



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cynnal Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs)



Arweiniad

Fersiwn 1.0 – Cyhoeddwyd Mawrth 2022

Rhagair gan y Gweinidog

Mae'n bleser gennyf gyhoeddi'r fethodoleg newydd ar gyfer cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA).

Fel y bydd pob un ohonoch yn ymwybodol, roedd yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy yn cynnwys cais i Lywodraeth Cymru ei gwneud hi'n ofynnol i Awdurdodau Lleol ddarparu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn unol ag amserlen gyson, gan ddefnyddio methodoleg gyson a ffynonellau data cenedlaethol. Mae'r fethodoleg newydd yn cyflawni'r ymrwymiad hwn.



Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd

Cafodd y broses newydd hon ei datblygu gan Lywodraeth Cymru ar y cyd â grŵp bach o arbenigwyr awdurdod lleol. Hoffwn ddiolch o galon i'r unigolion allweddol hynny na fyddem wedi gallu sicrhau natur gadarn y fethodoleg hebddynt. Roeddwn yn awyddus i sicrhau bod y fethodoleg hon a'r Adnodd LHMA ategol yn addas at y diben cyn eu lansio'n ffurfiol. Rwy'n falch bod pob awdurdod lleol wedi cael cyfleoedd i ymgysylltu â'r broses ac i gyflwyno eu safbwyntiau yn ystod haf 2021.

Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn hanfodol er mwyn pennu gofynion tai lleol ac maent yn rhan allweddol o'r sail dystiolaeth ar gyfer Cynlluniau Datblygu. Mae pob Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn unigol oherwydd ei natur, gan adlewyrchu amgylchiadau unigol awdurdodau lleol. Serch hynny, mae methodolegau ac amserlenni gwahanol wedi arwain at anghysondebau yn y dull a ddefnyddiwyd i asesu anghenion tai lleol a sicrhau cysondeb ar draws yr holl awdurdodau lleol oedd y ffactor allweddol a ysgogodd y dull gweithredu newydd.

Mae pob un ohonom wedi wynebu heriau digynsail yn ystod y 18 mis diwethaf, o ganlyniad i effaith COVID-19. Mae'r pandemig wedi rhoi ffocws sylweddol ar yr angen i bawb gael cartref diogel a fforddiadwy. Ni fu'r angen i ymgysylltu â phob awdurdod lleol er mwyn rhoi dull cyson ac amserol o gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ar waith erioed mor bwysig. Bydd hyn yn helpu i gyflawni ymrwymadau allweddol y Rhaglen Lywodraethu.

Mae cynnal adolygiadau rheolaidd o anghenion tai yn ddyletswydd statudol fel y nodir yn adran 8 o Ddeddf Tai 1985. Ers 2006, cynhaliwyd yr adolygiadau hyn drwy'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu Hasesiadau bob pum mlynedd ac i ddiwygio'r Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail flwyddyn a'r drydedd flwyddyn). Mae'r fethodoleg hon, yr Adnodd LHMA ategol, y canllawiau a'r deunyddiau hyfforddi yn disodli unrhyw fethodolegau a chanllawiau blaenorol. Felly, rwy'n disgwyl i bob awdurdod lleol sy'n llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol o hyn ymlaen ddefnyddio'r broses newydd a gyhoeddwyd heddiw.

Disgwylir hefyd i awdurdodau lleol gyflwyno eu Hasesiadau i'm swyddogion er mwyn iddynt eu hadolygu. Mae'r canllawiau hyn yn nodi sut y bydd fy swyddogion yn cynnal y broses adolygu honno, ond bydd yn allweddol cynnal deialog a chydweithio er mwyn darparu cartrefi y mae eu hangen yn ddirfawr i bobl Cymru.

Cynnwys

Rhagair gan y Gweinidog	1
Cefndir	3
Rhagair: Pwyntiau Allweddol i'w Nodi ar gyfer Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol	6
Pennod 1: Cyflwyniad	7
Pennod 2: Mewnbynnau Data a Thybiaethau Allweddol	17
Pennod 3: Amcangyfrif yr Angen Cyfredol am Dai a'r Angen am Dai yn y Dyfodol	30
Pennod 4: Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol	37
Pennod 5: Cyflwyno Aseidiadau i Lywodraeth Cymru	42
Pennod 6: Defnyddio'r asesiad	44
Atodiad 1: Rhestr Termiau	47
Atodiad 2: Trosolwg lefel uchel o'r Adnodd LHMA	51
Atodiad 3: Adolygiad Llywodraeth Cymru	52
Atodiad 4: Argymhellion Ychwanegol gan yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy (Mai 2019)	54

Cefndir

Bwriedir i'r canllawiau hyn gael eu defnyddio gan swyddogion tai neu swyddogion cynllunio lleol sy'n gyfrifol am gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) o fewn awdurdodau lleol. Maent yn anelu at gefnogi awdurdodau lleol gan ddangos iddynt sut i lunio LHMA, a sut i ddefnyddio'r [Adnodd Excel LHMA](#) (Adnodd LHMA) i amcangyfrif nifer yr unedau tai ychwanegol y bydd eu hangen, yn ôl deiliadaeth, yn y dyfodol.

Dylid darllen y canllawiau hyn ochr yn ochr â'r dogfennau ategol allweddol, gan gynnwys y cyfarwyddiadau yn yr Adnodd LHMA a'r [Templed ar gyfer Adroddiad LHMA](#). Gallwch hefyd gael gafael ar [ddeunyddiau hyfforddi](#) i'ch helpu wrth lenwi'r Adnodd LHMA.

Mae'r broses newydd ar gyfer cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai leol yn anelu at ddarparu dull gweithredu cyson a sail gyson i bob awdurdod lleol. Dylid ei defnyddio ar gyfer pob Asesiad a gaiff ei ailysgrifennu neu ei ddiwygio o fis Mawrth 2022.

Mae'r canllawiau hyn yn disodli'r canllawiau blaenorol ar Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a restrir isod:

- Canllaw i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mawrth 2006)
- Dechrau ar eich Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Canllaw Cam wrth Gam (Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Tachwedd 2014).

Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Er nad yw'n ofynnol mwyach i awdurdodau lleol gyflwyno eu Strategaethau Tai Lleol i Lywodraeth Cymru, mae llawer yn eu cynhyrchu o hyd er mwyn bodloni eu polisïau tai lleol. O safbwynt cynllunio'r defnydd o dir, mae asesiadau o anghenion tai yn darparu'r sail dystiolaeth i gefnogi polisïau tai, gan gynnwys polisïau tai fforddiadwy, mewn cynlluniau datblygu. O safbwynt tai, mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn darparu tystiolaeth sy'n cynnig sail ar gyfer prospectws yr awdurdod lleol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol ac yn llywio gwasanaethau fel cymorth gofal integredig. Bydd Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn ddogfen ffynhonnell allweddol a fydd yn llywio strategaeth digartrefedd awdurdodau lleol. Dylid eu defnyddio hefyd i gynllunio ar gyfer gwahanol anghenion gwahanol bobl a chymunedau, gan gynnwys pobl ethnig leiafrifol, pobl anabl a phobl o wahanol oeddrannau er mwyn sicrhau bod cartrefi yn diwallu'r anghenion hynny.

Ymhlith y rhesymau eraill dros gynnal asesiadau o'r fath mae eu gwerth o ran y canlynol:

- datblygu rhagolygon hirdymor o anghenion tai a'r galw am dai;
- llywio'r broses o wneud penderfyniadau ar faterion fel blaenoriaethau wrth ddyrannu tai cymdeithasol, opsiynau ar gyfer adnewyddu yn y sector preifat a

mynediad i unedau perchentyaeth cost isel. Gall asesiadau lywio'r broses o ddatblygu polisïau tai ar addasu, dymchwel a throsglwyddo stoc mewn ardaloedd lle nad yw ansawdd y tai sydd ar gael yn ddigonol. Felly, mae asesiadau yn allweddol i benderfyniadau buddsoddi;

- yn helpu awdurdodau lleol i ystyried marchnadoedd tai lleol pan fydd datblygiadau newydd o bwys yn cael eu cynllunio ac wrth negodi cytundebau Adran 106¹; ac
- yn helpu i feithrin gwerthfawrogiad o sut mae anghenion tai yn cyfateb i wahanol feintiau a gwahanol fathau o dai fforddiadwy (e.e. tai canolradd neu gymdeithasol) fel y gall awdurdodau lleol negodi cymysgeddau priodol ar safleoedd newydd.

Deddfwriaeth

Mae gan awdurdodau lleol rôl arweinyddiaeth gymunedol a thai strategol bwysig i'w chwarae. O dan adran 8 o Ddeddf Tai 1985², maent hefyd yn gyfrifol am gynnal adolygiadau rheolaidd o anghenion tai. Wrth roi'r canllawiau hyn ar waith, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol bob pum mlynedd ac i ddiwygio'r Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwn o bum mlynedd (rhwng yr ail flwyddyn a'r drydedd flwyddyn) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003³.

Yn ogystal, mae'n rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'n rhaid i'r strategaeth hon gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a all ddod yn ddigartref. Mae'n hanfodol bod awdurdodau lleol yn ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010⁴ a Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus yng Nghymru.

Disgwylir i awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses newydd hon, gan gynnwys yr Adnodd LHMA newydd a chwblhau'r templed ar gyfer adroddiad LHMA wrth gynnal eu Hasesiad o'r Farchnad Dai Leol. Pan fydd awdurdodau lleol yn llunio Asesiad newydd neu'n diwygio Asesiad, disgwylir iddynt ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w adolygu. Mae'r canllawiau hyn yn nodi sut y bydd Llywodraeth Cymru yn cynnal y broses adolygu honno.

Mae cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol er mwyn pennu'r angen am dai yn cyfrannu at hyrwyddo datblygiad cynaliadwy ac at gyflawni saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015⁵; a bydd mabwysiadu'r pum ffordd o weithio a nodir yn y Ddeddf honno yn allweddol i'r ffordd y caiff Asesiadau eu cynnal. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn cyfrannu at Gymru iach a mwy cyfartal gan fod

¹ Mae cytundebau Adran 106 yn gytundebau a wneir o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

² Deddf Tai 1985 – <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8>

³ Deddf Llywodraeth Leol 2003 – <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7>

⁴ Deddf Cydraddoldeb 2010 – <https://www.gov.uk/guidance/equality-act-2010-guidance>

⁵ Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 – <https://llyw.cymru/llesiant-cenedlaethaur-dyfodol-cymru>

deall yr angen am dai a'r cartrefi sydd eu hangen o fewn ardal pob awdurdod lleol yn cynnig cam cyntaf tuag at ddarparu cartrefi yn y mannau cywir.

Pam mae'r broses wedi cael ei hadolygu

Cynigiodd Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy⁶, a gyhoeddwyd ym mis Mai 2019, sawl argymhelliad ar gyfer deall yr angen am dai. Awgrymodd y ddau argymhelliad allweddol y canlynol:

- Dylai Llywodraeth Cymru orchymyn awdurdodau lleol i ddarparu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, yn seiliedig ar ddata, methodoleg ac amserlen gyson ar draws deiliadaethau tai. Dylai'r Asesiadau hyn gael eu mireinio bob dwy flynedd a'u hail-lunio bob pum mlynedd, gan eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Dylid hefyd ystyried cynnal Asesiadau wedi'u comisiynu ar y cyd.
- Dylai gwasanaeth ystadegol Llywodraeth Cymru gydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn cytuno ar setiau data i'w defnyddio mewn Asesiadau o'r Farchnad Dai Lleol, Cynlluniau Datblygu Lleol a gwaith arall sy'n ymwneud â gofynion tai.

Ym mis Gorffennaf 2019, ymatebodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar y pryd i'r Adolygiad a derbyniodd yr argymhellion mewn perthynas ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn llwyr neu mewn egwyddor (mae'r ymateb i'w weld yn [atodiad 4](#)).

Effeithiau COVID-19

Nid yw amcanestyniadau aelwydydd 2018 Llywodraeth Cymru⁷, sef un o'r ffynonellau data diofyn allweddol a ddefnyddir yn yr Adnodd LHMA, yn ystyried pandemig COVID-19 mewn unrhyw ffordd gan fod yr amcanestyniadau hyn wedi'u llunio cyn i'r achosion hysbys cyntaf o COVID-19 gael eu nodi yng Nghymru.

Er bod ansicrwydd o hyd ynghylch effaith COVID-19 ar yr economi ac ar gymdeithas, mae'n bwysig nodi bod yr Adnodd LHMA yn seiliedig ar gyfnod amcanestyniadau 15 mlynedd na fwriadwyd iddo fodolu newidiadau byrdymor yn y farchnad dai nac yn yr economi. Dylai awdurdodau lleol barhau i ychwanegu gwybodaeth a data lleol at yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol lle y maent yn bodoli, gan gynnwys yr effeithiau ar Gynlluniau Datblygu.

⁶ Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy 2019 – <https://llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad>

⁷ Mae'r adnodd LHMA yn defnyddio'r fersiynau diweddaraf o [amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru](#) i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol.

Rhagair: Pwyntiau Allweddol i'w Nodi ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

Mae'n rhaid i'r ddarpariaeth tai ymateb i newidiadau o ran lefelau'r angen a'r galw mewn ardal. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Lleol wedi'u cynllunio i roi amcangyfrifon eang, hirdymor o anghenion tai posibl yn y dyfodol, yn hytrach nag amcangyfrifon manwl gywir.

Dylai awdurdodau lleol gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar lefel Ardal o'r Farchnad Dai. Mae gwybodaeth ar y lefel ddaearyddol hon yn ystyriaeth allweddol wrth lunio'r strategaethau gofodol ar gyfer Cynlluniau Datblygu ac wrth ddyrannu tir ar gyfer tai fforddiadwy a thai'r farchnad. Ni fydd Ardaloedd o'r Farchnad Dai bob amser yn dilyn ffiniau awdurdodau lleol ac o dan yr amgylchiadau hyn, argymhellir y dylid gweithredu mewn partneriaeth.

Mae angen Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol er mwyn darparu amcangyfrif o'r angen cyffredinol am dai ychwanegol ar lefel awdurdodau lleol drwy gyfuno'r angen ar lefel Ardal o'r Farchnad Dai a disgrifiad o'r gofynion penodol o ran yr angen am dai.

Fodd bynnag, mae'n rhaid cydnabod y gall unrhyw brif lefel o angen am dai ychwanegol guddio gwahaniaethau rhwng Ardaloedd o'r Farchnad Dai. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn adnodd pwysig wrth nodi bylchau daearyddol rhwng trosiant stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig a'r amcangyfrif o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol.

Mae'r dystiolaeth a gaiff ei chasglu drwy Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darparu rhan sylfaenol o'r sail dystiolaeth ar gyfer llywio penderfyniadau o ran polisiau tai lleol ac yn cefnogi'r Prosbectws sydd ei angen ar yr awdurdod lleol ar gyfer Rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yw'r cam cyntaf o ran cysylltu'r broses ar gyfer tai a'r broses gynllunio. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol ac maent yn ystyriaeth allweddol wrth bennu lleoliad twf tai mewn cynlluniau datblygu.

Mae'r amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol yn nodi graddau'r angen am dai o fewn y ffin ddaearyddol. Er y bydd yr amcangyfrif hwn yn llywio'r cynllun datblygu, mae'n annhebygol y bydd yn cyfateb yn union i ofyniad tai neu i'r targed tai fforddiadwy mewn cynllun datblygu.

Dylai pob awdurdod lleol bennu'r amserlen fwyaf priodol ar gyfer cynnal ei Asesiad o'r Farchnad Dai Leol er mwyn llywio ei Gynllun Datblygu.

Pennod 1: Cyflwyniad

1.1 Fel y nodir uchod, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu Adnodd LHMA er mwyn helpu awdurdodau lleol i gynnal asesiadau o anghenion tai, gan leihau cost a chymhlethdod y broses a sicrhau dull gweithredu cyson ar draws pob awdurdod lleol wrth gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r Adnodd LHMA yn amcangyfrif yr angen am dai o dan wahanol setiau o dybiaethau, gan alluogi awdurdodau lleol i ystyried a dadansoddi beth mae'r canfyddiadau yn ei olygu ar gyfer Cynlluniau Datblygu ac ar gyfer Strategaethau Tai Lleol, os bydd awdurdodau lleol yn llunio strategaeth o'r fath. Mae'r Adnodd LHMA yn galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu golwg strategol hirdymor o'r angen a'r galw am dai yn seiliedig ar setiau data a gaiff eu cynhyrchu'n lleol ac yn genedlaethol. Disgwylir i awdurdodau lleol ddefnyddio'r Adnodd LHMA hwn wrth gyflwyno pob Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i Lywodraeth Cymru.

Proses Llywodraeth Cymru ar gyfer adolygu a chymeradwyo

- 1.2 Mae angen i awdurdodau lleol gyflwyno'r dogfennau canlynol i Lywodraeth Cymru eu hadolygu a'u cymeradwyo:
- Adnodd LHMA wedi'i gwblhau ar gyfer yr awdurdod lleol yn unol â'r canllawiau hyn.
 - Adroddiad LHMA â'r holl dybiaethau wedi'u cyfiawnhau, yn unol â'r [Templed ar gyfer Adroddiad LHMA](#).
- 1.3 Dylid e-bostio'r dogfennau hyn ynghyd ag unrhyw ddeunydd ychwanegol a pherthnasol e.e. pwyntiau allweddol o gofnodion o gyfarfodydd â'r rhanddeiliaid perthnasol i Lywodraeth Cymru gan ddefnyddio blwch negeseuon e-bost yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol: AFDL-LHMA@llyw.cymru.
- 1.4 Dylai awdurdodau lleol fod yn gwbl dryloyw am y prosesau a'r penderfyniadau sy'n sail i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, yn enwedig lle mae angen tystiolaeth pan fo awdurdod lleol wedi dewis ei ddata defnyddiwr a'i dybiaethau ei hun yn hytrach na'r rhai diofyn sydd wedi'u cynnwys yn yr Adnodd LHMA. Dylid amlinellu'r wybodaeth hon a'r dystiolaeth ategol yn yr adroddiad LHMA ynghyd ag atodiadau priodol lle y bo eu hangen a'u bod yn berthnasol.
- 1.5 Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r broses a'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i lunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fel y nodir ym [mhennod 5](#) gan ddefnyddio'r meini prawf a nodir yn [atodiad 3](#). Dylid nodi nad yw'r broses adolygu yn cynnwys cytuno ar yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol eu hunain. Bydd adolygiad Llywodraeth Cymru o'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol naill ai'n cadarnhau bod yr Asesiadau yn cydymffurfio â'r broses ar gyfer eu cynnal neu'n nodi bod potensial y gallent gydymffurfio, os bydd yr awdurdod lleol yn rhoi argymhellion yr adolygiad ar waith yn foddhaol. Dylid cyflwyno copi'au o'r Adnodd LHMA yn cynnwys y data crai i Lywodraeth Cymru er mwyn hwyluso'r adolygiad. Bydd angen i chi gadarnhau nad yw unrhyw ddata a gaiff eu rhannu yn mynd yn groes i'ch cytundebau â darparwyr y

data. Nid yw'r gofyniad hwn yn berthnasol i ddata diofyn gan fod cytundebau o'r fath ar waith eisoes.

