
Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion 2004

Adroddiad ar y Darganfyddiadau
ar gyfer
Cyngor Sir Ceredigion



Opinion Research Services
Cwmni yn Deillio o Brifysgol Cymru Abertawe



Opinion Research Services
Y Strand
Abertawe
SA1 1AF

Rhif ffôn: (01792) 535300
Rhif ffacs: (01792) 535301

**Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion 2004
Adroddiad ar y Darganfyddiadau
ar gyfer Cyngor Sir Ceredigion**

© Hawlfraint 2004 Opinion Research Services



1	Trosolwg ar yr Astudiaeth	4
	Rhagarweiniad	5
	Methodoleg yr Astudiaeth.....	9
2	Cyflwyno'r Prif Gysyniadau	21
	Anghenion Tai	22
	Addasrwydd Tai.....	23
	Fforddiadwyedd.....	28
3	Y Model Asesu Anghenion Sylfaenol	38
	Rhagarweiniad	39
	Angen wedi Ôl-gronni	41
	Angen yn codi o'r Newydd.....	51
	Y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy.....	58
	Crynodeb o'r Dadansoddiad.....	61
4	Model ar gyfer y Farchnad Dai	63
	Methodoleg: Model Marchnad Dai ORS.....	64
	Gofynion Tai: Galw ac Angen.....	69
	Y Cyflenwad Tai.....	77
	Y Prinder Tai Net	80
	Crynodeb o'r Dadansoddiad.....	92
5	Tai a'r Goblygiadau Cynllunio.....	93
	Polisi Tai a Chynllunio	94
	Angen Tai	96
	Atodiadau	99
	Effaith Datblygiadau Economaidd.....	100
	Effaith Myfyrwyr ar y Stoc Dai	101
	Llyfryddiaeth a Chyfeiriadau	104
	Geirfa	105



Pennod 1

Trosolwg ar yr Astudiaeth

1A	Rhagarweiniad.....	5
1B	Methodoleg yr Astudiaeth.....	9



Marchnad Dai Ceredigion yn ei Chyd-destun

Mae Sir Ceredigion yn ymestyn dros 179,427 hectar o dir yng ngorllewin Cymru (Ystadegau Gwladol 2003). Mae'r Sir yn ffinio â Phowys yn y dwyrain ac â Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro yn y de, tra bo'r arfordir gorllewinol yn ffinio gyda Môr Iwerddon.

Mae poblogaeth y Sir ar gynydd. Yn 1991 yr oedd ganddi boblogaeth o 62,698 ond, erbyn 2001, yr oedd wedi cynyddu o 19.5% i 74,941 (Ystadegau Gwladol 2003). Mae poblogaeth y Sir wedi tyfu yn llawer mwy na'r cyfartaledd yng Nghymru (2.4%) dros yr un cyfnod (Ystadegau Gwladol 2003). Gallai'r nifer o fyfyrwyr sy'n byw yn y Sir yn ystod y tymor egluro hyn yn rhannol. Ni chawsant eu cynnwys yn y data am 1991 ond penderfynwyd gwneud hynny yn 2001.

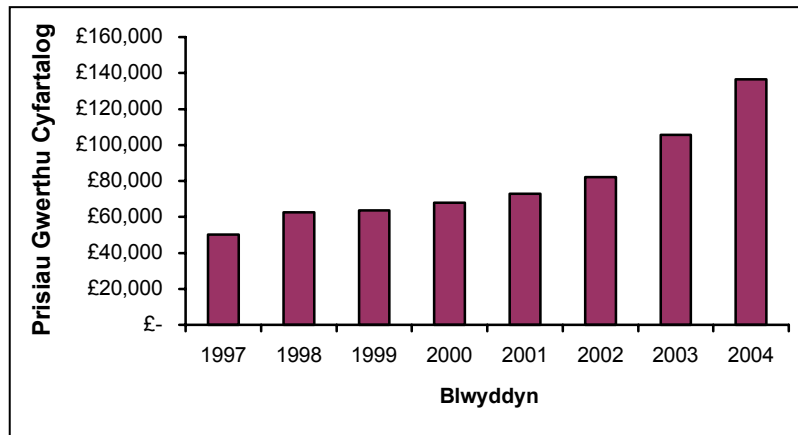
Mae gan y Sir broffil oed fymryn yn hŷn na phoblogaeth gweddill Cymru. Yr oed ar gyfartaledd yng Ngheredigion yn 2001 oedd 40.5 oed o'i gymharu â 39.5 yng Nghymru ar y cyfan. Dim ond 19.3% o bobl yn Sir Ceredigion oedd yn 17 oed neu'n iau, o'i gymharu â 22.8% yng ngweddill Cymru. Felly hefyd, yr oedd pobl rhwng 25-59 oed yn brinnach yn Sir Ceredigion, gyda 40.0% yng Ngheredigion a 46% yng ngweddill Cymru. Er hynny, mae ganddi gyfran uchel o bobl rhwng 18-24 oed, gyda 13.5% o'r boblogaeth yn disgyn i'r grwp oed hwn yn y Sir a dim ond 8.3% yng ngweddill Cymru (Ystadegau Gwladol 2003).

Gallai dros ddwy ran o bump (44.1%) o boblogaeth y Sir siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg yn 2001 o'i gymharu â dim ond 16.3% yng Nghymru ar y cyfan (Ystadegau Gwladol 2003).

Yn 2001, yr oedd y boblogaeth yn byw mewn 30,972 o gartrefi (Ystadegau Gwladol 2003) a chyfran uchel o'r rhain yn berchen ar eu tai eu hunain, tra bod cyfran is o dai Cyngor yn cael eu rhentu o'i gymharu â Chymru gyfan. Yr oedd bron i saith allan o ddeg (70.0%) o gartrefi yn berchen ar eu tai, 13.5% yn denantiaid preifat, 2.8% yn rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (Ystadegau Gwladol 2003), a 9.2% yn rhentu gan y Cyngor Sir. Yr oedd y proffil deiliadaeth hwn yn dra gwahanol i weddill Cymru lle'r oedd 71.3% o aelwydydd yn berchen ar eu tai, cyfran uwch (4.2%) yn rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (bron i ddwywaith gymaint ag yng Ngheredigion), cyfran is (74%) yn rhentu gan landlord preifat a chanran uwch yn rhentu eu cartrefi gan y Cyngor lleol (13.7%).

Yn ddiweddar, mae prisiau tai yng Ngheredigion wedi codi'n gyflym fel yng ngweddill Cymru, ac maen nhw'n eithaf uchel. Mae Ffigwr 1A.1 yn dangos fod prisiau tai wedi codi'n sylweddol yn y 7 mlynedd diwethaf yn unig ac, yn nhri mis cyntaf 2004, yr oedd pris gwerthu eiddo ar gyfartaledd yn £136,687 (Cofrestrfa Dir Ei Mawrhydi 2004).





Ffigwr 1A.1: Prisiau Gwerthu Eiddo 1997-2004 (Chwarter Cyntaf)
Ffynhonnell: Cofrestrfa Dir Ei Mawrhydi (2004)

Y cyflog wythnosol cyfartalog gros ar gyfer y Sir yn 2003 oedd £275.91, sydd gryn dipyn yn is na'r cyflog cyfatebol yng ngweddill Cymru (£346.12) ac sy'n is eto nag ar gyfer Prydain gyfan (£394.75) (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol 2003). Er bod enillion yn gymharol isel, mae'r cynnydd ym mhrisiau tai yn golygu bod tai fforddiadwy yn broblem, yn enwedig i weithwyr ar incwm isel sydd heb y modd ariannol i brynu ar y farchnad dai leol.

Mae cynllunio ar gyfer tai yn fater hynod bwysig yn y Sir yng nghyswllt yr angen am dai fforddiadwy. Yn ogystal, mae economi Ceredigion yn dal i ddatblygu, sy'n effeithio ar ofynion tai yn y Sir. Yn y cyd-destun hwn, mae'n eithriadol bwysig bod â darlun cywir o ofynion tai yn y Sir er mwyn goleuo polisiau cynllunio strategol.

Y Cyd-destun Polisi

Yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf, bu mwyfwy o ddi-ddordeb mewn asesiadau o ofynion tai (angen tai yn enwedig) gan adrannau tai a chynllunio awdurdodau lleol, yn ogystal, ar adegau, gan adrannau eraill fel y gwasanaethau cymdeithasol a datblygu economaidd, ac yn y blaen, a gwahanol sefydliadau partner gan gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig². Yn ddeddfwriaethol, mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd ers tro byd i asesu anghenion tai yn eu hardaloedd, fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf Tai 1996. Ers cyn belled yn ôl â Deddf Tai 1936, yr oedd gan bob awdurdod lleol ddyletswydd i ystyried amodau tai ac anghenion tai yn eu hardaloedd.

Mae'r nod o ddarparu cartrefi addas i bawb, beth bynnag fo'u gallu i dalu, wedi bod yn un o gonglfeini'r polisi tai yn y Deyrnas Unedig, waeth pa blaid bynnag sydd mewn grym. Fodd bynnag, dros yr ugain mlynedd neu fwy diwethaf, mae'r adnoddau cyhoeddus ar gyfer buddsoddi mewn tai wedi prinhau'n arw a mwy o bwyslais wedi'i roi ar sicrhau bod yr adnoddau sydd ar gael yn cael eu targedu'n effeithiol. Mae awdurdodau lleol yn awyddus i bledio eu hachos mor gryf â phosibl dros ddyrannu adnoddau iddynt, ar gyfer buddsoddi mewn trwsio a gwella'r stoc o dai preifat ac er mwyn dyrannu grantiau tai cymdeithasol i gefnogi gwaith y cymdeithasau tai (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig).

Ynghyd â phwysigrwydd asesiadau tai lleol yn nhermau polisiau tai, cydnabuwyd bod gan y system cynllunio defnydd tir y potensial i sicrhau bod rhywfaint o dai cymdeithasol "fforddiadwy" yn cael eu neilltuo fel rhan o



² Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cynnwys cymdeithasau tai, cwmnïau neu fentrau tai cydweithredol lleol, ac ymddiriedolaethau elusennol.

ddatblygiad tai preifat, ar yr amod bod hyn wedi'i gyfiawnhau gan dystiolaeth gadarn o angen tai yn lleol. Mae *Nodyn Cyngor Technegol (2) Cynllunio a Fforddiadwyedd yng Nghymru* (1997b) yn galluogi awdurdodau lleol i negodi gyda datblygwyr i neilltuo cyfran o dai cymdeithasol ar safleoedd tai preifat, lle mae tystiolaeth o angen. Mae angen i'r Cynllun Datblygu gyfeirio at angen tai fel bod awdurdodau lleol yn gallu negodi datblygiadau gyda deiliadaeth gymysg.

Ar yr un pryd, mae rhagolygon o dwf sylweddol yn nifer y teuluoedd fydd angen eu cartrefi eu hunain yn y dyfodol yn sbardun pellach i gysylltu canlyniadau'r arolygon anghenion tai lleol gyda rhagolygon y Cyfrifiad ac ar gyfer cartrefi, er mwyn rhoi darlun realistig a phendant o ofynion tai lleol yn y dyfodol a allai, wedi ystyried ffactorau mudo a chyfansoddiad teuluol disgwylidig yn ogystal â fforddiadwyedd tebygol, fwydo i'r dadleuon cynllunio strategol ar lefel ranbarthol ac is-ranbarthol. Mae'r model ORS, trwy ddefnyddio data arolwg (gan gynnwys gwybodaeth am adnoddau ariannol) wedi'i gysylltu i ddata eilaidd (ar ragolygon poblogaeth a chartrefi yn ogystal ag ar gyfer prisiau tai a lefelau rhent yn y sector preifat), yn ein galluogi i asesu yr angen a'r galw am dai yn y dyfodol dros wahanol gyfnodau o amser, trwy ddefnyddio ffactorau tybio amrywiol.

Y Cwestiynau Sylfaenol

Rhaid i asesiadau tai lleol ystyried yr angen am dai, er bod y term yn aml wedi'i ddiffinio'n wael. Mae pawb angen tai, ond mae y rhan fwyaf yn gallu ateb eu gofynion eu hunain trwy'r farchnad dai breifat ac yn gallu fforddio prynu cartrefi eu hunain (fel arfer gyda benthyciad neu forgais) neu dalu rhent y farchnad. Fodd bynnag, efallai nad yw rhai pobl yn gallu fforddio tai sylfaenol hyd yn oed (a ddiffinnir yn nhermau maint, math, cyflwr a lleoliad) heb gymorth o ryw fath, naill ai'n dai yn y sector rhent cymdeithasol, tai fforddiadwy i'w prynu neu trwy dderbyn cymhorthdal ar gyfer cartref yn y sector preifat (h.y. budd-dâl tai neu gynllun perchnogaeth cost isel).

Efallai y bydd asesiadau o anghenion tai yn ystyried teuluoedd sydd heb le i fyw ar wahân (e.e. rhai sy'n byw gyda phobl eraill, yn ogystal â'r digartref), rhai sydd mewn tai gwael eu cyflwr (e.e. sy'n anaddas neu wedi dadfeilio yn eu cyflwr yn ddifrifol, neu sy'n orlawn), a rhai lle mae'r llety yn foddhaol ond mae angen i'r teulu symud i rywle arall (e.e. am resymau gwaith neu i roi neu dderbyn gofal). Wrth gwrs, ni fydd y categorïau hyn i gyd angen symud; gellir diwallu rhai anghenion yn y fan a'r lle, er enghraifft trwy wella neu addasu'r eiddo presennol. Fodd bynnag, mewn amryw o achosion, bydd diwallu'r angen yn golygu ailgartrefu unigolion a theuluoedd.

Angori'r gwahanol agweddau hyn ar angen tai yw'r cysyniad sydd wrth wraidd "fforddiadwyedd" – faint y gall teuluoedd presennol a newydd fforddio ei dalu am eu tai, ac a ydyw hyn yn ddigon i ddiwallu eu hanghenion?

Mae ein hastudiaeth, felly, yn ceisio rhoi sylw i nifer o'r cwestiynau allweddol sydd wrth wraidd yr agweddau hyn ar angen tai. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Asesiadau o'r angen a'r galw am dai a wneir yn bresennol ac i'r dyfodol, wedi eu dadansoddi yn ôl deiliadaeth, pris a maint (nifer o lofftydd). Mae'r rhain wedi eu dadgyfuno ar gyfer teuluoedd presennol sydd angen symud yng Ngheredigion, teuluoedd sy'n mewnfudo ac allfudo, teuluoedd newydd sefydlu a theuluoedd sy'n debygol o gael eu chwalu'n llwyr.



- Pa mor fforddiadwy yw'r gwahanol opsiynau deiliadaeth ar gyfer teuluoedd newydd a phresennol, gan ddadansoddi'r berthynas rhwng costau tai yn y sector preifat a modd ariannol pobl. Fel y soniwyd eisoes, mae'r mater o fforddiadwyedd yn gwbl greiddiol i ddatblygiad polisiâu cynllunio lleol.
- Materion yn ymwneud â chyflwr y stoc dai bresennol (er y dylid nodi bod hyn yn seiliedig ar sylwadau unigolion ac nad yw'n ddarlun cynhwysfawr o gwbl o gyflwr tai presennol).
- Anghenion tai a chymorth gwahanol sectorau o'r boblogaeth, sydd â goblygiadau nid yn unig i bolisiâu tai a chynllunio ond hefyd ar gyfer cynllunio iechyd a gofal cymdeithasol ehangach.
- Amcangyfrif o'r prinder tai i gwrdd â gofynion tai presennol ac i'r dyfodol, ac i ba raddau y bydd y stoc dai bresennol yn cwrdd â'r prinder hwnnw. Mae'r prinder tai yn cael ei ddadansoddi yn ôl maint yr eiddo a deiliadaeth.

Yn ogystal, yr ydym wedi ceisio ystyried gofynion tai yr ardal yn y cyd-destun lleol ehangach, trwy edrych ar wybodaeth gefndir a pholisiâu diweddar a phresennol.

Modelu a Dadansoddi Data

Proseswyd data'r arolwg trwy ddefnyddio meddalwedd SPSS. Yna, cafodd darganfyddiadau'r arolwg eu cyfuno gyda data arall (fel gwybodaeth y Gofrestrfa Dir am werthiannau eiddo, ffurflenni WHO4 a WHO12), trwy ddefnyddio'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol a Model Marchnad Dai ORS i weithio allan y lefelau o alw ac angen.

Trwy ddehongli'r data yn defnyddio model marchnad dai ORS, sy'n dadansoddi'r farchnad dai gyfan i gymharu'r paru neu'r diffyg paru rhwng anghenion tai a'r cyflenwad tai, mae'r astudiaeth yn talu sylw arbennig i rai na fedrant ddiwallu eu hangen tai trwy'r farchnad arferol, am nad oes ganddynt, neu am nad ydynt yn debygol o fod â'r modd ariannol i wneud hynny.

Trosolwg ar yr Adroddiad

Mae'r adroddiad ar yr astudiaeth mewn pum rhan. Mae'r bennod gyntaf yn rhoi rhagarweiniad i werth gwneud astudiaeth drylwyr o anghenion tai, a hefyd yn rhoi eglurhad manwl o fethodoleg yr arolwg, gan gynnwys y samplo a'r gwaith maes a wnaed.

Mae Pennod 2 yna'n cyflwyno'r cysyniadau sy'n hollbwysig i ddadansoddi'r angen a'r galw lleol am dai.

Mae Pennod 3 yn manylu ar y dadansoddiad o angen tai yng Ngheredigion trwy ddefnyddio fframwaith y Model Asesu Anghenion Sylfaenol arfaethedig gan Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau.

Mae Pennod 4 yn datblygu'r dadansoddiad i gwmpasu gofynion tai yng nghyswllt pob math o ddeiliadaeth, trwy ddefnyddio Model Marchnad Dai ORS.

Mae Pennod 5 yn cloi trwy roi dehongliad trylwyr o ganlyniadau'r model a darganfyddiadau'r arolwg yng nghyd-destun materion cynllunio lleol a chenedlaethol.



Y Comisiwn

Comisiynodd Cyngor Sir Ceredigion gwmni Opinion Research Services i gyflawni asesiad cynhwysfawr o'r gofynion tai ar hyd a lled y Sir. Yr oedd y corff comisiynu yn ymwybodol o gymhlethdod asesiadau anghenion tai ac am sicrhau bod data dibynadwy yn cael ei gasglu a'i ddadansoddi yn unol â Chanllawiau'r Swyddfa Gymreig (1999) ar gyfer ymarfer da wrth gyflawni asesiadau anghenion tai, cyn eu dehongli wedyn trwy ddefnyddio model marchnad dai ORS.

Mae Canllawiau y Swyddfa Gymreig yn darparu cyd-destun defnyddiol i ddeall anghenion tai, ond nid ydynt yn cynnig fframwaith ar gyfer dadansoddi anghenion tai. Yn fwy diweddar, mae'r Ysgol Gynllunio a Thai, Coleg Celf Caeredin / Prifysgol Heriot-Watt wedi cynnig y *Model Asesu Anghenion Sylfaenol* a gyflwynir yn y canllawiau ymarfer da diweddarach a gyhoeddwyd gan Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau (DETR) (2000). Gan fod y Model hwn yn cael ei dderbyn fel ymarfer da ar gyfer awdurdodau lleol (yng Nghymru a Lloegr), yr ydym wedi'i ddefnyddio a'i ddatblygu ar gyfer astudiaeth Ceredigion i weithio allan y prinder / gormodedd o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, teimlwn na fyddai'n briodol dadansoddi gofynion tai yn nhermau tai fforddiadwy yn unig achos mae ystyried anghenion tai a thai fforddiadwy ar ei ben ei hun yn cyfyngu'n artiffisial ar y broses i raddau. Felly, defnyddiwyd model marchnad dai ORS i ystyried y prinder / gormodedd tai cyffredinol yng nghyd-destun y farchnad dai gyfan, er mwyn rhoi darlun llawn o anghenion tai yng Ngheredigion.

Y Model Marchnad Dai – yn fyr

Mae'r model marchnad dai sydd gan ORS yn dehongli'r farchnad yn ddeinamig yn nhermau'r cyfnewid parhaus rhwng cartrefi a thai gwag – fel yn y senario "chwarae newid cadeiriau". Yn nhermau'r 'galw' am dai, mae'r model yn ystyried gofynion tai sydd eisoes yn wybyddus, a gofynion cudd.

Mae'r model yn gweithredu'n oddrychol – yn ôl gofynion hunan-asesiad (er enghraifft, faint o loffydd y byddech chi'n dymuno ei gael) – a hefyd yn wrthrychol lle mae'r dymuniadau goddrychol yn cael eu cyfyngu i raddau mwy neu lai gan asesiad gwrthrychol o fforddiadwyedd, gofynion lloffydd a deiliadaeth briodol yn nhermau anghenion caeth (trwy ddefnyddio, e.e. y safon lloffydd benodedig – trafodir hyn yn fanwl yn Adran 2B).

Dehonglir anghenion y sector cymdeithasol yng nghyd-destun y farchnad dai gyfan er mwyn ystyried y cyfnewidiadau rhwng galw gwirioneddol a galw heb fod yn wirioneddol. Yn nhermau cyflenwad, mae'r model yn ystyried nid yn unig y lefel bresennol o dai gwag, ond hefyd y rhai posibl a grëir wrth i deuluoedd symud. Mae hefyd yn ystyried effaith y gwahanol gyfraddau marwolaeth yn y boblogaeth, yn ogystal â'r gyfradd prynu a gwerthu tai.

Mae'r model yn trin y farchnad dai fel gêm chwarae newid cadeiriau i ddadansoddi creu a llenwi tai gwag. Yn anad dim, mae'n cydnabod mai dim ond am fod rhai teuluoedd yn dymuno ac yn dewis symud y gall pobl eraill ddod o hyd i dai gwag addas.



Methodoleg yr Arolwg

Yr oedd y ffaith bod angen data dibynadwy ar gyfansoddiad aelwydydd, fforddiadwyedd a nodweddion eraill fel anghenion arbennig, deiliadaeth a gofynion lloffttydd yn golygu mai arolwg o aelwydydd yn seiliedig ar gyfweiliadau personol manwl yng nghartrefi pobl oedd y dull mwyaf priodol ar gyfer yr astudiaeth. Golygodd astudiaeth o anghenion tai Ceredigion wneud arolwg cyfweld eang wyneb yn wyneb gyda hapsampl gynrychioliadol o 1,501 o aelwydydd.

Credwn mai cyfweiliadau wyneb yn wyneb, at ei gilydd, yw'r dull mwyaf effeithiol o gasglu data cywir a manwl i oleuo asesiadau o anghenion tai. Mae yna nifer o resymau dros hyn:

- Gellir casglu gwybodaeth hynod fanwl, gymhleth ac o ansawdd uchel trwy gyfweiliadau personol. Mae hyn yn hanfodol ar gyfer hel gwybodaeth ariannol bwysig am incwm, cynilion, dyledion, gwerth tai ac ecwiti, ac yn y blaen. Pan gynhelir arolygon trwy lenwi holiaduron post, mae angen i'r cwestiynau fod yn syml, yn hawdd i'w deall ac yn gryno ac, yn ein barn ni, nid yw'r dull hwn yn rhoi digon o ddata ar faterion fforddiadwyedd hollbwysig.
- Mae cyfwelwyr profiadol yn gallu sicrhau bod eu cyfweleion yn deall y cwestiynau ac nad yw eu hymateb yn dylanwadu ar yr atebion a roddir. Gydag arolygon holiaduron post, nid oes unrhyw reolaeth dros bwy sy'n ateb y cwestiynau (y plentyn 16 oed neu 'r penteulu?).
- Trwy ddefnyddio hapsampl o gyfweiliadau, mae modd cael canlyniadau cynrychioliadol a chanran uchel o ymatebion. Mae arolygon post yn eu hanfod yn hunan-ddewisol, felly nid oes modd dweud i sicrwydd eu bod yn lwfa'n ddigonol ar gyfer gwallau, gan mai dim ond gyda hapsamplau y mae hyn yn bosibl. Hefyd, tra bod modd lwfa ar gyfer hyn, nid ydym yn teimlo bod arolygon holiaduron post yn ddigon cynrychioliadol o'r boblogaeth gyfan a'u bod yn aml yn tangynrychioli cymunedau lleiafrifol a rhai sydd wedi eu hallgau'n gymdeithasol.

Canllawiau Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Cyn sefydlu'r Cynulliad Cenedlaethol, yr oedd y Swyddfa Gymreig wedi cyhoeddi canllawiau defnyddiol ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru ar gomisiynu astudiaethau anghenion tai. Ers hynny, mae'r ddogfen ganllawiau "Asesiad o'r Angen Lleol am Dai: Canllawiau Ymarfer Da" wedi ei mabwysiadu gan y Cynulliad Cenedlaethol ac ar sail fframwaith y cyhoeddiad hwnnw y cyflawnwyd y prosiect hwn.

Yr oedd y Swyddfa Gymreig yn graff i gyhoeddi dogfen o ganllawiau manwl cyn i Adran flaenorol y DETR hyd yn oed wneud hynny. Mae ein harolwg a'n dadansoddiad wedi dilyn egwyddorion ac argymhellion y canllawiau yn ofalus, tra'n llawn ystyried hefyd y canllawiau a ddaeth yn ddiweddarach gan Adrannau'r DETR a'r DTLR (gweler isod).

Y rhannau o'r canllawiau Cymreig a fu'n arbennig o werthfawr yw'r rhain sy'n ymwneud â dylunio holiadur yr arolwg, samplu, dosbarthiadau o dai anaddas, a'r gallu i dalu neu fforddiadwyedd. Ar gyfer ein hastudiaeth yng Ngheredigion, yr ydym wedi dilyn yr egwyddorion cyffredinol a gynigir yng nghanllawiau'r Swyddfa Gymreig a hefyd wedi pwysu'n drwm ar yr argymhellion manwl yn y canllawiau ymarfer da a gyhoeddwyd yn Lloegr.



Canllawiau'r DETR a'r DTLR

Ers cyhoeddi'r canllawiau Cymreig, mae'r DETR a'r DTLR wedi cyhoeddi arweiniad manwl ar gyfer asesiadau o anghenion tai yn Lloegr, "Local Housing Needs Assessment: A Guide to Good Practice" (DETR, Gorffennaf 2000) a "Delivering Affordable Housing Through Planning Policy" (DTLR 2002). Er nad oes ganddynt unrhyw "awdurdod" cyfansoddiadol yng Nghymru, mae'r ddwy ddogfen uchod yn cynnig fframweithiau awdurdodol a llawn gwybodaeth ar gyfer modelu arolygon anghenion tai. Gan nad yw'n ddymunol bod y persbectif Cymraeg a Saesneg yn cael eu datgysylltu, ac am fod y dogfennau yn taflu goleuni gwerthfawr, yr ydym wedi pwysu'n drwm arnynt yn ein dadansoddiad.

Er bod canllawiau gwreiddiol y DETR wedi cynnwys llawer iawn o wybodaeth, efallai fod rhai o'r gofynion allweddol wedi mynd ar goll ym manylion y ddogfen. I atgyfnerthu'r materion hyn, mae'r DTLR wedi crynhoi gofynion craidd y canllawiau blaenorol yn ei chyhoeddiad mwy diweddar, "Delivering Affordable Housing Through Planning Policy" (DTLR 2002, t.28).

Mae'r ddogfen ddiweddaraf hon yn nodi naw ffactor allweddol sydd angen i asesiad o anghenion lleol eu cynnwys ac, unwaith eto, er nad oes gan gyhoeddiad y DTLR unrhyw awdurdod yng Nghymru, er budd ymarfer da mae astudiaeth Ceredigion yn bodloni'r holl argymhellion hyn.

YR AROLWG CYFWELIADAU

Dylunio a Dewis y Sampl

Wrth ddylunio'r sampl ar gyfer astudiaeth Ceredigion, ystyriwyd nifer o senarios samplo. Er mai prif ffocws y gwaith maes oedd casglu gwybodaeth ystadegol gadarn am y boblogaeth gyfan, yr oedd gan y Cyngor ddiddordeb neilltuol mewn gwella'r wybodaeth oedd ganddo am y sector rhentu preifat.

Cytunwyd felly mai'r dull mwyaf priodol fyddai dewis hapsampl ddosbarthedig o'r boblogaeth aelwydydd, gyda chyfweliadau pellach yn cael eu cynnal yn yr ardaloedd gyda'r nifer fwyaf o stoc dai rhent preifat.

Cytunwyd hefyd y byddai aelwydydd gyda myfyrwyr yn unig yn cael eu heithrio o'r sampl a'r dadansoddiad dilynol. Bydd felly'n rhaid ystyried anghenion myfyrwyr yn ystod y tymor Coleg, sy'n byw mewn eiddo myfyrwyr yn unig, fel agwedd ychwanegol ar ein dadansoddiad. Mae Atodiad 2 yn rhoi crynodeb o effaith myfyrwyr ar ofynion tai Ceredigion, yn seiliedig ar ddadansoddi data eilaidd.

Dyluniad yr Holiadur

Mewn partneriaeth â'r Cyngor, dyluniwyd holiadur manwl i gasglu'r wybodaeth angenrheidiol – gan gynnwys gwybodaeth gynhwysfawr am aelodau unigol o aelwydydd, yn bresennol ac yn flaenorol. Y prif rannau o'r holiadur oedd:

- Cartref yn y dyfodol – y tebygolrwydd o symud, pa ardal a math o gartref oedden nhw ei eisiau, a fforddiadwyedd
- Cartref presennol – math o lety, deiliadaeth a bodlonrwydd
- Cartref blaenorol – ardal, math, deiliadaeth a rhesymau dros symud
- Cyfansoddiad yr aelwyd – rhesymau a chostau sefydlu cartref i aelwyd newydd

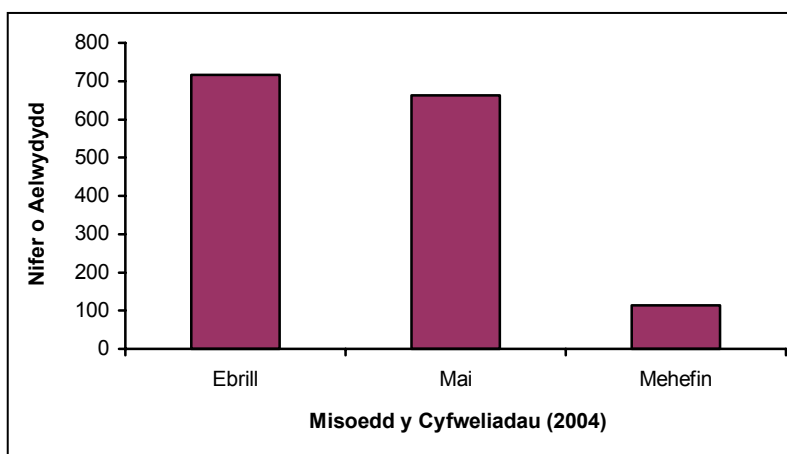


- Proffil yr aelwyd
- Newidiadau yn yr aelwyd – pan symudodd yr aelwyd i'r cartref presennol, ers byw yn y cyfeiriad presennol a'u disgwyliadau ar gyfer y dyfodol
- Anghenion arbennig yr aelwydydd
- Manylion oed, tarddiad ethnig a chyflogaeth
- Materion ariannol – incwm, cynilion, dyledion a ffynonellau incwm
- Costau'r aelwyd – amgylchiadau presennol a phrofiad o drafferthion ariannol.

Y Dulliau Gwaith Maes

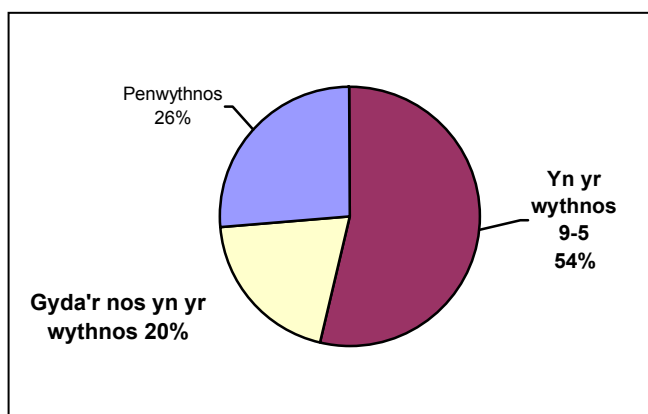
Dim ond staff gwaith maes profiadol oedd wedi gweithio ar astudiaethau anghenion tai gyda ORS yn flaenorol a gymerodd ran yn y cyfweiliadau, a chafodd eu gwaith ei fonitro'n ofalus yn feunyddiol.

Dim ond pennau teulu neu eu partneriaid a dderbyniwyd ar gyfer y cyfweiliadau, a chawsant eu holi'n fanwl am eu hanghenion tai presennol a phosibl, gyda'r cyfweiliadau yn para tua 21 munud ar gyfartaledd. Er mwyn sicrhau 1,501 o hap-gyfweiliadau, cysylltwyd gyda chyfanswm o 2,307 rhwng Ebrill a Mehefin 2004.



Ffigwr 1B.1: Nifer o Gyfweiliadau a Wnaed Fesul Mis

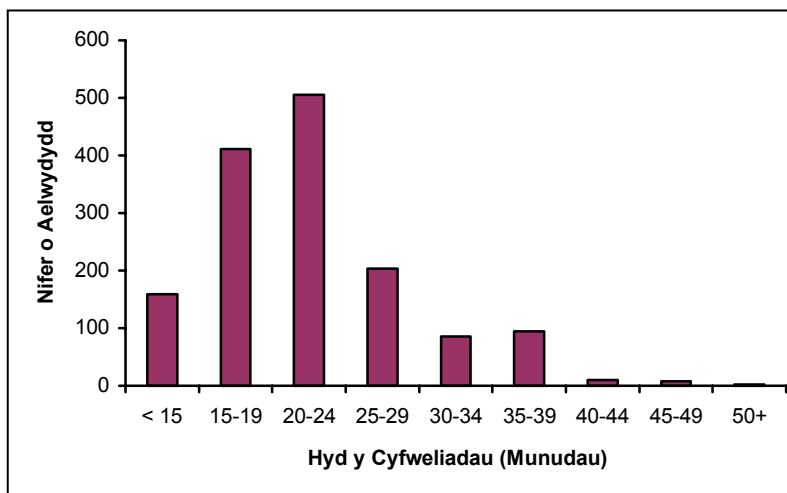
Ymwelwyd â'r prif gyfeiriadau targed (rhai a ddewiswyd yn y sampl darged gyntaf) ar dri achlysur o leiaf, ar wahanol adegau ac ar ddiwrnodau gwahanol cyn eu disodli gyda chyfeiriadau targed wrth gefn.



Ffigwr 1B.2: Nifer o Gyfweiliadau a Gynhaliwyd yn ôl Amser yn yr Wythnos



Cynhaliwyd dros hanner y cyfweiliadau (54%) yn ystod oriau gwaith arferol, gan bara tua 21 munud yr un ar gyfartaledd. Cynhaliwyd dros hanner (54%) y cyfweiliadau ar yr ymweliad cyntaf â'r eiddo, 25% ar yr ail, 10% ar y trydydd a'r 10% arall ar y pedwerydd ymweliad neu'n dilyn hynny.



Ffigur 1B.3: Nifer o Gyfweiliadau yn ôl Hyd y Cyfweiliadau

Cyfraddau Ymateb a Diffyg Ymateb

O'r 2,307 o gyfeiriadau yr ymwelwyd â nhw, cafwyd 1,501 o gyfweiliadau llwyddiannus – er bod 8 o gyfweiliadau wedi eu diystyru nes ymlaen gan fod yr eiddo yn cynnwys myfyrwyr yn unig. Yr oedd canlyniadau'r ymweliadau oedd yn weddill fel a ganlyn:

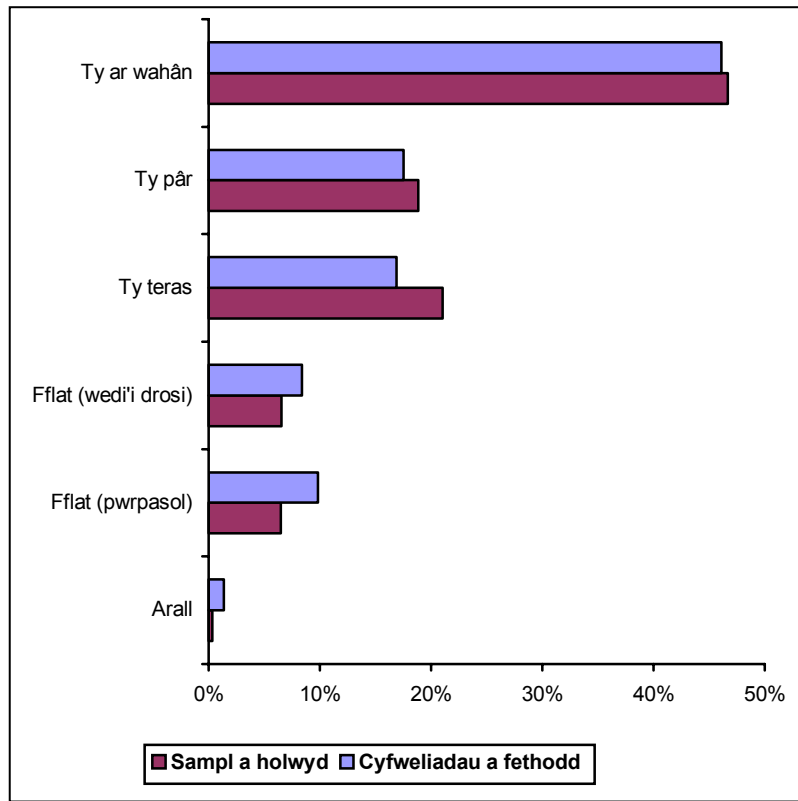
Rheswm dros Fethu â Chyfweld	% y Cyfweiliadau a Fethodd
Gwrthod	26.4%
Heb ddod i gysylltiad ar ôl 3 ymweliad	28.7%
Eiddo gwag	18.4%
Rhy wael neu anabl	2.6%
Eiddo myfyrwyr	14.9%
Eiddo Di-aelwyd arall	9.1%

Ffigur 1B.4: Crynodeb o'r Cyfweiliadau a Fethodd

O'r 814 o gyfeiriadau lle na chafwyd cyfweiliadau, yr oedd 345 naill ai'n eiddo myfyrwyr neu'n eiddo lle nad oedd aelwyd neu deulu yn byw ynddo. Cysylltwyd felly â 1,962 o aelwydydd cymwys, ac mae'r 1,493 o gyfweiliadau a lwyddwyd i'w cynnal (ar ôl diystyru 8 eiddo myfyrwyr) yn rhoi cyfradd ymateb o 76%. Mae canllawiau'r Swyddfa Gymreig yn cynnig targed colli o rhwng chwarter a thraean o'r aelwydydd y cysylltwyd â nhw (1999, t51-52) – ac mae colli dim ond 24% ar gyfer astudiaeth Ceredigion yn rhagori ar y safon yma. Mae hyn yn ganlyniad eithriadol dda, a gellir priodoli hyn i ddyfalbarhad y rhai a fu'n cyfweld, ynghyd ag ymrwymiad y boblogaeth leol.

Yn nhermau rhagfarn y sampl oherwydd yr aelwydydd lle na chafwyd ymateb, asesodd y rhai a fu'n cyfweld beth fyddai nodweddion tebygol yr aelwydydd hynny na chawsant eu holi, ac mae'r rhain wedi eu dadansoddi a'u cymharu gyda'r rhai yn y sampl a holwyd (ffigwr 1B.5).





Ffigwr 1B.5: Rhagfarn y Sampl Oherwydd Diffyg Ymateb yn ôl y Mathau o Eiddo

Gyda'r sampl lle methwyd â chynnal cyfweiliadau, nid oedd yn dra gwahanol i'r mathau o dai lle'r oedd eu deiliaid wedi eu holi. Dylai canlyniadau'r sampl lwyddiannus amrywio o lwfans gwallau heb fod yn fwy na $\pm 2.5\%$ pwynt, a rhaid i'r lwfans gwallau ar gyfer y sampl o gyfweiliadau a fethodd fod o fewn $\pm 3.5\%$ pwynt, gyda lefel hyder ystadegol o 95%. Wrth gymharu'r ddwy sampl, byddai amrywiadau hyd at 4.3% pwynt o fewn ystod y sampl wallau, a dim ond 4.2% pwynt oedd y gwahaniaeth mwyaf.

Hyder Ystadegol

Dylai hapsampl syml gynrychioli ei phoblogaeth o fewn cyfyngiadau ystadegol penodol – ac felly ni ddylai fod angen ei haddasu na lwfa ar ei chyfer.

Fel y soniwyd yn flaenorol, llwyddodd y gwaith maes i gynnal 1,493 o gyfweiliadau personol gydag aelwydydd ar sail hapsampl trwy'r Sir. Dylai'r dadansoddiad ar gyfer sampl o'r fath gynrychioli'r boblogaeth gyfan o fewn $\pm 2.5\%$ pwynt ar lefel hyder o 95% - hynny yw, pe bai'r holl aelwydydd yng Ngheredigion yn cael eu cyfweled, yna, 19 gwaith allan o 20, ni fyddai'r canlyniadau yn amrywio o fwy na 2.5% pwynt.

Mae'r lwfansau gwallau a'r lefelau hyder yn gysylltiedig. Er y gallwn fod yn 95% hyderus bod y sampl gyfan yn gywir o fewn $\pm 2.5\%$ pwynt, yr ydym yn ffyddiog y bydd y canlyniadau, 4 gwaith allan o 5, o fewn $\pm 1.7\%$ pwynt mewn gwirionedd. Mae'r targedau ar gyfer cywirdeb a gwallau'r canlyniadau yn ffigwr 1B.6.

