Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cynnal Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol (LHMA) – Templed ar gyfer Adroddiadau LHMA

Fersiwn 2.0 – Cyhoeddwyd Awst 2026

OGL © Hawlfraint y Goron 2026, Llywodraeth Cymru, WG54930, ISBN digidol 978-1-80853-193-4
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg

Cynnwys

Rhagair 3

Rhan 1 – Templed ar gyfer Ailysgrifennu Adroddiad LHMA 4

1. Cyflwyniad 4

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol 4

1.2 Cefndir Polisi Lleol 5

1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori 5

2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg 5

2.1 Methodoleg, mewnbynnau a thybiaethau 5

2.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai 6

3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig 7

3.1 Dadansoddiad o Dai'r Farchnad yn ôl Deiliadaeth 7

3.2 Tueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig 7

3.3 Gofynion o ran yr Angen am Dai Ychwanegol 8

4. Amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol 12

5. Yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 13

6. Datganiad sicrhau ansawdd 13

Atodiad A – Tablau Materion Allweddol 14

Atodiad B – Enghraifft o'r tablau cryno o'r allbynnau yn yr adnodd LHMA 16

Atodiad C – Dadansoddi newid yn yr amcangyfrifon o'r angen am dai 17

Rhan 2 – Templed ar gyfer Diwygio Adroddiad LHMA 21

1. Cefndir 21

1.1 Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol 21

1.2 Yr amcangyfrifon diweddaraf o'r angen am dai ychwanegol 21

1.3 Y Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig 22

1.4 Gofynion o ran Anghenion Tai Penodol 22

2. Dadansoddi newid 23

2.1 Mewnbynnau data a thybiaethau allweddol 23

2.2 Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA gan ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru. 25

3. Crynodeb 27

3.1 Amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am dai ychwanegol 27

3.2 Amcangyfrifon o’r angen am dai ychwanegol ar y farchnad 27

3.3 Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol 27

4. Datganiad sicrhau ansawdd 27

Rhagair

Mae'r ddogfen dempled hon yn nodi lefel ofynnol y manylder y byddai Llywodraeth Cymru yn disgwyl ei gweld mewn adroddiad LHMA awdurdod lleol. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu Adnodd Excel (yr Adnodd LHMA), canllawiau a fideos hyfforddi er mwyn helpu awdurdodau lleol i gynnal eu hasesiadau o'r angen am dai ychwanegol.

Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Bob pum mlynedd, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol **ailysgrifennu** eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai a disgwylir iddynt eu **diwygio** unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng yr ail a'r drydedd flwyddyn). Gall awdurdodau lleol ddiwygio eu hasesiadau'n amlach os bydd angen.

Mae Rhan 1 yn darparu'r templed ar gyfer ailysgrifennu adroddiad LHMA ac mae Rhan 2 yn darparu'r templed ar gyfer diwygio adroddiad LHMA.

Mae'r templedi'n cynnwys testun enghreifftiol (mewn **glas**) y gellir ei gynnwys yn yr adroddiad. Er y gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu testun eu hunain os byddant yn dymuno gwneud hynny, disgwylir i'r testun ymdrin â'r meysydd a amlinellir yn y templedi.

O ran amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol, disgwylir i awdurdodau lleol ddangos dealltwriaeth o natur sensitif yr amcangyfrifon i newid yn y mewnbynnau data a'r tybiaethau, a’r ffordd mae defnyddio'r amcanestyniadau aelwydydd gwahanol yn llunio amrywiaeth o amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol. Ceir esboniad pellach yn yr adran ar allbynnau o'r canllawiau (3.27 i 3.32).

Rhan 1 – Templed ar gyfer Ailysgrifennu Adroddiad LHMA

1. Cyflwyniad

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

*Nodir testun enghreifftiau isod (mewn **glas**) – gallwch ddefnyddio eich testun eich hun, ond disgwylir ichi gynnwys y canlynol:*

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

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

- **Polisi Cynllunio Cymru** – Mae Polisi Cynllunio Cymru [4] hefyd yn pwysleisio bod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar

---

[1] Deddf Tai 1985 – https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8
[2] Deddf Llywodraeth Leol 2003 – https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7
[3] Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy 2019 – https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf
[4] Polisi Cynllunio Cymru – https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-02/polisi-cynllunio-cymru-rhifyn-11.pdf

gyfer cynlluniau datblygu.

- **Deddf Tai (Cymru) 2014** – Yn ogystal, mae'n rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014[5]. 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 chyrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a all ddod yn ddigartref.

- **Deddf Cydraddoldeb 2010 –** Mae'n hanfodol hefyd fod awdurdodau lleol yn ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 [6]a Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus yng Nghymru.

1.2 Cefndir Polisi Lleol

Dylid cynnwys trosolwg byr o'r weledigaeth a'r cyd-destun polisi lleol, gan nodi'r cysylltiad rhwng y polisïau hyn a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori

Dylid llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y cyd â rhanddeiliaid. Wrth lunio eu hasesiadau, bydd angen i awdurdodau lleol fod wedi ymgysylltu ag amrywiaeth o randdeiliaid. Defnyddiwch yr adran hon i roi gwybodaeth am y dull ymgysylltu, gan gynnwys manylion y sefydliadau a'r grwpiau yr ymgysylltwyd â nhw. Bydd yr adborth a gafwyd drwy'r gwaith ymgysylltu hwn a'i ddylanwad ar yr asesiad yn elfen bwysig o'r gwaith hwn.

