



Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

Gorffennaf 2019

PC 11: Cyfrifiad Anghenion Tai Fforddiadwy

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cynnwys

Crynodeb o'r prif bwyntiau.....	4
Yr hyn y mae'r papur hwn yn ei ddangos.....	4
Yr hyn nad yw'r papur hwn yn ei ddangos	5
Y cefndir.....	6
Diben y papur hwn.....	6
Diffiniad o dai fforddiadwy.....	6
Adran 1 – Cyfrifo anghenion tai fforddiadwy.....	8
Aseiad Marchnad Dai Lleol 2017-22	8
Ffigur newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer y galw am dai.....	8
Nodiadau ar y fethodoleg ar gyfer y cyfrifiad newydd o'r galw am dai.....	10
Adran 2 – Darparu unedau tai fforddiadwy newydd.....	12
Faint o dai fforddiadwy ydym ni'n eu sicrhau drwy'r ddarpariaeth newydd?	12
Pwerau cyfyngedig awdurdodau cynllunio lleol a chyfyngiadau ar eu gallu i ddarparu tai fforddiadwy.....	15
Adran 3 – Ym mha ffyrdd eraill y gallwn fodloni'r angen	17
Darpariaeth yn y sector rhentu preifat.....	17
Dychwelyd cartrefi gwag i'r farchnad dai.....	18
Tanfeddiannu	18
Cymorth i ddod yn berchnogion cartrefi.....	20
Aelwydydd sydd wedi'u cartrefu yn barod ond sydd angen cymorth (amgen) i gael tŷ fforddiadwy.....	21

Crynodeb o'r prif bwyntiau

Ceir esboniad llawnach o'r pwyntiau bwled a restrir uchod ym mhrif gorff yr adroddiad.

Yr hyn y mae'r papur hwn yn ei ddangos

Tai fforddiadwy yw'r tai a ddarperir i rai nad yw eu hanghenion wedi'u bodloni yn y farchnad agored. Mae'n cynnwys tai cymdeithasol a thai canolradd. Nid yw'n cynnwys tai cost isel y farchnad.

Yn ôl y cyfrifiad yn Asesiad Marchnad Dai Leol y Cyngor ar gyfer 2017-22, ceir ffigur o oddeutu 230 ar gyfer anghenion tai fforddiadwy dros bob un o'r pum mlynedd nesaf.

Gan ddefnyddio methodoleg newydd Llywodraeth Cymru i gyfrifo anghenion tai fforddiadwy, byddai angen gostwng y ffigur ar gyfer anghenion blynyddol. O ran yr opsiwn twf a ffafrir yn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, byddai hyn yn golygu gostyngiad i 180 y flwyddyn am y pum mlynedd cyntaf yng Nghyfnod y Cynllun. Mae'r gostyngiad hwn yn deillio'n bennaf o newid i'r dull o gyfrif angen presennol sydd heb ei fodloni. Bydd angen sy'n codi o'r newydd yn amrywio ar sail yr amcanestyniadau a ddefnyddir ar gyfer twf aelwydydd a'r boblogaeth¹.

Nid yw'r ffigur 'sylfaenol' ar gyfer anghenion tai fforddiadwy yn trafod yr angen i adeiladu cartrefi newydd yn unig – mae'n golygu aelwydydd mewn angen, a gellir defnyddio sawl mecanwaith gwahanol i fodloni'r angen hwnnw.

Mae ffigurau cwblhau tai newydd yn y gorffennol yn dangos bod lefelau darparu tai fforddiadwy yn isel. Mae'r cyfartaledd dros bum mlynedd yn dangos mai cartrefi fforddiadwy oedd i gyfrif am tua 26% o'r holl adeiladau newydd – cyfartaledd blynyddol o 64 o dai. Nid yw hyn ond tua 28% o'r cyfanswm angenrheidiol a nodwyd drwy'r cyfrifiad anghenion tai cyfredol, a 35% o'r ffigur gostyngol a gynhyrchir drwy'r dull cyfrifo newydd, a'r opsiwn twf a ffafrir sydd wedi'i gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd. O eithrio'r datblygiad a ariennir drwy grant cyfalaf gan Lywodraeth Cymru, mae lefelau darparu tai fforddiadwy yn llawer llai. Yn y pum mlynedd diwethaf adeiladwyd llai na 20 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn – dim ond 8% o'r LHMA blynyddol cyfredol a 10% o'r targed gan ddefnyddio'r methodoleg newydd a'r opsiwn twf a ffafrir.

Mae darparu tai fforddiadwy yn broblem fawr a chymhleth a gall sawl elfen effeithio ar y gallu i ddarparu cartrefi newydd sydd y tu hwnt i gwmpas dylanwad yr awdurdod cynllunio lleol. Hyd yn oed o fewn y system gynllunio, cyfyngir ar bwerau awdurdodau cynllunio lleol.

¹O ddefnyddio'r un amcanestyniad ar gyfer twf aelwydydd yn y dyfodol ag a ddefnyddiwyd yn Asesiad Marchnad Dai Leol 2017-2022, y ffigur fyddai tua 130 y flwyddyn yn y pum mlynedd cyntaf dros gyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, mae amcanestyniad y Cynllun Datblygu Lleol Newydd ar gyfer twf wedi'i ddiweddarau.

Mae data yn awgrymu bod oddeutu 40%-60% o'r holl aelwydydd ag anghenion tai fforddiadwy sy'n cael eu cefnogi ar hyn o bryd oddi mewn i'r sector rhentu preifat. (Ffynonellau: Ystadegau Budd-dal Tai a data a gasglwyd ar Ddigartrefedd, Llywodraeth Cymru).

Dylai'r cynnydd cyffredinol yng nghyfanswm y stoc tai yn sgil dychwelyd cartrefi gwag i'r farchnad dai gael effaith gadarnhaol ar bwysau cyflenwi cyffredinol. Bydd tua 10 o gartrefi fu gynt yn wag yn dychwelyd i'r stoc tai fel unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn.

Mae lle i wneud trefniadau gwell i baru'r stoc tai â meddianwyr ym mhob sector. Gallai hyn leihau'r pwysau ar y farchnad dai, o ran fforddiadwyedd ac o fewn y stoc tai yn gyffredinol. Ceir tystiolaeth o danfeddiannu ar draws yr holl sectorau tai.

Yr hyn nad yw'r papur hwn yn ei ddangos

Ffigur ar gyfer nifer yr adeiladau newydd sydd eu hangen i fodloni'r angen am dai fforddiadwy.

Mecanweithiau darparu manwl neu argymhellion o ran polisi er mwyn bodloni'r angen am dai fforddiadwy.

Gwybodaeth fanwl am aelwydydd sydd wedi'u cartrefu ar hyn o bryd, ond sydd angen cartref fforddiadwy o fath arall.

Y cefndir

Diben y papur hwn

Lluniwyd y papur hwn i roi gwybodaeth gefndirol am y cyfrifiad anghenion tai fforddiadwy, a'r modd y mae'n effeithio ar Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy 2018-2033 a gynhrychir gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Bydd yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer camau strategaeth a ffafrir ac adneuo'r broses.