Lefel Hyder	Lwfans Gwallau
80% (4 gwaith allan o 5)	$\pm 1.7\%$ pwynt
90% (9 gwaith allan o 10)	$\pm 2.1\%$ pwynt
95% (19 gwaith allan o 20)	$\pm 2.5\%$ pwynt
98% (49 gwaith allan o 50)	$\pm 3.0\%$ pwynt
99% (99 gwaith allan o 100)	$\pm 3.3\%$ pwynt
99.9% (999 gwaith allan o 1,000)	$\pm 4.3\%$ pwynt

Ffigwr 1B.6: Lwfans Gwallau yn ôl Lefel Hyder



Mae y rhan fwyaf o brosiectau ymchwil gymdeithasol yn mabwysiadu lefel hyder o 95% pan yn adrodd eu darganfyddiadau, ac mae'r lefel hon hefyd wedi ei derbyn ar gyfer asesiadau o anghenion tai yng nghanllawiau'r DETR a'r Swyddfa Gymreig.

Ffactor arall sy'n dylanwadu ar y lwfans gwallau yw'r gwahaniaeth barn. Os yw'r ymateb i gwestiwn penodol yn tueddu'n drwm o blaid un opsiwn (e.e., os bydd 95% o'r sampl yn dewis Opsiwn A, a dim ond 5% yn dewis Opsiwn B), bydd y canlyniadau yn agored i lai o wallau na phe bai llai o gonsensws (h.y. lle mae opsiwn A a B yn cael eu cynrychioli'n gyfartal). Er bod y sampl y llwyddir i'w chyfweld bob amser yn gywir o fewn $\pm 2.5\%$ pwynt (yn seiliedig ar y senario waethaf o wahaniaeth barn 50:50), mae'r lwfans gwallau yn lleihau i $\pm 1.5\%$ pwynt pan fydd o leiaf 90% o'r rhai sy'n ymateb wedi dewis yr un opsiwn. Dangosir effaith y newidiadau mewn gwahaniaeth barn yn ffigur 1B.7 isod.

Gwahaniaeth barn	Lwfans Gwallau @ 95% hyder
50 : 50	$\pm 2.5\%$ pwynt
25 : 75	$\pm 2.2\%$ pwynt
10 : 90	$\pm 1.5\%$ pwynt
5 : 95	$\pm 1.1\%$ pwynt
1 : 99	$\pm 0.5\%$ pwynt

Ffigur 1B.7: Lwfans Gwallau yn ôl Gwahaniaeth Barn

Daw manteision hyn yn amlwg wrth ystyried cwestiynau ynghylch angen tai. Gan fod y mwyafrif o aelwydydd yn annhebygol o fod mewn angen tai, bydd y dangosyddion a ddefnyddir yn aml yn dangos gwahaniaeth barn anghyfartal sydd, yn ei dro, yn lleihau'r lwfans gwallau.

Dilysu'r Sampl

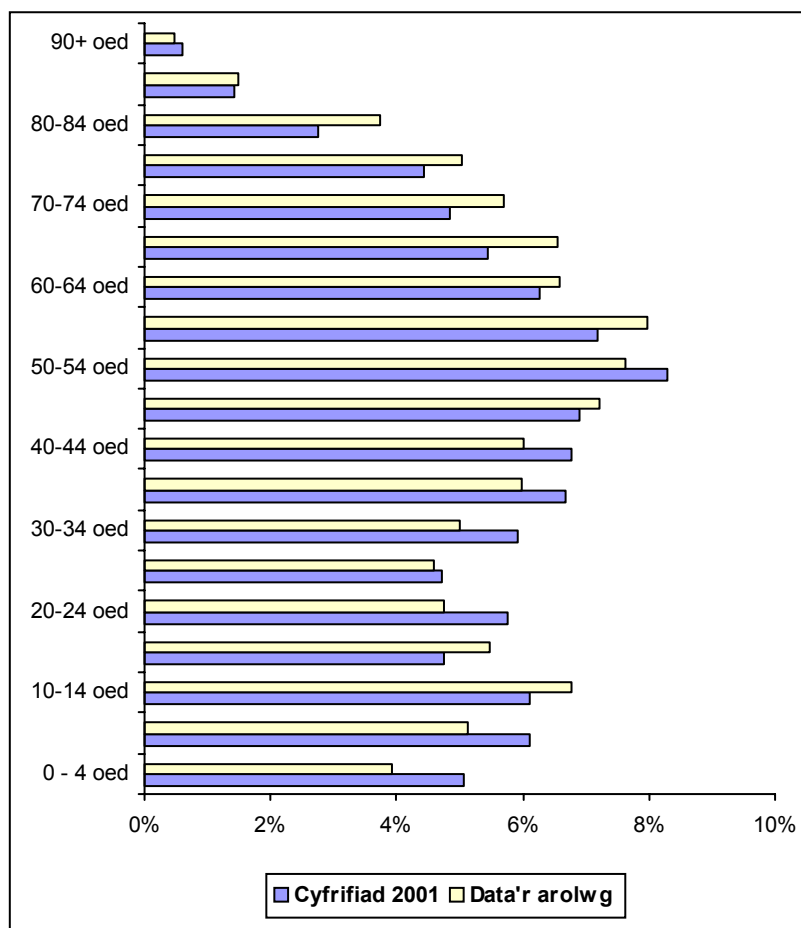
Nid yw'r cyfyngiadau hyder a ddisgrifir uchod yn ystyried y tebygolrwydd y bydd gwallau yn y ffigur – ac eithrio'n ddamweiniol - ac nid ydynt yn ystyried gwallau eraill mwy systematig yn deillio o sampl gwallus neu gyfweld gwael.

Er ein bod yn ffyddiog bod y dulliau sampl a ddefnyddiwyd yn ddibynadwy ac nad oedd y sampl yn or-rhagfarnllyd oherwydd y diffyg ymateb, gallwn gadarnhau hyn trwy gymharu canlyniadau'r arolwg gyda ffynonellau gwybodaeth eraill. Mae'n bwysig cofio, wrth gymharu data'r arolwg fel hyn, y bydd y ffynonellau data eraill hefyd yn agored i rywffaint o ddiffyg cywirdeb.

Fel a ddangosir isod, er bod data'r arolwg yn adlewyrchu proffil oed y boblogaeth gyfan yng Ngheredigion, yr oedd pobl 55+ oed wedi eu gorgynrychioli yn y sampl. Nid yw gorgynrychiolaeth o'r fath yn anghyffredin mewn ymchwil gymdeithasol, ond mae angen 'lwfa' ar gyfer y data i unioni hyn.

Cafodd y data ei 'lwfa' i ystyried y ffaith bod y sampl wedi'i dosbarthu ar sail ardal, a'i 'lwfa' yn ôl oed a deiliadaeth i unioni'r diffyg ymateb.





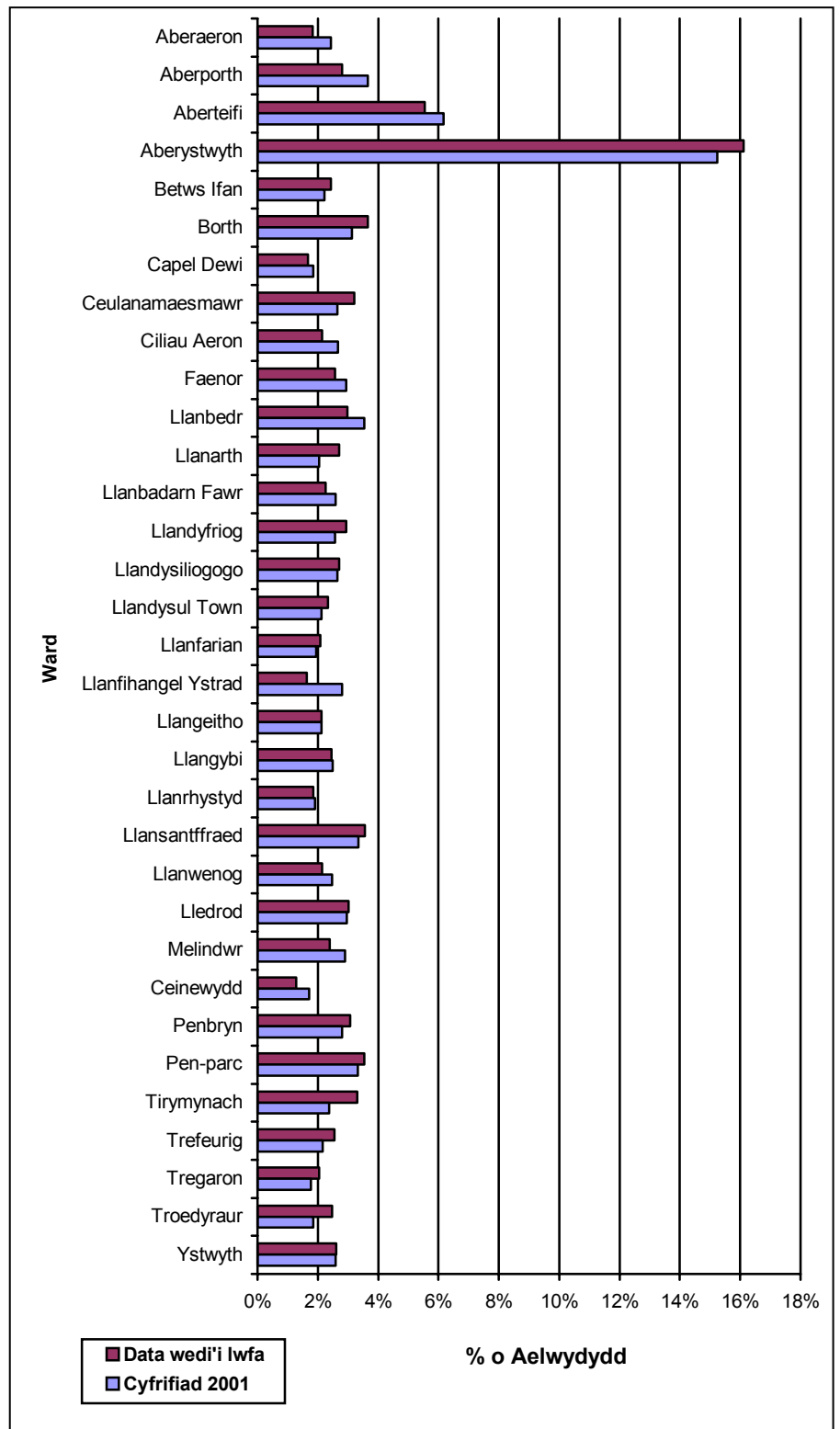
Ffigwr 1B.8: Oed holl Aelodau yr Aelwydydd o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001

Dylid nodi bod myfyrwyr a phobl yn byw mewn cartrefi sefydliadol wedi eu dileu o ddata'r Cyfrifiad hwn fel y gellir gwneud cymariaethau.

Mae 'lwfa' data yn broses sy'n sicrhau y bydd canlyniadau'r sampl yn cynrychioli'r boblogaeth gyfan. Trwy gymedroli'r pwysau a roddir i ymatebion gan grwpiau sydd wedi eu gorgynrychioli yn y sampl, a hybu'r pwysau a roddir i unrhyw grwpiau sydd wedi eu tangynrychioli, gallwn fod yn siwr bod yr allbwn a addaswyd yn adlewyrchu barn a nodweddion y boblogaeth gyfan.

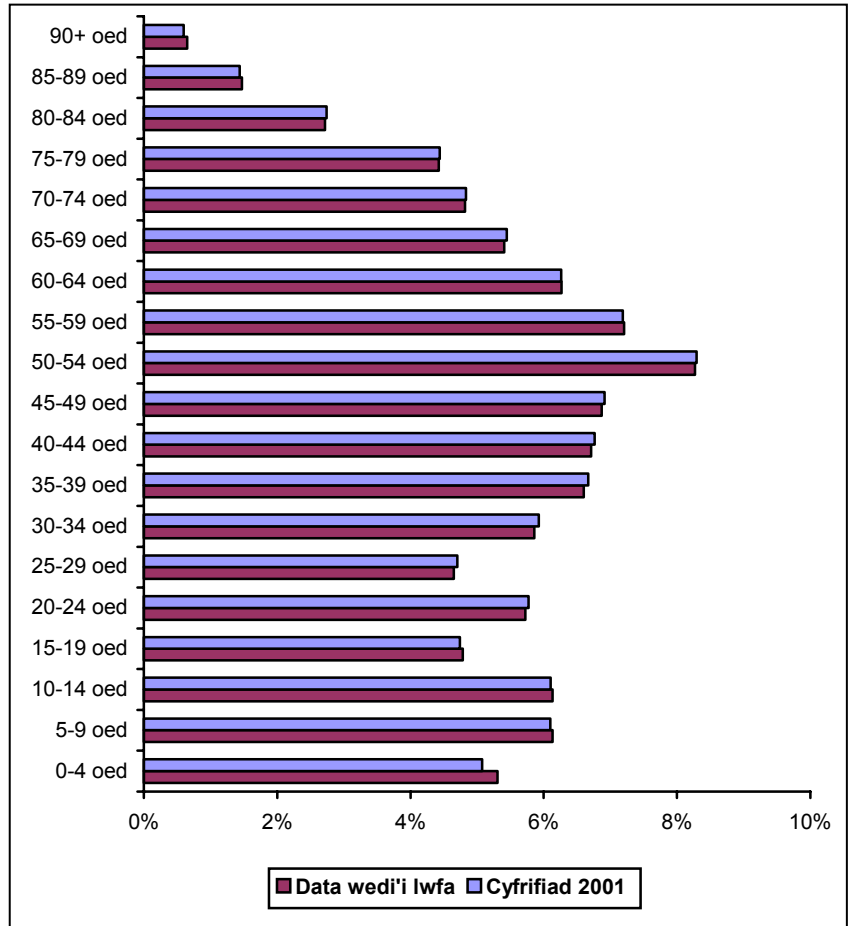


Ar ôl lwfa ar gyfer y data, cymharwyd y sampl gyda'r boblogaeth gyfan.



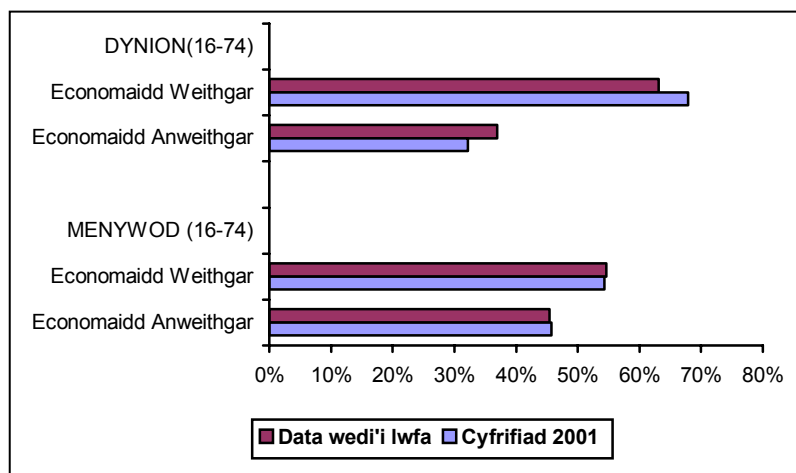
Ffigwr 1B.9: Lleoliad Cartrefi'r holl Aelwydydd yn ôl Ward o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001





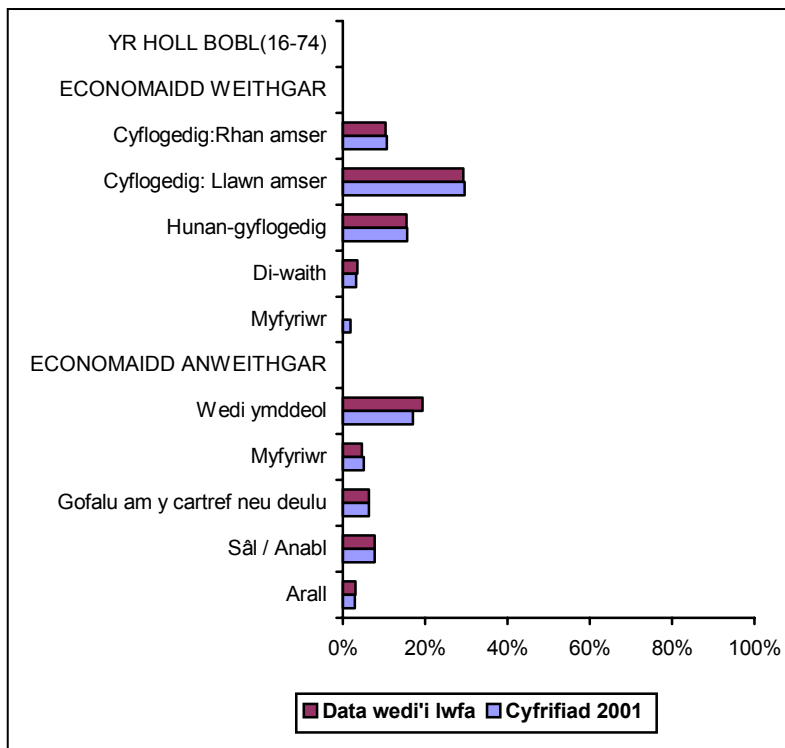
Ffigwr 1B.10: Oed holl Aelodau yr Aelwydydd o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001

O'i gymharu â data'r Cyfrifiad, mae oed aelodau'r aelwydydd a holwyd, ar ôl lwfa'r data, yn disgyn o fewn y lwfansau gwallau disgwylidig, er, yn nhermau gweithgarwch economaidd, mae data'r arolwg yn dangos cyfran fymryn yn is o ddynton yn economaidd weithgar nag ar adeg Cyfrifiad 2001.



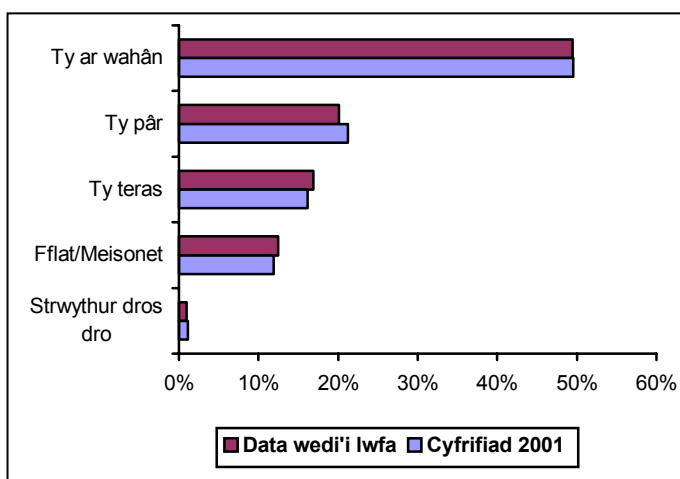
Ffigwr 1B.11: Gweithgarwch Economaidd Aelodau o Aelwydydd o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001





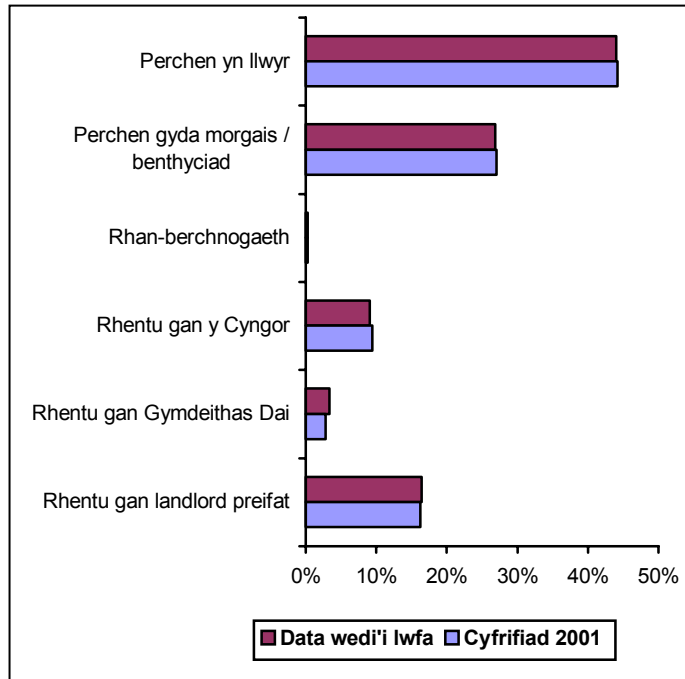
Ffigwr 1B.12: Sefyllfa Economaidd Aelodau o Aelwydydd o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001

Yn olaf, trwy gymharu'r sampl a holwyd ar gyfer yr astudiaeth yn erbyn Cyfrifiad 2001, awgrymir ein bod o fewn y lwfansau gwallau ar gyfer y mathau o eiddo a'u deiliadaeth.



Ffigwr 1B.13: Mathau o Eiddo o'i Gymharu â Data Cyfrifiad 2001





Ffigwr 1B.14: Perchnogaeth y Stoc Dai o'i gymharu â Chyfrifiad 2001

Crynodeb

I gloi, mae'r gwallau y sylwyd arnynt yn gyffredinol o fewn y cyfyngiadau hyder disgwylidig ar gyfer y sampl, neu mae modd eu hegluro gan newidiadau ym mhoblogaeth yr ardal ers cyhoeddi'r data cymharol. Mae'r sampl a holwyd yn gynrychioliadol o'r Sir gyfan, ac mae felly'n ddibynadwy ac yn addas ar gyfer dadansoddi gofynion tai lleol.



Pennod 2

Cyflwyno'r Prif Gysyniadau

2A	Anghenion Tai	22
2B	Addasrwydd Tai.....	23
2C	Fforddiadwyedd.....	28



Rhagarweiniad

Mae astudiaeth Ceredigion wedi'i chyflawni ar adeg pan fo'r dull ORS o wneud arolygon anghenion tai wedi'i ddatblygu i gwrdd yn well â'r agenda dai newydd. Yn dilyn yn ôl traed astudiaeth a wnaed yn Reading, mae'r arolwg hwn yn ymgorffori datblygiadau newydd ac arloesol i alluogi gwaith traws-ffiniol a strategaethau isranbarthol gwell.

Yn draddodiadol, mae y rhan fwyaf o arolygon anghenion tai wedi canolbwyntio'n neilltuol ar amcangyfrif y nifer o gartrefi ychwanegol fydd eu hangen yn y sector cymdeithasol – maint yr "angen tai", ond nid yw asesu angen ond yn un o nifer o faterion pwysig. Mae mynd i'r afael ag angen tai ar ei ben ei hun, yn anochel, yn cyfyngu ar werth astudiaethau o'r fath.

Mae methodoleg ORS o gyflawni asesiadau tai bob amser wedi mabwysiadu dull marchnad gyfan wrth ddefnyddio'r Model Marchnad Dai, ac mae astudiaeth Ceredigion yn ystyried "angen tai" a'r "galw am dai" yn benodol fel is-setiau ar gyfer "gofynion tai". Mae termau tebyg o'r fath yn aml wedi eu cyfnewid am y naill a'r llall, ond mae'n bwysig deall eu hystyron yn unigol.

Diffiniadau Allweddol

Y galw am dai yw faint o dai a'r math a'r ansawdd o dai y mae aelwydydd ei eisiau ac yn gallu fforddio i'w brynu neu ei rentu ar y farchnad agored heb dderbyn cymhorthdal. Mewn geiriau eraill, mae'r galw am dai yn ystyried dymuniadau neilltuol (yr hyn fyddai dewis cyntaf aelwydydd) a'r gallu i dalu.

Angen tai yw faint o dai a'r math ac ansawdd o dai sydd ei angen i gartrefu'r aelwydydd sydd heb gartref ar y pryd, neu sy'n byw mewn tai sy'n anaddas neu'n annigonol, ac nad ydynt yn gallu fforddio prynu na rhentu tai addas ar y farchnad agored. Mewn geiriau eraill, mae angen tai yn ystyried y bobl hynny sydd heb dai addas ac nad ydynt yn gallu datrys eu sefyllfa heb gymorth.

Mae *gofynion tai* yn cynnwys y galw am dai ac angen tai, ac, felly, mae'n golygu faint o dai sydd angen eu cael fel bod gan bob aelwyd gartref addas, waeth bynnag fo'u gallu i dalu. Mewn geiriau eraill, mae'n golygu faint o dai sydd ei angen i gartrefu'r boblogaeth gyfan yn unol â safonau sylfaenol priodol.



Angen Tai

Mae angen tai yn aml yn cael ei ddiffinio gan y DETR fel mater o:

Aelwydydd sydd heb eu tŷ eu hunain neu sy'n byw mewn tŷ sy'n annigonol neu'n anaddas, ac sy'n annhebygol o fod yn gallu diwallu eu hanghenion trwy'r farchnad dai heb dderbyn cymorth (t116, DETR 2000).

Mae Model Asesu Anghenion Sylfaenol y DETR yn nodi dau fath o angen tai – angen presennol sydd wedi ôl-gronni, ac angen sy'n codi o'r newydd. Diffinnir angen sydd wedi ôl-gronni fel:

Yr aelwydydd presennol a phosibl hynny lle mae eu hamgylchiadau tai presennol ar unrhyw adeg neilltuol yn disgyn o dan y safonau sylfaenol sy'n dderbyniol. Byddai hyn yn cynnwys aelwydydd sy'n byw mewn tŷ sy'n orlawn, mewn tai heb fod yn ffit i fyw ynddynt neu sy'n ddifrifol ddiffygiol, aelwydydd sy'n gorfod rhannu a phobl ddigartref sy'n byw mewn tai dros dro neu'n rhannu gyda phobl eraill (t116, DETR 2000).

Mae angen sy'n codi o'r newydd yn cyfeirio at:

Aelwydydd newydd y disgwylir iddynt sefydlu dros gyfnod o amser ac sy'n debygol o fod angen rhywfaint o gymorth gyda chael gafael ar dai addas, ynghyd ag aelwydydd presennol eraill lle mae eu hamgylchiadau yn newid dros y cyfnod hwnnw fel eu bod yna'n wynebu sefyllfa o angen (t116, DETR 2000).

Mae'n glir o'r diffiniadau hyn ei bod yn hanfodol, er mwyn asesu angen tai presennol a newydd, canfod y rhesymau dros fod tai yn anaddas neu'n annigonol. Mae'r adran ganlynol yn trafod tai anaddas yng nghyd-destun astudiaeth Ceredigion.

TAI ANADDAS

Diffinio 'Anaddas'

Mae canllawiau'r DETR yn cynnig dosbarthiad ar gyfer tai anaddas ar sail disgrifiad gan Parker a Sterling (1995): *Seen to be Fair: a guide to allocations* (Tabl 4.2, DETR 2000). Defnyddiwyd yr un disgrifiad yn sail i asesu aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ar gyfer astudiaeth Ceredigion.

Disgrifir aelwydydd fel bod yn byw mewn tai anaddas os ydynt yn disgyn i un neu fwy o'r pedwar prif gategori canlynol:

- A Deiliadaeth ansicr neu broblemau fforddiadwyedd
- B Y tŷ / llety yn anaddas ar gyfer y teulu neu'r aelwyd
- C Cyflwr y tŷ neu broblemau mwynder
- Ch Anghenion cymdeithasol.



Mae angen ystyried nifer o ffactorau o fewn pob un o'r categorïau hyn, a gallai unrhyw un ohonynt wneud i'r cartref gael ei ystyried fel un anaddas. Felly, yn unol â chanllawiau'r DETR, nid ydym wedi ceisio cyfyngu ar farn oddrychol y rhai a ymatebodd i'n cwestiynau:

Wrth ddefnyddio data'r arolwg i ganfod aelwydydd sydd wedi eu "cartrefu'n anaddas", y dull symlaf yw dibynnu'n llwyr ar yr ymateb goddrychol.... (t55, DETR 2000).

Fodd bynnag, mae'r canllawiau yn awgrymu'r canlynol:

Dull mwy soffistigedig i bob golwg yw "sgorio" agweddu ar anaddasrwydd (t56, DETR 2000).

Er bod awdurdodau lleol yn defnyddio systemau pwyntiau i sgorio anghenion cyffredinol, nid yw ein dadansoddiad ni yn defnyddio cyfrifiadau artiffisial i sgorio anaddasrwydd cymharol tai. Wedi'r cwbl, nid yw dweud bod rhai cartrefi yn fwy anaddas nag eraill yn golygu nad yw'r aelwydydd yn y dosbarth olaf mewn angen o gwbl.

Ffactorau Anaddasrwydd

Er bod yn rhaid i asesiad o addasrwydd tai fod yn seiliedig ar ymatebion i gwestiynau'r arolwg, gellir asesu nifer o ddangosyddion yn gymharol wrthrychol. Yn hytrach na dibynnu ar aelwydydd yn dweud bod ganddynt un neu fwy o broblemau oddi ar y "rhestr siopa" o bosibiliadau, mae asesiadau o anaddasrwydd wedi eu seilio ar atebion a roddwyd yn yr holl gyfweiliadau.

Rhaid i asesiadau gwrthrychol fod yn seiliedig ar wybodaeth ffeithiol, ond byddai mesurau goddrychol yn dibynnu'n unig ar argraffiadau'r aelwydydd unigol. Wrth asesu diffyg cyfleusterau mewn tai, er enghraifft, gofynnwyd i'r rhai a holwyd a oedd ganddynt doiled y tu mewn ai peidio fel asesiad gwrthrychol yn seiliedig ar ateb *oes / nag oes* ffeithiol. Er nad oes opsiwn arall i ddefnyddio dangosydd gwrthrychol, ni fu'r rhai a fu'n holi yn procio gydag awgrymiadau ond yn dibynnu'n hytrach ar fod y cyfweleion yn datgan unrhyw broblemau eu hunain.

Fel a nodir uchod, mae problemau anaddasrwydd wedi eu dosbarthu yn bedwar grwp fel a ganlyn:

Grwp A: Tenantiaeth ansicr neu broblemau fforddiadwyedd

Ffactorau	Wedi ei nodi trwy'r Ymateb i'r Arolwg
1. Rhybudd tenantiaeth wedi'i gyflwyno, bygythiad gwirioneddol o rybudd neu brydles yn dod i ben.	Aelwyd eisïau, yn gorfod neu angen symud oherwydd: <ul style="list-style-type: none"> - Deiliadaeth / tenantiaeth yn dod i ben - Cael eu troi allan - Eiddo yn cael ei adfeddiannu - Cael eu gorfodi fel arall i symud <p style="text-align: center;">neu</p> Landlord neu gwmni morgais yn cymryd camau i adfeddiannu'r eiddo neu i'w troi allan oherwydd ôl-ddyledion.
2. Y tŷ / llety yn rhy ddrud.	Mae gan yr aelwyd ôl-ddyledion rhent neu forgais ar hyn o bryd ac yn ei chael yn eithriadol anodd talu costau cynnal a chadw'r tŷ.

Ffigwr 2B.1: Ffactorau Anaddasrwydd Tai: Grwp A



Grwp B: Y tŷ / llety yn anaddas ar gyfer y teulu / aelwyd

Ffactorau	Wedi ei nodi trwy'r Ymateb i'r Arolwg
1. Y tŷ yn orlawn	Maint a chyfansoddiad y teulu neu'r aelwyd yn cael ei ddefnyddio i asesu'r nifer o lloftydd sydd ei angen o'i gymharu gyda Nifer y lloftydd sydd ar gael ar sail amcan yr aelwyd o asesiad gan asiant tai
2. Aelwydydd yn gorfod rhannu cegin, ystafell ymolchi, basn ymolchi neu doiled gydag aelwydydd eraill	Aelwyd gyda phlant / pensynwyr yn byw mewn tŷ aml-feddiannaeth ac yn rhannu un o'r cyfleusterau sylfaenol o leiaf
3. Aelwydydd mewn fflatiau bloc uchel	Aelwydydd gyda phlant yn byw mewn fflat sy'n uwch na'r pedwerydd llawr
4. Y cartref yn rhy anodd i'w gynnal	Rhywun gyda salwch tymor hir ac yn cael trafferth cadw trefn ar yr ardd neu Rhywun sydd â salwch tymor hir a phroblemau yn addurno neu'n cynnal y cartref
5. Aelwydydd gydag aelod(au) sy'n cael trafferth symud o gwmpas y cartref	Rhywun sydd â salwch tymor hir a phroblemau yn symud o gwmpas y cartref, yn dringo'r grisiau yn / at y cartref neu'n cyrraedd y toiled neu Rhywun sydd â salwch tymor hir a phroblemau gydag ymolchi neu gael bath neu gawod neu baratoi bwyd am fod y trefniadau / lleoliad yn anaddas ar eu cyfer
6. Aelwydydd gydag anghenion cymorth	Angen gofalwr / wraig i aros yn barhaol neu dros nos a heb le ar eu cyfer neu Angen symud i dŷ gyda chymorth, cartref preswyl, cartref nyrsgo neu ysbwy neu Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud: - I dderbyn gofal gan ffrind neu berthynas

Ffigwr 2B.2: Ffactorau Anaddasrwydd Tai: Grwp B

Mae graddau'r gorlenwi a'r tanfeddianaeth yn y tŷ yn cael ei gyfrifo'n wrthrychol. Mae nifer y lloftydd sydd ei angen ar yr aelwyd yn cael ei asesu trwy ddadansoddi proffil yr aelwyd yn erbyn y "safon lloftydd" benodedig. Mae'r gofyniad hwn yna'n cael ei osod yn erbyn y nifer o lloftydd sydd ar gael yn y cartref.

Mae'r safon lloftydd a ddefnyddiwyd ar gyfer astudiaeth Ceredigion yn debyg i system ddyrannu'r Cyngor. Mae'n dyrannu un llofft ar gyfer pob un o'r grwpiau neu'r unigolion canlynol:

- Pob cwpl sy'n oedolion;
- Pob oedolyn arall (18 oed neu'n hŷn);
- Pob pâr o blant o'r un rhyw;
- Pob pâr o blant 10 oed neu'n iau;
- Pob plentyn sy'n weddill sydd heb ei baru.



Lle bo'n bosibl, mae maint yr eiddo yn cael ei asesu yn unol â'r ffordd y byddai'r asiant tai yn ei ddisgrifio. Mae'r dull hwn yn rhoi'r asesiad cywiraf o faint yr eiddo – gan ei fod yn osgoi ymatebion sy'n anghofio am "lofftydd" a ddefnyddir ar y pryd fel stydis, ystafelloedd chwarae ac yn y blaen. Hefyd, ac i'r gwrthwyneb, mae defnyddio asesiad yr asiant tai yn osgoi atebion sy'n cynnwys "ystafelloedd byw" a ddefnyddir fel llofftydd oherwydd y gorlenwi yn y cartref.

Mae'r nifer o loffydd sydd ei angen yna'n cael ei osod yn erbyn nifer y llofftydd yn y cartref presennol, i benderfynu lefel y gorlenwi neu'r tanfeddianaeth.

Grwp C: Cyflwr y Tŷ neu Broblemau Mwynder

Ffactorau	Wedi ei nodi trwy'r Ymateb i'r Arolwg
1. Diffyg mwynderau sylfaenol	<p>Yr aelwyd heb ystafell ymolchi neu ystafell gawod neu</p> <p>Yr aelwyd heb fasn ymolchi gyda dŵr poeth yn dod ohono neu</p> <p>Yr aelwyd heb doiled y tu mewn neu</p> <p>Yr aelwyd heb gegin</p>
2. Diffyg gwres	<p>Yr aelwyd heb wres yn y cartref or</p> <p>Yr aelwyd yn dibynnu'n llwyr ar danau neu wresogyddion symudol</p>
3. Yr eiddo wedi dadfeilio neu'n anaddas (heb fod yn ffit i fyw ynddo)	<p>Yr aelwyd yn profi problemau <u>difrifol</u> (yn hytrach na dim ond yn profi problemau) gyda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atgyweiriadau strwythurol mewnol neu allanol - Atgyweiriadau i'r to - Tamprwydd yn codi neu <p>Yr aelwyd yn profi problemau <u>difrifol</u> gyda dau neu fwy o'r canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tamprwydd yn treiddio neu anwedd (ar y ffenestri) - Atgyweiriadau i'r ffenestri - Atgyweiriadau trydanol neu weirio - Cyflenwad nwy neu gyfarpar nwy - Y gwres neu'r gwaith plwm - Problemau draenio - Atgyweiriadau i'r gwteri neu i bibellir lander

Ffigwr 2B.3: Ffactorau Anaddasrwydd Tai: Grwp C



Grwp Ch: Anghenion Cymdeithasol

Ffactorau	Wedi ei nodi trwy'r Ymateb i'r Arolwg
1. Harasio gan gymdogion	Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud oherwydd: <ul style="list-style-type: none">- Problemau hiliaeth neu harasio o fath arall
2. Perthynas yn chwalu	Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud oherwydd: <ul style="list-style-type: none">- Gwahanu o'r partner
3. Yr aelwyd ddim yn gallu byw gyda'i gilydd oherwydd prinder lle	Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud oherwydd: <ul style="list-style-type: none">- I ymuno ag aelodau eraill o'r teulu
4. Angen rhoi cymorth	Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud oherwydd: <ul style="list-style-type: none">- Rhoi gofal i ffrind neu berthynas
5. Angen byw'n agosach at gyfleusterau hanfodol	Yr aelwyd eisiau, yn gorfod neu angen symud yn agosach at: <ul style="list-style-type: none">- Ysbyty / Meddyg

Ffigwr 2B.4: Ffactorau Anaddasrwydd Tai: Grwp Ch

Mae aelwydydd yn cael eu dosbarthu fel bod yn byw mewn tai anaddas os yw un neu fwy o'r ffactorau uchod yn berthnasol. Mae'r aelwydydd a nodir i fod yn y sefyllfa hon yn cael eu hystyried i fod yn byw mewn tai anaddas waeth faint bynnag o broblemau sy'n cael eu canfod – sy'n osgoi y posibilrwydd o gyfrif ddwywaith.

Datrys Anaddasrwydd Tai

Nid oes angen i'r aelwydydd dan sylw symud o'u cartrefi presennol ym mhob sefyllfa lle mae problemau gyda thai anaddas. Gallai atebion yn y fan a'r lle fod yn fwy priodol i ddatrys rhai o'r problemau a ganfuwyd.

Er enghraifft, gellid goresgyn y problem o orlenwi trwy fod un neu fwy o aelod(au) o'r aelwyd yn gadael i fynd i fyw yn rhywle arall, neu, gellid ymestyn yr eiddo. Felly hefyd, gallai perchnogion tai neu landlordiaid wneud atgyweiriadau i ddatrys problemau gyda chyflwr yr eiddo. Yn yr achosion hyn (ac amryw o rai eraill), gellir datrys y problemau heb fod angen symud i fyw mewn tŷ arall.

Lle mae angen symud i ddatrys problem tai, bydd yr holl aelwydydd sy'n symud o fewn y sector rhent cymdeithasol yn creu tai gwag wrth symud i gartrefi eraill. Er y bydd nodweddion yr eiddo newydd yn wahanol i'r rhai yn yr eiddo y byddant yn symud iddo, nid yw datrys eu problemau o fewn y stoc dai bresennol yn ychwanegu at ofynion cyffredinol y sector. Felly, wrth amcangyfrif yr angen net, gellid diystyru achosion symud o'r fath pan yn cyfrifo'r cyfanswm.

Yn olaf, bydd angen i rai aelwydydd symud i gartrefi y tu allan i'r Sir (er enghraifft, rhai sy'n symud i dderbyn gofal neu gymorth), a bydd eraill yn dewis symud ymhellach i ffwrdd am resymau eraill. Lle mae aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas yn debygol o adael Ceredigion o'u gwirfodd, ni ddylid ystyried anghenion y rhain i amcangyfrif yr angen net. Er hynny, wrth ddiystyru anghenion pobl sy'n debygol o symud y tu allan i'r Sir, bydd unrhyw anghenion gan bobl yn symud i mewn yn ychwanegu at gyfanswm y gofynion tai.



Diffinio Fforddiadwyedd

Mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng *fforddiadwyedd* a *thai fforddiadwy*. Lle defnyddir *tai fforddiadwy* yng nghyswllt tai sy'n is na phris y farchnad ac sydd naill ai ar werth i'w prynu neu ar gael i'w rhentu i gategoriâu neilltuol o bobl, mae *fforddiadwyedd* yn disgrifio gallu pobl (a oes ganddynt y modd ariannol) i ddiwallu eu hanghenion tai trwy brynu neu rentu ar y farchnad agored heb dderbyn cymhorthdal.

Mae *fforddiadwyedd* yn fater cymhleth a gellir ei asesu mewn nifer o wahanol ffyrdd, ond mae bob un yn dibynnu ar ffactorau cyffredin sy'n hanfodol i'r dadansoddiad. Bydd *fforddiadwyedd* unrhyw aelwyd neu deulu arbennig yn dibynnu ar y berthynas rhwng:

- Faint y mae'r aelwyd dan sylw yn gallu ei fforddio, a
- Cost tŷ neu lety lleol priodol.

Mae yna nifer o wahanol ddulliau o gyfrifo'r ddau ffigwr hanfodol uchod, ac mae'r adrannau canlynol yn trafod sut y gwnaed hyn ar gyfer astudiaeth Ceredigion.

