Arsyllfa **Wledig** Cymru
Wales **Rural** Observatory

Yr Angen am Dai yng nghefn gwlad Cymru: tuag at ddatrysiadau cynaliadwy

Mehefin, 2006

Adroddiad Ymchwil 10

Lawrence Kitchen a Paul Milbourne

Noddir gan Llywodraeth Cynulliad Cymru
Sponsored by Welsh Assembly Government

CARDIFF UNIVERSITY
PRIFYSGOL CAERDYDD

Prifysgol Cymru
Aberystwyth
1872
The University of Wales

CYNNWYS

Crynodeb Gweithredol

Cydnabyddiaeth

Cyflwyniad

Pennod 1 Y cefndir i'r angen am dai yng Nghymru wledig

Pennod 2 Sail ystadegol yr angen am dai

Pennod 3 Asesu'r angen am dai

Pennod 4 Canfyddiadau'r angen am dai: dadansoddiad o ddata cyfweliadau gan asiantaethau a sefydliadau

Pennod 5 Profiad o'r angen am dai

Pennod 6 Ymateb i'r angen am dai: goresgyn rhwystrau a ffyrdd ymlaen

Pennod 7 Crynodeb a chasgliadau

Cyfeiriadau

Atodiadau

Cydnabyddiaeth

Hoffai Arsyllfa Wledig Cymru ddiolch i holl gynrychiolwyr awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, awdurdodau parciau cenedlaethol, a Galluogwyr Tai Gwledig Cymru a deiliaid tai a gymerodd ran yn y rhaglen hon o ymchwil empirig, sy'n sail i gasgliadau'r adroddiad hwn.

CYFLWYNIAD

Un o gyfres o adroddiadau ymchwil gan Arsyllfa Wledig Cymru [AWC] sy'n mynd i'r afael â materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yng Nghymru wledig, mae'r adroddiad hwn yn cynrychioli prosiect ymchwil a geisiodd ganfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai. Yn ogystal â hynny, edrychodd y prosiect ymchwil ar ymatebion polisi cyfredol i'r materion sy'n cwmpasu'r angen am dai gwledig. Mae'r adroddiad yn ceisio datblygu datrysiadau i'r angen am dai yng Nghymru wledig.

Ar ôl y cyflwyniad hwn ceir nifer o adrannau i'r adroddiad. Yn gyntaf, mae Pennod 1 yn trafod y cefndir i'r angen am dai yng Nghymru wledig, gan dynnu gwybodaeth o lenyddiaeth academaidd a llenyddiaeth berthnasol i bolisi. Er mwyn sefydlu'r drafodaeth hon mae Pennod 2 yn canolbwyntio ar ddata ystadegol a gafwyd o amrywiaeth o ffynonellau: y cyfrifiad bob deng mlynedd, Ystadegau Tai Cymru, ac adroddiadau diweddar AWC. Yn dilyn hyn ceir rhagor o ddeunydd ystadegol ym Mhennod 3: arolwg o asesiadau'r angen am dai a gynhyrchwyd gan yr awdurdodau lleol sy'n ffurfio cefn gwlad Cymru, yn unol â diffiniad AWC: Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro, Powys ac Ynys Môn. Wedyn, gan ystyried data a gafwyd mewn cyfweliadau diweddar, mae Pennod 4 yn edrych ar ganfyddiadau i'r angen am dai, eu natur, eu graddfeydd a'u daearyddiaeth, o ran cynrychiolwyr awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, galluogwyr tai gwledig a thri Pharc Cenedlaethol Cymru: Bannau Brycheiniog, Eryri ac Arfordir Sir Benfro. Ategir y dadansoddiad hwn ym Mhennod 5 gan dystiolaeth a gafwyd drwy gyfweliadau gyda 30 o ddeiliaid tai y nodwyd eu bod mewn angen o safbwynt tai. Gan gasglu'r dadansoddiadau at ei gilydd, mae Pennod 6 yn archwilio ac yn trafod y rhwystrau canfyddedig wrth fynd i'r afael â'r angen am dai, a rhai o'r ymatebion cyfredol i'r angen am dai yng Nghymru wledig. Mae'r archwiliad hwn yn cynnwys dogfennau ymgynghorol Llywodraeth Cynulliad Cymru a gyhoeddwyd yn ddiweddar: y Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) diwygiedig [TAN 1 a TAN 2] a'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy. Daw Pennod 7 â'r adroddiad i'w derfyn drwy drafod y materion a'r themâu sy'n deillio o'r prosiect ymchwil, gan nodi'r elfennau o ymarfer da wrth ddelio â'r angen am dai. Yn olaf, ceir awgrymiadau ar gyfer datblygu datrysiadau i'r problemau a gyflwynir gan yr angen am dai yng Nghymru wledig.

DIFFINIO'R ANGEN AM DAI

Cyn trafod y cefndir i'r angen am dai yng Nghymru wledig byddai'n ddefnyddiol diffinio prif gysyniadau sylfaenol y pwnc. Y cysyniad ehangach yw'r galw am dai, sef mesur neu amcangyfrif o sawl aelwyd sy'n dymuno cael lle i fyw yn yr ardal. Byddai'r galw hwn yn cynnwys aelwydydd sy'n dewis prynu neu rentu tai ar bob lefel o ran prisiau'r farchnad agored, gan ddefnyddio trefniadau ariannol fel rhent, morgais a thaliad ariannol llawn. Diffiniad gweithiol y galw am dai yw:

> Nifer y tai mae aelwydydd eu hangen ac yn gallu fforddio eu prynu neu eu rhentu heb gymhorthdal.

Mae ffocws llawer culach i'r angen am dai ar y rhai hynny sy'n profi anhawster ariannol wrth gael gafael ar lety addas. O ran unedau tai, gellir diffinio'r angen am dai fel:

> Nifer y tai sydd eu hangen er mwyn rhoi ty i'r aelwydydd hynny sydd heb eu tai eu hunain ar hyn o bryd, neu sy'n byw mewn tai anaddas, ac ni allant fforddio prynu neu rentu ty heb gymorth.

Ar y lefel ddynol, diffiniad y bobl hynny sydd angen tai yw:

> Aelwydydd heb eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai sy'n annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o gwrdd â'i anghenion yn y farchnad tai heb unrhyw gymorth (DETR, 2000, tud 116)

Mae Model Asesu Sgiliau Sylfaenol (BNAM) yr Adran dros Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau (DETR), Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM), yn cyfeirio at ddau fath o angen am dai:

> Ôl-groniad o angen - aelwydydd sydd eisoes yn byw mewn tai sydd o dan y safonau derbyniol lleiaf - e.e. cartrefi gorlawn, tai anaddas neu ddiffygiol, teuluoedd yn rhannu, pobl heb gartref mewn llety dros dro.

Angen newydd sy'n codi - disgwylir i aelwydydd newydd ffurfio dros amser sy'n debygol o eisiau rhyw fath o gymorth i gael cartref addas, ynghyd ag aelwydydd presennol y gall eu hamgylchiadau newid yn ystod y cyfnod fel bod eisiau tai addas arnynt.

Felly, mae graddfa weledol yr angen am dai yn cael ei mynegi'n gyffredinol drwy'r cofrestri a gedwir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai; gan gydnabod y bydd angen newydd ychwanegol yn codi. Fodd bynnag, mae elfen o angen cuddiedig am dai; teuluoedd sy'n methu gweld eu sefyllfa eu hunain fel un o angen. Yn wir, mae rhai ffynonellau'n amcangyfrif bod llai na 20% o'r teuluoedd mewn angen yng Nghymru wledig wedi eu cofrestru ar restrau aros tai (Edwards, 1998; Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru, 2001).

AMCANION YR YMCHWIL.

Gan weithio gyda'r diffiniadau hyn a'u harchwilio ymhellach, mae'r prosiect ymchwil hwn a'r adroddiad yn ceisio canfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig drwy fynd i'r afael â'r amcanion ymchwil canlynol:

- adolygu tystiolaeth ymchwil gyfredol ar yr angen am dai gwledig
- archwilio natur a graddfa newidiol yr angen am dai yng Nghymru wledig
- archwilio ymatebion asiantaethau cyfredol i'r angen am dai gwledig yng Nghymru
- amlygu rhwystrau allweddol i ddelio â'r angen am dai gwledig
- canfod ymarfer da ar gyfer mynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig
- datblygu datrysiadau i'r problemau yn sgil yr angen am dai

1. Y CEFNDIR I'R ANGEN AM DAI YNG NGHYMRU WLEDIG

Nid yw'r angen am dai yn bodoli ar ei ben ei hun a rhaid edrych arno yn y cyd-destun ehangach o newid cymdeithasol, economaidd a demograffig yng Nghymru wledig. Yn y DU, cafodd ardaloedd gwledig yn gyffredinol eu heffeithio gan ystod o brosesau newid (e.e. Champion a Watkins, 1991). O safbwynt gwahanol ranbarthau Cymru wledig, mae'r prosesau hyn yn cynnwys symud i ffwrdd o economi sy'n seiliedig mewn amaeth a chynhyrchu at economi seiliedig ar wasanaethau (AWC, 2005); all-lifiad o bobl ifanc; mewnlifiad o bobl dosbarth canol a hyn; perchnogaeth tai haf ac ail gartrefi, yn arwain at gostau cynyddol yn y farchnad tai lleol a chynnydd ym mhris tir; cynnydd yng nghost adeiladu; cynnydd yn y nifer digartref (gweler AWC 2006); a gostyngiad yn y cyflenwad o dai awdurdodau lleol. Felly, mae nifer o brosesau newid cymhleth yn parhau i gyfrannu at yr anghydbwysedd rhwng y cyflenwad a'r galw am dai ar gyfer aelwydydd mewn angen. Fodd bynnag, yng Nghymru wledig mae llawer o'r prosesau hyn yn rhwym wrth faterion iaith a diwylliant Cymru (Plaid Cymru, 2001). Yn y cyd-destun hwn, canfu adroddiad diweddar ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru o dan y teitl 'Rôl y system dai yng Nghymru wledig' (Milbourne et al, 2006) fod Cymdeithas yr Iaith Gymraeg a Chymuned, mudiadau iaith a diwylliant Cymru, yn ystyried bod y system gynllunio wedi anwybyddu i raddau helaeth anghenion tai grwpiau lleol mewn ardaloedd gwledig, a bod cynllunwyr a gwneuthurwyr polisïau wedi ceisio ehangu pentrefi i raddau sydd y tu hwnt i faint nodweddiadol a phriodol ar gyfer aneddiadau gwledig Cymru.

Ceir dadansoddiad manwl o'r angen am dai yng Nghymru wledig gan Milbourne et al (2006), ac mae'r system gynllunio'n cael sylw beirniadol. Maent yn cyfeirio at waith gan Rogers (1985) a Shucksmith (1981, 1990) ar y ffyrdd mae'r llywodraeth leol wedi ymdrechu i gyflwyno polisiau lleol am yr angen am dai drwy'r system gynllunio, er i Shucksmith, yn ei waith ar Ardal y Llynnoedd yn Lloegr, ddadlau bod cynllunio'n offeryn polisi gymharol aneffeithiol i fynd i'r afael â'r angen am dai lleol. Yn ogystal, mae Milbourne et al yn ystyried gwerthusiadau academaidd ymatebion eraill y llywodraeth ganolog i broblemau tai ym Mhrydain wledig, megis cynlluniau newydd ar gyfer darparu tai cost-isel ar gyfer grwpiau lleol sydd angen cartrefi mewn 'ardaloedd eithriadol', lle na chaniateir datblygiadau o'r fath o dan amgylchiadau arferol (Williams *et al.*, 1991; Gallent, 1997a, 1997b, 1997c; Yarwood, 2003).

Yn fwy cyffredinol, mae Milbourne et al yn amlygu rhai methiannau ymddangosiadol yn y system gynllunio i fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig. Er enghraifft, dadl yr ymatebwyr oedd bod polisi cynllunio a thai'n tueddu i fod yn ddigyswllt am fod awdurdodau lleol gwahanol a gweithwyr cynllunio a thai proffesiynol gwahanol yn defnyddio dulliau a modelau gwahanol. Awgrymodd yr ymatebwyr y dylai cynllunwyr fod yn fwy hyblyg a dylent ystyried a rhoi caniatâd priodol ar gyfer amrywiaeth ehangach o dai a lleoliadau, yn enwedig trawsnewid adeiladau ffarm. I'r gwrthwyneb, cyfeiriodd ymatebwyr megis Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru [CLlLC] at yr anghyfartaledd ymddangosiadol rhwng y nifer uwch o dai gweithredol a thai mawr ar wahân yng Nghymru wledig a gafodd caniatâd cynllunio a'u hadeiladu, yn hytrach na datblygiadau o dai llai ar raddfa lai, a fyddai'n llawer mwy tebygol o fod yn fforddiadwy ac o fewn cyrraedd pobl leol. Yn ogystal mae Milbourne et al yn rhoi ystyriaeth i adroddiadau ar fforddiadwyedd gan y Sefydliad Materion Cymreig (Johnston, 2003); ar dai a chynllunio mewn ardaloedd gwledig gan Bwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad (2004); a gweithio ar y cyd rhwng CLlLC, y *Countryside Agency* a'r Gymdeithas Llywodraeth Leol [CLlL] ynglyn â darparu tai gwledig fforddiadwy (CLlL, 2003). Gwaith diweddar a pherthynol arall yw astudiaeth AWC 'Adroddiad ar Fyw a gweithio yng Nghymru wledig' (AWC, 2004): seiliedig ar arolwg o 4,023 o aelwydydd yng Nghymru wledig, a drafodir ym Mhennod 5 o'r adroddiad cyfredol hwn.

Dros y blynyddoedd bu nifer o astudiaethau yn ceisio mynd i'r afael â'r angen am dai mewn nifer o ffyrdd. Er enghraifft, ym 1990 canolbwyntiodd adroddiad o dan y teitl 'Y galw am dai cymdeithasol yng Nghymru wledig' (Tai Cymru, 1990) ar y galw a 'fynegwyd' am dai cymdeithasol drwy ddadansoddi rhestri aros yr awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yng Nghymru wledig, ac ar yr un pryd cydnabod bodolaeth galw cuddiedig fel y'i amlinellwyd yn y Cyflwyniad i'r adroddiad hwn. Canfu adroddiad Tai Cymru fod rhestri aros yn tyfu yn gyffredinol, wrth i'r bwlch rhwng y cyflenwad a'r galw ehangu. Yn ogystal nodwyd yr amrywiaethau rhwng awdurdodau lleol yn y rheolau a'r gweithdrefnau a oedd yn penderfynu ar fynediad at y rhestri aros, a chamgymariadau rhwng y meini prawf a ddefnyddiwyd i asesu ymgeiswyr a'r cyflenwad tai o fewn awdurdodau. Awgrymodd yr adroddiad fod cymdeithasau tai yn fwy sensitif i amodau lleol wrth lunio asesiadau nag awdurdodau lleol, a gyfyngwyd gan ganllawiau statudol (Tai Cymru, 1990, t135).

Yn fwy diweddar, mae Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru [WFHA] wedi gosod pwyslais sylweddol ar ymchwil i faterion tai yng Nghymru wledig. Mewn adroddiad gan yr WFHA nodwyd y canlynol fel materion a oedd yn gosod pwysau ar dai gwledig:

- cynnydd yn y mewnlifiad
- prynu tai haf/ ail gartrefi
- anawsterau cael caniatâd cynllunio
- prinder eiddo fforddiadwy i'w rhentu
- cyflenwad sy'n heneiddio
- problemau canfod yr angen am dai
- y Fenter Hawl i Brynu
- safonau dylunio
- y duedd gan awdurdodau lleol i ffafrio cynlluniau mwy o ran maint
- amharodrwydd ymhlith darparwyr i fentro ar ddatblygiadau newydd

(Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru, 2001, t2)

Mae adroddiad yr WFHA yn sôn am effeithiolrwydd yr offerynnau a'r mesuriadau sydd yn eu lle i fynd i'r afael â'r angen am dai. Mae'r sylwadau hyn yn cynnwys disgrifiadau amlinellol o'r mesuriadau a'r offerynnau, a gwelir llawer ohonynt ym mhrif gorff yr adroddiad cyfredol hwn. Ceir crynodeb o ganfyddiadau'r WFHA ar y prif fesuriadau isod:

<u>Cytundebau Adran 106.</u> Ymrwymiadau cynllunio rhwng y datblygwr a'r awdurdod cynllunio lleol yw'r rhain, sy'n gwneud cymeradwyaeth gynllunio'n amodol ar y datblygwr yn cwblhau gofynion penodol. Mewn ardaloedd gwledig, fe'u defnyddiwyd i sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy. Canfu adroddiad yr WFHA nad oedd cytundebau Adran 106 yn cael eu gorfodi bob amser. Ymhellach, nid oedd awdurdodau lleol a Chymdeithasau Tai'n cymryd camau gweithredol pan dorrwyd cytundebau. Roedd biwrocratiaeth Awdurdodau Lleol yn tueddu i rwystro ymatebion, ac roedd yn bosibl i'r amser a gymerwyd i ddatblygu cytundebau Adran 106 fod mor hir fel bod yr angen a nodwyd wedi diflannu. Gwrthrybudd i gytundebau Adran 106 oedd i gynlluniau mawr a

sicrhawyd o dan gytundebau Adran 106 ddigwydd creu eiddo gwag wrth i batrymau galw newid.

