

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngwynedd



Cyngor Gwynedd Council

2018-23

Fersiwn 1.0



CRYNODEB GWEITHREDOL	3
PRIF GANFYDDIADAU	4
CYFLWYNIAD	6
PWRPASYSR AESIAD TAI MARCHNAD LLEOL	6
FFRAMWAITH POLISI CENEDLAETHOL	6
FFRAMWAITH POLISI LLEOL	7
CYNLLUN DATBLYGU AR Y CYD GWYNEDD AC YNYS Môn (2011 – 2026)	7
CYNLLUN DATBLYGU LLEOL ERYRI (2007 – 2022)	7
STRATEGAETH TAI GWYNEDD 2018 – 2023	8
ARDAL YR ASTUDIAETH	8
ARDALOEDD MARCHNADOEDD TAI LLEOL	9
METHODOLEG	11
DIFFINIO'R ANGEN AM DAI	12
DIFFINIO TAI FFORDDIADWY	12
2. PROFFIL O'R FARCHNAD DAI	13
MATH YR EIDDO	14
DALIADAETH	16
PERCHNOGAETH BRESWYL	17
PERCHNOGAETH BRESWYL: FFORDDIADWYEDD	19
PRISIAU TAI GWYNEDD	22
TAI CANOLRADD GWYNEDD	23
SECTOR RHENTU PREIFAT	24
TAI AMLFEDDIANNAETH	27
RHENTI SECTOR PREIFAT	28
TAI CYMDEITHASOL	29
RHENTI TAI CYMDEITHASOL	31
CYFLENWI TAI CYMDEITHASOL NEWYDD	32
CYMHARU LEFELAU RHENT PREIFAT A CHYMDEITHASOL	33
3. PROFFIL DEMOGRAFFIG	35
NEWID A RHAGAMCANION POBLOGAETH	36
DWYSEDD POBLOGAETH	38
4. INCWM AELWYDYDD	39
CYFLOGAETH	39
BLWYDDYN AT MIS MAWRTH 2017	40
BLWYDDYN AT MIS MAWRTH 2018	40
BUDD-DALIADAU YN YMWNEUD Â THAI	41
EFFAITH DIWYGIO LLES	41
5. ANGHENION TAI	43
ANGHENION TAI YN Y DYFODOL	43
ÔL-GRONIAD O ANGHENION TAI CYMDEITHASOL	44
ÔL-GRONIAD O ANGHENION TAI CANOLRADD	45
DYFODOL Y GALW GAN BOBL SENGL A THEULUOEDD MAWR	45
GORBOBLOGI A THAN-FEDDIANNU	45
DIGARTREFEDD	46
EFFAITH GORSAF YNNI WYLFA AR DENANTIAID PREIFAT INCWM ISEL	47
6. ANGHENION TAI ARBENIGOL	48
TAI ADDASEDIG/HYGYRCH	48
POBL HŷN	49
7. MAINT AELWYDYDD A THAI	52

8. Y CYFLENWAD TAI	56
Y CYFLENWAD YMRWYMEDIG.....	57
9. CYFRIFIAD O'R GOFYN AM DAI Fforddiadwy Blynnyddol	61
10. ANGEN Blynnyddol am tai fforddiadwy	67
11. CAMAU GWEITHREDU ALLWEDDOL	69
GEIRFA	70
RHESTR O'R TABLAU	72
TABL O'R MAPIAU	73
RHESTR O'R SIARTIAU	73
TABL FFIGYRAU	73
ATODIAD 1	74
ARDALOEDD Y FARCHNAD DAI LEOL.....	74

Crynodeb Gweithredol

1. Mae'n hollbwysig i Gyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Lleol i gynnal dealltwriaeth gynhwysfawr o'r farchnad neu'r marchnadoedd dai o fewn ei ardal.
2. Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol yma'n darparu dadansoddiad manwl o'r farchnad dai ar draws ardal Awdurdod Gwynedd yn seiliedig ar sail dystiolaeth eang a chadarn o nifer o ffynonellau.
3. Bydd yr Asesiad yn rhoi cyfeiriad i'r Awdurdod wrth wneud penderfyniadau gwybodus ynglŷn â darpariaeth tai marchnad agored a thai fforddiadwy ar draws Gwynedd.
4. Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru sefydlu Asesiad Marchnad Dai Lleol (AMTLI), a fydd gyda thymor 5 mlynedd gyda diweddariad ynghanol y tymor hynny. Bydd y tymor Asesiad yn cwmpasu 2018-23 gyda diweddariad tymor canolig yn 2020/21.
5. Mae'r Asesiad hwn wedi nodi nifer o ganfyddiadau allweddol, a phob un ohonynt yn cyfrannu i wella ein dealltwriaeth o'r farchnad dai ledled Gwynedd. Prif neges yr asesiad yw bod angen cyflenwad ychwanegol o dai fforddiadwy i gymunedau Gwynedd nag sydd ar gael ar hyn o bryd.
6. Mae canfyddiadau allweddol eraill yn dangos y bydd galw cynyddol am dai fforddiadwy ar draws Gwynedd yn y sectorau perchenogaeth breifat, rent preifat a rhent cymdeithasol, na all y cyflenwad presennol eu bodloni.
7. Mae'r LHMA hefyd yn canfod: -
 - Mae tai gwerth canolrif ac chwarterl isaf yn anfforddiadwy i aelwydydd gyda incwm canolrif
 - Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu'n sylweddol yng Ngwynedd dros y degawd diwethaf
 - Mae lefelau rhent preifat yn anfforddiadwy i lawer o gartrefi incwm isel
 - Mae'r galw am dai cymdeithasol yn parhau'n uchel ar draws yr ardal
 - Nid yw'r galw am dai cymdeithasol gydag 1 ystafell wely yn cael ei fodloni gan y stoc bresennol
 - Rhagwelir y bydd nifer aelwydydd yn cynyddu, a'u maint i ostwng dros y degawd nesaf
 - Gall eiddo gwag hirdymor a safleoedd datblygu wedi eu rhwystro allu darparu cyflenwad ychwanegol ar gyfer y farchnad.
 - Yn seiliedig ar ragamcanion poblogaeth, bydd 303 o aelwydydd newydd yn cael eu sefydlu bob blwyddyn yng Ngwynedd dros y 5 mlynedd nesaf.
 - Mae angen 707 unedau tai cymdeithasol ychwanegol bob blwyddyn am 5 mlynedd i gwrdd â'r galw presennol a'r galw a ragwelir
 - Mae angen 104 tai canolraddol ychwanegol bob blwyddyn am 5 mlynedd i gwrdd â'r galw presennol a'r galw a ragwelir
8. Mae'r Asesiad yn argymhell y dylai'r cymysgedd o bob datblygiad newydd fod yn 40% o eiddo 1 neu 2 ystafell wely, 30% 3 gwely a 30% eiddo 4+ ystafell wely.
9. Wrth ddarllen yr Asesiad, bydd modd adolygu brif canfyddiadau ac ymatebion posib ar gychwyn bob pennawd. Gellir hefyd adolygu'r holl ganfyddiadau ar gychwyn yr adroddiad a'r holl ymatebion posib ar ddiwedd y ddogfen. Os oes unrhyw cwestiwn bellach yn codi am gynnwys yr adrodiddad, cysylltwch a'r Uned Strategol Tai, Cyngor Gwynedd – unedstrategoltai@gwynedd.llyw.cymru

Prif Ganfyddiadau

2. Brif Ganfyddiadau'r Farchnad Dai

Y Farchnad Dai

1. Mae cyfran y tai ar wahân (34.9%) a'r tai teras (31%) yng Ngwynedd yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol sef 27.7% a 27.8% yn ôl eu trefn.
2. Mae perchnogion preswyl yn cynrychioli 65% o'r daliadaethau yng Ngwynedd o gymharu â 67% yng Nghymru.
3. Roedd mwyafrif y gwerthiannau tai yn 2017 wedi'u canolbwyntio yn ardaloedd y prif aneddiadau yng Ngwynedd ac o'u cwmipas.
4. Tai teras a thai ar wahân oedd y math o dai a werthodd fwyaf yng Ngwynedd yn 2017.
5. Mae 65% o dai'r farchnad yn eiddo i berchnogion preswyl, tra bod 15% yn cael ei rentu'n breifat ac 16% yn dai rhent cymdeithasol ag eraill tn 4%.

Fforddiadwyedd

6. Mae bwlch o £4,781 rhwng incwm canolrifol a'r incwm sydd ei angen i brynu tai yn y chwarter isaf yng Ngwynedd
7. Mae bwlch o £17,067 rhwng incwm canolrifol a'r incwm sydd ei angen i brynu cartrefi canolrifol yng Ngwynedd.
8. Mae fforddiadwyedd yn her i nifer o aelwydydd, ac mae **59%** wedi cael eu prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd o gymharu â 56% yng Nghymru, yn seiliedig ar incwm
9. Ar sail incwm ac o fewn ardaloedd llesiant Llŷn, mae 69% o'r aelwydydd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad, 63% yn Nolgellau a 61% ym Mhorthmadog. Ardal Blaenau yw'r fwyaf fforddiadwy gyda 48% o'r aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad.

Sector Rhentu Preifat

10. Mae'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd (16%) wedi tyfu ers 2001 (10%) ond yn parhau i fod yn is na'r cyfartaledd cyffredinol yng Nghymru (17%).
11. Mae rhentu sector preifat yn llai fforddiadwy i aelwydydd yn 2017, gan fod lwfansau tai yng Ngwynedd ar gyfartaledd £121 yn is na rhent sector preifat
12. Gwyddwn fod yna 1120 o Dai Amlfeddiannaeth yng Ngwynedd, ac mae'r mwyafrif llethol ohonynt yn Ninas Bangor.

Tai Cymdeithasol

13. Mae gan 53% o'r stoc tai cymdeithasol yng Ngwynedd dair neu fwy o ystafelloedd gwely, sy'n uwch na chyfartaledd Cymru, sef 47%. Dim ond 14% o'r stoc tai sydd ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar gyfleoedd i denantiaid symud i dai llai.
14. Roedd cynnydd rhent mewn tai cymdeithasol yn llai yng Ngwynedd rhwng 2017/18 a 18/19 o gymharu â'r ffigyrau ar gyfer Cymru gyfan, ond mae cyflogau Gwynedd hefyd yn is.
15. Mae galw uchel am lety rhentu cymdeithasol gan fod lefelau'r rhent rhwng 19 a 40% yn llai na'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd.

3. Brif Ganfyddiadau'r Proffil Demograffig

16. Cynyddodd poblogaeth Gwynedd 4.3% rhwng 2001 a 2011. Mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif y bydd y rhif yma'n parhau i godi.
17. Mae cynnydd o 96% yn nifer y bobl dros 80 oed yn y 30 mlynedd diwethaf, gyda'r cynnydd mwyaf yn ardaloedd lles **Porthmadog, Dolgellau a Thywyn**.
18. Mae 10% yn llai o blant dan 16 oed yng Ngwynedd nag a welwyd 30 mlynedd yn ôl. Mae'r gostyngiad yn debyg drwy Gymru gyfan.
19. Disgwylir i'r cynnydd yng ngrŵp yr oedran hŷn barhau, gan fod pobl yn byw'n hirach ac yn symud i'r ardal. Ymhen 20 mlynedd, disgwylir y bydd 60% yn ychwanegol o bobl dros 80 oed yn byw yng Ngwynedd. Bydd hyn yn arwain at fwy o alw am lety sy'n fwy addas ar gyfer y grŵp oedran hwn.
20. Dim ond cynnydd o 0.2% a welir yn y boblogaeth rhwng 16 – 64 (oedran gweithio) rhwng 2018 a 2023.

4. Brif Ganfyddiadau Incwm Aelwydydd

21. Gan amlaf, mae canolrif incymau ac incymau lefel is ar draws Gwynedd yn is na ffigyrau Cymru.

22. Mae'r incymau isaf yng Ngwynedd yn ardal llesiant Ffestiniog.
23. Mae'r incymau uchaf yng Ngwynedd yn ardaloedd llesiant Bangor, Caernarfon, Llŷn a Phorthmadog.
24. Mae 76.7% yn economaidd weithgar yng Ngwynedd, sy'n uwch na 76.5% ar draws Cymru.
25. Mae 21.8% yng Ngwynedd yn hunangyflogedig, sy'n sylweddol uwch na 13.3% ar draws Cymru.
26. Mae'r nifer sy'n hawlio Budd-dal Tai yn y Sector Rhentu Cymdeithasol yng Ngwynedd yn 72.5%, sy'n uwch na Chymru gyda 68%.
27. Mae'n debygol y bydd Diwygio Lles yn golygu y bydd aelwyd gyffredin o oedran gweithio yng Ngwynedd £45 yn dlotach bob wythnos erbyn 2020.

5. Brif Ganfyddiadau Anghenion Tai

- 28 Rhagamcanir y bydd cyfartaledd o 303 o aelwydydd newydd yn cael eu ffurfio pob blwyddyn yng Ngwynedd rhwng 2018 a 25.
- 29 Mae oddeutu 1900 o ymgeiswyr wedi cofrestru ar gyfer Tai Cymdeithasol yng Ngwynedd.
- 30 Mae yna angen am dai o bob daliadaeth, yn enwedig eiddo llai a thai cymdeithasol.
- 31 Gofynnodd 71% ar y gofrestr tai cymdeithasol am eiddo un neu ddwy ystafell wely, fodd bynnag mae prinder o 24% yn y stoc tai cymdeithasol.
- 32 Bydd effaith diwygio lles yn arwain at gynydd yn nifer y teuluoedd sy'n troi at y sector tai cymdeithasol wrth i rentu preifat fod yn anaddas a chydau cynnydd yn y galw am eiddo mwy.
- 33 Roedd 60% o ymgeiswyr digartref yn 2018 yn unigolion sengl
- 34 Nid yw'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn diwallu gofynion anghenion y digartref.
- 35 Pe bai datblygiad Wylfa Newydd yn ail gychwyn, mae disgwyl bydd cynydd i'r galw am dai yn ardaloedd Bangor a Chaernarfon.

6. Prif Ganfyddiadau Anghenion Tai Arbenigol

36. Mae disgwyl i'r boblogaeth hŷn nag 80 mlwydd oed dyfu a chynyddu'r angen am opsiynau tai addas a hygyrch
37. Mae llai na 10% o'r stoc tai cymdeithasol wedi cael addasiadau o ryw fath, nid yw hyn yn adlewyrchiad o lety sy'n gwbl hygyrch.

7. Brif Ganfyddiadau Maint Aelwydydd a Thai

38. Disgwylir i nifer yr aelwydydd gynyddu 8% hyd at 2035.
39. Cynnydd o 18% mewn aelwydydd 1 person; ac 13% o aelwydydd 5+ o bobl erbyn 2035.
40. Cynnydd yn yr angen am dai llai gydag un neu ddwy lloft, oherwydd fod mwy o aelwydydd bychain rhwng 2018-2035 (boblogaeth yn heneiddio ac aelwydydd yn llai).
41. Disgwylir cynnydd yn yr angen am anheddau mawr (5+ person) mwy oherwydd bydd mwy o deuluoedd mawr rhwng 2018-35.
42. Argymhellir y bydd y gymysgedd tai yn 40% ar gyfer eiddo 1-2 ystafell wely, 30% yr un ar gyfer eiddo 3 neu 4+ ystafell wely mewn datblygiadau newydd.

8. Brif Ganfyddiadau'r Cyflenwad Tai

43. Ni fydd y cyflenwad o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu ar y lefelau presennol yn bodloni'r galw am dai fforddiadwy yng Ngwynedd.
44. Mae bron 1400 undau newydd wedi derbyn caniatad cynllunio ond heb gychwyn adeiladu eto.
45. Mae eiddo gwag hirdymor yn adnodd allweddol i wella'r cyflenwad tai yng Ngwynedd.

10. Prif Ganfyddiadau Angen Blyneddol am Dai Fforddiadwy

46. Cyfanswm angen am tai cymdeithasol a chanolraddol yw 707 uned (gan gynnwys cyflenwad presennol)

Cyflwyniad

Pwrpas yr Aesiad Tai Marchnad Lleol

10. Pwrpas yr Aesiad Farchnad Dai Leol (ATMLI) yw darparu asesiad ag iddo sail dystiolaeth gadarn o natur a lefel y galw a'r angen am dai yng Ngwynedd. Mae modd defnyddio'r Aesiad fel teclyn ar gyfer negodi darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol (GTC).
11. Bydd y wybodaeth yn yr adroddiad yn gymorth i'r Awdurdod Lleol wrth iddo ddatblygu ei bolisiâu tai a chynllunio a darparu tystiolaeth i gefnogi'r gymysgedd o ddatblygu sydd ei angen ar gyfer cynlluniau penodol.
12. Bydd yr Aesiad yn asesu'r anghenion tai yng Ngwynedd ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Bydd yn edrych yn benodol ar 'Ardaloedd Llesiant' sydd wedi eu sefydlu gan Aesiad Llesiant Gwynedd 2017 er mwyn ystyried ardaloedd marchnad tai ar draws y sir. Nid ydi'r ardaloedd yma wedi'u pennu gan ffiniau gweinyddol megis wardiau ond yn hytrach gan y Cabinet ac mae'r Bwrdd Gwasanaethu Lleol wedi cytuno iddynt er mwyn cydymffurfio â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.
13. Mae'r Aesiad Llesiant yn nodi ardaloedd cymunedol daearyddol ar lefel is-awdurdod h.y. ardaloedd sy'n llai na'r Sir gyfan ond sy'n fwy na wardiau Cyngor. Bwriad pennu'r ardaloedd llai hyn yw cydnabod ymdeimlad o hunaniaeth o fewn y cymunedau hyn a dangos y gwahaniaethau rhwng ardaloedd. Yn ogystal â nodi'r ardaloedd ar gyfer dibenion casglu data, nodwyd yr ardaloedd llesiant yn seiliedig ar lle mae pobl yn byw a gweithio, ardaloedd o alw uchel neu alw isel am dai, fforddiadwydd a thlodi tanwydd
14. Mae'r AMTLI yn amlinellu'r angen am fwy o dai fforddiadwy yng Ngwynedd yn y pum mlynedd nesaf (2018-2023), a hefyd yn cyfrannu at ddarpariaeth tai marchnad o ran maint, math a daliadaeth i sicrhau bod cymysgedd priodol o dai ar gael.

Fframwaith Polisi Cenedlaethol

15. Pwysleisia Polisi Cynllunio Cymru (2018) fel rhan o broses y cynllun datblygu, rhaid i awdurdodau cynllunio ddeall eu marchnad dai leol a'r ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofyn am dai yn eu hardal dros gyfnod y cynllun. Rhaid i'r gofyniad tai fod yn seiliedig ar dystiolaeth a mynegi'n glir nifer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy y bydd eu hangen yn yr ardal ym marn yr awdurdod cynllunio. Bydd yr Amcanestyniadau Aelwydydd lefel awdurdod leol diweddaraf i Gymru gan Lywodraeth Cymru, ochr yn ochr â'r AMTLI diweddaraf, a'r cynllun Llesiant ar gyfer ardal y cynllun, yn rhan sylfaenol o'r sylfaen tystiolaeth ar gyfer y cynlluniau datblygu. Datgan Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT2, 2006) hefyd:

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

Fframwaith Polisi Lleol

15. Mae'r AMTLI yn cyfrannu at y gwaith o ddatblygu polisiâu tai a chynllunio lleol, megis Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd (CDLI ar y Cyd), Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a'r Strategaeth Dai Leol. Rhagwelir y bydd yr AMTLI hefyd yn cyfrannu at ddatblygu a gweithredu polisiâu a phrosiectau eraill.

Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2011 – 2026)

16. Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) ar 31 Gorffennaf ac mae'n amlinellu'r fframwaith polisi yn ardaloedd cynllunio Gwynedd ac Ynys Môn (nid yw'n cynnwys y rhannau o Wynedd sydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri gan eu bod yn cael eu cynnwys dan CDLI Eryri). Mae'n darparu arweiniad ynghylch lleoliad tai newydd, cyfleoedd cyflogaeth, cyfleusterau hamdden a chymunedol a lle y bydd y rhain yn cael eu darparu yn yr ardal hyd at 2026. Bydd yr AMTLI yn cyfrannu at y gymysgedd o dai ar safleoedd preswyl newydd yn Ardal Gynllunio Gwynedd, yn cynnwys maint a daliadaeth tai marchnad a thai fforddiadwy newydd yn y pum mlynedd nesaf.
17. Mae CDLI ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn yn pennu tir ar gyfer diwallu'r gofyn a ragwelir ar gyfer datblygu hyd at 7,184 o dai (gyda lwfans llithro o hyd at 7,902 o dai) dros gyfnod y Cynllun o 2011 hyd 2026 i ardal Gynllunio Gwynedd ac Ynys Môn. Un o brif flaenoriaethau'r CDLI ar y Cyd yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Bydd y Cynllun yn ceisio darparu o leiaf 1,572 o unedau fforddiadwy yng nghyfnod y Cynllun a bydd eu daliadaeth yn ddibynnol ar amryw o ffynonellau gwybodaeth gan gynnwys yr AMTLI, sydd ar gael ar adeg ystyried ceisiadau penodol.

Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2007 – 2022)

18. Mabwysiadwyd CDLI Eryri gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar 13 Gorffennaf 2011. Mae'n amlinellu'r fframwaith cynllunio ar gyfer datblygu yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Mae CDLI yn amlinellu sut fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cyflawni'r strategaeth gynllunio ofodol ar gyfer lleoli datblygiadau newydd hyd at 2022. Mae gan Gynllun Datblygu Lleol Eryri ofyn am 770-830 o dai ac mae'n darparu ar gyfer oddeutu 955 o dai newydd hyd at 2022. Prif flaenoriaeth CDLI Eryri yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i angen lleol. Ceisia'r Cynllun ddarparu 415 o unedau fforddiadwy dros gyfnod y Cynllun. Bydd y rhain yn cael eu darparu fel tai ar gyfer pobl leol mewn angen ar sail rhent cymdeithasol neu ganolraddol fforddiadwy.
19. Mae gofyn i awdurdodau cynllunio lleol adolygu eu Cynlluniau Datblygu Lleol pob pedair blynedd. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi adolygu CDLI Eryri ac wedi casglu y dylid cynnal Adolygiad Byr ar CDLI Eryri sy'n golygu nad oes ond bwriad i addasu rhai rhannau o'r CDLI. Bu Cynllun Datblygu Lleol Eryri Diwygiedig Adnau (2016-2031) yn destun ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod 2017 ac fe'i cyflwynwyd i archwiliad cyhoeddus annibynnol ym mis Ionawr 2018.
20. Bydd yr AMTLI yn cyfrannu at y cymysgedd tai ar safleoedd preswyl newydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri, yn cynnwys maint a daliadaeth tai marchnad a fforddiadwy newydd yn y pum mlynedd nesaf.
21. Gweler ardal Awdurdod Gwynedd gyda'i hardaloedd llesiant cyfansoddol yn cynnwys ardaloedd o fewn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn map 1.

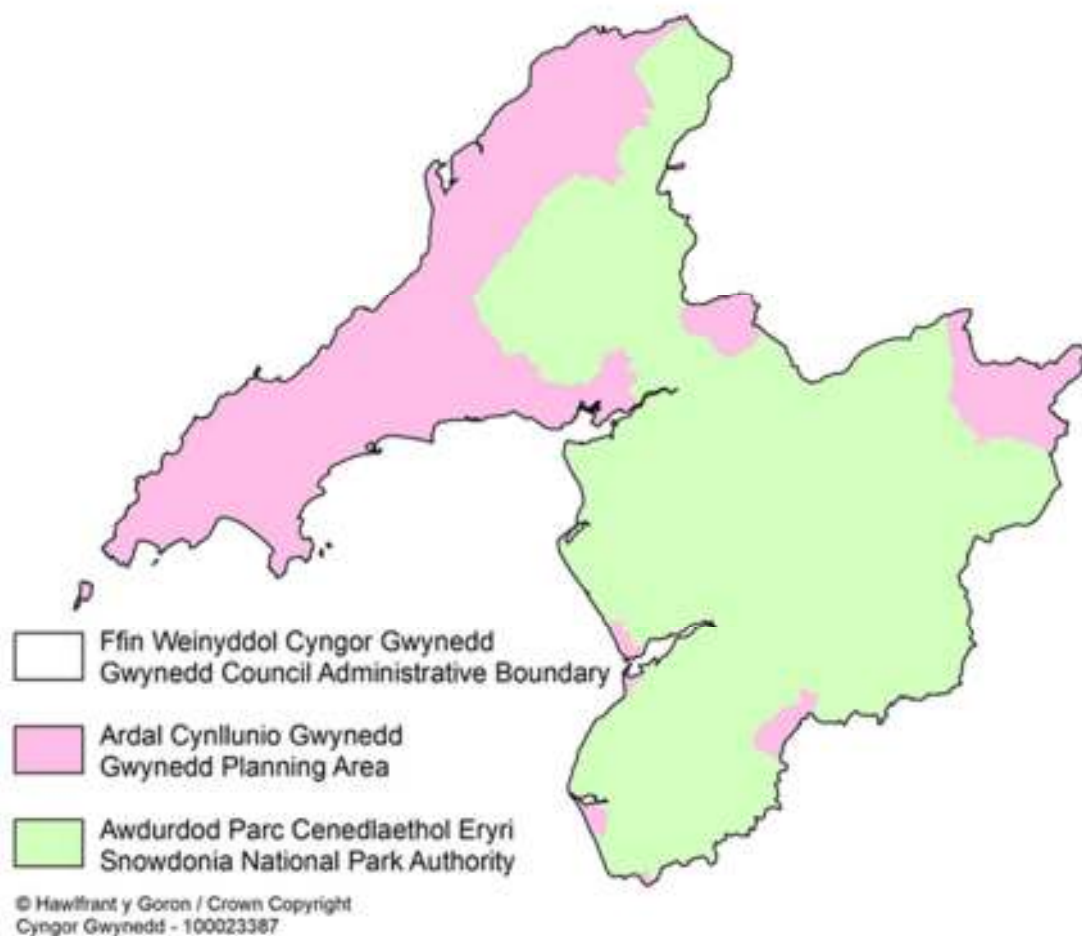
Strategaeth Tai Gwynedd 2018 – 2023

22. Mae Strategaeth Tai Gwynedd 2018-23 yn nodi nifer o heriau y mae'r sector tai yn ardal yr Awdurdod yn eu hwynebu. Ar ôl gwerthuso'r wybodaeth a gasglwyd gan yr Asesiad o Dai Marchnad Leol, mae Cyngor Gwynedd yn amlinellu ei weledigaeth ar gyfer y sector tai ac yn nodi ei uchelgais hir-dymor flaenoriaethau a'i ddeilliannau strategol fel a ganlyn:-
- Cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt
 - Tŷ Cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un
 - Neb yn ddigartref yng Ngwynedd
 - Opsiynau amrywiol o dai ar gyfer ystod eang o anghenion ac oed
 - Digon o gartrefi ar gael i alluogi pobl Gwynedd aros a chwarae rôl lawn o fewn cymunedau cynaliadwy
 - Buddsoddiad yn y maes tai yn cyfrannu ar economi ffyniannus ac yn rhyddhau pobl o dlodi
 - Tai Gwynedd yn gyfeillgar i'r amgylchedd
 - Cartrefi yn cael cyfraniad cadarnhaol ar iechyd a llesiant pobl Gwynedd.

Ardal yr Astudiaeth

23. Mae gan Wunedd boblogaeth o 121,900 mewn 52,450 o aelwydydd yn ôl Cyfrifiad 2011. Hwn yw'r awdurdod sydd â'r trydydd dwysedd poblogaeth leiaf yng Nghymru gyda 0.5 person i bob hectar a chyfran uchel (44%) o'i drigolion yn byw mewn Pentrefi, Pentrefi Bychan neu dai ynysig. Mae Map 1 isod yn dangos ffin weinyddol Cyngor Gwynedd ac yn nodi ardaloedd Cynllunio Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri.
24. Mae'n ardal sydd ag economi o gyflogau gweddol isel ac mae'n dioddef o bobl ifanc yn symud allan o'r ardal i gael addysg uwch a chyflogaeth. Gwynedd yw'r sir â'r ganran uchaf o siaradwyr Cymraeg yng Nghymru.
25. Mae asedau amgylcheddol arbennig yr ardal wedi cael eu cydnabod a'u dynodi'n genedlaethol ac yn rhyngwladol. Yn sgil hyn, mae'r ardal yn denu nifer fawr o ymwelwyr sy'n gwneud cyfraniad pwysig i'r economi leol ond sydd hefyd yn effeithio ar y stoc tai trwy gael ail gartrefi a thai haf ar draws y sir ac yn benodol mewn mannau poblogaidd.
26. Adlewyrchir natur wasgaredig yr ardal yn y cynlluniau datblygu defnydd tir cynllunio sydd wedi'u paratoi. Mae Cynllun Datblygu Lleol Ardal Gynllunio Gwynedd yn nodi 118 o aneddiadau yn Ardal Gynllunio Gwynedd o Ganolfan Isranbarthol Bangor, 4 Canolfan Gwasanaeth Trefol, 10 Canolfan Gwasanaeth Lleol, 55 o bentrefi i 45 o Glystyrau. Roedd Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Eryri yn nodi 59 anheddiad yng Ngwynedd o Ganolfannau Gwasanaeth Lleol Dolgellau a'r Bala, 4 anheddiad gwasanaethau, 29 anheddiad eilradd i 24 o Aneddiadau Llai.

Map 1 – Ardal Awdurdod Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri

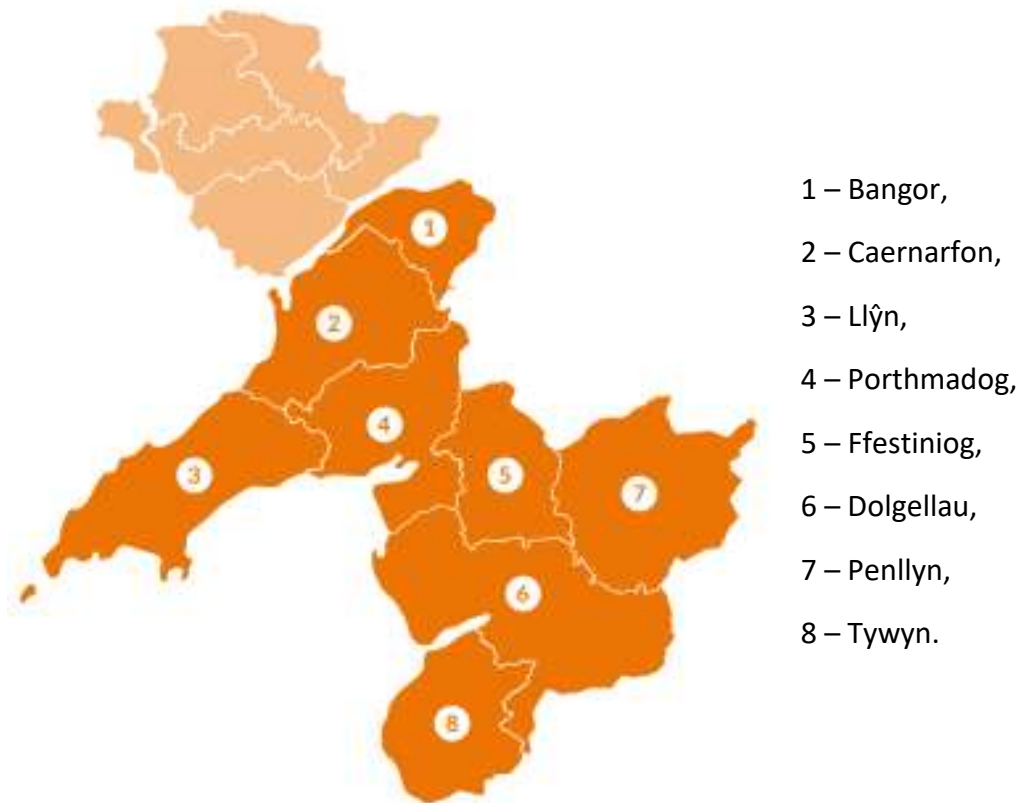


Ardaloedd Marchnadoedd Tai Lleol

23. Datgan Arweiniad Llywodraeth Cymru ar Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006) fod angen deall sut mae ardaloedd marchnadoedd tai yn gweithredu. Diffinnir y rhain fel “yr ardal lle mae'r mwyafrif o aelwydydd sy'n byw neu eisiau symud i'r sector tai preifat yn barod i chwilio am lety arall” (*Scottish Executive, 2004*). Datgan ymhellach y dylai Asesiadau ystyried marchnadoedd tai gweithredol fel yr ‘ardal ddaearyddol lle ceir cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio’.
24. Cynhaliwyd adolygiad o AMTLI Gogledd Orllewin Cymru ac fe nodwyd 13 ardal marchnad dai (6 ohonynt yn gyfan gwbl neu'n rhannol yng Ngwynedd) yn seiliedig ar batrymau teithio i'r gwaith a hunangynhaliath). Mae astudiaethau AMTLI diweddar gan Gonwy ac Ynys Môn wedi ymbellhau o'r ardaloedd marchnad dai a ddefnyddiwyd yn 2008.
25. Ystyriwyd canlyniadau Cyfrifiad 2011 a'r Ardaloedd Teithio i'r Gwaith diwygiedig. Yn sgil cynnydd ym maint yr ardaloedd Teithio i'r Gwaith yn ogystal ag ychydig o ostyngiad mewn hunangynhaliath yng Ngwynedd teimlwyd nad oedd yr Ardaloedd Teithio i'r Gwaith 2011 diwygiedig yn adlewyrchiad teg o'r ardaloedd marchnad dai mwy lleol yn y Sir oherwydd yr ardaloedd daearyddol eang y meint yn eu cynnwys.

