



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

# Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-2040

Papur Esboniadol – Yr Angen am Dai

Rhagfyr 2019

## Pam ydym ni wedi cyhoeddi'r papurau esboniadol hyn?

Yn ystod yr ymgynghoriad ar y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) Drafft, awgrymodd rhai rhanddeiliaid y dylid cael mwy o fanylion yn dangos sut mae'r FfDC wedi cael ei baratoi. I gynorthwyo rhanddeiliaid rydym wedi llunio casgliad o bapurau esboniadol er mwyn dangos y dystiolaeth sy'n ategu'r FfDC drafft. Mae'r papurau hyn yn cynnwys:

- Y Strategaeth Ofodol
- Asesiadau'r FfDC
- Hynt y FfDC yn y dyfodol
- Y Rhanbarthau
- Ardaloedd Gwledig
- Yr Angen am Dai
- Cynllun Morol Cenedlaethol Cymru a Phorthladdoedd
- Casgliad o dystiolaeth

## Beth yw'r ddogfen hon?

Cafodd y papur esboniadol hwn ei baratoi i gynorthwyo darllenwyr y FfDC drafft i ddeall sut mae'n ceisio ymdrin â materion tai ar draws Cymru, a thynnir sylw at y dystiolaeth allweddol sydd wedi cyfarwyddo elfennau tai y cynllun.

## Cyflwyniad

1. Mae strategaeth genedlaethol *Ffyniant i Bawb* Llywodraeth Cymru yn nodi tai fel un o bum maes â blaenoriaeth a all wneud y cyfraniad mwyaf posibl i ffyniant a llesiant yn yr hirdymor. Mae'r strategaeth yn amlinellu'r nod y dylai pawb fyw mewn cartref sy'n diwallu ei anghenion ac sy'n cefnogi bywyd iach, llwyddiannus a ffyniannus. Tai o ansawdd da yw conglfaen cymunedau da, sy'n rhoi'r sail i unigolion a theuluoedd ffynnu ym mhob agwedd ar eu bywydau.
2. Fel rhan o gyflawni'r strategaeth genedlaethol mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy<sup>1</sup> dros y cyfnod 2016-21. Yn benodol, cefnogir y gwaith o ddarparu tai fforddiadwy drwy weithgarwch adeiladu tai awdurdodau lleol gyda'r nod o sicrhau cynnydd sylweddol yn y ffordd hon o ddarparu tai. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ceisio amrywio'r ffynhonnell o dai ar y farchnad a chynyddu nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu drwy annog adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig, gweithgarwch adeiladu tai pwrpasol a hunanadeiladu a thrwy hyrwyddo dyluniadau a dulliau adeiladu arloesol. Mae'r FfDC yn adlewyrchu'r blaenoriaethau hyn.
3. Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn cynnig fframwaith i helpu i ddarparu tai yn lleol, gan ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio, drwy brosesau'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a'r Cynllun Datblygu Strategol (CDS), gadarnhau faint o dai y bydd angen eu darparu dros gyfnod y cynllun, gan gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy, a monitro hynny. Mae *Polisi Cynllunio Cymru*<sup>2</sup> yn pennu cyfres o 'egwyddorion cynllunio allweddol' er mwyn sicrhau bod y system gynllunio yn hwyluso'r datblygiad cywir

yn y lle cywir. Mae hyn yn cynnwys creu cymunedau cynaliadwy a chydlynus, ac mae datblygiadau tai yn elfen allweddol o hynny.

## Amcangyfrifon o'r Angen am Dai

4. Mae amcangyfrif yr angen am dai yn y dyfodol yn hanfodol wrth ddatblygu cynlluniau a strategaethau ar lefel genedlaethol, rhanbarthol a lleol. Mae Llywodraeth Cymru wedi llunio amcangyfrifon o'r angen am dai dros gyfnod o 20 mlynedd hyd at 2037/38 (canol blwyddyn i ganol blwyddyn)<sup>3</sup>. Mae'r ffigurau ar gael ar lefel genedlaethol ac ar gyfer y tri rhanbarth economaidd (Gogledd Cymru/Canolbarth a De-orllewin Cymru/De-ddwyrain Cymru).
5. Nid yw'r amcangyfrifon cenedlaethol na rhanbarthol yn adlewyrchu effaith polisïau na digwyddiadau yn y dyfodol ac nid ydynt yn nodi Gofyniad Tai i Gymru na'r Rhanbarthau. Fodd bynnag, mae'r amcangyfrifon yn rhan o'r dystiolaeth a'r cyd-destun y gellir seilio Gofynion Tai arnynt. Er y disgwylir y bydd yr amcangyfrifon o'r angen am dai a'r Gofynion Tai a nodir mewn CDLIau a CDSau yn amlwg yn debyg i'w gilydd, nid yr un peth ydynt ac felly ni ddisgwylir iddynt gyfateb i'w gilydd.
6. Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar ddwy elfen:
  - amcangyfrifon o'r angen presennol nas diwallwyd
  - angen newydd (amcanestyniadau o aelwydydd sail-2014)