Dylai awdurdodau lleol hefyd nodi eu prosesau cymeradwyo mewnol, gan gynnwys yr Adrannau yr ymgynghorwyd â nhw a'r broses gymeradwyo.

2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg

2.1 Methodoleg, mewnbynnau a thybiaethau

Rhowch drosolwg o'r fethodoleg.

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

[5] Deddf Tai (Cymru) 2014 – https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2014/7/contents/enacted/welsh
[6] Deddf Tai 2010 – https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2010/15/contents

LHMA. Caiff yr angen newydd ei ddyrannu rhwng tai'r farchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio fformiwla.

Mae'r Adnodd LHMA yn darparu mewnbynnau data diofyn ar gyfer prisiau a dalwyd am dai ac amcanestyniadau aelwydydd (a ddefnyddir i lunio'r angen newydd) yn ôl ardal o'r farchnad dai, ac mae awdurdodau lleol yn darparu'r dosbarthiadau incwm canraddol, yr angen cyfredol nas diwallwyd a chyflenwad arfaethedig a throsiant y stoc gyfredol. Dim ond dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA yr ystyrir y ddau fewnbwn data olaf, a chânt eu dyrannu'n gyfan gwbl i dai fforddiadwy. Y rheswm dros hyn yw ei bod yn anoddach rhagfynegi'n gywir ar ôl pum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Mae'n bosibl y bydd gan awdurdod lleol hyd at 20 o ardaloedd o'r farchnad dai, a ddiffinnir gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (ACEHGau) neu ardaloedd cynnyrch ehangach haen is (ACEHIau). Gall pob Ardal gynnwys hyd at 50 o wardiau, ACEHGau neu ACEHIau.

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

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

Defnyddiwch Atodiad A – Tablau Materion Allweddol i nodi unrhyw wyro oddi wrth y fethodoleg a'r data diofyn a ddarperir yn yr Adnodd, gan roi rhesymeg a thystiolaeth glir i egluro pam y mae'r dull amgen yn fwy cadarn, perthnasol a phriodol. Dylech hefyd nodi unrhyw gyfyngiadau ar eich ffynonellau data a'ch tybiaethau.

Nid oes angen esbonio methodolegau sydd wedi'u hesbonio'n glir mewn mannau 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.

2.2 Ardaloedd o'r Farchnad Dai

Rhowch gyflwyniad i Ardaloedd o'r Farchnad Dai, gan gynnwys manylion ardaloedd eich awdurdod lleol yn yr adran hon.

Mae Ardaloedd o'r Farchnad Dai yn ardaloedd sydd wedi cael eu diffinio'n ddaearyddol yn seiliedig ar yr ardaloedd gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd a lle y byddent yn fodlon symud cartref heb newid swydd, gan gydnabod nad yw ffiniau gweinyddol yn cyfyngu ar farchnadoedd tai. Mae angen ystyried nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys pris tai yn fras (er mwyn ystyried 'trosglwyddadwyedd' yn y farchnad) a'r prif

gysylltiadau trafnidiaeth ar ffyrdd neu reilffyrdd (er mwyn ystyried patrymau cymudo).

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

3.1 Dadansoddiad o Dai'r Farchnad yn ôl Deiliadaeth

Rhowch drosolwg o'r farchnad dai leol, a ddylai gynnwys y canlynol:

- maint daearyddol
- y boblogaeth gan gynnwys dadansoddiad o nodweddion gwarchodedig fel:
  - oedran
  - anabledd
  - ethnigrwydd
- nifer yr aelwydydd
- dadansoddiad o aelwydydd yn ôl deiliadaeth
- trosolwg o'r sefyllfa o ran perchen-feddianwyr
  - tueddiadau prisiau eiddo ar gyfer yr ardal ac yn ôl ardal o'r farchnad dai
  - tueddiadau gwerthiannau (cyfaint) yn ôl ardal o'r farchnad dai
- trosolwg o'r sector rhentu preifat
  - math o eiddo
  - rhenti yn ôl ystafelloedd gwely ac yn ôl ardal o'r farchnad dai
- trosolwg o'r sector rhentu cymdeithasol
  - proffil stoc yn ôl ardal o'r farchnad dai
- trosolwg o ail gartrefi (a'r goblygiadau o ran y Gymraeg), lle y bo'n briodol
- trosolwg o gartrefi gwag yn ôl ardal o'r farchnad dai a sector.
- trosolwg o'r defnydd o lety dros dro, yn benodol llety dros dro sydd y tu allan i'r Gofyniad Deddfwriaethol o ran Addasrwydd[7]

3.2 Tueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig

Rhowch drosolwg o'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig yn yr awdurdod lleol. Setiau data'r Cyfrifiad yw'r holl setiau data canlynol, a gellir eu cyrchu ar NOMIS. Efallai y byddwch am ddefnyddio'r setiau data canlynol yn eich dadansoddiad. Darperir y dolenni perthnasol a chodau'r tablau isod:

- dadansoddiad tueddiadau o aelwydydd yn ôl deiliadaeth ac ardaloedd o'r farchnad dai (e.e. tabl TS054)
- incymau aelwydydd a chostau tai fel canran o incwm
- cyfansoddiad aelwydydd (e.e. tabl TS003)
- graddfeydd deiliadaeth yn ôl ardal o'r farchnad dai (e.e. tablau TS052 neu TS053)
- ethnigrwydd (e.e. tabl TS021)

[7] Gorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Llety) (Cymru) 2015

- patrymau cymudo (e.e. tabl TS058)
- anabledd (e.e. tabl TS038)

3.3 Gofynion o ran yr Angen am Dai Ychwanegol

Rhowch gyflwyniad i'r gofynion o ran yr angen am dai ychwanegol a chwblhewch y tablau enghreifftiol yn yr adran hon. Noder mai trosolwg ansoddol o bolisïau/strategaethau/ffynonellau data yw'r adran hon yn bennaf, ond os oes data ystadegol ar gael i helpu i bennu lefel rifol yr angen, dylid y cynnwys y data hyn hefyd.

