

VALE of GLAMORGAN



BRO MORGANNWG

Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

Bro Morgannwg 2019



Crynodeb Gweithredol

Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) hwn yn defnyddio methodoleg gymeradwy Llywodraeth Cymru i gynnal adolygiad ac asesiad cyfnodol o'r farchnad dai ym Mro Morgannwg, gan ddiwallu dyletswyddau statudol y Cyngor, fel y nodir dan adran 8 Deddf Tai 1985.

Mae'r AFDL yn asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg; gan ystyried yr holl ardaloedd daearyddol, ar lefel ward a/neu yn ôl aneddiadau mawr. Defnyddir amrywiaeth o ffynonellau gwybodaeth i fwydo i mewn i'r asesiad, gan gynnwys amcanestyniadau cartrefi, data digartrefedd, prisiau tai, prisiau rhentu, incwm cartrefi, cofrestr tai cymdeithasol Homes4U, cronfa ddata perchentyaeth cost isel Aspire2Own, trosiant y stoc tai cymdeithasol a data cyflenwad tai arfaethedig.

Wrth asesu'r farchnad dai yn gyffredinol, mae'r AFDL yn cyfrifo'r angen net am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolraddol a chynhyrchion tai perchentyaeth cost isel, dros y pum mlynedd i ddod.

Mae'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg rhwng 2019 a 2024 fel a ganlyn: **890 uned y flwyddyn**, yn cynnwys:

- 799 uned llety rhent cymdeithasol
- 70 uned tai rhent canolraddol
- 21 uned perchentyaeth cost isel

Dylid deall nawr nad yw AFDL yn cynnig ffigur targed penodol ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai'r asesiad gael ei ystyried fel amcan, gan fod y data ond yn gywir ar yr adeg y gwneir y cyfrifiad (rhwng Medi a Rhagfyr 2019) a dylid ei ddefnyddio fel adolygiad cyfnodol o'r farchnad dai yn unig.

Hefyd, er bod angen darparu ffigur tai fforddiadwy net ar draws yr holl fathau o eiddo, daliadaethau ac ardaloedd fforddiadwy, mae'r ffigur hwn ynddo'i hun yn gwbl gamarweiniol gan ei fod yn cam-lunio gwahaniaethau mewn ardaloedd, daliadaethau a mathau o eiddo yn yr is-farchnad sy'n ofynnol. Yn benodol, mae'r angen am lety rhent cymdeithasol yn cael ei guddio gan lety sydd unai'n cael ei ystyried fel llety sy'n weddill neu lety â chyfradd trosiant cymharol

uchel, oherwydd natur y cyfrifiad AFDL. O ganlyniad, hyd yn oed pe bai'r angen tai cymdeithasol gros o 890 yn cael ei ddarparu bob blwyddyn ym Mro Morgannwg, ni fyddai hyn yn diwallu'r angen gwirioneddol yn nifer o'r ardaloedd marchnad dai. Felly, dylid rhoi mwy o ystyriaeth i'r angen penodol yn ôl math a maint yr eiddo ym mhob ardal marchnad dai fel y crynhoir yn yr asesiad.

Mae'r AFDL yn sail i'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn cynnig tystiolaeth dros yr angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg. Yn weithredol, mae hefyd yn darparu offeryn i drafod y ddarpariaeth tai fforddiadwy ar geisiadau cynllunio, dyrannu Grant Tai Cymdeithasol a llywio blaenoriaethau tai strategol ar lefel leol.

TABL CYNNWYS

Cynnwys

Executive Summary	1
FIGURES	5
1 Introduction	7
1.1 LHMA 2015 - 2019	7
Previous Local Housing Market Assessment	7
1.2 Assessment and Methodology	8
Overview of Assessment and Methodology	8
2 Household Projections and changes from 2017	11
2.1 Projected growth at ward level	11
New households	11
2.2 Newly Arising Need from New households	16
Newly forming households in need of Social Rented Housing	16
Newly forming households in need of Low-Cost Home Ownership	19
Newly forming households in need of Intermediate Rent	20
Total Annual Newly Arising Need by Tenure	21
2.3 Newly Arising Need from Existing Households	22
Homelessness presentations	24
2.4 Backlog of need for affordable Housing	27
3.3.1 Backlog of need for Social Rented Housing	27
3.3.3 Backlog of need for Intermediate Rent	38
3 Affordable Housing Supply	41
3.1 Projected Social Rented Lets	41
3.2 Committed supply of New Affordable Housing	42
3.3 total units of affordable housing for social rent	43
3.4 units of affordable housing for low cost homeownership	44
3.5 total units of affordable housing for intermediate rent	45
4 Net Need for Affordable Housing	45
4.1 Bath Tub analogy	47
5 Conclusion	49
5.1 headline housing need	49
5.2 general needs social rent	49
5.3 intermediate rent and low cost home ownership	50
5.4 purpose built adapted social rent	50

5.5	key policy consideration and areas for development	51
5.5.1	Affordable Housing Products.....	51
5.5.2	Need for Smaller Units.....	51
5.5.3	Older Persons Accommodation	52
5.5.4	Private Rented Sector	53
5.5.5	Help to Buy Wales.....	53

FFIGYRAU

RHIF		TUDALEN
1	Map o'r Fro	7
2	Baddon	9
3	Ardaloedd Marchnad fesul Ward	10
4	Ffigurau Amcangyfrifon Poblogaeth Llywodraeth Cymru	11
5	Twf Blynyddol yn ôl Cyfrannau Cyfrifiad	12
6	Tai Fforddiadwy wedi'i Ddiffinio	13
7	Polisi Dyrannu Homes4U	16
8	Prisiau Tai Lefel Mynediad yn ôl Ward	17
9	Angen Blynyddol sy'n Codi yn ôl Daliadaeth	19
10	Data Llwyth Achos Adfeddiannu ar gyfer Bro Morgannwg	21
11	Achosion o ddigartrefedd	22
12	Ceisiadau Digartrefedd a Dderbynnir fel Anfwriadol	23
13	Achosion Digartrefedd a Dderbynnir yn ôl Ward a Math o Aelwyd	24
14	Blaenoriaethau Bandio Dyraniadau	28
15	Ôl-groniad o Angen ar gyfer Rhent Cymdeithasol o Restr Aros Homes4U	29
16	Ymgeiswyr yn ôl Math o Aelwyd yn seiliedig ar rif blynyddol	29
17	Ymgeiswyr ar Homes4U a Budd-dal Tai	31
18	Ymgeiswyr ym mhob band	31
19	Ymgeiswyr yn ôl Maint Ystafell Wely a Math o Dai	33
20	Incwm sydd ei angen i gyrchu'r farchnad dai yn ôl Ward	34
21	Ardaloedd Perchentyaeth Cost Isel o Ddewis	35
22	Rhent Canolraddol Lefel Mynediad yn ôl Ward	36
23	Ardaloedd o Ddewis Rhent Canolraddol	36
24	Plwg Bath	38
25	Ailosodiadau Blynyddol o Eiddo Rhent Cymdeithasol yn ôl maint, math a ward	39
26	Cyflenwad Ymrwymedig Blynyddol o Eiddo Newydd ar gyfer Rhent Cymdeithasol	40

27	Eiddo Newydd ac Ailosodiadau Cyfun ar gyfer Eiddo Rhent Cymdeithasol	41
28	Cyflenwad Ymrwymedig o Eiddo Newydd Perchentyaeth Cost Isel	41
29	Trosiant Blynyddol Cyfartalog o Eiddo Rhent Cymdeithasol yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely a Math o Eiddo	43
30	Trosiant Blynyddol Cyfartalog o Eiddo Rhent Anghenion Cyffredinol yn ôl Ardal	43
31	Angen am Dai Fforddiadwy	44
32	Angen blynyddol am dai fforddiadwy yn ôl daliadaeth	44
33	Angen Blynyddol Blaenorol ar gyfer Tai Fforddiadwy	45
34	Crynodeb Anghenion	45

1 Cyflwyniad

1.1 AFDL 2015 - 2019

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Blaenorol

Rhoddodd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) 2017 ddarlun cyfredol o wybodaeth y farchnad dai ym Mro Morgannwg, ac mae hyn bellach wedi'i adolygu i roi darlun wedi'i ddiweddarau yn 2019. Trafodir y fethodoleg ar gyfer yr AFDL yn yr adran nesaf, ond dylid deall nawr nad yw AFDL yn cynnig ffigur targed penodol ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai'r asesiad gael ei ystyried fel amcan, gan fod y data ond yn gywir ar yr adeg y gwneir y cyfrifiad a dylid ei ddefnyddio fel adolygiad cyfnodol o'r farchnad dai yn unig.

Ffigwr 1 Map o'r Fro



1.2 ASESIAID A METHODOLEG

Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg

Mae AFDL 2019 a ddiweddarwyd yn yr un modd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol eraill yn asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg; gan ystyried yr holl ardaloedd daearyddol, ar lefel ward, trosolwg o ystadegau poblogaeth, ac asesiad meintiol o'r angen am dai.

Mae'r farchnad dai yn cynnwys ystod o ddaliadaethau sy'n amrywio o ran cost, rhwng mathau'r daliadaethau ac o ardal i ardal. Mae'r daliadaethau yn amrywio o berchentyaeth, tai rhent preifat a chanolraddol i lety rhent cymdeithasol.

Yn hanesyddol, dim ond aelwydydd ag angen llety rhent cymdeithasol sydd wedi eu hystyried fel rhai ag angen tai. Fodd bynnag mae'r hinsawdd economaidd sydd ohoni a'r costau tai cynyddol yn rhoi pwysau ar incymau aelwydydd wedi arwain at sefyllfa lle na all nifer o aelwydydd fforddio eu costau tai a byw, sy'n arwain at aelwydydd yn cael eu hatal o'r sectorau perchentyaeth a rhentu preifat ac yn eu rhoi mewn angen ffurfiau amgen o dai fforddiadwy. Mae'r mathau amgen hyn o lety fforddiadwy yn cynnwys eiddo sydd ar gael ar gyfer rhent canolraddol a pherchentyaeth cost isel.

At ddibenion yr AFDL, diffinnir tai fforddiadwy fel: 'tai a ddarperir i'r rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad' a dylent: -

- Ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys llety ar gael ar gost sy'n ddigon isel iddynt allu ei fforddio, a bennir o ran incymau lleol a phrisiau tai lleol.
- Cynnwys darpariaeth i'r cartref barhau'n fforddiadwy i aelwydydd cymwys yn y dyfodol (fforddiadwy'n barhaol), neu os yw cartref yn stopio bod yn fforddiadwy neu os yw'r broses i berchnogaeth lawn yn digwydd yn raddol dylai unrhyw gymhorthdal gael ei ailgylchu i gynnig llety fforddiadwy arall.
- Cynnwys tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolraddol a chyfleoedd perchentyaeth cost isel.

Tai rhent cymdeithasol yw tai a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Tai canolraddol yw tai lle mae prisiau neu renti yn uwch na thai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad. Mae tai fforddiadwy yn wahanol i

dai'r farchnad, a ystyrir yn dai preifat a gaiff eu gwerthu neu eu rhentu lle mae'r pris wedi'i osod yn y farchnad agored ac nid yw eu meddiannaeth yn cael ei reoli gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Wrth asesu'r farchnad dai, mae'r AFDL yn amcangyfrif yr angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolraddol a chynhyrchion perchentyaeth cost isel, dros y blynyddoedd i ddod. Gellir esbonio'r broses hon gan ddefnyddio cydweddiad baddon Bramley et al fel y nodir yn ffigur 2.

Ffigur 2 Baddon



Yn yr un modd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol eraill, mae'r diweddariad hwn yn ystyried data ac angen tai ar draws 12 ardal marchnad dai ym Mro Morgannwg; y tu allan i'r Barri a Phenarth a Llandochoau mae'r ardaloedd hyn yn gydffiniol â ffiniau wardiau. Yn bennaf mae'r Barri, a Phenarth a Llandochoau yn cael eu hystyried fel ardaloedd unigol sy'n cynnwys wyth a phum ward ar wahân yn y drefn honno fel yn ffigur 3.

Ffigwr 3 Ardaloedd y Farchnad yn ôl Ward

Ardaloedd Marchnad Dai AFDL		
Y Barri	Llanilltud Fawr	Sain Tathan
Y Bont-faen	Penarth a Llandochoau	Saint-y-brid
Dinas Powys	Llanbedr-y-fro	Sili
Llandŵ/Ewenni	Y Rhws	Gwenfô

2 Amcanestyniadau Aelwydydd a newidiadau o 2017

2.1 TWF ARFAETHEDIG AR LEFEL WARD

Aelwydydd Newydd

Defnyddiodd AFDL 2015 ddata Cyfrifiad 2011 ac amcanestyniadau aelwydydd awdurdod lleol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (LIC) yn 2008. Yn 2017 defnyddiwyd yr amcanestyniadau diwygiedig a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2014 a oedd yn amcangyfrif y byddai nifer yr aelwydydd ym Mro Morgannwg wedi cynyddu i 56,757 erbyn 2022. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru amcanestyniadau aelwydydd wedi'u diweddarau ar 21 Hydref 2019 ar gyfer amcanestyniad aelwydydd 2018. Fodd bynnag, ar 22 Mai 2020, rhyddhaodd y SYG hysbysiad yn tynnu sylw at wall yn yr amcanestyniadau ar gyfer 2018, a thynnwyd yr amcanestyniadau ar gyfer 2018 yn ôl nes i SYG gywiro'r gwall. Felly cynhyrchwyd AFDL 2019 gan ddefnyddio amcanestyniadau 2014 sy'n rhagweld y bydd nifer yr aelwydydd ym Mro Morgannwg yn cynyddu i 57,240 erbyn 2024, gweler ffigur 4.

Ffigur 4 Ffigurau Amcangyfrifon Poblogaeth Llywodraeth Cymru

Newid yn gyffredinol	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Newid
1 person	17988	18251	18497	18779	19054	19303	1314
2 berson (dim plant)	17593	17647	17685	17723	17752	17789	196
2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	2044	2057	2071	2087	2103	2116	73
3 pherson (dim plant)	3584	3569	3555	3534	3516	3498	-86
3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	3911	3905	3903	3899	3896	3894	-18
3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn)	1084	1079	1073	1070	1063	1054	-30
4 person (dim plant)	1267	1270	1275	1275	1277	1282	15
4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	5256	5237	5223	5205	5187	5168	-88
4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn)	382	384	386	388	389	388	7
5+ person (dim plant)	256	259	263	265	268	272	16
5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2497	2467	2439	2409	2380	2352	-145
5+ person (1 oedolyn, 4 plentyn)	126	125	125	125	124	123	-3

Cyfanswm	55989	56251	56494	56757	57009	57240	1251
-----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------

Un cyfyngiad gydag amcanestyniadau aelwydydd LIC yw eu bod ond ar gael ar lefel awdurdod lleol. Felly mae'n angenrheidiol amcangyfrif sut y caiff y twf hwn ei ddiwallu ledled Bro Morgannwg.

Mae'r cynnydd arfaethedig mewn aelwydydd wedi'i rannu rhwng is-awdurdod lleol gan ddefnyddio'r % data aelwydydd o Gyfrifiad 2011 i gyfrannu'r cynnydd poblogaeth cyffredinol yn ôl ward fel y nodir yn ffigur 5.

