`

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:
16/2018
DYDDIAD CYHOEDDI:
22/03/2018

Deall Proses yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

© Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-78903-725-8

Deall Proses yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol

Reynolds, A

Reynolds, A. (2017). *Deall Proses yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad Ymchwil Gymdeithasol y Llywodraeth 16/2018
Ar gael yn: http://gov.wales/statistics-and-research/understanding-local-housing-market-assessments-process/?lang=cy

Barn yr ymchwilydd yw’r farn a geir yn yr adroddiad hwn, ac nid o anghenraid farn Llywodraeth Cymru

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:
Anna Reynolds
Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
0300 061 6029
anna.reynolds@llyw.cymru

Tabl Cynnwys

Rhestr o ffigurau 2

Geirfa ……………………………………………………………………………………..3

1. Cyflwyniad..4

2. Y Fethodoleg 5

3. Canfyddiadau 6

4. Casgliadau 27

Atodiad A – Holiadur 28

Rhestr o ffigurau

Siart 1.1 A yw'ch asesiad yn cael ei baratoi: 6
Siart 1.2 Sut fyddech chi'n disgrifio'u cyfraniad at y broeses o lunio'r asesiad? 8
Siart 1.3 Pam gafodd yr asesiad ei gomisiynu'n allanol? 9
Siart 1.4 A yw'ch awdurdod yn dadansoddi canlyniadau'r asesiad ymhellach? 10
Siart 1.5 Nodwch amcan gyfrif o gostau llunio eich asesiad 11
Siart 1.6 I ba raddau y caiff rhanddeiliaid eu cynnwys yn y gwaith o ddatblygu'r asesiad? .. 12
Siart 1.7 I ba raddau ydych chi'n ymwneud ag awdurdodau lleol gerllaw wrth baratoi'ch asesiad? 13
Siart 1.8 A ystyriwyd gwneud yr asesiad ar y cyd ag awdurdodau lleol gerllaw? 14
Siart 1.9 Yn eich barn chi, a yw asesiadau ehangach nag ar lefel awdurdod lleol yn ddichonadwy? 15
Siart 1.10 Yn eich barn chi, a fyddai modd llunio asesiadau'n rhanbarthol, er mwyn adlewyrchu marchnadoedd tai lleol yn well? 15
Siart 2.1 Pa mor dda y mae'r swyddogion a fydd yn gweithredu ar yr asesiad wedi deall yr allbynnau? 16
Siart 2.2 Pa mor effeithiol yw'r broses asesu o ran eich galluogi i fesur y galw yn y farchnad a'r galw am dai fforddiadwy, ynghyd â'r angen sy'n bodoli yn eich marchnadoedd tai lleol? 17
Siart 2.3 Pa mor effeithiol yw'r asesiad o ran gwahaniaethu rhwng gwahanol farchnadoedd tai yn ardal eich awdurdod lleol? 18
Siart 2.4 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl hŷn? 19
Siart 2.5 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl anabl? 20
Siart 2.6 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl sydd am brynu am y tro cyntaf? 21
Siart 2.7 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion rhentu cymdeithasol? 21
Siart 2.8 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesaid cyflawn o anghenion rhentu preifat? 22
Siart 3.1 A yw allbynnau'r asesiad yn cyfrannu at unrhyw gynlluniau lleol neu ranbarthol eraill? 25

Geirfa

Testun yr eirfa

Acronym/Gair allweddol	Diffiniad
Asesiad	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

1. Cyflwyniad

1.1 Mae awdurdodau lleol yn cynnal Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol (Asesiadau) er mwyn eu helpu i benderfynu ar lefel yr angen a'r galw am dai yn eu marchnad neu farchnadoedd tai lleol. Drwy ddefnyddio’r wybodaeth hon, mae disgwyl i awdurdodau lleol ddatblygu polisïau cynllunio penodol sy’n addas i’w hardal leol.

1.2 Nod yr Asesiadau yw sicrhau bod strategaethau tai a chynlluniau datblygu yn gadarn ac yn drylwyr. Dylent hefyd helpu awdurdodau lleol i sicrhau bod darpariaeth tai yn ymateb i newidiadau yn lefel yr angen a lefel y galw am dai.

1.3 Er mwyn deall mwy am y broses o gynnal Asesiadau drwy Gymru, a pha mor effeithiol yw’r Asesiadau hynny ym marn awdurdodau lleol, gofynnwyd i Wasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi Llywodraeth Cymru ddatblygu a threfnu arolwg ymhlith awdurdodau lleol. Bydd y wybodaeth a gasglwyd, sy'n ymddangos yn yr adroddiad hwn, yn cael ei defnyddio wrth fynd ati yn y dyfodol i ystyried y canllawiau a'r cymorth a roddir wrth gynnal yr Asesiadau.

2. Y Fethodoleg

2.1 Lluniwyd arolwg ar-lein a'i anfon at bob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Ymestynnwyd y dyddiad cau ar gyfer cwblhau'r arolwg ddwywaith, ac anfonwyd negeseuon atgoffa drwy e-bost a dros y ffôn i sicrhau cyfradd ymateb o 100%. Roedd modd cwblhau'r arolwg rhwng 24 Awst 2017 a 6 Hydref 2017. Gellir dod o hyd i gopi o'r holiadur yn Ychwanegiad A.

2.2 Anfonwyd e-bost cychwynnol at hyd at ddau berson cyswllt ym mhob awdurdod lleol (fel arfer, Swyddogion Strategaeth Tai), gan esbonio'r ymchwil a rhoi copi o gwestiynau'r arolwg iddynt (mae'r rhain i'w gweld yn Atodiad A). Roedd yn rhaid cydnabod na fyddai un person o bosibl yn gallu ateb yr holl gwestiynau ar ran yr awdurdod lleol, ac felly roedd hyn yn rhoi cyfle i'r sawl a oedd yn cwblhau'r arolwg drafod yr ymatebion â chydweithwyr perthnasol ymlaen llaw. Anfonwyd e-bost dilynol wedyn a hwnnw'n cynnwys dolen i'r arolwg ei hun.

2.3 Roedd yr arolwg yn cynnwys cyfuniad o gwestiynau caeedig a phenagored er mwyn casglu gwybodaeth feintiol ac ansoddol. Cafodd y data ei ddadansoddi yn Excel, a dadansoddwyd y cwestiynau agored fesul themâu.

3. Canfyddiadau

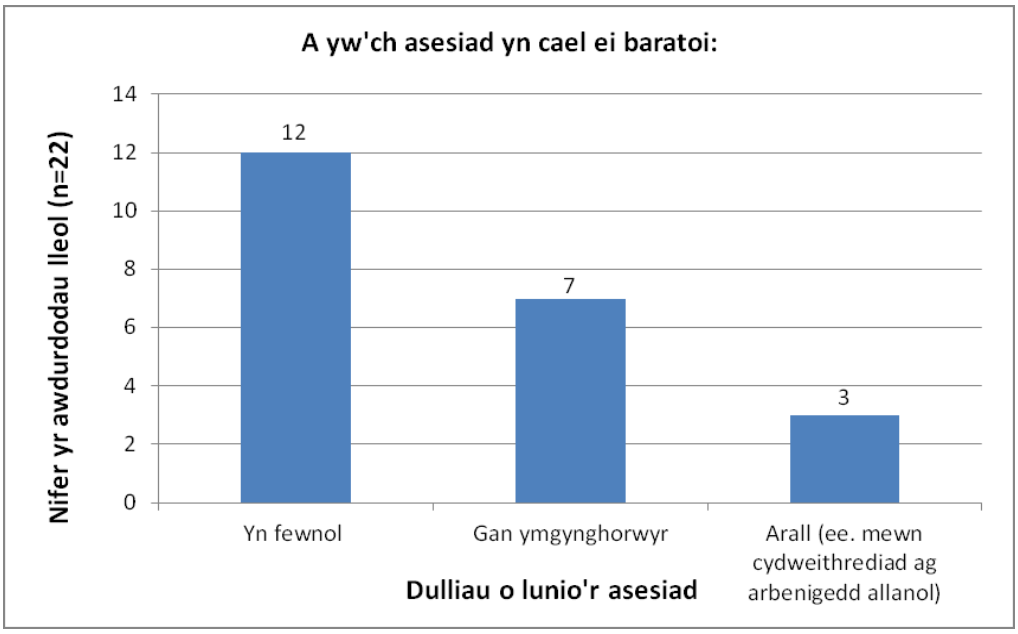
3.1 Cwblhaodd pob un o'r 22 awdurdod lleol yr arolwg, ond gan nad oedd yn rhaid ateb yr holl gwestiynau, cafwyd llai na 22 o atebion i rai o'r cwestiynau. Mae hyn wedi'i ddangos wrth ddynodi maint y sampl ar gyfer pob cwestiwn. Ar y llaw arall, roedd modd rhoi mwy nag un ateb i rai o'r cwestiynau, ac felly efallai fod mwy na 22 o atebion wedi'u rhoi. Mae hyn hefyd wedi'i nodi yn y testun.

Datblygu'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

3.2 Gofynnwyd sawl cwestiwn i'r awdurdodau lleol ynghylch sut y maent yn bwrw ati i ddatblygu eu Hasesiadau.

3.3 Roedd y cwestiwn cyntaf yn gofyn i awdurdodau a oeddent yn creu eu Hasesiadau yn fewnol ynteu'n defnyddio ymgynghorwyr allanol. Mae Siart 1.1. isod yn dangos bod mymryn dros hanner yr awdurdodau lleol (12 o 22) yn creu eu Hasesiadau yn fewnol, tra dywedodd saith awdurdod lleol fod ymgynghorwyr yn creu eu Hasesiadau. Dywedodd tri awdurdod lleol eu bod yn creu eu Hasesiadau drwy ddulliau 'eraill', ond mewn dau o'r tri achos roedd hyn yn dal i olygu defnyddio arbenigedd allanol.

Siart 1.1 A yw'ch asesiad yn cael ei baratoi:



Creu'r Asesiadau yn fewnol

3.4 Yn achos y 12 awdurdod lleol oedd yn creu eu Hasesiadau yn fewnol, yr adran/is-adran tai sy'n arwain ar y gwaith hwnnw. O'r 12 awdurdod lleol hyn, mae dau yn creu'r Asesiad ar y cyd rhwng yr is-adrannau tai a chynllunio, a phedwar yn creu eu

Hasesiadau ar y cyd ag is-adrannau eraill fel diogelu’r cyhoedd, cymunedau, y gwasanaeth adfywio neu'r tîm perfformiad a data.