Yr Angen a'r Galw Cyfredol am Dai a'r Angen a'r Galw yn y Dyfodol

- 1.6 O ran diffinio 'angen am dai' a 'galw', mae'r canllaw hwn yn ystyried '**angen**' fel "swm y tai fforddiadwy sydd ei angen" a '**galw**' fel "swm y tai y mae aelwydydd yn barod i'w prynu ac yn gallu eu prynu neu'n barod i dalu rhent y farchnad ar eu cyfer ac yn gallu gwneud hynny".
- 1.7 Gellir rhoi'r amcangyfrif o'r angen a'r galw am dai ychwanegol o dan ddau gategori, ac mae'n rhaid i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ddangos tystiolaeth o'r ddau, sef:
- Angen newydd (anghenion am aelwydydd yn y dyfodol nad ydynt yn bodoli eto)
 - Angen cyfredol nas diwallwyd y mae aelwydydd yn ei wynebu ar y pryd.
- 1.8 Mae amcangyfrifon o angen newydd yn seiliedig ar brif amcanestyniadau Llywodraeth Cymru o aelwydydd neu amrywiolion uwch neu is. Nid rhagolygon yw'r amcanestyniadau o aelwydydd, gan eu bod yn seiliedig ar dueddiadau yn y gorffennol a'r dybiaeth y bydd y tueddiadau hyn yn parhau i'r dyfodol. Yn arbennig, nid yw'r fath amcanestyniadau yn ceisio cyfrif am effaith polisïau yn y dyfodol (er enghraifft, polisïau a allai geisio dylanwadu ar symudiadau'r boblogaeth) nac amgylchiadau economaidd newidiol na ffactorau eraill (fel Brexit neu bandemig COVID-19). Yn ogystal ag amcanestyniadau Llywodraeth Cymru o aelwydydd, gall awdurdodau lleol ddefnyddio amcanestyniadau amgen o aelwydydd er mwyn meithrin dealltwriaeth o sut y gall yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol newid, er enghraifft ar ôl rhoi strategaeth tai ar waith.
- 1.9 Caiff angen newydd ei ddiwallu'n bennaf drwy ddarparu unedau tai ychwanegol. Caiff y rhan fwyaf o unedau tai ychwanegol eu darparu drwy adeiladu tai newydd, ond dylid hefyd ystyried gwneud hynny drwy newid y stoc dai, er enghraifft gwneud gwaith addasu, addasiadau ac aildechrau defnyddio eiddo gwag.
- 1.10 Ystyr angen cyfredol nas diwallwyd yw nifer yr aelwydydd nad oes tai digonol ar gael ar eu cyfer ar hyn o bryd. Dylai'r angen hwn, fel y'i darperir gan awdurdodau lleol, gynnwys aelwydydd digartref mewn llety dros dro, aelwydydd gorlawn ac aelwydydd cudd⁸. Dylid diwallu'r angen hwn yn gyntaf drwy addasiadau a gwelliannau i stoc gyfredol lle y bo'n briodol, ac wedyn drwy unedau tai ychwanegol. Mae'r Adnodd LHMA yn cynnwys y dybiaeth y caiff angen cyfredol nas diwallwyd ei ddiwallu o fewn pum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.
- 1.11 Mae'n bosibl y bydd gan Dimau Digartrefedd Awdurdodau Lleol ddarlun manylach, mwy cyfredol o ddigartrefedd cudd neu guddiedig a gwybodaeth am aelwydydd mewn llety dros dro. Dylai timau Tai a Digartrefedd rannu'r wybodaeth sydd ar gael er mwyn cefnogi'r broses o asesu anghenion yn y dyfodol yn y ffordd orau. Mae'n bosibl hefyd y bydd gan awdurdodau lleol ddarlun manylach o'r angen am dai

⁸ Gweler y rhestr termau (yn [atodiad 1](#)) am ddiffiniad llawn.

hygyrch a dylent rannu'r wybodaeth sydd ar gael er mwyn cefnogi'r broses o asesu anghenion yn y dyfodol yn y ffordd orau.

- 1.12 Ceir crynodeb o'r holl acronymau a thermau a ddefnyddir yn y canllawiau hyn mewn rhestr termau yn [atodiad 1](#).

Defnyddio Tystiolaeth o Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Penderfyniadau am Bolisïau Tai a Pholisïau Cynllunio

- 1.13 Gan mai diben Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw darparu sail tystiolaeth ar gyfer llywio Cynlluniau Datblygu a bwydo i mewn i strategaethau tai ehangach, dylid sicrhau cysondeb clir rhwng asesiadau a chynlluniau. Rhaid cyfeirio'n glir at unrhyw dystiolaeth o Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a ddefnyddir mewn Cynlluniau Datblygu neu Strategaethau Tai Lleol. Dylai swyddogion tai a swyddogion cynllunio gydweithio ar y broses o gynhyrchu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol er mwyn cyflawni hyn.
- 1.14 Yn benodol, disgwylir i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gyflwyno amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn ôl y canlynol:
- **Tai'r Farchnad:** er mwyn amcangyfrif nifer yr aelwydydd ychwanegol yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai o fewn awdurdod lleol o fewn deiliadaethau perchenfeddiannydd a deiliadaethau sector rhentu preifat. Bydd hyn yn helpu i gefnogi'r broses o ddatblygu strategaeth ofodol o fewn Cynllun Datblygu.
 - **Tai Fforddiadwy:** er mwyn amcangyfrif nifer yr aelwydydd ychwanegol yn ôl yr Ardal o'r Farchnad Dai o fewn deiliadaethau tai rhent canolradd a thai cymdeithasol:
 - Mae deiliadaeth ganolradd yn cynnwys tai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel (LCHO).
 - Mae tai rhent cymdeithasol yn rhannu'r aelwydydd amcangyfrifedig yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely er mwyn sicrhau'r drefn orau ar gyfer darparu, rheoli a defnyddio'r stoc dai.
 - Mae'r Adnodd LHMA yn amcangyfrif, ar gyfer pob Ardal o'r Farchnad Dai, nifer yr unedau tai yn ôl deiliadaeth, ac ar gyfer tai cymdeithasol, y nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen. Bydd y wybodaeth hon yn helpu awdurdodau cynllunio lleol wrth negodi eu cytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy.
 - **Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol:** er mwyn llywio'r drefn ar gyfer darparu a defnyddio tai hygyrch a phriodol a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai er mwyn galluogi trefniadau byw'n annibynnol a threfniadau byw sy'n briodol yn ddiwylliannol i bawb. Gweler [pennod 4](#) am ragor o wybodaeth am Ofynion o ran yr Angen am Dai Penodol.

Amserlennu

- 1.15 Disgwylir i awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses newydd hon ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, gan gynnwys yr Adnodd LHMA, pan fyddant yn ailysgrifennu neu'n diwygio eu Hasesiad o'r Farchnad Dai Leol nesaf. Bydd angen i bob awdurdod lleol gyflwyno Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i Lywodraeth Cymru cyn diwedd mis Mawrth 2024. Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol **ailysgrifennu** eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol bob pum mlynedd ac i **ddiwygio'r** Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwn o bum mlynedd (rhwng yr ail flwyddyn a'r drydedd flwyddyn) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003⁹. Gall awdurdodau lleol ddiwygio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn amlach os bydd angen, ond ni fyddai'r fersiynau hyn yn cael eu hadolygu na'u cymeradwyo gan Lywodraeth Cymru.
- 1.16 Fel y nodir yn yr adrannau 'Deddfwriaeth' a 'Pwyntiau allweddol i'w nodi' uchod, caiff Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol eu defnyddio i lywio Cynlluniau Datblygu. Felly, disgwylir y bydd awdurdodau lleol yn cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn unol â'u hamserlen ar gyfer eu Cynllun Datblygu. Fodd bynnag, bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol nad ydynt wedi cyrraedd y cam "Adneuo" yn y broses o baratoi eu Cynllun Datblygu Lleol newydd eto gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gan ddefnyddio'r broses newydd.
- 1.17 Dylai awdurdodau lleol anelu at sicrhau bod gan swyddogion ddigon o brofiad ac arbenigedd i ymgymryd â chymaint o'r asesiad â phosibl, er mwyn sicrhau eu bod yn deall yr angen am dai lleol yn ogystal â helpu i fynd i'r afael â materion a gaiff eu nodi fel rhan o'r asesiad. Dylai'r Adnodd LHMA, y canllawiau ategol a'r fideos hyfforddi ynghyd â'r templed ar gyfer yr adroddiad helpu swyddogion i ymgymryd â'r elfennau allweddol o'r asesiad eu hunain.
- 1.18 Fodd bynnag, gall fod yn briodol comisiynu ymgynghorwyr i ymgymryd ag agweddau arbenigol penodol ar yr asesiad. Os felly, dylai'r awdurdod lleol sicrhau'r canlynol:
- bod systemau rheoli ansawdd effeithiol ar waith er mwyn sicrhau bod allbynnau yn gywir a bod yr awdurdod lleol yn deall y dulliau a'r canfyddiadau;
 - bod yr awdurdod lleol yn gallu cyrchu'r setiau data a'r gwaith a wneir gan yr ymgynghorwyr er mwyn gallu diweddarw'r gwaith wrth i wybodaeth ychwanegol ddod i'r amlwg.

Llywodraethu ac Ymgynghori

- 1.19 Dylid llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd â rhanddeiliaid. Wrth lunio eu Hasesiadau, dylai awdurdodau lleol ymgysylltu ag amrywiaeth o randdeiliaid. Gallai hyn gynnwys cynrychiolwyr o'r canlynol: Parciau Cenedlaethol (fel y bo'n briodol), Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, cydweithwyr o Adrannau Iechyd, Gofal a Gwaith Cymdeithasol (gan gofio'r cysylltiad rhwng yr agenda tai, yr agenda iechyd a'r agenda gofal cymdeithasol), a chydweithwyr sy'n arbenigo mewn economeg neu ystadegau. Hefyd, gallai hyn gynnwys cydweithio â Swyddogion Galluogi Tai Gwledig (lle y bo'n briodol), datblygwyr tai, sefydliadau tenantiaid, asiantiaid tai, asiantiaid

⁹ Deddf Llywodraeth Leol 2003 – <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7>

gosod tai a phobl â gofynion o ran anghenion tai penodol. Wedyn, bydd angen i Asesiad terfynol yr awdurdod lleol o'r Farchnad Dai Leol gynnwys manylion y gwaith ymgysylltu, adborth a'r camau a gymerwyd. O gofio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus, bydd yn bwysig cynnwys grwpiau/sefydliadau cymunedol mewn ffordd ystyrlon.

- 1.20 Dylid ymgysylltu â phob rhanddeiliad er mwyn cael tystiolaeth a ffynonellau data perthnasol a phriodol, a hynny yn y ffordd fwyaf addas i bob parti. Dylai'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol nodi manylion yr hyn y mae rhanddeiliaid wedi'i ddweud wrth awdurdodau a dangos sut mae hyn wedi dylanwadu ar yr Asesiad. Os ystyriwyd bod y wybodaeth a roddwyd gan rhanddeiliaid yn anaddas i'w defnyddio yn yr Asesiad, dylid cynnwys esboniad yn nodi pam hynny.
- 1.21 Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gymeradwyo eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol a chynnwys datganiad sicrhau ansawdd mewn perthynas â'r broses a ddilynwyd. Er mwyn ystyried bod yr Asesiad wedi'i gymeradwyo, rhaid i'r awdurdod lleol gymeradwyo'r Asesiad wedi'i gwblhau adeg ei gyflwyno. Os bydd awdurdodau lleol wedi cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd, rhaid i bob awdurdod a fu'n rhan o'r broses gytuno ar yr allbynnau craidd a chynnwys datganiad yn nodi hynny fel rhan o'r ddogfen gymeradwyo swyddogol.

Templedi ar gyfer Adroddiadau LHMA

- 1.22 Mae'r [templedi ar gyfer adroddiadau LHMA](#) yn darparu fframwaith safonol y dylai awdurdodau lleol ei gwblhau er mwyn bodloni'r gofynion a nodir yn y canllawiau hyn. Mae dau dempled ar gyfer adroddiad, un ar gyfer ailysgrifennu adroddiad ac adroddiad byrrach ar gyfer diwygio'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol.
- 1.23 Mae'r templedi ar gyfer adroddiadau yn cynnwys penawdau ac enghreifftiau o destun y bydd awdurdodau lleol o bosibl am ei gynnwys o fewn adroddiad LHMA.
- 1.24 Mae'r pwyntiau bwled canlynol yn darparu enghreifftiau o arferion da ar gyfer pennu cynnwys a maint yr adroddiad LHMA (Adroddiad):
- Defnyddiwch y tablau allbwn yn yr Adnodd LHMA i grynhoi'r canfyddiadau allweddol a'u cynnwys yn yr Adroddiad. Bydd angen tair set o'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer y templed ar gyfer ailysgrifennu adroddiad, gan ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd, amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch ac is Llywodraeth Cymru. Yn ogystal, gall awdurdodau lleol ddangos yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd defnyddwyr.
 - Canolbwyntiwch ar dystiolaeth a gwaith dadansoddi, NID ar bolisi neu ddisgrifiadau cyd-destunol.
 - Esboniwch bob penderfyniad, tybiaeth, dewis a senario yn llawn.
 - Dylech osgoi datganiadau nad ydynt yn ffeithiol, e.e. anecdotau neu awgrymiadau.
 - Dylech gadw'r cynnwys mor agos â phosibl at yr hyn sy'n ofynnol gan y rhestr wirio ar gyfer allbynnau craidd a phroses ac fel y nodir yn y canllawiau hyn.

- Defnyddiwch y cam prawfddarllen i gael gwared ar unrhyw gynnwys diangen a defnyddiwch atodiadau i leihau prif gorff yr adroddiad.
- Gosodwch ddogfennau ategol ar wefannau.
- Nid oes angen esbonio methodolegau sydd wedi'u hesbonio'n glir mewn manau eraill, er enghraifft, caiff amcanestyniadau aelwydydd eu hesbonio'n llawn ar wefan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) ac felly bydd dolen at yr esboniadau hyn yn ddigonol.

Sicrhau Ansawdd

1.25 Mae gan Lywodraeth Cymru rôl gyffredinol wrth helpu pob awdurdod lleol i lunio eu Hasesiad o'r Farchnad Dai Leol, a rôl ffurfiol wrth adolygu a chymeradwyo'r broses a'r fethodoleg a ddefnyddiwyd er mwyn cadarnhau eu bod yn cydymffurfio. Bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau ansawdd y broses a chynnwys yr adroddiad, fel yr amlinellir ym [mhennod 5](#).

1.26 Er mwyn sicrhau y caiff yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ei chymeradwyo'n llwyddiannus gan Lywodraeth Cymru, bydd angen i awdurdodau lleol fabwysiadu'r dulliau sicrhau ansawdd canlynol mewn perthynas â'r data a gaiff eu mewnbynnu i'r Adnodd LHMA cyn cyflwyno i Lywodraeth Cymru:

- **Cyfiawnhad.** Lle nad yw awdurdodau lleol wedi defnyddio'r data a'r tybiaethau diofyn yn yr Adnodd LHMA, disgwylir iddynt gyfiawnhau pam y defnyddiwyd data neu dybiaethau amgen. At hynny, gan fod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn dechnegol ac yn ddadansoddol o ran eu natur, mae'n hanfodol y caiff rhai methodolegau penodol eu hesbonio'n llawn, y gymhareb gwerth eiddo i incwm prynwr tro cyntaf amgen a ddefnyddiwyd ar gyfer unrhyw un o'r ardaloedd o'r farchnad dai.
- **Triongliant.** Lle bydd sawl ffynhonnell ddata yn cystadlu, er enghraifft ar gyfer cyfrifiadau o'r angen cyfredol nas diwallwyd, cymharwch bob un er mwyn penderfynu pa ffynhonnell yw'r ansawdd gorau a dogfennwch y broses hon yn yr adroddiad. Mae hyn yn darparu lefel o sicrwydd bod y data a ddefnyddir wrth wneud cyfrifiadau ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn addas at y diben.
- **Datganiad sicrhau ansawdd.** Dylid cynnwys datganiad llawn yn yr adroddiad yn nodi pob gweithdrefn sicrhau ansawdd. Rhaid i Asesiadau drafft terfynol o'r Farchnad Dai Leol sicrhau bod y ffigurau yn y naratif yn cyfateb i'r ffigurau hynny yn y tablau, bod y ffigurau yn gywir yn fathemategol, bod y ffigurau wedi'u talgrynnu'n gyson, bod ffynonellau'r data wedi'u nodi'n llawn a bod ffigurau/siartiau wedi'u labelu'n llawn ac yn gyson – gan gynnwys unrhyw droednodiadau, cafeatau neu rybuddion. Er enghraifft, dylai ymarferwyr nodi cafeat lle bydd talgrynnu ystadegol yn arwain at sefyllfa lle na fydd y cyfansymiau yn y tablau yn creu cyfanswm priodol.