Safleoedd eithriedig. Mae'r rhain yn helpu hwyluso darpariaeth tai fforddiadwy mewn pentrefi bach lle nad oes safleoedd tai addas i'w cael o fewn y cynllun datblygu. Canfu'r WHFA nad oedd statws safle eithriedig wedi gostwng pris caffaeliad tir yn sylweddol, ac roedd lefel y datblygiad o ganlyniad i bolisïau eithriedig yn lleiafswm. Yn ogystal, roedd adrannau cynllunio yn ystyried bod safleoedd eithriedig yn tanseilio polisi cynllunio ehangach.

Cynlluniau Perchentyaeth Cost Isel. Cynlluniau yw'r rhain, megis Cymorth Prynu a Rhan-berchenogaeth, sy'n darparu mynediad at fenthyciadau ecwiti drwy ystod o drefniadau ariannol gydag awdurdodau lleol a Chymdeithasau Tai. Canfu'r WHFA nad oedd cynlluniau rhan-berchenogaeth yn hwyluso mynediad at dai fforddiadwy lle'r oedd prisiau tai yn uchel a chyflogau'n isel (sefyllfa sy'n bodoli yn llawer o Gymru wledig). Maent yn galw am ymchwil i werth cynlluniau megis Cymorth Prynu.

Mae casgliadau ac argymhellion adroddiad yr WFHA yn cynnwys rhai sylwadau arwyddocaol:

- Mae'r system bresennol o ddyrannu Grantiau Tai Cymdeithasol ar sail poblogaeth yn gosod awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu mewn ardaloedd gwledig mewn sefyllfa anfanteisiol. Dylid adolygu'r meini prawf ar gyfer dyrannu Grantiau Tai Cymdeithasol.
- Dylid annog defnyddio dynodiadau tir eithriedig ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn unig.
- Mae gwerth cynlluniau Cymorth Prynu presennol yn ansicr. Dylid comisiynu ymchwil i ganfod manteision a chanlyniadau Cymorth Prynu.
- Dylai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol gydweithio'n agosach yn ystod y broses gynllunio.
- Dylai awdurdodau lleol gydweithio a defnyddio eu hoffer polisi er mwyn mynd i'r afael â'r cynnydd mewn costau tai.
- Dylid annog ac ariannu awdurdodau lleol i ymgymryd â mwy o asesiadau ar yr angen am dai gan gynnwys y gymuned a rhanddeiliaid eraill.

- Dylid comisiynu ymchwil i'r angen am gartrefi lloches a thai arbenigol eraill mewn ardaloedd gwledig.
- Dylai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol ymddiddori yn yr agendâu economaidd gwledig a datblygu cymunedol ehangach.
- Dylid ystyried rhoi'r cyfrifoldeb o fancio tir ar ran Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i Awdurdod Datblygu Cymru.
- Dylid codi lefelau Canllawiau Costau Derbyniol a chynyddu graddfa'r grant tai cymdeithasol er mwyn bodloni 100% o'r costau ychwanegol cysylltiedig ag adeiladu eiddo mewn cymunedau gwledig. Mae angen i'r Cynulliad gydnabod bod gan dai gwledig, fel tai â chymorth, gostau datblygu eithriadol o uchel.
- Dylai'r Cynulliad ddatblygu strategaeth genedlaethol tai gwledig a dylid annog awdurdodau lleol i ddatblygu strategaethau lleol i fynd i'r afael ag anghenion tai lleol.
- Dylid gosod amodau ar werthiant safleoedd tai fforddiadwy sy'n mynnu bod y prynwr yn rhoi cyfle i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu Awdurdodau Lleol brynu'r eiddo cyn ei gynnig i drydydd parti.
- Dylid comisiynu ymchwil er mwyn sefydlu proffil o holl gymunedau gwledig Cymru a darparu un diffiniad gweithredol gyffredinol o wledigrwydd.

(Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru, 2001, t3-5)

Mae ymatebion llywodraeth leol i'r angen am dai yn cynnwys asesiadau ar yr angen am dai, sy'n bwydo i mewn i strategaethau tai. Er i bob un o'r naw awdurdod lleol sy'n ffurfio Cymru wledig, yn ôl diffiniad AWC, gwblhau'r arolygon ar yr angen am dai ers 2000, mae Johnston (2003), mewn adroddiad i'r Sefydliad Materion Cymreig, yn tynnu sylw at fethiant yr awdurdodau cynllunio i gynnal asesiadau cyfredol ar yr angen am dai yn eu hardaloedd. Dadl Johnston yw bod hyn wedi rhwystro awdurdodau lleol rhag defnyddio peirianwaith cynllunio sydd eisoes mewn bodolaeth i wella'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol yng Nghymru wledig. Mae'n sylwi bod rhai awdurdodau lleol, yn lle gwneud hyn, wedi ceisio'n aflwyddiannus i osod cyfyngiadau ar bobl o'r tu allan i brynu tai mewn ardaloedd fel y Parciau Cenedlaethol lle mae galw uchel yn gorfodi prisiau allan o gyrraedd pobl leol. Trafodir asesiadau'r awdurdod lleol ar yr angen am dai ym Mhennod 3 yr adroddiad hwn. Yn ychwanegol, mae peth o'r dystiolaeth ymchwil yn

awgrymu bod arferion cyfyngol, sy'n blaenoriaethu anghenion lleol, yn cael eu harfer mewn rhai ardaloedd o Gymru wledig.

Ailgyhoeddwyd mentrau diweddaraf LlCC ar yr angen am dai yn Nodiadau Cyngor Technegol [TAN] 1 a 2, a'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy, a gyhoeddwyd fel dogfennau ymgynghorol ym mis Gorffennaf 2005. Mae TAN 1 yn cynnig arweiniad ar ddarparu astudiaethau argaeledd tir [JHLAS]. Pwrpas JHLAS yw:

- monitro darpariaeth y farchnad tai a thai fforddiadwy;
- darparu datganiad cytunedig ynglyn ag argaeledd tir preswyl at bwrpasau datblygu a rheoli, a;
- sefydlu'r angen am weithredu mewn sefyllfaoedd lle nodwyd cyflenwad annigonol.

(LlCC, 2005, TAN 1, t1)

Mae'r TAN 1 diwygiedig yn adlewyrchu ystod o newidiadau technegol a sefydliadol.

Mae TAN 2 yn darparu canllawiau ar gynllunio defnyddio tir yng nghyd-destun tai fforddiadwy. Mae'n gofyn i awdurdodau cynllunio lleol:

- Gynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu, sy'n deillio o'r asesiad tai lleol
- Nodi'r ffordd o gyrraedd y targed
- Monitro darpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn y targed, a chymryd camau cywirol lle bo angen er mwyn cyrraedd y targed.

Yn ogystal, mae TAN 2, sy'n cysylltu â Chynllun Gofodol Cymru, yn amlinellu rôl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig [RSL/Y Gymdeithas Tai] ac ymrwymiadau ac amodau cynllunio yng nghyd-destun sicrhau tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio (LlCC, 2005, TAN 2). Pwrpas gor-redol y gwelliannau i TAN 2 yw cynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy trwy'r system gynllunio.

Mae'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy (LlCC, 2005) yn dod ag ystod o bolisïau a dogfennau at ei gilydd, gan gynnwys Cynllun Gofodol Cymru, y Strategaeth Dai Genedlaethol, fframwaith y polisi cynllunio, a'r TAN 1 a 2 diwygiedig, er mwyn

cynhyrchu gweledigaeth LlCC ar gyfer tai fforddiadwy. Wedyn mae'n darparu canllawiau ar gyfer defnyddio peirianwaith sydd eisoes mewn bodolaeth er mwyn gwireddu'r weledigaeth a chynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r peirianwaith yn cynnwys y Grant Tai Cymdeithasol; Perchentyaeth Cost Isel; Cymorth Prynu; rhan-berchenogaeth; cynlluniau disgownt trosglwyddadwy a rhyddhau tai; yr Hawl i Brynu; rhentu; cytundebau adran 106; gwerthu tir am 'lai na'r pris gorau'; mentrau tir y Comisiwn Coedwigaeth; ac ymddiriedolaethau tir cymunedol. Yn ychwanegol, mae'n amlinellu rôl y pedwar Galluogydd Tai Gwledig [RHE] sydd newydd eu hapwyntio. Rôl y RHE, yn fras, yw nodi'r angen am dai drwy gynnal archwiliadau lleol; i weithio gydag awdurdodau cynllunio, awdurdodau tai, cymdeithasau tai, datblygwyr a'r gymuned i ganfod safleoedd ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy ac i'w dwyn at eu terfyn; ac i weithredu fel brocer annibynnol rhwng yr holl bartïon yn narpariaeth tai fforddiadwy.

Cyhoeddwyd TAN 1, TAN 2 a'r Pecyn Cymorth fel dogfennau ymgynghorol a chafwyd ymateb gan nifer o sefydliadau a chyfundrefnau gan gynnwys yr WFHA, Grwp Cymdeithas Tai Gwledig [RHAG], Rhwydwaith Awdurdod Tai Gwledig [RHAG], a'r awdurdodau lleol gwledig. Mae'r dadansoddiad ym mhrif gorff yr adroddiad hwn yn cynnwys sylwadau gan rai a weithredodd yn sefydliadol ar y mentrau LlCC hyn ar dai fforddiadwy.

Adolygiad Barker a'r ymatebion iddo

Daw'r adolygiad crynodol hwn o lenyddiaeth academaidd a pholisi i ben drwy ehangu'r cwmpas i gynnwys polisi'r DU a'r adroddiad gan Kate Barker o dan y pennawd 'Adolygiad Cyflenwad Tai - Darparu Sefydlogrwydd.' Sicrhau ein Hanghenion Tai yn y Dyfodol' (Barker, 2004). Themâu cyffredinol yr adolygiad hwn yw bod anweddolrwydd marchnad tai y DU yn effeithio'n wael ar y macroeconomi, gan achosi ansefydlogrwydd, a bod ymateb gwan o ran y cyflenwad tai i fynnu newidiadau yn brif ffactor gyfrannol.

Dylid nodi, er bod gan Barker gylch gwaith a oedd yn cwmpasu'r DU gyfan, bod y rhifau a ddefnyddir yn sefyllfaoedd dadansoddol yr adolygiad yn cyfeirio at Loegr yn unig; ac o ganlyniad i hyn ceir ffocws Seisnig i nifer o'r argymhellion.

Amcanion cyffredinol Barker oedd:

- cyflawni gwelliannau mewn fforddiadwyedd tai yn y sector farchnad;
- marchnad tai sy'n fwy sefydlog;
- lleoli cyflenwad tai sy'n cefnogi patrymau o ddatblygiad economaidd; a
- cyflenwad digonol o dai a ariannwyd yn gyhoeddus ar gyfer y rheiny sydd eu hangen.

(Barker, 2004, t4)

Yr argymhelliad amlwg a wnaethpwyd gan Barker i fynd i'r afael â'r amcanion hyn yw newid sylweddol yng nghyflenwad tai y sector preifat er mwyn lleihau tuedd prisiau tai i godi (Barker, 2004, t5). Yn ogystal a hynny, a chan gyfeirio at ddirywiad arwyddocaol a pharhaus yn narpariaeth tai cymdeithasol, mae Barker yn galw am gynnydd yn y cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy. [1] Ymhlith yr argymhellion eraill ceir newidiadau i'r system gynllunio, a gwelliannau i bolisi Adran 106. Mae Barker yn dadlau y byddai gwneud y system gynllunio yn fwy ymatebol i wybodaeth y farchnad yn ei gwella, ac yn argymell rôl gryfach i gyrff cynllunio rhanbarthol yn ogystal (Barker, 2004, t6). Mae argymhellion i wella Adran 106 yn gysylltiedig ag argymhelliad codi treth 'Atodiad Elw-cynllunio', yn seiliedig ar werth tir lleol, i'w thalu gan dirfeddianwyr a datblygwyr, pan roddir caniatâd cynllunio. Mae Barker yn dadlau y byddai cyflwyno 'Atodiad Elw-cynllunio' yn cynnig mwy o sicrwydd a symlrwydd i Adran 106 drwy leihau ei ystod i gynnwys ddim ond effaith uniongyrchol datblygiad a chyfraniadau at dai cymdeithasol (Barker, 2004, t7-8).

Mae'r ymatebion i Barker yn amrywio, ac yma rhoddwn ystyriaeth i bedwar ohonynt. Mae Llywodraeth y DU yn derbyn yr achos dros newid sylweddol yn y cyflenwad tai a'r gwelliannau i'r system gynllunio, ac yn bwriadu gosod polisi yn unol â Barker yn ei le fel rhan o'i strategaeth i 'ddarparu Cymunedau Cynaliadwy' (Trysorlys EM/ODPM, 2005). O fewn wythnosau i gyhoeddiad Barker ym mis Mawrth 2004, comisiynwyd astudiaeth gan Defra i mewn i effaith amgylcheddol o ddilyn argymhellion Barker i gynyddu'r cyflenwad tai. Mae ystod yr archwiliad hwn yn un eang ac yn ymdrin â materion megis defnydd tir, colledion tir glas, goblygiadau gofod, gollyngiadau carbon deuocsid, defnyddio ynni, defnydd o agreg, llygriad, gwastraff, y defnydd o ddwr ar gyfer y

[1] O adroddiad Barker, syrthiodd nifer y tai cymdeithasol sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd yn y DU o 42,700 ym 1994-95 hyd 21,000 yn 2002-03. Mae'r gwariant ar dai cymdeithasol yn parhau i godi oherwydd pris tir a'r gost o wella cyflenwadau sydd eisoes mewn bodolaeth (HMSO, 2004, t8).

diwydiant tai a chartrefi newydd fel ei gilydd, ac effeithiau ecolegol. Mae Argymhellion 16 ac 17 o astudiaeth Defra yn delio ag Ardaloedd Gwledig: mae 16 yn galw am ymchwil bellach ar lefel is-ranbarthol i allu aneddiadau gwledig i dderbyn mwy o dai cyn iddynt ddechrau colli eu cymeriad gwledig hanfodol; ac mae 17 yn argymell y dylai trefi gwledig barhau i weithredu fel canolfannau gwasanaeth a chyflogaeth integredig, gan gadw rhag datblygu'n llefydd noswyl ar gyfer preswylwyr sy'n gweithio mewn mannau eraill (Defra, 2004, t8).

Yn ogystal â chodi pryderon am yr amgylchedd ac am ddefnydd tir, mae'r Ymgyrch i Ddiogelu Lloegr Gwledig [CPRE], yn holi ynglyn â bas data adroddiad Barker ac yn dadlau bod poblogaeth Cymru a Lloegr ryw 900,000 yn is nag y tybiwyd gynt; bod mwy o dai nag aelwydydd; a bod y gornifer hwn yn cynyddu, ac eithrio yn Llundain (CPRE, 2005). Mewn dogfen o dan y teitl 'Adroddiad Barker: Dinistrio cymunedau cynaliadwy', mae Cyfeillion y Ddaear [FoE] yn darparu beirniadaeth lem o Barker, gan ddadlau bod gan argymhellion Barker oblygiadau difrifol o safbwynt bywyd yn y DU. Ceir pedwar llinyn allweddol i ddadl FoE. Yn y lle cyntaf, mae'r diwygiadau arfaethedig i'r system gynllunio yn diddymu sail ddemocratig y system gynllunio a hawliau pobl leol i gymryd rhan ynddi.

> 'Nid yw system gynllunio sy'n sensitif i gost yn newid y modd y gwneir penderfyniadau'n unig, mae'n ceisio chwarae rôl gwleidyddwyr lleol drwy ddiogelu diddordebau cyhoeddus gyda rhywfaint o les economaidd.' (FoE, 2005, t4)

Yn ail, y byddai argymhelliad Barker yn dwysau anghydraddoldebau cenedlaethol a rhanbarthol. Yn drydydd, y byddai effeithiau amgylcheddol mawr. Yn bedwerydd, ac o bwys o safbwynt yr angen am dai, bod adroddiad Barker, wrth ailddatgan dadansoddiadau a fu gennym ers amser, ar y prinder mewn tai cymdeithasol, yn methu creu unrhyw ddadansoddiadau newydd na chynnig unrhyw ddatrysiadau newydd.

Pwynt pwysig o safbwynt adroddiad Barker yw iddo gael ei sefydlu gyda'r DU gyfan mewn golwg er ei fod yn tueddu i ganolbwyntio ar Loegr. Wrth gydnabod hyn mae Barker yn cyfeirio at y goblygiadau posibl i Gymru yn ei hargymhellion:

‘Bydd angen i’r gweinyddiaethau datganoledig ystyried drostynt eu hunain a yw’r argymhellion hyn yn briodol i’w hamgylchiadau eu hun, yng ngoleuni’r newidiadau polisi y bydd Llywodraeth y DU yn penderfynu eu mabwysiadu.’ (Barker, 2004,t.9).

