

Asesiad o
Farchnad Dai Leol
Conwy 2022-37
Crynodeb
Gweithredol



www.conwy.gov.uk/TaiADigartrefedd

www.conwy.gov.uk/HousingAndHomelessness



This document is also available in English.

1. Mae'n hollbwysig bod gan awdurdodau lleol ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol a sylfaen dystiolaeth gadarn i wneud penderfyniadau gwybodus am ddarparu tai yn y dyfodol – o ran tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy, nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen a mathau o ddeiliadaeth tai fforddiadwy. Felly, mae'n rhaid i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal Asesiad o'u Marchnad Dai Leol. Mae'r Asesiad hwn yn llywio'r Strategaeth Tai Lleol a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn Sir Conwy. Mae hefyd yn gymorth i nodi blaenoriaethau tai strategol a chynllunio gwasanaethau lleol, fel addysg a chludiant. Gellir defnyddio'r Asesiad hefyd fel adnodd i drafod darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darpariaeth tai fforddiadwy.
2. Mae'r Asesiad yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pymtheg mlynedd nesaf (2022-37), mae hefyd yn llywio darpariaeth tai'r farchnad agored o ran maint a math er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai ar gael. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol bob pum mlynedd ac adnewyddu'r Asesiad unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail a'r drydedd flwyddyn). Gall awdurdodau lleol adnewyddu eu Hasesiadau'n amlach os bydd angen, ond ni fyddent yn cael eu hadolygu na'u cymeradwyo gan Lywodraeth Cymru.
3. Mae gan dai fforddiadwy ddiffiniad penodol iawn yng nghyd-destun cynllunio defnydd tir a'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLI). Mae dogfennau polisi cynllunio cenedlaethol a [Nodyn Cyngor Technegol 2](#) (TAN2) yn cynnwys diffiniad o dai fforddiadwy at y diben hwn.
4. **Diffiniad Polisi Cynllunio Cymru o dai fforddiadwy**
Tai fforddiadwy ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir yw tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol y mae awdurdodau lleol a

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arnynt, a thai canolradd lle mae prisiau neu renti yn uwch na thai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai ar y farchnad agored. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai ar y farchnad agored', hynny yw tai preifat ar werth neu i'w rhentu lle mae'r pris yn y farchnad agored ac nad yw meddiannaeth yn destun rheolaeth gan yr awdurdod lleol. Cydnabyddir y gall rhai cynlluniau ddarparu camau tuag at berchnogaeth lawn a lle bo hyn yn wir, rhaid bod trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.

5. TAN2 diffiniad o dai fforddiadwy

Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system gynllunio defnydd tir ar gyfer tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol. Fodd bynnag, cydnabyddir y gall rhai cynlluniau ddarparu camau tuag at berchnogaeth lawn a lle bo hyn yn wir, rhaid bod trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolradd.

6. Tai cymdeithasol a thai canolradd yn Sir Conwy

Dyrennir tai cymdeithasol yn Sir Conwy drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin. Gellir gweld y meini prawf cymhwyso ar wefan CBSC -

<https://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Housing/Housing-Options/Social-Housing.aspx>

Dyrennir tai canolradd yn Sir Conwy drwy Tai Teg (cofrestr tai fforddiadwy).

Gellir gweld y meini prawf cymhwyso ar wefan Tai Teg -

<https://taiteg.org.uk/cy/am-i-eligible-to-apply>

7. Mae'r Asesiad hwn (pennod 4) yn cynnwys tablau crynodeb o becyn gwaith yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer pob un o amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru (prif amrywiolion, amrywiolion uwch ac is), a rhagamcanion twf cyflogaeth y Cyngor a gaiff eu datblygu drwy Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy. Mae pob un o'r senarios hyn yn cynnwys

pob aelwyd ar y gofrestr tai cymdeithasol a thai canolradd. Mae'r Asesiad hwn hefyd yn cynnwys senarios amgen (atodiad B), lle mae aelwydydd ym mandiau 1 a 2 yn unig wedi'u cynnwys i gyd-fynd â diffiniad polisi cynllunio lleol o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

8. Mae ffigwr angen yr Asesiad wedi'i hysbysu gan ddefnyddio prif ragamcan Llywodraeth Cymru. Mae'r senario hwn yn cynnwys yr holl aelwydydd sydd ar gofrestr tai cymdeithasol Sir Conwy (pecyn cymorth tabl 8 – angen cyfredol heb ei ddiwallu) fel yr oedd ar 1 Ebrill 2023. Dyma fydd y sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cyngor i lywio'r angen am dai yn y dyfodol. Mae'n bwysig nodi tra bydd yr amcangyfrif hwn yn hysbysu'r cynllun datblygu a'r Strategaeth Tai, mae'n annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol â'r gofyniad am dai newydd sbon na'r targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu.
9. Mae fersiwn 3.2 adnodd yr Asesiad wedi'i defnyddio i gwblhau'r Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol.
10. Mae'r Asesiad yn dangos angen ychwanegol blynyddol o 694 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf (angen gros cyn trosiant a chyflenwad) ac 116 o unedau tai'r farchnad agored.

Tabl 1: Amcangyfrifon o angen ychwanegol blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) - Prif Ragamcaniad LIC

Ffynhonnell: Pecyn Cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai Cymdeithasol Cartrefi Conwy (SARTH), cofrestr Tai Teg, Ebrill 2023

Rhagamcaniad	Angen am dai fforddiadwy sy'n codi o'r newydd	Angen cyfredol heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy	Yr holl angen am dai fforddiadwy	Tai'r farchnad agored	Cyfanswm tai
Prif Ragamcaniad LIC	67	627	694	116	810

11. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos angen ychwanegol cyfartalog blynyddol am dai fforddiadwy, net cyflenwad wedi'i gynllunio a throsiant stoc presennol o 358 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn dros y 5 mlynedd nesaf (135 rhent canolraddol, 78 LCHO a 145 rhent cymdeithasol).

