

Asesiad ar y Cyd o'r Farchnad Dai Leol 2014

Adroddiad Cyd-destunol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam a Chyngor Sir y
Fflint

Adroddiad Terfynol
Awst 2015

Prif Gyswllt: Michael Bullock
E-bost: Michael.bullock@arc4.co.uk
Ffôn: 0191 386 0026
Gwefan: www.arc4.co.uk



Tabl y Cynnwys

1.	Cyflwyniad.....	4
	Pam asesu'r galw a'r angen am dai?.....	4
	Cefndir a nodau	5
	Diffiniadau.....	6
	Daearyddiaeth	7
	Trosolwg o'r Ardal Marchnad Dai	7
2.	Adolygiad polisi a strategol.....	12
	Cyflwyniad	12
	Polisi Tai Cenedlaethol.....	12
	Sector rhentu preifat gwell.....	13
	Polisi Cynllunio Cenedlaethol	14
	Y dyfodol.....	15
	Sylwadau i gloi.....	16
3.	Methodoleg ymchwil	18
	Cyd-destun yr AFDL	18
	Methodoleg yr astudiaeth	18
	Pwysoli a grosio.....	19
4.	Allbynnau'r Asesiad ar y Cyd o'r Farchnad Dai Leol	28
	Ardaloedd Marchnad Dai.....	28
	Deall y sefyllfa bresennol o ran tai.....	28
	Deall y Farchnad Dai yn y Dyfodol	29
	Yr Angen am Dai	30
5.	Blaenoriaethau Strategol ar y Cyd	32

Rhestr o dablau

Tabl A1	Arolwg Aelwydydd.....	20
Tabl A2	Ffynonellau Data Eilaidd	21
Tabl A3	Model asesu anghenion	25
Tabl A4	Ffigyrau'r Angen am Dai	31

Rhestr o Fapiau

Map 1.1	Cyd-destun Sir y Fflint a Wrecsam.....	9
Map 1.2	Is-ardaloedd AFDL Sir y Fflint.....	10
Map 1.3	Is-ardaloedd AFDL Wrecsam	11

Sylwer bod rhai o'r tablau yn yr adroddiad hwn yn cynnwys ffigyrau wedi'u talgrynnu. Gall hyn olygu nad yw cyfansymiau rhai colofnau neu resi'n cyfateb i 100 neu'n cyfateb i'r 'cyfanswm' disgwyliedig ar gyfer y rhes neu'r golofn am fod ffigyrau degol wedi'u talgrynnu'n cael eu defnyddio. Rydym yn cynnwys y disgrifiad hwn yma gan ei fod yn cwmpasu'r holl dablau a sylwebaeth destunol gysylltiedig sydd wedi'i chynnwys. Os yw tablau neu ffigyrau'n mynd i gael eu defnyddio'n fewnol yna rydym yn argymhell ychwanegu datganiad â geiriad tebyg fel nodyn i gyd-fynd â phob tabl a ddefnyddir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried cyfarwyddiadau a gofynion penodol ein cleient. Nid yw wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw drydydd parti ac ni ddylai unrhyw drydydd parti ddibynnu arno ac ni chymerir unrhyw gyfrifoldeb lle mae unrhyw drydydd parti yn y cwestiwn.

Nid yw arc⁴ Limited yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb nac atebolrwydd am gywirdeb na chyflawnrwydd unrhyw wybodaeth gan drydydd parti (gan gynnwys data) sydd wedi'i chynnwys yn y ddogfen hon, ac nid yw'n gwneud unrhyw ymhoniad na gwarant mewn perthynas â hynny.

1. Cyflwyniad

- 1.1 Yn 2014 rhoddodd Cyngor Sir y Fflint (CSFf) a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam (CBSW) (y Cynghorau) gomisiwn ar y cyd i arc⁴ i gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (ASFDL) ar gyfer y ddau awdurdod lleol. Mae'r comisiwn hwn i gynnal ASFDL yn amcanu at fynd ati'n llawn i ateb a chyd-fynd â gofynion Canllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol (Mawrth 2006) a Dechrau ar eich Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Canllaw Cam wrth Gam (Mawrth 2012) gan Lywodraeth Cymru. Mae'r comisiwn hwn ar y cyd wedi cael ei oleuo hefyd yn erbyn cefndir y Bil Cynllunio (Cymru) drafft, gyda'i ffocws ar 'gynllunio cadarnhaol'.
- 1.2 Mae'r adroddiad cyd-destunol hwn yn nodi:
- Cefndir yr astudiaeth, ei nodau, a'i ddaearyddiaeth;
 - Cyd-destun polisi troswaol yr ymchwil.
 - Y fethodoleg astudio; a hefyd
 - Prif ganfyddiadau adroddiadau unigol yr AFDL
- 1.3 Dylid darllen yr adroddiad hwn ar y cyd â dau adroddiad yr AFDL ar yr Awdurdodau Lleol penodol, sy'n nodi canfyddiadau'r arolwg aelwydydd o drigolion a'r dadansoddiad o ddata eilaidd.

Pam asesu'r galw a'r angen am dai?

- 1.4 Mae Llywodraeth Cymru, trwy ei ganllaw ar Asesu'r Farchnad Dai Leol a gyhoeddwyd yn 2006 yn cydnabod bod asesiadau o farchnadoedd tai lleol yn rhan hollbwysig o'r sail dystiolaeth sy'n ofynnol wth baratoi Cynlluniau Datblygu a strategaethau tai lleol. Cyhoeddwyd y canllaw hwn mewn ymateb i'r amcanion polisi a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2002) a Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 a oedd yn datgan ei bod "*yn hanfodol bod awdurdodau lleol yn deall eu marchnad dai gyfan ac yn gallu datblygu dulliau cadarn a chryf o baratoi Cynlluniau Datblygu a strategaethau tai lleol*".
- 1.5 Cafodd canllawiau atodol pellach ynghylch yr agweddau ymarferol a'r dull methodolegol cyfansoddol gofynnol ar gyfer asesu marchnadoedd tai lleol eu cynhyrchu gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2012. Yn ychwanegol at ganllawiau 2006, mae'r canllaw cam wrth gam hwn yn darparu fframwaith ymchwil neu restr wirio ychwanegol a all fod o ddefnydd i helpu awdurdodau cynllunio lleol i fynd ati'n gywir i asesu eu gofynion tai strategol yn y dyfodol.
- 1.6 Yn fwy diweddar caiff pwysigrwydd AFDLau ei adlewyrchu ymhellach ym mharagraff 9.1.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7 – Gorffennaf 2014) sy'n datgan ymhellach y dylai polisïau mewn cynlluniau datblygu fod yn seiliedig ar "*asesiad cyfoes o holl ystod y gofynion o ran tai ledled ardal y cynllun dros gyfnod y cynllun. Dylai staff cynllunio a thai awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth gyda rhanddeiliaid lleol gan gynnwys adeiladwyr tai preifat i gynhyrchu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol*".

- 1.7 Felly mae gan asesiadau o'r farchnad dai rôl angenrheidiol o ran dylanwadu'n uniongyrchol ar y broses benderfynu leol ac ar ddyrannu adnoddau lleol trwy oleuo a chefnogi polisïau tai a defnydd tir lleol.
- 1.8 Gall y dystiolaeth a'r wybodaeth a geir trwy AFDLau oleuo a dylanwadu ar benderfyniadau ynghylch materion lleol megis yr isod mewn modd uniongyrchol ac ymarferol:
- Dyrannu adnoddau i fynd i'r afael â blaenoriaethau lleol o ran tai;
 - Datblygu a darparu mynediad gwell at opsiynau tai canolradd neu fathau eraill o ddeiliadaeth;
 - Opsiynau o ran y stoc (gan gynnwys dymchwel a / neu addasu'r math o ddeiliadaeth);
 - Cynllunio defnydd tir i ddiwallu anghenion tai'r boblogaeth leol yn y dyfodol (y galw a'r angen (neu'r cwantwm) am dai newydd);
 - Bod yn sail ar gyfer y math cywir o dai yn y dyfodol (yn ôl math, maint a deiliadaeth).
- 1.9 Yn yr achos hwn cafodd y penderfyniad i gomisiynu'r AFDL hwn ar y cyd ei oleuo gan y canllaw ei hun ynghylch Asesu'r Farchnad Dai Leol a gyhoeddwyd yn 2006 sy'n "*annog awdurdodau i weithio gydag awdurdodau cyfagos i asesu'r galw a'r angen am dai*", yn ogystal â'r cynigion mwy diweddar i ddiwygio'r System Gynllunio yng Nghymru.
- 1.10 Er nad yw'r adroddiad hwn yn rhoi unrhyw sylwebaeth na barn uniongyrchol am gydlafurio rhwng gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru neu ad-drefnu'r gwasanaethau hynny, o ystyried y lefel o ymgynghori a diwygiadau arfaethedig ar hyn o bryd, ymddengys yn gwbl briodol a synhwyrol darparu ymchwil sy'n cydymffurfio'n llawn ac y gellir naill ai adrodd arni a'i defnyddio i ategu Cynlluniau Datblygu Lleol a strategaethau neu ei chyfuno a'i defnyddio i oleuo Cynlluniau Datblygu Lleol ar y Cyd a / neu Gynlluniau Datblygu Strategol rhanbarthol.

Cefndir a nodau

- 1.11 Fe wnaeth y Cynghorau gomisiynu'r AFDL hwn i roi iddynt wybodaeth gynhwysfawr a chadarn ynghylch y farchnad dai leol ac anghenion tai ledled ardal yr astudiaeth ac o fewn ei his-ardaloedd. Daw'r gofyniad ar gyfer AFDL o ddeddfwriaeth sylfaenol (gan gynnwys Deddf Tai 1985 a Deddf Llywodraeth Leol 2003) yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 2 (Llywodraeth Cymru, 2006).
- 1.12 Mae'r ddau Gyngor wrthi'n paratoi Cynlluniau Datblygu Lleol; bydd Cynllun Datblygu Lleol newydd CBSW yn rhychwantu'r cyfnod o 2013 i 2028; tra bydd un CSFf yn para tan 2030. Felly mae'r AFDL hwn yn rhan ganolog o'r sail dystiolaeth ar gyfer y ddau Gynllun Datblygu Lleol yma, a bydd yn helpu i oleuo'u dyraniadau tir a'u polisïau rheoli datblygu. Bydd sail dystiolaeth yr AFDL yn cael ei defnyddio i ddylanwadu ar Strategaethau Tai Lleol a pholisïau tai lleol hefyd.
- 1.13 Mae'r AFDL wedi cael ei gwblhau yn unol â Chanllaw Llywodraeth Cymru ac mae'n cyrraedd nodau dynodedig y prosiect, sef:

- Defnyddio data eilaidd ac ymchwil gynradd i gael darlun cyfoes, credadwy a chadarn o'r farchnad dai;
 - Darparu dadansoddiad o anghenion tai, y galw am dai a'r cyflenwad o dai yn ardaloedd y marchnadoedd tai;
 - Datblygu golygon hirdymor o'r galw am dai a'r angen am dai ym mhob grŵp deiliadaeth i oleuo dogfennau datblygu a strategaethau tai lleol;
 - Mewn perthynas â pholisïau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy, darparu gwerthfawrogiad o'r modd y mae'r angen am dai'n trosi'n wahanol feintiau a mathau o dai fforddiadwy a chymysgedd o dai'r farchnad fel bod cymysgeddau priodol ar safleoedd newydd yn gallu cael eu negodi gan barhau i fod yn hyfyw; a
 - Darparu'r sail dystiolaeth i gefnogi'r Cynlluniau Datblygu Lleol ac i ddiweddarau'r Cynlluniau Cyflawni mewn perthynas â Strategaethau Tai Lleol pob awdurdod.
- 1.14 Yn gyson â'r gofynion o ran arfer da (PCC Rhif 7 Paragraffau 2.2.1 a 9.2.2), mae'r AFDL ar gyfer Sir y Fflint a Wrecsam wedi cael ei gynhyrchu ar y cyd rhwng y ddau awdurdod lleol er mwyn cael dealltwriaeth well am ddynmeg y farchnad dai ehangach y farchnad dai ehangach yn y rhan hon o Ogledd Ddwyrain Cymru a'r rhyngweithiadau â hi.
- 1.15 Nid yw'r AFDL hwn yn pennu casgliadau polisi pendant ac ni all wneud hynny ychwaith, ond yn hytrach mae'n darparu darn allweddol o'r sail dystiolaeth sy'n ofynnol i ddatblygu a chefnogi fframwaith polisi cadarn. Felly ni ddylai'r wybodaeth yn yr AFDL hwn gael ei hystyried ar wahân, ond yn hytrach fel rhan o sail dystiolaeth ehangach i oleuo datblygiad polisïau tai a chynllunio yn y dyfodol.
- 1.16 Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, mae adrannau o'r adroddiad hwn wedi cael eu goleuo trwy ymgynghori ag ystod o randdeiliaid lleol. Yn anad dim, mae'r rhain yn cynnwys:
- Cymdeithasau Tai Lleol;
 - Adeiladwyr tai lleol, rhanbarthol a chenedlaethol; ac
 - Asiantau gwerthu a gosod tai lleol.