Cost Tai

Mae cost tai yn gymhleth gan ei fod yn amrywio gan ddibynnu ar y math o dŷ sydd ei angen – mae maint tŷ (yn nhermau'r nifer o lofftydd sydd ei angen ar yr aelwyd) yn gallu cael cryn effaith ar gost eiddo. Mae paragraff 6.41 y canllawiau gan y Swyddfa Gymreig yn nodi bod angen:

Casglu prisiau dangosol ar gyfer eiddo am bob un o'r categorïau o dai 1, 2, 3 a 4 neu fwy o lofftydd, am bob is-ardal o fewn yr arolwg. Dylai'r prisiau adlewyrchu'r tai sydd ar gael ym mhen isaf farchnad (e.e. yn adlewyrchu lleoliad, oed, cyflwr a'r mwynderau sydd ar gael) ond yn eithrio tai eithriadol rad (e.e. rhai mewn cyflwr gwael neu angen ailwampio sylweddol). Dylai'r meini prawf gynnwys bod modd symud i a byw mewn tŷ yn gyffyrddus heb fod angen gwariant cyfalaf helaeth arno.

(Swyddfa Gymreig, t53, 1999).

Mae gwybodaeth am y prisiau tai lleol hyn ar gael o wahanol ffynonellau. Yn nhermau'r stoc o dai perchnogaeth, mae gwybodaeth am brisiau prynu ar gael o:

- Gwybodaeth arolwg gan berchnogion am werth eu cartref presennol;
- Gwybodaeth gan y gofrestrfa dir am werthiannau eiddo;
- Tai sy'n cael eu hysbysebu gan asiantau tai lleol ar hyn o bryd.

Mae gan bob ffynhonnell ei manteision a'i hanfanteision. Mae data arolwg yn rhoi gwybodaeth hynod fanwl am nodweddion y gwahanol eiddo, ond yn dibynnu ar asesiadau goddrychol yr aelwydydd o werth eu cartrefi. Er bod data'r Gofrestrfa Dir yn ffeithiol o ran y nifer o werthiannau a'r prisiau a dalwyd, mae gan y wybodaeth ddau wendid sylfaenol – mae'r data wedi'i ddadgyfuno yn ôl sectorau cod post (ac felly weithiau'n mynd dros ffiniau awdurdodau lleol); ac, yn bwysicach na dim, nid oes unrhyw wybodaeth ar gael am faint yr eiddo a werthwyd. Yn olaf, nid yw'r tai sy'n cael eu hysbysebu gan asiantau tai lleol ond yn cynrychioli detholiad o'r holl gartrefi sydd ar gael, a bydd y pris gofyn yn aml yn uwch na'r pris gwerthu.



Felly hefyd, mae yna nifer o ffynonellau gwybodaeth am renti lleol yn y sector preifat:

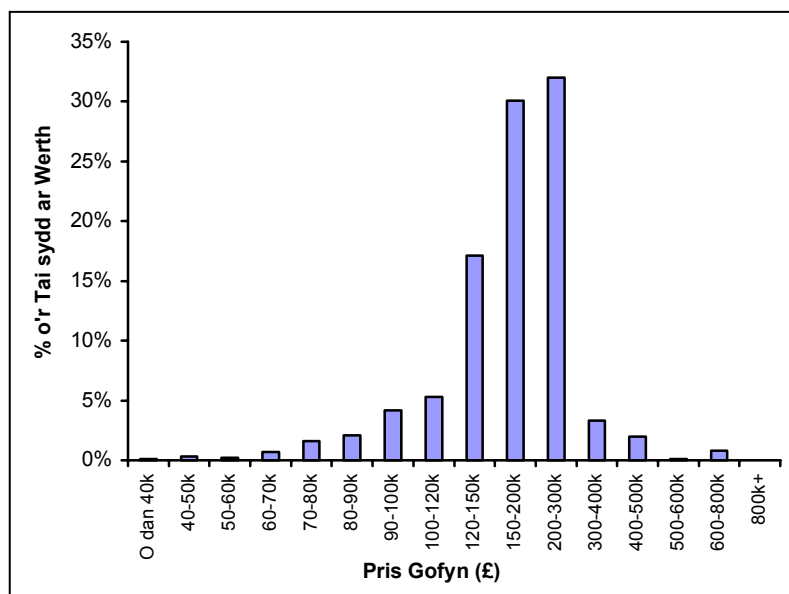
- Gwybodaeth arolwg gan rentwyr preifat am eu rhenti wythnosol presennol (cyn tynnu unrhyw gyfraniadau Budd-dâl Tai);
- Tai sy'n cael eu hysbysebu gan asiantau gosod tai lleol ar y pryd.

Unwaith eto, mae gan bob un o'r ffynonellau fanteision ac anfanteision.

Asesu Prisiau Tai yn Lleol

I asesu prisiau tai ar hyn o bryd yng Ngheredigion, cafodd data o nifer o'r ffynonellau uchod ei gymharu a'i groesgyfeirio, a chyflwynwyd trothwyon ffordio trwy integreiddio'r wybodaeth berthnasol yn briodol.

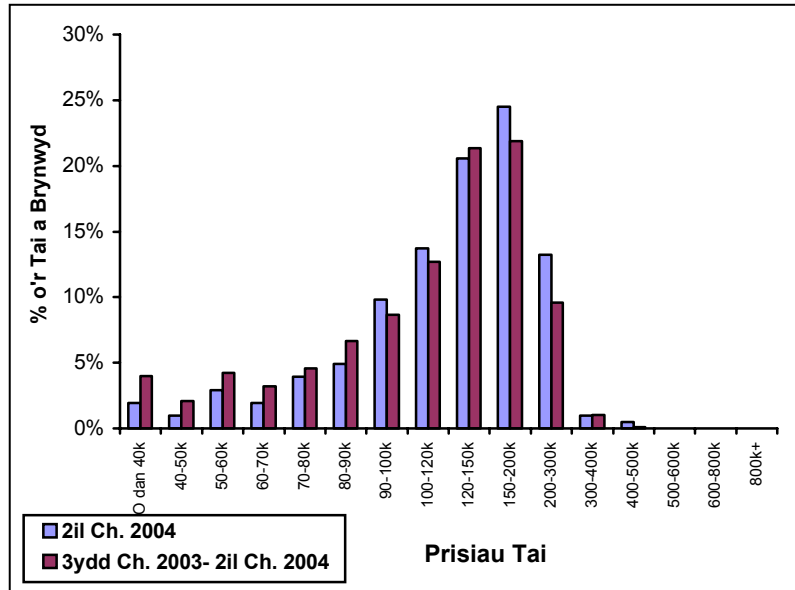
Yn ychwanegol at y data a gasglwyd trwy'r arolwg aelwydydd ac o'r Gofrestrfa Dir, gwnaed arolwg o hysbysebion asiantau tai lleol gan 14 o asiantau tai yn cynnig tai i'w gwerthu yng Ngheredigion, a chofnodwyd y math o dŷ, nifer o lofftydd a'r pris gofyn ar gyfer cyfanswm o 952 o dai rhwng 2 Chwefror 2003 a'r 10 Mai 2004. Gellir dadansoddi'r prisiau gofyn ar gyfer y tai hyn fel a ganlyn (gweler ffigwr 2C.1).



Ffigwr 2C.1: Pris Gofyn Tai wedi eu Hysbysebu gan Asiantau Tai Lleol.

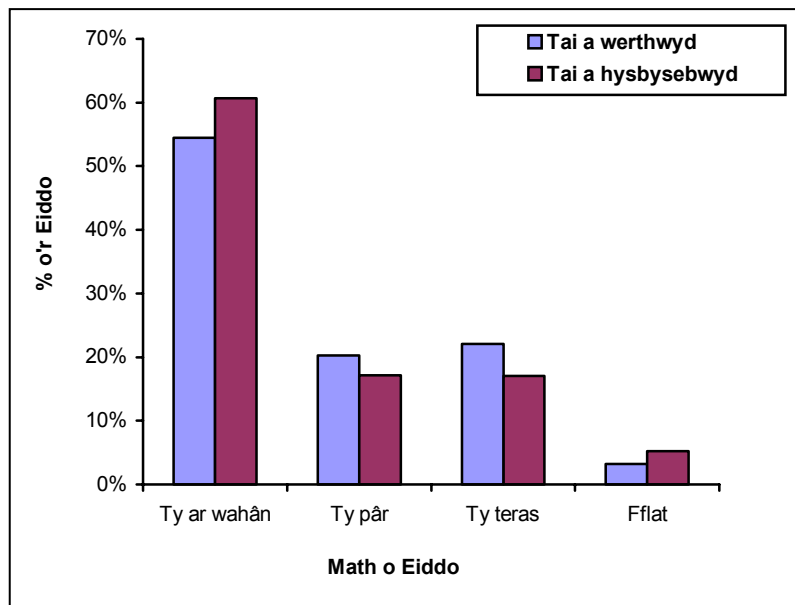
Gellir cymharu'r wybodaeth a gasglwyd yn yr arolwg gan asiantau tai yn uniongyrchol gyda'r wybodaeth am werthiannau cyfatebol gan y Gofrestrfa Dir am y chwarter rhwng Ebrill – Mehefin 2004, a'r cyfnod rhwng Gorffennaf 2003 a Mehefin 2004.





Ffigwr 2C.2: Pris Prynu Tai o Ddata'r Gofrestrfa Dir

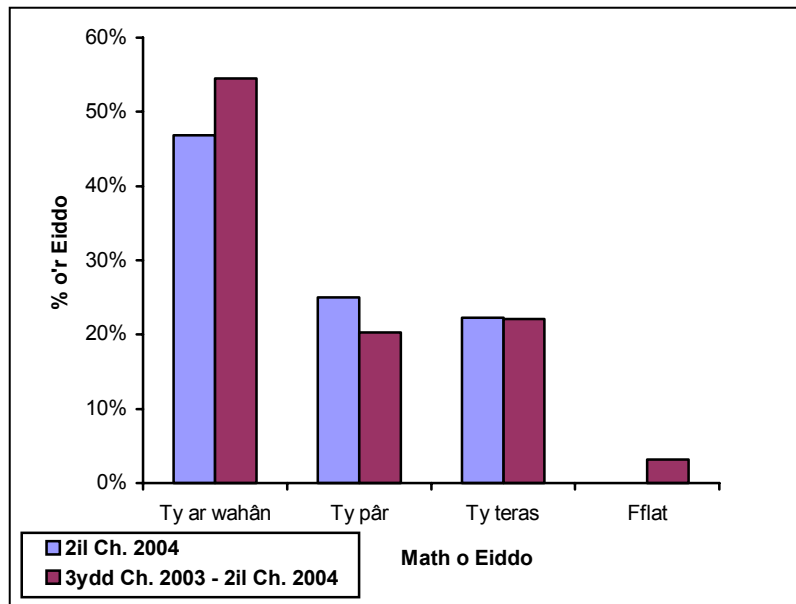
Fel y byddid yn ei ddisgwyl, mae'r wybodaeth a gasglwyd yn yr arolwg gan asiantau tai yn tueddu i fod am dai drytach. Mae hyn am fod y cyfran y tai ar wahân a hysbysebwr yn fwy na'r nifer a werthir mewn gwirionedd, fel a ddangosir yn ffigwr 2C.3.



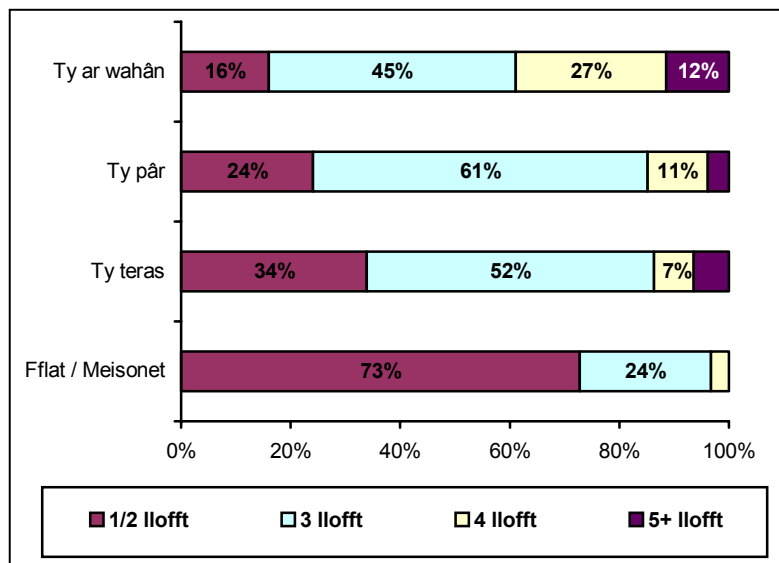
Ffigwr 2C.3: Math o Eiddo a Hysbysebwr ac Eiddo a Brynir

Ar sail y sgiw hwn ar ddata gan asiantau tai, byddai'n ymddangos yn briodol defnyddio'r wybodaeth a gafwyd o'r Gofrestrfa Dir i asesu trothwyon prisiau tai. Yn anffodus, nid yw'r wybodaeth yma ar gael ond yn ôl math o eiddo – nid maint yr eiddo, sy'n un o'r sylfeini hollbwysig ar gyfer asesiad o anghenion tai. Er hynny, trwy ddadansoddi'r data arolwg aelwydydd, gallwn ystyried maint tebygol pob math o eiddo (ffigyrâu 2C.4 a 2C.5).





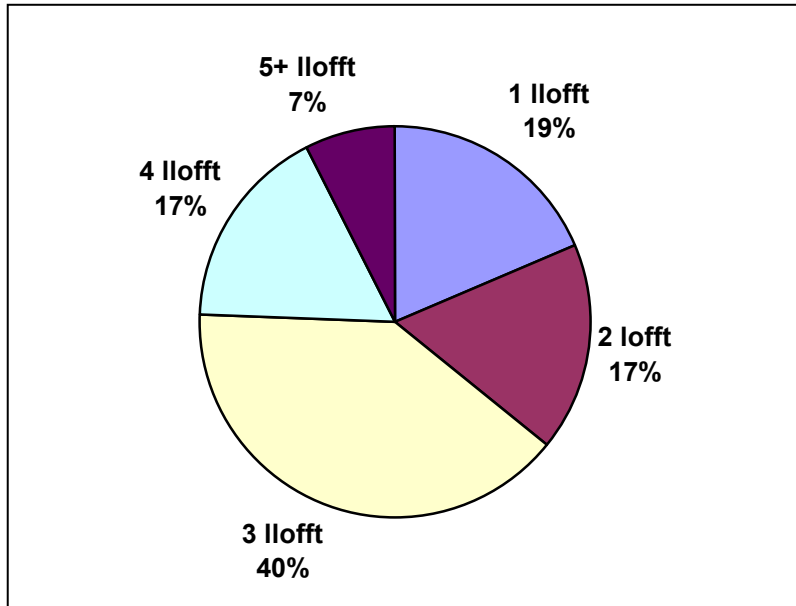
Ffigwr 2C.4: Math o Eiddo a Brynwyd



Ffigwr 2C.5: Cyfrannau Eiddo o bob Maint yn ôl y Math o Eiddo

Trwy ddefnyddio'r cyfrannau uchod i lwfa'n ystadegol ar gyfer pob math o wahanol eiddo, gallwn ail ddadansoddi'r wybodaeth (gan y Gofrestrfa Dir) i roi proffil o'r pris prynu yn nhermau maint yr eiddo (nifer o lloffydd). Dylid nodi bod y wybodaeth gan y Gofrestrfa Dir ond yn cynnwys eiddo sy'n newid dwylo a, chyn belled â bod gennym ddi-ddordeb mewn tai ar gael i'w gwerthu, dylid ystyried y data ffeithiol gan y Gofrestrfa Dir i fod y ffynhonnell fwyaf dibynadwy.





Ffigwr 2C.6: Nifer o Lofftydd mewn Tai yng Ngheredigion

Nod y dadansoddiad o brisiau tai yw asesu faint sydd eu hangen ar aelwydydd fel bod ganddynt dai o wahanol faint yng Ngheredigion. Felly, yn lle ystyried pris cyfartalog tai, mae angen i ni benderfynu ar bris ar gyfer trothwy fforddio rhesymol. Y trothwy absoliwt fyddai lleiafswm pris am bob cartref o faint neilltuol, ond ychydig iawn o dai sy'n debygol o fod ar gael yn y pegwn eithafol hwn – felly ni fyddai gallu fforddio'r lleiafswm pris yn gwarantu cartrefi priodol i wahanol aelwydydd. Yn ogystal, mae'r tai rhataf un yn debygol o fod angen gwaith atgyweirio (a buddsoddiad) helaeth – felly mae'r 5% rhatach ym mhob categori math o eiddo yn cael eu diystyru o'r dadansoddiad. Yr ydym yna'n ystyried rhaniad prisiau chwarter isaf y tai sy'n weddill, achos dylai aelwydydd sy'n gallu talu'r pris hwn fedru fforddio o leiaf chwarter y tai o faint priodol a werthir.

Maint yr Eiddo	Data gan y Gofrestrfa Dir	
	Pris Cyfartalog	Pris y Chwarter Isaf
Un neu ddwy o lofftydd	£99,647	£71,514
Tair Ilofft	£128,543	£96,141
Pedair Ilofft	£180,000	£138,400
Pump neu fwy o lofftydd	£205,624	£159,616

Ffigwr 2C.7: Pris yr Eiddo yn ôl Maint yr Eiddo

Gellir felly crynhoi prisiau'r trothwyon fforddio ar gyfer tai perchnogaeth fel a ganlyn:

Math o Eiddo	Trothwy Fforddio
Un neu ddwy o lofftydd	£71,514
Tair Ilofft	£96,141
Pedair Ilofft	£138,400
Pump neu fwy o lofftydd	£159,616

Ffigwr 2C.8: Trothwyon Fforddio ar gyfer Perchnogaeth



Asesu Rhenti Lleol

Mae gwybodaeth am y sector rhent preifat yn llawer prinnach, heb unrhyw ffynhonnell swyddogol (fel y Gofrestrfa Dir) ar gael, er gwaetha'r galw uchel am dai i'w rhentu yn y Sir.

Yr ydym wedi casglu rhywfaint o wybodaeth am dai rhent a hysbysebwyd gan asiantau gosod tai lleol a hefyd wedi archwilio atebion aelwydydd yn rhentu'n breifat i'r arolwg. Fodd bynnag, bach iawn oedd maint y sampl o'r ddwy ffynhonnell ddata hon, yn enwedig ar ôl eu dadansoddi yn ôl nifer o lofftydd. Yn ogystal, yn ôl yr arolwg aelwydydd, yr oedd rhai aelwydydd yn talu rhenti rhad iawn, efallai am eu bod yn rhentu eu cartref gan aelodau o'u teulu neu gan ffrindiau am brisiau is na'r farchnad.

Nid oeddem yn teimlo ei bod yn briodol seilio'r dadansoddiad yn llwyr ar ffigyrau'r arolwg aelwydydd oherwydd y ffactorau hyn, ond nid oedd y data gan yr asiantau gosod yn rhoi digon o wybodaeth bendant ychwaith. Er enghraifft, yr oedd yn cynnwys nifer o werthoedd "ymylol" nad oedd yn ymddangos i fod yn rhenti nodweddiadol ar gyfer y Sir. Felly, yn hytrach nad defnyddio ffigyrau chwarter, gwnaed penderfyniadau gwybodus ynghylch faint fyddai trothwyon rhent misol rhesymol ar gyfer tai o wahanol faint trwy edrych ar y ddwy set o ddata.

Math o Eiddo	Trothwy Fforddio
Un llofft	£285
Dwy llofft	£330
Tair llofft	£385
Pedair neu fwy o lofftydd	£450

Ffigwr 2C.9: Trothwyon Fforddio ar gyfer Tai i'w Rhentu

Asesu Fforddiadwyedd ar gyfer Prynu Tai Perchnogaeth

Wrth asesu fforddiadwyedd aelwydydd ar gyfer tai perchnogaeth, mae Model Marchnad Dai ORS wedi pwysu ar egwyddorion "Cyfrifiad 2" fel a gyflwynir yng nghanllawiau'r Swyddfa Gymreig. Er hynny, er bod y wybodaeth ariannol yn cael ei hystyried yn nhermau "lluosyddion" benthycu, mae fforddiadwyedd aelwydydd hefyd yn cael ei asesu yn nhermau taliadau morgais fel y gellir cymharu'r ddau dull o ddadansoddi.

Mae canllawiau'r Swyddfa Gymreig yn nodi nad oes angen i forgeisi aelwydydd fod yn seiliedig yn llwyr ar yr incwm a enillir:

Gan fod y dull yn dibynnu ar faint o gyfanswm incwm yr aelwyd y tybir sy'n rhesymol i'w dalu am forgais – mesur lleol o fforddiadwyedd – tra'n ystyried gweddill incwm y teulu hefyd.

(Swyddfa Gymreig, t.28, 1999)

Wrth gwrs, mae ein dadansoddiad yn cydnabod hyn ac yn cyfrifo fforddiadwyedd aelwydydd ar sail asesiad cynhwysfawr o'u hadnoddau. Er mwyn amcangyfrif eu fforddiadwyedd ar gyfer prynu tŷ, mae'r dadansoddiad yn ystyried:

- Y cynilion sydd gan yr aelwyd
- Y dyledion sydd gan yr aelwyd
- Ecwiti (positif neu negyddol) yn y cartref presennol (gan y perchnogion presennol)
- Faint o arian sydd modd i'r aelwyd ei fenthycu



Yn amlwg, mae fforddiadwyedd yn cynnwys: cynilion llai dyledion, adio neu dynnu ecwiti positif / negyddol, ynghyd â faint sydd modd ei fenthycu.

Ers cyhoeddi canllawiau'r Swyddfa Gymreig yn 1999, mae'r cynnydd mewn morgeisi 100% wedi golygu na fydd aelwydydd mwyach angen y blaendal o 5% i fedru prynu eiddo.

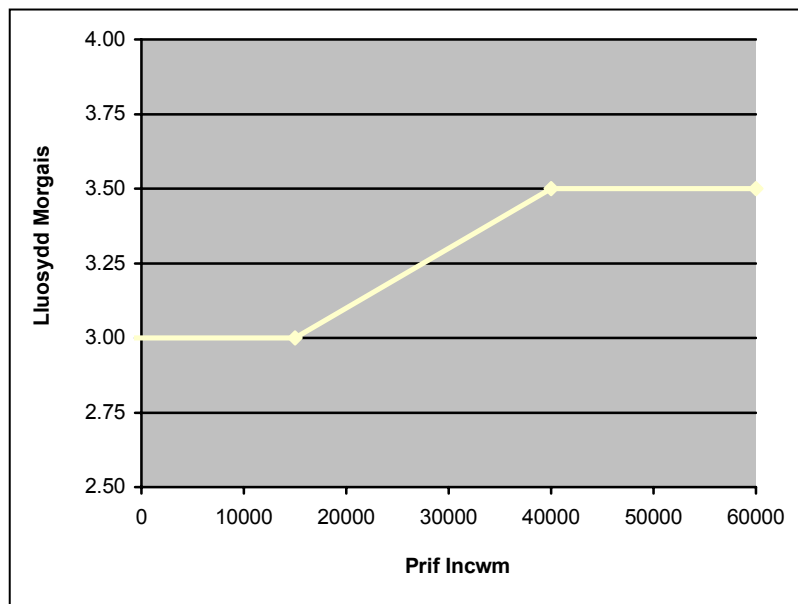
Wrth gwrs, mae ein dadansoddiad yn cydnabod na fydd aelwydydd angen cynilion nac ecwiti positif os yw'r swm y medrant ei fenthycu yn ddigon. Wedi'r cwbl, yn ôl y canllawiau mwy diweddar gan y DETR,

O dan amodau presennol, mae morgeisi 100% yn gyffredin, ac efallai nad yw mwyach yn briodol rhoi "rhwystrau" ar sail gofynion cynilo a blaendal (t57, DETR 2000).

Rhaid cyfrifo'r swm sydd modd ei fenthycu – ac mae'r dull safonol yn seiliedig ar *luosyddion incwm* – felly, er enghraifft, tybir bod tair gwaith y prif gyflog ynghyd ag incwm unrhyw bartner (cyn talu treth am y ddau) yn rhoi'r swm sydd modd ei fenthycu.

Yn unol ag ymarfer benthycu, mae'r lluosydd priodol yn cael ei ddylanwadu gan incwm gwirioneddol y sawl sydd angen benthyciad, a faint o flaendal sydd ganddynt i'w gynnig. Lle mae benthycwyr yn disgwyl benthycu mwy na 90% o werth eiddo, bydd benthycwyr yn fwy gofalus ynghylch faint o arian y maen nhw'n fodlon ei fenthycu ac, felly, yr ydym wedi cymeryd lluosydd cymharol geidwadol o dair gwaith y prif incwm ynghyd ag incwm unrhyw bartner ar gyfer pob cartref. Er hynny, lle mae blaendal o 10% o leiaf ar gael, cymerir y bydd aelwydydd ar incwm uwch yn gallu benthycu mwy na thair gwaith y prif gyflog.

Mae'r dadansoddiad a ddefnyddir yn seilio fforddiadwyedd aelwydydd ar amrywiol luosyddion. Mae prif incymau o £15,000 neu lai o hyd yn denu lluosydd o dair gwaith, ond, am incymau uwch na hyn, bydd y lluosydd yn cynyddu hyd at uchafswm o 3.5x, sy'n aros yn gyson am bob incwm uwch na £40,000. Yr oedd y lluosydd ar gyfer unrhyw ail incwm gan bartner yn aros yn gyson ar 1.0x. Dangosir hyn yn ffigur 2C.10.



Ffigur 2C.10: Amrywiol Luosyddion Morgais

Fel addasiad terfynol, disgwylir i bob aelwyd dalu eu benthyciad yn ôl yn llawn erbyn iddynt gyrraedd 65 oed – felly, dylid addasu gallu unrhyw un oedd dros 40 oed pan gynhaliwyd yr astudiaeth i dalu morgais.



Asesu Fforddiadwyedd Aelwydydd i Dalu Rhenti Wythnosol

Mae fforddiadwyedd rhent yn cael ei asesu trwy gymharu'r arian sydd ar gael i dalu am gostau llety gyda lleiafswm y rhent a godir am eiddo o'r maint sydd ei angen. Yn y cyd-destun hwn, mae faint sydd ar gael ar gyfer costau llety yn cael ei gyfrifo ar sail *fformiwla fforddiadwyedd* – lle tybir bod yr aelwyd (gan ddibynnu ar ei fath) yn gallu talu amrywiol ganrannau o'u cyfanswm incwm cyn treth tuag at eu costau llety. Ar gyfer pobl sengl neu gyplau heb blant, mae'r astudiaeth wedi cymeryd bod 25% o'r incwm gros ar gael ar gyfer costau llety – er bod y dybiaeth hon wedi'i phrofi – ac ar gyfer aelwydydd mwy mae'r gyfran yn cael ei haddasu trwy ddefnyddio gwerthoedd cywerth fel a gynigir yng ngraddfa cywerthoedd McClements:

Mae dull o'r fath yn gwbl gyson â "Chyfrifiad 1" ar dudalen 63 yng nghanllawiau'r Swyddfa Gymreig – ond yn lle cymeryd y byddai pob aelwyd neu deulu yn gallu fforddio gwario'r un gyfran o'u hincwm ar eu costau llety, mae'r incwm a gyfrifwyd trwy ei "gywerthu" yn ystyried y taliad hwn yng nghyd-destun y costau tebygol eraill yn ôl cyfansoddiad yr aelwyd unigol.

Gwahanol Aelodau o'r Aelwyd	Gwerth Cywerth
2 ^l aelod oedolyn (ac eithrio partner y penteulu)	0.46
3 ^{ydd} aelod oedolyn	0.42
4 ^{ydd} aelod oedolyn ac oedolion eraill wedyd	0.36
Plentyn 16-18 oed	0.36
Plentyn 13-15 oed	0.27
Plentyn 11-12 oed	0.25
Plentyn 8-10 oed	0.23
Plentyn 5-7oed	0.21
Plentyn 2-4 oed	0.18
Plentyn o dan 2 oed	0.09

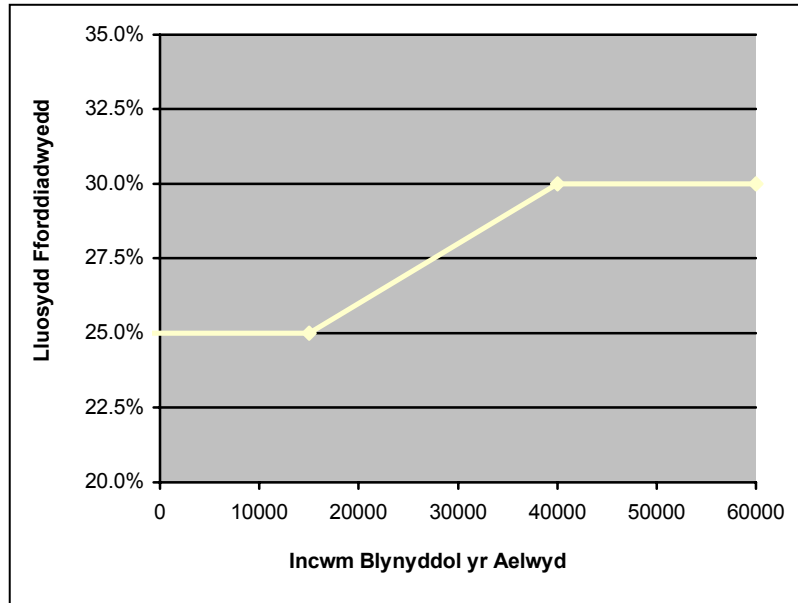
Ffigwr 2C.11: Gwerthoedd Cywerth Aelodau o Aelwydydd

Er enghraifft, byddai gan gwpl sy'n oedolion gyda dau o blant yn 5 ac 8 oed werth cywerth o 1.44 (1.0 am yr uned deuluol a 0.23 am y plentyn 8 oed a 0.21 am y plentyn 5 oed). Felly, tybir y byddai'r aelwyd yn gallu fforddio 17.4% o'i incwm gros – yn seiliedig ar 25% (y gymhareb fforddiadwyedd) wedi'i rannu gyda 1.44 (i roi 17.4%). Ar y llaw arall, byddai gan deulu un rhiant gyda phlentyn 12 oed werth cywerth o 1.25 (1.0 am yr uned deuluol a +0.25 am y plentyn) – felly tybir y byddai'n gallu fforddio 20% o'u hincwm gros. Yn olaf, byddai gan gwpl sy'n oedolion gyda pherthynas mewn oed yn byw gyda nhw werth cywerth o 1.42 (1.0 am yr uned deuluol a +0.42 am y trydydd oedolyn) felly tybir y byddent yn gallu fforddio 17.6% o'u hincwm.

Fel gyda benthyciadau morgais, yr ydym hefyd wedi tybio lluosydd amrywiol (sy'n cael ei gywerthu wedyn) o rhwng 25% hyd at 30% o'r incwm gros. Cymerir nad oes unrhyw aelwyd gydag incwm o lai na £15,000 y flwyddyn byth yn gwario mwy na 25% o'u hincwm gros, er bod aelwydydd sy'n ennill mwy na hyn yn cael eu profi ar ystod o gyfrannau fel y dangosir isod.

Lle mae gan aelwydydd incwm gros o £40,000 neu fwy, defnyddir y lluosydd fforddiadwyedd uchaf o 30%, gyda'r lluosydd ar gyfer aelwydydd yn ennill rhwng £15,000 – 40,000 yn cynyddu'n gyfrannol.





Ffigwr 2C.12: Profi sensitifrwydd lluosyddion fforddiadwyedd

Er enghraifft, byddai fforddiadwyedd cwpl sy'n oedolion gydag incwm teuluol o £25,000 yn cael ei brofi ar sail 27% o'u hincwm (rhent blynnyddol o £6,750). Pe bai gan y cwpl ddau o blant 5 ac 8 oed, yna byddai'r lluosyddion hyn yn cael eu haddasu i fod â gwerth cywerth o 1.44 fel a ddisgrifir uchod. Yr union luosydd y byddid yn ei ddefnyddio felly fyddai 18.8% - felly, mae'r costau ar gyfer llety yn cael eu dylanwadu gan incwm a chyfansoddiad yr aelwyd.

Asesu Fforddiadwyedd Aelwydydd ar gyfer Rhanberchnogaeth

Lle mae yna elfen prynu a rhentu yn yr opsiwn llety, bydd angen i'r aelwyd fodloni'r prawf perchnogaeth ar gyfer yr ecwiti sydd i'w brynu (ac eithrio unrhyw rent sy'n daladwy o'r prif incwm am yr ecwiti a gedwir), yn ogystal â bodloni'r prawf rhent ar sail cyfanswm y costau llety (ar sail morgais 25 mlynedd a chyfradd llog o 5% a rhent blynnyddol o 2.5% yr ecwiti sy'n cael ei gadw).

Crynodeb

Bydd *fforddiadwyedd* unrhyw aelwyd neilltuol yn dibynnu ar y berthynas rhwng faint y mae'n gallu ei fforddio, a chost unrhyw dai lleol priodol.

Perchnogaeth: yr ydym wedi dadansoddi prisiau tai lleol i asesu faint sydd ei angen ar aelwydydd i gael gafael ar dai o wahanol faint. O ddadansoddi'r arolwg aelwydydd a'r data eilaidd, yr ydym wedi canfod rhaniad pris y chwarter isaf o dai gwahanol faint ac wedi defnyddio hyn fel y trothwy fforddio (gweler ffigwr 2C.8). Yn unol ag ymarfer benthycy, mae'r lluosydd morgais priodol yn cael ei ddylanwadu gan union incwm y sawl sy'n benthycy a faint o flaendal sydd ganddynt i'w gynnig.

Rhent preifat: yn hytrach na defnyddio ffigyrau chwarter, gwnaed penderfyniadau gwybodus ynghylch faint fyddai trothwyon rhent misol rhesymol ar gyfer tai o wahanol faint trwy edrych ar y data arolwg aelwydydd a'r wybodaeth gan asiantau gosod tai lleol (gweler ffigwr 2C.9).



Cafodd y swm sydd ar gael ar gyfer costau llety ei gyfrifo ar sail *fformiwlâu fforddiadwyedd* – lle tybir bod yr aelwyd (gan ddibynnu ar ei fath) yn gallu talu amrywiol ganrannau o'u cyfanswm incwm cyn treth tuag at eu costau llety. Fel gyda benthyciadau morgais, yr ydym hefyd wedi seilio hyn ar luosyddion amrywiol gan ddibynnu ar incwm yr aelwyd.



Pennod 3

Y Model Aesu Anghenion Sylfaenol

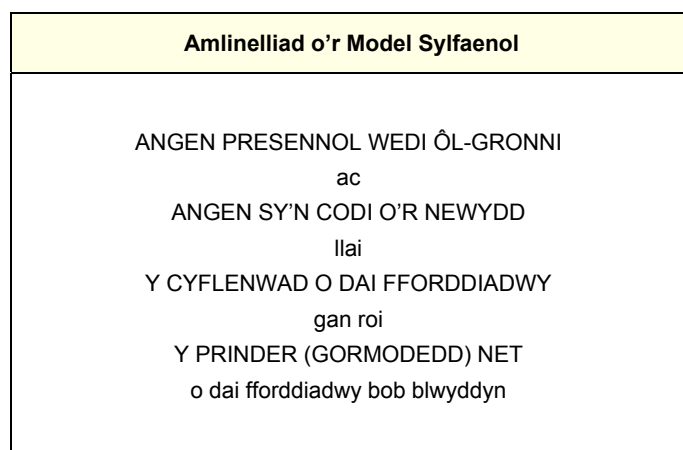
3A	Rhagarweiniad.....	39
3B	Angen wedi Ôl-gronni.....	41
3C	Angen yn codi o'r Newydd.....	51
3D	Y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy	58
3E	Crynodeb o'r Dadansoddiad	61



Y Model Asesu Anghenion Sylfaenol

Mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn fframwaith a gynigir gan yr Ysgol Gynllunio a Thai, Coleg Celf Caeredin / Prifysgol Heriot-Watt, fel a ddisgrifiwyd gan y DETR (2000) yn eu canllawiau ar gyfer anghenion tai. Mae'n fodel ar gyfer asesu'r lefel angen absoliwt o dai fforddiadwy yn nhermau'r prinder neu'r gormodedd net o dai bob blwyddyn.

Mae prif gamau'r model fel a ddisgrifir isod yn dangos yn syml bod angen yn cael ei gydbwyso yn erbyn cyflenwad i gyfrifo'r prinder (neu'r gormodedd) net o dai fforddiadwy. Mae'r prif raniad yn y model yn ymwneud â dau wahanol fath o angen – yr angen sydd wedi ôl-gronni a'r angen sy'n codi o'r newydd.



Ffigwr 3A.1: Amlinelliad o'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol (t22, DETR 2000)

Agweddau ar y Model

Mae'r angen presennol sydd wedi ôl-gronni yn cynnwys aelwydydd sy'n disgyn i'r dosbarth o bobl sy'n byw mewn tai anaddas, rhai na fedrant ddatrys eu problemau trwy aros yn y fan a'r lle, ac na fedrant fforddio datrys eu problemau trwy brynu neu rentu ar y farchnad. Diffinnir y term "angen wedi ôl-gronni" fel a ganlyn:

Y nifer o aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ar unrhyw adeg neilltuol. (t55, DETR 2000)

Mae angen sy'n codi o'r newydd yn cynnwys aelwydydd sy'n sefydlu neu a grëir o'r newydd ac sydd wedi eu "cuddio" ar hyn o bryd o fewn aelwydydd presennol, a hefyd aelwydydd sydd wedi mewnfudo nad ydynt yn gallu fforddio tai marchnad. Mae canllawiau'r DETR yn diffinio angen newydd, neu angen sy'n codi o'r newydd, fel a ganlyn:

Yr holl amgylchiadau lle disgwylir i aelwydydd newydd sefydlu dros gyfnod o amser ac sy'n debygol o fod angen rhywfaint o gymorth gyda chael gafael ar dai addas, ynghyd ag aelwydydd presennol eraill lle mae eu hamgylchiadau yn newid dros y cyfnod hwnnw fel eu bod yna yn wynebu sefyllfa o angen (t116, DETR 2000)



Mae'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cyfeirio at nifer y tai fforddiadwy sy'n debygol o ddod yn wag ac ar gael dros gyfnod o amser, yn ogystal ag unrhyw dai newydd sy'n cael eu codi ar hyn o bryd.

Diffinnir tai fforddiadwy fel a ganlyn:

"...eiddo ym mhen rhataf y farchnad breifat yn ogystal ag yn y sector cymdeithasol – mewn geiriau eraill, fe'i defnyddir i ddisgrifio tai y mae pobl yn gallu eu "fforddio" boed hynny gyda chymhorthdal neu beidio..."

(t11, Swyddfa Gymreig 1999)

Mae'r adrannau canlynol yn ystyried pob un o'r agweddau hyn ar y Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn eu tro, gan ystyried angen tai yng nghydestun addasrwydd a fforddiadwyedd tai (fel a drafodir ym Mhennod 2).



Rhagarweiniad

O fewn model y DETR, mae'r angen sydd wedi ôl-gronni yn ymgorffori dau brif grwp:

- Aelwydydd sefydledig sydd mewn angen tai ar hyn o bryd;
- Aelwydydd sydd heb gartref eu hunain ar hyn o bryd.

Mewn gwirionedd, mae'r ôl-gronniad yn cynnwys yr holl aelwydydd y byddid yn eu hystyried i fod mewn angen tai ar hyn o bryd.

Mae dweud bod yr holl angen presennol yn angen wedi "ôl-gronni" efallai braidd yn gamarweiniol, gan fod y term yn awgrymu sefyllfa sydd wedi hel yn unig, nid sefyllfa bresennol hefyd. Mewn rhai manau, efallai fod aelwydydd sydd mewn angen tai ar hyn o bryd wedi bod yn aros am dŷ addas ers tro byd, ac yn yr achosion hyn efallai fod y term ôl-gronniad yn briodol. Er hynny, bydd yna o hyd aelwydydd lle mae eu hamgylchiadau yn newid, gan achosi iddynt fod (dros dro o leiaf) mewn angen tai. Mae gwybod pryd y dylid ystyried yr aelwydydd hyn i fod yn ôl-gronniad yn fater o gryn drafodaeth; ond mae'n annhebygol y dylid ystyried yr holl aelwydydd sydd mewn angen ar hyn o bryd i fod yn rhan o unrhyw ôl-gronniad.

Er gwaetha'r ystyriaethau hyn, er mwyn cysondeb mae astudiaeth Ceredigion wedi mabwysiadu'r term "angen wedi ôl-gronni" i gyfeirio hefyd at aelwydydd sydd mewn angen tai ar hyn o bryd.

Asesu'r Angen sydd wedi Ôl-gronni

I asesu angen sydd wedi ôl-gronni, mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn defnyddio dadansoddiad saith cam.

Mae'r tri cham cyntaf yn ystyried anghenion aelwydydd presennol, gan asesu i ddechrau faint o aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas, cyn lwfa ar gyfer (a diystyru) unrhyw angen:

Y gellid ei gwrrdd orau trwy symud o fewn y stoc dai bresennol neu trwy ddatrys y sefyllfa "yn y fan a'r lle" (t21, DETR 2000).

Mae'r aelwydydd hynny sy'n debygol o symud y tu allan i'r Sir o'u gwirfodd hefyd yn cael eu diystyru, i osgoi cyfrif dwywaith pan yn ystyried gofynion trawsffiniol neu isranbarthol (bydd y bobl sy'n allfudo o Geredigion yn fewnfudwyr mewn awdurdod arall). Mae'r trydydd cam yn asesu fforddiadwyedd yr aelwydydd hynny sydd angen symud o dai anaddas, i benderfynu a ydynt yn debygol o fod angen cymhorthdal.