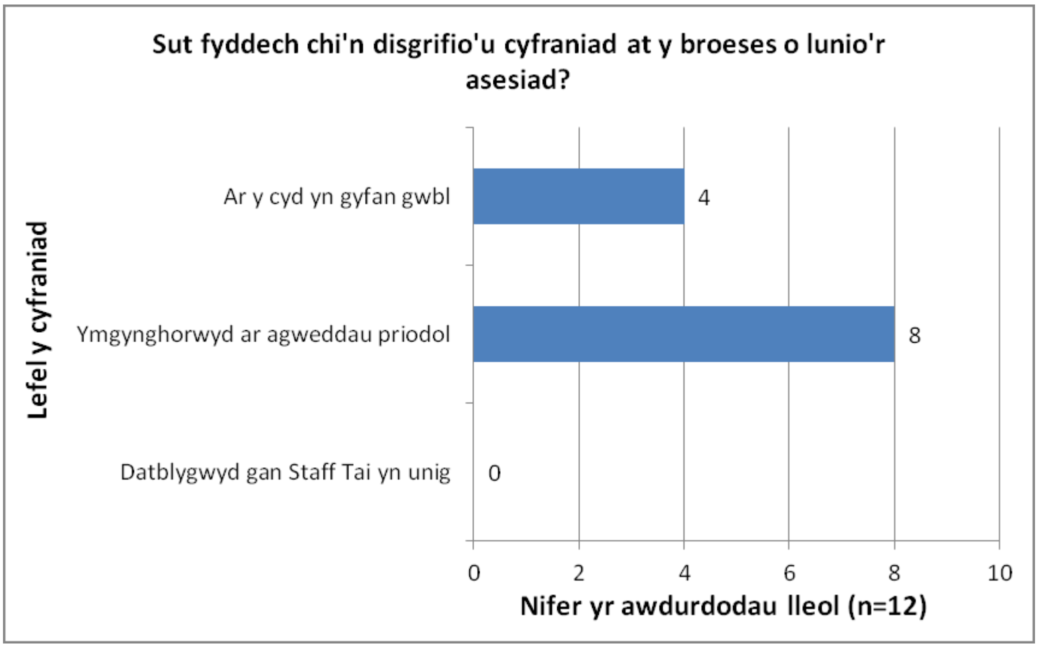
3.5 Yn y rhan fwyaf o’r awdurdodau lleol, "Swyddog Strategaeth Tai” oedd teitl swydd y sawl oedd yn gyfrifol am yr Asesiadau, neu amrywiad ar y teitl hwnnw. Ymhlith y teitlau swyddi eraill y mae “Arweinydd Anghenion Tai”, “Galluogwr Tai Fforddiadwy” a “Rheolwr Gwasanaeth Adfywio”.

3.6 O’r 12 o awdurdodau lleol sy‘n creu eu Hasesiadau yn fewnol, dywedodd naw ohonynt eu bod yn gallu cael cymorth gan ymchwilwyr neu ystadegwyr mewnol. Dywedodd tri awdurdod lleol nad oedd modd iddynt fanteisio ar gymorth o’r fath gan nad oes ganddynt ymchwilwyr nac ystadegwyr mewnol yn gweithio iddynt.

3.7 Gofynnwyd i’r awdurdodau lleol a oedd swyddogion eraill yn rhan o’r broses o greu’r Asesiadau. Mae’r canlyniadau’n dangos bod y 12 awdurdod lleol a oedd yn creu eu Hasesiadau yn fewnol yn cynnwys cydweithwyr o’r adran gynllunio yn y broses. Roedd tri awdurdod lleol yn cynnwys cydweithwyr o’r adran gwasanaethau cymdeithasol hefyd. Roedd un awdurdod lleol yn cynnwys cydweithwyr o adrannau iechyd yr amgylchedd, cefnogi pobl, adfywio a buddsoddi.

3.8 Gofynnwyd i awdurdodau lleol ddisgrifio i ba raddau yr oedd swyddogion eraill ac eithrio’r adran dai wedi cyfrannu at ddatblygu’r Asesiad. Dywedodd pedwar awdurdod lleol fod swyddogion eraill wedi cyfrannu’n llawn at ddatblygu’r Asesiad, er i’r mwyafrif (wyth o’r 12) ddweud mai ymgynghori â swyddogion ynghylch elfennau perthnasol yn unig o’r asesiad a wnaed. Nid oedd dim o’r Asesiadau’n cael eu creu gan staff tai yn unig.

Siart 1.2 Sut fyddech chi'n disgrifio'u cyfraniad at y broses o lunio'r asesiad?



Creu’r Asesiad drwy Ymgynghorwyr neu yn Allanol

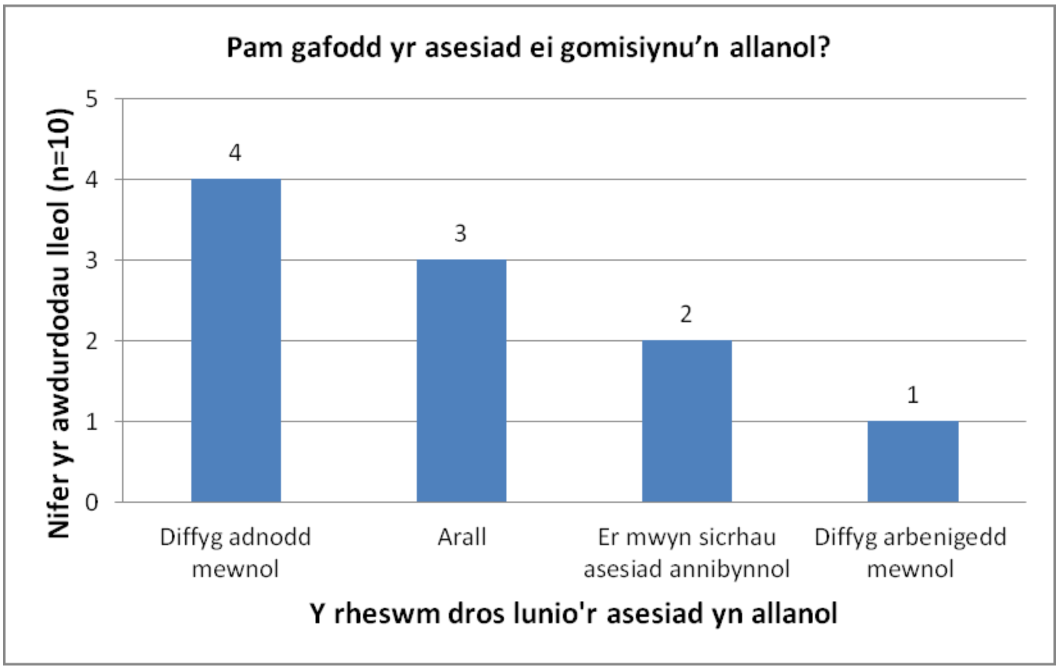
3.9 Dywedodd 10 awdurdod lleol mai ymgynghorwyr oedd yn creu eu Hasesiadau, neu eu bod yn defnyddio dulliau allanol eraill. Gofynnwyd i’r awdurdodau lleol hyn pam eu bod wedi dewis datblygu’r Asesiadau yn allanol. Nid oedd modd i bedwar awdurdod lleol greu'r asesiad yn fewnol oherwydd diffyg adnoddau mewnol. Dywedodd dau awdurdod lleol eu bod wedi creu eu Hasesiad yn allanol gan eu bod am sicrhau bod y broses yn annibynnol. Dywedodd un awdurdod lleol ei fod yn awyddus i fanteisio ar arbenigedd allanol (Siart 1.3).

3.10 Dyma rai o’r ymatebion eraill:

“Ystyriwyd y 3 ac yna roedd yn gomisiwn ar y cyd ag [awdurdod lleol X]”

“Dim ond un rhan o’r Asesiad yr ydym yn ei brynu yn allanol.”

Siart 1.3 Pam gafodd yr asesiad ei gomisiynu'n allanol?

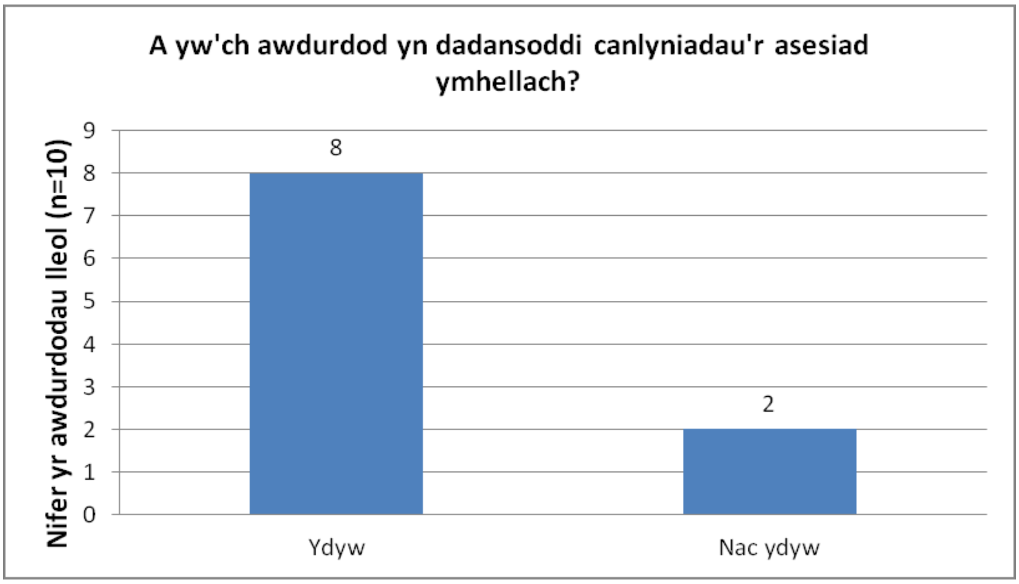


3.11 Yn bennaf, sefydliadau yn y sector preifat a ddefnyddiwyd gan awdurdodau lleol i ddatblygu eu Hasesiadau, er i sefydliad addysg uwch ddatblygu un Asesiad.

3.12 Pan ofynnwyd i ba raddau yr ymgynghorwyd â swyddogion tai wrth ddatblygu'r Asesiad yn allanol, dywedodd pob un o'r 10 awdurdod lleol bod 'ymgynghori sylweddol' wedi bod. Er na chafodd yr Asesiad ei gwblhau yn fewnol gan yr awdurdod lleol, mae hyn yn dangos bod deialog sylweddol o hyd rhwng y swyddogion tai a'r ymgynghorwyr allanol.

3.13 Mae Siart 1.4 yn dangos bod wyth o'r 10 awdurdod lleol wedi mynd ati i ddadansoddi canfyddiadau'r Asesiad ymhellach ar ôl ei dderbyn gan yr ymgynghorwyr. Esboniodd un awdurdod ei fod yn herio'r holl ddogfennau a'r holl ddata y bydd yn eu cael. Dywedodd saith awdurdod lleol eu bod yn dadansoddi'r canfyddiadau pan fyddant yn defnyddio'r Asesiad ar gyfer datblygiadau a pholisïau newydd. Cyfeiriodd un awdurdod lleol yn benodol at gynnal dadansoddiadau pellach er mwyn gwirio cadernid y data.

Siart 1.4 A yw'ch awdurdod yn dadansoddi canlyniadau'r asesiad ymhellach?



