TORFAEN COUNTY BOROUGH

BWRDEISTREF SIROL TORFAEN

Asesiad o Farchnad Dai Leol Torfaen 2023

Cymeradwywyd gan Lywodraeth Cymru – Ebrill 2025

Mae Crynodeb Gweithredol o'r ddogfen hon ar gael yn Gymraeg ac yn SaesnegAn Executive Summary of this document is available in Welsh & English versions

Cynnwys

Rhagair 3

1. Cyflwyniad 4
   1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol 4
   1.2 Cefndir Polisi Lleol 5
   1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori 7

2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg 9
   2.1 Methodoleg, Mewnbynnau a Thybiaethau 9
   2.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai 9

3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig 22
   3.1 Dadansoddiad o Dai'r Farchnad yn ôl Deliadaeth 22
   3.2 Tueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig 26
   3.3 Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol 28

4. Amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol 34

5. Yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 37

6. Datganiad Sicrhau Ansawdd 45

Atodiad A - Tablau Materion Allweddol 45
Atodiad B - Enghraifft o'r tablau cryno o'r allbynnau yn yr adnodd LHMA 48
Atodiad C – Dadansoddi newid yn yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol 49

Rhagair

Bob 5 mlynedd, mae'n ofynnol i awdurdod lleol ailysgrifennu ei Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) a'i adnewyddu unwaith yn ystod y cyfnod o 5 mlynedd. Mae'r adroddiad hwn yn fersiwn sydd wedi'i ailysgrifennu ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen.

Mae'r adroddiad yn crynhoi'r cefndiroedd polisi sy'n goleuo'r LHMA, a'r polisïau y mae'r LHMA yn helpu i'w datblygu. Trwy ymgynghori â rhanddeiliaid a chydweithio â nhw, mireiniwyd yr LHMA; mae manylion y rhestr rhanddeiliaid wedi'u cynnwys yn yr adroddiad, ac mae'r gynrychiolaeth eang yn sicrhau bod yr adroddiad hwn yn bodloni gofynion pob maes gwasanaeth.

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys trosolwg o'r asesiad a'r fethodoleg y tu ôl i ddatblygiad yr LHMA, ac mae'n canolbwyntio ar y newidiadau arfaethedig yn yr Ardaloedd o'r Farchnad Dai (AFDau). Diffiniwyd yr AFDau yn ôl Ardaloedd Teithio i'r Gwaith, dosbarthiad ysgolion, a chyfleusterau eraill fel manwerthu ac iechyd. Roedd prisiau tai adeg eu gwerthu, nifer yr eiddo ar rent cymdeithasol a gwerthiant tai ar y farchnad, hefyd yn gymorth i oleuo'r penderfyniad hwn.

Mae'r adroddiad yn ystyried y trosolwg o'r farchnad dai a thueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig. Mae'r adroddiad yn defnyddio data o Gyfrifiad 2021 ac yn asesu demograffeg trigolion a'r sefyllfa o ran tai ar hyn o bryd yn yr ardal, er enghraifft deiliadaeth, prisiau tai cyfartalog a nifer y tai rhent a'r gwerthiannau ar y farchnad dai yn y Fwrdeistref.

Yn rhan o'r LHMA, aeth yr awdurdod lleol ati i asesu anghenion tai penodol Torfaen. Nid oedd rhai o'r anghenion, er enghraifft llety myfyrwyr, yn amlwg yn yr ardal, ac mae hyn wedi'i gyfiawnhau yn yr adroddiad. Defnyddiwyd polisïau, strategaethau a data lleol i fanylu ar yr angen penodol am dai yn erbyn y ddarpariaeth sydd ar gael yn yr ardal ar hyn o bryd, er mwyn nodi unrhyw ofynion am dai.

Yn olaf, mae'r adroddiad yn cynnwys canlyniadau a dynnwyd o'r adnodd LHMA sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy a chyfanswm yr angen am dai, yn yr ardal, yn erbyn 3 amcanestyniad ar gyfer nifer yr aelwydydd: amrywiolyn is, amrywiolyn uwch a phrif amrywiolyn dros gyfnod o 15 mlynedd.

Yn dilyn ymgynghoriad â'r grŵp rhanddeiliaid, penderfynodd yr awdurdod lleol mai'r amrywiolyn uwch oedd yr amcanestyniad mwyaf priodol ar gyfer nifer yr aelwydydd, er mwyn bodloni'r angen am dai yn Nhorfaen.

1. Cyflwyniad

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

1.1.1 **Adran 8 o Ddeddf Tai 1985** – Mae Adran 8 o Ddeddf Tai 1985[1] yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i asesu lefel yr angen am dai yn eu hardal yn rheolaidd. Mae'n hanfodol bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol/marchnadoedd tai lleol a'u bod yn darparu sail dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau cynllunio a thai strategol effeithiol. Mae llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn rhan o'r ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu anghenion tai drwy gynnal adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu hasesiadau bob pum mlynedd a'u diwygio unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail a'r drydedd flwyddyn) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003[2].

1.1.2 **Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy** – Tynnwyd sylw at bwysigrwydd Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, a defnyddio'r data gorau posibl am yr angen a'r galw am dai i lywio polisi tai a phenderfyniadau ynghylch y cyflenwad o dai fforddiadwy, yn yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy yn 2019[3]. Rhoddodd yr Adolygiad gryn bwyslais ar ddeall faint yn union o gartrefi sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. Asesiad cadarn o'r farchnad dai leol yw'r brif ffordd o nodi'r dystiolaeth hon ar lefel leol.

1.1.3 Yng nghynllun datblygu haen uchaf Llywodraeth Cymru **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040[4]** mae Polisi 7 ar 'Ddarparu Cartrefi Fforddiadwy', sy'n nodi:-

> *"Bydd Llywodraeth Cymru yn cynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy a gyflenwir drwy sicrhau y caiff cyllid ar gyfer y cartrefi hyn ei ddyrannu a'i ddefnyddio'n effeithiol. Drwy eu Cynlluniau Datblygu Strategol a Lleol, dylai awdurdodau cynllunio ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy, gan gynnwys gosod targedau ar gyfer cynlluniau datblygu yn seiliedig ar amcangyfrifon rhanbarthol o'r angen am dai ac asesiadau lleol. Mewn ymateb i anghenion lleol a rhanbarthol, dylai awdurdodau cynllunio nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau a arweinir gan dai fforddiadwy ac ystyried pob cyfle i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy*

1.1.4 Mae **Polisi Cynllunio Cymru 12fed Argraffiad[5]** (PPW12) (Chwefror 2024) a **Llawlyfr Cynlluniau Datblygu: Argraffiad 3[6]** (Mawrth 2020) Llywodraeth Cymru ill dau yn pwysleisio bod LHMAau yn rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu.

1.1.5 Yn yr un modd, mae **Nodyn Cyngor Technegol 2[7]** Llywodraeth Cymru**: Cynllunio a Thai Fforddiadwy** (2006) (TAN2) yn cynghori:-

---

[1] Deddf Tai 1985 – https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8
[2] Deddf Llywodraeth Leol 2003 – https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7
[3] Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy 2019 – https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf
[4] Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040 - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
[5] Polisi Cynllunio Cymru - https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2024-02/planning-policy-wales-edition-12_1.pdf
[6] Llawlyfr Cynlluniau Datblygu - llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020.pdf
[7] Nodyn Cyngor Technegol 2 – Nodyn Cyngor Technegol 2

"Dylai'r awdurdodau lleol gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol er mwyn gweld beth yw natur a maint yr angen am dai yn eu marchnad(oedd) tai lleol. Yr asesiadau hyn yw'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer strategaethau tai lleol ac ar gyfer cynlluniau datblygu."; ac

" 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."

1.1.6 Yn ogystal, mae TAN2 yn rhoi'r diffiniad canlynol o *"**(Ardal) y farchnad dai -** ardaloedd daearyddol lle ceir cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio. Gellir diffinio'r ardaloedd hyn gan batrymau symud cartref. Mae'r patrymau hyn yn cael eu dylanwadu gan ffactorau fel agosrwydd at deuluoedd, ffrindiau, gwaith, addysg a chyfleusterau eraill, ac maent yn debygol o weithredu ar draws ffiniau awdurdod cynllunio lleol."*

1.1.7 **Deddf Tai (Cymru) 2014** - Yn ogystal, rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 Deddf Tai (Cymru) 2014[8]. Mae'r LHMA yn chwarae rhan hanfodol wrth oleuo'r strategaeth hon a rhaid iddo gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a allai ddod yn ddigartref.

1.1.8 **Deddf Cydraddoldeb 2010** - Mae'n hanfodol hefyd i awdurdodau lleol ystyried eu dyletswyddau o ran cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010[9] a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru.

1.2 Cefndir Polisi Lleol

1.2.1 Yng **'Nghynllun Datblygu Lleol Torfaen 2006-2021'**[10] (CDLl) (Rhagfyr 2013), sydd wedi cael ei fabwysiadu, ceir y "Datganiad Gweledigaeth" canlynol:-

Ar ymyl ddwyreiniol cymoedd de Cymru, bydd Torfaen yn rhan o Ranbarth Dinas Rwydweithiol sy'n cynnal cymunedau ffyniannus ac economi amrywiol mewn amgylchedd hanesyddol, diwylliannol a naturiol eithriadol.

Er mwyn gwireddu hyn:
Erbyn 2021, trwy gydweithio, bydd y strategaeth ddatblygu ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol Torfaen yn sicrhau tyfiant cynaliadwy, wedi ei gynllunio, sy'n adlewyrchu rôl a swyddogaeth penodol aneddiadau. Bydd yn darparu ardal nodedig, egnïol a llewyrchus, ble mae gan bobl y sgiliau, yr wybodaeth a'r cyfleoedd i gael gwell ansawdd bywyd mewn cymunedau diogel, iach a ffyniannus sydd â chyfleusterau lleol hygyrch. Bydd yn hyrwyddo adfywiad cynaliadwy canol ein trefi, gan sicrhau eu bod yn ffocws i fywyd cymdeithasol, masnachol a chymunedol, tra hefyd yn gwarchod a gwella treftadaeth naturiol unigryw Torfaen a'i hunaniaeth ddiwylliannol a hanesyddol

1.2.2 Mae **Polisi H4** CDLl Torfaen am **"Dai Fforddiadwy"** hefyd yn nodi: -

"Er mwyn cyrraedd targed o oddeutu 1,132 o gartrefi fforddiadwy yn Nhorfaen dros y cyfnod 2006-2021, bydd y Cyngor, ar bob safle preswyl o 3 neu fwy o anheddau

[8] Deddf Tai (Cymru) 2014 - Housing (Wales) Act 2014
[9] Deddf Cydraddoldeb 2010 - Equality Act 2010
[10] Cynllun Datblygu Lleol Torfaen 2006-2021 - https://www.torfaen.gov.uk/en/Related-Documents/Forward-Planning/Adopted-Torfaen-LDP-Writen-Statement.pdf

neu dros 0.1ha (gan gynnwys os yw'n rhan o safle mwy sylweddol dros y maint hwn), yn ceisio negodi darpariaeth o hyd at y ganran ganlynol o dai fforddiadwy ar y safle a / neu daliad yn lle darpariaeth ar y safle, yn ôl Ardal Is-farchnad Dai, fel a ganlyn:-

1. *Gogledd Torfaen - 10%;*
2. *Pont-y-pŵl - 25%;*
3. *Gorllewin a Gogledd Cwmbrân - 20%; a*
4. *Dwyrain a De Cwmbrân - 30%.*

Bydd y canrannau hyn yn newid am i fyny os defnyddir Grant Tai Cymdeithasol.

Gall y canrannau hyn newid 5% (i fyny neu i lawr), trwy'r Canllawiau Cynllunio Atodol, os yw prisiau tai neu gostau adeiladu yn newid (i fyny neu i lawr) o ganlyniad i waith monitro blynyddol a diweddariad i'r Astudiaeth Ymarferoldeb Tai Fforddiadwy.

Dylai maint annedd a deiliadaeth y tai fforddiadwy gyfrannu at gymunedau cytbwys a chynaliadwy, adlewyrchu anghenion lleol ac fel arfer dylent gael eu cynllunio yn ôl egwyddorion Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru."

1.2.3 Mae'r Cyngor hefyd wedi mabwysiadu '**Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig**' cysylltiedig[11], Chwefror 2023 (CCA Adran 106); mae Atodiad 1 ohono am 'Dai Fforddiadwy', ar sail tystiolaeth **LHMA Torfaen 2020**[12], yn rhoi gwybodaeth fanwl am lefel, daliadaeth a maint y tai fforddiadwy y bydd yn gofyn amdanynt. Ar ben hynny, defnyddir LHMA diweddaraf Torfaen fel tystiolaeth gadarn (gan ei fod yn defnyddio methodoleg a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru) i brofi bod angen tai fforddiadwy o dan Bolisi H4 yn rhan o rwymedigaeth gynllunio Adran 106 ar gyfer safle preswyl; ac i fodloni prawf cyfreithiol Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (fel y'u diwygiwyd) o fod yn *"angenrheidiol fel bod y datblygiad yn dderbyniol ar gyfer cynllunio*". Felly, bydd **LHMA Torfaen 2020** yn parhau i gael ei ddefnyddio at y diben hwn nes bod **LHMA diweddaraf Torfaen 2023** yn cael ei lofnodi gan Weinidogion Cymru; ac ar ôl hynny bydd 'CCA Adran 106: Atodiad 1' yn cael ei ddiweddaru yn unol â hynny.

1.2.4 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn paratoi **CDLI Newydd (CDLIN) Torfaen ar gyfer 2022-2037**; a fydd, ar ôl ei fabwysiadu, yn disodli CDLl cyfredol Torfaen. Y cam cyntaf fydd datblygu ac ystyried (gan grŵp mwy o randdeiliaid allweddol / Aelodau Torfaen) '*materion allweddol, gweledigaeth ac amcanion'* a *'strategaeth twf a gofodol'* y CDLIN yn Haf 2023 ac yn gynnar yn 2024, yn y drefn honno, a disgwylir i'r fersiwn diweddaraf hwn o'r **LHMA ar gyfer Torfaen 2023,** eu goleuo**.**

1.2.5 Nodir hefyd fod gofyniad cyfreithiol i Gyd-bwyllgor Corfforaethol De-ddwyrain Cymru, a ddaeth i fodolaeth ar 1 Gorffennaf 2022, gynhyrchu **Cynllun Datblygu Strategol De-ddwyrain Cymru** maes o law; bydd y strategaeth twf tai a gofodol yn cael ei goleuo gan **LHMA Torfaen 2023** a LHMAau y naw awdurdod lleol arall yn y rhanbarth.

1.2.6 Yn dilyn Uwchgynhadledd Tai gyda phartneriaid allweddol yn 2022, mae Partneriaeth Dai Strategol Torfaen wedi'i chreu gyda nifer o is-weithgorau sy'n ceisio cyflawni nodau ac amcanion allweddol ar gyfer datblygu **Strategaeth Tai Leol newydd yn 2025**. Bydd **LHMA Torfaen 2023** yn elfen allweddol a fydd yn goleuo'r strategaeth hon ac yn dylanwadu arni.

[11] Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig CCA - https://www.torfaen.gov.uk/en/Related-Documents/Forward-Planning/SD84-AdoptedPlanningObligationsSupplementaryPlanningGuidance.pdf

[12] LHMA Torfaen 2020 - https://www.torfaen.gov.uk/en/Related-Documents/Forward-Planning/Local-Development-Plan-Review/Torfaen-Local-Housing-Market-Assessment-2020.pdf

1.2.7 Cytunodd y Cyngor yn derfynol ar **Gynllun Ailgartrefu Cyflym Torfaen** er mwyn darparu ffordd glir a chydlynol o ddiwallu anghenion tai a chymorth y gymuned leol. Mae'r cynllun yn sefydlu gweledigaeth a chyfeiriad clir a fydd yn goleuo'r gwaith o ddatblygu, dylunio a darparu gwasanaethau tai, cymorth, cyngor a llety ar gyfer y dyfodol sy'n anelu at atal a lliniaru digartrefedd yn Nhorfaen. Mae'r cynllun yn cynnwys ystadegau a ffigurau sydd wedi eu coladu o nifer o bolisïau ac adroddiadau eraill, gan gynnwys **LHMA Drafft Torfaen 2023.**

1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori

1.3.1 Adrannau Tai a Chynllunio Torfaen sydd wedi ymgymryd â'r gwaith o ddatblygu'r LHMA hwn, gyda chefnogaeth Swyddogion y Cyfrifiad a GIS, mewn cydweithrediad â nifer o gyrff rhanddeiliaid y manylir arnynt yn Nhabl 1 isod.

1.3.2 Cynhaliwyd digwyddiadau ymgynghori (un i gytuno ar yr Ardaloedd o'r Farchnad Dai i'w defnyddio yn yr asesiad (gweler paragraffau 2.2.10 - 2.2.11 isod); ac un i gytuno pa un o dri Amcanestyniad Aelwydydd Llywodraeth Cymru y dylid ei ddefnyddio i oleuo'r LHMA (gweler paragraffau 5.2 - 5.4 isod)) er mwyn i'r holl randdeiliaid gael cyfle i gynnig sylwadau, i sicrhau bod y wybodaeth yn y ddogfen mor gywir â phosibl ac yn bodloni gofynion pob maes gwasanaeth.

1.3.3 Felly, cafwyd nifer o weithgareddau ymgynghori / craffu ar gyfer yr LHMA drafft ac fe'i llofnodwyd yn ffurfiol i'w gyflwyno i Weinidogion Cymru, gan Aelod Gweithredol Torfaen dros Wasanaethau Oedolion a Thai, ar 28 Mawrth 2024.

Tabl 1: Grŵp Rhanddeiliaid LHMA Torfaen

Swyddogaeth	Corff	Swyddogaeth	Corff
Awdurdod Cynllunio Lleol	Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	Cymdeithas Adeiladwyr Tai Cenedlaethol	Home Builders Federation (Cymru)
Awdurdod Lleol	Blaenau Gwent	adeiladwr tai cenedlaethol	Lovell
Awdurdod Lleol	Caerdydd	adeiladwr tai cenedlaethol	Redrow
Awdurdod Lleol	Caerffili	adeiladwr tai cenedlaethol	Bellway
Awdurdod Lleol	Sir Fynwy	adeiladwr tai cenedlaethol	Taylor Wimpey
Awdurdod Lleol	Casnewydd	adeiladwr tai cenedlaethol	Barratt
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Bron Afon	Cymdeithas Adeiladwyr Tai Lleol	Federation of Master Builders (Cymru)
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	LINC	adeiladwr tai lleol	Butler Wall
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Melin	adeiladwr tai lleol	Cartrefi Enzo

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Monmouthshire	adeiladwr tai lleol	Lewis Homes
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Pobl	adeiladwr tai lleol	P & P Builders
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	United Welsh		
		landlord / datblygwr	D2 Pro Co
Cymdeithas Tenantiaid Melin	Grŵp Trigolion Lleisiau	landlord / datblygwr	Highmore Group
Cymdeithas Tenantiaid Bron Afon	d/o Bron Afon	landlord	360 Property
Grŵp Du, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol	Diverse Cymru	cwmni gwerthu tai	DJ&P Newland Rennie (Cwmbrân)
Grŵp Du, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol	Race Council Cymru	cwmni gwerthu tai	Haart (Pont-y-pŵl)
		cwmni gwerthu tai	Haart (Cwmbrân)
Fforwm Pobl Anabl	Fforwm Mynediad Torfaen	cwmni gwerthu tai	Peter Alan (Cwmbrân)
		cwmni gwerthu tai	Roberts (Pont-y-pŵl)
Iechyd yr Amgylchedd	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen	cwmni gwerthu tai	Roberts (Cwmbrân)
Rheoli Asedau	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen		
Gofal Cymdeithasol i Blant	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen	Aelod Gweithredol dros Wasanaethau Oedolion a Thai (**Cadeirydd**)	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Gofal Cymdeithasol i Oedolion	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen	Aelod Gweithredol dros yr Economi, Sgiliau ac Adfywio	Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen

2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg

2.1 Methodoleg, Mewnbynnau a Rhagdybiaethau

2.1.1 Caiff yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol eu pennu gan ddefnyddio'r Adnodd LHMA. Mae'r Adnodd hwn yn defnyddio fformiwla i ddyrannu'r angen am dai ychwanegol, sy'n seiliedig ar yr angen cyfredol nas diwallwyd a'r angen newydd (newid yn yr amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod yr LHMA), i'r deiliadaethau tai gwahanol. Caiff yr angen cyfredol nas diwallwyd ei ddyrannu i dai fforddiadwy a thybir y caiff ei ddiwallu yn ystod 5 mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Caiff yr angen newydd ei ddyrannu rhwng tai'r farchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio fformiwla.

2.1.2 Trwy ddiffinio a defnyddio Ardaloedd o'r Farchnad Dai (LHMA), mae'r Adnodd LHMA yn darparu mewnbynnau data diofyn ar gyfer rhenti, prisiau a dalwyd am dai ac amcanestyniadau aelwydydd (a ddefnyddir i lunio'r angen newydd) yn ôl ardal o'r farchnad dai, ac mae awdurdodau lleol yn darparu'r dosbarthiadau incwm canraddol, yr angen cyfredol nas diwallwyd a chyflenwad arfaethedig a throsiant y stoc gyfredol. Dim ond dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA yr ystyrir y ddau fewnbwn data olaf, a chânt eu dyrannu'n gyfan gwbl i dai fforddiadwy. Y rheswm dros hyn yw ei bod yn anoddach rhagfynegi'n gywir ar ôl pum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Mae'n bosibl y bydd gan awdurdod lleol hyd at 20 o ardaloedd o'r farchnad dai, a ddiffinnir gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (ACEHGau) neu ardaloedd cynnyrch ehangach haen is (ACEHIau). Gall pob Ardal gynnwys hyd at 40 o wardiau, ACEHGau neu ACEHIau.

2.1.3 Defnyddir y data mewnbwn a nifer o dybiaethau i bennu lefel incwm yr ystyrir bod aelwydydd ag incwm uwchlaw'r lefel honno yn gallu diwallu eu hanghenion yn y farchnad, ynghyd â lefel incwm is yr ystyrir bod angen tai rhent cymdeithasol ar aelwydydd ag incwm islaw'r lefel honno. Yr aelwydydd canolradd yw'r rheini na chânt eu dyrannu i dai'r farchnad na thai rhent cymdeithasol. Mae'r Adnodd LHMA hefyd yn rhagweld sut y gall y mewnbynnau data newid dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

2.1.4 Defnyddir tablau allbynnau'r Adnodd LHMA fel man cychwyn ar gyfer cynlluniau datblygu i ddarparu'r amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer yr LHMA.