**Angen presennol nas diwallwyd:** Nifer yr aelwydydd nad oes ganddynt dŷ ac y byddai angen uned ychwanegol ar eu cyfer. Ni chaiff y rhai y mae angen tai mwy priodol arnynt na fyddai'n

<sup>1</sup> Mae hyn yn cynnwys adeiladu 6,000 o gartrefi drwy gynllun Cymorth i Brynu – Cymru ([llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru](http://llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru)) er mwyn ei gwneud yn haws i bobl ddod yn berchenogion tai, yn enwedig y rhai sy'n prynu am y tro cyntaf. Bydd yn haws dod yn berchenog tŷ hefyd drwy'r cynllun 'Rhentu i Berchenogi' ([llyw.cymru/eich-cartref-yng-nghymru](http://llyw.cymru/eich-cartref-yng-nghymru)).

<sup>2</sup> [llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru](http://llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru)

<sup>3</sup> [llyw.cymru/angen-ar-galw-am-dai-sail-2018](http://llyw.cymru/angen-ar-galw-am-dai-sail-2018)

gofyn am uned ychwanegol eu cynnwys yn yr amcangyfrifon. Caiff yr angen hwn ei fesur drwy ychwanegu nifer yr aelwydydd digartref mewn llety dros dro a nifer yr aelwydydd sy'n orlawn ac yn gudd.

**Angen newydd** Nifer yr aelwydydd newydd eu ffurfio y rhagwelir y bydd angen unedau tai ychwanegol ar eu cyfer am gyfnod yn y dyfodol. Dyma'r brif elfen.

7. At ddibenion y FfDC rydym yn defnyddio'r amcangyfrif canolog (y prif amcangyfrif), sy'n seiliedig ar y prif amcanestyniadau o aelwydydd. Mae'r prif amcanestyniadau o aelwydydd yn seiliedig ar dueddiadau blaenorol diweddar o ran genedigaethau, marwolaethau, ac ymfudo. Fodd bynnag, mae amcangyfrifon amrywiadol hefyd wedi cael eu llunio er mwyn dangos sut y gallai amrywiadau posibl yn y tybiaethau o ran ffrwythlondeb, marwolaethau ac ymfudo effeithio ar yr angen am dai yng Nghymru.<sup>4</sup>
8. Amcangyfrif canolog diweddaraf Llywodraeth Cymru o'r angen am dai yw bod angen 114,000 o gartrefi ychwanegol yng Nghymru hyd at 2038. Nid yw'r amcangyfrif canolog o'r angen am dai yn darged tai ar gyfer nifer y cartrefi newydd y bydd angen eu hadeiladu yng Nghymru, ond mae'n rhoi tystiolaeth glir o'r lefel amcangyfrifedig o'r angen am dai y mae angen ei diwallu.
9. Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth i lywio'r broses o ddatblygu gofynion tai rhanbarthol a lleol y mae angen iddynt ystyried polisiau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol ac ystyriaethau ymarferol er mwyn llunio barn ar lefel y tai sydd ei hangen a'r hyn y gellir ei ddarparu mewn ardal.
10. Amcangyfrifir y bydd angen 8,300 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn yn ystod y pum mlynedd gyntaf (2018/19 – 2022/23). Mae'r ffigur hwn yn cynnwys 1,100 o unedau tai ychwanegol y flwyddyn ar gyfartaledd er mwyn dileu'r ôl-groniad ymhlith y rhai sydd ag angen presennol nas diwallwyd.
11. Ar ôl y pum mlynedd gyntaf, mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai yn seiliedig ar aelwydydd newydd eu ffurfio yn unig, gan y tybir bod yr ôl-groniad wedi'i ddileu. Mae gostyngiad graddol yn yr angen am dai yn ystod y cyfnod dilynol o 15 mlynedd, gan adlewyrchu twf arafach yn nifer yr aelwydydd a ragwelir. Erbyn canol y 2030au mae'r amcangyfrif canolog ar gyfer unedau tai ychwanegol y flwyddyn o dan 4,000.
12. Mae'r amcangyfrifon canolog blynyddol o'r angen am dai ar gyfartaledd yn ôl rhanbarth ar gyfer y pum mlynedd gyntaf (2018/19 – 2022/23) yn dangos y bydd mwy na hanner yr angen (57%) yn y de-ddwyrain, o'i gymharu â 24% yn y canolbarth a'r de-orllewin a 19% yn y gogledd. Dros y 15 mlynedd ddilynol (2023/24 – 2037/38) amcangyfrifir mai yn y de-ddwyrain y bydd cyfran gynyddol o'r angen am dai, gan gynyddu i 74% yn y pum mlynedd olaf (2033/34 – 2037/38). Mae hyn yn adlewyrchu'r amcanestyniadau o aelwydydd sy'n awgrymu y bydd mwy o aelwydydd yn ymffurfio yn y de-ddwyrain nag mewn unrhyw ran arall o'r wlad.
13. Ar gyfer y pum mlynedd gyntaf (2018/19 to 2022/23) mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyhoeddi amcangyfrifon o'r angen am dai (a gyflwynir ar lefel genedlaethol a rhanbarthol) a rannwyd yn ddau fath o ddeiliadaeth<sup>5</sup>:
  - Tai'r farchnad (y sector perchen-feddianwyr a rhentu preifat)
  - Tai fforddiadwy (rhentu cymdeithasol a chanolradd)