Yr holl ymatebion

3.14 Boed yr Asesiad wedi'i greu yn fewnol neu drwy ddulliau allanol, gofynnwyd i'r holl awdurdodau lleol a oeddent yn dilyn canllawiau Llywodraeth Cymru wrth gwblhau'r Asesiad. Dywedodd bron pob un o'r awdurdodau lleol (21 o'r 22) eu bod yn defnyddio'r canllawiau a roddir. Esboniodd yr awdurdod lleol nad oedd yn dilyn y canllawiau pam nad oedd yn gwneud hynny:

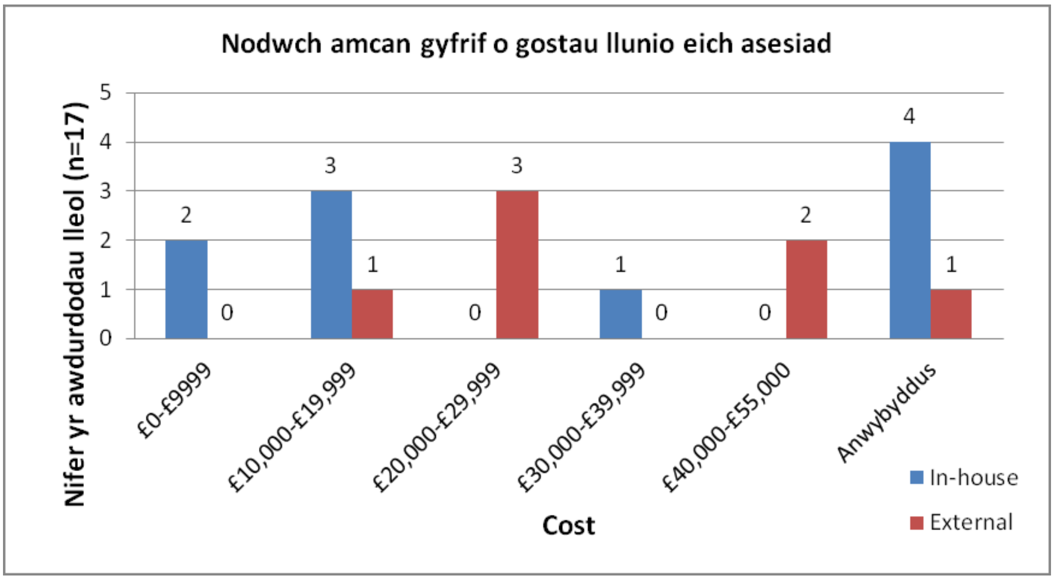
"Mae cynnwys POB person ar y Gofrestr Tai Cyffredin yn broblematig, gan NAD OES gan dros 50% o'r rheini sydd wedi'u cofrestru anghenion tai (band efydd ar hyn o bryd). Felly mae defnyddio dull o'r fath (yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru) yn awgrymu bod angen mwy o lawer o dai fforddiadwy yn lleol na'r gwir angen."

3.15 Roedd yr arolwg yn gofyn i awdurdodau lleol amcangyfrif y gost o baratoi, cynnal a diweddaru eu Hasesiad. O'r 22 awdurdod lleol, ymatebodd 17. At ddibenion y gwaith dadansoddi, mae cwestiynau sy'n cyfeirio at gostau datblygu, cynnal ac adolygu'r Asesiadau wedi cael eu cyfuno. Mae Siart 1.5 yn dangos cost gyffredinol creu'r Asesiadau ac fe welir nad yw lleiafrif yr awdurdodau lleol (pump o'r 17) yn sicr beth oedd y gost honno. Y prif resymau dros hyn oedd yr anhawster wrth amcangyfrif yr amser y bydd staff yn ei dreulio ar yr Asesiad pan fydd hwnnw wedi'i greu yn fewnol. Drwyddi draw, mae'r costau'n amrywio'n fawr, o £7,825 i £55,000. Fodd bynnag, nid yw'n glir beth sy'n gynwysedig yn y costau hyn, na pha weithgareddau sy'n rhan o'r broses o greu'r Asesiadau. Gan hynny, ni ddylid cymharu'r amcangyfrifon hyn o'r costau. Er enghraifft, roedd un o'r costau uchaf (£50,000) yn cynnwys cynnal arolwg ymhlith aelwydydd yn ardal yr awdurdod lleol.

3.16 Roedd costau'r awdurdodau lleol a oedd wedi creu eu Hasesiadau yn fewnol (12) yn amrywio rhwng £7,825 a £40,000, a'r cyfartaledd oedd £16,138. Dywedodd pedwar awdurdod lleol na allent roi ffigur gan ei bod yn anodd amcangyfrif amser staff, ac nid ymatebodd dau awdurdod.

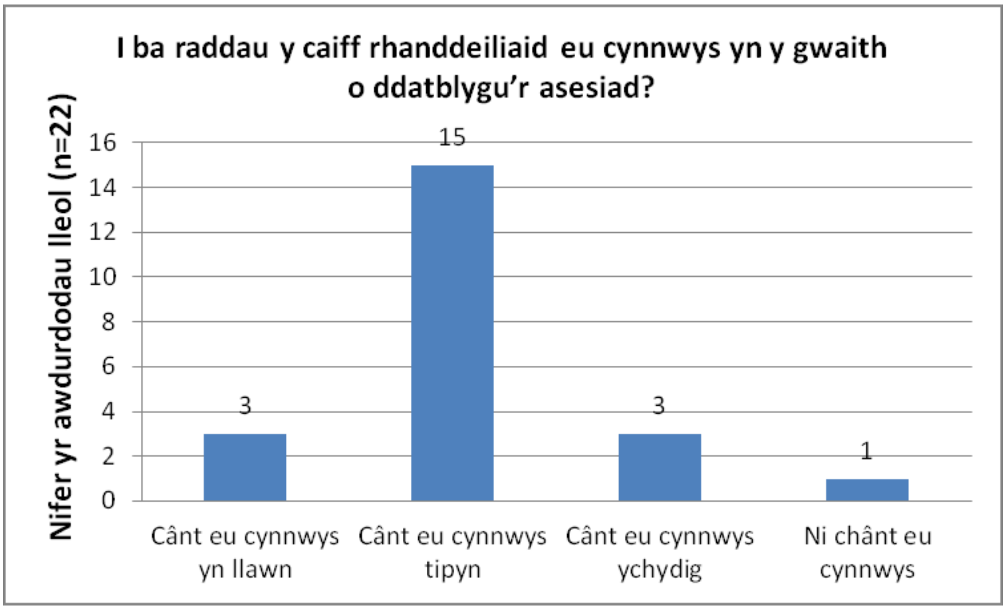
3.17 Roedd costau'r awdurdodau lleol a oedd wedi creu'r Asesiadau yn allanol (10) yn amrywio rhwng £5,000 (yn ogystal ag oriau swyddogion) i £55,000, a'r cyfartaledd oedd £27,458. Rhoddodd dau awdurdod lleol ffigur wedi'i amcangyfrif yn ogystal ag oriau swyddogion, ac nid ymatebodd dau awdurdod i'r cwestiwn.

Siart 1.5 Nodwch amcan gyfrif o gostau llunio eich asesiad



3.18 Mae Siart 1.6 yn dangos i ba raddau y bu rhanddeiliaid allanol yn rhan o'r gwaith o ddatblygu'r Asesiadau. Fel y gwelir yn y siart, mae mwyafrif yr awdurdodau lleol (15 o'r 22) yn cynnwys rhanddeiliaid allanol tipyn, mae tri awdurdod lleol yn cynnwys rhanddeiliaid allanol yn llawn, mae tri awdurdod arall yn eu cynnwys ychydig, a dim ond un awdurdod lleol na wnaeth gynnwys rhanddeiliad allanol o gwbl.

Siart 1.6 I ba raddau y caiff rhanddeiliaid eu cynnwys yn y gwaith o ddatblygu'r asesiad?



3.19 Pan ofynnwyd iddynt pa randdeiliaid sy'n cael eu cynnwys, o'r 20 awdurdod lleol a ymatebodd:

- Cyfeiriwyd 16 gwaith at Gymdeithasau Tai.
- Cyfeiriwyd 11 gwaith at gydweithwyr ym maes Cynllunio.
- Cyfeiriwyd naw gwaith at ddatblygwyr preifat.
- Cyfeiriwyd naw gwaith at grwpiau preswylwyr.
- Cyfeiriwyd saith gwaith at werthwyr tai.
- Cyfeiriwyd ddwywaith at awdurdodau lleol eraill.

3.20 Mae'r ymatebion hyn yn dangos bod ystod eang o randdeiliaid yn cael eu hystyried wrth ddatblygu'r Asesiad. Dywedodd 15 o'r 20 awdurdod lleol eu bod wedi ymgynghori â mwy na dau randdeiliad a dywedodd dau awdurdod lleol eu bod wedi ymgynghori â saith o randdeiliaid. Ymhlith y sefydliadau eraill y cyfeiriwyd atynt roedd sefydliadau'r trydydd sector, gwleidyddion lleol a sefydliadau addysg uwch.

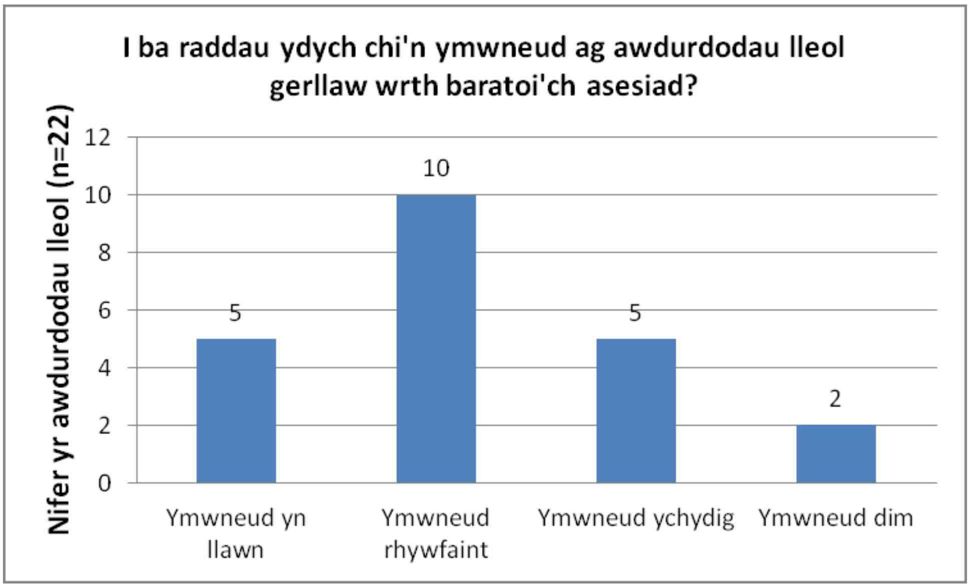
3.21 Gofynnwyd i awdurdodau lleol wedyn *sut* y cafodd rhanddeiliaid eu cynnwys. Cafwyd amrywiaeth o ymatebion. Dywedodd y rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol (12 o blith 19) eu bod wedi ceisio barn rhanddeiliaid mewn cyfarfodydd wyneb yn wyneb. Dywedodd chwech awdurdod lleol eu bod wedi defnyddio arolygon ymhlith trigolion naill ai ar-lein neu dros y ffôn (ni roddwyd gwybodaeth am faint y samplau na'r cyfraddau ymateb). Dywedodd pump awdurdod lleol eu bod wedi gofyn i randdeiliaid gyflwyno sylwadau am fersiynau drafft o'r adroddiad. Roedd tri awdurdod lleol wedi cynnal grwpiau ffocws ymhlith trigolion. Roedd rhanddeiliaid

wedi’u cynnwys hefyd drwy ofyn am ddata, cynnal fforymau i ddatblygwyr, a chynnal cyfweliadau.

Datblygu Rhanbarthol

Gofynnwyd i awdurdodau lleol roi sylwadau am y posibilrwydd o ddatblygu Asesiadau ar sail ranbarthol. Mae Siart 1.7 yn dangos i ba raddau y mae awdurdodau lleol yn dweud eu bod yn ymwneud â'r awdurdodau gerllaw wrth baratoi'r Asesiad. Mae’r siart yn dangos bod rhan fwyaf yr awdurdodau lleol, sef 15 o’r 22, yn ymwneud mewn rhyw ffordd ag awdurdodau eraill wrth baratoi eu Hasesiad.