2.1.5 Roedd y data incwm a gafwyd gan Paycheck ychydig yn anghywir oherwydd gwallau talgrynnu tybiedig. Ar gyfer rhai Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol, nid oedd ffigurau 'cyfanswm aelwydydd' cyfeiriadur Paycheck yn cyfateb i gyfanswm aelwydydd y bracedi incwm unigol. O ganlyniad, cyfrifwyd y cyfansymiau ym mhob braced incwm â llaw ar gyfer pob ardal neu Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol, felly mae gwyriad bach o'r cyfansymiau a gafwyd gan Paycheck i'r cyfansymiau a ddefnyddiwyd yn adnodd yr LHMA ar gyfer rhai Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol.

2.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai (AFDau)

2.2.1 Mae pob awdurdod lleol yn gyfrifol am bennu'r ddaearyddiaeth briodol ar gyfer AFDau yn eu hardal. Mae dogfennau Llywodraeth Cymru, Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (Mawrth 2022) a Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) yn darparu diffiniadau a chyngor am nodi Ardaloedd Y Farchnad Dai sy'n cael eu hystyried yn eu tro ac sy'n cynnwys:

2.2.2 Adnodd LHMA LlC (a ddefnyddir i ddadansoddi data LHMA) ar sail hyd at 20 AFDau gan ddefnyddio wardiau etholiadol, Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is neu Haen Ganol; sydd ar gyfer AFDau Torfaen fel a ganlyn: -

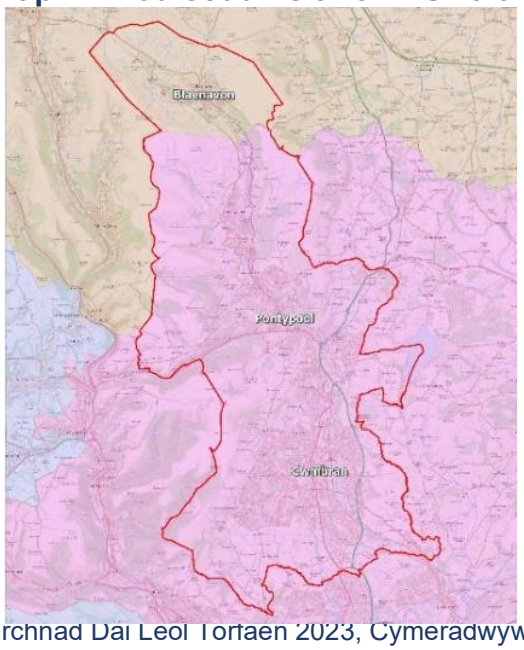
- ers Etholiadau Llywodraeth Leol Mai 2022, roedd gan Dorfaen 18 ward etholiadol (i lawr o 24) (1 ym Mlaenafon, 6 ym Mhont-y-pŵl ac 11 yng Nghwmbrân);
- Mae gan Dorfaen 60 o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is - a fyddai'n ormod i'r 'Adnodd LHMA' a byddai gofyn eu cyfuno mewn rhyw ffordd; ac
- Mae gan Dorfaen 13 o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (1 ym Mlaenafon, 5 ym Mhont-y-pŵl a 7 yng Nghwmbrân).

2.2.3 Felly, o ystyried bod y data ystadegol a ddefnyddir yn yr LHMA hwn ar gael yn haws i Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol, a'u gwasgariad daearyddol da ar draws aneddiadau mwy 'cynaliadwy' Torfaen, sef Blaenafon, Pont-y-pŵl a Chwmbrân (ar sail eu lefelau 'trafnidiaeth gynaliadwy a hygyrchedd', 'cyfleusterau a gwasanaethau lleol', a 'chyfleoedd cyflogaeth' fel y'u diffinnir gan CDLIN Torfaen: Asesiad Aneddiadau Cynaliadwy, Mawrth 2020', dylid defnyddio'r 13 o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol i ddiffinio AFDau Torfaen.

2.2.4 Mae **Canllaw LHMA Llywodraeth Cymru a TAN2** yn nodi: *"Mae Ardaloedd o'r Farchnad Dai yn ardaloedd sydd wedi cael eu diffinio'n ddaearyddol yn seiliedig ar yr ardaloedd gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a lle y byddent yn fodlon symud cartref heb newid swydd, gan gydnabod nad yw ffiniau gweinyddol yn cyfyngu ar farchnadoedd tai".* Mae'r ffactorau allweddol yn cynnwys *"pris tai yn fras"* a'r *"prif gysylltiadau trafnidiaeth"* a dylent ystyried *"costau a manteision cyflenwad cynyddol (h.y. argaeledd tir, hyfywedd bras, cyfraddau anheddau gwag a'r effaith bosibl ar ddiffygion o ran yr angen am dai)." "Gellir diffinio'r ardaloedd hyn gan batrymau symud cartref. Mae'r patrymau hyn yn cael eu dylanwadu gan ffactorau fel agosrwydd at deuluoedd, ffrindiau* [dim data ar gael]*, gwaith, addysg a chyfleusterau eraill".* Felly:-

A. O ran cyflogaeth, mae Torfaen yn gorwedd o fewn dwy Ardal Teithio i'r Gwaith bwysig: 'ATiG Merthyr Tydfil' (Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol Blaenafon) ac 'ATiG Casnewydd' (pob Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol arall ym Mhont-y-pŵl a Chwmbrân/Ponthir) gweler Map 1 isod; lle, trwy ddiffiniad, *'mae o leiaf 67-75% o weithlu preswyl yr ardal yn gweithio yn yr ardal ac o leiaf 67-75% o'r bobl sy'n gweithio yn yr ardal hefyd yn byw yn yr ardal.'*

Map 1: Ardaloedd Teithio i'r Gwaith Torfaen



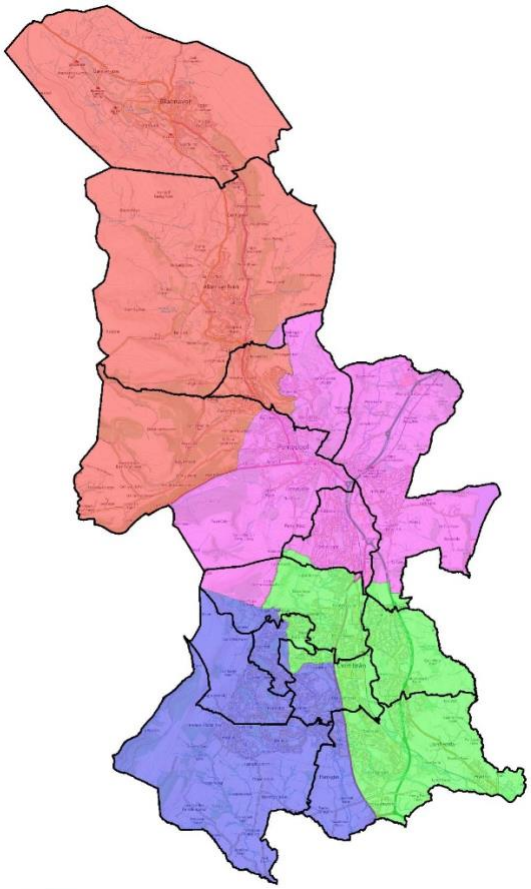
Cardiff
Merthyr Tydfil
Newport

© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426)

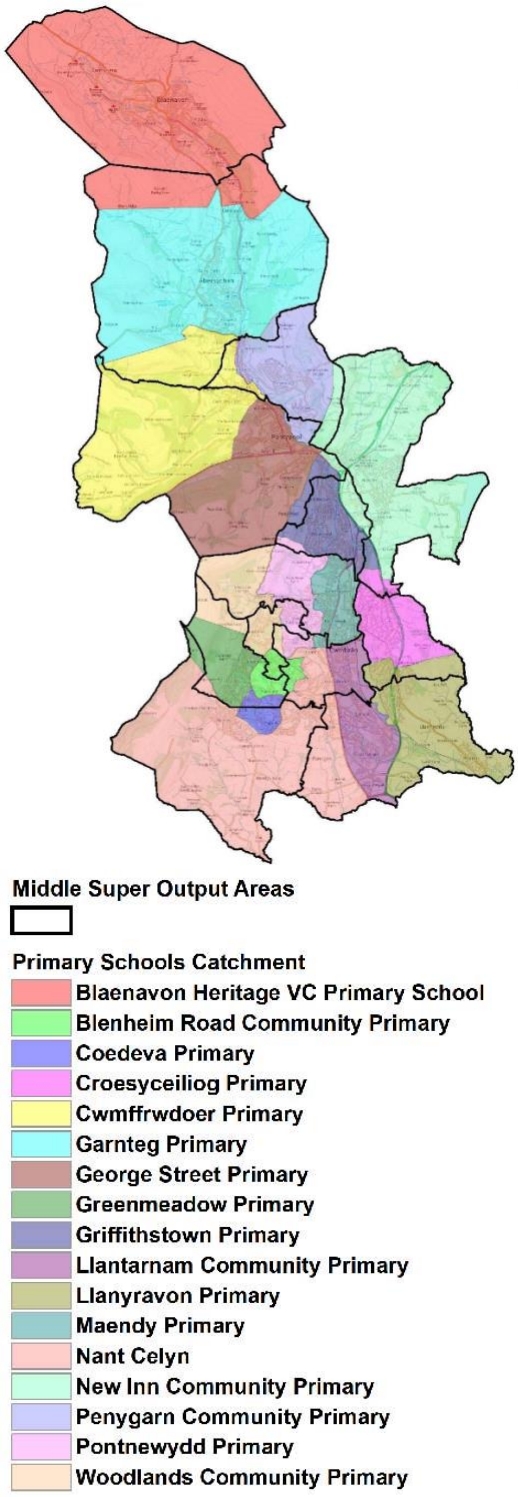
Ffynhonnell: Gellir gweld ATiGoedd yn y DU yn 2011 ar y map rhyngweithiol hwn

B. O ran addysg, ar wahân i'r ysgolion ffydd a chyfrwng Cymraeg ar draws y sir a'r coleg chweched dosbarth, sy'n gwasanaethu Torfaen gyfan yn gyffredinol; dangosir dosbarthiad gofodol dalgylchoedd y 4 ysgol uwchradd a'r 18 ysgol gynradd cyfrwng Saesneg lleol o gymharu â 13 Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol Torfaen ar Fapiau 2 a 3, yn y drefn honno, isod:-

Map 2: Dalgylchoedd Ysgolion Uwchradd Torfaen yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol



Map 3: Dalgylchoedd Ysgolion Cynradd Torfaen yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol



© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426)

C. O ran cyfleusterau eraill perthnasol:-

- Manwerthu - Mae gan Gwmbrân ganol tref 'is-ranbarthol' mawr (gydag archfarchnadoedd a llawer o fân-werthwyr cenedlaethol); Mae gan Bont-y-pŵl ganol tref mawr sy'n gwasanaethu'r anheddiad yn bennaf (gydag archfarchnad a rhai mân-werthwyr cenedlaethol); ac mae gan Flaenafon ganol tref bach (gyda siopau lleol), ond gyda chefnfro mwy gwasgaredig ar gyfer archfarchnadoedd / mân-werthwyr cenedlaethol (h.y. Y Fenni, Brynmawr, Cwmbrân, Merthyr Tudful, Pont-y-pŵl, ayb);
- Hamdden - Mae gan Bont-y-pŵl a Chwmbrân ganolfan hamdden fawr sy'n gwasanaethu eu hanheddiad priodol yn gyffredinol; ac mae gan Flaenafon ac Ysgol Uwchradd Cwmbrân ganolfannau hamdden llai; ac
- Iechyd - mae deunaw o feddygfeydd yn Nhorfaen (1 ym Mlaenafon, 7 ym Mhont-y-pŵl, 9 yng Nghwmbrân ac 1 ym Mhont-hir); a chlinig Bwrdd Iechyd Prifysgol Aneurin Bevan yng Nghwmbrân ac Ysbyty'r Sir yn Nhref Gruffydd, Pont-y-pŵl sy'n gwasanaethu Torfaen (gydag ysbytai 'rhanbarthol' eraill yn Y Fenni (Nevill Hall) a Chasnewydd (Ysbyty Brenhinol Gwent) hefyd yn gwasanaethu Torfaen), ac ysbyty 'is-ranbarthol' (sy'n gwasanaethu 'Gwent' a De Powys) yn Y Faenor, Llanfrechfa, Cwmbrân.

2.2.5 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.2.4 uchod, mae angen cynllunio ar gyfer darpariaeth dai ychwanegol ar raddfa sy'n addas, er mwyn ystyried costau a buddion cynyddu'r cyflenwad (h.y. argaeledd tir, ymarferoldeb eang, cyfraddau anheddau gwag a'r effaith bosibl ar ddiffygion o ran anghenion tai) fel a ganlyn:-

A. Dadansoddi'r tir sydd ar gael - er bod y wybodaeth isod am gwblhau tai yn 2006-2022 a chaniatâd cynllunio Ebrill 2022 / dyraniadau sy'n weddill yn CDLl Torfaen, yn Nhablau 2 a 3 isod, wedi'u coladu ar sail 'Ardaloedd o'r Is-farchnad Dai' Cynllun Datblygu Lleol Torfaen (Ardaloedd o'r Is-farchnad Dai wedi'u diffinio gan godau post), maen nhw'n ddangosyddion defnyddiol ar gyfer argaeledd tir ar gyfer tai:-

Tabl 2: Ffigurau Cwblhau Preswyl Gwirioneddol 2006-22 yn Nhorfaen

'AID' CDLl Torfaen	Cyfanswm	%
Gogledd Torfaen	497	13%
Pont-y-pŵl	1,153	31%
Cwmbrân (cyfunol)	2,100	56%
CYFANSWM	**3,750**	**100%**

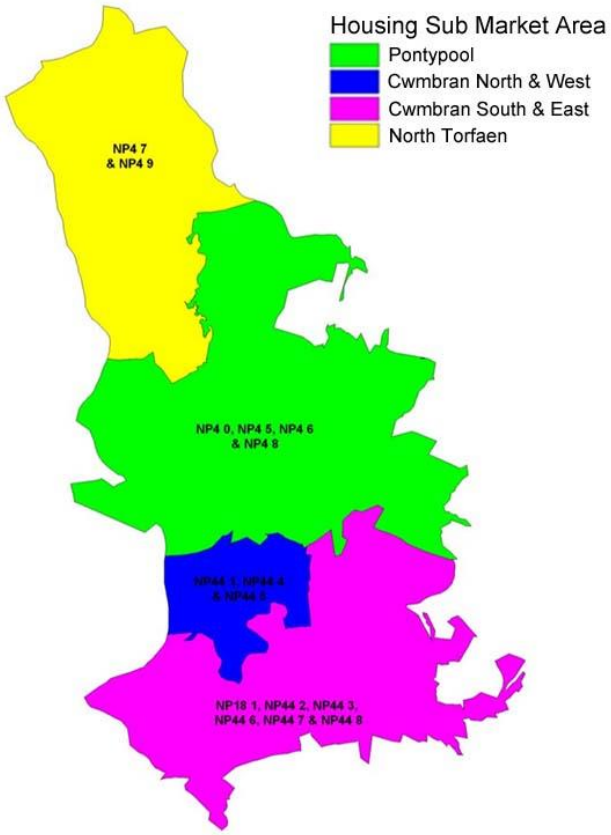
Ffynhonnell: CBS Torfaen - Monitro Blynyddol Cyflawni Tai CDLl Torfaen (Ebrill 2022)

Tabl 3: Amcanestyniad Cwblhau Preswyl 2022-33 yn Nhorfaen

'AID' CDLl Torfaen	Cyfanswm	%
Gogledd Torfaen	110	4%
Pont-y-pŵl	1,407	47%
Cwmbrân (cyfunol)	1,452	49%
CYFANSWM	**2,969**	**100%**

Ffynhonnell: CBS Torfaen - Monitro Blynyddol Cyflawni Tai CDLl Torfaen (Ebrill 2022)
Nodyn: nid yw'r tabl hwn yn cynnwys unrhyw ddyraniadau preswyl newydd yn CDLlN Torfaen (2022-2037) sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd.

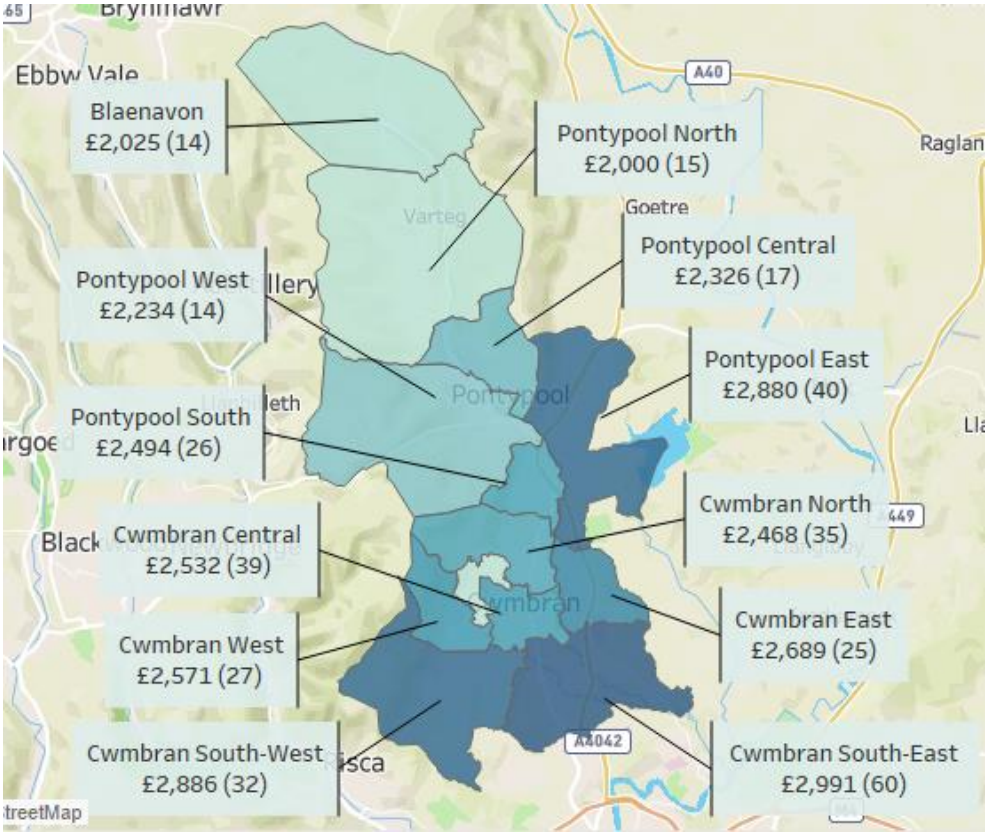
Map 4: AIDau CDLl Torfaen



B. Dadansoddiad ymarferoldeb eang - Derbynnir yn gyffredinol fod angen i werthoedd gwerthu prisiau tai newydd fod yn uwch na **£2,150m²** (£200 troedfedd²) er mwyn bod yn ymarferol i adeiladwyr tai'r farchnad (gydag elw o 20% i'r datblygwyr). Fodd bynnag, roedd data canolrif ar gyfer y pris a dalwyd am dai fesul m² ar gael ar gyfer dwy Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol yn Nhorfaen yn unig (Ionawr 21 – Ebrill 22: Gogledd Cwmbrân: £2,417m² a Chanol Cwmbrân: £2,482m²). Ond gan fod lefel uchel o gydberthynas rhwng canolrif prisiau tai newydd a gwerthoedd gwerthu 'tai sengl' ail-law, gallwn weld o'r map canlynol o werthoedd gwerthu tai sengl, ble mae tai newydd yn gyffredinol ymarferol i adeiladwyr tai ar gyfer y farchnad yn gyffredinol.

Fodd bynnag, wrth symud ymlaen, o ran symud tuag at anheddau di-garbon, nodir hefyd yr amcangyfrifir bod newidiadau Llywodraeth Cymru i Rannau F, L ac O o'r Rheoliadau Adeiladu (am 'Awyru', 'Arbed Tanwydd a Phŵer' a 'Lliniaru Gorwresogi') yn ychwanegu £74.41m2 (£179,850 (cost BR2022) - £171,144 (cost BR2014) = +£8,706) / 117m² ar gyfer tŷ sengl - LIC: Rheoliadau Adeiladu - Asesiad Effaith Terfynol, Ebrill 2022) at gostau adeiladu o fis Tachwedd 2022; a chynnydd pellach, nad ydym yn gwybod ei werth ar hyn o bryd, i gostau adeiladu o 2025 pan ddisgwylir i'r safon godi eto. Yn yr un modd, er mwyn mynd i'r afael ag anghenion poblogaeth sy'n heneiddio, bydd y 'Cyngor / Rhanddeiliaid y CDLIN' yn ystyried cymhwyso Safon Rheoliadau Adeiladu Lloegr Rhan M2 'Anheddau hygyrch ac addasadwy' i anheddau newydd yn y CDLIN sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd; a allai ychwanegu amcangyfrif pellach o £14m^2 (cost Ch2: 2022) o ddiwedd 2024 pe bai'n cael ei gyflwyno. Felly, byddai cyfanswm cost adeiladu ychwanegol posibl o **£75-£89m² a mwy** fesul annedd dros y 5 mlynedd nesaf.

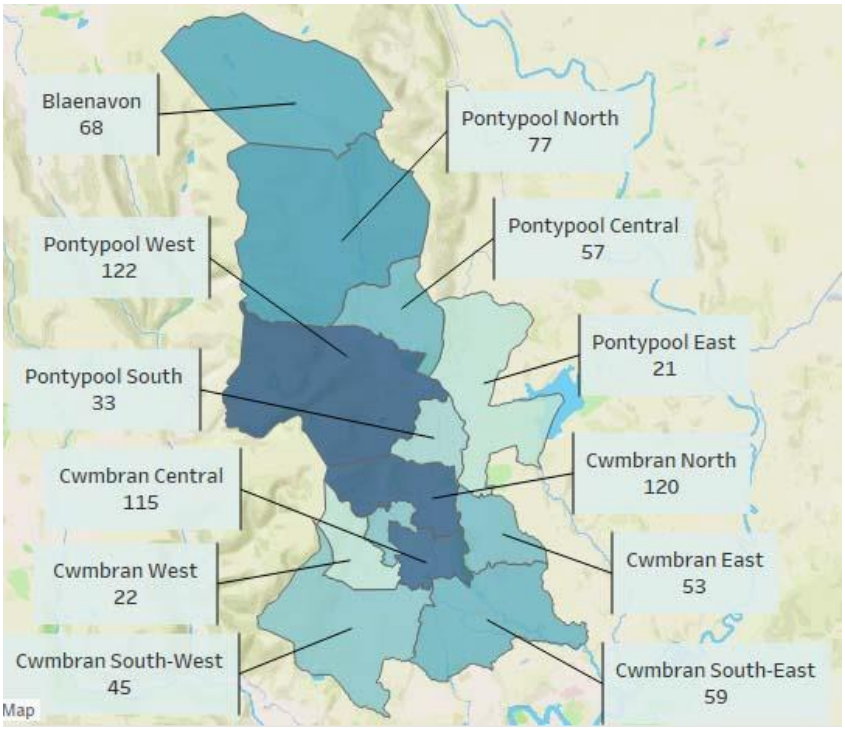
Map 5: Canolrif Pris a Dalwyd am Dai Sengl (fesul AGEHG) - Ionawr 21 - Ebrill 22



© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2023] Arolwg Ordnans (100023426) / © 2024 MapBox © OpenStreetMap.
Ffynhonnell: Dadansoddiad o ddata gwerthiannau preswyl y Gofrestrfa Tir ar gyfer Torfaen.