Ffigur 5 Twf Blynyddol yn ôl Cyfrannau Cyfrifiad

	Cyfrifiad Pob Cartref	Cyfrifiad Cyfrannau Ardal Aelwyd	Cyfanswm Twf	Twf Blynyddol
Y Barri	22167	41%	518.29	103.66
Y Bont-faen	2715	5%	63.48	12.70
Dinas Powys	3333	6%	77.93	15.59
Llandŵ/Ewenni	1024	2%	23.94	4.79
Llanilltud Fawr	4365	8%	102.06	20.41
Penarth a Llandochau	10475	20%	244.92	48.98
Llanbedr-y-fro	913	2%	21.35	4.27
Y Rhws	2811	5%	65.72	13.14
Sain Tathan	1446	3%	33.81	6.76
Saint-y-brid	1134	2%	26.51	5.30
Sili	2025	4%	47.35	9.47
Gwenfô	1097	2%	25.65	5.13
Cyfanswm	53505	100%	1251.00	250.20

Yn amlwg mae dwy brif ardal o ran twf aelwydydd, y Barri lle gwelir y cynnydd mwyaf, ac yna Penarth a Llandochau. Nid yw hyn yn syndod gan mai'r rhain yw'r ddau anheddiad mwyaf yn y Fro; mae'r ddau o fewn pellter cymudo o Gaerdydd ac yn hygyrch ar hyd prif lwybrau trafniadaeth gyhoeddus. Y tu allan i'r aneddiadau hyn, mae Llanilltud Fawr, Dinas Powys, Y Rhws, Sain Tathan a'r Bont-faen hefyd yn ardaloedd lle mae twf amlwg yn nifer yr aelwydydd.

Cyfrifiad Angen Tai

Cyn 2015 roedd yr Asesiadau Anghenion Tai blaenorol yn dadansoddi marchnad dai Bro Morgannwg yn gyffredinol. Fodd bynnag, un agwedd sylfaenol ar yr AFDLau bob dwy flynedd a gwblhawyd ers 2015 yw cyfrifo'r angen tai net ar gyfer 'tai fforddiadwy' ar draws gwahanol ardaloedd y farchnad dai yn y sir.

Yn gyffredinol mae angen tai yn cyfeirio at aelwydydd heb eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai sy'n annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai leol gan nad oes ganddynt ddigon o incwm i ddiwallu eu hanghenion drwy gyrchu tai addas ar y farchnad heb gymorth.

Mae gan awdurdodau lleol rwymedigaeth statudol i 'sichrau llety ar gyfer aelwydydd digartref cymwys ag angen sy'n flaenoriaeth', ond mae aelwydydd nad ydynt yn flaenoriaeth sy'n ddigartref neu'n byw mewn llety anaddas hefyd yn gymwys i ymgeisio am lety fforddiadwy. Fel yr esboniwyd ar ddechrau'r asesiad hwn, nid yn unig y mae hyn yn cynnwys aelwydydd sydd angen llety cymdeithasol, ond hefyd y nifer cynyddol sydd angen llety rhent canolraddol neu berchentaeth cost isel.

Er eglurder, mae diffiniadau tai fforddiadwy, cymdeithasol a chanolraddol i'w gweld yn ffigur 6 isod:

Ffigur 6 Tai Fforddiadwy wedi'i Ddiffinio

Affordable Housing

Housing provided to those whose needs are not met by the open market. Affordable housing should:

- Meet the needs of eligible households, including availability at low enough cost for them to afford, determined with regard to local incomes and local house prices; and
- Include provision for the home to remain affordable for future eligible households, or if a home ceases to be affordable or stair casing to full ownership takes place, any subsidy should generally be recycled to provide replacement affordable housing.

This breaks down into two sub-categories:

1. Social Rented Housing

Housing provided by local authorities and registered social landlords where rent levels have regard to the assembly government's guideline rents and benchmark rents.

2. Intermediate housing

Housing where prices or rents are above those of social rented housing but below market housing prices or rents. This can include equity sharing schemes. Intermediate housing differs from low cost market housing, which the assembly government does not consider to be affordable housing for the purpose of the land use planning system.

Er mwyn amcangyfrif y lefelau angen tai, mae amryw elfennau mewn perthynas ag amgylchiadau aelwydydd, amodau'r farchnad a chyflenwad tai wedi'u dadansoddi. Mae'r data hwn wedi fy helpu i roi trosolwg ar y ffordd y mae'r farchnad dai leol yn gweithio, yn seiliedig ar wybodaeth a dealltwriaeth gyfredol.

Mae'n bwysig pwysleisio na all hyd yn oed y data mwyaf cadarn roi 'ateb' ar ei ben ei hun a rhaid iddo fod yn destun dehongliad a dealltwriaeth angenrheidiol. Yn wir, mae'n hanfodol ystyried yr holl dystiolaeth, esbonio unrhyw honiadau lle bo'n berthnasol, a chaniatáu ar gyfer sefyllfaoedd amgen.

Mae'r broses yn helpu i ddangos i ba raddau y mae'r farchnad dai yn methu â diwallu anghenion canran o aelwydydd lleol a graddfa'r ymyrraeth sy'n ofynnol (h.y. math a maint y tai fforddiadwy y mae eu hangen mewn gwahanol ardaloedd).

Darperir esboniad pellach o fethodoleg ym mhob cam o'r cyfrifiad angen tai er tryloywder, er fel y nodwyd yn flaenorol, gellir esbonio'r broses drwy ddefnyddio fersiwn newydd o'r cydweddiad baddon fel yn ffigur 2.

2.2 ANGEN NEWYDD AELWYDYDD NEWYDD

Aelwydydd newydd ag angen Tai Rhent Cymdeithasol

Fel yr esboniwyd yn adran 2.1 mae amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru yn dangos y bydd **1251** o aelwydydd ychwanegol yn cael eu ffurfio ym Mro Morgannwg dros y pum mlynedd nesaf, sef cyfartaledd o **250 y flwyddyn**. Defnyddir yr amcanestyniadau aelwydydd hyn at ddibenion yr AFDL er mwyn bod yn gyson â'r fethodoleg a ddefnyddir yn y Cynllun Datblygu Lleol.



Mae'r 250 o aelwydydd y flwyddyn y credir y bydd angen tai cymdeithasol yn destun meini prawf dyrannu llym. Felly, er bod allbwn Llywodraeth Cymru eisoes yn cynnig cyfansoddiadau aelwydydd arfaethedig, roedd angen asesiad mwy trylwyr i gyfnewid y mathau o aelwydydd hyn yn fathau o eiddo. Defnyddiwyd y Polisi Dyrannu Homes4U (rhestr aros tai cyffredin) presennol, fel yn ffigur 7, i bennu nifer yr ystafelloedd gwely sy'n addas ar gyfer pob categori aelwyd.

Ffigwr 7 Polisi Dyraniadau Homes4U

Maint y Llety	Ymgeiswyr	Amcanestyniadau Aelwydydd a Ddefnyddiwyd
Un Ystafell Wely	<ul style="list-style-type: none"> Cwpl Person Sengl 	<ul style="list-style-type: none"> 1 person 2 person (dim plant)
Dwy ystafell wely	<ul style="list-style-type: none"> Cyd-denant Rhiant sengl neu gwpl ag 1 plentyn Rhiant sengl neu gwpl gyda 2 blentyn o'r un rhyw, y ddau dan 16 oed Rhiant sengl neu gwpl gyda 2 blentyn o wahanol ryw, y ddau dan 10 oed 	<ul style="list-style-type: none"> 2 person (1 oedolyn, 1 plentyn) 3 pherson (dim plant) 3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)
Tair ystafell wely	<ul style="list-style-type: none"> Rhiant sengl neu gwpl â 2 blentyn o'r un rhyw, gydag un ohonynt neu'r ddau ohonynt yn 16 oed neu hŷn, rhiant sengl neu gwpl â 2 blentyn o wahanol ryw Rhiant sengl neu gwpl â 2 blentyn gydag un ohonynt neu'r ddau ohonynt yn 10 oed neu hŷn Rhiant sengl neu gwpl â thri phlentyn (os oes dau yn gallu rhannu ystafell gan eu bod dan 16 ac o'r un rhyw neu dan 10 ac o wahanol ryw) Rhiant sengl neu gwpl â 4 plentyn (os yw pob plentyn yn gallu rhannu ystafelloedd) 	<ul style="list-style-type: none"> 3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn) 4 person (dim plant) 4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)
Pedair ystafell wely	<ul style="list-style-type: none"> Rhiant sengl neu gwpl â thri phlentyn (os nad oes unrhyw un yn gallu rhannu ystafell) Rhiant sengl neu gwpl â 4 plentyn (pob un arall) 	<ul style="list-style-type: none"> 4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn) 5+ person (dim plant)
Pum ystafell wely a mwy	<p>Fel uchod, yna un ystafell wely ychwanegol ar gyfer pob:</p> <ul style="list-style-type: none"> person neu gwpl sy'n byw fel rhan o'r aelwyd dau blentyn dan 16 o'r un rhyw 	<ul style="list-style-type: none"> 5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn) 5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)

	<ul style="list-style-type: none">▪ dau blentyn dan 10 oed beth bynnag eu rhyw	
--	--	--

Aelwydydd newydd sydd angen Perchentaeth Cost Isel

Yr ystyriaeth gyntaf oedd y swm y byddai ar brynwyr tro cyntaf angen ei fenthycwyr i brynu cartref ar incwm y farchnad agored.

Cafwyd prisiau tai lefel mynediad ym mhob ardal gan Hometrack ac fe'u gwelir yn ffigur 8.

Ffigur 8 Prisiau Tai Lefel Mynediad yn ôl Ward

Ardal	Pris Tŷ Lefel Mynediad
Y Barri	£135,513.00
Y Bont-faen	£252,000.00
Dinas Powys	£157,167.00
Llandŵ/Ewenni	£182,764.00
Llanilltud Fawr	£150,038.00
Penarth a Llandochau	£216,415.00
Llanbedr-y-fro	£196,667.00
Y Rhws	£155,247.00
Sain Tathan	£98,854.00
Saint-y-brid	£246,498.00
Sili	£195,457.00
Gwenfô	£165,000.00

Mae'r gymhareb 3.5 x incwm a ystyriwyd fel meincnod da yn y gorffennol, yn symleiddiad o'r asesiadau soffistigedig y mae benthycwyr yn eu cynnal ar fenthycwyr posibl. Y dyddiau hyn mae'n fwy cyffredin i fenthycwyr asesu ystod eang o ffactorau fel gwariant incwm, cyfansoddiad y teulu, ffordd o fyw a sicrwydd swydd i'w galluogi i wneud penderfyniad gwybodus o ran tebygolrwydd benthyciwr o allu diwallu'r ad-daliadau morgais. Ni all yr asesiadau cymhleth hyn gael eu hailadrodd mewn astudiaeth o'r math hwn felly er gwaethaf y cyfyngiadau arni, mae'r lluosydd 3.5 x yn parhau'n ddull pragmatig o amcangyfrif fforddiadwyedd y farchnad ac wedi'i ddefnyddio yn yr asesiad hwn. Mae hyn ynghyd â'r dybiaeth y bydd gan bob aelwyd newydd flaendal pan fo hynny'n ofynnol.

Defnyddiwyd data CACI Paycheck i amcangyfrif y gwahaniaethau incwm posibl ymysg yr aelwydydd newydd ym mhob ward drwy ddadansoddi'r ystod incwm ym mhob ardal ym Mro Morgannwg (h.y. canran y rhai sy'n ennill o fewn gwahanol fandiau incwm £5,000). Yna defnyddiwyd y lluosydd 3.5 x i gyfrifo'r gyfran sy'n gallu fforddio morgais ar gyfer eiddo lefel mynediad (dwy ystafell wely) ym mhob ardal.

Datgelodd yr ymarfer o'r **250** aelwyd a fydd yn cael eu ffurfio bob blwyddyn o 2019 i 2024, mae **90** aelwyd yn debygol o allu cael morgais neu ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad breifat yn dibynnu ar argaeledd blaendal a meini prawf morgais. Bydd y gweddill yn annhebygol o ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad ac felly bydd angen math arall o lety fforddiadwy arnynt.

Gan ddefnyddio'r un ymarfer ag uchod ar bris tŷ lefel mynediad (dwy ystafell wely) â gostyngiad gan 30% ym mhob ardal, rhagwelir y bydd **42** o'r **160** aelwyd newydd sy'n weddill y flwyddyn yn gallu diwallu eu hanghenion tai trwy Berchentyaeth Cost Isel (PCI).

Nid yw mathau o eiddo ar gyfer tai perchentyaeth cost isel yn cael eu llywodraethu yn ôl dyraniadau meini prawf maint ac yn hytrach yn seiliedig ar fforddiadwyedd y pris gwerthu.

Aelwydydd newydd sydd angen Rhent Canolraddol

Yn gonfensiynol byddai'r **118** aelwyd sy'n weddill wedi cael eu nodi fel rhai sydd angen llety rhent cymdeithasol. Fodd bynnag, rhagwelir bod cyfran o aelwydydd newydd ar incymau cymedrol sydd ychydig yn is na'r farchnad PCI. Felly cafodd y cwmpas ar gyfer cynnyrch rhentu canolraddol ei ystyried yn gyntaf. Mae canllaw LIC yn awgrymu na ddylai costau rhentu tai o'r fath 'fod yn fwy na tua 30% o incwm gros' yn cynnwys unrhyw gostau gwasanaeth. Hefyd, ystyrir yn gyffredinol bod 80% o rent marchnad cymedr yn sail i osod gwerth rhent canolraddol. Felly cafodd aelwydydd eu hasesu gan ddefnyddio'r meini prawf hyn ym mhob ardal ac ystyriwyd bod cyfanswm o **46** aelwyd y flwyddyn angen y cynnyrch hwn, yn gadael **72** y flwyddyn mewn angen tai rhent cymdeithasol.

Mae'r dadansoddiad hwn yn seiliedig ar y rhent posibl y gall pob aelwyd ei fforddio yn hytrach nag argaeledd yn y farchnad rhentu breifat. Mae'n bwysig ystyried p'un a oes cwmpas yn y farchnad dai am gynnyrch rhentu canolraddol, dylai'r targed fod tua 80% o renti marchnad cymedr, ac ar neu'n is na chyfraddau Lwfans Tai Lleol ac yn uwch na rhenti meincnod.

Mae Cyfraddau Lwfans Tai Lleol yn isel ledled Bro Morgannwg, hyd yn oed o'u hystyried yn yr ardaloedd â'r gwerthoedd rhentu isaf, felly byddai cyflwyno cynnyrch canolraddol am bris o 80% o rent y farchnad yn y rhan fwyaf o ardaloedd yn fwy na'r LTLI. I'r gwrthwyneb, yn un ardal o'r Fro, mae 80% o rent y farchnad yn is na'r rhent cymdeithasol cyfartalog ac eto felly ni fyddai hyn yn bosibl. Mae'r cyfuniad hwn o ffactorau yn golygu nad oes llawer o le yn y farchnad dai am gynnyrch rhentu canolraddol safonol. Fodd bynnag, mae'r angen am rent canolraddol (beth bynnag fo amodau'r farchnad) yn cael ei gyflwyno ar wahân rhag ofn y bydd modelau amgen yn codi yn y farchnad gydol cyfnod yr AFDL.

Nid yw mathau o eiddo ar gyfer tai perchentyaeth cost isel a chanolraddol yn cael eu llywodraethu yn ôl dyraniadau meini prawf maint a ddefnyddir ar gyfer tai rhent cymdeithasol ac yn hytrach yn seiliedig ar fforddiadwyedd y pris gwerthu neu rentu.