Siart 1.7 I ba raddau ydych chi'n ymwneud ag awdurdodau lleol gerllaw wrth baratoi'ch asesiad?



3.22 Er bod 15 o’r ymatebwyr wedi dweud eu bod wedi ymwneud rhywfaint neu’n llawn ag awdurdodau lleol gerllaw, mae’n nodedig mai dim ond dau ymatebwr i gwestiwn blaenorol a ddywedodd eu bod yn cynnwys y rhain wrth ddatblygu eu hasesiad (gweler paragraff 3.19). Nid yw’r rheswm dros yr anghysondeb hwn yn glir, ond gallai fod yn sgil y ffaith nad oedd y cwestiwn cynharach yn awgrymu dim, tra bo’r ail gwestiwn yn canolbwyntio’n benodol ar awdurdodau lleol eraill ac/neu bod pobl yn dehongli’n wahanol ystyr ymwneud ag eraill a chynnwys eraill.

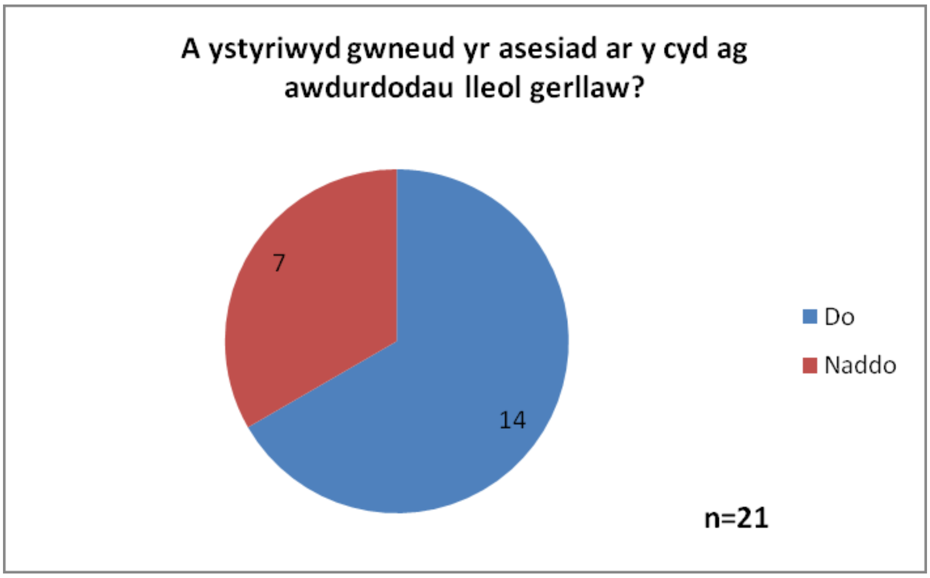
3.23 Roedd yr arolwg yn gofyn a oedd yr awdurdodau lleol wedi ystyried **cynnal yr Asesiad ar y cyd** ag awdurdodau lleol gerllaw. Roedd mwyafrif yr awdurdodau lleol (14 o 22) wedi ystyried hyn, gyda dim ond saith yn dweud na wnaethant ystyried cynnal yr Asesiad ar y cyd (Siart 1.8).

3.24 Mae'r ymatebion i'r arolwg hefyd yn dangos bod mwyafrif yr awdurdodau lleol (15 o'r 22) yn credu bod asesiadau ehangach na rhai'r awdurdod lleol yn ddichonadwy (Siart 1.9).

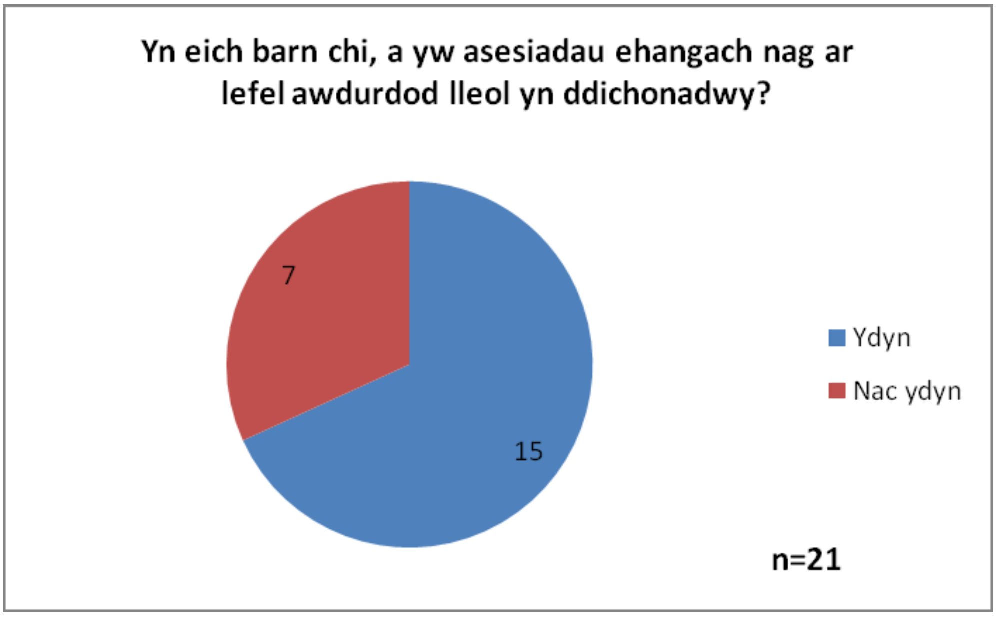
3.25 Serch hynny, canfu'r arolwg nad yw mwyafrif yr awdurdodau lleol (14 o 22) yn credu bod modd creu'r Asesiadau ar sail ranbarthol os ydynt i adlewyrchu'r marchnadoedd tai yn iawn (Siart 1.10). Er bod awdurdodau lleol yn credu y byddai'n bosibl gweithio gydag awdurdodau eraill i ddatblygu eu Hasesiadau, mae hyn yn dangos nad yw'r mwyafrif yn credu ei bod yn ddichonadwy cymryd y cam nesaf a'u creu ar sail ranbarthol. Rhoddodd un awdurdod lleol ragor o sylwadau am greu'r Asesiadau ar sail ehangach:

"Mae'r Asesiadau sy'n cael eu creu ym mhob awdurdod lleol yn rhy annhebyg, a byddai'n anodd eu cysoni."

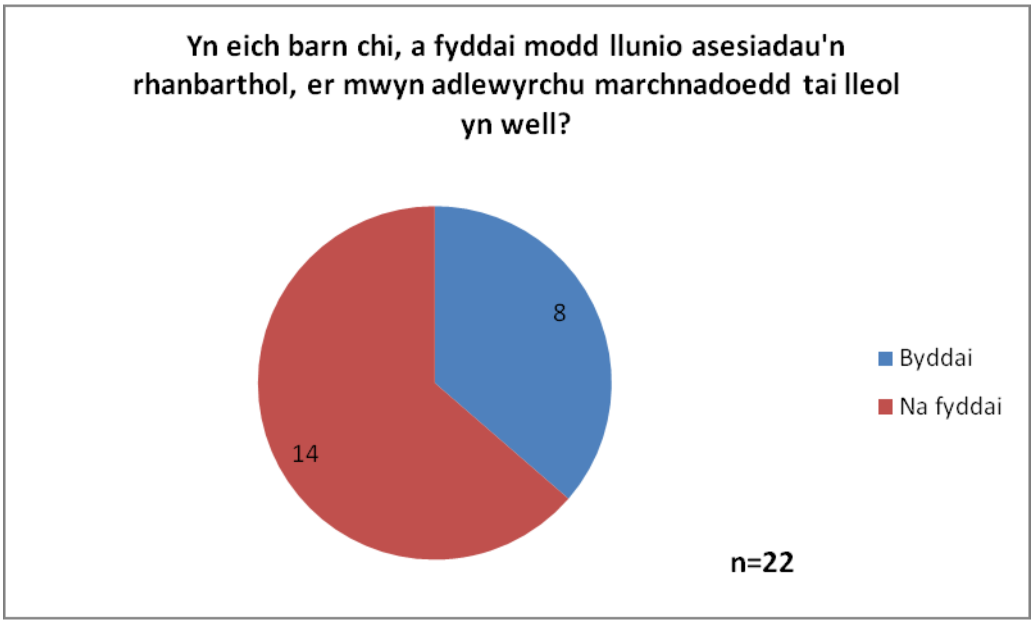
Siart 1.8 A ystyriwyd gwneud yr asesiad ar y cyd ag awdurdodau lleol gerllaw?



Siart 1.9 Yn eich barn chi, a yw asesiadau ehangach nag ar lefel awdurdod lleol yn ddichonadwy?



Siart 1.10 Yn eich barn chi, a fyddai modd llunio asesiadau'n rhanbarthol, er mwyn adlewyrchu marchnadoedd tai lleol yn well?

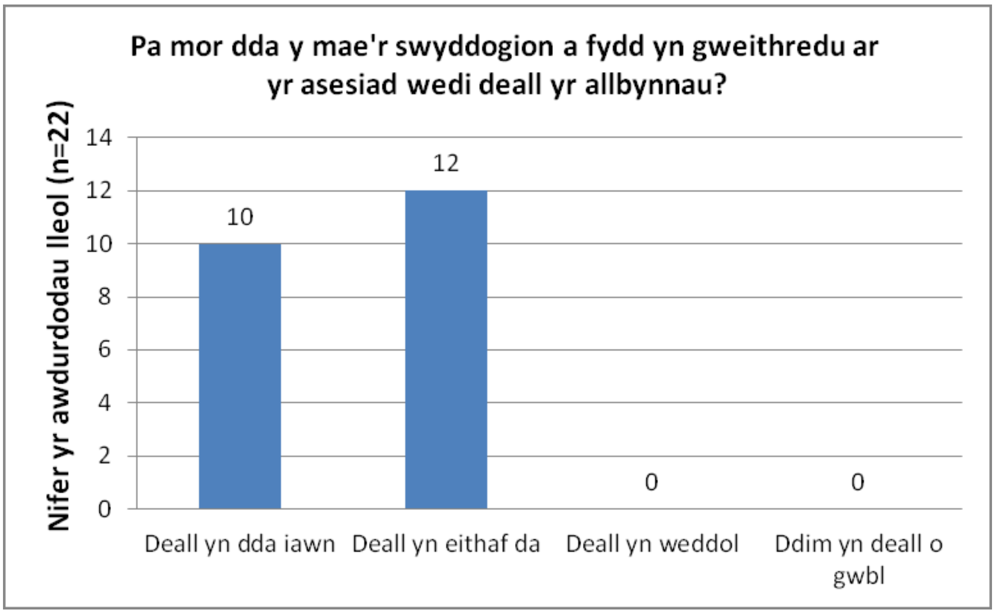


Allbynnau'r Asesiadau

3.26 Roedd yr arolwg hefyd yn gofyn rhai cwestiynau i'r awdurdodau lleol am allbynnau'r Asesiadau.

3.27 Gofynnwyd i awdurdodau lleol ddweud pa mor dda yr oedd swyddogion, yn eu tyb hwn, yn deall allbynnau'r Asesiadau. Roedd pob un o'r 22 awdurdod lleol yn credu bod swyddogion sy'n defnyddio'r Asesiad yn ymarferol yn deall yr allbynnau'n dda iawn neu'n eithaf da (Siart 2.1).