C. Cyfraddau anheddau gwag - mae'r ddau fap canlynol, Rhif 6 a 7, yn dangos cyfraddau'r anheddau gwag ar gyfer anheddau cymdeithasol ac anheddau ar y farchnad yn Nhorfaen rhwng Ionawr 2021 ac Ebrill 2022.

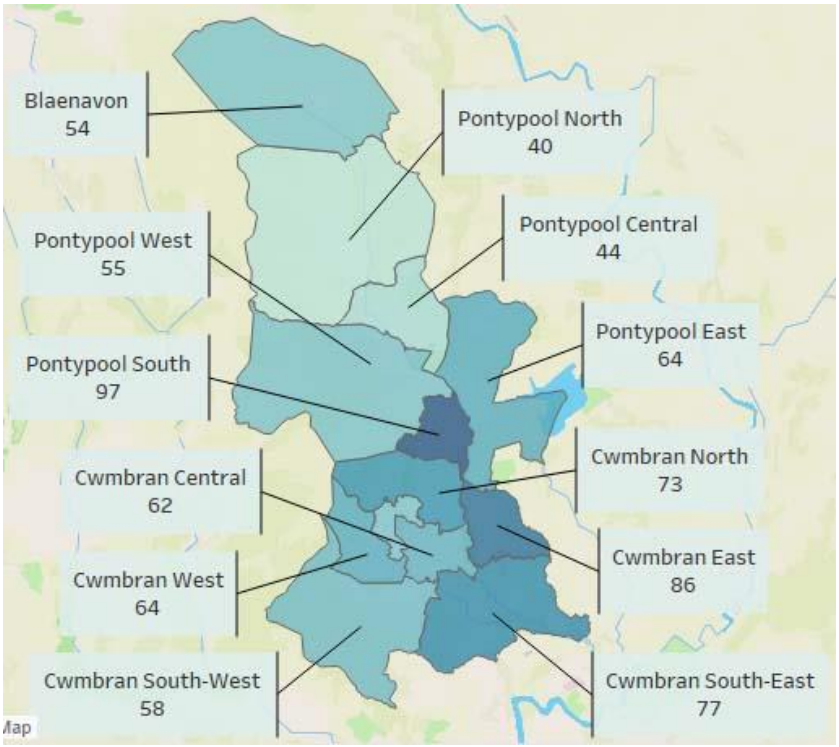
Map 6: Cyfanswm Nifer y Cartrefi Rhent Cymdeithasol a 'Ddyrannwyd' (fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol) - Ionawr 21 i Ebrill 22



© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426) / © 2024 MapBox © OpenStreetMap.

Ffynhonnell: Dadansoddiad o ddata dyraniadau tai cymdeithasol CBST.

Map 7: Cyfanswm Nifer y Gwerthiannau Tai ar y Farchnad (fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol) - Ionawr 21 hyd Ebrill 22

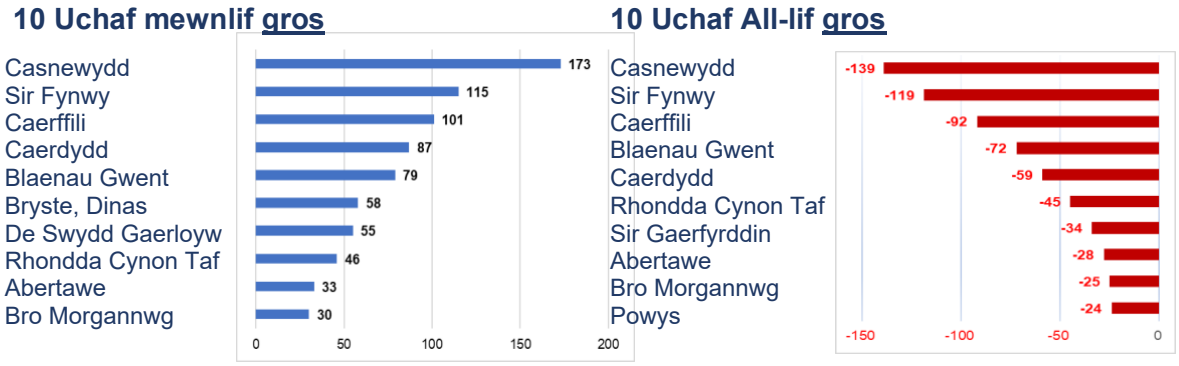


© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426) / © 2024 MapBox © OpenStreetMap.

Ffynhonnell: Dadansoddiad o ddata gwerthiannau preswyl y Gofrestrfa Tir ar gyfer Torfaen.

Yn ogystal, mae Ffigur 1 isod yn dangos data'r SYG 2019-20 ar gyfer y deg prif lif mewnfudo gros i mewn ac allan ar gyfer Torfaen ac yn dangos y berthynas â'r ALlau cyfagos; yn enwedig Casnewydd, Sir Fynwy, Caerffili, Blaenau Gwent a Chaerdydd, gyda chydbwysedd bron gyda'r llif net; a lefelau'r mewnfudo positif o Ddinas Bryste a De Swydd Gaerloyw:-

Ffigur 1: Symudiadau Mewnol i Mewn ac Allan fesul ALl yn 2019-20 ar gyfer Torfaen (pobl)



Ffynhonnell: SYG - 'Tabl IM2020-1a: Set ddata amcangyfrifon manwl – symudiadau mewnol yn ôl tarddiad a chyrchfan awdurdodau lleol (ffiniau ALl 2021), rhyw a blwyddyn oedran sengl, ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben fis Mehefin 2020.'

D. Diffygion o gymharu â'r angen am dai - mae'r Cyngor, gyda'i chwe phartner sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yn cynnal un gofrestr 'Homeseeker' gyffredin ar gyfer ymgeiswyr sydd eisiau cartref fforddiadwy i'w rentu'n gymdeithasol. Gan fod y gofrestr yn 'gynllun gosod ar sail dewis', mae'n ofynnol i ymgeiswyr 'gynnig' am eiddo sydd ar gael yn Nhorfaen. Wrth gofrestru, at ddibenion yr LHMA yn unig, gofynnir i bob ymgeisydd hefyd ddewis hyd at chwech o'r 45 lleoliad yn Nhorfaen lle hoffent fyw. Mae'r data hyn am leoliadau dewisol wedi'u cyfuno â 13 Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol Torfaen a'u cyflwyno yn Nhabl 4 isod - 'tarddiad / lleoliad dewisol' (gyda dim ond y cyrchfannau âr cyfansymiau 'uchaf', a dangosir unrhyw ffigurau dros 50% o'r cyfanswm hwn ar gyfer pob tarddiad sy'n Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol fel cymorth i ddehongli'r data).

Tabl 4: Tarddiad a chyrchfannau dewisol ar gyfer tai cymdeithasol (fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol): Ionawr 21 - Ebrill 22

	Cymuned Cyrchfan Ddewisol 'Uchaf' (fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol)												
Tarddiad (fesul AGEHG)	Blaenafon	Gogledd Pont-y-pŵl	Canol Pont-y-pŵl	Gorllewin Pont-y-pŵl	Dwyrain Pont-y-pŵl	De Pont-y-pŵl	Gogledd Cwmbrân	Dwyrain Cwmbrân	Gog-orllewin Cwmbrân	Canol Cwmbrân	Gorllewin Cwmbrân	De-orllewin Cwmbrân	De-ddwyrain Cwmbrân
Blaenafon	98	172											
Gogledd Pont-y-pŵl		369		178									
Canol Pont-y-pŵl			197	340									
Gorllewin Pont-y-pŵl				444		232							
Dwyrain Pont-y-pŵl				51	58	92		53					
De Pont-y-pŵl						252							
Gogledd Cwmbrân							288	300		209			
Dwyrain Cwmbrân								323					
Gog-orll Cwmbrân							216	190	232	201		162	
Canol Cwmbrân								243		370		243	
Gorllewin Cwmbrân								105		103		191	
De-orllewin Cwmbrân												216	
De-ddwy Cwmbrân								134		83			138
Cyfanswm i Dorfaen	**196**	**884**	**421**	**1,355**	**522**	**1,097**	**1,106**	**1,819**	**881**	**1,506**	**358**	**1,282**	**1,002**

Ffynhonnell: Cofrestr dai gyffredin 'Homeseeker' Torfaen

Wrth ddadansoddi'r data hwn, gallwn nodi yn Nhabl 5 isod y pedwar AFD bosibl ganlynol ar sail cyfuno ‘tarddiad / cyrchfannau dewisol tai cymdeithasol’ tebyg:-

Tabl 5: Tarddiad / cyrchfannau dewisol tai cymdeithasol: Ionawr 21 - Ebrill 22

	Cyrchfan 'AFD'			
Tarddiad 'AFD'	Blaenafon / Abersychan	Gorllewin Pont-y-pŵl	Dwyrain Pont-y-pŵl	Cwmbrân
Blaenafon / Abersychan	639	178		
Gorllewin Pont-y-pŵl		981	232	
Dwyrain Pont-y-pŵl		51	402	53
Cwmbrân				3,947
Cyfanswm i Dorfaen	**1,042**	**1,776**	**1,619**	**7,934**

Ffynhonnell: Cofrestr dai gyffredin 'Homeseeker' Torfaen

Yn yr un modd, ar gyfer LHMA Torfaen 2020, cyfunodd y Cyngor 45 o 'leoliadau dewisol' Torfaen o'r gofrestr 'Homeseeker’ i adlewyrchu tair 'Ardal o’r Is-farchnad Dai (AID) CDLl Torfaen yn Nhabl 6 isod; a gellir gweld yn glir y 'diffygion o gymharu â’r angen am dai fforddiadwy' o safbwynt gofodol, fesul deiliadaeth: -

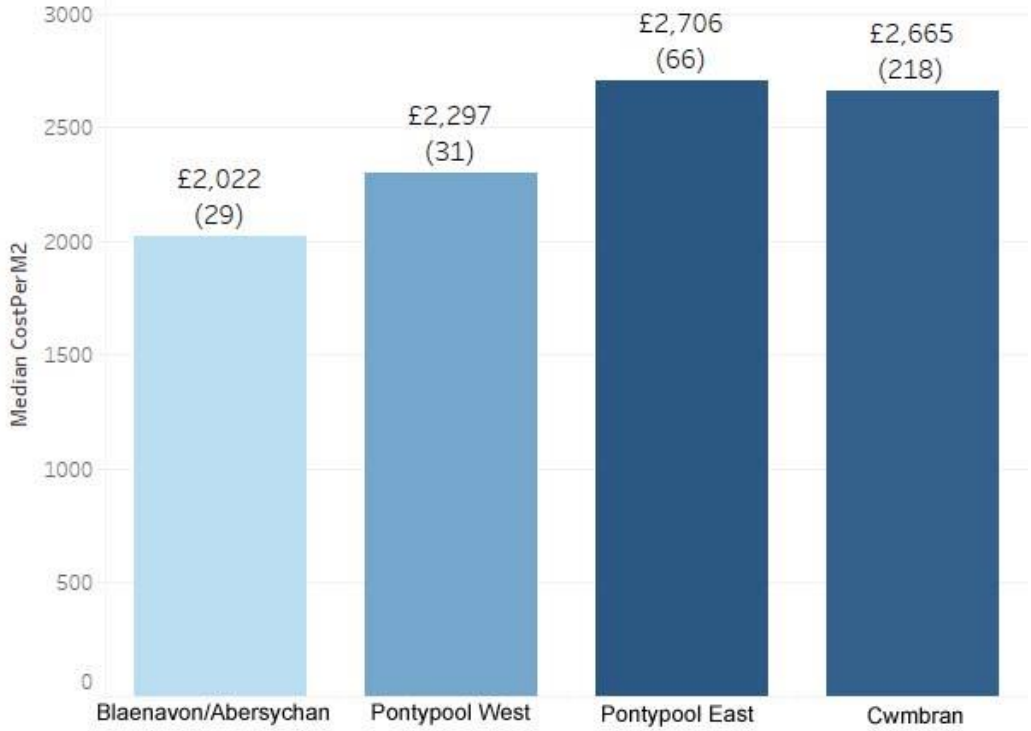
Tabl 6: Angen am Dai Fforddiadwy yn Nhorfaen fesul blwyddyn 2020-2025 (2020)

Ardal (AID)	Cymdeithasol	Perchentyaeth Cost Isel	Rhent Canolradd	Cyfanswm
Gogledd Torfaen	21	6	0	**27** (11%)
Pont-y-pŵl	49	14	4	**67** (28%)
Cwmbrân	114	26	6	**146** (61%)
Cyfanswm	**184** (77%)	**46** (19%)	**10** (4%)	**240**

Ffynhonnell: Dadansoddiad o ddata cefndir LHMA Torfaen 2020

2.2.6 **Pris eang tai** ("*i ystyried 'y gallu i drosglwyddo’ o fewn y farchnad")* – o 'Ganolrif y Pris a Dalwyd am Dai Sengl (fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol)' - Map 5 uchod - gallwn nodi'r pedair AFD bosibl ganlynol ar sail cyfuno 'prisiau tai' tebyg:-

Ffigur 2: Canolrif Pris a Dalwyd Cyfunol am Dai Sengl - Ionawr 21 i Ebrill 22



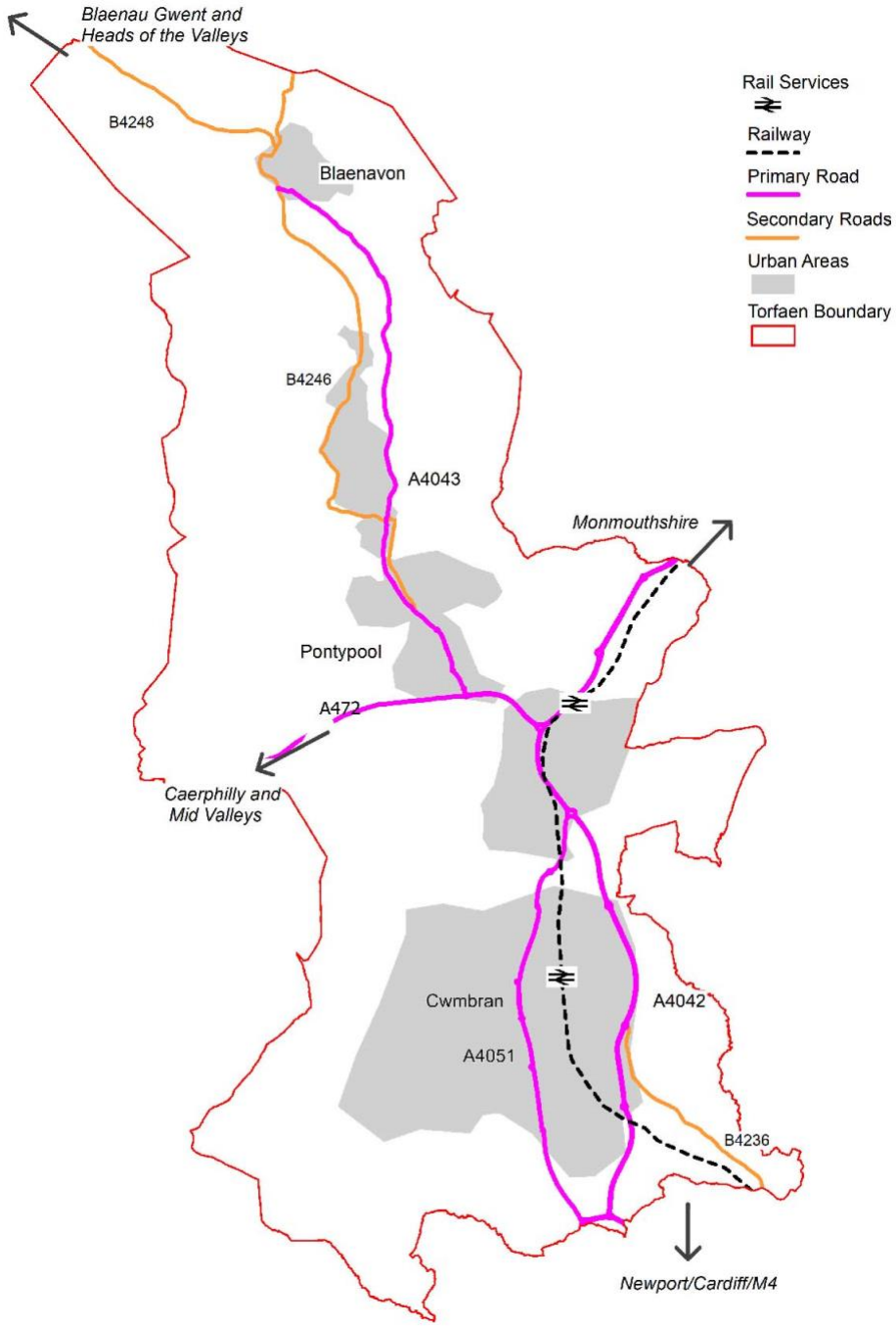
Ffynhonnell: Dadansoddiad o ddata gwerthiannau preswyl y Gofrestrfa Tir ar gyfer Torfaen

.**Cysylltiadau trafnidiaeth pwysig** ar y ffordd neu'r rheilffordd ("*i ystyried patrymau cymudo*").

E. Yn anffodus, dim ond ar lefel awdurdod lleol y darperir data am gymudo, ac yna dim ond o Gyfrifiad 2011; felly nid yw'n ddefnyddiol iawn wrth ddiffinio AFDau yn Nhorfaen; er bod y wybodaeth am Ardaloedd Teithio i'r Gwaith uchod (paragraff 2.2.4/A uchod) yn berthnasol i ryw raddau.

F. Mae map 8 isod yn dangos y prif ffyrdd a'r rheilffyrdd ar draws Torfaen. Fodd bynnag, o ystyried bod y pellteroedd rhwng yr aneddiadau ar y ffordd yn gymharol fyr (Blaenafon i Bont-y-pŵl = 6 milltir, Blaenafon i Gwmbrân = 12 milltir; a Phont-y-pŵl i Gwmbrân = 6 milltir) ac ar hyd un prif lwybr 'llinol' o'r gogledd i'r de (yr A4043, yr A472, yr A4042T a'r A4051) ystyrir nad yw'r rhwydwaith trafnidiaeth yn dylanwadu'n fawr ar ddiffinio AFDau Torfaen.

Map 8: Rhwydwaith Trafnidiaeth Ffyrdd / Rheilffyrdd Pwysig Torfaen



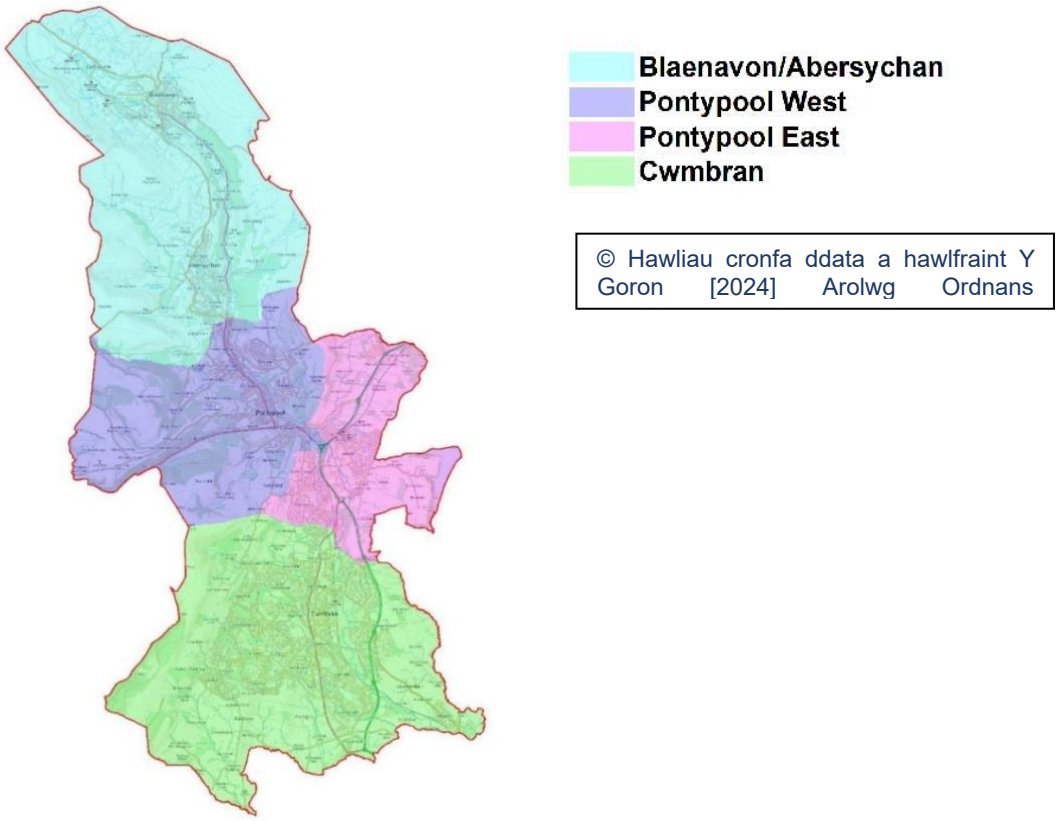
© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426)

2.2.8 **Casgliad Cyffredinol wrth Ddiffinio AFDau Torfaen** - Felly, o ystyried y dystiolaeth uchod, ac o ystyried bod yr AFDau yn cael eu defnyddio'n bennaf ar gyfer tai (ym mhrosbectws y Cyngor ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol) a dibenion cynllunio (dichonoldeb / cyflawnadwyedd datblygu, cynllun datblygu a gofynion rhwymedigaethau cynllunio Adran 106), cynigiodd y Cyngor y pedwar AFD ganlynol ar sail Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol yn Nhorfaen (gweler Map 9 isod):-

- **AFD Blaenafon / Abersychan:** (**Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol Blaenafon - T001** (Blaenafon) a **Gogledd Pont-y-pŵl - T002** (Abersychan, Cwmafon, Garndiffaith, Tal-y-waun a Farteg));
- **AFD Gorllewin Pont-y-pŵl:** (**Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol Canol Pont-y-pŵl - T003** (Penygarn, Snatchwood, Sant Cadog a Threfddyn) **a Gorllewin Pont-y-pŵl - T004** (Brynwern, Cwm Fields, Cwmynyscou, Pontnewynydd, Pont-y-moel, canol tref Pont-y-pŵl, Y Transh, Trosnant, Ras Uchaf a Waunfelin));
- **AFD Dwyrain Pont-y-pŵl:** (**Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol Dwyrain Pont-y-pŵl - T005** (Y Dafarn Newydd) **a De Pont-y-pŵl - T006** (Tref Gruffydd a Sebastopol)); a
- **AFD Cwmbrân:** (**Gogledd Cwmbrân - T007** (Lowlands, Pentre Uchaf, Pontnewydd, Pontrhydyrun a Chwmbrân Uchaf), **Dwyrain Cwmbrân - T008** (Croesyceiliog a Gogledd Llanyrafon), **Gogledd-orllewin Cwmbrân - T009** (Dwyrain Dôl-werdd, Pontnewydd a Gorllewin Bryn Eithin), **Canol Cwmbrân - T010** (Hen Gwmbrân, Pentre Isaf a Sain Derfel), **Gorllewin Cwmbrân - T011** (Gorllewin Dôl-werdd a Fairwater), **De-orllewin - T012** (Coed Efa, Henllys, Dwy Loc a Thŷ Canol) a **De-ddwyrain Cwmbrân - T013** (canol tref Cwmbrân, Llanfrechfa, Llantarnam, De Llanyrafon, Cae Derw a Phonthir).