Mae'r pedwerydd cam yn y model yn ychwanegu'r aelwydydd hynny sydd heb eu cartrefi eu hunain ar hyn o bryd, sef teuluoedd neu unigolion digartref sy'n byw mewn llety dros dro.

Mae gweddill y camau yn y model yn crynhoi cyfanswm yr angen sydd wedi ôl-gronni. Maen nhw'n asesu faint o angen wedi ôl-gronni fydd angen ei ddiwallu yn flynyddol i ddileu'r holl angen tai presennol dros y cyfnod penodedig.

Mae saith cam y model yn cael eu crynhoi yn ffigwr 3B.1.



Cam	Ffactor	Diffiniad
1.	Angen wedi ôl-gronni gan aelwydydd presennol	Teuluoedd neu aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd oherwydd unrhyw un o'r canlynol: - Deiliadaeth ansicr neu broblemau fforddio - Y tŷ neu'r llety yn anaddas ar gyfer yr aelwyd - Problemau gyda chyflwr y tŷ neu gyda mwynderau - Anghenion cymdeithasol
2.	<i>llai</i> Achosion lle byddai ateb yn y fan a'r lle yn fwy priodol	Mae atebion yn y fan a'r lle yn cynnwys: Gwneud gwaith trwsio ac atgyweirio Achosion lle nad yw'r aelwyd eisiau symud Tŷ gorlawn yn cael ei ddatrys trwy i rywun adael
	<i>llai</i> Aelwydydd yn symud o fewn y stoc dai bresennol	Tenantiaid presennol yn y sector cymdeithasol yn trosglwyddo i gartref arall i gwrdd ag angen
	<i>llai</i> Pobl sy'n allfudo o'r Sir	Aelwydydd yn gadael ardal yr awdurdod i dderbyn gofal, cyflogaeth ac yn y blaen.
3.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Pobl nad ydynt yn gallu fforddio rhentu na phrynu ar y farchnad	Yn seiliedig ar: Incwm yr aelwyd ac adnoddau ariannol eraill O'i gymharu â: Phrisiau tai y chwarter isaf o dai
4.	<i>adio</i> Ôl-groniad o deuluoedd neu unigolion di-aelwyd	Aelwydydd digartref yn byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd
5.	<i>gan roi</i> Cyfanswm yr Angen sydd wedi Ôl-gronni	(1 - 2) x 3 + 4
6.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Cwota i leihau'r ôl-groniad o dipyn i beth	Dyfarniad polisi (tybiaeth safonol 20%)
7.	<i>gan roi</i> Yr angen blynyddol er mwyn lleihau'r ôl-groniad	5 x 6

**Ffigwr 3B.1: Model Asesu Anghenion Sylfaenol:
Camau ar gyfer Cyfrifo'r Ôl-groniad o Angen Tai Presennol**

CAM 1 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL – Aelwydydd yn Byw mewn Tai Anaddas

Ystyriwyd anaddasrwydd tai yn drylwyr yn adran 2B. Cafodd aelwydydd eu hadnabod fel rhai oedd efallai'n byw mewn tai anaddas am wahanol resymau, bob un yn disgyn i un o bedwar prif gategori:

- A Deiliadaeth ansicr neu broblemau fforddio
- B Y tŷ neu'r llety yn anaddas ar gyfer yr aelwyd
- C Problemau gyda chyflwr y tŷ neu broblemau mwynder
- Ch Anghenion cymdeithasol



O'r holl aelwydydd sy'n byw yng Ngheredigion ar hyn o bryd, cafwyd bod y cyfrannau canlynol yn byw mewn tai anaddas yn dilyn dadansoddi data'r arolwg (gweler ffigur 3B.2). Mae'r cyfrannau hyn yna wedi eu cymhwysu i'r boblogaeth gyfan yn y Sir i weithio allan y nifer o aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas.

Ffactorau		% o Aelwydydd	Nifer cyfatebol o Aelwydydd
A	Tenantiaeth neu ddeiliadaeth ansicr neu broblemau fforddio	1.0%	310
A1	Tenantiaeth wedi derbyn rhybudd, bygythiad gwirioneddol o dderbyn rhybudd neu'r brydles yn dod i ben	1.0%	310
A2	Y llety yn rhy ddrud	-	-
B	Y tŷ neu'r llety yn anaddas ar gyfer y teulu neu'r aelwyd	11.9%	3,774
B1	Gorlenwi	2.8%	901
B2	Teuluoedd neu aelwydydd yn gorfod rhannu cegin, ystafell ymolchi, basn ymolchi neu doiled gydag aelwydydd eraill	0.2%	75
B3	Aelwydydd mewn fflatiau bloc uchel	-	-
B4	Y cartref yn rhy anodd i'w gynnal	6.8%	2,163
B5	Yr aelwyd yn cynnwys person(au) sy'n cael trafferth symud o gwmpas y cartref	7.5%	2,379
B6	Aelwydydd gydag anghenion cymorth	0.7%	211
C	Cyflwr y Tŷ neu Broblemau Mwynder	8.1%	2,566
C1	Diffyg mwynderau sylfaenol	0.2%	77
C2	Diffyg gwres	3.8%	1,203
C3	Yr eiddo wedi dadfeilio neu'n anaddas (heb fod yn ffit i fyw ynddo)	4.5%	1,418
D	Anghenion Cymdeithasol	0.3%	100
D1	Harasio gan gymdogion	0.2%	61
D2	Yr aelwyd yn chwalu	0.1%	27
D3	Nid yw'r aelwyd yn gallu byw gyda'i gilydd oherwydd prinder lle	-	-
D4	Angen rhoi cymorth / gofal	-	-
D5	Angen byw'n agosach at gyfleusterau hanfodol	*% *	13
Yr Holl Aelwydydd sy'n Byw mewn Tai Anaddas ar hyn o bryd		19.6%	6,228

Ffigur 3B.2: Aelwydydd sy'n Byw mewn Tai Anaddas



O'r holl aelwydydd a gafodd eu cyfweld ar gyfer yr arolwg cyfweiliadau personol, cafwyd bod 19.6% yn dioddef o un neu fwy o'r problemau uchod – sy'n cyfateb i 6,228 o deuluoedd ar draws Ceredigion.

Mae'r ffigyrau uchod i gyd yn agored i rywfaint o wallau, ond gallwn fod yn 95% hyderus bod cyfanswm y nifer o aelwydydd yn gywir i o fewn $\pm 2.0\%$ pwynt. Ar ôl ystyried y ganran hyder hon, mae cyfran yr aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd, ar sail y meini prawf, rhwng 17.6% a 21.7% o'r holl aelwydydd – hynny yw, rhwng 5,589 a 6,867 o'r holl aelwydydd yng Ngheredigion.

Dylid nodi mai dyma'r aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd ac nid y nifer o gartrefi ychwanegol sydd eu hangen i gwrdd â'r angen tai. Nid ydym eto wedi ystyried sut y gellid diwallu'r anghenion hyn o'r stoc dai bresennol, nac ychwaith a fydd rhai o'r aelwydydd hyn yn gadael y Sir ac i ba raddau y mae'r aelwydydd hyn yn gallu fforddio eu cartrefi. Mae effeithiau'r ffactorau pwysig hyn yn cael eu hystyried isod.

CAM 2

Lwfa ar gyfer Atebion "Aros yn y fan a'r lle", Cwrdd ag Angen o fewn y Stoc Dai Bresennol ac Aelwydydd sy'n Allfudo

Mae rhai o'r aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas yn gallu datrys eu problem(au) tai trwy aros yn eu cartrefi presennol (yn y fan a'r lle) a gwneud addasiadau iddynt neu osod cyfarpar arbennig er enghraifft. Fodd bynnag, heb wybodaeth wrthrychol o arolwg cyflwr tai, mae'n anodd mesur faint o'r aelwydydd fyddai'n gallu gwneud hynny. Yn hytrach, gallwn gasglu a ydyw ateb yn y fan a'r lle yn bosibl trwy ofyn a oes gan yr aelwydydd unrhyw ddyheadau i symud cartref. Mae'r dull hwn yn cael ei argymhell gan y DETR:

[Gellir] seilio barn trwy benderfynu a ydyw aelwyd sy'n byw mewn cartref anaddas yn bwriadu symud. Lle mae hyn yn ffactor, gellir cymeryd hyn i olygu nad yw ateb trwy aros yn y fan a'r lle yn briodol. (t 56, DETR 2000)

Cymerir os nad yw'r aelwyd eisiau symud, yna rhaid bod yna ateb priodol yn y fan a'r lle. Gan nad ydym wedi cyfyngu ar y tybiaethau ynghylch pa mor addas oedd eu cartrefi, nac ychwaith wedi asesu i ba raddau oedd y tai yn anaddas o gwbl, nid yw'n syndod nad yw rhai aelwydydd eisiau symud. Mewn nifer o achosion, nid oedd aelwydydd yn ystyried bod eu cartrefi yn anaddas, er y problemau y tynnwyd ein sylw atynt.

Cymerir hefyd lle mai gorlenwi yw'r unig broblem ar hyn o bryd, a lle mae aelod(au) o'r teulu yn debygol o adael yr aelwyd i fynd i fyw yn rhywle arall yn y dyfodol agos, y bydd yr aelwydydd hyn hefyd yn dod o hyd i ateb trwy aros yn y fan a'r lle.

O'r 6,228 o aelwydydd y tybir eu bod yn byw mewn tai anaddas, mae gan 1,288 ohonynt aelodau o'u haelwydydd sy'n gadael, gan ddatrys eu problemau. Mae 3,660 o aelwydydd eraill nad ydynt eisiau, angen nac yn disgwyl symud. Heb gyfrif dwywaith, tybir bod atebion yn y fan a'r lle, felly, yn briodol ar gyfer y 4,948 o aelwydydd y tybir eu bod yn byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd, felly diystyrir y ffigwr hwn pan yn cyfrifo'r angen net.

Mae 248 o aelwydydd sydd am symud yn denantiaid i Gyngor Sir Ceredigion ar hyn o bryd, neu'n denantiaid i un o'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n rheoli'r stoc yn y Sir. Er bod yr aelwydydd hyn yn byw yn bresennol mewn tai sydd wedi eu hadnabod i fod yn anaddas mewn rhyw ffordd (a dim ateb yn y fan a'r lle wedi'i ganfod), gellid diwallu anghenion y rhain trwy eu trosglwyddo i dai eraill o fewn y sector rhent cymdeithasol. Wrth gyfrifo'r ffigwr angen net, mae symudiadau o fewn y stoc dai bresennol hefyd yn cael eu diystyru – gan fod pob eiddo sydd ei angen yn cael ei ddileu gan eiddo arall yn dod yn wag.

Bydd rhai o'r aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas ac sydd am symud cartref yn gadael y Sir i dderbyn gofal, cyflogaeth neu am resymau eraill.



O'r aelwydydd sydd am symud o dai anaddas, mae 213 ohonynt yn debygol o symud allan o Geredigion. Mae'r aelwydydd hyn hefyd yn cael eu diystyru o'r cyfanswm net, gan na fydd eu hanghenion nhw yn effeithio ar y gofynion tai o fewn y Sir.

Yn olaf, mae 105 o'r gweddiill yn disgwyl byw gyda theulu neu ffrindiau, neu symud i gartref, a hefyd yn cael eu diystyru o'r ffigwr net.

Yn gryno, ar ôl diystyru yr holl rai uchod, mae 2.3% o aelwydydd ar ôl, sy'n cyfateb i gyfanswm o 714 o aelwydydd ar hyd a lled Ceredigion.

Unwaith eto, gallwn ystyried effaith gwallau ystadegol ar y ffigwr hwn. Ar lefel hyder o 95%, mae gan gyfran yr aelwydydd sy'n weddill angen wedi ôl-gronni o rhwng 1.5% a 3.0% (2.3% ± 0.8% pwynt) – hynny yw, rhwng 475 a 952 o dai.

Ffactor	Nifer o aelwydydd
Nifer o aelwydydd sefydledig sy'n byw mewn tai anaddas	6,228
<i>llai</i>	
Problemau sydd modd eu datrys trwy aros yn y fan a'r lle <i>e.e. aelod o'r aelwyd yn gadael cartref gorlawn</i>	1,288
<i>llai</i>	
Aelwydydd nad ydynt eisiau symud <u>ac</u> nad ydynt yn disgwyl symud <u>ac</u> nad ydynt angen symud	3,660
<i>gan roi</i>	
Nifer yr aelwydydd sefydledig sydd angen symud o dai anaddas	1,280
<i>llai</i>	
Symudiadau o fewn y stoc dai bresennol (trosglwyddiadau)	248
<i>llai</i>	
Allfudwyr (pobl sy'n gadael y Sir)	213
<i>llai</i>	
Aelwydydd fydd yn symud i ymuno ag aelwyd sefydledig arall	105
<i>gan roi</i>	
Nifer yr Aelwydydd Sefydledig sydd Angen Symud o Dai Anaddas (Ac eithrio Trosglwyddiadau ac Allfudwyr)	714

Ffigwr 3B.3 Aelwydydd Sefydledig sydd Angen Symud i Gartrefi Eraill o Dai Anaddas ar ôl ystyried Allfudwyr a Throsglwyddiadau

Mae fforddiadwyedd y 714 o aelwydydd sefydledig hyn yn cael ei ystyried isod.

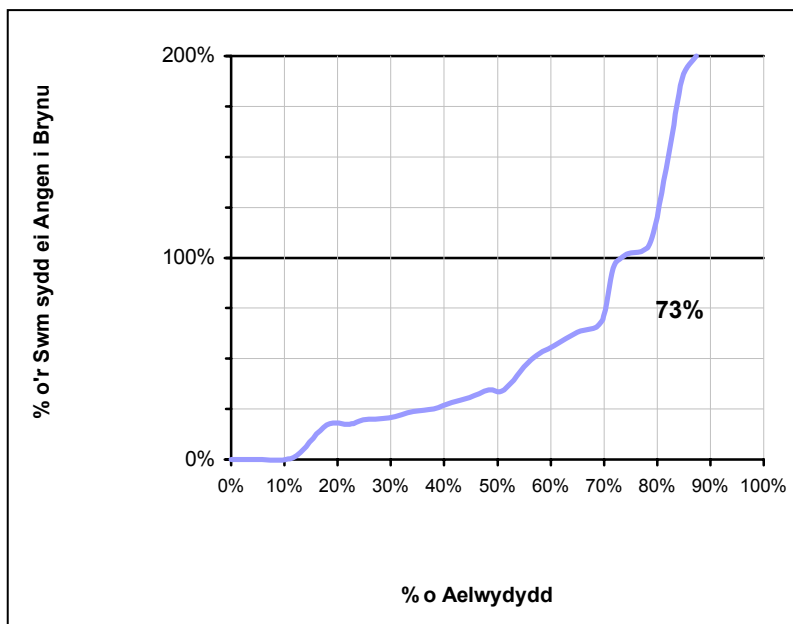
CAM 3 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL Gallu Aelwydydd i Brynu neu Rentu heb dderbyn Cymhorthdal

Fel a drafodir yn Adran 2C, trwy gymharu adnoddau'r aelwyd gyda'r pris trothwy isaf ar gyfer eiddo o faint priodol, gallwn asesu a ydyw aelwydydd yn gallu fforddio prynu neu rentu heb dderbyn cymhorthdal ai peidio.

Mae ffigwr 3B.4 yn dangos fforddiadwyedd cymharol y 714 o aelwydydd sefydledig, yn nhermau eu gallu i brynu cartref o'r maint angenrheidiol. Mae'r llinell las yn dangos eu gallu ar sail lluosyddion benthyciadau morgais (lle mae'r aelwyd yn gallu benthyc 3x y prif incwm, ac 1x unrhyw ail incwm, gan godi i uchafswm o 3.5x y prif incwm a 1x yr ail incwm). Mae adnoddau



ychwanegol fel ecwiti a chynilion hefyd yn cael eu hystyried a'u gosod yn erbyn unrhyw ddyledion neu ecwiti negyddol.

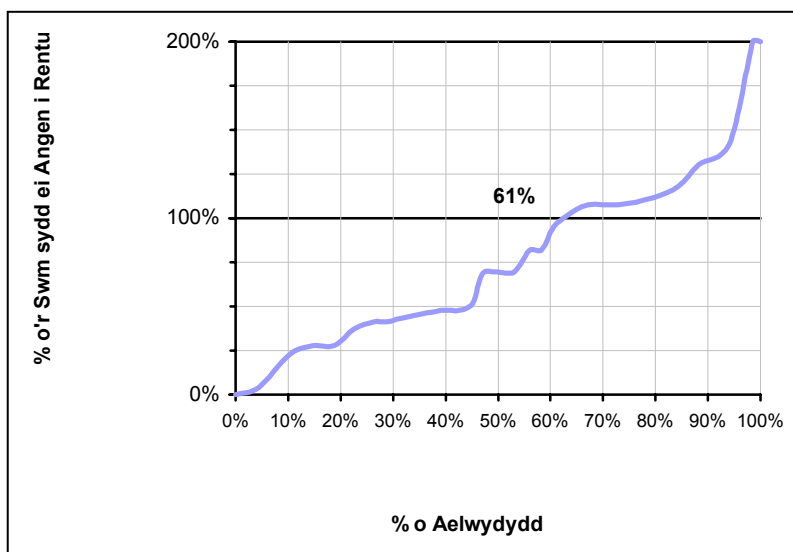


Ffigur 3B.4: Cyfran yr Aelwydydd na Fedrant Brynu heb Dderbyn Cymhorthdal

Mae'r dull hwn o gyfrifo yn dangos nad yw 73% o'r 714 o aelwydydd yn gallu fforddio prynu cartref o faint digonol ar y farchnad.

Cyflawnir dadansoddiad tebyg ar gyfer rhenti. Unwaith eto, mae'r lleiafswm rhent ar gyfer eiddo o faint digonol yn cael ei gymharu gydag adnoddau'r aelwyd. Wrth gyfrifo fforddiadwyedd rhent, ni wneir unrhyw addasiadau ar gyfer cynilion neu ecwiti, a'r mae'r swm y tybir y byddai'r aelwyd yn gallu ei fforddio yn seiliedig ar 25% o incwm cywerth yr aelwyd, gan godi i 30% o incwm cywerth yr aelwyd.

Mae ffigur 3B.5 yn dangos, ar sail lefelau rhent, na allai 61% o aelwydydd fforddio rhentu tai addas heb dderbyn cymhorthdal.



Ffigur 3B.5: Cyfran yr Aelwydydd na Fedrant Rentu heb Dderbyn Cymhorthdal

O'r holl aelwydydd sefydledig sydd angen symud o dai anaddas (ac eithrio allfudwyr, trosglwyddiadau ac aelwydydd fydd yn mynd i fyw gydag aelwyd sefydledig arall), mae 27.4% yn gallu fforddio prynu cartrefi o faint addas heb dderbyn cymhorthdal. Mae 21.6% arall nad ydynt yn gallu fforddio prynu ond yn gallu fforddio pan ddefnyddir rhenti fel y trothwy.



Er gwaetha'r trothwy fforddio ar gyfer rhenti, mae o leiaf 49.0% (27.4% + 21.6%) yn gallu fforddio prynu neu rentu ar y farchnad heb dderbyn cymhorthdal. Pan fo'r ganran hon yn cael ei diystyru o'r 714 o aelwydydd y sonnir amdanynt uchod, mae 364 o aelwydydd ar ôl nad ydynt yn gallu fforddio rhentu na phrynu cartref ar y farchnad.

CAM 4 YN Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL Yr Ôl-groniad o Deuluoedd neu Unigolion Di-Aelwyd

Mae aelwydydd sydd heb gartrefi eu hunain ar hyn o bryd (ac yn annhebygol o ddiwallu eu hanghenion trwy'r farchnad heb dderbyn cymorth) hefyd yn cael eu hystyried i fod mewn angen tai. Efallai fod yr aelwydydd hyn yn "byw" gydag aelwyd arall (teulu neu ffrindiau) ar hyn o bryd, neu efallai eu bod yn ddigartref – nid yn unig y rhai sy'n cysgu ar y stryd ond hefyd y rhai sy'n byw mewn llety dros dro wedi'i ddarparu gan y Cyngor.

Teuluoedd neu Unigolion Di-Aelwyd sy'n "Byw gydag" Eraill ar hyn o bryd

Mae'r holl aelwydydd sy'n "byw gydag" aelwyd arall ar hyn o bryd yn cael eu hystyried i fod yn "aelwydydd cudd", waeth beth yw eu bwriadau ynghylch symud neu beidio o'u cartrefi presennol. Mae'r DETR yn disgrifio aelwydydd cudd fel a ganlyn:

Unigolion neu gyplau sy'n oedolion neu deuluoedd un rhiant sy'n byw fel rhan o aelwyd arall lle nad ydynt yn benteulu nac yn bartner y penteulu. (t 117, DETR 2000)

Ar y sail hon, mae aelwydydd aml-oedolion, aelwydydd aml-genhedlaeth ac aelwydydd gyda phlant sy'n oedolion ac yn dal i fyw gartref i gyd yn cynnwys un neu fwy o aelwydydd cudd. Mae nifer o'r aelwydydd hyn heb fod â phrinder cartref amlwg, nac ychwaith yn byw mewn tai anaddas, felly rhaid i ni ystyried is-set ar gyfer y grwp hwn, sef "ddarpar aelwydydd":

Darpar aelwydydd yw aelwydydd cudd lle byddai'n well gan y bobl dan sylw fyw yn eu cartref ar wahân eu hunain, a / neu yn bwriadu symud i gartref ar wahân, yn hytrach na pharhau i fyw gyda'r aelwyd sy'n eu "cynnal". (t 117, DETR 2000)

Wrth i ddarpar aelwydydd adael y rhai sy'n eu cynnal, ystyrir hwynt i fod yn "aelwydydd newydd sefydlu" – hynny yw, rhai sydd wedi symud yn ddiweddar i'w cartrefi presennol ar ôl "byw gydag" aelwyd arall yn flaenorol. Mae anghenion aelwydydd sydd newydd sefydlu yn cael eu hystyried yn ail gam y Model Asesu Anghenion Sylfaenol fel rhan o'r Angen sy'n Codi o'r Newydd, felly rhaid i ni ofalu peidio â chyfrif anghenion y grwp hwn ddwywaith.

I osgoi cyfrif ddwywaith, dylem ddiystyru o leiaf rhywfaint o'r angen sy'n codi naill ai gan ddarpar aelwydydd neu gan aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd. Mae unrhyw wybodaeth a gesglir am ddarpar aelwydydd yn agored i wallau (ar wahân i wallau ystadegol) am nifer o resymau. Mae nifer o'r aelwydydd hyn yn eu harddegau hwyr neu eu hugeiniau cynnar, ac mae eu hamgylchiadau personol ac economaidd yn dueddol o newid yn sydyn. Er enghraifft:

- Mae pobl ifanc sy'n cychwyn ar yr ysgol gyflogaeth yn aml yn ennill llai na gweithwyr hŷn, ac mae eu cyflogau hefyd yn llawer mwy anwadal wrth iddynt symud yn eu blaenau neu newid swyddi. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd iawn rhoi amcan o faint y byddent yn gallu ei fforddio, hyd yn oed yn y tymor byr;
- Mae unigolion sy'n chwilio am gartref eu hunain yn gallu cyfarfod partner ac, o fewn cyfnod byr, yn gallu newid eu meddyliau ynghylch y math o dŷ y maen nhw'n chwilio amdano – nid yn unig am eu bod angen mwy o le ond hefyd oherwydd faint y maen nhw'n gallu ei fforddio gyda dau incwm yn lle un;



- Felly hefyd, efallai y bydd unigolion yn penderfynu dod at ei gilydd fel grwp i rentu cartref, gan felly newid y math a phris yr eiddo y maen nhw'n chwilio amdano.

Oherwydd y ffactorau hyn a rhai eraill posibl wrth asesu anghenion darpar aelwydydd, yr ydym yn diystyru llawer o'u hanghenion o'r ôl-groniad (o blaid yr angen a ddaw gan aelwydydd sydd newydd sefydlu o dan Angen sy'n Codi o'r Newydd). Er hynny, ni allwn ddiystyru yr holl ddarpar aelwydydd yn llwyr, gan fod aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd trwy ddiffiniad wedi llwyddo i adael yr aelwydydd a fu'n eu cynnal – felly rhaid ystyried o hyd y darpar aelwydydd hynny na fedrant ddiwallu eu hanghenion.

Yn yr arolwg aelwydydd, gofynnwyd a oedd unrhyw un yn debygol o adael yr aelwyd yn barhaol yn y ddwy flynedd nesaf – gan felly adnabod unrhyw aelwydydd cudd oedd yn debygol o ddod yn ddarpar aelwydydd dros y cyfnod hwn. Ar gyfer y darpar aelwydydd a ganfuwyd, gofynnwyd i'r aelwyd oedd yn eu cynnal pa mor hir yr oeddent wedi bod yn chwilio am eu cartref eu hunain:

Faint o amser	% o Ddarpar Aelwydydd
Ddim yn chwilio eto	44.6%
Llai na 6 mis	24.8%
6 mis ond llai na 12 mis	13.8%
12 mis ond llai na 2 flynedd	5.9%
2 flynedd ond llai na 3 blynedd	9.9%
3 blynedd ond llai na 5 mlynedd	-
5 mlynedd neu fwy	1.0%

Ffigwr 3B.6: Amser yn Chwilio am Dŷ

Prin yw'r darpar aelwydydd sydd wedi bod yn chwilio am dai am gyfnod maith – yn wir, dim ond 10.9% a fu'n chwilio am gartref annibynnol ers dros ddwy flynedd. Fodd bynnag, ni ddylid ystyried y rhai sydd wedi bod yn chwilio am fwy na dwy flynedd fel rhan o'r angen a gynhyrchir gan aelwydydd newydd (dylid felly eu hystyried fel rhan o'r angen sydd wedi ôl-gronni).

I gyd, mae 121 o ddarpar aelwydydd yn aros yn rhan o'r angen sydd wedi ôl-gronni. Er nad yw yr un o'r aelwydydd hyn, trwy ddiffiniad, yn gallu canfod ateb priodol trwy aros yn eu cartref presennol (ateb yn y fan a'r lle), nid yw yr un ohonynt yn disgwyl gadael Ceredigion i ddatrys eu problemau tai. Mae cyfanswm yr angen sydd wedi ôl-gronni o ddarpar aelwydydd, felly, yn 121 o aelwydydd.

Teuluoedd neu Unigolion Di-Aelwyd sy'n Ddigartref ar hyn o bryd

Mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd i helpu'r aelwydydd hynny y mae'r Cyngor yn cydnabod eu bod yn ddigartref ac angen dod o hyd i dai fel mater o flaenoriaeth. Ar unrhyw adeg neilltuol, bydd nifer o aelwydydd yn byw mewn llety dros dro tra'n aros am ateb mwy parhaol o fewn y stoc o dai cymdeithasol. Mae llety dros dro ar gyfer aelwydydd digartref yn amrywio o ran math – ac yn cynnwys ystafelloedd gwely a brecwast; llety mewn llochesi neu hosteli yn y sector gwirfoddol; mewn eiddo sector preifat sy'n cael ei brydlesu gan gymdeithas dai leol, ac mewn rhai o'u heiddo nhw eu hunain sy'n cael ei gadw fel llety dros dro ar gyfer aelwydydd digartref.

Mae nifer yr aelwydydd digartref oedd yn byw yn y gwahanol fathau o lety dros dro rhwng Mawrth 2002 a Mawrth 2004 yn cael ei nodi yn ffigwr 3B.7. Mae pob blwyddyn yn rhoi cipolwg ar y sefyllfa – nid yw'r ffigyrau yn cael eu hadio at ei gilydd felly, ond mae'r ffigwr cyfartalog yn cael ei gyfrifo.



Math o Eiddo	31 Mawrth 2002	31 Mawrth 2003	31 Mawrth 2004	Cyfartaledd 2002-04
Stoc dai Cyngor Sir Ceredigion	} 6	} 24	1	} 17
Stoc yn y sector preifat sy'n cael ei brydlesu			15	
Llochesi ar gyfer menywod			5	
Gwely a Brecwast	34	35	43	37
CYFANSWM	40	59	64	54

Ffigwr 3B.7: Aelwydydd Digartref yn Byw mewn Llety Dros Dro

Bydd yr holl aelwydydd digartref sy'n byw mewn llety dros dro angen cartrefi parhaol, a dylid cymeryd y byddant hefyd angen derbyn cymhorthdal oherwydd problemau fforddio. Er hynny, mae nifer o aelwydydd sydd ag angen blaenoriaeth ar hyn o bryd yn byw mewn eiddo sy'n berchen i un o'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol. Felly, er na fydd yr aelwydydd sy'n byw mewn eiddo o'r fath yn aros yno am gyfnod amhenodol, bydd angen i drosglwyddiadau ddigwydd o fewn y stoc dai bresennol i ateb eu hanghenion. Wrth ystyried angen net y grwp hwn, dylid diystyru trosglwyddiadau o'r fath o'r ôl-groniad.

Ar ôl ystyried yr addasiadau priodol, mae'r aelwydydd digartref sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd yn ychwanegu 37 o aelwydydd at yr angen sydd wedi ôl-gronni.

Crynodeb o'r Angen gan Deuluoedd neu Unigolion Di-Aelwyd

Ar ôl ystyried yr angen gan ddarpar aelwydydd (121) ac aelwydydd digartref sy'n byw mewn llety dros dro (37), mae'r angen ychwanegol o 158 o aelwydydd yn cael ei gario drosodd i bumed cam y model.

CAMAU 5 – 7 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL Yr Angen Blynnyddol ar gyfer Lleihau'r Ôl-groniad

Mae'r camau sy'n weddill yn y model yn cysoni'r ffigyrau blaenorol ac yn rhoi targed blynnyddol ar gyfer dileu'r angen sydd wedi ôl-gronni – ar sail penderfyniadau polisi ynghylch y nifer priodol o flynyddoedd y dylid gwneud hynny o fewn iddo. Yr ydym wedi tybio y bydd yr ôl-groniad yn cael ei glirio o fewn cyfnod o bum mlynedd – gan roi cwota o 20% ar gyfer lleihau'r ôl-groniad o dipyn i beth. Dyma'r cyfnod o amser a ddefnyddir fel arfer pan yn gwneud dyfarniadau polisi i leihau ôl-groniad, ac fe'i cefnogir gan ganllawiau'r DETR (2000).

Os yw'r angen sydd wedi ôl-gronni yn cael ei ddiwallu'n llwyr dros y cyfnod o bum mlynedd, yna, mewn theori, bydd yr ôl-groniad yn cael ei glirio a dim ond angen sy'n codi o'r newydd fydd yn digwydd. Fodd bynnag, byddai hyn yn sefyllfa cwbl ddamcaniaethol achos mae'n annhebygol y bydd yr holl angen sydd wedi ôl-gronni yn cael ei ddileu'n llwyr byth – mater i'r Cyngor yw penderfynu ar ba lefel oddefol ddylai'r ôl-groniad fod.



Crynoi'r Angen sydd wedi Ôl-gronni

Cam	Ffactor	% o Aelwydydd	Nifer cyfatebol o Aelwydydd
1.	Angen sydd wedi ôl-gronni o aelwydydd presennol	19.6%	6,228
2.	<i>llai</i> Achosion lle mai atebion yn y fan a'r lle yw'r rhai mwyaf priodol	15.6%	4,948
	<i>llai</i> Symudiadau o fewn y stoc dai bresennol	0.8%	248
	<i>llai</i> Allfudwyr	0.7%	213
	<i>llai</i> Mynd i fyw at aelwydydd eraill	0.3%	105
3.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Pobl nad ydynt yn gallu fforddio rhentu na phrynu ar y farchnad		714 x 51.0% = 364
4.	<i>adio</i> Ôl-groniad o deuluoedd neu unigolion di-aelwyd		158
5.	<i>gan roi</i> Cyfanswm yr Angen sydd wedi Ôl-gronni		522
6.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Cwota ar gyfer lleihau'r ôl-groniad o dipyn i beth		20%
7.	<i>gan roi</i> Yr angen blynyddol i leihau'r ôl-groniad		104

Ffigwr 3B.8: Crynodeb o Gamau 1-7 yn y Model Asesu Anghenion Sylfaenol: Angen Presennol wedi Ôl-gronni

Crynodeb

Mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol wedi dangos bod angen 104 o dai fforddiadwy bob blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd i leihau'r angen sydd wedi ôl-gronni. Bydd yna hefyd angen sy'n codi o'r newydd bob blwyddyn ac mae hyn yn cael ei ystyried yn yr adran nesaf.



Rhagarweiniad

Mae dau brif grwp yn creu angen sy'n codi o'r newydd ym model y DETR:

- Aelwydydd sefydledig lle mae eu hamgylchiadau yn newid gan achosi iddynt fod mewn angen;
- Aelwydydd newydd sy'n debygol o fod angen rhywfaint o gymorth gyda dod o hyd i dai addas – gan gynnwys aelwydydd sy'n mewnfudo ac aelwydydd sydd newydd sefydlu oedd yn "byw gydag" aelwydydd eraill o'r blaen neu sydd wedi gadael gofal ac ati.

Mae'r angen sy'n codi o'r newydd, felly, yn cynnwys yr aelwydydd hynny nad ydynt mewn "angen tai" ar hyn o bryd ond, ymhen amser, mi fyddant. Lle gellid ystyried yr Angen sydd wedi Ôl-gronni i fod yn gipolwg ar yr angen presennol, gellid meddwl am Angen sy'n Codi o'r Newydd fel "llif" gan y bydd yn cynhyrchu angen ychwanegol dros gyfnod o amser.

Asesu Angen sy'n Codi o'r Newydd

Wrth asesu faint o angen sy'n codi o'r newydd, mae'r model Anghenion Sylfaenol yn defnyddio dadansoddiad chwe cham.

Mae'r pum cam cyntaf (camau 8 hyd at 12 yn y model) yn adnabod y gofynion newydd tebygol sydd gan y gwahanol grwpiau aelwyd, sydd yna'n cael eu cyfuno yn y cam terfynol (cam 13). Crynhoir isod sut y cyfrifir angen sy'n codi o'r newydd:

Cam	Ffactor	Diffiniad
8.	Aelwydydd sydd newydd sefydlu (gros)	Aelwydydd sydd wedi sefydlu'n ddiweddar dros unrhyw gyfnod neilltuol
9.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Y rhai nad ydynt yn gallu prynu na rhentu ar y farchnad	Cyfran o aelwydydd sydd wedi sefydlu'n ddiweddar sy'n byw mewn eiddo gan Gyngor Sir Ceredigion neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, mewn eiddo yn y sector rhentu preifat ac yn derbyn budd-dâl, neu wedi symud i dai oedd yn anaddas i'w hanghenion fel arall.
10.	<i>adio</i> Pobl sy'n gadael gofal i fyw yn y gymuned	Pobl sy'n cael eu derbyn fel bod yn ddiartref bob blwyddyn lle mae'r rheswm dros fod yn ddiartref yn "gadael gofal neu gartref sefydliadol"
11.	<i>adio</i> Aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r categori angen blaenoriaeth	Aelwydydd sy'n dod i fod angen tai am fod eu cartref yn anaddas oherwydd newid yn amgylchiadau'r aelwyd neu newid i'r tŷ lle maen nhw'n byw
12.	<i>adio</i> Aelwydydd sydd wedi mewnfudo na fedrant fforddio tai'r farchnad	Nifer o aelwydydd sydd wedi mewnfudo yn ddiweddar ac yn byw mewn tai gan y Cyngor neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, mewn eiddo gan y sector rhentu preifat ac yn derbyn budd-dâl, neu wedi symud i dai oedd yn anaddas i'w hanghenion fel arall
13.	<i>gan roi</i> Angen sy'n codi o'r newydd	$(8 \times 9) + 10 + 11 + 12$

Ffigwr 3C.1: Model Asesu Anghenion Sylfaenol: Camau ar gyfer Asesu Angen sy'n Codi o'r Newydd



Mae cyfradd yr aelwydydd sydd newydd sefydlu a chyfradd yr aelwydydd sy'n mewnfudo yn seiliedig ar dueddiadau diweddar sy'n deillio o ddata'r arolwg. Data ar dueddiadau yw'r unig ffordd ddibynadwy o ddadansoddi mewnfudo gan aelwydydd, ac mae'r dull hwn yn cael ei argymhell yn y canllawiau a gynigir gan y DETR (2000).

Mae seilio ffigyrau aelwydydd newydd ar ddisgwyliadau i'r dyfodol ac, i raddau, ar ddyheadau aelodau unigol o'r aelwydydd neu'r aelwydydd sy'n eu cynnal, yn agored i wallau (ar wahân i wallau ystadegol) am nifer o resymau:

- Efallai fod yr aelwyd gynhaliol a holwyd wedi gallu adnabod bod darpar aelwydydd eisiau neu hyd yn oed angen byw yn annibynnol, ond mae'n annhebygol eu bod wedi gallu asesu'n gywir a fyddent yn gallu symud neu beidio i wneud hynny.
- Bydd nifer o'r rhai sydd efallai eisiau neu angen cartref annibynnol yn eu harddegau hwyr neu ugeiniau cynnar, a'u hamgylchiadau personol ac economaidd yn dueddol o newid yn sydyn.

Oherwydd y problemau sy'n gysylltiedig ag asesu anghenion darpar aelwydydd, gellir defnyddio gwybodaeth am aelwydydd sydd newydd sefydlu'n ddiweddar fel procsi ar gyfer ffigyrau aelwydydd newydd ac mae'r dull hwn yn cael ei argymhell fel un dibynadwy yng nghanllawiau'r DETR (2000).

Mae gwybodaeth a gasglwyd gan aelwydydd sydd wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf wedi ei dadansoddi i roi proffil o'u nodweddion. Cymerir y bydd aelwydydd sy'n debygol o symud i Geredigion yn y dyfodol agos yn debyg o ran eu proffil i rai a symudodd i'r Sir yn ddiweddar. Yn yr un modd, tybir y bydd gan yr aelwydydd oedd yn byw o'r blaen gyda theulu neu ffrindiau, ac sydd bellach yn byw mewn cartrefi annibynnol, nodweddion tebyg i'r aelwydydd hynny sy'n debygol o sefydlu yn y dyfodol.

O'r holl aelwydydd sy'n byw ar hyn o bryd yng Ngheredigion, yr oedd 18.2% wedi byw yn eu cyfeiriad presennol ers dwy flynedd neu lai, sy'n cyfateb i 5,766 o aelwydydd ar draws y Sir. Wrth ddadansoddi amgylchiadau blaenorol yr aelwydydd hyn, gallwn adnabod aelwydydd sydd newydd sefydlu ac aelwydydd sydd wedi mewnfudo'n ddiweddar.

Amgylchiadau neu Sefyllfa Dai Blaenorol	% yr Aelwydydd a symudodd	Nifer cyfatebol o Aelwydydd
Perchnogion llwyr	23.0%	1,326
Perchen gyda morgais neu fenthyciad	19.5%	1,124
Rhanberchnogaeth	0.9%	54
Rhentu gan y Cyngor	0.8%	46
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	4.6%	266
Rhentu gan landlord preifat	34.3%	1,980
Wedi byw mewn llety clwm neu'n rhentu fel arall gan gyflogwr	1.0%	56
Wedi byw gyda theulu neu ffrindiau	12.8%	735
Rhentu ystafell fel lojar	2.7%	157
Digartref	0.4%	22

Ffigwr 3C.2: Amgylchiadau Tai Blaenorol Aelwydydd sydd wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf

Mae ffigwr 3C.2 yn dangos bod 12.8% o aelwydydd yn byw o'r blaen gyda theulu neu ffrindiau, 2.7% arall yn rhentu ystafell fel lojar, a 0.4% yn ddigartref. Wrth symud i'w cartrefi annibynnol eu hunain, yr oedd yr holl aelwydydd hyn yn sefydlu o'r newydd – gan gyfrif am 15.8% o'r holl aelwydydd a symudodd yn y ddwy flynedd diwethaf, sy'n cyfateb i 914 o aelwydydd ar draws y Sir.



Lleoliad y Cartref Blaenorol	% yr Aelwydydd a symudodd	Nifer Cyfatebol o Aelwydydd
Yr un dref / pentref / cymdogaeth	35.2%	2,030
Rhannau eraill o Geredigion	24.1%	1,391
Rhannau eraill o Gymru	16.4%	944
Rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig	20.9%	1,204
Dramor	3.4%	197

Ffigwr 3C.3: Amgylchiadau Tai Blaenorol Aelwydydd sydd wedi symud yn y ddwy flynedd diwethaf

Mae Ffigwr 3C.3 yn dangos bod 40.7% o'r aelwydydd a symudodd yn y ddwy flynedd diwethaf wedi byw y tu allan i'r Sir yn flaenorol – sy'n cyfateb i 2,345 o aelwydydd yn mewnfudo dros y cyfnod hwn.

Oed y Mewnfudwyr i Geredigion	% y rhai a holwyd
20-24 oed	6.8%
25-29 oed	12.9%
30-34 oed	8.7%
35-39 oed	17.8%
40-44 oed	7.8%
45-49 oed	6.3%
50-54 oed	15.4%
55-59 oed	9.8%
60-64 oed	3.8%
65-69 oed	4.3%
70-74 oed	0.9%
75-79 oed	2.7%
80-84 oed	1.9%
85-89 oed	0.8%

Ffigwr 3C.4: Proffil oed yr Aelwydydd a Symudodd i Geredigion yn y ddwy flynedd diwethaf

Yr oedd y bobl a fewnfudodd i Geredigion yn y ddwy flynedd diwethaf yn gyplau oedolion yn bennaf, cyfran ohonynt gyda phlant yn ddibynnol arnynt (17.8%). Yr oedd chweched rhan arall o'r mewnfudwyr yn oedolion sengl. Yr oedd degfed rhan o'r rhai a holwyd yn grwpiau o oedolion.