Siart 2.1 Pa mor dda y mae'r swyddogion a fydd yn gweithredu ar yr asesiad wedi deall yr allbynnau?



3.28 Er mwyn deall pa mor effeithiol yw'r Asesiadau ym marn awdurdodau lleol wrth roi'r wybodaeth angenrheidiol ar gyfer gwneud penderfyniadau neu ddeall anghenion grwpiau penodol, gofynnwyd i awdurdodau lleol pa mor effeithiol yn eu tyb hwy oedd yr Asesiadau yn y meysydd hyn:

- Galluogi awdurdodau lleol i fesur y galw yn y farchnad a'r galw am dai fforddiadwy.
- Gwahaniaethu rhwng gwahanol farchnadoedd tai.

Ac ar gyfer y grwpiau neu'r rhannau hyn o'r sector:

- Pobl hŷn.
- Pobl anabl.
- Pobl sydd am brynu am y tro cyntaf.
- Eiddo sy'n cael ei rentu'n gymdeithasol.
- Eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat.

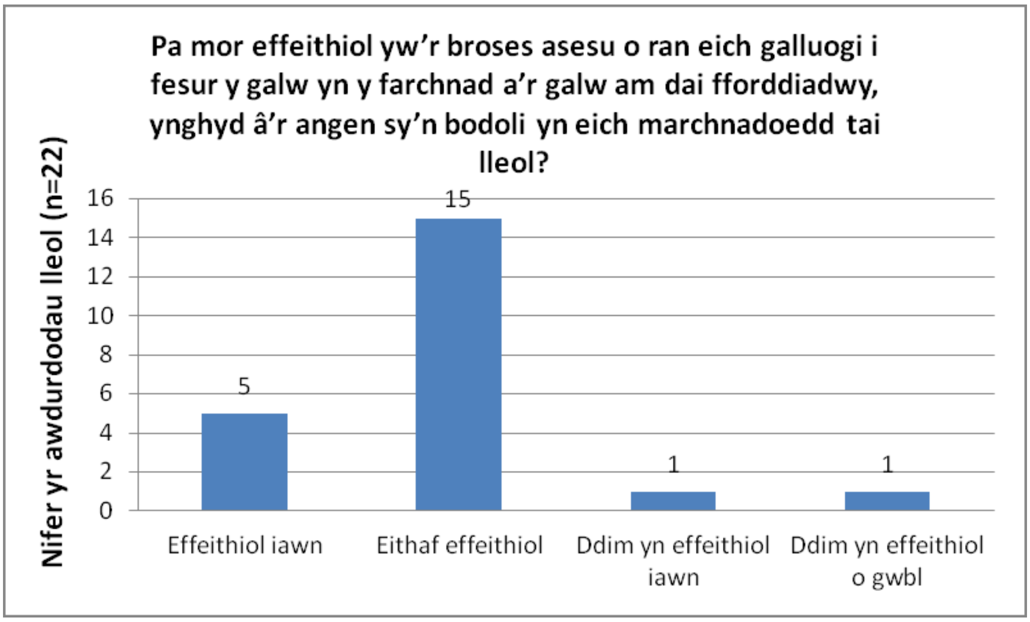
Rhoddir sylw i bob un o'r rhain isod.

Tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored

3.29 Mae Siart 2.2 yn dangos bod 20 o'r 22 awdurdod lleol yn dweud bod proses yr Asesiadau yn effeithiol wrth alluogi awdurdodau lleol i benderfynu ar y galw yn y farchnad a'r galw am dai fforddiadwy yn eu hardal leol. Dywedodd un awdurdod lleol nad oedd yn teimlo bod yr Asesiadau'n effeithiol yn hyn o beth:

"Nid yw dilyn y model air am air yn dweud dim wrthych am yr angen a'r galw yn y farchnad, ac eithrio'r dybiaeth, os nad oes angen tai fforddiadwy ar bobl, yna bod angen tai yn y farchnad arnynt. Rydym wedi cynnwys dadansoddiad pellach o'r galw yn y farchnad yn ein Hasesiad diweddaraf, ond mae hyn yn golygu cymryd camau y tu hwnt i'r hyn sydd yn y canllawiau.

Siart 2.2 Pa mor effeithiol yw'r broses asesu o ran eich galluogi i fesur y galw yn y farchnad a'r galw am dai fforddiadwy, ynghyd â'r angen sy'n bodoli yn eich marchnadoedd tai lleol?

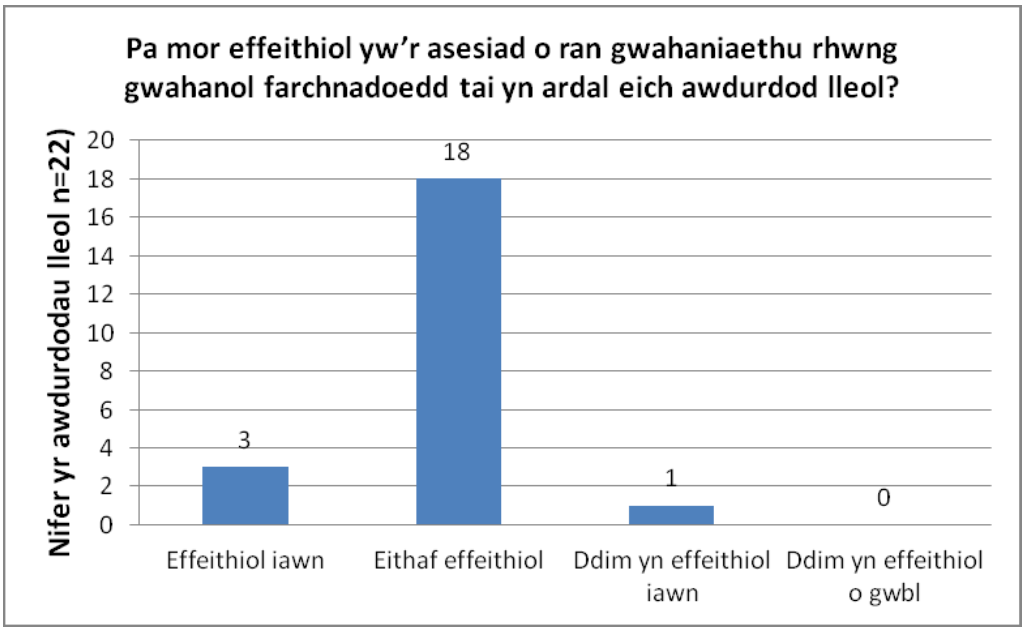


Gwahanol Farchnadoedd Tai

3.30 Mae Siart 2.3 yn dangos bod bron pob un (21 o'r 22 awdurdod lleol) yn credu bod eu Hasesiad yn effeithiol iawn neu'n eithaf effeithiol wrth wahaniaethu'n glir rhwng gwahanol farchnadoedd tai (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn y rheini sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol). Esboniodd yr unig awdurdod lleol nad oedd yn credu bod yr Asesiad yn effeithiol yn hyn o beth:

"Mae'n weddol effeithiol wrth wahaniaethu rhwng gwahanol fathau o angen am dai – boed yn fath penodol o lety neu'n gynnyrch penodol. O ran marchnadoedd tai – pobl sydd am brynu am y tro cyntaf, pobl sy'n symud i dai mwy neu lai o faint, pobl sy'n rhentu'n breifat ac ati - mae ein Hasesiad yn rhoi sylw i'r materion hyn ond nid ydynt wedi'u cynnwys yn y canllawiau ar gyfer creu'r Asesiadau. Pe baech chi'n dilyn y canllawiau presennol air am air, ni fyddai tai yn y farchnad yn cael sylw mewn gwirionedd."

Siart 2.3 Pa mor effeithiol yw'r asesiad o ran gwahaniaethu rhwng gwahanol farchnadoedd tai yn ardal eich awdurdod lleol?



Pobl Hŷn

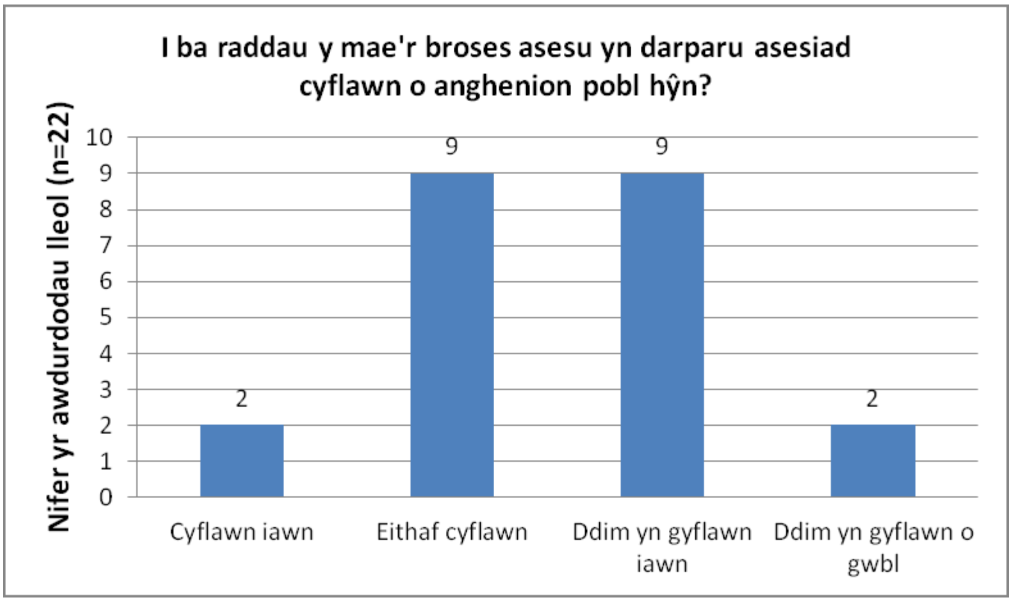
3.31 Mae Siart 2.3 yn dangos mai dim ond hanner yr awdurdodau lleol (11 o 22) sy'n credu bod yr Asesiad yn rhoi asesiad cyflawn iawn neu eithaf cyflawn ar gyfer pobl hŷn (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn y rheini sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol). Mae hyn gan fod rhai awdurdodau lleol yn teimlo bod angen mwy o fanylion yn sgil cymhlethdod y sector tai ar gyfer pobl hŷn. O blith y rheini nad oedd yn teimlo bod yr Asesiad yn effeithiol yn hyn o beth, dyma rai o'r problemau a grybwyllwyd:

"Roedd yn rhaid inni gomisiynu ail arolwg er mwyn canolbwyntio ar Bobl Hŷn gan nad oedd digon o fanylion o dan y canllawiau cyffredinol"

"Mae'n rhoi sylw i'r angen ar lefel uchel ond nid yw'n rhoi manylion wrth asesu"

"Mae hyn yn edrych ar yr angen am dai gwarchod cymdeithasol, ond prin ddim byd arall."

Siart 2.4 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl hŷn?