Crynodeb

Dangosir cymhlethdod materion sy'n ymwneud â'r angen am dai, ynghyd â'u natur benodol leol, yn eglur gan y trosolwg uchod o lenyddiaeth academaidd a pholisi. Awgryma hyn fod angen ymchwilio'n ddwfn i amodau lleol, a mentrau seiliedig ar ymchwil o'r fath er mwyn cael ymatebion effeithiol i faterion sy'n ymwneud â'r angen am dai. Mae'r trafodaethau a'r dadansoddiadau canlynol yn cynnig mewnwelediad gan ymarferwyr, sefydliadau, asiantaethau a phobl sy'n profi angen, i raddfa, natur a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig.

2. SAIL YSTADEGOL YR ANGEN AM DAI

Mae'r bennod hon yn cynnwys amrywiaeth o dablau a mapiau sy'n dangos ystadegau allweddol sydd wrth wraidd yr angen am dai yng Nghymru wledig.

Cyflenwadau tai

Mae'r set gyntaf o ddata'n dangos y cyflenwadau tai ar gyfer awdurdodau yng Nghymru wledig. Dengys Tabl 2.1 y modd mae cyflenwad anheddau wedi newid rhwng 1981 a 2004, yn achos tai sy'n cael eu rhentu o awdurdodau lleol neu gorfforaethau trefydd newydd. Cafwyd cwymp yng nghyflenwad yr holl awdurdodau gwledig yn ystod y cyfnod hwnnw. Dangoswyd ychydig o gynnydd yn Sir Gaerfyrddin o 1991 hyd 1992 ond yn y blynyddoedd yn dilyn 1992 ailgychwynnodd y duedd ddisgynnol. Yn ogystal, mae gan Sir Gaerfyrddin y cyflenwad uchaf o dai, ac mae gan Geredigion y cyflenwad isaf o'r cyfan. Roedd gan bob awdurdod gwledig duedd ostyngol a syrthiodd y nifer ym Mhowys yn is na Sir Benfro a Gwynedd ar ôl 1991. Arafodd y gostyngiad yng nghyflenwad Gwynedd ym 1991 ac felly syrthiodd y cyflenwad ar gyfer Sir Benfro yn is na Gwynedd yn ogystal. Dangosodd Sir Gaerfyrddin a Phowys y golled fwyaf mewn cyflenwad anheddau, gan golli oddeutu 6,000 rhwng 1981 a 2004. Mae gweddill yr awdurdodau yn colli rhwng 2000 a 3000 uned yn ystod y cyfnod hwn. Gellir gweld y patrwm hwn yn Ffigur 2.1.

Mae Tabl 2.2 yn cynrychioli ffigurau cyfansymiol ar gyfer holl gyflenwad anheddau yng Nghymru wledig rhwng 1981 a 2004. Sylwer bod cyfanswm y cyflenwad tai yn cynyddu, tra bod y cyflenwad o eiddo sy'n cael eu rhentu gan awdurdodau lleol neu gorfforaethau trefydd newydd (Tabl 2.1) yn gostwng.

Mae Ffigur 2.2 yn cynnig cynrychiolaeth graffigol o gyfanswm y cyflenwad anheddau rhwng 1981 a 2004.

Tabl 2.1 Tabl yn dangos newid yn y cyflenwad anheddau a gafodd eu rhentu gan Awdurdodau Lleol neu Gorfforaethau Trefi Newydd rhwng 1981 a 2004

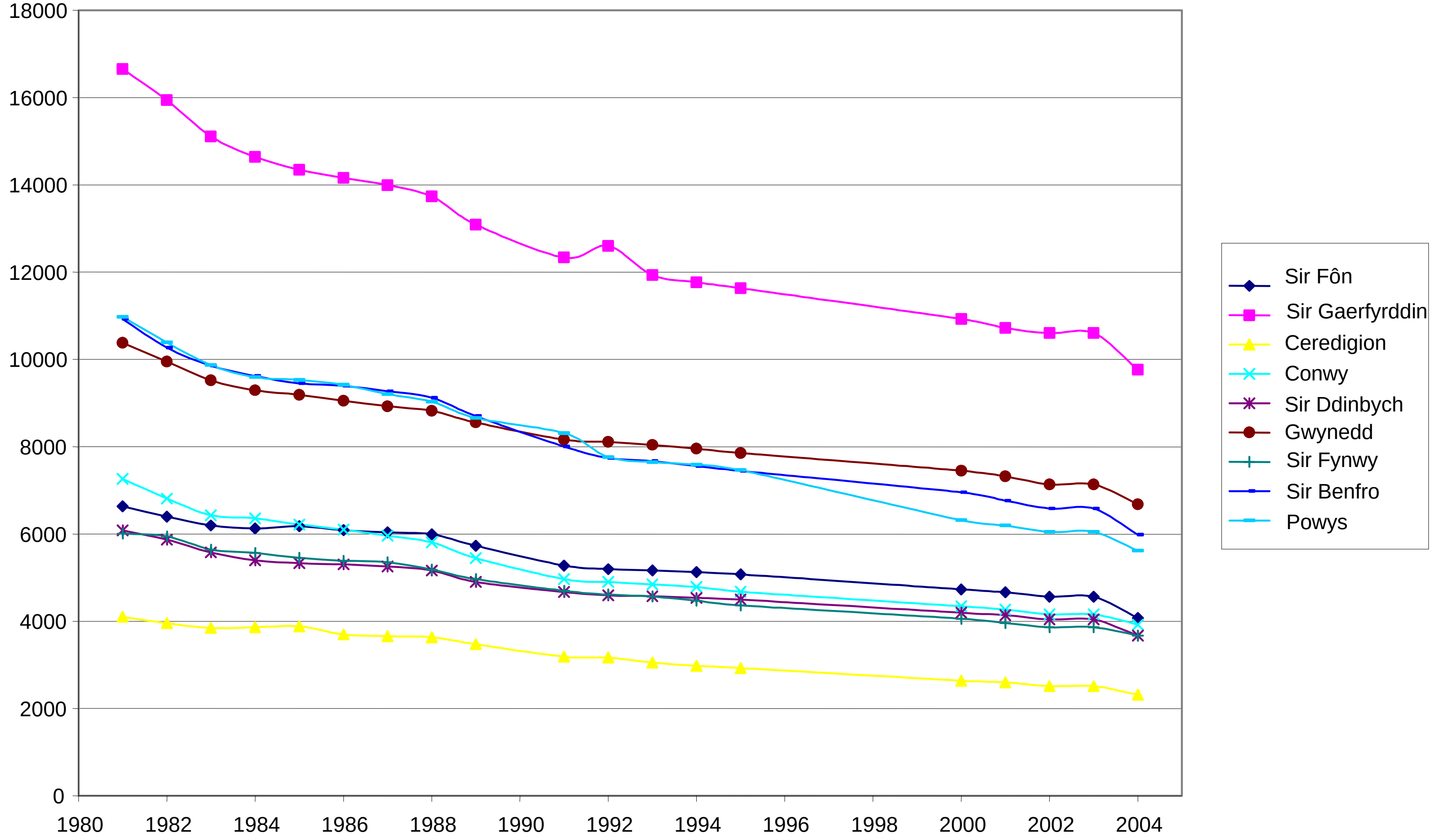
Cyflenwad anheddau ar gyfer Awdurdodau Unedol Gwledig 1981 - 2004 a gafodd eu rhentu gan Awdurdodau Lleol neu Gorfforaethau Trefi Newydd

Awdurdod Unedol	**1981**	**1982**	**1983**	**1984**	**1985**	**1986**	**1987**	**1988**	**1989**	**1991**	**1992**	**1993**	**1994**	**1995**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Sir Fôn	6632 (6)	6397	6196	6132	6180	6087	6037	5994	5732	5277	5194	5167	5125	5075	4729	4664	4564	4564	4073 (5)
Sir Gaerfyrddin	16658 (1)	15941	15112	14641	14346	14161	13995	13732	13090	12335	12601	11929	11769	11628	10928	10717	10605	10605	9765 (1)
Ceredigion	4102 (9)	3954	3846	3862	3882	3700	3662	3631	3475	3193	3169	3053	2975	2926	2636	2600	2511	2511	2317 (9)
Conwy	7264 (5)	6810	6430	6359	6216	6104	5960	5806	5449	4966	4900	4844	4787	4675	4345	4268	4156	4156	3921 (6)
Sir Ddinbych	6080 (7)	5872	5579	5396	5331	5304	5253	5164	4900	4668	4595	4570	4537	4494	4193	4143	4044	4044	3671 (7)
Gwynedd	10379 (4)	9946	9520	9293	9188	9053	8924	8825	8556	8160	8113	8041	7954	7855	7454	7322	7136	7136	6681 (2)
Sir Fynwy	6010 (8)	5943	5641	5567	5452	5388	5351	5185	4963	4698	4613	4569	4467	4366	4058	3962	3862	3862	3670 (8)
Sir Benfro	10926 (3)	10270	9855	9620	9449	9398	9272	9122	8702	8005	7740	7669	7557	7445	6954	6761	6582	6582	5980 (3)
Powys	10975 (2)	10390	9869	9592	9528	9416	9202	9032	8659	8307	7765	7649	7587	7463	6314	6197	6046	6046	5614 (4)
Gwledig	79025	75523	72048	70462	69572	68611	67657	66491	63526	59609	58689	57491	56758	55927	51611	50634	49506	49506	45692
Cymru	**297217**	**287833**	**274114**	**267788**	**264004**	**259457**	**254565**	**249418**	**238995**	**223576**	**218347**	**218340**	**215329**	**211876**	**193006**	**187720**	**182957**	**182957**	**162276**
Ffynhonnell: Ystadegau Tai Cymru																			

SYLWER: 1. Ceir toriadau yn y data sy'n dangos cyflenwad anheddau ar gyfer 1990 a 1996 hyd 1999.

2. Yn wreiddiol roedd y data sy'n dangos cyflenwad anheddau 1981-1995 ar gyfer ffiniau yr 'hen' awdurdod. Er mwyn hwyluso cymhariaeth, crynhowyd y data hwn i gydymffurfio â ffiniau newydd 2001.

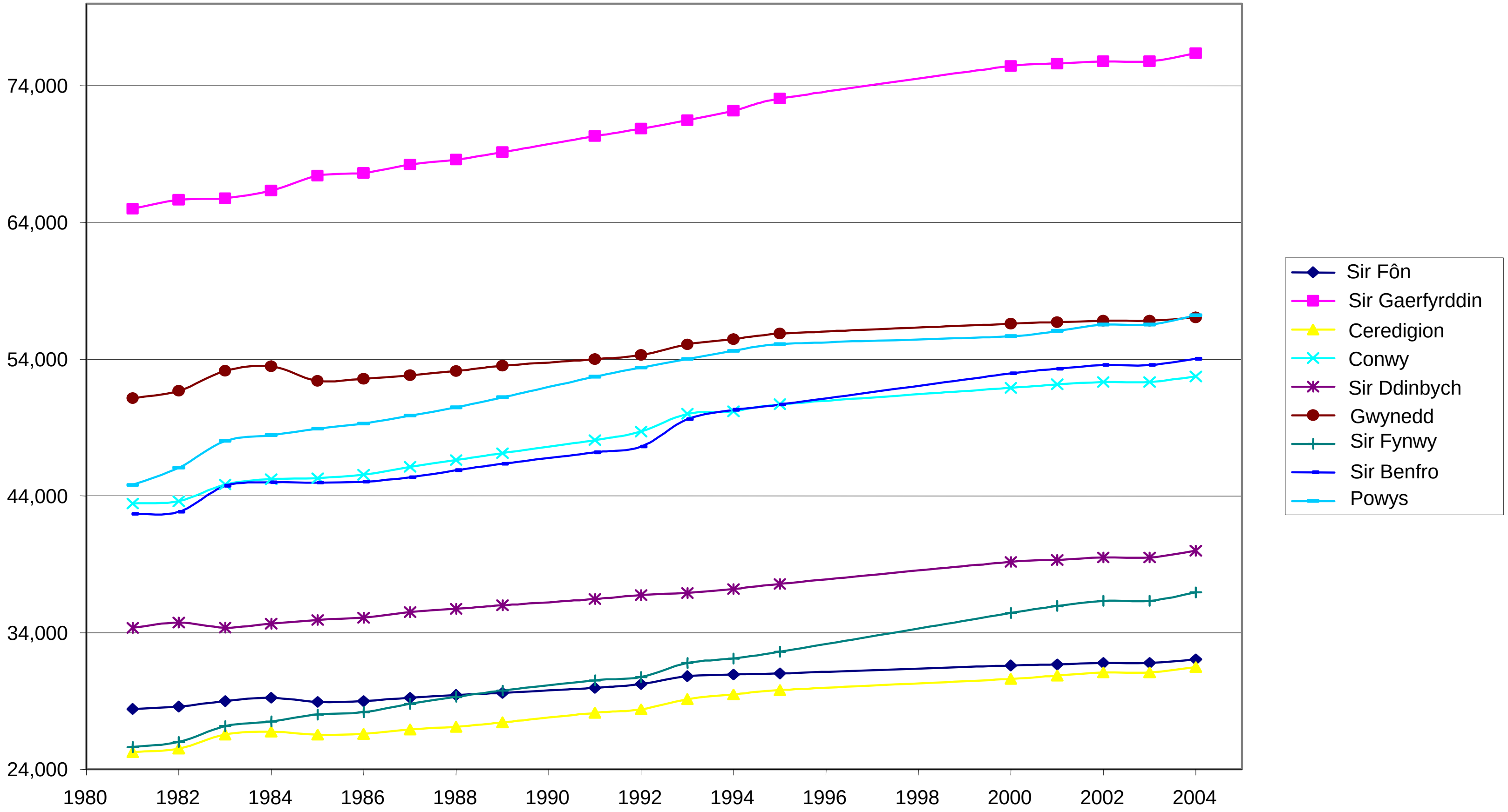
Ffigur 2.1 Graff yn dangos newid yn y cyflenwad anheddau a gafodd eu rhentu gan Awdurdodau Lleol neu Gorfforaethau Trefi Newydd rhwng 1981 a 2004



Tabl 2.2 Newid yng nghyfanswm y cyflenwad anheddau rhwng 1981 a 2004

Cyfanswm y Cyflenwad Anheddau ar gyfer Awdurdodau Unedol Gwledig 1981 - 2004																			
Awdurdod Unedol	**1981**	**1982**	**1983**	**1984**	**1985**	**1986**	**1987**	**1988**	**1989**	**1991**	**1992**	**1993**	**1994**	**1995**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Sir Fôn	28417	28588	28991	29229	28921	29001	29229	29437	29596	29969	30242	30822	30929	31026	31595	31664	31782	31782	32032
Sir Gaerfyrddin	65006	65649	65767	66330	67418	67622	68244	68600	69134	70312	70856	71490	72169	73072	75452	75614	75784	75784	76388
Ceredigion	25263	25514	26546	26749	26527	26607	26920	27117	27433	28135	28391	29125	29476	29787	30605	30867	31089	31089	31482
Conwy	43451	43616	44836	45220	45292	45556	46123	46626	47137	48080	48712	49998	50184	50708	51908	52158	52330	52330	52735
Sir Ddinbych	34346	34744	34372	34661	34928	35100	35513	35746	35992	36459	36748	36894	37186	37559	39177	39321	39496	39496	39997
Gwynedd	51160	51679	53153	53469	52415	52574	52827	53133	53513	53991	54308	55077	55453	55859	56604	56709	56819	56819	57049
Sir Fynwy	25633	26009	27159	27508	28005	28182	28800	29306	29753	30508	30740	31783	32112	32602	35436	35954	36319	36319	36943
Sir Benfro	42685	42833	44731	44989	44967	45037	45360	45881	46352	47185	47608	49612	50289	50683	52964	53296	53579	53579	54039
Powys	44802	46065	48008	48436	48915	49292	49866	50479	51211	52716	53380	54016	54601	55109	55676	56076	56527	56527	57207
Gwledig	360763	364697	373563	376591	377388	378971	382882	386325	390121	397355	400985	408818	412399	416405	429417	431659	433725	433725	437872
Cymru	**1068842**	**1083520**	**1098728**	**1106651**	**1114184**	**1119234**	**1130597**	**1140218**	**1151769**	**1171931**	**1182113**	**1220861**	**1231027**	**1241197**	**1266693**	**1274164**	**1281991**	**1281991**	**1295800**
Ffynhonnell: Ystadegau Tai Cymru																			

Ffigur 2.2 **Graff yn dangos newid yng nghyfanswm y cyflenwad anheddau rhwng 1981 a 2004**



Tai Fforddiadwy

Trown nesaf at y data ar gyfer Tai Fforddiadwy. Mae adroddiad AWC 'Arolwg o wasanaethau gwledig yng Nghymru' (2005) yn rhoi data ar y nifer o dai fforddiadwy a ddarparwyd rhwng 2000 - 2005 yn ôl cynghorau cymunedol a maint poblogaethau yng Nghymru wledig. Mewn termau cyffredinol roedd y ddarpariaeth yn isel, ac nid oedd gan 85% o'r cynghorau cymunedol a ymatebodd dai fforddiadwy a ddarparwyd gan Landlordiaid Rhentu Cymdeithasol (Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol) dros gyfnod o bum mlynedd, ac nid oedd gan 96% ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy bolisïau eithriedig (e.e. Adran 106). Dengys Tabl 2.3 ddarpariaeth tai fforddiadwy gan Landlordiaid Rhentu Cymdeithasol, a dengys Tabl 2.4 ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy bolisiau eithriedig.