Diffiniadau

- 1.17 Mae'r astudiaeth hon yn defnyddio'r diffiniadau ar gyfer tai fforddiadwy a nodir yng Nghanllaw Asesu'r Farchnad Dai Lleol, sef¹:
- **Tai fforddiadwy** – tai a ddarperir ar gyfer y rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad. Dylai tai fforddiadwy:
 - Ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys argaeledd am gost ddigon isel iddynt allu ei fforddio, a hynny'n cael ei bennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol; a hefyd

¹Canllaw Asesu'r Farchnad Dai Lleol Llywodraeth Cynulliad Cymru 2006 Atodiad G Definition of key terms and concepts (Saesneg yn unig)

- Cynnwys darpariaeth sy'n sicrhau bod y cartref yn parhau i fod yn fforddiadwy i aelwydydd cymwys yn y dyfodol, neu os yw cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy mwyach neu fod y meddianwyr yn cynyddu cyfran eu perchentyaeth gan ddod yn llwyr berchen arno, sicrhau bod unrhyw gymhorthdal yn cael ei ailgylchu fel rheol i ddarparu cartref fforddiadwy yn ei le.

Mae hyn yn cynnwys dau is-gategori: tai rhent cymdeithasol a thai'r farchnad ganolradd.

- **Tai canolradd** – tai lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhai tai rhent cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai marchnad cost isel, nad yw Llywodraeth Cymru yn eu hystyried yn dai fforddiadwy.
- **Cynlluniau rhannu ecwiti** – mae'r rhain yn darparu tai sydd ar gael i'w prynu'n rhannol (am bris y farchnad fel arfer) ac i'w rhentu'n rhannol. Maent felly'n darparu tai sy'n llai drud na thai'r farchnad, ond mae llai o gymhorthdal yn ofynnol na chyda thai rhent cymdeithasol.
- **Tai rhent cymdeithasol** – tai rhent a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
- **Tai arbenigol** – mae hyn yn cyfeirio at dai wedi'u dylunio'n arbennig (megis llety symudedd neu gadeiriau olwyn, hosteli neu gartrefi grŵp) neu dai a ddynodwyd yn benodol ar gyfer grwpiau penodol (megis tai ymddeol).
- **Tai rhent am bris is na'r farchnad** – mae'r rhain yn dai o safon ddigonol a ddarperir i'w rhentu am gost is na'r farchnad, ond am gost uwch na thai rhent cymdeithasol traddodiadol. Fel arall maent yn cydymffurfio â'r un safonau â thai rhent cymdeithasol.

Daearyddiaeth

- 1.18 Mae Map 1.1 yn dangos cyd-destun daearyddol Sir y Fflint a Wrecsam a'u hawdurdodau cyfagos. Mae data o arolygon o aelwydydd ar gael i lawr at lefel is-ardaloedd, ac yn unol â hynny cyflwynir data ar gyfer yr is-ardaloedd fel a ddangosir ym Mapiau 1.2 ac 1.3.

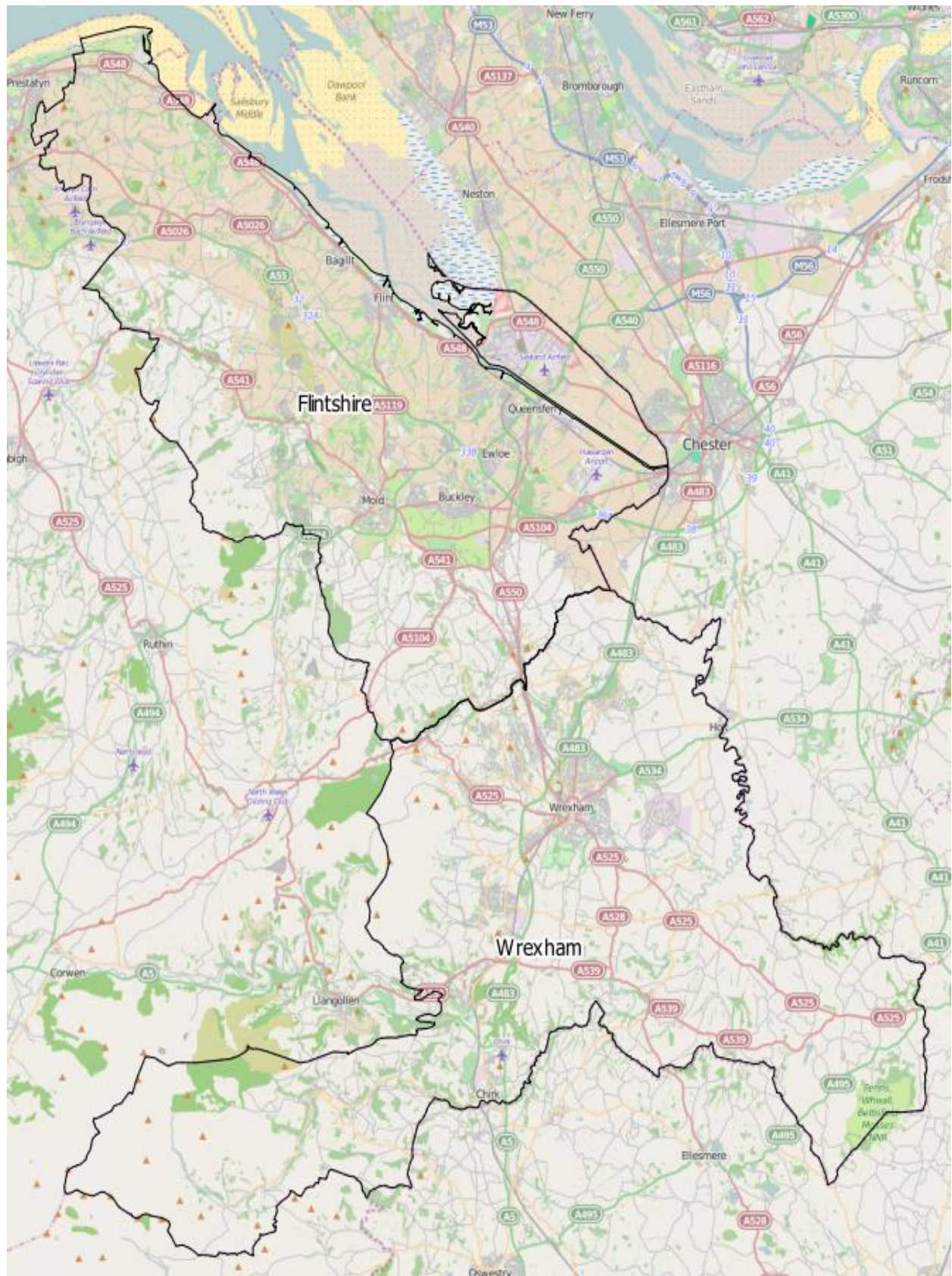
Trosolwg o'r Ardal Marchnad Dai

- 1.19 Mae Canllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Mawrth 2006 yn cydnabod pwysigrwydd cydweithio gydag ystod o randdeiliaid i sicrhau dealltwriaeth dda am farchnadoedd tai lleol. Gan hynny mae'r canllaw hwn yn argymhell y dylai unrhyw asesiad o'r farchnad dai, yn ddefnyddol, gael ei gynnal ar y cyd rhwng dau neu dri awdurdod yn enwedig pan fo marchnadoedd tai o bosibl yn croesi ffiniau gweinyddol.
- 1.20 Mae'r dull o fewn Cynllun Gofodol Cymru 2008, gwaith parhaus (a'r sail i'r gwaith) gan Gynghrair Merswy a Dyfrdwy, adolygiad Simpson yn 2011, y cynigion mwy diweddar i ddiwygio'r system gynllunio yng Nghymru yn ogystal â'r Comisiwn ar

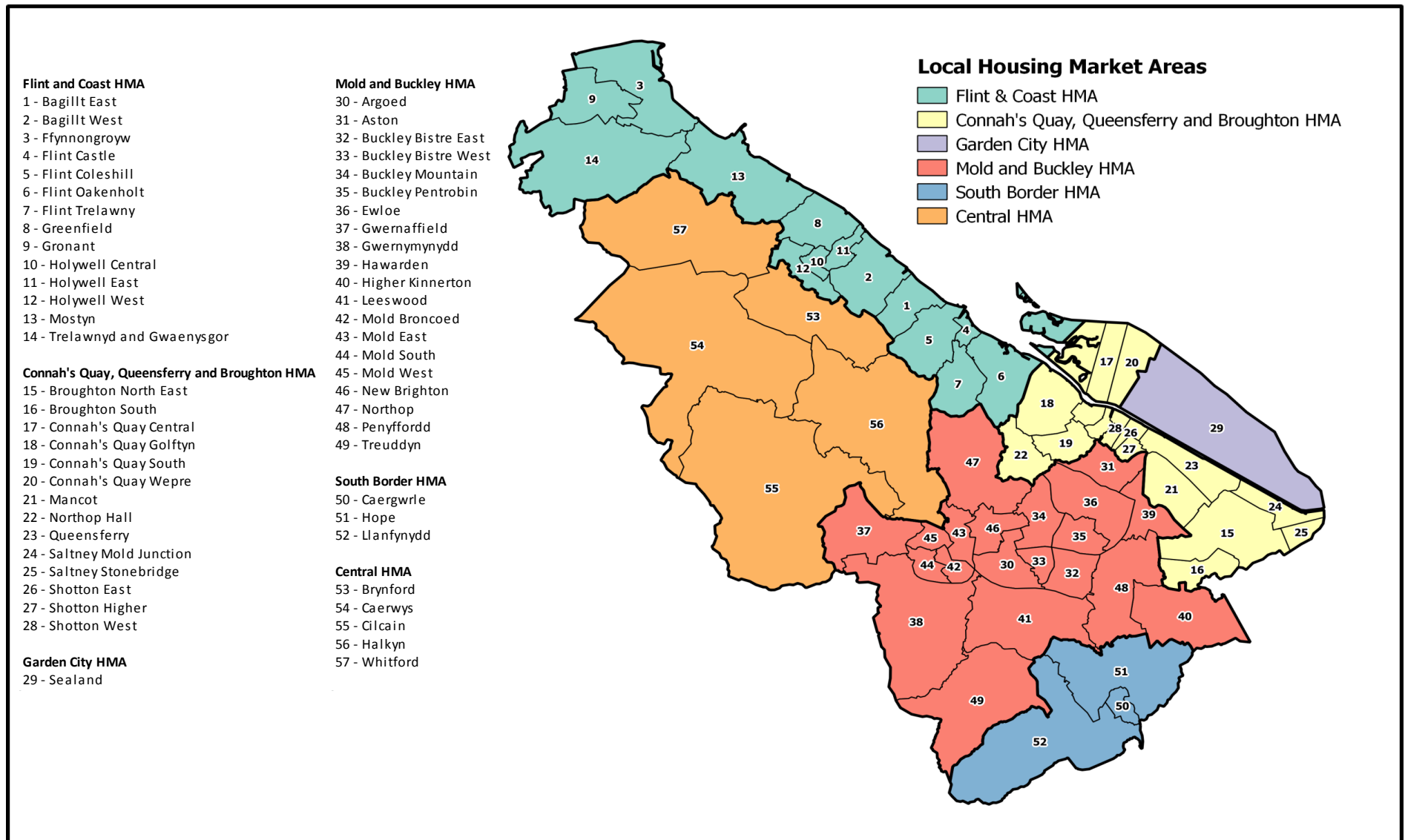
Lywodraethu a Darparu Gwasanaethau Cyhoeddus yn 2004, oll wedi cyfrannu at gyfiawnhau'r Asesiad Strategol ar y Cyd o'r Farchnad Dai.