Pobl Anabl

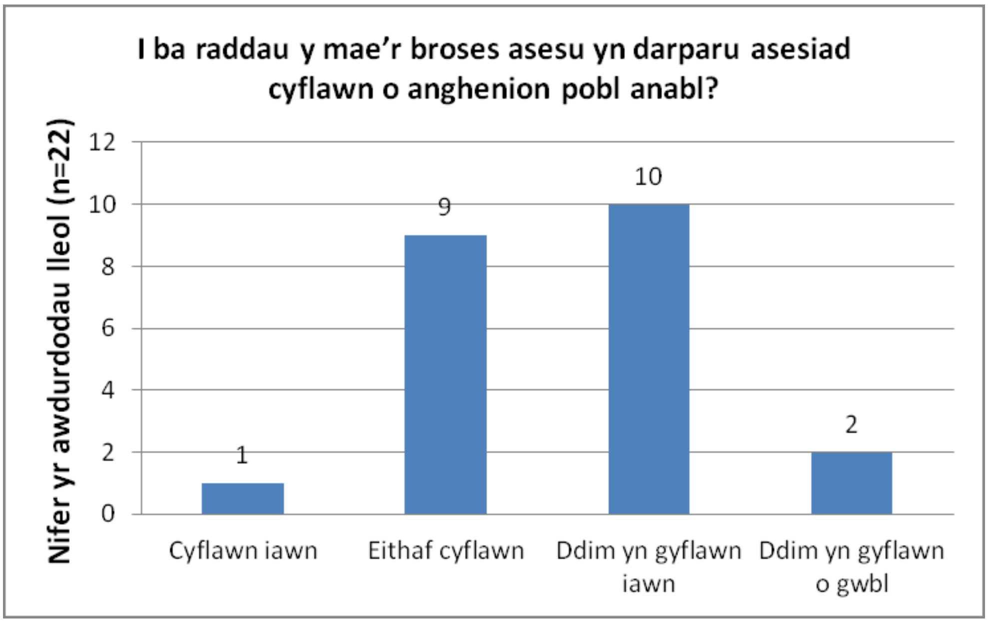
3.32 Mae Siart 2.5 yn dangos mai llai na hanner yr awdurdodau lleol (10 o 22) a ddywedodd fod proses yr Asesiadau'n rhoi asesiad cyflawn iawn neu eithaf cyflawn ar gyfer pobl anabl (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn y rheini sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol). O blith y 12 nad oedd yn teimlo bod yr asesiad yn gyflawn yn hyn o beth, cyfeiriwyd sawl gwaith at broblemau gyda'r data:

"Fel yn achos pobl hŷn, doedd dim digon o ddata ar gael ar gyfer grŵp cleient o'r fath – ond unwaith eto rydym yn disgwyl y bydd yr asesiadau o anghenion y boblogaeth yn helpu gyda'r data hwn yn y dyfodol. Nid oes polisïau cynllunio'n bodoli ar hyn o bryd i annog datblygu tai hygyrch/hyblyg."

"Ceir rhai cwestiynau ynghylch sut i ddeall anghenion tai pobl anabl yn well; caiff y rhan fwyaf o'r anghenion acíwt eu cydnabod a'u meintioli yn yr Asesiad, ond rydym am symud y tu hwnt i gyfyngiadau safbwynt sydd wedi'i seilio ar y trothwyau a'r gwasanaethau statudol yn unig, a thuag at safbwynt ehangach a fydd yn gymorth i roi dull ataliol ar waith."

"Mae hyn yn asesu anghenion tai'n gyffredinol yn hytrach na chanolbwyntio ar grwpiau arbennig, a gall y ffactorau hyn newid yn fawr iawn o'r naill flwyddyn i'r llall, a gall yr anghenion newid yn gyflym iawn mewn unrhyw ardal."

Siart 2.5 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl anabl?



Pobl sydd am brynu am y tro cyntaf

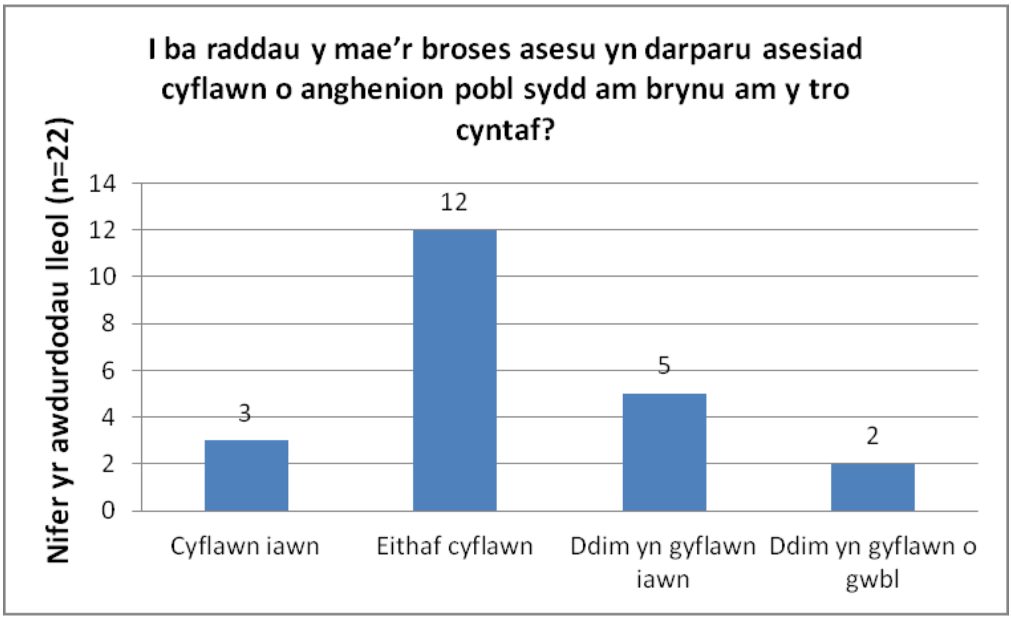
3.33 Mae Siart 2.6 yn dangos bod rhan fwyaf yr awdurdodau lleol (15 o 22) wedi dweud bod eu Hasesiad yn rhoi asesiad cyflawn iawn neu eithaf cyflawn ar gyfer pobl sydd am brynu am y tro cyntaf (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn yr awdurdodau lleol sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol). Nid oedd y saith awdurdod lleol arall yn credu bod yr Asesiad yn rhoi asesiad cyflawn ar gyfer pobl sydd am brynu am y tro cyntaf, fel arfer yn sgil diffyg data am bobl o'r fath:

"Drachefn, pan fydd pobl sydd am brynu am y tro cyntaf ar ein cofrestr tai, mae'r Asesiad yn canfod yr angen hwnnw, ond nid yn achos pobl nad ydynt ar y gofrestr."

"Nid oes gennym y data i gwblhau asesiad cyflawn o anghenion tai pobl sydd am brynu am y tro cyntaf."

"Nid oes canllaw ar gael er mwyn mesur hyn fel rhan o'r asesiad. Rydym yn dibynnu ar wybodaeth fewnol."

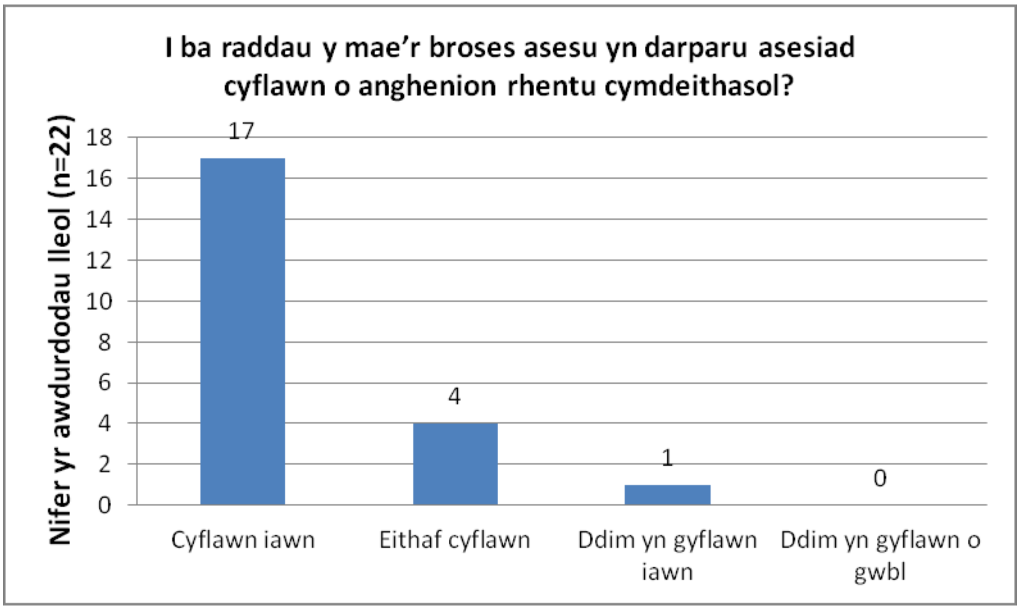
Siart 2.6 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion pobl sydd am brynu am y tro cyntaf?



Y Sector Rhentu Cymdeithasol

3.34 Mae Siart 2.7 yn dangos barn awdurdodau lleol ynghylch pa mor gyflawn yw proses yr Asesiad ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol. Dywedodd mwyafrif yr awdurdodau lleol (17 o 22) bod yr Asesiadau'n gyflawn iawn yn hyn o beth (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn y rheini sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol).

Siart 2.7 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion rhentu cymdeithasol?



Y Sector Rhentu Preifat

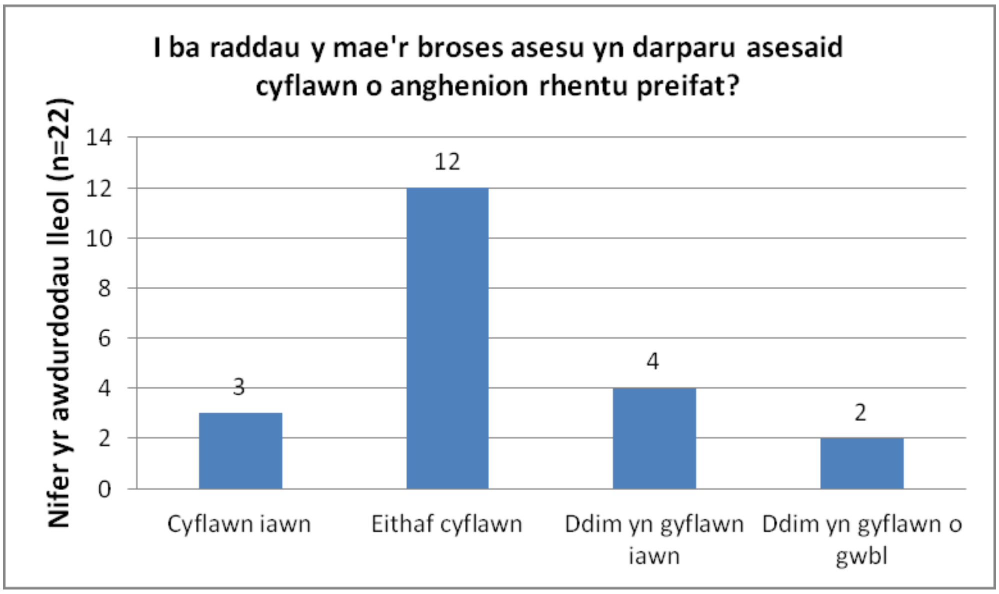
3.35 Mae Siart 2.8 yn dangos bod mwyafrif yr awdurdodau lleol (15 o 21) yn credu bod yr Asesiadau'n gyflawn wrth asesu tai rhent preifat (heb fod unrhyw wahaniaeth rhwng barn y rheini sy'n cynnal eu Hasesiadau yn fewnol neu yn allanol). Dywedodd chwech awdurdod lleol nad oedd yr Asesiad yn gyflawn iawn neu nad oedd yn gyflawn o gwbl yn hyn o beth. Mae hyn yn bennaf yn sgil diffyg data am y sector preifat a'r ffaith bod yr Asesiad yn rhoi mwy o bwyslais ar dai fforddiadwy:

"Nid yw'r ffynonellau gwybodaeth am rentu preifat cystal â'r rhai ar gyfer grwpiau eraill. Mae gennym ni'r Cyfrifiad; Hometrack; a ystadegau statudol sy'n cael eu defnyddio i bennu cyfraddau'r Lwfansau Tai Lleol, ond mae problemau mawr ynghlwm wrth lawer o'r ffynonellau hyn. Nid ydym yn gwybod i sicrwydd faint o landlordiaid sydd, hyd yn oed..."