<sup>4</sup> Ceir rhagor o fanylion yn Erthygl Ystadegol Llywodraeth Cymru ar 'Amcangyfrifon o'r angen am dai yng Nghymru ar lefel genedlaethol a rhanbarthol (sail-2018)': [llyw.cymru/angen-ar-galw-am-dai-sail-2018](https://llyw.cymru/angen-ar-galw-am-dai-sail-2018).

<sup>5</sup> [llyw.cymru/sites/default/files/statistics-and-research/2019-01/amcangyfrifon-or-angen-am-dai-yng-nghymru-ar-lefel-genedlaethol-a-rhanbarthol-yn-seiliedig-ar-2018.pdf](https://llyw.cymru/sites/default/files/statistics-and-research/2019-01/amcangyfrifon-or-angen-am-dai-yng-nghymru-ar-lefel-genedlaethol-a-rhanbarthol-yn-seiliedig-ar-2018.pdf)

14. Mae'r amcangyfrifon canolog yn awgrymu y dylai 53% o'r unedau tai ychwanegol fod yn dai'r farchnad ar gyfartaledd (tua 4,400 o unedau) ac y dylai 47% fod yn unedau tai fforddiadwy (tua 3,900 o unedau) y flwyddyn o 2018/19 i 2022/23. Mae'r canrannau hyn yn amrywio ar lefel ranbarthol:

- Gogledd Cymru: 49% yn dai'r farchnad (780 o unedau)/51% yn dai fforddiadwy (800 o unedau)
- Canolbarth a De-orllewin Cymru: 55% yn dai'r farchnad (1,100 o unedau)/45% yn dai fforddiadwy (900 o unedau)
- De-ddwyrain Cymru: 52% yn dai'r farchnad (2,500 o unedau)/48% yn dai fforddiadwy (2,300 o unedau).

15. Mae nifer o dybiaethau<sup>6</sup> sy'n sail i'r ffordd y rhennir deiliadaeth a byddai newid y tybiaethau hyn yn newid y rhaniad rhwng tai fforddiadwy a thai'r farchnad. Nodir manylion am y tybiaethau a wnaed ac effaith eu newid yn yr Erthygl Ystadegol ar yr amcangyfrifon.

## Pennu Gofynion Tai Rhanbarthol

16. Mae tai yn fwy na mater lleol. Mae'n torri ar draws awdurdodau cynllunio lleol ac yn gofyn am ymateb cynllunio integredig rhanbarthol. Wrth bennu'r ffigur ar gyfer y Gofyniad Tai Rhanbarthol a chytuno arno, bydd angen i awdurdodau cynllunio ac awdurdodau tai roi ystyriaeth lawn i'r ffactorau hynny a all gael effaith berthnasol ar faint o dai sydd eu hangen a pha mor gyflym y dylid eu darparu. Gallai ystyriaeth o'r ffactorau hyn arwain at ffigur ar gyfer Gofyniad Tai Rhanbarthol a all fod yn is neu'n uwch na'r Amcangyfrif Canolog o'r Angen am Dai. Mae'r ffactorau yn cynnwys:

- y strategaeth ofodol ar gyfer cynllunio rhanbarthol a'r hyn y mae'n ceisio ei gefnogi;
- yr angen i ddarparu llawer mwy o dai fforddiadwy;
- ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg;
- ffactorau economaidd a all effeithio ar y galw a'r cyflenwad;
- capasiti o fewn y sector adeiladu;
- yr adnoddau sydd ar gael;
- faint o dai sy'n debygol o gael eu darparu a pha mor gyflym, a hynny'n seiliedig ar gyfraddau cwblhau a chapasiti rhagweladwy'r diwydiant;
- nifer y tai y bwriedir eu dymchwel;
- tai newydd a chyfnwid arfaethedig neu dai sy'n cael eu defnyddio unwaith eto.

17. Mae'n rhaid rhoi ystyriaeth briodol i'r ffactorau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ehangach yn y rhanbarth er mwyn sicrhau y creir lleoedd cynaliadwy a chymunedau cydlynus.

<sup>6</sup> Mae'r tybiaethau hyn yn cwmpasu 'meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad', 'twf blynyddol yn incwm canolrifol aelwydydd', 'newid blynyddol yn nosbarthiad incwm aelwydydd' a 'twf blynyddol mewn rhenti preifat'.