Nod y papur yw creu dealltwriaeth well o'r cyfrifiad anghenion fforddiadwy a'r modd y mae'n gysylltiedig â'r gofyniad am anheddau newydd yn y Fwrdeistref Sirol. Bydd yn sail ar gyfer ffigurau angen blynyddol, ac mae'n awgrymu mecanweithiau darparu y gellid bod angen eu hystyried ymhellach ochr yn ochr ag unrhyw ddarpariaeth o ran anheddau newydd.

Mae'r papur yn ystyried y cyfrifiad anghenion fforddiadwy fel y'i nodwyd yn Asesiad Marchnad Dai Leol y Cyngor ar gyfer 2017-22 (LHMA), a'r canlyniadau posibl yn sgil mabwysiadu methodoleg newydd Llywodraeth Cymru er mwyn cyfrifo'r angen am dai. Caiff y fethodoleg newydd hon hefyd ei chymhwyso i'r opsiynau twf a gyflwynwyd yn ystod cam cyfranogiad rhanddeiliaid allweddol ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol Newydd. Cyflwynir ffigurau ar unedau tai fforddiadwy newydd a ddarparwyd yn y gorffennol hefyd er gwybodaeth.

Cynhrychwyd y papur gan Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r Uwch Ymchwilydd yn y tîm yn aelod o Grŵp Technegol y Galw a'r Angen am Dai o fewn Llywodraeth Cymru, sydd yn gyfrifol am ddatblygu methodoleg y ffigurau rhanbarthol a chenedlaethol newydd ar gyfer yr angen a'r galw am dai. Mae ganddi hefyd dros ugain mlynedd o brofiad o weithio gydag asesiadau anghenion tai, gan gynnwys helpu i ddatblygu'r fethodoleg gyfredol a ddefnyddiwyd yn LHMA y Cyngor.

Diffiniad o dai fforddiadwy

Daw'r diffiniad a ganlyn o dai fforddiadwy, a ddefnyddir drwy'r papur hwn, o Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2) ym Mholisi Cynllunio Cymru, sef Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

Tai fforddiadwy [yw] tai a ddarperir i'r rheiny nad yw eu gofynion yn cael eu bodloni gan y farchnad agored. Dylai tai fforddiadwy:

- *ddiwallu anghenion aelwydydd sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol; a*
- *chynnwys darpariaeth fod y cartref yn parhau yn fforddiadwy i aelwydydd sy'n gymwys yn y dyfodol, neu os bydd cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu bod datblygiad i berchenogaeth lawn yn digwydd, rhaid ailgylchu unrhyw gymhorthdal i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.*

Mae'r term hwn yn rhannu'n ddau is-gategori:

- ***tai rhent cymdeithasol*** – darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth y Cynulliad;
- ***tai canolradd*** – lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.

Adran 1 – Cyfrifo anghenion tai fforddiadwy

Bydd cyfrifiad anghenion tai fforddiadwy yn ystyried ar anghenion tai fforddiadwy sydd heb eu bodloni a'r anghenion posibl yn y dyfodol, ac yn cyfrifo amcangyfrif blynyddol o nifer yr aelwydydd fydd angen cymorth i gael mynediad at dŷ fforddiadwy. Mae hyn yn ychwanegol at aelwydydd sydd eisoes yn derbyn cymorth.

Asesiad Marchnad Dai Lleol 2017-22

Mae'r cyfrifiad sydd wedi'i gynnwys yn Asesiad Marchnad Dai Leol y Cyngor ar gyfer 2017-22 yn rhoi **ffigur o oddeutu 230 ar gyfer anghenion tai fforddiadwy dros bob un o'r pum mlynedd nesaf**. Mae hyn yn cynnwys aelwydydd sydd angen cymorth i gael tŷ cymdeithasol a thŷ canolradd. Disgwylir y bydd angen mynd i'r afael ag angen presennol dros y pum mlynedd cyntaf, ac mai ond anghenion newydd y bydd yn rhaid ymdrin â hwy ar ôl hynny.

Fodd bynnag, mae'r ffigur anghenion presennol ar gyfer y cyfrifiad hwn yn cynnwys yr holl aelwydydd ar Gofrestr Tai Gyffredin Conwy (SARTH). Mae'n rhaid bodloni meini prawf llym yn gysylltiedig ag anghenion tai er mwyn cael eich cynnwys ar y gofrestr, ond nid yw'r holl aelwydydd arni heb gartref ar hyn o bryd. Bydd gan y rhan fwyaf ohonynt ryw fath o lety, er nad yw'r llety hwnnw'n ddigonol, ac nad oes angen tŷ newydd arnynt, dim ond tŷ gwahanol (neu addasiadau priodol i'w cartref presennol er mwyn iddo fodloni eu hanghenion yn well). Cafwyd trafodaeth hirdymor ynghylch a ddylid cyfrif y bobl hyn yn bendant fel rhai ag anghenion tai fforddiadwy, a gallai eu cynnwys wrth gyfrifo chwyddo'r ffigurau angen presennol. Nid yw ffigur newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer y galw am dai yn cynnwys y rhan fwyaf o bobl sydd wedi'u cartrefu ar hyn o bryd (hyd yn oed os yw'r cartref hwnnw'n annigonol), onid yw'r aelwyd presennol yn bodloni meini prawf llym yn gysylltiedig â gorlenwi.

Mae'r fethodoleg hefyd yn cynnwys y cyflenwad o dai o fewn y cyfrifiad hwn, gan ystyried y stoc tai cymdeithasol presennol, y trosiant o fewn y stoc hwnnw, ac unrhyw dai fforddiadwy sydd eisoes o fewn y system gynllunio (cyflenwad tai fforddiadwy ymrwymedig) Bydd ffigurau weithiau'n cael eu cyfrif yn un rhan o'r cyfrifiad ac wedyn yn cael eu didynnu (yn rhannol) mewn rhannau eraill, a all olygu eu bod yn cael eu cyfrif ddwywaith.

Mae'r fethodoleg hon, a ddefnyddiwyd ar gyfer cyfrifiad anghenion tai fforddiadwy Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn amrywiad ar y fethodoleg a gyflwynwyd yn wreiddiol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cylch 2008 o Asesiadau Marchnad Dai Leol (LHMA).

Ffigur newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer y galw am dai

Drwy ddefnyddio methodoleg newydd Llywodraeth Cymru i gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy, **mae'r ffigur anghenion blynyddol yn gostwng i oddeutu 130 y flwyddyn** dros y pum mlynedd cyntaf yng nghyfnod y Cynllun. Mae'r gostyngiad hwn yn deillio'n bennaf o newid i'r dull o gyfrif angen presennol sydd heb ei fodloni.