Cydnabyddir efallai nad yw'r polisi presennol yn ymdrin â rhai anghenion tai penodol. Mae'r ymarfer hwn yn gyfle i nodi'r bylchau hynny ac i ystyried a oes angen gwella cyfeiriad strategol ar y lefel leol.

Mae'n bosibl y bydd ffynonellau data yn gyfyngedig mewn rhai o'r meysydd a nodir isod. Os yw setiau data'n anghyflawn neu os nad ydynt yn bodoli, bydd yr adran hon yn nodi'r bylchau mewn data y gellir eu cyflwyno i randdeiliaid a Llywodraeth Cymru.

Dylid cynnwys pob tabl (a-g). Pan ystyrir nad yw math penodol o angen tai yn berthnasol i ardal, e.e. 'Yr angen am lety myfyrwyr' os nad oes cyfleusterau addysg uwch yn bresennol, dylid cynnwys esboniad.

a) Darpariaeth tai hygyrch ac wedi'u haddasu	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	E.e. dyfeisiau lefel isel, canllawiau ar y grisiau, eiddo heb rwystrau, tai gwarchod, tai â gofal, hygyrchedd ar gyfer cadeiriau olwyn.
Yn addas ar gyfer	E.e. pobl ag anawsterau symud a/neu ddeheurwydd, pobl y mae angen gofal lefel isel arnynt, defnyddwyr cadair olwyn.
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 3) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 4) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?

Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

b) Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy y mae angen eiddo mwy arnynt	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	E.e. eiddo mwy, i ddiwallu anghenion diwylliannol rhai teuluoedd aml-genhedlaeth
Yn addas ar gyfer	E.e. teuluoedd mwy neu aml-genhedlaeth
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 3) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 4) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

c) Llety ar gyfer un person	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (Adran allweddol)	E.e. eiddo un ystafell ar gyfer un person
Yn addas ar gyfer	E.e. un person
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	5) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 6) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 7) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 1) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

d) Tai nad ydynt yn barhaol	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	E.e. llety dros dro o ansawdd da/addas
Yn addas ar gyfer	E.e. myfyrwyr, gweithwyr mudol, ceiswyr lloches, ffoaduriaid, aelwydydd digartref (tai parhaol yw'r dewis a ffefrir ond ystyrir tai dros dro os nad oes digon o dai parhaol i ddiwallu anghenion ar y pryd).
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 3) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 4) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 5) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

e) Anghenion tai, gofal a chymorth	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	E.e. gofal ychwanegol, tai gwarchod cyfoes, byw â chymorth i bobl ag anabled dysgu a/neu ASD, tai â chymorth dros dro
Yn addas ar gyfer	E.e. i bobl ifanc sy'n gadael gofal, pobl ag anabledd dysgu sy'n dysgu byw'n annibynnol, ffoaduriaid
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 3) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 4) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

f) Anghenion lleoliadol mewn perthynas â llety myfyrwyr	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran tir (adran allweddol)	E.e. gofyniad i lety myfyrwyr fod yn agos at y Brifysgol
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 3) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 4) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

g) Anghenion lleoliadol i bobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol	
Polisïau/strategaethau lleol	Dilëwch y maes hwn os nad yw'n berthnasol
Anghenion o ran eiddo (adran allweddol)	E.e. yn agos at siopau, mannau addoli a gwasanaethau
Yn addas ar gyfer	E.e. pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol
Ffynonellau data yn cynnwys tystiolaeth (adran allweddol)	1) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth nawr 2) Y math o anghenion a'r ddarpariaeth a lefel yr anghenion a'r ddarpariaeth yn y dyfodol 3) Unrhyw fylchau neu ddiffyg yn y ddarpariaeth 4) Ffynonellau data
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pwy yr ymgynghorwyd â nhw a sut y cynhaliwyd yr ymgynghoriad. Beth oedd y canfyddiadau?
Materion Allweddol a nodwyd	Nodwch unrhyw gyfyngiadau neu fylchau mewn data

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

Yma, dylech gynnwys y tablau cryno wedi'u cwblhau o'r daflen 'Tablau cryno ar gyfer yr Adroddiad LHMA' , sydd wedi'u nodi yn adran 4 o'r Adnodd LHMA. Rhaid ichi gynnwys tablau cryno yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru (prif amcanestyniadau a'r amrywiolion uwch ac is). Ar gyfer sail amcanestyniadau aelwydydd penodol, ceir pedwar tabl sy'n cyflwyno'r amcangyfrifon blynyddol canlynol o'r angen am dai ychwanegol:

Tabl un: Angen amcangyfrifedig blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros 5 mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

Tabl dau: Cyfanswm yr angen amcangyfrifedig blynyddol gros am dai ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, cyn ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

Tabl tri: Cyfanswm yr angen amcangyfrifedig blynyddol am dai ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr LHMA. Ni roddwyd ystyriaeth i unrhyw gyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol y tu hwnt i'r pumed flwyddyn gan ei bod yn anoddach rhagfynegi'n gywir wedi hynny.