"Nid yw proses yr Asesiad ar hyn o bryd yn cynnwys y sector rhentu preifat. Rydym wedi cymryd camau er mwyn cynnwys hyn yn ein Hasesiad, ond mae'r data'n rhy brin o lawer."

"Mae ein Hasesiad yn canolbwyntio ar y sector tai fforddiadwy yn hytrach na'r sector rhentu preifat neu dai'r farchnad agored, a dim ond edrych yn gyflym ar y rhain a wneir."

Siart 2.8 I ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesaid cyflawn o anghenion rhentu preifat?



3.36 Mae'r ymatebion i lawer o'r cwestiynau yn yr adran hon yn dangos bod gallu'r Asesiadau i fod yn gyflawn yn dibynnu ar y canllawiau a'r data sydd ar gael. Gall hyn achosi problemau pan fydd y canllawiau neu'r data'n brin ar gyfer grwpiau

penodol neu rannau o’r sector. O’r awdurdodau lleol a ddywedodd fod angen mwy o ganllawiau, roedd y rhan fwyaf (pedwar o bump) yn creu eu Hasesiad yn allanol.

Defnyddio’r Asesiad

3.37 Mae’r darn hwn o’r adroddiad yn edrych ar sut y bydd awdurdodau lleol yn defnyddio'r Asesiad.

3.38 Drwyddi draw, dywedodd 18 o 21 awdurdod eu bod yn cyflwyno canfyddiadau eu Hasesiadau i’r cabinet neu i bwyllgor, fel arfer pwyllgor craffu. Nid yw’r tri awdurdod arall yn cyflwyno’r canfyddiadau i neb.

3.39 Dywedodd bron pob un o’r awdurdodau lleol (20 o 21) fod penderfyniadau wedi cael eu gwneud o ganlyniad i’r Asesiad.

3.40 Pan ofynnwyd pa benderfyniadau a wnaed o ganlyniad i’r wybodaeth a geir yn yr Asesiad, rhoddwyd ystod eang o ymatebion. Roedd hwn yn gwestiwn penagored, ac roedd modd i ymatebwyr gyfeirio at nifer o benderfyniadau sydd wedi’u gwneud o ganlyniad i’r Asesiad. Penderfyniadau ynghylch datblygiadau newydd neu geisiadau cynllunio oedd y rhai a grybwyllwyd amlaf (gan 13 o 20 awdurdod lleol) fel rhai yr oedd yr Asesiad wedi cyfrannu atynt. Dywedodd nifer o awdurdodau lleol hefyd (12 o 20) fod yr Asesiad yn eu helpu i wneud penderfyniadau ynghylch strategaethau tai fforddiadwy. Dywedodd saith awdurdod lleol bod yr Asesiad yn cael ei ddefnyddio wrth greu eu Cynllun Datblygu Lleol.

“Mae’r Asesiad yn cael ei ddefnyddio wrth drafod â datblygwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch datblygiadau ar safleoedd newydd er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy’n cael eu darparu sy’n addas ac ateb yr anghenion. Mae’n cael ei ddefnyddio gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd wrth adeiladu, prynu, addasu ac ailddatblygu unedau newydd. Mae’r Asesiad hefyd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer tai'r sector preifat er mwyn canfod y blaenoriaethau wrth dargedu tai gwag a rhoi benthyciadau.”

“Lefelau tai cyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol; cynllunio ardaloedd tai arbennig ar gyfer tai amlfeddiannaeth; trafod â’r sector addysg uwch ynghylch cynllunio llety penodol; cynllunio’r cyfuniad cyffredinol o dai a llety arall i bobl hŷn; cynllunio addysg.”

3.41 Gofynnwyd wedyn i awdurdodau lleol *sut* y mae’r Asesiad yn cyfrannu at eu Cynllun Datblygu Lleol. Ymatebodd un ar hugain o awdurdodau lleol i’r cwestiwn hwn (ac roedd modd iddynt roi mwy nag un ateb). Er mai dim ond saith awdurdod lleol a

ddywedodd heb eu cymell yn yr ateb i'r cwestiwn blaenorol fod yr Asesiad yn cyfrannu at greu'r Cynllun Datblygu Lleol, mae'r ffaith bod pob un ond un o'r awdurdodau lleol wedi disgrifio *sut* y mae'r Asesiad yn cyfrannu at y Cynllun Datblygu Lleol yn awgrymu bod yr Asesiad yn cael ei ddefnyddio'n eang i'r diben hwn.

3.42 O'r 21 awdurdod lleol a ymatebodd i'r cwestiwn ynghylch sut y mae'r Asesiad yn cyfrannu at y Cynllun Datblygu Lleol, dywedodd saith fod yr Asesiad yn rhoi sail dystiolaeth i'r Cynllun Datblygu Lleol. Esboniodd un awdurdod lleol:

"Mae'r Asesiad yn cyfrannu at y sail dystiolaeth wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn sail i baratoi polisïau a thargedau sy'n ceisio rhoi sylw i'r angen am dai fforddiadwy".

3.43 Cyfeiriwyd wyth gwaith at y ffaith bod yr Asesiad yn helpu i greu sail ar gyfer targedau a pholisïau sy'n rhoi sylw i'r angen a'r galw am dai, fel y gwelir isod:

"...Mae'n gymorth i greu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy drwy roi darlun cyffredinol o natur yr angen am dai ar draws y Fwrdeistref Sirol..."

"Mae'r Asesiad [...]yn sail i baratoi polisïau a thargedau sy'n ceisio rhoi sylw i'r angen am dai fforddiadwy yn y ddinas".

"...Roedd Asesiad 2013 hefyd yn hanfodol er mwyn creu'r targed o 2,061 uned o dai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Fforddiadwy ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol."

3.44 Cyfeiriwyd bum gwaith at y ffaith bod yr Asesiad yn rhoi darlun cyffredinol o'r angen a'r galw am dai yn ardal yr awdurdod lleol.

"Mae'n helpu i wybod a chanfod pa fathau o dai y mae eu hangen yn y Fwrdeistref Sirol, gan roi sail i'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol."

"Roedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai yn helpu gyda'r gofyniad cyffredinol am dai ac yn sail i'r polisi tai fforddiadwy."

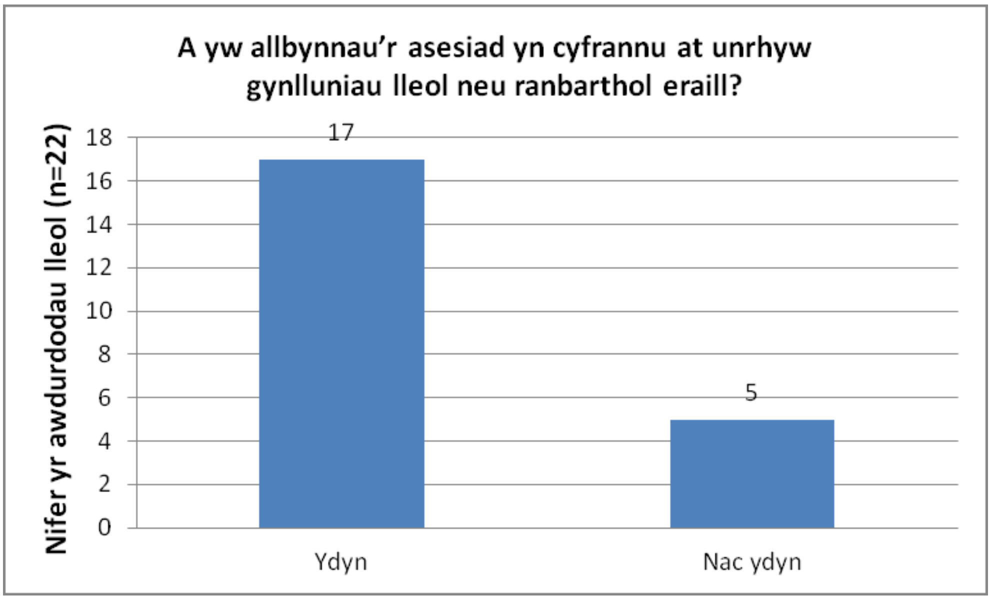
3.45 Serch hynny, roedd gan ddau awdurdod lleol farn fwy negyddol, gan ddweud mai cyfyngedig oedd cyfraniad yr Asesiad at eu Cynllun Datblygu Lleol:

"Cyfraniad gweddol fychan at y gwaith datblygu gwreiddiol. Comisiynodd cydweithwyr yn yr adran gynllunio astudiaethau ar wahân er mwyn llenwi'r bylchau, fel teipoleg gwahanol farchnadoedd er mwyn canfod faint o dai fforddiadwy a ddylai fod yn gynaliadwy."

"...Er bod yr Asesiad diweddaraf yn rhoi gwybodaeth gefndir ddefnyddiol y bydd angen rhoi sylw iddi wrth adolygu/diwygio'r Cynllun Datblygu Lleol cyn hir, mae'n defnyddio methodoleg wahanol i'r un a ddefnyddir gan ein ymgynghorwyr wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol, ac mae'n awgrymu bod angen llawer iawn mwy o dai na'r angen a ganfuwyd cynt. Gan hynny, nid oes modd cymharu mewn ffordd ddefnyddiol, ac nid oedd modd defnyddio'r Asesiad i greu targedau ar gyfer tai fforddiadwy oherwydd byddai'n amhosibl ateb y galw a ganfuwyd [...]mae'n ymddangos bod problemau sylweddol ynghlwm wrth y fethodoleg a bod angen datrys y rheini cyn y gellir defnyddio proses newydd yr Asesiad yn sail i ddiwygio'r Cynllun Datblygu Lleol mewn unrhyw fodd...."

3.46 Roedd y cwestiwn olaf yn gofyn i ymatebwyr a oedd allbynnau'r Asesiad yn cyfrannu at unrhyw gynlluniau datblygu lleol neu ranbarthol eraill, fel y gwelir yn Siart 3:1 isod. Dywedodd y rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol (17 o 22) fod allbynnau'r Asesiad yn cyfrannu at gynlluniau lleol neu ranbarthol eraill.

Siart 3.1 A yw allbynnau'r asesiad yn cyfrannu at unrhyw gynlluniau lleol neu ranbarthol eraill?