Mae'r tabl isod yn dangos sut y byddai'r ddwy fethodoleg yn cymharu ar gyfer yr LHMA cyfredol. Y mae'n dangos hefyd y ffigurau anghenion tai fforddiadwy posibl ar gyfer yr opsiynau twf a gyflwynir yn 'Papur Cefndir 01: Adroddiad Opsiynau Lefel Twf' a luniwyd ar gyfer ymgynghori ar y strategaeth a ffafrir ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol Newydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Yn ôl y senario twf hwn y **ffigur anghenion blynyddol fyddai oddeutu 180 y flwyddyn ar gyfer y pum mlynedd cyntaf yng Nghyfnod y Cynllun.**

Ysgogir y gwahaniaeth rhwng opsiwn twf y CDLI Newydd (CDLIN) a'r ffigur sy'n deillio o'r fethodoleg newydd ar gyfer amcangyfrif yr angen am dai gan y gwahaniaeth mewn anghenion sy'n codi o'r newydd. Bydd anghenion sy'n codi o'r newydd yn amrywio yn dibynnu ar yr amcanestyniad a ddefnyddir ar gyfer twf aelwydydd a'r boblogaeth yn y dyfodol. Mae'r ffigurau presennol ar gyfer anghenion sydd heb eu bodloni yn dal i fod yr un peth ar gyfer y fethodoleg newydd a'r opsiynau twf yn y CDLIN.

Tabl 1: aelwydydd sydd angen cymorth tai fforddiadwy

Ffynhonnell: Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

	LHMA Presennol		Opsiwn Twf a Ffafrir y CDLIN
	Yr hen ddull	Y dull newydd	
Gofyniad dros y pum mlynedd cyntaf (2018/19-2022/23)	1,160	650	910
Cyfartaledd blynyddol dros y pum mlynedd cyntaf	230	130	180
Gofyniad dros y 10 mlynedd nesaf (2023/24-2032/33)	1,530	430	1,240
Cyfartaledd blynyddol dros y 10 mlynedd nesaf	150	40	120
Cyfanswm dros gyfnod y cynllun	2,690	1,080	2,160

Opsiwn twf a ffafrir: amcanestyniad yn seiliedig ar gyflogaeth – 1,850 o swyddi ychwanegol

Mae'r ffigurau hyn ar gyfer aelwydydd yn hytrach nag anheddau/cartrefi. Diffinnir aelwyd fel 'un unigolyn sy'n byw ar ei ben ei hun; neu grŵp o bobl (nad ydynt o reidrwydd yn perthyn) sydd yn byw yn yr un cyfeiriad ac yn rhannu cyfleusterau coginio ac ystafell fyw neu lolfa neu ystafell fwyta'. Anheddau yw'r manau (tai, fflatiau ac ati) y mae'r aelwydydd yn byw ynddynt.

Yn y fethodoleg hon, caiff niferoedd mwy eu cynnwys yn y pum mlynedd cyntaf yng Nghyfnod y Cynllun drwy gynnwys angen presennol y disgwylir ei fodloni yn y cyfnod hwn o bum mlynedd. Mae'r lefelau angen cyffredinol hefyd ar eu huchaf yn y blynyddoedd cynnar yng nghyfnod yr amcanestyniad ar gyfer anghenion newydd sy'n codi, felly ni ellir cymharu'r cyfartaleddau'n uniongyrchol â'r rhai yn y papurau cefndir ar gyfer opsiynau twf a luniwyd i gyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd.

Cyhoeddwyd ffigurau newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer y galw am dai ar 30 Ionawr 2018. Fe'u defnyddir yn sail i ddatblygu polisi tai a'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu ei gyhoeddi yn 2020. Mae'r ffigurau ar gyfer aelwydydd mewn angen, yn hytrach nag anheddau/na chartrefi Maent yn disodli'r ffigurau a gyhoeddwyd yn 'Yr Angen a'r Galw am Dai yng Nghymru 2006-2026' a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Lywodraeth Cymru i bennu targedau darparu tai fforddiadwy.

Nodiadau ar y fethodoleg ar gyfer y cyfrifiad newydd o'r galw am dai.

Mae'r fethodoleg ar gyfer ffigur newydd y galw am dai yn llawer symlach na'r un a ddefnyddiwyd yng nghyfrifiad anghenion tai fforddiadwy'r LHMA. Mae'n cael gwared â phob elfen sy'n gysylltiedig â'r cyflenwad posibl o dai gan ganolbwyntio ar y galw yn unig.

Y prif wahaniaeth yn y cyfrifiad o'r galw am dai yw'r dull o fesur angen sydd heb ei fodloni. Nid oes unrhyw ddata oddi ar y gofrestr tai wedi'u cynnwys wrth gyfrif angen presennol sydd heb ei fodloni, oherwydd onid yw'r aelwydydd hyn hefyd wedi'u cynnwys mewn data digartrefedd neu'n bodloni meini prawf gorlenwi llym, tybir eu bod wedi'u cartrefu ar hyn o bryd (nid yw hyn yn golygu nad ydynt angen cartref gwahanol, neu bod eu cartref presennol yn bodloni eu holl anghenion. Yn syml, mae'n golygu nad oes angen darparu unrhyw dai **'ychwanegol'** i fodloni eu hanghenion).

Ciplun o ddata digartrefedd diweddar yw'r angen presennol sydd heb ei fodloni (ar hyn o bryd, ystyrir mai hyn yw nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro ym mis Mehefin 2018²) plws data Cyfrifiad 2011 ar gyfer aelwydydd sydd wedi'u gorlenwi neu gudd.

Yn yr un modd â chyfrifiad presennol yr LHMA, defnyddir amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru wedi'u seilio ar 2014, i gyfrifo angen sy'n codi o'r newydd, ond ymdrinnir â phob blwyddyn yn unigol yn hytrach na chyfartaledd dros gyfnod o bum mlynedd. Defnyddir amcanestyniad yr amrywiolyn ymfudo dros 10 mlynedd ar gyfer dau amcanestyniad yr LHMA a gyflwynir yn y tabl uchod.

Nid yw ffigurau swyddogol Llywodraeth Cymru ond ar gael ar gyfer y galw cyffredinol am dai ar hyn o bryd, ac nid ydynt ond ar gael ar raddfa rhanbarth Gogledd Cymru. Fodd bynnag, mae'r holl ddata a gafodd eu cynnwys yn y model ar gael ar raddfa awdurdod unedol felly gellir dadgyfuno'r data i'r chwe awdurdod lleol yng Ngogledd Cymru. Er mwyn dadgyfuno'r angen fesul daliadaeth, tybir bod 100% o'r angen presennol sydd heb ei fodloni yn sgil digartrefedd yn angen am dai fforddiadwy (mae'r cyfan yn angen cymdeithasol). Ystyrir bod 100% o'r angen sydd heb ei fodloni yn sgil gorlenwi neu deuluoedd cudd yn angen am ddarpariaeth fforddiadwy, ond fe'i rhennir i 50% o dai cymdeithasol a 50% o dai canolradd). Ar gyfer angen sy'n codi o'r newydd, defnyddir yr un fethodoleg ag a ddefnyddiwyd yn y cyfrifiad LHMA cyfredol i bennu pa aelwydydd fydd wedi'u prasio allan o'r farchnad.

Bydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi ei ffigurau anghenion tai wedi'u dadgyfuno fesul awdurdod unedol ac fesul daliadaeth/fforddiadwyedd, ond ni ddisgwylir y bydd y rhain wedi'u cyhoeddi tan ar ôl i'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd fynd drwy gam y Strategaeth a Ffafir.