1.27 Mae rhai mesurau ychwanegol yn cynnwys y canlynol:

- defnyddio ffynonellau data swyddogol neu gydnabyddedig lle bynnag y bo'n bosibl;
- sicrhau bod data lleol wedi cael eu gwirio a'u glanhau a bod y broses wedi'i disgrifio yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Daearyddiaeth

- 1.28 Mae'r Adnodd LHMA yn seiliedig ar Ardaloedd o'r Farchnad Dai wedi'u nodi drwy gyfeirnodau cod unigryw gan ddefnyddio daearyddiaeth yn seiliedig ar wardiau etholiadol, Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) neu Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA). Mae pob awdurdod lleol yn gyfrifol am bennu'r ddaearyddiaeth briodol ar gyfer Ardaloedd o'r Farchnad Dai yn ei ardal. Byddai Llywodraeth Cymru yn annog y defnydd o ddaearyddiaeth ystadegol, ond mae Map Data Cymru¹⁰ yn galluogi defnyddwyr i weld sut mae'r MSOAs a'r LSOAs yn mapio i wardiau etholiadol.
- 1.29 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 angen ystyried nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn fras (er mwyn ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a'r prif gysylltiadau trafnidiaeth ar ffyrdd neu reilffyrdd (er mwyn ystyried patrymau cymudo). Mae'n bosibl iawn y bydd dewisiadau aelwydydd unigol yn seiliedig ar radiysau daearyddol llai. Fodd bynnag, mae angen cynllunio i ddiwallu'r angen am dai ychwanegol ar raddfa sy'n addas er mwyn ystyried costau a manteision cyflenwad cynyddol (h.y. argaeledd tir, hyfywedd bras, cyfraddau anheddau gwag a'r effaith bosibl ar ddiffygion yn yr angen am dai).
- 1.30 Rydym yn ymwybodol bod ardaloedd gwledig yn wynebu heriau penodol wrth nodi anghenion sy'n aml 'wedi'u cuddio' oherwydd natur amhoblog yr ardal. Gall Arolygon Tai Lleol Gwledig ddarparu ffynhonnell ddata ddibynadwy er mwyn goresgyn ardaloedd lle ceir anghenion wedi'u cuddio. Gall gwledigrwydd achosi rhai problemau penodol o ran diffinio Ardaloedd o'r Farchnad Dai, yn enwedig mewn ardaloedd lle ceir poblogaeth wasgaredig lle caiff nifer bach o dai eu gwerthu. Gall Llywodraeth Cymru roi rhagor o gymorth a chyngor yn hyn o beth.
- 1.31 Rydym yn ymwybodol bod ardaloedd gwledig hefyd yn wynebu heriau penodol sy'n ymwneud yn bennaf â chymarebau incwm i brisiau tai uchel a lefelau isel o dai fforddiadwy. Gall hyn effeithio ar allu aelwydydd incwm isel i ddod o hyd i gartref mewn llawer o ardaloedd gwledig a gall hefyd danseilio gallu cymunedau ac economïau gwledig i ffynnu gan fod pobl ifanc a phobl o oedran gweithio yn gadael.
- 1.32 Mae cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau, yn ogystal â diogelu'r Gymraeg fel iaith gymunedol fywiog, yn hanfodol ac yn greiddiol i nodau ein strategaeth Gymraeg, *Cymraeg 2050: miliwn o siaradwyr Cymraeg*. Gall fod heriau mewn rhai cymunedau

¹⁰ Map Data Cymru – <https://mapdata.llyw.cymru/>

Cymraeg eu hiaith lle ceir cyfran uchel o ail gartrefi. Yn y pen draw, mae fforddiadwyedd yn fater allweddol ac mae Llywodraeth Cymru wedi nodi ei 'dull tair elfen', yn seiliedig ar gamau gweithredu cydgysylltiedig – drwy gymorth ymarferol, newid systemau ac ysgogiadau trethiant – er mwyn cyflwyno datrysiadau cymesur, cytbwys ac effeithiol.

- 1.33 Fodd bynnag, ni fydd pob cymuned yn wynebu'r un heriau. Lle bo tystiolaeth yn dangos bod ail gartrefi yn achosi her i'r cyflenwad tai fforddiadwy, bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i hyn gael ei adlewyrchu yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – gan gynnwys ystyried yr effaith ar y Gymraeg.
- 1.34 Bydd awdurdodau lleol â phoblogaeth wasgaredig yn awyddus i adlewyrchu'r ffaith eu bod wedi ystyried hyn yn eu Hasesiad o'r Farchnad Dai leol.

Awdurdodau Parciau Cenedlaethol

- 1.35 Sefydlwyd yr Adnodd LHMA i amcangyfrif yr angen a'r galw am dai ychwanegol yn ardal pob awdurdod lleol. Mewn ardaloedd lle ceir Parc Cenedlaethol, dylid ei gynnwys fel adran ar wahân.
- 1.36 Lle mae ffiniau parciau cenedlaethol yn rhyngdorri ffiniau awdurdodau lleol, mae'n bosibl y bydd yn ddefnyddiol i ymarferwyr lunio Ardaloedd o'r Farchnad Dai mewn ffordd sy'n golygu y gellir tynnu'r data angen am dai allan ar gyfer y Parc Cenedlaethol.
- 1.37 Awgrymir y dylai Parciau Cenedlaethol ddefnyddio'r amcangyfrifon o'r angen a'r galw am dai ychwanegol a nodir yn Asesiad yr awdurdod lleol o'r Farchnad Dai Leol i ddatblygu adroddiad dadansoddol cryno. Gall Llywodraeth Cymru roi rhagor o gymorth a chynghor yn hyn o beth.

Ystyriaethau Cydraddoldeb

- 1.38 Mae'n rhaid i awdurdodau lleol ystyried Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus o dan Reoliadau Deddf Cydraddoldeb 2010 (Dyletswyddau Statudol) (Cymru) 2011, gan gynnwys yr angen i gynnwys pobl, casglu data a chynnal Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (AEG).
- 1.39 Mae'n rhaid ystyried hefyd ofynion y Ddyletswydd Economaidd-gymdeithasol i sicrhau gwell canlyniadau i'r rheini sy'n wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol.
- 1.40 Mae'n ofynnol cynnal AEG ar unrhyw bolisi neu strategaeth sy'n effeithio ar bobl, gan gynnwys y rheini sy'n deillio o waith sy'n rhan o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Dylid nodi nad dim ond mater o nodi effeithiau negyddol a'u lliniaru yw proses yr AEG, mae'n ymwneud hefyd â bwrw ati i chwilio am gyfleoedd i hyrwyddo cydraddoldeb.
- 1.41 Cyflwynodd Deddf Cydraddoldeb 2010 Ddyletswydd Cydraddoldeb y sector cyhoeddus ym mis Ebrill 2010 i wneud y canlynol:
- dileu achosion o wahaniaethu, aflonyddu ac erledigaeth

- hyrwyddo cyfle cyfartal
- meithrin cysylltiadau da.

1.42 Mae'r Ddyletswydd Statudol yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried yr uchod mewn perthynas â'r nodweddion gwarchoddedig canlynol:

- oedran
- anabledd
- rhyw
- beichiogrwydd a mamolaeth
- ailbennu rhywedd
- priodas a phartneriaeth sifil
- cyfeiriadedd rhywiol
- hil
- crefydd a chred.

1.43 Dylai'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol roi ystyriaeth ddyledus i ofynion y Ddeddf, yn enwedig o ran tystiolaeth ar ofynion poblogaethau lleol o ran yr Angen am Dai Penodol. Ymdrinnir â sawl agwedd ar y dyletswyddau uchod ym [mhennod 4](#) sy'n ymdrin â'r Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol.

Y Gofyniad am Dai

1.44 Mae'r amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol yn nodi graddau'r angen o fewn y ffin ddaearyddol. Bydd angen ystyried amrywiaeth eang o dystiolaeth, gan gynnwys yr angen am dai, wrth nodi'r gofyniad am dai fel rhan o broses y Cynllun Datblygu. Nid yw'r amcangyfrif o'r angen am dai yn debygol o gyfateb yn union i ofyniad am dai mewn Cynllun Datblygu.

1.45 Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn creu amrywiaeth o amcangyfrifon mewn perthynas â thai yn y dyfodol yn seiliedig ar wahanol amcanestyniadau aelwydydd, mewnbynnau data a thybiaethau allweddol. Mae'n cynnig amcangyfrif o **GYFANSWM** yr angen a'r galw am dai yn y dyfodol mewn ardal. Wedyn, mae'r amcangyfrif tai yn helpu i bennu'r Gofyniad am Dai a gaiff ei nodi drwy'r broses o baratoi'r Cynllun Datblygu.

1.46 Mae'r Gofyniad am Dai yn y Cynllun Datblygu yn cynrychioli'r tai ychwanegol y gellir yn realistig eu darparu dros gyfnod y cynllun ac yn cynnig dehongliad yn seiliedig ar bolisi o'r amcangyfrif o'r angen am dai a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac mewn tystiolaeth allweddol arall.

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

1.47 Dylai awdurdodau lleol ddarparu trosolwg o'r farchnad dai leol, a ddylai gynnwys y canlynol:

- maint daearyddol
- y boblogaeth gan gynnwys dadansoddiad o nodweddion gwarchoddedig fel:
 - oedran
 - anabledd
 - ethnigrwydd
- nifer yr aelwydydd
- dadansoddiad o aelwydydd yn ôl deiliadaeth
- trosolwg o'r sefyllfa o ran perchen-feddianwyr
 - tueddiadau prisiau eiddo ar gyfer yr ardal ac yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
 - tueddiadau gwerthiannau (cyfaint) yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- trosolwg o'r sector rhentu preifat
 - proffil oedran
 - math o eiddo
 - rhenti yn ôl ystafelloedd gwely ac yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- trosolwg o'r sector rhentu cymdeithasol
 - proffil stoc yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- trosolwg o ail gartrefi (a'r goblygiadau o ran y Gymraeg), lle y bo'n briodol
- trosolwg o gartrefi gwag yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai a sector.

1.48 Dylid darparu trosolwg o'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig yn yr awdurdod lleol hefyd, gan gynnwys:

- dadansoddiad tuedd o aelwydydd yn ôl deiliadaeth ac yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- incymau aelwydydd a chostau tai fel canran o incwm
- cyfansoddiad aelwydydd
- graddfeydd deiliadaeth yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- ethnigrwydd
- patrymau cymudo
- anabledd.

Cyngor Pellach

1.49 I gael cyngor am y canllawiau hyn neu am Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn gyffredinol, cysylltwch â Llywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r blwch negeseuon e-bost: Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol - AFDL-LHMA@llyw.cymru.

Pennod 2: Mewnbynnau Data a Thybiaethau Allweddol

Cyflwyniad

- 2.1 Mae'r bennod hon yn rhoi cyfarwyddyd ar sut i ddod o hyd i'r data sydd eu hangen ar gyfer y mewnbynnau data a'r thybiaethau allweddol. Bydd mewnbynnau data a thybiaethau dibynadwy a phriodol o ansawdd da yn ffactorau pwysig er mwyn sicrhau y gellir defnyddio canfyddiadau allweddol yr Adnodd LHMA yn hyderus i lywio Cynlluniau Datblygu, strategaethau tai lleol awdurdodau lleol os byddant yn llunio strategaeth o'r fath, Prosbectws yr awdurdod lleol sydd ei angen ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol a rhaglenni cyfalaf y Gronfa Gofal Integredig.
- 2.2 Mae mewnbynnau data allweddol yn cynnwys dyrannu ardaloedd daearyddol i ardaloedd o'r farchnad dai, sail yr amcanestyniadau aelwydydd a fforddiadwyedd tai, gan gynnwys incwm, prisiau tai a lefelau rhent. Hefyd, bydd angen amcangyfrifon o'r stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig, ynghyd â'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol er mwyn nodi a oes tangyflenwad neu orgyflenwad o unedau tai o fewn Ardal o'r Farchnad Dai.
- 2.3 Dylai ysgogiadau allweddol yn y farchnad dai leol lywio'r thybiaethau a ddefnyddir i redeg yr Adnodd LHMA.

Trosolwg o'r mewnbynnau data a'r thybiaethau allweddol

- 2.4 Mae'r adnodd LHMA yn cynnwys y pedair adran ganlynol:
 - Trosolwg o'r Adnodd a chanllawiau
 - Mewnbynnau data a thybiaethau allweddol
 - Cyfrifiadau / dadansoddiad fforddiadwyedd
 - Tablau a siartiau allbynnau allweddol
- 2.5 Mae [atodiad 2](#) yn darparu trosolwg o'r broses a ddefnyddir i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol ar gyfer awdurdod lleol yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai.
- 2.6 Mae'r siart ganlynol (Siart 1) yn canolbwyntio ar adran 2 o'r Adnodd LHMA sy'n ymdrin â'r mewnbynnau data a'r thybiaethau allweddol, mewn trefn gronolegol, y bydd angen i ymarferwyr ei dilyn er mwyn llenwi'r Adnodd LHMA a rhedeg y cyfrifiadau:

Siart 1: Siart o'r mewnbynnau data a'r tybiaethau allweddol sydd eu hangen i redeg yr Adnodd LHMA

Ardaloedd o'r Farchnad Dai (HMAs)	Amcanestyniadau Aelwydydd	Data Tai Rhent Preifat	Data Incwm	Prisiau a Dalwyd am Dai	Angen Cyfredol nas Diwallwyd	Tybiaethau Allweddol	Stoc Gyfredol a'r Cyflenwad Arfaethedig
<p>Dylai ymarferwyr ddyrannu'r codau daearyddiaeth perthnasol (ward, AGEHG, AGEHI) i'r Ardaloedd o'r Farchnad Dai (HMAs).</p>	<p>Ffynhonnell data diofyn: Amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru yn ôl awdurdod lleol.</p> <p>Data gofynnol: Newid amcanestynedig yn nifer yr aelwydydd dros gyfnod amcanestyniad 15 mlynedd yr LHMA.</p>	<p>Ffynhonnell data diofyn: Swyddogion Rhenti Cymru.</p> <p>Data gofynnol: Gwerthoedd rhent 30ain a 50ain canradd yn ôl HMA.</p>	<p>Dylai ymarferwyr ddarparu'r data ar lefel HMA.</p> <p>Data gofynnol: Dosbarthiad canraddol incwm digyfwerth gros.</p>	<p>Ffynhonnell data diofyn: data'r Gofrestrfa Tir.</p> <p>Data gofynnol: Bydd angen i ymarferwyr sicrhau bod ganddynt ddsbarthiad canraddol y prisiau a dalwyd am dai yn ôl HMA; gwerthoedd tai prynwyr tro cyntaf yn ôl HMA.</p>	<p>Dylai ymarferwyr ddarparu'r data ar lefel HMA ac yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aelwydydd cudd a gorlawn Aelwydydd mewn llety dros dro Tai cymdeithasol eraill Tai rhent canolradd Perchentyaeth cost isel (LCHO). 	<p>Gall ymarferwyr ddefnyddio'r tybiaethau diofyn neu bennu eu hamrediad eu hunain:</p> <ul style="list-style-type: none"> Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer deiliadaethau perchenfeddiannydd a deiliadaethau tai rhent cymdeithasol Gwerthoedd tai prynwyr tro cyntaf a lluosyddion incwm Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer newidiadau mewn incwm, rhenti a phrisiau tai Canran yr aelwydydd cymwys ar gyfer deiliadaeth perchenfeddiannydd sy'n mynd yn eu blaen i brynu Y dull ar gyfer rhannu'r tai canolradd yn ôl tai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel (LCHO). 	<p>Dylai ymarferwyr ddarparu data tai fforddiadwy am 5 mlynedd cyntaf cyfnod adolygu'r LHMA (caiff y data eu rhannu'n gyfartal dros y 5 mlynedd cyntaf)</p> <p>Dylai ymarferwyr ddarparu ar gyfer tai rhent cymdeithasol ar lefel HMA ac yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cyflenwad yr ymrwymwyd iddo Ailosodiadau a ddisgwyllir Gwarediadau a gynlluniwyd. <p>Dylai ymarferwyr ddarparu yn ôl lefel HMA ar gyfer tai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel (LCHO):</p> <ul style="list-style-type: none"> Cyflenwad yr ymrwymwyd iddo Trosiant a ddisgwyllir.

Allwedd: mae'r testun glas yn dynodi data diofyn a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru

Cynnwys a Thystiolaeth

2.7 Mae Tabl 1 isod yn awgrymu ffynonellau data ac yn rhoi canllawiau, ar gyfer pob mewnbwn data, i'ch helpu i ddadansoddi'r data mwyaf perthnasol a phriodol ar gyfer y marchnadoedd tai lleol.

Tabl 1 – Ffynonellau data allweddol a chanllawiau ar gyfer mewnbynnau data'r Adnodd LHMA

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
<p>1. Ardaloedd o'r Farchnad Dai</p>	<p>Diffinnir Ardal o'r Farchnad Dai fel a ganlyn: Mae'r ardaloedd hyn 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, gan gydnabod nad yw ffiniau gweinyddol yn cyfyngu ar farchnadoedd tai. Ystyriwyd nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn fras (er mwyn ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a'r prif gysylltiadau trafnidiaeth ar ffyrdd neu reilffyrdd (er mwyn ystyried patrymau cymudo). Mae'n bosibl iawn y bydd dewisiadau aelwydydd unigol yn seiliedig ar radiysau daearyddol llai. Fodd bynnag, mae angen cynllunio i ddiwallu'r angen am dai ychwanegol ar raddfa sy'n addas er mwyn ystyried costau a manteision cyflenwad cynyddol (h.y. argaeledd tir, hyfywedd bras, cyfraddau anheddau gwag a'r effaith bosibl ar ddiffygion yn yr angen am dai).</p> <p>Mae'r Adnodd LHMA yn caniatáu hyd at 20 o Ardaloedd o'r Farchnad Dai ar gyfer awdurdod lleol. Bydd angen i'r ymarferydd ddiffinio pob Ardal o'r Farchnad Dai gan ddefnyddio wardiau, ACEHGau neu ACEHlau.</p> <p>Mae'r Adnodd LHMA yn caniatáu hyd at 40 o godau gwahanol ar gyfer Ardal o'r Farchnad Dai. Anogir ymdrechion i alinio ffiniau Ardaloedd o'r Farchnad Dai â'r ardaloedd daearyddol ystadegol (Ward, MSOA neu LSOA).</p> <p>Dim ond mewn un Ardal o'r Farchnad Dai y gellir gosod pob ward, MSOA neu LSOA.</p> <p>Mae Map Data Cymru yn darparu gwybodaeth ddaearyddol sy'n dangos ffiniau wardiau, MSOAs ac LSOAs ar gyfer pob awdurdod lleol. Er mwyn defnyddio'r gwasanaeth hwn, bydd angen i ymarferwyr greu Manylion Adnabod ar gyfer Porth y Llywodraeth er mwyn edrych ar y mapiau drwy ddefnyddio'r cyfleuster porwch y catalog gan deipio "LHMA" yn y blwch chwilio. Gall Llywodraeth Cymru roi rhagor o gymorth os bydd angen.</p> <p>Data cenedlaethol</p>

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
	Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) (llyw.cymru) Mapiau Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) (llyw.cymru) Gwybodaeth y SYG am y wardiau yng Nghymru
2. Data aelwydydd	<p>Data cenedlaethol Amcangyfrifon aelwydydd cenedlaethol ac awdurdodau lleol Llywodraeth Cymru: canol-2019</p> <p>Data cenedlaethol Amcanestyniadau is-genedlaethol o aelwydydd (awdurdod lleol) Llywodraeth Cymru (2018 i 2043) Y data hyn yw'r data diofyn yn yr Adnodd LHMA ar gyfer cyfrifo aelwydydd angen newydd.</p> <p>Amcanestyniadau Aelwydydd Bydd yr Adnodd LHMA wedi'i raglenwi ag amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru, gan gynnwys y prif opsiwn a'r opsiynau amrywiolyn uwch ac is. Mae'r amrywiolion yn caniatáu tybiaethau gwahanol o ran cyfraddau mudo, ffrwythlondeb a marwolaeth. Mae'n ofynnol i ymarferwyr redeg senarios yn seiliedig ar y prif amrywiolyn a'r ddau amrywiolyn er mwyn deall yn well sut mae newid i'r amcanestyniadau aelwydydd a ddewiswyd yn effeithio ar yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol. Yr allbynnau o'r senarios hyn yw'r senarios llinell sylfaen y mae angen eu cynnwys yn yr Adroddiad LHMA.</p> <p>Gall ymarferwyr hefyd ddarparu eu hamcanestyniadau aelwydydd eu hunain er mwyn deall sut y gall strategaeth dai benodol ddylanwadu ar yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol. Lle y bo'n bosibl ac yn briodol fel y pennir gan yr awdurdod lleol, argymhellir y dylai'r amcanestyniadau a ddefnyddir mewn Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a Chynlluniau Datblygu fod yn gyson, er y bydd hyn yn dibynnu ar amserlenni cyhoeddi.</p> <p>Mae'r Adnodd LHMA yn pennu'r angen newydd am dai fel y newid blynyddol cyfartalog yng nghyfanswm yr amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod 15 mlynedd yr Asesiad.</p> <p>Dyrannu'r angen newydd o fewn yr awdurdod lleol yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai Mae angen i ymarferwyr rannu angen newydd blynyddol cyfartalog yr awdurdod lleol yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai. Gall ffynonellau data fel cynlluniau strategaeth twf, cofrestrau tai neu ddata'r cyfrifiad helpu wrth ymgymryd â'r dasg hon (y cyfeirir ati fel y twf canrannol amcangyfrifedig yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai yn yr Adnodd LHMA).</p>

