

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

16/2018

DYDDIAD CYHOEDDI:

22/03/2018

Deall Proses yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Crynodeb Gweithredol

1. Amcanion yr ymchwil a'r fethodoleg

- 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. Mae'r wybodaeth a roddir yn yr Asesiad yn galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu polisiau cynllunio penodol, a'r rheini'n addas i'w hardal lleol.
- 1.2 Er mwyn deall mwy am broses yr Asesiadau, a pha mor effeithiol yw'r Asesiadau hynny ym marn awdurdodau lleol, trefnodd Llywodraeth Cymru arolwg ymhlith awdurdodau lleol. Y dadansoddiad hwn yw'r cam cyntaf er mwyn deall sut y mae awdurdodau lleol yn datblygu ac yn defnyddio'r Asesiadau.
- 1.3 Anfonwyd yr arolwg at bob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Ymatebodd pob awdurdod, sy'n golygu bod y gyfradd ymateb yn 100%. Roedd yr arolwg yn cynnwys cyfuniad o gwestiynau caeedig a phenagored er mwyn casglu gwybodaeth feintiol ac ansoddol.

2. Y prif ganfyddiadau

Datblygu'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

- 2.1 Mae mymryn dros hanner yr awdurdodau lleol (12 o 22) yn creu eu Hasesiadau yn fewnol. O blith y rhain, dywedodd pob un o'r 12 eu bod wedi cynnwys o leiaf un swyddog o'r tu allan i'r adran dai wrth ddatblygu'r Asesiad. Mae'r rhain yn cynnwys cydweithwyr yn y meysydd cynllunio a gwasanaethau cymdeithasol.
- 2.2 Roedd y deg awdurdod lleol arall yn creu eu Hasesiadau drwy ddefnyddio ymgynghorwyr neu ddulliau allanol eraill. Mae'r rhesymau dros greu'r Asesiad yn allanol yn cynnwys: diffyg adnoddau mewnol, yr awydd i sicrhau bod yr Asesiad yn annibynnol, a manteisio ar arbenigedd allanol. Er bod yr Asesiad yn cael ei greu'n allanol, dywedodd pob awdurdod lleol bod ymgynghori sylweddol yn mynd rhagddo rhwng yr ymgynghorwyr a'r awdurdod lleol.
- 2.3 Roedd costau creu'r Asesiad yn amrywio'n fawr, o £7,825 i £55,000, ond roedd hyn yn adlewyrchiad o'r gwaith penodol a wnaed. Er enghraifft, dywedodd un awdurdod lleol ei fod wedi cynnal arolwg

ymhlith aelwydydd. Dywedodd pump awdurdod lleol nad oeddent yn gwybod costau creu eu Hasesiadau gan ei bod yn anodd amcangyfrif yr amser y treuliodd staff yn gweithio arnynt.

- 2.4 Dywedodd y rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol (18 o 22) eu bod wedi ymwneud rhywfaint neu'n llawn â rhanddeiliaid wrth ddatblygu'r Asesiad. Dim ond un awdurdod lleol oedd heb wneud hyn. Ymhlith y rhanddeiliaid roedd: cymdeithasau tai, datblygwyr preifat a grwpiau trigolion.
- 2.5 Gofynnwyd i awdurdodau lleol roi eu barn am y posibilrwydd o ddatblygu Asesiadau ar sail ranbarthol. Wrth greu eu Hasesiadau eu hunain, dywedodd 15 o'r 22 awdurdod lleol eu bod wedi ymwneud rhywfaint neu'n llawn ag awdurdodau lleol gerllaw. Pan ofynnwyd iddynt a fyddai asesiadau ar sail ehangach na'r awdurdod lleol yn ddichonadwy, dywedodd 15 o'r 22 awdurdod y byddent. Serch hynny, mae'r arolwg yn awgrymu y gallai fod cyfyngiadau ynghlwm wrth hyn, gan i 14 o'r 22 awdurdod lleol ddweud nad oeddent yn credu bod modd creu Asesiadau ar sail ranbarthol os ydynt i adlewyrchu'r marchnadoedd tai yn iawn.

Allbynnau'r Asesiadau

- 2.6 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 allbynnau'r Asesiadau.
- 2.7 Dywedodd awdurdodau lleol fod yr Asesiadau yn effeithiol wrth eu galluogi i benderfynu ar y galw a'r angen am dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy yn eu hardal leol. Roedd teimlad bod yr Asesiadau'n effeithiol hefyd wrth wahaniaethu rhwng gwahanol farchnadoedd tai.
- 2.8 Serch hynny, roedd teimlad bod yr Asesiadau yn llai effeithiol wrth asesu anghenion grwpiau penodol. Yn ôl yr arolwg, dim ond hanner yr awdurdodau lleol a ddywedodd fod eu Hasesiad yn rhoi asesiad cyflawn ar gyfer pobl hŷn. Roedd llai na'u hanner yn credu bod proses yr Asesiad yn rhoi asesiad cyflawn ar gyfer pobl anabl.
- 2.9 Dywedodd mwyafrif yr awdurdodau lleol fod eu Hasesiad yn rhoi asesiad cyflawn ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf ac eiddo yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu cymdeithasol.
- 2.10 Mewn achosion pan nad oedd yr Asesiadau'n rhoi asesiadau effeithiol, roedd hyn yn aml yn sgil natur gymhleth y grŵp dan sylw neu oherwydd diffyg data penodol.

Defnyddio'r Asesiad

- 2.11 Unwaith y bydd wedi'i gwblhau, dywedodd mwyafrif yr awdurdodau lleol (18 o 21) eu bod yn cyflwyno canfyddiadau eu Hasesiadau i'r cabinet neu i bwyllgor (fel arfer pwyllgor craffu).
- 2.12 Dywedodd bron pob un o'r awdurdodau lleol (20 o 22) fod penderfyniadau wedi cael eu gwneud o ganlyniad i'r Asesiad.
- 2.13 Pan ofynnwyd i awdurdodau lleol amlinellu'n benodol y cyfraniad y mae'r Asesiad yn ei wneud at eu Cynllun Datblygu Lleol, yr ymatebion mwyaf cyffredin oedd bod yr Asesiad yn rhoi sail dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ac yn sail i dargedau a pholisïau sy'n ymwneud â'r angen a'r galw am dai.
- 2.14 Dywedodd y rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol (17 o 22) bod yr hyn y mae'r Asesiad yn ei gynhyrchu yn cyfrannu at gynlluniau lleol neu ranbarthol eraill.

3. Casgliadau

- 3.1 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).
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 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.
- 3.6 Mae canfyddiadau'r ymchwili 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.

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 ymchwilwyr 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

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru, Parc Cathays

Caerdydd, CF10 3NQ

E-bost: anna.reynolds@llyw.cymru