- 1.21 Mae'r diweddariad i Gynllun Gofodol Cymru a gyhoeddwyd yn 2008 yn cydnabod ac yn adlewyrchu dealltwriaeth Llywodraeth Cymru am y marchnadoedd tai lleol, nodweddion economaidd a ffiniau marchnadoedd gweithredol yn genedlaethol. Mae wedyn yn disgrifio chwe ardal weithredol, y mae un yn cwmpasu Gogledd Ddwyrain Cymru – ardal ofodol y Gororau a'r Arfordir. Mae pob is-ardal ofodol wedi cael ei diffinio fel adlewyrchiad o'r cysyllteddau gweithredol go iawn o fewn gweithgareddau beunyddiol i bobl sy'n byw ac yn gweithio mewn ardal.
- 1.22 Mae Gogledd Ddwyrain Cymru yn dal i wneud cyfraniad sylweddol iawn at economi Cymru a'r DU ac mae cysylltiad agos rhwng llewyrch yr ardal hon a llewyrch Gogledd Orllewin Lloegr, yn enwedig Gorllewin Swydd Gaer. Bydd y cysylltiadau trawsffiniol hyn yn dal i fod yn allweddol bwysig i lwyddiant economaidd parhaus yr is-ardal ac felly bydd y cyfleoedd yn y dyfodol yn canolbwyntio ar harneisio'i nodweddion arbennig, ei rhwydwaith teithio a chysylltiadau o ansawdd da ac ansawdd ei hamgylchedd.
- 1.23 Er bod y Cynllun Gofodol yn cydnabod bod gan Sir y Fflint a Wrecsam berthynas drawsffiniol gyda Chonwy a Sir Ddinbych, mae hefyd yn nodi bod llai o ddylanwad ar y rhain mewn perthynas â theithio i'r gwaith. Yn unol â hynny mae'r ardaloedd hyn yn alinio'n agosach â'i gilydd ac i'r gorllewin tuag at Ardaloedd Cynllun Gofodol Gogledd Orllewin Cymru a Chanol Cymru.
- 1.24 Yr ardaloedd marchnad dai a nodir yn Strategaeth Dai Leol CBSW 2013 – 2018 a Diweddariad CSFf o'r Angen am Dai, y Galw am Dai a Fforddiadwyedd Tai (Gorffennaf 2012) yw'r man cychwyn ar gyfer adnabod yr ardaloedd marchnad dai ar gyfer yr astudiaeth hon. Mae'r asesiad yn nodi'r gwahaniaethau rhwng ardaloedd yn enwedig mewn perthynas â fforddiadwyedd, deiliadaeth a'r cymysgedd o fathau o dai.
- 1.25 Mae canfyddiadau'r astudiaeth hon yn hefyd yn cydnabod ymchwil flaenorol i'r farchnad dai a lle y bo'n berthnasol AFDLau cyfagos i feintioli ac egluro'r cydberthnasau. Fodd bynnag, bwriedir i'r AFDL hwn ddisodli'r holl ddogfennau blaenorol a darparu dadansoddiad newydd o'r farchnad dai.
- 1.26 Mae'r astudiaeth yn diffinio ffiniau'r marchnadoedd tai gweithredol gan ystyried patrymau adleoli, patrymau teithio i'r gwaith ac ardaloedd o alw uchel ac isel am dai. Mae hefyd yn diffinio ardaloedd is-farchnadoedd. Dangosir yr is-ardaloedd ym Mapiau 1.2 ac 1.3 ar gyfer CS y Fflint a CBS Wrecsam yn y drefn honno.

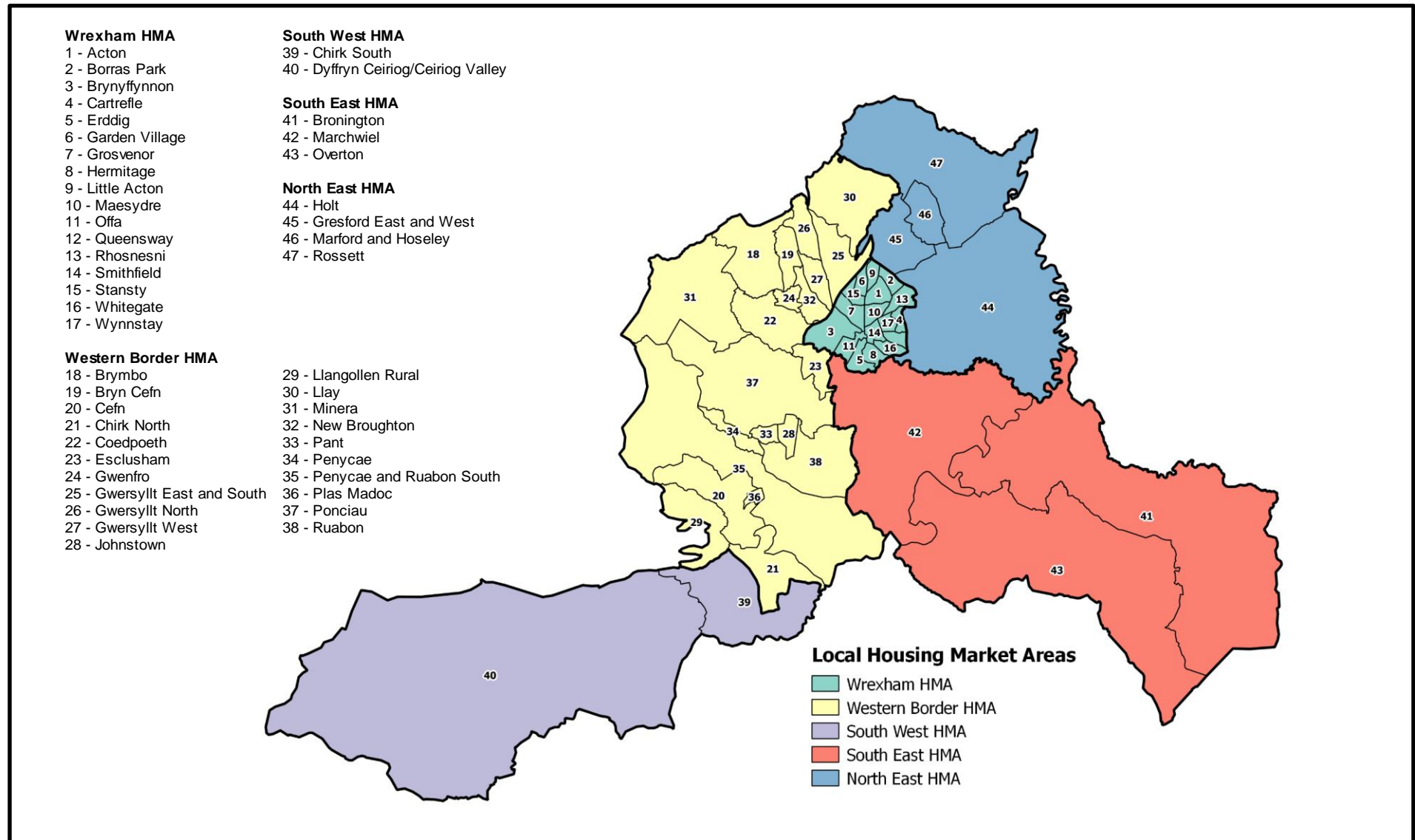
Map 1.1 Cyd-destun Sir y Fflint a Wrecsam



Map 1.2 Is-ardaloedd AFDL Sir y Fflint



Map 1.3 Is-ardaloedd AFDL Wrecsam



2. Adolygiad polisi a strategol

Cyflwyniad

- 2.1 Dros y deng mlynedd ddiwethaf mae rôl tai strategol awdurdodau lleol wedi esblygu'r tu hwnt i ganolbwyntio'n bennaf ar ddarparu tai cymdeithasol; bellach mae a wnelo'n fwy o lawer â gweithio er budd cymunedau, trwy ddeall, llunio ac ymateb i farchnadoedd tai ehangach a thueddiadau sy'n effeithio ar ardaloedd marchnadoedd tai lleol. Mae Asesiadau o Farchnadoedd Tai Lleol wedi helpu i danategu'r gwaith hwn, gan helpu awdurdodau lleol i ddeall:
- Anghenion a dyheadau eu cymunedau o ran tai;
 - Tueddiadau yn y farchnad dai ehangach, ac effaith y rhain yn lleol;
 - Camau gweithredu y mae eu hangen i sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol; a hefyd
 - Rôl angenrheidiol tai yn lleol o ran cefnogi twf economaidd, yn ogystal â lles cymdeithasol ac amgylcheddol.
- 2.2 Mae tystiolaeth o AFDLau yn ganolog felly o ran llunio a goleuo blaenoriaethau tai strategol lleol.
- 2.3 Er mwyn gwneud penderfyniadau effeithiol ynghylch blaenoriaethau tai strategol ar gyfer Sir y Fflint a Wrecsam, mae hefyd yn bwysig deall y cyd-destun strategol ehangach y mae'r awdurdodau'n gweithredu ynddo.

Polisi Tai Cenedlaethol

- 2.4 Caiff y dull strategol o ymdrin â thai a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru ei nod yn 'Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru 2010'. Mae'r strategaeth hon yn ceisio:
- Darparu mwy o gartrefi o'r math cywir a chynnig mwy o ddewis;
 - Gwella cartrefi a chymunedau, gan gynnwys effeithlonrwydd ynni cartrefi newydd a phresennol; a
 - Gwella gwasanaethau a chymorth sy'n gysylltiedig â thai, yn enwedig ar gyfer pobl agored i niwed a phobl o grwpiau lleiafrifol.
- 2.5 Felly mae Rhaglen Lywodraethu'r Weinyddiaeth bresennol yn canolbwyntio ar dair blaenoriaeth ganolog ar gyfer tai:
- Cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd;
 - Gwella ansawdd tai presennol; a
 - Mynd i'r afael â digartrefedd trwy atal, cyngor a chymorth.

Cynyddu'r Cyflenwad

- 2.6 Mae diffyg tai'n dal i fod yr her eithaf ac yn achos sylfaenol y rhan fwyaf o'r anghydbwyseddau yn y system megis digartrefedd cynyddol a fforddiadwyedd. Mae'n broblem gymhleth i'w datrys – mae'r prinder yn un o symptomau sbardunau economaidd ehangach sy'n galw am ystod o ymyriadau trwy'r gyfundrefn gynllunio, sicrhau bod tir ar gael a sicrhau mynediad at gyllid cynaliadwy. Bu nifer o fentrau gan y Llywodraeth a phartneriaid a ddylai gael effaith ar unwaith gan gynnwys y cynllun Troi Tai'n Gartrefi a lanswyd yn 2012 gyda tharged i sicrhau bod 5,000 o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.
- 2.7 Mae rhai mentrau ar linell amser canolig a hwy. Er enghraifft, mae Llywodraeth Cymru wedi trefnu bod cyllid ychwanegol ar gael dros y 30 mlynedd nesaf i gefnogi dulliau arloesol o ariannu tai fforddiadwy a chymdeithasol newydd. O ystyried y cyfyngiadau ar gyllid cyhoeddus bydd yn hanfodol sicrhau opsiynau buddsoddi eraill, ac mae'r Llywodraeth yn awyddus i ystyried dulliau darparu eraill.

Gwella Ansawdd Tai

- 2.8 Mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi bod yn flaenoriaeth am nifer o flynyddoedd. Canfu Adroddiad Swyddfa Archwilio Cymru yn 2011, er bod ansawdd tai cyngor a Chymdeithasau Tai wedi gwella'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf, fod angen gwneud mwy er mwyn gwella cartrefi tenantiaid fel eu bod yn cyrraedd safonau gweddus.
- 2.9 Ar gyfer y llond llaw o awdurdodau lleol nad ydynt yn trosglwyddo stoc, ac mae hyn yn berthnasol i awdurdodau lleol Sir y Fflint a Wrecsam sydd ill dau wedi cadw eu stoc, mae buddsoddiad sylweddol pellach mewn gwaith gwella'n ofynnol dros y pum mlynedd nesaf er mwyn codi eu safon a chyrraedd safonau ansawdd. Ochr yn ochr â'r her hon mae hefyd yn ddiddorol nodi ac arsylwi ar effaith unrhyw gytundeb gyda'r Trysorlys i adael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai.

Sector rhentu preifat gwell

- 2.10 Mae'r sector rhentu preifat yn profi twf digynsail. Roedd tai rhent preifat yn rhoi cyfrif am yr un ganran o'r holl gartrefi â thai cymdeithasol yn 2013, a rhagwelir y bydd y gyfran yn tyfu i un ym mhob pum cartref erbyn 2020. Mae wedi cael ei ddisgrifio fel 'sector o eithafion' gan amrywio o gartrefi o ansawdd da, sy'n cael eu rheoli'n dda i gartrefi o ansawdd gwael iawn lle mae'r profiad yn nodweddiadol yn un o amodau tai gwael, rheolaeth wael ac ansicrwydd deiliadaeth. Ceir tystiolaeth gref hefyd o gamfanteisio gan asiantau gosod trwy daliadau a chosbau annheg. Mae dyfodiad asiantau gosod cymdeithasol sy'n cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn un ffordd o godi safonau.
- 2.11 Mae'r sector yn draddodiadol wedi bod yn fwy o siocledddydd, gan eistedd rhwng tai cymdeithasol a pherchentyaeth, yn hytrach nag yn sector o ddewis. Mae'r galw am y sector rhentu preifat yn dal i fod yn fwy na'r cyflenwad ac mae rhenti'n codi. Mae'n anorfod y byd diwygiadau lles yn effeithio ar gymeriad y sector gyda mwy o Dai Amlfeddiannaeth a thai a rennir yn y sector rhentu preifat, yn enwedig ar gyfer pobl ifanc, yn ganlyniad tebygol.