26. Datgan paragraff 1.4.3 Polisi Cynllunio Cymru "...Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru (a chyrff cyhoeddus eraill) i lunio amcanion llesiant a chymryd camau rhesymol i ddiwallu'r amcanion hynny yng nghyd-destun egwyddor datblygu cynaliadwy..." Dywed ymhellach ym mharagraff 2.1.7 y dylai'r Cynllun Llesiant "ddarparu fframwaith strategol cyffredinol i'r holl gynlluniau a strategaethau eraill i'r awdurdod lleol, yn cynnwys y CDLI..."
27. Ystyria'r Cyngor fod y lefel uchel o hunangynhaliaeth yng Ngwynedd a'r cysylltiadau cymunedol cryf a nodweddion yr ardaloedd llesiant a'u perthynas â'r Ardaloedd Teithio i'r Gwaith 2011 mwy yn adlewyrchu ardaloedd y marchnadoedd tai gweithredol yng Ngwynedd heddiw yn ogystal â chael cyswllt cryf gyda chynlluniau a strategaethau eraill. Yn sgil hyn, mae AMTLI Gwynedd wedi gwerthuso'r angen a'r galw am dai yn erbyn yr ardaloedd o farchnadoedd tai lleol a nodir ym Map 2.

Map 2 – Ardaloedd Llesiant Gwynedd a ddefnyddiwyd ar gyfer yr AMTLI



Methodoleg

27. Mae'r Awdurdod wedi dilyn y fethodoleg a argymhellir yn arweiniad AMTLI Llywodraeth Cymru (2006), rhoddwyd ystyriaeth hefyd i arweiniad 'Cam wrth Gam' (2014) Llywodraeth Cymru i gyfrifo ffigwr o'r angen cyffredinol am dai

Cam 1 – Adeiladu Proffil Demograffig a Thai

28. Nod yr AMTLI yw asesu'r farchnad dai gyfan yng Ngwynedd. Mae hyn yn cynnwys dadansoddiad ystadegol o'r data a gasglwyd o amrediad o ffynonellau gan gynnwys y Cyfrifiad (2011), Llywodraeth Cymru ac ein data ein hunain a gasglwyd yn lleol. Byddwn wedyn yn dadansoddi'r wybodaeth hon i adeiladu proffil demograffig a thai o'r ardal i'n helpu i ddeall sut mae'r farchnad dai yn gweithredu a pha ffactorau fydd yn dylanwadu ar y galw am dai yn y dyfodol.

Cam 2 – Dadansoddi'r Angen am Dai Cymdeithasol

29. Er mwyn asesu'r angen am dai cymdeithasol nawr ac yn y dyfodol, byddwn yn edrych ar y gofrestr tai cymdeithasol. Crëwyd Tîm Opsiynau Tau Gwynedd yn 2012, sy'n cadw Un Gofrestr Tai Gyffredin ar gyfer y sir gyfan ac un polisi tai ar gyfer Gwynedd. Mae'r broses newydd yn uno cofrestrau'r holl ddarparwyr tai cymdeithasol yng Ngwynedd gan reoli'r angen am dai cymdeithasol ar y cyd. Mae hyn yn rhoi sail dystiolaeth fwy cadarn i gyfrifo'r angen am dai.

Cam 3 – Dadansoddi'r Angen am Dai Canolradd

30. Cofrestr Tai Teg, a gedwir gan Grŵp Cynefin, yw'r unig gofrestr ar gyfer aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy canolradd yng Ngwynedd. Bydd dadansoddiad o'r gofrestr hon yn rhoi syniad o'r angen am dai canolradd yn ardal yr astudiaeth.

Cam 4 – Rhagweld yr Angen yn y Dyfodol

31. I asesu'r angen am dai yn y dyfodol mae'n angenrheidiol amcangyfrif nifer yr aelwydydd newydd fydd yn ffurfio yng Ngwynedd yn y pum mlynedd nesaf. Byddwn yn defnyddio data Llywodraeth Cymru ar ragamcanion aelwydydd; rhagdybiaethau ynghylch cyfansoddiad aelwydydd presennol; a nodweddion a phatrymau fydd yn dylanwadu ar ffurfiant aelwydydd yn y dyfodol. Gallwn ddefnyddio hyn i gyfrifo faint o dai newydd fydd eu hangen i ddiwallu anghenion yr aelwydydd newydd hyn, a faint o'r aelwydydd hyn fydd angen tai fforddiadwy.
32. Mae ffigwr 1 yn egluro cydweddiad baddon Glen Bramley a ddatblygwyd gan Bramley et al (1998). Mae'r model hwn yn ymdebygu'r angen newydd am dai i dapiau dwr y baddon, yr angen presennol am dai i'r dŵr sydd yn y bath eisoes, a darpariaeth newydd o dai i'r dŵr sy'n dianc o dwll y plwg. Wrth gyflenwi tai fforddiadwy newydd (twll y plwg) gallwn sicrhau nad ydi'r bath yn gorlenwi.



Ffigwr 1 – Cydweddiad y Baddon, Ffynhonnell: Bramley et al (1998)

Diffinio'r Angen am Dai

33. Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy) ystyrir bod aelwydydd angen tŷ os:

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

Diffinio Tai Fforddiadwy

34. Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy):

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

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

35. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol a thai canolradd. Caiff tai rhentu cymdeithasol eu darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Ngwynedd ac maent ar gael i'w rhentu am lefelau is na rhent y farchnad. Tai canolradd yw pan fo'r prisiau i brynu neu rentu yn uwch na'r lefel a godir am dai cymdeithasol ond yn is na chost y farchnad agored.

2. Proffil o'r Farchnad Dai

Crynodeb o'r Prif Ganfyddiadau Y Farchnad Dai 1. Mae cyfran y tai ar wahân (34.9%) a'r tai teras (31%) yng Ngwynedd yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol sef 27.7% a 27.8% yn ôl eu trefn. 2. Mae perchnogion preswyl yn cynrychioli 65% o'r daliadaethau yng Ngwynedd o gymharu â 67% yng Nghymru. 3. Roedd mwyafrif y gwerthiannau tai yn 2017 wedi'u canolbwyntio yn ardaloedd y prif aneddiadau yng Ngwynedd ac o'u cwmplas. 4. Tai teras a thai ar wahân oedd y math o dai a werthodd fwyaf yng Ngwynedd yn 2017. 5. Mae 65% o dai'r farchnad yn eiddo i berchnogion preswyl, tra bod 15% yn cael ei rentu'n breifat ac 16% yn dai rhent cymdeithasol.
Fforddiadwyedd 6. Mae bwlch o £4,781 rhwng incwm canolrifol a'r incwm sydd ei angen i brynu tai yn y chwarter isaf yng Ngwynedd. 7. Mae bwlch o £17,067 rhwng incwm canolrifol a'r incwm sydd ei angen i brynu cartrefi canolrifol yng Ngwynedd. 8. Mae fforddiadwyedd yn her i nifer o aelwydydd, ac mae 59% wedi cael eu prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd o gymharu â 56% yng Nghymru, yn seiliedig ar incwm 9. Ar sail incwm, mae 69% o'r aelwydydd o fewn ardaloedd llesiant Llyn wedi cael eu prisio allan o'r farchnad, 63% yn Nolgellau, 61% ym Mhorthmadog a 61 yn Tywyn. Blaenau yw'r ardal llesiant mwyaf fforddiadwy gyda 48% o aelwydydd wedi prisio allan o'r farchnad.
Sector Rhentu Preifat 10. Mae'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd (16%) wedi tyfu ers 2001 (o 10%) ond yn parhau'n is na'r cyfartaledd cyffredinol yng Nghymru (17%) 11. Mae rhentu sector preifat yn llai fforddiadwy i aelwydydd yn 2017, gan fod lwfansau tai yng Ngwynedd ar gyfartaledd £121 yn is na rhent sector preifat 12. Gwyddwn fod yna 1120 o Dai Amlfeddiannaeth (HMO) yng Ngwynedd, ac mae'r mwyafrif llethol ohonynt yn Ninas Bangor.
Tai Cymdeithasol 13. Mae gan 53% o'r stoc tai cymdeithasol yng Ngwynedd dair neu fwy o ystafelloedd gwely, sy'n uwch na chyfartaledd Cymru, sef 47%. Dim ond 14% o'r stoc tai cymdeithasol sydd ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar gyfleoedd i denantiaid symud i dai llai. 14. Roedd cynnydd rhent mewn tai cymdeithasol yn llai yng Ngwynedd rhwng 2017/18 a 18/19 o gymharu â'r ffigyrau ar gyfer Cymru gyfan, ond mae cyflogau Gwynedd hefyd yn is. 15. Mae galw uchel am lety rhentu cymdeithasol gan fod lefelau'r rhent rhwng 19 a 40% yn llai na'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd.
Ymateb / Camau Gweithredu Posib a) Mesurau i wella fforddiadwyedd tai i aelwydydd sy'n dymuno bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain i fynd i'r afael gyda'r diffyg yn yr incwm sydd ei angen. b) Mesurau i wella cyflenwad pob daliadaeth tai a ddylai wella mynediad a fforddiadwyedd ar draws yr holl sectorau a chymunedau yng Ngwynedd c) Mae angen unedau tai cymdeithasol a phreifat llai i aelwydydd mewn angen d) Adolygu a diweddarau'r canfyddiadau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael

36. Rhan angenrheidiol o'r AMTLI yw darparu trosolwg o'r stoc tai sydd ar gael yng Ngwynedd. Bydd y proffil o'r farchnad dai yn edrych ar y mathau o dai, y ddaliadaeth a'r cyflenwad yng Ngwynedd ar hyn o bryd

Math yr Eiddo

37. Daw'r wybodaeth fwyaf diweddar sydd ar gael ar gyfer mathau a maint aelwydydd ag anheddau o Gyfrifiad 2011. Yr hyn sy'n nodweddiadol o stoc tai Gwynedd yw'r tai ar wahân (34.9%) neu dai teras (31.0%), ac mae'r gyfran o'r mathau hyn o dai yn uwch yng Ngwynedd o gymharu â ffigyrau cenedlaethol. Medrwn hefyd gweld y gwahaniaeth rhwng nifer o anheddau a gofodau aelwydydd yng Ngwynedd. Mae cyfanswm nifer aelwydydd, gan gynnwys llety a rennir wedi ei fesur yn erbyn llety wedi defnyddio neu ar gael i'w ddefnyddio gan aelwyd unigol

Tabl 1 – Gofod Aelwydydd ac Anheddau Gwynedd	Gwynedd		Cymru	
	Nifer	%	Nifer	%
Ar wahân	21,308	34.9	383,737	27.7
Tai pêr	14,013	22.9	429,955	31.0
Teras	18,920	31.0	385,379	27.8
Fflatiau - pwrpasol / wedi'u trosi / masnachol	6,321	10.4	180,665	13
Strwythur symudol neu dros dro	513	0.8	5,785	0.4
Cyfanswm Anheddau	61,009	100	1,383,814	100
Cyfanswm Gofod Aelwydydd	61,075		1,385,521	

Ffynhonnell : Cyfrifiad 2011

38. Gan dynnu ar ddata sydd ar gael ers Cyfrifiad 2011, gwelwn nifer yr eiddo yn ôl maint yr ystafelloedd gwely yng Ngwynedd a'i ardaloedd Llesiant yn Nhabl 2.

Tabl 2 – Nifer yr Ystafelloedd Gwely fesul Ardal Llesiant

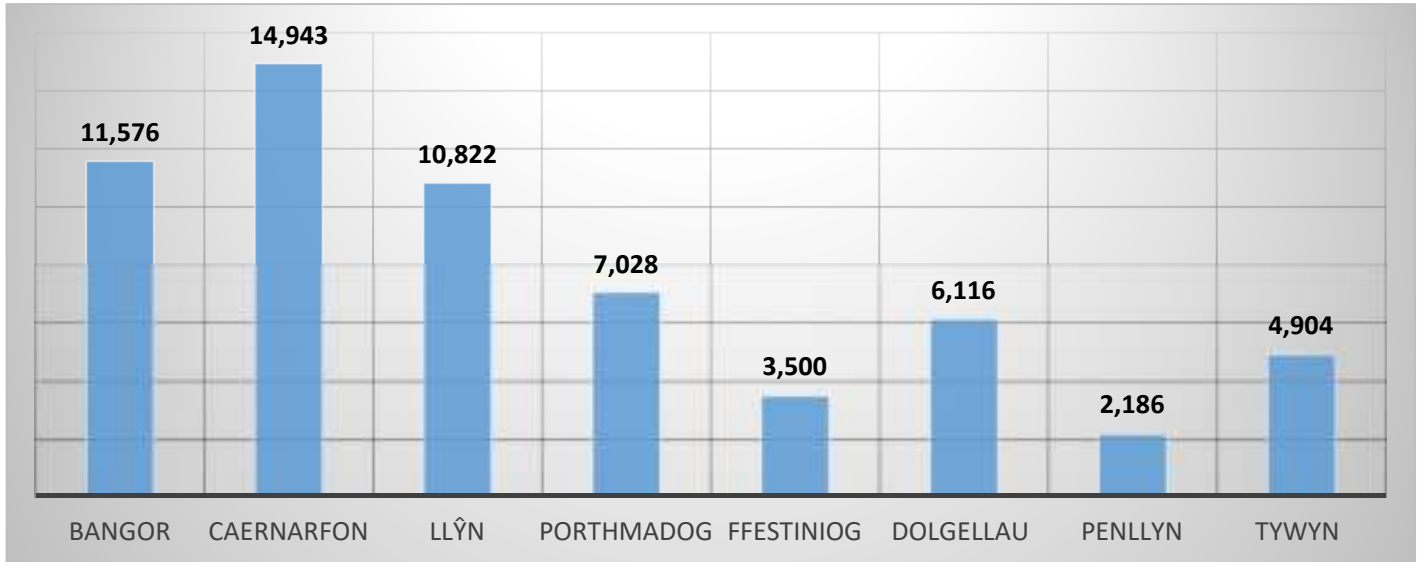
Ardal	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	Nifer yr ystafelloedd Gwely mewn Eiddo				
		1 neu lai	2	3	4	5+
Bangor	10,875	7.4%	24.7%	46.1%	15.5%	6.4%
Caernarfon	13,746	5.7%	24.6%	50.9%	15.1%	3.7%
Dolgellau	5,063	8.7%	27.8%	41.0%	15.0%	7.5%
Ffestiniog	2,997	5.3%	30.7%	45.7%	14.2%	4.2%
Llŷn	8,509	6.5%	23.3%	46.2%	16.8%	7.1%
Penllyn / Y Bala	1,932	7.0%	22.3%	48.8%	15.9%	6.0%
Porthmadog	5,621	6.3%	25.2%	44.7%	16.9%	6.9%
Tywyn	3,730	5.7%	32.4%	39.0%	15.8%	7.2%
Gwynedd	52,473	6.5%	25.6%	46.3%	15.7%	5.9%
Cymru	1,302,676	7.8%	24.2%	48.9%	15.0%	4.0%

Ffynhonnell - Cyfrifiad 2011,

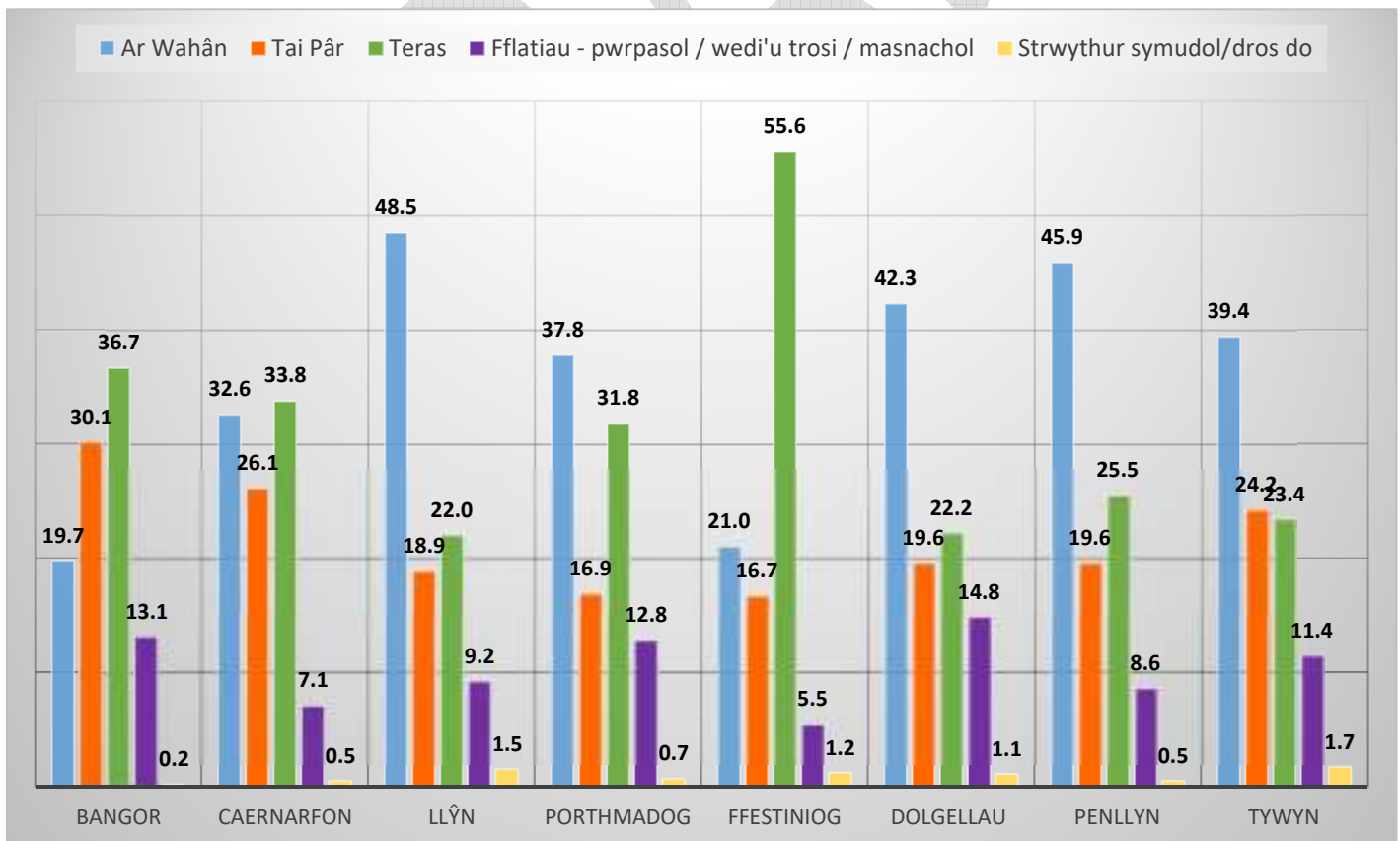
39. Mae dadansoddiad pellach o'r mathau o eiddo yng Ngwynedd yn dangos beth yw cyfanswm nifer yr aelwydydd mewn ardaloedd Llesiant yn Siart 1. Nid yw'n syndod fod y nifer uchaf o aelwydydd i'w cael yn yr ardaloedd sydd â'r ardaloedd aneddiadau mwyaf. Dengys hyn natur wasgaredig dwysedd isel a gwledig rhai o'r ardaloedd Llesiant.

40. Mae Siart 2 isod yn amlinellu cyfansoddiad pob math o aelwyd yn yr ardaloedd llesiant sefydledig. Mae hyn yn dangos cyfran uchel o eiddo ar wahân yn yr ardaloedd mwy gwledig. Mae mwy na hanner y math o dai yn ardal Ffestiniog yn dai teras. Bangor yw'r unig ardal lle mae'r gyfran o eiddo pâr (30.1%) yn agos i'r gyfran genedlaethol, sef 31%.

Siart 1 – Cyfanswm Gofod Aelwydydd fesul Ardal Llesiant yng Ngwynedd
Ffynhonnell - Cyfrifiad 2011



Siart 2 – % o fath yr eiddo yn Ardaloedd Llesiant Gwynedd
Ffynhonnell – Cyfrifiad 2011



Daliadaeth

41. Mae'r AMTLI yn asesu'r farchnad dai ar gyfer pob daliadaeth yng Ngwynedd.
42. Mae Ffigwr 2 yn ddehongliad gweledol o'r amrediad traddodiadol o opsiynau daliadaeth sydd ar gael, a dyheadau traddodiadol pobl i 'ddringo'r ysgol', gyda'r gobaith, yn y pendraw, o fod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Fodd bynnag, er mai perchnogion preswyl yw'r brif ddaliadaeth yng Ngwynedd, mae amodau'r farchnad ar hyn o bryd wedi gwneud cynnydd aelwydydd ar yr ysgol yn rhwystredig.

Ffigwr 2 – Yr Ysgol Dai



↑ Perchnogaeth Breswyl

Tai a brynir yn breifat ar y farchnad agored

↑ Tai Fforddiadwy / Canolradd ar werth

Tai fforddiadwy a brynir am brisiau gostyngedig o gymharu â'r farchnad

↑ Sector Rhentu Preifat

Tai a rentir yn breifat ar y farchnad agored

↑ Tai rhent canolradd

Tai fforddiadwy ar rent am bris gostyngedig o gymharu â phrisiau'r farchnad

↑ Sector Rhentu Cymdeithasol

Tai ar rent gan gymdeithasau tai ar lefelau sydd wedi'u gosod (rhatach na rhentu preifat).

43. Mae Tabl 3 yn nodi manylion daliadaeth pob aelwydydd yng Ngwynedd boed yr aelwyd yn rhentu neu'n berchen ar y llety y mae'n byw ynddo. Mae'r mwyafrif o eiddo yn berchen i'r bobl sy'n byw ynddynt (65.4%), gyda chyfran sylweddol o'r rhain yn cael eu perchen yn llawn heb forgais (40.3%). Fodd bynnag, mae canran y tai sy'n berchen i bobl sy'n byw ynddynt yng Ngwynedd 2% yn is na'r cyfartaledd i Gymru, Mae'r sector rhentu preifat sef 15.4% yng Ngwynedd yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru oedd yn 14,1% yn 2011.

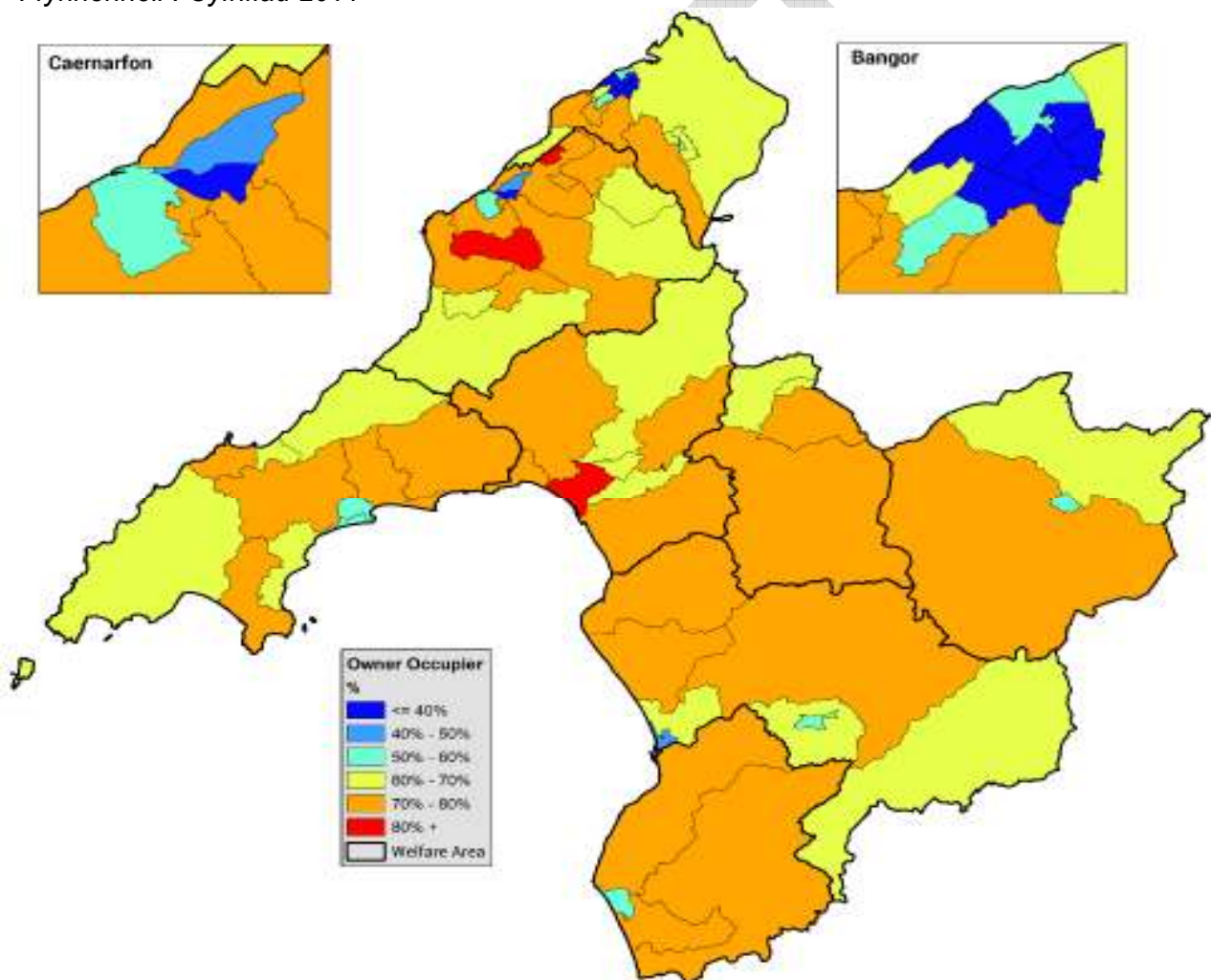
Tabl 3 - Daliadaeth yn ôl eiddo	Gwynedd		Cymru
	Nifer	%	%
Yr holl aelwydydd yn ôl daliadaeth	52,473	-	1,302,676
Sector Perchnogion Preswyl	34,324	65.4%	67.4%
<i>Perchen yn llawn</i>	21,168	40.3%	35.4%
<i>Perchen gyda morgais neu fenthyciad</i>	13,156	25.1%	32.0%
Rhanberchenogaeth Talu rhent yn rhannol a rhannu morgais yn rhannol	171	0.3%	0.3%
Sector Rhentu Preifat	8,060	15.4%	14.1%
Sector Rhentu Cymdeithasol	8,561	16.3%	16.5%
Byw Heb Dalu Rhent	1,357	2.6%	1.6%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS402EW

Perchnogaeth Breswyl

44. Perchnogaeth Breswyl yw pan brynir eiddo ar y farchnad dai agored gydag arian preifat y perchennog, fel arfer wrth ddefnyddio blaendal a morgais. Hwn yn draddodiadol yw'r ddaliadaeth y mae nifer o aelwydydd yn dymuno ei chael, ond mae'n mynd yn gynyddol anos i'r aelwyd gyffredin lwyddo i wneud hyn.
45. Dengys Map 3 isod canran o berchnogaeth tai ar draws Gwynedd ac o fewn ardaloedd llesiant. Er bod niferoedd uchaf o berchnogaeth tai i'w weld mewn brif ganolfannau gwasanaeth a manwerthu trefol Gwynedd e.e. Bangor, Caernarfon a Pwllheli; mae'r canrannau mwyaf o berchnogaeth tai i'w gweld mewn ardaloedd gwledig Gwynedd ble mae nifer anheddau'n llai.

Map 3 – Canran Perchnogaeth Breswyl yng Ngwynedd
Ffynhonnell : Cyfrifiad 2011



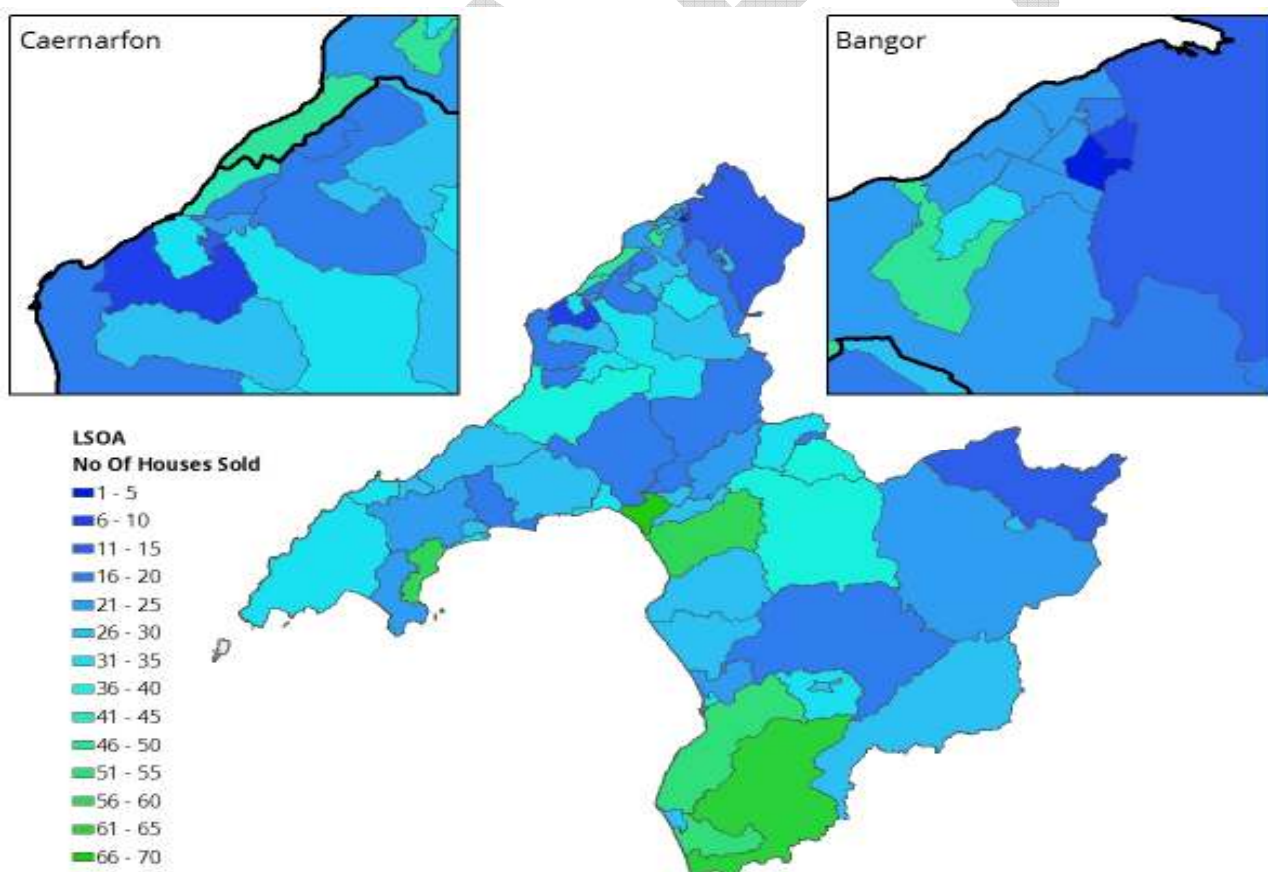
46. Mae Tabl 4 isod yn rhoi manylion nifer y mathau tai a werthwyd yng Ngwynedd yn ystod 2017 yn yr ardaloedd llesiant. Roedd gwerthiannau tai ar wahân a rhai teras yn uchel o gymharu â gwerthiannau tai pâr a fflatiau yng Ngwynedd. Nid yw'n syndod fod cyfanswm nifer y gwerthiannau tai mewn ardaloedd trefol yn parhau'n uwch na mewn ardaloedd gwledig.