Tabl 2.3 Darpariaeth tai fforddiadwy gan Landlordiaid Rhentu Cymdeithasol

Maint poblogaeth y gymuned	**0-400**	**400-500**	**500-600**	**600-700**	**700-1000**	**1000 - 2000**	**2000-4000**	**4000 +**	**Cyfanswm**
Ni ddarparwyd tai	100	97.1	87.0	78.9	89.4	85.3	86.7	63.2	86
Darparwyd tai	0	2.9	13.0	21.1	10.6	14.7	13.3	36.8	14

Tabl 2.4 Darpariaeth tai fforddiadwy drwy bolisiau eithriedig

Maint poblogaeth y gymuned	**0-400**	**400-500**	**500-600**	**600-700**	**700-1000**	**1000 - 2000**	**2000-4000**	**4000 +**	**Cyfanswm**
Ni ddarparwyd tai	96.6	97.1	87.1	90.0	97.9	100	96.7	100	97
Darparwyd tai	3.4	2.9	12.9	10.0	2.1	0	3.3	0	3

Prisiau tai

Dengys Tabl 2.5 brisiau tai ar gyfartaledd yn yr awdurdodau gwledig ar gyfer pob blwyddyn o 1997 i 2003. Rhoddir pob awdurdod mewn dosbarth wedyn, sef dosbarthiadau gwledig, y Cymoedd, trefol a dosbarthiadau eraill a rhoddir y prisiau tai ar gyfartaledd ar gyfer y rhanbarthau hyn a Chymru. Yn ychwanegol dangosir graddfa'r cynnydd o 1997 fel canran ar gyfer pob blwyddyn.

Mae prisiau tai ar gyfartaledd wedi cynyddu gydag amser ar gyfer yr holl awdurdodau gwledig, gyda'r graddfeydd y mae canrannau yn cynyddu yn dilyn patrwm tebyg. Cafwyd y prisiau tai uchaf ar gyfartaledd yn Sir Fynwy a'r isaf yn Sir Gaerfyrddin. Cafwyd cynnydd cyson ym mhrisiau tai hyd at 2000. Ar ôl y pwynt hwn arafodd y graddfeydd ar gyfer Sir Benfro, Conwy, Sir Fôn a Gwynedd. Roedd yr awdurdodau gwledig eraill yn parhau i gynyddu'n gyflym. Dangosir hyn yn Ffigur 2.3.

Dengys Ffigur 2.4 fod gan ranbarthau awdurdodau trefol y prisiau tai uchaf ar gyfartaledd ar y cyfan a bod gan awdurdodau'r cymoedd yr isaf rhwng 1997 a 2003. Roedd prisiau tai gwledig ar gyfartaledd ychydig yn is nag awdurdodau trefol a bron yr un peth â'r cyfartaledd trefol yn 2003. Roedd prisiau tai gwledig a threfol yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru. Rhwng 2002 a 2003 roedd prisiau tai mewn awdurdodau eraill wedi cynyddu'n gyflym gan frigo'n uwch na chyfartaledd Cymru ochr yn ochr ag Awdurdodau Trefol a Gwledig yn 2003.

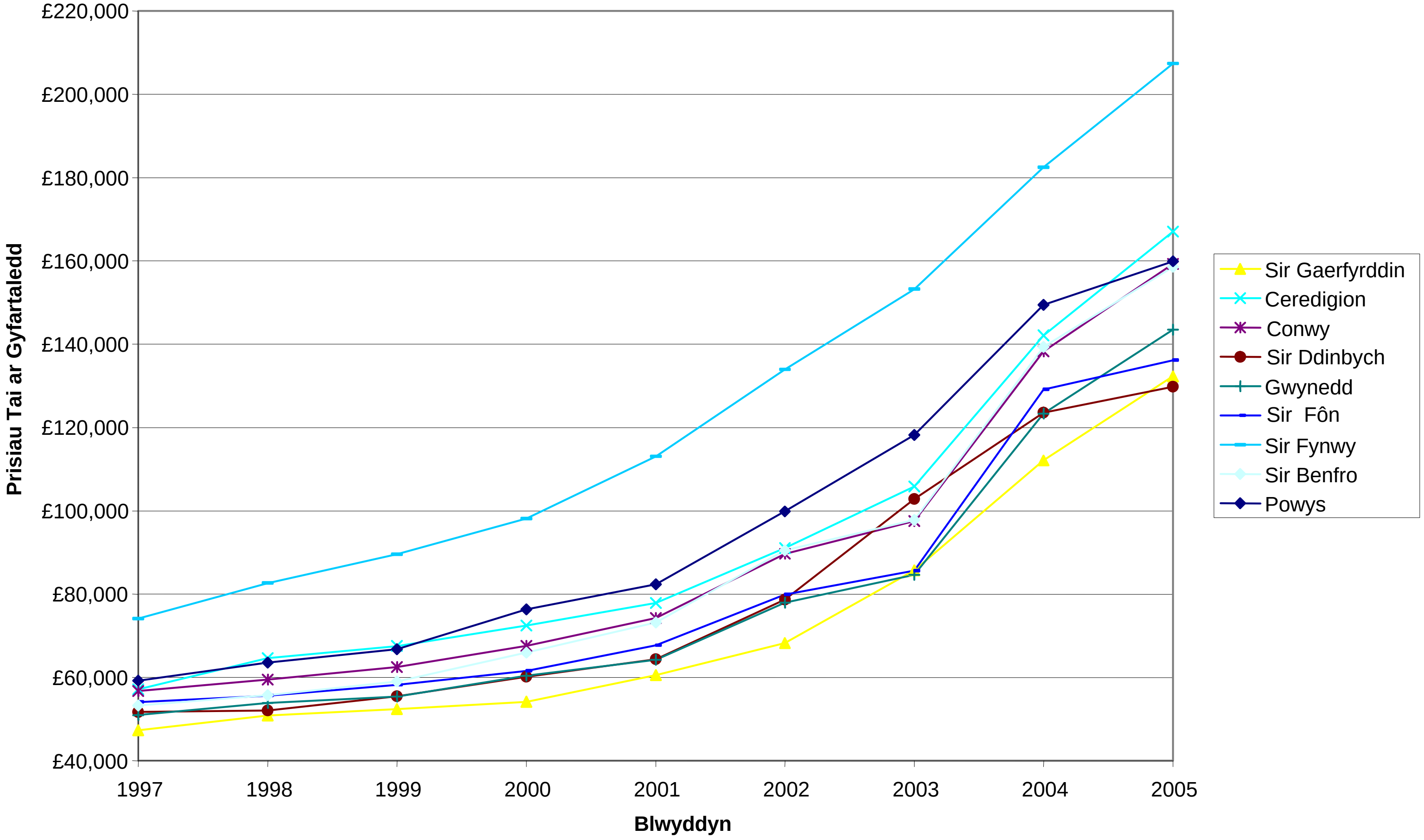
O 1997 ymlaen roedd y graddfeydd yng nghynydd prisiau tai yn debyg ar gyfer awdurdodau gwledig, trefol ac eraill hyd at 2000, gyda rhanbarthau'r Cymoedd ychydig yn is. Y flwyddyn wedyn, cododd prisiau tai ar raddfeydd annhebyg, ac o ganlyniad aeth awdurdodau gwledig a threfol yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru. Rhwng 2002 a 2003 aeth cyfartaledd prisiau tai gwledig yn uwch na graddfa'r cynnydd trefol ac o ganlyniad roedd prisiau tai mewn awdurdodau gwledig oddeutu 82% yn uwch na phrisiau tai gwledig ym 1997. Dilynodd yr awdurdodau eraill y cyfartaledd ar gyfer Cymru hyd 2002 ac yna cododd yn ddramatig yn uwch na'r holl ranbarthau eraill. O ganlyniad, roedd gan awdurdodau eraill brisiau tai yn 2003 a oedd dros ddwywaith eu gwerth ym 1997. Gellir gweld y newid canran yn Ffigur 2.4.

Tabl 2.5 Y newid mewn prisiau tai ar gyfartaledd er 1997 yn ôl Awdurdod Unedol

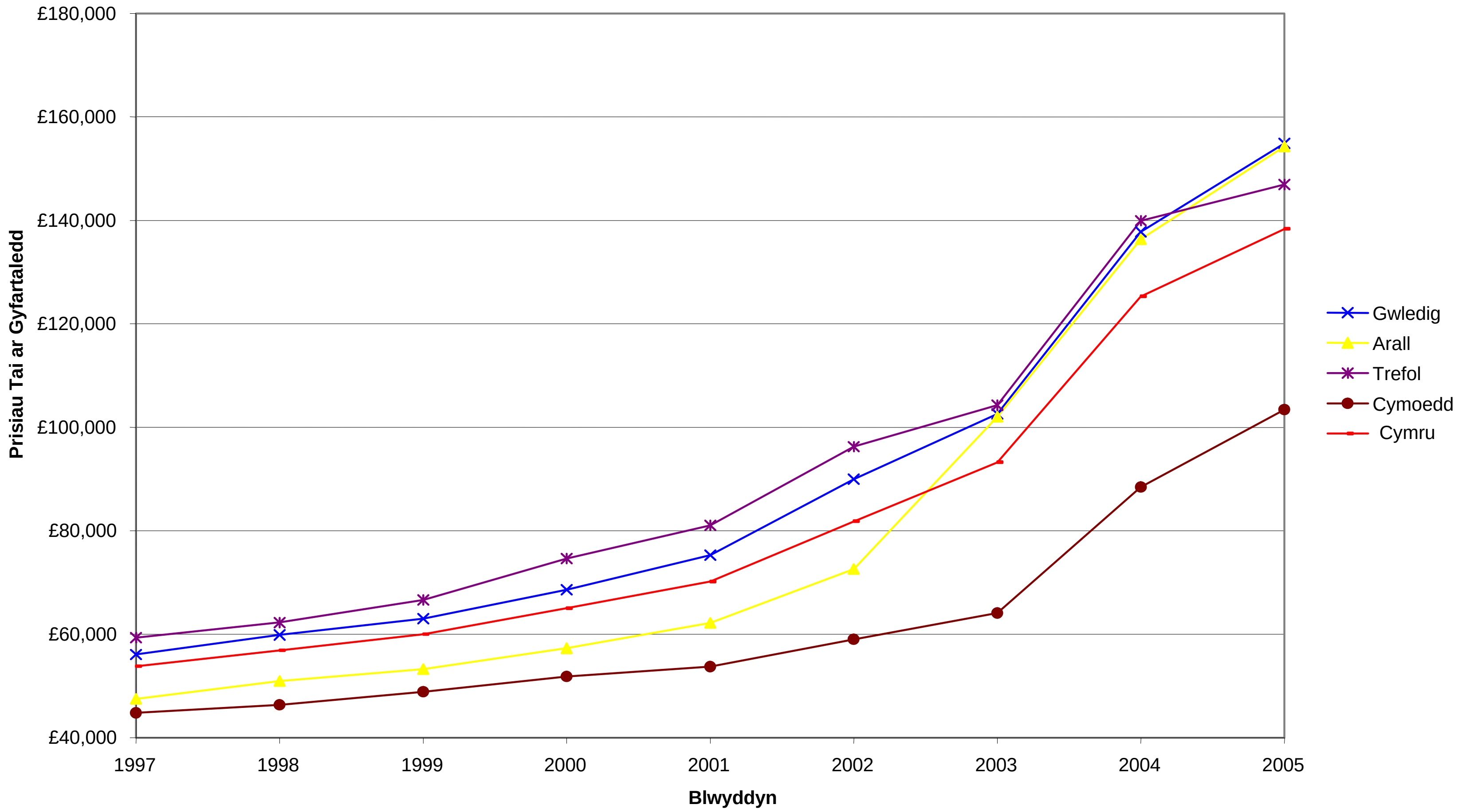
			Prisiau Tai ar Gyfartaledd (£)										Canran y cynnydd er 1997								
Awdurdod Unedol	**Categori**		**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**		**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Sir Gaerfyrddin	**Gwledig**		47332	50838	52427	54203	60570	68222	85734	112111	132283		-	7.4	10.8	14.5	28.0	44.1	81.1	136.9	179.5
Ceredigion			57126	64664	67536	72505	77884	91058	105894	142131	167024		-	13.2	18.2	26.9	36.3	59.4	85.4	148.8	192.4
Conwy			56767	59484	62557	67585	74255	89708	97553	138315	159289		-	4.8	10.2	19.1	30.8	58.0	71.8	143.7	180.6
Sir Ddinbych			51723	52062	55495	60201	64440	78714	102848	123623	129845		-	0.7	7.3	16.4	24.6	52.2	98.8	139.0	151.0
Gwynedd			50997	53879	55430	60416	64244	77949	84644	123385	143496		-	5.7	8.7	18.5	26.0	52.9	66.0	141.9	181.4
Sir Fôn			54122	55676	58258	61606	67713	79928	85641	129146	136168		-	2.9	7.6	13.8	25.1	47.7	58.2	138.6	151.6
Sir Fynwy			74135	82658	89559	98143	113073	133947	153205	182493	207368		-	11.5	20.8	32.4	52.5	80.7	106.7	146.2	179.7
Sir Benfro			53242	55776	59049	65941	73239	90547	97788	139392	158617		-	4.8	10.9	23.9	37.6	70.1	83.7	161.8	197.9
Powys			59260	63570	66836	76391	82353	99849	118249	149434	159883		-	7.3	12.8	28.9	39.0	68.5	99.5	152.2	169.8
	Arall		47480	50940	53218	57288	62173	72579	102029	136328	154273		-	7.3	12.1	20.7	30.9	52.9	114.9	187.1	224.9
	Gwledig		56078	59845	63016	68554	75308	89991	102588	137781	154886		-	6.7	12.4	22.2	34.3	60.5	82.9	145.7	176.2
	Trefol		59299	62266	66604	74602	81014	96232	104258	139964	146920		-	5.0	12.3	25.8	36.6	62.3	75.8	136.0	147.8
	Cymoedd		44770	46323	48845	51773	53728	59011	64056	88436	103420		-	3.5	9.1	15.6	20.0	31.8	43.1	97.5	131.0
	Cymru		53814	56883	59988	65016	70163	81819	93220	125328	138329		-	5.7	11.5	20.8	30.4	52.0	73.2	132.9	157.1

Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir

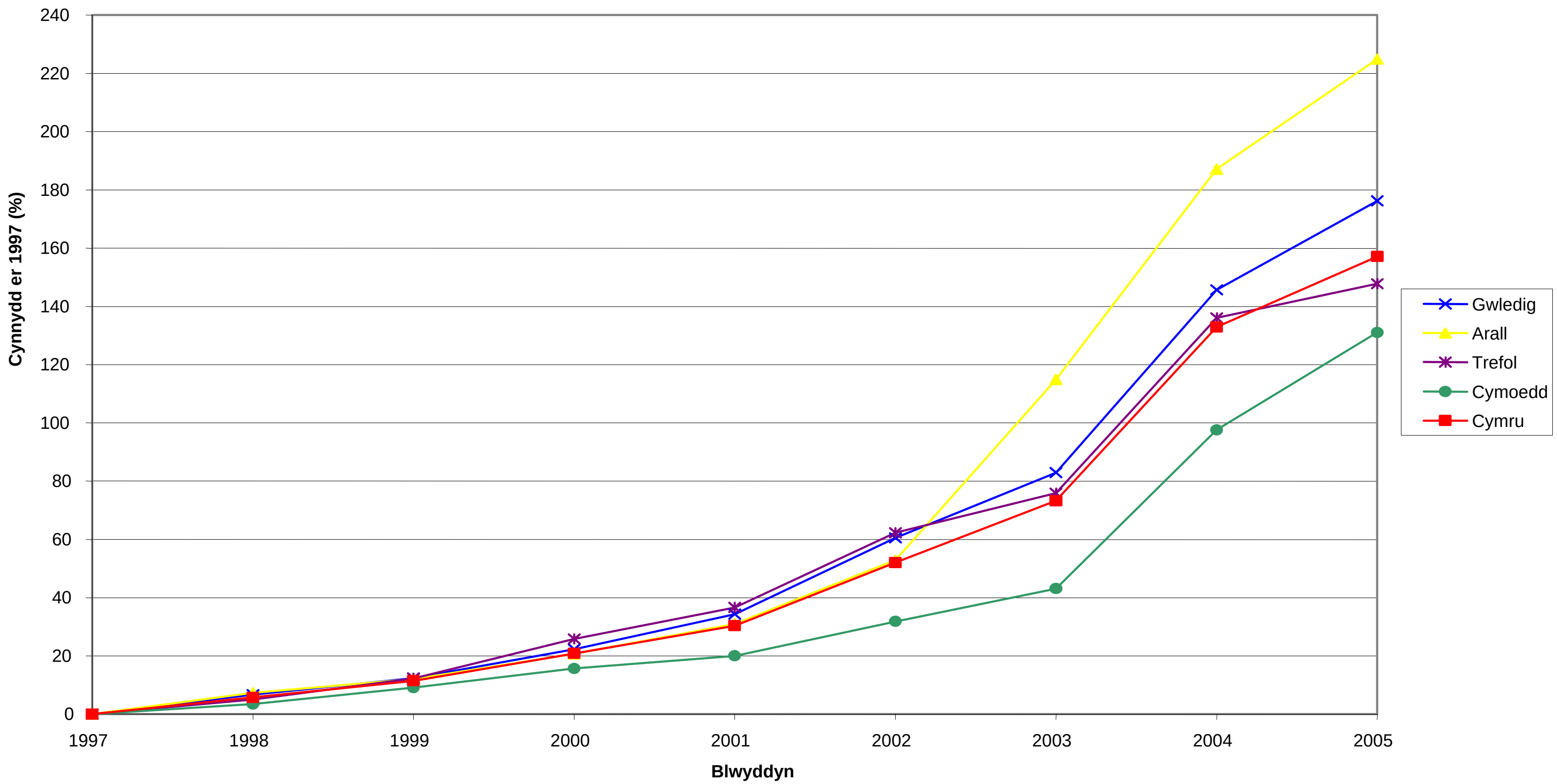
Ffigur 2.3 Graff yn dangos y newid mewn prisiau tai ar gyfartaledd er 1997 yn ôl Awdurdod Unedol