Er mwyn defnyddio data cyfredol i gyfrifo'r ffigur ar gyfer angen tai fforddiadwy ar raddfa ardal awdurdod lleol (a chyn i fethodoleg newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer daliadaeth a fforddiadwyedd gael ei datblygu) rydym wedi defnyddio dull tebyg i'r hyn a ddefnyddiwyd drwy fethodoleg yr hen LHMA i gyfrif nifer yr aelwydydd sydd wedi'u

² Casgliad data digartrefedd, Llywodraeth Cymru

prasio allan o'r farchnad. Mae'n defnyddio data prisiau tai'r Gofrestrfa Tir a data Paycheck CACI sy'n edrych ar ddsbarthiad incymau aelwydydd.

Adran 2 – Darparu unedau tai fforddiadwy newydd

Mae'n bwysig nodi nad trafod y gofyniad i adeiladu newydd yn unig y mae'r ffigur anghenion tai fforddiadwy 'sylfaenol' – mae'n trafod aelwydydd mewn angen. Yn ogystal â darparu tai fforddiadwy newydd, ceir amrywiaeth o ffyrdd eraill i helpu'r aelwydydd hyn nad oes angen adeilad newydd arnynt – er enghraifft drwy leoli o fewn y stoc tai cymdeithasol presennol; darparu cynlluniau prynu â chymorth, fel y darparwyd drwy'r gofrestr Tai Teg; trosi neu addasu'r stoc presennol er mwy bodloni anghenion tenantiaid yn well (o blith stoc y sector cymdeithasol a'r sector preifat); dod â thai gwag yn ôl i'r stoc tai fel tai fforddiadwy; a thrwy roi cymorth ariannol i rentu o fewn y sector preifat (budd-dal tai).

Nid yw hyn yn cael gwared â'r angen i ddarparu llawer mwy o opsiynau tai fforddiadwy (yn enwedig wrth i gostau tai barhau i godi ac wrth i rai ar incymau is gael eu gwasgu allan o'r farchnad), ond mae'n awgrymu bod angen defnyddio dulliau eraill i fodloni'r angen hwn, ar wahân i adeiladu tai newydd ar gyfer daliadaeth gymdeithasol a chanolradd. Gallai hyn gynnwys ceisio dylanwadu ar y math o dai sy'n cael ei adeiladu er mwyn iddo fod yn fwy addas i'r rhai a allai gael eu cartrefu yn nhai'r farchnad pe bai tai digonol a phriodol ar gael (er enghraifft, annog adeiladwyr i ddarparu anheddau llai neu gymhwyso safonau Cartrefi Gydol Oes a Gofynion Ansawdd Datblygu).

Fodd bynnag, wrth archwilio'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, tueddwyd i ganolbwyntio ar yr hyn a ddarperir drwy'r system cynllunio defnydd tir, ac yn enwedig ar unedau tai wedi'u hadeiladu o'r newydd. Yn y rhan hon o'r adroddiad, edrychir ar yr hyn a ddarparwyd drwy adeiladu o'r newydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy dros y blynyddoedd diwethaf, ac ystyrir sut a pham nad yw hynny wedi cyrraedd targedau anghenion tai fforddiadwy,

Faint o dai fforddiadwy ydym ni'n eu sicrhau drwy'r ddarpariaeth newydd?

Mae ffigurau cwblhau tai newydd yn y gorffennol yn dangos bod lefelau darparu tai fforddiadwy yn isel.

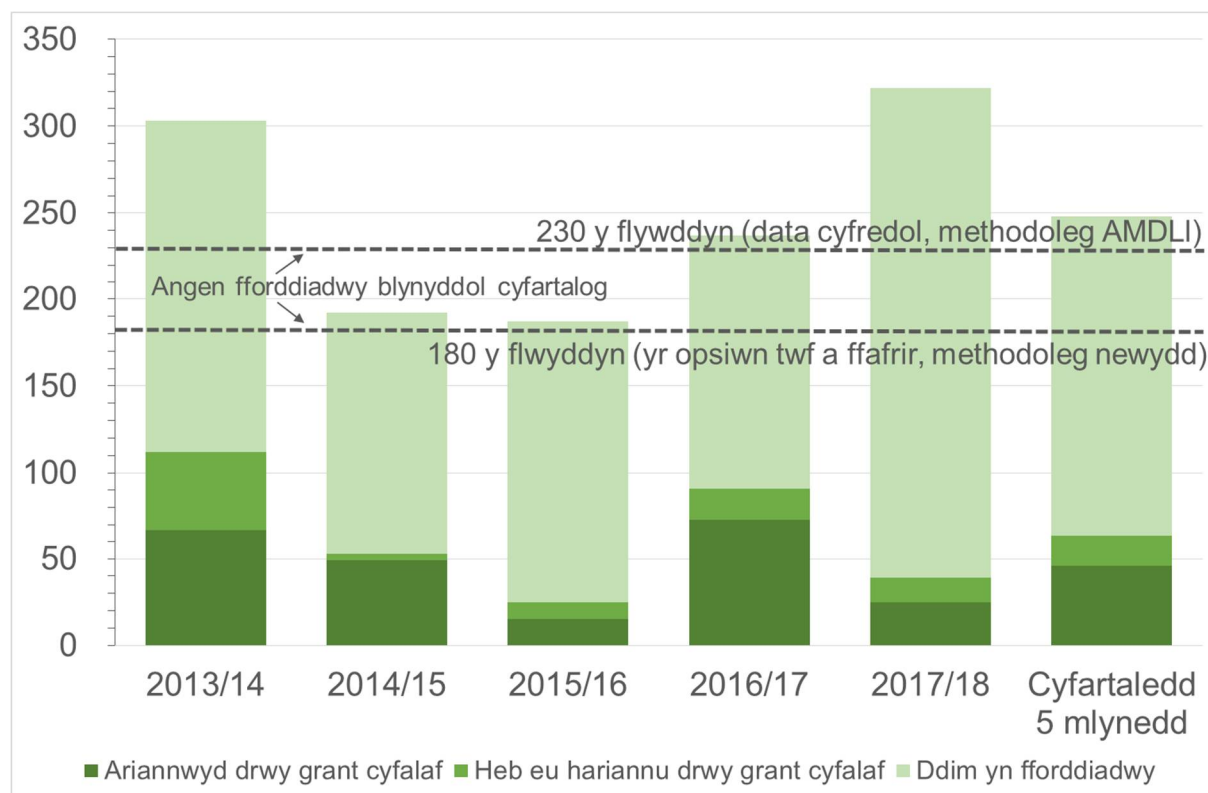
Dengys data o'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai o'r pum mlynedd diwethaf y bu cyflawniad yn llawer is na'r ffigurau cyffredinol ar gyfer angen tai fforddiadwy a ddangoswyd yn nhabl 1 yn adran 1 y papur hwn.