Yn amlwg, efallai fod rhai aelwydydd sydd newydd sefydlu hefyd wedi bod yn byw y tu allan i'r Sir yn flaenorol – ac felly'n cael eu hystyried i fod yn aelwydydd sy'n mewnfudo. I gyd, yr oedd 246 o'r 914 o aelwydydd newydd sefydlu (26.9%) hefyd yn fewnfudwyr fel a ddangosir isod.

Math o Aelwyd	Symud o fewn Ceredigion	Mewnfudo i Geredigion	Yr holl aelwydydd
Aelwydydd newydd sefydlu	668	246	914
Aelwydydd wedi sefydlu'n flaenorol	2,753	2,099	4,852
Yr holl aelwydydd	3,421	2,345	5,766

Ffigwr 3C.5: Amgylchiadau Tai Blaenorol yr Aelwydydd a Symudodd yn y ddwy flynedd diwethaf



CAMAU 8 – 9 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL – Aelwydydd sy'n Sefydlu o'r Newydd

I osgoi cyfrif ddwywaith yr aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd fel mewnfudwyr, mae gofynion y grwp hwn yn cael eu heithrio o'r asesiad ar gyfer aelwydydd sydd newydd sefydlu – rhoddir sylw i anghenion y rhain pan fyddwn yn ystyried mewnfudwyr yng nghanam 12 y model. Felly hefyd, i osgoi cyfrif ddwywaith anghenion yr aelwydydd sydd newydd sefydlu a fu'n derbyn gofal yn flaenorol, mae eu gofynion hwythau hefyd yn cael eu heithrio o'r asesiad ar gyfer aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd – atebir anghenion y grwp hwn pan fyddwn yn ystyried y boblogaeth gyn-sefydliadol yng nghanam 10 y model.

I gyd, yr oedd 11.6% o'r aelwydydd a symudodd yn y ddwy flynedd diwethaf yn sefydlu aelwydydd newydd ac yn symud o aelwyd a fu'n eu cynnal yn y Sir – sy'n cyfateb i 668 o aelwydydd i gyd. I asesu'r nifer blynyddol o aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd ar gyfer Cam 8 y Model Anghenion Sylfaenol, mae'r ffigwr dwy flynedd hwn yn cael ei haneru i roi 334 o aelwydydd.

Mae ffigwr 3C.6 yn rhoi gwybodaeth am amgylchiadau tai presennol yr aelwydydd hyn.

Amgylchiadau Tai Presennol	% yr Aelwydydd a symudodd	Nifer cyfatebol o Aelwydydd
Perchnogion	24.7%	165
Rhentu gan y Cyngor	1.9%	13
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	19.6%	131
Rhentu gan landlord preifat heb dderbyn budd-daliadau tai	35.0%	234
Rhentu gan landlord preifat ac yn derbyn budd-daliadau tai	18.9%	126

Ffigwr 3C.6: Amgylchiadau Tai Presennol yr Aelwydydd a sefydlodd yn y ddwy flynedd diwethaf (ac eithrio mewnfudwyr a'r boblogaeth gyn-sefydliadol)

Mae Cam 9 y Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn penderfynu pa gyfran o'r aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd fydd angen budd-daliadau i gael gafael ar dai. Cymerwn fod yr aelwydydd a sefydlodd yn ddiweddar sy'n rhentu gan y Cyngor neu landlord cymdeithasol arall (neu'n rhan berchnogion ar ecwiti mewn eiddo rhanberchnogaeth gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) i gyd wedi eu hasesu i fod mewn angen tai, ac angen cymhorthdal i gael gafael ar dai. Felly hefyd, bydd yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat ac yn derbyn budd-dâl tai wedi cael eu hasesu i fod angen cymorth ariannol. I gyd, mae'r aelwydydd hyn yn cyfrif am 40.3% o'r holl aelwydydd a sefydlodd o'r newydd.

Tra bod gweddill yr aelwydydd i gyd wedi llwyddo i gael gafael ar dai yn y sector preifat, dywedodd 31.7% o'r rhain fod eu costau tai naill ai'n rhoi straen ar eu cyllideb neu yn anodd iawn eu rheoli, a gellid felly ystyried y rhain hefyd i fod angen cymorth ariannol gyda chael gafael ar gartref – gan ddod â chyfanswm y gyfran o aelwydydd sydd newydd sefydlu na fedrant brynu na rhentu ar y farchnad dai i 59.2%.

CAM 10 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL – Y Boblogaeth Gyn-Sefydliadol

Yn ôl y data o'r arolwg, ni ddaethpwyd ar draws unrhyw aelwydydd oedd wedi gadael gofal neu gartrefi sefydliadol yn y Sir yn y ddwy flynedd diwethaf.



CAM 11 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL – Aelwydydd Presennol sy'n Disgyn i'r Categori Angen Blaenoriaeth

Nid yw'r gyfran o aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r categori angen blaenoriaeth ond yn cynrychioli cyfran fechan o'r holl angen sy'n codi o'r newydd. Mae aelwydydd fel rheol yn disgyn i'r categori angen blaenoriaeth pan fydd anghenion yr aelwyd yn newid fel nad yw eu cartref presennol mwyach yn addas, neu, lle mae cyflwr eu cartref presennol yn dirywio i'r fath raddau fel nad yw'r aelwyd yn gallu fforddio i'w drwsio. Bydd rhai aelwydydd hefyd yn disgyn i'r categori angen blaenoriaeth trwy symud cartref – mae hyn, fodd bynnag, yn annhebygol gan amlaf fel a ddangosir yn ffigur 3C.7.

Symud o....	Disgyn i'r Categori Angen Blaenoriaeth?
Cartref addas i gartref addas	Na
Cartref anaddas i gartref anaddas	Na
Cartref anaddas i gartref addas	Na
Cartref addas i gartref anaddas	Ie

Ffigur 3C.7: Aelwydydd Presennol sy'n Disgyn i'r Categori Angen Blaenoriaeth trwy Symud Cartref

Yn amlwg, ni fydd aelwydydd sy'n symud o un cartref addas i un arall yn creu angen, ac ni fydd aelwydydd sy'n symud o un cartref anaddas i un arall yn creu angen *sy'n codi o'r newydd* – gan fod eu hanghenion eisoes wedi cael eu cyfrif. Mae aelwydydd sy'n symud o gartrefi anaddas i rai addas yn datrys eu problemau eu hunain, a'r unig rai a allai greu *angen sy'n codi o'r newydd* yw rhai sy'n symud o gartrefi addas i rai anaddas. Fel y byddid yn ei ddisgwyl, mae'r math hwn o symud yn brin iawn ac, felly, nid yw'n cyfrannu'n helaeth at unrhyw angen sy'n codi o'r newydd.

Fel y soniwyd eisoes, yr achosion mwy tebygol o *angen yn codi o'r newydd* yw lle mae newid yn yr aelwyd. Weithiau mae aelwydydd yn newid eu cyfansoddiad o ganlyniad i enedigaeth plant, neu trwy i berthnasau neu ffrindiau symud i fyw atynt. Yn ogystal, wrth i blant o wahanol ryw fynd yn hŷn, efallai y byddant angen llofftidd ar wahân. Mae'n bosibl hefyd y bydd iechyd aelodau o'r aelwyd neu eu gallu i symud o gwmpas yn dirywio gan arwain, yn ei dro, at fod yr aelwyd angen symud i dderbyn gofal neu gymorth, neu symud i lety llawr gwaelod. Felly hefyd, efallai y bydd aelodau o'r aelwyd yn gadael a daw'r cartref yn rhy fawr ac anodd ei gynnal i'r aelodau sydd ar ôl. Gallai unrhyw un o'r rhesymau hyn arwain at fod y cartref yn dod yn anaddas neu'n anodd ei fforddio, ac at fod yr aelwyd yn disgyn i'r categori angen blaenoriaeth.

Trwy ddadansoddi data'r arolwg i weld y tueddiadau diweddar ymhlith y rhai a holwyd, mae'n bosibl cyfrifo'r gyfran flynyddol o aelwydydd sy'n disgyn fel arfer i'r categori angen blaenoriaeth.

Trwy ddefnyddio data'r arolwg, tybiwn fod 1,357 o aelwydydd yn disgyn i angen bob blwyddyn – ond bydd llawer o'r rhain na fyddant yn *angen sy'n codi o'r newydd*. Yn wir, ar ôl diystyru atebion aros yn y fan a'r lle (naill ai trwy roi estyniad ar eiddo neu trwy i rai aelodau adael), a'r rhai sy'n trosglwyddo o fewn y sector ac yn allfudo, mae'r nifer yn gostwng i ddim ond 29 y flwyddyn. Nid yw yr un o'r rhain yn gallu fforddio tai marchnad, felly mae'r 29 yn cael eu hystyried i fod yn angen sy'n codi o'r newydd. Gweler ffigur 3C.8.



Ffactor	Nifer yr Aelwydydd
Nifer yr aelwydydd sefydledig lle mae eu cartref wedi mynd yn anaddas yn y flwyddyn ddiwethaf <i>llai</i>	1,357
Problemau sydd modd eu datrys trwy aros yn y fan a'r lle, e.e. trwsio neu welliannau i'r cartref presennol <i>llai</i>	367
Aelwydydd nad ydynt eisiau symud a lle nad ydynt yn disgwyl symud a lle nad ydynt angen symud <i>gan roi</i>	741
Nifer yr aelwydydd sefydledig bob blwyddyn sydd angen symud o gartrefi sydd wedi mynd yn anaddas <i>llai</i>	250
Symudiadau o fewn y stoc dai bresennol (trosglwyddiadau) <i>llai</i>	35
Allfudwyr <i>llai</i>	46
Aelwydydd fydd yn symud i ymuno ag aelwyd sefydledig arall <i>llai</i>	49
Y rhai sydd eisoes wedi eu cyfrif fel aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd neu fewnfudwyr <i>gan roi</i>	91
Nifer yr aelwydydd bob blwyddyn sydd angen symud o gartrefi yn y sector preifat sydd wedi mynd yn anaddas <i>wedi'i luosi gyda</i>	29
Y rhai na fedrant fforddio rhentu na phrynu ar y farchnad <i>gan roi</i>	100%
Aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r categori angen blaenoriaeth	29

Ffigwr 3C.8: Aelwydydd Presennol sy'n Disgyn i'r Categori Angen Blaenoriaeth Bob Blwyddyn

CAM 12 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL – Aelwydydd sy'n Mewnfudo

I gyd, daeth 40.7% o'r aelwydydd a symudodd i Geredigion yn y ddwy flynedd diwethaf o'r tu allan i'r Sir – sy'n cyfateb i 2,345 o aelwydydd. I asesu'r nifer blynyddol o fewnfudwyr, mae'r ffigwr dwy flynedd hwn yn cael ei haneru i roi 1,173 o aelwydydd.

Mae ffigwr 3C.9 yn rhoi gwybodaeth am amgylchiadau tai presennol yr aelwydydd hyn. O gymharu gydag aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd, mae mewnfudwyr yn llai tebygol o rentu gan y Cyngor neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae hyn am fod mewnfudwyr yn fwy tebygol o fedru fforddio prynu neu rentu tai marchnad nag aelwydydd sy'n cael eu creu o'r newydd.



Amgylchiadau Tai Presennol	% yr Aelwydydd a Symudodd	Nifer cyfatebol o Aelwydydd
Perchnogion	66.4%	1,557
Rhentu gan y Cyngor	2.3%	53
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol	1.3%	30
Rhentu gan Landlord preifat heb ddibynnu ar fudd-dâl tai	24.1%	565
Rhentu gan Landlord preifat ac yn dibynnu ar fudd-dâl tai	4.5%	106
Rhentu gan gyflogwr	1.4%	33

Ffigwr 3C.9: Amgylchiadau Tai Presennol yr holl Aelwydydd a Symudodd i Geredigion yn y ddwy flynedd diwethaf

Trwy ddefnyddio'r data ar dueddiadau aelwydydd sy'n mewnfudo, yr oedd y rhai sy'n rhentu gan landlordiaid cymdeithasol (gan gynnwys rhan berchnogion ar eu heiddo) neu'n derbyn budd-daliadau tai yn dod i gyfanswm o 8.1% o'r holl aelwydydd a fewnfudodd, sy'n cyfateb i 95 o aelwydydd y flwyddyn.

CAM 13

Angen Blynyddol sy'n Codi o'r Newydd

Mae cam terfynol y model ar gyfer asesu angen sy'n codi o'r newydd yn crynhoi cyfanswm yr angen gan yr holl categorïau y soniwyd amdanynt.

Crynhoi Angen sy'n Codi o'r Newydd

Cam	Ffactor	Nifer yr Aelwydydd
8.	Aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd (gros)	334 x 59.2% = 198
9.	<i>wedi'i luosi gyda</i> Rhai na fedrant brynu na rhentu tai marchnad	
10.	<i>adio</i> Y boblogaeth gyn-sefydliadol sy'n symud i fyw yn y gymuned	-
11.	<i>adio</i> Aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r categori angen blaenoriaeth	29
12.	<i>adio</i> Aelwydydd sy'n mewnfudo na fedrant fforddio tai marchnad	1,173 x 8.1% = 95
13.	<i>gan roi</i> Angen sy'n codi o'r newydd	322

Ffigwr 3C.10: Crynodeb o Gamau 8-13 y Model Asesu Anghenion Sylfaenol: Angen Presennol wedi Ôl-gronni

Crynodeb

Mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol wedi dangos angen blynyddol yn codi o'r newydd o 322 o aelwydydd. Fodd bynnag, bydd rhywfaint o'r angen hwn yn cael ei ddiwallu mewn cartrefi presennol wrth iddynt ddod yn wag, a byddwn yn ystyried y cyflenwad o dai fforddiadwy yn yr adran nesaf.



Y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Rhagarweiniad

Daw prif ffynhonnell y tai ar osod i aelwydydd mewn angen o ailosod tai rhent cymdeithasol, ac mae'r trosiant hwn yn elfen ganolog yn y Model Asesu Anghenion Sylfaenol. Er y gellid ystyried ffactorau eraill hefyd, fel trefniadau i godi tai newydd a rhaglenni i chwalu hen adeiladau, fel darpar gyflenwad, nid yw'r ffactorau hyn debygol o gael effaith ond yn y tymor byr ac nid ydynt, felly, yn cael eu hystyried fel rhan o'r cyflenwad tymor hir.

Nid yw'r model yn ystyried y cyflenwad o dai newydd yn y dyfodol. Gwneir hyn fel bo'r Cyngor yn gallu gweld natur y prinder / gormodedd o dai fel y mae, heb ddarpariaeth newydd. Bydd y Cyngor yna'n gallu gweld faint o dai sydd eu hangen i gwrdd â'r prinder sydd wedi'i nodi.

Asesu'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Wrth asesu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn defnyddio dadansoddiad mewn pedwar cam.

Mae'r cam cyntaf (cam 14 yn y model fel cyfanrwydd) yn canfod y nifer o denantiaethau sy'n dod i ben yn y sector rhenti cymdeithasol – hynny yw, tai a allai fod ar gael i denantiaid newydd. Mae'r cam nesaf yn diystyru tai na fydd yn dod ar gael am eu bod yn debygol o fynd allan o ddwylo landlordiaid cymdeithasol. Mae'r trydydd cam yn ystyried unrhyw ymrwymadau i gyflenwi tai ychwanegol; ac mae'r cam olaf yn rhoi amcan o gyfanswm y cyflenwad net tebygol.

Mae cyfrifo'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cael ei grynhoi isod yn ffigur 3D.1:

Cam	Ffactor	Diffiniad
14.	cyflenwad o dai cymdeithasol sy'n cael eu hailosod	Nifer o ailosodiadau gros (tenantiaethau yn dod i ben) yn y sector cymdeithasol
15.	<i>llai</i> Mwy o dai gwag ac eiddo sy'n mynd allan o ddwylo landlordiaid cymdeithasol	Nifer y tai sy'n cael eu gwerthu trwy gynlluniau Gwerthu Tai Cyngor lleol Newid yn y nifer o dai gwag yn y sector cymdeithasol Rhaglen arfaethedig i ddymchwel tai yn y sector cymdeithasol
16.	<i>llai</i> Ymrwymadau i ddarparu cyflenwad newydd o dai fforddiadwy	Y nifer o ymrwymadau tai newydd neu adeiladau sy'n cael eu trosi'n dai yn y sector cymdeithasol
17.	<i>gan roi</i> cyflenwad o dai fforddiadwy	14 - 15 + 16

Ffigur 3D.1: Model Asesu Anghenion Sylfaenol: Camau ar gyfer Asesu'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

CAM 14 YN Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL Y Cyflenwad o Dai Cymdeithasol sy'n cael eu Hailosod

Mae'r nifer gros o dai sy'n cael eu hailosod yn y sector rhent cymdeithasol yn cael ei ystyried ar sail faint o denantiaethau sy'n dod i ben yn stoc y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Ni fydd angen tai a



gynhyrchir o fewn y sector cymdeithasol (trwy drosglwyddiadau) yn creu unrhyw ofynion tai (achos wrth gymryd tŷ, bydd pob aelwyd hefyd yn gwagu tŷ arall), felly, yr ydym yn diystyru'r cyflenwad sy'n deillio o ailosod tai yn dilyn symud neu drosglwyddo'n wirfoddol o un cartref i'r llall gan yr un landlord, a hefyd unrhyw drosglwyddiadau rhwng gwahanol landlordiaid yn y sector cymdeithasol o fewn Ceredigion.

Mae ffigur 3D.2 yn dangos y nifer tebygol o denantiaethau a ddaw i ben yn y sector cymdeithasol fel a ganfuwyd trwy'r arolwg.

Tai sy'n cael eu Gwagu trwy i'r Aelwyd Symud	Nifer o Aelwydydd
Aelwydydd Sefydledig yn Symud <i>llai</i>	90
Trosglwyddiadau o fewn y Stoc <i>adio</i>	90
Aelwydydd sy'n Allfudo <i>adio</i>	72
Tai sy'n dod yn wag wrth i Aelwydydd chwalu <i>gan roi</i>	80
Cyfanswm y Tenantiaethau sy'n dod i ben	152

Ffigur 3D.2: Nifer Presennol y Tenantiaethau sy'n dod i ben

Gellir cyfrifo'r nifer tebygol o denantiaethau yn dod i ben – ac, felly, y nifer o dai a fydd yn debygol o fod ar gael trwy ailosodiadau bob blwyddyn – i fod yn 152. Trosglwyddir yr amcan hwn i Gam 15 y Model Anghenion Sylfaenol.

CAMAU 15-16 Y MODEL ASESU ANGHENION SYLFAENOL Eiddo sy'n mynd allan o Ddwylo & Ymrwymadau i Ddarparu Cyflenwad Newydd o Dai Fforddiadwy

Fel a nodir yn y rhagarweiniad, bydd unrhyw golledion o'r stoc ac ymrwymadau i ddarparu cyflenwad newydd ond yn effeithio ar y sefyllfa yn y tymor byr. Felly, i gyfrifo cyfanswm yr angen ychwanegol, ni fwriedir cynnwys unrhyw golledion na chyflenwad newydd ar hyn o bryd.

CAM 17 – Crynhoi y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Cam	Ffactor	Nifer cyfatebol o aelwydydd
14.	Cyflenwad o dai cymdeithasol wedi eu hailosod <i>llai</i>	152
15.	Mwy o dai gwag ac eiddo sy'n mynd allan o ddwylo Landlordiaid Cymdeithasol <i>adio</i>	-
16.	Ymrwymadau i ddarparu cyflenwad newydd o dai fforddiadwy <i>gan roi</i>	-
17.	Y cyflenwad o dai fforddiadwy	152

Ffigur 3D.3: Crynodeb o Gamau 14-17 y Model Aseu Anghenion Sylfaenol: Y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy



Crynodeb

Mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol wedi dangos cyflenwad blynyddol o 152 o dai fforddiadwy, fydd yn mynd rhywfaint o'r ffordd i ddiwallu'r angen sydd wedi ôl-gronni a'r angen sy'n codi o'r newydd. Daw angen a chyflenwad at ei gilydd yn yr adran nesaf i roi cyfanswm blynyddol y prinder tai fforddiadwy.



Crynodeb o'r Dadansoddiad

Ar ôl ystyried y prif gamau yn y Model Asesu Anghenion Sylfaenol, gallwn grynhwio cyfanswm yr angen am gartrefi fforddiadwy a'r cyflenwad tebygol o dai. Mae ffigur 3E.1 yn crynhoi cyfanswm yr angen ar gyfer tai fforddiadwy yn nhermau "Angen sydd wedi Ôl-gronni" ac "Angen yn codi o'r Newydd".

Cam	Yr Angen am Dai Fforddiadwy	Nifer o Aelwydydd
ANGEN SYDD WEDI ÔL-GRONNI	1. Angen sydd wedi ôl-gronni o aelwydydd presennol	6,228
	<i>llai</i> Achosion lle byddai atebion trwy aros yn y fan a'r lle yn fwy priodol	4,948
	<i>llai</i> Symudiadau o fewn y stoc dai bresennol	248
	<i>llai</i> Allfudwyr	213
	<i>llai</i> Pobl sy'n mynd i fyw gyda phobl eraill	105
	3. <i>wedi'i luosi gyda</i> Y rhai na fedrant fforddio rhentu na phrynu tai ar y farchnad	714 x 51.0% = 364
	4. <i>adio</i> Ôl-groniad o deuluoedd neu unigolion di-aelwyd	158
	5. <i>gan roi</i> Cyfanswm yr Angen sydd wedi Ôl-gronni (1 - 2) x 3 + 4	522
	6. <i>wedi'i luosi gyda</i> Y cwota i leihau'r ôl-groniad o dipyn i beth	20%
7. <i>gan roi</i> Yr angen blynyddol ar gyfer lleihau'r ôl-groniad 5 x 6	104	
ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD	8. Aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd (gros)	334 x 59.2%
	9. <i>wedi'i luosi gyda</i> Y rhai na fedrant brynu na rhentu ar y farchnad	= 198
	10. <i>adio</i> Y boblogaeth gyn-sefydliadol sy'n symud i fyw yn y gymuned	-
	11. <i>adio</i> Aelwydydd presennol sy'n disgyn i'r categori angen blaenoriaeth	29
	12. <i>adio</i> Aelwydydd sy'n mewnfudo na fedrant fforddio tai ar y farchnad	1,173 x 8.1% = 95
	13. <i>gan roi</i> Angen sy'n codi o'r Newydd (8 x 9) + 10 + 11 + 12	322
Cyfanswm yr Angen am Dai Fforddiadwy Bob Blwyddyn		426

Ffigur 3E.1: Cyfanswm yr Angen am Dai Fforddiadwy



Ar sail y Model Asesu Anghenion Sylfaenol, rhoddir manylion y cyflenwad tebygol o dai yn ffigur 3E.2 isod.

Cam	Cyflenwad o Dai Fforddiadwy	Nifer o aelwydydd
14.	Cyflenwad o dai cymdeithasol sy'n cael eu hailosod	152
15.	<i>llai</i> Mwy o dai yn dod yn wag ac eiddo sy'n mynd allan o ddwylo Landlordiaid Cymdeithasol	-
16.	<i>adio</i> Ymrwymadau i ddarparu cyflenwad newydd o dai fforddiadwy	-
17.	<i>gan roi</i> Cyfanswm y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy 14 - 15 + 16	152

Ffigur 3E.2: Cyfanswm y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Er y bydd y cyflenwad yn diwallu cyfran o'r angen cyffredinol, mae'r model yn dangos bod yna brinder o 274 o dai fforddiadwy bob blwyddyn, fel a ddangosir yn ffigur 3E.3

Crynodeb o'r Model Sylfaenol	Nifer o aelwydydd
ANGEN PRESENNOL WEDI ÔL-GRONNI Angen blynyddol ar gyfer lleihau'r ôl-groniad	104
<i>adio</i> ANGEN YN CODI O'R NEWYDD	322
<i>llai</i> Y CYFLENWAD O DAI FFORDDIADWY	152
<i>gan roi</i> Y PRINDER (GORMODEDD) NET o dai fforddiadwy bob blwyddyn	274

Ffigur 3E.3: Y Prinder Net o Dai Fforddiadwy

Mae ystyried anghenion tai a thai fforddiadwy ar ei ben ei hun, yn amlwg, yn cyflwyno rhai cyfyngiadau artiffisial. Mae 274 o'r aelwydydd a ganfuwyd i fod yn rhan o'r prinder cyffredinol efallai'n derbyn cymhorthdal i'w galluogi i fyw yn y sector preifat - yn enwedig yn y sector rhent cymdeithasol lle rhoddir budd-dâl tai. Er bod budd-daliadau tai i bob pwrpas yn gwarantu rhai sectorau o'r farchnad breifat, nid yw'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn ystyried ei rôl gyda darparu tai sydd, mewn gwirionedd, yn dibynnu ar gymhorthdal. Dim ond y cyflenwad o dai fforddiadwy y mae'r Model yn ei ystyried ac nid yw hyn yn cynnwys tai gyda chymhorthdal.

Mae'r bennod nesaf yn cyflwyno Model Marchnad Dai ORS ac yn ystyried ei gymhwysiad yng nghyd-destun yr holl Ofynion Tai (yn Angen Tai ac yn Alw am Dai) ar draws y farchnad dai gyfan yng Ngheredigion.

Crynodeb

Mae'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol wedi dangos bod yna brinder blynyddol o 274 o dai fforddiadwy pan fo'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy yn cael ei gymharu gyda'r angen (ar gyfer lleihau'r ôl-groniad a'r angen sy'n codi o'r newydd). Fodd bynnag, mae ystyried anghenion tai a thai fforddiadwy ar ei ben ei hun, yn amlwg, yn cyflwyno rhai cyfyngiadau artiffisial ac mae'n bwysig ystyried angen yng nghyd-destun y farchnad dai gyfan. Gwneir hyn gan y model marchnad dai a ddefnyddir gan ORS yn y bennod nesaf.



Pennod 4

Model ar gyfer y Farchnad Dai

4A	Methodoleg: Model Marchnad Dai ORS	64
4B	Gofynion Tai: Galw ac Angen.....	69
4C	Y Cyflenwad Tai	77
4D	Y Prinder Tai Net.....	80
4E	Crynodeb o'r Dadansoddiad	92



Hanes a Datblygiad

Dechreuodd ORS ymchwilio i anghenion tai yn 1994, pan gomisiynwyd y cwmni i arolygu ac asesu anghenion tai yng Nghaerdydd. Ers hynny, mae'r model wedi datblygu'n sylweddol gyda chymorth ein cleientiaid ac Adran Dai Dinas a Sir Caerdydd; Tai Cymru; y Gorfforaeth Dai; Swyddfa'r Alban; Scottish Homes; y Comisiwn ar gyfer Trefi Newydd; a Phartneriaethau yn Lloegr.

Arf ymchwilio yw'r model ac mae'n datblygu'n barhaus o hyd. Yr oedd fersiynau cynharach o'r model yn gweithredu ar sail setiau safonol dewisol o dybiaethau "gwrthrychol" neu "oddrychol" am fforddiadwyedd aelwydydd, gofynion lloffydd a deiliadaeth briodol, ond mae dull mor "ddeuol" wedi'i ddisodli bellach gan ei fod wedi golygu cynhyrchu dwy set o ffigyrau a phenderfynu wedyn ar dir canol priodol. Felly hefyd, ar gyfer Ceredigion a chleientiaid yn y dyfodol, mae'r model yn bennaf seiliedig ar dueddiadau yn hytrach na dyheadau, yn enwedig wrth ystyried aelwydydd cudd / newydd, a mewnfudo / allfudo. Mae data ar sail tueddiadau yn fwy dibynadwy gan ei fod yn dangos yr hyn sydd wedi digwydd mewn gwirionedd, mae'r ffigyrau yn cael eu "profi yn y farchnad" ac mae gwybodaeth ar sail tueddiadau yn cael ei hargymell yng nghanllawiau'r DETR (2000).

Yn olaf, mae'r model yn llawer mwy na chronfa ddata neu daenlen, gan ei fod nid yn unig yn cofnodi ond yn asesu'r swm enfawr o ddata arolwg ac ati er mwyn dadansoddi gofynion tai presennol a disgwylidig y farchnad dai gyfan. Mae wedi'i raglennu fel arf meddalwedd hawdd i'w ddefnyddio ar gyfer Windows, ac mae'n ddyfais soffistigedig ar gyfer profi sensitifrwydd ystod eang o dybiaethau amrywiol am y farchnad dai.

Cwestiynau Allweddol ar gyfer Asesiadau o Anghenion Tai

Ar gyfer unrhyw asesiad o anghenion tai, y materion craidd neu allweddol yw:

- Faint o dai / eiddo ychwanegol sydd ei angen? (Cyfanswm y "gofynion" – sy'n cyfateb i'r "galw" a'r "angen")
- Faint o dai ychwanegol ddylai fod yn gartrefi gyda chymhorthdal yn y sector cymdeithasol? (Cyfanswm yr "angen")
- Pa fathau eraill o dai fforddiadwy y dylid eu darparu?
- Ar gyfer pa fath o dai marchnad agored y mae yna alw?
- Sut fydd "galw" ac "angen" yn newid gydag amser?

Mae model marchnad dai ORS yn ateb y cwestiynau hyn trwy ddadansoddi'r farchnad dai gyfan. Yn lle canolbwyntio'n unig neu'n bennaf ar aelwydydd tlotach ac angen yn y sector cymdeithasol, mae'n dehongli'r cyfnewidiadau parhaus rhwng galw a chyflenwad ar draws y farchnad dai yn ei chyfanrwydd.

Dadansoddiad Deinamig o'r Llifau Galw, Angen a Chyflenwad

Er mwyn darparu dadansoddiad cyffredinol, mae model ORS yn trin y farchnad dai yn ddeinamig – trwy gyffelybu'r cyfnewidiadau rhwng aelwydydd a thai gwag i "chwarae newid cadeiriau". Wrth i rai aelwydydd symud neu gael eu chwalu oherwydd marwolaeth, mae aelwydydd eraill yn symud i mewn i'r tai sydd ar gael o ganlyniad. I ba raddau y mae'r farchnad



yn diwallu'r angen felly? Mae hyn yn dibynnu ar y paru neu'r diffyg paru rhwng yr aelwydydd sy'n chwilio am dai ar yr un llaw, a'r stoc sydd ar gael ar y llaw arall.

Ar yr ochr gofynion ("galw" ac "angen"), mae'r model yn ystyried yr aelwydydd sefydledig, cudd, digartref ac sy'n mewnfudo, a hefyd pa mor "wirioneddol" yw eu galw. Ar yr ochr gyflenwi, mae'n ystyried y nifer o dai gwag presennol a phosibl sy'n cael eu creu trwy i aelwydydd sefydledig symud, wrth i aelwydydd chwalu oherwydd marwolaeth, ac o ganlyniad i dai newydd. Mae'r gymhariaeth gyda "chwarae newid cadeiriau" yn dangos y berthynas ddeinamig rhwng galw a chyflenwad – achos dim ond am fod eraill yn symud neu'n cael eu chwalu y mae y rhan fwyaf o aelwydydd yn dod o hyd i dai addas.

Mae'r cwestiwn o a ydyw'r aelwydydd eisiau neu angen symud, a pha dai sy'n briodol ar eu cyfer, yn dibynnu ar eu nodweddion, eu gofynion a'u tai presennol. Mae'r model yn ystyried tueddiadau aelwydydd i symud neu i chwilio am gartrefi annibynnol, a hefyd eu hanghenion, disgwyliadau a'u blaenoriaethau tai ar sail deiliadaeth, math, cost a maint. Mae dewisiadau aelwydydd yn ganolog i'r dadansoddiad – tra'n cydnabod y cyfyngiadau ariannol ac eraill sydd ganddynt.

Mae galw gwirioneddol yn cael ei yrru'n bennaf gan ddewis (gan fod pawb yn deall hyn). Er hynny, mae hyd yn oed aelwydydd sy'n ddigon ariannog yn cael trafferth dod o hyd i dai os nad oes rhai addas ar gael. Rhaid i ddewis tai ar sail deiliadaeth, math, cost a maint weithredu nid yn unig yng nghyd-destun fforddiadwyedd ond hefyd o fewn cyfyngiadau'r stoc dai bresennol. Yn amlwg, mae aelwydydd mewn angen a gyda thrafferthion fforddiadwyedd dan fwy fyth o gyfyngiadau – nid yn unig na fedrant ddewis y tai y maen nhw eu heisiau ond maen nhw hefyd yn wynebu mwy o brinder fyth.

Mae proffil yn cael ei roi ar gyfer galw ac anghenion ar sail tybiaethau pwysig sy'n annibynnol amrywiol ar gyfer pob categori.

Tybiaethau Proffil Amrywiol ar gyfer Galw ac Anghenion

Rhaid i unrhyw fodel ddefnyddio tybiaethau pwysig ynghylch sut ac ar ba sail y mae aelwydydd yn debygol neu ddim yn debygol o gwrdd â'u disgwyliadau a'u dyheadau ar y farchnad agored. Eglurir y tybiaethau perthnasol yn fyr isod er mwyn dangos pa mor hyblyg ac addas yw'r model ar gyfer profi sensitifrwydd. Mae'r prif dybiaethau fel a ganlyn:

Nifer o Lofftydd

Mae'r model yn gallu penderfynu faint o loffydd sy'n briodol i aelwydydd ar sail:

- Y nifer y byddent yn dymuno ei gael
- Y nifer lleiaf sy'n dderbyniol
- Y nifer sy'n ofynnol, ar sail y safon llofftydd benodedig (ond amrywiol).

Deiliadaeth Briodol

Felly hefyd, mae'r model yn gallu asesu'r ddeiliadaeth sy'n briodol i aelwydydd ar sail:

- Eu disgwyliadau o'r hyn y maen nhw'n debygol o'i gael;
- Tueddiadau o ran yr hyn y mae aelwydydd o'r fath wedi'i gael yn flaenorol; a
- Fforddiadwyedd *o fewn y sector cymdeithasol*.

Mae disgwyliadau'r aelwydydd dan sylw yn gallu cael eu cyfyngu neu beidio ar sail fforddiadwyedd yr aelwyd, prisiau a chost tai yn lleol a throthwyon



fforddio. Felly, mae'r model yn gallu cymedroli neu gywiro dyheadau / disgwyliadau afrealistig ar sail gwir gostau tai a lefelau fforddiadwyedd.

Wrth gwrs, mae proffil y tueddiadau wedi'i gyfyngu gan realiti'r farchnad gan ei fod yn adlewyrchu yr hyn a fu'n bosibl yn y gorffennol.

Defnyddir fforddiadwyedd cyffredinol i benderfynu'r galw, ond fforddiadwyedd *o fewn y sector cymdeithasol* sy'n penderfynu ai deiliadaeth gymysg neu rent cymdeithasol sy'n briodol i'r aelwydydd dan sylw.

Fforddiadwyedd Gwrthrychol

Fel y soniwyd yn adran 2C, gellir asesu fforddiadwyedd yn wrthrychol, yn nhermau'r hyn y mae aelwydydd yn gallu fforddio ei brynu neu ei rentu yn y sector preifat. Mae'r model yn ystyried cynilion a dyledion, ecwiti (positif neu negyddol) a'r gallu i gael morgais a / neu fenthyciad.

Mae gallu aelwydydd i gael morgais a benthyciadau eisoes wedi'i drafod, ac mae'n seiliedig naill ai ar luosyddion benthycia neu ar faint o'r incwm sydd ar gael i dalu costau tai, neu y ddau fesur hwn.

Felly hefyd, gellir asesu fforddiadwyedd rhent yn wrthrychol, yn nhermau faint o rent y mae'r aelwyd yn gallu fforddio ei dalu yn y sector preifat. Wrth asesu fforddiadwyedd, mae'r model yn ystyried faint o'r incwm gros neu net y tybir sydd ar gael i dalu costau tai.

Yn amlwg, mae'r lluosyddion benthycia, neu'r cyfrannau incwm sydd ar gael ar gyfer costau tai, ac a ddefnyddir incwm gros neu net i gyfrifo hyn, i gyd yn amrywio o fewn y model. Gellir hefyd penderfynu i ba raddau y mae cyfansoddiad a maint yr aelwyd yn effeithio ar faint o'r incwm sydd ar gael i dalu costau tai – ar sail *graddfa cywerthoedd* McClement.

Yn olaf, mae cyfraddau llog a thymhorau tybiedig y morgais hefyd yn amrywio yn ôl amgylchiadau neilltuol.

Hunan-asesu fforddiadwyedd

Gellir hefyd mesur fforddiadwyedd aelwydydd trwy hunan-asesiad, yn nhermau:

- Pa daliadau y mae'r aelwyd yn credu y byddai'n gallu eu fforddio, a
- Faint y maen nhw eisiau ei dalu.

Gellir dadlau mai mesur fforddiadwyedd trwy hunan-asesiad yw'r unig asesiad sy'n ystyried yr holl amgylchiadau sy'n berthnasol i'r aelwyd. Lle mae fforddiadwyedd wrthrychol yn asesu'r swm arferol neu'r uchafswm y gall aelwydydd ei fforddio, ar sail incwm a chyfansoddiad yr aelwyd, mae hunan-asesiad o fforddiadwyedd yn seiliedig ar ddealltwriaeth y penteulu o'i amgylchiadau unigryw ef neu hi, ac mae'n debygol o ystyried ffactorau nad oes modd eu hasesu trwy'r arolwg. Efallai nad yw aelwydydd eisiau neu ni fedrant ymrwymo cyfran helaeth o'u hincwm ar gyfer morgais neu rent, oherwydd ymrwymadau neu flaenoriaethau eraill.

Mae hefyd yn bosibl i hunan-asesiad o fforddiadwyedd roi ffigyrau sy'n afrealistig. Mewn rhai achosion, bydd aelwydydd yn disgwyl gallu cael gafael ar dai o faint arbennig, am symiau is na phrisiau'r farchnad. Mae'r model marchnad dai felly yn defnyddio gwybodaeth am hunan-asesu fforddiadwyedd, ac yn ei chyfuno gyda gwybodaeth am fforddiadwyedd gwrthrychol, a data ar y tai sydd ar gael ar y farchnad dai leol, i ystyried dymuniadau'r aelwydydd a'u gallu gwirioneddol i fforddio tai am bris ac o fath neilltuol.



Cymhwyso Tybiaethau Proffil Amrywiol i Geredigion

Asesu Anghenion Tai

Yn astudiaeth Ceredigion, mae'r model yn penderfynu pa dai sy'n briodol i aelwydydd mewn angen ar sail y meini prawf canlynol:

- Cyfansoddiad yr aelwyd – er mwyn penderfynu maint yr eiddo a lluosyddion fforddiadwyedd
- Fforddiadwyedd gwrthrychol i benderfynu angen yn y sector cymdeithasol a'r posibilrwydd o opsiynau deiliadaeth gymysg.

Asesu'r Galw am Dai

Mae galw yn y farchnad yn cael ei greu gan aelwydydd sydd eisiau symud a gyda digon o adnoddau yn fras i gwrdd â'u gofynion ar y farchnad agored. Yn astudiaeth Ceredigion, mae'r model yn penderfynu lefel y galw am dai ar sail y meini prawf canlynol:

- Hunan-asesiad o fforddiadwyedd; a
- Faint o lofftydd y byddent yn dymuno ei gael.

Mae'r ddwy nodwedd uchod yn berthnasol iawn i'w gilydd wrth asesu lefelau galw yn gywir, fel y dengys y dadansoddiad canlynol.

Defnyddir hunan-asesiad o fforddiadwyedd i fesur galw ar wahanol lefelau pris ar yr amod nad yw'r hunan-asesiad yn fwy na'r swm y tybir yn wrthrychol y gallai'r aelwyd ei fforddio. Mewn geiriau eraill, ni ddylai'r hunan-asesiad o fforddiadwyedd fod yn fwy na'r swm gwrthrychol; ac os ydyw, yna defnyddir y lefel wrthrychol i benderfynu fforddiadwyedd yn ei le.

Mae aelwydydd yn cael yr eiddo y maen nhw ei eisiau (o ran nifer o lofftydd) o fewn cyfyngiadau'r hyn y gallent ei fforddio. Lle maen nhw eisiau mwy na'r hyn y gallent ei fforddio, cyfyngir wedyn ar eu dyheadau ac mae cartref llai o fewn y ddeiliadaeth berthnasol yn cael ei ddyrannu iddynt cyn belled ag y gallent fforddio cartref sy'n ddigon mawr (yn nhermau lloffydd) i fodloni'r safon lloffydd benodedig. Os nad yw hyn yn bosibl, mae'r aelwyd yn cael ei heithrio o'r galw gwirioneddol am y ddeiliadaeth honno.

Ar gyfer aelwydydd o'r fath, gallai ateb arall fod yn briodol. Er enghraifft, efallai na fydd aelwydydd yn gallu fforddio maint y tŷ trwy fod yn berchnogion, ond mae o fewn eu cyrraedd trwy rentu'n breifat. Os nad yw ateb o'r fath yn bosibl o fewn cyfyngiadau incwm yr aelwyd a'r math o dai sydd ar gael, yna cymerir na fydd yr aelwyd dan sylw yn symud – hynny yw, nid ydynt yn rhan o'r galw gwirioneddol. Fodd bynnag, ni fydd hyn yn eithrio'r posibilrwydd y bydd aelwydydd o'r fath yn rhan o asesu'r angen os yw eu cartref presennol yn cael ei ystyried i fod yn anaddas i'w gofynion.

