



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs)



Arweiniad

Fersiwn 2.0 – Cyhoeddwyd Awst 2026

Cynnwys

Y cefndir	3
Rhagair: Pwyntiau allweddol i'w nodi ar gyfer LHMA	6
Pennod 1: Cyflwyniad	7
Pennod 2: Mewnbynnau a Thybiaethau Data Allweddol	17
Pennod 3: Amcangyfrif o'r Angen am Dai yn y Presennol a'r Dyfodol	30
Pennod 4: Gofynion o ran Anghenion Tai Penodol	36
Pennod 5: Cyflwyno Asesiadau i Lywodraeth Cymru	41
Pennod 6: Gwneud defnydd o'r asesiad	42
Atodiad 1: Geirfa	44
Atodiad 2: Trosolwg lefel uchel o'r Offeryn LHMA	48
Atodiad 3: Adolygiad Llywodraeth Cymru	49

Y cefndir

Bwriedir i'r canllawiau hyn gael eu defnyddio gan swyddogion tai neu gynllunio lleol sy'n gyfrifol am gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) o fewn awdurdodau lleol. Mae'n ceisio cefnogi awdurdodau lleol ar sut i gynhyrchu LHMA ac i ddefnyddio'r [Offeryn Excel LHMA](#) (offeryn LHMA) i amcangyfrif nifer yr unedau tai ychwanegol sydd eu hangen, yn ôl deiliadaeth yn y dyfodol.

Dylid darllen y canllawiau hyn ochr yn ochr â dogfennau ategol allweddol, gan gynnwys cyfarwyddiadau o fewn yr Offeryn LHMA ac [Adroddiad Templed LHMA](#). Gallwch hefyd gael cymorth [deunyddiau hyfforddi](#) wrth lenwi'r Offeryn LHMA.

Mae LHMAs i gyd yn unigol oherwydd eu natur, gan adlewyrchu unigolrwydd awdurdodau lleol. Serch hynny, mae methodolegau gwahanol wedi arwain at anghysondebau yn y dull a gymerwyd o asesu anghenion tai lleol ac ymgorffori cysondeb ar draws yr holl awdurdodau lleol. Roedd Adolygiad Annibynnol 2019 o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy¹ yn cynnwys galwad ar Lywodraeth Cymru i orfodi Awdurdodau Lleol i ddarparu LHMA ar amserlen gyson, gan ddefnyddio methodoleg gyson a ffynonellau data cenedlaethol. Cyflawnodd y fethodoleg newydd, a gyflwynwyd yn 2022, yr ymrwymiad hwn.

Mae adolygiad pellach o'r canllawiau a'r Offeryn LHMA bellach wedi'i gynnal. Dylid defnyddio'r canllawiau hyn ar gyfer pob LHMAs wedi'u hailysgrifennu neu eu hadnewyddu. Mae'r canllawiau hyn yn disodli'r canllawiau blaenorol ar LHMAs a restrir isod:

- Canllawiau ar Asesu'r Farchnad Dai Leol (Llywodraeth Cymru, Mawrth 2022);
- Dechrau arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Canllaw Cam wrth Gam (Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Tachwedd 2014); a
- Canllaw i Asesu'r Farchnad Dai Leol (Llywodraeth Cymru, Mawrth 2006).

Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Er nad yw'n ofynnol i awdurdodau lleol gyflwyno eu Strategaethau Tai Lleol i Lywodraeth Cymru mwyach, mae llawer ohonynt yn dal i'w cynhyrchu i gwmpasu eu polisïau tai lleol.

O safbwynt cynllunio defnydd tir, mae asesiadau anghenion tai yn darparu'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi polisïau tai, gan gynnwys polisïau tai fforddiadwy, mewn cynlluniau datblygu. O safbwynt tai, mae LHMAs yn darparu tystiolaeth sy'n sail i'r Prosectws ar gyfer Grant Tai Cymdeithasol (SHG) awdurdodau lleol a rhaglenni cyllido cyfalaf eraill Llywodraeth Cymru.

Bydd LHMAs yn ddogfen ffynhonnell allweddol sy'n llywio strategaeth digartrefedd yr awdurdod lleol. Mae ein canllawiau yn gofyn i awdurdodau lleol asesu anghenion

¹Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, (2019) - https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-04/independent-review-of-affordable-housing-supply-report_0.pdf

amrywiol pobl a chymunedau gwahanol, gan gynnwys pobl ethnig leiafrifol, pobl anabl a phobl o oedrannau gwahanol i sicrhau bod cartrefi'n diwallu'r anghenion hynny.

Mae rhesymau pellach dros gynnal asesiadau o'r fath yn cynnwys eu gwerth i:

- ddatblygu safbwyntiau hirdymor o angen a'r galw am dai;
- llywio gwneud penderfyniadau ar faterion fel blaenoriaethau dyrannu tai cymdeithasol, opsiynau adnewyddu'r sector preifat a mynediad at unedau perchntyaeth cost isel. Gall asesiadau lywio'r gwaith o ddatblygu polisiâu tai ar drawsnewid stoc, dymchwel a throsglwyddo mewn ardaloedd lle mae ansawdd y tai sydd ar gael yn annigonol. Mae asesiadau felly yn allweddol i benderfyniadau buddsoddi;
- helpu awdurdodau lleol i ystyried marchnadoedd tai lleol pan fydd datblygiadau newydd mawr yn cael eu cynllunio ac wrth drafod cytundebau² Adran 106; ac
- helpu gwerthfawrogiad o sut mae yr angen am dai yn golygu gwahanol feintiau a mathau o dai fforddiadwy (e.e. tai canolradd neu gymdeithasol) fel y gall awdurdodau lleol drafod cymysgedd priodol ar safleoedd newydd.

Deddfwriaeth

Mae gan awdurdodau lleol arweinyddiaeth gymunedol a rôl strategol bwysig ym maes tai. O dan adran 8 o Ddeddf Tai 1985³ maent hefyd yn gyfrifol am gynnal adolygiad cyfnodol o'r angen am dai. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu hasesiadau bob pum mlynedd a'u diwygio unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail a'r drydedd flwyddyn) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003⁴.

Yn⁵ ogystal, mae'n rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf 2014. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai yn chwarae rhan hollbwysig wrth lunio'r strategaeth hon, y mae'n rhaid iddi 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 2010⁶ a Dyletswyddau⁷ Cydraddoldeb a Chymdeithasol-economaidd Sector Cyhoeddus Cymru.

Bydd disgwyl i awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses hon, gan gynnwys yr Offeryn LHMA a chwblhau'r adroddiad templed LHMA wrth ymgymryd â'u LHMA. Pan fydd awdurdodau lleol yn ailysgrifennu neu adnewyddu LHMA, bydd disgwyl iddynt ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w adolygu. Mae'r canllawiau hyn yn nodi sut y bydd Llywodraeth Cymru yn ymgymryd â'r broses adolygu honno.

²Mae cytundebau adran 106 yn gytundebau a wneir o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

³Deddf Tai 1985 – <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8>

⁴Deddf Llywodraeth Leol 2003 - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/part/7>

⁵ Deddf Tai 2014 - <https://www.legislation.gov.uk/anaw/2014/7/contents>

⁶ Deddf Cydraddoldeb 2010 - <https://www.gov.uk/guidance/equality-act-2010-guidance>

⁷ [Cynllunio a strategaeth cydraddoldeb | Is-bwnc | LLYW. CYMRU](#)

Mae ymgymryd ag LHMA i benderfynu ar yr angen am dai yn cyfrannu at hyrwyddo datblygu cynaliadwy a chyflawni saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015⁸; a bydd mabwysiadu'r pum ffordd o weithio a nodir yn y Ddeddf honno yn allweddol i'r ffordd y caiff LHMA eu cynnal. Mae LHMA's yn cyfrannu tuag at Gymru iach a mwy cyfartal gan mai deall yr angen am dai a'r cartrefi sydd eu hangen ym mhob awdurdod lleol yw'r cam cyntaf i ddarparu cartrefi yn y lleoedd cywir.

⁸Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 - <https://llyw.cymru/llesiant-cenedlaethau-dyfodol-cymru>

Rhagair: Pwyntiau allweddol i'w nodi ar gyfer LHMA's

Rhaid i ddarpariaeth tai fod yn ymatebol i newidiadau yn lefelau angen a galw mewn ardal. Mae LHMA's wedi'u cynllunio i roi amcangyfrifon eang, hirdymor o'r hyn y gallai yr angen am dai lleol fod yn y dyfodol, yn hytrach nag amcangyfrifon manwl.

Mae'n bwysig tynnu sylw at y ffaith bod yr Offeryn LHMA yn seiliedig ar gyfnod amcanestyniad 15 mlynedd nad yw wedi'i gynllunio i fodelu cynnydd tymor byr yn y farchnad dai neu'r economi. Dylai awdurdodau lleol barhau i ychwanegu'r LHMA gyda gwybodaeth a data lleol lle mae'n bodoli, gan gynnwys yr effeithiau ar gyfer Cynlluniau Datblygu.

Dylai awdurdodau lleol ymgymryd â LHMA ar lefel Ardal y Farchnad Dai (HMA). Mae gwybodaeth ar y lefel ddaearyddol hon yn ystyriaeth allweddol wrth ddyfeisio'r strategaethau gofodol ar gyfer Cynlluniau Datblygu ac ar gyfer dyrannu tir ar gyfer tai fforddiadwy a marchnad. Efallai na fydd HMA's bob amser yn dilyn ffiniau awdurdodau lleol ac yn yr achosion hyn argymhellir dull partneriaeth.

Mae'n ofynnol i LHMA's ddarparu amcangyfrif cyffredinol o angen tai ychwanegol ar lefel awdurdod lleol trwy agregu angen lefel HMA a disgrifiad o'r gofynion penodol o ran yr angen am dai.

Fodd bynnag, dylid cydnabod y gall unrhyw lefel uchaf o angen ychwanegol am dai guddio gwahaniaethau rhwng HMA's. Mae LHMA's yn offeryn pwysig i nodi bylchau daearyddol rhwng trosiant y stoc presennol a'r cyflenwad arfaethedig a'r angen ychwanegol amcangyfrifedig am dai fforddiadwy.

Mae'r dystiolaeth a gesglir drwy LHMA yn darparu rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth i lywio penderfyniadau ran y polisi tai lleol, cefnogi Prosiectws yr awdurdod lleol sy'n ofynnol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol (SHG) a rhaglenni cyfalaf eraill Llywodraeth Cymru.

LHMA's yw'r cam cyntaf i gysylltu'r broses dai a chynllunio. Mae LHMA's yn rhan hanfodol o'r sylfaen 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 dangos maint yr angen am dai o fewn y ffin ddaearyddol. Er y bydd yr amcangyfrif hwn yn llywio'r cynllun datblygu, mae'n annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol i'r gofyn am dai neu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy mewn cynllun datblygu.

Dylai pob awdurdod lleol bennu'r amserlen fwyaf priodol i ymgymryd â'r LHMA a'r Cynllun Datblygu i sicrhau eu bod yn cyd-fynd. Dylai ystyriaeth gynnwys sicrhau bod LHMA's yn cael eu cwblhau o fewn yr amserlenni angenrheidiol, fel y darperir ar eu cyfer gan Ddeddfwriaeth (Gweler yr adran 'Deddfwriaeth' ac Adrannau 1.15, 1.16 a 5.2 o'r ddogfen hon) a bod Cynlluniau Datblygu yn cael eu paratoi o fewn yr amserlen a nodir yn y Cytundeb Cyflawni statudol.

Pennod 1: Cyflwyniad

- 1.1 Fel y nodir uchod, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ymgymryd â LHMA. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu Offeryn LHMA i gynorthwyo awdurdodau lleol gydag asesiadau anghenion tai, gan leihau cost a chymhlethdod y broses a sicrhau dull cyson ar draws pob awdurdod lleol wrth ymgymryd â LHMA. Mae'r Offeryn LHMA yn amcangyfrif yr angen am dai o dan wahanol setiau o ragdybiaethau, gan ganiatáu i awdurdodau lleol ystyried a dadansoddi beth mae'r canfyddiadau yn ei olygu ar gyfer Cynlluniau Datblygu ac ar gyfer Strategaethau Tai Lleol, pe bai awdurdodau lleol yn cynhyrchu un. Mae'r Offeryn LHMA yn galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu safbwyntiau strategol hirdymor o anghenion tai yn seiliedig ar setiau data lleol a gynhyrchir yn genedlaethol. Disgwylir i awdurdodau lleol ddefnyddio'r Offeryn LHMA hwn ar gyfer pob cyflwyniad LHMA i Lywodraeth Cymru.

Adolygiad ac awdurdodiad Llywodraeth Cymru

- 1.2 Mae angen i awdurdodau lleol gyflwyno'r dogfennau canlynol i Lywodraeth Cymru i'w hadolygu a'u hawdurdodi:
- Offeryn LHMA wedi'i gwblhau ar gyfer yr awdurdod lleol yn unol â'r ddogfen ganllawiau hon.
 - Adroddiad LHMA gyda'r holl ragdybiaethau wedi'u cyfiawnhau, yn unol â'r [Adroddiad Templed LHMA](#).
- 1.3 Dylid anfon y dogfennau hyn ynghyd ag unrhyw ddeunydd ychwanegol a pherthnasol, e.g. prif bwyntiau o gofnodion cyfarfodydd gyda'r rhanddeiliaid perthnasol, drwy e-bost at Lywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r blwch post Asesiad o'r Farchnad Dai Leol / Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol: AFDL-LHMA@gov.wales.
- 1.4 Dylai awdurdodau lleol fod yn gwbl dryloyw ynglŷn â'r prosesau a'r penderfyniadau sy'n sail i'r LHMA, yn enwedig pan fydd angen tystiolaeth pan fydd awdurdod lleol wedi dewis ei ddata defnyddiwr ei hun a'i ragdybiaethau dros y rhai diofyn o fewn yr Offeryn LHMA. Dylai'r wybodaeth hon a'r dystiolaeth ategol gael eu hamlinellu yn adroddiad LHMA ynghyd ag atodiadau priodol lle bo angen ac yn berthnasol.
- 1.5 Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r broses a'r fethodoleg a ddefnyddir i gynhyrchu LHMA's fel y nodir yn [pennod 5](#) gan ddefnyddio'r meini prawf a nodir yn [Atodiad 3](#). Dylid nodi nad yw'r broses adolygu yn ymestyn i gytuno ar yr amcangyfrifon ar gyfer anghenion tai ychwanegol eu hunain. Bydd adolygiad Llywodraeth Cymru o'r LHMA's naill ai'n cael ei lofnodi fel un sy'n cydymffurfio â'r broses LHMA neu fel un sydd â'r potensial i fod felly, yn amodol ar yr awdurdod lleol yn gweithredu argymhellion yr adolygiad yn foddhaol. Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i gopïau o'r Offeryn LHMA sy'n cynnwys y data crai gael eu cyflwyno er mwyn hwyluso'r adolygiad. Bydd angen i chi wirio nad yw unrhyw ddata a rennir yn torri eich cytundebau gyda'r darparwyr data. Nid yw'r gofyniad hwn yn berthnasol i ddata diofyn gan fod y cytundebau hyn wedi'u diogelu.