O edrych ar y ffigurau o'r Aseiad Marchnad Dai Leol cyfredol, mae'r cyfanswm o oddeutu 230 o aelwydydd ychwanegol sydd angen cymorth i ganfod tai fforddiadwy bob blwyddyn bron yn gyfwerth â'r cyfanswm cyfartalog dros bum mlynedd ar gyfer yr holl dai newydd a gaiff eu hadeiladu bob blwyddyn (tua 250 y flwyddyn) – hynny yw, tua 93% o'r cyfanswm a gaiff eu hadeiladu. Tua 52% fyddai'r ffigur hwn o ddefnyddio methodoleg newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer anghenion tai, sydd yn cynhyrchu gofyniad blynyddol is o oddeutu 130 y flwyddyn, a 74% o ddefnyddio gofyniad yr opsiwn twf a ffafir yn y CDLIN o 180 y flwyddyn. Yn ddefnyddol, o ystyried trothwyon a amlinellwyd yn y cynlluniau datblygu lleol presennol a newydd a Chanllawiau Cynllunio Llywodraeth Cymru, ni fyddai'r gofyniad fforddiadwy yn uwch

nag oddeutu 20-30% o gyfanswm y tai a gaiff eu hadeiladu o'r newydd. Nid oes modd gwireddu lefel sy'n agos at 100%.

Siart 1: unedau tai newydd a ddarparwyd ym Mwrdeistref Sirol Conwy, gan ddangos unedau fforddiadwy (wedi'u hariannu drwy grant cyfalaf a heb y grant hwnnw) yn erbyn gofyniad anghenion tai fforddiadwy'r LHMA.

Ffynhonnell: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri



Mae'r ffigurau hyn ar gyfer tai cymdeithasol a chanolradd yr oedd angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer. Nid yw rhai trawsnewidiadau nad oedd angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer wedi'u cynnwys.

Mae'r cyfartaledd dros bum mlynedd yn dangos mai cartrefi fforddiadwy oedd i gyfrif am tua 26% o'r holl adeiladau newydd – cyfartaledd blynyddol o gyn lleied â 64 o dai. Nid yw hyn ond tua 28% o gyfanswm yr angen blynyddol a nodwyd drwy'r cyfrifiad anghenion tai cyfredol, a 35% o'r ffigur gostyngol a gyfrifwyd ar gyfer opsiwn twf a ffafrir y Cynllun Datblygu Lleol Newydd.

Darparwyd mwyafrif y tai i fodloni angen fforddiadwy gyda chefnogaeth cyllid grant cyfalaf. Cymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru er mwyn helpu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (cymdeithasau tai) i ddatblygu tai fforddiadwy newydd i'w rhentu neu ar gyfer perchentyaeth cost isel³. Nid oes unrhyw sicrwydd y bydd y math

³ Mae arian grant cyfalaf yn cynnwys Grant Tai Cymdeithasol, Grant Ailgylchu Tai Cymdeithasol neu'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol <https://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/grants-and-funding/socialhousinggrant/>

hwn o gyllid grant ar gael yn y blynyddoedd nesaf. O eithrio'r datblygiad hwn a ariennir gan Lywodraeth Cymru, mae lefelau darparu tai fforddiadwy yn llawer is⁴.

Tabl 2: nifer yr unedau tai newydd a ddarparwyd ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Ffynhonnell: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

	Ariannwyd drwy grant cyfalaf	Heb eu hariannu drwy grant cyfalaf	Ddim yn fforddiadwy	Pob uned tai newydd
2013/14	67	45	191	303
2014/15	49	4	139	192
2015/16	15	10	162	187
2016/17	73	18	146	237
2017/18	25	14	283	322
Cyfartaledd 5 mlynedd	46	18	184	248

Mae nifer yr unedau tai fforddiadwy newydd nad ydynt wedi'u hariannu drwy grant cyfalaf yn arbennig o isel. Mae'r targedau ar gyfer y tai fforddiadwy y gellir eu darparu o safleoedd nad ydynt wedi'u hariannu drwy grant ar hyn o bryd rhwng 10% a 35% o'r holl unedau tai, yn dibynnu ar leoliad y safle⁵. Dim ond yn y nwy o'r pum mlynedd diwethaf y mae'r ffigur ar gyfer y Fwrdeistref Sirol gyfan wedi bodloni'r targed isaf o 10% (19% yn 2013/14 ac 11% yn 2016/17) a dim ond 5% oedd ffigur y llynedd. Ar sail cyfartaledd y pum mlynedd diwethaf roedd 9% o'r holl unedau wedi'u hadeiladu o'r newydd nad ydynt wedi'u hariannu drwy grant yn unedau fforddiadwy, ond mae'r ffigur hwn yn trosi i gyfartaledd o lai nag 20 o unedau y flwyddyn – dim ond 8% o'r LHMA blynyddol cyfredol a 10% o'r targed sy'n defnyddio'r fethodoleg newydd a'r opsiwn twf a ffafrir. Rheswm rhannol am hyn yw mai ychydig o weithgarwch adeiladu tai newydd a gafwyd yn gyffredinol yn y Fwrdeistref Sirol⁶.

⁴ Mae'r adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy agyhoeddwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru wedi argymhell adolygiad o sut y caiff costau cyfalaf tai fforddiadwy eu hariannu (Mai 2019) <https://llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad>

⁵ Llandudno, Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos = 35%; Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst = 30%; Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi, Llanddulas, Llysfaen = 20%; Abergele, Tywyn, Bae Cinmel = 10%

⁶ Mae Swyddogion Cynllunio o fewn y Cyngor yn awgrymu rhesymau eraill dros y lefelau isel o ran y gallu i gyflawni gan gynnwys hyfywedd ariannol y safleoedd datblygu; rhwymedigaethau cynllunio eraill yn cael blaenoriaeth; materion yn ymwneud â gwaredu tir; isadeiledd a chyfyngiadau eraill; cyflwr y farchnad; diffyg tystiolaeth ynglŷn â chais cynllunio a /neu safle i gynorthwyo i benderfynu ar y gofynion

Pwerau cyfyngedig awdurdodau cynllunio lleol a chyfyngiadau ar eu gallu i ddarparu tai fforddiadwy.

Mae darparu tai fforddiadwy yn broblem fawr a chymhleth a gall sawl elfen effeithio ar y gallu i ddarparu cartrefi newydd sydd y tu hwnt i gwmpas dylanwad yr awdurdod cynllunio lleol. Mae capasiti datblygwyr lleol yn allweddol, er enghraifft, gan mai cyfanswm y tai a adeiladir yw'r prif ffactor sy'n dylanwadu ar faint o unedau fforddiadwy y gellir eu darparu. Nid oes ond llond llaw o ddatblygwyr preifat gweithredol ym Mwrdeistref Sirol Conwy sydd yn tueddu i ffafrio safleoedd graddfa ganolog, nad oes rhyw lawer o botensial am ddatblygiad fforddiadwy arnynt. Nid oes unrhyw ddatblygwyr cenedlaethol mawr yn weithredol yn yr ardal ar hyn o bryd.

Gall prisiau tir hefyd gael effaith fawr ar hyfywedd tai fforddiadwy ac, yn groes i'r graen, gall rhoi caniatâd cynllunio godi prisiau tir 100 gwaith yn uwch na'i werth blaenorol fel tir amaethyddol⁷. Gall costau tir gynrychioli hanner cyfanswm y costau adeiladu.