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau																																																																	
	<p>Pan fydd ymarferwyr yn mewnbynnu twf canrannol amcangyfrifedig cyffredinol yr awdurdod lleol o fewn pob Ardal o'r Farchnad Dai, mae'r Adnodd LHMA yn nodi dyraniad ymhyg yr angen newydd blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai.</p> <p>Yn yr Adnodd LHMA, gall ymarferwyr ddyrannu rhaniad gwahanol ar gyfer y pum mlynedd cyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod amcanestyniadau gan ganiatáu ar gyfer unrhyw newidiadau polisi arfaethedig yn yr awdurdod lleol dros y cyfnod o 15 mlynedd.</p> <p>Polisi dyrannu cymdeithasol yr awdurdod lleol o ran gwahanol unedau aelwyd o fewn yr amcanestyniadau aelwydydd yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely.</p> <p>Bydd angen i ymarferwyr lenwi Tabl 3 yn yr Adnodd LHMA (fel y dangosir isod) gan ddyrannu ystod o niferoedd yr ystafelloedd gwely i'r gwahanol unedau aelwyd. Er enghraifft, gall ymarferwyr ddyrannu dim ond un polisi â dyraniad o 100% neu ddau bolisi lle mae'r cyfanswm canrannol ar gyfer y ddau yn dod i 100%.</p> <table border="1" data-bbox="435 987 1428 1397"> <thead> <tr> <th data-bbox="435 987 730 1093">Unedau aelwyd yn yr amcanestyniadau o aelwydydd</th> <th data-bbox="730 987 914 1093">Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)</th> <th data-bbox="914 987 1086 1093">Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)</th> <th data-bbox="1086 987 1262 1093">Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)</th> <th data-bbox="1262 987 1428 1093">Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 1093 730 1122">1 person</td> <td data-bbox="730 1093 914 1122">un ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1093 1086 1122">100.00%</td> <td data-bbox="1086 1093 1262 1122"></td> <td data-bbox="1262 1093 1428 1122"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1122 730 1151">2 berson (Dim plant)</td> <td data-bbox="730 1122 914 1151">un ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1122 1086 1151">90.00%</td> <td data-bbox="1086 1122 1262 1151">dw ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1122 1428 1151">10.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1151 730 1180">2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)</td> <td data-bbox="730 1151 914 1180">dw ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1151 1086 1180">100.00%</td> <td data-bbox="1086 1151 1262 1180"></td> <td data-bbox="1262 1151 1428 1180"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1180 730 1209">3 pherson (Dim plant)</td> <td data-bbox="730 1180 914 1209">dw ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1180 1086 1209">50.00%</td> <td data-bbox="1086 1180 1262 1209">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1180 1428 1209">50.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1209 730 1238">3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)</td> <td data-bbox="730 1209 914 1238">dw ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1209 1086 1238">50.00%</td> <td data-bbox="1086 1209 1262 1238">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1209 1428 1238">50.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1238 730 1267">3 pherson (1 oedolyn, 2 plentyn)</td> <td data-bbox="730 1238 914 1267">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1238 1086 1267">60.00%</td> <td data-bbox="1086 1238 1262 1267">dw ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1238 1428 1267">40.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1267 730 1296">4 person (Dim plant)</td> <td data-bbox="730 1267 914 1296">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1267 1086 1296">50.00%</td> <td data-bbox="1086 1267 1262 1296">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1267 1428 1296">50.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1296 730 1326">4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)</td> <td data-bbox="730 1296 914 1326">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1296 1086 1326">70.00%</td> <td data-bbox="1086 1296 1262 1326">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1296 1428 1326">30.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1326 730 1355">4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)</td> <td data-bbox="730 1326 914 1355">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1326 1086 1355">50.00%</td> <td data-bbox="1086 1326 1262 1355">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1326 1428 1355">50.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1355 730 1384">5+ person (Dim plant)</td> <td data-bbox="730 1355 914 1384">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1355 1086 1384">100.00%</td> <td data-bbox="1086 1355 1262 1384"></td> <td data-bbox="1262 1355 1428 1384"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1384 730 1413">5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)</td> <td data-bbox="730 1384 914 1413">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1384 1086 1413">20.00%</td> <td data-bbox="1086 1384 1262 1413">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1384 1428 1413">80.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1413 730 1442">5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)</td> <td data-bbox="730 1413 914 1442">tair ystafell wely</td> <td data-bbox="914 1413 1086 1442">20.00%</td> <td data-bbox="1086 1413 1262 1442">pedair+ ystafell wely</td> <td data-bbox="1262 1413 1428 1442">80.00%</td> </tr> </tbody> </table>	Unedau aelwyd yn yr amcanestyniadau o aelwydydd	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)	Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)	Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)	1 person	un ystafell wely	100.00%			2 berson (Dim plant)	un ystafell wely	90.00%	dw ystafell wely	10.00%	2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	dw ystafell wely	100.00%			3 pherson (Dim plant)	dw ystafell wely	50.00%	tair ystafell wely	50.00%	3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	dw ystafell wely	50.00%	tair ystafell wely	50.00%	3 pherson (1 oedolyn, 2 plentyn)	tair ystafell wely	60.00%	dw ystafell wely	40.00%	4 person (Dim plant)	tair ystafell wely	50.00%	pedair+ ystafell wely	50.00%	4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	tair ystafell wely	70.00%	pedair+ ystafell wely	30.00%	4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)	tair ystafell wely	50.00%	pedair+ ystafell wely	50.00%	5+ person (Dim plant)	pedair+ ystafell wely	100.00%			5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	tair ystafell wely	20.00%	pedair+ ystafell wely	80.00%	5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	tair ystafell wely	20.00%	pedair+ ystafell wely	80.00%
Unedau aelwyd yn yr amcanestyniadau o aelwydydd	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)	Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 1)	Nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)	Y ganran a ddyrennir i'r nifer o ystafelloedd gwely sydd eu hangen (grŵp 2)																																																														
1 person	un ystafell wely	100.00%																																																																
2 berson (Dim plant)	un ystafell wely	90.00%	dw ystafell wely	10.00%																																																														
2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	dw ystafell wely	100.00%																																																																
3 pherson (Dim plant)	dw ystafell wely	50.00%	tair ystafell wely	50.00%																																																														
3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	dw ystafell wely	50.00%	tair ystafell wely	50.00%																																																														
3 pherson (1 oedolyn, 2 plentyn)	tair ystafell wely	60.00%	dw ystafell wely	40.00%																																																														
4 person (Dim plant)	tair ystafell wely	50.00%	pedair+ ystafell wely	50.00%																																																														
4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	tair ystafell wely	70.00%	pedair+ ystafell wely	30.00%																																																														
4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)	tair ystafell wely	50.00%	pedair+ ystafell wely	50.00%																																																														
5+ person (Dim plant)	pedair+ ystafell wely	100.00%																																																																
5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	tair ystafell wely	20.00%	pedair+ ystafell wely	80.00%																																																														
5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	tair ystafell wely	20.00%	pedair+ ystafell wely	80.00%																																																														
<p>3. Data rhenti</p>	<p>Bydd Swyddogion Rhenti Cymru yn darparu data rhenti (nifer y tai rhent, rhenti 30^{ain} a 50^{ain} canradd) yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer pob Ardal o'r Farchnad Dai.</p> <p>Os bydd nifer yr unedau o fewn Ardal o'r Farchnad Dai yn rhy fach, ni ellir darparu data rhenti. O dan yr amgylchiadau hyn, bydd angen i'r awdurdod lleol ddefnyddio gwybodaeth neu ddata lleol o ardaloedd tebyg. Byddai Swyddogion Rhenti Cymru (RentOfficersHelpdesk@llyw.cymru) ar gael i helpu yn hyn o beth.</p> <p>Dim ond gosodiadau 'wedi'u cadarnhau' sydd wedi'u cynnwys o fewn data Swyddogion Rhenti Cymru ac maent yn cynnwys data ar denantiaethau a gaiff eu hadnewyddu a thenantiaethau newydd. Nid yw'r data yn cynnwys eiddo y caiff Lwfans Tai Lleol ei hawlio ar eu cyfer.</p>																																																																	

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
	<p>Caiff y data hyn eu casglu mewn sawl ffordd. Caiff landlordiaid preifat heb lawer o eiddo eu harolygu unwaith neu ddwywaith y flwyddyn. Caiff asiantiaid eu harolygu'n barhaus drwy edrych ar eu gwefannau bob wythnos er mwyn nodi newidiadau a holi'r asiant amdanynt neu drwy gynnal gwiriadau bob mis lle bydd yr asiant yn darparu rhestr wirio. Hefyd, bydd rhai grwpiau o asiantiaid yn darparu rhestr bob mis o'r holl eiddo a osodwyd yn ystod y mis blaenorol.</p> <p>Gellir defnyddio data amgen os gall awdurdodau lleol gyfiawnhau pam bod y ffynhonnell ddata honno'n fwy priodol na'r set ddata ddiodyn a ddarparwyd.</p> <p>Data cenedlaethol Rhenti sector preifat Llywodraeth Cymru Stoc dai a rhenti landlordiaid cymdeithasol Llywodraeth Cymru</p> <p>Data lleol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gwybodaeth am y farchnad osod neu asiantiaid tai • Casgliadau data Sector Rhentu Preifat Awdurdodau Lleol
<p>4. Data incwm</p>	<p>Er mwyn rhedeg y cyfrifiadau fforddiadwyedd, mae'r Adnodd LHMA yn gofyn am ddsbarthiad canolraddol incwm ar gyfer pob Ardal o'r Farchnad Dai. Data digyfwerth gros yw'r data incwm ac mae'n cwmpasu enillion a'r holl fudd-daliadau. Yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai, bydd angen i ymarferwyr wybod nifer yr aelwydydd o fewn pob un o'r bandiau incwm.</p> <p>Mae awdurdodau lleol wedi nodi¹¹ eu bod yn defnyddio data Paycheck a Hometrack. Mae Data Cymru yn darparu trefniant consortiwm lle y gall awdurdodau lleol gyrchu data Paycheck am gost ostyngol. Gall ymarferwyr gysylltu â Data Cymru (enquiries@data.cymru) am ragor o wybodaeth.</p> <p>Mae data Paycheck hefyd wedi'u mewnlannu yn Hometrack os bydd gan yr awdurdod lleol drwydded weithredol.</p> <p>Mae'r SYG hefyd yn ffynhonnell ddata bosibl. Data arbrofol yw'r data hyn ac ar hyn o bryd, maent yn seiliedig ar ddata 2016 (ym mis Hydref 2021). Gallai hyn fodloni'r gofyniad data incwm yn y dyfodol a bryd hynny, caiff ei ychwanegu at y rhestr o ffynonellau data cenedlaethol isod.</p> <p>Data cenedlaethol</p>

¹¹ Gweithdai 2021 i Awdurdodau Lleol

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
	<ul style="list-style-type: none"> Data arbrofol : Ystadegau incwm yn seiliedig ar fanylion gweinyddol, Cymru a Lloegr: y flwyddyn ariannol a ddaeth i ben 2016

5. Data prisiau a dalwyd am dai	<p>Mae dosbarthiad canraddol diofyn data prisiau a dalwyd am dai yn yr Adnodd LHMA yn seiliedig ar ddata Cofrestrfa Tir Cymru. Nid yw'r data a echdynnwyd yn cynnwys eiddo masnachol. Mae'r codau post o fewn data'r Gofrestrfa Tir wedi'u mapio i wardiau, ACEHGau ac ACEHlau er mwyn gallu mapio data prisiau a dalwyd am dai i'r Ardaloedd perthnasol o'r Farchnad Dai.</p> <p>Gellir defnyddio data amgen os gall ymarferwyr gyfiawnhau pam bod y ffynhonnell ddata honno'n fwy priodol na'r data diofyn a ddarparwyd.</p> <p>Data cenedlaethol</p> <ul style="list-style-type: none"> Cofrestrfa Tir EM – data prisiau a dalwyd Mynegai Prisiau Tai Cymru Trafodion eiddo misol yn y DU gwerth £40,000 neu'n uwch SYG – Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2019
6. Angen cyfredol nas diwallwyd	<p>Yn ogystal â'r angen newydd blynyddol cyfartalog (newid cyfartalog mewn amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod 15 mlynedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol), efallai y bydd gan awdurdodau lleol angen cyfredol nas diwallwyd. Er enghraifft, aelwydydd gorlawn a chudd, aelwydydd anabl a/neu ethnig lleiafrifol nad oes cartrefi priodol ar gael iddynt, ac yn arbennig, aelwydydd mewn llety dros dro ar ôl y pandemig.</p> <p>Yn yr Adnodd LHMA, mae angen i ymarferwyr fewnbynnu'r angen cyfredol nas diwallwyd y mae angen tai rhent cymdeithasol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely), tai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel ar ei gyfer ar gyfer pob Ardal o'r Farchnad Dai. Mae'n bosibl na fydd angen cyfredol nas diwallwyd ar gyfer rhai Ardaloedd o'r Farchnad Dai neu ar gyfer nifer penodedig o ystafelloedd gwely o fewn Ardal o'r Farchnad Dai.</p> <p>Mae'r rhestr termau yn amlinellu elfennau allweddol yr angen cyfredol nas diwallwyd. Mae ffynonellau data ar gyfer llenwi'r elfennau hyn yn cynnwys data symudiadau yn y gorffennol, arolygon, ffurflenni cais, cofrestrau tai, data'r Cyfrifiad. Bydd yr amcangyfrif o'r angen cyfredol nas diwallwyd wedi'i ddsbarthu'n wastad dros bum mlynedd cyntaf cyfnod amcanestyniadau 15 mlynedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.</p>

	<p>Dylid nodi'r cyfyngiadau canlynol gan fod yn ofalus wrth lenwi'r data ar gyfer yr angen cyfredol nas diwallwyd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'r maes hwn yn faes cymhleth a dylid gwneud yn siŵr na chaiff aelwydydd eu gorgyfrif na'u tangyfrif. • Mae'n bosibl y bydd rhai aelwydydd cudd a gorlawn yn gallu cael gafael ar dai ar y farchnad, ond mae'r Adnodd LHMA yn dyrannu'r holl angen cyfredol nas diwallwyd i dai fforddiadwy yn unig. • Gall rhai aelwydydd fod wedi cyflwyno ceisiadau mewn sawl awdurdod lleol neu fod wedi cyflwyno cais mewn un awdurdod lleol ond eu bod yn byw mewn awdurdod lleol cyfagos. • Gall aelwydydd fod ar fwy nag un rhestr aros gan ddibynnu sut mae'r ffurflen gais wedi'i llunio. Er enghraifft, mae'n bosibl y bydd rhai ceisiadau yn gofyn i'r ymgeisydd nodi tair ardal y mae'n barod i fyw ynddynt heb roi trefn blaenoriaeth. • Bydd angen i ymarferwyr gofio'r anghysondebau sy'n deillio o'r ffaith bod yr unedau tai sydd ar gael (y cyflenwad) yn wahanol i'r galw am unedau tai (dewisiadau).
<p>7. Y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig</p>	<p>Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol wedi'u rhannu i dai'r farchnad (perchen-feddianwyr a'r sector rhentu preifat) a thai fforddiadwy (anghenion tai rhent cymdeithasol a chanolradd).</p> <p>Mae amcangyfrifon tai'r farchnad ar lefel gros yn unig. Hynny yw, ni chaiff y cyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol tai'r farchnad eu hystyried.</p> <p>Bydd yr amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy yn ystyried y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig sydd ar gael i ddiwallu anghenion tai lleol yn ystod pum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Bydd yr Adnodd LHMA yn nodi unrhyw dangyflenwad neu orgyflenwad tai i ddiwallu'r angen amcangyfrifedig am dai fforddiadwy ym mhob Ardal o'r Farchnad Dai. Gall y data hyn gynnwys gwybodaeth y mae gofynion y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR) yn berthnasol iddi. Rhaid i awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sicrhau bod y protocolau rhannu data priodol ar waith ganddynt.</p> <p>Mae'r stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig yn cynnwys y cyflenwad yr ymrwymwyd iddo, ailosodiadau a ddisgwylir a gwarediadau a gynlluniwyd yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai a nifer yr ystafelloedd gwely (1, 2, 3 a 4+). Dylai ymarferwyr ymgysylltu â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn llywio'r dadansoddiad hwn. Mae'r rhestr termau yn amlinellu elfennau allweddol y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig.</p>

	Dylai ymarferwyr sicrhau cysondeb rhwng y data a ddefnyddir yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol a'r cynllun trawsnewid Ailgartrefu Cyflym.
--	---