Tabl 4 – Gwerthiannau Tai Gwynedd 2017		Pob Math o Dŷ	Ar Wahân	Tai Pâr	Teras	Fflat
Ardaloedd Llesiant	Bangor	353	70	113	138	32
	Caernarfon	384	135	80	161	8
	Llŷn	287	128	50	92	17
	Porthmadog	244	96	30	103	15
	Ffestiniog	101	16	16	69	0
	Dolgellau	189	76	35	61	17
	Penllyn	55	32	7	16	0
	Tywyn	168	66	28	54	20
Cyfanswm Gwynedd		1781	619	359	694	109
Cyfanswm Cymru		48,760	14521	14169	16068	4002

Ffynhonnell : Cofrestrfa Tir 2017

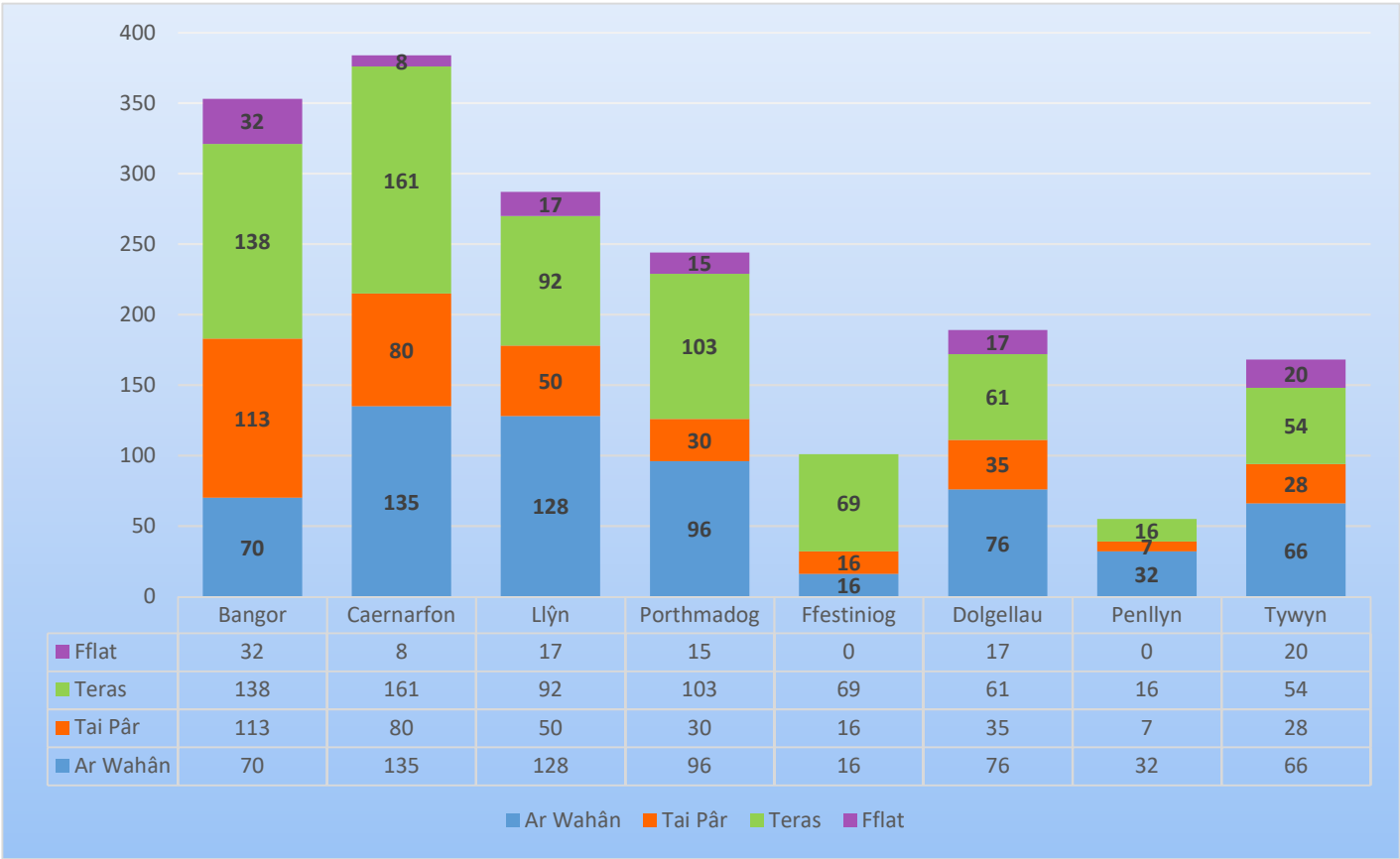
47. Mae Map 4 isod yn cynnwys manylion dosbarthiad y gwerthiannau tai hynny yn erbyn y wardiau yng Ngwynedd. Mae gan yr ardaloedd sydd wedi'u lliwio'n goch y crynodiad uchaf o werthiannau tai yn ystod 2017, a dangosir yr ardaloedd gyda'r crynodiad isaf mewn glas tywyll.

Map 4 – Map Gwres Gwerthiannau Tai Gwynedd 2017 – LSOA



48. Mae Siart 3 isod yn dangos nifer cyffredinol y gwerthiannau a math yr eiddo yng Ngwynedd yn yr ardaloedd llesiant.

Siart 3 – Gwerthiannau a Daliadaeth Eiddo Gwynedd 2017



Perchnogaeth Breswyl: Fforddiadwyedd

49. Mae fforddio perchnogaeth breswyl yng Ngwynedd yn parhau yn her i lawer o aelwydydd. Nodir yr incwm aelwydydd canolrifol a'r prisiau eiddo canolrifol ym mhob ardal o'r AMTLI yn Nhabl 5
50. Bydd cwmnïau Morgais fel arfer yn rhoi benthyg 3.5 gwaith cyfanswm eu hincwm i aelwydydd sy'n rhoi potensial morgais yn gyffredinol. Wrth gymharu'r pris tai canolrifol yn erbyn potensial morgais aelwyd mae'n bosib cyfrifo gwerth y bwlch sydd ei angen i brynu eiddo (Tabl 5). Nid yw hyn yn cynnwys blaendal nac unrhyw gynilion sydd gan yr aelwyd er bod y bwlch yn dangos faint o flaendal fydd ei angen. Mae'r ardaloedd lle mae'r gymhareb hon ar ei huchaf wedi cael eu lliwio'n goch i nodi'r ardaloedd lleiaf fforddiadwy yng Ngwynedd.

Tabl 5 – Canolrif Prisïau Tai Ardaloedd Llesiant 2017

		Canolrif			
		Incwm Aelwydydd	Pris Tai	Cymhareb	Bwlch
Ardal Llesiant	Bangor	£26,015	£150,000	5.8	£ 58,947
	Caernarfon	£26,655	£141,500	5.3	£ 48,208
	Llyn	£26,525	£195,000	7.4	£102,161
	Porthmadog	£26,787	£167,000	6.2	£ 73,245
	Ffestiniog	£20,704	£ 89,000	4.3	£ 16,534
	Dolgellau	£25,365	£142,500	5.6	£ 53,721
	Penllyn	£24,467	£155,000	6.3	£ 69,366
	Tywyn	£24,836	£142,000	5.7	£ 55,074
Gwynedd		£25,790	£150,000	5.8	£ 59,736
Cymru		£26,580	£147,500	5.5	£ 54,470
Ffynhonnell: CACi Paycheck		Bwlch rhwng Gwynedd a Chymru			£ 5,266

51. Gyda chymarebau o incwm i brisiau rhywle rhwng 4.3 and 7.4, rhaid i aelwydydd sydd eisïau prynu tŷ gyda morgais dalu blaendal mwy i leihau'r gymhareb forgais i lefelau fforddiadwy. Yn gyffredinol, mae'r gymhareb i Wynedd, sef 5.8, ychydig yn uwch na'r gymhareb i Gymru, sef 5.5.

52. Wrth werthuso aelwydydd ac incwm chwarterl isaf yn erbyn prisïau tai chwarterl isaf, mae'r eiddo rhataf y tu hwnt i'w modd. Mae'r cymarebau ar gyfer incwm a phrisïau chwarterl isaf yn uwch o gymharu â chanolrif y farchnad gydag amrediad o 6.6 – 8.5, ac maent oll yn fwy anfforddiadwy na'r cyfartaledd i Gymru fel y gwelir yn Nhabl 6 isod.

Tabl 6 - Prisïau Tai Chwarterl Isaf 2017

		Chwarterl Isaf			
		Incwm Aelwydydd	Pris Tai	Cymhareb	Bwlch
Ardal Llesiant	Bangor	£14,803	£110,000	7.4	£58,190
	Caernarfon	£15,187	£100,000	6.6	£46,846
	Llyn	£15,535	£132,500	8.5	£78,127
	Porthmadog	£15,761	£115,500	7.3	£60,337
	Ffestiniog	£12,257	£70,000	5.7	£27,099
	Dolgellau	£14,845	£115,000	7.7	£63,042
	Penllyn	£14,291	£94,500	6.6	£44,482
	Tywyn	£14,701	£106,875	7.3	£55,420
Gwynedd		£14,905	£107,000	7.2	£54,832
Cymru		£14,992	£105,000	7	£52,528
Ffynhonnell: CACi Paycheck					

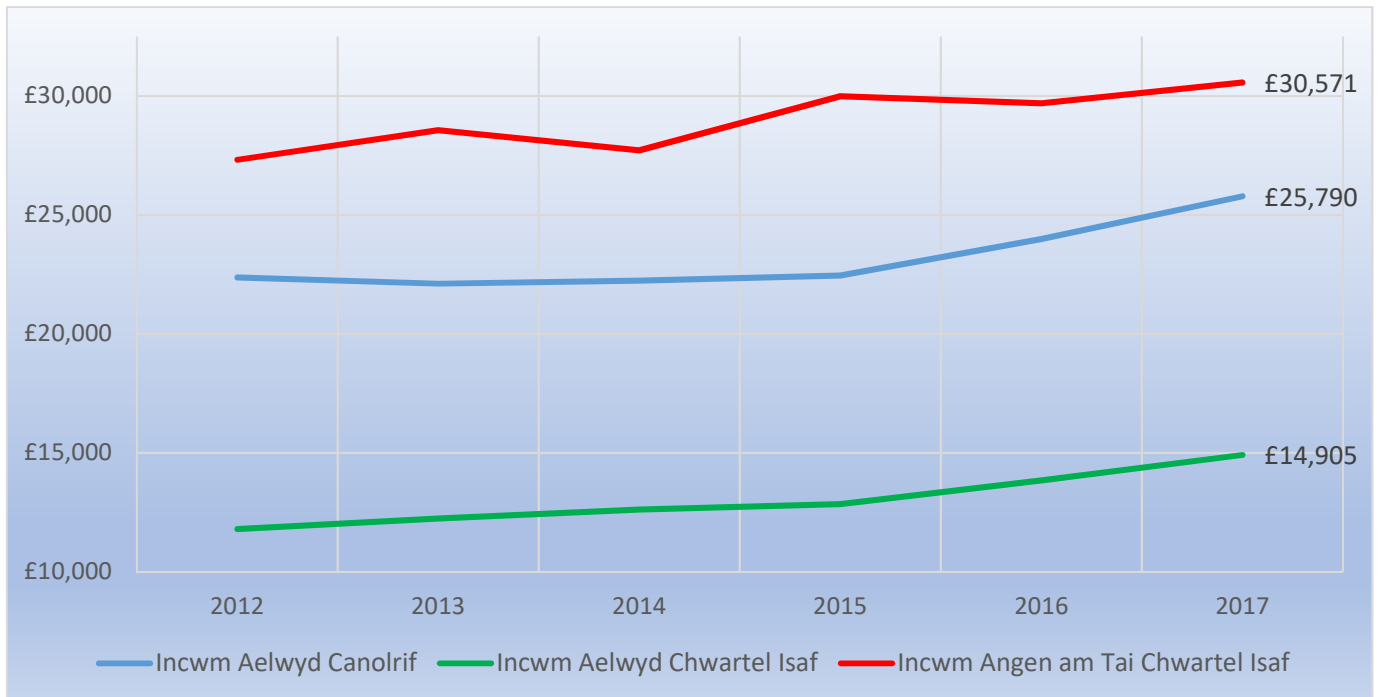
53. Er bod eiddo chwarterl isaf yn rhatach, mae hefyd ar y cyfan yn llai - eiddo un ystafell wely a/neu fflatiau wedi'u trosi, neu eiddo sydd angen ei adnewyddu. Ni allwn ragdybio fod yr eiddo llai a rhatach hyn yn darparu llety addas i bob prynwr. Gall argaeledd y math hwn o eiddo hefyd fod yn broblem mewn rhai ardaloedd.

54. Mae lefelau incwm isel yng Wynedd yn golygu bod fforddiadwydd tai yn her i mwyafrif o aelwydydd.

Mae siart 4 yn dangos yr incwm sydd angen i medru fforddio tai gwerth chwartel isaf (ar sail x3.5incwm) yng Wunedd; ai gymharu yn erbyn yr incwm canolradd a chartel isaf (heb cymryd cynilion a ecwti mewn ystyriaeth). Fedrwn gweld incwm canolradd yn £4,781 yn llai nag hynny sydd ei angen i fforddio tai pris chwartel isaf o fewn Gwynedd. Mae aelwydydd ar incwm chwartel isaf yn gweld diffyg o £15,666 yn yr incwm sydd ei angen i fforddio tai chwartel isaf.

Siart 4 – Incwm ei angen ar gyfer Pris Tai Chwartzel Isaf

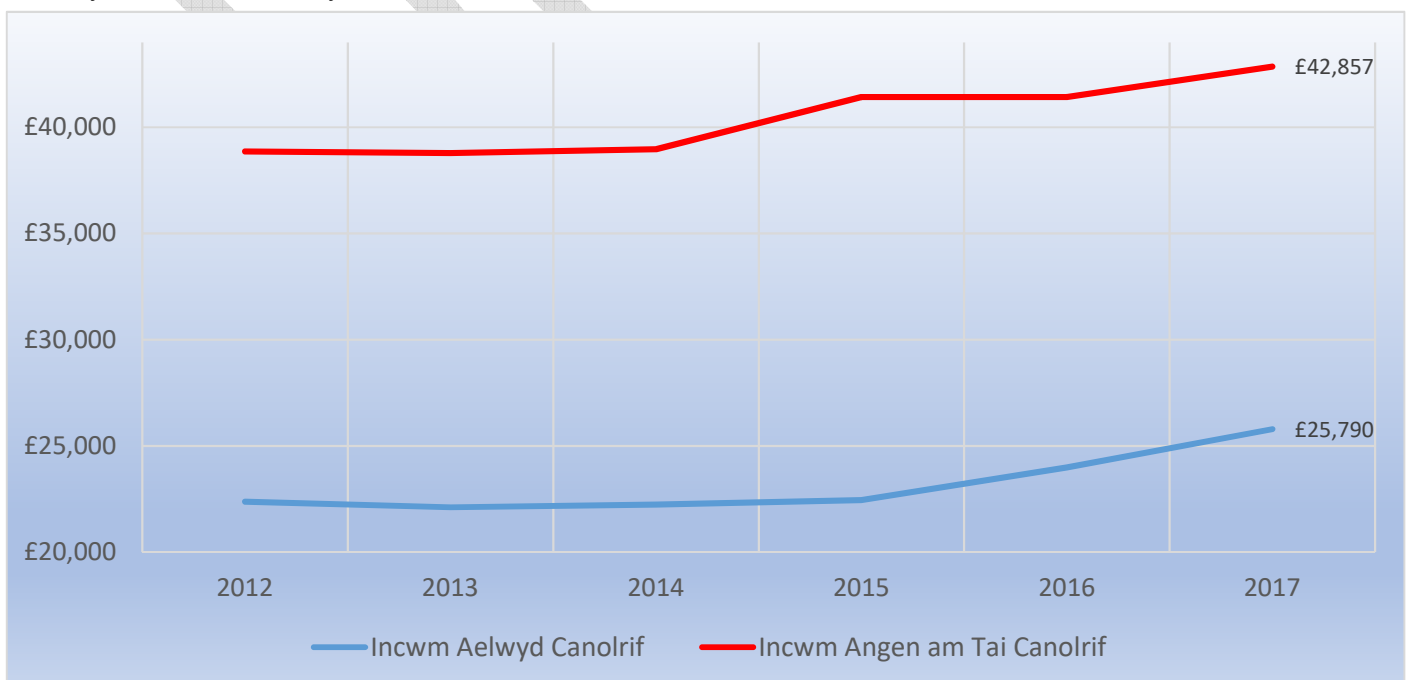
Ffynhonnell :CACi Paycheck



55. Ar sail yr un data, mae Siart 5 isod yn dangos bod diffyg o £17,067 rhwng incwm i'w angen i fforddio tai canolradd ag gwir incwm canolrif ar draws Gwynedd. O ganlyniad, tydi tai canolradd a tai chwartzel isaf ddim yn fforddiadwy i aelwydydd yng Wunedd sydd heb cynilion neu ecwti sylweddol.

Siart 5 – Yr incwm sydd ei angen ar gyfer Tai Canolrifol

Ffynhonnell : CACi Paycheck 2017



56. Mae cyfradd uchel o aelwydydd yng Ngwynedd nad ydynt yn medru fforddio tai ar y farchnad agored oherwydd prisiau canolrifol a chwartel isaf uchel. Dengys Tabl 6 nifer a chanran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad yn eu hardaloedd llesiant penodol.

Tabl 7 - Prisiau Tai a'r Aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd		Pris Tai Canolrifol	Pris Tai Chwartzel Isaf	Aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad (Nifer)	Aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad (%)
Ardal Llesiant	Bangor	£150,000	£110,000	6,769	59.8
	Caernarfon	£141,500	£100,000	7,635	53.6
	Llyn	£195,000	£132,500	6,060	69.3
	Porthmadog	£167,000	£115,500	3,489	61.6
	Ffestiniog	£89,000	£70,000	1,467	48.4
	Dolgellau	£142,500	£115,000	3,248	63.9
	Penllyn	£155,000	£94,500	1,117	55.2
	Tywyn	£142,000	£106,875	2,295	61.2
Gwynedd		£150,000	£107,000	31,803	59.0
Cymru		£147,500	£105,000	757,752	56.2
Ffynhonnell : CACi Paycheck 2017		Canran o aelwydydd gydag incwm sydd yn llai na'r incwm chwartzel isaf ei angen i fforddio tŷ cyffelyb.			

Prisiau Tai Gwynedd

57. Fel y gwelir o'r tabl isod, gwerthwyd 1,781 eiddo yng Ngwynedd yn 2017. Y pris tai canolrifol yng Ngwynedd yn 2017 oedd £150,000. Y tai ar wahân sydd â'r pris canolrifol uchaf, sef £230,000, a fflatiau/*maisonettes* yw'r math rhataf gyda phris canolrif o £107,000. Mae % y gwerthiant cyffredinol o wahanol fathau o dai yn 2017 yn dangos % uwch o dai pâr (39%) a fflatiau (20.2%) o gymharu â % cyffredinol y mathau hyn o dai yng Ngwynedd gyfan yn 22.9% a 10% yn ôl eu trefn. Er bod gwerthiant tai ar wahân ar lefel % debyg, mae tai teras ar 6.1% o gymharu â 31% o'r stoc tai cyffredinol yn perthyn i'r categori hwn
58. Mae dadansoddiad o fanylion gwerthiannau tai yn ystod 2017 gan y Gofrestrfa Tir yn cynnig cyfle i nodi canolrif a chwartzel isaf y gwahanol fathau o dai yng Ngwynedd yn nhablau 7 ac 8.

Tabl 8 - Prisiau Tai Gwynedd yn ôl math yr eiddo

Math y Tai	Nifer y Gwerthiannau	Pris Tai Canolrifol	Chwartzel Isaf
Ar wahân	619	£ 230,000	£171,500
Fflat	359	£ 107,000	£ 73,500
Tŷ Pâr	694	£ 155,000	£125,400
Teras	109	£ 111,250	£ 85,000
Ffynhonnell : Cofrestrfa Tir 2017			

Tabl 9 – Gwerthiannau a Phrisiau Tai Gwynedd

Ardal Llesiant	#Gwerthiannau	Cyfartaledd y Prisiau Tai	Pris Tai Canolrifol	Pris Tai Chwartzel Isaf
Bangor	353	£164,390	£150,000	£110,000
Caernarfon	384	£158,862	£141,500	£100,000
Llŷn	287	£240,276	£195,000	£132,500
Porthmadog	244	£190,613	£167,000	£115,500
Ffestiniog	101	£105,947	£ 89,000	£ 70,000
Dolgellau	189	£166,893	£142,500	£115,000
Penllyn	55	£193,395	£155,000	£ 94,500
Tywyn	168	£171,404	£142,000	£106,875
Ffynhonnell : Cofrestrfa Tir 2017				

Tai Canolradd Gwynedd

59. Lansiwyd cofrestr Tai Teg mewn partneriaeth rhwng cymdeithasau tai, awdurdodau lleol ac Awdurdod Parc Cenedlaethol y rhanbarth er mwyn symleiddio sut mae pobl yn gwneud cais am dŷ fforddiadwy. Mae Grŵp Cynefin yn arwain y prosiect ar ran ei bartneriaid, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a'r saith awdurdod lleol yng ngogledd Cymru.
60. Mae nifer o gynlluniau ar gael i aelwydydd sy'n gyflogedig ac yn ennill rhwng £16,000 a £45,000, gyda rhai opsiynau megis rhentu i berchnogi neu rannu perchnogaeth ar gyfer aelwydydd gydag incwm ar y cyd o hyd at £60,000.
61. Tŷ fforddiadwy yw tŷ a ddarperir am lai na gwerth y farchnad, naill ai i'w rentu neu ei brynu. Mae nifer o gynlluniau arloesol ar gael sy'n helpu pobl i brynu eu heiddo eu hunain am y tro cyntaf neu gael cartref i'w rentu. Mae mwy o wybodaeth ar gael yn www.taiteg.org.uk
62. Mae Tai Teg yn cadw cofrestr o aelwydydd sydd angen eiddo fforddiadwy. Felly, gall y gofrestr ddangos lle mae'r angen mwyaf am dai fforddiadwy, sy'n helpu awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a datblygwyr i lunio cynlluniau tai yn y dyfodol. Mae'r opsiynau a'r cynlluniau sydd ar gael wedi'u rhestru isod:
63. Fel arfer, cynigir **rhannu ecwiti** ar eiddo a brynir yn uniongyrchol gan ddatblygwr, cymdeithas tai / awdurdod lleol neu eiddo ail-law a brynwyd yn y gorffennol. Bydd angen i'r ymgeisydd gydymffurfio â meini prawf cymhwysedd yr Adran 106, e.e. cyswllt lleol. Gall y benthyciad ecwiti amrywio, a byddai angen iddynt ariannu gweddill y % gyda morgais neu gyfuniad o forgais a chynilion. Sicrheir y benthyciad ecwiti yn erbyn yr eiddo, nid oes unrhyw rent na llog yn daladwy ar y benthyciad. Ers 2012, cwblhawyd cyfanswm o 79 cynllun rhannu ecwiti yng Ngwynedd.
64. Mae **rhannu perchnogaeth** yn gynllun lle gall aelwydydd brynu cyfran o'r cartref a thalu rhent ar y gyfran arall. Gallent brynu cyfran gychwynnol rhwng 25% a 75% o werth yr eiddo maent wedi'i ddewis. Rhaid cael morgais ad-daliad ar gyfer % y gyfran ecwiti hon. Gall aelwydydd gynyddu eu cyfran yn yr eiddo ar unrhyw adeg, a byddant yn gyfrifol am gynnal a chadw'r eiddo. Cafodd y cynllun Rhannu Perchnogaeth ei ail-lansio yn 2018 gan Lywodraeth Cymru. Daeth **3** eiddo ymlaen yng Ngwynedd drwy gynlluniau blaenorol ac roeddent i gyd yn ardal llesiant Caernarfon a brynwyd drwy'r cynllun hwn.

65. Mae **rhent canolradd** yn opsiwn rhentu canolradd i bobl sydd ddim yn gallu prynu tŷ am wahanol resymau, megis dim digon o flaendal neu hanes credyd gwael. Anelwyd y cynllun at bobl mewn cyflogaeth ac sydd ddim yn hollol ddibynnol ar fudd-daliadau. Seilir rhent ar Lwfans Tai Lleol neu 80% o renti'r farchnad agored. Rhaid i ymgeiswyr ddiwallu'r meini prawf cymhwysedd a chofrestru gyda Tai Teg. Mae eiddo rhent canolradd wedi'u canolbwyntio yn bennaf yn ardaloedd llesiant Bangor (**18** uned) a Chaernarfon (**6** uned).
66. Mae **Cymorth Prynu** yn gynllun a gefnogir gan Lywodraeth Cymru ac ar gael i helpu pobl i brynu eiddo ar y farchnad agored. Gallent dalu eu benthygiad yn ôl i Grŵp Cynefin pan fydd eu hamgylchiadau'n caniatáu hynny. Bydd angen iddynt ariannu hyd at 70% o bris yr eiddo, gyda morgais, neu gyfuniad o forgais a chynilion, isafswm blaendal o 5%. Fel arfer, mae Grŵp Cynefin yn benthyg y 30% sy'n weddill. Sicrheir y benthygiad yn erbyn yr eiddo, ni fydd rhent na llog yn daladwy ar y benthygiad.
67. Yn ystod pum mlynedd diwethaf cynllun Cymorth Prynu, mae **37** ymgeisydd wedi derbyn cymorth gan y cynllun hwn. Mae Tabl 10 yn dangos dosbarthiad yr eiddo Cymorth Prynu yng Ngwynedd ers 2012

Tabl 10 – Eiddo Cymorth Prynu			
Bangor	4	Llŷn	0
Caernarfon	18	Penllyn	3
Dolgellau	0	Porthmadog	3
Ffestiniog	1	Tywyn	3
Ffynhonnell – Tai Teg 2018			

68. Mae **Rhentu i Brynu** yn gynllun lle fydd pobl yn gallu prynu'r tŷ maent yn ei rentu a gallent gynilo cyfandaliad i'w gyfrannu at flaendal morgais tra maent yn rhentu eu cartref. Yn y lle cyntaf, byddant yn rhentu eu cartref, a gallent gael 25% o'r rhent a dalwyd ganddynt dros gyfnod y denantiaeth, a 50% o'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo (os oes cynnydd) yn ystod y cyfnod maent yn rhentu'r eiddo – i'w ddefnyddio fel blaendal i gyfrannu at brynu'r eiddo. Bydd eu cytundeb gyda chynllun Rhentu i Brynu Cymru yn parhau am bum mlynedd. Gallent wneud cais i brynu eu cartref ar unrhyw adeg rhwng diwedd yr ail flwyddyn a diwedd y cytundeb.
69. **Lleiniau Hunan Adeiladu A106** yw cynllun lle mae llain o dir ar gael gan y Cyngor i dirfeddiannwr adeiladu eiddo fforddiadwy. Rhaid i'r sawl sy'n adeiladu'r eiddo ddiwallu'r meini prawf cymhwysedd, a bydd yn gyfrifol am holl gostau dylunio ac adeiladu'r tŷ.
70. **Eiddo A106 wedi eu Disgowntio** – Dyma gynllun lle mae datblygwr yn adeiladu tai ac yn eu gwerthu am bris gostyngol sy'n llai na'r farchnad agored. Cytunir ar % y disgownt yn ystod y broses gynllunio. Bydd angen i'r ymgeisydd gydymffurfio â'r meini prawf cymhwysedd a amlinellir yn yr Adran 106, e.e. cyswllt lleol. Fel arfer, mae angen blaendal o 10% i 20% (yn amodol ar ofynion benthyciwr y morgais).

71. Yn y **sector rhentu preifat** (SRP), mae aelwyd yn rhentu eiddo gan berchennog preifat. Pennir y rhenti gan y farchnad agored. Mae cyfran yr aelwydydd sy'n byw yn y ddaliadaeth hon wedi cynyddu ers Cyfrifiad 2001, fel y gwelir yn nhabl 11 ond mae'n parhau i fod yn is na'r cyfartaledd yng Nghymru.

Tabl 11 – Daliadaethau Rhentu Preifat yng Ngwynedd	Nifer	% o stoc Gwynedd	% o stoc Cymru
Sector Rhentu Preifat Cyfrifiad 2001	4,927	10.0	7.4
Sector Rhentu Preifat Cyfrifiad 2011	8,060	15.4	14.1
Stats Cymru Amcangyfrif o Stoc Anheddau 2016-17 – Wedi'u Rhentu'n Breifat	10,040	16.2	14.33%
<i>Ffynhonnell: Cyfrifiad a Stats Cymru</i>			

72. Ceir amcangyfrif o 10,040 o anheddau yn y sector rhentu preifat yng Ngwynedd. Mae aelwydydd sydd ddim yn gallu fforddio prynu, neu sy'n methu â diwallu'r meini prawf benthyca llym a roddwyd yn eu lle gan fanciau yn dilyn cwymp ariannol 2007, yn troi fwyfwy at y sector preifat er mwyn rhentu sy'n cynyddu'r galw yn y sector hwn.

73. Gallai newidiadau diweddar mewn trethi a rheoliadau, megis Rhentu Doeth Cymru, wanhau'r gyfradd y mae eiddo â pherchnogaeth breifat yn cael eu trosi o fod yn eiddo â pherchnogaeth breifat i fod ar osod. Bydd eiddo o'r fath angen diwallu meini prawf ychwanegol o ran effeithlonrwydd ynni.

74. Mae'r SRP yn darparu amrywiaeth o opsiynau tai ac yn galluogi symudedd o fewn y farchnad. Mae hyblygrwydd rhentu yn hytrach na bod yn berchen ar eiddo o fantais i aelwydydd sydd angen symud yn aml, e.e. ar gyfer cyflogaeth. Fodd bynnag, efallai bod gan y sector anfanteision sylweddol i denantiaid. Caiff tenantiaeth tymor sefydlog safonol o chwe mis ei hystyried yn anniogel. Mae'n gyffredin i bob tenantiaeth gynnwys costau ymlaen llaw ychwanegol: blaendaliadau a ffioedd asiantaeth, a hefyd, mae rhenti preifat yn ddrud. Mae rhenti preifat yn llawer uwch na rhenti cymdeithasol a byddant yn aml yn fwy nag ad-daliadau morgais.

75. Mae rhwystrau yn wynebu rhai darpar denantiaid preifat. Efallai y bydd darpar denantiaid angen pasio gwiriadau cyfeiriad credyd; dangos tystiolaeth o lefelau incwm; darparu geirdd a hanes taliadau rhent. Efallai y bydd pobl â phlant, ag anifeiliaid anwes, sy'n ysmegu, sydd o dan 25 neu dros 65 oed, yn dod ar draws landlordiaid sy'n anfodlon rhentu iddynt. Ceir tystiolaeth bod rhai darpar denantiaid yn wynebu gwahaniaethu oherwydd eu bod yn anabl neu o grŵp lleiafrif ethnig.

76. Pobl sy'n hawlio budd-daliadau sy'n wynebu'r prif rwystr i'r SRP. Noda arolygon diweddar a gynhaliwyd gan y diwydiant bod cyfran y landlordiaid sy'n gwrthod derbyn tenantiaid newydd sy'n derbyn Credyd Cynhwysol mor isel ag 20% (*National Landlords Association*) neu hyd yn oed 13% (*Residential Landlords Association*). Gall landlordiaid weithredu polisïau sy'n gwahaniaethu yn erbyn pobl sy'n derbyn budd-daliadau yn rhwydd oherwydd bod y galw am eiddo ar rent mor uchel. Mae benthycwyr morgais ac yswirwyr hefyd yn gosod cyfyngiadau ar rentu eiddo i bobl sy'n derbyn budd-daliadau.

77. Galluogodd Deddf Tai (Cymru) 2014 i Awdurdodau Lleol ailgartrefu aelwydydd digartref mewn tai rhent preifat, cyn belled eu bod yn addas. Cyn hynny, gallai aelwydydd digartref fynnu cael eu hailgartrefu mewn tai cymdeithasol, er gwaethaf amser aros eithriadol o hir mewn llety dros dro.

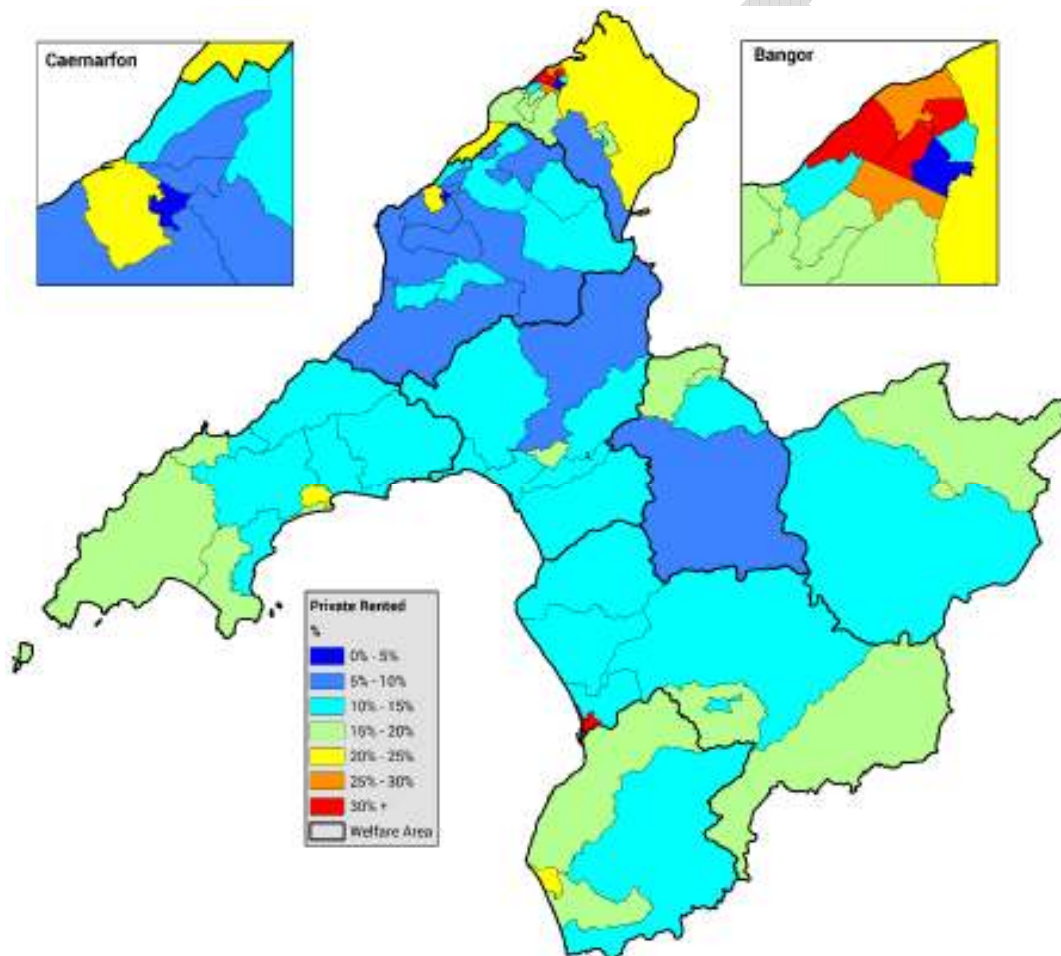
78. Fodd bynnag, rheswm cyffredin dros ddigartrefedd yw terfynu tenantiaeth breifat oherwydd ôl-ddyledion rhent neu achosion parhaus o dalu rhent yn hwyr. Gan fod incwm yn cynyddu ar gyfradd

is na rhenti, mae dod o hyd i opsiynau fforddiadwy ar gyfer aelwydydd ar incwm is yn fwyfwy anodd. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer rhywun sengl dan 35 oed sy'n hawlio budd-daliadau, a theuluoedd sydd angen 4 ystafell wely neu fwy. Efallai na fydd llefydd gwag fforddiadwy yn diwallu safonau maint na ffisegol, na'r ystod eang o ofynion addasrwydd ar gyfer yr aelwyd dan sylw.

