y galw am dai teulu yn gostwng bron 5% os yw'r tueddiadau presennol yn parhau, ac y bydd bron i hanner yr aelwydydd un unigolyn newydd yn aelwydydd pensiynwyr sengl.

221. Erbyn 2033, bydd oddeutu 20% o'r aelwydydd a 54% o'r holl aelwydydd un unigolyn yn bensiynwyr yn byw ar eu pen eu hunain. Yn 2019 amcangyfrifwyd bod 9,500 o aelwydydd pensiynwr sengl ym Mwrdeistref Sirol Conwy – sef 18% o'r holl aelwydydd a 52% o'r holl aelwydydd un unigolyn.

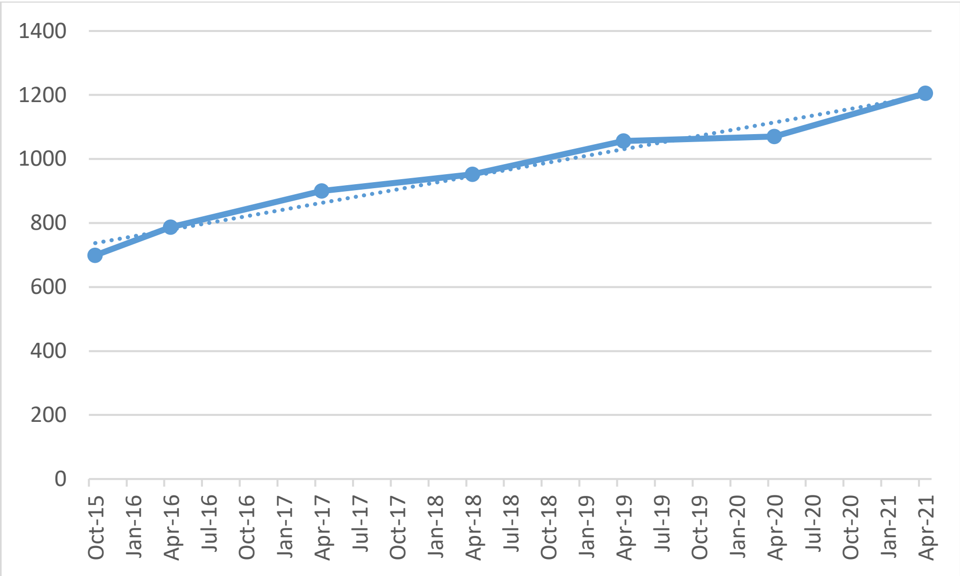
222. Fodd bynnag, erbyn diwedd y 2030au, rydym ni'n debygol o weld lleihad yn nifer yr aelwydydd gyda phensiynwyr yn byw ar eu pen hunain, wrth i ni ddechrau gweld diwedd carfan y genhedlaeth a aned ar ôl yr ail ryfel byd.

## Amcangyfrif o'r angen o ran tai heb ei ddiwallu

223. Un o'r camau cyntaf wrth gyfrifo'r gofyniad ychwanegol am dai fforddiadwy yw asesu'r ôl-groniad o anghenion tai heb eu diwallu. Gellir amcangyfrif rhai o'r anghenion o ran tai heb eu diwallu drwy edrych ar geisiadau am dai cymdeithasol a chanolradd, rŵan a'r tueddiadau dros amser.

224. Mae Siart 19 yn dangos sut mae'r rhestr aros am dai cymdeithasol yng Nghonwy wedi tyfu yn ystod y chwe blynedd ddiwethaf. Ym mis Ebrill 2021 roedd 1205 aelwyd yn gymwys ar gyfer tai cymdeithasol. Nid yw hyn yn ymddangos fel petai'n cyd-fynd â'r cynnydd mewn ceisiadau ers cyflwyno'r gofrestr tai cyffredin ar gyfer tai cymdeithasol (ULlMaD) yn 2015.

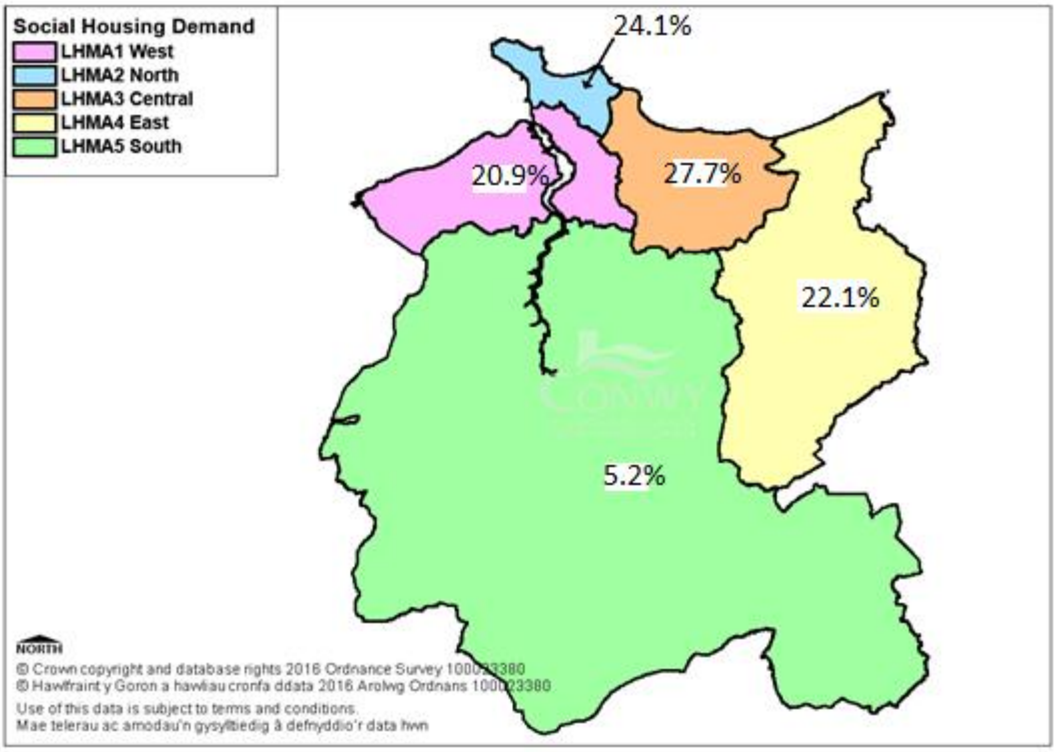
**Siart 18. Rhestr aros am dai cymdeithasol yng Nghonwy**
Ffynhonnell: Cofrestr tai'r ULlMaD




Mae Map 9 yn nodi'r galw am dai cymdeithasol sy'n cael ei ddangos fel canran o ddewis ymgeiswyr ar gyfer pob ardal o'r farchnad.

225. Mae'r galw am dai cymdeithasol ar ei uchaf ar hyd y llain arfordirol ac yn arbennig o uchel yn ardaloedd marchnad tai lleol y Canol a'r Gogledd. Mae Map 9 yn dangos dewis cyntaf yr ymgeiswyr.

**Map 9. Galw am Dai Cymdeithasol 2021**
Ffynhonnell: CBSC
Dewis cyntaf ymgeiswyr tai cymdeithasol




226. Mae Tabl 34 yn nodi bandiau blaenoriaethol ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol ar adeg cyfrifo'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

227. Ar y cyfan mae'r galw am dai cymdeithasol wedi cynyddu 11.2% ers 2020. Ystyrir bod 1205 o aelwydydd mewn angen o rai tai. Mae'r rheiny ag angen brys wedi cynyddu 12.5%, sef 150 aelwyd. Mae 881 aelwyd ag angen llai brys (73.1% o'r ymgeiswyr). Mae nifer yr aelwydydd gyda blaenoriaeth is/llai yn 174 (142%). Y galw am lety sengl yw'r galw mwyaf, sef 43.6% o'r cyfanswm. Yn arbennig, mae'r galw gan bobl dan 35 oed wedi cynyddu 38.7% ers 2020. Mae'r galw am dai pedair ystafell wely wedi cynyddu 12.5% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf.

## Tabl 31. Ymgeiswyr ar restr aros ULlMaD, Ebrill 2021

Ffynhonnell: Cofrestr tai'r ULlMaD

| Tabl 31. Ymgeiswyr ar restr aros ULlMaD, Ebrill 2021<br>Ffynhonnell: Cofrestr tai'r ULlMaD | Nifer | % | Newid ers y llynedd | |
|---|---|---|---|---|
| **Cyfanswm yr ymgeiswyr** | 1,205 | | +135 | +11.2% |
| **Angen blaenoriaethol** | | | | |
| **B1 - angen brys** | 150 | 12.5% | +12 | +0.7% |
| **B2 - mewn angen, ond nid yn achos brys** | 881 | 73.1% | +117 | +15.3% |
| **B3 - angen brys ond dim cysylltiad lleol** | 7 | 0.6% | 0 | +0.0% |
| **B4 - mewn angen, ond ddim yn achos brys a dim cysylltiad lleol** | 167 | 13.6% | +6 | +0.4% |
| **Ystafelloedd gwely sydd eu hangen** | | | | |
| **1** | 521 | 43.6% | +90 | +20.9% |
| **2** | 328 | 27.5% | +22 | +7.2% |
| **3** | 182 | 15.2% | 0 | 0.0% |
| **4** | 117 | 9.8% | +13 | +12.5% |
| **5 neu fwy** | 46 | 3.9% | -1 | -4.7% |
| **1 ystafell wely - dan 35 oed*** | 154 | 12.8% | +43 | +38.7% |
| **1 ystafell wely - 55+ oed**** | 183 | 15.2% | +15 | +8.9% |

Sylwer: Mae 0 ystafell wely wedi'i gofnodi ar 11 cais. Wedi'u cynnwys yng nghyfanswm y ceisiadau a'r dadansoddiad o'r angen blaenoriaethol, ond heb eu cynnwys yn yr adran nifer yr ystafelloedd gwely.

*Disgwylir i bobl sengl dan 35 oed rannu llety

**Efallai y bydd pobl sengl 55 oed a hŷn yn gymwys ar gyfer llety gwarchod / gofal ychwanegol

**Diffiniadau**

Derbynnir bod unigolyn neu aelwyd mewn angen o ran tai os yw'n bodloni un neu ragor o'r meini prawf canlynol: anfwriadol ddigartref; gydag angen meddygol difrifol sy'n cael ei effeithio gan dai; yn byw mewn llety gwael iawn neu orlawn (yn cynnwys diffyg cyfleusterau fel toiled); angen eiddo wedi'i addasu ; Mae angen brys yn cyfeirio at unigolion gydag angen meddygol brys; angen brys i symud i eiddo wedi'i addasu; unigolion a'u cartrefi wedi'u dinistrio mewn trychineb; unigolion sy'n gadael y lluoedd arfog; unigolion ifanc sy'n gadael gofal neu mewn perygl o fynd i ofal; tenantiaid a fydd yn symud i eiddo llai neu allan o eiddo wedi'i addasu sydd bellach yn ddiangen; unigolion sy'n dianc rhag trais/bygythiad trais (dim angen cysylltiad lleol).

Mae gennych chi gysylltiad lleol os ydych chi'n bodloni un o'r meini prawf canlynol; wedi byw ym Mwrdeistref Sirol Conwy am chwe mis yn ystod y 12 mis diwethaf neu am dair blynedd yn y pum mlynedd ddiwethaf; gyda theulu agos yn y fwrdeistref; yn gweithio yn y fwrdeistref.

Mae'r rheiny sy'n fwriadol ddigartref wedi'u rhoi ym mand 4.

228. Mae dyraniadau tai cymdeithasol dan bolisi ULlMaD 2017-21 fel a ganlyn:

229.

| Blwyddyn | Dyraniadau |
|---|---|
| 2017/18 | 379 |
| 2018/19 | 324 |
| 2019/20 | 350 |
| 2020/21 | 262 |

230. Roedd nifer y dyraniadau yn 2020/21 yn ia na'r arfer o ganlyniad i'r cyfnodau clo ond, fel rheol, mae'r dyraniadau blynyddol yn oddeutu 350. Mae hyn yn cyfateb i 4% o gyfanswm y stoc tai cymdeithasol.

### Aelwydydd mewn llety dros dro, 2020 a 2021

231. Er gwaethaf mesurau diogelu rhag cael eu troi allan a diogelu incwm gweithwyr, mae nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro wedi cynyddu ers y chwarter diwethaf cyn y pandemig.

232. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r ystadegau canlynol sy'n rhoi Conwy yn ei chyd-destun yn 2019/20.

**Tabl 35. Aelwydydd mewn llety dros dro**
Ffynhonnell: StatsCymru

| Tabl 35. Aelwydydd mewn llety dros dro Ionawr-Mawrth 2019/20 Ffynhonnell: StatsCymru | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bwrdeistref Sirol Conwy | Gogledd Orllewin Cymru | Gogledd Ddwyrain Cymru | Gogledd Cymru | Cymru |
| Aelwydydd mewn llety dros dro | 144 | 426 | 168 | 594 | 2,325 |
| Cyfradd fesul 10,000 | 26.85 | 23.56 | 13.39 | 19.40 | 16.99 |
| Gyda phlant | 75 | 168 | 66 | 234 | 849 |
| Fel % o'r aelwydydd mewn llety dros dro | 52.1% | 39.4% | 39.3% | 39.4% | 36.5% |
| Cyfradd fesul 10,000 o'r aelwydydd gyda phlant | 61.93 | 39.13 | 18.38 | 29.68 | 23.32 |

233. Roedd nifer yr aelwydydd yng Nghonwy mewn llety dros dro yn gymharol uchel o gymharu â Chymru, yn uwch nag unrhyw sir arall yn y gogledd orllewin ac oddeutu dwbl y gyfradd yng ngogledd ddwyrain Cymru.

234. Mae data Conwy ar gyfer 2020/21 yn dangos bod nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro wedi cynyddu 80% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, ond mae nifer yr aelwydydd gyda phlant wedi lleihau ychydig. Mae hyn yn golygu mai aelwydydd oedolion sy'n cyfrif am y cynnydd. Mae newid dros dro (sydd bellach yn barhaol) i'r ddeddfwriaeth sy'n llywodraethu dyletswyddau awdurdod lleol mewn perthynas â phobl ddigartref yn gofyn i'r awdurdod lleol gynorthwyo aelwydydd nad oeddent yn flaenoriaeth gynt, rhan o ddull 'pawb i mewn' i Covid-19, wedi arwain at gynnydd yn nifer y bobl sy'n derbyn llety ac, o bosibl, at fwy o geisiadau i'r Gofrestr Tai Cyffredin.

235. Am gyfnod byr mae aelwydydd digartref yn derbyn blaenoriaeth ychwanegol wrth ddyrannu tai cymdeithasol er mwyn rheoli llety dros dro.

236. Mae ailgartrefu aelwydydd digartref yn heriol iawn oherwydd, er gwaethaf y flaenoriaeth dros dro mewn perthynas â thai cymdeithasol, mae nifer y cartrefi gwag yn isel iawn. Mae eiddo preifat sydd ar osod yn rhy ddrud i aelwydydd incwm isel, ac mae aelwydydd digartref yn gallu cael eu stigmateiddio oherwydd eu bod yn ddigartref.