Bydd newidiadau o fewn yr economi genedlaethol/ryngwladol ehangach hefyd yn effeithio ar fforddiadwyedd, o ran y diffiniadau penodol a ddefnyddir yn y papur hwn, ac o ran y ddealltwriaeth ehangach o fforddiadwyedd y farchnad. Bydd incwm aelwydydd ynghyd â chostau tai yn codi a gostwng i gyd-fynd â gwelliant a dirywiad yn yr economi, gan olygu bod lefelau fforddiadwyedd yn hylifol i ryw raddau. I raddau helaeth, ni all awdurdodau cynllunio lleol ddylanwadu ar y newidiadau economaidd hyn, na'u rhagweld.

Hyd yn oed o fewn y system gynllunio, cyfyngir ar bwerau awdurdodau cynllunio lleol. Tynnodd swyddogion cynllunio o fewn y Cyngor sylw at y materion canlynol a allai fod o gymorth er mwyn gwella darpariaeth tai.

Ar raddfa genedlaethol

Gellid gwella darpariaeth tai drwy:

- symleiddio'r system gynllunio, yn enwedig ar gyfer safleoedd sydd wedi'u neilltuo
- alinio'r broses Briffyrdd (Adran 278) â chaniatâd cynllunio
- cydweithio'n well â darparwyr cyfleustodau
- lleihau'r baich rheoleiddio – er enghraifft, Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau), systemau chwistrellu.
- symleiddio'r broses gorchymyn prynu gorfodol (CPO) ar gyfer safleoedd sydd wedi'u neilltuo
- byrhau'r broses apelio
- cyflwyno treth ar dir gwag

Ar raddfa leol

Nid oes rhyw lawer o bwerau i sicrhau bod datblygiadau preswyl yn cael eu darparu ar safleoedd sydd wedi'u neilltuo. Er bod pwerau prynu gorfodol yn cynnig un cyfle i

⁷ Land value estimates for policy appraisal 2017, Ministry for Housing Communities and Government (data Lloegr – dim data ar gael i Gymru ar hyn o bryd)

symud safleoedd ymlaen, mae'r broses yn gymhleth ac yn cymryd llawer o amser. Fodd bynnag, o adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol ymhellach gwelir cyfle i archwilio opsiynau polisi er mwyn rhoi mwy o sicrwydd ynghylch darparu safleoedd. Er enghraifft, mae'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) a'r broses asesu safleoedd wedi rhoi mwy o bwyslais ar y camau rhagarweiniol ac yn archwilio polisiâu ymhellach i ddadneilltuo ac amnewid safleoedd dros oes y Cynllun. Er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn cynnwys digon o hyblygrwydd i sicrhau darpariaeth, bydd hefyd yn cynnwys lefel uchel o opsiynau wrth gefn, i ystyried safleoedd na fyddant o bosib yn cael eu cyflwyno am sawl rheswm. Y mae hefyd yn amlwg bod angen ymgorffori hyfywedd yn fuan ym mhroses y cynllun er mwyn sicrhau bod cynlluniau datblygu yn gadarn, ac er mwyn galluogi darparu datblygiadau yn unol â gweledigaeth yr awdurdod lleol.

Mae polisiâu hefyd yn cael eu harchwilio drwy'r CDLIN, mewn ymgynghoriad â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) er mwyn creu mwy o hyblygrwydd ac opsiynau i ddarparu lefelau uwch o dai fforddiadwy ar safleoedd a gynigir. Er bod yr ymagwedd hon yn dal yn ddibynnol ar dystiolaeth o hyfywedd sydd yn dal i gael ei chasglu, bydd yn cynnig opsiwn polisi eithriadol i RSLs gyflwyno safleoedd ar dir maes glas addas y tu allan i ffiniau anheddiad, os ydynt yn darparu lefelau uwch o dai fforddiadwy (lefel o 50% er enghraifft). Mae'r opsiynau hyn yn dal i gael eu hadolygu, a bydd ymgynghoriad yn cael ei gynnal arnynt wrth i'r CDLIN fynd rhagddo.

Mae angen i awdurdodau lleol ddatblygu strategaethau y gellir eu gwireddu er mwyn cael gwared â thir sydd yn eiddo i'r cyhoedd, er mwyn cefnogi darpariaeth tai fforddiadwy yn effeithiol. Mae angen gwella'r broses ar gyfer rhyddhau safleoedd sy'n eiddo i'r Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn sicrhau nad yw'r broses wleidyddol yn achosi oedi ychwanegol neu'n atal datblygiad preswyl ar safleoedd sydd wedi'u neilltuo a safleoedd heb eu neilltuo.

Dengys y dystiolaeth hon yn glir na fydd adeiladu tai newydd yn unig yn ddigonol er mwyn bodloni'r angen am dai fforddiadwy, ac y bydd angen defnyddio mecanweithiau darparu eraill, fel y rhai a amlinellir yn rhan 3 y papur hwn.

Adran 3 – Ym mha ffyrdd eraill y gallwn fodloni'r angen

Cyflwynir tystiolaeth isod ynghylch sut rydym yn bodloni'r angen am dai fforddiadwy ar hyn o bryd y tu allan i'r sector tai cymdeithasol, ynghyd ag awgrymiadau bras ynghylch dulliau eraill o roi cymorth.

Darpariaeth yn y sector rhentu preifat

Ceir dibyniaeth uchel ar y sector rhentu preifat yn stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy. Y sector hwn sydd i gyfrif am tua 19% o'r stoc tai ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy, neu gyfanswm o tua 10,600 o anheddau. Mae hyn yn llawer uwch na chyfartaledd Cymru o 14%⁸. Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf, gan gynyddu o gyfanswm o tua 7,100 o anheddau yn 2001 – cynnydd o 49%, Mae'r twf hwn yn llawer cyflymach na'r twf a welwyd mewn sectorau eraill – dros yr un cyfnod cafwyd cynnydd o 19% yng nghyfanswm y stoc o anheddau, a chynnydd o gyn lleied a 7% yn y stoc tai cymdeithasol. Y sector rhentu preifat hefyd a dyfodd gyflymaf ar raddfa Cymru gyfan, gan gynyddu ei stoc ar gyfradd o 33%. Felly, er bod y broblem yn fwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy oherwydd strwythur ein stoc tai, mae'r twf hwn yn y sector rhentu preifat yn rhan o duedd genedlaethol.

Nid oes gennym dystiolaeth gadarn o nifer y bobl yn y sector rhentu preifat sydd angen cymorth i fforddio tai, ond mae data yn awgrymu bod oddeutu 40%-60% o'r holl aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy, ac sy'n cael eu cefnogi ar hyn o bryd, o fewn y sector rhentu preifat.

- Mae 43% o'r aelwydydd sy'n derbyn Budd-dal Tai yn y sector rhentu preifat (dros 3,350 o aelwydydd ym mis Awst 2018)⁹.
- Yn ffigurau Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer 2017/18, gwelwyd bod 53% o'r achosion rhyddhad o ddigartrefedd yr ymdriniwyd â hwy o fewn y sector rhentu preifat – cyfanswm o 94 o achosion¹⁰.
- Dros yr un cyfnod, roedd 64% o'r achosion atal digartrefedd yr ymdriniwyd â hwy o fewn y sector rhentu preifat – cyfanswm o 84 o achosion.
- Mae'r ffigurau hyn yn uchel o'u cymharu â chyfraddau cenedlaethol, lle bo 30% o achosion rhyddhad a 40% o achosion atal yr ymdriniwyd â hwy o fewn y sector rhentu preifat. Yn rhannol, mae'r gwahaniaeth hwn yn adlewyrchu'r gyfran isel o dai cymdeithasol / y gyfran uchel o dai yn y sector rhentu preifat sydd ar gael yn stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy.