Tabl pedwar: Angen amcangyfrifedig blynyddol a chyfanswm yr angen amcangyfrifedig am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, dros gyfnod 15 mlynedd yr LHMA. Mae'r amcangyfrifon hyn yn cynnwys cyfuniad o'r amcangyfrifon hynny o dabl un a thri.

Gweler Atodiad B am enghraifft o'r tablau uchod. Bydd angen ichi ddarparu'r pedwar tabl uchod ar gyfer pob un o amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, felly cyfanswm o 12 tabl. Os yw'r amcanestyniadau aelwydydd 'defnyddwyr' yn cynnwys yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol hefyd, yna bydd cyfanswm o 16 tabl.

Dylech gynnwys y mewnbynnau a'r tybiaethau allweddol a ddefnyddiwyd i lunio'r amcangyfrifon hefyd (gweler Atodiad C). Yn benodol, dylid dangos unrhyw wyriadau oddi wrth y data neu'r tybiaethau diofyn yn glir ac egluro pam y mae'r data neu'r tybiaethau amgen yn fwy cadarn, perthnasol a phriodol.

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

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

Os nad un o amcanestyniadau Llywodraeth Cymru ar sail amrywiolion yw'r amcanestyniad a ffefrir (er enghraifft os yw'n seiliedig ar Strategaeth Twf Ddewisol y Cynllun Datblygu), rhaid iddo gael ei feincnodi yn erbyn amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, gan ddangos egluro lefel yr amrywio yn glir.

Rhowch ddadansoddiad o'r amcangyfrifon hyn yn erbyn yr amcanestyniadau o'r angen am dai ychwanegol yn eich Asesiad blaenorol gan ddefnyddio'r tablau yn Atodiad C. Mae adran 5.2 o'r adnodd yn cynnwys copi o'r tabl hwn, sydd wedi cael ei gwblhau yn awtomatig ar gyfer yr LHMA yn seiliedig ar y mewnbwn i'r adnodd. Gall Awdurdodau Lleol gopïo colofn yr 'LHMA cyfredol' i'r ddau dabl yn Atodiad C.

Gan fod pob Asesiad yn seiliedig ar gyfnod penodol, cydnabyddir y byddai'n amhriodol cymharu un set o allbynnau'n uniongyrchol â set arall am fod y data a'r tybiaethau sylfaenol yn wahanol. Dylech egluro unrhyw gyfyngiadau neu risgiau sy'n gysylltiedig â chymariaethau syml rhwng eich LHMA cyfredol a'r LHMA blaenorol, gan gynnwys lle y cafodd y broses flaenorol ei defnyddio. Dylech esbonio'n glir pam nad oes modd gwneud cymariaethau uniongyrchol ar gyfer meysydd perthnasol, a thynnu sylw at newidiadau i dybiaethau blaenorol.

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

6. 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: Mae hyn yn broblem gyffredin wrth gyfrifo'r angen am dai, ond nid yw'n tanseilio cadernid Asesiad os caiff cafeat priodol ei nodi.

Atodiad A – Tablau Materion Allweddol

Tabl Materion Allweddol 1 – Mewnbynnau data allweddol

Mewnbynnau data allweddol	Materion allweddol a nodwyd o ran y mewnbynnau data
1. Ardaloedd o'r Farchnad Dai (HMAs)	1. 2. 3.
2. Data aelwydydd	1. 2. 3.
3. Data rhenti	1. 2. 3.
4. Data incwm	1. 2. 3.
5. Data prisiau a dalwyd am dai	1. 2. 3.
6. Angen cyfredol nas diwallwyd	1. 2. 3.
7. Y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig	1. 2. 3.

Tabl Materion Allweddol 2 – Tybiaethau mewnbwn

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

Tabl Materion Allweddol 3 – Cyfrifiadau ac allbynnau

Cyfrifiadau/allbynnau	Materion allweddol a nodwyd o ran y cyfrifiadau/allbynnau
1. Yr angen am dai'r farchnad, gan gynnwys tai perchen-feddiannydd a'r sector rhentu preifat	1. 2. 3.
2. Yr angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolradd	1. 2. 3.
3. Tablau profi senarios	1. 2. 3.
4. Allbynnau pum mlynedd/Allbynnau 10 mlynedd	1. 2. 3.

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

Templed ar gyfer yr amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio gwahanol amcanestyniadau aelwydydd

PUM MLYNEDD GYNTAF CYFNOD YR LHMA

	Tai fforddiadwy		Tai'r farchnad (angen newydd yn unig)		Cyfanswm
Amcangyfrif o'r angen blynyddol cyfartalog am dai ychwanegol (angen gros cyn ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol)		+		=	

Angen newydd am dai | Angen cyfredol am dai sydd heb ei ddiwallu

Llai'r cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol

	Tai fforddiadwy net		Tai rhent canolradd a LCHO		Tai Cymdeithasol
Amcangyfrif o'r angen cyfartalog blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol, ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol		o'r rhain		+	

Sail yr amcanestyniadau aelwydydd

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA

Tabl 1 Adroddiad yr LHMA: Amcangyfrif o'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl HMA a deiliadaeth (angen net, ar ôl ystyried trosiant y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig)

Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:
*ar lefel HMA
*yn ôl deiliadaeth (perchentyaeth cost isel, tai rhent canolradd a thai rhent cymdeithasol)
*amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA
*mae'r amcangyfrifon wedi cael eu lleihau er mwyn ystyried trosiant y stoc fforddiadwy gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig.