Cyfanswm Angen Newydd Blynyddol yn ôl Daliadaeth

Yn olynol, mae'r cyfanswm amcangyfrifedig o angen newydd ar gyfer pob daliadaeth o dai fforddiadwy i'w weld yn ffigur 10 isod; wedi'i ddadagregu yn ôl maint eiddo ac ardal y farchnad dai. Mae hyn yn cynrychioli'r **angen blynyddol** newydd sy'n codi i'w ddelio ag ef dros y cyfnod asesu.

Ffigur 9 Angen Blynyddol sy'n Codi yn ôl Daliadaeth

	Total Growth	Able to Access market	% Scope for LCHO	Number in need of LCHO	% Scope for Intermediate Rent	Number in need of Intermediate Rent	% Scope for Social Rent	Number in need of Social Rent
Barry	103.66	41.26	0.17	17.22	0.10	10.56	0.33	34.62
Cowbridge	12.70	3.07	0.18	2.35	0.35	4.42	0.23	2.86
Dinas Powys	15.59	4.02	0.15	2.31	0.37	5.75	0.22	3.50
Llandow/Ewenny	4.79	1.47	0.22	1.06	0.35	1.66	0.13	0.60
Llantwit Major	20.41	10.15	0.17	3.43	0.09	1.91	0.24	4.92
Penarth& Llandough	48.98	10.95	0.19	9.32	0.29	13.99	0.30	14.72
Peterston	4.27	2.73	0.13	0.56	0.00	0.00	0.23	0.98
Rhoose	13.14	6.57	0.15	1.93	0.16	2.11	0.19	2.54
St Athan	6.76	3.55	0.09	0.62	0.10	0.69	0.28	1.91
St Bride's Major	5.30	1.66	0.17	0.91	0.37	1.96	0.15	0.78
Sully	9.47	3.08	0.18	1.72	0.23	2.17	0.26	2.50
Wenvoe	5.13	1.53	0.17	0.85	0.22	1.12	0.32	1.63
TOTAL	250.20	90.04		42.26		46.34		71.56
TOTAL (Rounded Off)	250	90	0	42	0	46	0	72

2.3 ANGEN NEWYDD AELWYDYDD PRESENNOL

Mae elfen arall o angen newydd sy'n codi yn deillio o aelwydydd presennol yn dod dan y categori hwn bob blwyddyn. Mae hyn yn cynnwys yr aelwydydd hynny a gafodd eu lletya'n foddhaol ond a gafodd rywfaint o anhawster neu galedi (ariannol neu bersonol).



Mae LIC yn awgrymu bod tueddiadau diweddar yn ddefnyddiol i amcangyfrif nifer yr aelwydydd yr effeithir arnynt bob blwyddyn yn ystod cyfnod yr AFDL. I helpu i ddeall i ba raddau y mae aelwydydd wedi methu â thalu eu morgais neu rent ym Mro Morgannwg, mae'r Weinyddiaeth Cyfiawnder yn rhoi data ar gamau meddiant morgais a landlord llys y sir.

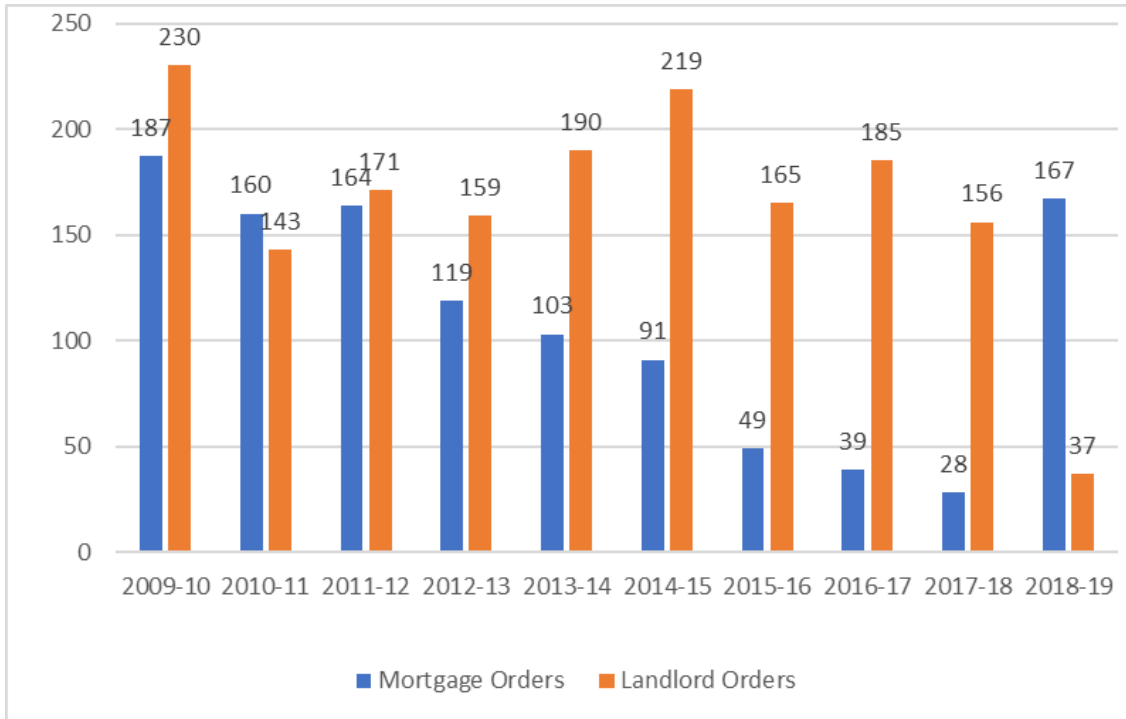
Mae camau meddiant morgais neu landlord yn dechrau pan fydd benthycwr morgais neu landlord yn cwblhau neu'n cyflwyno cais i'r llysoedd i ail-feddiannu eiddo. Y rheswm mwyaf cyffredin am ail-feddiannu yw ôl-ddyledion morgais neu rent. Mae proses y llys o ran meddiannu eiddo yn gyffredinol yn dilyn pedwar cam:

1. Cais am feddiant morgais neu landlord yn cael ei gyflwyno gan fenthycwr morgais neu landlord;
2. Gorchymyn yn cael ei wneud gan Lys y Sir. Gallai hwn fod ar ffurf gorchymyn llwyr y dylai'r eiddo gael ei adennill erbyn dyddiad penodol, neu orchymyn wedi'i atal sydd wedi'i atal cyhyd â bod y diffynnydd yn cydymffurfio ag amodau a nodir yn y gorchymyn;
3. Os yw'r diffynnydd yn methu â gadael yr eiddo erbyn y dyddiad a nodir yn y gorchymyn neu nid yw'n diwallu amodau gorchymyn wedi'i atal, gellir gorfodi'r gorchymyn trwy warant meddiannaeth. Mae hyn yn awdurdodi beili llys y sir i droi'r diffynnydd allan o'r eiddo. Yna bydd y beili yn trefnu dyddiad i weithredu'r gorchymyn troi allan; a,
4. Adfeddiannu gan feili Llys y Sir. Gellir cynnal adfeddiannau heb feiliau llys y sir trwy weithdrefnau llai ffurfiol felly mae cyfanswm nifer yr achosion o adfeddiannau yn fwy na nifer yr achosion o adfeddiannau a gynhelir gan feiliau llys y sir. Mae cyfanswm ffigurau ar gyfer ailfeddiannu morgais hefyd wedi'i gynnwys.

Mae'r siart yn ffigurwr 10 yn dangos y prif ystadegau ar gyfer Bro Morgannwg. Mae'n bwysig pwysleisio mai ffigurau llwythi achos y llys ar gyfer bob blwyddyn yw'r rhain does ots pryd y cafodd y cais gwreiddiol ei gyflwyno. Felly nid yw'r barau'n cynrychioli cynnydd achos yn ystod y flwyddyn. Yn ei grynsyth, gwelwyd nifer uchaf y gorchymynion morgais a landlord yn

cael eu cyflwyno (497) yn 2008-09; mae'r ffigur hwn wedi gostwng ers hynny. Gallai hyn adlewyrchu'r pwyslais ar atal digartrefedd yn Neddf Tai [Cymru] 2014 oherwydd yn dilyn ymyrraeth bydd rhai aelwydydd yn datrys eu hanawsterau tai.

Ffigur 10 Data Llwyth Achos Adfeddiannu ar gyfer Bro Morgannwg



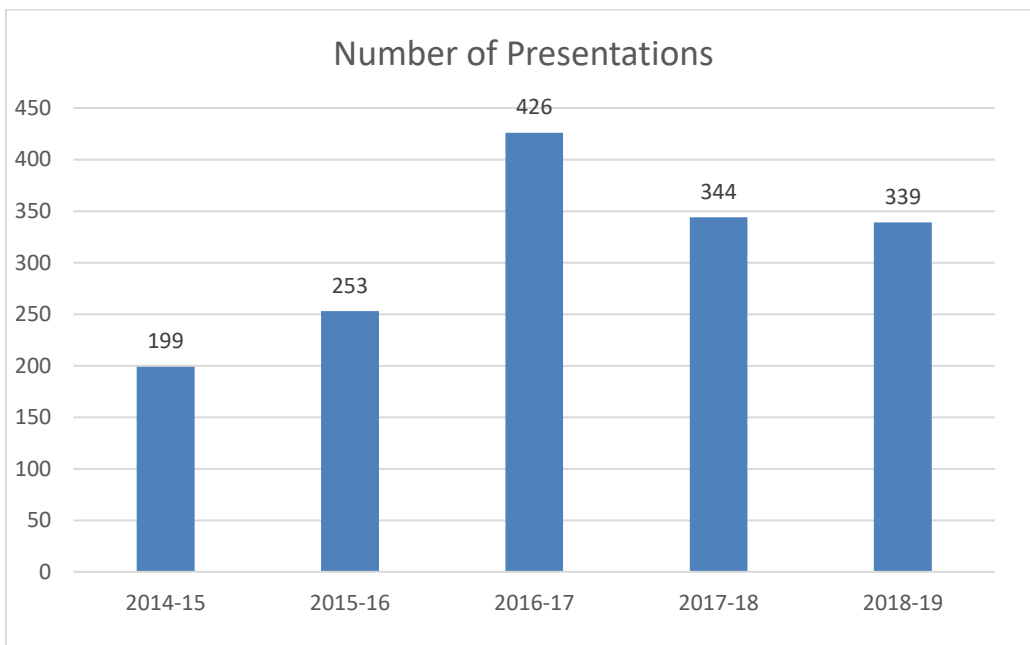
Nid yw ffigurau adfeddiannu llysoedd lleol ar gyfer perchnogion cartrefi ar gael i Fro Morgannwg, er bod dadansoddiad y Weinyddiaeth Gyfiawnder o dueddiadau cenedlaethol yn dangos bod nifer yr hawliadau sy'n symud ymlaen i'r camau gorchymyn, gwarant ac adfeddiannu wedi gostwng yn dilyn cyflwyno'r Protocol Cyn-Weithredu Morgeisi ym mis Tachwedd 2008, er y bu cynnydd bach yn y nifer ar gyfer y flwyddyn 2018-19.

Er bod data'r Weinyddiaeth Gyfiawnder yn helpu i roi trosolwg o nifer yr aelwydydd y mae adfeddiannu morgais a landlord yn effeithio arnynt, mae iddo gyfyngiadau ac nid yw'n darparu unrhyw wybodaeth am y math o aelwydydd sy'n perthyn i ddigartrefedd drwy'r llwybr hwn. O ran amcangyfrif angen, felly, mae'n fwy cywir dadansoddi math yr achosion o ddigartrefedd i'r awdurdod lleol dros yr un cyfnod â'r data MOJ ac yna ragamcanu'r nifer hwn dros gyfnod yr AFDL.

Achosion o ddigartrefedd

Mae'r siart yn ffigwr 11 yn dangos y nifer blynyddol o achosion o ddigartrefedd ym Mro Morgannwg. Yn y gorffennol, roedd cyfanswm y gorchmynion morgais a landlord a gyflwynwyd yn uwch na nifer yr achosion o ddigartrefedd a gyflwynwyd i'r awdurdod lleol. Ers 2016, fodd bynnag, mae'r achosion o ddigartrefedd wedi rhagori'n gyson ar nifer y gorchmynion morgais a landlordiaid a gyhoeddwyd. Mae hyn yn debygol o fod oherwydd bod mwy o aelwydydd yn dod yn ddigartref oherwydd effeithiau'r dirwasgiad a diwygio lles. Felly, er bod nifer yr adfeddiannu morgais sy'n ymddangos yn y llys wedi lleihau, nid yw nifer yr aelwydydd sy'n mynd at yr awdurdod lleol ag anawsterau ariannol wedi lleihau'n sylweddol.

Ffigwr 11 Achosion o Ddigartrefedd



I roi amcan o lefel yr achosion a gyflwynir i'r awdurdod lleol bob blwyddyn yn ystod cyfnod yr AFDL cymerwyd cyfartaledd o'r achosion dros y cyfnod pum mlynedd a ystyrir uchod. O'r herwydd, disgwylir y bydd cyfartaledd blynyddol o **312** o achosion yn cael eu cyflwyno bob blwyddyn i'r awdurdod lleol. Dylid nodi, ar ôl gweithredu Deddf Tai [Cymru] 2014, y bu cynnydd yn y nifer o achosion. I esbonio, mae'r ffigur hwn yn cynnwys yr holl aelwydydd sy'n mynd at y Cyngor yn ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref, achosion digartrefedd sy'n flaenoriaeth

ac nad ydynt yn flaenoriaeth, gan fod yr olaf dal angen llety fforddiadwy addas ac yn cael eu cynnwys yn nata Homes4U.

Fodd bynnag, mae nifer yr achosion digartrefedd a dderbynnir fel anfwriadol yn llawer is ac fe'i dangosir yn ffigur 12. Defnyddiwyd cyfartaledd yr achosion a dderbyniwyd am y 5 mlynedd diwethaf o **153.6** yn y cyfrifiadau.

Ffigur 12 Ceisiadau Digartrefedd a Dderbynnir fel Anfwriadol

Cyfartaledd o Achosion o Ddigartrefedd							
Gwelyau	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	Cyfartaledd	Cyfartaledd %
1 ystafell wely	120	106	45	88	71	86	55.99%
2 ystafell wely	79	53	24	24	34	42.8	27.87%
3 ystafell wely	30	29	10	12	11	18.4	11.98%
4 ystafell wely	6	11	7	6	2	6.4	4.16%
	235	199	86	130	118	153.6	100.00%

Mae hefyd yn holl bwysig ystyried math yr aelwydydd sy'n debygol o ddod dan angen tai dros gyfnod yr AFDL. Mae dadansoddiad o ffigurau Medi 2019 yn dangos bod mwyafrif helaeth yr ymgeiswyr tai a ystyrir fel rhai digartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref wedi bod angen eiddo un ystafell wely (60%) gyda chyfrannau llai angen eiddo dwy ystafell wely (29%), tair ystafell wely (9%) a phedair ystafell wely (2%). Nid yw'r galw am eiddo llai yn syndod efallai gyda nifer arfaethedig y bobl sengl, cyplau heb blant a rhieni sengl yn tyfu, a hefyd yr opsiwn oedd ar gael cyn cael gwared ar y Cymhorthdal Ystafell Sbâr i aelwydydd i gael eiddo mwy nag oedd yn ofynnol os oedd stoc o dai mwy ar gael.