79. Mae Cyfrifiad 2011 yn cadarnhau bod 8060 (15.4%) o aelwydydd yn byw yn y sector rhentu preifat yng Ngwynedd; mae hyn yn is na'r ffigwr cenedlaethol ar gyfer Cymru a Lloegr, sef 16.7%, ond yn fwy na'r 14% o aelwydydd sy'n byw yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.

80. Yn seiliedig ar Gyfrifiad 2011, dengys Map 5 isod ym mha ardaloedd yng Ngwynedd y mae'r crynodiad mwyaf o anheddau rhentu preifat.

Map 5 – Sector Rhentu Preifat Gwynedd
Ffynhonnell : Cyfrifiad 2011



81. Mae'r wardiau lle mae'r SRP yn chwarae'r rôl fwyaf allweddol o ran cyfran o'r stoc wedi'u ffocysu o gwmpas y prif drefi, ac yn ddiau, mae'r rhai mwyaf o amgylch Bangor oherwydd effaith y Brifysgol a llety ar rent i fyfyrwyr, ond hefyd Caernarfon, Blaenau Ffestiniog, Abermaw a Thywyn. Ceir crynodiad hefyd tuag at benrhyn gorllewinol Bae Caernarfon a Bae Ceredigion, mae'r lefelau yn gymharol isel mewn mannau eraill.

82. Fodd bynnag, mae argaeledd tai rhent preifat mewn ambell ardal wledig yn gyfyngedig iawn. O ganlyniad gall eiddo mewn perchnogaeth breifat fynnu mwy o adenillion fel cartrefi gwyliau, neu gael

eu defnyddio fel ail gartrefi sy'n golygu y bydd llai ohonynt ar gael i'w gosod fel unedau preswyl a lefel trosiant yn isel.

83. Dros y tair blynedd diwethaf, mae rhenti wedi cynyddu'n raddol o ganlyniad i'r galw cynyddol am lety ar rent ac effaith y cynllun rhentu doeth (cofrestrriad landlord) sydd wedi gwella ansawdd yr eiddo a ddaw ar y farchnad.

84. Nid yw hon yn farchnad fforddiadwy iawn; mae cyfrannau isel iawn o eiddo o fewn lefelau Lwfansau Tai Lleol (LTLI) (cyfartaledd o 4.9% rhwng 2014 – 2016), er bod rhai yn debygol o fod ar lefelau rhent fymryn yn fwy na lefelau lwfans tai lleol, gan fod landlordiaid yn codi rhwng 10 – 20% yn fwy na lefelau LTLI gan wybod y bydd aelwydydd yn dod o hyd i'r rhent ychwanegol drwy ddulliau eraill. Dengys Tabl 12 isod sut mae cyfartaledd, canolrif a chwarterl isaf rhenti yng Ngwynedd yn fwy na'r lwfansau tai a ddarperir yng ngogledd-orllewin Cymru neu dde Gwynedd.

Tabl 12 – Rhenti Sector Preifat a Lwfans Tai

Math o Lety	Rhent Sector Preifat 2017 (£)			Lwfans Tai Lleol - Gwynedd* (£)			Diffyg rhwng y ddau (RSP – LTLI)
	Cyfartaledd	Canolrif	Chwarterl Isaf	Gogledd Orllewin	De	Cyfartaledd	
Ystafell mewn Tŷ a Rennir	373.31	368.33	338	252.67	243.5	248.08	125.23
1 Ystafell Wely	394.05	375	325	310.51	288.33	299.42	94.63
2 Ystafell Wely	472.6	450.02	395	397.56	350.25	373.90	98.70
3 Ystafell Wely	575.69	550	475.02	480.09	425.3	452.69	123.00
4 Ystafell Wely	704.73	637.5	526.25	579.7	495.35	537.52	167.21
Ffynonellau: Rhent Sector Preifat – Stats Cymru a Lwfans Tai - Cyngor Gwynedd				*cyfraddau wythnosol wedi'u cyfuno yn ffigyrau mis calendr		Diffyg ar gyfartaledd	121.75

Tai amlfeddiannaeth

85. Gelwir anheddau sy'n cynnwys mwy nag un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth (TA). Mae'r dosbarthiad hwn yn cynnwys ystod eang o fathau o dai preifat o dai traddodiadol i deuluoedd yn cael eu rhannu gan fyfyrwyr i eiddo mawr wedi'u hymrannu i greu sawl fflat bach.

86. Cyflwynodd Deddf Tai 2004 drwyddedu gorfodol i bob TA gyda thri llawr neu fwy, sydd â phump neu fwy o bobl yn llunio dwy aelwyd neu fwy, ac yn rhannu o leiaf un cyfleuster sylfaenol (ystafell ymolchi, toiled neu gegin). Mae Adran 56 Deddf Tai 2004 hefyd yn darparu pwerau dewisol i Awdurdodau Lleol ddynodi mannau yn eu hardaloedd lle pennir ganddynt fod cyfran allweddol o TA yn yr ardal ddim yn cael eu rheoli'n ddigonol sy'n achosi problemau. Mae Cyngor Gwynedd wedi defnyddio'r pwerau hyn ac wedi dynodi Cynllun Trwyddedu Ychwanegol sirol i reoli TA drwy'r ardal.

87. Nid yw mwyafrif y trefniadau tenantiaeth a rennir yn dod i sylw'r Awdurdod oherwydd bod ganddynt lai na phum person. Fodd bynnag, ym mis Chwefror 2016, crëwyd Dosbarth Defnydd C4 newydd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2016, oedd yn ymdrin â TA oedd yn cael eu meddiannu gan 3 i 6 pherson. Yn gyffredinol, mae Dosbarth C4 yn ymdrin â thai neu fflatiau a rennir sydd wedi'u meddiannu gan 3 i 6 unigolyn nad ydynt yn perthyn, sy'n rhannu'r un mwynderau. Mae hyn yn galluogi i Awdurdodau reoli ardaloedd sy'n destun

dwyseddau uwch o TA e.e. ardaloedd llety myfyrwyr, gyda pherchnogion eiddo o'r fath yn gorfod gwneud cais i newid defnydd o annedd preswyl i TA.

88. Mae 1,120 o TA hysbys ledled Gwynedd, fodd bynnag, mae'n debyg bod cynifer â 1,400 o TA. Fel arfer, mae eiddo TA yn cael eu rhentu'n breifat, ac maent yn ffurfio cyfran allweddol o'r stoc mewn ardaloedd penodol megis Bangor lle ceir crynodiad uchel o boblogaeth myfyrwyr. Dengys Tabl 13 y nifer o TA sydd wedi'u cofrestru yng Ngwynedd.

Tabl 13 – Tai amlfeddiannaeth (TA) Rhagfyr 2017	Gwynedd	Cymru
Amcangyfrif o'r holl TA yn Ardal yr Awdurdod	1,400	18,174
¹ TA Trwyddedig	940	
Bangor	87%	
Caernarfon	3%	
Llŷn	4%	
Porthmadog	2%	
Ffestiniog	1%	
Bala	1%	
Dolgellau	1%	
Tywyn	1%	
Ffynhonnell – Stats Cymru, Llywodraeth Cymru		
¹ Gwasanaeth Tai Preifat Cyngor Gwynedd		

Rhenti Sector Preifat

89. Mae'n anodd iawn dod o hyd i wybodaeth ynglŷn â chostau rhenti preifat a cheir cyfyngiadau llym gyda'r data sydd ar gael ar hyn o bryd. Mae Swyddogion Rhenti Cymru (rhan o Adran Bolisi Tai Llywodraeth Cymru) yn cynhyrchu ffigyrau blynyddol ar lefel awdurdod unedol. Cyflwynir y rhain isod fel yr unig ddata sydd ar gael am renti preifat yng Ngwynedd ar hyn o bryd. Credir bod cyfran uchel o eiddo yn cael eu gosod yn lleol drwy argymhellion personol ac nid ydynt yn cynnwys asiantau gosod. Dylid nodi bod:

- **maint sampl** – yn ymdrin â llai na 1/5 o'r nifer a nodwyd yng Nghyfrifiad 2011 fel unedau rhent preifat gan landlord neu asiant gosod. Mae'r sampl hwn yn rhy fach i gynnwys data lefel UA ynglŷn â phobl yn rhentu fflatiau stiwdio/un ystafell neu ystafelloedd mewn tŷ a rennir.
- **gwahardd tenantiaid sy'n gymwys am fudd-dal tai** – nid yw'r data yn cynnwys y bobl hynny sy'n talu rhent sy'n cynnwys elfen o fudd-dal tai, ac felly, mae'r canlyniadau yn cael eu hystumio oddi wrth ben isaf y farchnad rhentu.
- **tangynrychiolaeth rhai mathau o landlordiaid** – yn tueddu i gasglu data yn bennaf gan landlordiaid mwy ac asiantau gosod, a chan rai sy'n cydymffurfio â dulliau monitro neu reoliadau swyddogol. Felly, mae'r sampl yn eithrio sawl landlord bach, a'r rhai sy'n osgoi cyswllt â chyrrff statudol.
- **gwall modelu** – ystyrir y modd mae'r data yn cael ei foddelu o fewn y sampl hefyd yn wallus, oherwydd ei fod yn dal gwerthoedd rhenti'r rhai na ymatebodd ar lefel y llynedd, ac felly, mae'n tueddu i danbrizio lefelau rhent, a'r newid dros amser yn enwedig.
- **mesur mwy na rhent yn unig** – nid yw'r data yn gwahaniaethu rhwng rhenti ar gyfer eiddo wedi'u dodrefnu/heb eu dodrefnu, na p'un a yw biliau cyfleustodau a threth cyngor wedi'u cynnwys/heb eu cynnwys. Mae hyn yn gwneud cymariaethau dros amser neu rhwng

ardaloedd yn broblematic.

90. Dengys Tabl 14 lefelau rhent misol yn 2017 yng Ngwynedd yn unol â math/maint yr eiddo gyda chymhariaeth yn erbyn canolrif Cymru.

Tabl 14 – Lefelau Rhent Misol 2017	Gwynedd				Cymru
	Maint y Sampl	Canolrif Rhent	Chwartel Isaf Rhent	Chwartel Uchaf	Canolrif
Tŷ a Rennir	780	£ 368.33	£ 338.00	£ 411.67	£325.00
1 Ystafell Wely	314	£ 375.00	£ 325.00	£ 446.28	£425.00
2 Ystafell Wely	861	£ 450.02	£ 395.00	£ 550.00	£500.00
3 Ystafell Wely	637	£ 550.00	£ 475.02	£ 650.00	£550.00
4 Ystafell Wely	137	£ 637.50	£ 526.25	£ 800.00	£750.00
Ffynhonnell : Stats Cymru, Llywodraeth Cymru					

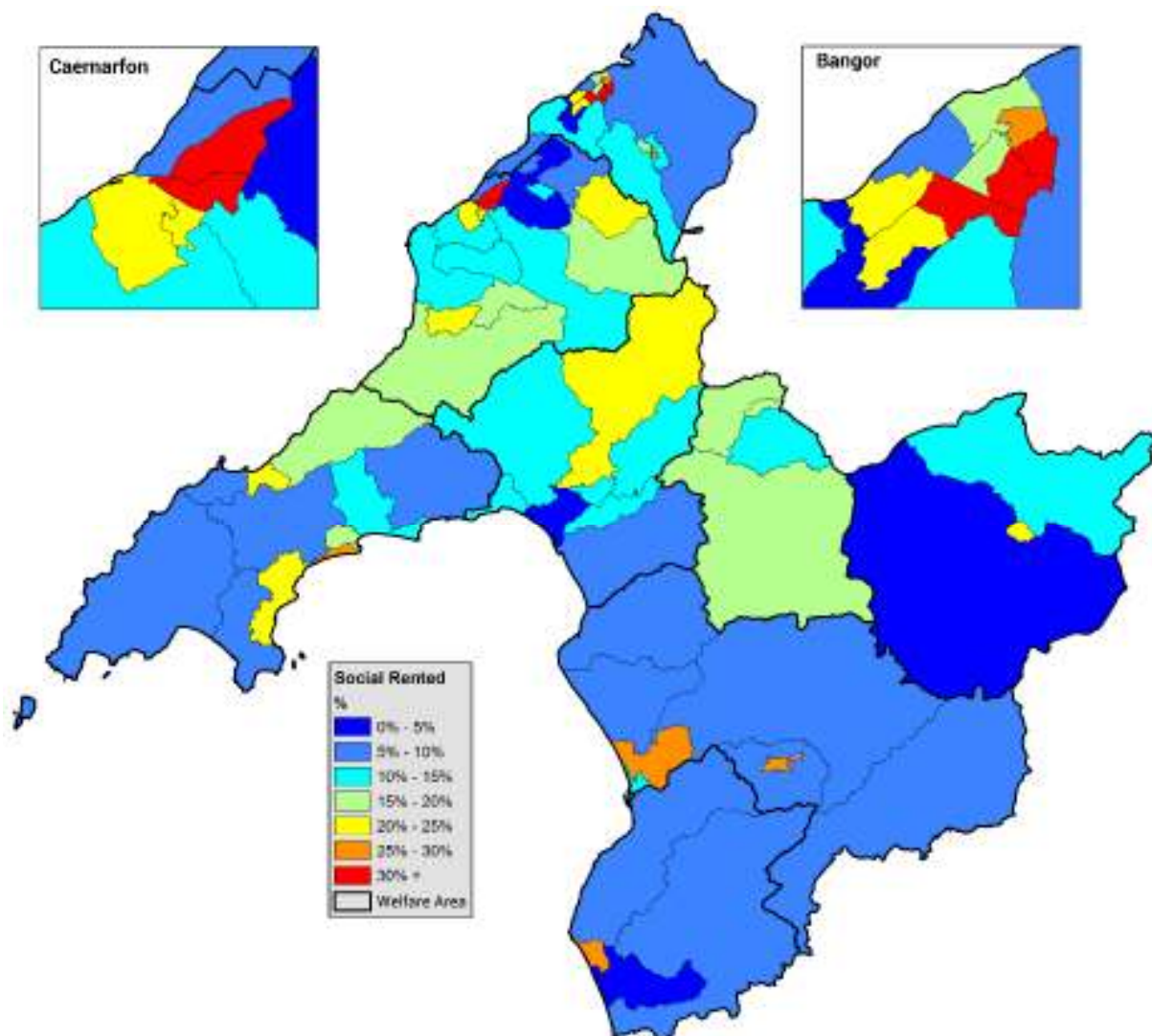
91. Er gwaethaf y pwyntiau a wnaed uchod mewn perthynas ag ansawdd y data, byddai'n ymddangos bod rhentu eiddo gyda rhwng 1 a 3 ystafell wely yng Ngwynedd naill ai'n rhatach neu'n cyd-fynd â chanolrif lefelau rhent Cymru. Mae'n debygol bod lefel uchel o lefelau rhentu tai a rennir a welir yng Ngwynedd yn adlewyrchu effaith Prifysgol Bangor ar TA a gaiff eu rhentu ym Mangor.
92. Mae canolrif rhent uwch yng Ngwynedd ar gyfer tai a rennir yn dangos marchnad TA gref a gaiff ei chefnogi gan farchnad llety myfyrwyr ym Mangor.

Tai cymdeithasol

93. Yn y sector rhentu cymdeithasol, gall aelwyd wneud cais i landlord cymdeithasol cofrestredig (LCC) am dŷ. Caiff eiddo LCC ei ddynodi'n llym yn unol â pholisi dynodi sefydledig, gan flaenoriaethu angen ymgeiswyr sydd wedi cofrestru ar Gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd.
94. Mae Cyngor Gwynedd a phob LCC yn ardal yr Awdurdod (Tai Gogledd Cymru, Grŵp Cynefin a Chartrefi Cymunedol Gwynedd) wedi cytuno i sefydlu Partneriaeth Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd i ddatblygu a chynnal cofrestr tai cyffredin o aelwydydd sydd angen tai cymdeithasol. Pwrpas y Bartneriaeth yw cael cofrestr tai cyffredin gyda chynllun dyrannu cyffredin cysylltiol, a gefnogir drwy ddarparu gwybodaeth fwy effeithiol ac amserol ynghyd â chynghor i ymgeiswyr. Mae'r dull hwn yn golygu:
- un pwynt mynediad ar gyfer tai cymdeithasol yng Ngwynedd
 - un cynllun dyrannu sy'n hawdd i'w ddeall ar gyfer pob tŷ gosod cymdeithasol yng Ngwynedd
 - ymgeiswyr yn gallu gwneud dewisiadau gwybodus ynglŷn â'r opsiynau tai sydd ar gael iddynt er mwyn diwallu eu hanghenion.
 - dyrannu ein stoc tai cymdeithasol mewn modd teg, tryloyw, cyson a hygyrch.
95. Mae lefelau rhent yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru. Mae'r Awdurdod Lleol yn monitro ymlyniad at bolisi cytunedig. Dim ond aelwydydd yr ystyrir bod ganddynt angen presennol am dai, ac yn gallu fforddio tenantiaeth, a gaiff eu hystyried am ddyraniadau. Efallai y bydd aelwydydd gyda hanes o ymddygiad gwrth-gymdeithasol neu ymddygiad troseddol yn ymwneud â thenantiaeth, yn cael eu heithrio (yn amodol ar adolygiad). Ni fydd y rhai â digon o adnoddau i brynu eiddo ar gyfer eu hanghenion yn derbyn blaenoriaeth.

96. Dengys Map 6 ganran y tai cymdeithasol (yn unol â Chyfrifiad 2011) ar draws ardal awdurdod Gwynedd.

Map 6 – Sector Rhentu Cymdeithasol Gwynedd
Ffynhonnell – Cyfrifiad 2011



97. Gallwn weld fod crynodiad uchaf o dai cymdeithasol ym mhrif ardaloedd aneddiadau Gwynedd e.e. ym Mangor a Chaernarfon yn ogystal â'r prif drefi yn yr ardaloedd gwledig. Yn groes i'r canran uchel o berchnogion preswyl i'w weld mewn ardaloedd gwledig Gwynedd, mae'r canran o dai cymdeithasol ar ei isaf mewn ardaloedd gwledig.
98. Mae Tabl 15 yn manylu ar y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n gweithredu yng Ngwynedd. Mae bron i dri chwarter (73.1%) o'r holl stoc tai yn cael ei rheoli gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG), cymdeithas tai a sefydlwyd pan drosglwyddodd Cyngor Gwynedd ei stoc tai cymdeithasol yn 2010.

Tabl 15 – Darparwyr Stoc Tai Cymdeithasol Pob Math o Eiddo	Nifer	%
Cyfanswm Stoc	8574	

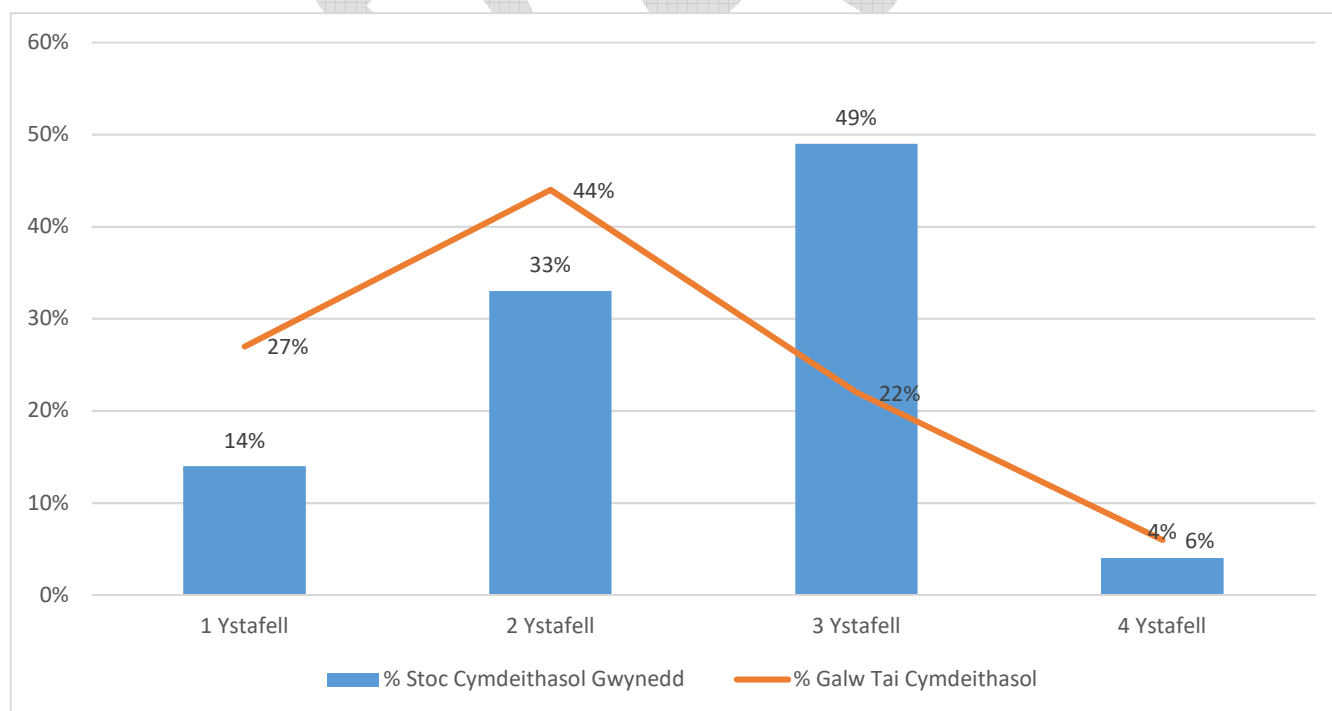
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	6268	73.1%
Grŵp Cynefin	1464	17.1%
Tai Gogledd Cymru	842	9.8%
Ffynhonnell: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig 2018		

99. Mae Tabl 16 yn manylu ar nifer yr ystafelloedd gwely yn y stoc tai cymdeithasol ar draws Gwynedd. Mae gan ychydig dros hanner y stoc (53%) o leiaf tair ystafell wely neu fwy, sydd fymryn yn uwch na ffigwr Cymru gyfan o 47%. 14% o stoc yn unig sydd ag un ystafell wely (yn is na chanran Cymru o 18%), sy'n cyfyngu cyfleoedd i denantiaid symud i eiddo llai os cânt eu heffeithio gan gapiau ar fudd-daliadau oherwydd tan-feddiannaeth yn eu llety presennol (yr hyn a elwir yn 'dreth ystafell wely').

Tabl 16 – Stoc Tai Cymdeithasol fesul nifer yr ystafelloedd gwely	Gwynedd		Cymru	Angen a nodwyd
	Nifer	%	%	%
Un ystafell wely	1237	14%	18	27%
Dwy ystafell wely	2843	33%	36	44%
Tair ystafell wely	4170	49%	44	22%
Pedair ystafell wely neu fwy	314	4%	2	6%
Ffynhonnell : Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Stats Cymru				

100. Wrth ddefnyddio data ar gael yn nhabl 16, mae'n bosib gweld gwahaniaeth rhwng cyflenwad o dai cymdeithasol yn erbyn yr angen yn unol â'r rhestr aros yn siart X. Gellir gweld bod galw am unedau 1 neu 2 stafell gwely un uwch o gymharu â lefel y cyflenwad stoc sydd ar gael

Siart 6 – Cyflenwad a Galw am Tai Cymdeithasol



Rhenti Tai Cymdeithasol

101. Mae Llywodraeth Cymru yn casglu data gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol ynglŷn

â chost tai cymdeithasol, ac mae tablau 17 ac 18 yn cymharu lefelau rhenti wythnosol yng Ngwynedd gyda chyfartaledd Cymru.

102. Ers y llynedd, mae rhenti wedi codi ar yr un gyfradd â'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae gan fwyafrif y mathau o lety a'r mathau o anheddau yng Ngwynedd lefelau rhent wythnosol uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (mae rhenti ar gyfer 'tai eraill â chymorth' a fflatiau un ystafell yn is na lefelau Cymru gyfan). Gwelwyd y cynnydd mwyaf y llynedd mewn rhenti tai gofal ychwanegol a fflatiau un ystafell hunangynhwysol, gyda chynnydd o bron i 4.8% a 5.1%, yn y drefn honno.

Tabl 17 – Cyfartaledd Lefelau Rhenti Wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhwysol 2017/18	Gwynedd			Cymru		
	2018/19	Newid Ers 2017/18		2018/19	Newid Ers 2017/18	
	£	£	%	£	£	%
Pob annedd hunangynhwysol	89.48	3.67	4.3%	90.46	4.31	5.0%
Fesul math o lety						
Anghenion cyffredinol	90.85	3.68	4.3%	91.01	4.39	5.1%
Gwarchod	80.17	3.19	4.1%	83.3	3.61	4.5%
Eraill â chymorth	79.97	2.23	2.3%	93.26	3.81	4.3%
Gofal Ychwanegol	73.26	5.51	4.8%	136.21	5.21	4.0%
				Fesul math o annedd		
Tai	92.51	3.78	4.3%	94.57	4.69	5.2%
Fflatiau	80.41	3.35	4.3%	83.06	3.65	4.6%
Fflatiau Un Ystafell Hunangynhwysol	79.94	3.89	5.1%	78.22	4.04	5.4%
Ffynhonnell: stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru						

103. Dengys Tabl 18 isod y newidiadau mewn lefelau rhent rhwng 2017/18 a 2018/19 o fewn tai cymdeithasol fesul nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo. Gwelwn fod rhent cymdeithasol yng Ngwynedd wedi cynyddu ar gyfartaledd o 4.3% o'r flwyddyn flaenorol. Cynyddodd cyfartaledd cenedlaethol Cymru i 5.1% sy'n fwy na chynnydd cyffredinol Gwynedd.

Tabl 18 – Lefelau rhent fesul nifer yr ystafelloedd gwely (anheddau anghenion cyffredinol) 2018/19	Gwynedd			Cymru		
	2018/19	Newid Ers 17/18		2018/19	Newid Ers 17/18	
		£	%		£	%
Pob annedd anghenion cyffredinol	89.29	3.68	4.3%	91.01	4.39	5.1%
Un ystafell wely	72.68	2.93	4.2%	78.41	3.61	4.8%
Dwy ystafell wely	85.47	3.49	4.3%	88.28	4.28	5.1%
Tair ystafell wely	93.59	3.9	4.3%	97.06	4.87	5.3%
Pedair ystafell wely	105.36	4.27	4.2%	111.94	5.4	5.1%
Pum ystafell wely	118.54	1.26	1.1%	132.15	4.48	3.5%
Ffynhonnell: casgliad data stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru						

Cyflenwi tai cymdeithasol newydd

104. Mae cyfrifiad Cofrestr Tai Cymdeithasol Cyffredin Gwynedd a'r AMTLI yn dangos fod yr angen am dai cymdeithasol yn tyfu, ac o ganlyniad, nid yw'r sector yn diwallu anghenion pobl Gwynedd. Daw'r rhan fwyaf o ddatblygiadau tai cymdeithasol newydd drwy raglen Grant Tai Cymdeithasol (GTC), a ariennir gan Lywodraeth Cymru i ddarparu tai cymdeithasol a fforddiadwy newydd er mwyn diwallu'r targed o 20,000 o dai fforddiadwy. Fel arfer, dyraniad Gwynedd oedd grant £1.4 miliwn y flwyddyn, sydd wedi darparu oddeutu 50 o unedau bob blwyddyn. Gwelodd ambell flwyddyn gynnydd mawr yn yr unedau a ddarparwyd oherwydd bod unedau gofal ychwanegol mawr wedi'u cwblhau yng Ngwynedd.
105. Dengys Tabl 19 nifer yr unedau tai cymdeithasol a adeiladwyd a'u dwyn i mewn i'r stoc tai cymdeithasol dan reolaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ardal Gwynedd neu wedi cwblhau gyda'r Grant Tai Cymdeithasol. Fel arfer, cwblheir unedau tai cymdeithasol yn ystod y flwyddyn ar ôl iddynt dderbyn arian drwy'r Grant Tai Cymdeithasol. Mae darparu tai cymdeithasol newydd yn dibynnu os oes cefnogaeth ariannol ar gael gan Lywodraeth Cymru ac ar allu'r sector LCC yng Ngwynedd i ddod â chynlluniau tai gerbron i gael eu datblygu.

Tabl 19 – Unedau Tai Cymdeithasol Gwblhawyd yng Ngwynedd	Blwyddyn	Unedau a Gwblhawyd
	2014/15	144*
	2015/16	48
	2016/17	54
	2017/18	52
	2018/19	86

Ffynhonnell : Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd
 *Lwfans Gofal Ychwanegol

Cymharu lefelau Rhent Preifat a Chymdeithasol.

106. Mae lefelau rhent Preifat a Chymdeithasol yn amrywio ar draws Gwynedd. Mae Tabl 20 - 22 yn cymharu canolrif presennol costau SRP gyda Lwfansau Tai Lleol (LTLI) yng Ngwynedd a chostau rhenti cymdeithasol. Mae'r bwlch rhwng cost SRP a LTLI a rhenti cymdeithasol yn sylweddol, yn enwedig mewn perthynas ag eiddo mwy. Mae rhenti nad ydynt yn fforddiadwy yn y sector preifat yn arwain at fwy o alw am dai cymdeithasol.

Tabl 20 – Cymharu Rhenti Misol yng Ngogledd Orllewin Cymru 2016			
	Sector Rhenti Preifat (canolrif)	LTLI (Gogledd Orllewin Cymru)	Diffyg rhwng SRP a LTLI
1 ystafell wely	£375.00	310.51	64.49
2 ystafell wely	£450.02	397.56	52.46
3 ystafell wely	£550.00	480.09	69.91
4 ystafell wely	£637.50	579.7	57.80

Ffynhonnell : Stats Cymru

Tabl 21 – Cymharu Rhenti Misol yn Ne Gwynedd 2016

	Sector Rhenti Preifat (canolrif)	LTLI(De Gwynedd)	Diffyg rhwng SRP a LTLI
1 ystafell wely	£375.00	288.33	86.67
2 ystafell wely	£450.02	350.25	99.77
3 ystafell wely	£550.00	425.30	124.70
4 ystafell wely	£637.50	495.35	142.15

Ffynhonnell : Stats Cymru

Tabl 22 – Cymharu Rhenti Sector Preifat a Chyhoeddus

	Rhent Cymdeithasol¹	Diffyg rhwng SRP a rhent Cymdeithasol	%
1 ystafell wely	314.95	60.05	-19.0%
2 ystafell wely	370.37	79.65	-21.5%
3 ystafell wely	418.56	131.44	-31.4%
4 ystafell wely	456.56	181.94	-39.8%

Ffynhonnell : Stats Cymru

¹Rhenti Cymdeithasol wedi'u cyfuno o gyfartaleddau wythnosol

3. Proffil Demograffig

Crynodeb o Brif Ganfyddiadau

16. Cynyddodd poblogaeth Gwynedd 4.3% rhwng 2001 a 2011. Mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif y bydd y rhif yma'n parhau i godi.
17. Mae cynnydd o 96% yn nifer y bobl dros 80 oed mewn 30 mlynedd ddiwethaf, a hynny ar ei uchaf yn ardaloedd llesiant **Porthmadog, Dolgellau a Thywyn**.
18. Mae 10% yn llai o blant dan 16 oed yng Ngwynedd yn 2011 o gymharu ag 1981, sydd yng ngostyngiad yn debyg drwy Gymru gyfan
19. Disgwylir i'r cynnydd yng ngrŵp yr oedran hŷn barhau, gan fod pobl yn byw'n hirach ac yn symud i'r ardal. Ymhen 20 mlynedd, disgwylir y bydd 60% yn ychwanegol o bobl dros 80 oed yn byw yng Ngwynedd. Bydd hyn yn arwain at fwy o alw am lety sy'n fwy addas ar gyfer y grŵp oedran hwn.
20. Dim ond cynnydd o 0.2% a welir yn y boblogaeth rhwng 16 – 64 (oedran gweithio) rhwng 2018 a 2023.