2.8 Mae Tabl 2 yn rhoi arweiniad wrth bennu'r tybiaethau mewnbwn allweddol sydd eu hangen i redeg yr Adnodd LHMA.

Tabl 2 – Y tybiaethau mewnbwn allweddol sydd eu hangen ar gyfer yr Adnodd LHMA

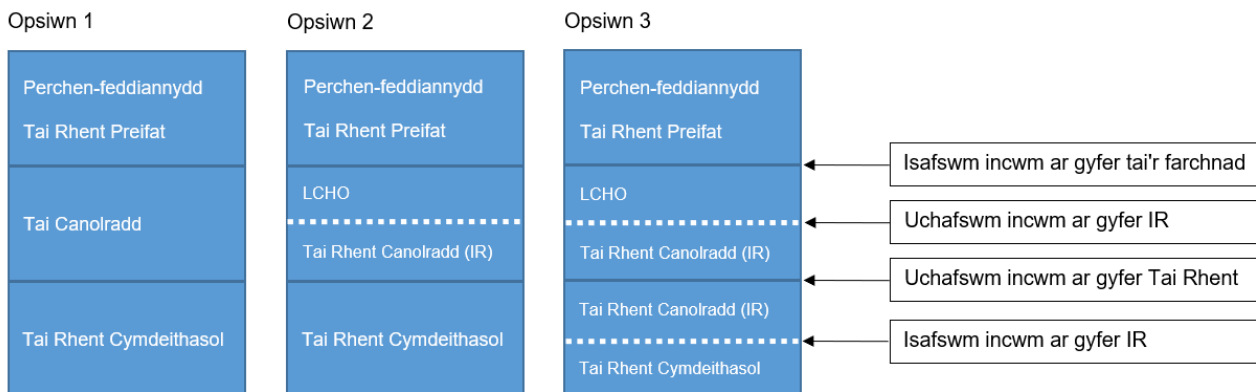
Tybiaethau mewnbwn	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
1. Meini prawf fforddiadwyedd	<p>Mae angen tybiaethau'r meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer cyfrifiadau tai'r farchnad a thai cymdeithasol. Caiff y tybiaethau hyn eu cymhwyso'n gyson i bob Ardal o'r Farchnad Dai o fewn yr awdurdod lleol.</p> <p>Mae'r meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad yn pennu'r isafswm incwm sydd ei angen ar aelwyd ar gyfer y ddeiliadaeth hon. Mae'r dybiaeth ddiodyn yn tybio nad yw'r rhent canolrifol yn cyfateb i fwy na 30% o'r incwm.</p> <p>Cyfeirir at hyn fel yr isafswm incwm. Pennwyd y dybiaeth o 30% gan y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol. Gall ymarferwyr newid y ganran os darperir tystiolaeth i ddangos pam ei bod yn well na'r ganran ddiodyn.</p> <p>Mae'r meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai rhent cymdeithasol yn pennu'r trothwy uchaf ar gyfer incwm y tybir, oddi tano, y bydd angen tai rhent cymdeithasol ar aelwydydd. Pennir y dybiaeth ddiodyn fel bod 30^{ain} canradd rhent preifat yn cyfateb i 35% o'r incwm neu fwy. Cyfeirir at yr incwm hwn fel y lefel incwm trothwy uwch.</p> <p>Pennwyd canran o 35% gan y gweithgor technegol. Gall ymarferwyr newid y ganran os darperir tystiolaeth i ddangos pam ei bod yn well na'r ganran ddiodyn.</p>
2. Tybiaethau o ran prynwyr tro cyntaf	<p>Mae angen tybiaethau o ran prynwyr tro cyntaf er mwyn rhannu'r amcangyfrifon o dai'r farchnad yn ôl deiliadaeth perchenfeddiannydd a'r sector rhentu preifat.</p> <p>Gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf Yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai, mae angen i ymarferwyr ddewis y gwerth canraddol a fydd yn berthnasol i brynwyr tro cyntaf wrth ymuno â'r farchnad dai. Mae'r Adnodd LHMA yn</p>

Tybiaethau mewnbyn	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
	<p>awgrymu gwerth rhwng y 25^{ain} canradd a'r 40^{ain} canradd fel y'u pennwyd gan y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol. Gall ymarferwyr ddewis gwerth canradd y tu allan i'r ystod hon os bydd data lleol yn cefnogi'r gwerth hwnnw.</p> <p>Dylai ymarferwyr ystyried a yw gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf yn briodol ar gyfer tŷ cyffredin yn yr Ardal o'r Farchnad Dai. Er enghraifft, mewn ardal canol dinas, gallai fflat dwy ystafell wely gael ei hystyried o bosibl yn dŷ i brynwyr tro cyntaf, ond mewn awdurdod yn y Cymoedd efallai y byddai tŷ teras yn cael ei ystyried yn dŷ i brynwyr tro cyntaf.</p> <p>Gall ymarferwyr gynnal yr ymarfer gwerthoedd eiddo y tu allan i'r Adnodd LHMA gan nodi rhesymau ar sail tystiolaeth i gefnogi'r penderfyniad i beidio â defnyddio'r dosbarthiadau canraddol diofyn ar gyfer y prisiau a dalwyd am dai.</p> <p>Cymarebau benthyciadau i werth a lluosyddion benthyciadau i incwm ar gyfer prynwyr tro cyntaf Bydd Llywodraeth Cymru yn darparu cymarebau benthyciadau i werth a lluosyddion benthyciadau i incwm ar gyfer prynwyr tro cyntaf ar lefel awdurdodau lleol. Defnyddir y data hyn i gysylltu gwerth eiddo i incwm prynwyr tro cyntaf ac mae'r lluosydd hwn yn pennu'r isafswm incwm ar gyfer deiliadaethau perchen-feddiannwyr.</p> <p>NODYN: Dim ond ar gyfer Adnodd LHMA Llywodraeth Cymru yn benodol y dylid defnyddio'r data hyn. Wrth baratoi'r LHMA, Gall ymarferwyr ofyn am y data hyn gan Lywodraeth Cymru gan ddefnyddio blwch negeseuon e-bost LHMA.</p> <p>Gall ymarferwyr ddefnyddio lluosydd gwerth eiddo i incwm prynwyr tro cyntaf gwahanol ar gyfer Ardal o'r Farchnad Dai os darperir tystiolaeth i gefnogi hynny.</p>
<p>3. Canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n penderfynu</p>	<p>Ar lefel awdurdodau lleol, mae angen i ymarferwyr ddarparu canran amcangyfrifedig yr aelwydydd sydd wedi'u dyrannu i ddeiliadaeth perchen-feddiannydd a fydd, yn ôl eu hamcangyfrifon, yn mynd yn eu blaen i brynu.</p> <p>Wrth bennu'r ganran hon, cydnabyddir na fyddai pob aelwyd a gaiff ei dyrannu i ddeiliadaeth perchen-feddiannydd am brynu. Ymhlith yr enghreifftiau mae pobl sy'n hyfforddi i ymuno â phroffesiwn ac sy'n anfodlon ymrwymo i leoliad eto, neu bobl sy'n cynilo er mwyn bod â blaendal mwy er mwyn prynu cartref mwy.</p>

Tybiaethau mewnbyn	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
<p>mynd yn eu blaen i brynu</p>	<p>Lluniwyd yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol yng Nghymru ar lefel deiliadaeth wedi'i hollti ddwy ffordd yn unig (tai'r farchnad a thai fforddiadwy). Roedd angen i ymarferwyr bennu canran yr aelwydydd a oedd yn gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n penderfynu mynd yn eu blaen i brynu er mwyn nodi amcangyfrifon o'r angen am dai yn ôl deiliadaeth wedi'i hollti bedair ffordd. Er nad oedd tystiolaeth gadarn i wneud tybiaeth gredadwy yng Nghymru, roedd y gweithgor technegol o'r farn bod tybiaeth rhwng 40% a 60% yn rhesymol. Mae Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i ffynonellau data addas a all ategu'r dybiaeth hon yn y dyfodol.</p> <p>Anogir ymarferwyr i redeg yr Adnodd LHMA gan ddefnyddio gwahanol ganrannau er mwyn deall sensitifrwydd y rhaniadau deiliadaeth i newid yn y dybiaeth hon.</p>
<p>4. Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer newidynnau allweddol – incwm, rhent a phrisiau tai</p>	<p>Cydnabyddir y bydd gwerthoedd y newidynnau allweddol (incwm, rhent a'r prisiau a dalwyd am dai) yn newid yn ystod pum mlynedd cyntaf cyfnod amcanestyniadau LHMA.</p> <p>Defnyddiodd y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol yng Nghymru ragolwg ariannol pum mlynedd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol er mwyn caniatáu ar gyfer newidiadau disgwylidig yn y newidynnau uchod.</p> <p>Defnyddir rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol hefyd i bennu'r newid diofyn mewn incwm, rhent a phrisiau a dalwyd am dai yn ystod y pum mlynedd cyntaf yn yr Adnodd LHMA. Gall ymarferwyr ddewis eu rhagolwg ariannol eu hunain ar gyfer y newidynnau hyn os caiff ei ategu gan ddata lleol.</p> <p>Hefyd, bydd angen tybiaeth o ran sut y bydd dosbarthiad incwm aelwydydd yn newid dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Ymhlith yr opsiynau mae:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mwy o anghydraddoldeb • dim newid • rhagolwg y defnyddiwr. <p>Y dybiaeth o ran mwy o anghydraddoldeb yw y bydd yr incwm yn y 10fed ganradd un pwynt sylfaen canrannol yn is na'r canolrif ac un pwynt sylfaen canrannol yn uwch yn y 90ain ganradd. Bydd yr un pwynt sylfaen canrannol yn gostwng yn unffurf o'r ddwy ganradd eithaf hyn i ddim newid yn y canolrif.</p>

Tybiaethau mewnbyn	Ffynhonnell (ffynonellau) data allweddol a chanllawiau
	Anogir ymarferwyr i ddeall sut mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn amrywio o dan y tri opsiwn gwahanol.
<p>5. Cyfrifo tai canolradd</p>	<p>Caiff yr angen am dai fforddiadwy ei rannu'n angen am dai rhent cymdeithasol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely) a'r angen am dai canolradd.</p> <p>Yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai, bydd yr Adnodd LHMA yn nodi'r gorgyflenwad neu'r tangyflenwad o dai canolradd drwy ddiwynnu'r cyflenwad arfaethedig o dai canolradd a throsiant y stoc gyfredol, dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA, o'r angen amcangyfrifedig am dai canolradd.</p> <p>Ar gyfer yr angen am dai canolradd, mae gan ymarferwyr dri opsiwn:</p> <p>Opsiwn 1: Gall ymarferwyr rannu'r tai canolradd yn ôl rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel y tu allan i'r Adnodd LHMA ac ystyried lefel cynilion/adneuon a statws credyd yr aelwyd.</p> <p>Opsiwn 2: Gall ymarferwyr ddefnyddio'r Adnodd LHMA i rannu'r amcangyfrif o'r angen am dai canolradd yn rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel.</p> <p>Ystyrir mai'r isafswm incwm ar gyfer rhent canolradd yw'r uchafswm incwm ar gyfer rhent cymdeithasol (y cyfeirir ato hefyd fel yr incwm trothwy uchaf). Bydd angen i ymarferwyr bennu uchafswm incwm lle y bydd aelwydydd yn gymwys ar gyfer rhent canolradd.</p> <p>Opsiwn 3: Yn ogystal ag opsiwn 2, gall ymarferwyr hefyd ganiatáu ar gyfer aelwydydd mewn tai rhent cymdeithasol a fyddai'n bodloni gofynion rhent canolradd yr awdurdod lleol.</p> <p>O dan yr opsiwn hwn, yr isafswm incwm ar gyfer rhent canolradd fydd yr uchafswm incwm newydd ar gyfer rhent cymdeithasol. Mae Diagram 1 isod yn crynhoi'r tri opsiwn:</p>

Diagram 1: Tri opsiwn ar gyfer dyrannu tai canolradd i rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel



Mewnbynnau Data Tai a Thybiaethau Allweddol – Tabl Materion Allweddol

2.9 Yn y templed ar gyfer adroddiad LHMA, bydd angen i ymarferwyr dynnu sylw at unrhyw faterion allweddol a nodwyd wrth lenwi'r mewnbynnau data ac wrth bennu'r tybiaethau allweddol yn y tablau materion allweddol perthnasol (yn y [templed ar gyfer adroddiad LHMA](#)). Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y tablau hyn wrth adolygu a chymeradwyo'r Aseidiadau.

Pennod 3: Amcangyfrif yr Angen Cyfredol am Dai a'r Angen am Dai yn y Dyfodol

Cyflwyniad

- 3.1 Caiff amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol eu rhannu yn ôl nifer yr aelwydydd sy'n debygol o allu fforddio tai'r farchnad, gan gwmpasu perchen-feddianwyr a rhent sector preifat, a thai fforddiadwy, gan gwmpasu rhenti canolradd, perchentyaeth cost isel (LCHO) a rhent cymdeithasol.
- 3.2 Rhaid i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gael ei ailysgrifennu bob pum mlynedd a'i ddiwygio unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw, rhwng yr ail flwyddyn a'r drydedd. Fodd bynnag, yn dibynnu ar amgylchiadau lleol, pan fydd angen diwygio'r Asesiad, efallai y bydd awdurdod lleol o'r farn ei bod yn fwy priodol ei ailysgrifennu. Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar gyfnod amcanestyniad 15 mlynedd wedi'i rannu'n ddw ran, sef y pum mlynedd cyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill.
- 3.3 Yn dilyn mewnbwn ffynonellau data allweddol a gosod y tybiaethau allweddol, fel y nodir ym [mhennod 2](#), bydd yr Adnodd LHMA yn cyfrifo'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ac yn eu cyflwyno. Mae [Atodiad 2](#) yn rhoi trosolwg o'r Adnodd LHMA.
- 3.4 Defnyddir y cod lliw canlynol yn yr Adnodd LHMA:
 - Mae du yn dynodi'r cyfrifiadau a wnaed yn y daflen waith
 - Mae gwyrdd yn dangos bod y cyfrifiadau'n tynnu data o daflenni gwaith eraill
 - Mae glas yn dynodi data caled wedi'u codio.
- 3.5 Mae'n cymryd tua 5-10 munud i ddiweddarau'r Adnodd LHMA fel arfer. Bydd y camau canlynol yn helpu i leihau amser rhedeg yr Adnodd LHMA:
 - Manteisio i'r eithaf ar yr holl broseswyr sydd ar gael (yn y ffeil dewis rhuban; uwch; fformiwlâu; cliciwch i ddefnyddio'r holl broseswyr ar y cyfrifiadur)
 - Newidiwch o gyfrifiadau awtomatig i rai â llaw (yn yr Adnodd dewiswch fformiwlâu yn y bar dewislenni; opsiynau cyfrifo; cyfrifiadau â llaw;
 - Caewch unrhyw raglenni Excel eraill wrth wneud y cyfrifiadau.

Mewnbynnau data a thybiaethau

- 3.6 Dyma grynodedb o'r mewnbynnau data a'r tybiaethau allweddol sydd eu hangen i ddefnyddio'r Adnodd LHMA (gweler [pennod 2](#) am wybodaeth fanwl).

3.7 Mewnbynnau data:

- Manyleb Ardaloedd o'r Farchnad Dai gan ddefnyddio wardiau a daearyddiaeth ystadegol (mewnbyn cychwynnol gan awdurdodau lleol)
- Amcanestyniadau aelwydydd yr awdurdod lleol (amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru a ddarperir fel yr opsiwn diodyn yn yr Adnodd LHMA)
- Polisi'r awdurdod lleol ar ddyrannu ystafelloedd gwely i'r gwahanol unedau aelwyd (mewnbyn gan awdurdodau lleol)
- Data rhenti (darperir data diodyn gan Swyddogion Rhenti Cymru ar gais gan ddefnyddio [blwch negeseuon e-bost](#) LHMA)
- Data incwm (mewnbyn gan awdurdodau lleol)
- Data ar brisiau a dalwyd am dai (mae Llywodraeth Cymru yn darparu data diodyn gan ddefnyddio Data'r Gofrestrfa Tir Gofrestrfa Tir)
- Angen cyfredol nas diwallwyd (mewnbyn gan awdurdodau lleol)
- Cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol (mewnbyn gan awdurdodau lleol).

3.8 Tybiaethau diodyn:

- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai'r farchnad (darperir y meini prawf diodyn gan Lywodraeth Cymru)
- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai cymdeithasol (darperir y meini prawf diodyn gan Lywodraeth Cymru)
- Cymhareb gwerth incwm i eiddo prynwyr tro cyntaf yr awdurdod lleol (UK Finance ar gais gan ddefnyddio blwch negeseuon e-bost LHMA)
- Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer prisiau rhenti, gwerth eiddo a newidiadau mewn incwm (mae'r data diodyn yn seiliedig ar ragolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol).

Pan fydd yn well gan ymarferwyr bennu eu tybiaethau eu hunain o fewn yr Adnodd LHMA, rhaid iddynt fod yn seiliedig ar dystiolaeth a chael eu hesbonio'n glir yn yr Adroddiad LHMA.

3.9 Tybiaethau a bennir gan yr ymarferwyr:

- Gwerth canraddol prisiau eiddo lle mae prynwyr tro cyntaf yn ymuno â'r farchnad
- Canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd all fforddio prynu ac sy'n mynd ymlaen i wneud hynny.
- Isafswm incwm ar gyfer rhenti canolradd (os defnyddir opsiwn 3 i rannu'r amcangyfrif o'r angen am dai canolradd yn ôl rhenti canolradd a pherchentaeth cost isel)
- Uchafswm incwm ar gyfer rhenti canolradd (os defnyddir opsiwn 2 neu 3 i rannu'r amcangyfrif o'r angen am dai canolradd yn ôl rhenti canolradd a pherchentaeth cost isel).

3.10 Gall y tybiaethau yn 3.9 amrywio yn ôl Ardal o'r Farchnad Dai ac, felly, mae'n well eu pennu'n lleol. Dylai ymarferwyr geisio deall sut mae'r rhaniad yr aelwydydd yn ôl deiliadaeth yn amrywio gan ddefnyddio amrywiaeth o senarios mewn perthynas â demograffeg, yr economi a'r farchnad dai.

Cyfrifiadau

3.11 Mae'r cyfrifiadau yn yr Adnodd LHMA yn seiliedig ar fformiwla gan ddefnyddio'r mewnbynnau data a'r tybiaethau y cyfeirir atynt yn 3.7 a 3.9 i lunio'r asesiad gorau o'r angen a'r gale am dai ychwanegol. Mae'n bwysig nodi mai amcangyfrifon yw'r rhain, ac nid targed.

3.12 Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar niferoedd cyfartalog blynyddol yr aelwydydd sy'n cynnwys dwy elfen:

- angen newydd
- angen cyfredol nas diwallwyd.

3.13 Mae'r angen newydd blynyddol cyfartalog yn seiliedig ar y newid yng nghyfanswm yr aelwydydd (gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru) dros gyfnod yr LHMA. Mae angen i ymarferwyr rannu'r angen newydd blynyddol cyfartalog yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai gan ddefnyddio data ategol a all gynnwys data'r Cyfrifiad, cofrestrau tai (gan gynnwys cofrestrau tai cyffredin lle y bo'n briodol) a chynlluniau strategol awdurdodau lleol. Hefyd, mae'r Adnodd LHMA yn caniatáu i ymarferwyr ddefnyddio dyraniad gwahanol o angen yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gymharu â'r hyn a ddefnyddir dros y pum mlynedd cyntaf

3.14 Tybir y caiff yr angen cyfredol nas diwallwyd ei ddiwallu dros y pum mlynedd cyntaf yn unol ag aillysgrifennu'r LHMA. Caiff yr holl angen cyfredol nas diwallwyd ei ddyrannu i dai fforddiadwy. Nodir y gall hyn oramcangyfrif tai fforddiadwy a thanamcangyfrif tai'r farchnad. Mae hyn yn un o gyfyngiadau presennol yr Adnodd LHMA ac os gall awdurdodau lleol nodi elfen tai'r farchnad yr angen cyfredol nas diwallwyd, yna byddai Llywodraeth Cymru yn ystyried diwygied pellach i'r Adnodd LHMA i leihau effaith y cyfyngiad hwn. Mae'r angen cyfredol nas diwallwyd yn cynnwys aelwydydd cudd a gorlawn; y rheini mewn llety dros dro; ac aelwydydd cymdeithasol eraill. Mae hefyd yn cynnwys y rheini ar gofrestrau tai ar gyfer rhenti canolradd a pherchentyaeth cost isel. Gweler y [Rhestr Termiau](#) am ddiffiniadau llawn o'r termiau a ddefnyddir o fewn yr angen cyfredol nas diwallwyd.