Angen a Galw am Dai Presennol ac yn y Dyfodol

- 1.6 O ran diffinio 'angen tai' a 'galw', mae'r canllaw hwn yn amlinellu '**angen**' fel "faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen" a '**galw**' fel "faint o dai y mae aelwydydd yn fodlon ac yn gallu eu prynu neu eu cyrchu ar rent marchnad".
- 1.7 Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegolyn disgyn i ddau gategori ac mae'n rhaid i'r LHMA dystio'r ddau. Y rhai hynny yw:
 - Angen newydd sy'n codi (angen am aelwydydd sydd eto i'w ffurfio yn y dyfodol) a
 - Angen presennol heb ei ddiwallu gan aelwydydd ar hyn o bryd.
- 1.8 Mae amcangyfrifon anghenion newydd yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru neu'r amrywiolion uwch neu is. Nid rhagolygon yw amcanestyniadau aelwydydd, gan eu bod yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol a'r rhagdybiaeth y bydd y tueddiadau hyn yn parhau i'r dyfodol. Yn benodol, nid yw amcanestyniadau o'r fath yn ceisio cyfrif am effaith polisiâu yn y dyfodol (er enghraifft polisiâu a allai geisio dylanwadu ar symudiadau poblogaeth), amgylchiadau economaidd newidiol na ffactorau eraill (megis Brexit neu'r pandemig). Yn ogystal ag amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, gall awdurdodau lleol ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd amgen i gael dealltwriaeth o sut y gall yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol newid, er enghraifft ar ôl gweithredu strategaeth tai.
- 1.9 Angen newydd godi yn cael ei gyflawni i raddau helaeth trwy ddarparu unedau tai ychwanegol. Fodd bynnag, dylid ystyried darparu tai i ddiwallu anghenion hefyd trwy newidiadau mewn stoc dai megis trawsnewidiadau, addasiadau a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn gyntaf cyn eu cyflwyno trwy adeiladu newydd.
- 1.10 Yr angen presennol sydd heb ei ddiwallu yw nifer yr aelwydydd nad oes ganddynt fynediad at dai digonol ar hyn o bryd. Mae'r angen hwn, fel y darperir gan awdurdodau lleol, yn cynnwys aelwydydd digartref mewn llety dros dro, aelwydydd gorlawn a chudd. Dylid ystyried yr angen hwn yn gyntaf fel un sy'n cael ei ddiwallu trwy addasiadau a gwelliannau i'r stoc bresennol, gan gynnwys trwy eiddo gwag, lle bo hynny'n briodol, ac yna trwy unedau tai ychwanegol. Mae'r Offeryn LHMA yn adeiladu ar y rhagdybiaeth bod yr angen presennol heb ei ddiwallu yn cael ei ddiwallu o fewn pum mlynedd cyntaf y cyfnod LHMA.
- 1.11 Bydd y Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (RRHTTP) a baratowyd gan yr Awdurdod Lleol yn cynnwys gwybodaeth fanwl a chyfredol am Aelwydydd digartref mewn llety dros dro, llety anaddas yn enwedig. Dylai timau tai a digartrefedd rannu'r wybodaeth sydd ar gael i gefnogi'r asesiad gorau o angen yn y dyfodol. Efallai y bydd gan awdurdodau lleol hefyd ddarlun manylach o'r angen am daihygyrch a dylent rannu'r wybodaeth sydd ar gael i gefnogi'r asesiad o'r angen yn y dyfodol.
- 1.12 Mae'r holl acronymau a thermâu a ddefnyddir yn y canllawiau hyn wedi'u crynhoi mewn geirfa yn [atodiad 1](#).

⁹Gweler yr eirfa (yn [atodiad 1](#)) am ddiffiniad llawn.

Defnyddio Tystiolaeth LHMA ar gyfer Polisi Tai a Phenderfyniadau y Polisi Cynllunio

- 1.13 Gan mai pwrpas LHMA yw darparu sylfaen dystiolaeth i lywio Cynlluniau Datblygu a bwydo i mewn i strategaethau tai ehangach, dylid darllen yn glir o asesiadau i gynlluniau. Rhaid cyfeirio'n glir at unrhyw dystiolaeth LHMA a ddefnyddir mewn Cynlluniau Datblygu neu Strategaethau Tai Lleol. Dylai swyddogion tai a chynllunio weithio gyda'i gilydd ar gynhyrchiad LHMA i gyflawni hyn.
- 1.14 Yn benodol, disgwylir y dylai'r LHMA gyflwyno amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gan y canlynol;
- **Tai Marchnad:** amcangyfrif nifer ychwanegol yr aelwydydd yn ôl HMA o fewn awdurdod lleol yn y deiliadaeth sector perchen-feddiannydd a rhent preifat. Bydd hyn yn helpu i gefnogi datblygu strategaeth ofodol o fewn Cynllun Datblygu.
 - **Tai Fforddiadwy:** amcangyfrif nifer ychwanegol yr aelwydydd yn ôl HMA yn y deiliadaeth tai canolradd a chymdeithasol:
 - Mae deiliadaeth ganolradd yn cwmpasu rhent canolradd a pherchnogaeth cartref cost isel (LCHO).
 - Mae rhent cymdeithasol yn rhannu'r aelwydydd amcangyfrifedig yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely er mwyn gwneud y gorau o'r ddarpariaeth, rheoli a'r defnydd o'r stoc dai.
 - Mae'r Offeryn LHMA yn amcangyfrif, ar gyfer pob HMA, nifer yr unedau tai yn ôl deiliadaeth ac ar gyfer tai cymdeithasol y nifer gofynnol o ystafelloedd gwely. Bydd yr wybodaeth hon yn cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol wrth drafod eu cytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy.
 - **Gofynion yr Angen Penodol am Dai:** llywio'r ddarpariaeth a'r defnydd o dai hygyrch a phriodol a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai i alluogi byw'n annibynnol a diwylliannol briodol i bawb. Gweler [pennod 4](#) ragor o wybodaeth am Ofynion Anghenion Penodol am Dai.

Amserlen

- 1.15 Bydd disgwyl i awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses LHMA, gan gynnwys yr Offeryn LHMA, pan fyddant yn ymgymryd â phob ailysgrifennu neu adnewyddu'r LHMA.. Disgwylir i awdurdodau lleol **ailysgrifennu** eu hasesiadau bob pum mlynedd a'u **diwygio** unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail a'r drydedd flwyddyn) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003¹⁰. Fel y nodir yn yr adran 'Pwyntiau allweddol i'w nodi' uchod, defnyddir LHMA's i lywio Cynlluniau Datblygu. Felly disgwylir y bydd awdurdodau lleol yn ymgymryd â LHMA's i alinio ag amserlen eu Cynllun Datblygu.
- 1.16 Gall awdurdodau lleol ddiweddarau unrhyw asesiad yn fwy aml os bydd angen gwneud hynny.

¹⁰Deddf Llywodraeth Leol 2003 - [Deddf Llywodraeth Leol 2003](#)

- 1.17 Dylai awdurdodau lleol anelu at sicrhau bod gan swyddogion ddigon o brofiad ac arbenigedd i gynnal cymaint o'r asesiad â phosibl, er mwyn sicrhau eu bod yn deall yr angen lleol am dai yn ogystal â helpu i fynd i'r afael â materion a nodwyd drwy'r asesiad. Dylai'r Offeryn LHMA, canllawiau ategol a fideos hyfforddi ynghyd â'r adroddiad templed helpu swyddogion i ymgymryd â chydannau allweddol yr asesiad eu hunain.
- 1.18 Fodd bynnag, efallai y byddai'n briodol comisiynu ymgynghorwyr i ymgymryd ag agweddau arbenigol penodol ar yr asesiad. Yn yr achos hwn, dylai'r awdurdod lleol ddirymu'r drwydded.
- Mae mecanweithiau rheoli ansawdd effeithiol ar waith i sicrhau bod allbynnau yn gywir a bod y dulliau a'r canfyddiadau yn cael eu deall gan yr awdurdod lleol; ac
 - Mae gan yr awdurdod lleol fynediad at y setiau data a'r gwaith a wneir gan ymgynghorwyr fel y gellir diweddarw'r gwaith wrth i wybodaeth ychwanegol ddod ar gael.

Llywodraethu ac Ymgynghori

- 1.19 Dylid llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd â rhanddeiliaid. Wrth gynhyrchu eu LHMA, dylai awdurdodau lleol ymgysylltu ag amrywiaeth o randdeiliaid. Gallai hyn gynnwys cynrychiolwyr o: Parciau Cenedlaethol (fel y bo'n briodol), Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, cydweithwyr o Adrannau Digartrefedd, Iechyd, Gofal a Gwaith Cymdeithasol (gan gofio'r aliniad rhwng yr agendâu tai, iechyd a gofal cymdeithasol) a chydweithwyr sydd ag arbenigedd mewn economeg neu ystadegau. Hefyd, gallai hyn gynnwys cydweithio â Hwylusydd Tai Gwledig (RHEs) a/neu Hwylusydd Tai Cymunedol (CHEs) (lle bo'n briodol), Darparwyr Cymorth Digartrefedd y sector gwirfoddol, datblygwyr tai, sefydliadau tenantiaid, asiantau tai, asiantau gosod a phobl sydd â gofynion penodol am dai penodol. Yna bydd angen i LHMA terfynol yr awdurdod lleol gynnwys manylion yr ymgysylltiad, yr adborth a'r camau a gymerwyd. Gan gofio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a'r Ddyletswydd Cydraddoldeb yn y Sector Cyhoeddus, bydd yn bwysig cynnwys grwpiau/sefydliadau cymunedol a'r rhai sy'n cynrychioli nodweddion gwarchodedig yn ystyrllon.
- 1.20 Dylai pob rhanddeiliad fod yn ymgysylltu i gael ffynonellau tystiolaeth a data perthnasol ac yn briodol ac mewn ffordd sy'n gweddu orau i bob parti. Dylai'r LHMA fanylgu ar yr hyn y mae rhanddeiliaid wedi'i ddweud wrth awdurdodau a dangos sut mae hyn wedi dylanwadu ar yr LHMA. Os ystyriwyd bod yr wybodaeth a ddarparwyd gan randdeiliaid yn anaddas i'w defnyddio o fewn yr LHMA, dylid cynnwys esboniad pam fod hynny'n wir.
- 1.21 Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol lofnodi eu LHMA yn ffurfiol a chynnwys datganiad sicrhau ansawdd ynghylch y broses a gynhaliwyd, er mwyn i Lywodraeth Cymru ystyried llofnodi cydymffurfiaeth â phrosesau LHMA. Os yw awdurdodau lleol wedi cynhyrchu LHMA ar y cyd, rhaid i bob awdurdod cyfansoddol gytuno ar yr allbynnau craidd a chynnwys datganiad i'r perwyl hwn. Anogir awdurdodau lleol i ymgysylltu â Llywodraeth Cymru wrth ddrafftio

eu LHMA a dylent gyflwyno drafft terfynol i Lywodraeth Cymru i'w adolygu cyn ceisio llofnodi awdurdodau lleol ffurfiol er mwyn osgoi oedi diangen yn y broses arwyddo.

Adroddiadau templed LHMA

- 1.22 Mae [adroddiadau templed LHMA](#) yn darparu fframwaith safonol y dylai awdurdodau lleol ei gwblhau i fodloni'r gofynion a nodir yn y canllawiau hyn. Dyma ddau adroddiad templed, un ar gyfer ailysgrifennu ac adroddiad byrrach ar gyfer adnewyddu'r LHMA.
- 1.23 Mae'r adroddiadau templed yn cynnwys penawdau a thestun enghreifftiol y gallai awdurdodau lleol ddymuno eu cynnwys mewn adroddiad LHMA.
- 1.24 Mae'r pwyntiau bwled canlynol yn darparu enghreifftiau o arfer da ar gyfer pennu cynnwys a maint adroddiad LHMA (Adroddiad):
- Defnyddiwch y tablau allbynnau yn yr Offeryn LHMA i grynhoi canfyddiadau allweddol a'u cynnwys yn yr Adroddiad. Bydd angen tair set o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar yr adroddiad templed ar gyfer ailysgrifennu. Yn ogystal, gall awdurdodau lleol ddangos yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd defnyddwyr.
 - Canolbwyntio ar dystiolaeth a dadansoddiad, NID polisi neu ddisgrifiadau cyd-destunol.
 - Esboniwch yr holl benderfyniadau, rhagdybiaethau, dewisiadau a senarios yn llawn.
 - Osgoi datganiadau nad ydynt yn ffeithiol, e.e. anecdote neu gasgliad.
 - Cadwch y cynnwys yn alinio'n agos â'r hyn sy'n ofynnol gan yr allbynnau craidd a'r rhestr wirio prosesau ac fel y nodir yn y canllawiau hyn.
 - Defnyddiwch y cam prawffddarllen i dynnu allan unrhyw gynnwys diangen a defnyddio atodiadau i leihau prif gorff yr adroddiad.
 - Rhowch 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 i gefnogi pob awdurdod lleol i gynhyrchu eu LHMA, a rôl ffurfiol i adolygu a llofnodi'r broses a'r fethodoleg LHMA fel rhai sy'n 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 bod Llywodraeth Cymru yn llofnodi'r LHMA yn llwyddiannus, bydd angen i awdurdodau lleol fabwysiadu'r sicrwydd ansawdd canlynol ynghylch y data a fewnbynnir yn yr Offeryn LHMA cyn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru:
- **Cyfiawnhad** Pan nad yw awdurdodau lleol wedi defnyddio'r data a'r rhagdybiaethau diodyn o fewn yr Offeryn LHMA, bydd disgwyl iddynt gyfiawnhau pam mae data neu ragdybiaethau angen wedi'u defnyddio. Ar ben hynny, gan

fod LHMA's yn dechnegol a dadansoddol eu natur, mae'n hanfodol bod rhai methodolegau yn cael eu hegluro'n llawn, megis cymhareb gwerth eiddo prynwr tro cyntaf amgen i gymhareb incwm a ddefnyddir ar gyfer unrhyw un o ardaloedd y farchnad dai.

- **Triongiant** Pan fo sawl ffynhonnell ddata cystadleuol, er enghraifft ar gyfer cyfrifiadau anghenion presennol heb eu diwallu, cymharwch bob un i benderfynu pa ffynhonnell yw'r ansawdd gorau a dogfennu'r broses hon yn yr adroddiad. Mae hyn yn darparu lefel o sicrwydd bod y data a ddefnyddir mewn cyfrifiadau LHMA yn addas i'r diben.
- **Datganiad sicrhau ansawdd** Dylid cynnwys datganiad llawn yn yr adroddiad LHMA 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 y ffigurau/siartiau wedi'u labelu'n llawn ac yn gyson – gan gynnwys unrhyw droednodiadau, cafeatau neu rybuddion. Er enghraifft, dylech nodi cafeat lle bydd talgrynnu ystadegol yn arwain at sefyllfa lle na fydd y cyfansymiau yn y tablau yn creu cyfanswm priodol:

1.27 Roedd y mesurau ychwanegol yn cynnwys:

- defnyddio ffynonellau data swyddogol neu gydnabyddedig lle bynnag y bo'n bosibl;
- defnyddio cyfnodau amser cyson ar draws ffynonellau data, lle bynnag y bo modd. Er enghraifft, os ydych chi'n defnyddio'r data incwm diweddaraf ar gyfer 2024, defnyddiwch ddata rhent o'r cyfnod cyfatebol; a
- sicrhau bod data lleol wedi'i wirio a'i lanhau a'r broses wedi'i disgrifio yn yr LHMA.

Daearyddiaeth

1.28 Mae'r Offeryn LHMA yn seiliedig ar HMA's a nodwyd gan gyfeiriadau cod unigryw gan ddefnyddio wardiau etholiadol, Ardal Allbwn Uwch Haen Ganol (MSOA) neu Ardal Allbwn Uwch Haen Isaf (LSOA). Mae pob awdurdod lleol yn gyfrifol am bennu'r ddaearyddiaeth briodol ar gyfer HMA's yn eu hardal. Byddai Llywodraeth Cymru yn annog defnyddio daearyddiaeth ystadegol, fodd bynnag, mae Map Data Cymru yn caniatáu i¹¹ ddefnyddwyr weld sut mae'r MSOA's a'r ACEHI yn mapio i wardiau etholiadol.

1.29 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.