**Tabl 36. Aelwydydd mewn llety dros dro Ionawr-Mawrth 2020/21**
Ffynhonnell: Tabl 6 ffurflen WHO12 CBSC

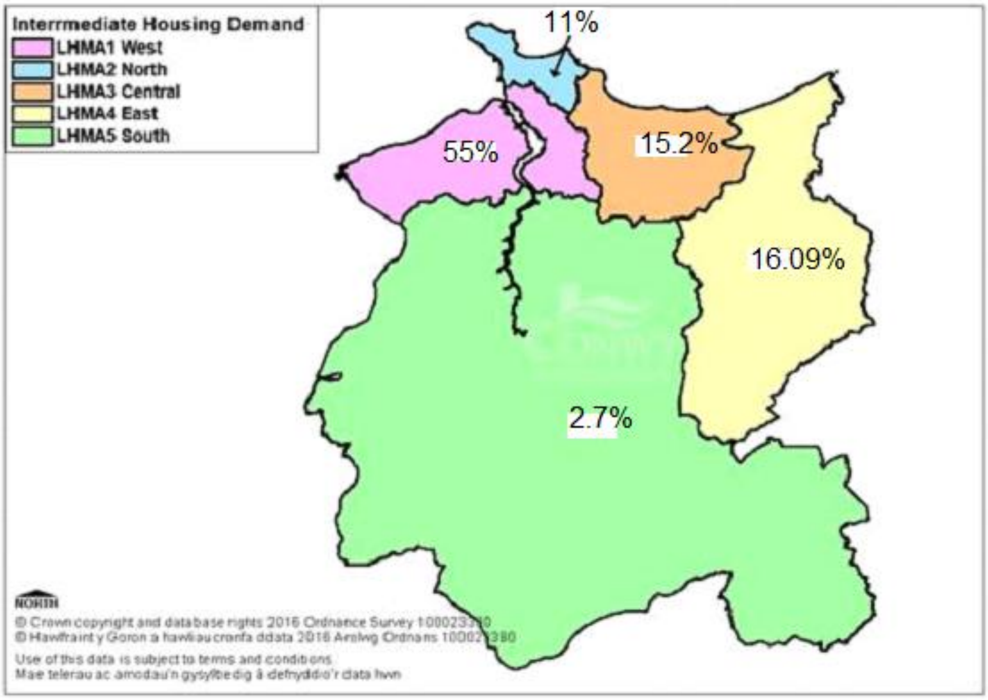
| **Tabl 36. Aelwydydd mewn llety dros dro Ionawr-Mawrth 2020/21** Ffynhonnell: Tabl 6 ffurflen WHO12 CBSC | **2020/21** | **Newid ers 2019/20** |
|---|---:|---:|
| Aelwydydd mewn llety dros dro | 259 | 115 |
| Aelwydydd gyda phlant | 72 | -3 |
| Aelwydydd gyda phlant fel % o'r holl aelwydydd mewn llety dros dro | 27.80% | |

## Angen o ran tai canolradd

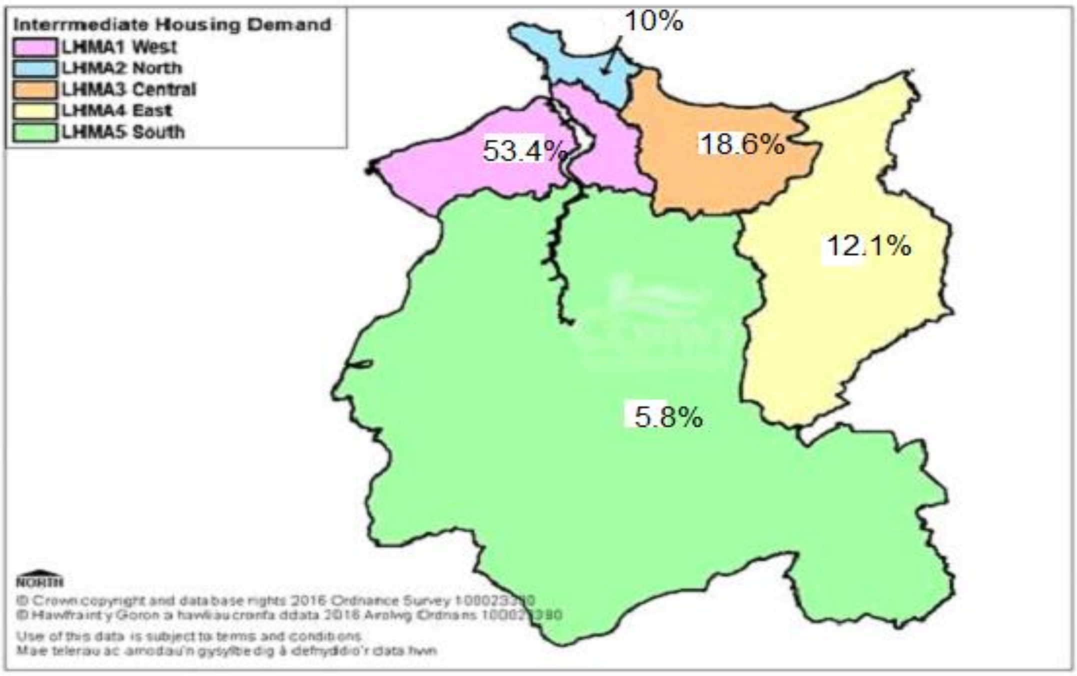
237. Mae'r galw am dai canolraddol wedi tyfu'n sylweddol yn ystod y blynyddoedd diweddar wrth i ymwybyddiaeth am y cynhyrchion yma wella.

238. Ym mis Gorffennaf 2017 roedd yna 526 o ymgeiswyr ar gofrestr Camau Cyntaf ar gyfer perchnogaeth cartrefi cost isel a 186 o ymgeiswyr ar gyfer y gofrestr rhent canolraddol. Erbyn 2021 mae gan olynydd y gofrestr Camau Cyntaf, Tai Teg, 715 o ymgeiswyr unigol ar gyfer tai canolradd. Mae 10.9% o'r aelwydydd hyn hefyd wedi cofrestru â'r ULIMaD a chanddynt angen presennol o ran tai. Mae Mapiau 10 ac 11 yn dangos sut mae dewis cyntaf prynu neu rentu ymgeiswyr wedi'i ddosbarthu.

**Map 10. Dosbarthiad o'r galw am eiddo ar rent canolradd fesul is-ardal, 2021**
Ffynhonnell: Tai Teg




**Map 11. Dosbarthiad o'r galw am eiddo canolradd i'w brynu fesul is-ardal, 2021**
Ffynhonnell: Tai Teg



239. Nid oes modd cwrdd â'r lefel hon o alw drwy'r cyflenwad tai fforddiadwy presennol.

240. Mae'n debygol iawn y bydd y galw am dai canolradd yn cynyddu os yw prisiau tai yn parhau i gynyddu yn unol â chyfraddau 2020 a 2021. Fodd bynnag, gan fod pris cynnyrch canolradd yn gysylltiedig â phris tai'r farchnad agored ar gyfer eiddo tebyg mewn unrhyw ardal, mae'n debygol na fydd gan ganran o'r galw newydd incwm digonol fel aelwyd.

## Gorlenwi a thanfeddiannu

241. 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.

242. 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 bensiynwyr sengl sy'n byw yng Nghonwy, ac mae nifer ohonynt yn tanfeddiannu eu cartrefi yn sylweddol.

**Tabl 37. Gorlenwi**
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS403

| Tabl 37. Gorlenwi Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS403 | Conwy | | Cymru | Cymru a Lloegr |
|---|---|---|---|---|
| | Nifer | % | % | % |
| Pob aelwyd | 51,200 | | 1,302,700 | 23,366,050 |
| Cyfradd meddiannu (ystafelloedd) o -1 neu lai | 2,200 | 4.3% | 5.2% | 8.5% |
| Cyfradd meddiannu (ystafelloedd gwely) o -1 neu lai | 1,400 | 2.7% | 3.0% | 4.7% |
| Maint cyfartalog aelwyd | 2.20 | - | 2.31 | 2.36 |
| Nifer yr ystafelloedd cyfartalog yr aelwyd | 5.6 | - | 5.7 | 5.4 |
| Nifer yr ystafelloedd gwely cyfartalog yr aelwyd | 2.8 | - | 2.8 | 2.7 |
| Nid yw’r diffiniad o ystafell yn cynnwys ystafelloedd ymolchi, toiledau, neuaddau neu ben grisiau, 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 ac ystafelloedd haul, yn cael eu cyfrif. Os bydd dwy ystafell wedi’u 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. | | | | |

243. Mae cofrestr ULlMaD hefyd yn darparu gwybodaeth am orlenwi. Mae Tabl 36 yn dangos nifer y ceisiadau am dai cymdeithasol gan aelwydydd sydd angen tŷ mwy: 368 aelwyd, 30.5% o’r holl aelwydydd ar y gofrestr. Mae 144 aelwyd yn denantiaid tai cymdeithasol ar hyn o bryd ac yn gorfod ail-gofrestru er mwyn cael eu hystyried ar gyfer tŷ mwy. Mae gorlenwi difrifol yn faen prawf ar gyfer cynnwys aelwydydd ar y gofrestr, ond mae’n debygol y bydd ymgeiswyr eraill yn bodloni meini prawf eraill hefyd. Mae ar nifer tebyg o ymgeiswyr y sector preifat angen tŷ mwy hefyd, ac mae ar 77 aelwyd sy’n byw gyda theulu/ffrindiau angen mwy o ystafelloedd gwely na’r nifer sydd ganddynt ar hyn o bryd.

**Tabl 38. Nifer o aelwydydd ar gofrestr ULlMaD sydd angen tŷ mwy fesul deiliadaeth bresennol, Ebrill 2021**
Ffynhonnell: CBSC

| Tabl 38. Nifer o aelwydydd ar gofrestr ULlMaD sydd angen tŷ mwy fesul deiliadaeth bresennol, Ebrill 2021 Ffynhonnell: CBSC | Nifer |
|---|---|
| Yn byw mewn tŷ a ddarperir gyda swydd | 1 |
| Yn byw mewn hostel/lloches | 2 |
| Yn byw â theulu/ffrindiau | 77 |
| Perchennog preswyl | 1 |
| Tenant mewn tŷ a rennir | 2 |
| Tenant landlord cymdeithasol | 144 |
| Tenant landlord preifat | 141 |
| Cyfanswm | 368 |

**Tabl 39. Nifer yr ymgeiswyr ULlMaD sydd angen 4 ystafell wely neu fwy fesul deiliadaeth bresennol**

Ffynhonnell: CBSC, Cofrestr ULlMaD

| Tabl 39. Nifer yr ymgeiswyr ULlMaD sydd angen 4 ystafell wely neu fwy fesul deiliadaeth bresennol Ffynhonnell: CBSC, Cofrestr ULlMaD | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Deiliadaeth bresennol | Ystafelloedd Gwely | | | | |
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Tenant Cymdeithasol | 47 | 13 | 9 | | |
| Tenant Preifat | 29 | 35 | 1 | 1 | 1 |
| Arall | 3 | 1 | | | |
| Cyfanswm | 79 | 49 | 10 | 1 | 1 |

244. Mae Tabl 39 yn dangos yr angen am eiddo gyda phedair ystafell wely neu fwy. Mae Tabl 19 uchod yn dangos bod gennym ni 137 o unedau tai cymdeithasol 4 ystafell wely ac 17 o unedau tai cymdeithasol 5 ystafell wely neu fwy. Mae Siart 8 yn dangos fod eiddo mwy yn y sector rhentu preifat yn brin iawn hefyd. Rydym ni yn adeiladu unedau tai cymdeithasol mwy ond mewn niferoedd bychain gan mai'r galw mwyaf yw'r galw am unedau un a dwy ystafell wely. Er bod amcanestyniadau maint aelwydydd yn dangos y bydd llai o aelwydydd mawr yn y dyfodol, bydd aelwydydd presennol yn ei chael hi'n anodd canfod eiddo sy'n ddigon mawr i ddiwallu eu hanghenion.

245. Bydd aelwydydd mwy gyda phlant sydd angen pedair ystafell wely neu fwy yn wynebu cap ar eu Lwfans Tai Lleol a budd-daliadau eraill. Mae hyn yn golygu, er bod cyflenwad o eiddo mwy yn y sector preifat (753 o eiddo 4-10 ystafell wely yn ôl Rhentu Doeth Cymru), mae fforddiadwyedd yn broblem.

246. Tra bod rhywfaint o gwmpas i reoli symud i fynd i’r afael â thanfeddiannu a gorlenwi mewn tai cymdeithasol, nid oedd gwybodaeth am lif tenantiaid posibl ar gael ar adeg yr asesiad hwn, a byddai’n werth ei chynnwys yn y dyfodol.

## Aelwydydd wedi’u prisio allan

247. Amcangyfrifir, yn seiliedig ar brisiau tai yn 2020 a data ar incwm aelwydydd, y bydd 46.7% (neu 114) o aelwydydd newydd sy’n ffurfio wedi'u prisio allan o'r sector preifat.

248. Ychydig iawn o gwmpas sydd gan awdurdodau lleol, os o gwbl, i effeithio ar brisiau prynu eiddo ac incymau cyffredinol aelwydydd.

249. Gall polisïau lleol a allai effeithio ar ddefnydd a ganiateir o eiddo neu drethi lleol ar eiddo segur leihau’r galw am eiddo a allai gael eu defnyddio fel unedau amhreswyl. Gall cyfyngu ar y defnydd posibl leihau’r farchnad fuddsoddi ond bydd angen cydbwysedd rhwng gwneud y mwyaf o lety preswyl a buddsoddiadau dilys e.e. mewn llety i dwristiaid.

## Casgliadau

250. Rhwng 2021 a 2026 amcangyfrif y bydd 245 aelwyd newydd yn ffurfio bob blwyddyn.

251. Bydd aelwydydd un a dau unigolyn yn cyfrif am y rhan fwyaf o’r aelwydydd newydd ond mae yna angen nas diwallwyd ar gyfer aelwydydd mwy lle ceir cyflenwad cyfyngedig iawn o dai cymdeithasol neu ddewisiadau sector preifat fforddiadwy.

252. Mae angen rhoi ystyriaeth i ddarparu tai sy’n addas i ddiwallu anghenion poblogaeth sy’n mynd yn hŷn, gyda phwyslais penodol ar anghenion aelwydydd gyda phensiynwyr ar eu pen eu hunain.

253. Mae canolbwyntio darpariaeth newydd ar anheddau llai yn cynyddu’r potensial i wneud mwy o dai fforddiadwy. Fel rheol mae eiddo llai yn rhatach ac yn diwallu anghenion aelwydydd newydd a phrynwyr tro cyntaf yn well nag anheddau mwy.

254. Bydd anheddau llai yn y sector cymdeithasol yn galluogi’r rheiny gyda diffyg yn eu budd-dal tai i symud, gan ryddhau llety sy’n addas i deuluoedd.

255. Mae’n debyg y bydd eiddo mwy yn cael eu rhyddhau i’r farchnad brynu breifat wrth i’r meddianwyr presennol farw.

256. Mae’r angen o ran tai yn sgil marchnad sector rhentu preifat yn rhy ddrud i ddarparu dewisiadau tai i aelwydydd incwm isel yn acíwt.

257. Mae’r galw am dai canolradd yn cynyddu wrth i brisiau tai gynyddu.

# 12. Angen am Dai Arbenigol

258. 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'i gynnal 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

259. Ar hyn o bryd mae yna 223 o ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol y mae arnynt angen addasiadau i'w cartref i ddiwallu eu hanghenion. Yn yr asesiad diwethaf roedd y niferoedd yn llai (225). Mae ULIMaD yn gwahaniaethu angen yr ymgeisydd yn ddau ddosbarth: y rheiny gyda llai o symudedd a'r rheiny sydd angen mynediad cadeiriau olwyn. Mae Tabl 40 yn dangos dosbarthiad yr ymgeiswyr sydd angen tai y gellir eu haddasu'n briodol neu dai wedi'u haddasu fesul anghenion ystafell wely. Mae ar y rhan fwyaf gyda llai o symudedd angen eiddo un ystafell wely.

**Tabl 40. Ceisiadau ULIMaD sy'n gofyn am eiddo wedi'i addasu neu mae modd ei addasu i ddiwallu anghenion fesul maint yr eiddo** Ffynhonnell: CBSC, ULIMaD 2021

| Tabl 40. Ceisiadau ULIMaD sy'n gofyn am eiddo wedi'i addasu neu mae modd ei addasu i ddiwallu anghenion fesul maint yr eiddo Ffynhonnell: CBSC, ULIMaD 2021 | Aelwydydd gydag unigolyn â phroblemau symudedd | Aelwydydd gydag unigolyn sydd â chadair olwyn yn barhaol |
|---|---|---|
| Ystafelloedd Gwely | | |
| 1 | 118* | 12 |
| 2 | 59* | 14 |
| 3 | 15 | 6 |
| 4 | 5* | 2 |
| 5 | 1 | 1 |
| Cyfanswm | 198 | 35 |
| | | |
| % yr aelwydydd dros 55 oed | 66% | 60% |
| Nifer y diwrnodau ar y gofrestr yn fwy na'r ymgeisydd cyfartalog | | |
| *Gydag un yn defnyddio cadair olwyn yn barhaol | | |

260. Mae dau draean o’r ymgeiswyr gyda phroblemau symudedd yn unigolion dros 55 oed, gyda 60% ohonynt yn defnyddio cadair olwyn. Ym mis Ebrill 2021, ar gyfartaledd byddai ymgeiswyr ac arnynt angen unedau 1-3 ystafell wely ar y gofrestr am 642 diwrnod. Mae amseroedd aros pobl sy'n defnyddio cadair olwyn rhwng dwywaith a theirgwaith yn fwy, tra bod y rheiny gyda phroblemau symudedd yn gorfod aros rhwng hanner a dwywaith yn fwy. Mae’r amseroedd aros ychwanegol i bobl anabl yn awgrymu bod angen mwy o eiddo y mae modd ei addasu.