Ymateb / Gweithred

- e) Proffil demograffig a chanfyddadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael.
- f) Darparu anheddau sydd yn yn addas i'r newid mewn proffil demographig yr ardal

107. Gan ddefnyddio [Cynllun Llesiant Gwynedd 2017](#) : mae oddeutu 122,000 o bobl yn byw yng Ngwynedd.
108. Mae nifer y bobl sy'n byw yn y sir wedi cynyddu 14.8% rhwng 1981 a 2011; mae hyn yn uwch na'r cynnydd a welwyd ym mhoblogaeth Cymru yn gyffredinol (11%) yn ystod yr un cyfnod.
109. Ni fu'r cynnydd yr un fath i bob grŵp oedran. Mae nifer y bobl dros 80 oed wedi cynyddu 96.2% mewn 30 mlynedd, gyda'r cynnydd uchaf yn ardal Porthmadog (**128.3%**), gydag ardaloedd Dolgellau a Thywyn yn gweld twf tebyg (**127.2%**). Fodd bynnag, mae 10.1% yn llai o blant dan 16 oed yng Ngwynedd na'r hyn a welwyd 30 mlynedd yn ôl. Mae'r ffigwr hwn yn debyg i'r gostyngiad a welwyd yng Nghymru (10.1%) yn gyffredinol, ond mae ambell ardal yng Ngwynedd wedi gweld cwymp llawer mwy mewn niferoedd – er enghraifft, yn Ffestiniog mae **25.3%** yn llai o blant dan 16 oed na'r hyn a welwyd 30 mlynedd yn ôl.
110. Disgwylir i'r cynnydd yn y grŵp oedran hŷn barhau gyda phobl yn byw'n hirach ac yn symud i'r ardal. Ymhen 20 mlynedd, disgwylir y bydd 60% yn ychwanegol o bobl dros 80 oed yn byw yng Ngwynedd, ond 2% yn unig fydd y cynnydd mewn poblogaethau rhwng 16 a 64 oed.
111. Mae Tabl 23 isod yn darparu proffil oedran ar gyfer Gwynedd sy'n rhoi darlun o boblogaeth ardal yr astudiaeth yn seiliedig ar gyfrifiad 2011 o gymharu â gweddill Cymru.

Tabl 23 – Proffil Oedran Gwynedd	Gwynedd		Cymru	
	nifer	%	nifer	%
Pob preswlydd arferol	121,874	100.0	3,063,456	100.0
0 i 4 oed	6,819	5.6	178,301	5.8
5 i 7 oed	3,748	3.1	99,429	3.2
8 i 9 oed	2,430	2.0	63,650	2.1
10 i 14 oed	6,610	5.4	177,748	5.8
15 oed	1,344	1.1	37,168	1.2

16 i 17 oed	2,784	2.3	77,111	2.5
18 i 19 oed	4,220	3.5	84,841	2.8
20 i 24 oed	9,719	8.0	211,924	6.9
25 i 29 oed	6,472	5.3	185,728	6.1
30 i 44 oed	20,714	17.0	570,894	18.6
45 i 59 oed	23,341	19.2	609,233	19.9
60 i 64 oed	8,533	7.0	204,885	6.7
65 i 74 oed	13,130	10.8	300,550	9.8
75 i 84 oed	8,565	7.0	187,434	6.1
85 i 89 oed	2,278	1.9	49,360	1.6
90 a throsodd	1,167	1.0	25,200	0.8
Cymedr Oedran	41.6		40.6	
Canolrif Oedran	42.0		41.0	
Ffynhonnell : Cyfrifiad 2011				

Newid a Rhagamcanion Poblogaeth

112. Yn ystod y cyfnod rhwng Cyfrifiad 2001 a 2011, roedd poblogaeth Gwynedd wedi cynyddu 5,028 sydd yn gynydd o 4.31% fel y nodwyd yn Nhabl 24. Mae ffigyrau Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r rhif hwn barhau i godi fel y dengys hefyd yn Nhabl 24.

Tabl 24 – Newid Poblogaeth Gwynedd	2001	2011	% Newid	Rhagamcan 2018
Gwynedd	116,843	121,874	4.31%	123,660
Cymru	2,903,085	3,063,456	5.52%	3,124,784
Ffynhonnell : Cyfrifiad 2001 a 2011, Amcangyfrifon poblogaeth canol blwyddyn Llywodraeth Cymru 2014				

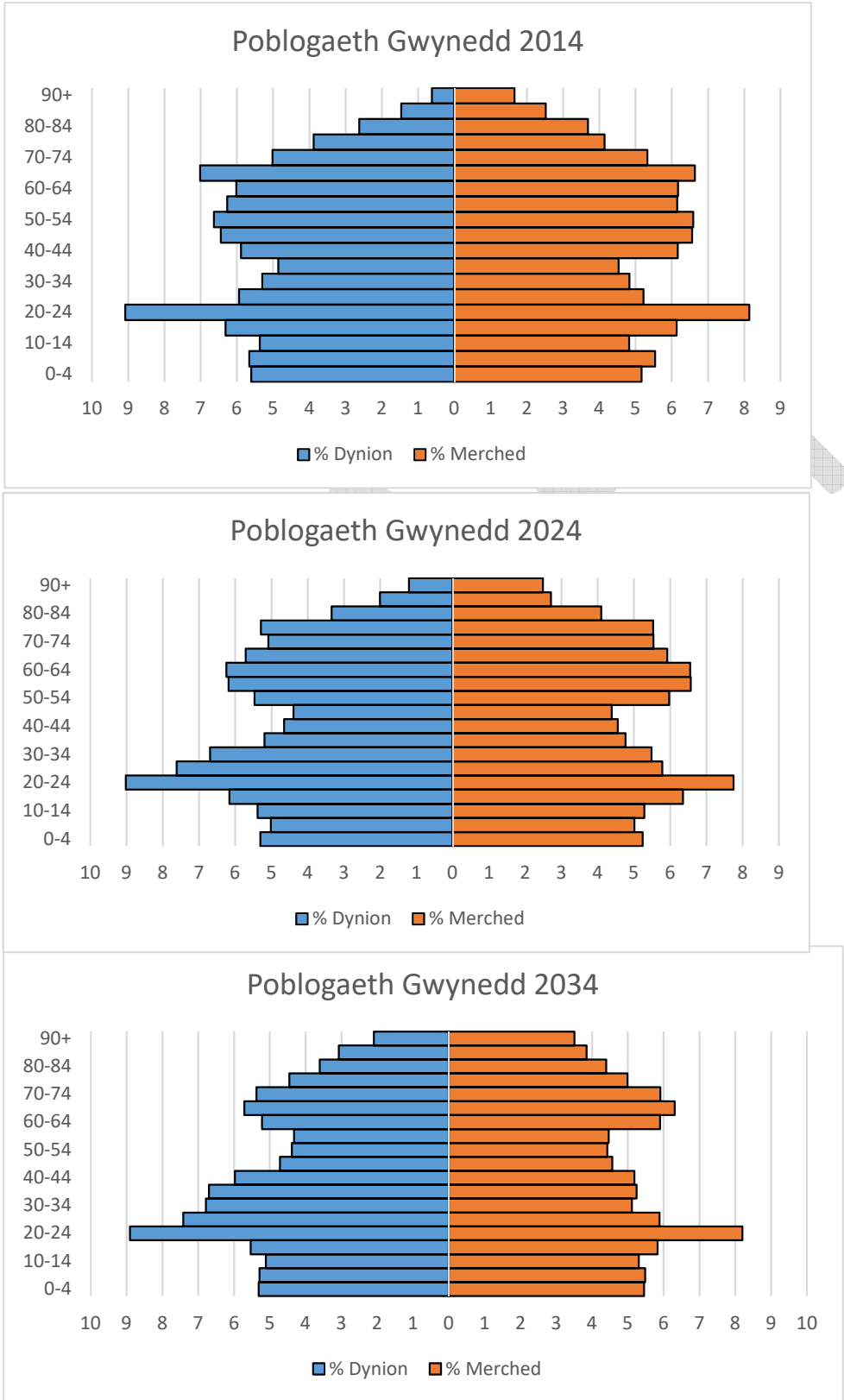
113. Mae rhagamcanion poblogaeth yn archwilio tueddiadau poblogaeth y gorffennol a'r presennol ac yn ceisio rhagfynegi sut siâp fydd ar boblogaeth y dyfodol os fydd y tueddiadau hyn yn parhau. Yn 2014, cynhyrchodd Cyfarwyddiaeth Ystadegol Llywodraeth Cymru gyfres o ragamcanion yn seiliedig ar nodweddion y boblogaeth ar lefel awdurdod unedol.

114. Mae Tabl 25 yn manylu sut mae disgwyl i boblogaeth Gwynedd newid yn ystod cyfnod yr asesiad hwn ac erbyn diwedd y ddegawd nesaf. Dydi dadansoddiad mwy manwl o'r newid poblogaeth o fewn ardaloedd marchnad tai ddim ar gael oherwydd tydi rhagdybiaethau Llywodraeth Cymru ddim yn darparu data islaw lefel awdurdod lleol. Mae'r canran yn y categori oed 16-64 yn lleihau o 59.8% yn 2018 i 56.3% yn 2035. Yn yr un cyfnod mae'r canran yn categori oed 65+ yn cynyddu o 23.35 yn 2018 i 26.7% yn 2035.

Tabl 25 – Grwpiau Oedran Eang ar gyfer Poblogaeth yng Ngwynedd	2018	2023	2030	2035
Cymru	3,124,784	3,168,551	3,220,698	3,245,614
Gwynedd	123,660	125,710	128,901	131,014
15 oed neu iau	20,868	21,081	21,478	22,289
16 – 64 oed	74,023	74,180	74,038	73,795
65 + oed	28,769	30,449	33,384	34,930
Ffynonellau: rhagamcanion canol blwyddyn ar gyfer y boblogaeth yn seiliedig ar 2014 (Llywodraeth Cymru)				

115. Mae siart 7 islaw yn cyfleu dadansoddiad o newidiadau ddisgwyladwy i proffil demographic yn% o dynion a merched rhwng 2014, 2024 a 2034. Gweler bod disgwyl i nifer o unigolion hyn gynyddu.

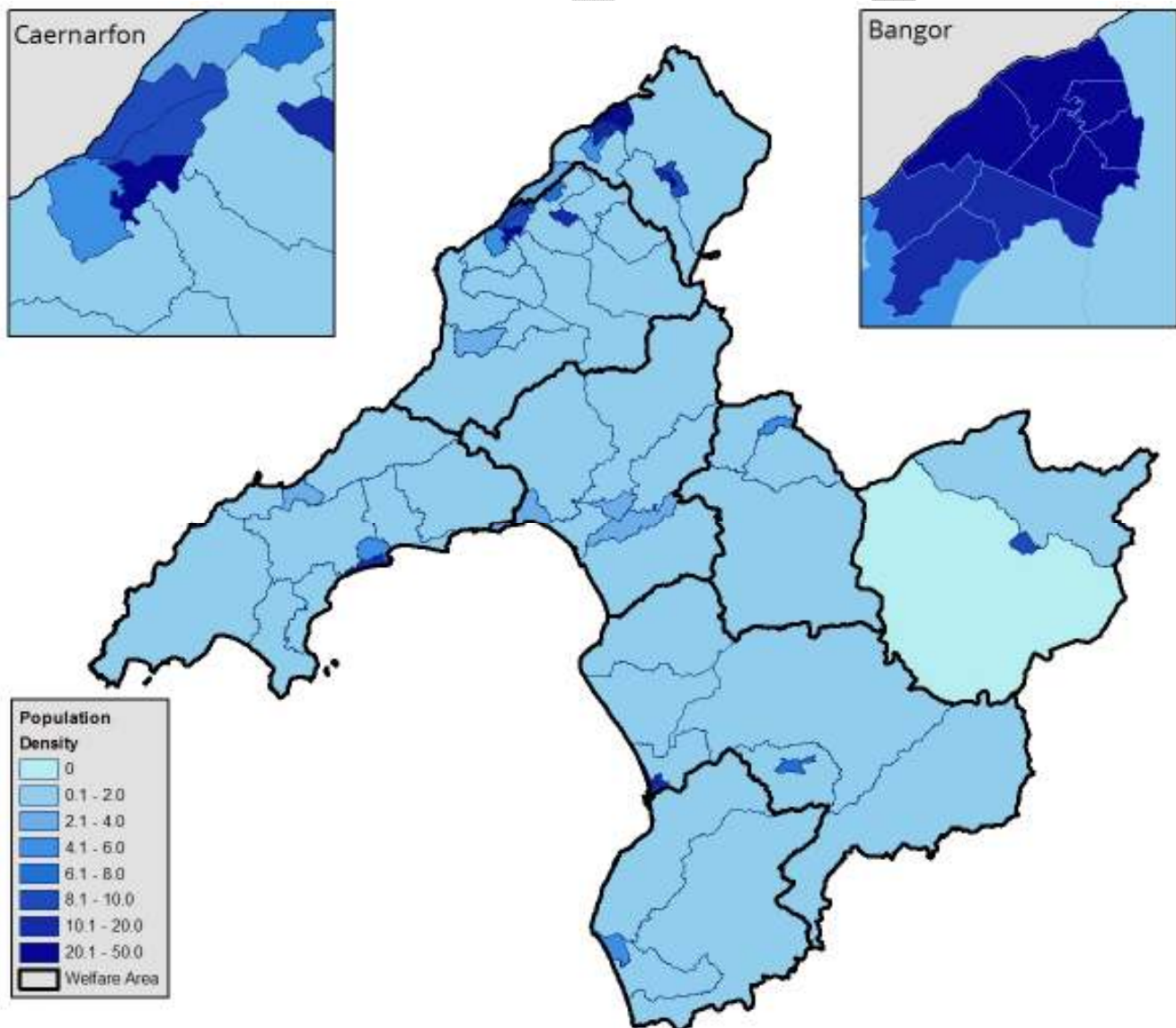
Siart 7 – Dadansoddiad o ddemograffig poblogaeth ar gyfer Gwynedd – 2014, 2024 a 2034



Dwysedd Poblogaeth

116. Yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2011, mae dwysedd poblogaeth ar draws Gwynedd yn isel gyda chyfartaledd o 0.5 person fesul hectar. Bangor (2 person fesul hectar) a Chaernarfon (1 person fesul hectar) yw'r ardaloedd llesiant â'r dwysedd uchaf a Phenllyn (Bala) sydd â'r isaf gyda 0.1 person/hectar.
117. Yn cynrychioli amgylchedd sy'n gymharol yn fwy trefol, mae'r prif ardaloedd aneddiadau yng Ngwynedd yn ardaloedd llesiant Bangor a Chaernarfon sy'n cynnwys 50.52% o'r boblogaeth gyflawn. Mae hyn yn cynnwys 5 canolfan a nodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Gwynedd (Canolfan is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol). Mae ardaloedd llesiant gwledig Llŷn, Porthmadog, Ffestiniog, Tywyn, Dolgellau a Phenllyn yn cynnwys 9 canolfan gwasanaeth trefol a lleol llai.
118. Dengys Map 7 isod ddwysedd poblogaeth ym mhob un o'r ardaloedd llesiant sefydledig.

Map 7 – Dwysedd Poblogaeth Fesul Wardiau mewn Ardaloedd Llesiant



4. Incwm Aelwydydd

Crynodeb o Brif Ganfyddiadau

21. Gan amlaf, mae canolrif incymau ac incymau lefel is ar draws Gwynedd yn is na ffigyrau Cymru.
22. Mae'r incymau isaf yng Ngwynedd yn ardal llesiant Ffestiniog.
23. Mae'r incymau uchaf yng Ngwynedd yn ardaloedd llesiant Bangor, Caernarfon, Llŷn a Phorthmadog.
24. Mae 76.7% yn economaidd weithgar yng Ngwynedd, sy'n uwch na 76.5% ar draws Cymru.
25. Mae 21.8% yng Ngwynedd yn hunangyflogedig, sy'n sylweddol uwch na 13.3% ar draws Cymru.
26. Mae'r nifer sy'n hawlio Budd-dal Tai yn y Sector Rhentu Cymdeithasol yng Ngwynedd yn 72.5%, sy'n uwch na Chymru gyda 68%.
27. Mae'n debygol y bydd Diwygio Lles yn golygu y bydd aelwyd gyffredin o oedran gweithio yng Ngwynedd £45 yn dlotach bob wythnos erbyn 2020.

Ymateb / Gweithred Bosib

- g) Dylid monitro'r gwaith diwygio lles er mwyn sicrhau dealltwriaeth o'r effeithiau a nodi mesurau lliniaru.
- h) Canfyddiadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael.

119. Mae incwm aelwyd blynyddol canolrifol ar gyfer Gwynedd ychydig yn is nag incwm canolrifol blynyddol ar gyfer Cymru yn ôl ffigyrau *paycheck CACi* ar gyfer 2017. Dengys Tabl 26 isod yr incwm aelwyd canolrifol a chwartel is incwm yng Ngwynedd ar gyfer 2017.

Tabl 26 – Incwm Aelwydydd Canolrif Chwartzel Is Blynyddol

Gwynedd	£25,790	£14,905
Bangor	£26,015	£14,803
Caernarfon	£26,655	£15,187
Llŷn	£26,525	£15,535
Porthmadog	£26,787	£15,761
Ffestiniog	£20,704	£12,257
Dolgellau	£25,365	£14,845
Penllyn	£24,467	£14,291
Tywyn	£24,836	£14,701
Cymru	£26,580	£14,992

Ffynhonnell : *CACi PayCheck 2017*

120. Gan amlaf, mae incwm canolrifol ar draws ardaloedd Llesiant Gwynedd yn is na'r ffigwr canolrifol ar gyfer Cymru. Mae'r canolrif incwm uchaf yng Ngwynedd yn yr ardaloedd llesiant gyda'r aneddiadau mwyaf, h.y. Bangor, Caernarfon, Llŷn a Phorthmadog. Mae Ffestiniog yn bell islaw ffigwr Cymru.

Cyflogaeth

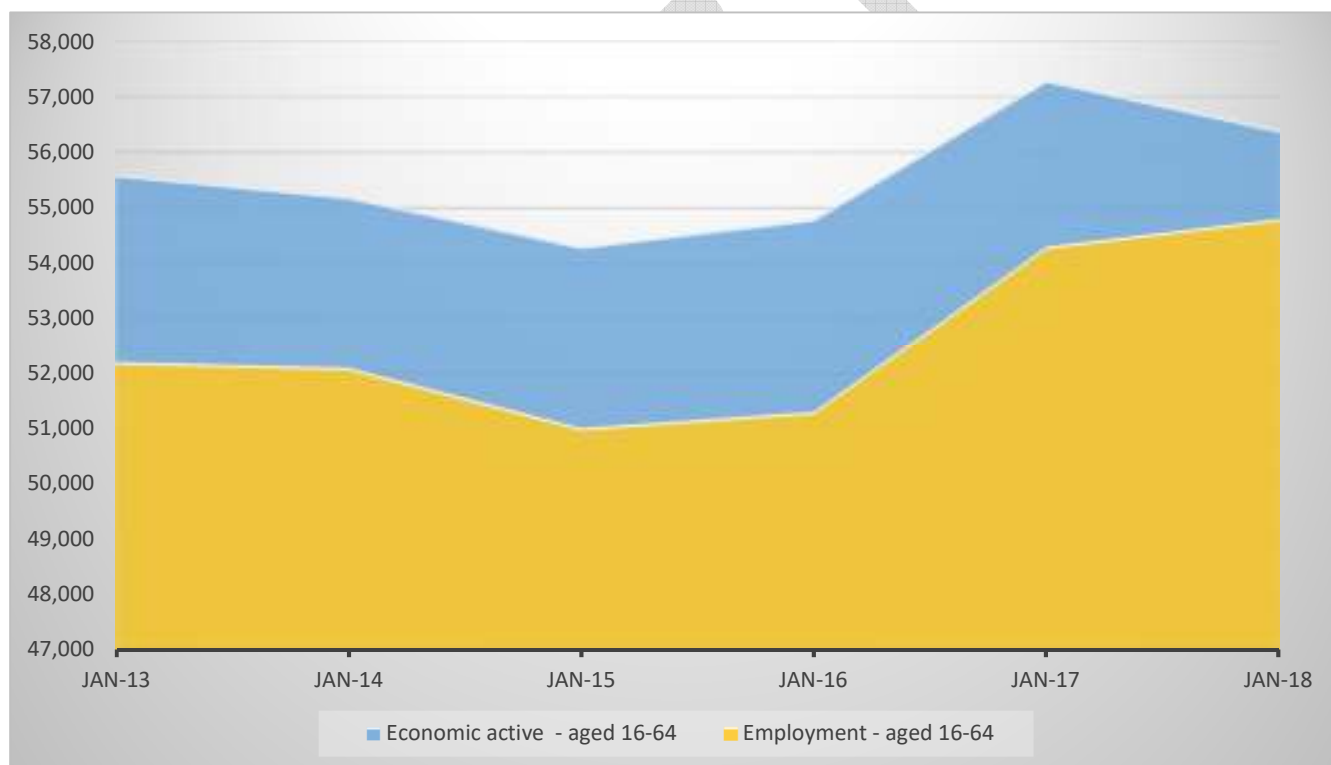
121. Fel arfer, mae gweithgarwch economaidd pobl rhwng 16 – 64 oed yn tueddu i godi yng Ngwynedd gyda 76.7% yn weithgar ym mis Mawrth 2018, gweler tabl 27 isod. Fodd bynnag, mae'r ffigwr hwn yn is na chyfartaledd Gogledd Cymru (78.3%) ac ond ychydig yn fwy na ffigwr cyffredinol Cymru o bobl sy'n economaidd weithgar (76.5%).

Tabl 27 – Pobl sy'n Economaidd Weithgar yng Ngwynedd (%)

	Blwyddyn at mis Mawrth 2017	Blwyddyn at mis Mawrth 2018
Gwynedd	77.9	76.7
Gogledd Cymru	75.9	78.3
Cymru	74.8	76.5
Ffynhonnell – Stats Cymru		

122. Mae Siart 8 isod yn manylu ar gyfanswm y preswylwyr sy'n economaidd weithgar (pobl sy'n gweithio neu'n ddi-waith) yng Ngwynedd a nifer y preswylwyr sydd mewn cyflogaeth. Ceir tueddiad cynyddol yn y nifer o breswylwyr Gwynedd sydd mewn cyflogaeth. Mae'r gwahaniaeth rhwng preswylwyr sy'n economaidd weithgar a'r rhai mewn cyflogaeth wedi dechrau gostwng rhwng 2017 a 2018.

Siart 8 – Cyfanswm y Rhai sy'n Economaidd Weithgar yng Ngwynedd
Ffynhonnell – Arolwg Poblogaeth Blynnyddol (NOMIS)



123. Mae Tabl 28 isod yn manylu ar statws cyflogaeth pob preswlydd sy'n economaidd weithgar yng Ngwynedd o gymharu â Chymru. Amcangyfrifir bod nifer y bobl yn y gweithlu sy'n hunangyflogedig oddeutu 12,000 o bobl – tua 21.8% o'r gweithlu sy'n uwch na chyfartaledd Cymru o 13.3%.

Tabl 28 – Gweithgarwch Economaidd
Ebrill 2017 – Mawrth 2018

Gwynedd **%** **Cymru**
%

Yr holl bobl rhwng 16 – 64 oed	73400		
Yn Economaidd Weithgar	56400	76.7	76.5
Mewn Cyflogaeth	54800	74.6	72.7
Gweithwyr	42600	77.7	85.9
Hunangyflogedig	12000	21.8	13.3
Yn Economaidd Anweithgar	17100	23.3	23.5
Ffynhonnell – Arolwg Gweithlu Blynyddol			

124. Mae Tabl 29 yn manylu ar nifer y bobl, o oedran gweithio, sy'n hawlio budd-daliadau ac yn byw yng Ngwynedd o gymharu â Chymru ym mis Tachwedd 2016. Gallwn weld fod nifer y bobl sy'n hawlio yng Ngwynedd yn llai na chyfartaledd Cymru ym mhob un o'r budd-daliadau a nodwyd.

Tabl 29 – Grŵp cleient, o oedran gweithio, sy'n hawlio budd-daliadau

	Gwynedd		Cymru	
	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm y Sawl sy'n Hawlio	7820	10.5	276,950	14.4
Lwfans Ceisio Gwaith	950	1.3	26,650	1.4
Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ESA) a budd-dal analluogrwydd	4530	6.1	162,350	8.4
Rhieni Unigol	630	0.9	23,030	1.2
Gofalwyr	1190	1.6	42,820	2.2
Eraill ar fudd-daliadau sy'n ymwneud ag incwm	160	0.2	4,200	0.2
Anabl	210	0.3	14,180	0.7
Galarwyr	140	0.2	3,710	0.2
Budd-daliadau diweithdra allweddol	6280	8.4	216,240	11.3
Ffynhonnell : Nomis Tach 2016				

Budd-daliadau yn ymwneud â Thai

125. Dengys Tabl 30 nifer y bobl sy'n derbyn budd-dal tai sy'n byw o fewn y sector cymdeithasol a phreifat yng Ngwynedd o gymharu â'r rhai yng Nghymru. Mae cyfran yr holl bobl sy'n derbyn budd-dal sy'n byw yn y sector rhentu cymdeithasol yn llawer uwch na chyfran Cymru, ac mae cyfran pobl yn y sector preifat yn is na chyfran Cymru.

Tabl 30 – Pobl sy'n derbyn budd-dal tai

	Gwynedd		Cymru	
Yr holl bobl sy'n derbyn budd-dal tai (Tach 2017)	7321		227,775	
Yn y sector rhentu cymdeithasol	5306	72.5%	156,309	68.6%
Yn y sector rhentu preifat	2013	27.5%	71,461	31.3%
Ffynhonnell: ystadegau budd-daliadau tai, Adran Gwaith a Phensiynau				

Effaith Diwygio Lles

126. Mae gan ddiwygio lles effaith uniongyrchol ar allu aelwydydd i fforddio eu costau tai. Yn 2017, comisiynwyd asesiad o sut mae diwygio lles yn effeithio incwm aelwydydd yng Ngwynedd. Gwelir crynodeb o ganfyddiadau'r adroddiad, a gynhyrchwyd gan *Policy in Practice*, isod.
127. Yn seiliedig ar y wybodaeth a'r data a ddarparwyd, mae prif ddiwygiadau lles a weithredwyd cyn 2017 yng Ngwynedd wedi gweld incymau aelwydydd yn gostwng ar gyfartaledd o £8.43 yr wythnos.
128. Yn 2017, bydd 352 aelwyd yng Ngwynedd wedi'u categoraiddio fel rhai fydd yn profi effaith 'uchel' o ganlyniad i ddiwygio lles. Bydd yr aelwydydd hyn yn wynebu gostyngiad mewn incwm o dros £30 yr wythnos o gymharu â'r cyfnod cyn i'r diwygiadau gael eu gweithredu. Mae 73% o'r holl aelwydydd fydd yn profi effaith uchel yn aelwydydd o oedran gweithio, gyda'r gweddill yn bensiynwyr yn profi colled mewn incwm oherwydd cap y lwfans tai lleol. Gellir categoraiddio effeithiau ar aelwydydd yng Ngwynedd fel isel (gostyngiad rhwng £1 a £15), canolig (rhwng £15 a £30) ac uchel (dros £30).
129. Mae'r adroddiad yn rhagweld gwir effaith y diwygiadau lles yn seiliedig ar effaith gyfunol chwyddiant a rhewi cyfraddau budd-daliadau, lle credir y bydd disgwyl i aelwyd gyffredin o oedran gweithio fod £45.82 yn dlotach bob wythnos yn 2020 o gymharu â 2017.

5. Anghenion o ran Tai

Crynodeb o'r Canfyddiadau Allweddol

28. Rhagwelir y bydd cyfartaledd o 303 o aelwydydd newydd yn cael eu llunio bob blwyddyn yng Ngwynedd o 2018-23.
29. Mae oddeutu 1900 o ymgeiswyr wedi cofrestru am Dai Cymdeithasol yng Ngwynedd.
30. Mae angen am dai ar draws pob math o ddaliadaeth, yn enwedig mathau llai o eiddo a thai cymdeithasol.
31. Bu i 71% o'r gofrestr tai cymdeithasol wneud cais am eiddo 1 neu 2 ystafell wely; fodd bynnag, mae diffyg o 24% yn y stoc tai cymdeithasol.
32. Bydd effaith diwygio lles yn arwain at gynydd yn nifer y teuluoedd sy'n troi at y sector tai cymdeithasol wrth i renti preifat fynd yn anghynaliadwy ynghyd â chynydd yn yr angen am eiddo mwy.
33. Roedd 60% o ymgeiswyr digartref yn 2018 yn unigolion sengl.
34. Nid yw'r cyflenwad o dai cymdeithasol yn cwrdd â'r anghenion digartrefedd.
35. Pe bai ddatblygiad Wylfa Newydd yn ail gychwyn arwain at gynydd yn y galw am dai yn ardaloedd Bangor a Chaernarfon.

Ymateb / Camau Gweithredu Posib

- i) Adolygu y galw canolradd yn dilyn ail-lawnsio cofrestr Tai Teg
- j) Angen cyflenwad ychwanegol ar draws bob daliadaeth yn amlwg o'r data sydd ar gael yn arbennig yn y sectorau cymdeithasol a chanolradd;
- k) Mwy o amrywiaeth ei angen yn y math a maint o dai yn gyffredinol mewn cydberthyniad â'r demograffeg a'r galw gan aelwydydd yng Ngwynedd
- l) Bydd angen monitro effaith Wylfa Newydd yn agos gan nodi mesurau lliniaru.
- m) Canfyddiadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad ganol tymor yma gyda'r data sydd ar gael.

Anghenion Tai yn y Dyfodol

130. Mae rhagamcanion tai ar gyfer Gwynedd yn dangos y bydd cyfanswm y boblogaeth yn tyfu'n ymylol dros y pum mlynedd nesaf gyda thwf cyffredinol yn y tymor hwy hyd 2035. Yn ogystal, dengys y rhagamcanion y bydd y nifer o blant sy'n byw yng Ngwynedd yn cynyddu'n raddol yn y tymor hwy. Bydd y boblogaeth oed gweithio yn gostwng dros y deng mlynedd nesaf, ond bydd twf sylweddol yn y boblogaeth hŷn. Bydd y newidiadau hyn yn y boblogaeth yn creu angen newydd am dai, yn bennaf wrth i aelwydydd newydd gael eu llunio ymysg y boblogaeth bresennol. Mae'r angen newydd hwn am dai yn cyfrannu at y pwysau presennol sydd ar y farchnad dai.
131. Mae Tabl 31 yn amlinellu rhagamcanion tai Llywodraeth Cymru ar gyfer Gwynedd dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 31 – Rhagamcan o'r Newid yn nifer yr aelwydydd yng Ngwynedd

	Nifer
Rhagamcan o nifer yr aelwydydd 2018	54,202
Rhagamcan o nifer yr aelwydydd 2023	55,716
Cyfanswm y Newid mewn niferoedd	1,514
Cynydd blynyddol cyfartalog	303
Ffynhonnell : rhagamcanion aelwydydd Cymru yn seiliedig ar 2014, Llywodraeth Cymru	

132. Rhagamcanir y bydd cyfartaledd o 303 o aelwydydd newydd yn cael eu llunio bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf. Bydd y ffigwr hwn yn cyfrannu at y cyfrifiad tai fforddiadwy blynyddol yng ngham 13 yr asesiad, i bennu sawl uned o dai fforddiadwy sydd ei angen yng Ngwynedd bob blwyddyn.

Ôl-groniad o Angen Tai Cymdeithasol

133. Un o'r camau cyntaf wrth gyfrifo'r gofyniad ychwanegol am dai fforddiadwy yw asesu'r ôl-groniad o anghenion tai sydd heb eu bodloni. Mae hyn yn cynnwys dadansoddi Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd a chofrestr tai fforddiadwy Tai Teg, i weld faint o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn barod, a math yr eiddo y mae arnynt eu hangen.
134. Ym mis Medi 2012, sefydlwyd Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd. Bu i'r gofrestr hon ddwyn rhestrau aros unigol pob LCC sy'n gweithredu yng Ngwynedd ynghyd, yn ogystal â rhestr aros y Cyngor. Mae tynnu ar ddata o'r Gofrestr Tai Cyffredin yn rhoi sail tystiolaeth fwy cadarn wrth gyfrifo anghenion tai yn yr AMTLI. Mae nifer yr ymgeiswyr ar gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd, ers iddi gael ei chyflwyno am y tro cyntaf, wedi aros yn gymharol gyson ar oddeutu 2000.
135. Mae tabl 32 yn rhoi manylion ynghylch y galw am dai cymdeithasol yn ôl maint ystafell wely ar gyfer pob ardal marchnad, yn unol â dewisiadau'r ymgeisydd.

Tabl 32 – Y galw am Dai Cymdeithasol mewn ardaloedd Llesiant yn ôl maint ystafell wely

Ardaloedd Llesiant	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely
Bangor	288	457	242	65
Caernarfon	256	440	238	66
Llŷn	129	193	107	30
Porthmadog	149	229	115	35
Ffestiniog	47	55	30	5
Dolgellau	95	151	62	21
Penllyn	32	47	17	5
Tywyn	58	103	38	9

Ffynhonnell – Tîm Opsiynau Tai Gwynedd

Noder: Mae'n bosib cyfrif yr un bobl ddwywaith gan y gall ymgeiswyr ddewis nifer o ddewisiadau yn y categori ystafelloedd gwely perthnasol, h.y. gellir dewis byngalo 1 ystafell wely, neu fflat, ynghyd â nifer o leoliadau.