¹¹ Map Data Cymru - <https://datamap.gov.wales/>

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 Gwyddom fod gan ardaloedd gwledig heriau arbennig wrth nodi anghenion sy'n aml yn 'gudd' oherwydd natur ddi-boblogaeth yr ardal. Gall Arolygon Tai Lleol Gwledig ddarparu ffynhonnell ddibynadwy o ddata i oresgyn ardaloedd o angen cudd. Gall ardaloedd gwledig gyflwyno rhai materion penodol ar gyfer diffinio HMAs, yn enwedig mewn ardaloedd sydd ag ychydig o boblogaeth gyda nifer fach o dai yn cael eu gwerthu. Gellir cael cymorth a chynghor pellach gan Hwylusydd Tai Gwledig a/neu Hwylusydd Tai Cymunedol.
- 1.31 Gwyddom fod gan ardaloedd gwledig heriau penodol hefyd sy'n canolbwyntio'n bennaf ar gymarebau incwm uchel i brisiau tai a lefelau isel o ddarparu tai 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 wrth i bobl ifanc ac oedran gweithio adael.
- 1.32 Mae cartrefi gwag yn bla ac yn niwsans yn ein cymunedau. Maent nid yn unig yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn peri problemau o ran iechyd yr amgylchedd ac yn cyfrannu at ddirywiad cyffredinol yn eu cymdogaethau, ond maent hefyd yn wastraff o adnoddau. Mewn amseroedd pan fo tai yn brin, mae'n bwysig gwneud y mwyaf o'r holl anheddau sydd ar gael.
- 1.33 Gwyddom fod gan Gymru lefel uchel o anheddau heb eu meddiannu gyda dros 120,000 yng Nghyfrifiad 2021 – sy'n ffurfio 8.2% o anheddau yng Nghymru. O gofnodion¹² gweinyddol y Dreth Gyngor, gwyddom y bydd 23,033 eiddo gwag y gellir codi treth amdanynt (yn wag am fwy na 6 mis) ledled Cymru yn 2026/27. Byddem yn disgwyl gweld yr effaith a gaiff eiddo gwag arbob awdurdod lleol yn cael ei adlewyrchu o fewn yr LHMA.
- 1.34 Mae cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau, yn ogystal â diogelu'r Gymraeg fel iaith gymunedol fywiog, yn hanfodol ac yn ganolog i nodau y strategaeth Gymraeg, *Cymraeg 2050: miliwn o siaradwyr*¹³ *Cymraeg*. Gall fod heriau mewn rhai cymunedau Cymraeg eu hiaith, gyda chyfran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau. Yn y pen draw, mae fforddiadwyedd yn fater allweddol wedi manylu ar 'dull tri phwynt', wedi'i adeiladu ar gamau cydgysylltiedig – trwy gymorth ymarferol, newid system a liferi trethiant – i ddarparu atebion cymesur, cytbwys ac effeithiol.
- 1.35 Fodd bynnag, ni fydd pob cymuned yn wynebu'r un heriau. Pan fo tystiolaeth yn dangos bod ail gartrefi yn her i'r cyflenwad o dai fforddiadwy, bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl gweld hyn yn cael ei adlewyrchu yn yr LHMA - gan gynnwys ystyried yr effaith ar y Gymraeg a'r mesurau y mae'r ALI yn bwriadu eu gweithredu i reoli niferoedd yn y dyfodol. Fel arall, lle mae'r ALI o'r farn bod lleiafswm / dim effaith, dylid esbonio hyn yn glir yn yr adroddiad.

¹² [Anheddau'r Dreth Gyngor Ebrill 2026 i Fawrth 2027 \[HTML\] | LLYW.CYMRU](#)

¹³ [Cymraeg 2050: Strategaeth y Gymraeg | LLYW.CYM](#)

- 1.36 Bydd awdurdodau lleol sydd â phoblogaeth amrywiol eisiau adlewyrchu ystyriaeth o hyn yn eu LHMA.

Awdurdodau Parciau Cenedlaethol

- 1.37 Mae'r Offeryn LHMA wedi'i sefydlu i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol ym mhob awdurdod lleol. Mewn ardaloedd lle mae Parc Cenedlaethol, dylid cynnwys hyn fel adran ar wahân.
- 1.38 Pan fydd ffiniau parciau cenedlaethol yn croestorri ffiniau awdurdodau lleol, efallai y bydd ymarferwyr yn ei chael hi'n ddefnyddiol adeiladu HMAs mewn ffordd sy'n caniatáu i ddata anghenion tai gael ei dynnu allan ar gyfer y Parc Cenedlaethol.
- 1.39 Awgrymir bod Parciau Cenedlaethol yn defnyddio'r amcangyfrifon o angen a amlinellir yn LHMA yr awdurdod lleol i ddatblygu adroddiad dadansoddol cryno.

Ystyriaethau cydraddoldeb

- 1.40 Rhaid i Weinidogion Cymru 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.
- 1.41 Yn unol â dyletswyddau cydraddoldeb sector cyhoeddus Cymru, rhaid i awdurdodau cyhoeddus yng Nghymru ymgysylltu'n weithredol ag unigolion a grwpiau sy'n rhannu nodweddion gwarchodedig wrth osod amcanion cydraddoldeb ac asesu polisïau.
- 1.42 Rhaid ystyried gofynion y Ddyletswydd Economaidd-Gymdeithasol hefyd i sicrhau canlyniadau gwell i'r rhai sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol.
- 1.43 Mae'n ofyniad i ymgymryd ag EIA ar unrhyw bolisi neu strategaeth sy'n cael effaith ar bobl, gan gynnwys y rhai sy'n deillio o'r gwaith o fewn yr LHMA. Dylid nodi nad yw'r broses EIA yn ymwneud â nodi a lliniaru effeithiau negyddol yn unig, mae'n ymwneud â chwilio rhagweithiol am gyfleoedd i hyrwyddo cydraddoldeb. Mae cynnal AEA yn helpu awdurdodau cyhoeddus i nodi a mynd i'r afael ag anghydraddoldebau posibl, gan sicrhau bod polisïau a phenderfyniadau yn hyrwyddo tegwch ac yn cydymffurfio â dyletswyddau cyfreithiol o dan y Ddeddf Cydraddoldeb.
- 1.44 Cyflwynodd Deddf Cydraddoldeb 2010 Ddyletswydd Cydraddoldeb yn y sector cyhoeddus ym mis Ebrill 2011 i:
- ddileu gwahaniaethu, aflonyddu ac erledigaeth
 - hyrwyddo cyfle cyfartal
 - meithrin cysylltiadau da.
- 1.45 Mae'r Ddyletswydd Statudol yn gofyn am ystyriaeth o'r uchod mewn perthynas â'r nodweddion gwarchodedig canlynol:
- oed
 - anabled

- rhyw
- beichiogrwydd a mamolaeth
- ailbennu rhywedd
- priodas a phartneriaeth sifil
- cyfeiriadedd rhywiol
- hil
- crefydd a chred;

1.46 Dylai'r LHMA roi ystyriaeth briodol i ofynion y Ddeddf, yn enwedig ynghylch tystiolaeth ar Ofynion Anghenion Tai Penodol poblogaethau lleol. Ymdrinnir â sawl agwedd ar y dyletswyddau uchod ym [mhennod 4](#) sy'n cwmpasu'r Gofynion Anghenion am Dai Penodol .

Gofynion am Dai

- 1.47 Mae'r amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol yn dangos maint yr angen o fewn y ffin ddaearyddol. Bydd ystod eang o dystiolaeth, gan gynnwys yr angen am dai, yn cael ei ystyried wrth nodi'r gofyniad tai fel rhan o'r broses Cynllun Datblygu. Mae'r amcangyfrif o'r angen am dai yn annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol i ofyniad ar gyfer tai o fewn Cynllun Datblygu.
- 1.48 Mae LHMA's yn cynhyrchu ystod o amcangyfrifon am dai yn y dyfodol yn seiliedig ar wahanol amcanestyniadau aelwydydd, mewnbynnau data a rhagdybiaethau allweddol. Dyma amcangyfrif o **GYFANSWM** yr angen am dai ychwanegol yn y dyfodol mewn ardal. Mae'r amcangyfrif tai yna yn helpu i bennu'r Gofyniad Tai a sefydlwyd trwy'r broses o baratoi'r Cynllun Datblygu.
- 1.49 Mae'r Cynllun Datblygu Gofyniad Tai yn cynrychioli'r tai ychwanegol y gellir eu darparu'n realistig dros gyfnod y cynllun ac mae'n ddehongliad sy'n seiliedig ar bolisi o'r angen amcangyfrifedig am dai a nodir yn yr LHMA a thystiolaeth allweddol arall, megis uchelgais economaidd a chyfyngiadau amgylcheddol.

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

- 1.50 Dylai Awdurdodau Lleol roi trosolwg o'r farchnad dai leol, a ddylai gynnwys y canlynol:
- maint daearyddol
 - poblogaeth gan gynnwys dadansoddiad o nodweddion gwarchodedig megis:
 - oed
 - anabledd
 - ethnigrwydd
 - nifer yr aelwydydd
 - dadansoddiad o aelwydydd yn ôl deiliadaeth
 - trosolwg o sefyllfa y perchennog-feddiannydd
 - tueddiadau prisiau eiddo ar gyfer yr ardal ac yn ôl ardal y farchnad dai
 - tueddiadau gwerthiannau (cyfaint) yn ôl ardal o'r farchnad dai
 - trosolwg o'r sector rhentu preifat

- proffil oedran
- math o eiddo
- rhenti yn ôl ystafelloedd gwely ac yn ôl ardal y farchnad dai
- trosolwg o'r sector rhentu cymdeithasol
 - proffil stoc yn ôl ardal o'r farchnad dai
- trosolwg o ail gartrefi (a goblygiadau i'r Gymraeg), lle bo'n briodol
- trosolwg o gartrefi gwag yn ôl ardal o'r farchnad dai a sector.
- Trosolwg o ystyried y defnydd o lety dros dro, yn enwedig llety dros dro sy'n dod y tu allan i'r gofyniad¹⁴ Deddfwriaethol Addasrwydd

1.51 Dylid hefyd ddarparu trosolwg o'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig o fewn yr awdurdod lleol hefyd i gynnwys:

- dadansoddiad tueddiadau aelwydydd yn ôl deiliadaeth ac ardaloedd y farchnad dai
- incwm aelwydydd a chostau tai fel canran o'r incwm
- cyfansoddiad yr aelwyd
- graddfeydd defnydd yn ôl ardal y farchnad dai
- ethnigrwydd
- patrymau cymudo
- anabledd.

Cyngor Pellach

1.52 I gael cyngor am y canllawiau hyn neu LHMA's yn gyffredinol, cysylltwch â Llywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r blwch post: Local Housing Market Assessment/Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol - AFDL-LHMA@gov.wales.

¹⁴ [Gorchymyn Digartrefedd \(Addasrwydd Llety\) \(Cymru\) 2015 \("y Gorchymyn Addasrwydd"\)](#)

Pennod 2: Mewnbynnau a Thybiaethau Data Allweddol

Cyflwyniad

- 2.1 Mae'r bennod hon yn rhoi cyfarwyddyd ar sut i ffynhonnellu'r data sy'n ofynnol ar gyfer y mewnbynnau data allweddol a'r rhagdybiaethau.
- 2.2 Mae mewnbynnau data allweddol yn cynnwys dyrannu ardaloedd daearyddol i ardaloedd y farchnad dai (HMAs), sail yr amcanestyniadau aelwydydd a fforddiadwyedd tai, gan gynnwys incwm, prisiau tai a lefelau rhent. Hefyd, bydd angen amcangyfrifon stoc presennol a chyflenwad arfaethedig ochr yn ochr â'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol i nodi a oes gorgyflenwad neu dangyflenwad o unedau tai o fewn ardal y farchnad dai.
- 2.3 Dylai gyrwyr allweddol yn y farchnad dai leol lywio'r rhagdybiaethau a ddefnyddir i redeg yr Offeryn LHMA.

Trosolwg o'r mewnbynnau a'r rhagdybiaethau data allweddol

- 2.4 Mae gan yr offeryn LHMA y pum adran ganlynol:
 - Trosolwg a chanllawiau'r Offeryn
 - Mewnbynnau a thybiaethau data allweddol
 - Cyfrifiadau / dadansoddiad fforddiadwyedd
 - Prif dablau a siartiau allbwn
 - Sawl tabl a gynhyrchwyd yn awtomatig i'w cynnwys yn yr adroddiad.
- 2.5 Mae [Atodiad 2](#) yn rhoi trosolwg o'r broses a ddefnyddir i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol ar gyfer awdurdod lleol gan HMAs.
- 2.6 Mae'r siart canlynol (Siart 1) yn canolbwyntio ar adran 2 o'r Offeryn LHMA sy'n cwmpasu'r mewnbynnau data a'r rhagdybiaethau allweddol, mewn trefn gronolegol, y bydd angen i ymarferwyr eu dilyn i lenwi'r Offeryn LHMA a rhedeg y cyfrifiadau:

Siart 1: Siart o fewnbynnau data allweddol a rhagdybiaethau sydd eu hangen i redeg yr Offeryn LHMA

	2.1. Housing Market Areas (HMAs)	2.2. Household Projections	2.4. Income Data	2.5. Existing Unmet need	2.6. Existing stock and planned supply	2.7. Rent Data	2.8. House Price Data	2.9. Key Assumptions
Data source(s)	User-defined	Welsh Government 2022-based household projections by local authority Census 2021	User-defined	User-defined	User-defined	Rent Officers Wales	Land Registry data, House price index data	OBR (5-year financial forecasts)
Local data required?	Required: Practitioners to allocate the relevant geography codes (ward, MSOA, LSOA) to the Housing Market Areas (HMAs). Optional: - User-defined growth by HMA, - User-defined household projections (2.3. User projections) - User-defined allocation of newly arising need over first five years vs remaining 10.	Required: - Social rental allocation policy Optional: - User-defined growth by HMA, - User-defined household projections (2.3. User projections) - User-defined allocation of newly arising need over first five years vs remaining 10.	Required: Practitioners to provide the data at HMA level. Must be gross unequivalised income percentile distribution.	Required: Practitioners to provide the data at HMA level and by number of bedrooms: - <i>Concealed and overcrowded households</i> - <i>Households in temporary accommodation</i> - <i>Other social housing</i> - <i>Intermediate rent</i> - <i>LCHO</i>	Required: Practitioners to provide for social rent at HMA level and by number of bedrooms by: - <i>Committed supply</i> - <i>Expected re-let</i> - <i>Planned removals.</i> Practitioners to provide by HMA level for intermediate rent and LCHO : - <i>Committed supply</i> - <i>Expected turnover.</i>	Optional: Data from alternative source may be used.	Optional: Data from alternative source may be used.	Optional: - Affordability criteria for owner occupier and social rent tenures - First time buyers house values and income multipliers - 5-year financial forecast for changes in income, rent and house prices - Percentage of eligible households for owner occupier that go onto buy - Method for splitting intermediate housing by intermediate and LCHO.
How is this data used?	-	To Calculate the projected change in the number of households over the 15 year projection period of the LHMA.	To provide a basis of income-based tenure split calculations	To provide figure to existing unmet need (All existing unmet need allocated to affordable housing)	To calculate net need figures	For calculation of the 30th and 50th percentile rent values by HMA for tenure split calculations	To enable tenure split between private rental and owner occupier	To enable tenure split between all five categories

Allwedd:

mae'r testun mewn glas yn dynodi data diofyn a ddarperir gan Lywodraeth Cymru ac mae yn yr offeryn

mae'r testun mewn llwyd yn dynodi data diofyn a ddarperir gan Lywodraeth Cymru ond nid yw wedi'i gynnwys yn yr offeryn. Gall awdurdodau lleol gael mynediad at y data hwn drwy ddilyn y camau a amlinellir yn adran 2.4 yr offeryn. Data Rhent

Cynnwys a Thystiolaeth

2.7 Mae Tabl 1 isod yn darparu, ar gyfer pob mewnbwn data, ffynonellau data a chanllawiau awgrymedig i gynorthwyo i ddadansoddi'r data mwyaf perthnasol a phriodol ar gyfer y marchnadoedd tai lleol.