261. Mae’r Gwasanaethau Cymdeithasol 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.

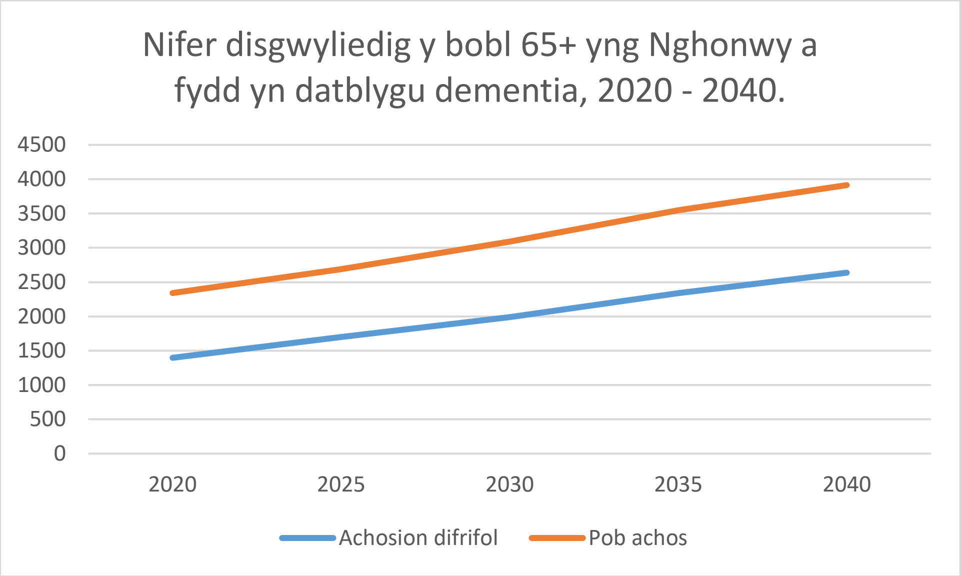
**Pobl Hŷn**

262. Mae poblogaeth Conwy’n heneiddio. Yng Nghonwy, mae’r cynnydd yn nifer y bobl dros 65 oed wedi’i ysgogi gan sawl ffactor. Ar y cyfan, mae gwelliannau mewn cyfraddau marwolaethau yn golygu bod pobl yn byw’n hirach ac mae'r genhedlaeth fawr o blant a anwyd ar ôl yr ail ryfel byd bellach yn heneiddio. Yng Nghonwy mae’r garfan hon o bobl yn fwy oherwydd nifer y bobl sy’n dod i Gonwy i ymddeol. Erbyn 2035 bydd cenhedlaeth twf babis y 60au cynnar dros 65 oed.

263. Mae Strategaeth Comisiynu Gwasanaethau Cymdeithasol 2016-21 yn nodi mai un i’r prif broblemau ar gyfer y grŵp hwn yw dementia. Rhagwelir y bydd galw am wasanaethau preswyl ar gyfer pobl â dementia yn cyrraedd 1432 erbyn 2025. Mae Tabl 42 a Siart 19 yn nodi nifer a chanran y bobl 65 oed a hŷn sy’n byw yng Nghonwy a fydd o bosibl yn datblygu dementia.

| **Tabl 42. 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 yng Nghonwy | 7.38% | 7.65% | 8.04% | 8.43% | 8.93% |
| Canran y bobl 65+ â Dementia yng Nghymru | 6.76% | 7.06% | 7.52% | 7.96% | 8.46% |

**Siart 19. Nifer disgwyliedig y bobl 65+ yng Nghonwy a fydd yn datblygu dementia, 2020-2040**
Ffynhonnell: Daffodil



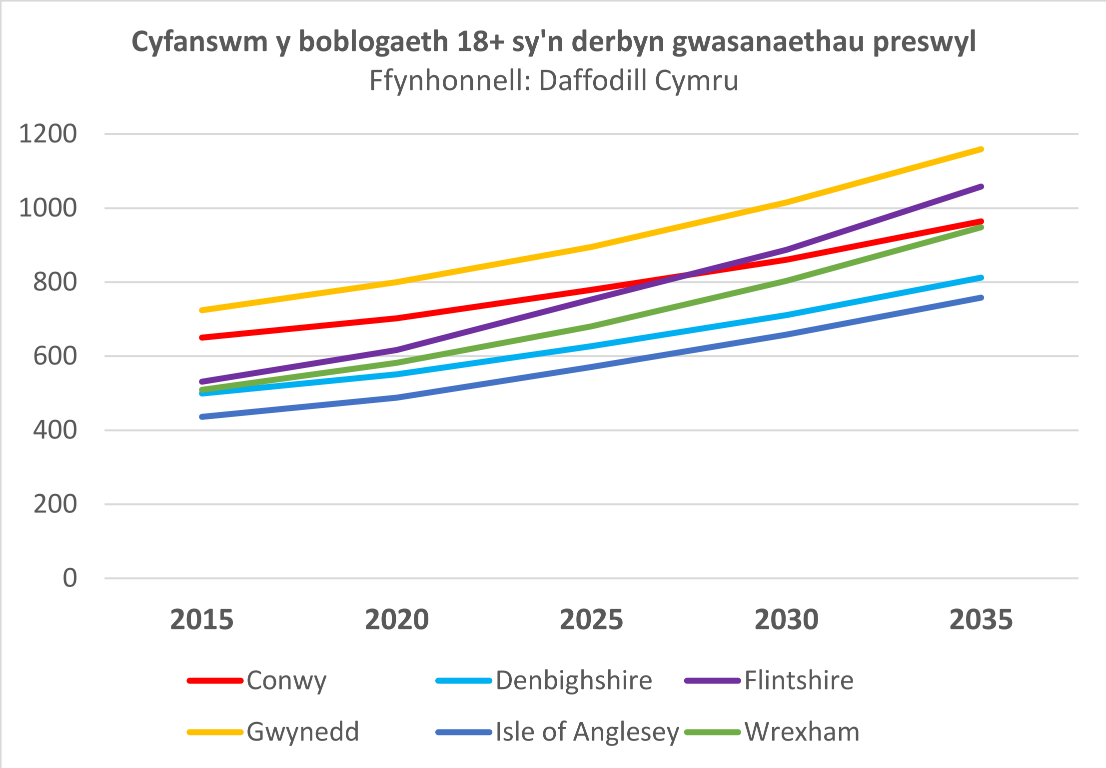

Ffynhonnell: Daffodil, 2021.

264. Mae'r rhan fwyaf o bobl gyda dementia yn gallu byw gartref gyda chymorth ond mae angen cynllunio dewisiadau tai i'r rheiny sydd angen cymorth neu pan fo'r cyflwr yn gwaethygu.

## Anghenion Tai Pobl Hŷn

265. Rhagamcanir y bydd yr angen am wasanaethau gofal preswyl yng Nghonwy ac ar draws gogledd Cymru yn cynyddu'n raddol yn ystod yr ugain mlynedd nesaf fel y dangosir yn Siart 20.

**Siart 20. Cyfanswm y boblogaeth 18+ sy'n derbyn gwasanaethau preswyl**
Ffynhonnell: Daffodil Cymru




266. Yn 2017 rhagdybiodd offeryn SHOP@ y Rhwydwaith Dysgu a Gwybodaeth Tai na fydd digon o leoliadau gofal preswyl, cartref nyrsio, tai gwarchod na lleoliadau tai â gofal erbyn 2030. Nid yw hyn yn unigryw i Gonwy, ac adlewyrchir hyn ar draws gogledd Cymru.

| **Tabl 43 Prinder disgwyliedig yn nifer y tai preswyl a thai â chymorth erbyn 2030** | **Cartref gofal preswyl** | **Cartref gofal nyrsio** | **Tai Gwarchod** | **Tai â gofal** |
|---|---|---|---|---|
| Conwy | 130 | 275 | 170 | 370 |
| Gogledd Cymru | 392 | 2,154 | 2,185 | 2,774 |

267. O ystyried y prinder a ragdybir, a nifer y darparwyr tai arbenigol sydd wedi cau yn ystod y blynyddoedd diwethaf, 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 unigolion gydag anghenion cymorth yn ddiogel pan nad yw byw'n annibynnol bellach yn bosibl.

268. Mae’r mwyafrif o ofal preswyl a gofal nyrsio yn cael ei ddarparu gan fusnesau preifat. Mae CBSC yn rheoli 4 gwely seibiant a 23 gwely parhaol ar gyfer pobl â dementia.

| **Tabl 44. Nifer a newid mewn gwelyau cofrestredig ar gyfer pobl hŷn a henoed bregus eu meddwl 2017 a 2021 Ffynhonnell: CBSC** | **Ebrill 2021** | **Medi 2017** | **Newid** |
|---|---|---|---|
| Tai preswyl pobl hŷn | 510 | 499 | +11 |
| Cartrefi nyrsio’r henoed | 319 | 395 | -76 |
| Tai preswyl henoed bregus eu meddwl | 266 | 213 | +53 |
| Cartrefi nyrsio henoed bregus eu meddwl | 144 | 144 | 0 |
| Tai preswyl i unigolion oedran gweithio | 167 | 164 | +3 |
| Lleoliadau nyrsio i unigolion oedran gweithio | 82 | 82 | 0 |
| Cyfanswm | 1488 | 1497 | -9 |

269. Ers yr asesiad diwethaf mae 76 o welyau nyrsio wedi’u colli ac mae sawl busnes wedi cau. Mae hyn yn debygol o arwain at ddiffyg dewis i bobl yn eu bro. Mae rhai darparwyr wedi trosglwyddo i gynnig gwasanaethau preswyl i’r henoed bregus eu meddwl. Bydd y gostyngiad yn nifer y llety i bobl hŷn wrth i anghenion gynyddu yn achosi heriau i drigolion Conwy. Yn 2021 roedd cyfyngiadau Covid yn golygu nad oedd modd llenwi rhai gwelyau. Bydd cynllunio darpariaeth a rheoli llety ar gyfer yr unigolion diamddiffyn hyn yn her barhaus.

270. 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 sy’n cael eu sgrinio a’u cymeradwy ar gyfer bob safle fel rheol yn uchel, ac yn 2017 roedd cyfanswm o 122 o ymgeiswyr. Mae’r cynlluniau wedi bod dan gyfyngiadau Covid ers mis Mawrth 2020. Nid yw ceisiadau wedi'u cymeradwyo gan nad oedd modd dilyn y prosesau ymgeisio, ac felly mae’r rhestrau aros presennol yn ffug isel. Ers codi rhai o’r cyfyngiadau mae cynnydd mawr wedi bod yn nifer y ceisiadau. Disgwylir y bydd y rhestr aros yn hirach o lawer erbyn mis Ionawr 2022. Nid yw nifer y lleoedd yn y lleoliadau gofal ychwanegol wedi newid ers yr asesiad diwethaf.

271. Mae pumed cyfleuster gofal ychwanegol yn yr arfaeth ar gyfer yr ardal ganol, a rhagwelir y bydd yn agor yn ystod yr ychydig flynyddoedd nesaf.

**Tabl 45. Nifer yr unedau llety gofal ychwanegol ac ymgeiswyr a gymeradwywyd, Medi 2021** Ffynhonnell: CBSC

| **Tabl 45 Nifer yr unedau llety gofal ychwanegol ac ymgeiswyr a gymeradwywyd, Medi 2021**<br><br>Ffynhonnell: CBSC | | |
|---|---|---|
| **Prosiect** | **Unedau** | **Ymgeiswyr a gymeradwywyd** |
| Hafan Gwydir, Llanrwst | 40 | 10 |
| Hafod y Parc, Abergele | 49 | 19 |
| Llys y Coed, Llanfairfechan | 46 | 8 |
| Tan y Fron, Llandudno | 46 | 15 |
| Cyfanswm | 181 | 52 |

272. Yn 2021 roedd yn anoddach darparu pecynnau gofal cartref, mae’r cyflenwad wedi bod 900 awr yn fyr i gwrdd â'r galw. Mae’r diffyg gofal wedi arwain at unigolion yn gorfod aros yn yr ysbyty neu breswylwyr lleoliadau gofal yn methu dychwelyd gartref, ac mae unigolion eraill wedi gorfod mynd i ofal preswyl gan nad oedd modd goflau amdanynt gartref.

273. 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, ond y gall fod arnynt angen addasiadau yn y dyfodol.

## Pobl ddiamddiffyn

274. Weithiau mae angen llety arbenigol ar gyfer pobl ddiamddiffyn sydd ag amrywiaeth o anghenion cymorth o ganlyniad i ystod o faterion cymhleth fel camddefnyddio sylweddau, trais domestig neu iechyd meddwl gwael. Mae’n bwysig bod llety a gwasanaethau cymorth addas yn cael eu darparu i aelwydydd.

**Tabl 46. Rhagamcan o nifer y bobl 16+ oed â salwch meddyliol yn ôl math o salwch**
Ffynhonnell: Daffodil Cymru

| **Tabl 46. 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 |

275. Mae'r data hwn yn dangos y bydd cynnydd bychan yn nifer yr oedolion yng Nghonwy a fydd ag un neu ragor o broblemau iechyd meddwl. Gellir trin y rhan fwyaf o'r anhwylderau hyn yng nghartref yr unigolyn, ond bydd nifer fechan angen gwasanaethau cymorth mewn llety.

276. Bydd y Strategaeth Comisiynu Gofal Cymdeithasol yn cael ei chyhoeddi gyda hyn. Yn 2017, amlygwyd yr angen am lety preswyl ar gyfer pobl gydag anhwylderau iechyd meddwl.

## Casgliadau

- Dylid ystyried anghenion poblogaeth sy'n heneiddio wrth gynllunio datblygiadau
- Mae'r rhan fwyaf o ddarparwyr tai arbenigol yn fusnesau preifat ac felly wedi'u heffeithio'n uniongyrchol gan amodau'r farchnad. Mae'r pandemig wedi cael effaith ar allu busnesau i lenwi gwelyau a denu staff
- Nid brics a morter yn unig yw tai arbenigol, ond y gofal neu'r cymorth cartref sydd ei angen ar y preswylwyr
- Dylid ystyried rôl polisïau a strategaethau i ehangu'r cyflenwad cyffredinol o dai addas, e.e. Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl; tai â chymorth i bobl ddiamddiffyn

# 13. Maint a Chyflenwad Tai

277. Mae'r amcanestyniadau tai yn cael eu trafod uchod. Mae'r ffordd y bydd anghenion aelwydydd y dyfodol yn cael eu diwallu yn cael ei hystyried rŵan.

278. 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.

279. 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 newydd.

280. Mae ymgeiswyr tai canolradd 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.

281. Mewn perthynas â thai ar y farchnad agored, mae'r galw'n cael ei arwain gan ddyhead a beth gall yr aelwyd ei fforddio. Yn unol â hynny, mae'n bwysig darparu cymysgedd dda o feintiau tai er mwyn diwallu angen a dyheadau. Mae datblygiadau preswyl diweddar wedi cynnwys mwy o dai mwy â phedair ystafell wely. Tra bod hyn yn amlwg yn cwrdd â dyheadau prynwyr, mae amcanestyniadau maint aelwydydd y sir yn dangos yn glir fod maint aelwydydd yn lleihau. Mae marchnad sy'n cael ei dominyddu gan eiddo mawr, drytach, yn cyfyngu ar y dewisiadau i aelwydydd sydd eisiau neu ond yn gallu fforddio tai llai.

282. Am y rheswm hwn bydd amcanestyniadau ar gyfer meintiau aelwydydd yng Nghonwy yn 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 dichonoldeb, ond gellir ystyried cymysgedd gwahanol pan fo tystiolaeth yn awgrymu bod angen hynny, neu fod 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 ddichonoldeb y safle'n gyfan gwbl.

**Tabl 47: Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn ôl math o aelwyd**

Ffynhonnell: amcangyfrifon aelwydydd canol blwyddyn, Llywodraeth Cymru; amcanestyniadau aelwydydd 2014, Llywodraeth Cymru (prif amcanestyniad)

| Tabl 47: Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn ôl math o aelwyd<br>Ffynonellau: Amcanestyniadau aelwydydd sail-2014, Llywodraeth Cymru | Nifer yr aelwydydd | | Fel % o'r holl aelwydydd | | Newid 2019-2029 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2029 | 2019 | 2029 | Nifer | % |
| **Cyfanswm aelwydydd** | 52,900 | 55,000 | 100.0% | 100.0% | 2,100 | 4.0% |
| **Aelwydydd 1 unigolyn** | 18,400 | 19,650 | 34.8% | 35.7% | 1,250 | 6.8% |
| **Aelwydydd 2 unigolyn** | 19,550 | 20,500 | 36.9% | 37.3% | 1,000 | 5.0% |
| **Aelwydydd 3 unigolyn** | 6,800 | 6,700 | 12.8% | 12.1% | -100 | -1.6% |
| **Aelwydydd 4 unigolyn** | 5,450 | 5,500 | 10.3% | 10.0% | 50 | 1.0% |
| **Aelwydydd 5+ o unigolion** | 2,700 | 2,650 | 5.1% | 4.8% | -50 | -2.2% |
| **Pob aelwyd gyda phlant** | 12,100 | 12,050 | 22.9% | 21.9% | -50 | -0.5% |
| **Aelwydydd un pensiynwr** | 9,500 | 10,450 | 17.9% | 19.0% | 950 | 10.1% |

283. Mae Tabl 47 yn manylu ar y newid a ragwelir mewn nifer yr aelwydydd a'r ganran rhwng 2019 a 2029. O'r data, gallwn weld fod yr angen mwyaf ar gyfer anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely. Rydym ni'n rhagweld y bydd nifer yr aelwydydd mwy yn lleihau'n raddol – yn enwedig aelwydydd gyda 5 unigolyn neu fwy.