Tybiaethau Amrywiol ynghylch y Boblogaeth Aelwydydd

Yr un mor bwysig yw bod tybiaethau proffil ar gyfer galw, anghenion a chyflenwad yn amrywio os yw'r model i fod yn arf effeithiol ar gyfer staff tai a chynllunio proffesiynol, felly dylai'r rhagolygon poblogaeth hefyd amrywio – fel poblogaeth gyfan ac ar sail ei gwahanol elfennau. Felly, gellir gweithredu model Ceredigion ar sail y nodweddion amrywiol canlynol:

- Cyfraddau mewnfudo ac allfudo ar gyfer aelwydydd – gan roi cyfran yr aelwydydd sefydledig fydd yn symud o fewn neu allan o'r ardal
- Cyfradd yr aelwydydd sy'n mewnfudo
- Cyfradd yr aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd



- Cyfradd yr aelwydydd sy'n chwalu (trwy dybio amrywiol gyfraddau marwolaeth)
- Cyfradd y tai marchnad sy'n newid dwylo a chyfradd y rhai sy'n aros yn wag
- Cyfradd y tai sy'n wag am gyfnod maith.

Yn y dadansoddiad canlynol ar gyfer Ceredigion, mae'r cyfraddau amrywiol uchod yn seiliedig ar ddata tueddiadau a gwybodaeth arall o'r arolwg aelwydydd. Data tueddiadau yw'r unig ffordd ddibynadwy o ddadansoddi aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd ac aelwydydd sy'n mewnfudo, fel sy'n cael ei argymhell yng nghanllawiau'r DETR (2000).

Model ar gyfer y Farchnad Dai

Y Drefn Ddyrannu

Trwy ddefnyddio'r tybiaethau perthnasol, mae'r model yn cymharu'r galw / anghenion ac yn cynnig proffiliau i ddadansoddi lefel y paru neu'r diffyg paru rhwng aelwydydd sy'n chwilio am dai a'r tai sy'n debygol o fod ar gael. Mae'r dadansoddiad yn defnyddio trefn "baru" neu "ddyrannu" i asesu i ba raddau y mae'r tai sydd ar gael, ac a allai fod ar gael, yn addas i'r aelwydydd sy'n chwilio am dai.

Wrth gwrs, nid oes un ateb cywir i'r cwestiwn o ba mor dda y mae'r stoc bresennol yn ateb gofynion yr aelwydydd, felly mae'r ffaith bod y model yn gallu profi sensitifrwydd gwahanol dybiaethau - a chyfyngu ar ddisgwyliadau aelwydydd - yn erbyn meini prawf gwrthrychol, yn bwysig.

Elfennau'r Galw, Angen a Chyflenwad

Trwy ddefnyddio tybiaethau priodol a rhoi amcan o botensial y farchnad i "glirio", mae'r model yn asesu'r prinder neu'r gormodedd stoc net, ar sail deiliadaeth, maint a phris. Mae'n asesu'r gofynion tai net trwy gymharu elfennau'r galw, angen a chyflenwad ac i ba raddau y mae'r elfennau hyn yn "cyfnewid" dros y tymor byr a'r tymor hirach.

Mae elfennau'r galw a'r angen fel a ganlyn:

- Yr aelwydydd sefydledig sy'n symud cartref
- Yr aelwydydd sy'n mewnfudo i'r ardal
- Yr aelwydydd cudd sy'n ymddangos o'r newydd ar y farchnad
- Aelwydydd digartref ychwanegol.

Mae'r cyflenwad tai yn cael ei gynhyrchu gan:

- Aelwydydd sefydledig sydd eisiau neu'n gorfod symud cartref
- Aelwydydd sy'n allfudo o'r ardal
- Aelwydydd sy'n chwalu oherwydd marwolaeth
- Tai marchnad sy'n newid dwylo ac yn aros yn wag a mwy o dai yn wag am gyfnod maith.

Mae adrannau canlynol y bennod hon yn ystyried dadansoddiad Model Marchnad Dai ORS o elfennau'r galw, angen a chyflenwad ar gyfer asesu marchnad dai Ceredigion.



Fel y soniwyd ym Mhennod 2, mae gofynion tai yn cynnwys yr angen am dai a'r galw am dai – mae'r naill yn diwallu anghenion aelwydydd sydd heb gartrefi addas ac na fedrant ddatrys eu sefyllfa yn ddigymorth, a'r llall yn ateb dibenion yr aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio talu.

Yr oedd Pennod 3 yn yr adroddiad yn asesu lefel gyffredinol yr angen tai trwy ddefnyddio fframwaith y Model ASesu Anghenion Sylfaenol fel a gynigir gan yr Ysgol Gynllunio a Thai, Coleg Celf Caeredin / Prifysgol Heriot-Watt. Mae'r adran hon yn ystyried y gofynion tai cyffredinol ar gyfer Ceredigion trwy ddefnyddio Model Marchnad Dai ORS, ac yn ystyried y galw a'r angen am dai yn y Sir.

AELWYDYDD SEFYDLEDIG

I gyd, byddai 15.4% o'r aelwydydd yn dymuno symud (gan gynnwys rhai sy'n ystyried bod angen iddynt symud), sy'n cyfateb i 4,867 o aelwydydd i gyd. Mae mymryn yn llai (11.6%) o aelwydydd yn disgwyl symud mewn gwirionedd o fewn y ddwy flynedd nesaf, sy'n cyfateb i 3,675 o aelwydydd. Mae ffigur 3B.1 yn dangos matrices o'r dyheadau a'r disgwyliadau ar gyfer symud cartref yn y ddwy flynedd nesaf.

Dyheadau a Disgwyliadau Aelwydydd ar gyfer Symud	Tebygol o symud o fewn y 2 flynedd nesaf	Ddim yn debygol o symud o fewn y 2 flynedd nesaf	Yr holl aelwydydd
Yn dymuno symud	3,360	1,507	4,867
Ddim yn dymuno symud	315	26,518	26,833
Yr holl aelwydydd	3,675	28,025	31,700

Ffigur 4B.1: Nifer o Aelwydydd sydd Eisiau / Yn Debygol o Symud

Daw cyfanswm nifer yr aelwydydd o'r Ystadegau Gwladol, y Bwletin Ystadegau, Ffigyrau Aelwydydd Canol Blwyddyn ar gyfer Cymru, 2000. Cynigir yr amcangyfrifon hyn ar sail tueddiadau yn y gorffennol ac maent wedi eu haddasu i ystyried aelwydydd myfyrwyr.

Yn y dadansoddiad canlynol, ystyrir yr holl aelwydydd sy'n disgwyl symud neu sydd eisiau symud – sy'n cyfateb i gyfanswm o 5,182 o aelwydydd.

O'r aelwydydd hyn – mae 21.6% (1,118 o aelwydydd) yn disgwyl gadael Ceredigion (gweler ffigur 4B.2).

Symud i ble	Nifer yr aelwydydd
O fewn Ceredigion	4,064
Gadael Ceredigion	1,118
Yr holl aelwydydd	5,182

Ffigur 4B.2: Y nifer o aelwydydd sy'n disgwyl gadael Ceredigion



Mae'r 1,118 o aelwydydd uchod yn cael eu diystyru wrth gyfrifo cyfanswm y gofynion tai gan nad ydynt yn rhan o'r galw am dai yng Ngheredigion.

O'r 4,064 sy'n weddill, mae 130 o aelwydydd naill ai'n mynd i fyw at deulu neu ffrindiau neu'n rhentu ystafell fel lojar. Mae'r aelwydydd hyn hefyd yn cael eu diystyru, ac mae'r dadansoddiad canlynol felly yn seiliedig ar 3,935 o aelwydydd sydd efallai angen tai yng Ngheredigion.

Wrth ddadansoddi'r gofynion tai cyffredinol, ystyriwyd aelwydydd oedd yn dymuno symud a rhai oedd yn teimlo y byddent yn debygol o symud yn y ddwy flynedd nesaf. Mae ffigwr 4B.3 yn dangos yr aelwydydd hynny sydd *angen* symud o'u cartref presennol ar sail ei addasrwydd i'w hanghenion (fel a ddisgrifir yn Adran 2B).

Dyheadau a Disgwyliadau Aelwydydd ar gyfer Symud	Angen symud	Ddim angen symud	Yr holl aelwydydd
Yn dymuno symud ac Yn debygol o symud o fewn 2 flynedd	552	1,876	2,428
Ddim yn dymuno symud ac Yn debygol o symud o fewn 2 flynedd	0	116	116
Yn dymuno symud a Ddim yn debygol o symud o fewn 2 flynedd	409	981	1,390
Yr holl aelwydydd	962	2973	3,935

Ffigwr 4B.3: Nifer yr Aelwydydd sydd Angen Symud

I gyd, mae 24.4% (962) o'r aelwydydd hyn angen symud oherwydd problemau gydag addasrwydd eu cartref presennol. Nid yw'n syndod bod dros ddwy ran o dair (43%) o'r aelwydydd sydd angen symud (409 allan o 962) wedi dweud eu bod yn dymuno symud ond nad oeddent yn teimlo y byddai hyn yn debygol o ddigwydd yn y ddwy flynedd nesaf. O'r 409 hynny, nid oedd 34.1% yn gallu symud am fod prisiau tai lleol yn rhy ddrud, a themlai 29.8% na fyddent yn gallu symud am ei bod yn anodd dod o hyd i denantiaethau Cyngor / Landlordiaid Cymdeithasol. Yr oedd tua 10% yn ystyried na fyddent yn symud am nad oedd ganddynt y blaendal angenrheidiol, am nad oeddent yn gallu gwerthu eu tŷ neu am eu bod yn meddwl na chawsant dŷ ar restr aros / drosglwyddo y Cyngor. Mae hefyd yn ddiddorol nodi bod 14.2% o'r aelwydydd hyn (58 allan o 409) eisoes yn byw mewn tai yn y sector cymdeithasol, llawer ohonynt yn aros i gael eu trosglwyddo i dai mwy addas.

Yr oedd rhai aelwydydd yn debygol o symud hyd yn oed os nad oeddent yn dymuno neu angen symud tŷ. Rhoddir y prif resymau dros hyn isod (ond dylid nodi bod hyn yn seiliedig ar nifer fach o achosion yn yr arolwg):

- I wella rhagolygon gwaith
- Eisiau gardd / gardd fwy
- Tenantiaeth yn dod i ben
- I fyw yn agosach at eu teulu
- Y cartref presennol yn rhy fach
- I briodi / i fyw gyda phartner
- I symud yn agosach at swydd newydd.



O'r holl aelwydydd oedd efallai eisiau symud, yr oedd 3,232 (82.1%) yn byw yn y sector tai preifat – naill ai'n berchen ar eu cartrefi eu hunain neu'n rhentu gan landlord preifat. Mae gweddill y 703 o aelwydydd yn byw mewn rhyw fath o dai fforddiadwy, a thai wedi eu rhentu gan y Cyngor Sir neu un o'r Landlordiaid Cymdeithasol lleol oedd y rhain yn bennaf.

Dyheadau a Disgwyliadau Aelwydydd ar gyfer Symud	Aelwydydd sy'n dymuno neu'n debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf
Sector Preifat	3,232
Sector Cymdeithasol	703
Yr holl aelwydydd	3,935

Ffigwr 4B.4: Tai Presennol gan Aelwydydd sy'n Dymuno /Angen / Yn Debygol o Symud

Aelwydydd Sefydledig sy'n byw yn y Sector Preifat ar hyn o bryd

Mae ffigwr 4B.5 yn ystyried yr aelwydydd hynny sy'n byw mewn tai preifat ar hyn o bryd neu sy'n debygol o symud yn y ddwy flynedd nesaf. Mae'r tabl yn dangos a ydyw'r aelwydydd hyn yn gallu fforddio prynu neu rentu cartref newydd heb dderbyn budd-dâl, ac a ydynt *angen* symud yn wirioneddol.

Dyheadau a Disgwyliadau Aelwydydd ar gyfer Symud	Aelwydydd yn Byw mewn Tai yn y Sector Preifat sydd Eisiau Symud neu sy'n Debygol o Symud o fewn y Dwy Flynedd Nesaf				Yr holl aelwydydd
	Yn gallu fforddio prynu / rhentu heb dderbyn budd-dâl		Ddim yn gallu fforddio prynu / rhentu heb dderbyn budd-dâl		
	Angen symud	Ddim angen symud	Angen symud	Ddim angen symud	
Yn dymuno symud ac Yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	162	1155	201	498	2,016
Ddim yn dymuno symud ac Yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	-	97	-	19	116
Yn dymuno symud a Ddim yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	188	611	163	138	1,100
Yr holl aelwydydd	350	1,863	364	655	3,232

Ffigwr 4B.5: Nifer yr Aelwydydd sy'n Byw mewn Tai yn y Sector Preifat sy'n Dymuno / Angen / Yn Debygol o Symud

Pan ystyriwyd model y DETR ar gyfer "Angen wedi Ôl-gronni" yn adran 3B, yr oedd 714 o aelwydydd yn byw ar hyn o bryd mewn tai anaddas yn y sector preifat ac angen symud i ddatrys eu problemau tai. Nid yw 51.0% o'r rhain yn gallu fforddio prynu na rhentu yn breifat – sy'n cyfateb i 364 o'r aelwydydd ar draws Ceredigion. Mae'r aelwydydd hyn (mewn glas yn ffigwr 4B.5) eisoes wedi eu hadnabod i fod mewn Angen Tai ac, ynghyd â'r angen a ganfuwyd gan 158 o aelwydydd sy'n ddigartref ar hyn o bryd neu sydd eto i sefydlu, maen nhw'n cyfrif am y 522 o aelwydydd sy'n rhan o'r "Angen wedi Ôl-gronni". I fynd i'r afael â'r anghenion hyn, yr oedd model y DETR yn cymeryd lluosydd o 20% i glirio'r ôl-gronniad dros gyfnod o bum mlynedd, a thybiwyd (fel y soniwyd yn ein dadansoddiad blaenorol) y byddai angen 104 o dai bob blwyddyn i wneud hyn.



Yn nhermau'r galw am dai, mae 1,414 o aelwydydd (mewn gwyrdd yn ffigur 4B.5) yn debygol o symud yn y ddwy flynedd nesaf ac yn gallu fforddio prynu neu rentu'n breifat heb ddibynnu ar fudd-dâl. Mae'n rhesymol haneru'r gofyniad hwn i'w drosi yn alw blynyddol – cyfanswm o 707 o dai y flwyddyn felly. Mae ffigur 4B.6 yn dangos deiliadaethau newydd tebygol yr aelwydydd hyn.

Disgwyliadau o ran deiliadaeth	Galw Blynyddol
Perchen yn llwyr	258
Perchen gyda morgais neu fenthyciad	303
Rhentu gan Gyngor Sir Ceredigion	4
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol	40
Rhentu'n breifat	102
Yr holl aelwydydd	707

Ffigur 4B.6: Disgwyliadau Deiliadaeth y Galw am Dai gan Aelwydydd sy'n Byw yn y Sector Preifat

Er bod 44 o aelwydydd yn dweud eu bod yn disgwyl rhentu gan y Cyngor neu un o'r Landlordiaid Cymdeithasol, rhaid iddynt basio'r prawf fforddiadwyedd a chymerir, felly, nad ydynt angen tai gyda chymhorthdal – ond cymerir hefyd mai rhentu eu cartref nesaf fydd y rhain yn ei wneud.

O'r aelwydydd sy'n weddill, mae 517 (mewn piws) arall yn disgwyl symud o fewn y ddwy flynedd nesaf – ond, ar sail barn wrthrychol, efallai nad oes ganddynt ddigon o adnoddau i wneud hynny. Yn wahanol i'r 364 (mewn glas) o aelwydydd sydd mewn angen tai, mae'r aelwydydd hyn yn byw mewn tai addas ar hyn o bryd (hynny yw, nid oes *angen* iddynt symud) ac, felly, nid ydynt yn cael eu hystyried i fod yn wir angen na'n alw ar y farchnad dai. Er hynny, fel y soniwyd pan yn ystyried "Angen sy'n codi o'r Newydd", cymerir y bydd 29 o'r aelwydydd sefydledig sy'n byw yn y sector preifat ar hyn o bryd yn disgyn i'r categori angen blaenoriaeth bob blwyddyn.

Yn olaf, er y byddai'r 937 o aelwydydd a ddangosir mewn coch efallai'n dymuno symud, nid yw yr un ohonynt yn disgwyl gwneud hynny yn y ddwy flynedd nesaf (er bod 636 ohonynt yn ystyried eu bod yn debygol o symud yn y pum mlynedd nesaf). Unwaith eto, nid ydynt yn cael eu hystyried i fod yn wir angen na'n alw ar y farchnad dai.

Aelwydydd Sefydledig sy'n Byw yn y Sector Cymdeithasol ar hyn o bryd

Mae ffigur 4B.7 yn ystyried aelwydydd sy'n byw mewn tai yn y sector cymdeithasol ar hyn o bryd, sydd naill ai'n dymuno neu'n debygol o symud yn y ddwy flynedd nesaf. Mae'r tabl yn dangos a ydyw'r aelwydydd hyn yn gallu fforddio prynu neu rentu cartref newydd heb dderbyn budd-dâl, ac a ydynt "angen" symud cartref mewn gwirionedd.



Dyheadau a Disgwyliadau Aelwydydd ar gyfer Symud	Aelwydydd sy'n Byw mewn Tai yn y Sector Cymdeithasol sy'n Dymuno Symud neu sy'n Debygol o Symud yn y 2 flynedd nesaf				Yr holl aelwydydd
	Yn gallu fforddio prynu / rhentu heb dderbyn budd-dâl		Ddim yn gallu fforddio prynu / rhentu heb dderbyn budd-dâl		
	Angen symud	Ddim angen symud	Angen symud	Ddim angen symud	
Yn dymuno symud ac Yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	-	26	190	197	413
Ddim yn dymuno symud ac Yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	-	-	-	-	-
Yn dymuno symud a Ddim yn debygol o symud yn y 2 flynedd nesaf	-	53	58	179	290
Yr holl aelwydydd	-	79	248	376	703

Ffigwr 4B.7: Nifer yr Aelwydydd sy'n Byw mewn Tai yn y Sector Cymdeithasol sy'n Dymuno /Angen / Yn Debygol o Symud

Yn ogystal â'r 364 o aelwydydd sy'n byw mewn tai yn y sector preifat a'r 158 o "deuluoedd neu unigolion di-aelwyd" sydd mewn angen tai ar hyn o bryd, mae 248 arall o aelwydydd sy'n byw mewn tai yn y sector cymdeithasol (mewn glas yn ffigwr 4B.7) hefyd mewn angen tai. Cafodd yr aelwydydd hyn eu diystyru o fodel y DETR – achos wrth symud i ddiwallu eu hanghenion, maen nhw hefyd yn gwagu cartrefi yn y sector cymdeithasol gan felly greu dim gofyniad net. Er hynny, rhaid eu cynnwys wrth gynnig proffil o'r farchnad dai gyfan – achos mae'r math o dai y maen nhw eu hangen yn amlwg yn wahanol i'r tai lle maen nhw'n byw ar hyn o bryd. Fel gyda'r "Angen sydd wedi Ôl-gronni" yn y sector preifat, yr ydym wedi tybio cyfnod o bum mlynedd i glirio'r angen hwn – sy'n awgrymu bod angen i 50 o aelwydydd drosglwyddo bob blwyddyn i glirio'r angen hwn yn y sector cymdeithasol.

Mae rhai aelwydydd yn y sector cymdeithasol yn creu galw am dai wrth symud i'r sector preifat. I gyd, mae 26 o aelwydydd (mewn gwyrdd yn ffigwr 4B.7) yn ystyried eu bod yn debygol o symud yn y ddwy flynedd nesaf ac mae ganddynt ddigon o adnoddau i brynu neu rentu'n breifat heb dderbyn budd-dâl. Unwaith eto, gallwn drosi'r galw hwn yn 13 o dai y flwyddyn, a mynd ati i ystyried beth fydd deiliadaethau tebygol yr aelwydydd hyn.

Disgwyliadau o ran deiliadaeth	Galw blynyddol
Rhentu gan Gyngor Sir Ceredigion	7
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	6
Yr holl aelwydydd	13

Ffigwr 4B.8: Disgwyliadau Deiliadaeth y Galw am Dai gan Aelwydydd sy'n Byw yn y Sector Cymdeithasol

Er y tybir bod 13 o aelwydydd yn gallu fforddio prynu neu rentu yn breifat, maen nhw'n disgwyl er hynny mai rhentu eu cartref nesaf gan y Cyngor neu un o'r Landlordiaid Cymdeithasol y byddent. Gyda'r aelwydydd sydd eisoes yn byw mewn eiddo a rentir gan y Cyngor neu Landlord Cymdeithasol, mae'n annhebygol y byddent yn dewis symud i'r sector rhent preifat. Os na fydd tai eraill yn y sector cymdeithasol yn dod ar gael, maen nhw'n debygol o aros yn eu hunfan, felly, yn hytrach na chymeryd y bydd yr aelwydydd hyn yn symud i'r sector preifat ac yn rhyddhau tai yn y sector cymdeithasol (sy'n



annhebygol o ddigwydd mewn gwirionedd), ystyrir nad yw galw'r aelwydydd hyn yn un gwirioneddol (ac mae felly'n cael ei ddiystyru o gyfanswm y galw) a bydd unrhyw anghenion ganddynt yn cael eu hychwanegu at y gofynion trosglwyddo o fewn y sector cymdeithasol. Mae hyn yn cynyddu cyfanswm y nifer o drosglwyddiadau sydd angen digwydd i 274, a lle mae angen i 55 o drosglwyddiadau ddigwydd bob blwyddyn.

Fel gyda'r sector preifat, ni fydd nifer o aelwydydd eraill yn y sector cymdeithasol sy'n dymuno symud yn cael eu hystyried fel angen na galw gwirioneddol ar y farchnad dai. Er bod 197 o aelwydydd (mewn piws) yn disgwyl symud ond heb ddigon o adnoddau i wneud hynny ar sail barn wrthrychol, a byddai 232 o aelwydydd eraill (mewn coch) hefyd yn dymuno symud, nid yw yr un ohonynt yn disgwyl gwneud hynny o fewn y ddwy flynedd nesaf (ac nid yw yr un ohonynt yn ystyried eu bod yn debygol o symud yn y 5 mlynedd nesaf). O'r aelwydydd hyn, tybiwn y bydd 35 yn disgyn i'r categori angen bob blwyddyn oherwydd newid yn eu hamgylchiadau ac, felly, angen trosglwyddo o fewn y stoc dai.

Crynodeb o Ofynion Tai Aelwydydd Sefydledig

Trwy ystyried y galw gwirioneddol am dai gan aelwydydd sefydledig, ynghyd ag anghenion aelwydydd sefydledig sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd a heb fod yn gallu fforddio tai priodol, ac anghenion yr aelwydydd sy'n debygol o ddisgyn i'r categori angen blaenoriaeth bob blwyddyn, mae hyn yn rhoi angen tai blynyddol o 899. Er hynny, wrth adael eu cartrefi presennol, bydd yr aelwydydd sefydledig hyn hefyd yn rhyddhau yr un nifer o dai.

Ffynhonnell yr angen	Anghenion Tai Blynyddol gan Aelwydydd Sefydledig		
	Sector preifat	Sector cymdeithasol	Cyfanswm
Yr angen blynyddol i leihau'r angen sydd wedi ôl-gronni (a chymeryd lluosydd o 20%)	73	55	128
Angen sy'n codi o'r newydd	29	35	64
Yr Angen Blynyddol am Dai	102	90	192
Y Galw Blynyddol am Dai	707	-	707
Gofynion Tai gan Aelwydydd Sefydledig	809	90	899

Ffigwr 4B.9: Anghenion neu Ofynion Tai Blynyddol: Angen a Galw wrth i Aelwydydd Sefydledig Symud

AELOWDYDD NEWYDD

Mae gofynion tai aelwydydd newydd yn cynnwys y galw a'r angen am dai sydd gan yr holl aelwydydd nad ydynt yn byw yn eu cartrefi annibynnol eu hunain yng Ngheredigion ar hyn o bryd. Mae aelwydydd o'r fath yn cynnwys rhai sy'n sefydlu o'r newydd (h.y. unigolion oedd yn byw gydag aelwyd arall o fewn y Sir yn flaenorol), aelwydydd sy'n mewnffudo oedd yn byw y tu allan i'r Sir yn flaenorol, ac aelwydydd digartref sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd ac unigolion sydd wedi gadael cartref neu ofal sefydliadol.

Aelwydydd sy'n Sefydlu o'r Newydd

Mae aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd wedi eu hystyried yn flaenorol yn adran 3C fel rhan o'r Angen sy'n Codi o'r Newydd yn y Model Asesu Anghenion Sylfaenol. Yn ôl data'r arolwg, yr oedd 668 o aelwydydd wedi sefydlu o'r newydd yn y ddwy flynedd diwethaf, sy'n cyfateb i 334 o aelwydydd y flwyddyn. Ar sail y tueddiadau hyn, tybiwn y bydd aelwydydd fydd yn debygol o sefydlu o'r newydd yn y dyfodol yn parhau i wneud hynny ar sail cyfradd debyg.

O'r aelwydydd hynny a sefydlodd yn y ddwy flynedd diwethaf, yr oedd 59.2% angen cymorth gyda'u costau tai ac yn cael eu hystyried, felly, i fod



mewn angen tai (fel a drafodir yn 3C). Yr oedd y gweddill (40.8%) yn gallu fforddio prynu neu rentu heb dderbyn budd-dâl a dylid felly ystyried gofynion y rhain i fod yn alw gwirioneddol am dai.

I grynhoi, byddem felly'n rhagweld y bydd gofynion aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd yn creu galw am 136 o dai ar y farchnad yn ychwanegol at fod angen 198 o dai eraill.

Aelwydydd sy'n Mewnfudo

Cafodd y diffiniad a'r nodweddion ar gyfer aelwydydd sy'n mewnfudo hefyd eu cyflwyno yn adran 3C, ac mae'r wybodaeth am aelwydydd o'r fath hefyd yn deillio o ddadansoddi data tueddiadau o'r arolwg. Dros y ddwy flynedd diwethaf, mae 2,345 o aelwydydd wedi symud i'r Sir i rywle arall – gan awgrymu bod 1,173 o aelwydydd yn mewnfudo bob blwyddyn. O'r aelwydydd hyn, yr oedd y rhan fwyaf yn creu galw gwirioneddol am dai trwy fod yn gallu fforddio tai yn y sector preifat a'r costau cysylltiedig. Dim ond 8.1% oedd yn methu fforddio prynu na rhentu ar y farchnad dai heb dderbyn budd-dâl ac yn cael eu hystyried felly i fod mewn angen tai.

Yn nhermau'r gofynion blynyddol, mae 1,078 o aelwydydd sy'n mewnfudo bob blwyddyn yn gallu rhentu neu brynu heb dderbyn budd-dâl ac, felly, dylid ystyried y rhain i fod yn rhan o'r galw am dai. Yn ogystal, mae 95 o aelwydydd sy'n mewnfudo bob blwyddyn angen cymorth gyda'u costau tai, ac yn cael eu hystyried yn y dadansoddiad o angen tai.

Aelwydydd Newydd Eraill

Ystyriwyd elfen angen y ddwy ffynhonnell anghenion hon fel "Angen yn codi o'r Newydd" yng nghyd-destun y Model Asesu Anghenion Sylfaenol. Ni ddaethpwyd ar draws unrhyw aelwydydd oedd angen cymorth i sefydlu wrth iddynt adael cartref neu ofal sefydliadol.

Yn nhermau'r "Angen sydd wedi Ôl-gronni", canfuwyd 158 o "deuluoedd neu unigolion di-aelwyd" (gan gynnwys aelwydydd digartref yn byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd a darpar aelwydydd nad oeddent yn gallu sefydlu'n annibynnol). Trwy gymeryd cwota o 20% i leihau'r ôl-gronniad hwn o dipyn i beth dros gyfnod o bum mlynedd, mae'r aelwydydd hyn yn creu angen blynyddol ychwanegol o 32 o dai.

Crynodeb o'r Anghenion Tai gan Aelwydydd Newydd

Gellir felly crynhoi yr anghenion neu'r gofynion tai sydd gan aelwydydd newydd fel a ganlyn:

Ffynhonnell yr Angen	Anghenion Tai Blynyddol gan Aelwydydd Newydd		
	Angen Tai	Galw am Dai	Cyfanswm
Aelwydydd yn sefydlu o'r newydd (gros)	198	136	334
Poblogaeth gyn-sefydliadol yn symud i fyw yn y gymuned	-	-	-
Aelwydydd sy'n mewnfudo	95	1,078	1,173
Yr angen blynyddol i glirio'r angen sydd wedi ôl-gronni o "deuluoedd neu unigolion di-aelwyd" (a thwybio lluosydd o 20%)	32	-	32
Anghenion neu Ofynion tai gan Aelwydydd Newydd	325	1,214	1,539

Ffigwr 4B.10: Anghenion neu Ofynion Tai Blynyddol: Angen a Galw gan Aelwydydd Newydd



ANGHENION / GOFYNION TAI YN GYFFREDINOL

I grynhoi, mae ffigwr 4B.11 yn dangos y gofynion galw a'r angen blynyddol am dai a gynhyrchir gan aelwydydd newydd a sefydledig.

Ffynhonnell yr Angen	Anghenion / Gofynion Tai Blynyddol		
	Angen Tai	Galw am Dai	Cyfanswm
Aelwydydd Sector preifat sefydledig yn byw mewn tai yn y:	102	707	809
Sector cymdeithasol	90	-	90
Aelwydydd newydd	325	1,214	1,539
Cyfanswm yr Angen	517	1,921	2,438

Ffigwr 4B.11: Anghenion / Gofynion Tai Blynyddol : Galw ac Angen gan yr Holl Aelwydydd

Mae cyfanswm o 2,438 o aelwydydd wedi eu canfod i fod yn debygol o fod angen tai yng Ngheredigion yn y flwyddyn nesaf, ac mae 517 o'r rhain angen cymhorthdal i ddod o hyd i gartref yn y farchnad dai leol. Bydd llawer iawn o'r angen cyffredinol yn cael ei ddiwallu trwy i dai ddod yn wag yn y stoc dai bresennol, ac mae tebygolrwydd hyn yn cael ei ystyried yn adran 4C.

Crynodeb

Mae angen tai ar gyfer 2,438 o aelwydydd bob blwyddyn. Mae 517 o'r rhain yn cynnwys aelwydydd mewn angen ac mae 1,921 yn aelwydydd sy'n creu galw am dai. Fodd bynnag, bydd rhywfaint o'r gofynion blynyddol hyn yn cael eu hateb trwy dai presennol wrth iddynt ddod yn wag. Ystyrir y cyflenwad tai yn yr adran nesaf.



Bydd cyflenwad o dai yn amlwg yn dod ar gael wrth i dai newydd gael eu codi a'u hychwanegu at y stoc dai. Fodd bynnag, mae cyflenwad o'r fath yn aml yn eithaf bach o'i gymharu â'r stoc a ryddheir wrth i gyn-ddeiliaid adael eu cartrefi presennol. Fel y soniwyd yn flaenorol, mae'r cyflenwad tai yn cael ei gynhyrchu gan:

- Aelwydydd sefydledig yn symud cartref
- Pobl yn mudo allan o'r Ardal
- Aelwydydd yn chwalu oherwydd marwolaeth.

Mae'r Model Marchnad Dai yn ystyried y darpar dai gwag hyn yng nghyd-destun y galw am dai er mwyn rhoi dadansoddiad cyffredinol o unrhyw brinder (neu ormoddedd) sy'n gofyn am ddarparu tai newydd.

Aelwydydd Sefydledig yn Gadael eu Cartrefi Presennol

Mae darpar dai gwag yn cael eu rhyddhau pan fydd aelwydydd sefydledig sydd am symud o fewn Ceredigion (am ba bynnag reswm) yn gwneud hynny. Wrth symud maen nhw'n creu yr un nifer o dai gwag ag a lenwir ganddynt. O leiaf mewn rhai achosion, bydd y tai a ryddheir yn dod ar gael i aelwydydd llai ariannog. Mewn astudiaethau o anghenion tai, mae'n bwysig cynnig proffil ar gyfer y grwp(iau) nad ydynt yn gallu cael gafael ar dai yn y sector preifat, ynghyd â phroffil ar gyfer unrhyw stoc "dros ben" na ellir ei lenwi.

Defnyddir data'r arolwg a'r proffil o dai gwag posibl yn y ddwy flynedd nesaf yn ôl deiliadaeth, rhent neu bris prynu a maint yr eiddo, i roi proffil o gyfartaledd blynyddol ar gyfer tai gwag sydd yna'n cael ei ddefnyddio yn y model.

Mae ffigwr 4C.1 yn rhoi darlun o'r cyflenwad blynyddol o dai gan aelwydydd sefydledig sy'n gadael eu cartrefi presennol. Er nad yw'r tai hyn yn addas i'r aelwydydd sy'n byw ynddynt yn bresennol, efallai y byddent yn addas ar gyfer pobl eraill ac, felly, dânt yn rhan o'r cyflenwad.

Deiliadaeth Bresennol	Aelwydydd sefydledig yn symud		
	Angen tai	Galw am dai	Cyfanswm
Perchnogion	23	504	527
Rhentu gan Gyngor Sir Ceredigion	40	-	40
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	50	-	50
Rhentu'n Breifat gyda Budd-dâl Tai	35	72	107
Rhentu'n breifat heb Fudd-dâl Tai	44	132	176
Rhentu gan gyflogwr	-	-	-
Cyfanswm blynyddol	193	707	900

Ffigwr 4C.1: Y Cyflenwad o Aelwydydd Sefydledig sy'n Gadael eu Cartrefi yn ôl Angen a Galw



Allfudwyr

Mae'r model hefyd yn ystyried y nifer tebygol o dai gwag a ryddheir wrth i aelwydydd symud allan o Geredigion yn y ddwy flynedd nesaf. Yn anad dim, bydd aelwydydd sy'n symud allan o'r Sir yn gwagu eiddo ond ni fyddent angen tai eraill yn y Sir: maen nhw'n ffynhonnell o gyflenwad tai net felly.

Ar sail data'r arolwg, mae nifer a phroffil y rhai sy'n disgwyl symud allan o'r Sir yn y ddwy flynedd nesaf yn cael eu dadansoddi i roi darlun blynyddol cyfartalog a ddefnyddir yn y model. Asesir deiliadaeth, pris prynu neu gost rhentu tebygol a nifer y lloftydd yn y tai fydd yn cael eu rhyddhau, yn seiliedig ar gartrefi presennol yr aelwydydd sy'n debygol o adael y Sir (o fynd ar eu hatebion i'r arolwg).

Mae ffigwr 4C.2 yn dangos y daw 642 o dai yn rhan o'r cyflenwad bob blwyddyn o ganlyniad i aelwydydd yn gadael y Sir.

Deiliadaeth bresennol	Yr holl aelwydydd
Perchnogion	321
Rhentu gan Gyngor Sir Ceredigion	43
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	29
Rhentu'n breifat gyda Budd-dâl Tai	40
Rhentu'n breifat heb Fudd-dâl Tai	185
Rhentu gan gyflogwr	24
Cyfanswm blynyddol	642

Ffigwr 4C.2: Y Cyflenwad o Dai a Ryddheir gan Aelwydydd yn Symud allan o'r Sir

Mae'n ddiddorol nodi bod 15% o'r rhai yn yr arolwg a deimlai eu bod yn debygol o adael y Sir yn y ddwy flynedd nesaf wedi dweud y byddent yn aros yng Ngheredigion pe baent yn gallu dod o hyd i gartref addas am bris fforddiadwy.

Aelwydydd sy'n chwalu yn dilyn marwolaeth

Ffactor arall i'w hystyried wrth gynnig model yw effaith aelwydydd sy'n chwalu yn dilyn marwolaeth ar y cyflenwad o dai gwag. Ar gyfer yr holl aelwydydd, gan ddbynnu ar broffil yr aelwyd (oed a rhyw), mae'r tebygolrwydd y bydd un neu fwy o'r aelodau yn marw yn cael ei asesu; ac mae'r tebygolrwydd y bydd y marwolaethau hynny yn chwalu'r aelwyd hefyd yn cael ei asesu.

Mae'r model marchnad dai yn ystyried effaith y gwahanol gyfraddau marwolaeth ar gynhyrchu eiddo gwag yn y stoc dai, yn ôl deiliadaeth, pris a maint ac ar sail y tebygolrwydd y bydd yr aelwyd yn chwalu'n llwyr. Mae deiliadaeth, rhent neu bris prynu a maint y darpar dai hyn yn seiliedig ar gartrefi presennol yr aelwydydd perthnasol. Yn gyffredinol, mae marwolaeth a'r chwalfa deuluol sy'n digwydd o ganlyniad yn gallu rhyddhau cryn nifer o dai gwag bob blwyddyn. Mae ffigwr 4C.3 yn rhoi'r nifer blynyddol o dai a ryddheir i'r cyflenwad o ganlyniad i aelwydydd yn chwalu'n llwyr.



Deiliadaeth bresennol	Yr holl aelwydydd
Perchnogion	227
Rhentu gan y Cyngor Sir	61
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol	19
Rhentu'n breifat gyda budd-dâl tai	16
Rhentu'n breifat heb fudd-dâl tai	71
Rhentu gan gyflogwr	-
Cyfanswm blynyddol	394

Ffigwr 4C.3: Y Cyflenwad a Ryddheir o ganlyniad i Aelwydydd yn Chwalu oherwydd Marwolaeth

Mae'r cyflenwad o dai a ryddheir wrth i aelwydydd presennol adael eu tai, wrth i bobl allfudo ac fel bo aelwydydd yn chwalu wedi ei grynhoi yn ffigwr 4C.4.

Deiliadaeth bresennol	Aelwydydd sefydledig yn symud	Aelwydydd yn symud y tu allan i'r Sir	Aelwydydd yn chwalu	Cyfanswm blynyddol
Perchnogion	527	321	227	1,075
Rhentu gan y Cyngor Sir	40	43	61	144
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol	50	29	19	98
Rhentu'n breifat gyda budd-dâl tai	107	40	16	163
Rhentu'n breifat heb fudd-dâl tai	176	185	71	432
Rhentu gan gyflogwr	-	24	-	24
Cyfanswm blynyddol	900	642	394	1,936

Ffigwr 4C.4: Elfennau o'r Cyflenwad, yn ôl Deiliadaeth

Crynodeb

Mae yna gyflenwad blynyddol a gynhrychir wrth i 1,936 o aelwydydd adael eu cartrefi. Daw y rhan fwyaf o hwn wrth i aelwydydd sefydledig symud o fewn y Sir (900), ond bydd nifer helaeth yn aelwydydd sy'n gadael y Sir (642). Mae 394 o aelwydydd yn debygol o chwalu oherwydd marwolaeth. Bydd y cyflenwad hwn yn diwallu rhywfaint o ofynion tai y Sir.



Y Prinder Tai Net: Swyddogaeth Prinder a Gormodedd

Fel arfer, oherwydd y patrwm o anghenion a dyheadau mewn cymunedau, mae'r prinder tai net (sydd fel rheol ond nid bob amser yn ffigwr sy'n dangos prinder tai) yn gynnyrch y prinder a'r gormodedd o dai o fewn y farchnad. Hynny yw, er bod yna efallai brinder tai net yn gyffredinol, mae yna fel arfer ormodedd mewn rhannau o'r farchnad yn ogystal â phrinder, boed hwnnw yn nhermau is-ranbarthol neu yng nghyswllt un o'r deiliadaethau neu'r grwpiau maint tai.

Mae'r prinder (neu'r gormodedd) tai net hwn yn ystyried y gofynion tai (y galw a'r angen am dai) yng nghyd-destun y cyflenwad tai. Wrth gymharu proffil yr angen a phroffil y cyflenwad, mae'r model yn ceisio gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai bresennol trwy wahaniaethu rhwng *prinder tai gros* a *phrinder tai net*.

Pwynt y gwahaniaethu hwn yw fod dyheadau gros pobl yn aml yn awgrymu bod angen lefel uchel o ddarpariaeth tai newydd mewn un grwp deiliadaeth, er bod yna ddigon o dai gwag mewn deiliadaethau eraill. Er enghraifft, gellid cymeryd y galw gros am dai perchnogaeth (gan bobl mewn grwpiau deiliadaeth eraill ar hyn o bryd) i awgrymu y dylid darparu llawer mwy o'r cartrefi hyn, hyd yn oed pe byddai hynny'n golygu bod digonedd o dai rhent preifat eraill yn aros yn wag wrth i bobl symud o un ddeiliadaeth i'r llall. Felly, yn lle mesur y galw gros yn ôl deiliadaeth, rhaid i asesiad cywir o'r gofynion tai fesur y *prinder tai net* gan dybio y dylid gwneud y defnydd gorau posibl o'r stoc bresennol o dai boddhaol. Mae yna o leiaf dri phrif reswm dros arddel y dull hwn:

- Mae unrhyw senario sy'n tybio y byddai'r holl aelwydydd yn trosglwyddo o dai boddhaol mewn un grwp deiliadaeth i grwp deiliadaeth arall yn annhebygol o ddigwydd gan y byddai angen cynnydd mor siarp mewn darpariaeth tai newydd. Felly, byddai asesu'r prinder tai ar sail y dybiaeth hon yn afrealistig tu hwnt.
- Ni fyddai trosglwyddo'r holl aelwydydd o un grwp deiliadaeth i'r llall yn gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai foddhaol bresennol (ar y dybiaeth y byddai'r cartrefi hyn yn aros yn wag).
- Hyd yn oed pe bai'r senario trosglwyddo ar sail deiliadaeth yn digwydd, byddai ond yn ysbeidiol iawn – achos ni fyddai'r cartrefi gwag yn aros felly am hir. Er y gallai prisiau tai ostwng yn y tymor byr, byddai'r effaith yn y pen draw yn gynnydd yn y galw am dai – mae'n debyg trwy i fwy o bobl fewnfudo o siroedd (cyfagos) gyda phrisiau uwch, llai o gartrefi ar y farchnad a phwysau ar adnoddau'r Sir.