Tabl 1 – Ffynonellau data allweddol a chanllawiau ar gyfer mewnbwnau data Offeryn LHMA

Mewnbwnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
1. Ardaloedd y Farchnad Dai (HMAs)	Y diffiniad o HMA yw:: 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). Mae'r Adnodd yn caniatáu hyd at 20 HMA fesul awdurdod lleol. Mae angen i'r ymarferydd ddiffinio pob HMA gan ddefnyddio wardiau, MSOAs neu LSOAs. Mae'r Adnodd yn caniatáu hyd at 50 o godau gwahanol fesul HMA. Anogir alinio ffiniau HMAs â'r ddaearyddiaeth ystadegol (Ward, MSOA neu LSOA). Dim ond mewn un HMA y gellir defnyddio ward, MSOA neu LSOA. Mae Map Data Cymru yn darparu gwybodaeth ddaearyddol fel ffiniau wardiau ac ardaloedd MSOA a LSOA ar gyfer pob ALI. Er mwyn cael mynediad i'r gwasanaeth hwn, bydd angen i ymarferwyr sefydlu ID Porth y Llywodraeth i gael mynediad i'r mapiau trwy bori catalog gan deipio "LHMA" yn y blwch chwilio. Gall Llywodraeth Cymru roi rhagor o gymorth os bydd angen. Data cenedlaethol Gwybodaeth SYG am y wardiau yng Nghymru
2. Data aelwydydd	Data cenedlaethol Amcangyfrifon aelwydydd awdurdodau cenedlaethol ac awdurdodau lleol Llywodraeth Cymru: canol 2024 Data cenedlaethol Amcanestyniadau poblogaethau awdurdodau lleol: Seiliedig ar 2022 (2022-2047) LLYW. CYMRU

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Y data hwn yw'r data diofyn o fewn yr Offeryn LHMA ar gyfer cyfrifo'r aelwydydd anghenion newydd sy'n codi. Amcanestyniadau o Aelwydydd Mae'r Offeryn LHMA wedi'i lenwi ymlaen llaw gyda'r amcanestyniadau diweddaraf ar gyfer aelwydydd Llywodraeth Cymru, gan gynnwys prif opsiynau amrywiolyn uwch ac is. Mae'r amrywiolion yn caniatáu tybiaethau gwahanol o ran cyfraddau mudo, ffrwythlondeb a marwolaeth. Caiff ymarferwyr eu hannog i redeg nifer o senarios er mwyn deall yn well sut mae newid i'r amcanestyniadau aelwydydd a ddewiswyd yn effeithio ar yr amcangyfrifon o'r angen am dai. Yr allbynnau o'r senarios hyn yw'r senarios sylfaenol y mae'n ofynnol eu cynnwys yn Adroddiad LHMA. Gall ymarferwyr hefyd ddarparu eu rhagamcanion aelwydydd eu hunain i ddeall sut y gall strategaeth dai benodol ddylanwadu ar yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol. Lle bo'n bosibl ac yn briodol fel y penderfynir gan yr awdurdod lleol, argymhellir bod yr amcanestyniadau a ddefnyddir o fewn LHMA a Chynlluniau Datblygu yn gyson, er y bydd hyn yn dibynnu ar amserlenni cyhoeddi. Mae'r Offeryn LHMA yn gosod yr angen newydd am dai fel y newid blynyddol cyfartalog yng nghyfanswm amcanestyniadau aelwydydd dros y cyfnod LHMA 15 mlynedd. Dyrannu'r angen newydd o fewn ALI fesul HMA Bydd angen i ymarferwyr rannu angen newydd blynyddol cyfartalog yr ALI fesul HMA. Rhoddir dyraniad awgrymedig yn seiliedig ar dwf gan HMA rhwng Cyfrifiadau 2011 a 2021. Os yw defnyddwyr yn dymuno defnyddio eu canrannau twf eu hunain, gallant wneud hynny. Bydd hyn yn diystyru'r amcangyfrifon cyfrifiad a ddarperir. Gall ffynonellau data fel cynlluniau strategaeth twf, cofrestrau tai neu ddata'r cyfrifiad helpu gyda'r rhaniad hwn (y cyfeirir ato fel y twf canrannol amcangyfrifedig fesul o fewn yor Offeryn LHMA). Yn yr Adnodd, pan fydd ymarferwyr yn mewnbynnu twf canrannol amcangyfrifedig yr ALI ar gyfer pob LHMA, bydd yr Offeryn LHMA yn nodi dyraniad ymhlyg o ran yr angen newydd blynyddol cyfartalog amcangyfrifedig fesul HMA. O fewn yr Offeryn LHMA, gall ymarferwyr ddyrannu rhaniad gwahanol ar gyfer y pum mlynedd gyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod amcanestyniad gan ganiatáu ar gyfer unrhyw newidiadau polisi arfaethedig o fewn yr awdurdod lleol dros y cyfnod o 15 mlynedd. Polisi dyrannu cymdeithasol yr ALI o ran gwahanol unedau aelwyd o fewn yr amcanestyniadau aelwydydd fesul nifer yr ystafelloedd gwely.

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau																																																																	
	Bydd angen i ymarferwyr lenwi Tabl 3 o fewn yr Offeryn LHMA (fel y dangosir isod) gan ddyrannu ystod nifer yr ystafelloedd gwely i'r gwahanol unedau aelwydydd. Er enghraifft, gall ymarferwyr ddyrannu un polisi yn unig gyda dyraniad 100% neu 2 bolisi lle mae cyfanswm y ganran ar gyfer y ddau yn gyfanswm o 100%. <table><tr><th>Household units within the household projections</th><th>Required number of bedrooms (group 1)</th><th>Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 1)</th><th>Required number of bedrooms (group 2)</th><th>Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 2)</th></tr><tr><td>1 person</td><td>one bedroom</td><td>90%</td><td>two bedrooms</td><td>10%</td></tr><tr><td>2 person (No children)</td><td>one bedroom</td><td>80.0%</td><td>two bedrooms</td><td>20%</td></tr><tr><td>2 person (1 adult, 1 child)</td><td>two bedrooms</td><td>80%</td><td>three bedrooms</td><td>20%</td></tr><tr><td>3 person (No children)</td><td>two bedrooms</td><td>50%</td><td>three bedrooms</td><td>50%</td></tr><tr><td>3 person (2 adults, 1 child)</td><td>two bedrooms</td><td>80%</td><td>three bedrooms</td><td>20%</td></tr><tr><td>3 person (1 adult, 2 children)</td><td>two bedrooms</td><td>50%</td><td>three bedrooms</td><td>50%</td></tr><tr><td>4 person (No children)</td><td>three bedrooms</td><td>50%</td><td>four+ bedrooms</td><td>50%</td></tr><tr><td>4 person (2+ adults, 1+ children)</td><td>three bedrooms</td><td>50%</td><td>four+ bedrooms</td><td>50%</td></tr><tr><td>4 person (1 adult, 3 children)</td><td>three bedrooms</td><td>50%</td><td>four+ bedrooms</td><td>50%</td></tr><tr><td>5+ person (No children)</td><td>three bedrooms</td><td>25%</td><td>four+ bedrooms</td><td>75%</td></tr><tr><td>5+ person (2+ adults, 1+ children)</td><td>three bedrooms</td><td>25%</td><td>four+ bedrooms</td><td>75%</td></tr><tr><td>5+ person (1 adult, 4+ children)</td><td>four+ bedrooms</td><td>100%</td><td></td><td></td></tr></table>	Household units within the household projections	Required number of bedrooms (group 1)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 1)	Required number of bedrooms (group 2)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 2)	1 person	one bedroom	90%	two bedrooms	10%	2 person (No children)	one bedroom	80.0%	two bedrooms	20%	2 person (1 adult, 1 child)	two bedrooms	80%	three bedrooms	20%	3 person (No children)	two bedrooms	50%	three bedrooms	50%	3 person (2 adults, 1 child)	two bedrooms	80%	three bedrooms	20%	3 person (1 adult, 2 children)	two bedrooms	50%	three bedrooms	50%	4 person (No children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%	4 person (2+ adults, 1+ children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%	4 person (1 adult, 3 children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%	5+ person (No children)	three bedrooms	25%	four+ bedrooms	75%	5+ person (2+ adults, 1+ children)	three bedrooms	25%	four+ bedrooms	75%	5+ person (1 adult, 4+ children)	four+ bedrooms	100%		
Household units within the household projections	Required number of bedrooms (group 1)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 1)	Required number of bedrooms (group 2)	Percentage allocated to the required number of bedrooms (group 2)																																																														
1 person	one bedroom	90%	two bedrooms	10%																																																														
2 person (No children)	one bedroom	80.0%	two bedrooms	20%																																																														
2 person (1 adult, 1 child)	two bedrooms	80%	three bedrooms	20%																																																														
3 person (No children)	two bedrooms	50%	three bedrooms	50%																																																														
3 person (2 adults, 1 child)	two bedrooms	80%	three bedrooms	20%																																																														
3 person (1 adult, 2 children)	two bedrooms	50%	three bedrooms	50%																																																														
4 person (No children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%																																																														
4 person (2+ adults, 1+ children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%																																																														
4 person (1 adult, 3 children)	three bedrooms	50%	four+ bedrooms	50%																																																														
5+ person (No children)	three bedrooms	25%	four+ bedrooms	75%																																																														
5+ person (2+ adults, 1+ children)	three bedrooms	25%	four+ bedrooms	75%																																																														
5+ person (1 adult, 4+ children)	four+ bedrooms	100%																																																																
3. Data incwm	Er mwyn rhedeg y cyfrifiadau fforddiadwyedd, mae'r Offeryn LHMA yn gofyn am ddsbarthiad canradd incwm ar gyfer pob HMA. Data gros yw'r data incwm ac mae'n cwmpasu enillion a'r holl fudd-daliadau. Yn ôl HMA, bydd angen nifer yr aelwydydd o fewn pob un o'r bandiau incwm ar ymarferwyr. Mae awdurdodau lleol wedi cynghori eu bod yn defnyddio data Paycheck a Hometrack. Mae Data Cymru yn darparu trefniant consortiwm lle y gall awdurdodau lleol asesu data Paycheck am gost gostyngol. Gall ymarferwyr gysylltu â Data Cymru (enquiries@data.cymru) am ragor o wybodaeth. Mae data Paycheck hefyd wedi'i ymgorffori yn Hometrack os oes gan yr awdurdod lleol drwydded weithredol. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i archwilio ffynonellau data posibl eraill i ategu hyn.																																																																	
4. Angen cyfredol nas diwallwyd	Yn ogystal â'r angen newydd (newid mewn amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod o 15 mlynedd), efallai y bydd gan ALLau angen cyfredol nas diwallwyd. Er enghraifft, aelwydydd gorlawn a chudd, aelwydydd anabl a/neu leiafrifoedd ethnig heb fynediad i gartrefi priodol, ac yn enwedig aelwydydd mewn llety dros dro. O fewn yr Offeryn LHMA, mae angen i ymarferwyr fewnbynnu'r angen presennol heb ei ddiwallu sy'n gofyn am rent cymdeithasol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely), rhent canolradd ac LCHO ar gyfer pob HMA.																																																																	

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Mae'n bosibl na fydd angen presennol heb ei ddiwallu am rai HMA's neu am nifer penodol o ystafelloedd gwely o fewn HMA. Mae'r eirfa yn amlinellu elfennau allweddol yr angen cyfredol nas diwallwyd. Mae ffynonellau data i lenwi'r elfennau hyn yn cynnwys data symudiadau yn y gorffennol, arolygon, ffurflenni cais, cofrestrau tai, data Cyfrifiad. Tybir y caiff angen cyfredol nas diwallwyd ei ddiwallu dros bum mlynedd cyntaf cyfnod amcanestyniad 15 mlynedd yr LHMA. Dylid nodi'r cyfyngiadau canlynol a chymryd gofal wrth lenwi'r data anghenion presennol heb ei ddiwallu: • Mae hwn yn faes cymhleth a dylid cymryd gofal i beidio â gorgyfrif neu dangyfrif aelwydydd. • Efallai y bydd rhai aelwydydd cudd a gorlawn yn gallu cael mynediad at dai marchnad ond mae'r Offeryn LHMA yn dyrannu'r holl angen presennol heb eu diwallu i dai fforddiadwy yn unig. • Efallai y bydd gan rai aelwydydd geisiadau mewn sawl awdurdod lleol neu efallai y bydd ganddynt gais mewn un awdurdod lleol ond yn byw mewn awdurdod lleol cyfagos. • Gall aelwydydd fod ar fwy nag un rhestr aros yn dibynnu ar sut mae'r ffurflen gais wedi'i llunio. Er enghraifft, gall rhai ceisiadau ofyn i'r ymgeisydd nodi tair ardal y maent yn fodlon byw ynddynt heb drefn blaenoriaeth. • Bydd angen i ymarferwyr gofio anghysondebau sy'n codi oherwydd argaeledd unedau tai (cyflenwad) sy'n wahanol i'r galw am unedau tai (dewisol).
5. Y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig	Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol wedi'u rhannu'n dai marchnad (sector perchennog a rhent preifat) a thai fforddiadwy (rhent cymdeithasol ac anghenion tai canolradd). Nodir yr amcangyfrifon hyn ar lefel gros yn unig. Hynny yw, nid oes unrhyw ystyriaeth o gyflenwad a throsiant arfaethedig stoc bresennol tai y farchnad. Bydd yr amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yn ystyried y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig sydd ar gael i ddiwallu anghenion tai lleol dros bum mlynedd cyntaf cyfnod LHMA. Bydd yr Offeryn LHMA yn nodi unrhyw dangyflenwi neu or-gyflenwi tai i ddiwallu'r angen fforddiadwy amcangyfrifedig ym mhob HMA. Gall y data hwn gynnwys gwybodaeth sy'n dod o dan ofynion y Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol (GDPR). Mater i awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yw sicrhau bod ganddynt y protocolau rhannu data priodol ar waith. Mae'r stoc presennol a'r cyflenwad arfaethedig yn cynnwys cyflenwad ymrwymedig, ailosod disgwylidig a symudiadau arfaethedig gan

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	HMA a nifer yr ystafelloedd gwely (1, 2, 3 a 4+). Dylai ymarferwyr ymgysylltu â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i lywio'r dadansoddiad hwn. Mae'r eirfa yn amlinellu elfennau allweddol o'r stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig. Dylai ymarferwyr sicrhau cysondeb rhwng y data a ddefnyddir o fewn yr LHMA a'r RRHTP .
6. Data rhenti	Bydd Swyddogion Rhent Cymru yn darparu data rhent (nifer y rhenti, rhenti 30^{ain} 50^{fed} canradd) yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer pob HMA. Os yw nifer yr unedau o fewn HMA yn rhy fach, ni ellir darparu data rhent. Yn yr amgylchiadau hyn, bydd angen i'r awdurdod lleol ddefnyddio cudd-wybodaeth leol neu ddata o ardaloedd tebyg. Byddai Swyddogion Rhent Cymru (RentOfficersHelpdesk@gov.wales) ar gael i gynorthwyo gyda'r mater hwn. Mae data Swyddogion Rhentu Cymru yn osodiadau 'wedi'u cadarnhau' yn unig ac mae'n cynnwys data adnewyddu a thenantiaeth newydd. Nid yw'r data yn cynnwys eiddo y caiff Lwfans Tai Lleol ei hawlio ar eu cyfer. Mae'r data hwn yn cael ei gasglu 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 y 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. Gellir defnyddio data amgen os gall ALLau gyfiawnhau pam bod y ffynhonnell ddata honno'n fwy priodol na'r set ddata ddiofyn a ddarparwyd. Data cenedlaethol Private rent and house prices, UK - y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ons.gov.uk) Stoc tai landlordiaid cymdeithasol a rhent LLYW.CYMRU Data lleol • Gwybodaeth asiant gosod neu tai am y farchnad • Casgliadau data Sector Rhentu Preifat (PRS) Awdurdodau Lleol

Mewnbynnau data allweddol	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
7. Data prisiau a dalwyd am dai	Mae dosbarthiad canraddol diofyn data prisiau a dalwyd am dai yn yr Offeryn LHMA yn seiliedig ar ddata'r Gofrestrfa Tir o 2019 a 2020. Mae'r data a dynnwyd yn eithrio eiddo masnachol. Mae'r codau post o fewn data'r Gofrestrfa Tir wedi'u mapio i wardiau, MSOAs ac LSOAs i ganiatáu mapio'r data prisiau tai a dalwyd i'r HMAs perthnasol. Gellir defnyddio data amgen os gall ymarferwyr gyfiawnhau pam bod y ffynhonnell ddata honno'n fwy priodol na'r set ddata ddiofyn a ddarparwyd. Data cenedlaethol Cofrestrfa Tir EM - data pris a dalwyd Mynegai Prisiau Tai y DU Trafodion eiddo misol yn y DU gyda gwerth o £40,000 neu uwch Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2025, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

2.8 Mae Tabl 2 yn darparu canllawiau wrth osod y rhagdybiaethau mewnbyn allweddol sydd eu hangen i redeg yr Offeryn LHMA.

Tabl 2 – Rhagdybiaethau mewnbyn allweddol sy'n ofynnol ar gyfer yr Offeryn LHMA

Rhagdybiaethau mewnbyn	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
1. Meini prawf fforddiadwyedd	Mae angen y rhagdybiaethau meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer cyfrifiadau tai marchnad a thai cymdeithasol. Caiff y dybiaeth ei chymhwyso at bob HMA yn yr ALI. Mae meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai marchnad yn pennu'r isafswm incwm sydd ei angen ar aelwyd ar gyfer y ddeiliadaeth hon. Y rhagdybiaeth ddiofyn yw lle mae rhent canolrifol yn cyfateb i ddim mwy na 30% o'r incwm. Cyfeirir at hyn fel y lleiafswm incwm. Gosodwyd y rhagdybiaeth o 30% gan y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol cenedlaethol a rhanbarthol. Gall ymarferwyr newid y ganran os darperir tystiolaeth pam ei fod yn well na'r ganran ddiofyn. Mae'r meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai cymdeithasol yn pennu'r trothwy uchaf ar gyfer incwm y tybir, oddi tano, y bydd angen tai rhent cymdeithasol ar aelwydydd. Mae'r rhagdybiaeth ddiofyn wedi'i osod fel bod 30^{ain} canradd o rent preifat yn cyfateb i 35% neu fwy o incwm. Cyfeirir at yr incwm hwn fel y lefel incwm trothwy uchaf.