2.2.9 Wrth benderfynu ar y cynnig hwn, mae'r Cyngor wedi rhoi mwy o bwysau' i'r dystiolaeth / mapiau uchod am y wybodaeth am 'bris gwerthu tai ar y farchnad / dichonoldeb' (paragraffau 2.2.5/B a 2.2.6 uchod) a'r 'lleoliad dewisol ar gyfer tai fforddiadwy' y rheiny sydd ar gofrestr 'Homeseeker' Torfaen (paragraff 2.2.5/D uchod), sy'n cyd-daro.

Map 9: Pedair Ardal o'r Farchnad Dai (AFD) Arfaethedig Torfaen



2.2.10 Ymgynghorwyd â 41 a mwy o Grwpiau Rhanddeiliaid LHMA Torfaen (a restrir ym mharagraff 1.3.3 / Tabl 1 uchod) trwy e-bost, am baragraffau 2.2.1 - 2.2.9 uchod rhwng dydd Gwener 8 Gorffennaf a dydd Gwener 29 Gorffennaf 2022; h.y. am yr asesiadau manwl a'r pedwar AFD arfaethedig; gyda chais ychwanegol am unrhyw ffynonellau tystiolaeth a data perthnasol a phriodol, i oleuo'r LHMA.

2.2.11 Mae Tabl 7 isod yn manylu ar y pedwar sylw a gafwyd gan randdeiliaid yn ystod yr ymgynghoriad uchod. Y prif ganlyniad oedd bod tri ymgynghorai wedi nodi nad oedd ganddynt unrhyw ffafriaeth o ran AFDau; a gofynnodd un adeiladwr tai am rannu Cwmbrân yn ddwy AFD - Dwyrain a Gorllewin, ar sail dichonoldeb. Fel y manylir yn Nhabl 7, gan nodi bod dichonoldeb yn un o nifer o ffactorau wrth ddiffinio AFD, mae'r Cyngor wedi dewis rhoi mwy o bwysau i 'leoliadau dewisol ar gyfer tai fforddiadwy' y rheiny sydd ar gofrestr 'Homeseeker' Torfaen; ac felly mae wedi penderfynu cadw'r 4 AFD fel y cynigiwyd.

Tabl 7: Canlyniadau'r Ymgynghoriad â Rhanddeiliaid am y 4 Ardal o'r Farchnad Dai Arfaethedig

Rhanddeiliad	Sylwadau	Ymateb
Grŵp Preswylwyr Lleisiau (Melin)	Dim sylwadau	Nodwyd
Fforwm Mynediad Torfaen	Byddaf yn egluro wrth aelodau ein bod yn edrych ar 'Ardaloedd o'r Farchnad Dai' ar hyn o bryd. Rwy'n siŵr y byddai aelodau'n gwerthfawrogi'r cyfle i fod yn rhan o ymgynghoriad ehangach ar 'Anghenion Tai Penodol'. Ar hyn o bryd rydym yn gweithio gydag Anabledd Cymru a Llywodraeth Cymru ac mae anghenion tai yn cael eu crybwyll yn aml.	Nodwyd y sylwadau

Cartrefi Melin	Rwyf wedi edrych dros eich papur ymgynghori ynglŷn â'r uchod a'r newid arfaethedig i 4 x rhanbarth Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol. Mae yna lawer o ddata ategol a defnyddiol gyda'r adroddiad, a gallwn weld y pwyntiau rydych chi wedi'u gwneud o ran nifer a maint yr Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is a Haen Ganol yn y sir. Dim ond ychydig o bwyntiau sydd gennym i'w crybwyll, fel a ganlyn. 1. Mae'n amlwg fod cyplau / teuluoedd ifanc sy'n sefydlu cartrefi, yn symud i Dorfaen o ardaloedd gwerth uwch e.e. Sir Fynwy, i fanteisio ar gyflenwad tai gwell a phrisiau tai is yn gyffredinol. I'r gwrthwyneb at ddibenion hamdden a lletygarwch, yn enwedig yn ystod y misoedd cynhesach, mae'n ymddangos bod pobl yn symud i'r cyfeiriad arall. 2. Mae'r Cyngor wedi gwneud y pwynt o'r blaen fod angen cadw safleoedd tir llwyd, masnachol er mwyn cyfiawnhau hyrwyddo ystadau tai newydd yn y sir, fel bod swyddi ar gael yn lleol. A fydd y newid i 4 x rhanbarth yn newid y meddylfryd hwn i unrhyw raddau, ac a yw'r ffaith fod staff yn dal i weithio gartref hefyd yn effeithio ar hyn mewn unrhyw ffordd? 3. Rydym yn nodi gyda diddordeb y ffocws diweddar ar adfywio canol trefi yn y sir. A fydd y newidiadau mewn unrhyw ffordd wedyn yn helpu neu'n dylanwadu ar gynnwys neu gynlluniau preswyl yn yr ardaloedd hyn ar wahân? Byddai gennym ddiddordeb mewn trafod yr uchod ymhellach gyda chi, ynghyd â'r rhesymeg dros y newidiadau a gynigir a sut mae hyn yn cyd-fynd â'r weledigaeth ar gyfer Torfaen?	Mae'n anodd sefydlu a yw'r ymgynghorai hwn yn cefnogi'r AFDau arfaethedig ai peidio, er nad oedd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad uniongyrchol iddynt. Mae sylwadau eraill yn cael eu hystyried yn faterion polisi y gellir eu hystyried wrth baratoi CDLlN Torfaen yn y dyfodol.
Cartrefi Enzo	Rydym yn cytuno'n fras â'r AFDau arfaethedig o ystyried bod dichonoldeb yn amrywio'n fawr rhwng pob un o'r AFDau, gydag ambell eithriad. Wrth ystyried adran '1.5 B', mae ein costau adeiladu/m² wedi cynyddu tua £250/m² ers 2020 ar sail cynnydd yn y costau yn unig cyn ystyried y cynnydd yn y safonau yn sgil Dogfennau Cymeradwy F, L ac O. Ar ôl cyfraniadau a rhwymedigaethau Adran 106, yn ogystal â datblygu ac uwchraddio priffyrdd, mae gwerth gwerthu o £2,150/m² yn rhoi elw o -2.27% ar gyfer datblygiad arfaethedig yn Nhorfaen pan gaiff ei brofi gyda'n fformiwla arfarnu. O gymryd Canolrif Pris Canol Cwmbrân a dalwyd am dai sengl fel enghraifft, mae gwerth gwerthu o £2,532/m² yn rhoi elw o 12.2% i'r datblygwr o'i gymharu â £2,689/m² yn Nwyrain	Mae'r ymgynghorai hwn yn awgrymu oherwydd dichonoldeb, y dylid rhannu Cwmbrân yn ddwy AFD - Dwyrain a Gorllewin. Oherwydd y diffyg data am brisiau tai newydd, roedd dadansoddiad dichonoldeb yr AFD yn seiliedig ar y gydberthynas gyffredinol rhwng gwerthoedd anheddau sengl fel procsi ar gyfer gwerthoedd tai newydd, ac ni ddylid dibynnu ar y data hyn yn unig i ddiffinio'r AFDau. Ar ben hynny, yn wahanol i AFDau arfaethedig Dwyrain

	Cwmbrân sy'n arwain at elw o 22.24% i'r datblygwr. O ran dichonoldeb, rhaid ystyried cyfraniadau a rhwymedigaethau mewn meysydd mwy penodol na'r AFDau a gynigir. Petai rhwymedigaethau tebyg yn cael eu hystyried ar ddatblygiadau yng Ngorllewin Cwmbrân fel yn Ne-ddwyrain Cwmbrân, ni fyddai llawer o ddatblygiadau yng Ngorllewin Cwmbrân yn ymarferol oherwydd y gwahaniaeth mewn prisiau gwerthu o fewn yr un AFD. O ran hyfywedd, credwn y gellid rhannu Cwmbrân yn ddau AFD ar wahân i sicrhau bod datblygiadau'n ymarferol yn Nwyrain a Gorllewin Cwmbrân, gyda lefelau gwahanol o rwymedigaeth i bob un, i sicrhau bod datblygiadau'n gallu mynd rhagddynt. Heb fynd i fanylder ynghylch y ffordd y mae maes cynllunio yn ystyried yr AFDau ac adroddiadau ymarferoldeb safleoedd penodol, fel y gofynnir amdanynt fel arfer gyda cheisiadau cynllunio, credwn y byddai angen i rwymedigaethau ar gyfer Gorllewin Cwmbrân fod dipyn yn is na'r Dwyrain er mwyn i fwy o ddatblygiadau fynd rhagddynt yng Ngorllewin Cwmbrân. Yn yr un modd, gallai hyn arwain at ddiwallu anghenion tai fforddiadwy yn AFD arfaethedig bresennol Cwmbrân yn ei chyfanrwydd, tra bod Gorllewin Cwmbrân o bosibl yn cael ei hesgeuluso.	a Gorllewin Pont-y-pŵl lle mae lefel yr atyniad i adeiladwyr tai yn fwy amlwg, ni ellir dweud yr un peth am Gwmbrân, lle mae yna alw am adeiladwyr tai ar draws y dref gyfan. Er enghraifft, gwerthwyd tai Taylor Wimpey ar hen safle Coleg yr Heddlu mewn ardal lle'r oedd disgwyl gweld prisiau isel yn flaenorol, am brisiau tebyg i'w safle yn Ne Sebastopol yng Ngogledd Cwmbrân, felly efallai nad yw'r lleoliad yn gymaint o ffactor yn hyn o beth. Felly, o ystyried bod dichonoldeb yn un o sawl ffactor (gweler paragraff 2.2.4 uchod) wrth ddiffinio AFD, mae'r Cyngor wedi rhoi mwy o bwysau i 'leoliadau dewisol ar gyfer tai fforddiadwy' y rheiny ar gofrestr 'Homeseeker' Torfaen; ac mae felly wedi penderfynu cadw'r 4 AFD fel y cynigiwyd. Gellir ymdrin â'r materion dichonoldeb sydd wedi codi trwy gyflwyno 'arfarniad dichonoldeb' i sicrhau cyflawnadwyedd safleoedd.

3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig

3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai yn ôl Deiliadaeth

3.1.1 Mae gan Dorfaen ardal ddaearyddol o 126km² a dyma'r drydedd fwrdeistref leiaf yng Nghymru; gyda phoblogaeth o tua 92,300 (Cyfrifiad SYG 2021). Mae'r boblogaeth wedi'i rhannu i'r categorïau oedran yn Nhabl 8 isod: -

Tabl 8: Dadansoddiad o Boblogaeth Torfaen Fesul Oedran (Cyfrifiad 2021)

Oedran	Nifer yr unigolion	%
14 oed ac iau	16,000	17%
15-24	9,600	10%
25-34	12,100	13%
35-44	11,000	12%
45-54	11,800	13%
55-64	12,700	14%
65-74	10,400	11%
75-89	7900	9%
90+	800	1%
Cyfanswm	92,300	100%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

3.1.2 Mae ethnigrwydd trigolion Torfaen yn wyn yn bennaf, a hynny'n 97% o'r boblogaeth fel y dangosir yn Nhabl 9 isod: -

Tabl 9: Ethnigrwydd Poblogaeth Torfaen (Cyfrifiad 2021)

[3]

Grŵp Ethnig	Nifer	%
Cyfanswm: Pob preswylydd arferol	92,276	100%
Asiaidd, Asiaidd Prydeinig neu Asiaidd Cymreig	1,202	1%
Du, Du Prydeinig, Du Cymreig, Caribïaidd neu Affricanaidd	228	0.2%
Grwpiau Ethnig Cymysg neu Luosog	1,005	1%
Gwyn	89,596	97%
Grŵp Ethnig Arall	245	0.3%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

3.1.3 Yn ôl Cyfrifiad 2021, mae cyfanswm o 21,501 o drigolion yn cael eu categoreiddio fel rhai sy'n anabl o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Mae gan 10,477 o drigolion anabledd sy'n cyfyngu llawer ar eu gweithgarwch bob-dydd, o'i gymharu â 11,024 o drigolion y mae eu hanabledd yn cyfyngu ychydig ar eu gweithgarwch bob-dydd, sydd gywerth â 23% o drigolion Torfaen.[13]

3.1.4 Yn 2021, roedd gan Dorfaen gyfanswm o 40,241 o aelwydydd, ac roedd cyfran fawr o drigolion yn berchen ar eu heiddo yn llwyr, sef 35%, o'i gymharu ag 11% o drigolion yn rhentu'n breifat neu'n byw heb rent, a 24% mewn eiddo rhent cymdeithasol, fel y dangosir yn Nhabl 10 isod: -

[13] Awdurdod Lleol Torfaen: Proffil Ardaloedd Cyfrifiad 2021 - https://www.nomisweb.co.uk/sources/census_2021/report?compare=W06000020 [Gwelwyd ar 24.04.2023].

Tabl 10: Rhaniad Deiliadaeth/Perchnogaeth Aelwydydd Torfaen (Cyfrifiad 2021)

Deiliadaeth	Cyfanswm	%
Yn berchen yn llwyr	13,952	35%
Yn berchen gyda morgais / benthyciad / rhanberchnogaeth	12,186	30%
Rhentu'n gymdeithasol	9575	24%
Rhentu'n breifat	4528	11%
Pob aelwyd	40,241	100%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

3.1.5 Mae'r galw am dai fforddiadwy yn dal i fod yn faes sydd dan bwysau yn Nhorfaen, ac mae prisiau tai yn atal llawer o aelwydydd rhag diwallu eu hangen am dai ar y farchnad agored. Er i brisiau ostwng rhywfaint yn ystod 2008 a 2011, mae prisiau tai wedi parhau i godi'n raddol ac roedd yr eiddo cyfartalog yn 2022-2023 yn costio £196,261[14] - gweler Tabl 11 isod am fanylion: -

Tabl 11: Dadansoddiad o Brisiau Tai Cyfartalog yn Nhorfaen yn ôl y Math o Eiddo (Mawrth 22 - Chwefror 23)

Date	All property types	Detached houses	Semi-detached houses	Terraced houses	Flats and maisonettes
Mar 2022	£186,875	£327,064	£189,229	£148,345	£91,775
Apr 2022	£186,444	£325,750	£188,568	£148,264	£91,373
May 2022	£187,351	£327,456	£189,439	£149,064	£91,036
Jun 2022	£191,348	£332,808	£193,260	£152,769	£92,896
Jul 2022	£195,370	£339,114	£197,380	£156,154	£94,656
Aug 2022	£197,188	£341,225	£199,083	£157,940	£95,480
Sep 2022	£200,557	£347,880	£202,547	£160,480	£96,428
Oct 2022	£198,795	£345,622	£200,792	£158,887	£95,310
Nov 2022	£202,102	£353,242	£203,964	£161,165	£96,561
Dec 2022	£200,050	£350,446	£201,955	£159,276	£95,776
Jan 2023	£200,293	£352,463	£202,362	£159,063	£95,353
Feb 2023	£202,470	£357,831	£204,679	£160,353	£96,517

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir, Mynegai Prisiau Tai y DU

3.1.6 Mae'r math mwyaf o eiddo yn Nhorfaen yn eiddo teras ac roedd y gost gyfartalog yn £155,980 rhwng Mawrth 2022 a Chwefror 2023. Mae fflatiau a fflatiau deulawr yn opsiwn mwy fforddiadwy, ond maent yn 10% o'r stoc dai yn Nhorfaen yn unig ac mae cyfran uchel ohonynt yn y sector cymdeithasol, felly nid ydynt ar gael i'w prynu.

3.1.7 Mae Perchentyaeth Cost Isel (PCI) yn helpu aelwydydd sy'n methu â fforddio prynu ar y farchnad agored ac mae'r galw am y gwasanaeth hwn wedi tyfu, gyda bron i 400 ar y gofrestr ar hyn o bryd. Fodd bynnag, nid yw hyn yn addas i bob aelwyd, ac yn anochel mae'n rhoi mwy o straen ar y marchnadoedd rhentu.

3.1.8 Mae gan Dorfaen sector rhentu preifat cymharol fach (tua 10%) ac er yr ymdrechion i'w wneud yn fwy hygyrch a datblygu cynhyrchion rhentu canolradd, nid yw wedi tyfu mewn unrhyw ffordd arwyddocaol ac mae'n parhau i fod yn opsiwn drud i lawer o aelwydydd, yn enwedig pobl sy'n iau na 35 oed ac sy'n cael budd-daliadau.

Tabl 12: Swyddogion Rhenti Cymru - Nifer yr Aelwydydd ar Rent – Blwyddyn Galendr 2022

AFD	**Nifer yr Aelwydydd ar Rent** (fesul nifer ystafelloedd gwely)

[14] Mynegai Prisiau Tai y DU - Ystadegau Prisiau Tai - Mynegai Prisiau Tai y DU [Gwelwyd ar 26.04.2023].

	1 Gwely	2 Wely	3 Gwely	4 Gwely	Cyfanswm
Blaenafon / Abersychan	2	21	14	0	37
Cwmbrân	18	69	71	6	164
Dwyrain Pont-y-pŵl	4	19	25	3	51
Gorllewin Pont-y-pŵl	5	35	22	2	64
Torfaen	29	144	132	11	316

Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru

3.1.9 Mae Tabl 12 yn nodi nifer yr unedau rhentu preifat yn Nhorfaen ar gyfer 2022. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat yng Nghwmbrân. Eiddo â 2 ystafell wely yw'r math mwyaf cyffredin o unedau i'w rhentu'n breifat yn y Fwrdeistref ac maen nhw'n cyfrif am 46% o gyfanswm y stoc, o gymharu ag eiddo â 4 ystafell wely sy'n 3% o gyfanswm y stoc.

3.1.10 Mae Tablau 13 a 14 yn dangos rhent ar y 30ain a 50fed safle canradd ar draws pob Ardal o'r Farchnad Dai yn Nhorfaen. Lle mae'r ffigurau ar goll, roedd sampl yr eiddo yn rhy fach i Swyddogion Rhenti Cymru ddarparu data am rent.

Tabl 13: Swyddogion Rhenti Cymru-Data Rhent ar y 30ain Canradd 2022-2023

AFD	**Rhent yn y 30ain Safle Canradd** (fesul nifer yr ystafelloedd gwely)			
	1 Gwely	2 Wely	3 Gwely	4 Gwely
Blaenafon / Abersychan		£435	£595.25	
Cwmbrân	£501	£572	£650	£922.50
Dwyrain Pont-y-pŵl		£513	£655.70	
Gorllewin Pont-y-pŵl		£501	£529	
Torfaen	**£475**	**£525**	**£628.81**	**£950**

Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru

Tabl 14: Swyddogion Rhenti Cymru–Data Rhent ar y 50fed Canradd 2022-2023

AFD	**Rhent yn y 50fed Safle Canradd** (fesul nifer yr ystafelloedd gwely)			
	1 Gwely	2 Wely	3 Gwely	4 Gwely
Blaenafon / Abersychan		£500	£672.50	
Cwmbrân	£545	£600	£725	£1225
Dwyrain Pont-y-pŵl		£550	£700	
Gorllewin Pont-y-pŵl		£575	£587.50	
Torfaen	**£525**	**£575**	**£700**	**£1000**

Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru

3.1.10 Mae Tabl 15 yn dangos cyfanswm nifer y gwerthiannau ar y farchnad dai yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Tai yn 2021 a 2022:

Tabl 15: Data Cofrestrfa Tir Cymru 2021 a 2022

AFD	**2021**	**2022**	**% newid**
Blaenafon / Abersychan	208	176	-15%
Gorllewin Pont-y-pŵl	226	193	-15%
Dwyrain Pont-y-pŵl	255	184	-28%
Cwmbrân	852	626	-27%
Cyfanswm	**1541**	**1179**	**-23%**

Ffynhonnell: Data Cofrestrfa Tir Cymru 2021 a 2022

3.1.11 Gwelodd 2022 ostyngiad o 23% yng ngwerthiannau'r farchnad dai. Yn 2021 a 2022, gwerthwyd mwy o dai yng Nghwmbrân nag ardaloedd eraill o'r farchnad dai gyda dros 50% o gyfanswm y gwerthiannau. Gwerthodd eiddo yng ngogledd y Fwrdeistref y lleiaf, gyda llai na 15% o gyfanswm gwerthiannau'r farchnad dai.

3.1.12 Mae tua 10,000 o dai cymdeithasol yn Nhorfaen. Mae hyn yn cyfrif am 24% o'r stoc dai gyffredinol yn y sir, o gymharu â chyfartaledd Cymru o 10%. Dyma'r gyfran uchaf o stoc tai cymdeithasol fesul awdurdod lleol yng Nghymru ac mae wedi arwain at fwy o ddibyniaeth ar dai cymdeithasol yn lleol.