Tabl 2: Angen amcangyfrifedig ychwanegol blynyddol BS Conwy am dai fforddiadwy yn ôl deiliadaeth (net angen, net o drosiant y stoc presennol a chyflenwad wedi'i gynllunio) – Prif Ragamcaniad LIC

Ffynhonnell: Tabl 1 Pecyn Cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai Cymdeithasol Cartrefi Conwy (ULIMaD), cofrestr Tai Teg, Ebrill 2023

	Deiliadaeth	Prif Ragamcaniad LIC
(a)	Yr holl dai fforddiadwy (a = b + e + f)	358
(b)	Yr holl eiddo rhent cymdeithasol (b = c + ch + d + dd)	145
(c)	Rhent cymdeithasol un ystafell wely	60
(ch)	Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	30
(d)	Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	20
(dd)	Rhent cymdeithasol 4+ ystafell wely	35

	Deiliadaeth	Prif Ragamcaniad LIC
(e)	Rhent canolradd	135
(f)	LCHO	78

Mae'n bosibl na fydd cyfansymiau'n symio gan eu bod wedi'u talgrynnu.

12. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos mai'r angen

amcangyfrifedig blynyddol ychwanegol am dai fforddiadwy (gros angen, cyn trosiant a chyflenwad) dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad yw 694 (tai rhent cymdeithasol – 452, rhent canolradd ac LCHO – 242), ac ar gyfer tai'r farchnad agored, y ffigur yw 116 (perchen-feddiannydd – 43 a'r sector rhentu preifat – 73).

Tabl 3: Angen amcangyfrifedig ychwanegol blynyddol BS Conwy am dai yn ôl deiliadaeth ar gyfer 5 mlynedd gyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) - Prif Ragamcaniad LIC

Ffynhonnell: Tabl 2 Pecyn Cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai Cymdeithasol Cartrefi Conwy (ULIMaD), cofrestr Tai Teg, Ebrill 2023

		Prif Ragamcaniad LIC
(a)	Rhent cymdeithasol	452
(b)	Rhent Canolradd ac LCHO	242
(c)	Tai Fforddiadwy (c = a + b)	694
(ch)	Perchen-feddiannydd	43
(d)	Sector Rhentu Preifat	73
(dd)	Tai'r farchnad agored (dd = ch + d)	116
(e)	Angen Tai Ychwanegol (e = c + dd)	810

13. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos mai'r angen amcangyfrifedig blynyddol ychwanegol am dai fforddiadwy ar gyfer 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad yw 183 (67 tai fforddiadwy a 116 tai'r farchnad agored).

Tabl 4: Angen amcangyfrifedig blynyddol ychwanegol BS Conwy am dai fforddiadwy ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Prif Ragamcaniad LIC

Ffynhonnell: Tabl 3 Pecyn Cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai Cymdeithasol Cartrefi Conwy (ULIMaD), cofrestr Tai Teg, Ebrill 2023

	Deiliadaeth	Prif Ragamcaniad LIC
(a)	Angen Tai Ychwanegol (a = b + d)	183
(b)	Tai Fforddiadwy (b = c + ch)	67
(c)	Rhent cymdeithasol	47
(ch)	Rhent Canolradd ac LCHO	20
(d)	Tai'r farchnad agored (d = dd + e)	116
(dd)	Perchen-feddiannydd	43
(e)	Sector Rhentu Preifat	73

14. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos mai'r rhent cymdeithasol ychwanegol cyfartalog amcangyfrifedig blynyddol ar gyfer 15 mlynedd yr Asesiad (net angen) yw 79. Y rhent canolradd ac LHCO ychwanegol cyfartalog amcangyfrifedig blynyddol (net angen) yw 85.

Tabl 51: Angen amcangyfrifedig blynyddol cyffredinol ychwanegol BS Conwy am dai fforddiadwy yn ôl HMA a deiliadaeth dros 15 mlynedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (net angen) – prif ragamcaniad LIC

Ffynhonnell: Tabl 4 Pecyn Cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai Cymdeithasol Cartrefi Conwy (ULIMaD), cofrestr Tai Teg, Ebrill 2023

	Deiliadaeth	Prif Ragamcaniad LIC
(a)	Rhent cymdeithasol (amcangyfrif blynyddol cyfartalog)	79
(b)	Rhent Canolradd ac LCHO (amcangyfrif blynyddol cyfartalog)	85
(c)	Tai Fforddiadwy (amcangyfrif blynyddol cyfartalog) – c = a +b	164
(ch)	Rhent cymdeithasol (cyfanswm amcangyfrifedig 15 mlynedd)	1,190
(d)	Rhent Canolradd ac LCHO (cyfanswm amcangyfrifedig 15 mlynedd)	1,271
(dd)	Tai Fforddiadwy (cyfanswm amcangyfrifedig 15 mlynedd) – dd = ch + d	2,461

15. Yn gyffredinol, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod diffyg tai fforddiadwy yn Sir Conwy a bod hyn yn cael effaith ar nifer yr aelwydydd sydd mewn llety dros dro. Mae'r Asesiad wedi dangos angen cynyddol am fathau llai a fforddiadwy o dai, eiddo hygyrch fforddiadwy ac eiddo mwy a fforddiadwy (4+ ystafell wely). Felly, mae'n hanfodol bod datblygiadau preswyl newydd yn cynnwys cymysgedd priodol o fathau o dai er mwyn darparu ar gyfer y newid hwn.