Rhagdybiaet hau mewnbwn	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Pennwyd canran o 35% gan y gweithgor technegol. Gall ymarferwyr newid y ganran os darperir tystiolaeth pam ei fod yn well na'r ganran ddiofyn.
2. Tybiaethau o ran prynwyr tro cyntaf	Mae angen tybiaethau o ran prynwyr tro cyntaf er mwyn rhannu'r amcangyfrifon o dai'r farchnad yn ôl deiliadaeth perchen-feddiannydd a'r sector rhent preifat. Gwerth eiddo Prynwyr Tro Cyntaf Yn ôl HMA, mae angen i ymarferwyr ddewis y gwerth canraddol y mae prynwyr tro cyntaf yn mynd i mewn i'r farchnad dai. Mae'r Offeryn LHMA yn awgrymu gwerth rhwng y^{25ain} a'r^{40fed} canradd fel y'i gosodwyd gan y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol cenedlaethol a rhanbarthol. Gall ymarferwyr ddewis gwerth canradd y tu allan i'r ystod hon os cefnogir data lleol. Dylai ymarferwyr ystyried a yw gwerth eiddo FTB yn briodol ar gyfer tŷ nodweddiadol o fewn yr HMA. Er enghraifft, yng Nghaerdydd neu Gasnewydd, 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. Gall ymarferwyr gynnal yr ymarfer gwerth eiddo y tu allan i'r Offeryn LHMA gyda rhesymau seiliedig ar dystiolaeth dros beidio â defnyddio'r dosbarthiadau pris tŷ canraddol diofyn a dalwyd. Cymharebau benthyciad i werth prynwyr tro cyntaf a lluosydd benthyciad i incwm Bydd Llywodraeth Cymru yn darparu cymarebau benthyciad i werth a lluosydd benthyciadau i incwm ar gyfer prynwyr tro cyntaf ar lefel awdurdod lleol. Defnyddir y data hwn i gysylltu gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf ag incwm ac mae'r lluosydd hwn yn gosod yr isafswm incwm ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd. PWYSIG: Dim ond ar gyfer Adnodd LHMA Llywodraeth Cymru yn benodol y dylid defnyddio'r wybodaeth hon. Wrth baratoi'r LHMA, gall ymarferwyr ofyn am y data hwn gan Lywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r blwch post LHMA. Gall ymarferwyr ddefnyddio gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf gwahanol i luosyddwr incwm ar gyfer HMA os darperir tystiolaeth gefnogol.
3. Canran yr aelwydydd sy'n gymwys	Ar lefel awdurdod lleol, mae angen i ymarferwyr ddarparu'r ganran amcangyfrifedig o aelwydydd sydd wedi'u dyrannu i ddeiliadaeth perchennog y maent yn amcangyfrif y byddant yn mynd ymlaen i brynu.

Rhagdybiaet hau mewnbwn	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
ar gyfer deiliadaeth perchenfeddiannydd sy'n penderfynu mynd yn eu blaen i brynu	Wrth osod y ganran hon, cydnabyddir na fyddai pob cartref a ddyrannwyd i ddeiliadaeth perchennog feddiannydd eisiau prynu. 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. Cynhyrchwyd yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol yng Nghymru ar lefel deiliadaeth ddwy ffordd yn unig (tai marchnad a thai fforddiadwy). Roedd yn ofynnol i ymarferwyr osod canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer perchenfeddiannydd sy'n penderfynu mynd ymlaen i brynu i gael yr amcangyfrifon anghenion tai ar ddeiliadaeth pedair 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 a all ategu'r dybiaeth hon yn y dyfodol. Anogir ymarferwyr i redeg yr Adnodd gan ddefnyddio gwahanol ganrannau er mwyn deall sensitifrwydd y rhaniadau deiliadaeth i newid yn y dybiaeth hon.
4. Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer newidynnau allweddol – incwm, rhent a phrisiau tai	Cydnabyddir y bydd gwerthoedd y newidynnau allweddol (incwm, rhent a phris tai a dalwyd) yn newid dros bum mlynedd gyntaf cyfnod amcanestyniad LHMA. Defnyddiodd y gweithgor technegol ar gyfer yr amcangyfrifon cenedlaethol a rhanbarthol o'r angen am dai ychwanegol yng Nghymru ragolwg ariannol bum mlynedd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) i ganiatáu ar gyfer newidiadau disgwylidig i'r newidynnau uchod. Defnyddir rhagolygon OBR fel y ffigurau diodyn i wella ffigurau rhent, pris tai ac incwm, dros y pum mlynedd cyntaf o fewn yr Offeryn LHMA. Gall ymarferwyr ddefnyddio eu rhagolwg ariannol eu hunain os caiff ei ategu gan ddata lleol. Hefyd, bydd angen tybiaeth o ran sut y bydd dosbarthiad incwm aelwydydd yn newid dros y pum mlynedd nesaf. Ymhlith yr opsiynau mae: • -mwy o anghydraddoldeb • dim newid • -rhagolwg y defnyddiwr. Y dybiaeth o ran mwy o anghydraddoldeb yw y bydd yr incwm yn y ddegfed ganradd 1 pwynt sylfaen canrannol yn is na'r canolrif ac 1 pwynt sylfaen canrannol yn uwch yn y ddegfed ganradd a phedwar ugain. Bydd yr 1 pwynt sylfaen canrannol yn gostwng yn unffurf o'r ddwy ganradd eithaf hyn i ddim newid yn y canolrif.

Rhagdybiaet hau mewnbwn	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Anogir ymarferwyr i ddeall sut mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn amrywio o dan y tri opsiwn gwahanol.
5. Cyfrifo tai rhent canolradd	Mae'r angen am dai fforddiadwy wedi'i rannu'n rhent cymdeithasol (yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely) ac angen am dai canolradd. Yn ôl HMA, bydd yr Offeryn LHMA yn nodi'r gor-gyflenwad neu dangyflenwad o dai canolradd trwy ddiynnu'r cyflenwad tai canolradd a throsiant arfaethedig y stoc bresennol, dros 5 mlynedd cyntaf cyfnod LHMA, o'r angen am dai canolradd amcangyfrifedig. Mae uchafswm incwm 'ymhlyg' eisoes wedi'i gyfrifo yn Nhabl 10a, wedi'i osod ar 80% o'r trothwy ar gyfer tai marchnad. Gall defnyddwyr osod eu huchafbwynt incwm eu hunain yn y tabl. Ni all hyn fod yn fwy na'r isafswm incwm ar gyfer tai marchnad ac ni all fod yn llai na'r uchafswm incwm ar gyfer rhent cymdeithasol. Os mai'r uchafswm incwm ar gyfer rhent canolradd yw'r isafswm incwm ar gyfer tai'r farchnad agored, bydd yr Adnodd yn rhoi amcangyfrif o sero ar gyfer yr angen newydd am LCHO. Os yw 80% o incwm tai marchnad y tu allan i'r ystod incwm tai canolradd, mae'n cael ei osod rhwng 50-90% o incwm perchenfeddiannydd. Os yw 50-90% o incwm y perchen-feddiannydd hefyd y tu allan i'r ystod incwm tai canolradd, fe'i gosodir rhwng y trothwy uchaf rhent cymdeithasol a'r trothwy isaf tai marchnad yn ôl cyfran yr angen presennol heb ei ddiwallu a'r angen rhent canolradd sydd heb ei ddiwallu (e.e. os oes 50 angen presennol heb ei ddiwallu a 50 angen presennol heb ei ddiwallu mae yn cael ei osod hanner ffordd, os oes 10 LCHO angen presennol heb ei ddiwallu a 90 rhent canolradd angen presennol heb ei ddiwallu mae'n cael ei osod 1/10fed o'r ffordd)."
Ar gyfer yr angen am dai canolradd, mae gan ymarferwyr bedwar opsiwn: Opsiwn A: Rhannwch yr amcangyfrif tai canolradd yn rhent canolradd a LCHO. Bydd angen i ddefnyddwyr osod eu hincwm uchaf ar gyfer rhent canolradd rhywle rhwng yr isafswm incwm ar gyfer tai marchnad a'r incwm uchaf ar gyfer rhent cymdeithasol.	

Rhagdybiaet hau mewnbnw	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Option A Opsiwn B: Cyfrifwch LCHO ond nid angen rhent canolradd. Bydd uchafswm incwm ar gyfer rhent canolradd yn cael ei osod i'r un gwerth â'r uchafswm incwm ar gyfer rhent cymdeithasol. Opsiwn C: Cyfrifwch rent canolradd ond nid angen LCHO. Bydd uchafswm incwm ar gyfer rhent canolradd yn cael ei osod i'r un gwerth â'r isafswm incwm ar gyfer tai marchnad. Cymerir yr isafswm incwm ar gyfer rhent canolradd fel yr uchafswm incwm ar gyfer rhent cymdeithasol (y cyfeirir ato hefyd fel yr incwm trothwy uchaf). Bydd angen i ymarferwyr osod uchafswm incwm y bydd aelwydydd yn gymwys i gael rhent ar unwaith. Yn ogystal, gall ymarferwyr hefyd ganiatáu ar gyfer aelwydydd mewn rhent cymdeithasol a fyddai'n bodloni gofynion rhent canolradd yr awdurdod lleol. O dan yr opsiwn hwn, bydd yr isafswm incwm ar gyfer rhent canolradd yn dod yn uchafswm incwm newydd ar gyfer rhent cymdeithasol.

Rhagdybiaet hau mewnbyn	Ffynhonnell(au) data allweddol a chanllawiau
	Opsiwn (D): Peidiwch â chyfrifo rhent canolradd neu LCHO. Bydd unrhyw aelwyd sy'n dod o dan isafswm incwm ar gyfer tai marchnad yn cael ei neilltuo i rent cymdeithasol.

Mewnbynnau Data Tai a Rhagdybiaethau Allweddol – Tablau Materion Allweddol

- 2.9 O fewn adroddiad templed LHMA, **rhaid** i ymarferwyr dynnu sylw at unrhyw faterion allweddol a nodwyd wrth lenwi'r mewnbynnau data a gosod y rhagdybiaethau allweddol yn y tablau materion allweddol perthnasol (o fewn [adroddiad templed LHMA](#)). Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y tablau hyn wrth adolygu a llofnodi'r LHMA's.

Pennod 3: Amcangyfrif o'r Angen am Dai yn y Presennol a'r Dyfodol

Cyflwyniad

- 3.1 Mae amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn cael eu rhannu yn nifer yr aelwydydd sy'n debygol o fforddio tai marchnad, sy'n cwmpasu meddiannaeth perchennog a rhent sector preifat, a thai fforddiadwy sy'n cwmpasu rhent canolradd, LCHO a rhent cymdeithasol.
- 3.2 Rhaid ailysgrifennu'r LHMA bob pum mlynedd a'i adnewyddu unwaith yn ystod y pum mlynedd hwnnw, rhwng blyneddau dau a thri. Fodd bynnag, yn dibynnu ar amgylchiadau lleol, pan fo angen adnewyddu, gall awdurdod lleol ystyried ei bod yn fwy priodol ymgymryd ag ailysgrifennu'r LHMA. Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn seiliedig ar gyfnod amcanestyniad 15 mlynedd wedi'i rannu'n ddwy ran, y pum mlynedd gyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill.
- 3.3 Ar ôl mewnbynnu ffynonellau data allweddol a gosod y rhagdybiaethau allweddol, fel y manylir ym [mhennod 2](#), bydd yr Offeryn LHMA yn cyfrifo ac yn cyflwyno'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol. Mae [Atodiad 2](#) yn rhoi trosolwg o'r Offeryn LHMA.
- 3.4 Defnyddir y cod lliw canlynol o fewn yr Offeryn LHMA:

Mae gwerthoedd mewn celloedd gyda'r cefndir a'r ffont lliw yma yn cael eu cynhyrchu yn yr offeryn ac ni ellir eu golygu

Mae gwerthoedd mewn celloedd gyda'r cefndir yma a'r ffont lliw yn fewnbwn gofynnol gan y defnyddiwr

Mae angen mewnbwn gan ddefnyddwyr, naill ai drwy ddewis opsiwn o gwmplen neu fewnbynnu gwerth

Mewnbynnau data a thybiaethau

- 3.5 Dyma grynodeb o'r mewnbynnau data allweddol a'r rhagdybiaethau sy'n ofynnol i redeg yr Offeryn LHMA (gweler [pennod 2](#) am yr wybodaeth fanwl).

3.6 Mewnbynnu data

- Manyleb HMAs gan ddefnyddio wardiau neu ddaearyddiaeth ystadegol (mewnbwn i ddechrau gan awdurdod lleol)
- Amcanestyniadau aelwydydd awdurdodau lleol (darperir amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru fel yr opsiwn diodyn o fewn Offeryn LHMA)
- Polisi awdurdodau lleol ar ddyrannu ystafelloedd gwely i'r gwahanol unedau cartref (mewnbwn gan awdurdod lleol)

- Data rhent (darparir data diofyn gan Swyddogion Rhentu Cymru ar gais gan ddefnyddio'r LHMA [blwch e-bost](#))
- Data incwm (mewnbwn gan awdurdod lleol)
- Data prisiau tai a dalwyd (mae Llywodraeth Cymru yn darparu data diofyn gan ddefnyddio data'r Gofrestrfa Tir)
- Angen presennol sydd heb ei ddiwallu (mewnbwn gan awdurdod lleol)
- Cyflenwad a throsiant arfaethedig y stoc bresennol (mewnbwn gan awdurdod lleol).

3.7 Rhagdybiaethau rhagosodedig:

- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai marchnad (diffyg a ddarperir gan Lywodraeth Cymru)
- Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai cymdeithasol (diffyg a ddarperir gan Lywodraeth Cymru)
- Cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf (FTB) awdurdodau lleol i incwm (UK Finance ar gais gan ddefnyddio blwch post LHMA)
- Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer prisiau rhent, gwerthoedd eiddo a newidiadau incwm (mae'r data diofyn yn seiliedig ar ragolygon OBR).

Pan fo'n well gan ymarferwyr osod eu rhagdybiaethau eu hunain o fewn yr Offeryn LHMA, rhaid i'r rhain fod yn seiliedig ar dystiolaeth ac wedi'u hegluro'n glir yn Adroddiad LHMA.

3.8 Rhagdybiaethau a osodwyd gan yr ymarferwyr:

- Canran pris eiddo lle mae FTB yn ymuno â'r farchnad
- Canran yr aelwydydd sy'n gymwys i gael deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n gallu fforddio prynu a pharhau i brynu
- Isafswm ac uchafswm incwm ar gyfer rhent canolradd

3.9 Gall canran y prisiau eiddo y mae FTB yn mynd i mewn i'r farchnad, a'r isafswm ac uchafswm incwm ar gyfer rhent canolradd gall amrywio yn ôl HMA, ac felly maent yn cael eu pennu orau yn lleol. Dylai ymarferwyr anelu at ddeall sut mae rhaniad aelwydydd yn ôl deiliadaeth yn amrywio gan ddefnyddio ystod o senarios demograffig, economaidd a marchnad dai.

Cyfrifiadau

3.10 Mae'r cyfrifiadau o fewn yr Offeryn LHMA yn cael eu gyrru gan fformiwla gan ddefnyddio'r mewnbynnau data a'r rhagdybiaethau y cyfeirir atynt yn 3.7 i 3.9 i ffurfio asesiad gorau o'r angen tai ychwanegol. Mae'n bwysig nodi mai amcangyfrifon yw'r rhain ac nid targed.