3.47 Pan ofynnwyd pa gynlluniau, cafwyd ystod o ymatebion. Dywedodd pump o'r 16 awdurdod lleol fod yr Asesiadau'n cyfrannu at eu hasesiad llesiant, a dywedodd tri awdurdod lleol fod eu Hasesiadau wedi cyfrannu yn y gorffennol at eu cynlluniau integredig sengl. Dywedodd dau awdurdod lleol fod yr Asesiadau'n cyfrannu at gynlluniau rhanbarthol neu gynlluniau penodol o fewn yr awdurdod, a dywedodd dau arall bod yr Asesiadau'n cyfrannu at eu rhaglenni datblygu tai eu hunain. Dywedodd dau awdurdod lleol nad oedd ganddynt gynlluniau tai rhanbarthol ar hyn o bryd, ond pan gâi'r rhain eu cymeradwyo, byddai'r Asesiad yn adnodd pwysig:

"Ar hyn o bryd nid oes gennym gynllun rhanbarthol ar gyfer X gan nad yw'r gwaith ar y Cynllun Datblygu Strategol wedi dechrau. Pan fydd y gwaith hwnnw'n dechrau, y disgwyl yw y bydd Asesiad pob un o'r 10 awdurdod lleol yn cyfrannu at y sail dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Strategol ac at greu polisïau ar gyfer tai fforddiadwy."

"Ddim ar hyn o bryd o safbwynt cynllunio. Pe baem yn symud ymlaen i greu Cynllun Datblygu Strategol ar gyfer rhanbarth X, yna byddai'r Asesiadau yn ddogfennau allweddol ac yn gymorth i greu'r Cynllun hwnnw."

4. Casgliadau

4.1 Roedd gwahaniaeth rhwng y rheini a ddefnyddiodd adnoddau mewnol i ddatblygu eu Hasesiad (12 o 22) a'r rheini a ddefnyddiodd ddulliau allanol (10 o 22).

4.2 Yn gyffredinol, roedd nifer o wahanol randdeiliaid wedi bod yn rhan o greu'r Asesiadau. Yn eu plith mae adrannau polisi eraill o fewn yr awdurdod lleol, cymdeithasau tai, aelodau'r cyhoedd, a datblygwyr preifat.

4.3 Er bod dau draean yr ymatebwyr wedi dweud y byddai'n ddichonadwy datblygu'r Asesiadau ar sail ehangach na'r awdurdod lleol, teimlai'r mwyafrif na fyddai modd creu Asesiadau ar sail ranbarthol os ydynt i adlewyrchu'r marchnadoedd tai yn iawn. Mae hyn yn awgrymu efallai fod diddordeb mewn creu Asesiadau ar sail ehangach, ond y byddai cyfyngiadau ynghlwm wrth hyn. Mewn rhai meysydd, roedd teimlad y gellid gwella'r canllawiau ar gyfer creu'r Asesiadau.

4.4 Yn gyffredinol, mae'r arolwg yn dangos bod awdurdodau lleol yn teimlo bod yr Asesiadau'n effeithiol wrth ganfod lefelau'r angen a'r galw am dai yn eu hardaloedd lleol. Serch hynny, mae teimlad eu bod yn rhoi asesiadau llai cyflawn ar gyfer grwpiau penodol, fel pobl hŷn a phobl anabl.

4.5 Mae awdurdodau lleol yn dweud bod eu Hasesiadau'n cael eu defnyddio mewn amrywiaeth o ffyrdd, boed i helpu wrth greu Cynlluniau Datblygu Lleol, i greu targedau, neu i fod yn sail ac yn sylfaen i strategaethau. Caiff y rhan fwyaf o'r Asesiadau eu cyflwyno i'r cabinet neu i bwyllgorau craffu awdurdodau lleol.

4.6 Mae canfyddiadau'r ymchwil yn awgrymu y gellid gwneud sawl peth i gryfhau'r Asesiadau:

- Deall mwy am y data sydd ar gael am grwpiau penodol o fewn y boblogaeth a rhannau penodol o'r sector.
- Rhoi canllawiau ar gyfer delio â chymhlethdod y broses o ddeall anghenion grwpiau penodol a rhannau penodol o'r sector.
- Edrych ar ba mor ddichonadwy fyddai creu'r Asesiadau ar y cyd rhwng awdurdodau lleol.
- Ymchwilio ymhellach i ba mor ddefnyddiol yw elfennau penodol yn y canllawiau presennol.

Atodiad A – Holiadur

Holiadur ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Enw'r Awdurdod Lleol:

Datblygu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Yn gyntaf, hoffem ofyn ichi am y broses o ddatblygu'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

1. A yw'ch asesiad yn cael ei baratoi:
    a. yn fewnol
    b. gan ymgynghorwyr
    c. arall (ee. mewn cydweithrediad ag arbenigedd allanol), nodwch os gwelwch yn dda

Os yn fewnol 1a (i) Pa ran o'ch awdurdod sy'n arwain ar gyflawni'r asesiad?

1a (ii) Beth yw teitl swydd y swyddog sy'n arwain ar hyn?

1a (iii) A fydd gennych gymorth ymchwilwyr / ystadegwyr mewnol?

- Bydd
- Na fydd – does dim ymchwilwyr / ystadegwyr mewnol
- Na fydd – er bod gan yr awdurdod ymchwilwyr / ystadegwyr mewnol, nid oedd ganddynt y capasiti i'n helpu

1a (iv) A oes yna swyddogion eraill o'r meysydd canlynol yn rhan o'r broses (ticiwch):

- Nac oes

- Oes, cydweithwyr ym maes cynllunio
- Oes, cydweithwyr ym maes gwasanaethau cyhoeddus
- Eraill (nodwch)

1a (v) Sut fyddech chi'n disgrifio'u cyfraniad at y broses o lunio'r asesiad?

- Lluniwyd yr asesiad ar y cyd yn gyfan gwbl
- Ymgynghorwyd ar agweddau priodol
- Datblygwyd yr asesiad gan Staff Tai yn unig
- Nodwch pa gydweithwyr polisi gyfrannodd.

Os gan ymgynghorwyr neu'n allanol

1b/c (i) Pam gafodd yr asesiad ei gomisiynu'n allanol?

- Diffyg adnodd mewnol
- Diffyg arbenigedd mewnol
- Er mwyn sicrhau asesiad annibynnol
- Arall (nodwch)

1b/c (ii) Nodwch enw'r cwmni a wnaeth eich asesiad

1b/c (iii) Faint o ymgynghori fuodd gyda Swyddogion Tai wrth ddatblygu'r asesiad?

- Tipyn
- Peth
- Ychydig
- Dim

2b/c (ii) A yw'ch awdurdod yn dadansoddi canlyniadau'r asesiad ymhellach?

2b/c (ii) Os felly, pwy sy'n gwneud hynny ac at ba ddiben?

2. A ydych chi'n dilyn canllawiau Llywodraeth Cymru wrth baratoi'ch asesiad?
    a. Ydyn
    b. Nac Ydyn

Os na: 2b (i) Pam lai?

2b (ii) Nodwch pa ganllawiau eraill rydych yn eu defnyddio, os o gwbl:

3. Nodwch amcan gyfrif o'r costau ar gyfer y canlynol:
    - Paratoi'r asesiad:
    - Cynnal yr asesiad:
    - Diweddaru'r asesiad:

4. I ba raddau y caiff rhanddeiliaid eu cynnwys yn y gwaith o ddatblygu'r asesiad?
    a. Cânt eu cynnwys yn llawn
    b. Cânt eu cynnwys tipyn
    c. Cânt eu cynnwys ychydig
    d. Ni chânt eu cynnwys

4a/b/c (i). Pa randdeiliaid ydych chi'n eu cynnwys:

4a/b/c (ii). Sut ydych chi'n eu cynnwys?

5. I ba raddau ydych chi'n ymwneud ag awdurdodau lleol gerllaw wrth baratoi'ch asesiad?
    - Yn llawn
    - Rhywfaint
    - Ychydig
    - Dim

6. A ystyriwyd gwneud yr asesiad <u>ar y cyd</u> ag awdurdodau lleol gerllaw?
    a. Do
    b. Naddo

7. Yn eich barn chi, a yw asesiadau ehangach nag ar lefel awdurdod lleol yn ddichonadwy?
    a. Ydyn
    b. Nac ydyn

8. Yn eich barn chi, a fyddai modd llunio asesiadau'n rhanbarthol, er mwyn adlewyrchu marchnadoedd tai lleol yn well?
    a. Byddai
    b. Na fyddai

<u>Allbynnau'r Asesiad</u>

Nawr, hoffem gael gwybod pa mor ddefnyddiol yw'r asesiad i'ch awdurdod lleol.

9. Pa mor dda y mae'r swyddogion a fydd yn gweithredu ar yr asesiad wedi deall yr allbynnau?
    - Da iawn
    - Eithaf da
    - Gweddol
    - Ddim o gwbl

10. Yn eich barn chi, pa mor effeithiol yw'r broses asesu o ran eich galluogi i fesur y galw yn y farchnad a'r galw am dai fforddiadwy, ynghyd â'r angen sy'n bodoli yn eich marchnadoedd tai lleol?
    a. Effeithiol iawn
    b. Eithaf effeithiol
    c. Ddim yn effeithiol iawn
    d. Ddim yn effeithiol o gwbl

    10 c/d Esboniwch, os gwelwch yn dda:

11. Yn eich barn chi, pa mor effeithiol yw'r asesiad o ran <u>gwahaniaethu</u> rhwng gwahanol farchnadoedd tai yn ardal eich awdurdod lleol?
    a. Effeithiol iawn

b. Eithaf effeithiol
c. Ddim yn effeithiol iawn
d. Ddim yn effeithiol o gwbl

11 c/d Esboniwch, os gwelwch yn dda:

12. Yn eich barn chi, i ba raddau y mae'r broses asesu yn darparu asesiad cyflawn o anghenion y grwpiau isod o bobl a daliadaethau o ran tai?

	Cyflawn iawn	Eithaf cyflawn	Ddim yn gyflawn iawn	Ddim yn gyflawn o gwbl	Os nodoch 'ddim yn gyflawn iawn' neu 'ddim yn gyflawn o gwbl', esboniwch pam, os gwelwch yn dda
Pobl hŷn					
Pobl anabl					
Pobl sydd am brynu am y tro cyntaf					
Rhentu cymdeithasol					
Rhentu preifat					
Arall - nodwch					

<u>Ystyriaethau Ehangach</u>
Yn olaf, hoffem ofyn cwestiynau ynghylch effeithiau ehangach eich asesiad.

13. A ydych yn adrodd ar ganlyniadau'r asesiad i'r Cyngor / i Bwyllgor?

a. Ydyn
b. Nac Ydyn

13a (i) Pa bwyllgor(au)?

14. A oes unrhyw benderfyniadau wedi'u gwneud o ganlyniad i'r asesiad?
    a. Oes
    b. Nac Oes

14a (i) Amlinellwch y penderfyniadau sydd wedi'u gwneud o ganlyniad i wybodaeth a gafwyd drwy'r asesiad?

15. Soniwch ychydig am y cyfraniad y mae'r asesiad yn ei wneud i'ch Cynllun Datblygu Lleol.

16. A oes prosesau clir er mwyn i'r asesiad fwydo i mewn i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r Adroddiad Monitro Blynyddol cysylltiedig?
    a. Oes
    b. Nac Oes

16a (i) Disgrifiwch sut y mae'r asesiad yn bwydo i mewn i'r Cynllun Datblygu Lleol / Adroddiad Monitro Blynyddol cysylltiedig.

17. A yw allbynnau'r asesiad yn cyfrannu at unrhyw gynlluniau lleol neu ranbarthol eraill?
    a. Ydyn
    b. Nac ydyn

17 (a) Nodwch pa gynlluniau.

Diolch am gwblhau'r arolwg.