HMA	(a) un ystafell wely	(b) dwy ystafell wely	(c) tair ystafell wely	(d) pedair+ ystafell wely	(e) Tai Cymdeithasol (a) + (b) + (c)+ (d) = (e)	(f) Rhent canolradd	(g) Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	(h) Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)
Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth								
HMA_1								
HMA_2								
HMA_3								
HMA_4								
HMA_5								
HMA_6								
HMA_7								
HMA_8								
HMA_9								
HMA_10								

Tabl 2 Adroddiad yr LHMA: Amcangyfrifon blynyddol o gyfanswm yr angen dam dai ychwanegol yn ôl HMA a deiliadaeth (cyn ystyried yr angen, cyn ystyried trosiant a chyflenwad)

Mae'r ail dabl yn darparu'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:
*yn cynnwys tai'r farchnad a thai fforddiadwy
*ar lefel HMA
*yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannydd, sector rhentu preifat, perchentyaeth cost isel, tai rhent canolradd a thai rhent cymdeithasol)
*amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA

HMA	(a) Tai Cymdeithasol	(b) Rhent canolradd and Perchentyaeth Cost	(c) Tai Fforddiadwy (c)= (a) + (b)	(d) Perchen-feddiannydd	(e) Sector rhent preifat	(f) Tai ar y Farchnad (f) = (d) + (e)	(g) Angen am dai ychwanegol (g) = (c)+ (f)
Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth							
HMA_1							
HMA_2							
HMA_3							
HMA_4							
HMA_5							
HMA_6							
HMA_7							
HMA_8							
HMA_9							
HMA_10							

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr LHMA

Tabl 3 Adroddiad yr LHMA: Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol yn ôl HMA a deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr LHMA

Mae'r trydydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:
*ar lefel HMA
*yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannydd, sector rhentu preifat, perchentyaeth cost isel, tai rhent canolradd a thai rhent cymdeithasol)
*amcangyfrif blynyddol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr LHMA
*mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen newydd yn unig (tybir y caiff unrhyw angen cyfredol nas diwallwyd ei ddiwallu yn ystod y 5 mlynedd gyntaf)
*dylid cyfuno'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy yng ngholofn (C) â'r angen am dai fforddiadwy yn Nhabl 1 er mwyn cynhyrchu amcangyfrif 15 mlynedd o dai fforddiadwy. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth bellach i'r cyflenwad ar gyfer y cyfnod hwn gan nad oes modd rhagfynegi'r cyflenwad yr ymrwymwyd iddo na'r trosiant cystal ar ôl blwyddyn 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
HMA	**Tai Cymdeithasol**	**Rhent canolradd and Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)**	**Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)**	**Perchen-feddiannydd**	**Sector rhent preifat**	**Tai ar y Farchnad (f) = (d) + (e)**	**Angen am dai ychwanegol (g) = (c)+ (f)**
Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth							
HMA_1							
HMA_2							
HMA_3							
HMA_4							
HMA_5							
HMA_6							
HMA_7							
HMA_8							
HMA_9							
HMA_10							

Prif Amcangyfrif o'r Angen am Dai Fforddiadwy dros 15 mlynedd

Tabl 4: Amcangyfrif o'r angen cyffredinol blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl HMA a deiliadaeth (angen net) dros gyfnod 15 mlynedd yr LHMA

Mae Tabl 4 yn darparu'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:
*ar lefel HMA
*yn ôl deiliadaeth (tai canolradd a thai rhent cymdeithasol)
*amcangyfrif blynyddol ar gyfer cyfnod 15 mlynedd yr LHMA
*mae'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy yng ngholofn (C) yn gyfuniad o'r amcangyfrifon ychwanegol o dabl 1 (amcangyfrifon net) a thabl 3 (ni roddwyd unrhyw ystyriaeth bellach i'r cyflenwad na throsiant y stoc gyfredol gan nad oes modd rhagfynegi cystal ar ôl blwyddyn 5).

	Cyfartaledd amcangyfrifon blynyddol			amcangyfrifon 15 mlynedd		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Tai Cymdeithasol**	**Rhent canolradd and Perchentyaeth Cost**	**Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)**	**Tai Cymdeithasol**	**Rhent canolradd and Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)**	**Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)**
Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth						
HMA_1						
HMA_2						
HMA_3						
HMA_4						
HMA_5						
HMA_6						
HMA_7						
HMA_8						
HMA_9						
HMA_10						

Eitemau data / Tybiaethau allweddol

	Basis	**2021/22**	**2022/23**	**2023/24**	**2024/25**	**2025/26**
Newid mewn twf incwm						
Newid mewn prisiau tai						
Newid mewn prisiau rhenti preifat						
Newid mewn twf dosbarthiad incwm						

Number of years to clear existing unmet need	
Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad	
Meini prawf fforddiadwyedd tai rhent cymdeithasol	