3.11 Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn seiliedig ar nifer cyfartalog blyneddol o aelwydydd a ffurfiwyd o ddwy elfen:

- angen sydd newydd ymddangos
- angen presennol nas diwallwyd

- 3.12 Mae'r angen blyneddol cyfartalog newydd yn seiliedig ar y newid yng nghyfanswm aelwydydd (gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru) dros gyfnod LHMA. Mae'n ofynnol i ymarferwyr rannu'r angen blyneddol cyfartalog sy'n codi yn ôl yr HMAs gan ddefnyddio data ategol a all gynnwys data'r Cyfrifiad, cofrestrau tai (gan gynnwys cofrestrau tai cyffredin lle bo hynny'n briodol) a chynlluniau strategol awdurdodau lleol. Hefyd, mae'r Offeryn LHMA yn caniatáu i ymarferwyr ddefnyddio dyraniad gwahanol o angen gan HMA dros y 10 mlynedd sy'n weddill o'i gymharu â hynny dros y pum mlynedd gyntaf.
- 3.13 Tybir bod yr angen presennol heb ei ddiwallu yn cael ei ddiwallu dros y pum mlynedd cyntaf yn unol ag ailysgrifennu'r LHMA. Caiff yr holl angen cyfredol nas diwallwyd ei ddyrannu i dai fforddiadwy. Nodir y gallai hyn or-ddweud yr amcangyfrif tai fforddiadwy a than-ddweud amcangyfrif tai y farchnad. Mae hwn yn gyfyngiad cyfredol ar yr Offeryn LHMA ac os yw awdurdodau lleol yn gallu nodi'r elfen tai marchnad o'r angen presennol heb ei ddiwallu, byddai Llywodraeth Cymru yn ystyried diwygiad i'r Offeryn LHMA yn y dyfodol i leihau effaith y cyfyngiad hwn. Mae'r angen presennol heb ei ddiwallu yn cynnwys aelwydydd cudd a gorlawn; y rhai mewn llety dros dro; ac aelwydydd cymdeithasol eraill. Mae hefyd yn cynnwys y rhai ar y cofrestrau tai ar gyfer rhent canolradd a LCHO. Gweler yr [Eirfa](#) am ddiffiniadau llawn o'r termau a ddefnyddir o fewn yr angen presennol heb ei ddiwallu.
- 3.14 Bydd yr LHMA yn nodi'r angen tai ychwanegol dros gyfnod y Cynllun Datblygu sydd fel arfer yn 15 mlynedd, fel y nodir yn [Argraffiad 3 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu](#). Nid yw'r broses LHMA yn ystyried newidiadau arfaethedig mewn stoc yn y dyfodol y tu hwnt i bum mlynedd gyntaf cyfnod LHMA, e.e. dymchwel wedi'i gynllunio, adeiladu newydd wedi'i gynllunio, swyddi gwag a ragwelir, sy'n cael eu cynnwys fel rhan o Gynlluniau Datblygu, na'r rhagolygon economaidd ac ariannol gan ei bod yn dod yn anghynaliadwy i dafluio y tu hwnt i'r cyfnod hwn.

Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar y farchnad

- 3.15 Mae amcangyfrifon y tai marchnad ychwanegol yn seiliedig ar yr aelwydydd anghenion sydd newydd godi yn unig lle mae'r rhent preifat canolrifol yn cyfateb i ddim mwy na 30% (rhagdybiaeth ddiofyn) o incwm eu cartrefi. Mae'r Offeryn LHMA yn cymryd yn ganiataol bod aelwydydd o fewn band incwm yn cael eu dosbarthu'n unffurf o fewn y band hwnnw.
- 3.16 Mae amcangyfrifon tai marchnad yn cwmpasu dau fath o ddeiliadaeth :
- perchen-feddianwyr
 - sector rhentu preifat
- 3.17 Ar lefel HMA, mae'r isafswm incwm y byddai cartref newydd yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd yn cael ei gyfrifo trwy rannu gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf â chymhareb gwerth eiddo i incwm. Fodd bynnag, cydnabyddir nad yw pob cartref sy'n gallu fforddio prynu yn mynd ymlaen i brynu. Er enghraifft, efallai na fydd y rhai sy'n hyfforddi ar gyfer proffesiwn mewn ardal benodol eisiau ymrwymo i leoliad eto, efallai y byddai'n well gan rai gynilo ar gyfer blaendal

mwyl i brynu cartref mwy yn nes ymlaen. Bydd angen i ymarferwyr ystyried y materion posibl o fewn eu hawdurdod lleol lle mae aelwydydd sy'n gallu fforddio prynu yn penderfynu peidio â gwneud hynny a gosod canran addas o fewn yr Offeryn LHMA. Gweler [Pennod 2](#) am ragor o fanylion.

NODER: Mae cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf yr awdurdod lleol i'w defnyddio yn benodol ac yn unig ar gyfer Offeryn LHMA Llywodraeth Cymru. Wrth baratoi'r LHMA, gall ymarferwyr ofyn am y data hwn gan Lywodraeth Cymru drwy'r [blwch post LHMA](#).

3.18 Mae'r amcangyfrif o aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn deillio o amcangyfrif tai marchnad (yn 3.15) llai amcangyfrif y perchen-feddiannydd (yn 3.16).

Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol

3.19 Mae tai fforddiadwy yn cwmpasu tri math o ddeiliadaeth :

- Perchentaeth Cost Isel (LCHO)
- Rhent Canolradd
- Rhent cymdeithasol

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

- aelwydydd ag angen presennol nas diwallwyd, ac
- anghenion newydd heb eu dyrannu (angen newydd blynyddol cyfartalog sy'n codi llai yr amcangyfrif tai marchnad blynyddol).

3.21 Bydd angen i ymarferwyr ddarparu'r angen presennol heb ei ddiwallu yn ôl y tair deiliadaeth ac yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r adnodd yn tybio y caiff yr angen hwn gael ei ddiwallu dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA.

3.22 Mae'r aelwydd sydd ag anghenion newydd sydd heb eu dyrannu sydd angen rhent cymdeithasol, yw'r rhai lle mae'r^{30fed} (canran ddiofyn) canradd o werth rhent preifat yn cyfateb i 35% neu fwy o'u hincwm. Gosodwyd y rhagdybiaeth ddiofyn o 35% gan y gweithgor technegol a osododd y rhagdybiaethau ar gyfer yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol cenedlaethol a rhanbarthol.

3.23 Mae'r angen newydd heb ei ddyrannu sy'n weddill yn ffurfio'r amcangyfrif angen tai canolradd. Mae [Pennod 2](#) yn amlinellu'r pedwar opsiwn ar gyfer tai canolradd.

3.24 Mae Tabl 13 o fewn yr Offeryn LHMA yn darparu'r rhaniad canrannol o'r angen newydd a'r angen presennol heb ei ddiwallu yn ôl y mathau o ddeiliadaeth (perchen-feddiannydd, sector rhent preifat, rhent canolradd, tai canolradd a rhent cymdeithasol) ar gyfer blwyddyn gyntaf cyfnod LHMA.

3.25 Ar gyfer y pedair blynedd nesaf, mae Tablau 14 i 17 o fewn yr Offeryn LHMA yn ailadrodd y cyfrifiadau ond yn caniatáu ar gyfer y newid a ragwelir i brisiau'r sector rhentu preifat, prisiau tai ac incwm canolrifol yr aelwydydd. Mae'r rhagolwg

economaidd o'r OBR¹⁵ yn gosod y rhagdybiaethau diofyn ar gyfer y newidiadau disgwylidig i'r ffactorau uchod, ond gall ymarferwyr ddefnyddio rhagdybiaethau amgen os darperir tystiolaeth pam eu bod yn fwy priodol i'r awdurdod lleol na'r rhagdybiaethau diofyn.

- 3.26 Yn olaf, mae'r amcangyfrif rhent cymdeithasol yn cael ei rannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely gan ddefnyddio'r Polisiâu Dyrannu Cymdeithasol Awdurdodau Lleol fel y manylir ym [Mhennod 2](#).

Allbynnau

- 3.27 Mae adran 4 o fewn yr Offeryn LHMA yn cynnwys pum taflen waith sy'n nodi'r tablau allbwn canlynol o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol:

- Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar y farchnad (perchen-feddiannydd a'r sector rhent preifat) gan HMAs
- Amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol (rhent cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, rhent canolradd a LCHO) gan HMAs
- Crynodeb o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar gyfer HMA dethol
- Ystod o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gan ddefnyddio tablau profi senarios i amrywio rhagdybiaethau allweddol a mewnbynnau data
- Tablau cryno o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gan ddefnyddio gwahanol amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru. Mae'r tablau hyn i'w copïo i adroddiadau LHMA.

- 3.28 Yn adran 4 o'r Offeryn LHMA, mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol (y farchnad ac yn fforddiadwy) yn cyd-fynd â'r ffynonellau data a'r rhagdybiaethau allweddol a ddefnyddir i gynhyrchu'r amcangyfrifon ac mae ganddynt ddau siart a thabl, un yn cwmpasu'r 5 mlynedd cyntaf a'r llall yn weddill 10 mlynedd cyfnod LHMA. Mae angen tai y farchnad yn seiliedig ar elfen o'r angen newydd sy'n codi yn unig. Tra bod yr angen am dai fforddiadwy yn cynnwys elfen o'r angen newydd ac am y 5 mlynedd cyntaf yr holl angen presennol heb ei ddiwallu.

- 3.29 Dylai ymarferwyr ddefnyddio'r daflen templed senario yn adran 4 o'r offeryn i gynhyrchu ystod o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gan ddefnyddio gwahanol ragdybiaethau allweddol a mewnbynnau data i ddeall yn well sensitifrwyd yr amcangyfrifon i newid yn y data a/neu ragdybiaethau.

- 3.30 Ar gyfer HMA dethol, gall ymarferwyr weld yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar draws pob deiliadaeth ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA. Gall ymarferwyr hefyd weld dyraniad yr angen am dai rhent cymdeithasol amcangyfrifedig yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely.

- 3.31 Hefyd yn adran 4, mae angen i ymarferwyr ddefnyddio'r daflen wedi'i labelu 'Tablau cryno ar gyfer Adroddiad LHMA' i gynhyrchu ystod o amcangyfrifon anghenion tai

¹⁵ Office for Budget Responsibility (OBR) - <https://obr.uk/efo/economic-and-fiscal-outlook-march-2021/>

ychwanegol gan ddefnyddio gwahanol amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru (prif ac amrywiolion). Bydd angen gosod y tablau cryno hyn yn adroddiad ailysgrifennu LHMA.

- 3.32 Mae adran 5 yng nghefn yr offeryn yn cynnwys tabl a gynhyrchir yn awtomatig y gellir ei gopïo i ailysgrifennu ac adnewyddu LHMA:
- 5.1. tablau LDP
 - 5.2. Ailysgrifennu - Atodiad C
 - 5.3. Diwygio'r canllawiau (Tabl 5)
 - 5.4. Diwygio'r canllawiau (Tabl 6)

Amcangyfrifon anghenion tai gros a net

- 3.33 Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar lefel gros oni bai eu bod wedi'u nodi fel amcangyfrif net.
- 3.34 Ar gyfer tai marchnad, mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn amcangyfrifon gros oherwydd nad oes unrhyw ganiatâd ar gyfer cyflenwad a throsiant arfaethedig y stoc bresennol.
- 3.35 Mae'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu dangos ar lefel gros ac yn net o'r cyflenwad arfaethedig a throsiant y stoc bresennol i amcangyfrif y tangyflenwad neu or-gyflenwad o angen tai gan HMAs. Mae'r stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig yn cael eu rhannu'n gyfartal dros bum mlynedd cyntaf cyfnod LHMA. Nid oes unrhyw ganiatâd pellach ar gyfer cyflenwad a throsiant arfaethedig y stoc bresennol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill gan ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld hyn y tu hwnt i flwyddyn 5.

Tabl Materion Allweddol

- 3.36 O fewn adroddiad templed LHMA, bydd angen i ymarferwyr dynnu sylw at unrhyw faterion allweddol a nodwyd gyda'r cyfrifiadau a'r allbynnau yn y tabl materion allweddol perthnasol (o fewn [Adroddiad Templed LHMA](#)). Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y tablau hyn wrth adolygu a llofnodi'r HMAs.

Pennod 4: Gofynion o ran Anghenion Tai Penodol

Cyflwyniad

- 4.1 Nod y bennod hon yw ystyried gofynion anghenion tai penodol yr amrywiaeth lawn o aelwydydd o fewn awdurdod lleol er mwyn cefnogi pobl yn well i fyw'n dda ac ag urddas, ac i fyw'n annibynnol cyn hired â phosibl.
- 4.2 Dylai ymarferwyr ystyried yn llawn Data Digartrefedd (gan gynnwys niferoedd [pobl mewn llety dros dro](#)), yr RRHTTP, a gofynion y Prosbectws sy'n cefnogi Rhaglenni Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru a'r data ar gyfer y Gronfa Tai gyda Gofal o fewn eu hardal awdurdod lleol wrth ystyried y gofynion o ran anghenion tai penodol. Mae bodloni'r dyletswyddau cyfreithiol o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus hefyd yn allweddol i ystyried angen.
- 4.3 Bydd deall gofynion anghenion tai penodol yn cynnwys dull ansoddol a meintiol sy'n cwmpasu tri chategori allweddol o anghenion tai, gyda saith math o dai neu ddarpariaethau sy'n gysylltiedig â thai:
- Anghenion eiddo
 - Darpariaeth tai hygyrch ac wedi'u haddasu
 - Llety person sengl,
 - Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy y mae angen eiddo mwy arnynt
 - Tai nad ydynt yn barhaol, e.e. llety myfyrwyr.
 - Diwallu anghenion gofal a chymorth
 - Llety â chymorth - Gofal ychwanegol, tai gwarchod cyfoes, byw â chymorth i bobl ag anabledd dysgu a/neu ASD, tai â chymorth dros dro (e.e. ar gyfer pobl ifanc sy'n dod allan o ofal, pobl ag anabledd dysgu sy'n dysgu byw'n annibynnol), llochesi, ac ati.
 - Anghenion lleoliad
 - Lleoliadau ar gyfer llety myfyrwyr yn agos at Brifysgol
 - Eiddo sy'n agos at siopau, mannau addoli a gwasanaethau, ac ati i ddiwallu'r rhai sydd ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol.
- 4.4 Gall anghenion pobl o gefndiroedd amrywiol, gan gynnwys y rhai o grwpiau Du, Asiaidd neu Lleiafrifoedd Ethnig penodol fod yn wahanol o ran lleoliad a mathau o lety. Efallai y bydd awdurdodau lleol yn dymuno gweithio gyda'i gilydd i ddeall gofynion anghenion tai penodol gwahanol bobl a chymunedau yn well. Fodd bynnag, mae bylchau mewn gwybodaeth yn dal i fod yn debygol o ddod i'r amlwg acmae ymgysylltu â chymunedau yn allweddol i lenwi'r bylchau hynny.
- 4.5 Bydd aelwydydd yn teimlo mai 'anaml y cânt eu clywed' os ydynt yn llai tebygol nag eraill o fod yn rhan o ymgynghoriad, yn cwblhau arolygon neu holiaduron, gan gynnwys arolygon cenedlaethol fel y cyfrifiad. Mae hyn yn debygol o fod yn wir am aelwydydd digartref mewn llety dros dro, sydd dan fygythiad neu sy'n profi digartrefedd, gan gynnwys cysgu allan, rhentwyr preifat - yn enwedig y rhai mewn Tai mewn Amlfeddiannaeth, grwpiau penodol a allai deimlo wedi ymddieithrio, ac aelwydydd mewn llety a rennir fel neuaddau preswyl myfyrwyr a llety'r Lluoedd Arfog.

Bydd y term hefyd yn cwmpasu aelwydydd fel Sipsiwn a Theithwyr a'r rhai sy'n byw mewn cartrefi symudol neu gychod. Mae hefyd yn cynnwys aelwydydd sydd â Saesneg neu Gymraeg fel iaith ychwanegol.