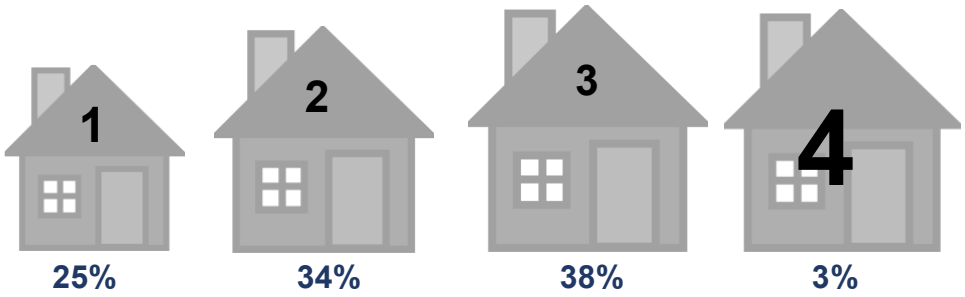
Tabl 16: Prosbectws Angen am Dai Fforddiadwy Torfaen, 2022

Ardal o'r Is-farchnad	Stoc (%)	Aelwydydd (%)
De a Dwyrain Cwmbrân	26.72%	26.75%
Gorllewin a Gogledd Cwmbrân	28.39%	26.45%
Canol Torfaen	28.61%	32.30%
Gogledd Torfaen	16.28%	14.50%

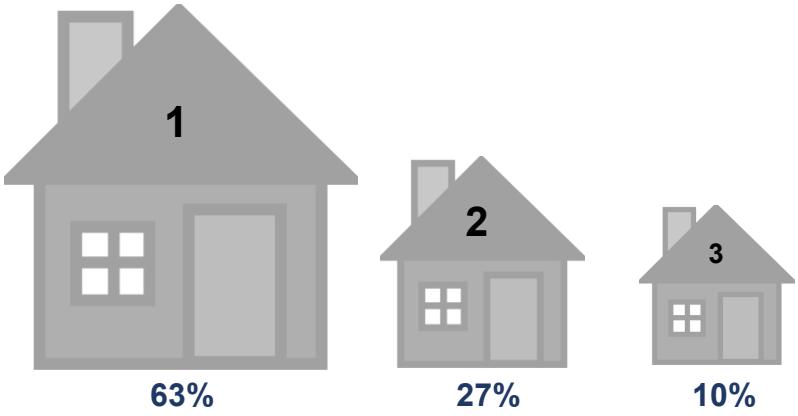
Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai Torfaen

3.1.13 Mae'r gyfran fwyaf o dai cymdeithasol wedi'u lleoli yn Ne'r Fwrdeistref (De a Dwyrain Cwmbrân, a Gorllewin a Gogledd Cwmbrân), lle mae nifer yr aelwydydd hefyd ar ei uchaf. Fodd bynnag, nid yw math a maint y stoc dai yn cyd-fynd â'r galw am dai ar hyn o bryd ymhlith ymgeiswyr ar y gofrestr dai, yn enwedig ar gyfer eiddo ag 1 ystafell wely. Gellir gweld yn glir yn y ffeithlun isod nad yw'r stoc yn cyd-fynd â'r galw:

Ffigur 3: Stoc Tai Cymdeithasol Torfaen yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (Chwefror 2020)



Ffigur 4: Yr Angen am Dai Cymdeithasol yn Nhorfaen yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (o Gofrestr Tai Gyffredin Torfaen Chwefror 2020)



3.1.14 O ran **ail gartrefi**, yn ôl adroddiad Llywodraeth Cymru **'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru'**[15] (2021), o ddadansoddiad o gofnodion y Dreth Gyngor, roedd 7 ail gartref yn Nhorfaen yn 2020/21; mae hyn yn cynrychioli 0.02% o gyfanswm yr holl stoc anheddau (y pedwerydd cyfanswm Sirol isaf yng Nghymru). Gellir cymharu hyn â 4,900 ail gartref (10.76%) yng Ngwynedd (39.8% yn Llanengan), sydd â'r cyfanswm uchaf yng Nghymru. Felly, ystyrir nad yw'r nifer fach hon o ail gartrefi yn Nhorfaen ag unrhyw oblygiadau i'r Gymraeg.

3.1.15 Roedd gan Dorfaen 440 eiddo gwag yn 2023. Roedd 431 yn eiddo preifat ac roedd 9 yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Rhennir hyn i Ardaloedd o'r Farchnad Dai yn Nhabl 17 isod:

Tabl 17: Eiddo Gwag yn Nhorfaen 2023

AFD	Cartrefi Gwag Preifat	Cartrefi Gwag LCC
Blaenafon / Abersychan	101	1
Gorllewin Pont-y-pŵl	100	2
Dwyrain Pont-y-pŵl	67	1
Cwmbrân	163	5

Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai Torfaen

3.2 Tueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig

3.2.1 Wrth edrych ar Dorfaen yn ei chyfanrwydd, yr ardal ddymunol fwyaf poblogaidd yw Cwmbrân sydd yn ne'r Fwrdeistref. Teimlir hyn gan fwyafrif y bobl sy'n byw mewn llety dros dro ynghyd â mwyafrif y bobl sydd wedi'u cofrestru ar y gofrestr tai cymdeithasol.

3.2.2 Nid yw byw yng ngogledd y Fwrdeistref mor boblogaidd â de'r Fwrdeistref. O ganlyniad, mae angen adeiladu'r rhan fwyaf o eiddo newydd yn ne'r Fwrdeistref.

3.2.3 Mae hyn yn rhoi straen aruthrol ar yr aelwydydd sy'n gallu fforddio rhentu'n breifat fel opsiwn, ynghyd ag unigolion sy'n gallu fforddio cymryd morgais ar eiddo.

3.2.4 Gwelwyd datblygiad sylweddol yng Nghwmbrân hefyd yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf gydag agor ysbyty damweiniau ac achosion brys newydd. Mae hyn wedi creu rhestr hir o swyddi a rhagolygon gyrfa yn yr ardal leol, gan effeithio ar gost prisiau tai a rhenti preifat. Mae hyn wedi cael effaith ar y tueddiadau o fewn yr awdurdod lleol.

3.2.5 Mae cyfansoddiad aelwydydd Torfaen yn dangos mai teuluoedd sengl yw'r ganran fwyaf, sef 65%. Dyma'r maes mwyaf o angen a welwn yn Nhorfaen yn gyffredinol, o bell ffordd, ac mae canran fwyaf ein haelwydydd sydd mewn llety dros dro ac ar y rhestr aros yn aelwydydd sengl. Felly, dyma ein maes mwyaf o angen wrth gynllunio ar gyfer y dyfodol. Dydyn ni ddim wedi gweld lleihad yn y galw am welyau sengl ers cryn amser, a dyma ein categori angen pennaf o hyd, o bell ffordd.

Tabl 18: Cyfansoddiad Aelwydydd (Cyfrifiad 2021)

Cyfansoddiad yr Aelwyd	Nifer	%
Cyfanswm: Pob aelwyd	40,241	100%
Aelwyd un unigolyn	12,316	31%
Aelwyd teulu sengl	26,294	65%

[15] Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru - ail-gartrefi-datblygu-polisïau-newydd-yng-nghymru_0.pdf

Mathau eraill o aelwydydd	1,631	4%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Tabl 19: Niferoedd Meddiannaeth fesul AFD yn Nhorfaen (Cyfrifiad 2021)

Niferoedd Meddiannaeth	Cyfanswm
Blaenafon	2,645
Dwyrain Pont-y-pŵl	829
Gorllewin Pont-y-pŵl	2, 632
Cwmbrân	6, 661

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Yn Nhorfaen mae tair prif ardal anheddiad: Blaenafon yn y gogledd, Pont-y-pŵl yn y canol a Chwmbrân yn y de. Er gwaethaf y pellter byr rhyngddynt, mae gan y dair tref hyn eu cymeriad a'u hanghenion unigryw eu hunain.

3.2.6 Mae Tabl 20 yn dangos patrymau cymudo trigolion Torfaen rhwng 16 a 74 oed. Y pellter cyfartalog a deithir i'r gwaith yw 13.4km. Mae gan Dorfaen boblogaeth o tua 93,000 gyda phoblogaeth o 57,100 o drigolion oedran gweithio, sy'n cyfateb i 60.7% o'r boblogaeth.

Tabl 20: (Cyfrifiad 2021)

Pob Categori - Pellter a deithir i'r gwaith	Cyfanswm
Llai na 2km	7,471
2km i lai na 5km	7,888
5km i lai na 10km	7,864
10km i lai na 20km	6,436
20km i lai na 30km	2,762
30km i lai na 40km	774
40km i lai na 60km	536
60km a mwy	1,043
Gweithio gartref neu gartref yn bennaf	2,582
Arall	2,905
Cyfanswm y Pellter (km)	467,654.4
Pellter Cyfartalog (km)	13.4

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

3.3 Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol

3.3.1 Mae'r adran hon yn edrych ar y gofynion o ran yr angen am dai penodol, ac yn nodi polisïau, strategaethau a ffynonellau data i dynnu sylw at yr anghenion am gymorth tai yn Nhorfaen. Mae'r adroddiad yn cyfiawnhau'r rhesymeg sy'n esbonio pam y mae'r angen am gymorth yn gyfyngedig yn yr ardal.

a) Darpariaeth tai hygyrch ac wedi'u haddasu	
Polisïau / strategaethau lleol	Nod Asesiad Anghenion Poblogaeth Gwent yw cefnogi pobl anabl i fyw'n annibynnol mewn llety priodol.
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	Bydd eiddo sydd ag addasiadau (cyfarpar ar lefel isel, rheiliau grisiau, dim rhwystrau, hygyrchedd i gadeiriau olwyn) yn barod yn cael eu hysbysebu gan landlordiaid partner ac yn rhoi blaenoriaeth i ymgeiswyr sydd ag angen y math hwnnw o lety yn benodol. Er enghraifft, byddai llety ar y llawr gwaelod heb addasiadau yn cael ei hysbysebu heb y flaenoriaeth benodol hon ond byddai ymgeiswyr yn dal i allu cynnig am yr eiddo. Mae ymgeiswyr sydd ag angen wedi'i asesu am lety hygyrch/wedi'i addasu yn gallu cynnig am lety ymddeol hyd yn oed pan nad ydynt yn cyrraedd y meini prawf o ran isafswm oedran.
Yn addas ar gyfer	Pobl sydd â symudedd a/neu ddeheurwydd cyfyngedig, angen am ofal lefel isel, defnyddwyr cadair olwyn.
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1 Mae cyfanswm o 21,501 o drigolion Torfaen wedi'u categoreiddio fel trigolion sy'n anabl o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Mae gan 10,477 o drigolion anabledd sy'n cyfyngu llawer ar eu gweithgareddau bob-dydd, o'i gymharu â 11,024 o drigolion y mae eu hanabledd yn cyfyngu ychydig ar eu gweithgareddau bob-dydd, sy'n cyfateb i 23% o drigolion Torfaen. 2 Yng Nghymru, mae 46% o bobl anabl yn byw mewn eiddo rhent, o'i gymharu â 28% o bobl nad ydynt yn anabl.[16] 3 Disgwylir i Dorfaen weld cynnydd o 11% yn nifer y trigolion sydd â salwch hirdymor sy'n cyfyngu, o 2021-2023.[17] 4 Yn Nhorfaen, ar hyn o bryd mae gennym 304 o aelwydydd ar y gofrestr mynediad at dai sydd ag angen am eiddo wedi'i addasu/hygyrch. Mae'r 304 o aelwydydd hyn yn cynnwys cyfuniad o fathau o ystafelloedd gwely ynghyd â lefel yr addasiadau sydd eu hangen. Mae'r dadansoddiad yn cynnwys: ▪ Un ystafell wely = 217 ▪ Dwy ystafell wely = 72 ▪ Tair ystafell wely = 10 ▪ Pedair ystafell wely a mwy = 5 • Ac mae gennym 34 o aelwydydd o hyd nad ydynt wedi cael eu hasesu'n llawn eto. Wrth ddadansoddi'r 304 o aelwydydd ar y gofrestr bresennol, mae mwyafrif yr aelwydydd hyn yn eistedd o fewn y categori o angen eiddo sydd â mynediad gwastad a dyma'r eiddo wedi'i addasu y mae'r galw mwyaf amdano. • Gellir rhannu'r 304 o aelwydydd hyn yn gategorïau oedran: ▪ 16-21 oed = 2 aelwyd ▪ 22-39 oed = 38 o aelwydydd ▪ 40-59 oed = 95 o aelwydydd ▪ 60+ oed = 169 o aelwydydd

[16] Coronafeirws (COVID-19) a'r effaith ar bobl anabl (2021) < Coronafeirws (COVID-19) a'r effaith ar bobl anabl [HTML] | LLYW.CYMRU > [Gwelwyd ar 22.11.2023].

[17] Asesiad o Anghenion Poblogaeth Gwent <Health and Physical Disabled People - Gwentrpb> [Gwelwyd ar 22.11.2023].

	• Yn ystod y 12 mis diwethaf, cafodd 128 o aelwydydd eu hailgartrefu trwy'r gofrestr mynediad at dai.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgynghorwyd â'r rheolwr Mynediad at Dai. Data o'r Gofrestr Tai Gyffredin. Asesiad o Anghenion Poblogaeth Gwent 2022-2023.
Materion allweddol a nodwyd	Dim cyfyngiadau ar y data.

b) Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy y mae angen eiddo mwy arnynt
Nid yw teuluoedd aml-genhedlaeth a mwy yn angen arwyddocaol am dai yn y Fwrdeistref. Yn ôl data Cyfrifiad 2021, mae 4.1% o aelwydydd wedi eu categoreiddio fel 'aelwydydd eraill'; diffinnir hyn fel 'nifer y bobl, nifer y plant dibynnol, p'un a yw'r cartref yn cynnwys myfyrwyr yn unig neu bobl 66 oed a throsodd yn unig' ac yn fwy penodol, dywedodd 5 aelwyd eu bod yn aelwyd aml-genhedlaeth. Yn ogystal, mae'r rhestrau aros ar gyfer y cynlluniau tai fforddiadwy a thai cymdeithasol yn dangos bod llai o alw am eiddo â 4 ystafell wely nag eiddo â rhwng 1 a 3 ystafell wely, gan mai dim ond (74) 3% o ymgeiswyr am dai cymdeithasol sydd ag angen eiddo â 4 ystafell wely. Mae hyn yn awgrymu nad yw teuluoedd mwy o faint yn angen arwyddocaol yn yr ardal. Cefnogir hyn ymhellach gan mai dim ond 7% o ymgeiswyr am dai cymdeithasol a ddywedodd eu bod yn byw mewn cartref gorlawn. Ar gyfartaledd, mae 9 eiddo â 4 ystafell wely yn cael eu dyrannu ar gyfer trigolion ar y rhestr aros am dai cymdeithasol bob blwyddyn er 2022, sy'n dangos bod prinder eiddo â 4 ystafell wely yn yr ardal. Mae'r ystadegau hyn yn dangos nad yw teuluoedd aml-genhedlaeth a mwy yn angen arwyddocaol am dai yn yr ardal. Fodd bynnag, er mwyn helpu i ddatrys yr angen hwn am dai, mae ymgeiswyr sy'n nodi ar eu cais eu bod yn byw mewn cartref gorlawn yn cael band blaenoriaeth i'w helpu i gael mynediad at eiddo addas yn gyflymach.

c) Tai nad ydynt yn barhaol	
Polisïau / strategaethau lleol	Deddf Tai Cymru 2014, a.68 Addasrwydd llety dros dro Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 Strategaeth Digartrefedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	Llety dros dro o ansawdd da i gwrdd â lefelau'r galw yn Nhorfaen. Sicrhau bod y cyfuniad cywir o unedau llety sengl ynghyd â dewis o unedau i gyplau a theuluoedd i ddarparu ar gyfer pob cyfuniad aelwyd. Mae yna ddewis o eiddo wedi'u haddasu hefyd a gellir eu defnyddio eto fel unedau llety dros dro. Rhaid i bob llety fodloni safonau iechyd a diogelwch ynghyd â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae angen i'r llety hwn fod ar gael i gleientiaid tai nes y gallant ddod o hyd i dŷ parhaol, hirdymor, priodol. Caiff yr holl unedau llety eu rheoli trwy adran tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen.
Yn addas ar gyfer	Tai parhaol yw'r dewis a ffafrir, ond ystyrir tai dros dro lle nad oes digon o dai parhaol ar y pryd i ddiwallu'r anghenion. Mae Torfaen yn darparu ar gyfer aelwydydd mewn llety dros dro gan gynnwys: ▪ Pobl Sengl ▪ Cyplau ▪ Teuluoedd o bob maint ▪ Aelwydydd ag anghenion am addasiadau

	Gallai unrhyw aelwyd sydd dan fygythiad neu'n wynebu risg o ddod yn ddigartref, neu sy'n ddigartref, y diwrnod hwnnw, fod yn gymwys i gael llety dros dro o dan ddyletswydd adran 68.
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	Yn Nhorfaen mae gennym ddigonedd o dai sydd ddim yn dai parhaol ac sy'n cael eu defnyddio ar gyfer unrhyw un sy'n dod yn ddigartref neu dan fygythiad/mewn perygl o ddod yn ddigartref. Ar hyn o bryd, mae gennym: ▪ 79 Uned Sengl sydd mewn amrywiaeth o flociau ac threfniadau gwahanol. ▪ 15 Uned/tŷ/fflat â dwy ystafell wely ▪ Unedau/tai/fflatiau â thair ystafell wely ▪ Eiddo/Unedau wedi'u haddasu ▪ 8 uned sengl sy'n cael eu defnyddio'n benodol ar gyfer prosiect CAS3 (sydd yno ar gyfer unrhyw un sy'n gadael y carchar neu'r ddalfa ac sy'n bodloni'r meini prawf). ▪ 15 uned i deuluoedd sydd mewn bloc i deuluoedd. Mae'r nifer uchod o unedau bron wedi treblu yn dilyn pandemig Covid-19. Yn syth ar ôl Covid-19, roedd mewnlifiad enfawr o bobl eisiau cartrefi sengl. Felly, roedd galw mawr am y math hwn o lety; fodd bynnag, ers gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru), rydyn ni nawr yn gweld mewnlifiad llawer yn fwy o deuluoedd ac unedau mwy. Mewn perthynas â bylchau yn y ddarpariaeth, prin iawn yw'r unedau mwy o faint i deuluoedd petai teulu mawr yn dod atom. Bwlch neu ddiffyg arall yn y ddarpariaeth yw'r gofyniad am unrhyw ddarpariaeth sy'n gallu cymryd anifeiliaid anwes. Cafodd data ei gasglu gan adran tai'r awdurdod lleol. Mae'r tîm llety dros dro a'r byrddau yn coladu gwybodaeth sy'n dangos yr holl unigolion ac aelwydydd sydd mewn llety dros dro. Y nod yw cael pobl yn yr opsiynau tai dros dro hyn am gyn lleied o amser â phosibl a'u symud i opsiynau tai mwy hirdymor.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Cynhaliwyd ymgynghoriadau gyda swyddogion llety dros dro y Cyngor. Tîm Datrysiadau Tai. Byrddau One Drive lle mae'r wybodaeth am unrhyw un sydd mewn llety dros dro yn cael ei storio. Adran Budd-dal Tai Cofrestr Mynediad at Dai Asiantaeth Iechyd yr Amgylchedd Shelter Cymru
Materion allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau yn y data - Amherthnasol

d) Anghenion tai, gofal a chymorth	
Polisïau / strategaethau lleol	Nod Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai a'r Cynllun Ailgartrefu Cyflym yw adolygu a datblygu llety â chymorth, gyda'r nod o gynyddu llety uned sengl i gefnogi pobl sengl ag anghenion uchel/cymhleth. Mae'r Strategaeth yn bwriadu datblygu rhwydwaith o ddarpariaeth gwelyau brys ar gyfer gwasgaru pobl, fel cymorth i gyflenwi a rheoli llety brys i'r rheiny sy'n ddigartref. O dan y Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol, mae partneriaeth strategol Iechyd Meddwl ac Anableddau Dysgu yn cwrdd. Blaenoriaeth strategol o hyd yw datblygu dewis o opsiynau llety i bobl, gan gynnwys y rheiny ag anableddau dysgu. Mae'r ffocws yn dal i fod ar hyrwyddo annibyniaeth, cynhwysiant cymdeithasol a chymryd risgiau mewn ffordd gadarnhaol.

Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	Mae'r Grant Cymorth Tai yn ariannu 6 llety tai â chymorth; cyfanswm o 60 o unedau, gan gynnwys 2 uned llety brys: ▪ Tŷ Cyfle Llamau: 8 uned o lety â rhywfaint o gymorth i bobl ifanc 16-24 oed sydd ag angen tai. ▪ Lloches: 10 uned o lety i fenywod sy'n ffoi rhag cam-drin domestig. ▪ Tŷ Hales POBL: 20 uned o lety â chymorth generig. ▪ Tai â Chymorth Platfform: 16 uned o dai â rhywfaint o gymorth i bobl ag angen iechyd meddwl. ▪ The Wallich Pen Y Parc: 2 uned ▪ The Wallich Fairwater : 2 uned ▪ Darpariaethau gwelyau brys: 2 uned. Mae'r Adroddiad am Sefydlogrwydd y Farchnad yn manylu ar yr opsiynau llety ar gyfer pobl, gan gynnwys y rheiny sydd ag anableddau dysgu. Mae'r awdurdod lleol yn parhau i ddatblygu dewis eang o lety â gofal a chymorth i alluogi preswylwyr i barhau i fod yn annibynnol, ac mae enghreifftiau o'r rhain yn cynnwys: ▪ Mae Tŷ Glas Y Dorlan yn gyfleuster gofal canolradd a Llety Byw'n Annibynnol sy'n darparu tai â gofal a chymorth sydd ar gael i oedolion i gael profiad o fyw'n annibynnol, seibiannau a gofal ychwanegol. Mae ganddo 6 fflat cyfnod hir a 13 fflat cyfnod byr. ▪ Mae Tŷ Somerton yn Llety Byw'n Annibynnol ag 16 uned. ▪ Mae Tŷ Hen Ysgol yn llety â chymorth ag 17 uned. ▪ Mae Tŷ Cae Nant yn llety â gofal ychwanegol sydd â 41 uned. ▪ Mae Tŷ Clos y Fran yn llety â chymorth sydd â 7 uned. Mae'r Gwasanaeth Cymorth Uwch yn darparu llety â chymorth realistig, tymor byr, canolig a hirdymor: ▪ Wern Road: 8 uned o dai â chymorth. ▪ Brookside: 4 uned o dai â chymorth sy'n llety gwasgaru.
Yn addas ar gyfer	▪ Tŷ Cyfle: pobl ifanc 16-24 oed sydd ag anghenion tai uchel/dwys. ▪ Lloches: menywod sy'n ffoi rhag cam-drin domestig. ▪ Tŷ Hales: unigolion 16+ oed sydd ag angen am dai ar lefel uchel/ddwys. ▪ Tai â Chymorth i Bobl ag Anghenion Iechyd Meddwl: unigolion 16+ oed sydd ag angen am dai ac anghenion iechyd meddwl. ▪ Darpariaeth gwelyau brys: unigolion 16+ oed sydd mewn perygl o ddod yn ddigartref ar unwaith. ▪ Tŷ Glas Y Dorlan: Asesiad Gofal Cymdeithasol 18+ ar sail angen. ▪ Tŷ Somerton: Asesiad Gofal Cymdeithasol 18+ ar sail angen. ▪ Tŷ Hen Ysgol: Asesiad Gofal Cymdeithasol 18+ ar sail angen. ▪ Tŷ Cae Nant: Asesiad Gofal Cymdeithasol 55+ ar sail angen. ▪ Tŷ Clos y Fran: Asesiad Gofal Cymdeithasol 18+ ar sail angen. ▪ Gwasanaeth Cymorth Uwch (Wern Road/Brookside): Pobl ifanc 16-21 oed sydd â statws categori un, dau a thri fel y'u diffinnir yn Neddf Llesiant Gwasanaethau Cymdeithasol 2014 ac sydd ag angen am dai a gofal.
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	**Tai** ▪ Roedd nifer y bobl a ddaeth atom yn ddigartref yn Nhorfaen wedi codi yn gyffredinol ers dechrau 2020. Bu cynnydd o tua 30% yn nifer y dynion sengl ac mae'r ffigurau wedi dyblu i fenywod sengl, sy'n dangos bod galw am ddarpariaeth llety sengl. ▪ Yn 2022-23, cafwyd 210 o atgyfeiriadau i'r Porth Cymorth Tai ar gyfer llety â chymorth. Mae angen mwy o dai â chymorth gan fod amser aros cyfartalog o 108 o ddiwrnodau i unigolyn gael mynediad at y ddarpariaeth yn 2022-23. ▪ Mae'r awdurdod lleol yn adnewyddu Tŷ Pearl fel hwb llety a brysbennu ac fe fydd 15 uned o lety â chymorth i unigolion sengl. Y bwriad yw ei agor yn 2024 gyda ffocws ar ailgartrefu cyflym. **Gofal**