3.15 Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi'r angen am dai ychwanegol dros gyfnod y Cynllun Datblygu, sef 15 mlynedd fel arfer, fel y nodir yn [Nhrydydd Argraffiad y Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu](#). Nid yw proses yr Asesiad yn ystyried newidiadau arfaethedig mewn stoc y tu hwnt i bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad, e.e. gwaith dymchwel arfaethedig, gwaith adeiladu newydd arfaethedig, swyddi gwag rhagamcanol, a gwmpesir yn y Cynlluniau Datblygu, na'r rhagolygon

economaidd ac ariannol, gan ei bod yn mynd yn anghynladwy rhagamcan y tu hwnt i'r cyfnod hwn.

Amcangyfrifon o'r tai ychwanegol ar y farchnad

3.16 Mae'r amcangyfrifon o'r galw am dai ychwanegol ar y farchnad yn seiliedig yn gyfan gwbl ar yr aelwydydd angen newydd lle mae'r rhent preifat canolrifol yn cyfateb i hyd at 30% (tybiaeth ddiodyn) o incwm yr aelwyd. Mae'r Adnodd LHMA yn tybio bod aelwydydd o fewn band incwm wedi'u dosbarthu'n unffurf o fewn y band hwnnw.

3.17 Mae'r amcangyfrifon o dai'r farchnad yn cynnwys dau fath o ddeiliadaeth:

- perchen-feddiannydd
- sector rhentu preifat.

3.18 Ar lefel Ardaloedd o'r Farchnad Leol, caiff yr isafswm incwm y byddai'n ofynnol i aelwyd angen newydd ei ennill er mwyn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd ei gyfrifo drwy rannu gwerth yr eiddo prynwyr tro cyntaf â'r gymhareb gwerth eiddo i incwm. Fodd bynnag, cydnabyddir na fydd pob aelwyd a all fforddio prynu yn mynd ymlaen i wneud hynny. Er enghraifft, efallai na fydd y rheini sy'n hyfforddi ar gyfer proffesiwn mewn maes penodol am ymrwymo i leoliad eto, neu efallai y bydd yn well gan rai gynilo blaendal mwy er mwyn prynu cartref mwy yn ddiweddarach. Bydd angen i ymarferwyr ystyried y materion posibl yn eu hawdurdod lleol lle mae aelwydydd a all fforddio prynu yn penderfynu peidio â gwneud hynny, a phennu canran addas o fewn yr Adnodd LHMA. Gweler [pennod 2](#) am ragor o fanylion.

NODER: Defnyddir cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf i incwm awdurdodau lleol yn benodol ac yn gyfan gwbl ar gyfer Adnodd LHMA Llywodraeth Cymru. Wrth baratoi'r LHMA, Gall ymarferwyr ofyn am y data hwn gan Lywodraeth Cymru drwy [flwch negeseuon e-bost LHMA](#).

3.19 Mae nifer amcangyfrifedig yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn seiliedig ar yr amcangyfrif o dai'r farchnad (yn 3.15) llai'r amcangyfrif o aelwydydd perchen-feddiannydd (yn 3.16).

Amcangyfrifon o'r tai fforddiadwy ychwanegol

3.20 Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tri math o ddeiliadaeth:

- Perchentaeth Cost Isel (LCHO)
- Rhent canolradd
- Rhent cymdeithasol.

3.21 Mae'r amcangyfrif o'r tai fforddiadwy ychwanegol yn cynnwys dwy elfen;

- angen cyfredol nas diwallwyd;
- angen newydd heb ei ddyrannu (angen newydd blynyddol cyfartalog llai'r amcangyfrif o'r galw blynyddol am dai'r farchnad).

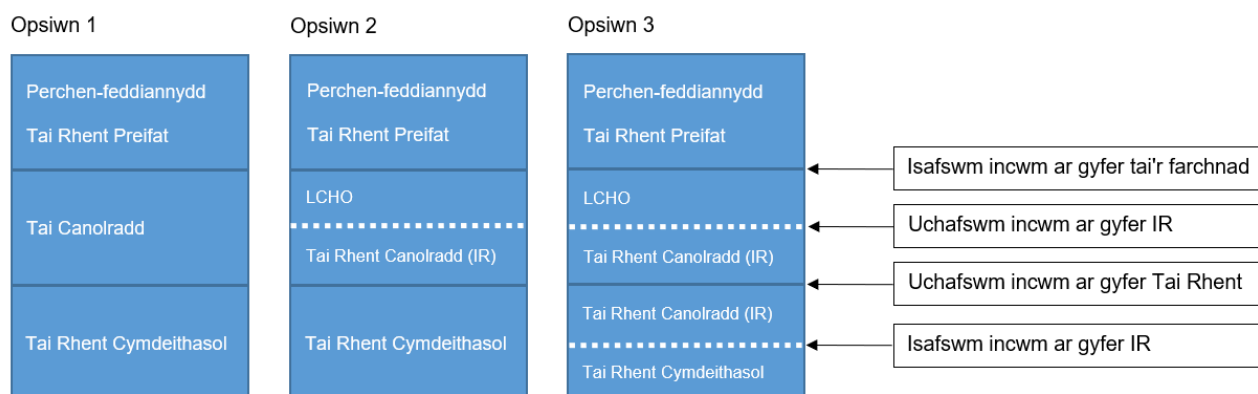
3.22 Bydd angen i ymarferwyr ddarparu'r angen cyfredol nas diwallwyd yn ôl y tri math o ddeiliadaeth a nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r Adnodd LHMA yn tybio y caiff yr angen hwn ei ddiwallu dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

3.23 Yr aelwydydd angen newydd heb eu dyrannu y mae angen tai rhent cymdeithasol arnynt yw'r rheini lle mae gwerth rhent preifat y 30^{ain} ganradd (y ganran ddiodyn) yn cyfateb i 35% neu fwy o'u hincwm. Pennwyd y dybiaeth ddiodyn o 35% gan y gweithgor technegol, a bennodd y tybiaethau ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol.

3.24 Mae'r angen newydd heb ei ddyrannu sy'n weddill yn ffurfio'r amcangyfrif o'r angen am dai canolradd.

3.25 Mae [pennod 2](#) yn amlinellu'r tri opsiwn ar gyfer tai canolradd ac, er hwylustod, mae diagram 1 wedi'i ailadrodd yma:

Diagram 1: Tri opsiwn ar gyfer dyrannu tai canolradd i rent canolradd a pherchentyaeth cost isel



3.26 Mae Tabl 15 yn yr Adnodd LHMA yn darparu rhaniad canrannol yr angen newydd a'r angen cyfredol nas diwallwyd yn ôl y math o ddeiliadaeth (perchen-feddiannydd, sector rhentu preifat, rhent canolradd, tai canolradd a rhent cymdeithasol) ar gyfer blwyddyn gyntaf cyfnod yr LHMA.

3.27 Ar gyfer y pedair blynedd nesaf, mae Tablau 16 a 19 yn yr Adnodd LHMA yn ailadrodd y cyfrifiadau ond yn caniatâu ar gyfer newidiadau a ragwelwyd i brisiau'r sector rhentu preifat, prisiau tai ac incwm canolrifol aelwydydd. Mae rhagolwg economaidd y [Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol](#) yn pennu'r tybiaethau diodyn ar gyfer y newidiadau a ddisgwylir i'r ffactorau uchod, ond gall ymarferwyr ddefnyddio tybiaethau amgen os darperir tystiolaeth i ddangos pam y maent yn fwy priodol ar gyfer yr awdurdod lleol na'r tybiaethau diodyn.

3.28 Yn olaf, caiff yr amcangyfrif rhent cymdeithasol ei rannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely gan ddefnyddio [polisiâu dyrannu cymdeithasol awdurdodau lleol](#), fel y nodir ym [mhennod 2](#).

Allbynnau

3.29 Mae adran 4 o'r Adnodd LHMA yn cynnwys pum taflen waith sy'n nodi'r tablau allbynnau canlynol mewn perthynas â'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol:

- Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad (perchen-feddiannydd a sector rhentu preifat) yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol (rhent cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, rhent canolradd a pherchentaeth cost isel) yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai
- Crynodeb o'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar gyfer yr Ardal berthnasol o'r Farchnad Dai
- Amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio tablau profi senarios i amrywio mewnbynnau data a thybiaethau allweddol
- Tablau cryno o'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd gwahanol Llywodraeth Cymru. Dylid copïo'r tablau hyn i'r adroddiadau LHMA.

3.30 Yn adran 4 o'r Adnodd LHMA, mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol (tai'r farchnad a thai fforddiadwy) wedi'u hategu gan y ffynonellau data a'r thybiaethau allweddol a ddefnyddiwyd i lunio'r amcangyfrifon, ynghyd â dau siart a thabl, un yn ymdrin â phum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA a'r llall yn ymdrin â'r 10 mlynedd sy'n weddill. Mae'r angen am dai'r farchnad yn seiliedig yn gyfan gwbl ar elfen o'r angen newydd, ac mae'r angen am dai fforddiadwy yn cynnwys elfen o'r angen newydd yn ogystal â'r angen cyfredol nas diwallwyd ar gyfer y pum mlynedd cyntaf.

3.31 Dylai ymarferwyr ddefnyddio'r templed senarios yn adran 4 o'r adnodd i lunio amrywiaeth i amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio mewnbynnau data a thybiaethau allweddol gwahanol er mwyn meithrin dealltwriaeth well o natur sensitif yr amcangyfrifon i newid yn y data a/neu'r thybiaethau.

3.32 Ar gyfer Ardal benodol o'r Farchnad Dai, gall ymarferwyr weld yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar draws pob deiliadaeth, ar gyfer y pum mlynedd Gall ymarferwyr hefyd weld dyraniad yr angen amcangyfrifedig am dai rhent cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely.

3.33 Hefyd yn adran 4, bydd angen i ymarferwyr ddefnyddio'r daflen 'Tablau cryno ar gyfer yr Adroddiad LHMA' i lunio amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd gwahanol Llywodraeth Cymru (prif amcanestyniadau ac amrywiolion). Bydd angen i'r tablau cryno hyn gael eu cynnwys yn yr adroddiad LHMA wedi'i ailysgrifennu.

Amcangyfrifon gros a net o'r angen am dai

- 3.34 Nodir yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar lefel gros oni chânt eu nodi fel amcangyfrifon net.
- 3.35 Yn achos tai'r farchnad, nodir yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar lefel gros gan na roddir ystyriaeth i'r cyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol.
- 3.36 Dangosir yr amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol ar lefel gros ac ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol i amcangyfrif y tangyflenwad neu'r gorgyflenwad o dai yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai. Rhennir y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig yn gyfartal dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Ni roddir ystyriaeth bellach i'r cyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill gan ei bod yn anoddach rhagfynegi'n gywir ar ôl y pumed flwyddyn.

Tabl Materion Allweddol

- 3.37 Yn y Templed ar gyfer Adroddiad LHMA, bydd angen i ymarferwyr nodi unrhyw faterion allweddol a nodwyd o ran y cyfrifiadau a'r allbynnau yn y tabl materion allweddol perthnasol (yn y [Templed ar gyfer Adroddiad LHMA](#)). Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y tablau hyn wrth adolygu a chymeradwyo'r Asesiadau.

Pennod 4: Gofynion o ran yr Angen am Dai Penodol

Cyflwyniad

- 4.1 Nod y bennod hon yw ystyried gofynion yr amrywiaeth lawn o aelwydydd mewn awdurdod lleol o ran yr angen am dai penodol er mwyn rhoi mwy o gymorth i bobl fyw'n dda ag urddas, ac i fyw'n annibynnol am gyn hired â phosibl.
- 4.2 Dylai ymarferwyr roi ystyriaeth lawn i'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym, gofynion y Prosbectws Grant Tai Cymdeithasol a'r data ar gyfer y Gronfa Gofal Integredig yn ardal eu hawdurdod lleol wrth ystyried y gofynion o ran yr angen am dai penodol. Mae cyflawni'r dyletswyddau cyfreithiol o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2020 a Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus hefyd yn allweddol wrth ystyried angen.
- 4.3 Er mwyn deall y gofynion o ran yr angen am dai penodol bydd angen defnyddio dull ansoddol a meintiol sy'n ymdrin â thri chategori allweddol o angen am dai, ynghyd â chwe math o dai neu ddarpariaeth sy'n gysylltiedig â thai:
- Anghenion o ran eiddo
 - Darpariaeth tai hygyrch ac wedi'u haddasu
 - Aelwydydd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy y mae angen eiddo mwy arnynt
 - Tai nad ydynt yn barhaol, e.e. llety myfyrwyr.
 - Anghenion tai, gofal a chymorth
 - Llety â chymorth - gofal ychwanegol, tai gwarchod cyfoes, byw â chymorth i bobl ag anabledd dysgu a/neu anhwylderau yn y sbectrwm awtistig, tai â chymorth dros dro (e.e. i bobl ifanc sy'n gadael gofal, pobl ag anabledd dysgu sy'n dysgu sut i fyw'n annibynnol), ffoaduriaid, ac ati.
 - Anghenion lleoliadol
 - Lleoliadau ar gyfer llety myfyrwyr yn agos ar Brifysgol
 - Eiddo sy'n agos at siopau, mannau addoli a gwasanaethau, ac ati, i ddiwallu anghenion corfforol neu ddiwylliannol.
- 4.4 Gall anghenion pobl o gefndiroedd amrywiol, gan gynnwys grwpiau pobl Ddu, Asiaidd ac Ethnig Lleiafrifol, amrywio o ran lleoliad a'r math o lety. Efallai y bydd awdurdodau lleol am gydweithio er mwyn deall gofynion pobl a chymunedau gwahanol o ran yr angen am dai penodol yn well. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd bylchau mewn gwybodaeth yn dod i'r amlwg o hyd, a bydd ymgysylltu â chymunedau yn allweddol i lenwi'r bylchau hyn.

- 4.5 Ystyrir bod aelwydydd 'prin yn cael eu clywed' os ydynt yn llai tebygol nag eraill o gwblhau arolygon neu holiaduron, gan gynnwys arolygon cenedlaethol fel y cyfrifiad. Mae hyn yn debygol o fod yn wir yn achos aelwydydd digartref neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, rhentwyr preifat – yn enwedig y rheini mewn Tai Amlfeddiannaeth, grwpiau penodol a all deimlo eu bod wedi ymddieithrio, ac aelwydydd mewn llety a rennir fel neuaddau preswyl myfyrwyr a llety'r Lluoedd Arfog. Bydd y term hefyd yn cwmpasu aelwydydd mewn cartrefi nad ydynt yn rhai brics a mortar, fel Sipsiwn a Theithwyr a'r rheini sy'n byw mewn cartrefi symudol neu fadau camlas. Mae hefyd yn cynnwys aelwydydd y mae Cymraeg neu Saesneg yn iaith ychwanegol iddynt.
- 4.6 Gall asesiadau ansoddol o anghenion grwpiau lleiafrifol gynnwys cynnal grwpiau ffocws neu gyfweiliadau â phobl o'r grwpiau dan sylw. Os yw'r poblogaethau'n fach iawn, efallai mai dyma'r unig ffordd ymarferol o gasglu gwybodaeth. Hefyd, mae'n bosibl y gellir defnyddio cyfweiliadau i ymchwilio'n fanylach i faterion penodol. Os caiff arolygon lleol eu cynnal, dylai awdurdodau lleol fod yn ymwybodol y gall rhestrau samplu eithrio grwpiau penodol yn systematig. Er enghraifft, ni fydd aelwydydd sy'n byw mewn eiddo nad ydynt yn atebol am dalu'r dreth gyngor wedi'u cynnwys mewn arolwg sy'n defnyddio cofrestr y dreth gyngor fel rhestr samplu.
- 4.7 Gellir defnyddio gwahanol strategaethau i wella cyfraddau ymateb a chyfranogi. Os defnyddir cyfweiliadau wyneb yn wyneb (boed hynny'n rhithwir neu'n bersonol), dylid darparu cyfieithwyr lle y bo'n briodol. Dylid darparu arolygon post mewn ieithoedd priodol a fformatau hygyrch. Gall materion diwylliannol effeithio ar gyfraddau ymateb hefyd, felly dylai partneriaethau sicrhau y caiff cynrychiolwyr o grwpiau lleiafrifol eu cynnwys yn y broses asesu. At hynny, gellir lleihau diffyg ymateb gan rentwyr preifat drwy ddefnyddio cyfweiliadau wyneb yn wyneb, gan ailymweld ar adegau pan fydd pobl yn fwy tebygol o fod gartref. Dylid hefyd bwysoli canlyniadau arolygon yn ôl deiliadaeth er mwyn helpu i fynd i'r afal â thuedd diffyg ymateb.
- 4.8 Efallai y bydd modd cynnal samplau ategol sy'n targedu mathau penodol o aelwydydd er mwyn cynyddu nifer yr ymatebion gan grwpiau penodol. Fodd bynnag, ni ddylid tybio y bydd gorsamplu o reidrwydd yn cynhyrchu data cynrychioliadol ar gyfer grwpiau penodol. Er enghraifft, efallai y bydd gan aelwydydd mewn cymdogaethau sydd â chyfran uwch o breswylwyr o'r un cefndir ethnig nodweddion gwahanol i aelwydydd o'r un cefndir ethnig sy'n byw yn rhywle arall. Felly, dylid ystyried bod unrhyw ganfyddiadau yn rhai ansoddol yn hytrach na'u bod o reidrwydd yn ddilys yn ystadegol.

- 4.9 Mae'n debygol mai adrannau gwasanaethau cymdeithasol awdurdodau lleol fydd â'r ddealltwriaeth orau o'r angen lleol am lety â chymorth. Bydd ymgysylltu ac ymgynghori â staff gwasanaethau cymdeithasol hanfodol i lywio'r ddealltwriaeth o'r angen am lety arbenigol yn yr Asesiad.
- 4.10 Efallai y bydd angen tai pwrpasol neu wedi'u haddasu ar gyfer aelwydydd â gofynion penodol, fel pobl hŷn a'r rheini ag anawsterau symud. Dylai fod modd nodi'r angen hwn am dai drwy ddefnyddio cofrestrau tai a ffynonellau rheoli a gweinyddol perthnasol eraill. Gellir cynnal arolygon lleol i amcangyfrif nifer yr unedau wedi'u haddasu sydd eu hangen i ddiwallu'r angen a nodwyd. Fodd bynnag, oherwydd cost arolygon, mae'n annhebygol y bydd hyn yn bosibl ar gyfer pob diweddariad o'r asesiad o'r farchnad dai ac, felly, dylai awdurdodau lleol ystyried sut y byddant yn diweddarau tystiolaeth rhwng arolygon.
- 4.11 Caiff gofynion o ran yr angen am dai penodol ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr eu nodi drwy asesiadau o lety Sipsiwn a Theithwyr (ALST). Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gynnal ALST o dan ofynion Rhan 3 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Ceir rhagor o gymorth ar lunio ALSTau yn y canllawiau ar asesiadau o lety Sipsiwn a Theithwyr¹².