- 2.12 Cafodd bwriad Llywodraeth Cymru i foderneiddio a gwella'r sector ei nodi yn 'Cynigion ar gyfer Sector Rhentu Preifat Gwell yng Nghymru'. Mae hyn yn cynnwys datblygu'r modd y caiff defnyddwyr eu diogelu, targedu'r cartrefi a'r darparwyr gwaethaf, ac ehangu rôl 'blismona' awdurdodau lleol a safoni contractau tenantiaeth tenantiaid yn y sector rhentu cymdeithasol a phreifat.

Atal digartrefedd a gwella gwasanaethau a chymorth

- 2.13 Mae'r dull pendant gan Lywodraeth Cymru i fynd i'r afael â digartrefedd trwy fwy o bwyslais ar atal ac ymrwymiad i roi terfyn ar ddigartrefedd teuluol erbyn 2019 yn gryn her mewn cyfnod o anhawster economaidd. Mae helpu pobl i ddod o hyd i gartref a'i gadw ac adeiladu'r bywydau y maent yn dyheu amdanynt yn dibynnu ar gydweithio effeithiol ar draws ystod o feysydd polisi gan gynnwys digartrefedd, adfywio, iechyd, tai, cymorth a gofal cymdeithasol.
- 2.14 Mae Llywodraeth Cymru yn dal i ddefnyddio dull pendant o ran y rhaglen allweddol sydd wedi'i bwriadu i fynd i'r afael â'r materion hyn – Cefnogi Pobl. Er bod y rhaglen wedi cael ei datgymalu yn Lloegr a'r Alban a thoriadau'n cael eu gwneud i wasanaethau o ganlyniad, mae Cymru'n sefydlu strwythur newydd gyda phresenoldeb cenedlaethol, rhanbarthol a lleol yn dwyn ynghyd y bobl sy'n defnyddio, yn darparu ac yn comisiynu gwasanaethau i sicrhau eu bod yn cael eu dylunio a'u darparu mewn modd effeithiol. Bydd mesur effaith gwasanaethau'n hanfodol er mwyn i Gynghorau wneud y defnydd gorau o adnoddau a deall gwerth yn ei ystyr ehangach.
- 2.15 Bydd awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a darparwyr cymorth sy'n gysylltiedig â thai'n dal i fod yn asiantau allweddol o ran darparu gwasanaethau ar gyfer pobl agored i niwed ond gyda llai o adnoddau. Bydd perthnasoedd gwell gydag asiantaethau sy'n ymdrin ag iechyd a lles, addysg a sgiliau, tlodi ac allgau, adfywio a swyddi yn hanfodol. Mae taro cydbwysedd rhwng sancsiynau a chymhellion yn grefft ddeheuig a chydgyhyrchu ac ymgysylltu gwirfoddol ddylai'r dull diofyn fod o hyd.

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

- 2.16 Polisi Cynllunio Cymru yw'r polisi cynllunio defnydd tir i Gymru ac mae'n darparu'r fframwaith polisi ar gyfer y ddau Gyngor, y cyhoeddwyd y 7^{fed} Rhifyn ohono ym mis Gorffennaf 2014.
- 2.17 Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyflwyno Bil Cynllunio (Cymru) ('Cynllunio Cadarnhaol: Cynllunio ar gyfer Dyfodol Gwell') i wella'r system gynllunio yng Nghymru er mwyn sicrhau ei bod yn *'deg, yn gydnherth ac yn galluogi datblygu i ddigwydd'*.² Mae pum amcan i'r Bil:
- Fframwaith wedi'i foderneiddio ar gyfer darparu gwasanaethau cynllunio – bydd y Bil yn ei gwneud yn bosibl cyflwyno ceisiadau cynllunio'n uniongyrchol i Weinidogion Cymru dan amgylchiadau cyfyngedig;

² <http://wales.gov.uk/topics/planning/legislation/planningbill-old/?lang=cy>

- Cryfhau'r dull sy'n seiliedig ar gynllun – bydd y Bil yn cyflwyno sail gyfreithiol i baratoi Fframwaith Datblygu Cenedlaethol a Chynlluniau Datblygu Strategol;
- Cydnerthedd gwell – bydd y Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru gyfarwyddo awdurdodau cynllunio lleol i gydweithio a bod awdurdodau cynllunio lleol yn cael eu cyfuno;
- Rhoi mwy o bwyslais ar gamau arweiniol y system rheoli datblygu a gwella'r system honno – bydd y Bil yn cyflwyno gweithdrefn cyn ymgeisio statudol ar gyfer categorïau diffiniedig o geisiadau cynllunio; a
- Galluogi gwaith gorfodi ac apeliadau effeithiol – bydd y Bil yn gwneud newidiadau i weithdrefnau gorfodi i sicrhau camau prydlon, ystyrlon yn erbyn achosion o dorri rheolaeth gynllunio a chynyddu tryloywder ac effeithlonrwydd y system apelio.

2.18 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn *'ynghyd â newidiadau arfaethedig i is-ddeddfwriaeth, polisiâu a chanllawiau, bydd y Ddeddf yn helpu i ddarparu'r cartrefi, y swyddi a'r seilwaith y mae eu hangen ar Gymru, gan gynnig cyfleoedd i ddiogelu a gwella ein hamgylcheddau adeiledig a naturiol pwysicaf a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg.'*³

Gan adeiladu ar y ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol a'i diwygio, mae'r prif ddarpariaethau wedi'u cynnwys yn yr adrannau canlynol a grynhoir isod:

- Cynllunio Datblygu;
- Ceisiadau i Weinidogion Cymru;
- Rheoli datblygu;
- Gorfodi ac apeliadau; a
- Meysydd tref a phentref.

2.19 Mae'r Bil yn mynd trwy broses ddeddfwriaethol y Cynulliad gyda golwg ar gael Cydsyniad Brenhinol yn yr haf eleni (2015).

Y dyfodol

2.20 Mae cydymddibyniaeth y strategaethau economaidd, tai a chynllunio'n hollbwysig. Mae'n rhaid mai un o ganlyniadau allweddol y strategaethau yw codi lefel incwm gyfartalog trigolion i allu fforddio cartrefi a gwasanaethau gwell. Mae cyflawni hyn yn golygu cynorthwyo trigolion presennol i gael mynediad at gyfleoedd gwell i gael gwaith cyflogedig, annog pobl ifanc broffesiynol/rheolwyr a theuluoedd sy'n esgynwyr i aros yn yr ardal a denu gweithwyr proffesiynol a rheolwyr sydd ar gyflog uwch.

2.21 Tanategir hyn gan yr arlwy breswyl. Os yw'r mwyafrif o weithwyr sydd ar gyflog uwch yn dal i ddewis byw y tu allan i ardaloedd yr awdurdodau lleol yna bydd yn anodd iawn sicrhau marchnad dai gynaliadwy ac os nad yw trigolion presennol yn gallu symud i fyny'r ysgol dai, gan ddod o hyd i dai priodol wrth i'w hamgylchiadau

³ <http://wales.gov.uk/topics/planning/legislation/planningbill-old/?lang=en>

economaidd newid neu drwy eu cylchoedd oes, yna byddant yn troi eu golygon tua'r gorwel, gan adael yr ardal.

- 2.22 Mae'r Bil Cynllunio (Cymru) sydd wrthi'n datblygu (ac sydd yng Ngham 2 yn y broses ddeddfwriaethol ar hyn o bryd) hefyd yn mynd i ddylanwadu ar bolisi a dulliau darparu trwy geisio hybu a gwella cydweithio rhwng Awdurdodau Lleol, gan gynnwys trwy gyflwyno Cynlluniau Datblygu Strategol (Rhanbarthol) a hybu Cynlluniau Datblygu Lleol ar y cyd. Gan gydnabod dyhead Llywodraeth Cymru i weld system gynllunio sy'n gallu rhychwantu ffiniau awdurdodau lleol ac mewn ymateb i'r dyhead hwnnw, mae'r AFDL hwn wedi cael ei baratoi i'w gwneud yn bosibl ei archwilio a'i ddefnyddio ar lefel awdurdodau lleol unigol yn ogystal ag ar y cyd. Felly bydd sefydlu'r data sylfaenol hwn yn helpu i oleuo unrhyw gynlluniau neu strategaethau ar lefel strategol o fewn ac ar draws isranbarth Gogledd Cymru a/neu'n helpu i oleuo datblygiad Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (fel y bo'n briodol) ar gyfer y ddau Gyngor.

Sylwadau i gloi

- 2.23 Er y gellir dweud yn aml bod marchnadoedd tai'n newid yn gyson, mae cefndir economaidd diweddar yr AFDL hwn yn golygu ei fod wedi cael ei gwblhau ar adeg pan fo amrywiaeth o bwysau a thueddiadau unigryw'n effeithio ar fynediad at dai a'r cyflenwad o dai. Yn lleol mae'r farchnad dai leol wedi profi, ac yn dal i brofi'r canlynol:

- Gostyngiad cyffredinol yn lefel y tai a ddarperir o frig gweithgarwch y farchnad yn 2007;
- Pryderon parhaus ynghylch hyfywedd economaidd darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwerth is a / neu lle mae costau adfer a / neu seilwaith yn uchel;
- Gostyngiad a gostyngiad pellach tebygol yn y dyfodol yn argaeledd grantiau / cymorthdaliadau gan y Llywodraeth i roi cymorth i ddarparu unedau tai fforddiadwy newydd;
- Rheoleiddio llymach a chyfyngiadau llymach ar argaeledd morgeisi i brynwyr newydd; a
- Heriau parhaus o ran aildddechrau defnyddio cartrefi / eiddo gwag at ddibenion preswyl.

Wrth edrych tua'r dyfodol mae'r heriau a'r cyfleoedd a wynebir o ran darparu a dyrannu tai'n debygol o ganolbwyntio ar y canlynol:

- Pa un a yw tai cymdeithasol / fforddiadwy'n cael eu cyfyngu i, neu eu targedu at y rhai sydd fwyaf mewn angen o ran tai;
- Lefel y twf economaidd a'r uchelgais o ran twf economaidd gan bob awdurdod lleol a'r cysylltiadau sydd bellach yn amlwg ac yn cael eu derbyn rhwng twf o'r fath a'r angen am lefelau cyflenwol o dwf tai;
- Modelau darparu gwahanol ar gyfer tai fforddiadwy gan gynnwys cwmnïau cydweithredol, tai newydd Awdurdodau Lleol, cwmnïau cydfuddiannol, mwy o gynhyrchion canolradd sy'n seiliedig ar ecwiti a rennir gan gynnwys Cymorth i Brynu - Cymru;

- Yr effaith y bydd yr uchod yn ei chael ar rôl Cymdeithasau Tai a'u harlwy yn y dyfodol;
 - Rôl leol y Sector Rhentu Preifat sy'n cynyddu, ac sy'n dal i ehangu'n gyflym; a
 - Defnydd rhagweithiol o dir mewn perchnogaeth breifat i hybu a gwella'r modd y darperir tai.
- 2.24 Mae'r adran hon o'r adroddiad troswaol yn ystyried y cyd-destun polisi a strategol cenedlaethol y mae angen gosod yr ymchwil hon ynddo; caiff y cyd-destunau polisi lleol perthnasol eu crynhoi yn yr adroddiadau ar yr AFDL sy'n ymwneud â'r Awdurdodau Lleol unigol. Mae fframwaith polisi newydd ar gyfer tai a chynllunio'n dod i'r amlwg. Mae blaenoriaethau'r Llywodraeth o ran tai wedi cael eu sefydlu a'u gosod yng nghyd-destun y Strategaeth Dai Genedlaethol (2010), newidiadau sylfaenol i'r system budd-daliadau, rôl newidiol i dai rhent cymdeithasol, ac angen i fuddsoddi mewn tai yn y dyfodol i gefnogi twf economaidd. Mae ansicrwydd economaidd, diffyg sicrwydd swydd a'r ddarpariaeth gyfyngedig o ran benthyca morgeisi'n gwaethygu'r heriau a wynebir.
- 2.25 Mae pwysigrwydd bod â gwybodaeth gadarn a chyfoes i helpu i oleuo prosesau penderfynu ar lefel awdurdod lleol yn fwy hanfodol nag erioed. Mewn hinsawdd economaidd heriol, mae'r AFDL hwn yn darparu ystod ardderchog o ddeunydd i oleuo trafodaeth ynglŷn â pholisi, cyfrannu at gyflawni ystod o ymyriadau tai, helpu i oleuo a dylanwadu ar ymatebion strategol, a llunio blaenoriaethau tai strategol isranbarthol i oleuo cynlluniau buddsoddi yn y dyfodol o fewn y flaenoriaeth droswaol o ran tyfu economïau Sir y Fflint a Wrecsam.