	▪ Mae poblogaeth sy'n heneiddio yn faes sy'n peri pryder; mae Torfaen yn disgwyl gweld cynnydd o 50% yn nifer y trigolion sy'n profi dementia, o tua 1400 o drigolion dros 65 oed, i tua 2100 erbyn 2035. ▪ Nid oes gan Dorfaen leoliadau preswyl mewnol ond mae'n dibynnu ar leoliadau'r sector preifat. Mae gan Dorfaen 2 ddarparwr sector preifat o fewn ei ffiniau. Mae'r cynllun eisiau ymgysylltu â'r darparwyr hyn a gwella ei ddefnydd o gartrefi preswyl lleol. ▪ Mae'r Cynllun Strategaeth Comisiynu Lleoliadau eisiau mwy o ddewis o opsiynau llety i bobl sy'n gadael gofal a bydd yn treialu Gwasanaeth Cymorth Uwch ar gyfer ein poblogaeth 16+.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	▪ Ymgynghorwyd â'r Tîm Grant Cymorth Tai, a chynhyrchwyd adroddiadau o Civica lle mae'r holl atgyfeiriadau yn cael eu prosesu. ▪ Ymgynghorwyd â Swyddogion Cynllunio a Datblygu o'r adran Comisiynu. ▪ Cyfeiriwyd at Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai, Cynllun Ailgartrefu Cyflym, Asesiad o Anghenion Poblogaeth Gwent, Adroddiad Sefydlogrwydd y Farchnad Gwent, Datganiad Sefyllfa'r Farchnad Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen. ▪ O Ebrill 2020 hyd Mawrth 2025 a Chynllun Gweithredu'r Strategaeth Comisiynu Lleoliadau 2022.
Materion allweddol a nodwyd	Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau.

e) Anghenion lleoliadol mewn perthynas â llety myfyrwyr

Yn ôl data Cyfrifiad 2021, mae 5.3% o'r trigolion yn cael eu categoreiddio fel 'myfyriwr'. Hefyd, y brifysgol agosaf i Dorfaen yw Prifysgol De Cymru sydd â sawl lleoliad gan gynnwys Casnewydd. Gan y byddai myfyrwyr o'r brifysgol honno yn aros yng Nghasnewydd a'r ardaloedd cyfagos, ac oherwydd y nifer fach o drigolion sy'n cael eu categoreiddio fel myfyrwyr, nid yw'r angen hwn am dai yn berthnasol i'r ardal hon.

f) Anghenion lleoliadol i bobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol

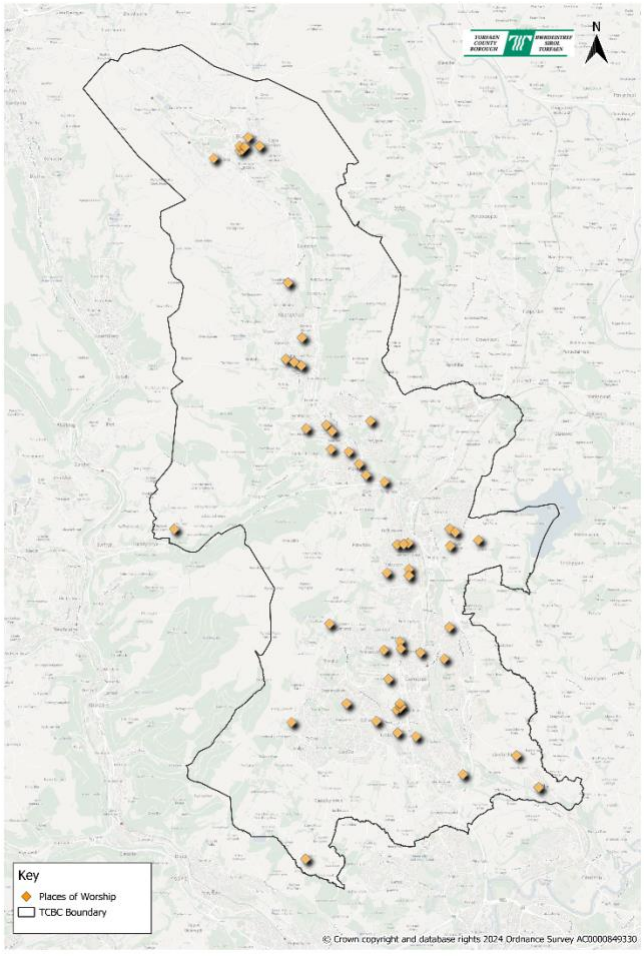
Yn ôl data Cyfrifiad 2021, mae 23% o breswylwyr yn cael eu categoreiddio fel trigolion anabl, ac mae 11% o weithgareddau bob-dydd trigolion yn gyfyngedig iawn oherwydd eu hanabledd. Yn 2024, mae ar 10% o ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol angen eiddo hygyrch/wedi'i addasu. Mae data o'r gofrestr tai cymdeithasol yn dangos bod yn well gan ymgeiswyr ag angen am eiddo wedi'i addasu fyw yn ardal Cwmbrân, ac mae'r 2 opsiwn mwyaf poblogaidd yn ne'r Fwrdeistref. Mae gan yr ardal hon gysylltiadau trafnidiaeth effeithlon, a chanolfannau siopa a chymdogaeth sydd wedi'u sefydlu'n dda, ac mae hyn yn caniatáu i drigolion gael mynediad at amrywiaeth o wasanaethau mewn ardal fach, i ddiwallu eu hanghenion. Yn ogystal, mae prif ysbyty'r rhanbarth, Y Faenol, Llanfrechfa, yng Nghwmbrân.

Gan fod Torfaen yn fwrdeistref gymharol fach o 126km², a dyma'r drydedd fwrdeistref leiaf yng Nghymru, mae'r pellteroedd rhwng yr aneddiadau yn Nhorfaen ar y ffordd yn gymharol fyr (Blaenafon i Bont-y-pŵl = 6 milltir, Blaenafon i Gwmbrân = 12 milltir; a Phont-y-pŵl i Gwmbrân = 6 milltir) ac ar hyd un prif lwybr 'llinol' o'r gogledd / i'r de (yr A4043, yr A472, yr A4042T a'r A4051). Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos mai'r pellter cyfartalog a deithir i'r gwaith yw 13.4 km. Mae'r rhan fwyaf o drigolion yn teithio rhwng 2km a 5km ar gyfartaledd. Mae preswylwyr ag anableddau corfforol yn dueddol o aros yn eu hardaloedd oherwydd eu rhwydwaith cymorth; felly, mae Torfaen yn sicrhau bod eiddo wedi'u haddasu yn cael eu datblygu ar draws y Fwrdeistref ac mae'r teuluoedd yn cael mynediad at grantiau addasu i'w cynorthwyo. Bydd yr holl eiddo newydd yn cael eu cyflwyno i Ofynion Ansawdd Datblygu (safonau cartrefi am oes) Llywodraeth Cymru i ddarparu ar gyfer y nifer cynyddol o breswylwyr ag anghenion corfforol. Cwmbrân a Phont-y-pŵl yw'r 5ed a'r 8fed aneddiad mwyaf yn Ne-ddwyrain Cymru, ac o ganlyniad mae gan yr ardaloedd hyn amrywiaeth o gyfleusterau cymunedol gerllaw.

I gloi, gan fod y Fwrdeistref yn llai o faint, ac mae ganddi gysylltiadau trafnidiaeth effeithlon, awgrymir bod yr angen lleoliadol yn gyfyngedig ymhlith pobl ag anghenion corfforol yn Nhorfaen.

Mae gan Dorfaen boblogaeth fach o unigolion ag anghenion diwylliannol ac adlewyrchir hyn yn nata Cyfrifiad 2021. Dim ond 0.4% o drigolion a nododd eu bod yn aelod o'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mae'r Cyngor wedi diweddaru ei Asesiad o Lety Teithwyr Sipsiwn a gymeradwywyd gan y Gweinidog ym mis Gorffennaf 2024; mae hyn wedi cynllunio ar gyfer yr angen sydd heb ei ddiwallu. Cefnogir hyn ymhellach gan ddata gan GOV.UK am nifer y grwpiau mewnfudwyr, yn benodol cynllun Cartrefi i'r Wcráin, Rhaglen Ailsefydlu Afghanistan a cheiswyr lloches sy'n cael cymorth yn Nhorfaen, sy'n cyfrif am 0.13% o gyfanswm y boblogaeth yn unig.[18] Mae'r Cyngor wedi cymryd camau i sicrhau bod unigolion yn cael eu hystyried, ond oherwydd y nifer cyfyngedig o unigolion dan sylw nid yw hwn yn faes arwyddocaol ar hyn o bryd lle gellir cael effaith.

Yn ogystal, mae poblogaeth grefyddol Torfaen yn cynnwys Cristnogion yn bennaf, sef 42%, yna crefyddau eraill yn 0.5% a Mwslimiaid yn 0.4%. Amcangyfrifir bod tua 70 o fannau addoli wedi'u lleoli ar draws y Fwrdeistref, fel y gwelir ar y map. Oherwydd y boblogaeth fach o bobl â chredoau crefyddol eraill, mae hyn yn cael effaith gyfyngedig ar anghenion lleoliadol yn y Fwrdeistref ac fel y nodwyd uchod, mae nifer o fannau addoli ar draws y Fwrdeistref.



[18] Data awdurdodau rhanbarthol a lleol ar grwpiau mewnfudo - https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/immigration-system-statistics-regional-and-local-authority-data

4. Amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol

4.1 Isod, mae'r tablau cryno cyflawn a dynnwyd o'r adran 'Tablau cryno ar gyfer adroddiad LHMA' o'r adnodd LHMA. Mae'r tablau yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru 'ar sail 2018' (prif amrywiolyn, amrywiolyn uwch ac amrywiolyn is).

Tabl 1 - Angen am Dai Fforddiadwy Ychwanegol i Dorfaen dros gyfnod o 5 mlynedd (2023 - 2028) (gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

Prif Amcanestyniad	1 Gwely	2 Wely	3 Gwely	4 Gwely	Rhentu Cymde ithasol	Rhent Canolradd	PCI	Tai Fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	11	0	0	1	12	7	5	23
Gorllewin Pont-y-pŵl	0	0	0	0	0	8	13	21
Dwyrain Pont-y-pŵl	33	1	11	2	47	10	13	70
Cwmbrân	92	21	17	0	131	25	27	183
Cyfanswm i Dorfaen	**137**	**22**	**28**	**3**	**190**	**50**	**57**	**297**

Amrywiolyn Uwch	1 Gwely	2 Gwely	3 Gwely	4 Gwely	Rhentu Cymde ithasol	Rhent Canolradd	PCI	Tai Fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	12	0	0	1	14	8	5	26
Gorllewin Pont-y-pŵl	0	0	0	0	0	9	13	22
Dwyrain Pont-y-pŵl	34	1	11	2	48	11	13	72
Cwmbrân	97	24	18	0	139	29	27	195
Cyfanswm i Dorfaen	**144**	**25**	**29**	**3**	**201**	**56**	**57**	**315**

Amrywiolyn Is	1 Gwely	2 Gwely	3 Gwely	4 Gwely	Rhentu Cymde ithasol	Rhent Canolradd	PCI	Tai Fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	9	0	0	1	10	5	5	20
Gorllewin Pont-y-pŵl	0	0	0	0	0	6	13	19
Dwyrain Pont-y-pŵl	32	0	10	2	45	10	13	67
Cwmbrân	86	18	16	0	119	21	27	167
Cyfanswm i Dorfaen	**127**	**19**	**26**	**3**	**175**	**42**	**57**	**274**

Tabl 2 - Cyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Ychwanegol yn Nhorfaen dros gyfnod o 5 mlynedd (2023 - 2028)
(gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

Prif Amcanestyniad	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	60	11	72	5	8	12	84
Gorllewin Pont-y-pŵl	78	26	104	6	11	17	121
Dwyrain Pont-y-pŵl	89	24	113	3	6	9	122
Cwmbrân	398	57	455	14	29	43	498
Cyfanswm i Dorfaen	**626**	**118**	**743**	**28**	**53**	**82**	**825**

Amrywiolyn Uwch	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	63	12	75	7	11	18	92
Gorllewin Pont-y-pŵl	81	27	108	9	15	24	133
Dwyrain Pont-y-pŵl	91	24	115	4	9	13	128
Cwmbrân	407	60	467	20	42	62	529
Cyfanswm i Dorfaen	**641**	**124**	**765**	**40**	**76**	**117**	**882**

Amrywiolyn Is	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	58	10	67	2	3	5	73
Gorllewin Pont-y-pŵl	74	24	98	3	5	7	105
Dwyrain Pont-y-pŵl	87	23	111	1	3	4	114
Cwmbrân	387	52	439	6	12	18	457
Cyfanswm i Dorfaen	**605**	**109**	**715**	**12**	**23**	**35**	**749**

Tabl 3: Cyfanswm yr angen blynyddol am dai ychwanegol dros y 10 mlynedd sy'n weddill (2028-2038)
(gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

Prif Amcanestyniad	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	5	2	7	5	8	12	20
Gorllewin Pont-y-pŵl	7	3	11	6	11	17	28
Dwyrain Pont-y-pŵl	3	1	4	3	6	9	13
Cwmbrân	20	8	28	14	29	43	71
Cyfanswm i Dorfaen	**35**	**15**	**50**	**28**	**53**	**82**	**132**

Amrywiolyn Uwch	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	7	3	11	7	11	18	28
Gorllewin Pont-y-pŵl	10	5	15	9	15	24	40
Dwyrain Pont-y-pŵl	4	2	6	4	9	13	19
Cwmbrân	29	11	40	20	42	62	102
Cyfanswm i Dorfaen	**51**	**21**	**72**	**40**	**76**	**117**	**188**

Amrywiolyn Is	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhentu'n Breifat	Tai'r Farchnad	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	2	1	3	2	3	5	8
Gorllewin Pont-y-pŵl	3	1	5	3	5	7	12
Dwyrain Pont-y-pŵl	1	1	2	1	3	4	6
Cwmbrân	9	3	12	6	12	18	30
Cyfanswm i Dorfaen	**15**	**6**	**21**	**12**	**23**	**35**	**56**

Tabl 4: Yr angen blynyddol a chyfanswm yr angen am dai fforddiadwy ychwanegol dros gyfnod 15-mlynedd yr LHMA (2023-2038) (gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

Prif Amcanestyniad	Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog			Amcangyfrifon 15-mlynedd		
	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	7	5	13	111	80	192
Gorllewin Pont-y-pŵl	5	9	14	76	136	212
Dwyrain Pont-y-pŵl	18	9	26	264	128	391
Cwmbrân	57	23	80	855	339	1,194
Cyfanswm i Dorfaen	**87**	**46**	**133**	**1,305**	**683**	**1,988**

Amrywiolyn Uwch	Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog			Amcangyfrifon 15-mlynedd		
	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	9	6	16	139	96	235
Gorllewin Pont-y-pŵl	7	11	18	107	158	265
Dwyrain Pont-y-pŵl	19	9	28	283	135	419
Cwmbrân	66	26	92	984	389	1,373
Cyfanswm i Dorfaen	**101**	**52**	**153**	**1,514**	**778**	**2,292**

Amrywiolyn Is	Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog			Amcangyfrifon 15-mlynedd		
	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai Fforddiadwy	Rhentu Cymdeithasol	Rhent Canolradd / PCI	Tai fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	5	4	9	74	59	133
Gorllewin Pont-y-pŵl	2	7	9	33	107	141
Dwyrain Pont-y-pŵl	16	8	24	237	118	355
Cwmbrân	46	18	64	683	272	955
Cyfanswm i Dorfaen	**68**	**37**	**106**	**1,027**	**557**	**1,584**

5. Yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

5.1 Yn yr adran hon, mae Adroddiad Templed LHMA Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor: -

'[*Nodi] pa rai o'r amcanestyniadau aelwydydd ar sail amrywiolion a nodir yn A rydych yn bwriadu eu defnyddio i ddarparu'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn eich Asesiad.*

Os nad un o amcanestyniadau Llywodraeth Cymru ar sail amrywiolion yw'r amcanestyniad a ffefrir (er enghraifft os yw'n seiliedig ar Strategaeth Twf Ddewisol y Cynllun Datblygu), rhaid iddo gael ei feincnodi yn erbyn amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, gan egluro lefel yr amrywio yn glir. Os disgwylir i'r Asesiad gael ei adolygu rhwng diwygiadau i'r Cynllun Datblygu, dylai fod yn seiliedig ar brif amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, gyda'r amrywiolion amgen yn gweithredu fel amcangyfrifon uchaf ac isaf.

… Dylech nodi gwaith ymgysylltu â rhanddeiliaid a'r camau a gymerwyd o ganlyniad i'r trafodaethau hyn."

5.2 Felly, rhwng 15 a 29 Ionawr 2024, cynhaliodd y Cyngor pythefnos o ymgynghoriad trwy e-bost gyda Grŵp Rhanddeiliaid LHMA Torfaen sy'n cynnwys 41 a mwy o ymgyngoreion (a restrir ym mharagraff 1.3.3 / Tabl 1 uchod) yn gofyn am eu barn *"am ba un o'r tri amcanestyniad y dylem eu defnyddio yn LHMA Torfaen 2023, ar sail pa un yr ydych yn teimlo yw'r adlewyrchiad mwyaf cywir o nifer yr aelwydydd newydd sy'n debygol o fod wedi'u ffurfio yn Nhorfaen erbyn 2038... Dylai hwn fod yn ddewis ffeithiol yn hytrach na dewis polisi!"* . I oleuo'r dewis hwn, darparwyd y 4 set o dablau canlyniadau'r Adnodd LHMA (gweler Adran 4 uchod), yn ogystal â'r tabl canlynol, a gynhyrchwyd gan wasanaeth cynllunio'r Cyngor, sy'n rhagweld bod o leiaf **2,910 o anheddau** yn debygol o gael eu hadeiladu dros gyfnod LHMA Torfaen 2023-2038, gweler Tabl 22 isod am fanylion.

Tabl 22: Rhagolwg Cyflenwi Tai yn Nhorfaen 2023-2038

Safleoedd a Ganiatawyd	Anheddau
Manor Way, Abersychan	10
Safle G&T Lower Shepherds Hill, Pont-y-pŵl	21
Osborne Road a Michael Way, Pont-y-pŵl	9
Tŷ Glanwern, Pont-y-pŵl *(10 annedd - 6 newydd)*	6
Penywain Lane, Pont-y-pŵl	33
Tŷ Pearl, Pont-y-pŵl	16
Ardal Gweithredu Strategol De Sebastopol	635
Malthouse Lane, Llantarnam	148
Neuadd y Sir, Cwmbrân	143
Hen Safle'r New Bridge Inn, Greenhill Road, Cwmbrân	9
Clwb Reiffl Victoria Street / Ventnor Road, Cwmbrân	13
Ardal Gweithredu Strategol Mamheilad, Pont-y-pŵl	850
Coleg yr Heddlu Cam 3, Cwmbrân	70
Safle Mawr sy'n Weddill a Ddyrannwyd yn CDLl Torfaen	
H2/3 - Coleg Pont-y-pŵl	112

Lwfans Hap-safleoedd Mawr @ 40 annedd y flwyddyn (2025-2038)	520
Lwfans Hap-safleoedd Bach @ 21 annedd y flwyddyn (15 mlynedd)	315
CYFANSWM Tai i'w Cyflenwi 2023-2038	**2,910**

Ffynhonnell: ar sail Adroddiad Monitro Blynyddol CDLl Torfaen 2023 (Hydref 2023) a gwybodaeth ategol (gan ddefnyddio'r cyngor am sut y dylid llunio 'Taflwybr Tai' yn 'Llawlyfr Cynlluniau Datblygu A3' Llywodraeth Cymru, Mawrth 2020 (Tablau 19-20) ac ymgynghoriad â Grŵp Rhanddeiliaid Tai CDLl Torfaen)

5.3 Roedd yr ymgynghoriad hwn trwy e-bost hefyd yn nodi: *"… o ystyried nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a fabwysiadwyd ar gyfer Torfaen (2006-2021) yn cynnwys cyfnod LHMA Torfaen 2023-2038, ac nad oes disgwyl i'r Strategaeth a Ffefrir ar gyfer CDLl Newydd Torfaen (2022-2037) gael ei chyhoeddi hyd nes haf 2024, mae'r Cyngor o'r farn nad yw'n briodol nac yn bosibl cynhyrchu 4ydd asesiad LHMA wedi'i arwain gan y CDLIN ar hyn o bryd. Fodd bynnag, nodir hefyd fod LIC yn gofyn am ddiweddaru LHMA 2023 ymhen 2-3 blynedd, ac ar y pwynt hwnnw gellir defnyddio amcanestyniadau LIC ar gyfer aelwydydd disgwyliedig yn seiliedig ar 2025, yn ogystal â'r niferoedd anheddau yn Strategaeth Twf CDLIN Torfaen (2022-2037) os y bydd wedi cael ei fabwysiadu erbyn hynny."*; a gofynnwyd hefyd i'r ymgynghoreion am eu barn am y datganiad hwn.