Felly, mae'r model marchnad dai gan ORS yn pwysleisio nid y prinder tai gros, ond y prinder tai net, ar y sail bod hyn yn gwneud y defnydd gorau posibl o'r stoc dai. Hynny yw, mae'n asesu cyfanswm yr angen net am dai newydd ar y dybiaeth y bydd tai boddhaol o fewn y stoc bresennol yn parhau i gael eu meddiannu, a hynny er gwell. Yn benodol, yn lle tybio y byddai cynhyrchu gormodedd o dai rhent preifat yn senario bosibl neu ddymunol hyd yn oed, mae'r model yn cymeryd y bydd cartrefi o'r fath yn



parhau i gael eu defnyddio (ac, mewn nifer o achosion, yn cael eu cynorthwyo trwy fudd-daliadau tai).

Y Dull Paru

Mae'r model yn un "dyrannol" trwy ei fod yn defnyddio dull "paru" i asesu i ba raddau y mae tai presennol a darpar dai yn addas i ofynion yr aelwydydd sy'n chwilio am neu angen tai. Trwy asesu potensial y farchnad i "glirio", mae'r model yn rhoi'r prinder neu'r gormodedd stoc net yn ôl deiliadaeth, maint a phris. Mae'r model yn dyrannu – neu'n paru – y tai sydd ar gael i'r aelwydydd.

Nid oes unrhyw ateb cywir unigol i'r cwestiwn o ba mor dda y mae'r stoc bresennol yn diwallu gofynion yr aelwydydd ac, felly, gellir defnyddio'r model i brofi tybiaethau ac i gyfyngu ar ddymuniadau neu ddisgwyliadau goddrychol yr aelwydydd yn erbyn meini prawf gwrthrychol mwy caeth.

Mae'r Model Marchnad Dai gan ORA yn ystyried llif blynyddol gros yr aelwydydd rhwng y prif ddeiliadaethau tai yn y Sir. Mae dull o'r fath yn cael ei ystyried gan y DETR i fod yn ddatblygiad o'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol:

Gwerth y dull hwn yw ei fod yn gwneud y cysylltiad rhwng yr hyn sy'n digwydd yn y sector preifat a'r sector cymdeithasol yn gwbl glir. Mae'n olrhain hynt aelwydydd, gan na fedrant ddiplannu'n llwyr, ac yn tynnu sylw neilltuol at rolau aelwydydd sy'n mudo ac yn rhentu'n breifat (t31, DETR 2000).

Trwy ystyried y farchnad dai fel matrices o "ddechrau a diwedd siwrne" aelwydydd, mae'r model yn cyfateb neu'n paru'r gofynion tai gyda'r cyflenwad posibl, fel a ddangosir yn ffigur 4D.1 isod:

Ffynhonnell yr Angen / Cyflenwad		Aelwydydd Sefydledig yn Symud i:			Aelwydydd yn Symud Allan o'r Sir	Aelwydydd yn Chwalu	Cyfanswm y Cyflenwad Tai
		Tai Perchnogaeth	Tai Rhent heb Fudd-dâl	Tai gyda Budd-dâl			
Aelwydydd Sefydledig yn symud o:	Tai perchnogaeth	497	7	23	321	227	1,075
	Rhentu gan y Cyngor Sir	-	-	40	43	61	144
	Rhentu gan Landlord Cymdeithasol	-	-	50	29	19	98
	Rhentu'n breifat gyda budd-dâl tai	-	72	35	40	16	163
	Rhentu'n breifat heb fudd-dâl tai	64	68	44	185	71	432
	Rhentu gan gyflogwr	-	-	-	24	-	24
Aelwydydd newydd:	Aelwydydd yn sefydlu o'r newydd (gros)	64	72	198			
	Y boblogaeth gyn-sefydliadol sy'n symud i fyw yn y gymuned	-	-	-			
	Aelwydydd yn mewnfudo	778	299	95			
	Yr angen blynyddol er mwyn clirio'r angen sydd wedi ôl-gronni o "deuluoedd neu unigolion di-aelwyd" (a chymeryd lluosydd o 20%)	-	-	32			
Cyfanswm y Gofynion Tai		1,403	518	517			

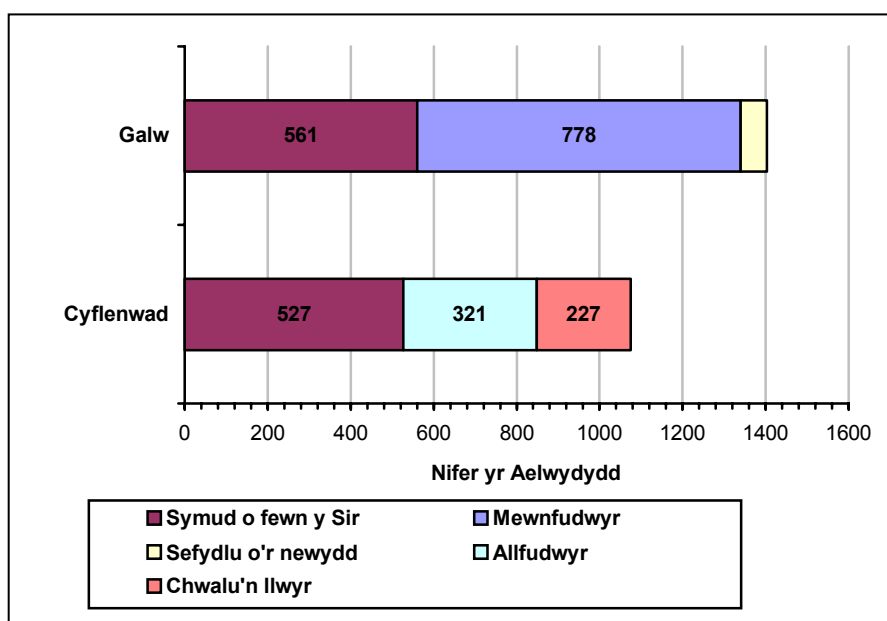
Ffigur 4D.1: Y Cyflenwad o Aelwydydd Sefydledig sy'n Gadael eu Cartrefi yn ôl Galw ac Angen



Y Prinder Tai Net: Tai Perchnogaeth

Mae'r Model Marchnad Dai wedi asesu galw gwirioneddol cyffredinol am 1,403 o dai perchnogaeth bob blwyddyn. Mae ffigur 4D.2 yn dangos bod 40% o'r galw hwn yn dod gan aelwydydd sefydledig sy'n byw yng Ngheredigion ar hyn o bryd (497 ohonynt eisoes yn berchen ar dai yn y Sir a 64 yn rhentu heb ddibynnu ar fudd-dâl tai). Mae gweddill y galw yn cael ei gynhyrchu yn bennaf gan aelwydydd sy'n symud i'r Sir o rywle arall (778 y flwyddyn) gyda rhywfaint o alw gan aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd hefyd (64).

Mae'r galw hwn wedi'i osod yn erbyn y cyflenwad o dai disgwylidig a ddaw ar gael wrth i aelwydydd adael eu cartrefi presennol. Mae'r cyflenwad hwn yn cyfateb i 1,075 o dai bob blwyddyn, wedi'i gynhyrchu'n bennaf gan berchnogion presennol yn symud oddi mewn i'r Sir (527), eraill sy'n symud i gartrefi newydd y tu allan i Geredigion (321) a'r 227 o dai sy'n debygol o ddod yn rhydd wrth i aelwydydd presennol chwalu'n llwyr.



Ffigur 4D.2: Y Galw am a'r Cyflenwad o Dai Perchnogaeth yn ôl Ffynhonnell

Mae'r galw disgwylidig gan 1,403 o aelwydydd, wedi'i osod yn erbyn y cyflenwad tebygol o 1,075 o dai, yn rhoi prinder blynyddol o 328 o dai perchnogaeth. Trwy'r Model Marchnad Dai, gallwn ystyried y prinder net hwn yn nhermau maint a phris y tai sydd eu hangen.

Maint yr Eiddo	Galw	Cyflenwad	Prinder (Gormoddedd) Net
Un llofft	52	23	29
Dwy llofft	289	253	36
Tair llofft	597	541	56
Pedair llofft	351	170	181
Pump neu fwy o lofftydd	115	87	28
Eiddo o bob maint	1,403	1,075	328

Ffigur 4D.3: Y Galw am a'r Cyflenwad o Dai Perchnogaeth yn ôl Maint yr Eiddo



holl aelwydydd sefydledig sy'n chwilio am dai perchnogaeth yn yr ardal wedi eu hasesu'n wrthrychol i fod yn gallu fforddio tai lleol – ac mae'r tabl canlynol yn crynhoi'r nifer o lofftydd y byddent yn dymuno eu cael yn eu cartrefi newydd, a'r nifer lleiaf o lofftydd a fyddai'n dderbyniol.

Maint yr Eiddo	Galw gan Aelwydydd Sefydledig sy'n Symud Cartref	
	Nifer o Lofftydd a fyddai'n Ddymunol	Y Nifer Lleiaf o Lofftydd a fyddai'n Dderbyniol
Un llofft	0	10
Dwy lofft	55	94
Tair llofft	256	245
Pedair llofft	193	174
Pump neu fwy o lofftydd	57	37
Eiddo o bob maint	561	561

Ffigwr 4D.4: Maint y Tai Perchnogaeth a fyddai'n Ddymunol ac yn Dderbyniol i Aelwydydd Sefydledig

Er y byddai nifer sylweddol o aelwydydd sefydledig yn dymuno cael eiddo gyda phedair neu fwy o lofftydd (250 allan o 561 o aelwydydd), byddai llai na dwy ran o bump ohonynt yn mynnu ar dai o'r maint hwn.

Mae ffigwr 4D.5 yn ystyried y prinder net, wedi'i addasu i egluro'r gwahaniaeth rhwng y nifer o lofftydd a fyddai'n ddymunol a'r nifer lleiaf o lofftydd a fyddai'n dderbyniol gan yr aelwydydd sefydledig hyn. Yr ydym wedi edrych ar y gwahaniaeth rhwng y nifer lleiaf o lofftydd a fyddai'n dderbyniol a'r nifer a fyddai'n ddymunol gan aelwydydd sefydledig (o ffigwr 4D.4), ac mae'r gwahaniaeth hwn wedi'i ychwanegu at gyfanswm y galw a roddir yn ffigwr 4D.3. Mae'r ffigwr hwn yna'n cael ei gymharu gyda'r cyflenwad i roi'r prinder / gormoddedd yn ffigwr 4D.5.

Maint yr Eiddo	Prinder (Gormoddedd) Net	% y Prinder Net	% y Prinder Gros
Un llofft	39	12%	12%
Dwy lofft	75	23%	23%
Tair llofft	45	14%	14%
Pedair llofft	162	49%	49%
Pump neu fwy o lofftydd	8	2%	2%
Eiddo o bob maint	328	100%	100%

Ffigwr 4D.5: Prinder (Gormoddedd) Net o Dai Perchnogaeth

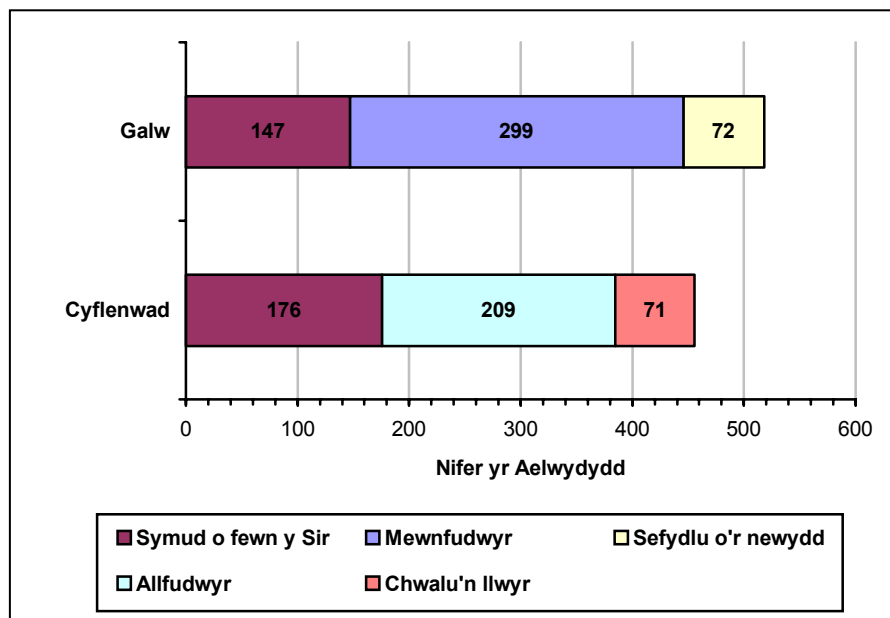
Trwy ystyried dosbarthiad y prinder hwn, mae'r Model yn awgrymu bod yna gryn alw am fwy o dai dwy lofft ac, yn enwedig, am dai pedair llofft.

Y Prinder Tai Net: Tai Rhent heb Fudd-dâl Tai

Cafwyd bod yna alw gwirioneddol blynyddol cyffredinol am 518 o dai rhent (h.y. heb fod angen budd-daliadau tai). Mae ffigwr 4D.6 yn dangos bod y rhan fwyaf o'r galw hwn (57.7%) yn dod gan aelwydydd yn symud i Geredigion o rywle arall (299 bob blwyddyn). Mae yna dystiolaeth o rywffaint o alw gan aelwydydd sefydledig sy'n symud oddi mewn i Geredigion, yn bennaf gan bobl mewn tai rhent preifat eraill (147) ac mae galw pellach yn cael ei gynhyrchu gan aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd (72).



Unwaith yn rhagor, mae'r galw hwn yn cael ei osod yn erbyn y cyflenwad disgwyliedig o dai a ddaw ar gael wrth i aelwydydd adael eu cartrefi presennol. Mae'r cyflenwad hwn yn cyfateb i 456 o dai bob blwyddyn, wedi'i gynhyrchu'n bennaf gan denantiaid presennol yn symud o fewn y Sir (176) ac aelwydydd yn allfudo (209). Cynhyrchir rhywfaint o gyflenwad wrth i rai aelwydydd presennol chwalu'n llwyr (71). Wrth i aelwydydd oedd yn dibynnu ar fudd-daliadau wagu tai eraill a chreu cyflenwad yn y sector rhent preifat, cymerir bod y math hwn o eiddo yn debygol o barhau i ddiwallu anghenion y rhai sy'n rhentu gyda budd-dâl, felly, nid yw'r cyflenwad hwn yn cael ei ystyried o fewn y categori hwn.



Ffigur 4D.6: Y Galw a'r Angen am Dai Rhent yn ôl Ffynhonnell

Mae'r galw gan 518 o aelwydydd, wedi'i osod yn erbyn 456 o dai gwag, yn rhoi prinder blynyddol o 62 o dai rhent heb fudd-dâl. Trwy'r Model Marchnad Dai, gallwn ystyried y prinder net hwn yn nhermau maint yr eiddo.

Maint yr Eiddo	Galw	Cyflenwad	Prinder (Gormodedd) Net
Un llofft	164	182	(18)
Dwy llofft	188	157	31
Tair llofft	156	79	77
Pedair llofft	10	26	(16)
Pump neu fwy o lofftydd	-	12	(12)
Eiddo o bob maint	518	456	62

Ffigur 4D.7: Y Galw am a'r Cyflenwad o Dai Rhent yn ôl Maint yr Eiddo

Mae'r prinder net yn cynnwys prinder a gormodedd. I bob golwg, mae yna ormodedd o 18 o dai un llofft, 16 o dai pedair llofft a 12 o dai 5+ llofft, wedi'i osod yn erbyn prinder o 31 o dai dwy llofft a 77 o dai tair llofft.



Maint yr Eiddo	Prinder (Gormodedd) Net	% y Gormodedd Net	% Y Gormodedd Gros
Un llofft	(18)	(29%)	-
Dwy llofft	31	50%	29%
Tair llofft	77	124%	71%
Pedair llofft	(16)	(26%)	-
Pump neu fwy o lofftydd	(12)	(19%)	-
Eiddo o bob maint	62	100%	100%

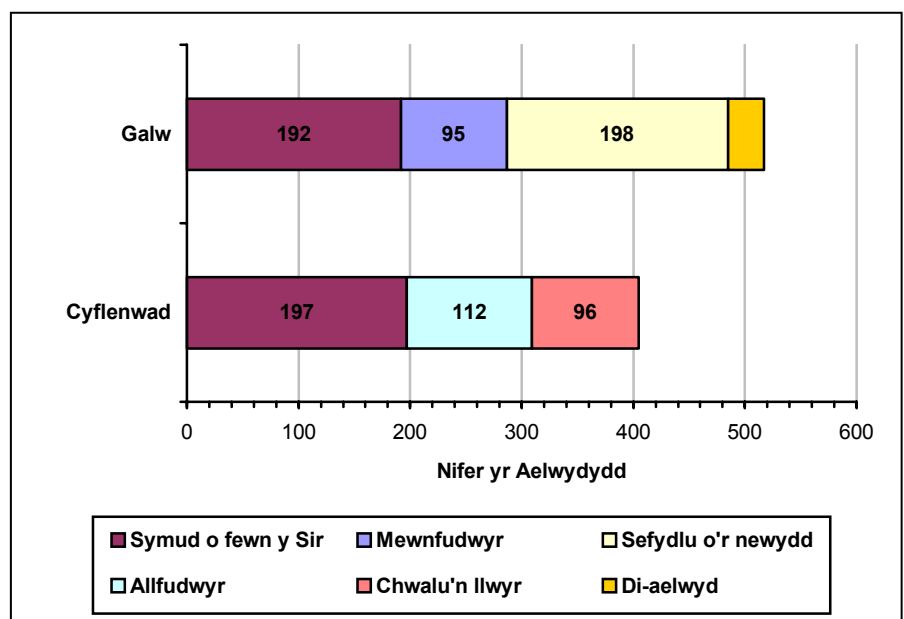
Ffigwr 4D.8: Prinder (Gormodedd) Net o Dai Rhent

Er bod yna brinder i bob golwg o dai tair llofft i'w gosod, yr hyn sy'n digwydd yw bod rhai o'r aelwydydd hyn yn rhentu cartrefi pedair llofft (os ydynt yn gallu fforddio gwneud hynny) lle mae digon o gyflenwad. Yn ogystal, rheolir y cydbwysedd rhwng tai perchnogaeth a thai rhent preifat i raddau helaeth gan landlordiaid preifat unigol ac, os ydynt yn canfod llai o alw am dai un, pedair a phump neu fwy o lofftydd, mae'r tai hyn weithiau'n cael eu rhoi yn ôl ar y farchnad i'w gwerthu.

Y Prinder Tai Net: Tai gyda Chymhorthdal

Yn ôl y Model Marchnad Dai, cafwyd bod yna angen blynyddol cyffredinol am 517 o dai gyda chymhorthdal. Mae ffigwr 4D.9 yn dangos bod 81.6% o'r galw hwn yn dod gan aelwydydd lleol, 192 ohonynt wedi sefydlu'n flaenorol, 32 yn deuluoedd neu'n unigolion di-aelwyd (naill ai'n ddigartref neu'n byw mewn cartrefi sefydliadol cyn hynny) a 198 arall yn aelwydydd yn sefydlu o'r newydd. Canfuwyd bod yna angen hefyd gan aelwydydd sy'n mewnfudo ac sy'n derbyn cymhorthdal, trwy fudd-dâl tai yn bennaf.

Mae'r galw hwn wedi'i osod yn erbyn cyflenwad disgwylidig o dai a ddaw ar gael wrth i aelwydydd adael eu cartrefi presennol. Mae'r cyflenwad hwn yn cyfateb i 405 o dai y flwyddyn, wedi'i gynhyrchu gan aelwydydd presennol yn symud o fewn y Sir (197), pobl yn allfudo (112) ac aelwydydd yn chwalu oherwydd marwolaeth (96).



Ffigwr 4D.9: Y Galw am a'r Cyflenwad o Dai gyda Chymhorthdal yn ôl Ffynhonnell



Mae anghenion 517 o aelwydydd, wedi'i osod yn erbyn cyflenwad o 405 o dai gyda chymhorthdal, yn rhoi prinder blynyddol o 112 o dai gyda chymhorthdal. Unwaith eto, gallwn ystyried y prinder net hwn yn nhermau maint y tai sydd eu hangen.

Maint yr Eiddo	Angen	Cyflenwad	Prinder (Gormodedd) Net
Un llofft	197	100	97
Dwy llofft	215	151	64
Tair llofft	92	145	(53)
Pedair llofft	0	10	(10)
Pump neu fwy o lofftydd	13	-	13
Eiddo o bob maint	517	405	112

Ffigwr 4D.10: Y Galw am a'r Cyflenwad o Dai gyda Chymhorthdal yn ôl Maint yr Eiddo

Mae'r prinder net o dai gyda chymhorthdal yn cynnwys prinder a gormodedd.

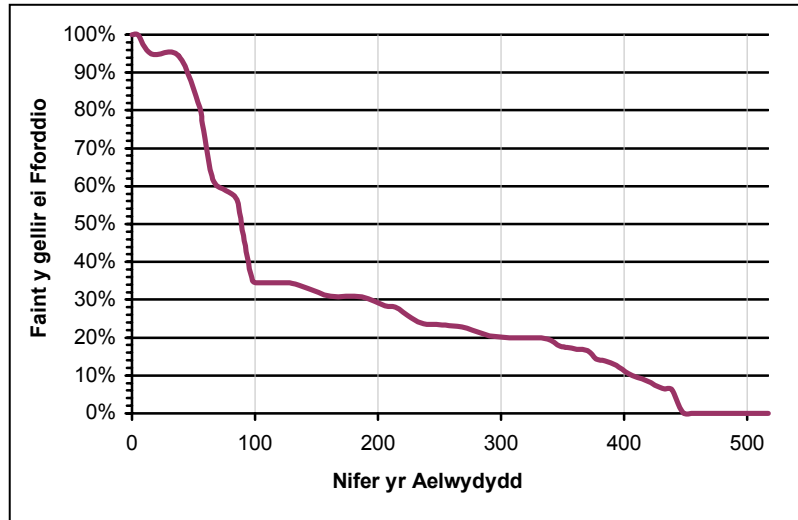
Maint yr Eiddo	Prinder (Gormodedd) Net	% y Prinder Net	% y Prinder Gros
Un llofft	97	87%	55%
Dwy llofft	64	57%	37%
Tair llofft	(53)	(47%)	-
Pedair llofft	(10)	(9%)	-
Pump neu fwy o lofftydd	13	12%	7%
Eiddo o bob maint	112	100%	100%

Ffigwr 4D.11: Y Prinder (Gormodedd) Net o Dai gyda Chymhorthdal

Trwy ystyried dosbarthiad y prinder hwn, mae'r model yn awgrymu bod cryn angen am fwy o gartrefi un llofft (55% o'r prinder) ynghyd â thai dwy llofft (37%) a thai pump neu fwy o lofftydd (7%).

Yn nhermau fforddiadwyedd, trwy gymharu anghenion yr aelwydydd yn erbyn eu fforddiadwyedd, gallwn asesu'r gofynion am fathau eraill o dai gyda chymhorthdal. Mae ffigwr 4D.12 yn dangos faint o'r lleiafswm gofynnol y mae aelwydydd yn gallu ei fforddio heb ddibynnu ar fudd-dâl.





Ffigur 4D.12: Fforddiadwyedd Aelwydydd sydd angen Cymhorthdal

Mae'n glir bod nifer o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn debygol o fod yn gallu cyfrannu tuag at eu costau tai. Yn wir, mae 78 o'r 517 o'r aelwydydd mewn angen yn gallu cyfrannu o leiaf 50% o'r lleiafswm sydd ei angen i brynu tŷ o faint priodol, ac 8 ohonynt yn gallu fforddio'r trothwy pris isaf.

Er hynny, mae'r farchnad ail law yn cael effaith sylweddol ar y trothwyon fforddio sy'n deillio ohoni. Mae'n annhebygol y byddai tai newydd ar gael am y prisiau hyn, ond nid yw o reidrwydd yn briodol ystyried tai newydd sbon sy'n dod ar y farchnad ar hyn o bryd, achos bydd llawer o'r datblygiadau hyn yn rhai bach ac yn cynnwys tai pur uchel eu safon yn aml. Yn amlwg, bydd y ffactorau hyn yn dylanwadu ar y pris a ofynnir am dai o'r fath, ac felly nid yw'n briodol defnyddio'r prisiau hyn fel trothwyon fforddio tebygol ar gyfer tai newydd a ddarperir fel "tai marchnad cost isel" (h.y. ym mhen rhataf y farchnad ond heb gymhorthdal).

Mae'r gost o ddarparu tai newydd fel arfer yn seiliedig ar yr ardal lle maen nhw. Er y bydd maint tai newydd yn amrywio, bydd y gost fesul troedfedd sgwâr (neu fetr sgwâr) fel arfer yr un fath. Fodd bynnag, pan ystyriwn y farchnad dai bresennol, bydd y tai sydd â'r galw mwyaf amdanynt (neu'r tai gyda'r cyflenwad lleiaf) yn tueddu i fod yn gymharol ddrytach.

Dangosir hyn yn ffigur 4D.13, lle mae'n amlwg bod y trothwyon fforddio ar gyfer tai yng Ngheredigion yn uwch am gartrefi pedair a phump neu fwy o lofftydd nag ar gyfer tai un, dwy neu dair o lofftydd.

Maint yr Eiddo	Trothwy Fforddio	Cost fesul troedfedd sgwâr
Un neu ddwy o lofftydd	£71,514	c.£107
Tair llofft	£96,141	c.£109
Pedair llofft	£138,400	c.£116
Pump neu fwy o lofftydd	£159,616	c.£116

Ffigur 4D.13: Trothwyon Fforddio ar gyfer Tai Perchnogaeth: Amcan-gost fesul troedfedd sgwâr

Mae tai mwy (h.y. rhai gyda phedair neu fwy o lofftydd) hefyd yn ymddangos i fod yn ddrytach fesul troedfedd sgwâr.

Mae'r gost o ddarparu tai newydd yn amrywio ar draws y wlad, nid lleiaf oherwydd y gwahanol brisiau tir. Pe byddem yn cymeryd y gellid darparu tai newydd sylfaenol am bris o gwmpas £130 y droedfedd sgwâr, byddai pris

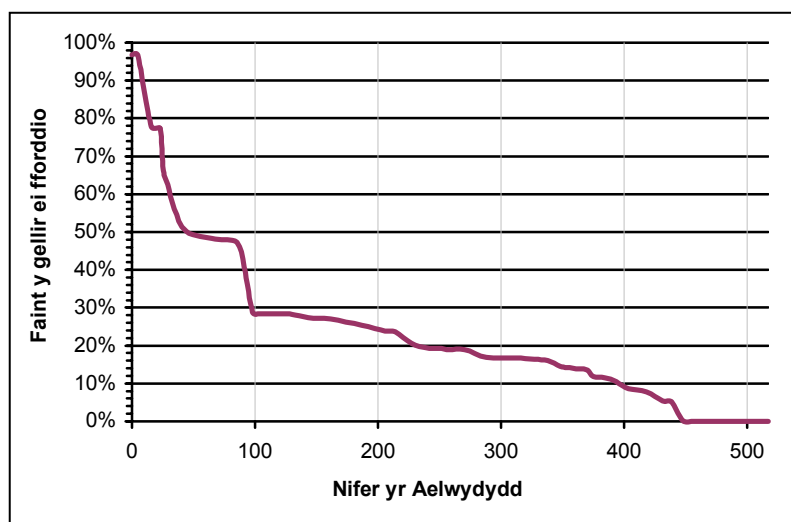


cartref un neu ddwy o lofftydd yn oddeutu £85-89k, yn £112-117K am dŷ tair llofft, yn £152-158 am dŷ pedair llofft ac yn £175-182 am gartref gyda phump neu fwy o lofftydd. Er bod y prisiau hyn efallai'n is nag ar gyfer tai newydd ar y farchnad ar hyn o bryd, maen nhw hefyd gryn dipyn yn ddrytach na'r trothwyon fforddio am dai yn gyffredinol fel a ganfuwyd ar sail data'r Gofrestrfa Dir yn adran 2C (gweler ffigwr 4D.14).

Maint yr Eiddo	Trothwy Fforddio	Tai Newydd Sylfaenol	% y Gwahaniaeth
Un neu ddwy o lofftydd	£71,514	£85-89K	+ 22%
Tair llofft	£96,141	£112-117K	+ 19%
Pedair llofft	£138,400	£152-158K	+ 12%
Pump neu fwy o lofftydd	£159,616	£175-182K	+ 12%

Ffigwr 4D.14: Trothwyon Fforddio ar gyfer Eiddo Perchnogaeth: Tai yn Gyffredinol a Thai Newydd

Gan fod nifer o opsiynau tai gyda deiliadaeth gymysg yn dibynnu ar godi tai newydd, rhaid i ni ail-asesu fforddiadwyedd tai yng nghyd-destun y trothwyon fforddio uwch hyn.

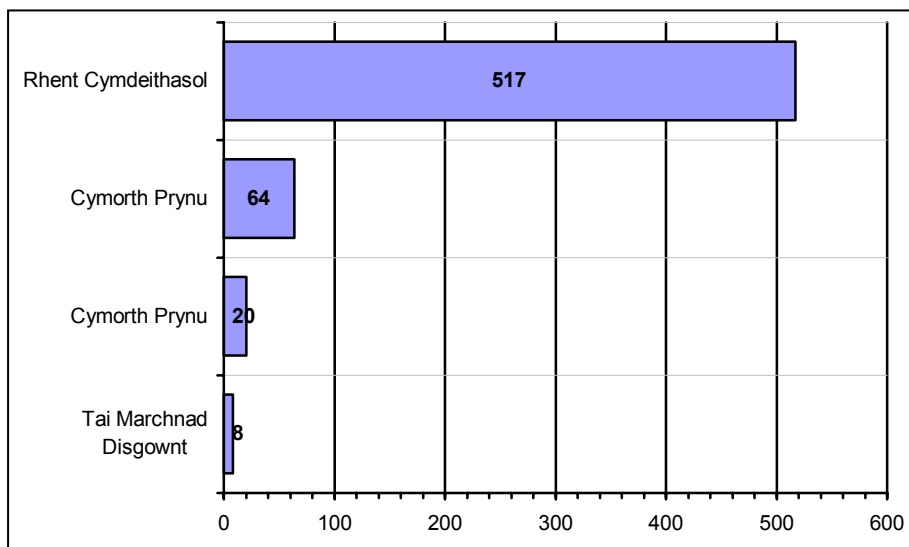


Ffigwr 4D.15: Fforddiadwyedd Aelwydydd sydd Angen Cymhorthdal

Ar sail y trothwyon neu'r prisiau fforddio diwygiedig hyn, mae 8 o aelwydydd yn gallu fforddio tai marchnad disgownt gyda 10% o gymhorthdal ac mae 12 yn gallu fforddio tai gyda chymhorthdal o rhwng 20% a 30%. Cafwyd bod nifer o'r aelwydydd hyn "mewn angen" ar sail tueddiadau blaenorol (gan gynnwys rhai oedd wedi llwyddo i gael gafael ar gartref rhanberchnogaeth) ac, felly, ni fyddent o reidrwydd wedi cael eu heithrio ar sail y prawf fforddiadwyedd a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer aelwydydd sefydledig.

Mae ffigwr 4D.16 isod yn dangos y nifer o aelwydydd sy'n gallu fforddio pob un o'r opsiynau sydd ar gael, wrth i'r rhai na fedrant fforddio gael eu diystyru'n gynyddol wrth fynd i lawr y raddfa.





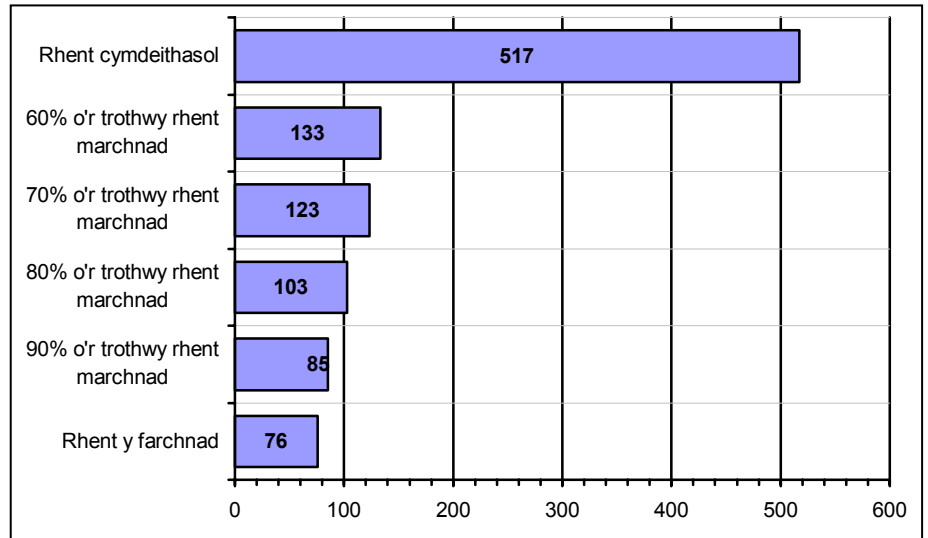
Ffigwr 4D.16: Aelwydydd sy'n Gallu Fforddio Mathau Eraill o Opsiynau Tai: Perchnogaeth / Deiliadaeth Gymysg

Yn ogystal â'r opsiynau perchnogaeth, bydd rhai aelwydydd mewn angen efallai'n gallu fforddio gwahanol opsiynau rhentu. Pan ystyriwn y 517 o aelwydydd sydd angen tai yn nhermau faint o rent y gallai pob un ei fforddio, gallai 76 fforddio'r trothwy rhent isaf am eiddo o faint priodol. Unwaith eto, er y bydd aelwydydd sefydledig o fewn yr "angen sydd wedi ôl-gronni" yn cael eu diystyru, ni fyddai asesiadau eraill sy'n categoreiddio aelwydydd mewn angen o reidrwydd yn eithrio rhai sydd ond yn gallu fforddio ychydig yn fwy na'r trothwy perthnasol.

Gellid diwallu angen tai rhai o'r aelwydydd hyn trwy ddarparu llety rhent preifat ar eu cyfer (heb gymhorthdal cyhoeddus o anghenraid) – er y byddai'n rhaid i'r rhenti fod yn debyg i'r rhenti presennol ym mhen isa'r farchnad. Er hynny, yr aelwydydd hyn sy'n fwyaf tebygol o fedru fforddio tai marchnad disgownt, a chan fod nifer ohonynt yn dyheu i fod yn berchen ar eu tai, mae'n debyg mai'r opsiwn tai hwn y byddent hwythau hefyd yn ei ddewis.

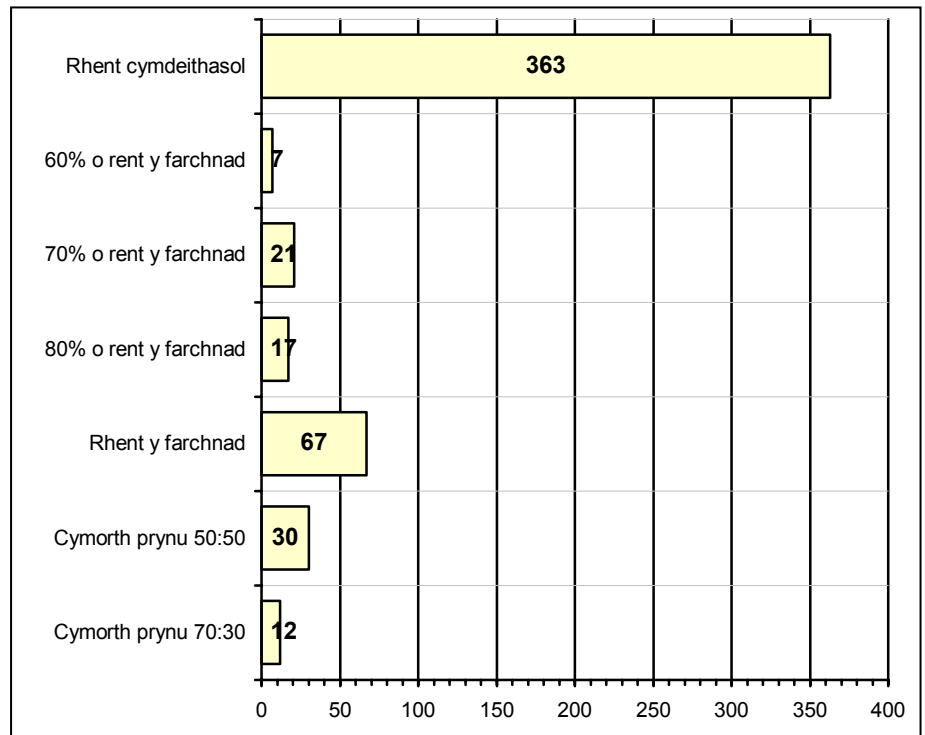
Pan ystyriwn y potensial ar gyfer rhenti is na'r farchnad (hynny yw tai a gynigir am renti sy'n is na phrisiau'r farchnad, fel arfer gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu ddarparwyr tai fforddiadwy eraill yn ddi-wneud-elw), gallai 9 o aelwydydd fforddio o leiaf 90% (ond llai na 100%) o'r rhent marchnad llawn yn y chwarter isaf, a gallai 17 arall o aelwydydd fforddio 80% (ond llai na 90%) o'r trothwy hwn.





Ffigwr 4D.17: Aelwydydd sy'n Gallu Fforddio Mathau Eraill o Opsiynau Tai: Rhentu'n Breifat / Rhentu am brisiau is na'r Farchnad

Fel y soniwyd yn flaenorol, gallai nifer o aelwydydd naill ai fforddio rhentu'n breifat neu rentu am brisiau is na'r farchnad. O'r 517 o aelwydydd mewn angen, dywedodd 131 mai perchnogaeth oedd eu dewis deiliadaeth cyntaf – er na allent i gyd fforddio hyn. Os ystyriwn ddymuniadau aelwydydd i fod naill ai'n berchen ar neu'n rhentu eu cartrefi, gallwn ddyrannu tai priodol i bob un o'r 517 o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy.



Ffigwr 4D.18: Dyraniad Tai Fforddiadwy yn ôl Gwahanol Opsiynau Deiliadaeth

Tra bod ffigwr 4D.18 yn dangos yr opsiynau deiliadaeth mwyaf priodol i'r 517 o aelwydydd, yn amlwg mae angen rhywfaint o grebwyll yn nhermau'r ddarpariaeth. Byddai penderfyniadau o'r fath yn dibynnu ar fod yna opsiynau cyllido ar gael ac ar ddymuniadau'r aelwydydd unigol.



Mae ffigwr 4D.19 yn nodi'r cyflenwad posibl o dai fforddiadwy (gan gynnwys ailosodiadau yn y sector rhent cymdeithasol, tai rhanberchnogaeth yn dod ar werth, a thai yn dod yn wag yn y sector rhent preifat sy'n addas ar gyfer hawlio budd-dâl tai) a fyddai ar gael wrth i aelwydydd adael eu cartrefi.

Math o Opsiwn Tai	Cyflenwad Blynyddol
Rhentu gan Gyngor Sir Ceredigion	144
Rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	98
Rhentu'n breifat ac yn addas ar gyfer hawlio budd-dâl tai	163
Cyfanswm y Cyflenwad	405

Ffigwr 4D.19: Y Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Wrth ddyrannu'r cyflenwad, cymerir tybiaethau priodol i sicrhau y gwneir y defnydd gorau o'r stoc. Gellir cyfrifo'r prinder net cyffredinol fel a ganlyn, wedi ystyried yr holl ffynonellau angen, galw a chyflenwad:

Math o Opsiwn Tai Fforddiadwy	Prinder (Gormodedd) Net	Cyfran o'r Prinder
Perchnogaeth		
- Cymorth Prynu 70:30	12	11%
- Cymorth Prynu 50:50	30	27%
Rhentu		
- Rhent is na'r farchnad gyda 30% o gymhorthdal	17	15%
- Rhent cymdeithasol	53	47%
Cyfanswm y Tai Fforddiadwy	112	100.0%

Ffigwr 4D.20: Prinder Net o Dai Fforddiadwy yn ôl Math o Opsiwn Tai

O gofio bod 363 o'r 517 o aelwydydd (70%) angen tai rhent cymdeithasol, dyma hefyd y math o opsiwn tai sydd ar gael o fewn y stoc bresennol (mae'r cyflenwad o 405 i gyd yn dai rhent). Ar ôl ystyried fforddiadwyedd aelwydydd sydd angen tai gyda budd-dâl, ac er bod dal angen mwy o dai rhent cymdeithasol, ymddengys bod yna gryn sgôp o hyd i ddarparu opsiynau tai fforddiadwy eraill, gan gynnwys Cymorth Prynu a thai rhent am brisiau is na'r farchnad. Wrth gwrs, os gellir darparu mathau eraill o dai fforddiadwy (e.e. Perchen ar y Cyd neu Tai Marchnad Disgownt) gyda costau cymharol, fe fyddant hefyd yn addas ar gyfer aelwydydd yn y sir.