Ffigur 2.4 Graff yn cymharu'r newid mewn prisiau tai ar gyfartaledd er 1997 ar gyfer Cymru a Dosbarthiad Awdurdodol



Ffigur 2.5 Graff yn dangos canran y cynnydd mewn prisau tai er 1997 ar gyfer Cymru a Dosbarthiad Awdurdodol



Fforddiadwyedd

Tabl 2.6 Prisiau tai ar gyfartaledd, incwm a fforddiadwyedd ar gyfer awdurdodau gwledig yn 2003

Awdurdod Unedol	Categori		Prisiau Tai Cymedrig (£)	Incwm Tai Cymedrig (£)	Fforddiadwyedd (Prisiau Tai/Incwm)
Sir Gaerfyrddin	**Gwledig**		85734	23640	3.63
Ceredigion			105894	23782	4.45
Conwy			97553	23900	4.08
Sir Ddinbych			102848	25485	4.04
Gwynedd			84644	22567	3.75
Sir Fôn			85641	23208	3.69
Sir Fynwy			153205	30890	4.96
Sir Benfro			97788	23145	4.22
Powys			118249	24606	4.81
	Gwledig		**102589**	**24354**	**4.21**
	Cymru		**93278**	**25049**	**3.72**
Ffynhonnell: CACI 2003					

Dengys y tabl y data diweddaraf gan CACI[2] ar gyfer 2003. Mae'r tabl yn dangos yr incwm cymedrig a'r prisiau tai cymedrig ar gyfer yr awdurdodau gwledig ynghyd â'r gymhareb fforddiadwyedd. Mae cymhareb is yn dangos bod tai yn fwy fforddiadwy o'u cymharu ag incymau. Gan Sir Fynwy oedd y gymhareb fforddiadwyedd uchaf, yn dangos bod prisiau tai oddeutu pum gwaith yr incwm cyfartalog. Mae Sir Fynwy yn ddiddorol gan fod ganddi hefyd yr incwm cymedrig uchaf o blith yr awdurdodau gwledig. Dengys hyn nad y rhanbarthau incwm isel sydd â'r problemau fforddiadwyedd bob amser ac mai prisiau tai yw'r ffactor mwyaf. Roedd gan y mwyafrif o awdurdodau gwledig brisiau tai uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru, fodd bynnag, roedd prisiau Sir Gaerfyrddin, Gwynedd a Sir Fôn ychydig yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

Cafwyd tuedd gyferbyniol yn y gyfartaledd ar gyfer incwm gwledig. Roedd y mwyafrif o awdurdodau yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru. Sir Fynwy a Sir Ddinbych oedd yr unig ddau awdurdod ag incwm tai cyfartalog uwch na'r un ar gyfer Cymru. Dim ond dau

[2] Cwmni sy'n darparu gwybodaeth demograffig a marchnad yw CACI.

awdurdod oedd â gwell fforddiadwyedd na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru: Sir Gaerfyrddin a Sir Fôn. Fel y nodwyd uchod, mae prisiau tai yn tueddu i fod yn brif ffactor yn y gymhareb fforddiadwyedd, ac roedd gan y ddau awdurdod brisiau tai is na'r cyfartaledd.

Dengys Tabl 2.7 yr un wybodaeth â Thabl 2.6, ond ar gyfer y flwyddyn 2005. Mae Tabl 2005 yn dangos er bod prisiau tai ac incwm tai wedi cynyddu, roedd prisiau tai wedi codi ar raddfa uwch nag incwm tai. O ganlyniad i hyn, gwaethygodd y sefyllfa fforddiadwyedd yng Nghymru wledig. Yr unig awdurdod gwledig â chymhareb fforddiadwyedd well na gwerth Cymru, sef 5.26, yw Sir Gaerfyrddin ar 5.11. Fodd bynnag, roedd y sefyllfa'n parhau i waethygu yn ardal yr awdurdod honno ac yng Nghymru wledig gyfan, gyda gwerthoedd yn cynyddu dros ddwy flynedd gan oddeutu 30 %. Dangosir newidiadau mewn fforddiadwyedd yn Nhabl 2.8, trosodd.

Tabl 2.7 Prisiau tai ar gyfartaledd, incwm a fforddiadwyedd ar gyfer awdurdodau gwledig yn 2003

Awdurdod Unedol	**Categori**		**Prisiau Tai Cymedrig (£)**	**Incwm Cymedrig (£)**	**Fforddiadwyedd**
Sir Gaerfyrddin	**Gwledig**		133639	26136	5.11
Ceredigion			164586	25628	6.42
Conwy			149910	26313	5.70
Sir Ddinbych			151900	28107	5.40
Gwynedd			138355	25126	5.51
Sir Fôn			136340	25920	5.26
Sir Fynwy			228026	33234	6.86
Sir Benfro			152986	25591	5.98
Powys			179370	27105	6.62
	Gwledig		**158662**	**26803**	**5.92**
	Cymru		**143810**	**27328**	**5.26**
Ffynhonnell: CACI 2005					

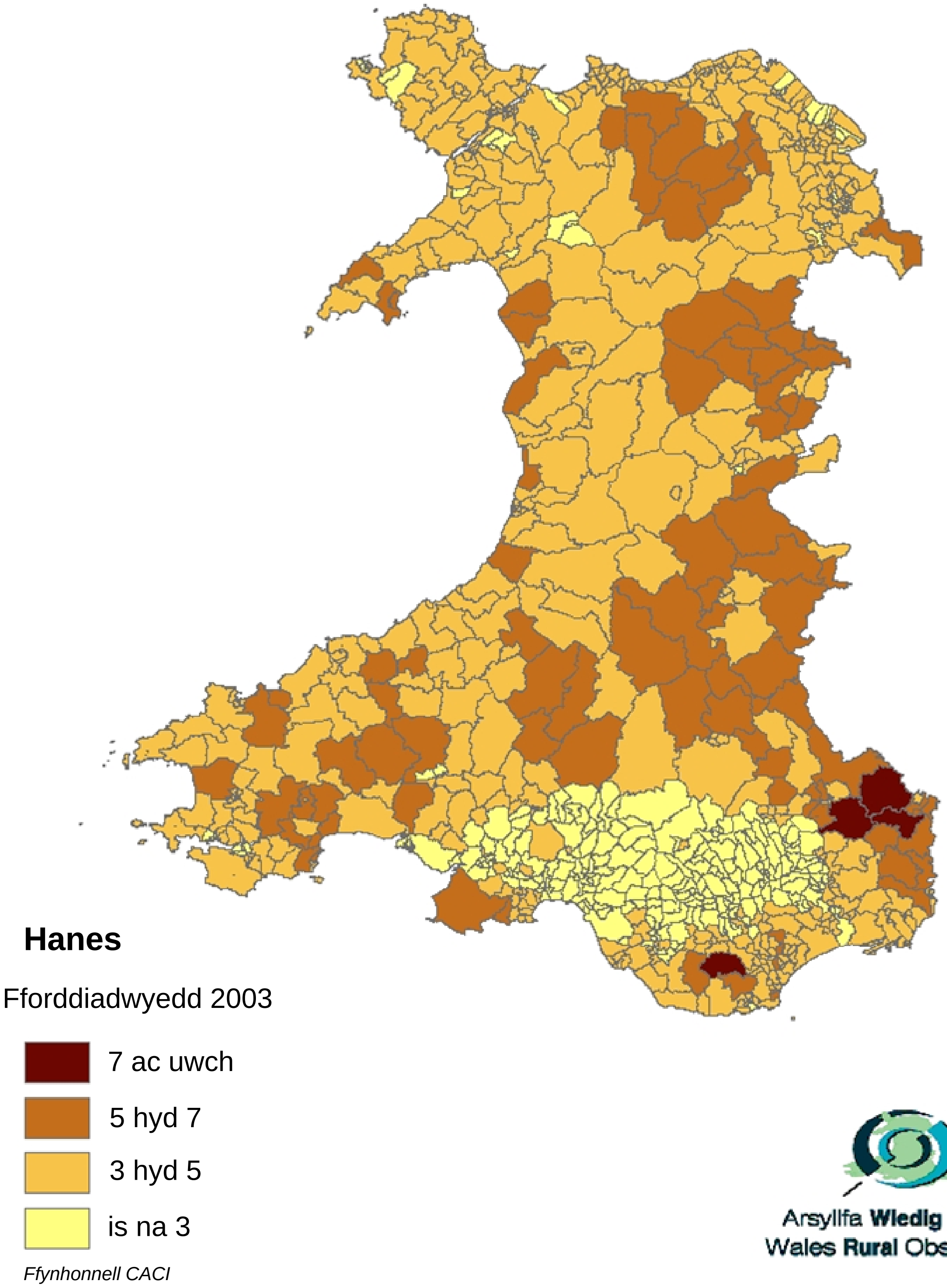
Tabl 2.8 Yn dangos y newid mewn fforddiadwyedd ar ran awdurdodau gwledig rhwng 2003 a 2005

Awdurdod Unedol	**Categori**		**Cynnydd**	**Canran y Cynnydd**
Sir Gaerfyrddin	**Gwledig**		1.49	29.07%
Ceredigion			1.97	30.66%
Conwy			1.62	28.35%
Sir Ddinbych			1.37	25.33%
Gwynedd			1.76	31.89%
Sir Fôn			1.57	29.85%
Sir Fynwy			1.90	27.71%
Sir Benfro			1.75	29.33%
Powys			1.81	27.38%
	Gwledig		**1.71**	**28.84%**
	Cymru		**1.54**	**29.24%**

Ffynhonnell: CACI 2003 & 2005

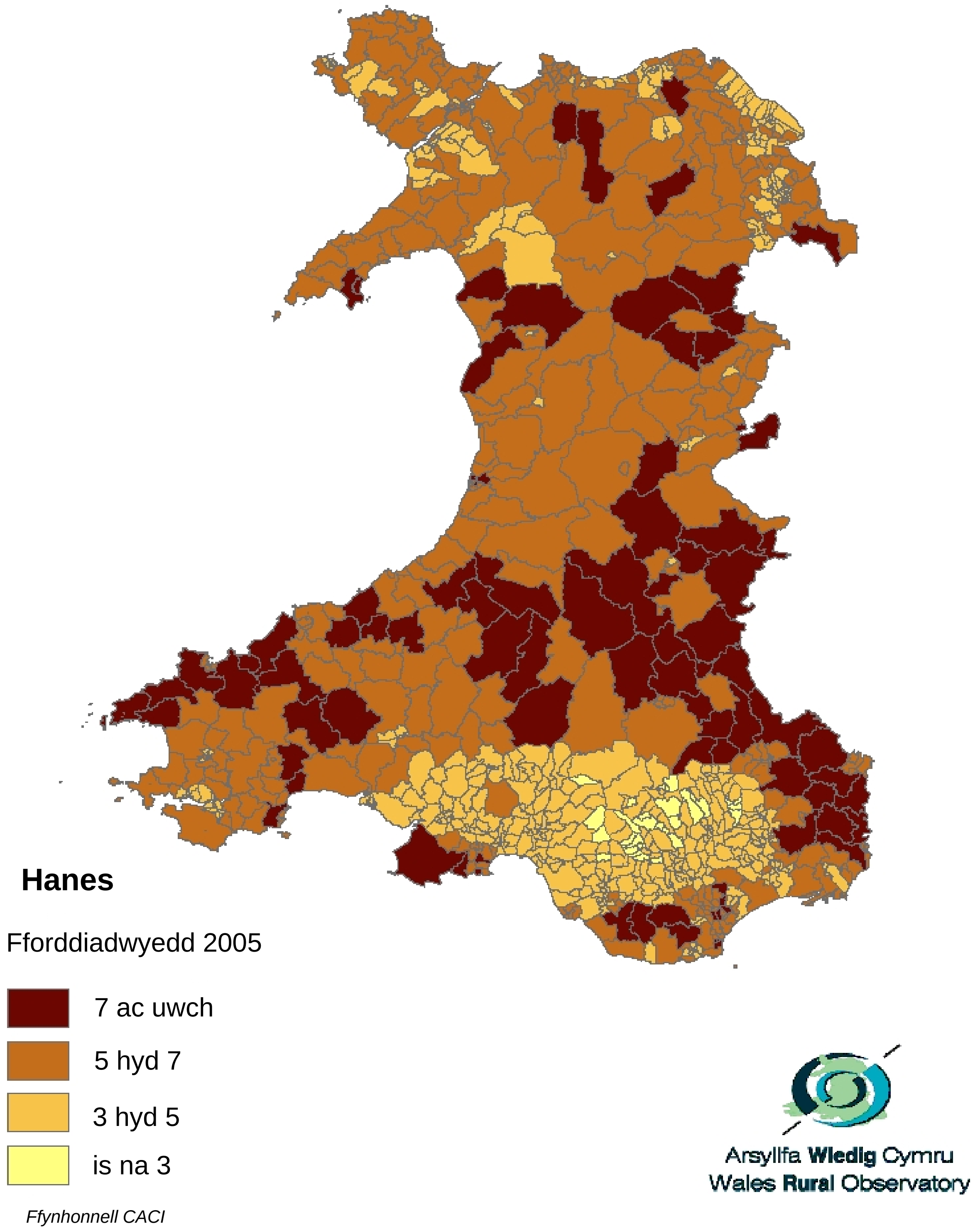
Mae ffigurau 2.6 a 2.7, trosodd, yn fapiau sy'n dangos fforddiadwyedd ar lefel wardiau yng Nghymru ar gyfer 2003 a 2005. Gellir gweld yn hollol glir bod ardaloedd gwledig yn dioddef rhag cymarebau fforddiadwyedd uchel yn 2003 a 2005. Mae'r ddau ffigur yn dangos patrwm gofodol tebyg, gyda chymarebau fforddiadwyedd isel yn y Cymoedd a rhannau o Ogledd-orllewin Cymru. Roedd cymarebau fforddiadwyedd uchel mewn ardaloedd gwledig, a rhwng 2003 a 2005 mae'r lliw brown tywyll sy'n cynrychioli hyn yn lledaenu yn rhanbarthau canol Cymru ynghyd â'r gogledd.

Ffigur 2.6: Map yn nodi fforddiadwyedd yng Nghymru 2003.



Arsyllfa Wledig Cymru
Wales Rural Observatory

Ffigur 2.7 Map yn dangos fforddiadwyedd o 2005 ymlaen ar gyfer wardiau yng Nghymru



3. ASESU'R ANGEN AM DAI

Yn ôl diffiniad AWC, ceir naw awdurdod lleol yng Nghymru wledig: Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro, Powys ac Ynys Môn. Y prif beirianwaith ar gyfer asesu'r angen am dai yw Asesiad o'r Angen am Dai, ac mae pob un o'r naw awdurdod lleol wedi ei gwblhau er 2000. Fodd bynnag, roedd peth amrywiaeth ym model yr asesiad o'r angen am dai a ddefnyddiwyd, gyda Sir Fôn, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych a Phowys yn defnyddio'r Model Asesu Sgiliau Sylfaenol a argymhellwyd gan y DETR (2000), tra modelwyd yr angen am dai mewn modd gwahanol gan Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Sir Fynwy a Sir Benfro. Defnyddiodd pob un o'r awdurdodau lleol ddulliau amrywiol i grynhoi'r data ar gyfer eu hasesiadau o'r angen am dai, drwy holiaduron a chyfweliadau.