Mae'r angen blynyddol ar gyfer pob maint eiddo, sy'n codi o bobl a dderbynnir fel digartref yn anfwriadol ac i bwy y mae gan y Cyngor ddyletswydd iddynt, yn cael ei drosi i lefel ward gan ddefnyddio tueddiadau ceisiadau digartrefedd.

Caiff canran pob maint eiddo sy'n ofynnol ei dadagregu i lefel ward, gan ddefnyddio'r gyfran o aelwydydd sy'n byw ym mhob ward fel yn ffigwr 13.

Ffigwr 13 Achosion Digartrefedd a Dderbynnir yn ôl Ward a Math o Aelwyd

Ward	Census - All Households	Census Household Area Proportions	Prop applied to average	1 Bed	2 Bed	3 Bed	4 Bed
Barry	22167.00	0.41	63.64	35.63	17.74	7.62	2.65
Cowbridge	2715.00	0.05	7.79	4.36	2.17	0.93	0.32
Dinas Powys	3333.00	0.06	9.57	5.36	2.67	1.15	0.40
Llandow/Ewenny	1024.00	0.02	2.94	1.65	0.82	0.35	0.12
Llantwit Major	4365.00	0.08	12.53	7.02	3.49	1.50	0.52
Penarth& Llandough	10475.00	0.20	30.07	16.84	8.38	3.60	1.25
Peterston	913.00	0.02	2.62	1.47	0.73	0.31	0.11
Rhose	2811.00	0.05	8.07	4.52	2.25	0.97	0.34
St Athan	1446.00	0.03	4.15	2.32	1.16	0.50	0.17
St Bride's Major	1134.00	0.02	3.26	1.82	0.91	0.39	0.14
Sully	2025.00	0.04	5.81	3.25	1.62	0.70	0.24
Wenvoe	1097.00	0.02	3.15	1.76	0.88	0.38	0.13
Total	53505.00	1.00	153.60	86.00	42.81	18.40	6.39
Total (Rounded off)	84843	159%	154	86	43	18	6

Newidiodd y newidiadau deddfwriaethol a gyflwynwyd o fis Ebrill 2015 y ffordd y mae'n ofynnol i'r awdurdodau lleol drin pobl sy'n cyflwyno'u hunain fel digartref, gyda mwy o bwyslais ar atal digartrefedd a'i liniaru yn yr achosion lle na ellir ei atal.

2.4 ÔL-GRONIAD O ANGEN AR GYFER TAI Fforddiadwy

Yn gyffredinol, diffinnir y gronfa o aelwydydd sy'n dal i aros am dai fforddiadwy fel, 'nifer cyfredol yr aelwydydd ag angen tai a ddim yn gallu diwallu eu hanghenion yn y farchnad'. Yn draddodiadol, nid oedd y rhain ond yn cynnwys aelwydydd yn aros am lety rhent cymdeithasol, a ganfuwyd drwy ddadansoddi aelwydydd sydd wedi cofrestru â Homes4U (y rhestr aros tai cyffredin).



Er bod y ffynhonnell hon dal yn ddefnyddiol, nid dyma'r unig ffynhonnell ddata bellach sy'n ffurfio cyfanswm y rhai sy'n dal i aros am dai. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae cyfran gynyddol o aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio bod yn y farchnad dai gyfredol ac felly mae arnynt angen ffurf arall ar lety fforddiadwy, megis llety rhent canolraddol neu berchentyaeth cost isel. Mae'r Cyngor yn gweithredu *Aspire2Own*, cofrestr i'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf ac sydd mewn sefyllfa ariannol sefydlog ond serch hynny yn methu â phrynu cartref heb gymorth. Defnyddir y ffynhonnell data hon gyda Homes4U i asesu'r rhai sy'n dal i aros am dai ym Mro Morgannwg.

3.3.1 Yr ôl-gronfa sy'n dal i aros am Dai Rhent Cymdeithasol

Cafodd Homes4U ei sefydlu ym Mro Morgannwg yn 2003, felly mae wedi bod yn weithredol am 17 mlynedd. Prif nod Homes4U yw cynnig pwynt cyswllt unigol i ddefnyddwyr gwasanaeth i ymgeisio am dai cymdeithasol ym Mro Morgannwg. Mae'r Cyngor yn gweithredu'r rhestr aros gyffredin ar ran gwasanaeth landlordiaid y Cyngor a'r pedair cymdeithas tai sydd â stoc yn y sir:

- Cymdeithas Tai Hafod
- Cymdeithas Tai Newydd
- Cymdeithas Tai Unedig Cymru
- Cymdeithas Tai Wales and West

Caiff yr holl aelwydydd ac unigolion mewn angen tai cymdeithasol ym Mro Morgannwg eu cofrestru gyda Homes4U ac ni cheidw'r landlordiaid cymdeithasol unigol unrhyw gofrestrau ar wahân. Cynhelir y broses o ail-gofrestru ymgeiswyr ar sail dreigl, bob 18 mis ar gyfartaledd, a chynhaliwyd proses ail-gofrestru ymgeiswyr cyflawn ym mis Ionawr 2017 ddiwethaf. Mae hyn yn darparu un brif ffynhonnell ddata i fesur yr ôl-groniad o angen am dai ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol ym Mro Morgannwg. Mae Homes4U yn cynnig gwybodaeth ddefnyddiol ar nodweddion aelwydydd, meintiau, mathau o eiddo sy'n ofynnol ac ardaloedd dewis cyntaf. Mae

ymgeiswyr yn gallu dewis yr eiddo maen nhw'n dymuno cael eu hystyried amdano drwy 'fidio' arnynt pan gânt eu hysbysebu. Mae hyn yn golygu y gall ymgeiswyr ddewis unrhyw ardaloedd y byddent yn ystyried symud iddynt. Fodd bynnag, ar y ffurflen gais Homes4U gofynnir iddynt ddewis ardal eu dewis cyntaf at ddibenion ystadegol yn unig. Nid yw'r dewis hwn yn ymwneud â'r cais tai mewn unrhyw ffordd arall sy'n sicrhau nad yw'n cael ei rwystro gan argaeledd llety.

Cyn parhau â'r dadansoddiad, mae'n holl bwysig nodi'r tri chafeat sy'n holl bwysig i ddeall yr ôl-groniad tai cymdeithasol. Yn gyntaf, er mwyn galluogi dadansoddiad o Homes4U, cafwyd ciplun o aelwydydd sy'n aros ar y Gofrestr ar 30 Medi 2019; wedi'i ddadagregu yn ôl ardal dewis cyntaf, maint yr eiddo (nifer yr ystafelloedd gwely) a math yr eiddo (anghenion cyffredinol, llety lloches neu wedi'i addasu) a ddewiswyd gan bob ymgeisydd. Roedd data Homes4U hefyd yn cynnwys yr holl aelwydydd digartref â blaenoriaeth angen y mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd statudol i'w helpu, ynghyd ag achosion digartrefedd nad ydynt yn flaenoriaeth sydd ag angen tai. Mae'r data'n gywir ar ddiwrnod y ciplun; mae cofrestrïadau newydd bob wythnos ac mae nifer yr aelwydydd sy'n cofrestru yn parhau i gynyddu nes bydd proses ail-gofrestru yn digwydd eto. Mae'r ôl-groniad o dai cymdeithasol a ddefnyddir yn yr AFDL yn debygol o fod yn amcan rhy isel wrth i bobl gofrestru'n ddyddiol felly dylai gwybodaeth am yr angen am dai cymdeithasol gael ei hategu bob amser gan ddata rhestrau aros 'byw'.

Yn ail, er bod cofrestri tai yn cynnig amcan da o aelwydydd mewn angen ar hyn o bryd, gallant hefyd gynnwys cyfran o aelwydydd nad ydynt mewn angen. Cyn cael eu derbyn ar y gofrestr caiff ceisiadau eu hasesu yn ôl y Polisi Homes4U ac yna'u bandio yn ôl eu lefel angen tai fel yn ffigwr 14. Fodd bynnag nid oes llawer o gyfyngiadau o ran incwm neu fforddiadwyedd, oherwydd cydnabyddir ym Mro Morgannwg y gall prisiau tai a lefelau rhent fod yn wahanol iawn ac felly gallai gosod uchafswm o ran lefel incwm eithrio pobl mewn ardaloedd drutach. Er enghraifft efallai na fydd aelwyd â chysylltiadau â'r Fro wledig (h.y. cymorth i'r teulu, cyflogaeth, plant mewn ysgolion lleol) yn gallu fforddio rhentu'n breifat neu brynu cartref yno, ond yn gallu mewn lleoliad rhatach neu fwy dinesig. Er y gallai'r aelwyd ystyried symud ardal i allu fforddio prynu / rhentu, cydnabyddir hefyd bod manteision i aelwydydd allu aros yn y cymunedau y cawsant eu magu ynddynt, y maent yn gweithio ynddynt, ac â chysylltiadau â hwy, er mwyn sicrhau bod yr ôl—groniad tai cymdeithasol yn giplun mor gywir â phosibl, roedd incwm pob aelwyd yn destun dadansoddiad eilaidd o gymharu â phrisiau tai a rhenti'r farchnad.

Yn drydydd, cafodd ymgeiswyr sy'n aros am lety hygyrch neu wedi'i addasu eu craffu yn unol â'r canllaw cenedlaethol er mwyn gallu gwahaniaethu rhwng ymgeiswyr y mae arnynt angen addasiadau bach a'r rhai y mae arnynt angen addasiadau sylweddol ac adeiladau pwrpasol. Cafodd ymgeiswyr sydd angen addasiadau sylweddol ac eiddo pwrpasol eu nodi gan eu band 'cartref hygyrch' sy'n seiliedig ar asesiad meddygol a/ neu therapi galwedigaethol.

Ffigwr 14 Blaenoriaethau Bandio Dyrannu

BAND / LEFEL BLAENORIAETH	
<p><u>Aur</u></p> <p>Band Blaenoriaeth 1</p> <p>Grŵp Blaenoriaeth</p>	<p>Mae'r ymgeisydd/wyr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wedi cael ei dderbyn/eu derbyn fel 'digartref statudol' gan y Cyngor ac wedi cael Cerdyn Blaenoriaeth. ▪ yn byw mewn llety rhent preifat sy'n destun Gorchymyn Gwahardd, ac mae adennill y safle yn ofynnol er mwyn cydymffurfio â'r Gorchymyn fel y diffinnir gan Adran 33 Deddf Tai 2004. ▪ Wedi cael ei asesu/eu hasesu gan Banel Gosodiadau HOMES4U ac wedi cael blaenoriaeth feddygol i'w hailgartrefu. ▪ yn denant/iaid i landlord cyfranogol ac yn tanfeddiannu eu llety cyfredol (yn unol â'r Matrics Homes4U) ▪ yn denant/iaid i landlord cyfranogol a rhaid iddynt drosglwyddo dan ailddynodiad cymeradwy neu raglen adfywio. ▪ mae'r llety cyfredol yn rhy fach yn ôl y diffiniad yn Neddf Tai 1985 a lle bo perygl Categori 1 wedi'i nodi dan ddarpariaethau Deddf Tai 2004. ▪ yn drwyddedai o Broject Tai â Chymorth ac angen llety symud ymlaen
<p><u>Arian</u></p> <p>Band Eiddo 2</p> <p>Grŵp Brys</p>	<p>Mae'r ymgeisydd/wyr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ yn aros gyda ffrindiau a theulu ac yn rhannu cyfleusterau yn eich cartref cyfredol. ▪ yn byw ar wahân i'w deulu/teulu (partner a phlant) ac eisiau byw gyda hwy. ▪ yn weithiwr allweddol sydd wedi cael cynnig swydd llawn amser ym Mro Morgannwg ac angen llety dan gynllun gweithiwr allweddol cydnabyddedig. ▪ yn ddigartref yn anfwriadol ond wedi cael ei/eu nodi fel 'heb angen blaenoriaeth'. ▪ yn ddigartref yn anfwriadol ond nid oes ar yr Awdurdod Lleol ddyletswydd i roi blaenoriaeth iddo/ynt. ▪ â phlentyn / plant dan 10 ac yn byw mewn fflat uwchben y llawr daear (heb lifft). ▪ angen symud yn nes i dderbyn gwasanaethau cymorth / gofal hanfodol neu i helpu ei deulu / eu teulu â byw o ddydd i ddydd. ▪ mae'r berthynas â'u partner wedi dod i ben ac maen nhw eisiau byw ar wahân. ▪ mae'r llety cyfredol yn rhy fach gan o leiaf un ystafell wely. ▪ mewn perygl o fod yn ddigartref. ▪ heb do uwch ei ben.
<p><u>Efydd</u></p> <p>Band Blaenoriaeth 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pob ymgeisydd arall sy'n denant i'r Cyngor neu'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn byw mewn llety sy'n annigonol i'w hanghenion. ▪ Pob ymgeisydd arall heb angen tai amlwg neu ddim yn dod dan unrhyw gategori arall fel yr amlinellir uchod.

Mae Ffigwr 15 yn dangos yr ôl-groniad gros o angen a gymerwyd o restr aros Home4U ar gyfer mynd i'r afael â thair rhent cymdeithasol **bob blwyddyn** o gyfnod yr AFDL. (5986 wedi'i rannu â 5 = 1197) Fel sy'n amlwg, mae angen llety anghenion cyffredinol ar y rhan fwyaf o aelwydydd ar Homes4U gyda naill ai un neu ddwy ystafell wely

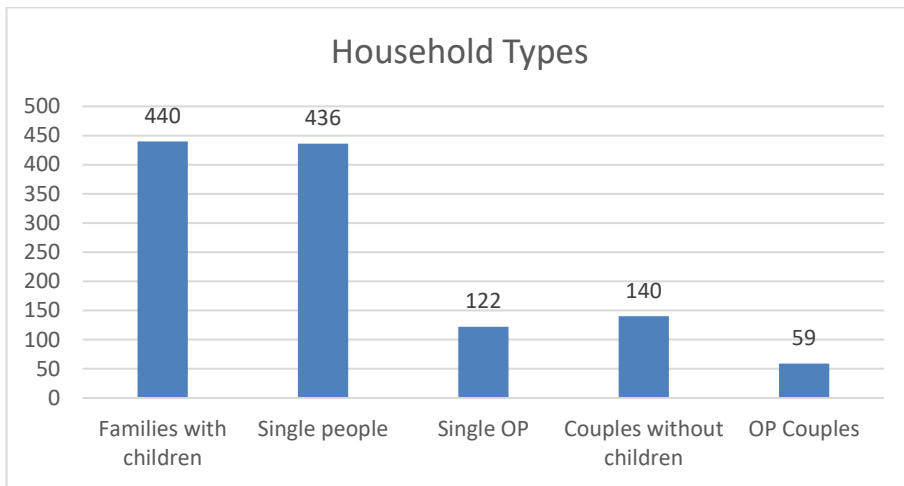
Ffigwr 15 Ôl-groniad o Angen ar gyfer Rhent Cymdeithasol o Restr Aros Homes4U

	Accessible Housing					General Housing					Older Persons			
	1.00	2.00	3.00	4.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	0.00	1.00	2.00	0.00	
Bedrooms	1.00	2.00	3.00	4.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	0.00	1.00	2.00	0.00	
Barry	9.60	5.00	2.40	1.00	18.00	352.20	187.60	73.20	19.00	632.00	19.80	5.60	25.40	675.40
Cowbridge ward	0.20	0.20	0.80	0.00	1.20	25.80	18.40	6.60	1.20	52.00	1.00	0.40	1.40	54.60
Dinas Powys ward	1.20	0.60	0.00	0.20	2.00	24.00	18.60	6.60	1.80	51.00	2.60	0.80	3.40	56.40
Llandow/Ewenny ward	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.40	2.60	0.40	0.40	5.80	0.00	0.00	0.00	5.80
Llantwit Major ward	0.60	0.40	0.20	0.40	1.60	31.60	22.60	11.60	3.20	69.00	3.20	1.60	4.80	75.40
Penarth & Llandough	3.40	0.80	1.20	0.20	5.60	90.80	59.80	20.40	4.60	175.60	5.20	1.80	7.00	188.20
Peterston-S-Ely ward	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.40	2.00	1.60	0.60	7.60	0.40	0.20	0.60	8.20
Rhoose ward	0.00	0.20	0.00	0.20	0.40	17.60	17.00	5.60	1.00	41.20	1.20	0.00	1.20	42.80
St Athan ward	0.20	0.20	0.00	0.00	0.40	9.60	9.80	4.40	1.20	25.00	1.00	0.20	1.20	26.60
St Brides Major ward	0.00	0.20	0.00	0.00	0.20	6.00	3.60	1.20	0.40	11.20	0.00	0.00	0.00	11.40
Sully Ward	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	5.60	2.80	0.80	0.20	9.40	0.20	0.00	0.20	9.80
Wenvoe ward	0.40	0.20	0.40	0.00	1.00	18.00	16.20	5.20	1.80	41.20	0.20	0.20	0.40	42.60
(blank)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	15.80	7.80	5.00	2.00	30.60	587.00	361.00	137.60	35.40	1121.00	34.80	10.80	45.60	1197.20
TOTAL (Rounded off)	16	8	5	2	31	587	361	138	35	1121	35	11	46	1197

Mae'n bosibl rhoi rhywfaint o gyd-destun pellach o ran natur y 1197 o ymgeiswyr sydd wedi'u cofrestru â Homes4U o ran cyfansoddiad aelwydydd, incwm, a lefel yr angen tai. Fodd bynnag, nid yw'n bosibl rhoi dadansoddiad ar gyfer y rhai sydd ar y gofrestr Aspire2Own yr ystyrir nad ydynt yn gallu fforddio PCI neu rentu canolraddol gan nad ydym yn casglu'r wybodaeth hon ar hyn o bryd.