3. Methodoleg ymchwil

Cyd-destun yr AFDL

- 3.1 Mae Canllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol (Mawrth 2006) yn datgan ei bod "yn hanfodol bod awdurdodau lleol yn deall eu marchnad dai gyfan" ac er bod y canllaw hwn hefyd yn derbyn mai ciplun yw asesiadau o'r fath yn y bôn, mae'n darparu fframwaith sy'n manylu ar y safonau hanfodol gofynnol y mae'n rhaid eu hystyried o ran data a methodoleg.
- 3.2 Felly mae canllawiau AFDL 2006 a 2012 yn darparu dull cam wrth gam y mae'n rhaid ei gymhwyso a'i ddilyn er mwyn cynhyrchu asesiad cadarn a chryf. Mae'r dull hwn yn cynnwys adnabod ffynonellau data perthnasol yn ogystal â nodi'r offer a'r arddulliau methodolegol y gellir eu defnyddio. Mae hyn yn cydnabod bod ystod o dechnegau ar gael i bartneriaeth / awdurdod tai lleol y gallant eu dilyn wedyn gan gynnwys defnyddio data cynradd ac eilaidd neu gyfuniad o'r ddau.
- 3.3 Mae'r astudiaeth hon yn darparu amrywiaeth o gudd-wybodaeth o ffynonellau data cynradd ac eilaidd, fel a gydnabuwyd ac y gofynnwyd yn y briff tendro gwreiddiol, ac mae felly'n sail dystiolaeth gynhwysfawr a chadarn. Mae'r ymchwil yn cyd-fynd â chanllawiau perthnasol ac yn canolbwyntio ar y themâu canlynol:
 - Diffinio marchnadoedd tai lleol;
 - Deall ac asesu'r system dai leol gyfredol;
 - Asesu'r farchnad dai yn y dyfodol;
 - Asesu'r angen am dai;
 - Ystyried gofynion grwpiau penodol o aelwydydd; a hefyd
 - Cynnull sail dystiolaeth gadarn.

Methodoleg yr astudiaeth

- 3.4 Mae'n bwysig nodi nad oes un dull methodolegol rhagnodedig o gynnal AFDL, ond yn hytrach cyfres o offer a thechnegau sydd wedi'u cynnwys yn y canllawiau perthnasol. Felly gellir cymhwyso a defnyddio unrhyw un, neu'r cyfan, o'r rhain i asesu'r farchnad dai leol ond mae cyngor a chanllawiau ar y cyfan yn dal i nodi bod yn rhaid i'r dull a ddewisir fod yn gymesur.
- 3.5 Yn achos yr Asesiad ar y Cyd o Farchnad Dai Leol Sir y Fflint a Wrecsam 2015, roedd y dull a ddewiswyd yn un a oedd yn ceisio cael, a chael mynediad at, ffynonellau data cynradd ac eilaidd, er mwyn rhoi darlun cytbwys a chynhwysfawr. Roedd y fethodoleg a fabwysiadwyd yn defnyddio gwybodaeth a gafwyd o arolwg aelwydydd, arolwg rhanddeiliaid ar-lein, cyfweliadau gydag asiantau gwerthu a gosod tai lleol yn ogystal â defnyddio amrywiaeth eang o ffynonellau data cenedlaethol a lleol eilaidd.
- 3.6 Roedd y dulliau lluosog a ddefnyddiwyd felly'n cynnwys:
 - Arolwg o sampl o aelwydydd ledled yr ardal gyfunol wedi'i haenu yn ôl un ar ddeg o is-ardaloedd. Cysylltwyd â chyfanswm o 27,865 o aelwydydd a chafodd

- 4,312 o holiaduron eu dychwelyd a'u defnyddio i ddadansoddi data. Mae hyn yn gyfradd ymateb o 15.5% ar y cyfan ac roedd cyfanswm yr holiaduron a ddychwelwyd yn llawer uwch na'r 1,500 a nodir yng nghanllaw'r Llywodraeth;
- Arolwg rhanddeiliaid ar-lein a chyfweliadau gyda rhanddeiliaid allweddol gan gynnwys cynrychiolwyr Awdurdodau Tai a Chynllunio Lleol, Darparwyr Cofrestredig, Asiantau Gwerthu Tai, Asiantau Gosod Tai, Datblygwyr, cynrychiolwyr Cefnogi Pobl;
 - Adolygiad o ddata eilaidd perthnasol gan gynnwys cyfrifiadau 2001 a 2011, tueddiadau mewn prisiau tai, data ynghylch gosodiadau, ystadegau amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd.
- 3.7 Cyflwynir data o arolygon aelwydydd a data eilaidd yn yr adroddiadau unigol ar yr AFDL ar gyfer Cyngor Sir y Fflint i lawr at chwe is-ardal gyfansoddol, ac ar gyfer Wrecsam i lawr at bum is-ardal gyfansoddol.
- 3.8 Mae'r is-ardaloedd hyn wedi cael eu diffinio gan Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam 2013 – 2018 a Strategaeth Dai Leol Cyngor Sir y Fflint (2012 – 2017 'Cartref o Ansawdd i Bawb') ac maent yn gyson ag is-ardaloedd blaenorol y Farchnad Dai a gynhyrchwyd ar gyfer y ddau Gyngor yn 2012 gan Brifysgol Glyndŵr. Mae tystiolaeth a goladwyd ar gyfer yr AFDL hwn eto'n awgrymu mai'r ffiniau hyn sy'n dal i ffurfio'r is-ardaloedd mwyaf priodol o fewn y Farchnad Dai.
- 3.9 Felly nid yw'r AFDL yn darparu gwybodaeth am y galw na'r angen am dai ar lefel ward weinyddol nac ar lefel Cyngor Tref a Chymuned, ond mae wedi'i fwriadu i fod y sail strategol ar gyfer pennu'r math priodol a'r lefel briodol o dai yn y dyfodol ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, Cyngor Sir y Fflint neu ledled ardal Wrecsam a Sir y Fflint ar y cyd.
- 3.10 Mae'r asesiad hwn o dai'n darparu datganiad sefyllfa cyfoes, seiliedig-ar-wybodaeth, o ran yr angen a'r galw am dai. Fodd bynnag, ni ddylai ffigyrau a gyfrifwyd dan y model hwn gael eu defnyddio fel mesur swyddogol o'r angen am dai nac fel ffigwr targed absoliwt. Yn hytrach, mae'r model a'i allbwn yn cynrychioli ac yn adlewyrchu unrhyw lefel gyfredol o anghydbwysedd yn y farchnad dai leol/marchnadoedd tai lleol ac felly'n rhoi arwydd o raddfa'r tai, y math o dai a'r deiliadaeth tai sy'n ofynnol er mwyn ceisio unioni anghydbwysedd o'r fath.
- 3.11 Cafodd yr AFDL ei oruchwylio gan Bartneriaeth Marchnad Dai a oedd yn cynnwys swyddogion Awdurdod Lleol o'r ddau Gyngor.

Gwybodaeth sylfaenol am y stoc anheddau a gwallau yn sampl yr arolwg

- 3.12 Mae Tabl A1 yn crynhoi cyfanswm y stoc anheddau a nifer yr aelwydydd y cysylltwyd â hwy fesul ardal yn yr arolwg, y cyfraddau ymateb a gyflawnwyd a gwallau yn y sampl.

Pwysoli a grosio

- 3.13 Er mwyn mynd ymlaen i ddadansoddi'r data, mae'n hollbwysig bod data arolwg yn cael ei bwysoli i ystyried tuedd diffyg ymateb ac yn cael ei grosio i adlewyrchu

cyfanswm yr aelwydydd. Roedd y pwysiad ar gyfer pob ardal yn yr arolwg yn seiliedig ar y canlynol:

- Deiliadaeth – y gyfran o anheddau fforddiadwy (deiliadaeth rhentu cymdeithasol a chanolradd) yn y sector rhentu preifat ac ar y farchnad agored yn seiliedig ar ddata cyfrifiad 2011;
- Oedran – oedran Person Cyswllt y Cartref yn seiliedig ar gyfrannau pobl cyswllt cartrefi sydd dan 65 oed ac yn 65 oed a throsodd fesul is-ardal.

- 3.14 Yn y pen draw, mae'r elfen arolwg o'r asesiad yn ddigon cryf yn ystadegol i gynnal dadansoddiad manwl a thanategu allbynnau craidd yr astudiaeth i lawr i'r ardaloedd arolwg a gyflwynir yn Nhabl A1. Ar ben hynny, caiff canfyddiadau'r arolwg eu gwella a'u cadarnhau trwy ddadansoddiad o ddata eilaidd a gwaith ymgynghori â rhanddeiliaid.
- 3.15 Mae Atodiad B wrth Ganllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol 2006 yn cydnabod y *"Dylai tua 1,500 ymatebion ddal i'w gwneud yn bosibl cynnal lefel ddadansoddi resymol"*. Mae'r canllaw hefyd yn mynd ymlaen i ddweud *"Oherwydd y ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol, mae angen i ddata'r arolwg fod yn ddigon cadarn ar lefel yr awdurdod lleol hyd yn oed pan fo awdurdodau'n gweithio mewn partneriaeth ar y lefel isranbarthol. Dylai arolygon ar y cyd geisio cael 1500 o ymatebion gan bob awdurdod lleol"*.
- 3.16 Mae Tabl A1 yn dangos bod cyfanswm yr ymatebion a gafwyd ar gyfer Sir y Fflint yn 2,437 a'r cyfanswm ar gyfer Wrecsam yn 1,875, sydd ill dau'n uwch na'r ffigwr yn y canllaw. Cafodd yr arolwg ei ddadansoddi hefyd i'w gwneud yn bosibl adrodd ar lefel is-ardal ac eto roedd y dull a fabwysiadwyd a'r ymatebion a gafwyd yn uwch na'r lefelau ymateb a nodir yn y canllaw sy'n datgan *"Bydd yn ofynnol cael o leiaf 100 y ymatebion o bob ward ar gyfer dadansoddiad sylfaenol hyd yn oed ar lefel ward, a gorau oll os ceir 200, felly gall fod angen sampl fwy. Gall samplau amrywio rhwng wardiau ac efallai y bydd angen cyfuno rhai wardiau er mwyn darparu maint sampl dilys"*.

Tabl A1 Arolwg Aelwydydd				
CS y Fflint a CBS Wrecsam	Aelwydydd o'r Cyfrifiad	Anfonwyd	Cyfradd Ymateb	Gwall Samplu
Sir y Fflint a Wrecsam	123,365	27,865	4,312 (15.5%)	+ / - 1.5%
CS y Fflint	Aelwydydd o'r Cyfrifiad	Anfonwyd	Cyfradd Ymateb	Gwall Samplu
Garden City	1,250	1,250	174 (13.9%)	+ / - 6.9%
Canolog	4,476	2,863	523 (18.3%)	+ / - 4.0%
Cei Connah / Fferi Isaf	18,576	2,863	401 (14.0%)	+ / - 4.8%
Y Fflint a'r Arfordir	14,001	2,863	385 (13.5%)	+ / - 4.9%
Yr Wyddgrug a Bwcle	23,309	2,863	537 (18.7%)	+ / - 4.2%
Ffin y De	2,496	2,496	417 (16.7%)	+ / 4.4%
CS y Fflint	64,108	15,189	2,437 (16%)	+ / - 1.9%

CBS Wrecsam	Aelwydydd o'r Cyfrifiad	Anfonwyd	Cyfradd Ymateb	Gwall Samplu
Gogledd Ddwyrain	5,030	2,677	478 (17.8%)	+ / - 4.3%
De Ddwyrain	3,774	2,677	440 (16.4%)	+ / - 4.4%
De Orllewin	1,959	1,959	275 (14%)	+ / - 5.5%
Ffin Orllewinol	29,072	2,677	340 (12.7%)	+ / - 5.3%
Wrecsam	19,422	2,677	342 (12.8%)	+ / - 5.3%
CBS Wrecsam	59,257	12,667	1,875 (14.8%)	+ / - 2.2%

Ffynonellau Data Eilaidd

3.17 I ategu a helaethu'r wybodaeth a'r dystiolaeth o'r arolygon aelwydydd a chynradd, fe wnaeth yr Asesiad ar y Cyd o'r Farchnad Dai Leol 2015 gyrchu a defnyddio gwybodaeth o nifer o ffynonellau data eilaidd cadarn hefyd, gan gynnwys:

Tabl A2 Ffynonellau Data Eilaidd	
Ffynonellau Data Eilaidd	Data
Poblogaeth	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Cyfrifiad 2011 / Amcangyfrifon Poblogaeth Stats Cymru
Anheddau Aelwydydd	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Cyfrifiad 2011; Y Dreth Gyngor
Amcanestyniadau/ Rhagolygon Aelwydydd	Stats Cymru – seiliedig ar 2011, cyhoeddwyd yn 2014
Cofrestr Ganolog y Gwasanaeth Iechyd Gwladol – Data Ymfudo	3 blynedd hyd at fis Mehefin 2013
Tarddiad – pen taith ymfudo	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Cyfrifiad 2011 (i'w gyhoeddi ym mis Gorffennaf 2014)
Teithio i'r gwaith	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Cyfrifiad 2011 (i'w gyhoeddi ym mis Gorffennaf 2014)
Incwm Aelwydydd	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Arolwg Blynnyddol o Oriau ac Enillion (ABOE)
Ystadegau Tai Awdurdodau Lleol	3 - 5 mlynedd hyd at 2013 / 14
Ystadegau Adeiladu Tai	Pum mlynedd hyd at 2013 / 14 – Data Cynghorau
Maint / Math o aelwydydd	Asiantaeth y Swyddfa Brisiol – stoc anheddau (i lawr at lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is) yn ôl maint / math
Deiliadaeth	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Cyfrifiad 2011 Rhestrau stociau Cynghorau / Darparwyr Cofrestredig – Data Cynghorau
Y Gofrestrfa Tir	Data gwerthiant ar lefel cyfeiriadau 1995 - 2013
Rhenti'r sector preifat	Data Zoopla

Rhestr cyfeiriadau preswyl	Data Cynghorau – gan gynnwys band Treth Gyngor, dynodwyr eiddo gwag, dynodwyr ail gartrefi, rhaniad deiliadaeth, hawlyddion Budd-dal Tai, tai myfyrwyr
Data o'r Gofrestr Tai	Data Cynghorau – Rhestr Aros ar gyfer Tai / Gosodiadau Seiliedig ar Ddewis ynghylch lleoliad / math / nifer y cynigwyr / dewis o ran deiliadaeth
Arolygon Cyflwr Stoc	Data Cynghorau – Sector Cyhoeddus a Phreifat
Data Cofrestru Tai Amlfeddiannaeth	Data Cynghorau – Rhestr o gyfeiriadau Tai Amlfeddiannaeth
Data Tai Newydd	Data Cynghorau – Tai a gwblhawyd yn ôl deiliadaeth / maint / math / lleoliad Cydstudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai/ cyflenwad yn y dyfodol yn ôl lleoliad

Deall ac asesu'r system dai leol gyfredol

3.18 Wedyn mae data o ffynonellau cynradd ac eilaidd yn cael ei adolygu yn unol â'r gofynion yng Nghannllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol, ac wrth wneud hynny mae'r astudiaeth yn ystyried y camau canlynol sy'n ofynnol:

- Cam 1 Ffactorau sy'n effeithio ar y system dai gyfredol – y cyd-destun economaidd-gymdeithasol;
- Cam 2 Asesu'r stoc dai bresennol;
- Cam 3 Dangosyddion pwysau ar y galw am dai a'r cyflenwad posibl o dai – y farchnad weithredol; a hefyd
- Cam 4 Dod â'r dystiolaeth ynghyd.

3.19 Mae'r adran hon o'r adroddiadau unigol ar yr AFDL yn ystyried natur y system dai leol gyfredol, gan amlygu'r prif sbardunau ar gyfer newid, materion lleol allweddol ac mae'n cysylltu'r canfyddiadau â'r cyd-destun polisi cyffredinol.

3.20 Mae **Cam 1** yn ystyried y ffactorau sy'n effeithio ar y system dai gyfredol, gan gynnwys y cyd-destun economaidd-gymdeithasol, ac yn ystyried:

- Effaith polisi economaidd cenedlaethol a rhanbarthol;
- Strwythur demograffig (proffil oedran, math o aelwyd, ethnigrwydd);
- Maint a strwythur y llafurlu lleol (sector cyflogaeth, strwythur galwedigaethol);
- Incwm lleol;
- Gwybodaeth am hanes tai, gan gynnwys deiliadaeth, tarddiad a'r rhesymau dros symud; a hefyd
- Cost prynu a rhentu a sut y mae hyn wedi newid dros y pum mlynedd ddiwethaf.

3.21 Mae **Cam 2** yn ystyried ac yn asesu'r stoc dai bresennol, ac:

- Yn nodi cyfanswm yr anheddau ym mhob Awdurdod Lleol a sut y mae'r stoc wedi'i rhannu'n anheddau a feddiannir, anheddau gwag ac ail gartrefi/cartrefi gwyliau;

- Yn nodi proffil deiliadaeth, math a maint y stoc a feddiannir;
- Yn adolygu cyflwr y stoc (gan gyfeirio at yr ymatebion i'r arolygon aelwydydd);
- Yn adolygu graddfa Tai Amlfeddiannaeth a Sefydliadau Cymunol;
- Yn ystyried ffactorau sy'n effeithio ar y system dai gyfredol – y cyd-destun economaidd-gymdeithasol.

3.22 Mae **Cam 3** yn ystyried dangosyddion pwysau ar y galw am dai a'r cyflenwad posibl o dai, y farchnad weithredol, trwy:

- Adolygu tueddiadau mewn prisiau tai, wedi'u dadansoddi yn ôl math a lleoliad, gan gynnwys adolygiad o brisiau yn y chwarterl isaf a phrisiau canolrifol;
- Adolygu prisiau a thueddiadau rhentu preifat dros amser;
- Archwilio fforddiadwyedd cymharol tai gan gyfeirio at luosyddion incwm a chymarebau rhwng incwm a phrisiau;
- Ystyried faint o orboblogi a thanfeddiannaeth sydd gan gyfeirio at y 'model safon ystafelloedd gwely' sy'n cymharu nifer yr ystafelloedd gwely sydd ar gael o'i gymharu â gofynion aelwyd;
- Ystyried cyfraddau anheddau gwag;
- Ystyried trosiant anheddau yn ôl deiliadaeth gan gyfeirio at hyd y cyfnod y mae'r aelwyd bresennol wedi bod yn byw yn yr annedd (sydd yn ei dro'n rhoi tystiolaeth o'r cyflenwad o dai);
- Dadansoddi twf aelwydydd ac i ba raddau y mae datblygu ychwanegol yn bodloni'r twf hwnnw;
- Archwilio'r galw yn y farchnad dai trwy ystyried i ba raddau y mae aelwydydd yn bwriadu symud a'u dyheadau a disgwyliadau o ran y math o annedd a maint yr annedd;
- Cymharu dyheadau/d disgwyliadau ag argaeledd y stoc anheddau bresennol i adnabod unrhyw gamgymariadau yn y cyflenwad; ac
- Archwilio'r gofyniad ymhlith grwpiau penodol o aelwydydd gan gynnwys pobl hŷn, teuluoedd, grwpiau o leiafrifoedd ethnig ac aelwydydd sy'n cynnwys rhywun â salwch/anabledd.

3.23 Caiff y pedwar cam yma'u crynhoi wedyn yng **Ngham 4**: dod â'r dystiolaeth ynghyd, sy'n trafod y ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y system dai gyfredol, y stoc bresennol a dangosyddion y galw am dai a'r cyflenwad o dai i asesu i ba raddau y mae'r galw'n cael ei ateb ac i adnabod y tueddiadau sylfaenol a fydd yn effeithio ar y galw yn y dyfodol.

Asesu'r newid yn niferoedd yr aelwydydd yn y dyfodol

3.24 Defnyddir amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd diweddaraf y Llywodraeth i ganfod y newid tebygol yn niferoedd yr aelwydydd. Daw'r amcanestyniadau diweddaraf hyn sydd ar gael o amcanestyniadau Llywodraeth Cymru ei hun sy'n seiliedig ar ragdybiaethau ynghylch genedigaethau, marwolaethau a chyfraddau ymfudo yn y dyfodol. Yn y bôn mae'r ffigurau hyn a gynhyrchir gan y Llywodraeth

yn darparu man cychwyn i ganfod lefel twf aelwydydd yn y dyfodol dros oes yr AFDL a'r tu hwnt gan rychwantu cyfnodau Cynlluniau Datblygu Lleol y naill awdurdod a'r llall

- 3.25 Mae'n bwysig nodi bod y ffigyrau o ran amcanestyniadau aelwydydd a gyflwynir yn yr adroddiad trofswaol hwn (ac a gymerwyd o'r adroddiadau unigol ar yr AFDL ar gyfer Sir y Fflint a Wrecsam) yn adlewyrchu'r rhai a gyfrifwyd gan Weithgor Amcanestyniadau Aelwydydd Is-genedlaethol Cymru. Mae'r gofynion blynyddol ar y cyfan am anheddau yn yr adroddiadau hyn wedi cael eu cyfrifo trwy weithred syml i gymhwyso cymhareb anheddau i aelwydydd (yn unol â Chyfrifiad 2011). Gan hynny, gall y ffigyrau hyn o ran gofynion am anheddau amrywio o amcanestyniadau eraill a ddarparwyd trwy, er enghraifft, y model POPGROUP. Felly nid yw'r ffigyrau a gyflwynir yn yr adroddiadau hyn yn cynnwys senarios twf economaidd neu dwf "a ysgogir gan swyddi" nac unrhyw amrywiolion eraill a chan hynny nid ydynt yn amcangyfrif a argymhellir neu a gymeradwyir o niferoedd yr anheddau a fydd yn ofynnol yn y dyfodol, ond fe'u darperir er gwybodaeth yn unig.

Asesu'r angen am dai

- 3.26 Cyflwynir model cynhwysfawr ar gyfer asesu anghenion yng Nghanllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol ac ymlynir wrth hwn yn yr Asesiadau unigol ar gyfer Awdurdodau Lleol. Yn gryno, mae hyn yn ystyried:
- Yr angen ar hyn o bryd;
 - Y stoc sydd ar gael i wrthbwysu'r angen;
 - Angen sy'n codi o'r newydd;
 - Cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn; i ddeillio'r
 - Diffyg neu warged ar y cyfan.
- 3.27 Mae'r ddogfen 'Dechrau ar eich Asesiad o'r Farchnad Dai Leol' (2012) yn rhoi manylion pellach o ran sut y gellir asesu elfennau o'r angen am dai a chaiff y rhain eu hadlewyrchu yn ein dull modelu.
- 3.28 Fe wnaed y gwaith modelu anghenion ar lefel is-ardaloedd ac mae'n adrodd ar ofynion am dai fforddiadwy yn ôl maint yr eiddo, dynodiad (anghenion cyffredinol a pherson hŷn) ac yn argymhell rhaniad deiliadaeth priodol rhwng tai rhent cymdeithasol a thai canolradd. Adroddir ymhellach ar raniadau deiliadaeth ar lefel Dosbarth (yn unol ag arfer safonol) a chaiff ffigyrau eu cynhyrchu trwy fodel asesu anghenion Llywodraeth Cymru, a ddangosir isod.

Tabl A3 Model asesu anghenion	
Elfen a cham yn y cyfrifiad	Ffynonellau data
C: YR ANGEN AR HYN O BRYD	
1. Aelwydydd presennol ac arnynt angen llety arall	Arolwg aelwydydd
2. adio'r rhai nad ydynt yn aelwydydd ac arnynt angen tai fforddiadwy	Arolwg aelwydydd / data digartrefedd
3. namyn achosion lle gallant fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad	Arolwg aelwydydd Data incwm/ecwiti/cynilion wedi'i gymhwyso i brisiau a rhenti'r farchnad ar y pryd
4. yn hafal i Gyfanswm yr angen am dai ar hyn o bryd	1+2-3
A: STOC SYDD AR GAEL I WRTHBWYSO'R ANGEN	
5. Meddianwyr presennol tai fforddiadwy mewn angen	Arolwg aelwydydd
6. adio'r stoc dros ben	Data'r Awdurdod Lleol ynghylch anheddau gwag
7. adio'r unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w cyflenwi	Data'r Awdurdod Lleol
8. namyn yr unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli	Data'r Awdurdod Lleol
9. yn hafal i Gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd	5+6+7-8
10. yn hafal i GYFANSWM YR ANGEN AR HYN O BRYD	4-9
11. lluosî â'r cwota i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd bob yn dipyn	Dyfarniad polisi (fel arfer rhwng 5 a 10 mlynedd)
12. yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	10x11
N: ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD	
13. Aelwydydd newydd yn ymffurfio (gros bob blwyddyn)	Arolwg aelwydydd
14. lluosî â'r gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu ar y farchnad agored	Arolwg aelwydydd Data incwm/ecwiti/cynilion aelwydydd sydd wedi ymffurfio yn y 5 mlynedd ddiwethaf wedi'i gymhwyso i brisiau a rhenti'r farchnad ar y pryd
15. adio'r aelwydydd presennol sy'n syrthio i mewn i angen ac yn methu â fforddio tai'r farchnad	DATA CRAIDD DARPARWYR COFRESTREDIG – wedi symud mewn angen ac yn ddigartref
16. namyn yr allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai'r farchnad	Arolwg aelwydydd
17. adio'r mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai'r farchnad	Arolwg aelwydydd
18. yn hafal i'r angen newydd sy'n codi	(13x14)+15+16+17
19. cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	Data gosodiadau'r ALI/Darparwyr Cofrestredig

20. adio'r cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w hail-osod neu eu hail-werthu am brisiau is na'r farchnad	Data gwerthiant yr ALI/Darparwyr Cofrestredig
21. yn hafal i gyfanswm y cyflenwad fforddiadwy	19+20
DIFFYG NEU WARGED NET	
22. Diffyg neu warged ar y cyfan	12+18-21

Ystyried gofynion grwpiau penodol o aelwydydd

- 3.29 Mae'r AFDL yn ystyried gofynion tai pobl ag anghenion neu ofynion penodol o ran tai (gan gynnwys tai ar gyfer pobl hŷn a thai arbenigol eraill) gan gyfeirio at yr arolwg aelwydydd a thrafodaethau gyda rhanddeiliaid.
- 3.30 Mae rôl cynhyrchion deiliadaeth ganolradd wedi'i chynnwys yng Nghanllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol ac fe drafodir hyn yn ein hadolygiad o'r angen am dai fforddiadwy a'r opsiynau sydd ar gael i landlordiaid.
- 3.31 Sylwer nad yw'r AFDL yn asesu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr. O ystyried natur arbenigol y gwaith hwn dylai hyn gael ei wneud fel comisiwn ar wahân.