3.1 ASESIADAU'R AWDURDODAU LLEOL O'R ANGEN AM DAI

Cafodd Model Asesu Sgiliau Sylfaenol [BNAM] Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) (DETR) ei ddatblygu gan Ysgol Gynllunio a Thai, Coleg Celf Caeredin/Prifysgol Heriot-Watt a'i fabwysiadu gan y DETR ac yn hwyrach gan yr ODPM (2000, t21), a wnaeth argymell awdurdodau lleol i'w ddefnyddio. Mae'r BNAM yn modelu lefel absoliwt tai fforddiadwy drwy gydbwyso angen â chyflenwad er mwyn dangos diffyg neu weddill net unedau tai fforddiadwy fesul blwyddyn. Mae'r BNAM, o'i hanfod, yn beirianwaith syml sy'n mynd i'r afael â mater cymhleth.

Ffigur 3.1 Amlinelliad o'r Model Asesu Sgiliau Sylfaenol [BNAM]

Amlinelliad o'r BNAM

ÔL-GRONIAD O'R ANGEN CYFREDOL
plws
ANGEN NEWYDD SY'N CODI
minws
CYFLENWAD O DAI FFORDDIADWY
yn gyfartal i
DDIFFYG (GWEDDILL) NET
o
unedau fforddiadwy fesul blwyddyn

Ffynhonnell: ODPM/DETR, 2000, t22.

3.1.1 Cydrannau'r BNAM

Mae'n addysgiadol i drafod cydrannau'r BNAM am fod hyn yn galluogi mewnwelediadau i'r cymhlethdodau sy'n sail i gysyniad yr angen am dai a natur yr angen am dai fforddiadwy fel ei gilydd. Fel y gwelir yn Ffigur 1, mae'r BNAM yn ymwneud â dau fath nodedig o angen am dai: angen sydd eisoes mewn bodolaeth a'r angen newydd sy'n codi. Mae ôl-groniad yr angen sydd eisoes mewn bodolaeth yn cynnwys aelwydydd sy'n byw mewn llety anaddas, na allant ddatrys eu problemau heb symud ac na allant fforddio prynu neu rentu yn y farchnad heb gymhorthdal. Yn yr achos hwn mae anaddas yn golygu anaddas ar gyfer yr aelwyd benodol honno; ceir enghreifftiau o dai tlawd neu wael, neu dai sy'n rhy fach. Ceir enghreifftiau eraill yn y testun canlynol. Mae'r angen newydd sy'n codi yn cynnwys pobl sydd mewn aelwydydd ar hyn o bryd ond sy'n dymuno symud allan i ffurfio aelwydydd newydd, a rhagolygon yr aelwydydd a fydd yn mewnfudo i awdurdod lleol. Yn y ddau achos mae'n ofynnol i feini prawf am yr angen fod yn berthnasol: sef bod aelwydydd yn methu fforddio tai ar y farchnad. Diffiniwyd yr angen newydd am dai gan yr ODPM (DETR) fel:

> "Yr holl amgylchiadau lle mae disgwyl i aelwydydd ffurfio dros gyfnod o amser ac maent yn debygol o angen rhyw fath o gymorth er mwyn cael tai addas, ynghyd ag aelwydydd eraill sydd mewn bodolaeth lle mae eu hamgylchiadau'n newid dros y cyfnod gan eu rhoi mewn sefyllfa o angen."
> (ODPM (DETR), 2000, t116)

Diffinnir y cyflenwad o dai fforddiadwy o fewn y BNAM fel y nifer o unedau tai fforddiadwy a ddarparwyd, a'r nifer o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod ar gael dros gyfnod o amser. Gellir diffinio tai fforddiadwy fel:

> Tai o safon ddigonol wedi eu cynllunio ar gyfer y rheiny ag incwm sydd yn gyffredinol yn eu rhwystro rhag cael y cyfle i brynu neu rentu tai addas ar y farchnad agored o ganlyniad i'r berthynas rhwng incwm a phris y farchnad. Mae tai o'r fath yn cynnwys tai sydd ar y farchnad am bris isel a thai cymorthdaledig, beth bynnag yw'r ddaliadaeth, perchnogaeth neu'r trefniadau ariannol a fydd ar gael i'r aelwydydd hynny sy'n methu fforddio prynu neu rentu tai digonol sydd ar gael yn gyffredinol ar y farchnad agored. Mewn rhyw fodd neu'i gilydd mae angen rhyw fath o gymhorthdal - preifat neu gyhoeddus - fel rheol i wneud yr eiddo'n fforddiadwy. (Cyngor Sir Ddinbych, 2005, t5)

Asesu ôl-groniad angen

Mae saith cam i ddadansoddiad y BNAM o'r angen sy'n bodoli, sy'n cael eu hamlinellu yn Ffigur 3.2 isod.

Ffigur 3.2 Asesiad y BNAM o'r angen sy'n bodoli

Cam	**Ffactor**	**Diffiniad**
1	Ôl-groniad o angen ar aelwydydd sy'n bodoli eisoes	Aelwydydd sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety anaddas oherwydd unrhyw un o'r canlynol: · ansicrwydd daliadaeth neu broblemau fforddiadwyedd · Camgymhariad rhwng aelwyd ac annedd · Cyflwr yr annedd neu'r cyfleusterau · Anghenion cymdeithasol
2	*Minws* Achosion sy'n bosibl eu datrys ar y safle *Minws*	Mae datrysiadau ar y safle'n cynnwys: · Atgyweiriadau · Lle nad yw'r aelwyd yn dymuno symud · Sefyllfa orlawn yn cael ei datrys wrth i un adael Tenantiaid sector cymdeithasol cyfredol sy'n symud er mwyn bodloni eu hanghenion
	Symud o fewn y cyflenwad cyfredol o dai *Minws*	Aelwydydd sy'n gadael ardal yr awdurdod lleol
	All-fudwyr	
3	*Lluoswyd gan* Y canran sy'n methu prynu na rhentu yn y farchnad	Seiliedig ar: Incwm aelwydydd ac adnoddau ariannol arall o'u cymharu â phris isel tai yn y chwartel a rhenti'r farchnad
4	*Plws* Ôl-groniad o'r rhai nad ydynt yn aelwydydd	Aelwydydd digartref sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd
5	*Yn gyfartal i* Cyfanswm Angen yr Ôl-groniad	Camau (1-2) x 3 + (4)
6	*Lluoswyd gan* Cwota i ostwng yr ôl-groniad yn raddol	Dyfarniad polisi – tybiaeth safonol ar gyfer cyfnod o 5 mlynedd = 20% fesul blwyddyn
7	*Yn gyfartal i* Angen blynyddol i ostwng yr ôl-groniad	Camau 5 x 6

Ffynhonnell: Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion (2004, t42)

Asesu'r angen newydd sy'n codi

Mae dau grwp yn creu'r angen newydd am dai. Yn y lle cyntaf, mae aelwydydd sefydledig lle mae newid yn eu hamgylchiadau'n creu'r angen am dai. Mae'r ail grwp yn cynnwys aelwydydd newydd sy'n debygol o angen cymorth i gael tai addas. Mae'r grwp hwn yn cynnwys aelwydydd o fewnfudwyr, aelwydydd newydd ag aelodau a oedd yn rhan o aelwydydd eraill yn flaenorol, ac aelwydydd sy'n gadael llety sefydliadol. Mae Ffigur 3.3 yn amlinellu'r cyfrif o'r angen newydd sy'n codi, gan ddangos Camau 8-13 o'r BNAM.

Ffigur 3.3 Asesiad y BNAM o'r angen newydd sy'n codi

Cam	**Ffactor**	**Diffiniad**
8	Ffurfio aelwyd newydd (gros)	Aelwydydd a ffurfiwyd yn ddiweddar
9	*Lluoswyd gan* Canran sy'n anabl i brynu neu rentu yn y farchnad	Canran yr aelwydydd a ffurfiwyd yn ddiweddar sy'n byw mewn cyflenwad y cyngor neu landlord cymdeithasol cofrestredig [RSL]; yn y sector rhentu preifat, neu sydd wedi symud i dai anaddas
10	*Plws* Poblogaeth cyn-sefydliadol sy'n symud i'r gymuned	Derbyniadau digartrefedd blynyddol lle rhoddir 'gadael sefydliad neu ofal' fel rheswm dros ddigartrefedd
11	*Plws* Aelwydydd mewn bodolaeth sy'n disgyn i angen	Newid mewn amgylchiadau
12	*Plws* Aelwydydd mewnfudwyr sydd mewn angen	Aelwydydd mewnfudwyr diweddar yn methu fforddio tai ar y farchnad; mewn cyflenwad y cyngor neu RSL; neu fel arall mewn tai anaddas
13	*Yn gyfartal i:* Angen newydd sy'n codi	(8 x 9) + 10 + 11 + 12

Ffynhonnell: Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion (2004, t51)

Asesu'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy

Elfen allweddol o gyflenwad tai fforddiadwy yw ailosod tai rhentu cymdeithasol (Cyngor Sir Ceredigion, 2004, t58), a'r elfen arall yw ymrwymo unedau tai fforddiadwy newydd. Nid yw BNAM yn ystyried cyflenwad posibl yn y dyfodol. Mae ei ddadansoddiad yn nodi diffygion tai cyfredol (gweddillion) gan alluogi awdurdodau lleol i gyfrif nifer y tai sydd eu hangen ar gyfer y diffyg a nodwyd. Mae Ffigur 3.4 yn crynhoi cyfrifiad cyflenwad y tai fforddiadwy, gan ddangos camau 14 - 17 BNAM.

Ffigur 3.4 Asesiad y BNAM o gyflenwad tai fforddiadwy

Cam	Ffactor	Diffiniad
14	Ailosod tai cymdeithasol	Nifer y terfyniadau yn y sector cymdeithasol
15	*Minws* Cynnydd mewn lleoedd gwag ac unedau wedi'u symud o reolaeth	Nifer yr unedau a werthwyd drwy gynlluniau Tai Cost Isel Unrhyw ddymchwel a gynlluniwyd ar gyfer unedau tai cymdeithasol
16	*Plws* Unedau ymrwymedig o dai fforddiadwy newydd	Nifer o anheddau newydd ymrwymedig ac addasiadau yn y sector cymdeithasol
17	*Yn gyfartal i* Cyflenwad fforddiadwy A	14 – 15 + 16

Ffynhonnell: Astudiaeth Anghenion Tai Ceredigion (2004, t58)

Mae'r meintiau a roddwyd gan Gamau 7,13 a 17 y BNAM yn cael eu bwydo'n ôl wedyn i fodel sylfaenol y BNAM. Dengys Ffigur 3.5 ganlyniadau asesiadau am yr angen am dai gan awdurdodau lleol, gan roi dyddiad pob asesiad.

Sylwer bod y ffigurau ar gyfer Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Sir Fynwy a Sir Benfro yn cael eu cynnwys. Fel y nodwyd uchod, defnyddiodd y pedwar awdurdod lleol hyn fodelau eraill yn hytrach na'r BNAM i asesu'r angen am dai. Archwiliwyd data'r pedwar asesiad hyn am yr angen am dai er mwyn cynhyrchu ffigurau tebyg i rai modelau'r BNAM. Mae Sir Gaerfyrddin (2000) yn cynnwys data ar dai fforddiadwy fesul blwyddyn, gan estyn dros gyfnod o 5 mlynedd. Mae Gwynedd (2002) a Sir Benfro (2000) yn cynnig data gros sy'n estyn dros 3 blynedd. Mae gan Sir Fynwy gymysgedd o ddata gros, net a blynyddol sy'n estyn dros gyfnod o 5 mlynedd.

Ffigur 3.5 Diffyg Net mewn Tai Fforddiadwy fesul blwyddyn yn ôl Awdurdod Lleol

	Sir Fôn BNAM 2001	Ceredigion BNAM 2004	Conwy BNAM 2002	Sir Ddinbych BNAM 2003	Powys BNAM 2002	Sir Benfro 2000	Sir Gaerfyrddin 2000	Gwynedd 2002	Sir Fynwy 2000
Angen gros yr ôl-groniad	3622	6228	14480	4112	14857	2397	4494	1730	4984
Angen net yr ôl-groniad	646	522	567	798	563				
Cwota 20% - Angen blynyddol i ostwng ôl-groniad	129	104	113	160	113				
+ Yr angen newydd sy'n codi	484	322	517	853	668				
= gofyniad Tai Fforddiadwy gros	613	426	630	1013	781				
- Cyflenwad Tai Fforddiadwy	278	152	421	368	464	100	197	787/3 = 262	80
= Diffyg Net fesul blwyddyn (Gweddill)	**335**	**274**	**209**	**645**	**317**	**358**	**459**	**315**	**916**

Mae archwilio cyfrifiadau a chymhlethdodau asesiadau o'r angen am dai yn galluogi golwg o raddfa a natur yr angen am dai. Nid yw'r asesiadau o'r angen am dai gan awdurdodau lleol yn dweud braidd dim am ddaearyddiaeth yr angen am dai, ac nid ydynt yn ceisio lleoli'r angen am dai o fewn marchnadoedd tai lleol.

3.1.2 Yr angen yng nghyd-destun marchnadoedd tai lleol

Mae Canllaw yr ODPM PPG 3 (2000) yn cyfeirio at yr angen i ddadansoddi'r farchnad tai gyfan. Wedyn mae asesiadau o'r angen am dai gan awdurdodau lleol yn cynnwys yn ogystal ddadansoddiad o'r farchnad tai gyfan. Mae'r dadansoddiadau hyn yn ystyried prisiau tai a rhentu yn ardal yr awdurdod, gan ddefnyddio data gan asiantaethau tai. Defnyddir y data hwn wrth gyfrif prisiau isaf tai a chostau rhentu, sydd yn eu tro'n sefydlu costau lefel-mynediad ar gyfer dadansoddiad o'r angen am dai.

4. CANFYDDIADAU'R ANGEN AM DAI: DADANSODDIAD O DDATA CYFWELIADAU GAN ASIANTAETHAU A SEFYDLIADAU

Er mwyn ategu'r dadansoddiad meintiol troir at ddadansoddiad o'r data ansoddol a gafwyd mewn cyfres o gyfweliadau gyda chynrychiolwyr o'r sefydliadau a'r asiantaethau sy'n gyfrifol am fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig: yr awdurdodau lleol, y cymdeithasau tai â diddordeb yng Nghymru wledig, a'r parciau cenedlaethol.[3] Cynhaliwyd cyfweliadau gyda phob un o'r naw awdurdod lleol yng Nghymru wledig, cafwyd graddfa ymateb o 53% gan y cymdeithasau tai y cysylltwyd â hwy, gan gynnig naw ymateb; a chafwyd ymateb gan bob un o'r tri Pharc Cenedlaethol. Recordiwyd a thrawsgrifiwyd pob cyfweliad.

Yn ogystal, mae'r dadansoddiad yn tynnu ar ddata a gafwyd o gyfweliadau gyda'r pedwar Galluogydd Tai Gwledig [RHE] a gafodd eu hapwyntio'n ddiweddar ar gyfer Cymru. Bu RHEau'n nodwedd sefydledig o'r ddarpariaeth tai yn Lloegr dros y pedair blynedd diwethaf. Mae'r RHE yn chwarae rôl brocer annibynnol rhwng cymunedau lleol, awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol a datblygwyr, gan gydweithio â chymunedau gwledig i ganfod yr angen am dai a safleoedd posibl i'w datblygu, a hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy er mwyn bodloni'r angen hwnnw. Yng Nghymru, ariennir pob un o'r pedwar RHE gan wahanol gyfuniadau a phartneriaethau, gan ddibynnu ar faes gweithredu'r RHE. Mae'r partneriaid ariannu'n cynnwys LlCC, yr awdurdodau lleol, cymdeithasau tai (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig), y Parciau Cenedlaethol, a Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru.

Mae'r dadansoddiad wedi ei strwythuro o amgylch cwestiynau allweddol a ofynnwyd yn ystod y cyfweliad. O fewn y dadansoddiad ansoddol hwn ceir data meintiol yn ogystal; mae'r rhifau'n cynnig cipluniau o sefyllfa sy'n gyfnewidiol ei hanfod, ond mae'r themâu a'r materion sy'n amgylchynu elfennau'r angen am dai yn bwysicach, ac maent yn cyfeirio at broblemau cynyddol.

---

[3] Ceir 3 Pharc Cenedlaethol yng Nghymru: Bannau Brycheiniog, Arfordir Penfro ac Eryri. Mae pob Parc Cenedlaethol yn gyfrifol am gynllunio o fewn ei ffiniau.