Mae'r siart yn ffigwr 16 yn dangos bod y mwyafrif o'r 1197 o aelwydydd sydd wedi cofrestru â Homes4U yn deuluoedd â phlant (37%), yna pobl sengl (36%). Mae'r lleiafrif o ymgeiswyr yn bobl hŷn sengl (10%), cyplau heb blant (12%) a chyplau hŷn (5%).

Ffigwr 15 Ymgeiswyr yn ôl Math o Aelwyd seiliedig ar rif blynyddol

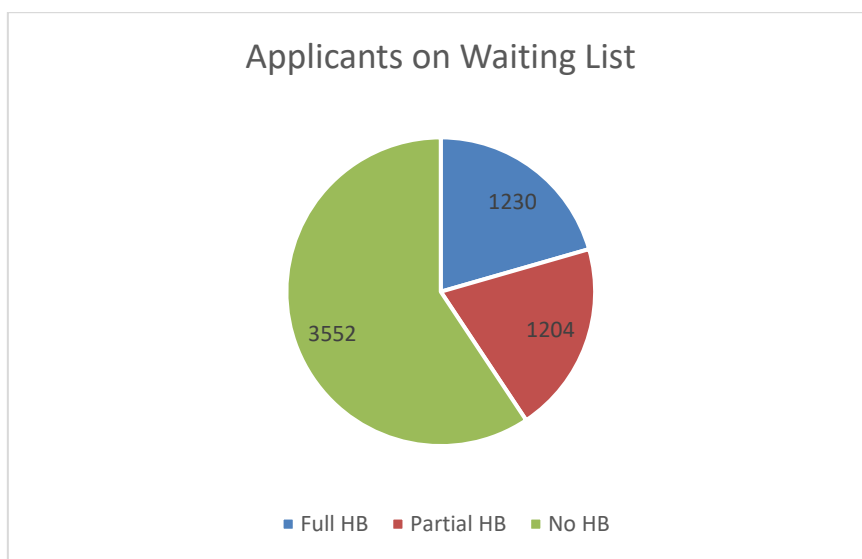


Dadansoddwyd incwm aelwydydd y 5986 o ymgeiswyr Homes4U hefyd ac mae lefelau incwm a ffynonellau yn amrywio'n sylweddol.

Mae 2502 o bobl ar y rhestr aros heb unrhyw incwm a enillir, a'r mwyafrif ohonynt yn bobl sengl o bob oed, gyda phlant neu hebddynt. O'r 58% o ymgeiswyr Homes4U yn ennill incwm o gyflogaeth; mae'r mwyafrif o'r aelwydydd hyn (36%) yn ennill rhwng £100 a £199 yr wythnos, yna mae 27% o aelwydydd yn ennill £200-£299 yr wythnos. Mae lleiafrif o aelwydydd yn ennill £400 - £499 yr wythnos (8%) a £500+ yr wythnos (6.5%). Dylid cydnabod na fydd aelwydydd ar incwm 'da' bob tro'n gallu fforddio rhentu'n breifat yn eu hardal leol, er enghraifft aelwydydd yn y cymunedau gwledig drutaf, neu efallai na fyddent yn gallu fforddio cael cartref sy'n addas i'w hanghenion, er enghraifft cartref hygyrch neu wedi'i addasu.

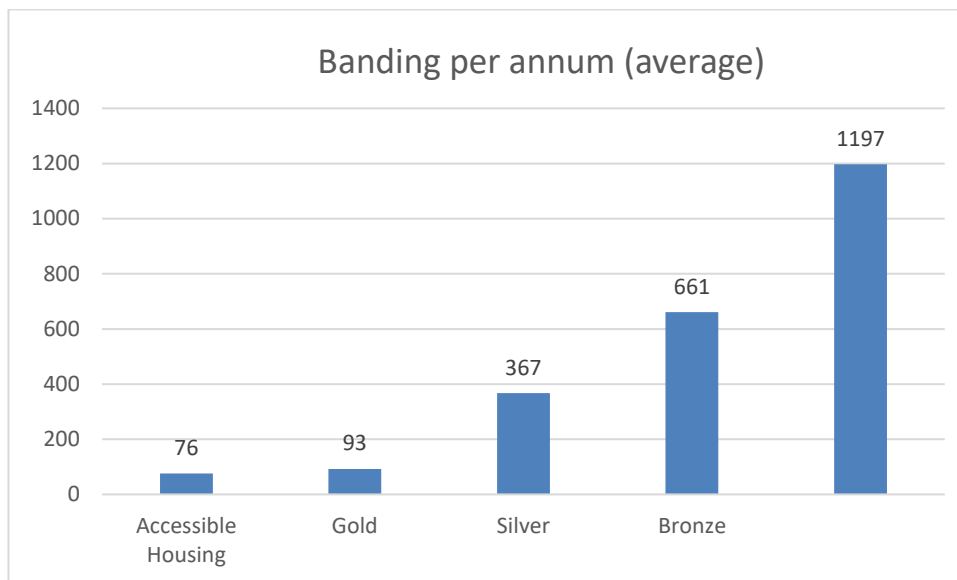
Ymhellach i'r wybodaeth sy'n ymwneud ag incwm. Mae'r wybodaeth yn ffigur 17 yn rhoi gwybodaeth am aelwydydd sy'n cael Budd-dal Tai yn 2019. Mae nifer yr ymgeiswyr ar restr Homes4U sy'n derbyn budd-dal tai wedi gostwng eto i 40% o 43% yn 2017 a 65.5% yn 2015 ac mae'n fwyaf tebygol oherwydd nad oes gan yr ymgeiswyr gartref eu hunain i hawlio budd-dal tai. O'r rhai sy'n hawlio budd-dal tai, mae hanner yn cael budd-dal tai rhannol sy'n adlewyrchu angen y rhai sydd mewn cyflogaeth ac ar incwm isel sy'n cael cymorth gyda'u rhent.

Ffigwr 17 Ymgeiswyr ar Homes4U a Budd-dal Tai



Mae pob Ymgeisydd Homes4U yn cael band sy'n seiliedig ar eu hamgylchiadau tai a'u lefel o angen tai. Mae darlun o fand ymgeisydd ar adeg y ciplun at ddibenion yr AFDL ym mis Medi 2019 a'i ddadansoddiadau blynyddol i'w weld yn ffigwr 18:-

Ffigwr 18 Ymgeiswyr ym mhob band



Ceir esboniad o'r system fandio yn ffigur 14. Yn gyffredinol, mae'r mwyafrif o ymgeiswyr yn y lefel angen tai isaf, gyda nifer yr ymgeiswyr yna'n lleihau wrth i ddifrifoldeb yr angen tai gynyddu.

Mae **6%** o ymgeiswyr yn y band Cartrefi Hygyrch; mae'r band hwn ar gyfer aelwydydd lle mae aelod yn anabl, â phroblemau symudedd neu salwch cronig ac sydd o bosibl angen eiddo sy'n hygyrch neu wedi'i addasu i ddiwallu eu hanghenion. Mae hyn yn cynnwys nifer fach o bobl â blaenoriaeth uchel iawn gan eu bod yn aros i gael eu rhyddhau o'r ysbyty i gartref addas.

Mae **8%** o aelwydydd yn y band Aur; dyma'r band blaenoriaeth uchaf, sydd ar gyfer aelwydydd â'r lefel angen tai uchaf. Yn y band hwn mae categorïau ar wahân a ddiffinnir yn ôl math o angen tai, gan gynnwys y rhai sy'n statudol ddigartref neu sydd wedi'u heffeithio'n negyddol gan y dreth ystafell wely ac yn tanfeddiannu eu cartref ac felly angen llety llai i osgoi ôl-ddyledion rhent.

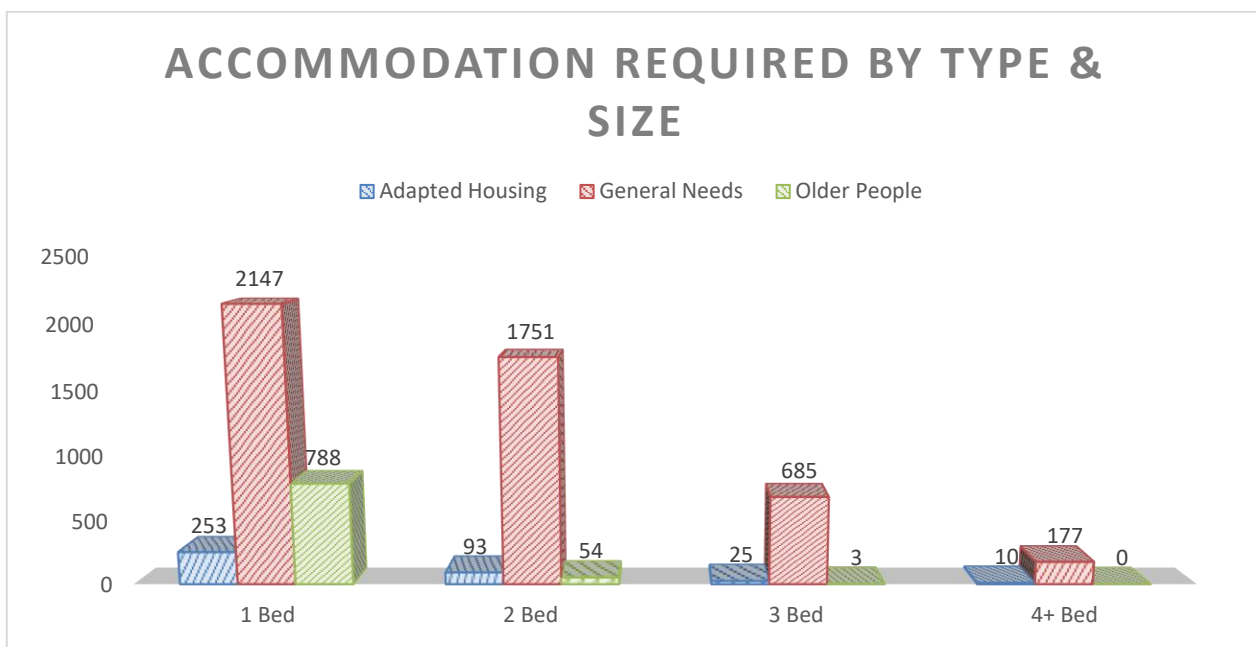
Mae **31%** o aelwydydd yn y band Aur; mae'r band hwn ar gyfer aelwydydd sydd ag angen brys. Yn y band hwn, y tri chategori â'r nifer uchaf o ymgeiswyr yw'r rhai sy'n: rhannu cyfleusterau, yn anstatudol ddigartref ac yn gorfeddiannu; angen o leiaf un ystafell wely ychwanegol.

Mae **55%** o aelwydydd yn y band efydd; mae'r band hwn ar gyfer aelwydydd sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety sy'n addas i'w hanghenion neu sydd heb unrhyw angen tai amlwg. Yn y band hwn y tri chategori â'r nifer uchaf o ymgeiswyr yw'r rhai sydd ag angen tai isel a'r rhai sydd wedi'u cofrestru oherwydd y byddant ar ryw adeg angen symud o lety â chymorth, ond nad ydynt ar hyn o bryd yn barod i fyw'n annibynnol.

Mae mwy na hanner o'r 5986 sydd angen llety rhent cymdeithasol, angen llety un ystafell wely; yna'r rhai sydd angen eiddo dwy ystafell wely, er mae angen sylweddol am lety anghenion cyffredinol mwy, gweler ffigwr 19.

Mae yna hefyd angen sylweddol am lety pobl hŷn, y mwyafrif ar gyfer eiddo un ystafell wely. Gan fod pobl hŷn wedi'u heithrio o gyfyngiadau budd-dal tai ar ystafelloedd sbâr byddant yn gymwys am lety 2 ystafell wely sef y dewis a ffefrir yn gyffredinol. Mae llety i bobl hŷn wedi newid dros y blynyddoedd diweddar ac mae mathau traddodiadol o lety fel fflatiau un ystafell nawr yn amhoblogaidd.

Ffigwr 19 Ymgeiswyr yn ôl Maint Ystafell Wely a Math o Dai



3.3.2 Ôl-groniad o angen am Berchentyaeth Cost Isel

Mae'r gofrestr Aspire2Own wedi bod yn weithredol ym Mro Morgannwg am dros naw mlynedd. Mae aelwydydd cofrestredig yn mynegi diddordeb mewn perchentyaeth cost isel ac yn dymuno cael gwybod am gyfleoedd tai pan fônt ar gael. Nid oes cyfyngiad ar yr aelwydydd sy'n gallu cofrestru ac yn aml bydd pobl yn cofrestru ar gyfer y dyfodol wrth iddynt gynilo am flaendal. Nid yw ymgeiswyr yn destun yr un meini prawf dyrannu ar gyfer eiddo o wahanol feintiau â'r rhai a ddefnyddir ar gyfer rhent cymdeithasol. Cedwir gwybodaeth sylfaenol ar bob ymgeisydd gan gynnwys dewisiadau ardal, incwm, manylion cyflogaeth a threfniadau byw cyfredol.

Cymerwyd ciplun o gofrestr Aspire2Own ar 30 Medi 2019, i alluogi dadansoddiad o ddewisiadau a fforddiadwyedd deiliaid tai ar yr adeg honno, roedd **560** o ymgeiswyr ar y gofrestr. Mae'r gofrestr yn tueddu i gael ei arwain gan gyflenwad ac mae mwy o aelwydydd yn cofrestru pan fo llawer o weithgarwch o ran datblygiadau.