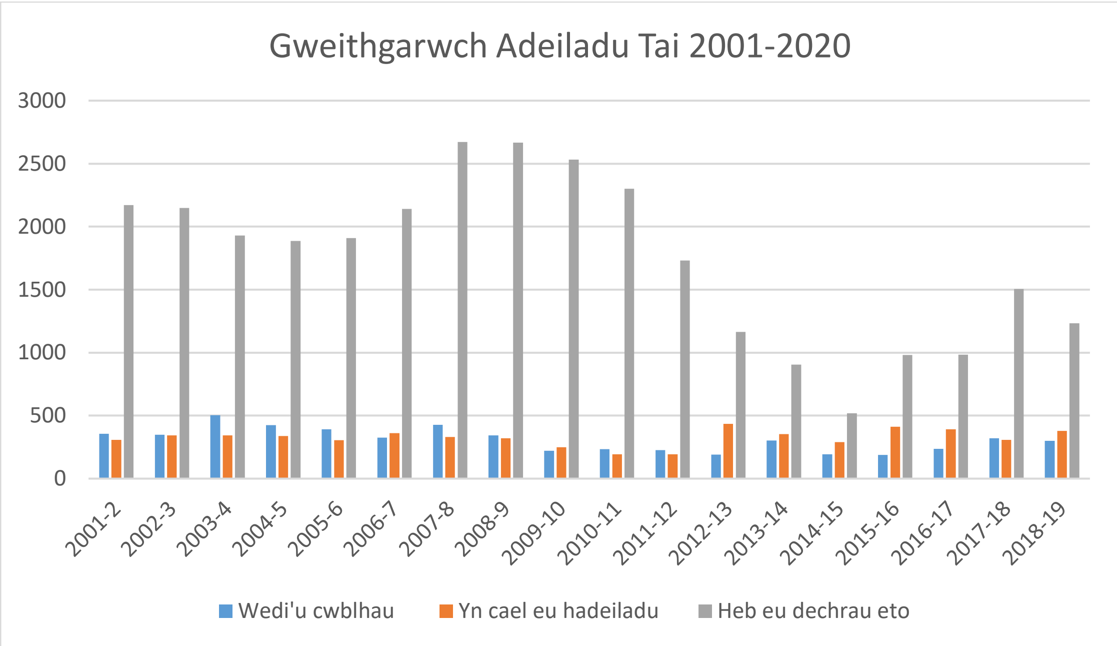
## Cyflenwad presennol a newydd

284. Mae'n bwysig bod ein stoc tai yn diwallu anghenion trigolion Conwy. Wrth i'r boblogaeth a nifer yr aelwydydd barhau i dyfu, mae'n rhaid i'n stoc tai dyfu hefyd i ateb y galw yma. Mae Siart 21 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.

**Siart 21. Gweithgarwch Adeiladu Tai 2001-2020**

Ffynhonnell: Cyd-astudiaeth argaeledd tir tai, tîm Polisi Cynllunio, CBSC ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri




285. O edrych ar yr ugain mlynedd ddiwethaf tua 300 uned y flwyddyn yw’r gyfradd gwblhau gyfartalog ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau. Yn sgil dirywiad economaidd 2007/08 roedd gostyngiad yn nifer y tai newydd ond, erbyn 2013/14, roedd y gweithgarwch adeiladu tai wedi cryfhau. Yn ystod y cyfnod hwn cwblhawyd nifer o ddatblygiadau mawr gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, llawer ohonynt yn unedau gofal ychwanegol wedi’u cadw ar gyfer pobl 55 oed a hŷn. Ar y cyfan, nid yw gweithgarwch adeiladu tai yn llwyddo i ddal i fyny efo’r galw. Mae’r pandemig wedi amharu ar waith casglu data ar gyfer y ddwy flynedd ddiwethaf.

286. Mae’r gweithgarwch llwyd ‘heb ddechrau eto’ yn gysylltiedig â chaniatâd cynllunio. Mi fydd yna rywfaint o amrywiadau o ganlyniad i geisiadau yn darfod; ceisiadau tybiannol gan ddatblygwyr ac ymddygiad ‘bancio tir’ bwriadol. Nid yw pob caniatâd cynllunio yn cael ei wireddu.

287. Ers yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol diwethaf mae gweithgarwch adeiladu tai arfaethedig wedi’i gwella yn dilyn pwynt isel yn 2014-15. Fodd bynnag mae nifer yr adeiladau sydd wedi’u cwblhau wedi cynyddu o 187 uned yn 2015/16 i fwy na 300, gyda mwy yn cael eu hadeiladu yn 2018/19.

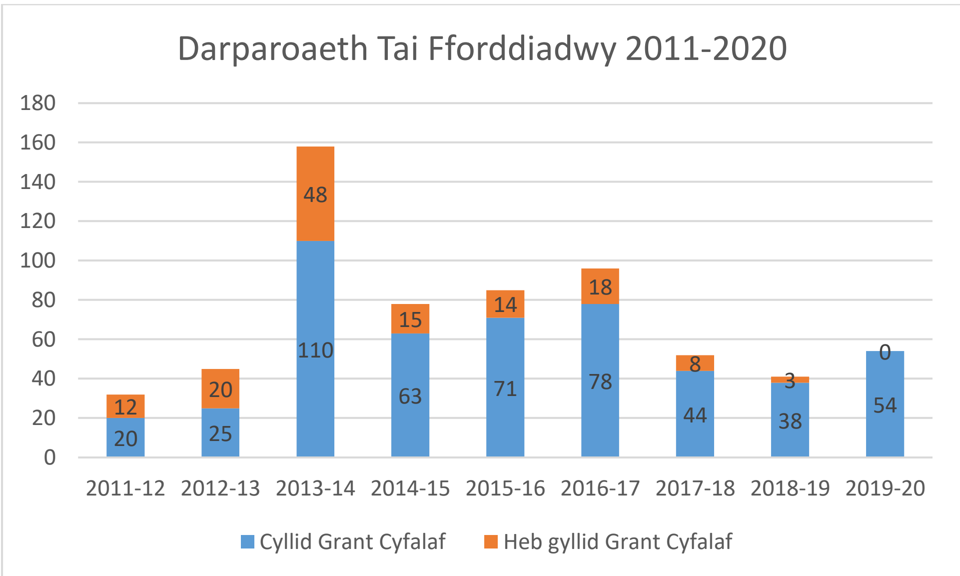
## Cyflenwad Tai Fforddiadwy

288. Pob blwyddyn mae awdurdodau lleol yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol i ddatblygu tai fforddiadwy newydd. Mae hwn yn gymhorthdal a ddarperir gan Lywodraeth Cymru ac mae modd i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn y sir fanteisio ar y grant hefyd. Ar hyn o bryd mae'r grant hwn yn ariannu 58% o gostau datblygu tai cymdeithasol, gyda'r gweddill yn cael ei ariannu gan y landlord cymdeithasol cofrestredig ei hun drwy drefniadau cyllido preifat, a 25% o gostau datblygu tai canolradd. Yn dilyn adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru, bydd Llywodraeth Cymru yn cyflwyno model hyfywedd safonol o gyfrifo cyfraddau'r grant.

289. Y cynlluniau nas ariennir gan grantiau yw'r rhai a ddarperir gan y System Gynllunio e.e. unedau tai fforddiadwy ar y safle a ddarperir gan ddatblygwyr yn unol â'r gofynion polisi cynllunio a nodir yn y CDLl. Mae'n amlwg mai'r prosiectau a ariennir â chyllid grant yw'r brif ffynhonnell ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yng Nghonwy. Ni ddarparwyd tai yn defnyddio cronfeydd y System Gynllunio yn ystod 2019-20.

290. Mae nifer y tai fforddiadwy a ddarparwyd ers yr asesiad diwethaf o'r farchnad wedi bod yn gymharol isel gan arwain at ôl-groniad o angen. Mae Siart 22 yn darparu dadansoddiad manwl o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd yng Nghonwy rhwng 2011 a 2020.

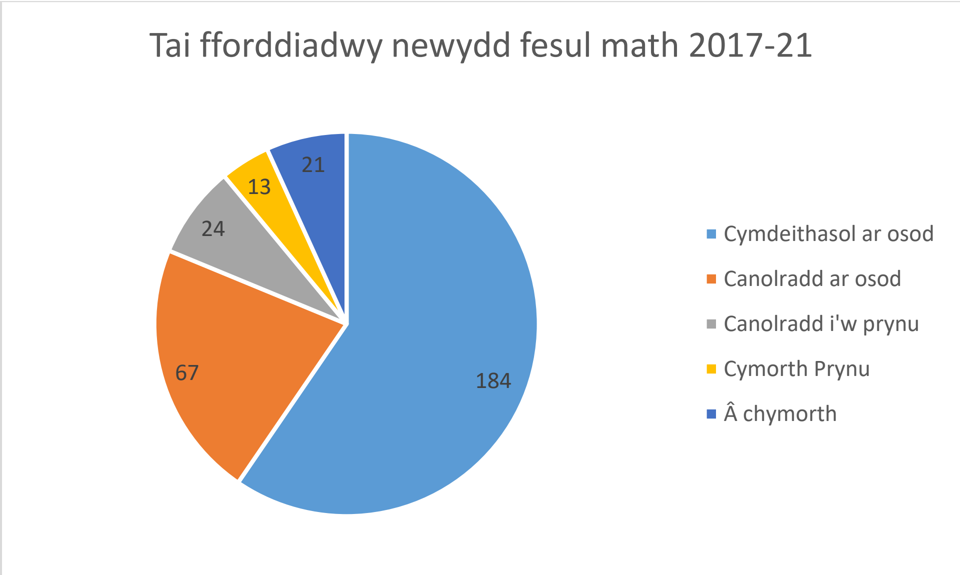
**Siart 22. Darpariaeth tai fforddiadwy a nifer yr unedau a ariennir gan grantiau cyfalaf neu eraill 2011-2020**
Ffynhonnell: CBSC




291. Ers yr asesiad diwethaf o'r farchnad mae datblygiadau tai cymdeithasol newydd wedi cyflenwi 184 uned. Er gwaethaf pandemig 2020/21, mae'r momentwm wedi cynyddu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae

derbyniadau cyllid ar gyfer y cyfnod yn dangos newid sylweddol mewn lefelau cyllido.

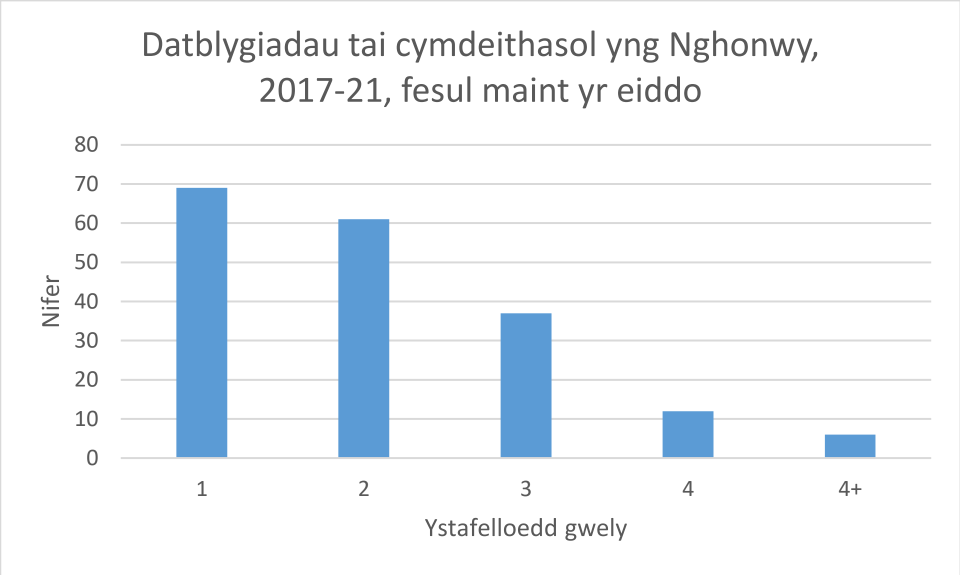
**Siart 23. Tai fforddiadwy newydd fesul math**
Ffynhonnell: CBSC




292. Yn yr asesiad diwethaf y bwriad oedd cyflenwi 50:50 o lety cymdeithasol ar osod a dewisiadau canolradd. Nid dyma fu’r canlyniad a chafodd yr unedau eu dominyddu gan unedau cymdeithasol ar osod. Ond, gan nad oedd cyfanswm y cyflenwad o dai newydd yn cwrdd â’r dyheadau, cafodd unedau cymdeithasol eu blaenoriaethu ar gyfer y rheiny â’r angen mwyaf at y gofrestr tai cymdeithasol.

293. Mae Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy 2021 wedi canfod rhaniad 75:25 ar gyfer datblygiadau cymdeithasol a thai canolradd. Er bod angen y ddau fath o lety, mae’n rhaid i ddiwallu anghenion brys ymgeiswyr tai cymdeithasol aros yn flaenoriaeth. Felly os yw tai cymdeithasol yn rhagori ar dai canolradd wrth i ni weithio tuag at y cyfanswm, ni fydd hyn yn wyriad oddi wrth gyfanswm yr anghenion o ran cyflenwi tai.

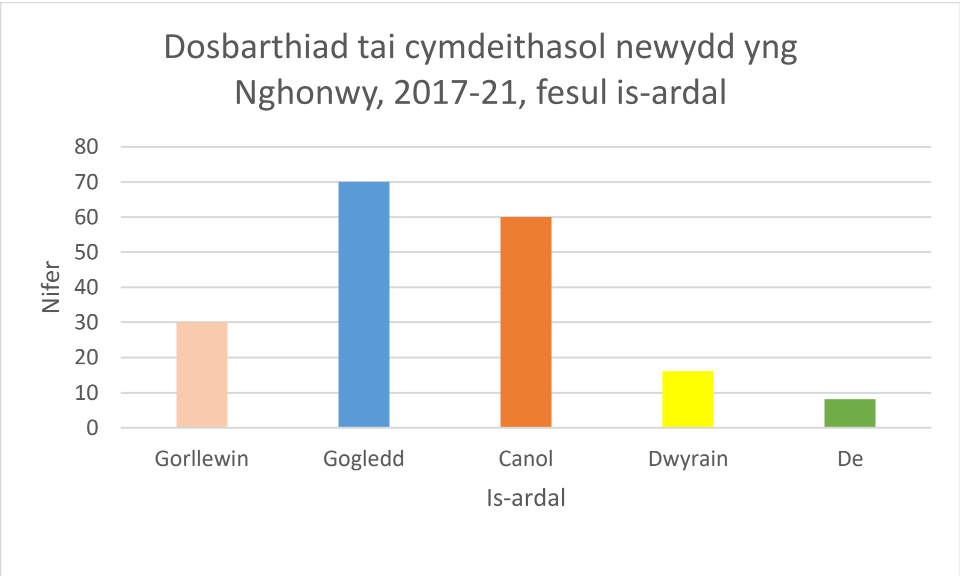
**Siart 24. Dosbarthiad datblygiadau tai cymdeithasol fesul maint ac is-ardal 2017-21**
Ffynhonnell: CBSC




294. Mae datblygiadau tai cymdeithasol newydd wedi llwyddo i flaenoriaethu unedau llai. Mae'r eiddo mwy wedi'u datblygu gydag aelwydydd penodol mewn golwg, ac wedi'u haddasu yn ôl yr angen i gwrdd ag anghenion penodol.

**Siart 25. Dosbarthiad tai cymdeithasol newydd yng Nghonwy fesul is-ardal, 2017-21**

Ffynhonnell: CBSC



295. Mae Siart 25 yn dangos mai is-ardaloedd y gogledd a’r canol sydd â’r nifer mwyaf o dai cymdeithasol newydd, ac mae hyn yn cyd-fynd â’r patrwm o ran galw ar draws y sir.

**Tabl 48. Cyfanswm y cyllid ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol, 2017-2021**

Ffynhonnell: CBSC

| **Tabl 48. Cyfanswm y cyllid ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol, 2017-2021** Ffynhonnell: CBSC | |
|---|---|
| 2017/18 | 1,987,319 |
| 2018/19 | 3,147,413 |
| 2019/20 | 4,972,747 |
| 2020/21 | 6,914,879 |

## Cyflenwad yr Ymrwymwyd Iddo

296. Mae Tabl 49 isod (o Asesiad o’r Farchnad Dai Leol 2017) yn rhoi dadansoddiad o’r cyflenwad o dai fforddiadwy a ddefnyddiwyd i gyfrifo’r gofyniad am dai fforddiadwy yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol diwethaf. Mae’r amcangyfrifon wedi dod o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn CDLl Conwy a CDLl Eryri; safleoedd â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

297. Cafodd y cyflenwad ‘ymrwymedig’ hwn ei rannu’n dai cymdeithasol neu’n dai canolradd i hysbysu cyfrifiad yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol. Roedd y rhan fwyaf o’r datblygiadau arfaethedig yn is-ardal y canol. Yn y fan hyn roedd gan CDLl Conwy nifer fawr o safleoedd wedi’u rhestru ar gyfer datblygu (2017-2022), yn ogystal â nifer o safleoedd mawr gyda chaniatâd cynllunio ar y pryd. Roedd yr amcangyfrif o’r cyflenwad a ymrwymwyd iddo hefyd yn ystyried y rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, a oedd yn cynnwys nifer fawr o unedau ar gyfer eu datblygu yn is-ardal y Canol yn unol â’r galw presennol ar y cofrestrau.