4.1 DIFFINIO, MESUR A CHANFOD YR ANGEN AM DAI

Cafwyd amrywiaeth rhwng awdurdodau lleol yn y dull o ddiffinio'r angen am dai. Roedd Sir Fôn, Sir Ddinbych, Sir Fynwy a Sir Benfro yn gweithredu diffiniadau ffurfiol o'r angen am dai y gellir eu nodweddu gan:

> Diffyg ar ran aelwydydd i gael eu tai eu hunain neu aelwydydd sy'n byw mewn tai sy'n annigonol neu'n anaddas sy'n annhebygol o allu cyrraedd eu hanghenion yn y farchnad tai heb ryw fath o gymorth. (Cyngor Sir Ddinbych)

Fodd bynnag ni wnaeth Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Gwynedd a Phowys weithredu diffiniad ffurfiol o'r angen am dai. Dadleuwyd bod diffiniadau ffurfiol o'r angen am dai yn rhy gil a chyfyng, a bod yr angen am dai lleol yn cael ei drafod orau drwy archwilio i amodau lleol. Roedd y cymdeithasau tai hynny a oedd yn defnyddio diffiniadau ffurfiol o'r angen am dai yn nodi lefelau incwm ac yn diystyru perchenogion-ddeiliaid, oni bai eu bod yn cael eu gorfodi i werthu eu heiddo am resymau ariannol, meddygol neu gymdeithasol/economaidd. Datblygwyd y diffiniadau hyn er mwyn sicrhau bod tai'n cael eu targedu at aelwydydd na allant fod yn berchenogion-ddeiliaid ar eiddo.

Diffiniwyd yr angen am dai fforddiadwy gan y Galluogwyr Tai Gwledig [RHE] drwy gyfeirio at incwm a phrisiau tai lleol:

> *Mae gennym ddiffiniad o'r angen am dai fforddiadwy. Yn sylfaenol, rydych yn ystyried incwm gros yr aelwyd a'i luosi â thri, a byddai hynny'n penderfynu lefel morgais yr aelwyd ac wedyn wrth gwrs byddai angen i chi gymharu hynny â phris eiddo sydd ar werth yn yr ardal honno er mwyn canfod a yw'n fforddiadwy neu beidio.* (RHE 1)

Ymhlith y ffynonellau a ddefnyddiwyd gan yr holl awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i feintioli ac archwilio'r angen am dai oedd y cyfrifiad, data incwm, data prisiau tai, y Gofrestrfa Tir, gwerthwyr tai, Gwasanaeth y Swyddogion Rhent, ac, wrth gwrs, eu cofrestri tai unigol. Defnyddiodd y RHEau y ffynonellau hyn hefyd ond roeddent yn pwysleisio mai'r

allwedd i'w hasesiadau lleol oedd y cydweithrediad rhyngddynt â'r Cynghorau Cymunedol a chymunedau lleol.

4.1.1 Cofrestri tai a rhestri aros

Rhestr aros o bobl sy'n dymuno rhentu llety gan naill ai'r awdurdod lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig [RSL] yw'r Gofrestr Tai. Er mwyn sefydlu blaenoriaeth ar y Gofrestr Tai, rhoddir pwyntiau i ymgeiswyr tai cymdeithasol ar gyfer ystod o feini prawf ar yr angen am dai ac fe'u trefnir yn unol â hynny. Yn y gorffennol mae awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi cadw Cofrestri Tai heb gysylltu â'i gilydd ond ceir symudiad at Gofrestri Tai cyffredinol ar hyn o bryd. Ar gyfer Cofrestr Tai cyffredinol mae'r awdurdod lleol a'r Cymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill sy'n gweithredu o fewn ffiniau'r awdurdod yn llunio un ffurflen gais y gall unrhyw un sy'n chwilio am dy yn eu hardal ei defnyddio i gofrestru eu hangen a blaenoriaethu eu dewis o dy. Wedyn mae'r landlordiaid sy'n cymryd rhan (awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) yn graddio a dethol ymgeiswyr o'r gronfa unigol o ymgeiswyr. Y ddadl yw bod hyn yn gwneud y broses o geisio am dy yn haws, yn symlach ac yn decach.

Roedd agwedd awdurdodau lleol at gofrestri tai yn amrywio, gyda Sir Fôn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, a Sir Benfro yn defnyddio cofrestri tai cyffredinol a rannwyd gyda Chymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig [RSL] eraill sy'n gweithredu o fewn ffiniau eu hawdurdod. Nid oedd gan Gonwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy a Phowys gofrestri tai cyffredinol, er bod Sir Fynwy yn y broses o ddatblygu un. Roedd hyd yn oed yr awdurdodau hynny heb gofrestri cyffredinol yn dadlau eu bod yn fanteisiol ond roeddent yn cyfeirio at gostau datblygu a gweithredu afresymol.

Yn yr un modd, er bod pob un o'r naw awdurdod gwledig yn defnyddio system bwyntiau i benderfynu blaenoriaeth yr angen am dai a lleoliad aelwydydd ar y rhestr aros, roedd amrywiaeth yn y dulliau. Mater hynod gynhennus oedd y galw i bwyso a mesur brodoriaeth yn erbyn rhyddid pobl i symud o fewn y wlad:

Rydym hefyd yn rhoi pwyntiau am gysylltiadau lleol. Yr hyn y mae'n rhaid i ni ei gydbwyso, wrth gwrs, yw ein bod yn edrych ar adnoddau sy'n mynd yn fwyfwy prin ac mewn llawer iawn o ardaloedd mae pobl yn cystadlu'n ffyrnig am yr adnoddau hynny. Ac mae hyn yn annymunol iawn i lawer o bobl os, er enghraifft, eu bod yn gweld bod ty tair ystafell wely ar gael yn yr ardal - yr un cyntaf mewn cyfnod o 2 flynedd - a'i fod yn cael ei roi i rywun sydd newydd symud i mewn i'r ardal - sydd ddim ond wedi troi i fyny mewn carafán 5 wythnos yn ôl. Yn sydyn maent wedi cael y ty hwn o flaen pobl leol. Beth yw'r holl sôn am gymunedau cytbwys a chynaliadwy eto - diolch yn fawr iawn. A dyna felly pam mae gennym ni ychydig o bwysiad o ran cysylltiadau lleol. (Cyngor Sir Powys)

Roedd Sir Benfro yn datblygu arbrawf ar gyfer cynllun prawf 'gosod ar sail dewis'.

4.2 GRADDFA'R ANGEN AM DAI

Tra cynlluniwyd Asesiadau o'r angen am Dai y soniwyd amdanynt yn flaenorol er mwyn darparu gwybodaeth ynglyn â llif y cyflenwad tai fforddiadwy, mae cofrestri tai'n darparu ciplun o'r nifer o aelwydydd sy'n aros am dai. Dengys Tabl 4.2.1 y nifer a ddarparwyd gan awdurdodau lleol yn ystod y cyfweliadau, a gynhaliwyd yn hwyr yn haf 2005.

Tabl 4.2.1 Y nifer ar y Gofrestr Tai fesul Awdurdod Lleol

Awdurdod Lleol	Math o Gofrestr Tai	Nifer ar y Gofrestr Tai
Sir Fôn	Ar y cyd ag AD	2000
Sir Gaerfyrddin	Ar y cyd ag AD	5300
Ceredigion	Ar y cyd ag AD	1776
Conwy	Sengl	3000
Sir Ddinbych	Sengl	2500
Gwynedd	Sengl	2000
Sir Fynwy	Sengl	2500
Sir Benfro	Ar y cyd ag AD	4300
Powys	Sengl	2317

Pwynt pwysig sy'n ymwneud â chofrestri tai yw bod aelwydydd yn cael eu rhestru ar restri aros os oes eiddo addas ar gael mewn ardal. Er enghraifft, os oes angen ty â 4 ystafell wely ar aelwyd ac nad oes un ar gael yn eu hardal, wedyn ni fydd yr aelwyd honno'n cael ei gosod ar y rhestr aros. Fel y nododd un gymdeithas tai:

Mewn pentrefi heb unrhyw dai rhent cymdeithasol ni fydd tystiolaeth o angen lleol ar y gofrestr tai cyffredinol. Nid yw pobl yn ceisio am dai os gwyddant nad oes tai ar gael. (Tai Sir Benfro)

4.3 PRIF ACHOSION YR ANGEN AM DAI: Y GALW AMDANYNT

Fe ellir priodoli'r angen am dai yng Nghymru wledig, yn ôl y diffiniad yn y Cyflwyniad, i'r rhyngweithiad o ffactorau eang megis prisiau tai; diffyg tai fforddiadwy; dylanwadau diwylliannol, newidiadau cymdeithasol a demograffig, economeg a chyflogaeth; digartrefi a'r cyflenwad tai. Edrychir yn gyntaf ar achosion o'r angen am dai gwledig o safbwynt y galw amdanynt.

4.3.1 Prisiau tai a Fforddiadwyedd

Roedd data cyfweliadau pob un o'r naw awdurdod lleol yng Nghymru wledig yn cyfeirio at y nodwedd economeg leol o gynnydd yn y gymhareb rhwng pris ty ac incwm. Mae'r dyfyniadau hyn o'r cyfweliadau'n amlygu'r mater:

> *Mae prisiau yng Nghonwy ac ar draws Cymru wedi mynd drwy'r to, ac mae gennym economi o gyflogau isel o fewn y wlad o hyd. Rwy'n credu bod y cyflog ar gyfartaledd o fewn Conwy oddeutu £23,000 y flwyddyn, mae prisiau tai wedi dyblu dros y 2 neu 3 blynedd diwethaf a'r hyn rydym yn ei weld yw galw mawr am dai fforddiadwy* (Cyngor Sir Conwy)

> *Yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf mae prisiau tai wedi codi 40% y flwyddyn, ac fel y dywedais roedd yn ddigon anodd i bobl fforddio prynu cyn hynny. Cynhaliwyd ein Harolwg o'r Angen am Dai cyn y cynnydd mawr mewn prisiau tai. Ac roedd hynny'n dangos bod bwlch mawr rhwng dyheadau pobl a'u gallu i fforddio - mae prisiau'r tai wedi gwasgu bron pawb allan ohoni.* (Cyngor Sir Penfro)

Yn 2003 codwyd prisiau tai Sir Ddinbych gan 54% - a hynny oedd y cynnydd uchaf ond un nid yn unig yng Nghymru ond yn y DU gyfan ar gyfer 2003. Er nad oes gennym ni'r prisiau tai uchaf yng Nghymru pan rydych yn gwneud y gymhareb o brisiau ty yn erbyn incwm aelwydydd pobl – y gymhareb incwm i brisiau ty oedd y pedwerydd uchaf ar gyfer Cymru gyfan – ar ôl Ceredigion, Caerdydd a Chonwy. (Cyngor Sir Ddinbych)

Sir Fynwy yw'r sir ddrutaf i fyw ynddi, yng Nghymru – a Chas-gwent yw'r dref ddrutaf yng Nghymru. Ac wedyn, o fewn y 10 tref uchaf yng Nghymru ceir Y Fenni a Threfynwy yn ogystal.. (Cyngor Sir Fynwy)

Roedd gan gymdeithasau tai olwg ehangach o rôl prisiau tai fel prif achos yr angen am dai yng Nghymru wledig:

Mae'n ymddangos bod yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig yn gysylltiedig ag incwm isel a phrisiau tai uwch, sy'n ei gwneud hi'n anodd i bobl ifanc a phobl leol gael mynediad at lety.......Yn ogystal ceir problemau sy'n ymwneud â difreintedd ac amodau tai yn achos rhai pobl hyn leol.

(Cymdeithas Tai Charterhouse)

Mae prisiau tai wrth gwrs yn amodol ar amgylchiadau lleol, ond roedd rhai ffactorau a ystyriwyd yn endemig i Gymru wledig yn sgil harddwch tirwedd a chefn gwlad Cymru wledig, y tybiwyd eu bod yn denu mewnfudwyr cyfoethog, rhai a oedd yn ymddeol, twristiaid, perchnogion tai gwyliau, perchnogion ail gartrefi a buddsoddwyr a oedd yn 'prynu i rentu'. O fewn y cyffredinoliadau hyn roedd rhai materion lleol. Er enghraifft, roedd y pwysau a osodwyd gan lety myfyrwyr yn nhrefi prifysgolion Aberystwyth a Bangor ac o'u hamgylch, gan gynnwys 'prynu i rentu', yn effeithio ar y cyflenwad tai yng Ngheredigion a Gwynedd. Yn yr ardaloedd hynny yn Sir Fynwy, Powys a Sir Ddinbych a oedd yn agos i'r ffin â Lloegr, gwelwyd bod prisiau tai wedi codi mewn ymateb i'r galw gan gymudwyr incwm uchel a rhai cyfoethog yn ymddeol. Dadleuwyd bod pwysau cynyddol ar brisiau tai ym Mharciau Cenedlaethol Bannau Brycheiniog , Sir Benfro ac Eryri, a oedd yn gwthio prisiau y tu hwnt i gyrraedd pobl leol. Ailadroddwyd y sefyllfa yn Eryri ym Mharciau Cenedlaethol Bannau Brycheiniog a Sir Benfro:

Dros y blynyddoedd diwethaf mae chwyddiant mewn prisiau tai wedi creu sefyllfa lle mae pobl leol Eryri, ac yn enwedig y bobl ifanc, yn ei chael hi'n fwyfwy anodd i fforddio llety. Mae lefelau incwm aelwydydd yn gymharol isel yn yr ardal, a bu prisiau tai'n gymharol isel yn hanesyddol. Fodd bynnag, mae prisiau tai ar draws pob math o dai wedi codi ymhell yn uwch na gallu llawer o bobl ifanc i fforddio prynu neu rentu, ac felly mae darpariaeth tai fforddiadwy yn fater polisi o bwys mawr erbyn hyn. Mae pryderon y bydd pwysau chwyddiannol yn y farchnad tai yn golygu y bydd pobl leol yn gorfod gadael eu cymunedau cartref. Mae hyn yn tanseilio pwrpas statudol y Gymdeithas Parciau Cenedlaethol sef cadw treftadaeth ddiwylliannol eu hardal (a'r iaith Gymraeg yn rhan ohono), a'i dyletswydd i feithrin lles economaidd a chymdeithasol cymunedau'r parc. Mae aelodau'r awdurdod yn awyddus i weld y system gynllunio'n darparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol ag angen am dai. (CPC Eryri)

Yn ogystal cyfeiriodd y pedwar RHE at gynnydd cyffredinol, a serth, yn y gymhareb rhwng prisiau tai ac incwm, ac mewn lefelau rhent. Roedd pryder penodol ynglyn â'r sefyllfa yn y Parciau Cenedlaethol:

> *Mae prisiau tai wedi codi gymaint ei bod yn anghredadwy o uchel hyd yn oed i rai ar incwm cymharol ar hyn o bryd a hyd yn oed yn y sector rhentu. Tybiaf fod y sector preifat yn gymharol uchel o'i gymharu â'r sector cyhoeddus. Felly dim ond y cyfoethocaf all fyw mewn rhannau gwledig penodol o Wynedd beth bynnag. Ac rwy'n siwr ei bod felly hefyd mewn ardaloedd prydferth, hardd, a golygfaol eraill yng Nghymru. Gwyddoch fod y ffaith fod gennym bedwar RHE, pob un ohonynt wedi ei leoli o fewn ardaloedd Parciau Cenedlaethol yn ei amlygu fel petai - sef y galw am dai fforddiadwy yn yr ardaloedd hynny.* (RHE 2)

Ac mae mwyafrif o awdurdodau lleol Cymru wledig wedi cyfeirio at ardaloedd twristaidd lle'r oedd cynnydd yn yr angen am dai, oherwydd, yn eu tyb hwy, ail-gartrefu, mewnfudiad o bobl yn ymddeol, pobl yn prynu er mwyn rhentu, a sector rhentu ar gyfer y tymor twristiaid yn bennaf.

Cafwyd sylw diddorol gan gynrychiolydd o Gyngor Sir Powys sef petai'r economi cyffredinol, ynghyd â chyflogaeth a'r farchnad tai, yn arafu, byddai prisiau tai yn syrthio a chyfraddau llog yn codi, fel y digwyddodd yn gynnar yn y 1990au, a byddai hynny'n

gwaethygu'r sefyllfa am yr angen am dai. Mae'r gymhareb rhwng prisiau tai ac incwm bellach mor uchel fel y byddai mwyafrif yr aelwydydd presennol sydd mewn angen yn aros y tu allan i'r farchnad tai. Fe fyddai, fodd bynnag, nifer sylweddol o ddalwyr morgeisi wedi benthyg hyd eithaf neu y tu hwnt i'w ffiniau ariannol. Efallai y bydd yr aelwydydd hyn yn wynebu problemau ecwiti ac yn cael eu gorfodi i werthu eu heiddo; gan geisio am dai awdurdodau lleol; ac o ganlyniad byddant yn creu ffynhonnell newydd o angen am dai.

4.3.2 Digartrefedd

Mae'r ddemograffeg sy'n sail i'r farchnad tai yng Nghymru wledig yn un o boblogaeth sy'n gynyddol economaidd anactif (gyda chanran fawr o rai wedi ymddeol), neu sectorau economaidd gweithgar nad ydynt yn cyfrannu'n ddigonol i'w economi leol (cymudwyr, perchnogion ail gartrefi, prynu i rentu). Yn ogystal, mae'r mewnfudiad o bobl sydd wedi ymddeol a chymudwyr cyfoethog yn golygu bod poblogaeth Cymru wledig yn heneiddio. I'r gwrthwyneb, o ganlyniad i ddulliau byw cyfoes mae cynnydd yn y nifer o bobl ifanc sengl sydd angen tai yng Nghymru wledig - ffactor sy'n gysylltiedig â chynnydd mewn digartrefedd.