Roedd dadansoddiad cychwynnol o'r 560 o ymgeiswyr sydd wedi cofrestru ag Aspire2Own yn edrych ar p'un a fyddai pob aelwyd gofrestrdig yn gallu fforddio PCI neu'n fwy addas i'r opsiwn rhent canolraddol.

Defnyddiwyd y lluosydd 3.5 x incwm i asesu capasiti pob aelwyd i fenthycu yn seiliedig ar eu lefelau incwm cyfredol. Roedd hyn o gymharu â'r incwm oedd ei angen i fforddio pris tŷ lefel mynediad (dwy ystafell wely) â gostyngiad gan 30% fel y tabl yn ffigwr 20.

Ffigwr 20 Incwm sydd ei angen i gyrchu'r farchnad dai yn ôl Ward

	Pris Tŷ Lefel Mynediad	Incwm Sy'n Ofynnol ar gyfer Morgais	Incwm Sy'n Ofynnol ar gyfer Morgais 70%
Y Barri	£135,513	£38,718	£27,103
Y Bont-faen	£252,000	£72,000	£50,400
Dinas Powys	£157,167	£44,905	£31,433
Llandŵ/Ewenni	£182,764	£52,218	£36,553
Llanilltud Fawr	£150,038	£42,868	£30,008
Penarth a Llandochoau	£216,415	£61,833	£43,283
Llanbedr-y-fro	£196,667	£56,191	£39,333
Y Rhws	£155,247	£44,356	£31,049
Sain Tathan	£98,854	£28,244	£19,771
Saint-y-brid	£246,498	£70,428	£49,300
Sili	£195,457	£55,845	£39,091

Gwenfô	£165,000	£47,143	£33,000
---------------	----------	---------	---------

Datgelodd yr ymarfer hwn bod **217** o aelwydydd (**43** y flwyddyn) angen ac yn gallu fforddio cynnyrch PCI yn seiliedig ar eu hamgylchiadau presennol. Dadansoddwyd hyn ymhellach yn wardiau o ddewis cyntaf fel yn ffigwr 21.

Ffigwr 21 Ardaloedd o Ddewis PCI

Ardal Dewis Cyntaf	Maint yr Aelwyd								Cyfan swm
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Y Barri	5	8	6	3	1	0	0	0	23
Y Bont-faen	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Dinas Powys	0	3	1	1	0	0	0	0	5
Llandŵ/Ewenni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Llanilltud Fawr	1	1	1	1	1	0	0	0	5
Penarth a Llandochoau	0	1	1	1	1	0	0	0	4
Llanbedr-y-fro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Y Rhws	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Sain Tathan	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saint-y-brid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sili	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gwenfô	1	1	0	0	0	0	0	0	2

3.3.3 Ôl-groniad o angen ar gyfer Rhent Canolraddol

Mae nifer o aelwydydd yn y **343** sy'n weddill ar y gofrestr Aspire2Own sydd ag incymau cymedrol ac sydd wedi'u prasio allan o'r farchnad PCI.

Mae'r cwmpas ar gyfer cynnyrch rhentu canolraddol wedi'i ystyried, gan ddefnyddio canllaw a gyflwynwyd gan LIC, a daethpwyd i'r casgliad bod **113** o aelwydydd angen y cynnyrch hwn. Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu ar hyn o bryd, ond sy'n dymuno prynu tŷ ac sy'n cynilo am flaendal. Mae Llywodraeth Cymru wedi datblygu model Rhentu yn Gyntaf newydd o berchentyaeth cost isel, a fydd yn helpu pobl sy'n cael eu dal yn y sefyllfa o dalu rhenti preifat uchel ac yn ei chael hi'n anodd cael unrhyw incwm dros ben i gynilo ar gyfer blaendal. Cyflwynwyd y model hwn o fis Ebrill 2019 ynghyd â chynnyrch perchentyaeth cost isel newydd, nid ydym eto wedi gweld eiddo o dan y ddau gynllun hyn yn cael eu datblygu yn y Fro.

Mae lefelau rhent wythnosol ar gyfer rhent lefel mynediad a chanolraddol i'w gweld yn ffigwr 22, ochr yn ochr â'r incwm y mae ei angen i allu fforddio rhent canolraddol, yn seiliedig ar y canllawiau na ddylid gwario mwy na 30% o incwm aelwyd ar rent neu forgais.

Ffigwr 22 Rhent Canolraddol Lefel Mynediad yn ôl Ward

	Rhent Lefel Mynediad Wythnosol	Rhent Canolraddol Wythnosol	Rhent Canolraddol Blynnyddol	Incwm sy'n Ofynnol ar gyfer Rhent Canolraddol
Y Barri	£141	£113	£5866	£19,552
Y Bont-faen	£147	£118	£6115	£20,384
Dinas Powys	£164	£131	£6822	£22,741
Llandŵ/Ewenni	£162	£130	£6739	£22,464
Llanilltud Fawr	£131	£105	£5450	£18,165
Penarth a Llandochoau	£164	£131	£6822	£22,741
Llanbedr-y-fro	£150	£120	£6240	£20,800
Y Rhws	£146	£117	£6074	£20,245
Sain Tathan	£114	£91	£4742	£15,808
Saint-y-brid	£204	£163	£8486	£28,288
Sili	£167	£134	£6947	£23,157
Gwenfô	£161	£129	£6698	£22,325

Gan ddefnyddio'r canllawiau uchod nodwyd bod **113 (23 y flwyddyn)** o aelwydydd yn gallu fforddio rhent canolraddol, a nodir isod yn ôl ward yn ffigwr 23:-

Ffigwr 23 Ardaloedd o Ddewis Rhent Canolraddol

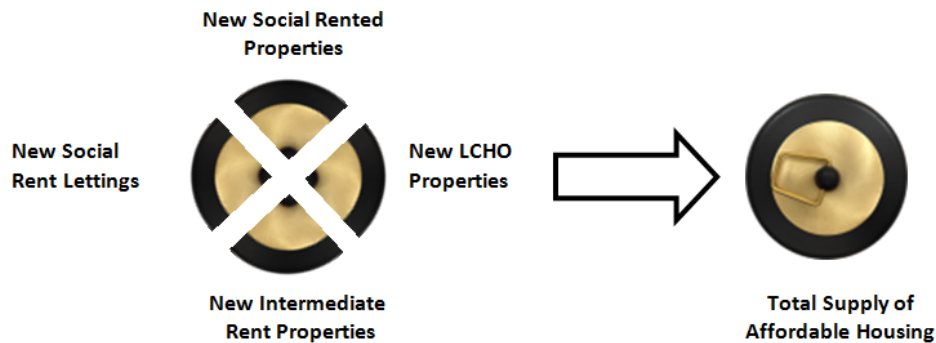
Ardal Dewis Cyntaf	Maint yr Aelwyd							Cyfanswm
	1	2	3	4	5	6	7	
Y Barri	4	3	3	1	0	0	0	11
Y Bont-faen	0	1	0	0	0	0	0	1
Dinas Powys	1	0	0	0	0	0	0	1
Llandŵ/Ewenni	0	0	0	0	0	0	0	0
Llanilltud Fawr	1	1	1	1	1	1	0	6
Penarth a Llandochoau	0	0	1	1	0	0	0	2
Llanbedr-y-fro	0	0	0	0	0	0	0	0
Y Rhws	1	1	0	0	0	0	0	2

Nid yw'r aelwydydd sy'n weddill tra wedi cofrestru ag Aspire2Own ac felly'n dymuno bod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn gallu fforddio perchentyaeth cost isel neu gynnyrch rhentu canolraddol. Felly ystyrir bod yr aelwydydd hyn angen tai rhent cymdeithasol yn y tymor byr o

leiaf. Mae 230 ar y gofrestr Aspire2Own (46 y flwyddyn) sydd yn y categori hwn, ac nid ydym wedi eu cynnwys gyda ffigurau cyffredinol y rhestrau aros, gan ein bod yn credu eu bod eisoes ar restr aros Homes4U a byddai eu cynnwys yn cyfrif ddwywaith.

3 Cyflenwad Tai Fforddiadwy

Ffigwr 24 Plwg Bath



I wrthbwysu'r angen tai gros a amlinellwyd eisoes, mae'n rhaid ystyried y cyflenwad o unedau fforddiadwy y disgwylir eu cael dros y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn bosibl drwy gynnal dadansoddiad yn seiliedig ar dueddiadau o osodiadau blynyddol yn y stoc dai bresennol a rhagweld swm y tai fforddiadwy newydd y bwriedir eu hadeiladu a/neu eu caffael dros gyfnod yr AFDL (gan gynnwys PCI ac eiddo rhent canolraddol yn ogystal ag unedau rhent cymdeithasol). Mae'r cyflenwad cyfun hwn o unedau tai fforddiadwy o'r tair daliadaeth yn ffurfio'r twll plwg o'r cydweddiad baddon a welir yn ffigwr 24.

3.1 GOSODIADAU RHENT CYMDEITHASOL ARFAETHEDIG

Yr ystyriaeth gyntaf felly yw'r nifer disgwyliedig o osodiadau cymdeithasol o eiddo presennol a gyflwynir bob blwyddyn yn ystod cyfnod yr AFDL, 'gellir cyfrifo hyn ar sail tueddiadau o'r gorffennol' ac 'yn gyffredinol dylid cymryd y nifer cyfartalog o ailosodiadau dros y tair blynedd diwethaf fel y lefel blynyddol disgwyliedig'. O ganlyniad, cafwyd y cyfanswm o osodiadau cymdeithasol dros y cyfnod hwn ar gyfer tai cymdeithasol y Cyngor a'r pedair cymdeithas dai leol. Casglwyd gwybodaeth ar y math o eiddo, maint a lleoliad. Troswyd y tueddiadau hyn yn gyfartaledd blynyddol i roi lefel disgwyliedig o osodiadau y flwyddyn dros y pum mlynedd nesaf.

Yn y tair blynedd 2016-17, 2017-2018 a 2018-19, y nifer cyfartalog o ailosodiadau oedd 489, wedi'i ddadagregu yn ôl wardiau a math/maint eiddo fel yn ffigwr 25.

Ffigwr 25 Ailosodiadau o Eiddo Rhentu Cymdeithasol yn ôl maint, math a ward

COMMITTED SUPPLY	ACCESSIBLE HOUSING				GENERAL NEEDS				OLDER PERSONS			TOTAL
Ward	1.00	2.00	3.00	4+	1.00	2.00	3.00	4+	1.00	2.00	3.00	
Barry	15.00	6.33	5.67	1.67	47.67	81.33	63.33	4.67	60.00	5.67	1.67	293.00
Cowbridge	0.00	0.33	0.00	0.00	1.33	2.00	1.33	0.00	6.67	0.33	0.00	12.00
Dinas Powys	0.33	1.33	0.33	0.00	3.67	10.00	3.67	0.67	5.33	3.33	0.00	28.67
Llandow/Ewenny	0.00	0.00	0.00	0.00	0.67	1.67	2.67	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00
Llantwit Major	0.67	1.00	0.33	0.33	0.33	3.67	9.00	1.33	4.33	0.67	0.00	21.67
Penarth & Llandough	2.67	2.00	0.67	1.00	4.00	19.00	9.00	1.33	19.33	0.67	0.00	59.67
Peterston	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	0.00	0.00	0.33	0.00	0.67
Rhose	0.67	0.33	0.00	0.00	6.67	11.00	2.00	0.00	2.33	0.00	0.00	23.00
St Athan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	1.67	4.00	0.00	0.33	0.67	0.00	7.00
St Brides Major	1.67	0.00	0.33	0.00	8.67	6.33	0.67	0.00	0.00	0.00	0.00	17.67
Sully	0.00	0.33	0.00	0.00	0.00	2.33	0.00	0.00	0.33	0.00	0.00	3.00
Wenvoe	1.67	2.00	0.00	0.00	8.00	5.67	0.33	0.33	0.00	0.00	0.00	18.00
Total	22.67	13.67	7.33	3.00	81.33	144.67	96.33	8.33	98.67	11.67	1.67	489.33
TOTAL (Rounded off)	23	14	7	3	81	145	96	8	99	12	2	489

3.2 CYFLENWAD YMRWYMEDIG O DAI Fforddiadwy NEWYDD

Mae'r swm disgwylidig o dai fforddiadwy (ar gyfer rhent cymdeithasol, rhent canolraddol a PCI) 'y bwriedir eu hadeiladu (a/neu eu caffael) dros gyfnod yr Asesiad' yn ystyriaeth bwysig i fantoli angen tai gros.

Yn 2017 amcangyfrifwyd bod **152** unedau tai fforddiadwy yn cael eu cwblhau bob blwyddyn, fodd bynnag yn 2017-18 datblygwyd **223** o unedau, dim ond **104** o unedau yn 2018-19 a **286** o unedau yn 2019/20.

Mae amrywiaeth o ffynonellau posibl wedi'u dadansoddi i nodi'r cyflenwad ymrwymedig presennol o dai fforddiadwy yn Rhagfyr 2019. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Safleoedd oedd wedi cael caniatâd cynllunio yn unol ag a106 ar gyfer tai fforddiadwy oedd eisoes wedi dechrau ar y safle a/neu i fod i gael eu cwblhau dros gyfnod yr AFDL.
- Safleoedd a gafodd Grant Tai Cymdeithasol (TGC) neu Grant Cyfalaf Ailgyrchu ac oedd i fod i gael eu cwblhau yn y pum mlynedd nesaf; fel y nodwyd yn y Cynllun Darparu Rhaglenni.
- Safleoedd a oedd yn cael eu datblygu gan gymdeithasau tai gan ddefnyddio cyrsiau cymhorthdal cyhoeddus eraill (e.e. Grant Cyllid Tai Llywodraeth Cymru) neu drwy gyllid preifat.
- Unedau marchnad preifat presennol a oedd i fod i gael eu caffael trwy Bartneriaeth Tai Cymru a'u ailddefnyddio fel eiddo rhent canolraddol.

Dim ond cynlluniau oedd yn debygol iawn o gael eu darparu dros bum mlynedd yr asesiad a gafodd eu cynnwys. Dwy flynedd yn ddiweddarach, wrth ddiweddarau'r cyflenwad ymrwymedig rydym wedi ystyried dau ffactor: yn gyntaf y ddarpariaeth gynyddol o safleoedd posibl y sector preifat yn y Cynllun Datblygu Lleol ac yn ail, cynlluniau SHG newydd wedi'u cynllunio ar gyfer diwedd y cyfnod ar ôl debydu cynlluniau SHG na weithredwyd. Mae'r cyflenwad ymrwymedig o gartrefi fforddiadwy newydd ar gyfer rhent cymdeithasol i'w weld yn ffigwr 26.