Cynnull sail dystiolaeth gadarn

- 3.32 Mae'r AFDL yn darparu cyfoeth o wybodaeth a gaiff ei dadansoddi'n systematig yn yr adroddiadau unigol ar yr AFDL ar gyfer y naill Awdurdod Lleol a'r llall. Wrth ddod â'r dystiolaeth ynghyd, rydym wedi rhoi sylw penodol i oblygiadau polisi canfyddiadau ymchwil ac rydym yn awgrymu ymatebion priodol i'r materion a godir.
- 3.33 Wrth ddod â'r dystiolaeth ynghyd, mae'r AFDL yn ystyried sawl cam:
- Mae **Cam 1** yn adolygu sbardunau allweddol y farchnad dai ac yn crynhoi'r sbardunau allweddol ac yn ystyried sut y gallai'r rhain newid yn y dyfodol gan gyfeirio at newidiadau mewn perfformiad economaidd, gweithgarwch economaidd a newidiadau mewn prisiau tai yn y dyfodol.
 - Mae **Cam 2** yn asesu dyheadau o ran tai a'r dewis o dai ac:
 - Yn asesu dyheadau o ran tai a'r dewis o dai trwy archwilio dyheadau a disgwyliadau aelwydydd sy'n bwriadu symud yn y farchnad agored a sut y mae hyn yn cymharu ag argaeledd anheddau ar y pryd;
 - Yn asesu'r galw a'r angen am dai fforddiadwy ar y cyfan yn y farchnad ac yn gosod hyn yng nghyd-destun twf mewn aelwydydd yn y dyfodol;
 - Yn archwilio materion sy'n ymwneud â galw isel trwy ddadansoddiad o gyfraddau trosiant a data ynghylch anheddau anodd i'w gosod a ddarparwyd gan y Cynghorau; ac
 - Yn adolygu'r dystiolaeth o'r angen am anheddau deiliadaeth ganolradd.
 - Mae **Cam 3** yn dwyn ynghyd nifer rhagamcanol yr anheddau yn y dyfodol a'r cyflenwad o dai yn y dyfodol i nodi graddfa'r tai ychwanegol a all fod yn ofynnol dros Gyfnod Cynllun. Mae hyn wedi ein helpu i ddatblygu golygon hirdymor ar

y galw a'r angen am dai ar draws pob deiliadaeth i oleuo dogfennau datblygu a strategaethau tai lleol.

- 3.34 I grynhoi, mae'r dadansoddiad ym mhob adroddiad ar yr AFDL yn darparu dadansoddiad o'r angen am dai, y galw am dai a'r cyflenwad o dai mewn ardaloedd marchnad dai, ac yn rhoi tystiolaeth o'r gofyniad yn y dyfodol am dai'r farchnad a thai fforddiadwy.
- 3.35 Mae'r gwaith yn cynnwys deall sut y mae'r angen am dai'n trosi'n wahanol feintiau a mathau o dai fforddiadwy a chymysgedd o dai'r farchnad ar safleoedd newydd. Fodd bynnag, mae angen gwneud gwaith pellach i ymchwilio i hyfywedd economaidd cynigion. Yn unol â'r ddogfen 'Dechrau ar eich AFDL', mae'r dadansoddiad yn asesu'r cyfleoedd ar gyfer ystod o fathau o ddeiliadaeth gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd yn ogystal â pherchentyaeth/ecwiti a rennir.
- 3.36 Yn y pen draw mae'r ymchwil yn darparu sail dystiolaeth i ategu'r Cynlluniau Datblygu Lleol ac i ddiweddarau Cynlluniau Cyflawni'r Strategaethau Tai Lleol.

4. Allbynnau'r Asesiad ar y Cyd o'r Farchnad Dai Leol

Ardaloedd Marchnad Dai

- 4.1 Mae dadansoddiad o ddata ymfudo o gyfrifiad 2011 yn awgrymu bod 67.3% o'r aelwydydd yn symud o fewn ardal Sir y Fflint a 63.1% o Bobl Gyswllt Aelwydydd yn gweithio o fewn ardal Sir y Fflint.
- 4.2 Mae'r un dadansoddiad o ddata ymfudo o gyfrifiad 2011 yn awgrymu bod 70.5% o'r aelwydydd yn symud o fewn ardal Wrecsam a 72.2% o bobl gyswllt aelwydydd yn gweithio o fewn ardal Wrecsam.
- 4.3 Felly gellir disgrifio Bwrdeistref Sirol Wrecsam fel marchnad dai hunangynhaliol o ran ymfudo a theithio i'r gwaith. Mae hyn yn golygu ei bod, ar ei phen ei hun, yn cael ei hystyried yn Ardal Marchnad Dai briodol at ddibenion llunio polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 4.4 Er ein bod yn cydnabod bod y ddau fesur hwn ychydig yn is na'r lefel drothwy nodweddiadol o 70%, gellir disgrifio Sir y Fflint fel marchnad dai sy'n hunangynhaliol fwy neu lai. Mae'r disgrifiad hwn yn adlewyrchu'r ardaloedd marchnad dai asesedig a diffiniedig yn ardaloedd cyfagos awdurdodau lleol Swydd Gaer a Wrecsam a'r berthynas rhwng y ddwy ardal hon. Felly mae Sir y Fflint yn rhan o'r ardaloedd economaidd gweithredol ehangach gan gynnwys Wrecsam a Gorllewin Swydd Gaer a Chaer ond ei bod yn profi lefel uchel a chyson o hunangynhaliath.
- 4.5 At ddibenion llunio polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn unol â'r gofynion o ran arfer da (Polisi Cynllunio Cymru, Paragraff 9.2.2), mae'r AFDL ar gyfer Wrecsam a Sir y Fflint wedi cael ei gynhyrchu ar y cyd rhwng y ddau awdurdod lleol er mwyn deall dynameg y farchnad dai ehangach yn y rhan hon o Ogledd Ddwyrain Cymru yn well.
- 4.6 Er bod rhyngweithiadau amlwg a phwysig â Gorllewin Swydd Gaer a Chaer, mae lefel yr hunangynhaliath yn ôl symudiadau aelwydydd a theithio i'r gwaith yn unigol ac ar gyfer ardaloedd Sir y Fflint a Wrecsam ar y cyd, o'i hystyried ochr yn ochr â chanllawiau cenedlaethol a thystiolaeth economaidd ranbarthol, yn cryfhau ymhellach y sail resymegol dros gynnal yr AFDL hwn ar y cyd.

Deall y sefyllfa bresennol o ran tai

- 4.7 Mae'r astudiaeth hon ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai Leol yn darparu gwybodaeth gyfoes am y stoc dai ar draws ac o fewn ardaloedd y ddau Gyngor ac mae'r naill adroddiad unigol a'r llall yn nodi sut y mae proffil y stoc yn amrywio fesul is-ardal.
- 4.8 Datgelodd gwaith dadansoddi mai tai yw oddeutu tri ym mhob pedwar eiddo yn ardaloedd Cynghorau Sir y Fflint a Wrecsam, a bod oddeutu dwy ran o dair o'r holl unedau eiddo'n cynnwys tair ystafell wely neu fwy.
- 4.9 Tra bo tua 15% o'r stoc yn Sir y Fflint yn dai rhent cymdeithasol / fforddiadwy, yn Wrecsam mae'r gyfran yn llawer uwch, ar 22%. Yn ardaloedd y ddau Gyngor mae

lefel is na'r cyfartaledd o lety fforddiadwy ar werth ar y farchnad ganolradd (h.y. perchentyaeth a rennir) ar hyn o bryd, a allai fod yn cyfyngu ar y dewis mewn rhai is-ardaloedd â gwerth uwch.

- 4.10 Ar y cyfan, mae trigolion yn fodlon ar gyflwr eu cartrefi. Yn nodweddiadol, perchentywyr sydd fwyaf bodlon a rhentwyr preifat sydd leiaf bodlon.
- 4.11 Profodd ardaloedd Cyngor Sir y Fflint a Wrecsam gyfnod sylweddol a pharhaus o dwf cyflym mewn prisiau tai ar ddechrau ac ar ganol degawd cyntaf y ganrif bresennol. Fodd bynnag, ers hynny mae prisiau tai wedi gostwng ac yna wedi cynyddu ychydig yn unig yn y pum mlynedd ddiwethaf.
- 4.12 Mae 11.5% ac 13.6% o'r holl aelwydydd yn rhentu'n breifat yn Sir y Fflint a Wrecsam yn y drefn honno. Mae'r ddwy ardal felly'n cynnwys lefel is na'r cyfartaledd o dai rhent preifat a hynny er gwaethaf y twf cyflym yn y sector ers Cyfrifiad 2001. Mae disgwyl i'r twf barhau ac mae llawer yn disgwyl i'r grŵp deiliadaeth hwn gystadlu â deiliadaeth rhentu fforddiadwy / cymdeithasol fel yr ail deiliadaeth sydd fwyaf ar gael dros y 5 – 10 mlynedd nesaf.

Deall y Farchnad Dai yn y Dyfodol

- 4.13 Mae'r AFDL wedi archwilio sut y mae sbardunau allweddol y farchnad leol a thueddiadau sylfaenol yn effeithio ar strwythur aelwydydd a'r boblogaeth wrth edrych tua'r dyfodol. Mae aseiad wedi dangos bod y prif sbardunau allweddol sy'n dylanwadu ar y farchnad dai ar hyn o bryd ac yn y dyfodol fel a ganlyn:
 - Dylanwad a newid demograffig,
 - Perfformiad economaidd; ac
 - Ansawdd, maint, argaeledd a fforddiadwyedd y stoc anheddau.
- 4.14 Yn unol ag amcanestyniadau poblogaeth y Llywodraeth sy'n seiliedig ar 2011, rhagwelir y bydd poblogaeth Sir y Fflint yn aros yn sefydlog / yn gymharol ddigyfnawid, gydag amcanestyniadau poblogaeth y Llywodraeth sy'n seiliedig ar 2011 yn awgrymu newid yn y boblogaeth a fydd rhwng -1,974 a +5,415 dros y gyfnod o 2011 i 2036.
- 4.15 O'i gyferbynnu mae'r un amcanestyniadau poblogaeth sy'n seiliedig ar 2011 gan y Llywodraeth yn rhagweld y bydd poblogaeth Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn cynyddu rhwng 24,325 a 32,049 dros yr un cyfnod o 2011 i 2036.
- 4.16 Ar gyfer y ddwy ardal mae'r rhagolygon hyn yn dynodi y bydd twf sylweddol mewn grwpiau oedran hŷn (65+ oed) yn ogystal â thwf yng nghyfran yr aelwydydd llai.
- 4.17 At ei gilydd, mae prisiau tai wedi codi ychydig ers 2010. Mae cymarebau fforddiadwyedd wedi aros ar oddeutu 5.7 – 6.0x (y gymhareb rhwng incwm chwarter isaf a phrisiau chwarter isaf) gan fod cyflogau wedi codi ychydig hefyd.
- 4.18 Mae cyfradd y tai newydd (pob deiliadaeth) wedi arafu ers y dirwasgiad economaidd ac wedi aros ar lefelau isel. Mae'r lefel is hon o ran darparu tai'n amlwg ledled yr isranbarth a chydag ALLau cyfagos ac yn un o symptomau'r pwyll a chyfyngiadau parhaus lle mae cyllid a benthyca yn y cwestiwn, a lefel isel sylfaenol o hyder yn yr economi leol.