Mae'r sector preifat felly'n chwarae rhan bwysig o ran darparu tai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol, a gallai'r rhan honno gynyddu.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cydnabod pwysigrwydd y sector rhentu preifat wrth ddarparu tai fforddiadwy. Yn sgil Deddf Tai (Cymru) 2014¹¹ rhoddwyd pwerau

⁸Amcangyfrifon o'r stoc o anheddau 2015/16, Llywodraeth Cymru

⁹Data budd-daliadau'r DWP, Stat-Xplore

¹⁰Casgliad data digartrefedd, Llywodraeth Cymru

¹¹<https://gweddiill.gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?skip=1&lang=cy>

newydd i lywodraeth leol a oedd yn ehangu ei gallu i helpu aelwydydd sydd mewn angen ganfod llety yn y sector rhentu preifat, drwy'r offer yr oedd yn gallu eu defnyddio i atal digartrefedd, a hefyd o ran y math o dai y gallent eu defnyddio ar gyfer rhyddhad o ddigartrefedd. Mae deddfwriaeth a gyflwynwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru wedi sefydlu mesurau fydd o gymorth i sicrhau daliadaeth, ac a fydd yn helpu i warchod hawliau'r tenant a'r landlord. Ysgogwyd hyn yn rhannol gan ddyhead i wella'r amodau ar gyfer aelwydydd mwy bregus sydd yn debygol o fod angen cymorth tai fforddiadwy. Mae mesurau pellach i helpu gyda fforddiadwyedd tai yn mynd drwy'r broses ddeddfwriaethol ar hyn o bryd, er enghraifft Y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) Cymru¹².

Dychwelyd cartrefi gwag i'r farchnad dai

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi cyflawni llawer o waith i nodi cartrefi gwag a gweithio gyda'r perchnogion i ddychwelyd y cartrefi hynny i'r farchnad dai. Er na fydd yr holl gartrefi yn addas i fodloni anghenion tai fforddiadwy, dylai'r cynnydd cyffredinol yng nghyfanswm y stoc tai gael effaith gadarnhaol ar bwysau cyflenwi cyffredinol. Bydd tua 10 o gartrefi fu gynt yn wag yn dychwelyd i'r stoc tai fel unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn¹³. O'r 28 eiddo gwag a gafodd eu defnyddio o'r newydd drwy ymyrraeth y Cyngor yn y cyfnod mwyaf diweddar (y flwyddyn hyd at 1 Ebrill 2019), dychwelwyd 19 ohonynt i'r farchnad dai gyffredinol, ac roedd wyth ohonynt yn dai fforddiadwy.

Tanfeddiannu

Wrth ddarparu ar gyfer galw presennol a galw yn y dyfodol, ceir lle i sicrhau cyfatebiaeth well rhwng y stoc tai a phreswylwyr ym mhob sector. Gallai hyn leihau'r pwysau ar y farchnad dai, o ran fforddiadwyedd ac o fewn y stoc tai yn gyffredinol. Ceir tystiolaeth o danfeddiannu ar draws yr holl sectorau tai.

Y stoc tai cymdeithasol

- Ym mis Chwefror 2019, roedd tua 40% o'r holl ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Gyffredin eisiau eiddo un ystafell wely. Nid yw hyn yn cyd-fynd â'r cyflenwad, gan mai ond 16% o'r anheddau tai cymdeithasol ym Mwrdeistref Sirol Conwy sydd yn eiddo 1 ystafell wely. Mae'r nifer fawr yn y categori hwn yn cynnwys tenantiaid tai cymdeithasol presennol sydd yn dymuno symud i lety llai, am eu bod ar hyn o bryd yn wynebu gostyngiadau i'w budd-dal yn sgil y cymhorthdal ystafell sbâr (a elwir hefyd yn 'dreth ystafell wely').

¹² https://llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cyflwyno-bil-rhentu-cartrefi-ffioedd-etc-cymru?_ga=2.129496591.207447084.1562152528-792023478.1562152528

¹³ Dangosydd perfformiad allweddol system rheoli perfformiad CAMMS CBS Conwy M3.1b 'Nifer yr unedau tai fforddiadwy newydd fu gynt yn gartrefi gwag.'

- Dim ond 26% o ymgeiswyr a oedd angen tŷ ac ynddo dair neu bedair ystafell wely. Ar hyn o bryd mae cartrefi tair a phedair ystafell wely i gyfrif am 53% o'r stoc tai cymdeithasol ym Mwrdeistref Sirol Conwy.
- Ym mis Awst 2018, roedd y gostyngiad hwn yn berthnasol i 494 o aelwydydd mewn tai cymdeithasol ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Y stoc tai rhent preifat

- Er nad yw'r gostyngiad mewn cymhorthdal yn gysylltiedig ag ystafell sbâr yn berthnasol, ceir uchafswm i'r budd-dal cysylltiedig â thai a bennir ar sail nifer yr ystafelloedd gwely y mae aelwyd yn byw ynddynt. Os nad oes digon o gartrefi llai i fodloni anghenion aelwydydd llai sy'n dibynnu ar fudd-daliadau i'w helpu i dalu'r rhent, bydd yn rhaid iddynt dalu'r costau 'ychwanegol' yn gysylltiedig ag ystafelloedd gwely 'ychwanegol' drwy eu budd-daliadau eraill. Mae'r sefyllfa yn arbennig o ddifrifol i bobl sengl dan 35 nad oes ganddynt ond hawl i'r gyfradd rhannu llety ar gyfer costau tai, sef £56.77 ym Mwrdeistref Sirol Conwy (Chwefror 2019).
- Efallai y gall y Cyngor helpu'r sefyllfa hon drwy hwyluso darpariaeth eiddo rhent llai (drwy drefniadau trwyddedu ar gyfer rhannu meddiannaeth eiddo presennol er enghraifft, neu drwy gefnogi datblygiad eiddo newydd addas prynu-i-osod).