*Asesiad o’r Farchnad Dai Leol 2017:*

| **Tabl 49 Cyflenwad o dai fforddiadwy 2017-2022** Ffynhonnell: CDLl, Adran Gynllunio CBSC a’r Strategaeth Dai | **Cymdeithasol** | **Canolradd** | **Cyfanswm** |
|---|---|---|---|
| GORLLEWIN | 86 | 36 | 122 |
| GOGLEDD | 40 | 0 | 40 |
| CANOL | 164 | 191 | 355 |
| DWYRAIN | 28 | 13 | 41 |
| DE | 37 | 4 | 40 |
| Achub Morgeisi, Cymorth Prynu, Cartrefi Gwag (Rhaglen GTC) | 43 | 65 | 108 |
| CYFANSWM | 397 | 308 | 705 |

| **Tabl 50 Gwir gyflenwad o dai fforddiadwy 2017-21**<br>Ffynhonnell: CDLl, Adran Gynllunio CBSC a'r Strategaeth Dai | **Cymdeithasol** | **Canolradd** | **Cyfanswm** |
|---|---|---|---|
| GORLLEWIN | 30 | 20 | 50 |
| GOGLEDD | 70 | 1 | 71 |
| CANOL | 60 | 23 | 83 |
| DWYRAIN | 16 | 11 | 27 |
| DE | 8 | 0 | 8 |
| CYFANSWM | 184 | 55 | 239 |
| Achub Morgeisi, Cymorth Prynu, Cartrefi Gwag (Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol) | 51* (yn cynnwys 38 tŷ gwag a ddaeth yn unedau cymdeithasol) | | |

298. Ni fu'n bosibl cyfrifo mesuriad o'r 'cyflenwad ymrwymedig' ar gyfer cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol nesaf.

299. Mae Tabl 50 yn nodi'r gwir ddarpariaeth dros y pedair blynedd ddiwethaf. Mae'r ffigyrau hyn wedi hysbysu'r amcangyfrifon a ddarperir yn y Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy. Mae'r rhaniad o dai cymdeithasol a chanolradd yn awgrymu cyflenwad 75:25, ac mae hyn yn lleddfu'r angen mwyaf o ran tai yn gyntaf. Cymhareb darparu lawn, 50:50, i gwrdd â'r holl alw fyddai'r canlyniad delfrydol.

## Casgliadau

300. Mae'r ystadegau o ran dosbarthiad maint ac anghenion aelwydydd yn amlygu'r ffaith nad yw'r stoc tai bresennol yn cael eu meddiannu yn ôl yr angen. Dylai ystyriaethau ynglŷn â sut i greu'r amgylchedd i aelwydydd symud i lety o faint addas a/neu fforddiadwy o fewn y stoc tai bresennol fod yn rhan o'r datrysiad i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy.

301. Tra bod datblygiadau tai cymdeithasol diweddar wedi blaenoriaethu unedau llai, ac wedi cyflymu'r cyflenwad tai fforddiadwy, ni yw'r datblygiadau newydd ar lefel i gwrdd ag anghenion presennol nac anghenion hanesyddol heb eu cwrdd.

# 14. Cyfradd Llenwi

302. Mae Tabl 51 yn nodi cyfradd llenwi stoc tai Conwy o'i chymharu â gweddill Cymru a Lloegr.

**Tabl 51. Cyfradd llenwi**
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401

| **Tabl 51. Cyfradd llenwi** Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, tabl KS401 | **Conwy** | | **Cymru** | **Cymru a Lloegr** |
|---|---|---|---|---|
| | **Nifer** | **%** | | |
| Cyfanswm gofod aelwydydd | 56,200 | | 1,385,500 | 24,429,600 |
| Gyda phreswylwyr | 51,200 | 91.1% | 94.0% | 95.6% |
| Gwag | 5,000 | 8.9% | 6.0% | 4.4% |

303. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd gan Gonwy ganran uwch o gartrefi gwag 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 llety gwyliau.

304. Serch hynny mae nifer yr unedau cymdeithasol sy'n wag fel rheol yn isel iawn ac yn unedau sy'n cael eu hailwampio. Gan amlaf mae'r stoc wag mewn dwylo preifat.

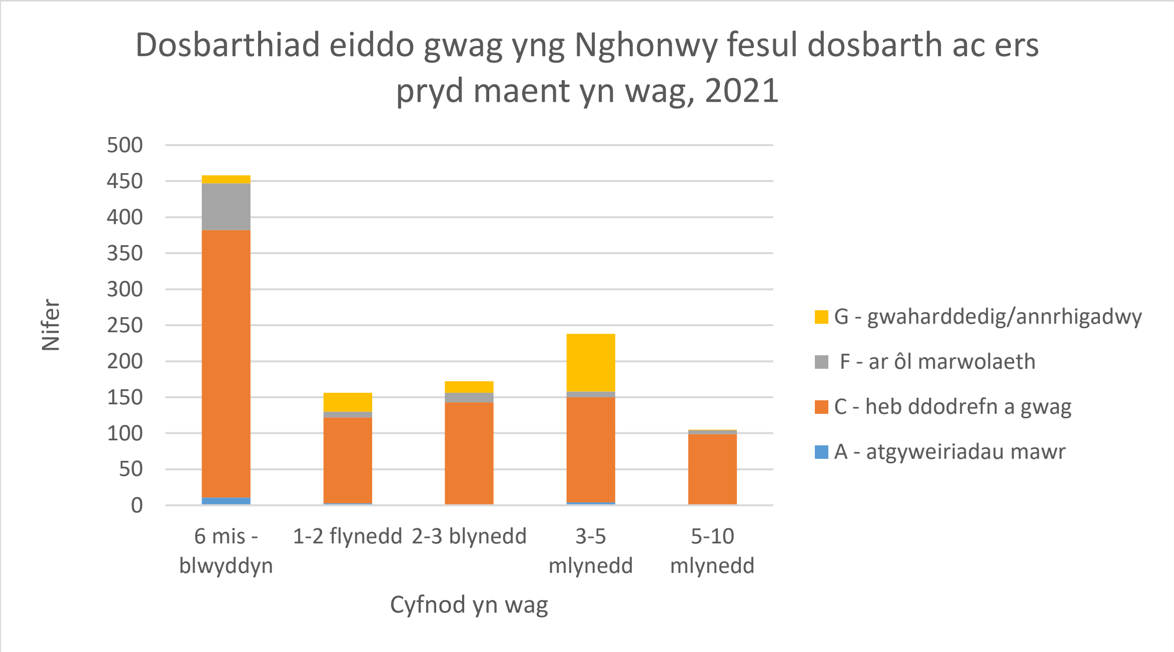
305. Dan yr amodau cywir, mae modd troi stoc heb ei feddiannu yn stoc breswyl lawn amser. I'r gwrthwyneb, gall perchnogion rhoi defnydd newydd i stoc breswyl ar unrhyw adeg a hynny gydag ychydig o gyfyngiadau cynllunio neu reoleiddio.

## Cartrefi Gwag

306. Mae bron i 7% o'r holl anheddau yng Nghonwy wedi bod yn wag ers chwe mis neu fwy am y rhesymau canlynol:

- A – oherwydd gwaith atgyweirio neu ail-adeiladu mawr ac felly neb yn byw ynddynt
- C – heb eu dodrefnu ac yn wag
- F – eithriadau oherwydd marwolaeth y perchennog (mae'r perchennog wedi marw ac nid yw'r brofeb wedi'i chyflwyno (neu'r brofeb wedi'i chyflwyno o fewn chwe mis)
- G – oherwydd gwaharddiad i feddiannu'r eiddo neu'r eiddo wedi'i ddadfeilio ac yn annrhigiadwy

**Siart 26. Dosbarthiad eiddo gwag yng Nghonwy fesul dosbarth ac ers pryd maent yn wag**
Ffynhonnell: Treth y Cyngor CBSC

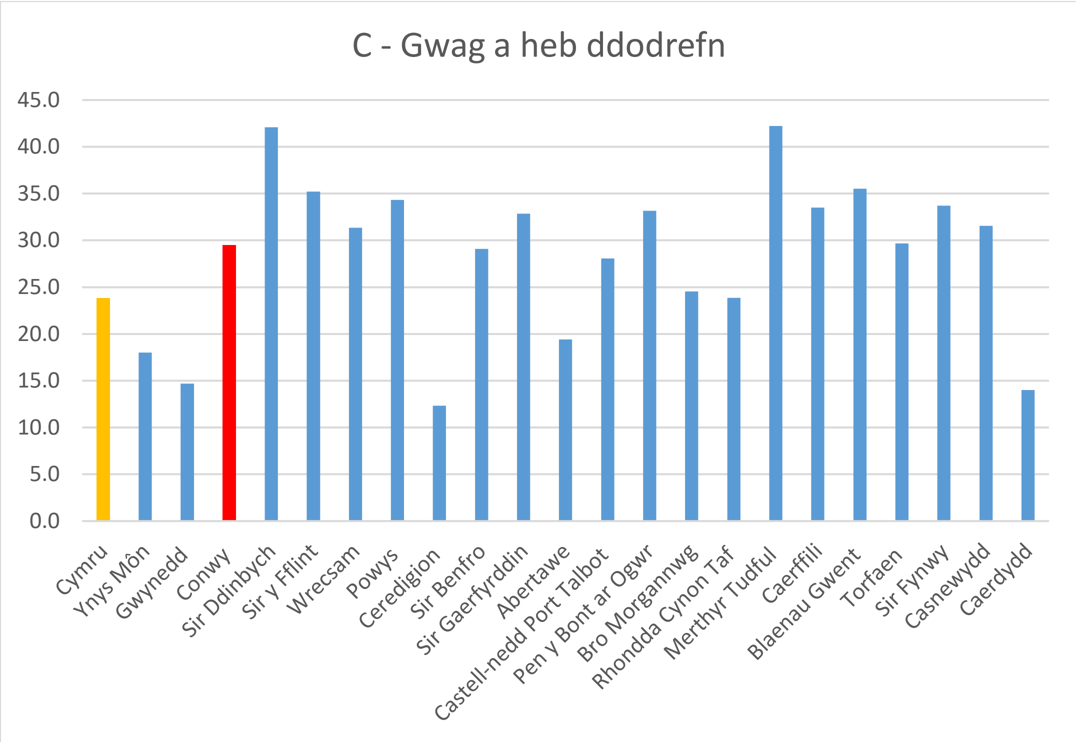



307. Mae anheddau gwag preifat yn broblem fawr yng Nghonwy, fel mewn sawl rhan arall o'r DU. Er gwaethaf amrywiadau yn y farchnad dai, mae nifer yr anheddau gwag hirdymor yn y sir wedi aros yn weddol gyson. Mae rhai o'r eiddo yma mewn cyflwr da, tra bod eraill yn dirywio oherwydd diffyg cynnal a chadw, neu maent eisoes yn annrhigiadwy. Gall tai gwag hirdymor fod yn fagnet i droseddau, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedyn yn arwain at oblygiadau 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.

308. Mae Siart 26 yn dangos bod y rhan fwyaf o eiddo gwag yn cael eu datrys o fewn y flwyddyn gyntaf. Mae bron pob eiddo sy'n wag ar ôl marwolaeth ac yn cael eu hatgyweirio yn cael eu hailddefnyddio yn weddol gyflym. Fodd bynnag, mae yna ganran sylweddol o eiddo sydd heb eu dodrefnu ac yn wag am gyfnodau hir iawn. Er bod rhywfaint o dystiolaeth yn dangos bod y grŵp yma o dai wedi lleihau yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae yna fwy o eiddo sy'n wag ers 3-5 blynedd na 1-2 flynedd.

309. Mae yna oddeutu 600 o eiddo gwag heb eu dodrefnu ac yn wag am fwy na blwyddyn. Mae canran yr eiddo gwag yng Nghonwy yn debyg iawn i'r ganran genedlaethol o eiddo heb eu dodrefnu a gwag. Mae Conwy yn y 12fed safle yn genedlaethol (Siart 28).

**Siart 27. Canran yr anheddau gwag hirdymor Dosbarth C yng Nghonwy a Chymru**
Ffynhonnell: StatsCymru 2021




**Troi tai gwag yn gartrefi unwaith eto**

310. Mae Tabl 52 yn darparu cyfanswm yr anheddau sydd wedi bod yn wag ers chwe mis neu fwy. Ers yr asesiad diwethaf o'r farchnad mae nifer y cartrefi gwag wedi gostwng o uchafswm o 1590 i 1485. Ac eithrio yn 2017 pan newidiwyd y diffiniad, mae canran yr eiddo gwag wedi aros yn weddol sefydlog ar oddeutu 2.7%. Mae'r dosbarthiad dros amser hefyd wedi aros yn gymharol sefydlog.

**Tabl 52. Nifer a chanran yr anheddau gwag yn ôl y cyfnod y maent wedi bod yn wag, 2013-201**
Ffynhonnell: Cofrestr Treth y Cyngor, CBSC

| **Tabl 52. Nifer a charan yr anheddau gwag** Ffynhonnell: Cofrestr Treth y Cyngor, CBSC | **Pob annedd** | **Yn wag ers:** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **6 mis neu fwy** | **Blwyddyn neu fwy** | **5 mlynedd neu fwy** | **10 mlynedd neu fwy** |
| Ar 1 Ebrill 2021 | 56,950* | 1,485 | 1,129 | 343 | 105 |
| Ar 1 Ebrill 2020 | 56,950* | 1,486 | 1,042 | 327 | 106 |
| Ar 1 Ebrill 2019 | 56,950 | 1,590 | 1,211 | 387 | 114 |
| Ar 1 Ebrill 2018 | 57,151 | 1,577 | 1,169 | 324 | 108 |
| 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 2021 | - | 2.6% | 2.0% | 0.6% | 0.2% |
| Ar 1 Ebrill 2020 | - | 2.6% | 1.8% | 0.6% | 0.2% |
| Ar 1 Ebrill 2019 | - | 2.8% | 2.1% | 0.7% | 0.2% |
| Ar 1 Ebrill 2018 | - | 2.8% | 2.1% | 0.6% | 0.2% |
| 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% |
| **Sylwer:** 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<br>*data anheddau diweddaraf, 2019 | | | | | |

311. Er bod angen rhywfaint o eiddo gwag i ganiatáu ar gyfer newidiadau yn y farchnad dai, mae Conwy wedi ymrwymo i droi cymaint o anheddau gwag â phosibl yn gartrefi unwaith eto, gan gydnabod hyn fel ffynhonnell dai ychwanegol i ddiwallu’r anghenion cynyddol. Trwy ei Strategaeth Cartrefi Gwag, mae’r Cyngor yn ceisio targedu cartrefi gwag problemus sy’n annhebygol o gael eu defnyddio eto heb ymyrraeth. Yr eiddo hwn sydd fwyaf tebygol o fod yn destun cwynion dilys.

312. Mae gweithredu cadarnhaol gan Gonwy yn helpu i droi eiddo gwag yn gartrefi eto. Ers yr asesiad diwethaf o’r farchnad dai leol mae 113 annedd bellach yn cael eu defnyddio o ganlyniad i gymorth y Cyngor.

**Tabl 53. Anheddau gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBSC**
Ffynhonnell: CBSC

| Tabl 53. Anheddau gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBSC | Cyfanswm yr anheddau gwag* | Wedi cael eu troi'n gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto | |
|---|---|---|---|
| | | Nifer | % |
| 2020/21 | 1,486 | 27 | 1.8% |
| 2019/20 | 1,630 | 33 | 2.0% |
| 2018/19 | 1,605 | 25 | 1.6% |
| 2017/18 | 1,685 | 28 | 1.7% |
| 2016/17 | 1,560 | 80 | 5.1% |
| 2015/16 | 1,580 | 154 | 9.8% |
| 2014/15 | 1,569 | 42 | 2.7% |
| 2013/14 | 1,557 | 41 | 2.6% |
| 2012/13 | 1,090 | 39 | 3.6% |
| 2011/12 | 1,010 | 50 | 5.0% |

* 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
**Sylwer:** Fe newidiodd y diffiniad o anheddau gwag yn 2013/14 i gyd-fynd â dangosyddion perfformiad Llywodraeth Cymru; dyna sy'n gyfrifol am y naid yng nghyfanswm yr anheddau gwag a'r cwymp dilynol yn y ganran sydd wedi'u troi'n anheddau y mae pobl yn byw ynddynt unwaith eto. Nid yw'r diffiniad o annedd wag yn cyd-fynd yn union â'r un a ddefnyddir yn nhabl x.