Data item	**Ffynonellau Data**	**Sail y data**
Data incwm yn ôl HMA		
Data prisiau a dalwyd am dai yn ôl HMA		
Prisiau rhenti		
Sail yr amcanestyniadau aelwydydd		

Canran yr aelwydydd a gaiff eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n mynd yn eu blaen i brynu	

HMA assumptions

HMA	**Prisiau eiddo prynwyr tro cyntaf**	**Cymhareb gwerth eiddo i incwm prynwyr tro cyntaf**	**Isafswm incwm ar gyfer tai rhent canolradd**	**Uchafswm incwm ar gyfer tai rhent canolradd**
HMA_1				
HMA_2				
HMA_3				
HMA_4				
HMA_5				
HMA_6				
HMA_7				
HMA_8				
HMA_9				
HMA_10				

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

Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol	**Colofn mynegai**	**Yr LHMA Cyfredol**	**Yr LHMA Blaenorol**
		Dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA	
Cyfanswm	(a)		
Tai'r farchnad	(b)		
Tai fforddiadwy	(c)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai ychwanegol yn ôl tai'r farchnad	(b)/(a)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai ychwanegol yn ôl tai fforddiadwy	(c)/(a)		
Cyflenwad arfaethedig blynyddol a throsiant stoc gyfredol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)		
Yr angen am dai fforddiadwy – ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol	(f)		
Amcangyfrif o'r angen blynyddol am dai ychwanegol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchen-feddiannydd	(g)		
Sector rhentu preifat	(h)		
LCHO – ar sail net	(i)		
Rhent canolradd – ar sail net	(j)		
Rhent cymdeithasol – ar sail net	(k)		
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)		
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)		
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)		

Rhent cymdeithasol pedair ystafell wely a mwy	(o)		
Rhaniad canrannol y farchnad dai yn ôl perchen-feddiannydd	(g)/(b)		
Rhaniad canrannol y farchnad dai yn ôl y sector rhentu preifat	(h)/(b)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy yn ôl perchentyaeth cost isel	(i)/(f)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy yn ôl rhent canolradd	(j)/(f)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy yn ôl rhent cymdeithasol	(k)/(f)		
Rhaniad canrannol yr angen am dai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 ystafell wely	(l)/(k)		
2 ystafell wely	(m)/(k)		
3 ystafell wely	(n)/(k)		
4 ystafell wely a mwy	(o)/(k)		

Mewnbynnau Data a Thybiaethau Allweddol	**Yr LHMA Cyfredol**	**Yr LHMA Blaenorol**
	Dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA	
Nifer yr ardaloedd o'r farchnad dai		
Y sail ar gyfer diffinio ardaloedd o'r farchnad dai (ward, ACEHGau, ACEHIau)		
Sail amcanestyniadau aelwydydd penodol		
Yr angen newydd blynyddol (gros)		
Data rhenti – nodwch y data diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd		
Data prisiau a dalwyd am dai – nodwch y data diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd		
Data incwm – nodwch y ffynhonnell a ddefnyddiwyd		

Angen cyfredol blynyddol nas diwallwyd		
Meini prawf fforddiadwyedd tai'r farchnad		
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol		
Canran yr aelwydydd yr ystyrir eu bod yn gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddiannydd sy'n mynd yn eu blaen i brynu		
Pris cyfartalog eiddo prynwyr tro cyntaf ar gyfer yr ALI		
Cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf i incwm ar gyfer yr ALI		
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol neu ffynhonnell amgen		

Rhan 2 – Templed ar gyfer Diwygio Adroddiad LHMA

Mae'r templed hwn yn rhoi'r sail ar gyfer diwygio adroddiad LHMA. Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ddiwygio eu Hasesiad o'r Farchnad Dai yn ystod ail a thrydedd flwyddyn cylch pum mlynedd yr LHMA ac i gyflwyno'r effaith ar yr amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol gan ddefnyddio'r ddogfen dempled hon. Gall awdurdodau lleol ddiwygio eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn amlach os bydd angen.

Mae'r templed yn cynnwys testun enghreifftiol (mewn **glas**) y gellir ei gynnwys yn yr adroddiad. Er y gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu testun eu hunain os byddant yn dymuno gwneud hynny, disgwylir i'r testun ymdrin â'r meysydd a amlinellir yn y templedi.

1. Cefndir

1.1 Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol

Nodir testun enghreifftiau isod – gallwch ddefnyddio eich testun eich hun a gallech gynnwys:

Mae'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn amcangyfrif yr angen tebygol am dai ychwanegol yn [INSERT NAME OF THE LOCAL AUTHORITY] wedi'i rannu yn ôl ardaloedd o'r farchnad dai a deiliadaethau. Paratowyd yr Asesiad wedi'i ailysgrifennu diweddaraf ar [INSERT DATE] a chafodd ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru ar [INSERT DATE]. Yn unol ag adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, 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).

1.2 Yr amcangyfrifon diweddaraf o'r angen am dai ychwanegol

Yma, dylech gynnwys y tablau cryno wedi'u cwblhau o'r daflen 'Tablau cryno ar gyfer yr Adroddiad LHMA', sydd wedi'u nodi yn adran 4 o'r Adnodd LHMA, yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru. Ceir pedwar tabl sy'n cyflwyno'r amcangyfrifon canlynol o'r angen am dai ychwanegol:

Tabl 1: <u>Angen</u> amcangyfrifedig blynyddol am <u>dai fforddiadwy</u> ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros 5 mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

Tabl 2: Cyfanswm yr angen amcangyfrifedig blynyddol gros am dai ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, cyn ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA.