- 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 gael gwybodaeth. Yn ogystal, efallai y bydd yn bosibl defnyddio cyfweiliadau i ymchwilio i faterion penodol yn fwy manwl. Pan gynhelir arolygon lleol, dylai awdurdodau lleol fod yn ymwybodol y gall fframiau samplu eithrio grwpiau penodol yn systematig. Er enghraifft, bydd aelwydydd sy'n byw mewn eiddo nad ydynt yn atebol am dreth gyngor yn cael eu heithrio o arolwg sy'n defnyddio'r gofrestr dreth gyngor fel ffrâm samplu.
- 4.7 Gellir defnyddio strategaethau amrywiol i wella cyfraddau ymateb neu gyfranogiad. Pan fyddwch chi'n defnyddio cyfweiliadau wyneb yn wyneb (boed yn rhithwir neu'n bersonol), dylid darparu dehonglwyr lle bo hynny'n briodol. Dylid darparu arolygon post mewn ieithoedd priodol a fformatau hygyrch. Gall materion diwylliannol hefyd effeithio ar gyfraddau ymateb felly dylai partneriaethau sicrhau bod cynrychiolwyr o grwpiau lleiafrifol yn rhan o'r broses asesu. Yn ogystal, efallai y bydd diffyg ymateb gan rentwyr preifat yn cael ei leihau trwy ddefnyddio cyfweiliadau wyneb yn wyneb, gydag ymweliadau ailadroddus wedi'u hamseru pan fydd pobl yn fwyaf tebygol o fod gartref. Dylai canlyniadau'r arolwg hefyd gael eu pwysoli yn ôl deiliadaeth i helpu i fynd i'r afael â rhagfarn nad yw'n ymateb.
- 4.8 Efallai y bydd yn bosibl ymgymryd â samplau atodol sy'n targedu mathau penodol o aelwydydd i gynyddu nifer yr ymatebion gan grwpiau penodol. Fodd bynnag, ni ddylid tybio y bydd gor-samplu o reidrwydd yn cynhyrchu data cynrychioliadol ar gyfer grwpiau penodol. Er enghraifft, gall aelwydydd mewn cymdogaethau sydd â chyfran uchel o breswylwyr gyda'r un ethnigrwydd fod â nodweddion gwahanol i aelwydydd gyda'r un cefndir ethnig sy'n byw mewn mannau eraill. Felly, dylid trin unrhyw ganfyddiadau fel ansoddol yn hytrach na bod o reidrwydd yn ystadegol ddilys.
- 4.9 Mae'n debygol y bydd timau Grant Cymorth Tai awdurdodau lleol ac adrannau gwasanaethau cymdeithasol yn debygol o gael y ddealltwriaeth orau o'r angen lleol am lety â chymorth. Bydd ymgysylltu ac ymgynghori â staff y gwasanaethau cymdeithasol yn hanfodol i lywio'r ddealltwriaeth o'r angen am lety arbenigol yn yr LHMA.
- 4.10 Efallai y bydd angen adeiladu neu addasu tai yn bwrpasol ar gyfer aelwydydd sydd â gofynion penodol fel pobl hŷn a'r rhai â nam ar symudedd. Dylai nodi'r angen tai hwn fod yn bosibl gan ddefnyddio cofrestrau tai a ffynonellau rheoli neu weinyddol perthnasol eraill. Gellir cynnal arolygon lleol i amcangyfrif nifer yr unedau wedi'u haddasu sydd eu hangen i ddiwallu anghenion a nodwyd. Fodd bynnag, oherwydd cost arolygon, mae'n annhebygol y bydd yn bosibl ar gyfer pob diweddariad o asesiad y farchnad dai, ac felly dylai awdurdodau lleol ystyried sut y byddant yn adnewyddu tystiolaeth rhwng arolygon.

- 4.11 Mae gofynion anghenion tai penodol ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu rhyddhau drwy asesiadau llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA). Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ymgymryd â GTAA o dan Ran 3 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Gellir dod o hyd i gymorth pellach ar gynhyrchu GTAA's yng nghanllawiau¹⁶ asesiadau llety Sipsiwn a Theithwyr Ymgymriad.

Cynnwys

- 4.12 Anogir swyddogion tai i ymgysylltu â chydweithwyr ieuchyd a gofal cymdeithasol, er enghraifft Timau Therapi Galwedigaethol, yn gynnar yn y broses i sicrhau bod yr holl dystiolaeth berthnasol yn cael ei hystyried yn eu dadansoddiad o anghenion tai penodol.
- 4.13 Gellir amcangyfrif rhai anghenion penodol gan ddefnyddio ffynonellau data sydd ar gael i'r cyhoedd neu weinyddol presennol, megis rhai pobl hŷn, neu bobl ag anawsterau symudedd, gan fod y rhain yn grwpiau mawr mewn cymdeithas. Er enghraifft, mae nifer y bobl y disgwylir iddynt fod mewn gwahanol grwpiau oedran yn y dyfodol yn cael ei gwmpasu yn yr amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd.
- 4.14 Ar gyfer anghenion penodol eraill, gall nifer y bobl ym mhob ardal fod yn fach, ac felly nid yw'n briodol amcangyfrif sut y gall angen newid gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth. Fodd bynnag, efallai na fydd yn bosibl rhagweld graddfa'r angen ar gyfer pob grŵp yn effeithiol, er enghraifft anghenion ffoaduriaid a cheiswyr lloches, yng nghyd-destun asesiad o'r farchnad dai.
- 4.15 Gall llawer o bobl ag anghenion cymorth neu broblemau ieuchyd hirdymor, er gwaethaf eu namau a/neu anghenion, fyw mewn cartrefi anghenion cyffredinol, gyda chymorth lle bo angen. Felly, mae'r dasg o asesu anghenion llety penodol yn ymwneud ag edrych ar is-set o'r bobl mewn gwahanol 'grwpiau cleientiaid'. Mae'r anghenion hyn yn cael eu hasesu orau o wybodaeth gyfredol o ansawdd da am unigolion neu deuluoedd hysbys sy'n cael ei ddal gan yr asiantaethau y mae eu gwaith yn darparu ar gyfer eu hanghenion. Dylid agregu'r anghenion hyn wedyn i anghenion llety gwahanol. Mae'r wybodaeth fwyaf ystyrlon yn cael ei chynhyrchu o'r gwaelod i fyny gan ddefnyddio tystiolaeth leol lle mae ar gael. Fodd bynnag, lle nad yw hyn ar gael, dylid defnyddio cyfraddau achosion cenedlaethol neu ranbarthol i lywio dadansoddiad awdurdodau lleol.
- 4.16 Oherwydd y ffordd y mae gwybodaeth o'r gwaelod i fyny yn deillio, efallai na fydd yn rhesymol taflunio rhy bell i'r dyfodol. Bydd hyn yn amrywio yn dibynnu ar y grŵp cleientiaid dan sylw, a gall dibynadwyedd fod yn gyfyngedig y tu hwnt i amserlen fer. Bydd angen edrych eto ar hyn gyda phob adnewyddu neu ailysgrifennu'r LHMA.

¹⁶ Cynnal Asesiadau Llety Sipsiwn a Theithwyr: [Cynnal asesiadau o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr: canllawiau | LLYW.CYMRU](#)

4.17 Dylid cynnal yr adolygiad o anghenion tai penodol drwy ddilyn y camau isod a chwblhau'r templedi anghenion tai penodol yn [Adroddiad Templed LHMA](#). Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i'r holl randdeiliaid sydd ag anghenion tai penodol yn eich awdurdod lleol a'r ffordd orau i'w cynnwys yn yr asesiad.

Cam 1 - Dealltwriaeth o'r dystiolaeth (ystadegau, ymchwil, polisi cenedlaethol a lleol, ac ymgynghori â rhanddeiliaid) ac ym mha ddaearyddiaeth y bydd eu hangen.

Cam 2 - Casglu'r dystiolaeth i boblogi'r templedi safonol.

Cam 3 - Ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol neu gael data pwrpasol i fynd i'r afael ag unrhyw fylchau tystiolaeth yn yr angen tai penodol.

Cam 4 - Dadansoddi'r data a'r allbynnau o'r ymgynghoriadau i boblogi'r templedi.

Cam 5 - Adlewyrchwch unrhyw adborth rhanddeiliaid yn y templedi.

4.18 Yn y pen draw, bydd y data a'r wybodaeth ynghylch gofynion anghenion tai penodol yn cael eu pwrpasol i'ch awdurdod lleol. Mae yna nifer o adnoddau a sefydliadau allweddol y gall awdurdodau lleol eu defnyddio i ddeall yn well y gofynion anghenion tai penodol yn eu hardal. Os nad yw'r wybodaeth hon ar gael yn rhwydd, efallai yr hoffai ymarferwyr ystyried yr adnoddau canlynol:

- Tai a phobl anabl - Pecyn cymorth ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru (Datblygwyd gan Tai Pawb a Access Design Solutions UK Ltd ar gyfer y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol)
- Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol
- Tai LIN (llyfrgell adnoddau helaeth sy'n cwmpasu ystod eang o ffynonellau anghenion tai, gan gynnwys tai i bobl hŷn)
- Tai Pawb (ystod o adnoddau sy'n cwmpasu ystod eang o grwpiau gwarchodedig a thai)
- Anabledd Cymru (cymdeithas genedlaethol Sefydliadau Pobl Anabl)
- Cymorth Cymru (corff cynrychioliadol ar gyfer digartrefedd, tai a chymorth yng Nghymru)
- Mae Anabledd Dysgu Cymru yn elusen genedlaethol sy'n cynrychioli'r sector anabledd dysgu yng Nghymru.
- Llamau (gyda datganiad cenhadaeth i ddileu digartrefedd i bobl ifanc a menywod agored i niwed)
- Cymorth i Ferched Cymru (elusen gofrestrddig sy'n rhoi menywod a phlant yn gyntaf)
- Shelter Cymru (mae eu datganiad yn cynnwys eu bod yn bodoli i amddiffyn yr hawl i gartref diogel)
- Crisis UK (elusen genedlaethol i bobl sy'n profi digartrefedd)
- Ystadegau Plant sy'n derbyn gofal gan awdurdodau lleol:
- Cofrestrau awdurdodau lleol o bobl anabl
- Llywodraeth Cymru: StatsWales - Myfyrwyr yng Nghymru
- Ystadegau Swyddogol Llywodraeth Cymru Digartrefedd

- Llywodraeth Cymru - Iechyd a Gofal Cymdeithasol / Llywodraeth Cymru: Adroddiad Adolygiad Seneddol o Iechyd a Gofal Cymdeithasol yng Nghymru – (2018).
- Ystadegau Cenedlaethol a Swyddogol y Weinyddiaeth Amddiffyn yn ôl pwnc.

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

- 1) Yn nodi'r cyfraniad y mae darpariaeth anghenion tai penodol yn ei chwarae wrth alluogi amrywiaeth lawn pobl i fyw'n dda, gydag urddas ac yn annibynnol cyn hired â phosibl.
- 2) Yn nodi unrhyw ddiffyg mewn darpariaeth neu lle nad oes darpariaeth neu nad oes digon ar hyn o bryd a'r lefel a'r math o ddarpariaeth sydd ei angen yn y dyfodol.
- 3) Ystyried tystiolaeth ynghylch anghenion eiddo; anghenion tai, gofal a chymorth; ac anghenion lleoliad / tir.
- 4) Ymgymryd ag ymgysylltu ac ymgynghori â'r holl randdeiliaid priodol sy'n cynrychioli barn y bobl hynny y gall y bennod hon effeithio arnynt ac adrodd ar ganfyddiadau ymgynghoriad o'r fath.
- 5) Yn rhoi ystyriaeth briodol i ddarpariaethau Deddf Cydraddoldeb (2010) a'r rhai sydd â nodweddion gwarchodedig o fewn y Ddeddf, a'r Ddyletswydd Cydraddoldeb yn y Sector Cyhoeddus.

Pennod 5: Cyflwyno Asesiadau i Lywodraeth Cymru

- 5.1 Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gyflwyno LHMA (asesiadau ailysgrifennu ac adnewyddu) i Lywodraeth Cymru i'w hadolygu a chwblhau'r broses LHMA. Mae'r broses hon yn cwmpasu'r defnydd o'r Offeryn LHMA, cadw at y canllawiau hyn a chwblhau Adroddiad LHMA yn unol â'r [adroddiad templed LHMA](#) perthnasol. Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r asesiadau a gyflwynwyd i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r holl agweddau hyn ar y broses paratoi LHMA a phan fydd hyn wedi'i wirio, bydd yn llofnodi'r asesiad. Pan fo angen rhagor o wybodaeth a/neu waith i sicrhau cydymffurfiaeth, bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r awdurdod lleol i alluogi cwblhau. Gweler hefyd adran 1.21.
- 5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r LHMA's ailysgrifennu ac adnewyddu. Rhaid i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu hasesiadau o'r farchnad dai leol bob pum mlynedd, a diweddaru'r asesiadau hynny unwaith yn ystod y cyfnod o bum mlynedd hwnnw (rhwng blwyddyn dau a blwyddyn tri). Gall awdurdodau lleol ddiweddaru unrhyw asesiad yn fwy aml os bydd angen gwneud hynny.
- 5.3 Mae manylion adolygiad Llywodraeth Cymru ar gyfer ailysgrifennu ac adnewyddu LHMA's wedi'u nodi yn [Atodiad 3](#). Bydd yr adolygiad ailysgrifennu yn cwmpasu pedwar maes eang:
- Cydymffurfio â'r canllawiau hyn a templed Adroddiad LHMA (gan gynnwys defnyddio amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru)
 - Ymgysylltu â rhanddeiliaid a sicrhau ansawdd
 - Defnydd priodol o'r Offeryn LHMA
 - Nodi darpariaeth anghenion tai penodol.
- 5.4 Bydd yr adolygiad adnewyddu yn ymdrin â:
- Cyfrinachedd a Sicrhau Ansawdd
 - Defnydd priodol o'r Offeryn LHMA, gan gynnwys diweddariadau a dadansoddi data.
 - Diweddaru / adolygu'r ddarpariaeth anghenion tai penodol.
- 5.5 Dylai awdurdodau lleol ddefnyddio'r canllaw enghreifftiol fel y darperir yn [Atodiad 3](#) sy'n cwmpasu'r meysydd y bydd Llywodraeth Cymru yn eu hystyried fel rhan o'r broses adolygu a llofnodi. Dylai cyflwyno'r wybodaeth hon sicrhau 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 enwedig mewn perthynas â'r gwaith angenrheidiol sydd ei angen i gyflawni llofnodi. Rhaid i awdurdodau lleol gydymffurfio â gofynion GDPR a sicrhau nad oes unrhyw ddata personol adnabyddadwy sy'n ymwneud â phreswylwyr yn cael ei ddarparu i Lywodraeth Cymru fel rhan o adolygiad LHMA.
- 5.6 Efallai y bydd angen i awdurdodau lleol ddarparu rhagor o wybodaeth cyn y gall Llywodraeth Cymru gwblhau'r broses adolygu a llofnodi.
- 5.7 Ar ôl cwblhau'r broses adolygu a llofnodi Llywodraeth Cymru, dylai awdurdodau lleol gyhoeddi'r asesiad ar eu gwefannau.

Pennod 6: Gwneud defnydd o'r asesiad

Cynlluniau Datblygu

- 6.1 Bydd yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gan yr LHMA yn llywio Cynlluniau Datblygu. Mae'r canlynol yn detholiad o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3, Mawrth 2020¹⁷, paragraffau 5.31-5.32):

“Dylai pob Cynllun Datblygu 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 2.¹⁸ 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 Rhaglenni Tai Fforddiadwy Llywodraeth

- 6.2 O 2021 ymlaen, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol nodi eu blaenoriaethau bob blwyddyn ar gyfer SHG a rhaglenni cyllido cyfalaf eraill Llywodraeth Cymru. Y Prosbectws yw'r cam cyntaf i gyflwyno crynodeb o flaenoriaethau tai strategol yn glir ac yn gyson ar draws pob awdurdod lleol yng Nghymru.
- 6.3 Mae gofynion y Prosbectws, a fydd yn cael eu cefnogi i raddau helaeth trwy allbwn yr LHMA, yn cynnwys:
- Dogfen fer sy'n darparu crynodeb clir a chryno o'r angen a'r galw am dai yn yr awdurdod lleol sy'n ymdrin â:

¹⁷Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) Mawrth 2020: [Llawlyfr Cynlluniau Datblygu \(Argraffiad 3\) Mawrth 2020 | LLYW.CYMRU](#)

¹⁸Nodyn cyngor technegol (TAN) 2: cynllunio a thai fforddiadwy: [Nodyn cyngor technegol \(TAN\) 2: cynllunio a thai fforddiadwy | LLYW.CYMRU](#)

- disgrifiad byr o ardaloedd y farchnad dai leol, y cyngor cymuned neu'r ward (gan gynnwys mapiau neu dablau os ydynt yn ddefnyddiol)
- crynodeb o'r stoc tai cymdeithasol gyfredol
- disgrifiad o'r angen tai
- asesiad o'r bwlch yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn ôl lleoliad, maint yr eiddo, deiliadaeth ac anghenion tai penodol (h.y. ar gyfer pwy mae'r tai wedi'i fwriadu a nifer y cartrefi sydd eu hangen).
- O fewn y Prosbectws, mae awdurdodau lleol yn darparu amlinelliad o'r mathau o ddarpariaeth sy'n ofynnol yn ôl maint eiddo ac ardal ddaearyddol ac yn nodi'r blaenoriaethau cymharol (gall rhai ohonynt fod yn gorgyffwrdd).