Y stoc tai yn gyffredinol

- Yn y Fwrdeistref Sirol ceir llawer gormod o gartrefi mwy sy'n cael eu tanfeddiannu. Wrth ddefnyddio dull syml iawn o fesur cyfraddau tanfeddiannu, mae data o Gyfrifiad 2011 yn dangos bod dros 26,000 o aelwydydd yn byw mewn llety sy'n cynnwys mwy o ystafelloedd gwely na phreswylwyr. Roedd hyn yn cynrychioli 50.8% o'r holl aelwydydd, ac yn cynnwys 4,650 o aelwydydd nad ydynt ond yn cynnwys un neu ddau breswlydd sy'n byw mewn anheddau ac ynddynt bedair neu fwy o ystafelloedd gwely¹⁴. Mae amcangyfrif bras o'r un ffynhonnell ddata yn awgrymu bod o leiaf 31,000 yn fwy o ystafelloedd gwely mewn eiddo preswyl ym Mwrdeistref Sirol Conwy na nifer y bobl sydd fel arfer yn byw yn yr ardal.
- Dengys amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar 2014, a'r amcanestyniadau a gynhyrchwyd fel sylfaen dystiolaeth y Cynllun Datblygu Lleol Newydd fod maint cyfartalog aelwydydd yn debygol o ostwng dros oes y Cynllun. Ar gyfer yr holl opsiynau twf, mae aelwydydd un a dau unigolyn i gyfrif am bron yr holl gynnydd a ragwelir yn nifer yr aelwydydd rhwng 2018 a 2033¹⁵.

¹⁴ Tabl Cyfrifiad 2011 DC4405EW: Daliadaeth yn ôl maint aelwydydd a nifer yr ystafelloedd gwely. Wrth gyfrifo, dyrannwyd ystafell wely i bob aelod o'r aelwyd, heb wneud unrhyw addasiadau i gyplau na brodyr/chwirydd a allai fod yn rhannu ystafell. Ystyriwyd bod unrhyw annedd a oedd yn cynnwys mwy o ystafelloedd gwely na phreswylwyr wedi'i thanfeddiannu.

¹⁵ Papur cefndir 01: Adroddiad opsiynau lefel twf, Cynllun Datblygu Lleol Newydd CBS Conwy, Hydref 2018

- Yn ogystal â bodloni anghenion newydd sy'n codi, bydd canolbwyntio ar anheddau llai wrth yn y ddarpariaeth yn cynyddu'r potensial i ddarparu mwy o dai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol. O fewn y farchnad, mae eiddo llai fel arfer yn rhatach, ac fel arfer yn bodloni anghenion aelwydydd newydd sy'n cael eu ffurfio/prynwyr tro cyntaf nag anheddau mwy. O fewn y sector tai cymdeithasol, gallai darparu anheddau llai helpu i fodloni anghenion aelwydydd sydd wedi wynebu toriadau i'w budd-dal yn sgil cyflwyno'r gyfradd tanfeddiannu (a elwir yn dreth ystafell wely), ac y mae angen iddynt felly symud i lety llai.
- Er bod dewis o fewn y farchnad yn golygu y bydd llawer o aelwydydd yn penderfynu aros mewn llety/symud i lety sydd yn fwy na'r hyn sydd ei angen arnynt 'ar bapur', gellid hefyd ystyried darparu'r mathau o dai a fyddai'n cefnogi pobl ac yn eu hannog i symud allan o lety gyfredol sydd yn rhy fawr i'w hanghenion, gan gynnwys perchen-feddianwyr. Gallai hyn gynnwys ystyriaeth o faint, lleoliad neu gofynion tai arbenigol. Gall rhyddhau tai sy'n cael eu tanfeddiannu ar hyn o bryd fod o gymorth i wella'r trosiant cyffredinol o fewn y farchnad dai, a all beri bod mwy o opsiynau tai ar gael i aelwydydd ar draws pob sector.
- Efallai hefyd na fydd peth o'n stoc hŷn presennol yn cyd-fynd â'r ffordd y mae pobl am fyw yn yr unfed ganrif ar hugain, ac efallai y bydd angen cynlluniau a datrysiadau dylunio creadigol er mwyn gwneud y cartrefi hyn yn addas i fodloni anghenion preswylwyr y Fwrdeistref Sirol yn y presennol a'r dyfodol.

Cymorth i ddod yn berchnogion cartrefi

Mae nifer o gynlluniau'n bodoli er mwyn helpu pobl ag anghenion tai fforddiadwy canolradd i fod yn berchen ar eu cartref. Mae'r enghreifftiau'n cynnwys cynlluniau cydberchnogaeth a chynlluniau ecwiti a rennir fel Prynu Cartref (sydd ar gael drwy'r gofrestr Tai Teg). Gall eiddo a brynir drwy'r cynlluniau hyn fod o fewn y stoc tai presennol neu yn dai wedi'u hadeiladu o'r newydd yn y farchnad gyffredinol, neu'n dai a adeiladwyd yn benodol er mwyn bodloni anghenion y cynlluniau hynny.

Er bod hynny y tu hwnt i'r diffiniad o anghenion tai fforddiadwy a drafodir yn y papur hwn, gall cymorth i ddatblygu cynlluniau tai *sy'n fforddiadwy ar y farchnad* hefyd fod o gymorth i leihau pwysau ar angen canolraddol oherwydd a) gall darpar brynwyr tai sy'n fforddiadwy ar y farchnad fel arall fod yn cystadlu am lety yn y sector rhentu preifat a allai fodloni anghenion tai fforddiadwy b) nid yw'r ffin rhwng anghenion fforddiadwy canolradd ac anghenion fforddiadwy ar y farchnad yn glir, a gallai rhoi cymorth amserol i aelwydydd yng ngrŵp anghenion fforddiadwy'r farchnad eu hatal rhag symud i'r grŵp anghenion fforddiadwy canolradd. Gellid darparu'r cymorth hwn drwy gefnogi cynlluniau adeiladu newydd yn y sector preifat, neu gallai olygu hyrwyddo cynnyrch ariannol sydd ar gael o fewn y diwydiant morgeisi, er enghraifft.

Aelwydydd sydd wedi'u cartrefu yn barod ond sydd angen cymorth (amgen) i gael tŷ fforddiadwy

Er bod yn rhaid i aelwydydd fodloni meini prawf llym o ran anghenion tai i gael eich cynnwys ar Gofrestr Cyffredinol Tai Conwy, nid yw'r holl aelwydydd hynny heb gartref ar hyn o bryd. Bydd gan y rhan fwyaf ohonynt ryw fath o lety, er nad yw'r llety hwnnw'n ddigonol, ac nad oes angen tŷ newydd arnynt, dim ond tŷ gwahanol (neu addasiadau priodol i'w cartref presennol er mwyn iddo fodloni eu hanghenion yn well). Ym mis Chwefror 2019, roedd gan o leiaf 82% o'r aelwydydd ar gofrestr SARTH gartref parhaol ar y pryd (tua 940 o gyfanswm o 1150 o aelwydydd ar y gofrestr).

Er nad yw'n cael ei gyfrif yn gyffredinol yn rhan o'r gofyniad am ddarpariaeth newydd neu ychwanegol¹⁶, mae gan y Cyngor ddyletswydd tuag at y bobl hyn o hyd, ac yn y tymor hir mae angen ystyried sut y gellir eu cartrefu'n ddigonol. Fel y nodwyd ar ddechrau adran 2 yr adroddiad hwn, mae angen darparu llawer mwy o opsiynau tai fforddiadwy (yn enwedig wrth i gostau tai barhau i gynyddu ac wrth i rai ar incwm is gael eu gwasgu allan o'r farchnad).

¹⁶Nid ydynt felly wedi'u cyfrif ym mheth o'r dystiolaeth a gyflwynir yn y papur hwn, yn enwedig y fethodoleg newydd ar gyfer cyfrifo anghenion tai