Cynnwys

- 4.12 Anogir swyddogion tai i ymgysylltu â chydweithwyr ym maes iechyd a gofal cymdeithasol, er enghraifft Timau Iechyd Galwedigaethol, yn gynnar yn y broses er mwyn sicrhau eu bod yn ystyried yr holl dystiolaeth berthnasol wrth ddadansoddi anghenion tai penodol.
- 4.13 Gellir amcangyfrif rhai anghenion penodol drwy ddefnyddio ffynonellau data gweinyddol neu gyhoeddus presennol, fel y rheini ar gyfer pobl hŷn neu bobl ag anawsterau symud, gan fod y rhain yn grwpiau mawr mewn cymdeithas. Er enghraifft, ymdrinnir â nifer y bobl y disgwylir iddynt berthyn i grwpiau oedran gwahanol yn yr amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd.
- 4.14 O ran anghenion penodol eraill, efallai mai nifer bach o bobl fydd ym mhob ardal, felly nid yw'n briodol amcangyfrif sut y gall yr angen newid drwy ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd neu boblogaeth. Fodd bynnag, efallai na fydd modd rhagfynegi maint yr angen yn effeithiol ar gyfer pob grŵp, er enghraifft anghenion ffoaduriaid a cheiswyr lloches, yng nghyd-destun asesiad o'r farchnad dai.
- 4.15 Er gwaethaf eu namau a/neu anghenion, gall llawer o bobl ag anghenion cymorth neu broblemau iechyd hirdymor fyw mewn cartrefi angen cyffredinol, gyda chymorth

¹²Cynnal asesiadau o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr: <https://llyw.cymru/cynnal-asesiadau-o-anghenion-llety-sipsiwn-theithwyr-canllawiau>

Ile y bo angen. Felly, mae'r dasg o asesu anghenion llety penodol yn ymwneud ag ystyried is-set o bobl mewn 'grwpiau cleientiaid' gwahanol. Y ffordd orau o asesu'r anghenion hyn yw drwy ddefnyddio gwybodaeth gyfredol o ansawdd da am unigolion neu deuluoedd a ddelir gan yr asiantaethau sy'n gyfrifol am ddiwallu eu hanghenion. Yna, dylid cyfuno'r anghenion hyn yn ôl anghenion llety gwahanol. O'r gwaelod i fyny y llunnir y wybodaeth fwyaf ystyrllon, gan ddefnyddio tystiolaeth leol lle y bo ar gael. Fodd bynnag, os nad oes tystiolaeth o'r fath ar gael, dylid defnyddio cyfraddau cyffredinrwydd cenedlaethol neu ranbarthol i lywio gwaith dadansoddi awdurdodau lleol.

- 4.16 Oherwydd y ffordd y caiff gwybodaeth o'r gwaelod i fyny ei chasglu, efallai na fydd yn rhesymol rhagfynegi'n rhy bell i'r dyfodol. Bydd hyn yn amrywio yn dibynnu ar y grŵp cleientiaid dan sylw, ac efallai y bydd dibynadwyedd yn gyfyngedig i gyfnod byr o amser. Bydd angen ailedrych ar hyn wrth ddiwygio neu ailysgrifennu'r Asesiad.
- 4.17 Dylid cynnal yr adolygiad o anghenion tai penodol drwy ddilyn y camau canlynol a chwblhau'r templedi anghenion tai penodol yn y [Templed ar gyfer Adroddiad LHMA](#). Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i bob rhanddeiliad ag anghenion tai penodol yn eich awdurdod lleol a'r ffordd orau o'u cynnwys yn yr asesiad.

Cam 1 – Deall y dystiolaeth (ystadegau, ymchwil, polisi cenedlaethol a lleol, ac ymgynghori â rhanddeiliaid) ac ymhle y bydd eu hangen

Cam 2 – Casglu'r dystiolaeth i gwblhau'r templedi safonol.

Cam 3 – Ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol neu gasglu data pwrpasol i fynd i'r afael ag unrhyw fylchau mewn tystiolaeth o ran yr angen am dai penodol.

Cam 4 – Dadansoddi ac allbynnau'r ymgynghoriadau er mwyn cwblhau'r templedi.

Cam 5 – Cynnwys unrhyw adborth gan rhanddeiliaid yn y templedi.

- 4.18 Yn y pen draw, bydd y data a'r wybodaeth am ofynion o ran yr angen am dai penodol yn bwrpasol ar gyfer eich awdurdod lleol. Mae nifer o adnoddau a sefydliadau allweddol y gall awdurdodau lleol eu defnyddio i ddeall y gofynion o ran yr angen am dai penodol yn eu hardal yn well. Os na fydd y wybodaeth hon ar gael yn hawdd, efallai y bydd ymarferwyr am ystyried yr adnoddau canlynol:

- [Tai ar gyfer pobl anabl: pecyn cymorth ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru](#) (Datblygwyd gan Tai Pawb ac Access Design Solutions UK Ltd ar gyfer y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol)
- [Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol](#)
- [Housing LIN](#) (llyfrgell adnoddau helaeth sy'n cynnwys amrywiaeth eang o ffynonellau am anghenion tai, gan gynnwys tai i bobl hŷn)
- [Tai Pawb](#) (amrywiaeth o adnoddau yn ymdrin ag amrywiaeth eang o grwpiau gwarchoddedig a thai)
- [Anabled Cymru](#) (y gymdeithas genedlaethol o Sefydliadau Pobl Anabl)

- Cymorth Cymru (corff cynrychioliadol ar gyfer digartrefedd, tai a chymorth yng Nghymru)
- Anabled Dysgu Cymru (elusen genedlaethol sy'n cynrychioli'r sector anabled dysgu yng Nghymru)
- Llamau (gyda datganiad o fwriad i ddileu digartrefedd ymhlith pobl ifanc a menywod agored i niwed)
- Cymorth i Ferched Cymru (elusen gofrestredig sy'n rhoi menywod a phlant yn gyntaf)
- Shelter Cymru (mae datganiad yr elusen yn nodi ei bod yn bodoli i amddiffyn yr hawl i gael cartref diogel)
- Ystadegau: Plant sy'n derbyn gofal gan awdurdodau lleol
- Cofrestrau awdurdodau lleol o bobl anabl
- Llywodraeth Cymru: StatsCymru – Myfyrwyr yng Nghymru
- Llywodraeth Cymru – Iechyd a Gofal Cymdeithasol / Llywodraeth Cymru: Adolygiad o Iechyd a Gofal Cymdeithasol: adroddiad terfynol (2018)
- Ystadegau Cenedlaethol a Swyddogol y Weinyddiaeth Amddiffyn yn ôl pwnc.

4.19 Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod eu hymchwil a'u tystiolaeth yn bodloni'r pum pwynt canlynol:

- 1) Yn nodi'r cyfraniad y mae darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol yn ei wneud o ran galluogi'r amrywiaeth lawn o bobl i fyw'n iach, ag urddas ac yn annibynnol am gyn hired â phosibl.
- 2) Yn nodi unrhyw ddiffyg o ran y ddarpariaeth neu lle nad oes darpariaeth ddigonol neu unrhyw ddarpariaeth o gwbl ar hyn o bryd, a'r math o ddarpariaeth y bydd ei hangen yn y dyfodol a lefel y ddarpariaeth honno.
- 3) Yn ystyried tystiolaeth mewn perthynas ag anghenion o ran eiddo; anghenion tai, gofal a chymorth; ac anghenion lleoliadol/tir.
- 4) Yn ymgysylltu ac yn ymgynghori â'r holl randdeiliaid priodol sy'n cynrychioli barn y bobl hynny y gall y bennod hon effeithio arnynt ac yn adrodd ar ganfyddiadau ymgynghoriad o'r fath.
- 5) Yn rhoi ystyriaeth ddyledus i ddarpariaethau'r Ddeddf Cydraddoldeb (2010) a'r rheini â nodweddion gwarchodedig yn y Ddeddf, a Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus.

Pennod 5: Cyflwyno Asesiadau i Lywodraeth Cymru

- 5.1 Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gyflwyno Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (asesiadau wedi'u hailysgrifennu ac asesiadau diwygiedig) i Lywodraeth Cymru er mwyn iddi adolygu a chymeradwyo'r broses. Mae'r broses hon yn ymdrin â defnyddio'r Adnodd LHMA, cydymffurfio â'r canllawiau hyn a chwblhau Adroddiad LHMA yn unol â'r [templed ar gyfer adroddiad LHMA](#) perthnasol. Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r asesiadau a gyflwynir er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r holl agweddau hyn ar y broses o baratoi'r Asesiadau ac ar ôl cadarnhau hyn, bydd yn cymeradwyo'r asesiad. Lle mae angen rhagor o wybodaeth a/neu waith er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth, bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r awdurdod lleol er mwyn gallu cymeradwyo'r asesiad.
- 5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol sydd wedi'u hailysgrifennu a rhai diwygiedig. Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu Hasesiadau bob pum mlynedd ac i ddiwygio'r Asesiad hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail flwyddyn a'r drydedd flwyddyn). Gall awdurdodau lleol ddiwygio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn amlach os bydd angen, ond ni fyddai'r fersiynau hyn yn cael eu hadolygu na'u cymeradwyo gan Lywodraeth Cymru.
- 5.3 Nodir manylion proses adolygu Llywodraeth Cymru ar gyfer ailysgrifennu Asesiadau a'u diwygio yn [atodiad 3](#). Bydd yr adolygiad ailysgrifennu yn ymdrin â phedwar maes eang:
- Cydymffurfiaeth â'r canllawiau hyn a'r templed ar gyfer Adroddiad LHMA (gan gynnwys defnyddio amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru)
 - Ymgysylltu â rhanddeiliaid a sicrhau ansawdd
 - Defnydd priodol o'r Adnodd LHMA
 - Nodi darpariaeth anghenion tai penodol.
- 5.4 Bydd yr adolygiad diwygio yn ymdrin â'r canlynol:
- Cydymffurfiaeth a Sicrhau Ansawdd
 - Defnydd priodol o'r Adnodd LHMA, gan gynnwys diweddarau a dadansoddi data.
 - Diweddarau / adolygu darpariaeth anghenion tai penodol.
- 5.5 Dylai awdurdodau lleol ddefnyddio'r canllaw enghreifftiol a ddarperir yn [atodiad 3](#) sy'n ymdrin â'r meysydd y bydd Llywodraeth Cymru yn eu hystyried fel rhan o'r broses adolygu a chymeradwyo. Os caiff y wybodaeth hon ei chyflwyno, dylai fod gan Lywodraeth Cymru yr holl wybodaeth berthnasol sydd ei hangen i adolygu'r asesiad mewn modd amserol. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ag awdurdodau lleol drwy gydol y broses ac yn arbennig mewn perthynas â'r gwaith angenrheidiol sy'n ofynnol i gymeradwyo'r asesiad. Rhaid i awdurdodau lleol gydymffurfio â gofynion GDPR a sicrhau na chaiff unrhyw ddata y gellir eu defnyddio i adnabod trigolion unigol eu rhoi i Lywodraeth Cymru fel rhan o'r broses o adolygu'r Asesiadau.

- 5.6 Mae'n bosibl y bydd angen i awdurdodau lleol ddarparu rhagor o wybodaeth cyn y gall Llywodraeth Cymru gwblhau'r broses adolygu a chymeradwyo.
- 5.7 Ar ôl cwblhau proses adolygu a chymeradwyo Llywodraeth Cymru, dylai awdurdodau lleol gyhoeddi'r asesiad ar eu gwefan.

Pennod 6: Defnyddio'r asesiad

Cynlluniau Datblygu

- 6.1 Bydd yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn llywio Cynlluniau Datblygu. Daw'r dyfyniad canlynol o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3, Mawrth 2020¹³, paragraffau 5.31-5.32):

Dylai pob CDLI gael ei gefnogi gan Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac astudiaethau eraill o anghenion lleol fel y bo'n briodol (e.e. pobl hŷn, asesiadau tai anghenion lleol). Gwerth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw ei fod yn nodi lefel o angen am dai, tai'r farchnad a rhai fforddiadwy, bob blwyddyn, yn rhifiadol ac yn ofodol, yn ogystal â'r math o angen mewn ardal, e.e. cymysgedd deiliadaeth a mathau o dai. Mae hwn yn ddarn craidd o dystiolaeth sylfaenol sy'n dylanwadu ar raddfa, math a lleoliad twf mewn cynllun. Os bydd marchnadoedd tai yn croesi ffiniau gweinyddol, dylai'r asesiad gwmpasu holl ardal y farchnad.

Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy wedi'i allosod dros gyfnod y cynllun, goblygiadau gofodol a'r prif gymysgedd deiliadaeth sydd ei angen. Dylid nodi hyn yn glir yn y cyfiawnhad rhesymedig i'r cynllun. Bydd graddfa'r angen am dai fforddiadwy yn ystyriaeth allweddol wrth bennu lefel gyffredinol a lleoliad y tai yn y cynllun, yn ogystal â dyraniad safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy lle mae o leiaf 50% o'r cartrefi'n fforddiadwy, yn unol â'r diffiniadau a nodir yn TAN 2¹⁴. Dylid adlewyrchu ardaloedd yr is-farchnad a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ofodol mewn profion hyfywedd dilynol, gan sicrhau eglurder ar gyfer llunio polisïau, mynegiad gofodol a chymhwyso. Dylai'r sail dystiolaeth fod yn glir ynghylch y ffordd y mae ardaloedd yr is-farchnad a adlewyrchir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r gwaith ar hyfywedd yn cyd-fynd â'r hierarchaeth aneddiadau a thargedau polisi tai fforddiadwy yn y cynllun."

Prosbectws Awdurdodau Lleol a Rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol

- 6.2 O 2021, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol nodi eu blaenoriaethau ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol bob blwyddyn. Y Prosbectws yw'r cam cyntaf o ran cyflwyno crynodeb o flaenoriaethau tai strategol mewn ffordd glir a chyson ar draws pob awdurdod lleol yng Nghymru.

¹³ Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) Mawrth 2020 – <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-03/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020.pdf>

¹⁴ Nodyn cyngor technegol (TAN) 2: cynllunio a thai fforddiadwy

- 6.3 Mae gofynion y Prosbectws, a gaiff eu cefnogi i raddau helaeth drwy'r allbwn o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, yn cynnwys y canlynol:
- Dogfen gryno sy'n rhoi crynodeb clir a chryno o'r angen a'r galw am dai yn yr awdurdod lleol gan gynnig y canlynol:
 - disgrifiad cryno o ardaloedd o'r farchnad dai leol, y cyngor cymuned neu'r ward (gan gynnwys mapiau neu dablau os byddai hynny'n ddefnyddiol)
 - crynodeb o'r stoc tai cymdeithasol gyfredol
 - disgrifiad o'r angen am dai
 - asesiad o'r bwlch yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn ôl lleoliad, maint yr eiddo, deiliadaeth ac anghenion tai penodol (h.y. pwy y bwriedir y tai ar eu cyfer a nifer y cartrefi sydd eu hangen).
 - Yn y Prosbectws, mae awdurdodau lleol yn darparu amlinelliad o'r mathau o ddarpariaeth sydd eu hangen yn ôl maint yr eiddo a'r ardal ddaearyddol ac yn nodi'r blaenoriaethau cymharol (y bydd rhai ohonynt o bosibl yn gorgyffwrdd).
- 6.4 Mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn holl bwysig wrth lywio'r Prosbectws.
- 6.5 Gan ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol ddiweddarau'r Prosbectws bob blwyddyn, cydnabyddir bod y gwaith diweddarau hwn yn digwydd yn amlach na chylch diwygio ac ailysgrifennu'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol.

Gwasanaethau Digartrefedd yng Nghymru

- 6.6 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i amcan y Rhaglen Lywodraethu i drawsnewid gwasanaethau digartrefedd yng Nghymru er mwyn canolbwyntio ar Ailgartrefu Cyflym.
- 6.7 Yn y bôn, mae Ailgartrefu Cyflym yn rhoi pwyslais ar gefnogi pobl wrth ddod o hyd i lety sefydlog cyn gynted â phosibl er mwyn osgoi'r canlyniadau dinistriol posibl sy'n gysylltiedig â chyfnodau estynedig mewn llety dros dro, ac felly bydd ffocws ar y cyflenwad tai ac yn arbennig, ar gyflenwi'r mathau priodol o lety. Er mwyn i gynlluniau Ailgartrefu Cyflym weithio, rhaid canolbwyntio hefyd ar sicrhau bod lefel briodol o gymorth ar gael, felly mae trefniadau gweithio mewn partneriaeth rhwng pob sector yn holl bwysig.
- 6.8 Felly, mae'n hanfodol sicrhau cydgysylltiad rhwng y cylchoedd cynllunio sy'n gysylltiedig ag anghenion digartrefedd, y Rhaglen Grant Cymorth Tai, Cynllunio ar gyfer Ailgartrefu Cyflym ac Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol.

Cydraddoldeb a'r Gymraeg

- 6.9 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i wrthwahanuaethu a chydraddoldeb, ac mae ganddi nifer o gynlluniau i ategu ei dull gweithredu. Mae hyn yn cynnwys y Cynllun Gweithredu Cydraddoldeb Hiliol, y mae gwrth-hiliaeth yn greiddiol iddo. Bydd deall anghenion amrywiol pobl ethnig leiafrifol, yn ogystal ag anghenion y rheini â nodweddion gwarchodedig eraill o dan y Ddeddf Cydraddoldeb a phobl a chymunedau Cymraeg eu hiaith, yn hanfodol er mwyn diwallu anghenion pobl ar gyfer cartrefi priodol.

Atodiad 1: Rhestr Termiau

Defnyddir yr acronymau canlynol yn y canllawiau hyn.

AEA	Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb
PTC	Prynwr Tro Cyntaf
GDPR	Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data
ALST	Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr
HMA	Ardal o'r Farchnad Dai
ICF	Y Gronfa Gofal Integredig
ALI	Awdurdod Lleol
LCHO	Perchentaeth Cost Isel
LHMA	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
LSOA	Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is
MSOA	Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol
OBR	Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol
SYG	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol
SHG	Grant Tai Cymdeithasol

Mae'r tabl canlynol yn darparu diffiniadau ar gyfer pob un o'r prif dermau tai a ddefnyddir yn y canllawiau hyn:

Termiau tai	Elfennau a diffiniadau
Tai'r Farchnad	<ul style="list-style-type: none"> Perchen-feddiannydd – aelwydydd sydd wedi prynu tŷ preifat am brisiau tai'r farchnad agored. Mae'n cynnwys tai fel Cymorth i Brynu – Cymru lle nad yw cyfalaf yn cael ei ailgylchu er mwyn prynu rhagor o dai. Sector rhentu preifat – aelwydydd sy'n byw mewn eiddo y mae landlordiaid preifat yn berchen arno ac sy'n talu rhenti'r farchnad.
Tai Fforddiadwy (yn unol â diffiniad Llywodraeth Cymru a nodir yn TAN 2)	<p>Tai fforddiadwy yw tai lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai'r farchnad, ar feddiant cyntaf ac o ran meddianwyr dilynol.</p> <p>Dolen i TAN 2: https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/tan2-cynllunio-tai-fforddiadwy.pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> Tai rhent cymdeithasol – aelwydydd sy'n byw mewn cartrefi sy'n eiddo i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac sy'n talu rhent cymdeithasol. Tai rhent canolradd – mae'r aelwydydd yn talu mwy na rhent cymdeithasol ond llai na rhent preifat y farchnad.