136. Mae'r galw am dai cymdeithasol ar ei uchaf yn aneddiadau mwyaf poblog Gwynedd, ac mae'n benodol uchel yn ardaloedd llesiant Caernarfon a Bangor. Gall ymgeiswyr am dai cymdeithasol ddewis hyd at bum ardal i gael tŷ ynddi; mae hyn yn gwella'r siawns y byddant yn cael eu hailgartrefu gan y byddant yn cael eu hystyried am dai priodol dros nifer o ardaloedd.
137. Gall angen cudd am dai fod yn bresennol hefyd, er y gall fod yn anodd ei feintoli. Efallai na fydd aelwydydd sydd ag angen am dŷ cymdeithasol yn cofrestru am dŷ os nad oes stoc tai cymdeithasol yn bodoli yn yr ardaloedd lle mae ei angen.
138. Mae ymgeiswyr sy'n cyfyngu eu dewisiadau i ardaloedd penodol iawn yn lleihau eu siawns o gael eu hailgartrefu, ac yn debygol o orfod aros am gyfnod hwy o amser cyn y cynigir llety addas iddynt.
139. Wrth ystyried y data sydd ar gael ar y gofrestr tai cyffredin, mae hefyd yn bosib adnabod math yr eiddo sydd ei angen, fel y gwelir yn nhabl 33 isod, sy'n dangos y galw am unedau 1, 2 a 4 ystafell wely, i fodloni anghenion:-

Tabl 33 – Yr angen am unedau tai yn ôl maint

Maint y tŷ (ystafell wely)	Nifer yn y stoc tai cymdeithasol %		Angen wedi'i adnabod %	Diffyg %
1	1237	14%	27%	13%
2	2843	33%	44%	11%
3	4170	49%	22%	-27%
4	314	4%	6%	2%
Ffynhonnell: Tîm Opsiynau Tai Gwynedd				

Noder: mae'n bosib cyfrif yr un bobl fwy nag unwaith gan y gall ymgeiswyr ddewis mwy nag un nifer o ystafelloedd gwely.

140. Mae tenantiaid tai cymdeithasol sy'n derbyn budd-dal tai yn cael eu cosbi am dan-feddiannu eu heiddo gan y sybsidi ystafelloedd gwag, neu'r "dreth ystafell wely" lle mae'n rhaid iddynt dalu'r gwahaniaeth rhwng y budd-dal tai y maent yn ei dderbyn a'u rhent wythnosol ar unrhyw ystafelloedd ychwanegol sydd ganddynt yn eu cartref sy'n fwy na'r hyn y mae eu haelwyd ei angen. Bydd angen i ymgeiswyr sy'n gwneud cais am eiddo sydd â mwy o ystafelloedd gwely nag y maent eu hangen ddangos y gallant fforddio'r taliadau rhent cyn y cynigir tenantiaeth iddynt.
141. Y cyfnod cyfartalog o amser a dreulir ar y gofrestr tai cyn i gynnig am lety gael ei wneud yw **435** diwrnod.

Ôl-groniad o Angen Tai Canolraddol

142. Yn ystod 2018, bu i Tai Teg ail-lansio eu proses gofrestru a bu iddynt ofyn i ymgeiswyr ailgyflwyno ceisiadau ar gyfer y gofrestr newydd. Bydd yr ymarferiad hwn yn sicrhau bod y data a ddelir gan Tai Teg yn adlewyrchu'r anghenion tai fforddiadwy gyda mwy o gywirdeb ar draws Gwynedd. Er bod data hanesyddol (cyn 2018) o'r Gofrestr Tai Teg ar gael, nid yw wedi'i ddefnyddio o fewn yr adroddiad hwn.
143. Yn ystod y flwyddyn gyntaf o weithredu'r gofrestr newydd, mae diddordeb wedi bod ar ei uchaf mewn lleoliadau lle mae tai canolradd wedi dod ar gael. Yn dilyn gwaith marchnata a hyrwyddo pellach i annog cofrestru, mae 140 o geisiadau wedi'u derbyn ar y gofrestr tai canolradd.

Dyfodol y galw gan bobl sengl a theuluoedd mawr

144. Bu i 71% o'r holl ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol wneud cais am lety gydag 1 neu 2 ystafell wely. Fodd bynnag, dim ond **47%** o'r stoc sy'n llety 1 neu 2 ystafell wely.
145. Gyda mesurau diwygio lles yn cael eu cyflwyno, bydd teuluoedd sydd â 3 neu fwy o blant, yn enwedig lle mae rhiant sengl, yn teimlo'r effaith yn weddol llym. O ganlyniad, mae / bydd teuluoedd yn troi at y sector tai cymdeithasol wrth i renti preifat fynd yn anghynladwy.

Gorboblogi a than-feddiannu

146. Mae Cyfrifiad 2011 yn darparu peth gwybodaeth am orboblogi fel y gwelir yn nhabl 34 isod. Efallai y bydd aelwydydd sy'n byw mewn llety sydd wedi'i orboblogi angen cael eu hailgartrefu neu angen

help ag addasiadau i'w cartrefi. Mae dau fesur o ran cyfradd meddiannaeth, naill ai'n seiliedig ar nifer yr ystafelloedd mewn llety aelwyd, neu'n seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely.

147. Defnyddir oedrannau aelodau'r aelwyd a'u perthnasau i'w gilydd i bennu nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely y maent eu hangen, yn seiliedig ar fformiwla safonol. Mae nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely sydd eu hangen yn cael ei dynnu o nifer yr ystafelloedd/ystafelloedd gwely yn llety'r aelwyd i gael y gyfradd meddiannaeth. Mae cyfradd meddiannaeth o -1 yn awgrymu bod gan aelwyd un ystafell/ystafell wely yn llai na'r hyn sydd ei angen a bod y tŷ wedi'i orboblogi.

Tabl 34 –
Gorboblogi

Cyfradd meddiannaeth
(ystafelloedd) o -1 neu lai

Cyfradd meddiannaeth
(ystafelloedd) o -1 neu lai

Maint
cyfartalog
aelwyd

Nifer
cyfartalog o
ystafelloedd
gwely fesul
aelwyd

	Nifer	%	Nifer	%		
Bangor	847	7.8	432	4.0	2.4	2.9
Caernarfon	532	3.9	337	2.5	2.3	2.9
Llŷn	343	4.0	194	2.3	2.2	3.0
Porthmadog	225	4.0	117	2.1	2.1	3.0
Ffestiniog	134	4.5	71	2.4	2.1	2.8
Dolgellau	238	4.7	116	2.3	2.1	2.9
Penllyn	50	2.6	36	1.9	2.2	3.0
Tywyn	121	3.2	55	1.5	2.0	2.9
Gwynedd	2,490	4.7	1,358	2.6	2.2	2.9
Cymru	67,264	5.2	38,171	2.9	2.3	2.9

Ffynhonnell : Cyfrifiad 2011, tabl KS403

148. Dengys data o gyfrifiad 2011 bod modd dosbarthu oddeutu 2,500 o aelwydydd fel rhai wedi'u gorboblogi drwy ddefnyddio'r diffiniad 'pob ystafell' a 1,360 o aelwydydd dan y diffiniad 'ystafelloedd gwely'. Mae'r cyfraddau gorboblogi yng Ngwynedd yn gymharol is nag ar draws Cymru. Gallwn weld bod y cyfraddau gorboblogi uchaf yn y ddau ddiffiniad i'w gweld ym Mangor a Chaernarfon.
149. Ar hyn o bryd, mae tenantiaid tai cymdeithasol sy'n gymwys am fudd-dal tai ac sy'n tan-feddiannu eu cartref, yn derbyn gostyngiad yn eu taliadau budd-dal tai, yn ddibynnol ar nifer yr ystafelloedd gwely sydd ganddynt yn wag. Dim ond i hawlwy'r o oedran gweithio y mae'n berthnasol; mae hawlwy'r sydd dros yr oedran pensiwn gwladol wedi'u heithrio. Mae rhai ymgeiswyr sydd wedi'u heffeithio wedi medru hawlio taliad disgresiwn at gostau tai i'w helpu i ymdopi â'r gostyngiad yn eu taliadau budd-dal tai. Fodd bynnag, nid yw hwn yn ddatrysiad hirdymor ac mae'n rhaid i denantiaid symud i eiddo llai yn y pen draw.

Digartrefedd

150. Yn 2018, cynhaliodd Cyngor Gwynedd gyfarfod Adolygu Digartrefedd a oedd yn bodloni gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r adolygiad yn sail i ddull strategol o ymdrin â digartrefedd a'i atal yng Ngwynedd. Mae'r adolygiad a'i grynoded gweithredol ar gael i'w gweld ar gais. Roedd canfyddiadau allweddol yr adolygiad yn cynnwys:-

- Mae cyfradd uchel iawn o bobl sengl sy'n ddigartref neu sydd mewn perygl o ddigartrefedd. 60% o geisiadau am gymorth yn 2018 wedi'u derbyn gan ymgeiswyr sengl.
- Bydd angen datblygu opsiwn tai a mesurau atal penodol i fodloni anghenion pobl sengl. Yn aml,

mae pobl sengl yn cyflwyno ag anghenion lluosog a chymhleth.

- Mae galw uchel am dai cymdeithasol ac nid oes cysondeb rhwng y ddarpariaeth stoc tai cymdeithasol a'r galw am y math hwn o lety. Mae hyn yn benodol wir o ran llety dwy ystafell wely gyda'r galw yn llawer uwch na'r cyflenwad sydd ar gael.
- Mae cwsmeriaid datrysiadau tai yn ei chael yn gynyddol anodd i gael mynediad at lety rhent preifat, yn sgil fforddiadwyedd, marchnad gystadleuol ac amharodrwydd gan landlordiaid i dderbyn tenantiaid sydd ar fudd-ddaliadau.

151. Disgwylir i'r heriau hyn ddwysau gyda Datblygiad Wylfa Newydd fydd yn creu galw ychwanegol am lety rhent preifat yn yr ardal.

152. Yng Ngwynedd, mae nifer y bobl a gyfrwyd sy'n cysgu ar y stryd wedi cynyddu bob blwyddyn am y tair blynedd ddiwethaf, gydag amcangyfrif o 33 yn 2017. Yn genedlaethol, mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod cyfraddau'r bobl sy'n cysgu ar y stryd wedi cynyddu oddeutu 25% rhwng 2016 a 2017 (statswales.gov.wales; Nifer y bobl sy'n cysgu ar y stryd, fesul awdurdod lleol).

Effaith Gorsaf Ynni Wylfa ar denantiaid preifat incwm isel

153. Bu i Gynghorau Ynys Môn, Gwynedd a Chonwy a Llywodraeth Cymru gomisiynu Polisi mewn Ymarfer i gynhyrchu adroddiad ar effaith Gorsaf Ynni Wylfa ar denantiaid incwm isel yng Ngogledd Orllewin Cymru. Gwnaed hyn yn benodol i ddeall effaith cynnydd cyflym mewn rhenti, ac i gael cyfle i weithredu i sicrhau bod yr effaith ar aelwydydd incwm isel yn cael ei lliniaru.

154. Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar ddata lefel aelwyd sy'n crynhoi amgylchiadau incwm, cyflogaeth a thai 2,766 o aelwydydd sy'n byw ger safle gorsaf ynni Wylfa, yn yr hyn y mae'r llywodraeth wedi'i adnabod fel yr ardal effaith allweddol.

155. Mae ardaloedd effaith allweddol Gwynedd yn bennaf i'w canfod yn ardaloedd Llesiant Bangor a Chaernarfon. Mae pryder y bydd y galw am dai yn cynyddu yn ystod y gwaith o adeiladu'r orsaf ynni newydd, fydd yn effeithio ar drigolion bregus yr ardal. Mae'r cap ar gyfraddau LTLL, rhewi budd-daliadau a chwyddiant cynyddol, yn ogystal â rhenti cynyddol, yn golygu bod llawer o rentwyr preifat yn yr ardal effaith allweddol yn canfod eu hunain mewn sefyllfa lle mae costau'n cynyddu, ond nad oes ganddynt yr adnoddau i ymdopi â hwy.

156. Heb ymdrechu i liniaru'r effaith ar aelwydydd incwm isel, mae'n debygol y bydd tlodi ar gynnydd yn yr ardal. Bydd nifer gynyddol o aelwydydd yn ei chael yn anodd gyda nifer gynyddol o deuluoedd mewn perygl o gael eu troi allan o'u cartrefi a digartrefedd. Mae'r dadansoddiad hwn yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm costau digartrefedd i'r tri awdurdod lleol o £1.1 miliwn.

157. Yn mis Ionawr 2019, mi gyhoeddodd Horixon ei fod yn oedi datllygiad o'r pwerdy. Petai sefyllfa'r datllygiad yn newid gyda'r gwaith yn ail gychwyn, bydd angen ail ystyried effaith tebygol y datllygiad ar marchnad tai lleol.

6. Anghenion Tai Arbenigol

Crynodeb o'r Canfyddiadau Allweddol

36. Disgwylir i'r boblogaeth dros 80 dyfu, gan gynyddu'r angen am opsiynau tai addas a hygyrch.
37. Mae llai na 10% o'r stoc tai cymdeithasol wedi'i addasu mewn un ffordd neu'r llall, nid yw hyn yn cynrychioli llety sy'n gwbl hygyrch.

Ymateb / Camau Gweithredu

- n) Adnabod meysydd i'w datblygu i bobl hŷn a bregus
- o) Cynyddu nifer yr addasiadau llety hygyrch
- p) Darpariaeth eiddo hygyrch ychwanegol a chartrefi gydol oes
- q) Adolygu'r canfyddiadau a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael.

158. Mae'r AMTLI yn bwriadu ystyried y farchnad dai gyfan, ac nid y gofynion fforddiadwyedd yn unig o ran tai marchnad agored a fforddiadwy. Mae angen tai arbenigol yn golygu amrywiaeth o ddarpariaeth tai, gan gynnwys math yr eiddo ac anghenion gofal a chefnogaeth.

Tai Addasedig/Hygyrch

159. Ym mis Mai 2018, cyflwynwyd 350 o geisiadau i Gofrestr Tai Cymdeithasol Gwynedd a oedd angen tŷ addasedig. Mae lefel yr addasiadau'n amrywio, yn ddibynnol ar anghenion unigol yr ymgeiswyr. Gall ymgeiswyr gofrestru am dai addasedig mewn nifer o ardaloedd i gynyddu'r tebygolrwydd y byddant yn cael eu henwebu am dai cymdeithasol addas.
160. Dengys tabl 35 nifer y tai addasedig yn ardaloedd llesiant Gwynedd.

Tabl 3535 – Stoc Tai Addasedig/Hygyrch

Ardaloedd Llesiant	Stoc Tai Cymdeithasol gyda Rhai Addasiadau
Bangor	324
Caernarfon	311
Llŷn	41
Porthmadog	36
Ffestiniog	28
Dolgellau	11
Penllyn	7
Tywyn	5
Ffynhonnell :- Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Gwynedd	

Noder: Llai na 10% o'r stoc tai cymdeithasol sydd â rhyw fath o addasiad. Nid yw'r niferoedd yn cynrychioli'r llety cwbl hygyrch sydd ar gael.

O ystyried y newidiadau yn nemograffeg y boblogaeth a lefel isel y stoc gydag addasiadau, bydd angen cyflenwad pellach.

Pobl Hŷn

161. Dengys Tablau 24 a Siart 6 bod disgwyl i boblogaeth hŷn Gwynedd barhau i gynyddu yn ôl rhagolygon poblogaeth Llywodraeth Cymru. Mae gwell iechyd a llesiant yn cyfrannu at ddisgwyliad oes cynyddol ac mae'r genhedlaeth '*baby boomer*' sy'n cyrraedd y grŵp oedran hwn yn ffactorau sy'n cyfrannu at y cynnydd disgwyliedig yn y demograffig hwn. Gyda chynnydd disgwyliedig yn nifer y bobl hŷn, mae'n bwysig sicrhau bod eu hanghenion tai yn cael eu hadnabod a'u bodloni.
162. Mae nifer o opsiynau llety gwahanol ar gael i bobl dros 55 mlwydd oed yng Ngwynedd ar hyn o bryd, megis:-

Tai Gofal Ychwanegol

163. Mae Tai Gofal Ychwanegol yn llety pwrpasol sy'n rhoi fflatiau hunan-gynhaliol i denantiaid, ynghyd â chyfleusterau cymunedol, e.e. llofa, bwyty, siop trin gwallt, golchdy ac ystafell ddiddordebau. Mae'n ffordd effeithiol o fodloni anghenion pobl hŷn drwy gynnig annibyniaeth, dewis a chefnogaeth amserol. Mae'n rhoi amgylchedd ddiogel, preifat a sicr gyda darpariaeth gofal a chefnogaeth ar y safle, yn unol ag anghenion tenantiaid.
164. Mae Cyngor Gwynedd wedi gweithio mewn partneriaeth â chymdeithasau tai i ddatblygu datblygiadau Gofal Ychwanegol yn y Bala (30 fflat), ac ym Mangor (42 fflat) a bydd datblygiad newydd (40 fflat) yn agor ym Mhorthmadog erbyn diwedd 2018.

Tai â Chymorth

165. Mae Tai â Chymorth yn fodel llety ar gyfer pobl hŷn, gyda (neu weithiau heb) Rheolwr neu Warden ar gael ar y safle, yn ystod oriau swyddfa yn unig. Mae'n creu amgylchedd sicr a chefnogol yn y Gymuned fel y gall pobl hŷn barhau i fyw yn annibynnol a derbyn cefnogaeth pan a phryd y mae angen.

Cartrefi Preswyl

166. Mae cartrefi preswyl yn cynnig llety diogel a sicr gyda gofal 24 awr y dydd. Mae gan unigolion eu hystafelloedd gwely eu hunain ac maent yn rhannu ystafell fwyta a llofa gymunedol.

Cartrefi Nyrsio

167. Mae cartrefi nyrsio yn cynnig llety saff a diogel gyda gofal nyrsio cofrestredig 24 awr y dydd, i bobl hŷn ag anghenion iechyd cymhleth.
168. Ar hyn o bryd, mae 36 Cartref Preswyl a Nyrsio yng Ngwynedd, gyda chyfanswm o 1,051 gwely. Gweler trawstoriad o'r cartrefi isod yn nhabl 36.

Tabl 36 – Nifer y Cartrefi Preswyl a Nyrsio fesul Ardal Llesiant

Bangor	5	Ffestiniog	1
Caernarfon	10	Dolgellau	2
Llŷn	6	Penllyn	1
Porthmadog	7	Tywyn	4
Ffynhonnell : Cyngor Gwynedd			

169. Mae'n bwysig adnabod anghenion a dyheadau'r boblogaeth hŷn ehangach, ynghyd â'u gofynion am dai anghenion cyffredinol. Gyda hyn mewn golwg, mae'n bwysig cynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai ar draws datblygiadau preswyl nad ydynt yn arbenigol. Bydd hyn yn sicrhau amrediad o opsiynau tai ar gyfer pobl hŷn a'r boblogaeth gyffredinol nad ydynt o bosib angen tai arbenigol, ond y gallant fod angen addasiadau yn y dyfodol.

Llety i Bobl Fregus

170. Noda Cynllun Strategol y Cyngor y dylai oedolion bregus gael dewis o gefnogaeth addas i'w galluogi i fyw'n annibynnol yn y gymuned, ac fe ddylent gael dewis ehangach o lety sy'n addas i'w hanghenion. Cydnabyddir nad yw rhai adeiladau'n ymateb i anghenion unigolion sy'n derbyn cefnogaeth bellach, ac nad ydynt yn ymateb i'w dymuniad i fyw yn fwy annibynnol.
171. I gydymffurfio â Chynllun Strategol y Cyngor, bu i'r Cyngor, mewn partneriaeth â Grŵp Cynefin, ddatblygu math newydd o fodel llety yn Harlech (yn lle cartref preswyl Pant yr Eithin), sy'n cynnig darpariaeth byw annibynnol â chymorth i saith unigolyn. Mae'n cynnwys chwe eiddo un ystafell wely, gyda chymorth ar gael pan a phryd y mae ei angen, ac un tŷ dwy ystafell wely i'w rannu, gyda chefnogaeth 24 awr y dydd ar gyfer anghenion cymhleth.
172. Mae dau gartref preswyl Cyngor gyda chyfanswm o 19 gwely i Oedolion gydag Anableddau Dysgu yng Ngwynedd, un yng Nghaernarfon, ac un ym Mhwlheli, a chwe chartref preswyl preifat gyda chyfanswm o 40 gwely. Ceir trawstoriad o nifer cyffredinol y cartrefi yng Ngwynedd yn unol â'r ardaloedd Llesiant, yn nhabl 37

Tabl 37 – Cartrefi Preswyl Cyngor a Phreifat i Oedolion ag anawsterau dysgu

Ardaloedd Llesiant	Nifer
Bangor	1
Caernarfon	1
Llŷn	2
Porthmadog	0
Ffestiniog	1
Dolgellau	2
Penllyn	0
Tywyn	1

173. Yn ogystal, mae 62 uned tai â chymorth ledled Gwynedd. Mae'r mwyafrif ohonynt ym mherchnogaeth landlord cymdeithasol cofrestredig, ond mae rhai mewn perchnogaeth preifat.
174. Yn ogystal, mae cynlluniau drafft wedi'u datblygu am ddarpariaeth fodern a phwrpasol ar gyfer defnyddwyr gwasanaeth presennol ac yn y dyfodol, fydd yn rhoi cyfle i ddatblygu arbenigedd i fodloni anghenion cymhleth unigolion gydag anabledd dysgu yng Ngwynedd. Bydd y model llety newydd hwn, yn y pen draw, yn disodli'r cartref preswyl traddodiadol yng Nghaernarfon, ac yn cynnig tenantiaethau i 17 unigolyn mewn 4 uned i'w rhannu ac 8 uned unigol. Bydd y datblygiad hwn o fodel pwrpasol sydd wedi'i ddylunio i gefnogi anghenion a gofynion unigolion a'u gofal, ar y safle 24 awr y dydd.

Tai Arloesol

175. Cafodd y Rhaglen Tai Arloesol ei chyhoeddi gan Lywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2017. Mae'r rhaglen yn ceisio cyflwyno 1000 o dai fforddiadwy fel rhan o'r targed tai fforddiadwy cenedlaethol o 20,000. Mae'r rhaglen hon yn ceisio cefnogi arloesedd mewn cyd-destun eang gan ymdrin â thechnegau adeiladu, llwybrau cyflwyno a'r mathau o dai ar draws pob daliadaeth. Gyda dros £90m ar gael dros 3 blynedd i awdurdodau tai lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r sector preifat, mae'r rhaglen yn gyfle i wella'r cyflenwad tai fforddiadwy ac ymgorffori modelau tai arloesol newydd.

DRAFT

7. Maint Aelwydydd a Thai

Crynodeb o'r Canfyddiadau Allweddol

- 38. Disgwylir i nifer yr aelwydydd gynyddu o 8% erbyn 2035.
- 39. Cynnydd o 18% mewn aelwydydd 1 person, ac 13% mewn aelwydydd 5+ person erbyn 2035.
- 40. Cynnydd yn yr angen am dai o ran anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely yn sgil y cynydd mewn nifer o anheddau bychain rhwng 2018 – 2035 (o ganlyniad y boblogaeth y'n heneiddio ac aelwydydd llai)
- 41. Ar y pegwn arall, mae disgwyl cynnydd yn yr anghenion tai i aelwydydd mwy (5+ person) yn sgil cynydd mewn nifer o aelwydydd mawr rhwng 2018 – 2035
- 42. Y cymysgedd tai a argymhellir fydd 40% llety 1-2 ystafell wely, 30% yr un ar gyfer 3 neu 4+ ystafell wely am ddatblygiadau tai newydd

Ymateb / Camau Gweithredu Posib

- r) Cymysgedd o fathau o dai marchnad agored ar safleoedd preswyl
- s) Rhaid i'r cyflenwad o eiddo un neu dwy lofft gynnwys cymysgedd briodol o fathau o dai o ran fflatiau, tai a byngalos.

- 176. Yn aml, mae aelwydydd yn dymuno cael mwy o ofod neu ystafelloedd gwely na'r hyn sydd ei angen arnynt mewn gwirionedd i fodloni gofynion eu haelwyd. Wrth asesu anghenion tai, mae'n bwysig cydnabod y dyhead hwn. Fodd bynnag, nid yw ymgeiswyr am dai cymdeithasol ond yn gymwys am eiddo sydd â nifer yr ystafelloedd gwely sy'n bodloni eu hangen ar yr adeg pan wneir y cais. Os bydd eu hangen yn newid, a'u bod angen mwy neu lai o ystafelloedd gwely, gellir eu hailgartrefu i fodloni'r angen hwn.
- 177. Yn y farchnad agored, mae'r galw yn cael ei arwain yn bennaf gan ddyhead a'r hyn y gall yr aelwyd ei fforddio, yn hytrach na'r hyn y mae ei angen. Felly, mae'n bwysig sicrhau cymysgedd dda o feintiau tai i fodloni anghenion a dyheadau'r farchnad agored. Os yw'r farchnad yn cael ei dominyddu gan eiddo mwy, drytach, mae'n cyfyngu'r dewis a'r argaeledd i aelwydydd sydd angen anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely.
- 178. Mae'n bosib rhagweld y galw am unedau tai yng Ngwynedd yn y dyfodol drwy ystyried rhagamcanion Aelwydydd Llywodraeth Cymru ar gyfer y cyfnod 2018-35. Bydd newidiadau yn niferoedd y mathau o aelwydydd yn hysbysu'r gymysgedd tai a argymhellir ar gyfer datblygiadau preswyl newydd, ac felly gwrdd â'r angen a ddisgwylir. Disgwylir i hyn fod yn bwynt cychwyn ac i fod yn hyblyg i sicrhau bod modd ei gyflwyno lle bod tystiolaeth yn bodoli sy'n awgrymu bod angen cymysgedd amgen.
- 179. Mae tabl 38 isod yn dangos rhagamcan o nifer yr aelwydydd ar gyfer 2018 a'r niferoedd disgwyliedig erbyn 2035. Mae'r tabl yn dangos cynnydd o dros **18%** mewn aelwydydd 1 person a chynnydd o bron i **13%** mewn aelwydydd mwy 5 person yn ystod y cyfnod hwn. Gellir priodoli cynnydd mor fawr mewn aelwydydd 1 person i'r newidiadau yng nghyfansoddiad teuluoedd a chynnydd mewn disgwyliaid oes.

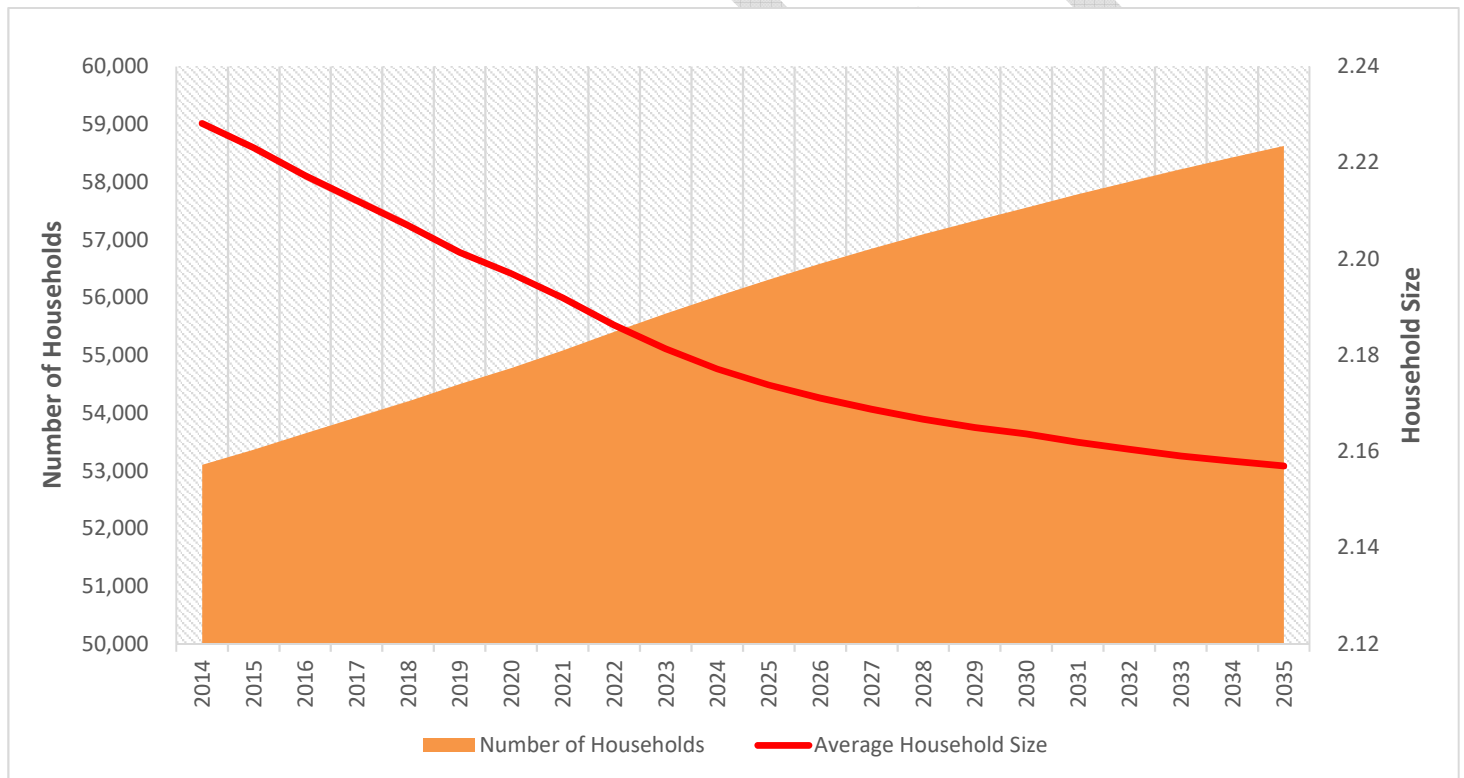
Tabl 38 – Newidiadau mewn Aelwydydd yng Ngwynedd 2018-35

	2018		2035		Newid 2018 -2035	
1 person	20,157	37.19%	23,857	40.69%	3,700	18.35%
2 person	17,737	32.72%	18,083	30.85%	347	1.95%
3 person	6,681	12.33%	6,464	11.03%	-218	-3.26%
4 person	5,798	10.70%	5,894	10.05%	97	1.67%
5+ person	3,830	7.07%	4,327	7.38%	497	12.98%
Pob Aelwyd	54,202		58,625		4,423	8.1%

Ffynhonnell :- Rhagamcanion Poblogaeth Llywodraeth Cymru 2014

180. Yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru (2014), mae Siart 9 isod yn dangos sut mae'r rhagamcanion presennol yn dangos nifer yr aelwydydd yng Ngwynedd sy'n cynyddu rhwng 2014 a 2035, tra bod maint cyfartalog aelwyd yn gostwng dros yr un cyfnod.

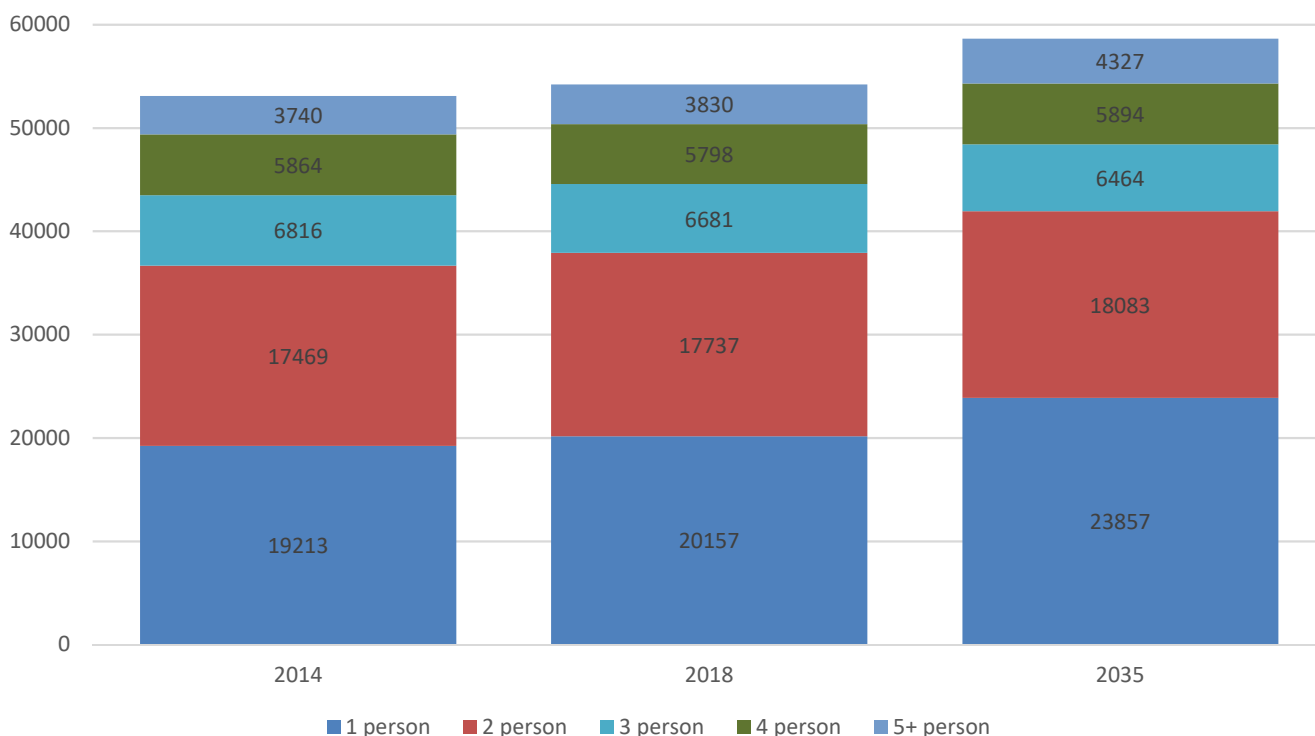
Siart 9 – Rhagamcanion Newidiadau Aelwydydd Gwynedd 2018 – 2035
Ffynhonnell : Rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru 2014



181. Dengys y rhagamcanion sut mae disgwyl i swm cyffredinol aelwydydd yng Ngwynedd godi dros amser (i oddeutu 59,000 erbyn 2035) ac ar yr un pryd. bydd maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng o 2.18 i 2.16. Mae hyn yn awgrymu bod y swm o aelwydydd llai a geisiwyd am fodloni'r cynnydd. Mae'n debygol y bydd yr aelwydydd llai hyn yn adlewyrchu'r cynnydd a ddisgwylir yn y nifer o bobl hyn yng Ngwynedd.