5.4 Cafodd y Cyngor bedwar ymateb i'r ymgynghoriad hwn, a cheir manylion amdanynt, ac ymateb y Cyngor iddynt, yn Nhabl 23 isod. O'r rhai a fynegodd farn, yr amcanestyniad gyda'r amrywiolyn uwch a ffafriwyd yn unfrydol, o ystyried y gydberthynas uchel rhwng amcanestyniadau'r aelwydydd a'r anheddau a ragwelir. Yn yr un modd, roedd yna hefyd gefnogaeth unfrydol i beidio â chynhyrchu 4ydd amcanestyniad dan arweiniad y CDLIN ar hyn o bryd. **Felly, mae'r Cyngor yn cytuno â'r safbwyntiau hyn a fynegwyd gan randdeiliaid, i ddefnyddio'r amcanestyniad aelwydydd â'r amrywiolyn uwch i asesu amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn LHMA Torfaen 2023.**

Tabl 23: Canlyniadau'r Ymgynghoriad â Rhanddeiliaid, am yr amrywiolyn amcanestyniad aelwydydd i'w ddefnyddio yn LHMA Torfaen

Rhanddeiliad	Sylwadau	Ymateb
Cartrefi Melin	1. Ar hyn o bryd mae gwasanaeth cynllunio'r Cyngor yn rhagweld (heb ragfarn) y bydd o leiaf 2,910 o anheddau yn debygol o gael eu hadeiladu dros gyfnod LHMA Torfaen 2023-2038, o Safleoedd Tai 'cyflawnadwy' sydd eisoes wedi'u caniatáu, y dyraniad sy'n weddill yn CDLl Torfaen sy'n debygol o gael eu caniatáu a'u cyflawni, ynghyd â lwfans ar gyfer 'hap-safleoedd tai. Nodir bod hyn yn agos iawn at eich amcanestyniad gan ddefnyddio'r amrywiolyn uwch, o 2,948 o gartrefi newydd dros gyfnod y cynllun. 2. Mae'r wybodaeth a ddarperir yn cynnwys manylion safleoedd a ganiatawyd, ac mae Melin ar y safle ar hyn o bryd yn adeiladu'r canlynol • Penywain Lane (33), • Tŷ Pearl (16), • Hen Dafarn y New Bridgend Inn (9) • Hefyd, rydym yn bwrw ymlaen â'r gwaith o gaffael ar hen Goleg Pont-y-pŵl - Safle Mawr a Ddyrannwyd yn y CDLl ar gyfer ailddatblygiad preswyl yn y dyfodol agos.	Nodir y gefnogaeth i Amcanestyniad yr Amrywiolyn Uwch, ac am beidio â chynhyrchu 4ydd amcanestyniad sy'n seiliedig ar y CDLIN.

	• Yn ogystal, rydym ar y safle yn ailfodelu'r byngalo yn Greenhill Road, Cwmbrân fel cartref i blant (4) • Mae ein safle yn hen glwb cymdeithasol Greenway Road, Tref Gruffydd yn aros am gymeradwyaeth gynllunio ar hyn o bryd ac rydym yn disgwyl datblygu 12 cartref newydd yma. • Rydym wedi sicrhau caffaeliad nifer o dai fforddiadwy newydd yn Barclud Coch (15), Wren's Nest cam 2 (24) ac yn y dyfodol agos, 8 arall yng nghanol y Pentref ac yn fuan 25 arall yn Abbey Wood, Llantarnam • Yn dilyn rhyddhau Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol Llywodraeth Cymru, rydym hefyd mewn trafodaethau i sicrhau cartrefi pellach yn Barclud Coch ac Abbey Woods • Mae ein rhaglen Homebuy (Dewis Eich Hun) wedi sicrhau 10 cartref arall y flwyddyn ariannol hon. 3. O ystyried y gweithgarwch uchod a'n cyfraddau isel o eiddo gwag yn y sir, mae'n amlwg fod y galw am dai fforddiadwy a'n gweithgarwch datblygu cysylltiedig i ddarparu adnoddau ar gyfer y galw hwn, yn parhau i fod yn uchel iawn, yn enwedig yn y de yng Nghwmbrân a'r cyffiniau, ac nid ydym yn rhagweld y bydd hyn yn newid. 4. Felly, rydym yn cefnogi ffigurau amcanestyniad y Cyngor ond byddai ein profiad o'r galw hyd yma yn awgrymu bod yr amcanestyniad uwch yn rhesymol. 5. Hefyd, cydnabyddir, o ystyried y bydd amcanestyniadau disgwyliedig aelwydydd Llywodraeth Cymru 2025, ynghyd â strategaeth Twf CDLlN Torfaen, os bydd pethau'n digwydd yn ôl y bwriad, yn eu lle yn fuan, yna nid oes angen cynhyrchu 4ydd LHMA ar hyn o bryd, gan y bydd yr amcanestyniad a'r strategaeth yn darparu sail ddigonol i gefnogi diweddariad yn y dyfodol agos.	
Fforwm Mynediad Torfaen	Fel "Rhanddeiliad i'r LHMA", gofynnwyd i Fforwm Mynediad Torfaen am ei sylwadau mewn perthynas â'r ymgynghoriad ar yr Amcangyfrif o'r Angen am Dai Ychwanegol a Ffefrir ar gyfer yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2023. Yn benodol, gofynnwyd iddo gynnig sylwadau yn ddiweddar am y datganiad canlynol a gyhoeddwyd yn ddiweddar gan Adran Cynllunio Torfaen. "Felly o ystyried nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a fabwysiadwyd ar gyfer Torfaen (2006-2021) yn cynnwys cyfnod LHMA Torfaen 2023-2038, ac nad oes disgwyl i'r Strategaeth a Ffefrir ar gyfer CDLl Newydd Torfaen (2022-2037) gael ei chyhoeddi hyd nes haf 2024, mae'r Cyngor o'r farn nad yw'n briodol nac yn bosibl cynhyrchu 4ydd asesiad LHMA wedi'i arwain gan y CDLlN ar hyn o bryd. Fodd bynnag, nodir hefyd fod LIC yn gofyn am ddiweddaru LHMA 2023 ymhen 2-3 blynedd, ac ar y pwynt hwnnw gellir defnyddio amcanestyniadau LIC ar gyfer aelwydydd disgwyliedig yn seiliedig ar 2025, yn ogystal â'r niferoedd anheddau yn Strategaeth Twf CDLlN Torfaen (2022-2037) os y bydd wedi cael ei fabwysiadu erbyn hynny"	Nodir nad oedd yr ymgynghorai hwn wedi mynegi barn o ran pa un o Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru i'w ddefnyddio yn yr LHMA, neu a ddylid cynhyrchu 4ydd Amcanestyniad sy'n seiliedig ar y CDLlN. I ateb y cwestiwn am gyflawnadwyedd y 947 o anheddau heb ganiatâd cynllunio; mae Cartrefi Melin wedi datgan uchod y byddant

	Nodwn mai barn y Cyngor yw fod 2,910 o anheddau yn debygol o gael eu hadeiladu yn y cyfnod 2023-2038. Y ffigur hwn yw cyfanswm y ffigur ar gyfer • Safleoedd tai cyflawnadwy sydd wedi cael eu caniatáu yn barod • Safleoedd sy'n debygol o gael eu caniatáu a'u cyflawni • Hap-safleoedd tai Nodwn fod cyfanswm yr anheddau o "Safleoedd a Ganiatwyd" yn gyfanswm o 1,963. O ystyried bod y safleoedd a restrir yn debygol o gymryd blynyddoedd lawer i'w cyflawni, rydym o'r farn y gallai fod yn anodd caffael ar y 947 o anheddau ychwanegol. Byddem yn gwerthfawrogi eich sylwadau am y pwynt hwn. Fodd bynnag, soniodd eich e-bost hefyd am ganllawiau ac adnodd amcangyfrif a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru y dylai Cynghorau ei ddefnyddio. Ers peth amser bellach, mae Fforwm Mynediad Torfaen wedi beirniadu 2 agwedd ar ddarparu tai yn Nhorfaen, sef • Methiant Torfaen i fodloni'r gymhareb ofynnol o dai fforddiadwy i dai preifat (gofynion Llywodraeth Cymru yw 45% i 55% yn y drefn honno) • Y gorgyflenwad o eiddo â 4 ystafell wely o'i gymharu â lefel cyflenwad eiddo â 2 ystafell wely. Mae'r ddau fater hyn yn effeithio ar gyflenwad yr eiddo sy'n addas ar gyfer • Pobl anabl • Pobl hŷn sydd eisiau symud i eiddo llai o faint Mae'r 2 gyhoeddiad gan Lywodraeth Cymru yn tynnu sylw at anghenion pobl anabl a phobl hŷn. Byddai gan Fforwm Mynediad Torfaen ddiddordeb mewn gweld sut mae gofynion y ddwy ddogfen yn cael eu defnyddio gan Gynllunwyr Torfaen wrth gynhyrchu ffigurau ar gyfer Llywodraeth Cymru a hefyd wrth ystyried cynlluniau gan adeiladwyr tai. Yn benodol, hoffem ddeall sut y mae • LHMAs yn cael eu defnyddio i gynllunio ar gyfer anghenion amrywiol pobl a chymunedau gwahanol gan gynnwys ... pobl anabl ... i sicrhau bod cartrefi yn diwallu eu hanghenion (t3 o'r canllawiau) • Torfaen yn rhoi trosolwg o'r farchnad dai leol trwy ystyried nodwedd warchodedig 'anabledd' (cymal 1.47) • Torfaen yn rhoi trosolwg o dueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig gan gynnwys anabledd (cymal 1.48) • Torfaen yn sefydlu'r angen heb ei fodloni mewn perthynas ag aelwydydd lleiafrifol sy'n cynnwys pobl anabl (Tabl 1) • Anghenion tai, gofal a chymorth pobl anabl yn cael eu hystyried gan Gynllunwyr Torfaen (cymal 4.3) Nodwn hefyd fod Atodiad 4, wrth roi argymhellion gan yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy yn nodi: 'mae angen gwella natur ronynnog proses yr LHMA i ddal yr ystod anghenion yn well lle gallent gael eu hanwybyddu fel arall. Dylid rhoi mwy o sylw (er enghraifft) i ofynion pobl hŷn ... a phobl anabl. Byddai gan Fforwm Mynediad Torfaen ddiddordeb mewn gwybod sut yr ydych	yn caffael ar safle tai Coleg Pont-y-pŵl ac yn symud ymlaen gyda hyn yn y dyfodol agos (112 o anheddau); ac ni heriwyd y 61 o anheddau y flwyddyn sy'n hap-safleoedd (835 o anheddau) gan unrhyw un o'r adeiladwyr tai yr ymgynghorwyd â hwy; yn wir, mae LCC Torfaen wedi cytuno yn ddiweddar ar y ffigurau hyn yn 'Astudiaeth Capasiti Trefol Torfaen' i'w chyhoeddi yn haf 2024. Yn olaf, mae'r sylwadau sy'n weddill am fynd i'r afael ag anghenion pobl anabl a phobl hŷn wedi cael eu hystyried, yn Adran 3.3 o'r LHMA hwn; a gellir eu gwneud gan Fforwm Mynediad Torfaen fel rhanddeiliad allweddol wrth gynhyrchu CDLIN Torfaen yn y dyfodol, a fydd hefyd yn ystyried yr LHMA hwn.

	yn cael gafael ar wybodaeth i oleuo cydymffurfiaeth â'r gofynion hyn. Nodwn hefyd fod Tai Pawb ac Access Design Solutions UK Ltd wedi datblygu pecyn cymorth (Tai a phobl anabl) y byddem yn gobeithio y byddai Torfaen yn ei ddefnyddio. Mae Fforwm Mynediad Torfaen yn gobeithio y gellir ystyried y sylwadau hyn fel ffordd gadarnhaol o gyfrannu at faterion darparu anheddau addas i bobl anabl a phobl hŷn yn y dyfodol.	
Bron Afon	Ar ôl trafodaeth fewnol, byddem yn cytuno y dylid ystyried yr amcanestyniad gyda'r amrywiolyn uwch.	Nodir y gefnogaeth ar gyfer yr Amcanestyniad gyda'r Amrywiolyn Uwch.
Pobl	Rydym wedi adolygu eich data ar gyfer yr LHMA ac wedi cwrdd â'n cydweithwyr mewnol ym maes tai heddiw i fynd trwy'r tri amrywiolyn ar gyfer twf. Ar sail ein data ni, byddem yn cefnogi'r opsiwn twf uwch, ar gyfer newid o 2,824 (2,948 o anheddau) yn yr aelwydydd, ar draws cyfnod y cynllun. Rydym yn dal i weld lefelau uchel o alw yn ne'r Fwrdeistref ar gyfer amrywiaeth o ddeiliadaethau gan gynnwys rhentu cymdeithasol ar gyfer anghenion cyffredinol, rhent canolradd, anghenion am dai â chymorth a rhanberchnogaeth.	Nodir y gefnogaeth ar gyfer yr Amcanestyniad gyda'r Amrywiolyn Uwch.

5.5 Mae Adroddiad Templed LHMA Llywodraeth Cymru hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor: -

[Roi] [d]adansoddiad o'r amcangyfrifon hyn yn erbyn yr amcanestyniadau o'r angen am dai ychwanegol yn eich Asesiad blaenorol gan ddefnyddio'r tablau yn Atodiad C." a

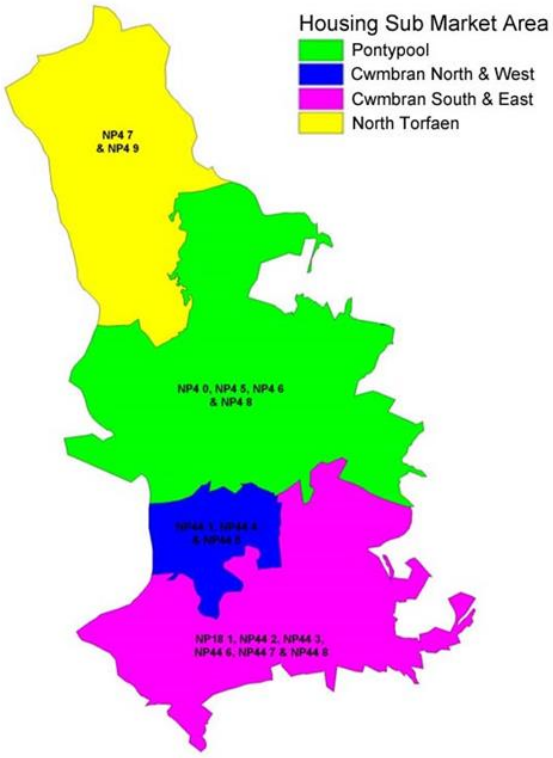
"Gan fod pob Asesiad yn seiliedig ar gyfnod penodol, cydnabyddir y byddai'n amhriodol cymharu un set o allbynnau'n uniongyrchol â set arall am fod y data a'r tybiaethau sylfaenol yn wahanol. Dylech gynnwys unrhyw gyfyngiadau neu risgiau sy'n gysylltiedig â chymariaethau syml rhwng eich Asesiad cyntaf a gynhaliwyd gan ddefnyddio'r broses newydd a'r Asesiad a gynhaliwyd gan ddefnyddio'r broses flaenorol."

5.6 Felly, o ran cymharu'r LHMA diweddaraf hwn ar gyfer 2023 a'r LHMA blaenorol ar gyfer 2020, o Fapiau 10 ac 11 isod, mae daearyddiaeth 'ardal o'r farchnad' dai wedi newid. Diffiniwyd 'ardaloedd o'r is-farchnad tai' LHMA 2020 yn ôl dichonoldeb, gan ddefnyddio daearyddiaeth data am werthiannau yn seiliedig ar god post, yn bennaf i oleuo polisïau tai fforddiadwy 2013 CDLl Torfaen. Tra bod LHMA 2023 wedi dilyn LHMA mwy 'gwyddonol' LIC a Chanllawiau eraill, ac wedi ymgynghori â rhanddeiliaid, cyn penderfynu defnyddio 13 Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol Cyfrifiad Torfaen 2021. Felly mae AFDau 2023 nawr yn seiliedig ar yr ardaloedd gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a lle y byddent yn fodlon symud cartref heb newid swydd. Roedd y ffactorau allweddol yn cynnwys agosrwydd at deulu a ffrindiau, cyflogaeth, addysg a chyfleusterau eraill; pris tai yn fras; prif

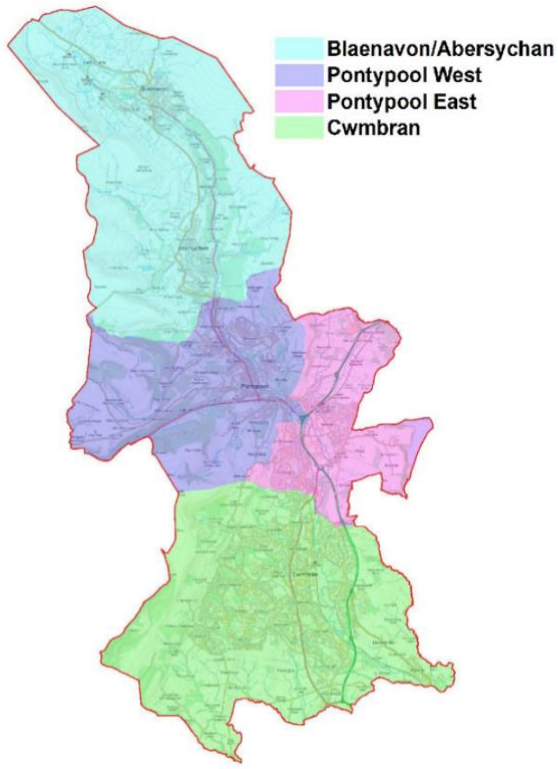
gysylltiadau trafnidiaeth; argaeledd tir eang; cyfraddau anheddau gwag; a'r effaith bosibl ar ddiffygion o ran yr angen am dai.

5.7 Y prif newidiadau i'r 'ardal o'r farchnad' yw bod Pont-y-pŵl nawr wedi'i rhannu i Ddwyrain / Gorllewin (yn bennaf oherwydd gwahaniaethau mewn dichonoldeb) ac mae Cwmbrân bellach yn un ardal gyfunol. Nid yw 'AFD newydd Blaenafon / Abersychan', wedi gweld newid o bwys yn y boblogaeth / aelwydydd, er ei bod yn fwy nag 'AID flaenorol Gogledd Torfaen', gan fod yr ardal ychwanegol i'r de-ddwyrain yn ardal wledig agored gan fwyaf, gyda nifer gymharol isel o anheddau. Felly, ystyrir bod y risg hon o newid mewn daearyddiaeth rhwng ardaloedd y farchnad yn y ddau LHMA yn isel; a gellir cyfuno'r canlyniadau ar gyfer Cwmbrân a Phont-y-pŵl yn ddibynadwy er mwyn cymharu.

Map 10: Ardaloedd o'r Is-farchnad Dai blaenorol LHMA Torfaen 2020



Map 11: Ardaloedd o'r Farchnad Dai Newydd LHMA Torfaen 2023



© Hawliau cronfa ddata a hawlfraint Y Goron [2024] Arolwg Ordnans (100023426)

5.7 Fel y gwelir yn Atodiad C, gwahaniaeth mawr arall rhwng LHMA 2020 a 2023, yw nad oedd y cyntaf yn rhoi unrhyw amcangyfrif a gyfer yr angen am dai'r farchnad; felly ni ellir gwneud unrhyw gymhariaeth tan yr LHMA nesaf yn hyn o beth.

5.8 Hefyd, oherwydd y ffordd yr adroddwyd am LHMA 2020, nid yw'r Cyngor wedi gallu cael gafael ar y data cymharol ar gyfer yr 'angen am dai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely'.

5.9 Fel y cydnabyddir ym mharagraff 5.5 uchod, er gwaethaf risg cymhariaeth syml rhwng yr LHMA blaenorol a'r un diweddaraf, a ddefnyddiodd brosesau gwahanol (er bod llawer o'r ffynonellau mewnbwn yr un peth, e.e. defnyddio data PayCheck, data prisiau tai y Gofrestrfa Tir, ayb.), gydag Atodiad C gallwn gymharu canlyniadau'r angen am dai fforddiadwy ar gyfer pum mlynedd gyntaf LHMA 2020 a 2023, fel y cânt eu crynhoi yn Nhablau 24 a 25 isod: -

Tabl 24: LHMA 2023 Torfaen - Angen am Dai Fforddiadwy Blynyddol Net (2023/28)

Ardal o'r Farchnad Dai	Rhent Cymdeithasol	PCI	Rhent Canolradd	Cyfanswm
Blaenafon / Abersychan	**14**	**5**	**8**	**26** (8%)
Pont-y-pŵl 'Gyfunol'	**48**	**26**	**20**	**94** (30%)
Cwmbrân	**139**	**27**	**29**	**195** (62%)
Torfaen	**201** (64%)	**57** (18%)	**56** (18%)	**315**

(gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

Tabl 25: LHMA 2020 Torfaen - Angen am Dai Fforddiadwy Blynyddol Net (2020/25)

Ardal o'r Is-farchnad Dai	Rhent Cymdeithasol	PCI	Rhent Canolradd	Cyfanswm
Gogledd Torfaen	21	6	0	**27** (11%)
Pont-y-pŵl	49	14	4	**67** (28%)
Cwmbrân 'Gyfunol'	114	26	6	**146** (61%)
Cyfanswm	**184** (77%)	**46** (19%)	**10** (4%)	**240**

(gan fod yr ystadegau wedi eu talgrynnu, gallai olygu nad yw'r cyfansymiau yn adio'n gywir)

5.10 O'r tablau hyn, dangosodd LHMA 2020 Torfaen gyfanswm angen net am 240 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn; o'i gymharu â 315 o anheddau'r flwyddyn yn LHMA 2023, y diweddaraf. Mae'r cynnydd yn cael ei briodoli'n bennaf i ostyngiad yn nhrosiant y stoc rhentu cymdeithasol gyfredol (i lawr o 750 uned y flwyddyn i tua 450 uned y flwyddyn), yr argyfwng tai (morgeisi) / costau byw presennol, rhenti uwch yn y sector rhentu preifat a llai o stoc yn y sector rhentu preifat oherwydd deddfwriaeth y llywodraeth a pholisïau trethu; rhagwelir gostyngiad hefyd yn y stoc o dai fforddiadwy newydd yn y dyfodol, yn enwedig o Rwymedigaethau Cynllunio A106 ar safleoedd y farchnad, gan fod safleoedd CDLl Torfaen bron i gyd wedi'u defnyddio i adeiladu, ac mae terfyn ar yr hap-safleoedd yn yr ardaloedd trefol.

5.11 Yn ogystal, gwahaniaeth bach rhwng y ddau LHMA yw bod LHMA 2020 wedi defnyddio Prif Amcanestyniad LIC (ac wedi nodi angen am 240 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn), tra bod LHMA 2023 wedi defnyddio Amcanestyniad y Llywodraeth gyda'r Amrywiolyn Uwch (ac wedi nodi angen am 315 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn). I gymharu, arweiniodd y Prif Amcanestyniad ar gyfer LHMA 2023 at gyfrifo angen am 297 o anheddau fforddiadwy; felly gyda dim ond 18 (6%) o anheddau'r flwyddyn yn fwy, ystyrir bod effaith defnyddio'r Amcanestyniad gyda'r Amrywiolyn Uwch wrth gymharu'r ddau LHMA yn gymharol isel.

5.12 Nodir hefyd fod rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy ar draws y Fwrdeistref Sirol wedi aros tua'r un fath, yn gyffredinol, gyda gostyngiad bach yn yr angen yng Ngogledd Torfaen a chynnydd bach ym Mhont-y-pŵl.