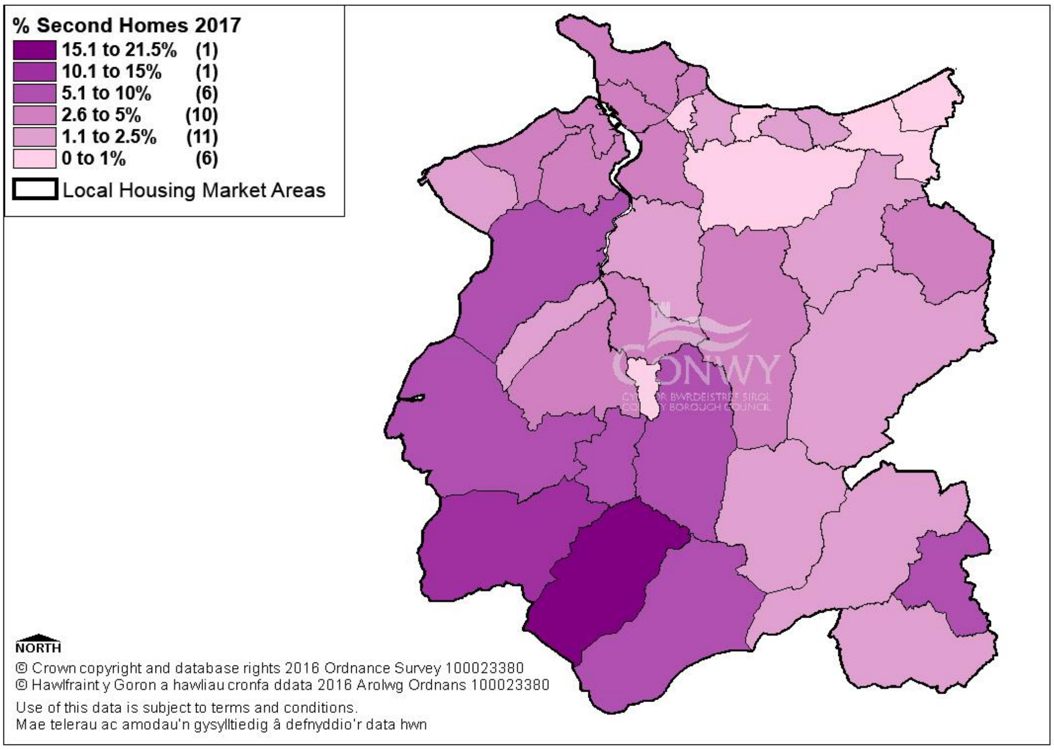
## Ail gartrefi

313. Mae Map 12 a Thabl 54 yn dangos canran yr ail gartrefi ar draws Conwy yn 2016 ar adeg yr asesiad diwethaf a nifer yr ail gartrefi yn 2021. Mae'r data wedi'i ddarparu gan dîm Treth y Cyngor CBSC. Mae perchnogion ail gartrefi yn gorfod talu premiwm Treth y Cyngor.
314. Ar y cyfan, ers yr asesiad diwethaf, mae 142 yn llai o anheddau yn Sir Conwy sy'n ail gartrefi.
315. Mae'r gostyngiad mwyaf wedi'i weld yng Nghonwy a Llandudno, tra bod gan gymunedau llai ardal y de lai o ail gartrefi.

**Tabl 53. Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned yn 2021 a 2016**
Ffynhonnell: Treth y Cyngor CBSC

| **Tabl 53. Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned 3.2017** Ffynhonnell: Treth y Cyngor CBSC | **Nifer yr ail gartrefi 2021** | **Nifer yr ail gartrefi 2016** | **Newid** |
|---|---|---|---|
| Abergele | 53 | 45 | +8 |
| Bae Colwyn | 72 | 72 | 0 |
| Betws-y-coed | 23 | 26 | -3 |
| Betws-yn-Rhos | 3 | 6 | -3 |
| Bro Garmon | 25 | 28 | -3 |
| Bro Machno | 82 | 96 | -14 |
| Caerhun | 46 | 55 | -9 |
| Capel Curig | 11 | 15 | -4 |
| Cerrigydrudion | 5 | 6 | -1 |
| Conwy | 244 | 297 | -53 |
| Dolgarrog | 3 | 3 | 0 |
| Dolwyddelan | 23 | 34 | -11 |
| Eglwysbach | 7 | 11 | -4 |
| Henryd | 11 | 16 | -5 |
| Llanddoged and Maenan | 6 | 9 | -3 |
| Llanddulas a Rhyd-y-Foel | 12 | 16 | -4 |
| Llandudno | 337 | 378 | -41 |
| Llanfairfechan | 44 | 43 | +1 |
| Llanfairtalhaiarn | 11 | 13 | -2 |
| Llanfihangel Glyn Myfyr | 6 | 5 | +1 |
| Llangernyw | 18 | 19 | -1 |
| Llangwm | 7 | 7 | 0 |
| Llannefydd | 5 | 4 | +1 |
| Llanrwst | 17 | 11 | +6 |
| Llansanffraid Glan Conwy | 29 | 29 | 0 |
| Llansannan | 10 | 12 | -2 |
| Llysfaen | 11 | 14 | -3 |
| Mochdre | 4 | 4 | 0 |
| Hen Golwyn | 33 | 30 | +3 |
| Penmaenmawr | 65 | 63 | +2 |
| Pentrefoelas | 5 | 4 | +1 |
| Llandrillo-yn-Rhos | 109 | 112 | -3 |
| Towyn a Bae Cinmel | 35 | 36 | -1 |
| Trefriw | 18 | 13 | +5 |
| Ysbyty Ifan | 8 | 8 | 0 |
| | 1401 | 1540 | -142 |

**Map 12. Ail gartrefi fel cyfran o'r holl anheddau**
Ffynhonnell: CBSC




316. Ers yr asesiad diwethaf mae ail gartrefi wedi denu premiwm Treth y Cyngor o 25%. Tra bod rhai newidiadau o bosibl yn ganlyniad i'r gyfradd Dreth y Cyngor newydd, mae'n debygol bod ffactorau eraill wedi effeithio ar ddefnydd eiddo a'r dynodiad Treth y Cyngor.

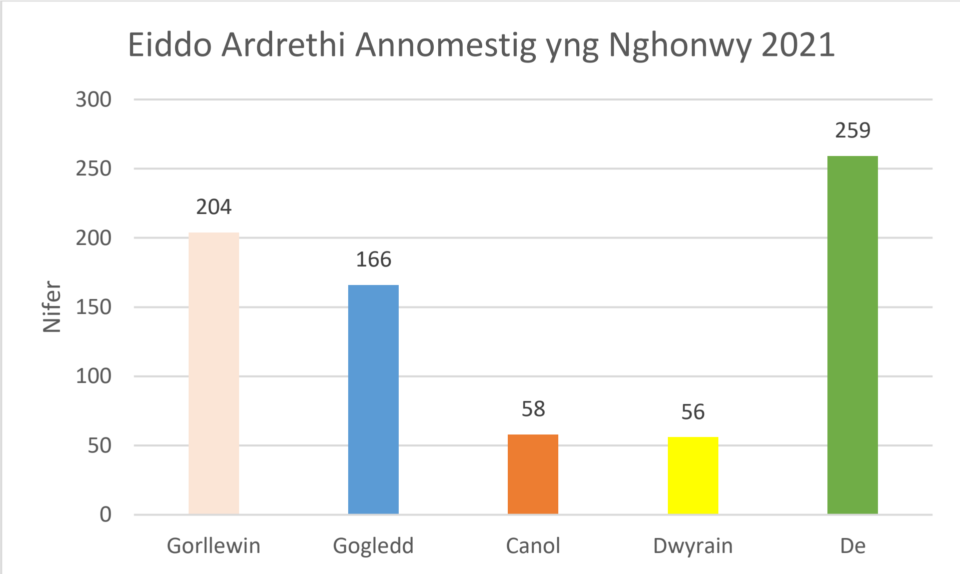
317. Mae'r holl leoliadau hyn yn boblogaidd iawn ar gyfer llety gwyliau, ac mae'n bosibl bod y gostyngiad mewn ail gartrefi yn ganlyniad i eiddo yn gadael y system Dreth y Cyngor ac yn cael eu rhedeg fel busnes. Ac efallai bod rhai wedi'u meddiannu'n llawn amser.

## Llety gwyliau tymor byr

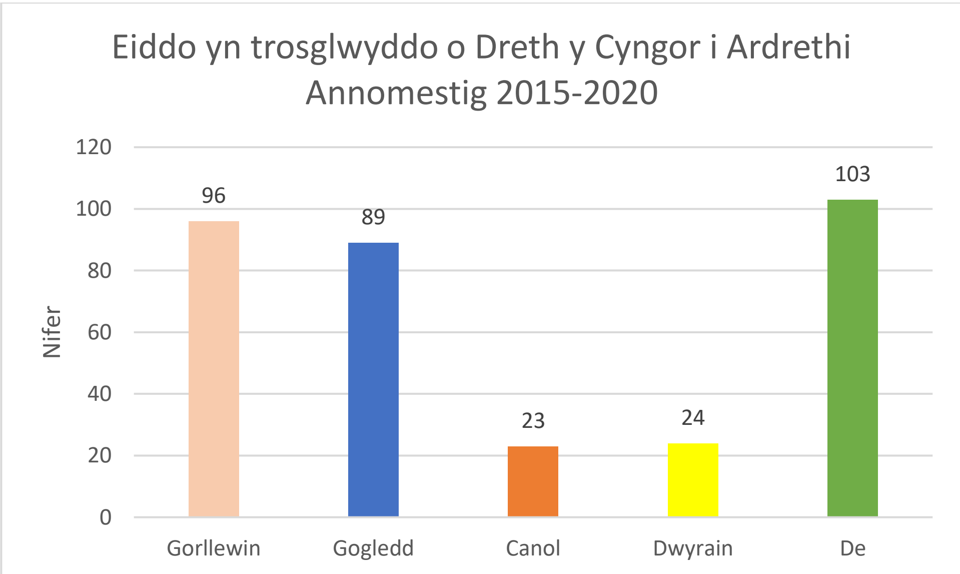
318. Mae'r cyflenwad o lety preswyl wedi'i effeithio arno gan amrywiadau yn nefnydd eiddo preifat. Mae Sir Conwy wastad wedi bod yn gyrchfan poblogaidd i dwristiaid ac mae cartref gwyliau yn ddewis deniadol i berchnogion eiddo. Nid yw'n hawdd mesur nifer yr anheddau sy'n cael eu defnyddio at ddibenion ac eithrio deiliadaeth breswyl.

319. Mae Siart 28 yn dangos nifer a dosbarthiad eiddo y mae Ardrethi Annomestig yn berthnasol iddynt gan eu bod yn llety gwyliau. Mae'r Ardreth Annomestig yn berthnasol i berchnogion 743 o anheddau. Ardal y de sydd â'r nifer mwyaf (259) ac mae gan Landudno, ardal y gogledd a thref Conwy 204 a 166 yn y drefn honno. Mae hyn yn adlewyrchu'r newid yn nifer yr ail gartrefi yn yr ardaloedd hyn.

**Siart 28. Eiddo ardrethi annomestig yng Nghonwy yn 2021 fesul is-ardal**
Ffynhonnell: Treth y Cyngor CBSC




**Siart 29. Eiddo sy'n trosglwyddo i ardrethi annomestig yng Nghonwy yn 2021 fesul is-ardal**
Ffynhonnell: Treth y Cyngor CBSC




320. Mae Siart 9 uchod yn dangos, rhwng 2015 a 2020, bod 335 o anheddau wedi gadael y gofrestr Treth y Cyngor oherwydd eu bod yn fusnesau. Mae'r rhan fwyaf ohonynt yn debygol o fod yn llety gwyliau. Nid yw hyn fwy na thebyg yn gofnod llawn o'r holl eiddo sy'n newid o fod yn

eiddo preswyl i fod yn llety gwyliau, gan nad yw pob perchennog yn sylweddoli bod modd iddynt hawlio treth busnes. Mae hynny i'w weld yn nifer yr hawliadau am ad-daliadau Treth y Cyngor, rhai ohonynt wedi'u hôl-ddyddio am gyfnod o ddeng mlynedd.

321. Yn ystod haf 2019 ymchwiliodd CBSC i eiddo a hysbysebwyd ar-lein, gan ddod i'r casgliad bod oddeutu 900 o eiddo cyfan ar gael fel llety gwyliau.

322. Mae'r farchnad llety gwyliau wedi mynd o nerth i nerth oherwydd:

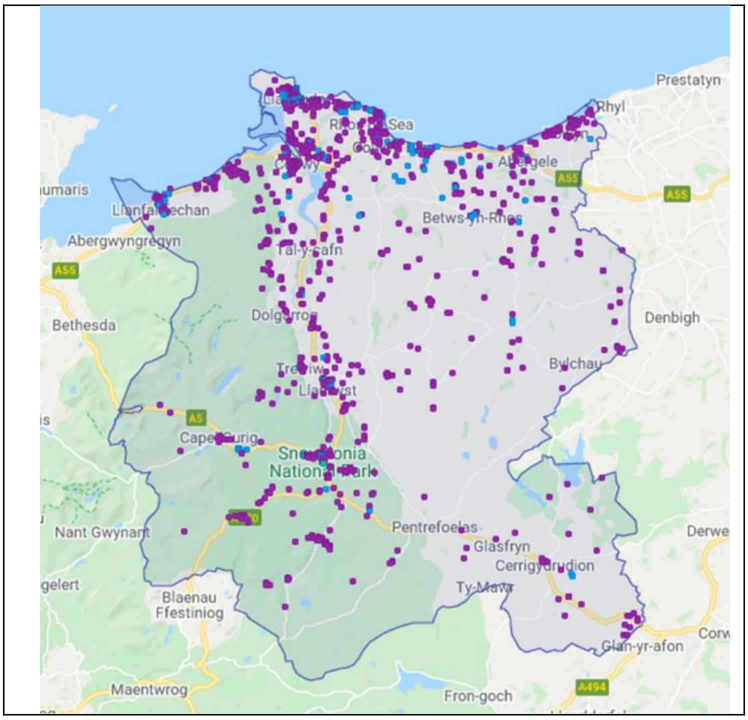
- Yr incwm a gynhyrchir o gymharu â llety preswyl. Mae cynyddu rheoliadau'r sector rhentu preifat wedi cynyddu costau cyffredinol landlordiaid; nid oes angen talu Treth y Cyngor ar lety gwyliau ond, yn hytrach, ardrethi annomestig rhatach. Mae elw llety gwyliau yn fwy na digon i gwrdd â chostau rheoli ychwanegol llety gwyliau, yn wir mae'r elw'n gallu bod hyd at bedair gwaith yn fwy nag elw ar lety preswyl.
- Gan fod premiwm Treth y Cyngor ar ail gartrefi, mae'n debyg bod rhai perchnogion yn troi eiddo yn llety gwyliau er mwyn osgoi talu'r premiwm a chael incwm, gan gadw'r eiddo'n wag ar rai adegau er mwyn iddynt hwy gael ei ddefnyddio.
- Mae llwyfannau marchnata ar-lein newydd yn hwyluso systemau archebu a thalu. Mae busnesau gwasanaethau eiddo lleol yn galluogi i berchnogion reoli eiddo o bell.
- Mae safonau llety gwyliau wedi'u pennu gan y farchnad. Mae eiddo gwledig yn fwy tebygol o dderbyn gradd F neu G gan y broses Arbed Ynni. Gan ei bod bellach yn anghyfreithlon gosod cartrefi F neu G fel llety preswyl, mae perchnogion yn gallu troi at y farchnad wyliau heb wneud gwelliannau arbed ynni. Gan fod yr adenillion ar fuddsoddiad ar hyn o bryd yn fywiog, mae eiddo yn fusnesau hyfyw gydag archebion ym misoedd braf yr haf.
- Sicrhaodd y ffenomen gwyliau gartref yn 2020 a 2021 bod y galw am lety gwyliau yn uchel iawn.
- Mae buddsoddi mewn eiddo ar y cyfandir wedi dod yn llai deniadol gan fod buddsoddwyr yn ansicr ynghylch y rheoliadau ar ôl Brexit, ac mae'r pandemig hefyd wedi cael effaith negyddol ar deithio tramor.
- Yn ystod y pandemig cafodd hyblygrwydd y farchnad breswyl breifat ei lleihau'n sylweddol gan gyfnodau rhybudd dros dro o 6 mis a chau'r gwasanaeth llys am gyfnodau amhenodol. Nid yw gosod llety gwyliau yn cyfyngu ar feddiant y landlord o'r eiddo.