Tabl 3: Cyfanswm yr angen amcangyfrifedig blynyddol am dai ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr LHMA. Ni roddwyd ystyriaeth i unrhyw gyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol y tu hwnt i'r pumed flwyddyn gan ei bod yn anoddach rhagfynegi'n gywir wedi hynny.

Tabl 4: Angen amcangyfrifedig blynyddol a chyfanswm yr angen amcangyfrifedig am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth, dros gyfnod 15 mlynedd yr LHMA. Mae'r amcangyfrifon hyn yn cynnwys cyfuniad o'r amcangyfrifon hynny o dabl 1 a 3.

Gweler Atodiad B am enghraifft o'r tablau uchod.

Yn benodol, dylid dangos unrhyw wyriadau oddi wrth y data neu'r tybiaethau diofyn yn glir ac egluro pam y mae'r data neu'r tybiaethau amgen yn fwy cadarn, perthnasol a phriodol.

1.3 Y Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-gymdeithasol a Demograffig

Defnyddiwch yr adran hon i rannu unrhyw newidiadau yr ystyrir eu bod yn werth i'r awdurdod lleol eu nodi o ran y farchnad dai neu dueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig ers yr Asesiad blaenorol. Mae'r adran hon yn gyson ag adran 3 o'r adroddiad LHMA wedi'i ailysgrifennu.

1.4 Gofynion o ran Anghenion Tai Penodol

Defnyddiwch yr adran hon i ddarparu unrhyw ddiweddariadau i'r gofynion o ran yr angen am dai penodol, yn seiliedig ar y tablau a nodir yn adran 3.3 o'r templed ar gyfer ailysgrifennu adroddiad LHMA yn rhan 1.

Nodwch unrhyw gamau gweithredu y gall yr awdurdod lleol eu cymryd yn sgil diwygio'r gofynion o ran yr angen am dai penodol. Os nad oes angen cymryd unrhyw gamau, yna dylid nodi hynny.

2. Dadansoddi newid

2.1 Mewnbynnau data a thybiaethau allweddol

Os mai dyma'r tro cyntaf y mae'r Asesiad yn cael ei gyflwyno gan ddefnyddio'r Adnodd LHMA, yna mae'n bosibl y bydd yn anodd gwneud cymariaethau â'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol, ffynonellau data a thybiaethau yn yr Asesiad blaenorol. Bydd angen y wybodaeth ganlynol arnoch o'r Asesiad blaenorol:

- Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol dros gyfnod yr LHMA
- Amcangyfrifon blynyddol o’r angen am dai ychwanegol ar y farchnad (os oes rhai)
- Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol
- Amcangyfrifon blynyddol o'r aelwydydd y mae angen tai rhent cymdeithasol arnynt
- Unrhyw ffynonellau data, tybiaethau a chyfyngiadau hysbys a ddefnyddiwyd i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol.

Dylid cwblhau tabl 5 isod os yw'r awdurdod lleol yn diwygio'r amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol yn dilyn ailysgrifennu'r Asesiad gan ddefnyddio'r Adnodd LHMA. Mae tabl 5 yn gofyn ichi nodi unrhyw newidiadau i'r mewnbynnau data a'r tybiaethau allweddol rhwng ailysgrifennu'r Asesiad a'i ddiwygio sy'n berthnasol ym marn yr awdurdod lleol. Mae adran 5.3 (5.3 Adnewyddwch Dabl 5) yn cynnwys copi o Dabl 5, sydd wedi cael ei gwblhau yn awtomatig ar gyfer yr LHMA cyfredol yn seiliedig ar fewnbwn i’r adnodd. Gall Awdurdodau Lleol gopïo colofn yr LHMA cyfredol i’r tabl isod.

Tabl 5: Cymharu'r mewnbynnau data a'r tybiaethau allweddol yn yr Asesiad blaenorol a'r fersiwn ddiwygiedig.

Mewnbynnau data a thybiaethau allweddol		
	Yr LHMA Cyfredol	**Yr LHMA Blaenorol**
Ardaloedd o'r Farchnad Dai E.e. os bu newid mewn wardiau, ACEHGau neu ACEHIau rhwng ardaloedd o'r farchnad dai, neu newid yn nifer yr ardaloedd o'r farchnad dai.		
Amcanestyniadau Aelwydydd E.e. os yw'n berthnasol, nodwch a yw'r amcanestyniadau defnyddwyr wedi newid, a sut; a yw'r Adnodd LHMA yn defnyddio amcanestyniadau aelwydydd diwygiedig Llywodraeth Cymru.		