5.13 Fodd bynnag, roedd y rhaniad deiliadaeth yn LHMA 2020 yn Rhentu Cymdeithasol = 77%, Perchentyaeth Cost Isel = 19%, a Rhent Canolradd = 4%, sydd wedi newid i 64%, 19% a 18% yn y drefn honno yn LHMA 2023. Felly, er bod % yr angen am PCI wedi aros tua'r un fath, gwelwyd gostyngiad amlwg yn yr angen am dai i'w rhentu'n gymdeithasol a chynnydd gweddol gyfatebol yn yr angen am dai ar rent canolradd. Gellir priodoli hyn i'r materion a amlygwyd ym mharagraff 5.10 uchod a

chynnydd ym mhrisiau tai’r farchnad / rhenti preifat sydd ddim yn cyfateb i’r cynnydd mewn incwm, sy’n golygu bod y deiliadaethau hynny'n dod yn llai fforddiadwy, ac sy'n golygu bod mwy o bobl ar y rhestrau aros am dai fforddiadwy, gan fod dewisiadau pobl o ran deiliadaeth yn aml yn disgyn i'r gris nesaf i lawr ar yr 'ysgol fforddiadwyedd'.

6. Datganiad Sicrhau Ansawdd

6.1 O ran sicrhau ansawdd, rhannwyd tasgau cynhyrchu'r LHMA rhwng swyddogion tai a swyddogion cynllunio'r Cyngor ac yna cawsant eu gwirio y naill gan y llall. Er enghraifft, poblogwyd yr Adnodd LHMA gan swyddogion tai, a gwiriwyd y mewnbynnau a'r canlyniadau gan swyddog cynllunio, o ran data a ddefnyddiwyd, cywirdeb trosglwyddo'r data, a'r defnydd cywir o'r Adnodd. Gwnaeth y Cyngor hefyd ymdrech, sawl gwaith, i ddiweddaru'r Adnodd LHMA bob tro y rhyddhawyd fersiwn newydd.

6.2 Unwaith eto, poblogwyd Adroddiad Templed yr LHMA gan y swyddogion tai yn bennaf ac yn unol â gofyniad 'sicrhau ansawdd' Llywodraeth Cymru, aeth swyddog cynllunio ati wedyn i wirio bod y ffigurau yn y naratif yn cyd-fynd â'r rhai yn y tablau, yn gywir o ran y rhifau, ac yn cael eu talgrynnu â chysondeb. Roedd y gwiriad hwn hefyd wedi sicrhau bod yr holl ddata yn cael eu defnyddio ac yn gyfredol; a thablau, ffigurau a mapiau wedi'u dyddio a'u labelu'n llawn a gyda chysondeb - gan gynnwys unrhyw droednodiadau, amodau neu rybuddion (gan gynnwys achosion lle'r oedd talgrynnu ystadegol yn golygu nad oedd cyfansymiau mewn tablau yn adio'n gywir). Ychwanegwyd rhifau paragraffau hefyd. Gwiriwyd hefyd fod y Cyngor wedi darparu'r holl naratifau / fanylion sy'n ofynnol mewn Adroddiad LHMA.

6.3 Gwnaed gwiriad hefyd i sicrhau bod gofyniad Llywodraeth Cymru wrth gynhyrchu Adroddiad LHMA, o ran ymgynghori â Grŵp Rhanddeiliaid eang lle roedd dewisiadau i'w gwneud, wedi cael ei fodloni. Er enghraifft, wrth ddiffinio Ardaloedd o'r Farchnad Dai a dewis pa Amcanestyniad gan y Llywodraeth i'w ddefnyddio i ddarparu amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer LHMA y Cyngor.

6.4 Manteisiodd y Cyngor hefyd ar gynnig Llywodraeth Cymru i wirio'r adnodd LHMA a gwblhawyd, ac arweiniodd hyn at gywiro un mân ddewis ar gyfer mewnbwn. Yn yr un modd, gofynnwyd i Lywodraeth Cymru gynghori ar gwblhau'r tablau yn 'Atodiad C – Dadansoddi newid yn yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol', a oedd yn anodd eu poblogi gan fod ffynonellau'r wybodaeth a oedd yn ofynnol yn aneglur ar adegau. Gwerthfawrogwyd y cymorth hwn yn fawr.

Atodiad A - Tablau Materion Allweddol

Tabl Materion Allweddol 1 - Mewnbynnau data allweddol

Mewnbynnau data allweddol	Materion allweddol a nodwyd o ran y mewnbynnau data
1. Ardaloedd o'r Farchnad Tai (AFDau)	Dim materion
2. Data aelwydydd	Dim materion
3. Data rhenti	Nid chafwyd y ffigurau rhent ar gyfer 1 neu 4 ystafell wely gan Rhentu Doeth Cymru ar gyfer Blaenafon/Abersychan, Dwyrain a Gorllewin Pont-y-pŵl, ac felly defnyddiwyd y ffigurau cyfartalog o ardal gyfan yr awdurdod lleol i fewnbynnu'r data ar y tab Data Rhenti.
4. Data incwm	1. Ar gyfer rhai o'r Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol, nid oedd ffigurau 'cyfanswm aelwydydd' cyfeiriadur PayCheck yn cyfateb i gyfanswm aelwydydd y bracedi incwm unigol oherwydd gwallau talgrynnu.
5. Data prisiau a dalwyd am dai	Dim materion
6. Angen cyfredol nas diwallwyd	Dim materion
7. Y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig	Dim materion

Tabl Materion Allweddol 2 - Tybiaethau mewnbwn

Tybiaethau mewnbwn allweddol	Materion allweddol a nodwyd o ran y tybiaethau mewnbwn
1. Meini prawf fforddiadwyedd	Dim materion
2. Tybiaethau o ran prynwyr tro cyntaf	Dim materion
3. Canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n penderfynu mynd yn eu blaen i brynu	Dim materion
4. Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer newidynnau allweddol - incwm, rhent a phrisiau tai	Dim materion
5. Cyfrifo tai canolradd (rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel)	Dim materion

Tabl Materion Allweddol 3: Cyfrifiadau ac allbynnau

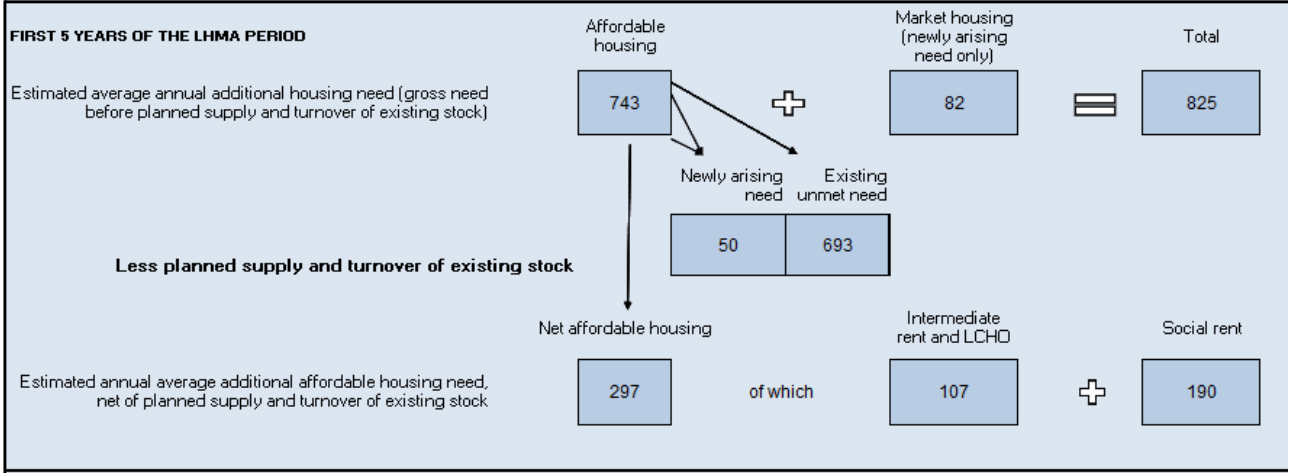
Cyfrifiadau / allbynnau	Materion allweddol a nodwyd o ran y cyfrifiadau / allbynnau
1. Yr angen am dai'r farchnad gan gynnwys tai perchen-feddiannydd a'r sector rhentu preifat	Dim materion

Cyfrifiadau / allbynnau	Materion allweddol a nodwyd o ran y cyfrifiadau / allbynnau
2. Yr angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolradd	Dim materion
3. Tablau profi senarios	Dim materion
4. Allbynnau pum mlynedd / Allbynnau 10 mlynedd	Dim materion

Atodiad B - Enghraifft o'r tablau cryno o'r allbynnau yn yr adnodd LHMA

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government PRINCIPAL household projections

FIRST 5 YEARS OF THE LHMA PERIOD



Basis of the household projections: Principal

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	**one bedroom**	**two bedrooms**	**three bedrooms**	**four+ bedrooms**	**Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)**	**Intermediate rent**	**LCHO**	**Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)**
Additional housing need estimates by tenure	**137**	**22**	**28**	**3**	**190**	**50**	**57**	**297**
Blaenavon/Abersychan	11	-	-	1	12	7	5	23
Pontypool West	-	-	-	0	0	8	13	21
Pontypool East	33	1	11	2	47	10	13	70
Cwmbran	92	21	17	-	131	25	27	183

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) + (b)**	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing (f) = (d) + (e)**	**Additional housing need (g) = (c) + (f)**
Additional housing need estimates by tenure	**626**	**118**	**743**	**28**	**53**	**82**	**825**
Blaenavon/Abersychan	60	11	72	5	8	12	84
Pontypool West	78	26	104	6	11	17	121
Pontypool East	89	24	113	3	6	9	122
Cwmbran	398	57	455	14	29	43	498

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing**	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing**	**Additional housing need**
			(c) = (a) +			**(f) = (d) +**	**(g) = (c)+**
Additional housing need estimates by tenure	**35**	**15**	**50**	**28**	**53**	**82**	**132**
Blaenavon/Abersychan	5	2	7	5	8	12	20
Pontypool West	7	3	11	6	11	17	28
Pontypool East	3	1	4	3	6	9	13
Cwmbran	20	8	28	14	29	43	71

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing**	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing**
			(c) = (a) +			**(c) = (a) +**
Additional housing need estimates by tenure	**87**	**46**	**133**	**1,305**	**683**	**1,988**
Blaenavon/Abersychan	7	5	13	111	80	192
Pontypool West	5	9	14	76	136	212
Pontypool East	18	9	26	264	128	391
Cwmbran	57	23	80	855	339	1,194

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

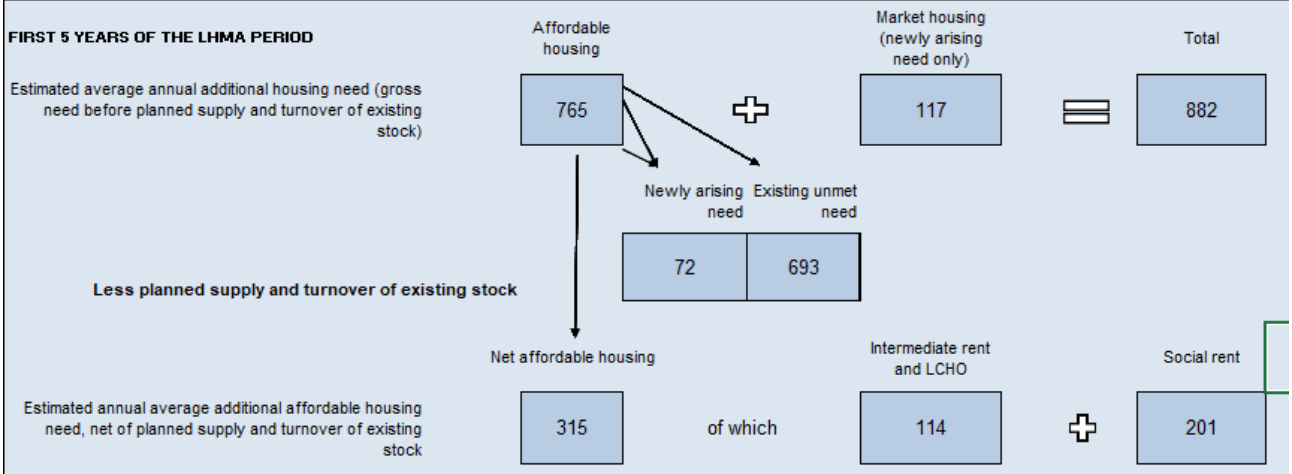
Data item	**Data Sources**	**Basis of the data**
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	Principal	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	40%

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Blaenavon/Abersychan	£116,682	4.4	£ 17,924	£ 23,815
Pontypool West	£123,604	4.4	£ 18,821	£ 24,740
Pontypool East	£168,101	4.4	£ 21,817	£ 27,227
Cwmbran	£163,157	4.4	£ 21,997	£ 28,190
5		4.4		

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government HIGHER VARIANT household projections



LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c)+ (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	**144**	**25**	**29**	**3**	**201**	**56**	**57**	**315**
Blaenavon/Abersychan	12	-	-	1	14	8	5	26
Pontypool West	-	-	-	0	0	9	13	22
Pontypool East	34	1	11	2	48	11	13	72
Cwmbran	97	24	18	-	139	29	27	195

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing** (c)= (a) + (b)	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing** (f) = (d) + (e)	**Additional housing need** (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	**641**	**124**	**765**	**40**	**76**	**117**	**882**
Blaenavon/Abersychan	63	12	75	7	11	18	92
Pontypool West	81	27	108	9	15	24	133
Pontypool East	91	24	115	4	9	13	128
Cwmbran	407	60	467	20	42	62	529

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing** (c) = (a) + (b)	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing** (f) = (d) + (e)	**Additional housing need** (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	**51**	**21**	**72**	**40**	**76**	**117**	**188**
Blaenavon/Abersychan	7	3	11	7	11	18	28
Pontypool West	10	5	15	9	15	24	40
Pontypool East	4	2	6	4	9	13	19
Cwmbran	29	11	40	20	42	62	102

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing** (c) = (a) + (b)	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing** (c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	**101**	**52**	**153**	**1,514**	**778**	**2,292**
Blaenavon/Abersychan	9	6	16	139	96	235
Pontypool West	7	11	18	107	158	265
Pontypool East	19	9	28	283	135	419
Cwmbran	66	26	92	984	389	1,373

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	Higher Variant	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	40%

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Blaenavon/Abersychan	£ 116,682	4.4	£ 17,924	£ 23,815
Pontypool West	£ 123,604	4.4	£ 18,821	£ 24,740
Pontypool East	£ 168,101	4.4	£ 21,817	£ 27,227
Cwmbran	£ 163,157	4.4	£ 21,997	£ 28,190
5		4.4		

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government LOWER VARIANT household projections

FIRST 5 YEARS OF THE LHMA PERIOD

	Affordable housing		Market housing (newly arising need only)		Total
Estimated average annual additional housing need (gross need before planned supply and turnover of existing stock)	715	+	35	=	749

	Newly arising need	Existing unmet need
Less planned supply and turnover of existing stock	21	693

	Net affordable housing		Intermediate rent and LCHO		Social rent
Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	274	of which	99	+	175

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	**one bedroom**	**two bedrooms**	**three bedrooms**	**four+ bedrooms**	**Social rent (a) + (b) + (c)+ (d) = (e)**	**Intermediate rent**	**LCHO**	**Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)**
Additional housing need estimates by tenure	**127**	**19**	**26**	**3**	**175**	**42**	**57**	**274**
Blaenavon/Abersychan	9	-	-	1	10	5	5	20
Pontypool West	-	-	-	0	0	6	13	19
Pontypool East	32	0	10	2	45	10	13	67
Cwmbran	86	18	16	-	119	21	27	167

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c)= (a) + (b)**	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing (f) = (d) + (e)**	**Additional housing need (g) = (c)+ (f)**
Additional housing need estimates by tenure	**605**	**109**	**715**	**12**	**23**	**35**	**749**
Blaenavon/Abersychan	58	10	67	2	3	5	73
Pontypool West	74	24	98	3	5	7	105
Pontypool East	87	23	111	1	3	4	114
Cwmbran	387	52	439	6	12	18	457

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) + (b)**	**Owner occupier**	**Private rented sector**	**Market Housing (f) = (d) + (e)**	**Additional housing need (g) = (c)+ (f)**
Additional housing need estimates by tenure	**15**	**6**	**21**	**12**	**23**	**35**	**56**
Blaenavon/Abersychan	2	1	3	2	3	5	8
Pontypool West	3	1	5	3	5	7	12
Pontypool East	1	1	2	1	3	4	6
Cwmbran	9	3	12	6	12	18	30

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	**68**	**37**	**106**	**1,027**	**557**	**1,584**
Blaenavon/Abersychan	5	4	9	74	59	133
Pontypool West	2	7	9	33	107	141
Pontypool East	16	8	24	237	118	355
Cwmbran	46	18	64	683	272	955

Data items / Key assumptions

	Basis	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Change in income growth	Default	2.33%	2.76%	2.84%	2.77%	3.58%
Change in house prices	Default	-1.12%	-5.67%	1.14%	3.43%	3.59%
Change in private rent prices	Default	5.04%	1.77%	1.67%	1.86%	2.49%
Change in income distribution growth	No change	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Number of years to clear existing unmet need	5 years
Market housing affordability criteria	30%
Social rent affordability criteria	35%

Data item	Data Sources	Basis of the data
Income data by HMA	Paycheck	2022
House price paid data by HMA	Land Registry Data	Calendar year
Rent prices	Rent Officers Wales	Calendar year
Household projection basis	Lower Variant	

Percentage of households considered for owner occupier tenure that go on to buy	40%

HMA assumptions

HMA	FTB property price	FTB property value to income ratio	Min. income for intermediate rent	Max. income for intermediate rent
Blaenavon/Abersychan	£ 116,682	4.4	£ 17,924	£ 23,815
Pontypool West	£ 123,604	4.4	£ 18,821	£ 24,740
Pontypool East	£ 168,101	4.4	£ 21,817	£ 27,227
Cwmbran	£ 163,157	4.4	£ 21,997	£ 28,190
5		4.4		

Atodiad C - Dadansoddi newid yn yr amcangyfrifon o'r angen am dai

Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol	Colofn Mynegai	Yr Asesiad Cyfredol	Yr Asesiad Blaenorol
		Dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA	
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	882	Heb ei gynhyrchu
Tai'r farchnad	(b)	117	Heb ei gynhyrchu
Tai fforddiadwy	(c)	765	Heb ei gynhyrchu
Rhaniad canrannol yr angen am dai ychwanegol yn ôl tai'r farchnad a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	13% 87%	Heb ei gynhyrchu
Cyflenwad arfaethedig blynyddol a throsiant stoc gyfredol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	534	Heb ei gynhyrchu
Yr angen am dai fforddiadwy – ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol	(f) = (c) - (e)	231	240
Amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth			
Perchen-feddiannydd	(g)	40	Heb ei gynhyrchu
Sector rhentu preifat	(h)	76	Heb ei gynhyrchu
Perchentyaeth Cost Isel – ar sail net	(i)	57	46
Rhent canolradd – ar sail net	(j)	67	10
Rhent cymdeithasol – ar sail net	(k)	201	184
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	144	Heb ei gynhyrchu
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	25	Heb ei gynhyrchu
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	29	Heb ei gynhyrchu
Rhent cymdeithasol pedair ystafell wely a mwy	(o)	3	Heb ei gynhyrchu
Rhaniad canrannol y farchnad dai: Amcangyfrif o'r tai perchen-feddianwyr Amcangyfrif o dai'r sector rhentu preifat	(g)/(b) (h)/(b)	34% 66%	Heb ei gynhyrchu
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy: Perchentyaeth Cost Isel Rhent canolradd Rhent cymdeithasol	(i)/(f) (j)/(f) (k)/(f)	25% 29% 87%	19% 4% 77%
Rhaniad canrannol yr angen am dai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 ystafell wely	(l)/(k)	72%	Heb ei gynhyrchu
2 ystafell wely	(m)/(k)	12%	Heb ei gynhyrchu
3 ystafell wely	(n)/(k)	14%	Heb ei gynhyrchu
4 ystafell wely a mwy	(o)/(k)	1%	Heb ei gynhyrchu

Nodiadau:

1. Oherwydd talgrynnu ystadegol nid yw rhai o'r ffigurau yn y tablau yn adio'n gywir;
2. Oherwydd y ffordd yr adroddwyd am LHMA 2020, nid yw'r Cyngor wedi gallu cael gafael ar lawer o'r meysydd sy'n ofynnol yn y tabl hwn ar gyfer yr LHMA blaenorol.

Mewnbwn Data a Thybiaethau Allweddol	Yr Asesiad Cyfredol	Yr Asesiad Blaenorol
	Dros bum mlynedd cyntaf cyfnod LHMA	
Nifer yr ardaloedd o'r farchnad dai a'r sail ar gyfer eu diffinio (ward, Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol, Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is)	4 AFDau wedi'u diffinio gan Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol	4 AFDau wedi'u diffinio gan ddichonoldeb cod post
Sail amcanestyniadau aelwydydd penodol	Amcanestyniad Amrywiolyn Uwch Llywodraeth Cymru ar sail 2018	Prif Amcanestyniad Llywodraeth Cymru ar sail 2018
Angen newydd blynyddol	188	110 y flwyddyn Cyfrifwyd trwy edrych ar amcanestyniadau'r boblogaeth, nifer y prynwyr tro cyntaf nad ydynt yn gallu prynu ar y farchnad agored ac aelwydydd presennol ag angen oherwydd digartrefedd.
Data rhenti - nodwch y data diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Swyddogion Rhenti Cymru	Hometrack / Gwefannau masnachol prisiau tai a rhenti'r farchnad
Data prisiau a dalwyd am dai – nodwch y data diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Data y Gofrestrfa Tir	Hometrack ar sail data'r Gofrestrfa Tir
Data incwm – nodwch y ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Paycheck	Paycheck
Angen cyfredol blynyddol nas diwallwyd	693	Heb ei gynhyrchu
Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad	30%	Amherthnasol
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%	Amherthnasol
Canran yr aelwydydd yr ystyrir eu bod yn gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n mynd yn eu blaen i brynu	Yn seiliedig ar dybiaethau'r gweithgor technegol, fe wnaethom redeg yr offeryn sawl gwaith gan ddefnyddio canrannau rhwng 40% 60% a'r ganran a ddewiswyd, sef 40%, oedd y mwyaf addas.	Amherthnasol
Pris cyfartalog eiddo prynwyr tro cyntaf ar gyfer yr ALI	£142,886	Amherthnasol
Cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf i incwm ar gyfer yr ALI	4.36	Amherthnasol
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol neu ffynhonnell amgen	Diofyn - Rhagolwg ariannol Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol	Amherthnasol
Rhaniad yr angen am dai canolradd - dull 1, 2 neu 3	Opsiwn 1	Amherthnasol