323. Tra bod modd i berchnogion feddianwyr osod eu heidio eu hunain, gan aros yn rhywle arall dros dro, mae'n debygol bod y mwyafrif o'r eiddo newydd yn y farchnad wyliau dros dro wedi'u prynu i'w gosod, neu wedi bod yn llety preswyl yn y gorffennol.

324. Mae tystiolaeth anecdotaidd gan werthwyr tai Conwy yn dangos fod buddsoddwyr wedi bod yn prynu eiddo heb eu gweld yn y cnawd, gyda'r bwriad i osod yr eiddo i dwristiaid.

325. Disgwylir i'r ffenomenon gwyliau gartref arwain at don o eiddo sy'n gymwys ar gyfer yr ardrethi annomestig.

**Map 13. Lleoliad unedau gwyliau ‘eiddo cyfan’ tymor byr ar lwyfannau archebu Airbnb a Vrbo, Awst 2021.** Ffynhonnell: Airdna, Awst 2021




326. Mae Map 13 yn dangos lleoliad eiddo Airbnb a Vrbo ym mis Awst 2021. Mae 133 o eiddo wedi’u rhestru fel rhai ‘gweithredol’. Dim ond ciplun yw hyn o ddau lwyfan gosod eiddo ar-lein. Yn ogystal â’r unedau hyn mi fydd yn unedau a gynigir gan asiantaethau sy’n hysbysebu mewn mannau eraill. Ni fydd bob un o’r rhain yn newydd i’r farchnad, bydd rhai yn llety gwyliau ers tro. Bydd angen rhagor o ymchwil i nifer a chyfran anheddau yn y farchnad wyliau er mwyn cael gwell dealltwriaeth o effaith y newidiadau diweddar ar werthiannau lleol a marchnadoedd rhentu.

## Casgliadau

327. Mae cartrefi gwag yn dal yn broblem ond, ers yr asesiad diwethaf o’r farchnad, mae CBSC wedi llwyddo i droi 28 eiddo ar gyfartaledd y flwyddyn yn gartrefi.
328. Mae ail gartrefi wedi lleihau bron i 10% ers yr asesiad diwethaf, ond mae’n bur debyg nad yw’r eiddo hyn yn cael eu meddiannau’n llawn amser a’u bod, yn hytrach, yn cael eu defnyddio fel llety gosod tymor byr.
329. Ceir tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi’u trosi’n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
330. Bydd colli anheddau i ddefnyddiau amhreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol. Gall polisïau i reoli’r golled hon leihau’r lefel gyffredinol o’r galw am dai sydd heb ei fodloni.
331. Dylid ystyried polisïau i warchod llety preswyl ac i osgoi colledion i lety gwyliau.

# 15. Cyfrifo'r Gofyniad Blynyddol am Dai Fforddiadwy

332. Mae’r cyfrifiad o’r angen am dai fforddiadwy yn ystyried anghenion tai presennol ac anghenion tai yn y dyfodol, ac yn cynhyrchu 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.

333. Mae’r tablau isod yn nodi’r cyfrifiad ar gyfer cyfanswm y gofyniad blynyddol am dai fforddiadwy yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae’r cyfanswm hwn yn cynrychioli’r tai fforddiadwy a chanolradd ychwanegol y mae angen i ni 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 CDLl Conwy ac Eryri, unedau â chaniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

334. Roedd yr Asesiad blaenorol o’r Farchnad Dai Leol ar gyfer Conwy (2017-2022) yn amcangyfrif bod angen 231 o unedau ychwanegol o dai fforddiadwy’r flwyddyn.

## 2. Cyfrifiadau Anghenion Tai Fforddiadwy

335. Mae Canllawiau Technegol ar gyfer yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn nodi:

336. *‘Mae cynllunio defnydd tir yn un ffordd o fynd ati i ddarparu tai fforddiadwy.’* Canllawiau TAN 2, https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/tan2-cynllunio-tai-fforddiadwy.pdf

337. Tra bod angen cynllunio defnydd tir i ddarparu digon o dai fforddiadwy ychwanegol, mae gweithgarwch Tai, Cynllunio, Economaidd a Refeniw Strategol yr awdurdod lleol hefyd yn datblygu polisi sy’n gallu effeithio ar y farchnad agored mewn ffordd y gellir diwallu’r angen o ran tai preswyl yn well. Yn y gymhariaeth â bath (tudalen 14) byddai hyn yn lleihau llif aelwydydd mewn angen o ran tai ac yn dechrau cau’r tap. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol wedi dangos fod cyfanswm stoc anheddau Conwy yn gallu lletya ei holl breswylwyr. Mae nifer yr anheddau nad ydynt wedi’u meddiannu fel cartrefi swyddogol yn fwy na nifer yr aelwydydd mewn angen o ran tai yng Nghonwy.

338. Tra bod Llywodraeth Cymru wedi neilltuo cyllid ychwanegol sylweddol i godi tai fforddiadwy, mae hefyd yn pwysleisio’r angen am ddull ataliol i fynd i’r afael â digartrefedd e.e. i fynd i’r afael â'r angen o ran tai drwy

strategaeth Grant Cymorth Tai gynhwysfawr. Mae’r ddogfen hon hefyd yn ffurfio sylfaen dystiolaeth ar gyfer Strategaeth Grant Cymorth Tai Conwy.

339. O ganlyniad, mae dau fersiwn o’r cyfrifiad wedi'i wneud. Mae'r cyfrifiad ar gyfer cynllunio defnydd tir yn edrych ar y galw am dai cymdeithasol ym mandiau 1 a 2 o’r gofrestr dai (gan fod y rheiny ym mandiau 3 a 4 yn cynnwys rhai aelwydydd heb gysylltiad lleol â’r sir). Mae’r ail gyfrifiad yn cynnwys yr holl unigolion ar y gofrestr am dŷ cymdeithasol.

**Tabl 55 Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol**
Ffynhonnell: CBSC

| Elfen a cham yn y cyfrifiad | Nodiadau | 2021<br><br>Tai Strategol | 2021<br><br>Cynllunio Defnydd Tir Strategol |
|---|---|---|---|
| **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**<br><br>**Mae aelwydydd yn gymwys i gofrestru ar gyfer tai cymdeithasol dim ond os ydynt yn bodloni rhai meini prawf cymhwystra penodol.**<br>Dyfernir bandiau anghenion tai i ymgeiswyr dan y meini prawf canlynol:<br><br>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).<br><br>Caiff y fersiwn Cynllunio Strategol ei chyfrifo ar sail unigolion ym Mand 1 a 2 ar y Rhestr Dyrannu Tai Cymdeithasol.<br><br>Mae fersiwn y Strategaeth Tai yn cynnwys yr holl unigolion ar y gofrestr am dŷ cymdeithasol. | **1205** | **1031** |
| 2. *adio* rhai nad ydynt yn aelwydydd ar hyn o bryd ac arnynt angen tai cymdeithasol | | 0 | 0 |
| 3. *namyn* achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad | **Cam 3 Namyn achosion lle maent yn gallu fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad**<br>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. | 0 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **4. *yn gyfartal i* Gyfanswm yr angen presennol am dai (1 + 2 – 3)** | Cam cyfrifo | 1205 | 1031 |
| **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** 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 symud y rheiny sy'n meddiannu stoc fforddiadwy (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 ddidynnu swm y stoc a gaiff ei rhyddhau gan yr aelwydydd sy'n symud. | **399** | **336** |
| 6. *adio 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 eu 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. | **0** | **0** |
| 7. *adio'r* cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo | **Cam 7 Adio'r cyflenwad o unedau newydd o dai fforddiadwy yr ymrwymwyd iddo, Tuedd ddisgwyliedig o unedau newydd** Tuedd 5 mlynedd yn seiliedig ar weithgarwch y 5 mlynedd ddiwethaf | **189** | **189** |
| 8. *namyn* 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 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **9.** ***yn hafal 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 a Cham 10: yn hafal i gyfanswm yr angen ar hyn o bryd**<br>Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata. | **588** | **525** |
| **10.** ***yn gyfartal*** **i gyfanswm yr angen presennol (4 - 9)** | | **617** | **506** |
| 11. lluosi 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**<br>O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy'r awdurdod lleol – dyfarniad polisi | **20.0%** | **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**<br>Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata. | **123.4** | **101.2** |
| **N: angen newydd sy'n codi** | | | |
| 13. Aelwydydd newydd yn ffurfio – gros y flwyddyn. | **Cam 13 Aelwydydd newydd yn ffurfio**<br>Mae rhagfynegiad ynghylch nifer yr aelwydydd newydd sy'n ffurfio yn cael ei lunio ar sail amcanestyniadau poblogaeth. | **245** | **245** |
| 14. *lluosi* 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**<br>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. | **31.50** | **31.50** |
| 15. *adio* aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen | **Cam 15 Adio aelwydydd presennol sy'n dod yn rhai mewn angen**<br>Amcangyfrif o nifer yr aelwydydd presennol sy'n mynd i 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 | **225** | **212** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | (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. | | |
| 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**<br>**Cam 17 Adio mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad**<br>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. | | |
| 17. *adio* mewnfudwyr nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad | | 0 | 0 |
| **18. *yn hafal* i'r angen sy'n codi o'r newydd ((13 x 14) + 15 + 16 + 17)** | **Cam 18 Yn hafal i'r angen newydd sy'n codi**<br>Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata. | **302.17** | **289.17** |
| **S: cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn** | | | |
| 19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol | **Cam 19 Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol**<br>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. | **324** | **324** |
| 20. *adio'r* 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**<br>Tai canolradd – tai fforddiadwy am gost sylweddol is na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, sy'n fforddiadwy hyd byth. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **21.** ***yn hafal*** **i'r cyflenwad fforddiadwy (19 + 20)** | **Cam 21 Yn hafal i'r cyflenwad fforddiadwy**<br>Cam cyfrifo – nid oes angen unrhyw ddata. | **324.00** | **324.00** |
| **Diffyg neu warged net** | | | |
| **22. Diffyg ar y cyfan (12 + 18 - 21)** | **Cam 22 Diffyg ar y cyfan**<br>Cyfanswm blynyddol yr aelwydydd ac arnynt angen cymorth ar ffurf tai cymdeithasol. | **102** | **66** |

**Tabl 56 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 angen canolradd | **637** | **637** |
| **Stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen** | | | |
| (b) Cyflenwad o unedau canolradd fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd iddo | CDLl/rheoli datblygu | **189** | **189** |
| **(c) yn hafal i Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (a – b)** | | **448** | **448** |
| (d) lluosi 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% | 20.0% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **(e) yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (c x d)** | | **89.60** | **89.60** |
| **Angen newydd am dai fforddiadwy** | | | |
| **(f) prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yn ffurfio nad ydynt yn gallu prynu fflatiau neu dai teras am 3.5 x incwm"** | Dirprwy ar gyfer yr holl aelwydydd newydd nad ydynt yn gallu prynu na rhentu yn y farchnad | **46.72%** | **46.72%** |
| (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 | **31.50%** | **31.50%** |
| (h) Dirprwy ar gyfer yr angen am dai canolradd (f-g) | | **15.22%** | **15.22%** |
| (i) Aelwydydd newydd yn ffurfio – gros y flwyddyn | | **245** | **245** |
| **(j) yn hafal i'r angen newydd am dai canolradd y flwyddyn (h*i)** | | **37.29** | **37.29** |
| **Cyfanswm yr angen am dai canolradd** | | | |
| **(k) Angen presennol adio'r angen newydd sy'n dod i'r amlwg (e + j)** | Wedi'i dalgrynnu | **127** | **127** |

**Tabl 57 Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd**
Ffynhonnell: CBSC

| | | |
|---|---|---|
| Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol | **101** | **66** |
| Angen Blynyddol am Dai Canolradd | **127** | **127** |
| **CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD (2021-2026)** | **229** | **193** |

# 16. Casgliadau

## Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy

340. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi nodi angen am 229 o unedau fforddiadwy ychwanegol yn flynyddol dros y pum mlynedd nesaf (2021-2026) (fersiwn y strategaeth tai). Fodd bynnag, bu ymgais i fireinio hyn ymhellach o ran tai newydd sydd angen dyraniad tir, ac unedau y mae modd eu datblygu drwy wneud gwell defnydd o'r stoc tai bresennol. Mae nifer yr eiddo sydd angen eu cynnwys mewn cynllunio defnydd tir yn 193 y flwyddyn. Caiff prif ganfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol eu crynhoi isod.

## Tueddiadau yn y Farchnad Dai

341. Mae gan Gonwy gyfran weddol uchel o lety mewn dwylo preifat. O ganlyniad, bydd amrywiadau yn y farchnad dai yn cael effaith ar gyfran uwch o'r boblogaeth o gymharu â Chymru gyfan.

## Angen a'r galw o ran tai

342. Rhwng 2021 a 2026 amcangyfrif y bydd 245 aelwyd newydd yn ffurfio bob blwyddyn. Bydd y rhan fwyaf o'r aelwydydd newydd yn aelwydydd gydag un neu ddau o unigolion.
343. Mae yna angen o ran tai heb ei ddiwallu ar gyfer aelwydydd mwy lle nad oes cyflenwad tai cymdeithasol na dewisiadau fforddiadwy yn y farchnad.
344. Mae tueddiadau poblogaeth yn dangos bod cynnydd yn debygol yn y tymor byr. Mae'r duedd i weld y garfan 'oedran ymddeol' yn dominyddu yn parhau, tra bod nifer yr aelwydydd gydag unigolion oedran gwaith a phlant yn parhau i leihau. Mae angen rhoi ystyriaeth i ddarparu tai sy'n addas i ddiwallu anghenion poblogaeth sy'n mynd yn hŷn, gyda phwyslais penodol ar anghenion aelwydydd gyda phensiynwyr ar eu pen eu hunain.
345. Fodd bynnag, ar y cyfan, bydd newidiadau poblogaeth naturiol a dwyster yn aros yn gymharol sefydlog, a bydd llif mudo yn fwy cyfnewidiol. Mae Conwy yn lleoliad deniadol ar gyfer twristiaeth ac ymddeol. Mae mewnfudwyr gyda digon o fodd yn gallu cystadlu yn erbyn trigolion lleol wrth brynu eiddo ar y farchnad agored a'u curo. .
346. Mae canolbwyntio darpariaeth newydd ar anheddau llai yn cynyddu'r potensial i wneud mwy o dai fforddiadwy, gan fod eiddo llai fel rheol yn rhatach ac yn diwallu anghenion aelwydydd newydd a phrynwyr tro cyntaf yn well nag anheddau mwy.
347. Bydd anheddau llai yn y sector cymdeithasol yn galluogi'r rheiny gyda diffyg rhwng y rhent sy'n ddyledus a swm eu budd-dal tai i symud i eiddo llai, gan ryddhau llety sy'n addas i deuluoedd.

348. Mae’r galw am dai canolradd yn cynyddu wrth i brisiau tai ar y farchnad gynyddu.

## Cyflenwad tai

349. Mae gan Gonwy niferoedd a chanrannau isel o dai cymdeithasol o gymharu â gweddill Cymru.
350. Nid yw'r cyflenwad o dai newydd, yn arbennig tai fforddiadwy, wedi dal i fyny â'r galw yng Nghonwy. Ar gyfartaledd, mae Conwy wedi darparu 60 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd diwethaf.
351. Mae’n amlwg bod yr heriau wrth ddatblygu digon o dai cymdeithasol i gwrdd â blynyddol o alw wedi cronni yn rhy fawr i’w datrys yn y tymor byr.
352. Mae cynlluniau rhentu cymdeithasol yn darparu niferoedd isel o eiddo marchnad ar gyfer aelwydydd incwm isel neu ddigartref. Efallai y byddai’n werth cynnal gwerthusiad pellach o’r gost a/neu fudd-daliadau.
353. Gall darpariaeth ar gyfer aelwydydd un unigolyn yn y farchnad leihau’r niferoedd sy’ch chwilio am dai cymdeithasol. Gall polisïau i annog darpariaeth llety a rennir yn y sector preifat gael effaith gadarnhaol ar yr angen am ddatrysiadau cymdeithasol.
354. Dylid ystyried rôl polisïau a strategaethau i ehangu’r cyflenwad cyffredinol o dai addas (e.e. Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl; darparu tai â chymorth digonol i bobl ddiamddiffyn).
355. Dylai ystyriaethau ynglŷn â sut i greu’r amgylchedd i aelwydydd symud i lety o faint addas a/neu fforddiadwy o fewn y stoc tai bresennol fod yn rhan o’r datrysiad i fynd i’r afael â thai anaddas a’r angen o ran tai fforddiadwy.