Ffigwr 26 Cyflenwad Ymrwymedig Blynyddol o Eiddo Newydd ar gyfer Rhent Cymdeithasol

Ward/Bedrooms	Accessible Housing				General Needs				Older Persons			Total
	1	2	3	4+	1	2	3	4+	1	2	3	
Barry	0.00	0.00	0.00	0.00	14.66	29.33	14.66	0.00	0.00	0.00	0.00	58.65
Cowbridge	0.00	0.00	0.00	0.00	1.55	9.49	6.21	0.00	0.00	0.00	0.00	17.26
Dinas Powys	0.00	0.00	0.00	0.00	1.58	8.53	5.69	0.00	0.00	0.00	0.00	15.80
Llandow/Ewenny	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	1.30	1.17	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60
Llantwit Major	0.00	0.00	0.00	0.00	1.12	4.31	3.19	0.00	0.00	0.00	0.00	8.61
Penarth & Llandough	0.00	0.00	0.00	0.00	0.69	1.43	0.69	0.00	0.00	0.00	0.00	2.80
Peterston	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rhose	0.00	0.00	0.00	0.00	0.56	3.04	2.02	0.00	0.00	0.00	0.00	5.62
St Athan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.35	1.74	1.08	0.00	0.00	0.00	0.00	3.16
St Bride's Major	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sully	0.00	0.00	0.00	0.00	1.62	7.28	1.62	0.67	0.00	0.00	0.00	11.20
Wenvoe	0.00	0.00	0.00	0.00	1.40	4.81	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00	8.74
Total	0.00	0.00	0.00	0.00	23.66	71.25	38.87	0.67	0.00	0.00	0.00	134.45
Total (Rounded off)	0	0	0	0	24	71	39	1	0	0	0	134

3.3 CYFANSWM UNEDAU O DAI FFORDDIADWY AR GYFER RHENT CYMDEITHASOL

Er mwyn cael ffigur ar gyfer nifer yr unedau o dai fforddiadwy y disgwylir eu cael ar gyfer rhent cymdeithasol, mae'r cyflenwad ymrwymedig o dai rhent cymdeithasol wrth fynd ymlaen wedi'i ychwanegu at gyfartaledd yr ailosodiadau i roi nifer amcangyfrifedig y cartrefi fforddiadwy ar gyfer rhent a ddarperir. Mae'r cyfanswm wedi'i nodi yn ffigwr 27.

Ffigwr 27 Eiddo Newydd ac Ailosodiadau Cyfun ar gyfer Eiddo Rhent Cymdeithasol

LETS AND COMMITTED SUPPLY	ACCESSIBLE HOUSING				GENERAL NEEDS HOUSING				OLDER PERSONS				TOTAL
	1.00	2.00	3.00	4+	1.00	2.00	3.00	4+	1.00	2.00	3.00	4+	
Barry	15.00	6.33	5.67	1.67	62.33	110.66	78.00	4.67	60.00	5.67	1.67	0.00	351.65
Cowbridge	0.00	0.33	0.00	0.00	2.89	11.49	7.55	0.00	6.67	0.33	0.00	0.00	29.26
Dinas Powys	0.33	1.33	0.33	0.00	5.25	18.53	9.36	0.67	5.33	3.33	0.00	0.00	44.47
Llandow/Ewenny	0.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.97	3.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.60
Llantwit Major	0.67	1.00	0.33	0.33	1.45	7.97	12.19	1.33	4.33	0.67	0.00	0.00	30.28
Penarth & Llandough	2.67	2.00	0.67	1.00	4.69	20.43	9.69	1.33	19.33	0.67	0.00	0.00	62.47
Peterston	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	0.00	0.00	0.33	0.00	0.00	0.67
Rhose	0.67	0.33	0.00	0.00	7.23	14.04	4.02	0.00	2.33	0.00	0.00	0.00	28.62
St Athan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.68	3.41	5.08	0.00	0.33	0.67	0.00	0.00	10.16
St Brides Major	1.67	0.00	0.33	0.00	8.67	6.33	0.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.67
Sully	0.00	0.33	0.00	0.00	1.62	9.61	1.62	0.67	0.33	0.00	0.00	0.00	14.20
Wenvoe	1.67	2.00	0.00	0.00	9.40	10.47	2.87	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	26.74
TOTAL	22.67	13.67	7.33	3.00	105.00	215.92	135.20	9.01	98.67	11.67	1.67	0.00	623.79
Rounded off	23	14	7	3	105	216	135	9	99	12	2	0	624

3.4 UNEDAU TAI FFORDDIADWY AR GYFER PERCHENTYAETH COST ISEL

Mae'r cyflenwad ymrwymedig ar gyfer perchentyaeth cost isel yn ôl ward i'w weld yn ffigwr 28 a dyma nifer yr eiddo newydd a ddisgwylir; nid yw trosiant wedi'i ystyried gan fod y math hwn o lety, fel Perchentyaeth Cost Isel (PCI) yn gymharol newydd ac nid yw ar gael yn aml. Wrth symud ymlaen, gallai adolygiad o gynllun Aspire2Own nodi gwahanol anghenion perchnogion tai mewn perthynas â maint eu cartref ac os bydd trosiant yn cynyddu yn y dyfodol byddai'n rhaid ystyried hyn.

Ffigwr 28 Cyflenwad Ymrwymedig o Eiddo Newydd Perchentyaeth Cost Isel

WARDS	LCHO 2 Bed	LCHO 3 Bed
Barry	7.42	2.82
Cowbridge	4.42	1.84
Dinas Powys	4.49	1.87
Llandow/Ewenny	0.00	0.00
Llantwit Major	1.97	0.55
Penarth & Llandough	0.00	0.00
Peterston	0.00	0.00
Rhose	0.99	0.37
St Athan	0.00	0.00
St Brides Major	0.00	0.00
Sully	1.31	0.68
Wenvoe	23.25	12.06
TOTAL	43.84	20.19
TOTAL (Rounded off)	44	20

3.5 CYFANSWM YR UNEDAU TAI Fforddiadwy AR Gyfer Rhent Canolraddol

Oherwydd yr angen a nodwyd, bydd gwaith yn cael ei wneud gyda chydweithwyr cynllunio i bennu a oes angen adolygu'r Canllaw Cynllunio Ategol (CCA) ar gyfer tai fforddiadwy ac a oes angen cynnyrch rhentu canolraddol yn ogystal â'r cynnyrch Rhentu i Brynu a gyflwynir gan Lywodraeth Cymru.

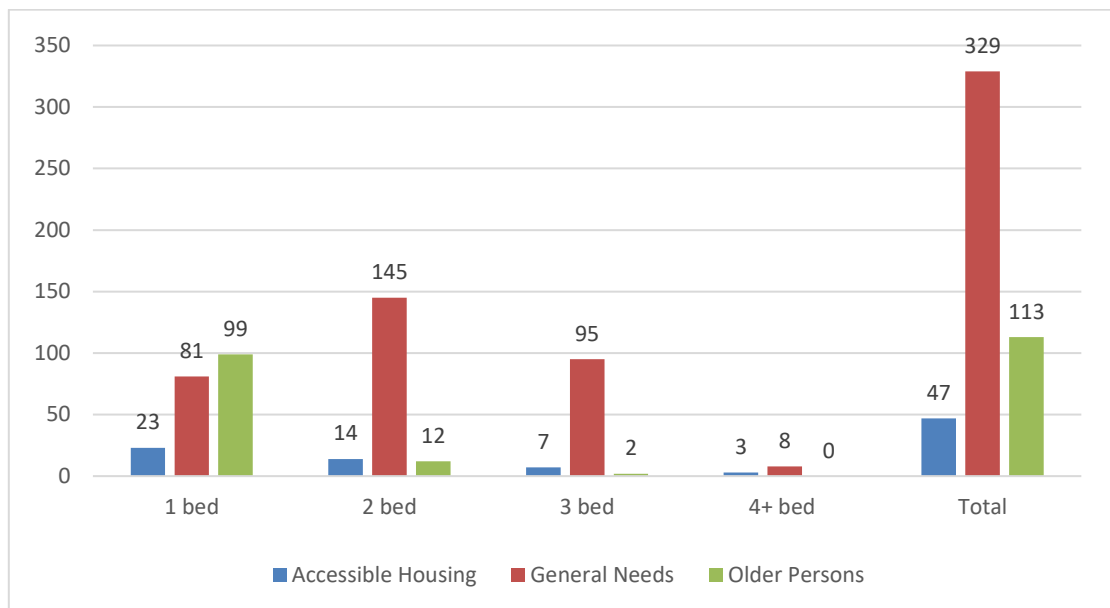
4 Angen Net ar gyfer Tai Fforddiadwy

I gyfrifo'r angen net am dai fforddiadwy y flwyddyn, rhaid ychwanegu'r cyfanswm ôl-groniad (dŵr yn y bath) at yr angen newydd sy'n codi'n flynyddol (sy'n dod trwy'r gawod ar gyfer cynhyrchion canolraddol a thapiau ar gyfer cynhyrchion rhentu cymdeithasol). Yna rhaid tynnu'r cyflenwad blynyddol disgwylidig (sy'n cael ei wagio trwy'r twll plwg) o'r ffigur hwn i amcangyfrif y cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy.

Fodd bynnag, mae un mater pellach yn ymwneud â'r trosiant. Mae unedau rhentu cymdeithasol yn wahanol i gynhyrchion rhent canolraddol a pherchentyaeth cost isel, gan eu bod yn cael eu hail-osod yn eithaf aml a byddai'n anghywir honni mai unwaith yn unig y byddant yn cael eu meddiannu dros gyfnod yr AFDL. Felly mae angen ystyried y gyfradd y mae eiddo yn ail-ymddangos fel ailosodiadau, ac mae hyn yn effeithio ar ardaloedd lle ceir diffyg cyffredinol a gwarged o dai cymdeithasol (sef pam y gall angen tai ostwng neu gynyddu yn dilyn asesiad o drosiant). Felly cafodd lefelau cyfredol o drosiant eu cyfrifo a'u hystyried yn y cyfrifiadau.

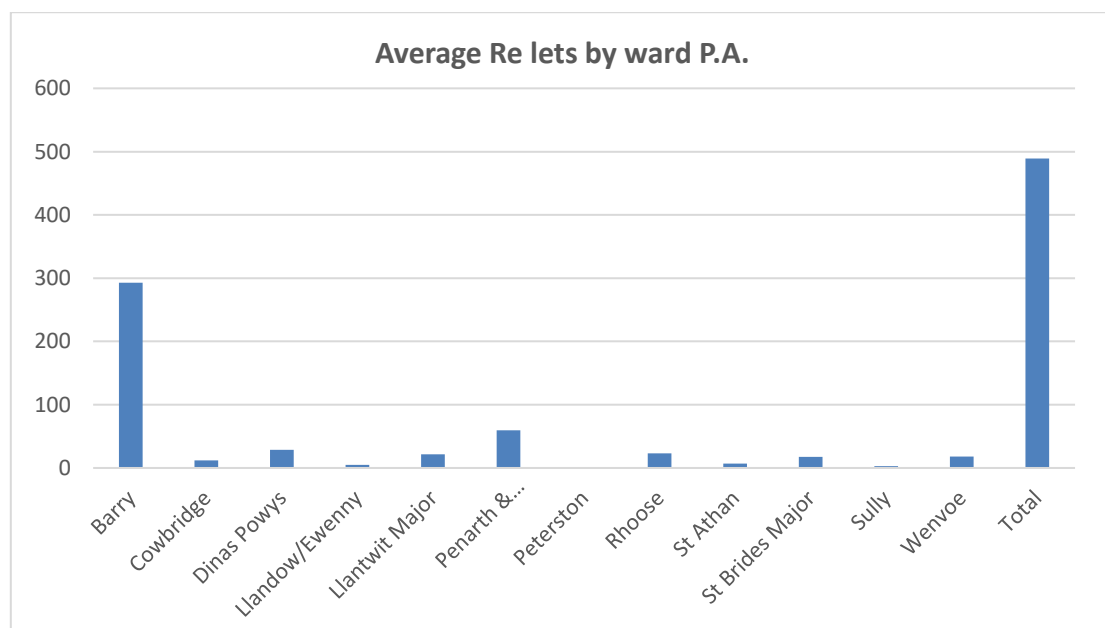
Mae trosiant cyfartalog yn ymwneud â maint eiddo (nifer yr ystafelloedd gwely) a'r ardal. Ar gyfartaledd ar draws Bro Morgannwg, mae eiddo llai ar gael ar gyfradd uwch na chartrefi mwy, ffigur 29. O ran arwynebedd, mae'r ardaloedd hynny sydd â chyfraddau trosiant uwch yn tueddu i fod yn ardaloedd â lefelau uwch o stoc tai cymdeithasol. Mae ychydig o'r cyfraddau trosiant uchel iawn (e.e. eiddo pedair ystafell wely yn Llanfihangel-ar-Elái) oherwydd lefelau stoc isel iawn a nifer fach o ailosodiadau, yn hytrach na lefelau gwirioneddol o drosiant uchel.

Ffigwr 29 Trosiant Blynnyddol Cyfartalog o Eiddo Rhent Cymdeithasol yn ôl Nifer yr Ystafelloedd Gwely a Math o Eiddo



Gellir gweld trosiant yn ôl ardaloedd yn Ffigwr 30, ac mae hyn yn dangos bod y trosiant uchaf i'w weld yn wardiau Barri a Phenarth a Llandochau sy'n adlewyrchu'r galw.

Ffigwr 30 Trosiant Blynnyddol Cyfartalog o Eiddo Rhent Anghenion Cyffredinol yn ôl Ardal



4.1 CYDWEDDIAD BADDON

Gyda'r cyfrifiad ar gyfer trosiant wedi'i ystyried, mae'r cyfrifiad angen am dai fforddiadwy i'w weld yn ffigur 31 gan ddefnyddio'r cydweddiad baddon a nodwyd.

Ffigur 31 Angen am Dai Fforddiadwy



CYFANSWM ANGEN AM DAI FFORDDIADWY 2019 = 890

Er eglurder, yr angen net blynyddol ar gyfer tai fforddiadwy ym Mro Morgannwg yw **890 uned y flwyddyn** ar gyfer y cyfnod sy'n weddill o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, o 2019 – 2024.

Ffigur 32 Angen blynyddol am dai fforddiadwy yn ôl daliadaeth

	Rhent Cymdeithasol	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolraddol	Cyfanswm
Angen Newydd	71.56	42	46.34	159.9
Dod mewn angen presennol	153.60	0	0	153.6
Ôl-groniad	1197.20	43.4	23.4	1264
Is-gyfanswm	1422.36	85.4	69.74	1577.50
Cyflenwad	623.79	64.03	0	687.82
Angen Blynyddol Net	799	21	70	890

Dylid ailadrodd ar y pwynt hwn nad ffigur targed diffiniol ar gyfer tai fforddiadwy yw hwn; mae'n syniad o angen. Dylid hefyd nodi unwaith eto mai amcan yn unig yw'r asesiad, gan fod y data ond yn gywir ar yr adeg y gwneir y cyfrifiad.

Mewn cymhariaeth, yr angen tai fforddiadwy blaenorol oedd:-

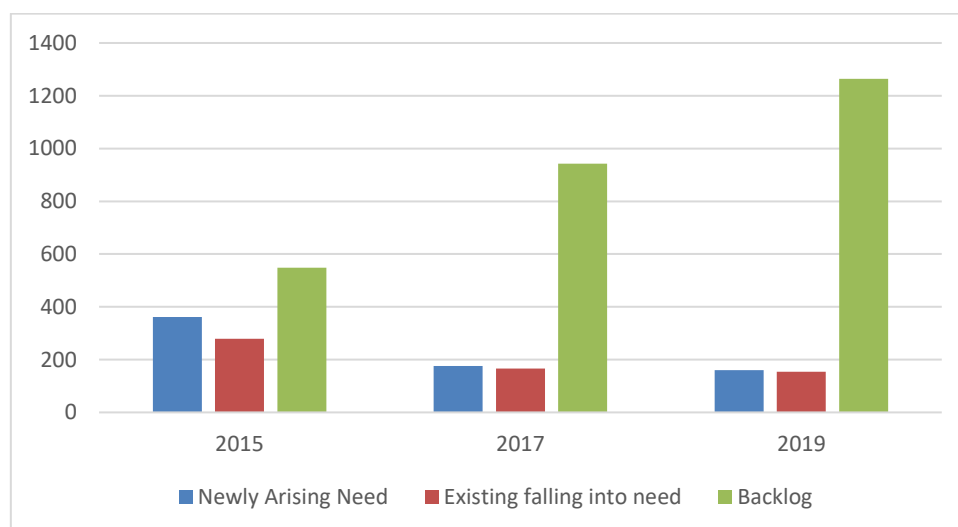
Ffigwr 33 Angen Blynyddol Blaenorol ar gyfer Tai Fforddiadwy

Blwyddyn	Rhent Cymdeithasol	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolraddol	Cyfanswm
2017	479	-51	97	525
2019	799	21	70	890

Mae'r siartiau yn ffigurau 33 a 34 yn dangos, wrth gymharu'r data y bu cynnydd mawr yn yr angen blynyddol am dai fforddiadwy yn 2019. Yn 2017 roedd 3882 ar restr Homes4U, erbyn 2019 roedd hyn wedi cynyddu i 5986.