6.4 Mae amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol LHMA yn hanfodol wrth lywio'r Prosbectws.

6.5 Gan fod yn ofynnol i awdurdodau lleol ddiweddarau'r Prosbectws lle mae angen newidiadau wedi'u nodi, cydnabyddir bod hwn yn ddiweddariad amlach na'r cylch adnewyddu ac ailysgrifennu LHMA.

Gwasanaethau'r Digartref yng Nghymru

6.6 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i fynd i'r afael â digartrefedd a bydd yn gweithio gyda awdurdodau lleol ac eraill i gyflawni'r nod hwn

6.7 Fel rhan o hyn, mae'r RRHTPs yn ymwneud â rhoi pwyslais ar gefnogi pobl i lety sefydlog cyn gynted â phosibl er mwyn cael gwared ar ganlyniadau niweidiol posibl arhosiad hir mewn llety dros dro, ac felly bydd ffocws ar y cyflenwad o dai ac yn arbennig ar y cyflenwad o'r math cywir o lety. Er mwyn i Ailgartrefu Cyflym weithio, rhaid canolbwyntio hefyd ar sicrhau bod y lefel gywir o gymorth ar gael, felly mae gweithio mewn partneriaeth rhwng pob sector yn hollbwysig.

6.8 Felly, mae'n hanfodol bod cydlynu rhwng y cylchoedd cynllunio sy'n gysylltiedig ag anghenion digartrefedd, y Rhaglen Cymorth Digartrefedd a Thai, cynllunio RRHTP a LHMA.

Atodiad 1: Geirfa

Defnyddir yr acronymau canlynol o fewn y canllawiau hyn.

EIA - Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb
 FRP - Person Cyfeirio Teulu
 FTB - Prynwr Tro Cyntaf
 GDPR - Rheoliadau Cyffredinol ar Ddiogelu Data
 GTAA - Asesiadau o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr
 HRP - Person Cyfeirio Aelwyd
 HMA - Ardaloedd y Farchnad Dai
 ICF - Y Gronfa ar gyfer Gofal Integredig
 ALlau - Awdurdodau Lleol
 LCHO - Perchentaeth Cost Isel
 LHMA - Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
 LSOA - Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is
 MSOA - Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol
 OBR - Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol
 ONS - Y Swyddfa Ystadegau Gwladol
 RRHTP - Cynlluniau Pontio Ailgartrefu Cyflym
 LCC - Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
 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:

Termau tai	Elfennau a diffiniadau
Tai'r Farchnad Agored	- Perchen-feddiannydd – aelwydydd sydd wedi prynu tŷ preifat am brisiau tai'r farchnad agored. Mae'n cynnwys tai Cymorth i Brynu lle nad yw cyfalaf yn cael ei ailgylchu er mwyn prynu rhagor o dai. - Sector rhent preifat – aelwydydd sy'n byw mewn eiddo sy'n berchen i landlordiaid preifat ac sy'n talu rhenti'r farchnad.
Tai Fforddiadwy (yn unol â diffiniad Llywodraeth Cymru a nodir yn TAN 2)	Tai fforddiadwy yw tai lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, ar feddiant cyntaf ac o ran meddianwyr dilynol. Cyswllt TAN 2: https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/tan2-cynllunio-tai-fforddiadwy.pdf - 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. - Rhenti canolradd – mae'r aelwydydd yn talu mwy na rhent cymdeithasol ond llai na rhent preifat y farchnad. - Tai Perchnogaeth Cartref Cost Isel (LCHO) – mae gan aelwydydd rhanperchnogaeth neu ecwiti a rennir, er enghraifft Homebuy –

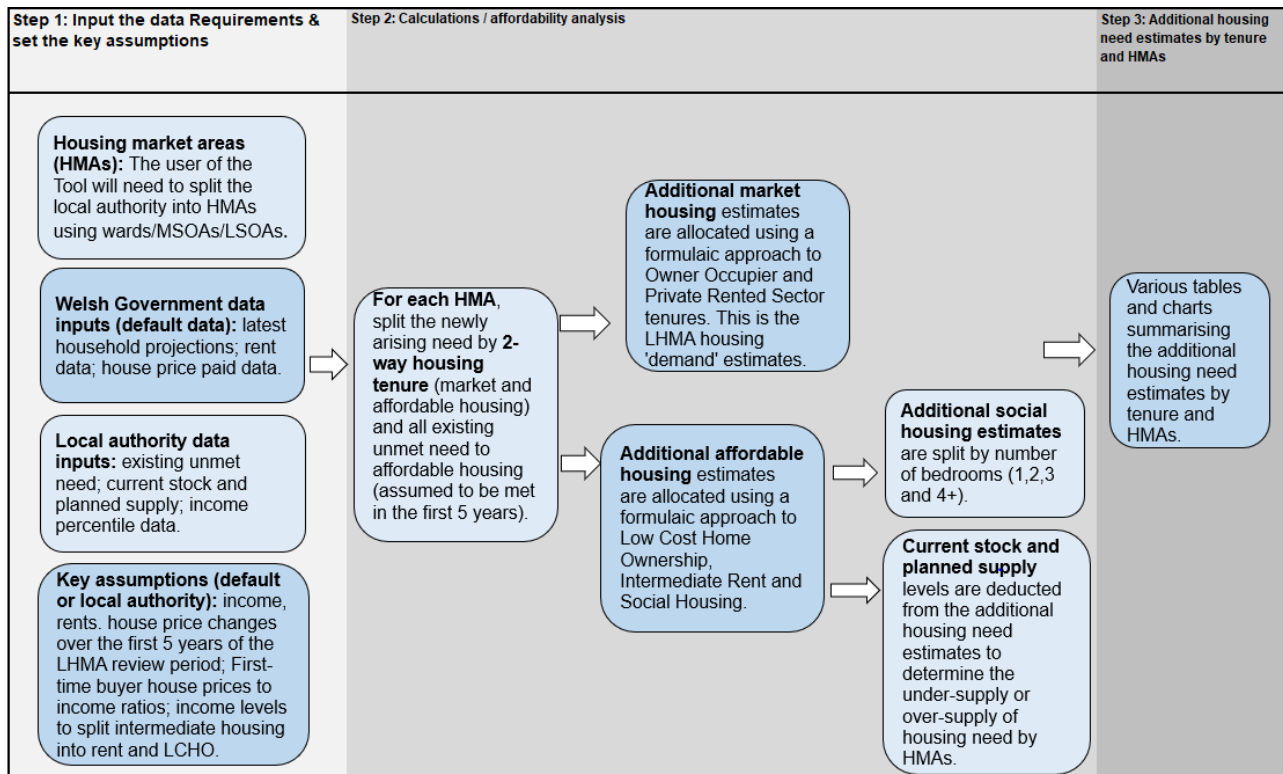
	Cymru. Mae'n bwysig nodi bod hyn yn cynnwys y cynlluniau hynny sy'n arwain at berchnogaeth lawn a lle mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.
Diffiniadau Angen Cyfredol nas Diwallwyd	
Rhentu Cymdeithasol	Y mathau o aelwydydd a nodir isod yw'r rhai y dylech eu hystyried wrth benderfynu ar yr angen presennol am rent cymdeithasol heb ei ddiwallu. 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'r Safon ystafell wely yn cael ei ddefnyddio i nodi cyfran yr aelwydydd gorlawn. 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. Cartrefi y Digartref - 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 dros dro. Arall – aelwydydd ar y rhestr aros nad ydynt yn byw mewn tai addas ar hyn o bryd ac na all yr ALI 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 cartrefi cymdeithasol ar gael; pobl mewn tai sy'n rhy fawr i'w hanghenion – o dan feddiannaeth; tai sy'n anaddas oherwydd anghenion tai wedi'u haddasu heb eu diwallu, anhygyrchedd ac ati. Sylwch na ddylid cynnwys aelwydydd sydd wedi'u lletya addas ar hyn o bryd. Dylid gofalu peidio â chyfrif aelwydydd ddwywaith mewn categori "arall" sydd hefyd mewn aelwydydd cudd a gorlawn, ac aelwydydd digartref sydd mewn llety dros dro.
Rhent 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 chymorthdal eu pennu o amgylch canolbwynt rhwng rhenti'r sector rhent preifat a'r sector tai cymdeithasol. Mae angen gofalu na chaiff aelwydydd eu cyfrif ddwywaith.

Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	Mae cynlluniau perchentyaeth cost isel canolradd yn galluogi darpar brynwyr, na allant ymuno â'r farchnad agored, brynu cartref fforddiadwy am lai na'r pris ar y farchnad agored. Caiff cynlluniau LCHO eu rhedeg gan gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sy'n cynnig cyllid â chymorth. 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. Mae angen gofalu na chaiff aelwydydd eu cyfrif ddwywaith.
Diffiniadau stoc a chyflenwad	
Tai cymdeithasol (fesul nifer yr ystafelloedd gwely)	Ymrwymiad i Gyflenwi - Mae'r cyflenwad yr ymrwymwyd iddo yn cynnwys cartrefi ychwanegol ar gyfer rhent cymdeithasol a thai canolradd a gaiff eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau: • yng Nghynllun Datblygu'r Rhaglen ar gyfer y brif raglen 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 neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, • 3 – 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. Ailosodiadau a ddisgwylir – Nifer yr ailosodiadau y byddai awdurdod lleol/landlord cymdeithasol cofrestredig yn ei ddisgwyl mewn unrhyw flwyddyn benodol. Trosiant y stoc dai bresennol yn seiliedig ar gyfartaledd data'r tair blynedd diwethaf. Symudiadau wedi'u cynllunio – Stoc a fydd naill ai'n cael ei waredu neu ei ddymchwel dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod LHMA.
Rhent Canolradd	Cyflenwad ymrwymedig – Rhenti canolradd ychwanegol a fydd yn cael eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd gyntaf cyfnod LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau: • yng Nghynllun Datblygu'r Rhaglen ar gyfer y brif raglen 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 neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, • 3 – 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. Trosiant disgwylledig – nifer yr aelwydydd y rhagwelir y byddant yn gadael tai rhent canolradd yn ystod cyfnod adolygu'r LHMA. Gall y nifer hwn fod yn fach iawn.
Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	Cyflenwad ymrwymedig – Tai Perchnogaeth Cartref Cost Isel a fydd yn cael eu hadeiladu neu eu caffael dros bum mlynedd gyntaf cyfnod LHMA. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid cynnwys datblygiadau: • yng Nghynllun Datblygu'r Rhaglen ar gyfer y brif raglen 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 neu ganiatâd materion a gadwyd yn ôl, • 3 – 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. Trosiant disgwylledig – nifer yr aelwydydd y rhagwelir y byddant yn gadael tai canolradd yn ystod cyfnod adolygu'r LHMA.

Atodiad 2: Trosolwg lefel uchel o'r Offeryn LHMA

Mae'r diagram isod yn dangos 3 phrif gam yr Offeryn LHMA sy'n cwmpasu'r gofynion data a'r rhagdybiaethau, y cyfrifiadau/dadansoddiad fforddiadwyedd a'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol allweddol gan y gwahanol ddeiliadaeth a HMAs.



Atodiad 3: Adolygiad Llywodraeth Cymru

Bydd adolygiad Llywodraeth Cymru o LHMA's sy'n cael eu hailysgrifennu yn cwmpasu pedwar maes fel y manylir yn y tablau isod:

Tabl 1: Cydymffurfio â'r broses LHMA

1.1	Cydymffurfiaeth Awdurdodau Lleol â chanllawiau LHMA Llywodraeth Cymru a'r templed Adroddiad LHMA perthnasol.
1.2	Defnyddiwyd Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru (Prif amrywiolion, amrywiolion Uwch ac Isaf) fel llinell sylfaen ar gyfer yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ac mae'r amcangyfrifon sy'n defnyddio'r tair sylfaen wedi'u cynnwys yn Adroddiad LHMA ailysgrifennu.
1.3	Mae'r tablau cryno ar gyfer adroddiad LHMA yn adran 4 o'r Offeryn LHMA wedi'u cynnwys yn Adroddiad LHMA (fel y manylir yn yr Adroddiadau LHMA Templed).
1.4	Mae Ardaloedd y Farchnad Tai yn cael eu nodi ac yn cael eu hystyried wrth gynhyrchu'r holl allbynnau craidd o fewn yr LHMA.
1.5	Dadansoddiad o'r angen tai ychwanegol amcangyfrifedig gyda'r mewnbynnau data cysylltiedig a'r rhagdybiaethau allweddol yn erbyn y rhai yn yr LHMA blaenorol.

Tabl 2: Cyfrinachedd a Sicrhau Ansawdd

2.1	Mae'r rhanddeiliaid perthnasol wedi ymgysylltu â hwy drwy ymgynghori fel rhan o gynhyrchu'r LHMA. Yr awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am lefel yr ymgysylltu â rhanddeiliaid yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) .
2.2	Mae'r Awdurdod Lleol wedi llofnodi'r LHMA yn swyddogol.
2.3	Mae proses sicrhau ansawdd wedi'i chynnal gan yr awdurdod lleol ac mae datganiad sy'n adlewyrchu hyn wedi'i gynnwys yn adran 4 o Adroddiad LHMA.

Tabl 3: Defnydd priodol o'r Offeryn LHMA

3.1	Dylai'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth a'r ystod o amcanestyniadau aelwydydd yn adroddiad LHMA gysylltu'n ôl â'r amcangyfrifon angen tai ychwanegol priodol yn y tablau allbwn yn yr Offeryn LHMA.
3.2	Ffynonellau data rhagosodedig a rhagdybiaethau allweddol: Bydd Llywodraeth Cymru yn gwirio bod data diodyn wedi'i ddefnyddio ond lle mae awdurdodau lleol wedi defnyddio data amgen, mae angen rhesymeg a thystiolaeth glir pam mae'r data amgen yn fwy cadarn, perthnasol a phriodol. Ni fydd Llywodraeth Cymru yn llofnodi'r data amgen hwn. (Ni fydd Llywodraeth Cymru yn mynegi barn ar ba mor briodol yw'r defnydd o unrhyw amcanestyniadau poblogaeth neu aelwydydd a ddiffinnir gan y defnyddiwr sy'n cael eu cynnwys mewn LHMA, e.e. amcanestyniadau a ddefnyddir ar gyfer cynllun datblygu nad yw wedi bod yn destun Archwiliad.)

3.3	Yn ôl HMA, mae'r ystod o amcangyfrifon anghenion ychwanegol ar y farchnad a thai fforddiadwy wedi'u rhannu yn ôl deiliadaeth dros y 5 mlynedd cyntaf a'r 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA.
-----	---

Tabl 4: Gofynion o ran Anghenion Tai Penodol

4.1	Yn nodi'r cyfraniad y mae darpariaeth anghenion tai penodol yn ei chwarae wrth alluogi pobl i fyw'n dda, gydag urddas ac yn annibynnol cyn hired â phosibl.
4.2	Yn nodi'r math a'r lefel presennol ac yn y dyfodol o anghenion a darpariaeth, ac felly unrhyw fylchau neu ddiffyg yn yr angen a'r ddarpariaeth angenrheidiol.
4.3	Yn nodi ffynonellau'r dystiolaeth ynghylch darpariaeth anghenion tai penodol.
4.4	Yn nodi'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gyda'r rhanddeiliaid perthnasol, yn nodi sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad hwn ac yn adrodd ar y canfyddiadau.
4.5	Rhoi ystyriaeth briodol i ddarpariaethau perthnasol Deddf Cydraddoldeb 2010 .

Bydd adolygiad Llywodraeth Cymru o LHMA's adnewyddu yn cwmpasu'r meysydd canlynol:

- Cydymffurfiaeth awdurdodau lleol â chanllawiau LHMA Llywodraeth Cymru a'r templed Adroddiad LHMA perthnasol.
- Mae ffynonellau a dyddiad diweddariadau data wedi'u cynnwys yn Adroddiad LHMA.
- Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol diwygiedig sy'n seiliedig ar amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru ar brif aelwydydd wedi'u cynnwys yn Adroddiad LHMA.
- Mae diweddariad / adolygiad o ofynion anghenion tai penodol wedi'i gynnwys yn Adroddiad LHMA.
- Mae dadansoddiad o'r newidiadau yn yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol gydag unrhyw newidiadau yn y ffynonellau data a'r rhagdybiaethau allweddol o'r LHMA blaenorol a'u goblygiadau wedi'i gynnwys yn Adroddiad LHMA.
- Mae proses sicrhau ansawdd wedi'i chynnal gan yr awdurdod lleol ac mae datganiad sy'n adlewyrchu hyn wedi'i gynnwys yn Adroddiad LHMA.