- 4.19 Mae'r ddau adroddiad unigol ar yr AFDL yn manylu ar gyfres o Signalau Marchnad Dai y gellir eu diweddarau'n rhwydd ac a all roi dealltwriaeth ddefnyddiol am statws presennol y farchnad dai leol/marchnadoedd tai lleol ac y gellir eu defnyddio i fonitro tueddiadau mewn marchnadoedd dros amser.

Yr Angen am Dai

- 4.20 Mae'r AFDL wedi dilyn yr holl ofynion a chamau yn uniongyrchol ac yn gydymffurfiol er mwyn rhoi asesiad o'r angen am dai yn unol â Chanllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol (Llywodraeth Cymru – Mawrth 2006) a Dechrau ar eich Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Canllaw Cam wrth Gam (Llywodraeth Cymru – Mawrth 2012).
- 4.21 Mae dadansoddiad trwy'r model asesu anghenion yn datgelu bod diffyg blynyddol o 246 annedd fforddiadwy ledled Sir y Fflint a 157 annedd fforddiadwy ledled Bwrdeistref Sirol Wrecsam.
- 4.22 Mae'n bwysig pwysleisio mai ciplun mewn amser yw asesiadau tai yn y bôn a chan hynny ni ddylid defnyddio'r ffigwr a gyfrifwyd dan y model hwn fel mesur swyddogol o'r angen am dai nac fel ffigwr targed absoliwt. Yn hytrach na hynny, mae'r model a'i allbwn yn cynrychioli ac yn adlewyrchu lefel bresennol yr anghydbwysedd yn y farchnad dai leol ac maent felly'n arwydd o raddfa'r tai, y math o dai a'r ddeiliadaeth tai sy'n ofynnol er mwyn ceisio unioni anghydbwysedd o'r fath.
- 4.23 Mae hefyd yn bwysig nodi bod y model hwn yn gweithredu ar yr egwyddor bod yr ôl-groniad o angen a gyfrifwyd yn cael ei glirio o fewn cyfnod o bum mlynedd.
- 4.24 Y rhaniad o ran deiliadaeth tai fforddiadwy a ffafrir (yn seiliedig ar aelwydydd presennol mewn angen ac aelwydydd newydd yn ymffurfio) ar gyfer Sir y Fflint yw 56% o dai rhent fforddiadwy / cymdeithasol a 44% o dai canolradd, ac yn Wrecsam mae hyn yn newid i angen am 70% o dai fforddiadwy/cymdeithasol a 30% o dai canolradd.
- 4.25 Mae'r AFDL yn dangos angen dadansoddol eglur am dai llai â dwy ystafell wely ar gyfer pobl o dan a thros 65 oed gyda rhai tai â thair ystafell wely ar gyfer anghenion cyffredinol (pobl dan 65 oed).
- 4.26 Mae tuag un rhan o dair o'r holl aelwydydd mewn angen ar draws ardaloedd y ddau Gyngor yn gallu fforddio tŷ fforddiadwy canolradd am bris o £100,000 neu lai (neu'r cyfanswm costau tai cyfatebol).

Tabl A4 Ffigyrau'r Angen am Dai			
Elfen a Cham yn y Cyfrifiad	Sir y Fflint	Wrecsam	Cyf
Cyfanswm yr aelwydydd >>>	64108	59257	12336 5
C. YR ANGEN AR HYN O BRYD			
1. Aelwydydd presennol ac arnynt angen llety arall	6197	6617	12814
2. adio'r Rhai nad ydynt yn aelwydydd sydd mewn angen	577	451	1028
3. namyn achosion lle gallant fforddio diwallu eu hanghenion yn y farchnad	3120	2482	5602
4. yn hafal i Gyfanswm yr angen am dai ar hyn o bryd	3654	4586	8240
A. STOC SYDD AR GAEL I WRTHBWYSO'R ANGEN			
5. Meddianwyr presennol tai fforddiadwy mewn angen	818	1687	2505
6. adio'r Stoc dros ben	0	0	0
7. adio'r Unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w cyflenwi	405	365	770
8 namyn yr unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli	0	0	0
9. yn hafal i Gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd	1223	2052	3275
10. yn hafal i Gyfanswm Yr Angen Ar Hyn O Bryd	2431	2534	4965
11. lluosi â'r cwota i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd bob yn dipyn	20%	20%	20%
12. yn hafal i'r Angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	486	507	993
13. Aelwydydd newydd yn ymffurfio (gros y flwyddyn)	268	353	621
14. lluosi â'r gyfran nad ydynt yn gallu prynu na rhentu ar y farchnad agored	158 (59%)	201 (57%)	359
15. adio'r aelwydydd presennol sy'n syrthio i mewn i angen	101	197	298
16. namyn yr allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai'r farchnad	2	22	24
17. adio'r mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai'r farchnad	17	71	88
18. yn hafal i'r angen newydd sy'n codi	274	447	721
S. CYFLENWAD O UNEDAU FFORDDIADWY y flwyddyn			
19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	514	797	1311
20. adio'r cyflenwad o dai canolradd sydd ar gael i'w hail-osod neu eu hail-werthu am brisiau is na'r farchnad	0	0	0
21. yn hafal i gyfanswm y cyflenwad fforddiadwy	514	797	1311
DIFFYG NEU WARGED NET			
22. Diffyg neu warged ar y cyfan (anghydbwysedd blynyddol)	246	157	403

5. Blaenoriaethau Strategol ar y Cyd

- 5.1 Er bod canfyddiadau'r AFDL yn dangos bod rhai gwahaniaethau penodol yn y farchnad rhwng ardaloedd y ddau awdurdod lleol, mae llawer o feysydd cyffredin o gryn arwyddocâd strategol hefyd y gall fod yn ofynnol rhoi ystyriaeth briodol iddynt o safbwynt polisi yn y dyfodol.
- 5.2 Mae'r AFDL yn adrodd bod angen parhaus am dai fforddiadwy ledled y ddwy ardal. Mae lefel yr angen ar y cyfan yn Sir y Fflint ychydig yn uwch, serch hynny, sy'n adlewyrchu sylfaen stoc tai fforddiadwy is ar hyn o bryd ac felly llai o fynediad at ddeiliadaethau fforddiadwy.
- 5.3 Mae'r mwyafrif o'r angen am dai'n angen am lety rhent cymdeithasol a fforddiadwy.
- 5.4 Mae lefel y tai fforddiadwy canolradd yn y ddwy ardal yn gymharol ac yn gyfatebol isel (tua 0.5% o'r stoc). Mae'r AFDL yn datgelu bod tai fforddiadwy canolradd sydd ar werth yn gallu cael eu fforddio gan rhwng 25% (Wrecsam) a 37% (Sir y Fflint) o'r holl aelwydydd mewn angen pan fo'r pris yn £100,000 neu'n is.
- 5.5 Mae'r dewis cyfyngedig o dai canolradd sydd ar werth ar hyn o bryd ar y cyd â thuedd a dyhead parhaus aelwydydd newydd sy'n ymffurfio ac aelwydydd mewn angen i brynu llety yn awgrymu y bydd y math yma o ddeiliadaeth yn helpu i fynd i'r afael ag angen nas diwallwyd pan fo'r pris yn briodol.
- 5.6 Mae'r newidiadau demograffig cydnabyddedig ac yn y dyfodol ar gyfer y ddwy ardal yn awgrymu angen parhaus ac ehangol am gymorth (yn y fan a'r lle) a dewisiadau tai ehangach ar gyfer aelwydydd hŷn. Er bod tua thri chwarter yr aelwydydd hŷn yn dymuno aros yn eu cartrefi eu hunain, mae llawer yn fodlon, a byddent yn ystyried, derbyn dewisiadau tai eraill gan gynnwys mwy o ddewis yn y farchnad agored (yn enwedig byngalos) yn ogystal ag angen mwy cyfyngedig am dai gwarchodol arbenigol a thai gofal ychwanegol.
- 5.7 Felly dylai Awdurdodau Tai Lleol ystyried dulliau, mecanweithiau ac offer polisi a allai helpu i ysgogi a hybu dewis ehangach yn y farchnad dai gyffredinol. Mae symud i dŷ llai neu i lety mwy priodol (gan gynnwys tai â mynediad gwastad / byngalos) wedi cael eu nodi'n glir fel meysydd â galw uchel yn y farchnad ar hyn o bryd / yn y dyfodol.
- 5.8 Mae rôl a thwf y Sector Rhentu Preifat yn y ddwy ardal yn debygol o barhau. Er bod y sector rhentu preifat yn aml yn gysylltiedig â thai o ansawdd gwael a / neu a reolir yn wael, gall twf y sector gael ei oleuo, ei drefnu a'i reoli trwy gymorth a mecanweithiau polisi ychwanegol i ysgogi safonau uchel. Mae'r sector hwn yn y farchnad yn gynyddol yn dod yn sector a ffafrir (er bod hynny'n aml o ganlyniad i ddiffyg dewisiadau fforddiadwy eraill) i lawer o aelwydydd newydd sy'n ymffurfio neu aelwydydd sy'n mynd trwy newid sylweddol yn eu hamgylchiadau. Felly mae pwysigrwydd adnoddau lleol i gefnogi'r sector hwn yn y farchnad yn debygol o gynyddu.
- 5.9 Mae hyfywedd ariannol safleoedd datblygu'n dal i fod yn ystyriaeth arwyddocaol a phwysig i'r ddwy ardal. Er bod is-ardaloedd a chymunedau â gwerth cymharol uchel a fyddai o bosibl yn gallu cynnal a chyflawni rhwymedigaethau cynllunio

- cysylltiedig (Ardoll Seilwaith Cymunedol / A106), mae ardaloedd â gwerth isel hefyd lle mae darparu'n mynd i fod yn llawer anos.
- 5.10 Er bod y ddau Gyngor yn debygol o barhau â'u dull seiliedig ar bolisi cyfredol yn yr interim, gan ffafrio cyflawni unedau rhwng fforddiadwy a chymdeithasol ar safleoedd, dylai'r naill Gyngor a'r llall geisio sicrhau bod cymysgedd priodol o dai'n "gweithio" ar gyfer trigolion a datblygwyr tai fforddiadwy a thai'r farchnad.
- 5.11 Ar safleoedd mwy ymylol bydd dull mwy cytbwys a hyblyg o drafod safleoedd yn ofynnol (lle gellir cyfiawnhau hynny) a dylai'r Cynghorau ystyried defnyddio a gweithredu ystod o fecanweithiau darparu a datrysiadau ar gyfer tai fforddiadwy a thai'r farchnad.
- 5.12 Lle mae dulliau o'r fath o ddarparu tai'n mynd i gael eu hanodi trwy ddatblygu a chyflwyno Dogfennau Cynllunio Atodol newydd, dylai'r dogfennau hyn nodi a rhestru'r ystod o opsiynau darparu sydd ar gael i sicrhau bod tai'n cael eu datblygu. Yn ogystal â'r dulliau mwy traddodiadol a phrofedig, sef darparu ar safleoedd a symiau gohiriedig, dylid hefyd ystyried dulliau a allai ei gwneud yn bosibl amnewid mathau o dai / unedau i hybu tai ar gyfer pobl hŷn.
- 5.13 Mae'r adroddiadau ar yr AFDL ar gyfer Sir y Fflint a Wrecsam ill dau'n darparu platfform cadarn a chyfoes i ddatblygu polisi cynllunio a thai. Mae'r adroddiadau hyn yn ystyried yr angen a'r galw am dai dros gyfnod cychwynnol o bum mlynedd ac yna'r tu hwnt. Gan hynny ac yn unol â Chanllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol 2006, ni ddylai fod unrhyw ofyniad pellach i gynnal adolygiad o'r asesiadau hyn (h.y. ymarfer arolwg aelwydydd) am gyfnod o 3 – 5 mlynedd. Fodd bynnag, mae'n ddoeth bod yr adroddiadau hyn yn cael eu hadolygu o bryd i'w gilydd gan gynnwys yn flynyddol trwy argaeledd data eilaidd sy'n cael ei ddiweddarau'n rheolaidd.
- 5.14 Mae'r ddau adroddiad unigol ar yr AFDL yn rhoi manylion "Signalau'r Farchnad" a thrwy adolygu a diweddarau'r rhain mae'n bosibl i'r naill Awdurdod Lleol a'r llall ddiweddarau'r model asesu anghenion tai fel y bo'n briodol. Darperir fframwaith a mecanwaith ar gyfer diweddarau cyfnodol o'r fath hefyd mewn atodiad technegol wrth bob adroddiad ar wahân ar yr AFDL.