Mae ffigwr 36 yn siart crynodeb sy'n dangos anghenion gwahanol ar gyfer 2015 a 2019, gellir nodi bod angen newydd sy'n codi wedi gostwng yn 2017, roedd hyn oherwydd yr amcanestyniadau aelwydydd gan Lywodraeth Cymru sydd wedi newid. Mae nifer yr aelwydydd sy'n dod mewn angen hefyd wedi gostwng yn dilyn y pwyslais a roddir nawr ar atal digartrefedd.

Ffigwr 34 Crynodeb o Angen



5 Casgliad

Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio methodoleg gymeradwy Llywodraeth Cymru i asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg rhwng 2019 - 2024 i bennu angen am Dai Fforddiadwy. Mae'n disodli Asesiad 2017 gyda dadansoddiad newydd o ffynonellau data niferus.

5.1 PRIF ANGEN TAI

Mae'r Asesiad hwn yn dadansoddi marchnad dai Bro Morgannwg yn gyffredinol, ond un o agweddau hanfodol unrhyw AFDL yw cyfrifo'r angen tai net ar draws yr ardal weinyddol. Mae amcangyfrifon o ddiffygion neu wargedion o dai fforddiadwy mewn gwahanol ardaloedd yn gyfraniadau hanfodol i'r fframwaith tai a chynllunio lleol.

Nododd yr Asesiad hwn angen blynyddol ar gyfer **890 Uned Tai Fforddiadwy**, sy'n cynnwys 799 o unedau rhent cymdeithasol, 21 o unedau perchentyaeth cost isel a 70 o unedau tai canolraddol.

Er bod angen darparu ffigur tai fforddiadwy net ar draws eiddo o bob math, daliadaethau ac ardaloedd fforddiadwy, mae'r ffigur hwn ynddo'i hun yn gamarweiniol iawn gan ei fod yn camlunio gwahaniaethau lleol. Er enghraifft, mae tai sy'n weddill neu sydd â chyfradd trosiant cymharol uchel yn cuddio'r angen gros am dai fforddiadwy yn y Fro. O ganlyniad, hyd yn oed pe darperid y prif angen tai cymdeithasol net bob blwyddyn ym Mro Morgannwg, ni fyddai hyn o angenrheidrwydd yn diwallu'r angen gwirioneddol sy'n bodoli yn nifer o'r ardaloedd marchnad dai. Felly, dylid rhoi mwy o sylw i fath y tai y mae ei angen a'r nodweddion a nodir ym mhob ardal marchnad leol i alluogi cynllunio strategol effeithiol.

5.2 RHENT CYMDEITHASOL ANGHENION CYFFREDINOL

Mae'r angen am lety rhent cymdeithasol anghenion cyffredinol yn parhau ar ei uchaf yn ardaloedd marchnad dai y Barri a Phenarth a Llandochoau, yna aneddiadau dinesig ar hyd ochr ddeheuol ffin y sir. Ceir hefyd pocedi o angen cymedrol yn y gogledd gwledig; yn enwedig o amgylch y prif aneddiadau. Yr hyn sydd fwyaf nodedig yw bod pob ardal yn arddangos diffyg o ran tai cymdeithasol anghenion cyffredinol ar ryw lefel.

O ran yr eiddo sydd eu hangen, y duedd mwyaf arwyddocaol yw'r angen am unedau llai, eiddo un a dwy ystafell wely, ar draws pob ardal ym Mro Morgannwg.

Dylai'r galw hwn hefyd gael ei gydbwysu ag eiddo mwy oherwydd bod angen gros am eiddo tair a phedair ystafell wely yn parhau. Mae cymysgedd o eiddo hefyd yn sicrhau datblygiad o gymunedau cytbwys, cymysg a chydlyniad cymunedol da.

5.3 RHENT CANOLRADDOL A PHERCHENTYAETH COST ISEL

Mae angen net am dai rhent canolraddol o **70** uned y flwyddyn ym Mro Morgannwg. Mae'r angen am berchentyaeth cost isel yn **21** y flwyddyn ar hyn o bryd.

Ond mae gweithredu model rhent canolraddol wedi cael ei niweidio yn y gorffennol gan y bwlch sylweddol rhwng y Lwfans Tai Lleol a lefelau rhent is yn y farchnad ym mwyafrif yr ardaloedd. Fodd bynnag, bydd angen rhoi ystyriaeth i sut y byddai model rhent canolraddol yn cael ei ddatblygu ym Mro Morgannwg i ddiwallu'r angen a nodir.

Disgwylir i'r cynllun 'Rhentu i Brynu' gynorthwyo â diwallu'r galw hwn am gynhyrchion rhent canolraddol a pherchentyaeth cost isel, gan helpu'r rhai sy'n cael trafferth i gynilo am flaendal oherwydd y lefel uchel o renti yn y sector preifat.

5.4 RHENT CYMDEITHASOL WEDI'I ADDASU PWRPASOL

I bennu'r angen am lety rhent cymdeithasol hygrych ac wedi'i addasu, cafodd ymgeiswyr sy'n aros am lety wedi'i addasu eu nodi gan y bandiau Homes4U: AH1, AH2 ac AH3.

Bydd y mwyafrif o lety wedi'i addasu pwrpasol yn cael eu hadeiladu gan landlordiaid cymdeithasol ac nid gan ddatblygwyr marchnad. Mae hyn oherwydd y gofynion gofod y mae eu hangen ar gyfer yr eiddo hwn a hefyd y gost gymharol uchel o ddatblygu llety o'r fath.

Mae sicrhau llety rhent cymdeithasol hygrych ac wedi'i addasu newydd yn debygol o fod trwy ddatblygu llety llawr daear wedi'i addasu priodol. Hefyd, gyda datblygiadau tai fforddiadwy dan arweiniad landlordiaid cymdeithasol, gwneir ymdrechion i gynnwys o leiaf dau gartref hygrych i ddiwallu anghenion aelwydydd ag anghenion uwch

5.5 YSTYRIAETH POLISI ALLWEDDOL AC ARDALOEDD I'W DATBLYGU

5.5.1 Cynhyrchion Tai Fforddiadwy

Perchentyaeth Cost Isel

Mae'r cynllun Aspire2Own ym Mro Morgannwg yn bartneriaeth â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, sy'n gweithredu yn y sir, i gynnig y cyfle i'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf i brynu eiddo am 70% o werth y farchnad agored.

Mae'r AFDL wedi dadansoddi prisiau tai a lefelau incwm aelwydydd i asesu'r galw am gynnyrch perchentyaeth cost isel yn seiliedig ar y model rhannu ecwiti 70/30% ac mae'n amlwg bod galw sylweddol am y cynnyrch, fodd bynnag, yn aml mae'r galw'n cael ei guddio ac mae'r angen ond yn cael ei nodi pan fo datblygiadau'n cael caniatâd cynllunio. Felly mae angen gwneud mwy o waith mewn cymunedau gwledig er mwyn codi proffil y cynnyrch PCI ac annog y rhai sy'n prynu am y tro cyntaf sydd â chysylltiad â'r ardal i gofrestru.

5.5.2 Yr Angen am Unedau Llai

Mae llawer o'r angen am dai fforddiadwy yn cynnwys unedau un a dwy ystafell wely llai ar gyfer rhent cymdeithasol ar draws nifer o rannau o Fro Morgannwg. Weithiau ceir camsyniad fod yr angen hwn wedi'i greu trwy gael gwared ar y Cymhorthdal Ystafell Sbâr a bod darparu unedau o'r fath yn ymateb adweithiol byr dymor i'r newid polisi hwn. Fodd bynnag, mae'r angen hwn yn adlewyrchu tueddiadau cymdeithasol o ran cyfansoddiad aelwydydd, a'r nifer uchel o aelwydydd un person ac aelwydydd yn cynnwys cyplau heb blant.

Mewn rhai lleoliadau dylai datblygiadau o eiddo un a dwy ystafell wely gael eu hystyried neu glystyrau o unedau bach ymysg tai'r farchnad. Pan fo fflatiau yn cael eu darparu i ddiwallu'r galw, ffeirir fflatiau cerdded yn hytrach na blociau â manau cymunedol. Mae fflatiau cerdded yn lleihau problemau rheoli wrth sicrhau cynaliadwyedd tenantiaeth.

Lle bo'n bosibl dylai eiddo dwy ystafell wely gael eu darparu ar ffurf tai gan nad yw fflatiau dwy ystafell wely yn addas i ddiwallu anghenion cyplau â phlant ifanc ac efallai na fydd pobl sengl a chyplau heb blant yn gallu tan-feddiannu eiddo o'r fath heb dalu cymhorthdal.

5.5.3 Llety i Bobl Hŷn

Mae poblogaeth sy'n heneiddio ym Mro Morgannwg a rhagwelir y bydd chwarter y bobl yn 65 oed neu'n hŷn erbyn 2021.

Cwblhaodd LIN Tai a Gomisiynwyd gan Fwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Caerdydd a'r Fro Asesiad o Dai a Llety Pobl Hŷn gan gynnwys gyda Gofal a Gofal Barod a chyhoeddwyd yr adroddiad yn 2018. Prif nod yr asesiad oedd cynnig dealltwriaeth lwyr o natur darpariaeth tai a llety i bobl hŷn ar hyn o bryd – gan gynnwys tai yn y sector cymdeithasol a phreifat;

- Nodi gofynion a gobeithion pobl hŷn yn benodol o ran tai a llety;
- Nodi'r angen am dai a llety i bobl hŷn, gan gynnwys mathau gwahanol o dai fel rhai sy'n rhoi gofal ychwanegol, tai gwarchod a thai ymddeol;
- Llunio manyleb o'r mathau o dai a llety fydd yn bodloni anghenion a gofynion penodol pobl hŷn.

Dyma oedd prif ganfyddiadau'r adroddiad:

- Mae newid demograffig yn sylweddol: disgwylir i'r boblogaeth 75+ gynyddu 62% yng Nghaerdydd a 71% ym Mro Morgannwg erbyn 2035.
- Tai gwarchod yw'r mathau mwyaf cyffredin o dai ar gyfer pobl hŷn (625 uned) yn y sector rhent cymdeithasol. Mae darpariaeth tai ymddeol preifat ar hyn o bryd (204 uned) hefyd yn rhoi cymysgedd o ddewisiadau tai ar gyfer gwahanol grwpiau ecwiti ac incwm. Mae prinder tai gofal ychwanegol/tai â darpariaeth gofal ym Mro Morgannwg (42 uned) o'u cymharu â nifer y gwelyau gofal preswyl (464 gwely).
- Tynnodd yr ymchwil sylw hefyd at nifer o heriau o ran tai presennol mewn perthynas â nifer fach ohonynt yn hygyrch i bobl mewn cadair olwyn a thua 50% o gynlluniau pobl hŷn â lifft ynddynt ledled Caerdydd a Bro Morgannwg.
- Bro Morgannwg: amcangyfrifir bod yr angen cyffredinol yn y dyfodol am dai a llety pobl hŷn hyd at 2035 fel yr amlinellir isod:

Math	Y Ddarpariaeth Bresennol	2035	Angen Net
Tai Pobl Hŷn (unedau)	829	1415	586
Tai â care5 (unedau)	42	400	358
Gofal Preswyl (gwelyau)	464	464	0
Gofal nyrsio (gwelyau)	462	788	326

Er mwyn nodi gofynion yn y dyfodol, modelodd LIN Tai y ddarpariaeth llety ar y sail mai'r dull a ffeirir gan y Cyngor fyddai cynyddu nifer yr unedau tai gofal ychwanegol fel dewis amgen uniongyrchol i'r defnydd o welyau gofal preswyl ychwanegol. Yn yr un modd, tybiwyd hefyd y byddai partneriaid yn dymuno cynyddu'r cyflenwad o dai lloches / ymddeol cyfoes 'gofal barod' a ysbrydolwyd gan y Panel Arloesi Poblogaeth Sy'n Heneiddio (HAPPI) ar gyfer pobl hŷn sy'n addas ar gyfer heneiddio gartref e.e. lle byw hygyrch, ceginau hygyrch ac ystafelloedd ymolchi i ganiatáu darparu gofal cartref heb olygu bod angen symud i ofal preswyl. Ar sail y tybiaethau hyn, rhagwelir erbyn 2035 y bydd angen 586 yn ychwanegol o unedau tai i bobl hŷn, 358 o unedau tai gyda gofal a 326 o welyau gofal nyrsio ychwanegol ym Mro Morgannwg.

Mae Strategaeth ar gyfer Tai Pobl Hŷn Bro Morgannwg wrthi'n cael ei datblygu a bydd yn ystyried canlyniadau'r AFDL a'r data a'r argymhellion a geir yn yr Asesiad o Dai a Llety Pobl Hŷn gan gynnwys gyda Gofal a Gofal Barod.

5.5.4 Sector Rhent Preifat

Mae gwaith yn parhau i ddatblygu a manteisio i'r eithaf ar y cyfleoedd tai yn y Sector Rhent Preifat. Rhoddir cymorth i denantiaid a landlordiaid ar draws Bro Morgannwg, a gydnabuwyd fel arfer gorau yn y sector. Sefydlir Fforwm Landlordiaid Lleol poblogaidd, wedi'i hwyluso gan Wasanaeth Atebion Tai'r Cyngor. Canolbwyntir yn sylweddol hefyd ar y mentrau Cartrefi Gwag. Datblygwyd Strategaeth Cartrefi Gwag newydd yn ddiweddar ac mae gwaith cyfunol parhaus ardderchog yn digwydd yn yr Awdurdod i gynyddu'r opsiynau tai ar gyfer y rhai mewn angen ymhellach.

5.5.5 Cymorth i Brynu Cymru

Mae hwn yn gynllun sy'n cael ei ddatblygu a'i redeg gan Lywodraeth Cymru, yn cynnig dewis pellach i'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf, gyda blaendal cyfyngedig, i brynu cartref newydd yn

uniongyrchol gan adeiladwyr tai ar ddatblygiadau newydd. Wrth i fwy o ystadau newydd gael eu hadeiladu yn ddiweddar, mae defnydd o'r cynnyrch hwn yn y Fro wedi cynyddu. Mae'r wybodaeth ddiweddaraf gan StatsCymru yn dangos, hyd at 23 Ionawr 2020, bod 921 o aelwydydd wedi defnyddio cynllun Cymorth i Brynu Llywodraeth Cymru i brynu cartref ym Mro Morgannwg, gyda'r rhan fwyaf o'r prynwyr hyn â lefelau incwm rhwng £20,001 a £30,000.