Siart 10 – Rhagamcan o Faint Aelwydydd 2014, 2018, 2035

Ffynhonell : Rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru 2014



182. Yn ogystal, gallwn weld o Siart 10 uchod y newidiadau yn y niferoedd aelwydydd yng Ngwynedd yn 2014, 2018 a 2035. Yn y tair cyfres ddata, mae'n glir mai aelwydydd 1 a 2 berson yw'r mwyaf cyffredin yng Ngwynedd.

183. Mae'r data hwn yn dangos mai'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd yw tai llai gydag un neu ddwy o ystafelloedd gwely. Yn ogystal, gallwn weld o'r data y bydd yr angen am dai llai (1 a 2 berson) a thai mwy (5+ person) yn cynyddu. Mae'r cynydd mewn nifer o aelwydydd bychain i'w ddigwyl o ganlyniad i'r cynydd mewn pobl sengl hyn. I'r gwrthwyneb, bydd disgwyl hefyd am cynydd mewn nifer o aelwydydd 5+ person o ganlyniad o ddau deulu rhiant sengl yn cyd-fyw. Mae bodloni anghenion aelwydydd bychan a mawr yn cryfhau'r achos i ddatblygwyr ddarparu mwy o gymysgedd o anheddau yn eu datblygiadau arfaethedig.

184. Mae Tabl 39 isod yn diffinio'r gymysgedd o fathau o dai marchnad agored a argymhellir ar safleoedd preswyl. Bydd hyn yn berthnasol i ddatblygiadau o dai marchnad agored. Nid yw'r gymysgedd hon yn cynnwys tai fforddiadwy fydd yn cael eu hysbysu gan y dystiolaeth sydd ar y cofrestrai tai diweddaraf.

Tabl 39 – Y Gymysgedd o Dai a Argymhellir ar gyfer Datblygiadau Tai Marchnad

1 neu 2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 + ystafell wely	Cyfanswm
40%	30%	30%	100%

185. Mae'r gymysgedd hon wedi'i chyrraedd drwy ddadansoddi'r meintiau aelwydydd cyfredol a'r meintiau a ragwelir yng Ngwynedd. Er bod traean o'r holl aelwydydd yn cynnwys un person, mae'n bwysig

cydnabod y dyhead a'r angen sydd gan rai aelwydydd person sengl am fwy o ystafelloedd gwely. Felly, mae'r AMTLI yn cynnig cymysgedd o 40% o eiddo un ystafell wely i adlewyrchu'r angen hwn. Yn ogystal, mae'r dyhead am ystafell wely ychwanegol ar gyfer aelwydydd dau berson wedi'i ragamcanu i'r ganran a argymhellir o dai tair ystafell wely ac yn yr un modd ar gyfer eiddo pedair ystafell wely.

186. Pan fo datblygwr yn cynnig cymysgedd amgen o feintiau tai, rhaid cael sail tystiolaeth gadarn i gefnogi'r angen i wyro rhag y gymysgedd arfaethedig hon. Yn ogystal, mae'n rhaid i'r cyflenwad o eiddo un a dwy ystafell wely gynnwys cymysgedd briodol o fathau o dai o ran fflatiau, tai a byngalos ac ni ddylid darparu fflatiau yn unig i'r diben hwn. Yn ogystal, rhaid i'r unedau tai fforddiadwy ar y safle gynnwys cymysgedd briodol o feintiau uned, i'w cytuno â'r Awdurdod Tai Lleol.

DRAFT

8. Y Cyflenwad Tai

Crynodeb o'r Canfyddiadau Allweddol

43. Ni fydd y cyflenwad o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu ar y lefelau presennol yn bodloni'r galw am dai fforddiadwy yng Ngwynedd.
44. Mae bron 1400 undau newydd wedi derbyn caniatad cynllunio ond heb gychwyn adeiladu eto.
45. Mae eiddo gwag hirdymor yn adnodd allweddol i wella'r cyflenwad tai yng Ngwynedd.

Ymateb/Camau Gweithredu Posib

- t) Gwella ymwybyddiaeth o'r ffactorau sydd yn dal yn ôl datlbygiadau tai sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ond heb gychwyn.
- u) Datlbygu mesuriadau i ymateb i safleoedd tai segur ar draws Gwynedd
- v) Datlbygu ymyraethau proactif ag ataliol i lleihau nifer o tai gwag hir dymor yn Gwynedd.

187. Mae'n bwysig bod ein stoc tai yn bodloni anghenion trigolion Gwynedd. Wrth i'n poblogaeth a nifer yr aelwydydd barhau i dyfu, mae'n rhaid i'n stoc tai gynyddu hefyd i fodloni'r gofynion hyn. Mae Tabl 40 yn rhoi manylion ynghylch sut mae'r stoc tai yn cynyddu flwyddyn ar ôl blwyddyn wrth i dai a fflatiau newydd gael eu hadeiladu. Dengys y tabl faint o unedau tai newydd sydd â chaniatâd cynllunio ar draws Gwynedd.

Tabl 40 – Gweithgarwch Adeiladu Tai yn Ardal Cynllunio Gwynedd

Blwyddyn	Unedau wedi'u cwblhau – marchnad agored	Unedau wedi'u cwblhau - fforddiadwy	Wrthi'n cael eu hadeiladu	Heb gychwyn
2017/18	188	46	428	1394
2016/17	230	63	316*	1162*
2015/16	178	47	322*	1190*
2014/15	182	110	281*	1293*
2013/14	145	50	357*	1229*
2012/13	161	63	307*	1263*
2011/12	149	26	239*	1190*

Ffynhonnell :- Mae'r ffigyrau yn cyfeirio at Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a'r Ardal o Wynedd sydd yn Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri.

* Ardal Cynllunio Gwynedd yn unig.

188. Dros y saith mlynedd ddiwethaf, mae'r raddfa cwblhau gyfartalog ar gyfer aneddiadau newydd a gwaith trosi wedi bod yn oddeutu 234 uned y flwyddyn. Yn 2014/15, gwelwyd cynnydd arwyddocaol mewn gweithgarwch adeiladu tai, yn rhannol yn sgil landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cwblhau nifer o ddatblygiadau mawr. Os bydd tai yn parhau i gael eu hadeiladu ar y lefel hon, bydd y cyflenwad yn parhau i fod yn is na'r galw, ac ni fyddwn yn bodloni'r galw ychwanegol am dai fforddiadwy sydd wedi'i nodi yn yr asesiad hwn drwy adeiladu tai newydd yn unig. Yn ogystal, rydym yn gweld lefel uchel o safleoedd wedi'u diogelu gyda chaniatâd cynllunio sydd ddim yn cael eu datblygu.

189. Mae tai fforddiadwy yng Ngwynedd yn cael eu cyflwyno gan gynlluniau sydd wedi derbyn cymorth grant, dan arweiniad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lleol neu gan ddatblygwyr sector preifat yn unol ag amodau cynllunio. Mae cyflwyno tai fforddiadwy newydd yng Ngwynedd wedi cynyddu o 2013/14 ymlaen, yn bennaf yn sgil cyllid cyfalaf cynyddol gan Lywodraeth Cymru yn y 'Grant Tai Cymdeithasol' (GTC). Mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn darparu 58% o gyllid ar gyfer tai

cymdeithasol a adeiladir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Yn yr un modd, mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hefyd yn derbyn 25% o gefnogaeth GTC i ddatblygu tai canolradd. Mae cynlluniau sydd heb eu hariannu gan grant yn cael eu cyflwyno gan y sector preifat i gydymffurfio â'r polisïau cynllunio sydd wedi'u hamlinellu yn y cynlluniau datblygu lleol.

Y Cyflenwad Ymrwymedig

190. Mae tabl 41 yn rhoi trawstoriad o'r cyflenwad o dai fforddiadwy sydd wedi'i ddefnyddio i gyfrifo'r cyflenwad ymrwymedig o unedau fforddiadwy dros y 5 mlynedd nesaf ar gyfer cam 7 yn Nhabl 40 a cham (b) yn Nhabl 45. Mae'r data hwn wedi dod o'r:

- Cynllun Datblygu Rhaglen (CDR) sy'n rheoli'r Grant Tai Cymdeithasol i gynlluniau sydd wedi'u cefnogi'n strategol gan yr ALI dros raglen dreigl tair mlynedd;
- Safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ond sydd heb eu cynnwys yn y CDR;
- Safleoedd sydd wedi'u dyrannu o fewn naill ai CDLI ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn neu CDLI Eryri y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno yn ystod y 5 mlynedd nesaf, yn seiliedig ar yr astudiaeth Taflwybr Tai (mae'r rhain yn ddyraniadau sydd heb eu cynnwys yn y CDR ac nid oes ganddynt ganiatâd cynllunio presennol).
- Disgwylir i gyflenwad pellach o unedau fforddiadwy gael eu cyflwyno drwy'r CDLI ar safleoedd ar hap (h.y. safleoedd heb eu dyrannu yn y CDLI). Fodd bynnag, gan na wyddys beth yw union leoliad y safleoedd hyn, nid ydynt wedi'u cynnwys yn y ffigwr cyflenwad ymrwymedig.

Tabl 41 - Y cyflenwad o dai fforddiadwy i'w datblygu yng Ngwynedd.

Ardal Llesiant	CDR ¹	Safleoedd â chaniatâd cynllunio ddim yn y CDR	Safleoedd dyranedig heb ganiatâd cynllunio nac yn y CDR
Bangor	64	97	18
Caernarfon	83	33	14
Llŷn	3	36	47
Porthmadog	62	16	27
Ffestiniog	0	5	10
Dolgellau	0	12	34
Penllyn	0	8	16
Tywyn	28	11	5
CYFANSWM	240	218	171
Tai Cymdeithasol	240	6	105
Tai Canolradd	0	212	66

¹CDR – noder ar y rhestr CDR bod categori Tai Presennol (ar ôl) gyda 6 wedi'i nodi yn erbyn hyn o ran cyfanswm yr unedau. Er nad oes cyfeiriad penodol wedi'i nodi, ni fu modd dyrannu'r unedau hyn i ardal llesiant benodol.

Hwylusydd Tai Gwledig

191. Mae Gwasanaeth Hwylusydd Tai Gwledig Gogledd Orllewin Cymru (HTG) yn gweithio â chymunedau gwledig mewn partneriaeth ag Awdurdodau Lleol Conwy, Gwynedd ac Ynys Môn, Parc Cenedlaethol Eryri, Cymdeithasau Tai a Llywodraeth Cymru, i adnabod anghenion tai lleol a darparu tystiolaeth i gyflwyno tai lle mae angen a lle mae modd gwneud hynny.
192. Mae'r HTG wedi cynorthwyo â'r gwaith o adnabod angen a thir lleol ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol ac mae'n darparu cyngor ac arweiniad i unigolion mewn angen. Yn ogystal, bydd y Gwasanaeth yn gweithio â datblygwyr a thirfeddianwyr i adnabod tir ac ystyried ffyrdd o gyflwyno angen lleol, ynghyd ag annog y ddarpariaeth o dai addas ar gyfer yr angen sydd wedi'i adnabod.

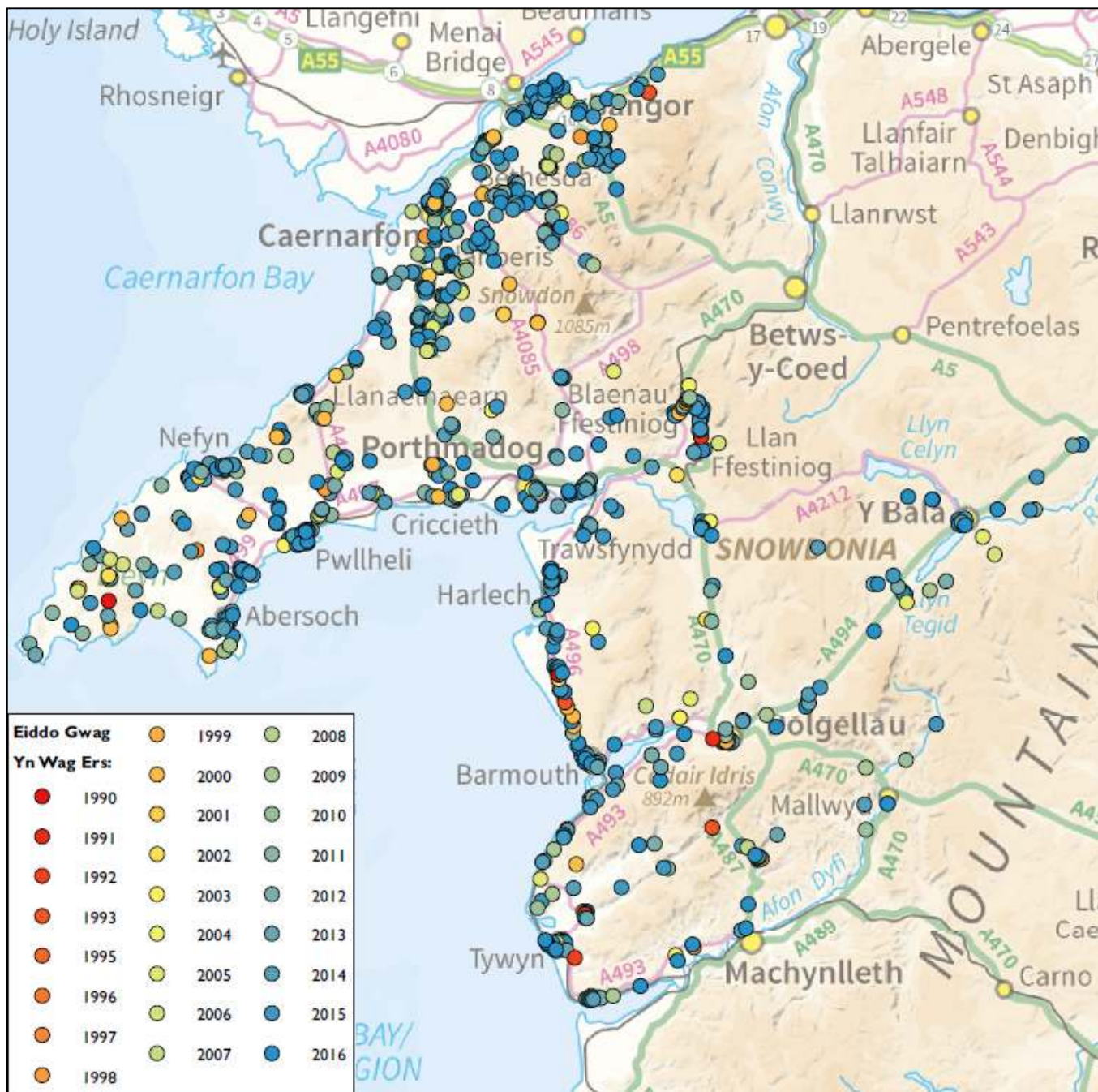
Tai Gwag

193. Mae tai gwag yn y stoc tai sector preifat yn fater o bwys ledled Gwynedd. Mae nifer y tai gwag hirdymor (gwag am 6 mis neu fwy) yn ardal yr awdurdod yn cael ei gynnal ar oddeutu 1,200. Mae rhai o'r eiddo hyn mewn cyflwr da, tra bod eraill yn dirywio yn sgil diffyg cynnal a chadw, neu nad ydynt yn addas i fyw ynddynt yn barod. Gall eiddo gwag hirdymor ddenu trosedd, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac mae pob un ohonynt yn arwain at oblygiadau i'r awdurdodau statudol. Yn ogystal, gallant effeithio ar eiddo cyfagos yn sgil tamprwydd a phla, ac fe all effeithio'n sylweddol ar werth eiddo.
194. Er bod angen lefel o lety gwag fel bod modd i'r farchnad dai gadw i fynd, mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i ddychwelyd cymaint o dai gwag yn ôl i ddefnydd ag y bo modd ac mae'n cydnabod hyn fel ffynhonnell gynaliadwy o dai ychwanegol i fodloni'r angen cynyddol. Drwy ei Strategaeth Cartrefi Gwag, mae'r Cyngor yn ceisio targedu eiddo gwag problemus sy'n anweithredol yn y farchnad dai, ac sy'n annhebygol o ddod yn ôl i ddefnydd heb gefnogaeth gan berchnogion eiddo neu brynwyr tro cyntaf.
195. Mae map 8 isod yn dangos lleoliad eiddo gwag ledled Gwynedd a nifer y blynyddoedd pan fo'r eiddo hyn wedi bod yn wag. Mae'r mwyafrif ohonynt wedi'u lleoli ym mhrif aneddiadau Gwynedd. Yn nodweddiadol, yr aneddiadau sydd wedi'u lleoli o fewn yr ardaloedd hyn sydd wedi bod yn wag am y cyfnod byrraf tra bo'r eiddo sydd wedi bod yn wag am y cyfnod hwyaf i'w canfod yn yr ardaloedd mwy gwledig.

Ffynhonell – Tim Eiddo Tai Gwag

Map 8 – Map o'r anheddau gwag yng Ngwynedd, 2016

Ffynhonell – Tim Eiddo Tai Gwag



196. Yn Nhabl 42, ceir manylion am lefel meddiannaeth yn stoc tai Gwynedd o'i gymharu gyda gweddill Cymru yn ôl y Cyfrifiad diwethaf. Gellir gweld fod y canran o eiddo gwag yng Ngwynedd yn uwch na'r nifer ar gyfartaledd yng Nghymru. Er hynny, dylid cofio fod yr eiddo gwag ar ddiwrnod y Cyfrifiad yn gymysgedd o eiddo hirdymor a thymor byr yn ogystal ag ail gartrefi neu lety gwyliau wedi'i rentu oedd â phreswylwyr ynddynt ar adeg y cyfrif.

Tabl 42 – Nifer Annedd Gwag yng Ngwynedd

	Gwynedd		Cymru
	Nifer	%	%
Cyfanswm cartrefi	61009		1383812
Gyda thrigolion	52473	85.9%	94%
Gwag (dim preswylwyr)	8602	14.1%	6%

Ffynhonnell :- Cyfrifiad 2011, tabl KS401

Ail gartrefi

197. Mae gan Wunedd un o'r niferoedd uchaf o ail gartrefi yng Nghymru. Mae diwydiant twristiaeth bywiog yn annog buddsoddiad cryf mewn eiddo ac o ganylyniad mae prisiau tai uwch a phroblemau cyflenwi mewn rhai ardaloedd. O'r herwydd caiff trigolion lleol eu prisio allan o'r farchnad oherwydd bod incwm aelwydydd yn is yng Ngwynedd. Felly, mae'r stoc tai yn gyfyngedig gan y gall perchnogion eiddo gael gwell dychweliad drwy rentu eu cartrefi i bobl sydd ar wyliau na'u gosod i drigolion lleol.
198. Dengys Tabl 43 y canran o ail gartrefi ar draws ardaloedd Llesiant yng Ngwynedd o'i gymharu gyda chyfanswm y cartrefi ar sail data ar geal yn 2017/18. Gwelir mai ardaloedd Tywyn (19.5%), Llŷn (17.8%), Porthmadog (13.2%) a Dolgellau (12%) sydd â'r canrannau uchaf o ail gartrefi yn y stoc o dai annedd, a dyma hefyd yr ardaloedd uchaf lle mae trigolion lleol yn cael eu prisio allan o'r farchnad.

Tabl 43 – Dosbarthiad Ail Gartrefi yn ardaloedd Llesiant Gwynedd

Ardaloedd Llesiant	Nifer o Ail gartrefi Categori B	Cyfanswm Cartrefi	% o Ail gartrefi Cat. B
Bangor	225	12420	1.8%
Caernarfon	396	15039	2.6%
Dolgellau	714	5945	12.0%
Ffestiniog	247	3680	6.7%
Llŷn	1890	10636	17.8%
Penllyn	129	2212	5.8%
Porthmadog	898	6793	12.2%
Tywyn	976	5002	19.5%
Gwynedd	5474	61727	8.9%

Ffynhonnell : Cyngor Gwynedd Mai 2017/18

199. Dim ond ail gartrefi Categori B a ddangosir yn y tabl gan fod gan eiddo Categori A gyfyngiadau ar eu defnydd drwy'r flwyddyn (h.y chalets / carafanau).

9. Cyfrifiad o'r Gofyn am Dai Fforddiadwy Blynyddol

200. Mae'r cyfrifiad o'r gofyn am dai fforddiadwy yn edrych ar yr anghenion tai yn awr ac yn y dyfodol gan roi amcangyfrif blynyddol o faint o aelwydydd fydd angen help i gael mynediad i dai fforddiadwy. Rhennir y cyfrif gan anghenion tai cymdeithasol ac angen canolradd. Mae angen tai cymdeithasol yn cynnwys aelwydydd sy'n cwrdd â'r meini prawf gofyniad tai ac sy'n gymwys am dai cymdeithasol. Mae angen tai canolradd yn cynnwys cartrefi na fyddent o anghenraid yn flaenoriaeth i dai cymdeithasol ond maent dal angen help i rentu neu brynu yn y farchnad agored.

201. Mae tablau 44 a 45 isod yn dangos y cyfrifo ar gyfer y gofyniad tai fforddiadwy blynyddol yng Ngwynedd dros y pum mlynedd nesaf. Y ffigwr cyffredinol yma yw'r unedau tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd ychwanegol rydym angen eu darparu i ddiwallu'r anghenion tai ar draws ardal yr awdurdod.

Tabl 44— Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol

Ffynhonnell: Tîm Opsiynau Tai Gwynedd 2018, Uned Polisi Cynllunio Cyngor Gwynedd 2018, Uned Polisi Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri 2018, CACi Paycheck 2017

C: Yr angen ar hyn o bryd	Camau	Data	Nodiadau
1. Aelwydydd presennol sydd angen tai amgen.	Cam 1 Aelwydydd presennol sydd angen tai amgen Cartrefi ond yn gymwys i gofrestru am dai cymdeithasol os ydynt yn cwrdd â rhai meini prawf cymhwysedd. Rhoddir bandiau anghenion tai i'r ymgeiswyr dan y meini prawf isod: Gorlenwi, tan-feddiannaeth, rhesymau meddygol; digartrefedd (gan gynnwys o ganlyniad i aflonyddwch), tŷ mewn cyflwr gwael; rhannu cyfleusterau (bath, cegin, lolfâ, toiled). Mae'r cyfrifad yn defnyddio'r rhestrau aros a throsglwyddo (h.y. y rhai sy'n aros am dŷ a'r rhai gyda thŷ, ond sy'n dymuno symud).	1254	Nifer ceisiadau sydd 'angen tŷ' = 1073 Nifer ymgeiswyr sy'n tan neu yn gor feddiannu ac felly 'angen tŷ' = 393 Cyfuno 1073 a 393 i adnabod ceisiadau unigryw sydd 'angen tŷ' = 1254
2. <i>plws</i> enghreifftiau sydd ddim yn aelwydydd presennol ond sydd angen tai fforddiadwy		0	Cafodd y nifer yma eu cynnwys eisoes yng ngham 1.
3. <i>minws</i> – achosion lle gallant fforddio diwallu eu hangenion yn y farchnad	Cam 3 Minws achosion lle gallant fforddio diwallu eu hangenion yn y farchnad Mae pob aelwyd sy'n gallu fforddio eiddo y tu allan i'r system dai cymdeithasol wedi eu heithrio o'r gofrestr – felly ni chaiff y cam hwn o'r cyfrifiad ei wneud.	5	
4. <i>yn hafal i</i> Gyfanswm yr angen am dai ar hyn o bryd	Cyfnod cyfrifo (1 + 2 – 3)	1249	

A: Stoc sydd ar gael i wrthbwysu yn erbyn yr angen			
5. Deiliaid presennol sydd â'r angen am dai fforddiadwy	Cam 5 Deiliaid presennol sydd â'r angen am dai fforddiadwy Dylai deiliaid presennol tai cymdeithasol sydd angen eu hailgartrefu (trosglwyddo) fod eisoes wedi cael eu cynnwys ar y rhestr drosglwyddo yng Ngham 1 uchod. Nod y cam hwn yw cael gwared ar y deiliaid presennol o stoc fforddiadwy presennol gan y byddant yn ryddhau stoc i aelwydydd eraill. Ni fydd symud yr aelwydydd hyn yn cael unrhyw effaith ar lefel gyffredinol yr angen – ond mae'r cam yma'n bwysig i sefydlu lefel net o dai fforddiadwy sydd eu hangen, drwy ddidynnu y swm o stoc gaiff ei ryddhau gan yr aelwydydd sy'n symud.	529	O'r 1254 o geisiadau am dai i'r gofrestr tai, mae 529 yn geisiadau i drosglwyddo a enwir gan ddeiliaid presennol tai cymdeithasol.
6. <i>plws stoc dros ben</i>	Cam 6 Plws stoc dros ben Mae lefel benodol o stoc gwag yn normal ac yn caniatáu 'trosiant' ac mae rhai eiddo yn anodd i'w gosod. Noda canllaw Llywodraeth Cymru y dylai unrhyw stoc gwag sy'n fwy na tua 3% o'r holl stoc gael ei gyfrif fel stoc dros ben. Os oes llai na 3% o'r stoc yn wag, yna mae gwerth 'dim' yn cael ei ychwanegu ar y cam hwn o'r cyfrifiad.	0	Nifer gadarnhawyd gan LCC wedi eu lleoli yng Ngwynedd.
7. <i>plws</i> cyflenwad o unedau cymdeithasol fforddiadwy newydd wedi eu hymrwymo	Cam 7 Plws cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd wedi eu hymrwymo Cyflenwad newydd yn y sector tai cymdeithasol. Unedau cymdeithasol yw'r rhain gyda chaniatâd cynllunio neu ar safleoedd dynodedig yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) neu yn amodol i Ariannu CDR.	353	Cyflenwad Ymrwymedig:- Arian CDR wedi ei sicrhau:- 202 Datblygiadau CDR yn cael eu hadeiladu: 40 Tai Cymdeithasol gyda chaniatâd cynllunio neu safle tai wedi neilltuo :- - Ardal Gynllunio Gwynedd – 59 - Ardal Parc Cenedlaethol Eryri – 52 CYFANSWM CYFLENWAD NEWYDD:- 353
8. <i>minws</i> unedau a gynlluniwyd i gael eu cymryd allan o'r rheoli	Cam 8 Minws unedau a gynlluniwyd i gael eu cymryd allan o'r rheoli Unrhyw stoc tai cymdeithasol a fwriedir eu dymchwel, eu gwerthu neu fel arall i gael eu cymryd allan o'r stoc a reolir.	25	Cadarnhawyd y nifer ym Mai 2018 - 25
9. yn hafal i'r cyfanswm stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd	Cam 9 Yn hafal i'r cyfanswm stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd (5 + 6 + 7 – 8)	857	
10. yn hafal i'r cyfanswm o'r angen		392	
11. Lluosi cwota'n raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	Cam 11 Llusoi (x) cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd O Ddatganiad Darparu Tai Fforddiadwy awdurdod lleol – dyfarniad polisi	20%	- gwybodaeth o'r Polisi Cynllunio - Arweiniad AMTLI Tudalen 70 - ar sail 100% o'r angen wedi rhannu'n gyfartal gyda 5mlynedd yr adroddiad yma.
12. yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	Cam 12 Yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (10 x 11) Cyfnod cyfrifo – dim angen data.	78.4	

N : Angen Newydd wedi codi			
13. Aelwydydd newydd yn ffurfio - gros y.f.	Cam 13 Aelwydydd Newydd yn ffurfio Mae rhagfynegiad am y nifer o aelwydydd newydd wedi'i gymryd o amcanestyniadau poblogaeth.	303	Rhagfynegir nifer yr aelwydydd sydd newydd ffurfio ar sail amcanestyniadau aelwydydd LIC 2014 – gweler AMTLI (yr angen tai yn y dyfodol)
14. <i>lluosi'r</i> gyfran sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad	Cam 14 Lluosi'r (x) gyfran sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad Defnyddir mesur procsi ar hyn o bryd gan nad yw'r data yn bodoli – mae canran yr aelwydydd gydag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr, ar sail data CACI Paycheck.	34%	CACi 2017 – 34.1%
15. <i>plws</i> aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r angen	Cam 15 Plws aelwydydd presennol yn disgyn i'r rhestr angen Amcangyfrif nifer yr aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r rhestr angen bob blwyddyn, yn seiliedig ar dueddiadau diweddar (h.y. nifer yr aelwydydd sy'n bodoli eisoes wnaeth fynd ar y gofrestr tai yn ystod y flwyddyn ddiwethaf – gan gynnwys unrhyw aelwydydd a gartrefwyd yn ystod y flwyddyn). Y data a ddefnyddiwyd yw'r nifer a ymunodd â'r gofrestr yn ystod y flwyddyn flaenorol ac mae yn fesur procsi (amcangyfrif) o aelwydydd sy'n debygol o ymuno, yn seiliedig ar y duedd yn ystod y flwyddyn ddiweddaraf. Bydd aelwydydd sydd wedi ymuno yn ystod y flwyddyn ddiwethaf eisoes wedi cael eu cyfrif yn ystod Cam 1. Mae'r aelwydydd presennol wedi disgyn i'r angen am dai o ganlyniad i nifer o ffactorau fel adfeddiant morgais, colli gwaith neu salwch.	981	Derbyniwyd 1261 o geisiadau (01/12/16 – 31/11/2017) - 93 cais i drosglwyddo heb angen tai clir - 150 cais wedi eu canslo - 37 cais wedi eu hatal = 981 aelwyd sydd wedi disgyn i angen tai
16. <i>minws</i> allfudwyr posib sy'n methu fforddio tai ar y farchnad	Cam 16 Minws allfudwyr posib sy'n methu fforddio tai ar y farchnad Cam 17 Plws mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad Ar hyn o bryd nid oes ffynhonnell hysbys o ddata dibynadwy i gyfrifo'r ddau gam ar wahân, felly mae'n rhaid eu gadael fel sero. Gall gwaith ymchwil pellach ddatgelu ffynonellau defnyddiol o ddata, ond ni ellid disgwyl i'r niferoedd gwirioneddol fod yn fawr iawn. Bydd yr amcanestyniadau aelwydydd a ddefnyddiwyd yng ngham 13 o'r cyfrifiad wedi casglu data tueddiadau mudo ar lefel unigol.	0	
17. <i>plws</i> mewnfudwyr sy'n methu fforddio tai ar y farchnad		0	
18. <i>hafal</i> i anghenion sy'n codi o'r newydd	Cam 18 Yn hafal i'r angen sy'n codi o'r newydd ((13 x 14) + 15 + 16 +17) Cam cyfrifo – dim angen data.	1084	

S: Cyflenwad o unedau fforddiadwy bob blwyddyn			
19. Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol	Cam 19 Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol Wedi'i gyfrifo ar sail tueddiadau yn y gorffennol- cyfraddau trosiant, wedi eu cymryd fel cyfartaledd 3 blynedd o lety gwag ac ail-osod eiddo. Nid yw hyn yn cynnwys trosglwyddiadau yn y sector cymdeithasol.	648	Mai 2018 – Cyfartaledd wedi ei gymryd o'r bedair blynedd ddiwethaf net ail-osodiadau cymdeithasol ddarparwyd gan y gofrestr tai gyffredin.
20. <i>plws</i> cyflenwad o dai canolradd ar gael i'w hail-osod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad	Cam 20 Plws cyflenwad o dai canolradd ar gael i'w hail-osod neu ailwerthu ar lefelau is na'r farchnad Tai canolradd – tai fforddiadwy am bris sy'n sylweddol is na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, fforddiadwy am byth.	0	
21. <i>yn hafal i</i> gyflenwad fforddiadwy	Cam 21 Yn hafal i gyflenwad fforddiadwy (19 + 20) Cam cyfrifo – dim angen data.	648	
Diffyg neu warged net			
22. Diffyg cyffredinol	Cam 22 Diffyg cyffredinol (12 + 18 - 21) Cyfanswm blynyddol o aelwydydd mewn angen cymorth tai cymdeithasol.	515	

202. Dengys Tabl 38 bod angen **513** o undedau tai cymdeithasol ychwanegol y flwyddyn dros y cyfnod AMTLI pum mlynedd.

Tabl 45— Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd

Angen am dai canolradd ar hyn o bryd			
(a) Anghenion canolradd presennol	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg i gael perchnogaeth cartref	60	Ffigyrau o Tai Teg Mehefin 2018, diweddarwyd 17/9/18
	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ar gyfer rhent canolradd	56	
	Cyfanswm Angen Canolradd	116	Dyblygu gan y gall ymgeiswyr gofrestru ar y ddwy restr.
Stoc sydd ar gael i'w gosod yn erbyn anghenion			
(b) Cyflenwad wedi ymrwymo o unedau canolradd fforddiadwy newydd	CDLI /Rheoli Datblygu	278	Tai Canolraddol gyda caniatad cynllunio neu safleoedd wedi dynodi :- Ardal cynllunio Gwynedd – 225; ardal cynllunio Parc Eryri – 53
[c] <i>yn hafal i Gyfanswm yr angen ar hyn o bryd (a-b)</i>		-51	
(d) lluosu cwota yn raddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd	O Ddatganiad Darparu Tai Fforddiadwy Awdurdod Lleol – dyfarniad polisi (clirio dros gyfnod o 15 mlynedd)	20%	Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Gwynedd
(e) <i>yn hafal i angen blynyddol i leihau lefel yr angen ar hyn o bryd (c x d)</i>		-10.24	
Yr angen sy'n codi o'r newydd am dai canolradd			
(f) Aelwydydd 'prynwyr tro cyntaf' a newydd yn methu prynu fflatiau na thai teras ar 3.5 x incwm	Procsi ar gyfer pob aelwyd newydd sy'n methu prynu neu rentu yn y farchnad	59%	Defnyddio % o'r aelwydydd sydd wedi eu prasio allan o'r farchnad yng Ngwynedd CACi 2017
(g) CACI PayCheck "% aelwydydd yn is na 60% o incwm canolrifol Prydain Fawr"	Procsi ar gyfer pob aelwyd newydd sy'n debygol o fod mewn angen cymdeithasol	34.10%	
(h) Procsi ar gyfer angen am dai canolradd (f-g)		0.249	
(i) Aelwydydd sydd newydd ffurfio – gros y.f.		303	Nifer a ragfynegydd o aelwydydd newydd ffurfio o amcanestyniadau 2014 -
(j) <i>yn hafal i'r angen newydd yn codi am dai canolradd y.f. (h*i)</i>		75.45	
Cyfanswm yr angen am dai canolradd			

(K) Angen presennol plws yr angen sy'n codi o'r newydd (e +j)	65	
---	----	--

203. Mae Tabl 46 yn dangos bod angen **49** o unedau tai canolradd y flwyddyn dros gyfnod pum mlynedd yr AMTLI.

Tabl 46– Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd

Yr Angen am Dai Cymdeithasol yn Flynyddol	515
Yr Angen am Dai Canolradd yn Flynyddol	65
CYFANSWM YR ANGEN AM DAI CYMDEITHASOL A CHANOLRADD YN FLYNYDDOL (2018-2023)	580

10. Angen Blynyddol am Tai Fforddiadwy

Crynodeb o'r Canfyddiadau Allweddol
46. Cyfanswm angen am tai cymdeithasol a chanolraddol yw 707 uned (gan gynnwys cyflenwad presennol)

204. Dengys Tabl 47 isod yr angen blynyddol am dai cymdeithasol a chanolradd a nodwyd drwy'r AMTLI wedi ei **gyfuno** gyda'r cyflenwad a ymroddwyd o dai fforddiadwy sy'n ofynnol i gael eu darparu i gwrdd â gofynion tai presennol ac yn y dyfodol.