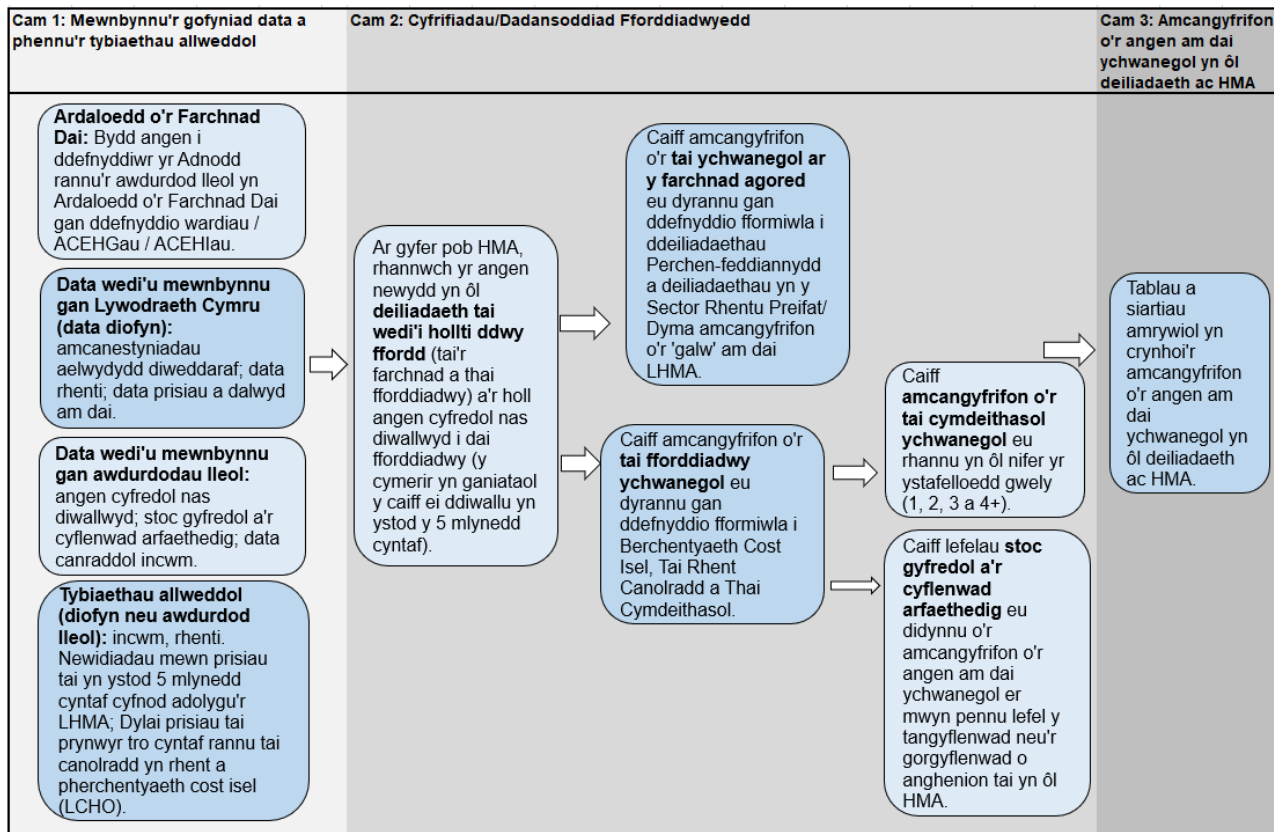
	<ul style="list-style-type: none"> Tai Perchentyaeth Cost Isel – aelwydydd sydd â rhanberchnogaeth neu ecwiti a rennir, er enghraifft Cymorth Prynu – Cymru. Mae'n bwysig nodi bod hyn yn cynnwys y cynlluniau hynny sy'n arwain at berchnogaeth lawn a lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.
Diffiniadau Angen Cyfredol nas Diwallwyd	
Tai Rhent Cymdeithasol	<p>Y mathau o aelwydydd a nodir isod yw'r aelwydydd hynny y dylech eu hystyried wrth bennu'r angen cyfredol nas diwallwyd ar gyfer tai rhent cymdeithasol.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aelwydydd cudd a gorlawn Teulu cudd yw un sy'n byw mewn aelwyd lle ceir sawl teulu yn ogystal â'r prif deulu, fel cwpl ifanc yn byw gyda rhieni. Pennir Person Cyswllt y Teulu (FRP) ar gyfer pob teulu. Lle y ceir mwy nag un FRP ar yr aelwyd, caiff Person Cyswllt y Cartref (HRP) ei ddewis o blith Personau Cyswllt y Teulu yn seiliedig ar weithgarwch economaidd, wedyn oedran ac yna eu trefn ar ffurflen y cyfrifiad. Mae aelwyd yn un gorlawn os oes ganddi lai o ystafelloedd gwely nag sydd eu hangen er mwyn osgoi trefniadau rhannu annymunol, yn seiliedig ar oedran, rhyw a sut mae aelodau'r aelwyd yn perthyn i'w gilydd. Mae aelwydydd digartref yn cynnwys aelwydydd mewn llety amhriodol a/neu dros dro (llety argyfwng neu interim) yn ogystal â'r rhai sy'n cysgu ar y stryd. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, y rhai sy'n byw gyda ffrindiau neu deuluoedd am gyfnod dros dro. Arall – aelwydydd ar y rhestr aros nad ydynt yn byw mewn tai addas ar hyn o bryd ac na all yr awdurdod lleol ddiwallu eu hanghenion ar ddyddiad yr asesiad. Er enghraifft: pobl sy'n talu cyfran uchel o'u hincwm am dai rhent preifat oherwydd nad oes unrhyw dai cymdeithasol ar gael; pobl mewn tai sy'n fwy na'r hyn sydd ei angen arnynt – tanfeddiannaeth; tai sy'n anaddas oherwydd anghenion tai wedi'u haddasu nas diwallwyd, diffyg hygyrchedd ac ati. Noder, ni ddylid cynnwys aelwydydd sydd mewn tai addas ar hyn o bryd. <p>Dylid gofalu peidio â chyfrif ddwywaith yr aelwydydd hynny yn y categori "arall" sydd hefyd mewn aelwydydd cudd a gorlawn, ac aelwydydd digartref sydd mewn llety dros dro.</p>
Rhenti Canolradd	Mae tai rhent canolradd yn gynnwys rhent is-farchnad ar gyfer pobl ar incymau isel a chymedrol a ddarperir fel arfer gan gymdeithasau tai. Fel arfer, caiff y rhenti â chymhorthdal eu pennu o amgylch canolbwynt rhwng rhenti'r sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol.

	<p>Mae angen gofalu na chaiff aelwydydd eu cyfrif ddwywaith.</p>
Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	<p>Mae cynlluniau Perchentyaeth Cost Isel yn galluogi darpar brynwyr, na allant ymuno â'r farchnad agored, i brynu cartref fforddiadwy am lai na'r pris ar y farchnad agored. Caiff cynlluniau LCHO eu rhedeg gan gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol.</p> <p>Mae aelwydydd yn wynebu amgylchiadau gwahanol ac mae ganddynt incymau amrywiol felly caiff cynlluniau tai fforddiadwy eu cynllunio i gynnig amrywiaeth o ddewisiadau. Ymhlith yr enghreifftiau o LCHO mae rhanberchnogaeth ac ecwiti a rennir.</p> <p>Mae angen gofalu na chaiff aelwydydd eu cyfrif ddwywaith.</p>
Diffiniadau stoc a chyflenwad	
Tai Rhent Cymdeithasol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely)	<p>Y cyflenwad yr ymrwymwyd iddo - Y tai cymdeithasol ychwanegol a gaiff eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • os ydynt yn rhan o'r prif Gynllun Datblygu Rhaglenni ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, • os ydynt yn rhan o raglen ddatblygu Awdurdod Lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u hariannu heb grant cyfalaf lle rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, • os ydynt wedi'u gwarantu drwy gytundeb Adran 106, amod cynllunio neu system briodol arall lle rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, neu lle bydd y gwaith adeiladu yn dechrau ar y safle neu'n cael ei gwblhau o fewn cyfnod yr LHMA. <p>Ailosodiadau a ddisgwylir – Nifer yr ailosodiadau y byddai awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig yn ei ddisgwyl mewn unrhyw flwyddyn benodol. Trosiant y stoc dai gyfredol yn seiliedig ar gyfartaledd data tair blynedd diwethaf.</p> <p>Gwarediadau a gynlluniwyd – Stoc a fydd naill ai'n cael ei gwaredu neu ei dymchwel dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.</p>
Tai Rhent Canolradd	<p>Cyflenwad yr ymrwymwyd iddo – Y tai rhent canolradd ychwanegol a gaiff eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • os ydynt yn rhan o'r prif Gynllun Datblygu Rhaglenni ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, • os ydynt yn rhan o raglen ddatblygu Awdurdod Lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u hariannu heb grant cyfalaf lle

	<p>rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl,</p> <ul style="list-style-type: none"> • os ydynt wedi'u gwarantu drwy gytundeb Adran 106, amod cynllunio neu system briodol arall lle rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, neu lle bydd y gwaith adeiladu yn dechrau ar y safle neu'n cael ei gwblhau o fewn cyfnod yr LHMA. <p>Trosiant disgwylidig – nifer yr aelwydydd y rhagwelir y byddant yn gadael tai rhent canolradd yn ystod pum mlynedd cyntaf cyfnod y LHMA. Gall y nifer hwn fod yn fach iawn.</p>
<p>Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)</p>	<p>Cyflenwad yr ymrwymwyd iddo – Tai Perchentyaeth Cost Isel a gaiff eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • os ydynt yn rhan o'r prif Gynllun Datblygu Rhaglenni ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, • os ydynt yn rhan o raglen ddatblygu Awdurdod Lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u hariannu heb grant cyfalaf lle rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, • os ydynt wedi'u gwarantu drwy gytundeb Adran 106, amod cynllunio neu system briodol arall lle rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, neu lle bydd y gwaith adeiladu yn dechrau ar y safle neu'n cael ei gwblhau o fewn cyfnod yr LHMA. <p>Trosiant disgwylidig – nifer yr aelwydydd y rhagwelir y byddant yn gadael tai perchentyaeth cost isel yn ystod cyfnod adolygu'r LHMA.</p>

Atodiad 2: Trosolwg lefel uchel o'r Adnodd LHMA

Mae'r diagram isod yn dangos tri phrif gam yr Adnodd LHMA sy'n ymdrin â'r gofynion data a'r tybiaethau, y cyfrifiadau/dadansoddiad fforddiadwyedd a'r amcangyfrifon allweddol o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaethau gwahanol ac Ardaloedd o'r Farchnad Dai.



Atodiad 3: Adolygiad Llywodraeth Cymru

Bydd adolygiad Llywodraeth Cymru o Asesiadau wedi'u hailysgrifennu yn ymdrin â phedwar maes, y manylir arnynt yn y tablau isod:

Tabl 1: Cydymffurfiaeth â'r broses ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

1.1	Cydymffurfiaeth awdurdod lleol â chanllawiau LHMA Llywodraeth Cymru a'r templed perthnasol ar gyfer Adroddiad LHMA.
1.2	Defnyddiwyd Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru (Prif Amcanestyniadau a'r Amrywolion Uwch ac Is) fel llinell sylfaen ar gyfer yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ac mae'r amcangyfrifon sy'n defnyddio pob un o'r tair sylfaen wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad LHMA wedi'i ailysgrifennu.
1.3	Mae'r tablau crynodeb ar gyfer yr adroddiad LHMA yn adran 4 o'r Adnodd LHMA wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad LHMA (fel y manylir yn y templed ar gyfer Adroddiadau LHMA).
1.4	Caiff Ardal(oedd) o'r Farchnad Dai ei (eu) nodi a'i (a'u) hystyried wrth lunio'r holl allbynnau craidd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.
1.5	Dadansoddiad o'r amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol â'r mewnbynnau data cysylltiedig a'r tybiaethau allweddol yn eu herbyn yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol blaenorol.

Tabl 2: Ymgysylltu a Sicrhau Ansawdd

2.1	Ymgysylltwyd â'r rhanddeiliaid perthnasol drwy ymgynghori fel rhan o'r broses o lunio'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am y lefel ymgysylltu â rhanddeiliaid yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) .
2.2	Mae'r Awdurdod Lleol wedi cymeradwyo'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn swyddogol.
2.3	Mae'r awdurdod lleol wedi cwblhau proses sicrhau ansawdd ac mae datganiad sy'n adlewyrchu hyn wedi'i gynnwys yn adran 4 o'r Adroddiad LHMA.

Tabl 3: Defnydd priodol o'r Adnodd LHMA

3.1	Dylid cysylltu'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn ôl deiliadaeth a'r amrywiaeth o amcanestyniadau aelwydydd yn yr adroddiad LHMA â'r amcangyfrifon priodol o'r angen am dai ychwanegol yn y tablau allbynnau yn yr Adnodd LHMA.
3.2	Ffynonellau data a thybiaethau allweddol diofyn: Bydd Llywodraeth Cymru yn cadarnhau bod data diofyn wedi'u defnyddio ond lle bydd awdurdodau lleol wedi defnyddio data amgen, bydd angen rhesymeg a thystiolaeth glir o ran pam mae'r

	data amgen yn fwy cadarn, perthnasol a phriodol. Ni fydd Llywodraeth Cymru yn cymeradwyo'r data amgen hyn. (Ni fydd Llywodraeth Cymru yn mynegi barn ar briodolrwydd y defnydd o unrhyw amcanestyniadau poblogaeth nac amcanestyniadau aelwydydd 'wedi'u diffinio gan y defnyddiwr' a gaiff eu cynnwys mewn Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, e.e. amcanestyniadau a ddefnyddiwyd ar gyfer cynllun datblygu na chawsant eu harchwilio).
3.3	Yn ôl Ardaloedd o'r Farchnad Dai, ystod yr amcangyfrifon o'r angen am dai'r farchnad a thai fforddiadwy ychwanegol wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA a'r 10 mlynedd sy'n weddill.

Tabl 4: Darpariaeth ar gyfer Anghenion Tai Penodol

4.1	Yn nodi'r cyfraniad y mae darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol yn ei wneud o ran galluogi pobl i fyw'n iach, ag urddas ac yn annibynnol am gyn hired â phosibl.
4.2	Yn nodi'r math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr ac yn y dyfodol, ac felly unrhyw fylchau neu ddiffyg yn yr angen a'r ddarpariaeth ofynnol honno.
4.3	Yn nodi'r ffynonellau tystiolaeth o ran y ddarpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol.
4.4	Yn nodi'r gwaith ymgynghori a wnaed â'r rhanddeiliaid perthnasol, sut y gwnaed y gwaith ymgynghori hwn ac yn cyflwyno adroddiad ar y canfyddiadau.
4.5	Yn rhoi ystyriaeth ddyledus i ddarpariaethau perthnasol Deddf Cydraddoldeb 2010 .

Bydd proses adolygu Llywodraeth Cymru ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol wedi'u diwygio yn ymdrin â'r meysydd canlynol:

- Cydymffurfiaeth awdurdod lleol â chanllawiau LHMA Llywodraeth Cymru a'r templed perthnasol ar gyfer Adroddiad LHMA.
- Bod y ffynonellau a dyddiad y diweddariadau data wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad LHMA.
- Bod yr amcangyfrifon diwygiedig o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad LHMA.
- Bod diweddariad / adolygiad o'r gofynion o ran yr angen am dai penodol wedi'i gynnwys yn yr Adroddiad LHMA.
- Bod dadansoddiad o'r newidiadau yn yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ag unrhyw newidiadau yn y ffynonellau data a'r tybiaethau allweddol o gymharu â'r Asesiad blaenorol a goblygiadau'r newidiadau hynny wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad LHMA.
- Bod yr awdurdod lleol wedi ymgymryd â phroses sicrhau ansawdd a bod datganiad yn nodi hyn wedi'i gynnwys yn yr Adroddiad LHMA.

Atodiad 4: Argymhellion Ychwanegol gan yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy (Mai 2019)

1. Mae angen i Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol fod yn fanylach er mwyn nodi'n well yr amrywiaeth o anghenion a allai gael eu hanwybyddu fel arall. Dylid rhoi mwy o sylw i ofynion grwpiau oedran hŷn ac iau, pobl ag anabledau ac anghenion eraill, yn ogystal â rhoi mwy o sylw agos i berchenogaeth cartrefi is-farchnad, tai gwledig, aneddiadau bach a'r galw am ymddiriedolaethau tai cymunedol a hunanadeiladu. Rhaid canmol gwaith Tai Pawb wrth gyflwyno rhai o'r materion hyn, a dylid adeiladu arno.
2. Mae angen gwneud mwy i wella'r broses o integreiddio'r gwaith o lunio a chysoni casgliadau Asesiadau a Chynlluniau Datblygu. Dylai adrannau tai a chynllunio gydweithio ymhellach ar hyn er mwyn sicrhau bod yr asesiad lleol o ofynion tai yn fwy eglur a chydlynol, a gwneud gwell defnydd o adnoddau prin. Dylid archwilio'r potensial i gydweithio ymhellach ar lefel ranbarthol.
3. Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol adneuo copïau o'u Hasesiadau gyda hi.
4. Dylai awdurdodau lleol ystyried a neilltuir yr adnoddau cywir i brosesau Asesiadau a Chynlluniau Datblygu, ac a oes digon o staff medrus ar gael.
5. Mae'r Panel yn llwyr gefnogi penderfyniad diweddar Llywodraeth Cymru i ddatblygu model ar gyfer yr angen a'r galw am dai. Caiff y model hwn ei ddefnyddio i lunio amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol, ac yn ôl deiliadaeth. Gallai hefyd helpu gydag amcangyfrifon ar lefel awdurdod lleol, a byddai'r Panel o blaid archwilio'r opsiwn hwn ymhellach.
6. Rhaid i Lywodraeth Cymru ailedrych ar yr adnoddau a neilltuir i ddadansoddi'r angen a'r galw am dai, ynghyd â'r meysydd cysylltiedig o ran casglu data. Dylid gwneud mwy i wneud gwell defnydd o'r data a gynhyrchir gan awdurdodau lleol ac eraill.