## Incwm Aelwydydd

356. Yng Nghonwy, mae aelwydydd sydd wedi ymddeol, ar gyfartaledd, â mwy o fodd nag aelwydydd tebyg mewn rhannau eraill o’r DU.
357. Mae aelwydydd oedran gweithio yn fwy tebygol o fod mewn gwaith o gymharu ag ardaloedd eraill o Gymru. Fodd bynnag, mae gwaith tymhorol a hunangyflogaeth yn rhoi rhai rhannau o’r gweithlu dan anfantais wrth geisio sicrhau llety.
358. Mae dynion a phobl iau yn fwy tebygol o fod yn ddi-waith. Mae gan hyn oblygiadau ar gyfer polisïau a strategaethau i liniaru anghydraddoldebau.
359. Mae oddeutu un rhan o bump o aelwydydd Conwy yn derbyn budd-dal sy’n ymwneud â thai.

## Fforddiadwyedd

360. Mae 46.7% o’r aelwydydd newydd sy’n ffurfio wedi’u prisio allan o’r mathau rhataf o dai ar y farchnad agored.
361. Ar y cyfan, mae tenantiaethau newydd ar y farchnad yn rhy ddrud i aelwydydd incwm isel. Mae capiau’r Lwfans Tai Lleol yn annigonol i sicrhau tegwch er mwyn i aelwydydd incwm isel ddiogelu neu gynnal tenantiaethau yn y farchnad agored.

### Angen Arbenigol

362. Byddai ystyriaethau pellach o anghenion tai pobl ddiamddiffyn o fudd wrth gynnal asesiadau yn y dyfodol.
363. Mae ymgeiswyr ar gyfer eiddo cymdeithasol wedi'i addasu neu a ellir ei addasu yn gorfod aros am gyfnod anghymesur am eiddo addas.
364. Dylid ystyried anghenion poblogaeth sy'n heneiddio wrth gynllunio datblygiadau newydd.
365. Mae'r rhan fwyaf o ddarparwyr tai arbenigol yn fusnesau preifat ac felly wedi'u heffeithio'n uniongyrchol gan amodau'r farchnad. Mae'r pandemig wedi cael effaith negyddol ar hyfywedd busnesau. Mae tai arbenigol hefyd yn gofyn am y gofal cartref neu'r cymorth angenrheidiol i wneud yr eiddo'n addas.

### Cyfraddau Llenwi Anheddau

366. Mae tai gwag yn dal yn broblem ond, ers yr asesiad diwethaf o'r farchnad, mae CBSC, ar gyfartaledd, wedi llwyddo i droi 28 eiddo'r flwyddyn yn gartrefi.
367. Mae ail gartrefi wedi lleihau bron i 10% ers yr asesiad diwethaf, ond mae'n bosibl nad yw rhai o'r eiddo hyn yn cael eu meddiannau'n llawn amser a'u bod, yn hytrach, yn cael eu defnyddio fel llety gosod tymor byr.
368. Ceir tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi'u trosi'n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf.
369. Mae colli anheddau i ddefnyddiau amhreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol. Gall polisïau i reoli'r niferoedd a gollir yn y ffordd hon leihau lefel gyffredinol o'r angen am dai sydd heb ei ddiwallu.

### Monitro ac Adolygu

370. Bydd Llywodraeth Cymru yn cyflwyno fframwaith newydd yn 2022. Rhagwelir y bydd angen adolygiad er mwyn deall effaith y pandemig ar y farchnad dai yn well.
371. Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei adolygu'n rheolaidd i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn sail dystiolaeth gyfoes i hysbysu penderfyniadau strategol ynghylch tai.

## Rhestr Termau

**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 oedrannus 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 phrisiau neu renti tai marchnad, o 20% yn nodweddiadol.

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

**Lwfans Tai Lleol (LTLl)** – Budd-dal 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** – Dadansoddiad o'r farchnad dai leol sy'n galluogi'r awdurdod i ddatblygu dealltwriaeth o natur a maint yr anghenion tai yn ei ardal.

**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.

**Tai'r Farchnad Agored** – 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 benthyca morgeisi arbenigol i brynu eiddo**.**

**Angen Blaenoriaethol** – Ystyrir bod aelwyd ddigartref ag angen blaenoriaethol ddiamddiffyn 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.

**Rhentu Doeth Cymru** – Gweinyddwr cofrestr landlordiaid preifat Llywodraeth Cymru. Mae'r asiantaeth yn darparu hyfforddiant trwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau.

**Landlord Cymdeithasol Cofrestredig** – Sefydliad nad yw'n gwneud elw 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.

**Cydberchnogaeth** – 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 a rennir** – Llety o fewn annedd sy'n rhannu cegin neu gyfleusterau ymolchi. Gall hyn gynnwys lletywr sy'n byw gyda landlord, neu mewn tenantiaeth a rennir. Maeth o dŷ amlfeddiannaeth. Os oes mwy na 3 yn rhannu, bydd yn destun rheolaeth gynllunio.

**Cyfradd ystafell a rennir** – Yr enw a roddir ar gap Lwfans Tai Lleol sy'n berthnasol i aelwydydd un unigolyn dan 35 mlwydd oed. Mae yna eithriadau i'r rheiny sy'n byw mewn lleoliadau sefydliadol a gyda gwendid penodol. Mae'r term yn cyfeirio at ystafell mewn annedd a rennir, yn hytrach nag ystafell a rennir.

**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** – 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 parti; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans

| Tabl | Teitl | Tudalen |
|---|---|---|
| 1 | Gofodau aelwyd fesul math o lety | 17 |
| 2 | Crynhoad o ddefnydd eiddo ar draws deiliadaethau Conwy a Chymru | 19 |
| 3 | Prisiau Tai Canolrifol; Cymhareb incymau aelwyd canolrifol a’r diffyg mewn benthyca | 24 |
| 4 | Prisiau Tai Chwartel Isaf; cymhareb incymau aelwyd canolrifol a’r diffyg mewn benthyca. | 24 |
| 5 | Aelwydydd wedi’u prisio allan o’r farchnad 2020 | 25 |
| 6 | Newidiadau mewn prisiau tai (£) a maint gwerthiannau (nifer) fesul math o lety 2020 | 27 |
| 7 | Nifer a chyfran y gofodau aelwyd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru a Chonwy yn 2020 | 36 |
| 8 | Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Chwefror 2021 | 39 |
| 9 | Dadansoddiad o hysbysebion eiddo rhent preifat yn Sir Conwy, Mai-Awst 2021 | 39 |
| 10 | Tai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy | 41 |
| 11 | Lefelau rhent misol 2019 | 43 |
| 12 | Amcangyfrif o’r rhenti wythnosol yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020 | 44 |
| 13 | Incwm canolrifol aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 35%, a lefel rent fisol fforddiadwy | 45 |
| 14 | Incwm chwartel isaf aelwyd, trothwy fforddiadwyedd 25%, a rhent misol fforddiadwy | 45 |
| 15 | Rhent preifat fel cyfran o incwm yr aelwyd yn 2019 | 46 |
| 16 | Amcangyfrif o’r diffyg misol rhwng capiau’r Lwfans Tai Lleol a’r rhenti a hysbysebwyd (£) yn Sir Conwy fesul is-ardal a maint eiddo, Mehefin 2020. | 47 |
| 17 | Y stoc tai rhentu cymdeithasol, 2018/19 | 50 |
| 18 | Darparwyr Stoc Tai Cymdeithasol, Mawrth 2018/19 | 51 |
| 19 | Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, 2019/20 | 51 |
| 20 | Lefelau rhent wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhaliol, 2019/20 | 54 |
| 21 | Lefelau rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (anheddau anghenion cyffredinol), 2019/20 | 55 |
| 22 | Poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy fesul grŵp oedran | 56 |
| 23 | Poblogaeth ardaloedd cymharol, 2019 | 57 |
| 24 | Amcanestyniadau poblogaeth 2019-2039 | 59 |
| 25 | Incwm Blynyddol Aelwydydd (2020) | 63 |
| 26 | Cyflenwad llafur – y boblogaeth oedran gweithio a gweithgarwch economaidd (seiliedig ar breswylwyr) | 65 |
| 27 | Hawlwyr budd-daliadau fesul grŵp cleient a math o fudd-dal (Tachwedd 2020) | 66 |
| 28 | Ffigyrau diweithdra ar sail y nifer sy’n hawlio budd-daliadau ym Mwrdeistref Sirol Conwy (Awst 2021) | 68 |
| 29 | Budd-daliadau cysylltiedig â thai (Chwefror 2021) | 69 |
| 30 | Nifer y tenantiaid sy’n hawlio budd-daliadau tai fesul math o landlord | 69 |
| 31 | Newid rhagamcanol yn niferoedd aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy, 2021-25 (aelwydydd newydd sy’n ffurfio) | 75 |
| 32 | Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn ôl math o aelwyd, 2018-2033 | 77 |
| 33 | Canran y newid yn ôl math o aelwyd | 79 |

| | | |
|---|---|---|
| 34 | Ymgeiswyr ar restr aros ULIMaD, Ebrill 2021 | 82 |
| 35 | Aelwydydd mewn llety dros dro | 83 |
| 36 | Aelwydydd mewn llety dros dro Ionawr-Mawrth 2020/21 | 84 |
| 37 | Gorlenwi | 87 |
| 38 | Nifer yr aelwydydd ar gofrestr ULIMaD sydd angen tŷ mwy fesul deiliadaeth bresennol, Ebrill 2021 | 88 |
| 39 | Nifer yr ymgeiswyr ULIMaD sydd angen 4 ystafell wely neu fwy fesul deiliadaeth bresennol | 88 |
| 40 | Ceisiadau ULIMaD sy'n gofyn am eiddo wedi'i addasu neu mae modd ei addasu i ddiwallu anghenion fesul maint yr eiddo | 90 |
| 41 | Wedi'i diddymu | 90? |
| 42 | Dementia 2015-2035 | 91 |
| 43 | Prinder disgwyliedig yn nifer y tai preswyl a thai â chymorth erbyn 2030 | 93 |
| 44 | Nifer a newid mewn gwelyau cofrestredig ar gyfer yr henoed a'r henoed meddyliol eiddil 2017 a 2021 | 94 |
| 45 | Nifer yr unedau llety gofal ychwanegol ac ymgeiswyr a gymeradwywyd, Medi 2021 | 95 |
| 46 | Rhagamcan o nifer y bobl 16+ oed â salwch meddyliol yn ôl math o salwch | 96 |
| 47 | Newid a ragwelir yn nifer yr aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn ôl math o aelwyd | 98 |
| 48 | Cyfanswm y cyllid ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol, 2017-2021 | 103 |
| 49 | Cyflenwad o dai fforddiadwy 2017-2022 | 103 |
| 50 | Gwir gyflenwad o dai fforddiadwy 2017-21 | 104 |
| 51 | Gofodau aelwyd fesul math o ddeiliadaeth | 105 |
| 52 | Nifer a chanran yr eiddo gwag yn ôl y cyfnod y maent wedi bod yn wag, 2013- 2021 | 108 |
| 53 | Anheddau gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto trwy weithredu uniongyrchol gan CBSC | 109 |
| 54 | Ail Gartrefi fesul Ardal Cyngor Cymuned 2021 a 2016 | 110 |
| 55 | Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol | 117 |
| 56 | Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd | 121 |
| 57 | Cyfrifiad o gyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd | 123 |
| 58 | Cyfrifiad o'r Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd, gan gynnwys cyflenwad yr ymrwymwyd iddo | 124 |


**Tabl Siartiau**


| **Siart** | **Teitl** | **Tudalen** |
|---|---|---|
| 1 | Dosbarthiad Mathau o Eiddo yn ôl is-ardaloedd yr Asesiad | 18 |
| 2 | Nifer y Gwerthiannau Marchnad Cofrestredig fesul is-ardal yn 2020 | 22 |
| 3 | Cyfanswm y Tai a werthwyd yn ôl math yr eiddo 2008-20, Sir Conwy | 23 |
| 4 | Prisiau tai a nifer y tai a werthwyd Ebrill 2000-Mai 2019 | 26 |
| 5 | Eiddo canolradd ar osod yng Nghonwy fesul is-ardal, 2021 | 33 |
| 6 | Ceisiadau am dai canolradd yng Nghonwy fesul is-ardal 'dewis cyntaf' | 34 |
| 7 | Pryniadau Cymorth i Brynu wedi'u cwblhau yng Nghonwy 2014-2021 | 35 |
| 8 | Dosbarthiad eiddo sector rhentu preifat cofrestredig fesul is-ardal a nifer yr ystafelloedd gwely | 38 |

| | | |
|---|---|---|
| 9 | Nifer y tai cymdeithasol fesul 100 o aelwydydd ar draws yr holl Awdurdodau Lleol yng Nghymru | 52 |
| 10 | Amcangyfrifon poblogaeth ac amcanestyniadau ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy, 1991-2043 | 58 |
| 11 | Newid blynyddol mewn poblogaeth o ganlyniad i fudo a newid naturiol | 60 |
| 12 | Nifer y trigolion sy’n economaidd weithgar (16-64 oed) | 64 |
| 13 | Nifer y derbynyddion budd-dal cysylltiedig â thai yng Nghonwy (Mawrth 2010 – Chwefror 2021) | 68 |
| 14 | Hawliadau meddiannu morgeisi a landlord chwarterol yng Nghonwy (2003-2021) | 72 |
| 15 | Adfeddiannau gan gwmnïau morgeisi a landlordiaid yng Nghonwy bob chwarter (2003-2021) | 73 |
| 16 | Adfeddiannau Landlordiaid Cymdeithasol a Phreifat 2021-2021 | 74 |
| 17 | Maint cyfartalog aelwyd yn ystod canol 2018, fesul awdurdod lleol | 78 |
| 18 | Rhestr aros am dai cymdeithasol yng Nghonwy | 80 |
| 19 | Nifer y bobl 65+ yng Nghonwy a ragwelir a fydd yn datblygu dementia, 2020-2040 | 92 |
| 20 | Cyfanswm y boblogaeth 18+ sy’n derbyn gwasanaethau preswyl | 93 |
| 21 | Gweithgarwch adeiladu tai 2001 - 2020 | 99 |
| 22 | Cyflenwi tai fforddiadwy a nifer yr unedau a ariennir gan grantiau cyfalaf neu eraill 2011-2020 | 100 |
| 23 | Tai fforddiadwy newydd fesul math | 101 |
| 24 | Dosbarthiad datblygiadau tai cymdeithasol fesul maint ac is-ardal, 2017-21 | 102 |
| 25 | Dosbarthiad tai cymdeithasol newydd yng Nghonwy fesul is-ardal, 2017-21 | 102 |
| 26 | Dosbarthiad eiddo gwag yng Nghonwy fesul dosbarth ac ers pryd maent yn wag, 2021 | 103 |
| 27 | Canran yr anheddau gwag hirdymor Dosbarth C yng Nghonwy a Chymru | 107 |
| 28 | Eiddo dan ardrethi annomestig yng Nghonwy yn 2021 fesul is-ardal | 112 |
| 29 | Eiddo sy’n newid i ardrethi annomestig yng Nghonwy yn 2021 fesul is-ardal | 112 |


**Tabl Mapiau**


| Map | Teitl | Tudalen |
|---|---|---|
| 1 | Map o Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy | 12 |
| 2 | Ardaloedd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol ac Ardaloedd Cyngor Cymuned | 13 |
| 3 | Cyfran yr eiddo sy’n cael ei feddiannu gan eu perchnogion | 20 |
| 4 | Prisiau Tai 2020 | 21 |
| 5 | Lleoliad Tai Fforddiadwy | 32 |
| 6 | Y Sector Rhentu Preifat | 37 |
| 7 | Cyfradd Tai Cymdeithasol | 53 |
| 8 | Dwysedd Poblogaeth fesul ward ac is-ardal yr Asesiad | 61 |
| 9 | Galw am Dai Cymdeithasol 2021 | 81 |
| 10 | Dosbarthiad o’r galw am eiddo ar rent canolradd fesul is-ardal, 2021 | 85 |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Dosbarthiad o’r galw am eiddo canolradd i’w brynu fesul is-ardal, 2021 | 85 |
| 12 | Ail gartrefi fel cyfran o’r holl anheddau | 111 |
| 13 | Lleoliad unedau gwyliau ‘eiddo cyfan’ tymor byr ar lwyfannau archebu Airbnb a Vrbo, Awst 2021 | 114 |


**Tabl Ffigurau**


| **Ffigwr** | **Teitl** | **Tudalen** |
|---|---|---|
| 1 | Cymhariaeth â bath | 15 |


**Arall**


| **Bocs** | **Teitl** | **Tudalen** |
|---|---|---|
| A | Y diweddaraf am amodau Prisiau Tai’r Farchnad yn 2021 | 28 |
| | Siart a - Mynegai Prisiau Tai Blynyddol 2017-2021 | 29 |
| | Siart b – Cyfartaledd Prisiau Tai yng Nghonwy 2017-2021 | 29 |
| | Tabl A - Amcangyfrif ar gyfer Chwartel Isaf a Phrisiau Tai Canolrifol 2021 fesul is-ardal yn seiliedig ar gynnydd y Mynegai Prisiau Tai. Awst 2021 | 30 |
| B | Cynnyrch Tai Canolradd | 31 |