Tabl 47– Yr Angen Tai gan gynnwys y Cyflenwad a Ymrwymwyd iddo

Categori	Nifer o Unedau
Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	535
Cyflenwad Blynyddol o Dai Cymdeithasol ¹ (Cyfartaledd blynyddol o dai cymdeithasol wedi'u rhaglennu i'w cyflawni o fewn tymor yr AMTLI)	72
Angen Blynyddol am Dai Canolradd	65
Cyflenwad Blynyddol o Dai Canolradd (cyfartaledd blynyddol o dai canolraddol wedi adnabod i'w cyflawni o fewn tymor yr AMTLI)	55
CYFANSWM ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A CHANOLRADD + Y CYFLENWAD A YMRWYMWYD (2018-23)	707
1. Number from Table 44, Step 7, divided by 5 (term of LHMA)	

205. Mae angen yn awr i Wynedd gyflenwi 689 o gartrefi fforddiadwy'r flwyddyn. Gallwn weld bydd cyflenwad cyfredol o dai cymdeithasol a chanolraddol oddeutu 127 uned y flwyddyn yn ystod tymor yr AMTLI. Er mwyn cyfarch yr angen yng Ngwynedd, bydd angen 562 o unedau cymdeithasol a chanolraddol bob blwyddyn am 5 mlynedd. Mae'n ymddangos bod cyflenwad o dai canolraddol yn fwy na'r angen ac yn debygol yn amcangyfrif'n rhu isel y gwir angen o fewn tabl 47 gan fod Tai Teg wedi ail gychwyn i'w cofrestr yn ystod 2018. Bydd gwybodaeth a data mwy manwl ar gael ar gyfer angen am dai canolraddol erbyn yr adolygiad canol tymor.
206. Gallwn weld o dabl 40 nad yw Gwynedd wedi darparu llawer o dai i gyd ac yn sicr nid yw wedi cyflenwi llawer o unedau fforddiadwy mewn unrhyw flwyddyn. Ar gyfartaledd mae Gwynedd wedi cyflenwi 63 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y chwe blynedd ddiwethaf, gydag uchafswm yn 2014/15 oherwydd bod cymhorthdal ar gael gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai gofal ychwanegol i rai dros 55 oed ym Mangor.
207. Ni ddisgwylir y bydd y system gynllunio ar ei phen ei hun ddarparu ar gyfer y cyfan o'r diffyg yma, ac ni ddylai wneud hynny. Mae'r CDLI (y CDLI ar y Cyd a CDLL Eryri) yn un dull i sicrhau bod y galw am dai fforddiadwy yn cael ei gwrdd. Cafodd y cyflenwad tai blynyddol presennol cymdeithasol a chanolradd (nodwyd yn nhabl 47 uchod) sy'n dangos fod 125 o unedau fforddiadwy eisoes wedi eu cynnwys yn y cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy ac mae yn darged blynyddol mwy realistig i'r system gynllunio ei gyflawni. Mae mecanweithiau eraill i ddiwallu'r angen am dai cymdeithasol a chanolradd a nodwyd drwy'r AMTLI fel cynlluniau a ariennir gan Grantiau Tai Cymdeithasol, dychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd a chynlluniau tai fforddiadwy e.e. *Cymorth Prynu*.

208. Gellir edrych ar y rhaniad cyffredinol mewn mathau o ddaliadaeth fesul safle a bydd yn dibynnu ar y galw ar y rhestrau aros ar y pryd a'r cyflenwad presennol yn yr ardal. Anogir datblygwyr a LCC i drafod y gymysgedd o ddaliadaeth i gynlluniau newydd gyda'r tîm Strategaeth Tai yn fuan yn y broses ddatblygu i sicrhau y darperir y math a'r gymysgedd gywir o dai ar y safle.

DRAFT

11. Camau Gweithredu Allweddol

2. Proffil y Farchnad Dai Ymateb / Gweithred Posib a) Mesurau i wella fforddiadwyedd tai i aelwydydd sy'n dymuno bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain i fynd i'r afael gyda'r diffyg yn yr incwm sydd ei angen. b) Mesurau i wella cyflenwad pob daliadaeth tai a ddylai wella mynediad a fforddiadwyedd ar draws yr holl sectorau a chymunedau yng Ngwynedd c) Mae angen unedau tai cymdeithasol a phreifat llai i aelwydydd mewn angen d) Adolygu a diweddarau'r canfyddiadau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael
3. Proffil Demograffig Ymateb / Gweithred Posib e) Proffil demograffig a chanfyddadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael f) Darparu anheddau sydd yn yn addas i'r newid mewn proffil demograffig yr ardal
4. Incwm yr Aelwyd Ymateb / Gweithred Posib g) Dylid monitro'r gwaith diwygio lles er mwyn sicrhau dealltwriaeth o'r effeithiau a nodi mesurau lliniaru. h) Canfyddiadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael
5. Angen Tai Ymateb / Gweithred Posib i) Adolygu y galw canolradd yn dilyn ail-lawnsio cofrestr Tai Teg j) Angen cyflenwad ychwanegol ar draws bob daliadaeth yn amlwg o'r data sydd ar gael yn arbennig yn y sectorau cymdeithasol a chanolradd; k) Mwy o amrywiaeth ei angen yn y math a maint o dai yn gyffredinol mewn cydberthyniad â'r demograffeg a'r galw gan aelwydydd yng Ngwynedd l) Bydd angen monitro effaith Wylfa Newydd yn agos gan nodi mesurau lliniaru. m) Canfyddiadau i'w hadolygu a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor yma gyda'r data sydd ar gael.
6. Anghenion Tai Arbenigol Ymateb / Gweithred Posib n) Adnabod meysydd i'w datblygu i bobl hŷn a bregus o) Cynyddu nifer yr addasiadau llety hygrych p) Darpariaeth eiddo hygrych ychwanegol a chartrefi gydol oes q) Adolygu'r canfyddiadau a'u diweddarau yn ystod yr adolygiad canol tymor gyda'r data sydd ar gael.
7. Yr Aelwyd a Maint Tai Ymateb / Gweithred Posib r) Cymysgedd o fathau o dai marchnad agored ar safleoedd preswyl s) Rhaid i'r cyflenwad o eiddo un neu dwy lofft gynnwys cymysgedd briodol o fathau o dai o ran fflatiau, tai a byngalos
8. Cyflenwad Tai Ymateb / Gweithred Posib t) Gwellu ymwybyddiaeth o'r ffactorau sydd yn dal yn ôl datlbygiadau tai sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ond heb gychwyn. u) Datlbygu mesuriadau i ymateb i safleoedd tai segur ar draws Gwynedd v) Datlbygu ymyraethau proactif ag ataliol i lleihau nifer o tai gwag hir dymor yn Gwynedd

Geirfa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tai'r Farchnad – tai preifat i'w rhentu neu i'w gwerthu, lle caiff y pris ei bennu yn y farchnad agored, a lle nad yw eu meddiannaeth yn ddarostyngedig i reolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

Cytundebau Adran 106 – Rhwymedigaethau cynllunio a wneir o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd gan adran 12 Deddf Cynllunio a Digolledu 1991) i ehangu ansawdd datblygu a chaniatáu bwrw ymlaen â chynigion a allai gael eu gwrthod fel arall.

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

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

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

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

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

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

Telerau ac Amodau Mapio

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

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

Rhestr o'r tablau

Tabl 1 – Gofod Aelwydydd ac Anheddau Gwynedd	14
Tabl 2 – Nifer yr Ystafelloedd Gwely fesul Ardal Llesiant	14
Tabl 3 - Daliadaeth yn ôl eiddo.....	16
Tabl 4 – Gwerthiannau Tai Gwynedd 2017	18
Tabl 5 – Canolrif Prisiau Tai Ardaloedd Llesiant 2017	20
Tabl 6 - Prisiau Tai Chwartel Isaf 2017	20
Tabl 7 - Prisiau Tai a'r Aelwydydd sydd wedi'u prasio allan o'r farchnad yng Ngwynedd.....	22
Tabl 8 - Prisiau Tai Gwynedd yn ôl math yr eiddo	22
Tabl 9 – Gwerthiannau a Phrisiau Tai Gwynedd	23
Tabl 10 – Eiddo Cymorth Prynu	24
Tabl 11 – Daliadaethau Rhentu Preifat yng Ngwynedd	25
Tabl 12 – Rhenti Sector Preifat a Lwfans Tai	27
Tabl 13 – Tai amlfeddiannaeth (TA) Rhagfyr 2017	28
Tabl 14 – Lefelau Rhent Misol 2017	29
Tabl 15 – Darparwyr Stoc Tai Cymdeithasol Pob Math o Eiddo	30
Tabl 16 – Stoc Tai Cymdeithasol fesul nifer yr ystafelloedd gwely.....	31
Tabl 17 – Cyfartaledd Lefelau Rhenti Wythnosol ar gyfer tai cymdeithasol hunangynhwysol 2017/18	32
Tabl 18 – Lefelau rhent fesul nifer yr ystafelloedd gwely (ancheddau anghenion cyffredinol) 2018/19.....	32
Tabl 19 – Unedau Tai Cymdeithasol Gwblhawyd yng Ngwynedd.....	33
Tabl 20 – Cymharu Rhenti Misol yng Ngogledd Orllewin Cymru 2016	33
Tabl 21 – Cymharu Rhenti Misol yn Ne Gwynedd 2016	34
Tabl 22 – Cymharu Rhenti Sector Preifat a Chyhoeddus	34
Tabl 23 – Proffil Oedran Gwynedd	35
Tabl 24 – Newid Poblogaeth Gwynedd	36
Tabl 25 – Grwpiau Oedran Eang ar gyfer Poblogaeth yng Ngwynedd.....	36
Tabl 26 – Incwm Aelwydydd Blynyddol	39
Tabl 27 – Pobl sy'n Economaidd Weithgar yng Ngwynedd (%).....	40
Tabl 28 – Gweithgarwch Economaidd.....	40
Tabl 29 – Grŵp cleient, o oedran gweithio, sy'n hawlio budd-daliadau	41
Tabl 30 – Pobl sy'n derbyn budd-dal tai	41
Tabl 31 – Rhagamcan o'r Newid yn nifer yr aelwydydd yng Ngwynedd.....	43
Tabl 32 – Y galw am Dai Cymdeithasol mewn ardaloedd Llesiant yn ôl maint ystafell wely	44
Tabl 33 – Yr angen am unedau tai yn ôl maint	44
Tabl 34 – Gorboblogi.....	46
Tabl 35 – Stoc Tai Addasedig/Hygyrch	48
Tabl 36 – Nifer y Cartrefi Preswyl a Nyrsio fesul Ardal Llesiant.....	49
Tabl 37 – Cartrefi Preswyl Cyngor a Phreifat i Oedolion ag anawsterau dysgu	50
Tabl 38 – Newidiadau mewn Aelwydydd yng Ngwynedd 2018-35.....	53
Tabl 39 – Y Cymysgedd o Dai a Argymhellir ar gyfer Datblygiadau Tai Marchnad	54
Tabl 40 – Gweithgarwch Adeiladu Tai yn Ardal Cynllunio Gwynedd.....	56
Tabl 41 - Y cyflenwad o dai fforddiadwy i'w datblygu yng Ngwynedd.	57
Tabl 42 – Nifer Anedd Gwag yng Ngwynedd.....	60
Tabl 43 – Dosbarthiad Ail Gartrefi yn ardaloedd Llesiant Gwynedd	60
Tabl 44 – Cyfrifiad o'r Angen am Dai Cymdeithasol.....	61
Tabl 45 – Cyfrifiad o'r Angen am Dai Canolradd.....	65
Tabl 46 – Cyfrifiad o Gyfanswm yr Angen am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd	66
Tabl 47 – Yr Angen Tai gan gynnwys y Cyflenwad a Ymrwymwyd iddo.....	67

Tabl o'r Mapiau

Map 1 – Ardal Awdurdod Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri	9
Map 2 – Ardaloedd Llesiant Gwynedd a ddefnyddiwyd ar gyfer yr AMTLI	10
Map 3 – Canran Perchnogaeth Breswyl yng Ngwynedd	17
Map 4 – Map Gwres Gwerthiannau Tai Gwynedd 2017 – LSOA.....	18
Map 5 – Sector Rhentu Preifat Gwynedd	26
Map 6 – Sector Rhentu Cymdeithasol Gwynedd	30
Map 7 – Dwysedd Poblogaeth Fesul Wardiau mewn Ardaloedd Llesiant	38
Map 8 – Map o'r anheddau gwag yng Ngwynedd, 2016.....	59
Map 9 – Adroddiad Gwaelodlin LHMA Gogledd Orllewin Cymru 2008 - Ardaloedd y Farchnad Dai	74
Map 10 – Dynodiadau TTWA yn 2001, newidwyd yn 2011	76
Map 11 – Ardaloedd Llesiant Gwynedd a ddefnyddiwyd ar gyfer yr LHMA	77

Rhestr o'r Siartiau

Siart 1 – Cyfanswm Gofod Aelwydydd fesul Ardal Llesiant yng Ngwynedd.....	15
Siart 2 – % o fath yr eiddo yn Ardaloedd Llesiant Gwynedd	15
Siart 3 – Gwerthiannau a Daliadaeth Eiddo Gwynedd 2017	19
Siart 4 – Incwm ei angen ar gyfer Pris Tai Chwartzel Isaf.....	21
Siart 5 – Yr incwm sydd ei angen ar gyfer Tai Canolrifol.....	21
Siart 6 – Cyflenwad a Galw am Tai Cymdeithasol	31
Siart 7 – Dadansoddiad o ddemograffig poblogaeth ar gyfer Gwynedd – 2014, 2024 a 2034.....	37
Siart 8 – Cyfanswm y Rhai sy'n Economaidd Weithgar yng Ngwynedd	40
Siart 9 – Rhagamcanion Newidiadau Aelwydydd Gwynedd 2018 – 2035	53
Siart 10 – Rhagamcan o Faint Aelwydydd 2014, 2018, 2035.....	54

Tabl Ffigyrau

Ffigwr 1 – Cydweddiad y Baddon, Ffynhonnell: Bramley et al (1998).....	12
Ffigwr 2 – Yr Ysgol Dai	16

Atodiad 1

Ardaloedd y Farchnad Dai Leol

1. Datgan Arweiniad Llywodraeth Cymru ar Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006) fod angen deall sut mae ardaloedd marchnadoedd tai yn gweithredu. Diffinnir y rhain fel "yr ardal lle mae'r mwyafrif o aelwydydd sy'n byw neu eisiau symud i'r sector tai preifat yn barod i chwilio am lety arall" (*Scottish Executive, 2004*). Datgan ymhellach y dylai Asesiadau ystyried marchnadoedd tai gweithredol fel yr 'ardal ddaearyddol lle ceir cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio'.
2. Mae paragraff 1.14 o Arweiniad 2006 yn derbyn bod asesiadau tai o'u hanfod yn giplun o'r sefyllfa ar amser benodol. Bydd y farchnad dai mewn ardal yn newid yn barhaus, fel y bydd union derfynau ardal y farchnad dai leol.
3. Ym mis Tachwedd 2008, cyhoeddwyd adroddiad gwaelodlin ar Asesiad Marchnad Dai Leol (LHMA) i Ogledd Orllewin Cymru oedd yn cynnwys siroedd Môn, Conwy, Dinbych a Gwynedd ynghyd â Pharc Cenedlaethol Eryri. Cynhyrchwyd yr adroddiad gan bartneriaeth o randdeiliaid lleol oedd yn gweithio ar y cyd â Phrifysgol Bangor, a bu'r rhanddeiliaid hynny yn cyfranogi ar y dechrau wrth ei baratoi.
4. Defnyddiodd yr asesiad gwaelodlin batrymau teithio i'r gwaith (TTWA) fel y prif sbardun i helpu i adnabod marchnadoedd tai lleol posib. Wedi llunio mapiau o'r farchnad dai yn lleol yn naturiol ar sail gwybodaeth leol, fe wnaeth dadansoddiad o'r data ar lefel TTWA helpu i fireinio dealltwriaeth y bartneriaeth o'r LHMA. Mewn gweithdy Ardal Marchnad Dai (HMA) edrychodd y bartneriaeth ar sawl dull i helpu ystyried ardaloedd marchnad gan gynnwys unedau y cyfrifiad fel ardaloedd cynnyrch ehangach. Gwelwyd y dull mwyaf defnyddiol wrth ystyried terfynau wardiau mewn perthynas â'r ardaloedd TTWA ac fe fapiwyd y rhain i ddechrau adnabod HMAs yn ardal yr astudiaeth. Nid yw hyn yn dweud fod canfyddiadau partneriaeth LHMA o'r HMAs yn glynu at derfynau wardiau, ond trwy ddefnyddio terfynau wardiau i ddechrau roedd hyn yn caniatáu i'r bartneriaeth fedru dechrau llunio a phrofi'r HMAs.
5. Nododd Adroddiad 2008 bod lefel uchel o annibyniaeth yng **Ngwynedd** gan fod 91% (47,000) o'r boblogaeth weithiol sy'n drigolion yn gweithio yng Ngwynedd. Mae tua 1,000 o'r boblogaeth sydd ar ôl yn gweithio ar Ynys Môn a 1,000 yng Nghonwy (Ffynhonnell: Arolwg Blyneddol o'r Boblogaeth, ONS 2005).
6. Trwy gyfuno'r ddau ddull yma, lluniwyd map cychwynnol o ardaloedd y farchnad dai. Nododd hwn 13 o ardaloedd marchnad dai posib yng Ngogledd Orllewin Cymru gan ddefnyddio'r patrymau teithio i'r gwaith fel prif sbardun i helpu adnabod marchnadoedd tai lleol posib. Mewn perthynas â Gwynedd, mae Adroddiad Gwaelodlin 2008 yn adnabod 3 Ardal Marchnad Dai Leol i gyd yng Ngwynedd, gyda 3 arall sy'n rhannol yng Ngwynedd. Mae map 8 isod yn dangos yr holl Ardaloedd Marchnad Dai Lleol a nodwyd yng Ngogledd Orllewin Cymru yn Adroddiad 2008:

Map 9 – Adroddiad Gwaelodlin LHMA Gogledd Orllewin Cymru 2008 - Ardaloedd y Farchnad Dai

Map 18: local housing market areas, based on wards



LHMA number	Name
LHMA01	North Anglesey
LHMA02	Holyhead
LHMA03	Menai
LHMA 04	Caernarfon
LHMA05	Llyn Peninsula
LHMA06	Llandudno
LHMA07	Rhyl
LHMA08	Bala
LHMA09	South Gwynedd
LHMA10	Porthmadog
LHMA11	Dyffryn Conwy
LHMA12	Vale of Clwyd
LHMA13	Bay of Colwyn

Ers cyhoeddi adroddiad LHMA 2008 mae data mwy diweddar wedi ei ryddhau fel y gellid adolygu'r ardaloedd LHMA.

Perthynas gydag awdurdodau cyfagos

Mewn awdurdodau eraill cyfagos i Wynedd yng Ngogledd Orllewin Cymru, mae LHMA presennol Conwy 2016-21 yn ei hanfod yn defnyddio Ardaloedd Marchnad Dai 2008. Er hynny mae LHMA drafft Conwy 2017-22 wedi newid yr ardaloedd hyn ers i ardaloedd 'teithio i waith' cyn Cyfrifiad 2001 gael eu newid i adlewyrchu'r ardaloedd marchnad dai gweithredol yng Nghonwy heddiw yn well ac mae'r ardaloedd newydd yn cydweddu gyda therfynau gweithredol eraill a ddefnyddir gan y Cyngor. Mae LHMA Ynys Môn 2016, yn nodi 3 ardal Pris Tai i'r Ynys, mae'r rhain yn sylweddol wahanol i'r Ardaloedd Marchnad Dai a nodwyd yn Adroddiad Gwaelodlin 2008.

Nid yw LHMA Drafft Conwy 2017-22 a LHMA Ynys Môn 2016, yn nodi unrhyw Ardal Marchnad Dai oedd yn rhan o'u hardal yn Sir Gwynedd.

Data a deddfwriaeth a ddiweddarwyd ers adroddiad LHMA 2008.

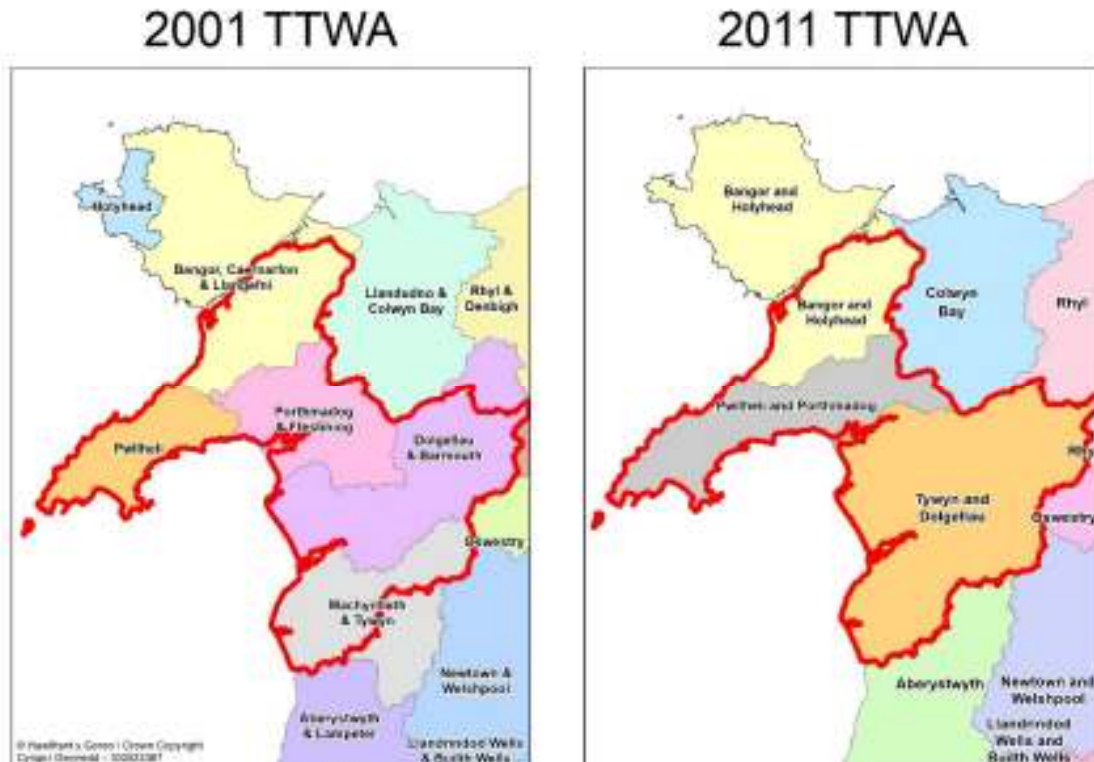
Wrth adolygu'r Ardaloedd Marchnad Dai mwyaf addas yng Ngwynedd rhoddwyd ystyriaeth i'r ffactorau isod:

- Cyhoeddi Ardaloedd Teithio i Waith (TTWA) 2011, yn 2015
- Canlyniadau Cyfrifiad 2011
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Ystyrir bod patrymau teithio i'r gwaith yn sbardun allweddol i helpu adnabod marchnadoedd tai lleol posib. Mae TTWA 2011 wedi lleihau y nifer cyffredinol yn y DU o 243 yn 2001 i 228 yn y TTWA diweddaraf yn 2011. Y rheswm dros hyn yw'r cynnydd mewn pellter teithio gan weithwyr rhwng 2001 a 2011 gyda'r gyfran sy'n teithio 10km neu fwy wedi cynyddu o 32.3% i 35.8%. Mewn perthynas â Gwynedd mae'r newid wedi gweld gostyngiad o 5 TTWA oedd un ai yn gyfangwbl neu'n rhannol yn y Sir i 3. Y newid yn ardal y Cynllun yw (i) mae TTWA Caergybi wedi ei gyfuno gyda Bangor,

Caernarfon a Llangefni, (ii) mae ardal Pwllheli wedi ei chyfuno gyda rhan o Borthmadog ac ardal Ffestiniog, (iii) mae ardal Dolgellau ac Abermaw wedi'u cyfuno gyda rhan o Fachynlleth a Thywyn a rhan o Borthmadog ac ardal Ffestiniog (Map 9).

Map 10 – Dynodiadau TTWA yn 2001, newidwyd yn 2011

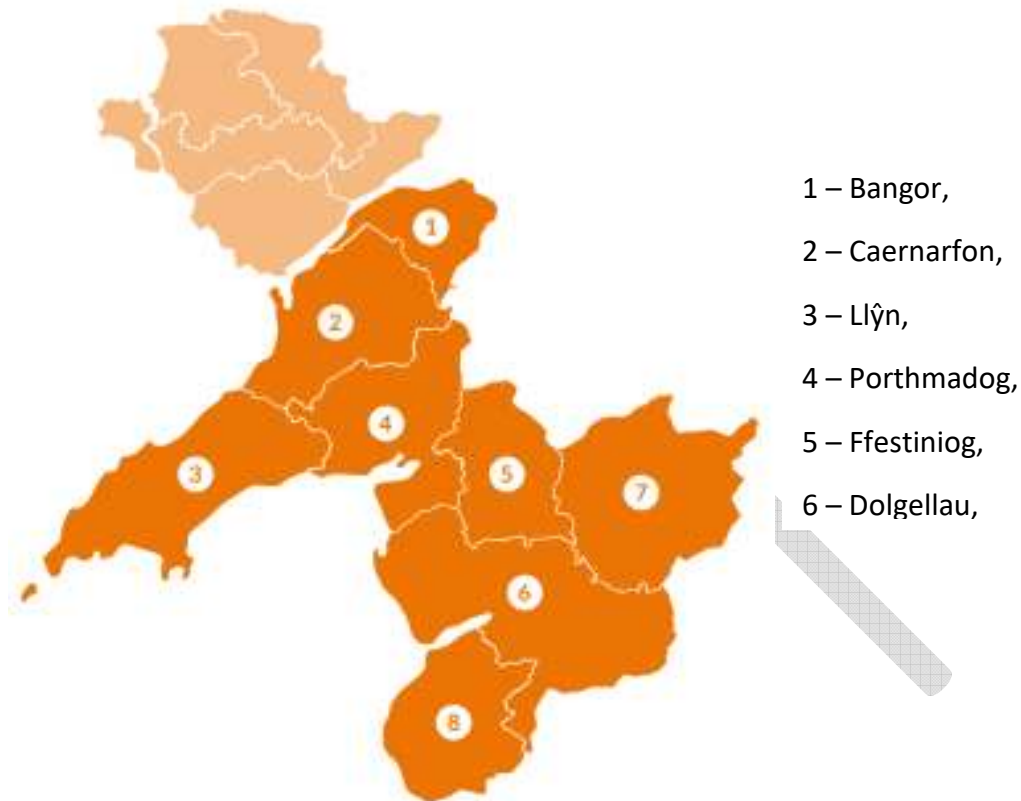


Yn 2017, gostyngodd y lefel o annibyniaeth yng **Ngwynedd** ychydig gyda 88% (50,400) o'r boblogaeth weithiol sy'n drigolion yng Ngwynedd sy'n gweithio yn y sir. Mae tua 1,700 o weddill y boblogaeth yn gweithio ar Ynys Môn a 2,700 yng Nghonwy gyda 2,700 ychwanegol mewn lleoliadau eraill (Ffynhonnell: Arolwg Blynnyddol o'r Boblogaeth, ONS 2017).

Dywed paragraff 1.4.3 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) "...Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru (a chyrrff cyhoeddus eraill) i lunio nodau llesiant gan gymryd camau rhesymol i gwrdd â'r amcanion hynny yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy". Dywed ymhellach ym mharagraff 2.1.7 y dylai'r Cynllun Llesiant Lleol (CLLI) "...ddarparu fframwaith strategol cyffredinol i'r holl gynlluniau a strategaethau eraill i'r awurdod lleol, yn cynnwys y CDLI...".

Mae Gwynedd ac Ynys Môn wedi cytuno i gynhyrchu Cynllun Llesiant Lleol ar y Cyd. Mae rôl fframwaith strategol cyffredinol i'r Cynllun Llesiant Lleol gyda chysylltiadau i gynlluniau a strategaethau eraill mae Awdurdod Lleol yn eu cynhyrchu. Rhannodd Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Môn y rhanbarth yn 14 o ardaloedd llai gan gynnal gwaith ymchwil i ddysgu a deall mwy am eu llesiant. Roedd wyth o'r ardaloedd hyn yng Ngwynedd, seiliwyd y rhain ar yr 8 prif anheddiad yn y Sir a'r cefnwlad maent yn eu gwasanaethu. Dengys y map isod (Map 10) yr is-ardaloedd sydd yng Ngwynedd:

Map 11 – Ardaloedd Llesiant Gwynedd a ddefnyddiwyd ar gyfer yr LHMA



Teimlwyd nad oedd graddfa'r TTWA 2011 a ddiweddarwyd yn wir adlewyrchu'r Ardaloedd Marchnad Dai mwy lleol yn y Sir oherwydd yr ardaloedd daearyddol gwledig mawr y maent yn eu cynnwys. Trwy gymharu ardaloedd daearyddol mwy TTWA 2011 â'r ardaloedd llesiant mwy lleol ystyrir eu bod yn cydweddu gyda mwyafrif yr ardaloedd llesiant sy'n ffitio fel blociau adeiladu yn TTWAs mwy 2011.

Mae'r Cyngor yn ystyried fod y lefel uchel o annibyniaeth yng Ngwynedd a'r cysylltiadau cymunedol cryf a nodweddion yr ardaloedd llesiant a'u perthynas gyda'r TTWA 2011 ar raddfa uwch, yn adlewyrchu ardaloedd y farchnad dai weithredol yng Ngwynedd heddiw yn ogystal â chael cyswllt cryf gyda chynlluniau a strategaethau eraill.

Yng ngoleuni hyn, mae LHMA Gwynedd wedi gwerthuso'r anghenion tai a'r galw yn erbyn ardaloedd y farchnad dai leol a nodwyd ym Map 10.