Crynodeb

Mae model marchnad dai ORS wedi dangos y prinder a'r gormodedd o dai o wahanol faint yn ôl deiliadaeth. Crynhoir hyn yn yr Adran nesaf.



Crynodeb o'r dadansoddiad

Ar ôl ystyried yr angen cyffredinol am dai yng nghyd-destun y cyflenwad tebygol, cafwyd cyfanswm prinder net o 502 o dai bob blwyddyn. Fel a ddangosir yn ffigur 4E.1, mae tai sector preifat yn cyfrif am 77% o'r prinder a thai cymdeithasol yn cyfrif am y 22% sy'n weddill. Mae ychydig dros ddegfed rhan (11%) o'r prinder net yn dai rhent cymdeithasol, a mymryn dros ddegfed arall (11%) yn brinder o fathau eraill o dai gyda budd-dâl.

Math o Opsiwn Tai	Prinder Net	% o'r Prinder
Tai Sector Preifat		
Perchnogaeth	328	65%
Rhentu heb fudd-dâl	62	12%
Tai gyda Budd-dâl		
Tai Marchnad Disgownt / Cymorth Prynu	42	8%
Rhent is na phris y farchnad	17	3%
Tai rhent cymdeithasol	53	11%
Yr Holl Dai	502	100%

Ffigur 4E.1: Y Prinder (Gormodedd) Tai Net

Yn nhermau maint yr eiddo, i bob golwg mae yna angen am bob maint ar wahân i'r cartrefi mwyaf yn y sector preifat, gyda'r rhan fwyaf angen tai gyda thair neu bedair llofft. Yn y sector tai gyda budd-dâl, mae'r angen mwyaf am dai gydag un neu ddwy o lofftydd.

Maint yr Eiddo	Tai Sector Preifat	Tai gyda Budd-dâl
Un llofft	21	97
Dwy llofft	106	64
Tair llofft	122	(53)
Pedair llofft	146	(10)
Pump neu fwy o lofftydd	(4)	13
Yr Holl Dai	390	112

Ffigur 4E.2: Prinder Tai Net yn ôl Maint yr Eiddo

Crynodeb

Mae yna brinder o dai o bob maint yn y sector preifat, ar wahân i dai gyda phump neu fwy o lofftydd. Fodd bynnag, ar gyfer tai gyda budd-dâl, mae'r prinder mwyaf am dai llai, gyda gormodedd o dai tair a phedair llofft.



Pennod 5

Tai a'r Goblygiadau Cynllunio

5A	Polisi Tai a Chynllunio.....	94
5B	Angen Tai.....	96



Y Persbectif Cenedlaethol

Mae'r system cynllunio defnydd tir wedi'i dyfeisio i ddarparu cyflenwad digonol a pharhaus o dir addas ar gyfer codi tai. Mae'r sefyllfa bresennol yng Nghymru yng nghyswllt y cyflenwad tir ar gyfer tai, ac ar gyfer datblygiadau tai newydd, wedi'i nodi ym "Mholisi Cynllunio Cymru" (Llywodraeth y Cynulliad 2002a). Mae'n gofyn bod awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru, wrth ddarparu ar gyfer tai newydd, yn ystyried:

- Rhagolygon ar gyfer nifer yr aelwydydd yn y dyfodol;
- Asesiad lleol o'r gofynion tai (galw yn ogystal â'r angen am dai fforddiadwy neu dai budd-dâl);
- I ba raddau y gall gwahanol gymdogaethau gynnal mwy o dai; a
- Strategaeth Dai Leol yr Awdurdod.

Yn enwedig, mae Polisi Cynllunio Cymru yn atgyfnerthu pwysigrwydd y Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, fel a nodwyd yn wreiddiol yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 a gyhoeddwyd yn 1997. Mae hwn yn ceisio sicrhau bod yna ddigon o dir ar gael (neu'n dod ar gael) i ddarparu cyflenwad o safleoedd i godi tai newydd am bum mlynedd. Mae'r cyfrifoldeb am baratoi ac am ddiweddarau'r astudiaethau hyn yn flynyddol yn gorwedd gydag Awdurdod Datblygu Cymru.

Wrth gynhyrchu eu Cynlluniau Datblygu Unedol, anogir awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru i ddatblygu polisiau tai sy'n cydbwysio anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Yn benodol, rhaid iddynt ystyried:

- Y rhagolygon diweddaraf ar gyfer y nifer o aelwydydd;
- I ba raddau y mae ardal yn gallu cynnal mwy o dai;
- Anghenion yr economi leol a chenedlaethol;
- Ystyriaethau cymdeithasol (gan gynnwys anghenion heb eu diwallu);
- Goblygiadau amgylcheddol;
- I ba raddau y mae'r seilwaith presennol neu arfaethedig yn gallu cynnal tai newydd; ac
- Asesiadau o angen tai yn lleol.

Fel y soniwyd yn flaenorol, mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod yna ddigon o dir ar gael (neu'n dod ar gael) i ddarparu cyflenwad o safleoedd i godi tai newydd am bum mlynedd, yn unol â'r Cynllun Datblygu Unedol. Ar yr un pryd, anogir awdurdodau lleol i edrych ar y sgôp ar gyfer adfer, trosi, clirio ac ail-ddatblygu pan yn ystyried safleoedd addas ar gyfer codi tai; ac wrth nodi safleoedd ar gyfer tai, dylent ddechrau trwy ganfod cyfleoedd i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a gafodd eu datblygu yn y gorffennol mewn ardaloedd trefol, cyn symud at estyniadau trefol ac yna at ystyried datblygiadau newydd o gwmpas trefi a phentrefi gyda chysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus da. Y dybiaeth yw y dylid ail-ddatblygu tir neu adeiladau sydd wedi eu datblygu yn flaenorol cyn meddwl am godi tai ar dir glas, ac eithrio lle na fyddai'r safleoedd hyn yn bodloni'r meini prawf o ddarparu tai hygyrch o ansawdd da mewn cymunedau yr ystyrir iddynt fod yn gynaliadwy.

Anogir awdurdodau lleol yng Nghymru i ddilyn y Cynllun Datblygu Unedol nid yn unig er mwyn cydlynu codi tai newydd, ond hefyd i sicrhau, trwy waith corfforaethol effeithiol, bod strategaethau ar gyfer datblygu tai yn y



dyfodol yn ystyried y strategaethau tai lleol yn llawn. Mae yna dystiolaeth, o leiaf mewn rhannau o Gymru, bod mwy o bwyslais wedi'i roi ar ddatblygu mwy o strategaethau tai lleol corfforaethol a systematig, sydd nid yn unig yn cynnwys yr awdurdodau lleol perthnasol ond hefyd cynrychiolwyr o'r sectorau preifat a gwirfoddol yn ogystal â'r gymuned ehangach.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod anghenion tai fforddiadwy cymunedau yn ystyriaeth gynllunio bwysig iawn wrth lunio polisiâu'r Cynllun Datblygu. Cefnogir hyn yn bresennol gan Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 2. Yn 1999, cyhoeddodd y Swyddfa Gymreig ei Chanllawiau ar gyfer cyflawni asesiadau o anghenion tai lleol (Swyddfa Gymreig, 1999), a fu'n sbardun i gynhyrchu nifer o asesiadau lleol gan gynnwys yr astudiaeth a wnaed yma yng Ngheredigion.

Yn ddiweddar, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi nodyn cyngori ar gyfer awdurdodau lleol, "Dadansoddi Marchnadoedd Tai Lleol" (Llywodraeth y Cynulliad, 2002b), sy'n cynnig fframwaith newydd i helpu awdurdodau asesu yr angen a'r galw am dai. Mae'n awgrymu dull holistig o weithredu'r system dai leol, un sy'n ystyried galw yn ogystal ag angen ac sy'n edrych ar alw a chyflenwad yng nghyswllt gwahanol ddeiliadaethau, yn ôl y mathau o dai ac mewn gwahanol isranbarthau, tra'n ymgorffori dylanwad allanol y newidiadau yn y farchnad dai leol. Mae'r cyngor hwn yn adeiladu ar adroddiad blaenorol gan y Swyddfa Gymreig yn 1999 ar asesiadau o anghenion tai lleol, ac yn ategu'r prif ganllawiau ym mis Mehefin 2002 ar "Paratoi Strategaethau Tai Lleol" (Llywodraeth y Cynulliad, 2002c) sydd i'w gweithredu gan awdurdodau lleol yng Nghymru erbyn 2004.

Tra'n derbyn y bydd targedau "tai fforddiadwy" efallai'n cael eu gosod ar gyfer safleoedd penodol, mae'r Canllawiau yn awgrymu na ddylid cyflwyno targed unffurf, ond y dylai awdurdodau negodi'r ddarpariaeth gyda'r datblygwyr i sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy tymor hir. Mewn ardaloedd gwledig, gellir gwneud trefniadau arbennig i ryddhau safleoedd eithriadig er mwyn codi tai fforddiadwy arnynt.

Ar lefel genedlaethol, mae hefyd yn werth nodi nifer o ddatblygiadau eraill yn ddiweddar. Mae'r Papur Gwyrdd ar Gynllunio, "Cynllunio: Cyflawni dros Gymru" (Llywodraeth y Cynulliad, 2002d), a gyhoeddwyd ym mis Chwefror eleni, yn cynnig newidiadau pellach i'r system cynllunio defnydd tir. Deallwn mai'r bwriad yw seilio polisi cynllunio defnydd tir cenedlaethol Cymru ar ganllawiau polisi presennol (Llywodraeth y Cynulliad, 2002a), sef Cynllun Gofodol Cymru, a chael un haen o gynlluniau datblygu lleol yn deillio o'r system bresennol o Gynlluniau Datblygu Unedol. Fodd bynnag, yng Nghymru nid oes unrhyw fwriad, fel yn Lloegr, i gyflwyno haen ranbarthol ffurfiol o drefniadau cynllunio rhwng yr awdurdodau unedol a'r Cynulliad. Yn hytrach, disgwylir y bydd yr elfen gydlynu strategol yn cael ei darparu trwy drefniadau rhanbarthol anffurfiol.

Yr ydym eisoes wedi nodi'r fframwaith newydd ar gyfer Strategaethau Tai Lleol, a bod angen integreiddio'r rhain gyda pholisiau cynllunio defnydd tir lleol. Bydd hefyd yn bwysig bod y fframwaith a'r polisiâu yn cael eu hintegreiddio gyda'r Strategaethau Cymunedol newydd yn ogystal â'r strategaethau a'r polisiâu ar gyfer ardaloedd Cymunedau yn Gyntaf.



Tystiolaeth o Angen Tai: Y Model Asesu Anghenion Sylfaenol

Yn adran 3, rhoddwyd adroddiad ar yr ôl-groniad o angen tai ar hyn o bryd yng Ngheredigion, trwy ddefnyddio'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol. Yn ôl yr arolwg cyfweiliadau wyneb-yn-wyneb, yr oedd oddeutu 6,228 o aelwydydd yng Ngheredigion, ar adeg yr Astudiaeth, yn byw mewn rhyw fath o dai anaddas. Fodd bynnag, mewn nifer o achosion nid yw'r aelwydydd yn dymuno symud neu'n gallu ateb eu gofynion trwy aros yn eu hunfan, er enghraifft trwy wneud addasiadau i'w cartrefi. Mewn achosion eraill, efallai fod aelwydydd sydd yn dymuno symud am wneud hynny o fewn y sector tai cymdeithasol presennol, gan felly ryddhau tai i'w defnyddio gan aelwydydd eraill. Yn ôl eraill, mae rhai aelwydydd sy'n byw mewn tai anaddas yn debygol o adael Ceredigion. Mae hyn yn awgrymu ôl-groniad o tua 714 o aelwydydd sydd mewn angen tai.

Trwy ddefnyddio'r dystiolaeth o brisiau tai a chostau rhent yn ardal Ceredigion, canfuwyd fod ychydig llai na hanner (49%) yr aelwydydd sefydledig sy'n rhan o'r ôl-groniad o angen tai yn gallu fforddio prynu neu rentu tai yn y Sir heb orfod dibynnu ar fudd-dâl. Felly, bernir bod ychydig dros hanner yr aelwydydd yn yr ôl-groniad angen tai gyda budd-dâl. Ar ôl lwfa ar gyfer yr ôl-groniad angen gan rai sy'n ddigartref ac yn byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd, a chymeryd ffigwr canol yr ôl-groniad, cafwyd bod yna gyfanswm o angen wedi ôl-gronni sy'n cyfateb i 522 o aelwydydd. Felly, a chymeryd bod yr Awdurdod a'i bartneriaid yn bwriadu clirio'r ôl-groniad hwn o dipyn i beth dros, dyweder, y pum mlynedd nesaf, mae ein hymchwil yn awgrymu angen blynyddol o tua 104 o dai di-farchnad.

Fodd bynnag, mae hefyd angen ystyried ail elfen yr angen tai; sef yr angen sy'n codi o'r newydd, naill ai am fod aelwydydd sefydledig yn wynebu sefyllfa o angen tai, neu trwy i aelwydydd sy'n sefydlu o'r newydd fod angen rhywfaint o gymorth i gael gafael ar dai addas. Mae'r model wedi cyfrifo angen blynyddol yn codi o'r newydd o bron i 198 o aelwydydd yn sefydlu o'r newydd yng Ngheredigion, sy'n annhebygol o fod yn gallu fforddio costau'r farchnad o rentu na phrynu cartref. Hefyd, ac ar sail tueddiadau diweddar, mae yna tua 95 o aelwydydd sy'n mewnfudo ac sy'n annhebygol o fod yn gallu fforddio tai marchnad. Yn ogystal, mae yna ychydig dros 29 o aelwydydd presennol yn y Sir sydd, er nad ydynt mewn angen ar hyn o bryd, yn debygol o ddisgyn i'r categori angen hwn bob blwyddyn, o ganlyniad i newidiadau naill ai yn eu hamgylchiadau tai neu yng nghyfansoddiad eu haelwydydd.

Gyda'i gilydd, mae'r ôl-groniad tybiedig o angen tai heb ei ddiwallu, a'r angen tai blynyddol sy'n codi o'r newydd, yn awgrymu angen cyffredinol o tua 426 o dai fforddiadwy i ddiwallu'r angen bob blwyddyn. Yn ôl ein hamcan, mae'r cyflenwad o dai fforddiadwy sydd ar gael i'w hailosod yn y sector rhent cymdeithasol yng Ngheredigion yn debygol o fod tua 152: sy'n ychydig llai na hanner yr angen tybiedig, gan adael prinder o tua 274 o dai fforddiadwy (gweler ffigwr 3E.3).

Trwy ddefnyddio model y DETR, canfuwyd angen helaeth iawn am fwy o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae hyn yn codi nifer o gwestiynau. Yn gyntaf, beth y dylid ei ystyried fel tai fforddiadwy priodol yng nghyd-destun Ceredigion? Er y gallai hyn gynnwys mwy o dai rhent cymdeithasol (gan gymdeithasau tai) ac, efallai, rhai mathau o drefniadau perchnogaeth cost isel traddodiadol (e.e. Cymorth Prynu), gallai hefyd gynnwys tai i'w gwerthu'n llwyr am brisiau marchnad is neu ddisgownt.



Yn ail, wrth edrych ar y cyflenwad o dai fforddiadwy trwy ddefnyddio'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol, nid yw rôl y sector rhent preifat yn cael ei hystyried o gwbl yn nhermau cyfrannu at argaeledd tai fforddiadwy, yn enwedig lle mae'r rhenti wedi eu cefnogi gan fudd-daliadau tai. Mae'n debygol y bydd anghenion rhai o'r 274 o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn cael eu diwallu trwy'r sector rhent preifat, wedi'i gynnal gan Fudd-dâl Tai. Mae'r Model Marchnad Dai gan ORS yn edrych ar y sefyllfa yn fwy holistig na'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol, trwy ystyried y farchnad dai gyfan. Yn achos angen tai, mae Model ORS yn ystyried rôl tai gyda budd-dâl (h.y. rôl budd-daliadau tai) lle nad yw'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol yn gwneud hyn. Mae allbwn y Model Marchnad Dai gan ORS yn cael ei ystyried isod yng nghyd-destun y gofynion tai cyffredinol.

Gofynion Tai Cyffredinol: Y Model Marchnad Dai gan ORS

Y Prinder Tai Cyffredinol

Fel y soniwyd ym Mhennod Dau, mae'r gofynion tai cyffredinol yn cynnwys yr angen am a'r cyflenwad o dai. Ym Mhennod 4B, cyfrifwyd cyfanswm yr angen blyneddol am dai yng Ngheredigion i fod oddeutu 2,438 o aelwydydd, bron i 40% ohono o ganlyniad i aelwydydd sefydledig yn symud, a hanner y rheiny o ganlyniad i aelwydydd yn symud i mewn i'r Sir o'r tu allan, a thua 15% wrth i aelwydydd sefydlu o'r newydd. Mae gweddill yr angen yn deillio o rai sy'n byw mewn cartref neu ofal sefydliadol, neu aelwydydd sefydledig y disgwylir iddynt ddisgyn i'r categori angen tai blaenoriaeth rhyw ben. Trwy ddefnyddio Model ORS, cyfrifwyd bod ychydig dros 21% o'r aelwydydd hyn angen rhyw fath o ddarpariaeth tai gyda budd-dâl bob blwyddyn.

Fodd bynnag, mae'r angen tai cyffredinol hwn o 2,438 o aelwydydd y flwyddyn yn cael ei ddiwallu'n rhannol gan y cyflenwad, wrth i aelwydydd ddod o hyd i dai eraill, wrth i rai eraill adael y Sir ac fel bo rhai aelwydydd yn chwalu.

Mae Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion wedi dangos bod yna brinder, yn y tymor byr, o tua 502 o dai i ddiwallu angen sydd wedi ôl-gronni, angen sy'n codi o'r newydd, a'r galw am dai (gweler ffigur 4E.1).

Yr Angen am Fwy o Dai lle gellir Hawlio Budd-dâl

Mae'r Model Marchnad Dai gan ORS wedi tybio prinder cyffredinol blyneddol tymor byr o tua 502 o dai yn y Sir, ar ôl ystyried gwahanol elfennau y cyflenwad o dai gwag yn stoc bresennol Ceredigion o ganlyniad i aelwydydd yn symud, allfudo a chwalu. Fodd bynnag, fel y soniwyd yn Adran 4C, mae yna wahanol brinderau yn y sectorau tai preifat a chymdeithasol. Hyd yna ar ôl lwfa am gyflenwad parhaus disgwylidig o dai rhent preifat fforddiadwy, wedi eu cefnogi gan fudd-dâl, cyfrifwyd bod 22% o'r prinder blyneddol yn angen am fwy o opsiynau tai lle gellir hawlio budd-dâl. Mae hanner hwn (11%) yn angen am dai rhent cymdeithasol traddodiadol, 8% yn angen gan aelwydydd sy'n gallu fforddio tai marchnad disgownt neu brynu trwy gynllun Cymorth Prynu, a 3% pellach yn angen gan rai sy'n gallu fforddio rhenti marchnad is gyda chymhorthdal o 30% neu lai.

Crynodeb o'r Prif Ddarganfyddiadau

Mae'r astudiaeth wedi dangos bod yna brinder cyffredinol o dai ar draws y Sir o tua 502 y flwyddyn. Mae elfen helaeth o'r angen am dai yn dod gan fewnfudwyr, gyda bron i hanner yr angen blyneddol yn dod gan aelwydydd sy'n symud i Geredigion o'r tu allan i'r Sir.



Yn y sector preifat, mae'r astudiaeth wedi dangos prinder bach o dai rhent, gyda phrinder sylweddol o dai perchnogaeth. Yn y sector rhent preifat, mae'r prinder yn bennaf am dai dwy neu dair llofft, tra bo'r prinder am dai perchnogaeth yn bennaf ar gyfer tai pedair llofft, er bod yna brinder am dai o bob maint.

Mae tai am brisiau y mae pobl yn gallu eu fforddio yn broblem trwy'r wlad, ond mae'n arbennig o berthnasol yng Ngheredigion oherwydd yr enillion is na'r cyfartaledd a phrisiau tai cymharol uchel. O ganlyniad, mae bron i bumed rhan o'r prinder tai blynyddol a ganfuwyd gan Fodel ORS yn brinder am ryw fath o dai gyda chymhorthdal, a hanner hwn yn angen am fwy o gartrefi rhent cymdeithasol. Mae'r cyflenwad o dai rhent cymdeithasol yn cael ei gyfyngu gan argaeledd arian cyfalaf a roddir trwy grantiau tai cymdeithasol, ac mae gan y Sir eisoes gyfran gryn dipyn yn llai o dai sector cymdeithasol o'i gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol.

Mae'n bwysig nodi bod y prinder blynyddol o dai budd-dâl a ganfuwyd gan Fodel ORS yn wahanol i'r prinder tai fforddiadwy a gyfrifwyd gan y Model Asesu Anghenion Sylfaenol. Y rheswm am hyn yw bod Model ORS yn defnyddio dull mwy holistig na'r Model Asesu Anghenion Sylfaenol trwy ystyried y farchnad dai yn ei chyfanrwydd. Yn achos angen tai, mae Model ORS yn ystyried rôl y cyflenwad o dai gyda chymhorthdal (h.y. rôl budd-daliadau tai) lle nad yw'r Model Anghenion Sylfaenol yn gwneud hynny.

Yr ydym hefyd wedi canfod trwy Fodel ORS bod yna alw yn y farchnad dai yng Ngheredigion am ddeiliadaethau "canolraddol", fel rhenti am brisiau is na'r farchnad a thai marchnad disgownt neu trwy Gymorth Prynu. Efallai y bydd y Cyngor am sicrhau bod unrhyw ddarpariaeth ar gyfer codi tai newydd yn cynnwys cymysgedd o opsiynau a deiliadaethau tai i ddiwallu anghenion y gymuned ac i gyfrannu at y cyflenwad o dai budd-dâl.



Atodiadau

1	Effaith Datblygiadau Economaidd	100
2	Effaith Myfyrwyr ar y Stoc Dai	101
3	Llyfryddiaeth a Chyfeiriadau	104
4	Geirfa	105



Effaith Datblygiadau Economaidd

Yn y blynyddoedd diwethaf, mae Ceredigion wedi gweld amryw byd o fentrau datblygu economaidd, ac mae mwy ar y gweill ar gyfer y dyfodol. Mae gan bob safle datblygu wahanol rôl yn y gymuned, a bydd gan bob un effaith neilltuol ar y gymuned a'i hanghenion tai.

Parc Busnes Capel Bangor

Parc busnes ger Aberystwyth yw Capel Bangor, sy'n darparu dros 800 o swyddi. Cyflwynwyd y cais i'r Cyngor Sir gan yr Awdurdod Datblygu yn 2003.

Yn ôl ymchwil, yr oedd angen mwy o dir ger Aberystwyth ar gyfer busnesau newydd a rhai oedd yn ystyried ehangu dros y deng mlynedd nesaf. Dewiswyd y safle ar ôl tair blynedd o ymchwil gan yr Awdurdod Datblygu i'r effaith bosibl ar yr amgylchedd.

- Mae'r safle yn ymestyn dros 35 o aceri
- Mae wedi'i gynnwys yn y cynllun datblygu unedol
- Byddai'r safle yn fodern a chynaliadwy, gan wella'r mynediad i gerbydau tra'n cynnal a chadw'r gwrychoedd a'r coetir presennol.

Canolfan Fwyd Horeb

Sefydlwyd Canolfan Fwyd Cymru yn 1996 ac mae wedi bod yn ehangu ers hynny. Prif bwrpas y ganolfan yw darparu cymorth technegol i'r diwydiant bwyd yng Nghymru, trwy gynnig cyngor a gwasanaeth ymgynghorol i fusnesau newydd yn ogystal ag i gynhyrchwyr bwyd presennol.

Mae gwasanaethau'r ganolfan yn cynnwys: datblygu Cynnyrch, asesu Cynnyrch, dyluniad Ffatri a dod o hyd i Gyfarpar, datblygu Prosesau a Gweithgynhyrchu, systemau Rheoli Ansawdd ac Archwilio, cyrsiau Hyfforddi a chyfleusterau Cynadledda.

Parc Aberporth

Mae Parc Aberporth wedi'i leoli ger Aberporth ac mae'n safle datblygu strategol gan yr Awdurdod Datblygu.

Mae cam cyntaf y datblygiad yn cynnwys 1,000 troedfedd sgwâr o unedau busnesau technoleg, uned ymchwil a datblygu sy'n 1,000 troedfedd sgwâr ar ei phen ei hun, a 1,000 troedfedd sgwâr o unedau diwydiant ysgafn.

Nod y fenter yw denu pobl i mewn i'r ardal trwy hysbysebu'r tirlun lleol a'r cyfleusterau modern sydd ar gael, a chymhellion fel:

- Y ffaith bod arian Amcan 1 ar gael
- Cyrsiau hyfforddi gan ELWa ar gael
- Telerau prydles hyblyg a hael
- Cysylltiadau cryf gyda Phrifysgol Cymru

Safleoedd Posibl Eraill

Mae mentrau posibl eraill yn cynnwys:

- Seilwaith safle / unedau busnes yng Nghapel Bangor, cais prosiect gan yr Awdurdod Datblygu (2003)
- Unedau busnes, Parc Menter Llandysul, cais am gyllid gan yr Awdurdod Datblygu (2003).

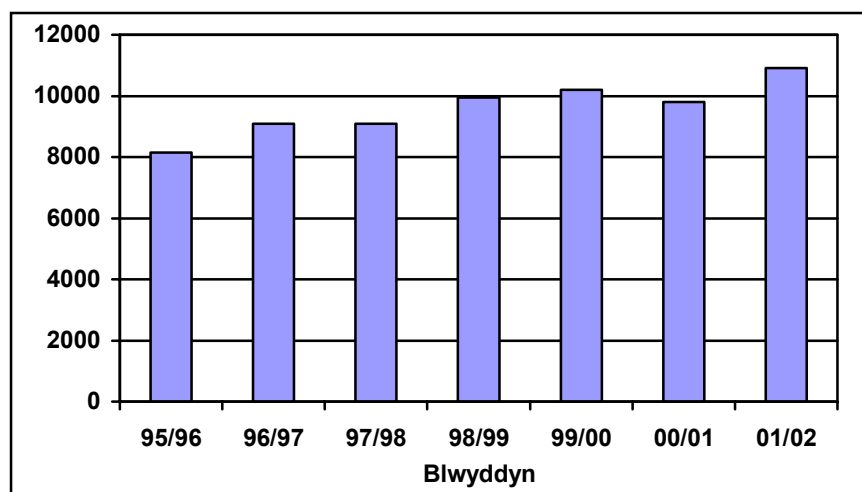


Effaith Myfyrwyr ar y Stoc Dai

Nid yw'r arolwg aelwydydd, na'r model marchnad dai y soniwyd amdanynt yn flaenorol yn y ddogfen hon, yn cynnwys aelwydydd myfyrwyr ond, gan fod myfyrwyr yn elfen bwysig o boblogaeth y Sir, mae'n briodol ystyried eu heffaith ar ffigyrau'r angen am dai. Yr ydym wedi gwneud rhywfaint o ddadansoddi ychwanegol trwy ddefnyddio data eilaidd, a disgrifir hyn isod.

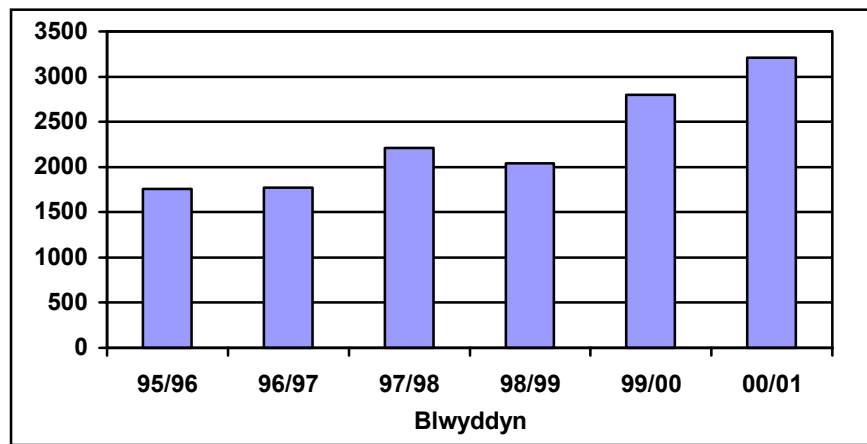
Mae'r farchnad fyfyrwyr wedi'i chanoli yn Aberystwyth a Llanbedr. Mae gwybodaeth gan Gyngor Sir Ceredigion yn awgrymu bod yna 60 o aelwydydd preifat gyda myfyrwyr yn unig ynddynt yn Llanbedr. Er hynny, mae'r sector yn llawer mwy yn Aberystwyth, gyda myfyrwyr Addysg Uwch yn cyfrif am rhwng 20% a 25% o'r boblogaeth aelwydydd preifat. Mae yna tua 450 o aelwydydd sy'n fyfyrwyr i gyd (7% o'r holl aelwydydd) a myfyriwr sy'n cynrychioli'r aelwyd neu'n "benteulu" mewn gymaint â 950 o aelwydydd – 17% o'r cyfanswm.

Os bydd nifer y myfyrwyr bob blwyddyn yn aros yn gyson, ni fydd anghenion tai yn cael eu heffeithio. Fodd bynnag, os bydd nifer y myfyrwyr yn cynyddu (fel yr awgrymir gan y ffigyrau canlynol), gallai hyn roi mwy o bwysau ar y stoc dai. Er hynny, pe bai nifer y myfyrwyr yn gostwng, efallai y byddai gormodedd o stoc a gallai hynny ysgafnu'r baich ar ofynion tai yn y Sir.



Ffigwr 1: Nifer y myfyrwyr wedi cofrestru ym Mhrifysgol Cymru Aberystwyth (rhan amser a llawn amser)
Ffynhonnell: Ystadegau ar gyfer Addysg Uwch, Addysg Bellach a Hyfforddiant yng Nghymru 2000/2001 a 2001/2002





Ffigwr 2: Nifer y myfyrwyr wedi cofrestru ym Mhrifysgol Cymru Llanbedr (rhan amser a llawn amser)

Ffynhonnell: Ystadegau ar gyfer Addysg Uwch, Addysg Bellach a Hyfforddiant yng Nghymru 2000/2001 a 2001/2002

Yng Ngheredigion, yr oedd nifer y myfyrwyr addysg uwch llawn amser yn byw oddi cartref yn 2001 (Cyfrifiad 2001) yn oddeutu 6,800, a thua 2,850 o'r rhain yn byw mewn neuaddau. Mae hyn yn golygu bod 3,950 ohonynt yn byw mewn tai preifat, h.y. tua 5.5% o'r boblogaeth gyfan yng Ngheredigion.

Dim ond 510 o aelwydydd (2% o'r cyfanswm yn y Sir) oedd yn aelwydydd Myfyrwyr i Gyd, ond yr oedd gan tua 1,200 (5% o'r rhai lle'r oedd person rhwng 16 a 74 oed yn "benteulu") fyfyrwr llawn amser yn cynrychioli'r aelwyd. Ymddengys bod y ffigyrau hyn yn cadarnhau nad yw aelwydydd myfyrwyr yn sector cwbl ar wahân, a bod yna gymysgedd o aelwydydd gyda phoblogaeth gyffredinol a myfyrwyr, yn bennaf yn y sector rhent cymdeithasol – gan fod aelwydydd "myfyrwyr i gyd" ond yn cynrychioli tua hanner y rhai lle'r oedd myfyrwr yn "benteulu". Yr oedd yr aelwydydd cymysg hyn yn cynnwys teuluoedd a chyplau ac un myfyrwr yn unig, yn ogystal ag aelwydydd cymysg heb fod yn deuluoedd oedd yn cynnwys myfyrwyr a phobl eraill.

Mae'r galw gan y sector myfyrwyr yn effeithio ar y sector rhent preifat yn bennaf. Yr oedd 90% o'r aelwydydd lle'r oedd myfyrwyr yn "benteulu" yn byw mewn tai rhent preifat, a'r rhan fwyaf o'r lleill mewn tai perchnogaeth. Yn Aberystwyth, mae aelwydydd lle mae myfyrwyr yn "benteulu" yn cyfrif am tua 45% o'r sector tai preifat. Mae'r cyflenwad, fodd bynnag, yn dod o'r stoc dai yn gyffredinol gan gynnwys tai unigol o bob maint yn ogystal â thai amlfeddiannaeth a fflatiau un ystafell. Mae cynlluniau Prynu Tai i'w Gosod ac yn y blaen wedi creu mwy o bwysau galw neilltuol wrth i rieni brynu tai ar gyfer eu plant sydd yn y Coleg, er mwyn darparu llety ac i gynhyrchu incwm ac er mwyn cadw'r eiddo a brynwyd am sbel ar ôl i'w plant adael Addysg Uwch. Mae'r pwysau hyn wedi cynyddu'n sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf ac yn un o'r ffactorau sy'n gyfrifol am y cynnydd ym mhrisiau tai yn ardal Aberystwyth, gan gael effaith ehangach o ganlyniad ar ogledd y Sir.

Mae nifer y myfyrwyr llawn amser ym Mhrifysgol Cymru Llanbedr wedi tueddu i ostwng ac mae llai o alw wedi bod am eiddo preifat gan fyfyrwyr, er bod y boblogaeth o fyfyrwyr mwy aeddfed sy'n dod i'r Coleg yno wedi tueddu i fod eisiau mwy o dai preifat na mewn degawdau blaenorol.

Ym Mhrifysgol Cymru Aberystwyth, mae nifer y myfyrwyr llawn amser wedi parhau i dyfu. Yn 2000/2001 (blwyddyn y Cyfrifiad), yr oedd gan y Brifysgol 6,425 o israddedigion ac ôl-raddedigion llawn amser gan godi i tua 7,000 yn 2003/04. Er y bydd y niferoedd efallai'n codi ac yn disgyn o un flwyddyn i'r llall gyda'r amcanion cynllunio presennol, credir y bydd nifer y myfyrwyr ym Mhrifysgol Cymru Aberystwyth yn codi o rhwng 100 a 150 y flwyddyn yn y tymor canolig, gydag efallai rhwng 500 a 700 yn fwy o fyfyrwyr erbyn 2008/09.



Er y bydd y datblygiad preifat yn Neuadd Alexandra yn darparu 200 yn fwy o ystafelloedd i fyfyrwyr yn unig o 2004/05 ymlaen, nid ydym yn rhagweld y bydd y Brifysgol yn darparu llawer mwy o lety newydd ar gyfer ei myfyrwyr. Yn fras felly, bydd angen rhwng 150 a 200 o dai ychwanegol yn ardal tref Aberystwyth rhwng 2003/04 a 2008/09 ar gyfer y twf yn nifer y myfyrwyr, a hynny ar ben y gofynion tai sydd wedi eu nodi'n flaenorol yn yr astudiaeth hon.



Llyfryddiaeth a Chyfeiriadau

- Adran yr Amgylchedd (1995)
Projections of Households in England to 2016, Llundain, Llyfrfa ei Mawrhydi
- Adran yr Amgylchedd (1996)
Household Growth: Where Shall We Live? Llundain, Llyfrfa ei Mawrhydi
- Adran yr Amgylchedd (1997)
Housing and Urban Capacity: UK Round Table on Sustainable Development, Llundain, Llyfrfa ei Mawrhydi
- DETR (1999)
Housing in England 1997/98: Survey of English Housing, Llundain, TSO
- DETR (1998)
Planning for the Communities of the Future, Llundain, Llyfrfa ei Mawrhydi
- DETR (1999)
Projections of Households in England to 2021, Llundain, DETR
- DETR (2000)
Planning Policy Guidance Note No. 3: Housing, Llundain, Llyfrfa ei Mawrhydi
- DETR (2000)
Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai: Canllawiau Ymarfer Da
- DTLR (2002)
Delivering Affordable Housing Through Planning Policy
- Cofrestrfa Dir Ei Mawrhydi (2004)
HM Land Registry Residential Property Price Report First Quarter 1997-2004
- Ystadegau Gwladol (2003)
Allbwn Cyfrifiad 2001
- Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2003)
Arolwg Enillion Newydd 2003
- Y Swyddfa Gymreig (1997a)
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai
- Y Swyddfa Gymreig (1997b)
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- Y Swyddfa Gymreig (1999)
Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai: Canllawiau Ymarfer Da
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002a)
Polisi Cynllunio Cymru
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002b)
Dadansoddi Marchnadoedd Tai Lleol
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002c)
Paratoi Strategaethau Tai Lleol
- Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002d)
Cynllunio: Cyflawni dros Gymru



Termau a Diffiniadau Allweddol

Tai fforddiadwy: tai o safon foddhaol sy'n rhatach na'r tai sydd ar gael yn gyffredinol ar y farchnad dai leol. Mae hyn yn gallu bod yn gyfuniad o dai rhent gyda chymhorthdal, tai perchnogaeth cost isel gyda chymhorthdal – gan gynnwys rhanberchnogaeth – ac, mewn rhai marchnadoedd, tai rhad ar werth. Mae polisiâu cynllunio lleol yn gallu gwneud trefniadau i ddarparu niferoedd priodol o dai fforddiadwy.

Safon lloffydd: dull gwrthrychol o fesur "dwysedd deiliadaeth". Mae nifer safonol a phenodol o loffydd yn cael ei ddyrannu i bob aelwyd gan ddibynnu ar faint neu gyfansoddiad yr aelwyd.

Dyledion: dylid eithrio unrhyw forgais / benthygiad ar gyfer tŷ, ond cynnwys dyledion cardiau credyd, llog-bwrcasu ac yn y blaen.

Aelwydydd cudd: dylid cynnwys unrhyw un sy'n byw fel rhan o'r aelwyd sy'n debygol o adael i sefydlu cartref annibynnol yn y ddwy flynedd nesaf.

Incwm yr aelwyd: mae hyn yn cynnwys yr holl gyflogau, budd-daliadau a phensiynau – cyn tynnu treth ac Yswiriant Gwladol.

Aelwyd: Un person sy'n byw ar ei ben ei hun, neu grwp o bobl (nid yn perthyn o anghenraid) sy'n byw yn yr un cyfeiriad gyda'r un trefniadau byw – hynny yw, maen nhw fel arfer yn rhannu o leiaf un pryd y dydd, a chostau cynnal a chadw'r tŷ. Dylid cynnwys unrhyw fyfyrwr neu blant ysgol sydd fel arfer yn byw yno hefyd, hyd yn oed os ydynt i ffwrdd yn yr ysgol, coleg neu'r brifysgol ar hyn o bryd.

[Y] Galw am Dai: sef nifer, math ac ansawdd y tai y mae aelwydydd yn dymuno ac yn gallu fforddio ei brynu neu ei rentu ar y farchnad agored, heb dderbyn budd-dâl. Mewn geiriau eraill, mae'r galw am dai yn ystyried dymuniadau'r aelwyd a'i gallu i dalu.

Angen Tai: sef nifer, math ac ansawdd y tai sydd ei angen i gartrefu'r aelwydydd hynny sydd heb gartref ar hyn o bryd, neu sy'n byw mewn tai sy'n anaddas neu'n anfoddhaol, ac nad ydynt yn gallu fforddio prynu na rhentu tai addas ar y farchnad agored. Mewn geiriau eraill, mae angen tai yn ystyried y rhai sydd heb dai addas nad ydynt yn gallu datrys eu sefyllfa heb gymorth.

Gofynion Tai: mae hyn yn cynnwys y galw a'r angen am dai, ac felly yn cynrychioli'r nifer o dai sydd eu hangen i roi cartref addas i bob aelwyd, beth bynnag fo'u gallu i dalu. Mewn geiriau eraill, faint o dai sydd ei angen i gartrefu'r boblogaeth yn ôl safonau sylfaenol priodol.

Perchnogaeth Tai Cost Isel neu Ranberchnogaeth: mae'r cynlluniau hyn wedi eu dyfeisio i helpu pobl sydd am brynu eu cartref eu hunain ond heb fod yn gallu fforddio prynu'n llwyr (gyda morgais). Trwy'r cynlluniau hyn gallwch fod yn rhan berchen ar yr eiddo gyda Chymdeithas Dai neu fudiad arall.

Cynilion: ni ddylid cynnwys gwerth y tŷ os yw'r aelwyd yn berchen ar yr eiddo.

Tai cymdeithasol: tai o safon foddhaol sydd ar rent (neu a gynigir fel tai rhanberchnogaeth) am gost is na'r farchnad i aelwydydd sydd mewn angen gan Awdurdodau Lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, sy'n gweithredu yn ôl safonau ymarfer da cytûn a rheoledig yng nghyswllt cyflwr, rheolaeth a dyraniad tai, cyfle cyfartal ac atebolrwydd i denantiaid a rhanddeiliaid eraill.



Anghenion arbennig: pobl sy'n byw ar hyn o bryd fel rhan o aelwyd, ac sy'n dioddef o salwch hirdymor, problem iechyd, problem iechyd meddwl neu anabledd, gan gynnwys problemau yn ymwneud â heneiddio, sy'n amharu ar eu gweithgareddau beunyddiol neu'n effeithio ar eu gofynion tai.

Tai Gwag ar y Farchnad: mae angen i gyfran o'r stoc dai fod yn wag ar unrhyw adeg neilltuol fel bod pobl yn gallu symud o fewn y farchnad dai. Mae tai gwag ar y farchnad hefyd yn cynnwys eiddo sy'n wag tra'n cael ei drwsio a'i wella ond sy'n dod yn ôl ar y farchnad yn sydyn a heb ymyrraeth.

Acronymau a Byrfodau

DETR	Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau
DTLR	Yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau
ORS	Opinion Research Services