Data Rhenti E.e. nodwch a yw'r LHMA yn seiliedig ar ddata diofyn neu ddata eraill.		
Data Prisiau a Dalwyd am Dai E.e. nodwch a yw'r LHMA yn seiliedig ar ddata diofyn neu ddata eraill.		
Data Incwm E.e. nodwch a yw'r LHMA yn seiliedig ar ddata diofyn neu ddata eraill.		
Angen Cyfredol Tai Rhent Cymdeithasol nas Diwallwyd E.e. nodwch gyfanswm yr unedau rhent cymdeithasol a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Angen Cyfredol Tai Rhent Canolradd nas Diwallwyd E.e. nodwch gyfanswm yr unedau rhent canolradd a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Angen Cyfredol Perchentyaeth Cost Isel nas Diwallwyd E.e. nodwch gyfanswm yr unedau perchentyaeth cost isel a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Cyflenwad Tai Rhent Cymdeithasol Arfaethedig a Throsiant Stoc Gyfredol E.e. nodwch gyfanswm yr unedau rhent cymdeithasol a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Cyflenwad Tai Rhent Canolradd Arfaethedig a Throsiant Stoc Gyfredol E.e. nodwch gyfanswm yr unedau rhent canolradd a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Cyflenwad Tai Perchentyaeth Cost Isel Arfaethedig a Throsiant Stoc Gyfredol E.e. nodwch gyfanswm yr unedau perchentyaeth cost isel a nodwch unrhyw newid sylweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		
Tybiaethau allweddol E.e. nodwch a yw'r LHMA yn seiliedig ar y tybiaethau diofyn neu dybiaethau eraill ac unrhyw newid allweddol yn unrhyw ardal o'r farchnad dai.		

2.2 Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA gan ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru.

Dylech gwblhau Tabl 6, gan ddefnyddio'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru yn adran 1.2 a'r amcangyfrifon blynyddol o'r angen ychwanegol am dai yn yr adolygiad blaenorol, yn ôl ardal o'r farchnad dai a deiliadaeth. Mae adran 5.4 (5.4 Adnewyddwch Dabl 6) o'r Adnodd LHMA yn cynnwys copi o Dabl 6, sydd wedi cael ei gwblhau yn awtomatig ar gyfer yr LHMA cyfredol yn seiliedig ar y mewnbwn yn yr adnodd. Gall Awdurdodau Lleol gopïo colofn yr 'LHMA cyfredol' i'r tabl isod.

Ni ddylai'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol a nodir yma ystyried unrhyw gyflenwad arfaethedig na throsiant stoc gyfredol a dylent fod yn seiliedig ar bum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA. Gellid dyblygu Tabl 6 os oes angen mwy o ardaloedd o'r farchnad dai.

Os nad oes gan yr awdurdod lleol yr amcangyfrifon o'r angen am dai a nodwyd yn yr Asesiad blaenorol ar lefel ardal o'r farchnad dai, yna gellir darparu cyfansymiau amcangyfrifedig ar gyfer yr angen cyffredinol am dai ychwanegol a thai'r farchnad. Disgwylir i awdurdodau lleol ddarparu'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardaloedd o'r farchnad dai. Cydnabyddir bod Asesiadau'n seiliedig ar gyfnod penodol a bwriedir i Dabl 6 ddangos sut mae'r darlun hwnnw wedi llunio allbynnau gwahanol ar achlysuron dilynol.

Tabl 6: Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol ar gyfer pum mlynedd cyntaf cyfnod yr LHMA, ar ôl ystyried y cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol

Math o Ddeiliadaeth		**Awdurdod lleol**	**Ardal o'r Farchnad Dai 1**	**Ardal o'r Farchnad Dai 2**	**Ardal o'r Farchnad Dai 3**	**Ardal o'r Farchnad Dai 4**	**Ardal o'r Farchnad Dai 5**	**Ardal o'r Farchnad Dai 6**	**Ardal o'r Farchnad Dai 7**
Cyfanswm yr angen amcangyfrifedig blynyddol am **dai** ychwanegol	Yr Asesiad Cyfredol								
	Yr Asesiad Blaenorol								
Yr angen amcangyfrifedig blynyddol am **dai ychwanegol ar y farchnad**	Yr Asesiad Cyfredol								
	Yr Asesiad Blaenorol								
Yr angen amcangyfrifedig blynyddol cyfartalog am **dai fforddiadwy** ychwanegol	Yr Asesiad Cyfredol								
	Yr Asesiad Blaenorol								
Yr angen amcangyfrifedig blynyddol am **dai canolradd** ychwanegol	Yr Asesiad Cyfredol								
	Yr Asesiad Blaenorol								
Yr angen amcangyfrifedig blynyddol am dai **rhent cymdeithasol** ychwanegol	Yr Asesiad Cyfredol								
	Yr Asesiad Blaenorol								

3. Crynodeb

3.1 Amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am dai ychwanegol

Nodwch unrhyw gamau gweithredu y gall yr awdurdod lleol eu cymryd yn sgil diwygio'r amcangyfrifon o'r angen am dai. Os nad oes angen cymryd unrhyw gamau, yna dylid nodi hynny.

3.2 Amcangyfrifon o’r angen am dai ychwanegol ar y farchnad

Nodwch unrhyw gamau gweithredu y gall yr awdurdod lleol eu cymryd yn sgil diwygio'r amcangyfrifon o'r angen am dai. Os nad oes angen cymryd unrhyw gamau, yna dylid nodi hynny.

3.3 Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol

Nodwch unrhyw gamau gweithredu y gall yr awdurdod lleol eu cymryd yn sgil diwygio'r amcangyfrifon o'r angen am dai. Os nad oes angen cymryd unrhyw gamau, yna dylid nodi hynny.

4. 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. Mae hyn yn broblem gyffredin wrth gyfrifo'r angen am dai, ond nid yw'n tanseilio cadernid Asesiad os caiff cafeat priodol ei nodi.