Gwelwyd y cynnydd mewn digartrefedd gan rai awdurdodau lleol fel y ffactor unigol fwyaf poenus a gyfrannai at y cynnydd yn yr angen am dai yng Nghymru wledig. Mae'r dyfyniadau canlynol yn cynnig rhyw syniad o raddfa'r broblem:

> *Mae gennyf rai o'r ystadegau digartrefedd o'm blaen ac i roi rhyw syniad i chi o'r raddfa – yn 2002/2003 cawsom 489 ymholiad ynglŷn â digartrefedd, yn 2004/2005 roedd hynny wedi treblu i dros 1300.*
> (Cyngor Sir Ddinbych)

> *Yn 2002/3 roedd 557 o ddyraniadau unigol ac yn 2003/4 roedd i lawr i 454 a llynedd roedd i lawr i 371. Felly bu gostyngiad o 33% dros 3 mlynedd. O fewn hynny, mae canran y dyraniadau digartref wedi codi oddeutu 6% i 42%. Dyna beth sydd wedi arwain at lawer o bwysau arnom o safbwynt polisi dyraniadau. Y teimlad yw y rhoddir llawer mwy o flaenoriaeth i bobl ddigartref yn y system - ac mae llawer o ddadleuon o amgylch hynny. Ond, mae gennych gyflenwad sy'n mynd yn llai a newid yn natur y rhai sy'n derbyn yr eiddo.* (Cyngor Sir Gwynedd)

Digartrefedd yw ein problem fwyaf a'n blaenoriaeth uchaf heb amheuaeth. Y sefyllfa yn Sir Fynwy yw bod digartrefedd wedi cynyddu gan, rwy'n credu fy mod yn cofio'n gywir, 300% dros y 3 blynedd diwethaf. Do, fe godwyd nifer y ceisiadau o 200 yn gynnar yn 2001/2002 ac rydym yn disgwyl dros 700 eleni. (Cyngor Sir Fynwy)

Nodwyd bod nifer o ffactorau yn cyfrannu at y cynnydd mewn digartrefedd a'r cynnydd yn yr angen am dai o ganlyniad i hyn. Yn y lle cyntaf, cafwyd deddfwriaeth newydd, ac o ganlyniad cafwyd cynnydd yn y nifer o bobl ifanc a gyflwynodd eu hunain fel bod yn ddigartref, fel yr esboniwyd gan gynrychiolydd awdurdod lleol Powys:

Mae gennym hefyd gynnydd yn y nifer o bobl ifanc sengl, ac mae hynny'n fater demograffig yn rhannol, ond mae'n rhannol oherwydd Deddf Ddigartrefedd 2002 a chyn hynny Gorchymyn Rheoleiddio 2000. Roedd y rhain yn ymestyn diffiniad anghenion blaenoriaeth uchel ac felly mae ein dwylo'n llawn ar hyn o bryd gyda'r mwyafrif o gyflwyniadau digartrefedd. Ac mae mwyafrif ein materion rheolaeth - ceisio rheoli digartrefedd - yn ymwneud â phobl sengl ifancach. Cafwyd Gorchymyn Rheoleiddio; roedd yn ail ddeddfwriaeth, a gyflwynwyd ar 1 Mawrth 2001 gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Roeddent yn cyflwyno dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gynorthwyo pobl sengl ifanc fel angen blaenoriaethol. Felly rydym yn sianelu llawer o egni i geisio bodloni eu hanghenion hwy am dai ar hyn o bryd. (Cyngor Sir Powys)

Roedd Cyngor Sir Conwy yn dadlau bod y cynnydd yn y farchnad tai, ynghyd â chyflenwad isel o dai cymdeithasol, wedi arwain at sector rhentu preifat cryf, gyda rhenti uchel. Roedd y sefyllfa hon, yn ei thro, wedi arwain at gynnydd sylweddol mewn digartrefedd yn ardal eu hawdurdod. Yn ogystal cyfeiriodd Conwy at drefniadau Lwfans Tai Lleol newydd, fel ffactor sy'n cyfrannu at gynnydd mewn digartrefedd:

Mae'n gynllun newydd gan y Llywodraeth lle mae rhent y farchnad yn cael ei benderfynu ac mae'r rhai sy'n hawlio Budd-dal Tai yn cael eu talu ar y lefel honno. Felly er enghraifft fe allai fod - dydw i ddim yn gwybod - rhyw £50 yr wythnos er enghraifft - dydw i ddim yn hollol siwr o'r union lefelau. Byddai hawl gan yr hawliwr i gael £50 yr wythnos. Os ydynt yn gallu dod o hyd i lety am

£45 yr wythnos, maent yn cadw'r £5. Os ydynt yn cael llety am £60 yr wythnos, mae'n rhaid iddynt dalu'r gwahaniaeth.
Mae o hyd yn cael ei dalu'n uniongyrchol i'r tenantiaid - yn hytrach nag yn y gorffennol, pan oedd trefn yn ei lle o dalu landlordiaid yn uniongyrchol. Mae'n ymddangos ein bod yn gweld effaith hyn ar ddigartrefedd. Mae'n ymddangos bod llawer llai o landlordiaid yn barod i ystyried hawlwyr Budd-daliadau Tai yn awr. (Cyngor Sir Conwy)

Yn ogystal, nodwyd problemau gan gynrychiolwyr awdurdod lleol Sir Benfro, gyda'r newid o daliadau uniongyrchol i'r landlordiaid, i daliadau i'r tenantiaid, gyda'r landlordiaid yn gorfod cael y rhent oddi wrth y tenantiaid:

Rwy'n credu ein bod wedi cael rhywfaint o broblem yn ddiweddar am ein bod yn un o'r ardaloedd prawf ar gyfer y system budd-dal newydd. O ganlyniad i hyn yn lleol cafwyd llawer o ofid ar ran landlordiaid y sector preifat ynglyn â'r symud i wneud taliadau i'r tenantiaid yn hytrach nag yn uniongyrchol i'r landlordiaid oni bai bod tystiolaeth o wendid. Gyda'r cyfleoedd yn yr ardal hon ar gyfer rhentu eu heiddo ar gyfer gwyliau neu i'r gweithlu mewnfudol - mae hyn wedi effeithio ar argaeledd eiddo o safbwynt anghenion tai a'r digartref. (Cyngor Sir Penfro)

Gwelwyd y ffactorau hyn wedyn fel rhai a oedd yn tarfu ar sefyllfa'r angen am dai drwy gynyddu'r nifer o bobl ddigartref, yn bennaf pobl sengl - er i Sir Fôn nodi rhai teuluoedd mawr ar eu rhestr ddigartrefedd.

4.3.3 Canfyddiadau o'r modd mae'r angen am dai wedi newid dros amser

Gyda'r syniadau a roddwyd gan gynrychiolydd Powys ynglyn â chylchoedd prisiau tai'n parhau i seinio yn eu clustiau, dadleuodd rhai mai prisiau tai oedd prif yrrwr y newidiadau o ran yr angen am dai:

Na - nid yw'r rhesymau'n newid dros amser. Maent yn gylchol yn unig. Gyda phob cylch prisiau tai mae'r cyfleoedd yn codi i rai unigolion ar draws y DU ail-leoli i dai cymharol ratach yng Ngheredigion a gweddill Cymru wledig. (Cyngor Sir Ceredigion)

Ond roedd y dystiolaeth yn awgrymu bod y rhesymau dros yr angen am dai'n tueddu i newid dros gyfnod; yn cael eu gyrru nid yn unig gan brisiau tai, ond gan newid mewn polisi a demograffeg. Mae'r dadansoddiad uchod yn dangos sut roedd newidiadau mewn polisi, dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, wedi dod â digartrefedd i'r brig fel achos nodweddiadol dros yr angen am dai yng Nghymru wledig. Cyfeiriodd rhai atebwyr at ffactorau eraill a oedd wedi newid dros gyfnod o amser. Er enghraifft, sylwyd bod yr angen am dai yn effeithio ar grwpiau heblaw am y grwpiau incwm isel yn awr:

> *Mae'n dod yn fwy amlwg gwyddoch, mae'n dod yn fwy gweledol yn awr lle mae cynghorwyr, athrawon, pobl â dylanwad yn dechrau sylwi nad yw eu plant hwy eu hunain yn gallu fforddio tai, hep eu help hwy. Ac felly mae'n rhaid iddynt ail-forgeisio er mwyn cynnig cymorth i'w plant. Ond rwy'n credu ei bod yn dod i'r pwynt lle nad pobl dlawd yn unig sy'n methu fforddio tai.* (Cyngor Sir Fôn)

> *Gallwch weld rhai ffigurau yma sy'n dweud wrthym fod pobl sydd mewn angen am dai yn awr ymhell o fod yn gyfyngedig i'r grwpiau incwm isaf.*
> (Cyngor Sir Conwy)

Ymhellach, awgrymwyd bod teuluoedd incwm isel yn y gorffennol yn aml yn tueddu *derbyn* eu rhan mewn bywyd a cheisio dod â dau ben llinyn ynghyd, ambell waith heb unrhyw gymorth, ond mae'r bobl mewn angen sy'n dod i'r amlwg yn awr o gefndir gwell ac yn gallu mynegi eu hangen am dai a chwilio am gymorth.

Awgrymwyd bod sefyllfa oedolion ifanc wedi newid, gyda mwy'n cael eu gorfodi gan amgylchiadau ariannol i aros gyda'u rhieni, yn hytrach na gadael i sefydlu aelwydydd newydd heb gymorth:

> *Maent yn cael eu hamlygu fel rhai mewn angen am dai lle o'r blaen ni fyddent byth wedi ystyried eu hunain fel rhai mewn angen am dai. Efallai byddent wedi aros gyda'u teuluoedd o'r blaen - ond yn awr y sefyllfa yw bod yn rhaid iddynt aros gyda'u teuluoedd. Fel rwy'n dweud, mae'n dod yn fwy o flaenoriaeth.* (Cyngor Sir Fôn)

Gan ystyried yr eithafion yn yr ystod oedran, dywedodd ymatebwyr fod y cyfuniad o gyfraddau genedigaeth isel a chynnydd mewn hirhoedledd wedi arwain at boblogaeth a oedd yn heneiddio'n gynyddol. Er enghraifft:

> *Gan Geredigion mae'r gyfradd ffrwythlondeb isaf yng Nghymru - 39.3 / 1000 - ac un o'r poblogaethau hynaf.* (Cyngor Sir Ceredigion)

Dadleuwyd bod nifer o bobl hyn wedi mynd yn fwy na'u cartrefi ac roeddent yn byw ac yn berchen ar eiddo anaddas ar eu cyfer. Roedd y garfan oedran hon yn dechrau ymddangos ar ystadegau o'r angen am dai yn awr, fel rhai oedd angen cymorth i gael tai neu dai gwarchod.

Y prif newid arall yn y patrwm bywyd teuluol a oedd wedi effeithio ar yr angen am dai oedd y cynnydd mewn tor-priodas neu dor-perthynas, a chynnydd yn y nifer o bobl sengl mewn angen am dai:

> *Rydym wedi edrych ar fwy a mwy o achosion lle mae teuluoedd yn chwalu er enghraifft. Rwy'n credu mai ond adlewyrchiad o'r ffordd mae safonau wedi mynd yn gyffredinol yw hyn. Yn ddiweddar mae'r uned deuluol yn dueddol i fod yn fwy ansefydlog – er enghraifft mae llawer mwy o ddynion sydd wedi cael ysgariad yn chwilio am gymorth.* (Cyngor Sir Conwy)

> *Wel y nifer fwyaf fyddai pobl sengl. Ie, dyna'r rhif unigol fwyaf, ac rwy'n golygu llawer sydd a dweud yn onest heb unrhyw gyfle o gwbl o gael eu hailgartrefu oherwydd nid ydym yn cael digon o gartrefi ar gyfer un person yn ymddangos i'w hailgartrefu.* (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Mewn cyferbyniad â'r patrymau newidiol mewn bywyd modern, cyfeiriwyd at ddiwylliant a thraddodiad gwledig fel ffynonellau o'r angen cuddiedig am dai:

> *Mae teuluoedd mewn angen cuddiedig yn parhau mewn bodolaeth, yn gynyddol mewn ardaloedd gwledig, oherwydd yn draddodiadol nid ydynt wedi dibynnu ar dai cymdeithasol.*. (AT Clwyd)

Mae gan ardaloedd gwledig lefelau uwch o rannu. Ond wedyn nid yw hyn yn gyfatebol i gyflwyniadau digartrefedd uchel. Mae rhywfaint o hyn yn fater diwylliannol o bosibl, ei fod yn nodwedd fwy derbyniol os ydych mewn cymuned fwy gwledig, i chi rannu cartref y teulu ac efallai y byddai cartref y rhieni'n fwy beth bynnag. Nid yw o angenrheidrwydd yn fater o orlenwi statudol ond mae'n rhywbeth na fyddai pobl yn barod i'w oddef mewn ardal drefol. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Yn ychwanegol, dadleuwyd nad oedd gan lawer o ddeiliaid ty'r wybodaeth angenrheidiol i fynegi eu gofynion; ac o ganlyniad roedd swm nodweddiadol o'r angen am dai yn guddiedig:

Gan ystyried fy archwiliadau, dim ond canran fechan o'r bobl hynny sydd wedi datgan angen sydd wedi ymrestru mewn gwirionedd ar y rhestr aros. Mae'n angen cuddiedig....Pam nad yw pobl yn gosod eu henwau ar y rhestr aros? Wel gallai fod yn un o ddau beth, naill ai oherwydd nad ydynt yn sylweddoli bod ganddynt yr hawl i wneud hynny, mae nifer fawr o bobl ddim yn deall bod ganddynt yr hawl i ymrestru eu hangen, ond mae llawer o bobl hefyd sy'n credu nad oes unrhyw ddiben iddynt roi eu henwau ar y rhestr aros. Yn ogystal mae angen cuddiedig o bobl sydd am brynu tai fforddiadwy, ac mae Awdurdodau Lleol yr ardal yn araf yn dechrau ystyried cyflwyno Cofrestr Tai Fforddiadwy ar gyfer pobl sydd am brynu yn hytrach na rhentu. Felly unwaith yn rhagor, ar hyn o bryd nid oes modd i bobl sy'n dymuno prynu nodi eu hangen i brynu. (RHE 1)

Yn wir, amcangyfrifodd un RHE fod 90% o'r angen am dai a nodwyd gan archwiliadau cymunedau lleol y RHE heb eu cofrestru. Ond mynegwyd amheuon ynglyn ag a fyddai'n bosibl mynd i'r afael yn llwyddiannus â'r angen am dai gwledig, cuddiedig neu amlwg:

Mae galw cyson, yn enwedig mewn trefi marchnad, wrth i obeithion am dai mewn pentrefi ddiflannu. (AT Clwyd)

4.4 PRIF ACHOSION YR ANGEN AM DAI: YR OCHR GYFLENWI

Roedd felly ganfyddiadau bod natur yr angen am dai wedi newid o ran galw. Fodd bynnag, roedd ymatebwyr eraill yn dadlau bod y prif newidiadau wedi digwydd ar yr ochr gyflenwi:

Fyddwn i ddim yn meddwl fod natur y galw wedi newid – ond mae'r cyflenwad wedi newid. **(**Cyngor Sir Gwynedd)

Mae diffyg buddsoddiad yn yr adran rhentu. (AT Y Drenewydd)

Yn ei grynswth mae ochr gyflenwi'r angen am dai yn cynnwys y cyflenwad tai (rhai sydd mewn bodolaeth, rhai a ragwelir a rhai posibl) sydd ar gael ar gyfer eu rhentu neu eu gwerthu i'r aelwydydd hynny sydd angen cymorth. Mae'r darlun ehangach yn cael ei dorri lawr i rannau gan gynnwys y cyflenwad tai sydd mewn bodolaeth; effaith 'Hawl i Brynu'; cyflymder cwblhau unedau tai newydd; argaeledd unedau i'w rhentu, o awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig; potensial adeiladau nad ydynt yn cael eu defnyddio; a'r ffactorau sy'n ymwneud â datblygu tir ar gyfer tai fforddiadwy a chymdeithasol megis cynllunio, argaeledd tir gwledig, costau tir, a chostau adeiladu. Cyfeiriodd pob awdurdod lleol at broblemau cyflenwi ehangach:

Yn nhermau er enghraifft ein cyflenwad ein hunain nid oes gennym ardaloedd o alw isel; nid oes gennym unrhyw eiddo nad ydynt yn gallu ei rentu, sy'n beth rhyfedd. Yn ogystal mae gennym nifer uchel iawn - o ran cyflenwad yr Awdurdod Lleol yn unig - o lety gwarchod sy'n cyfateb i dros draean o'n cyflenwad yn awr. Oherwydd mae'n amlwg y collwyd nifer o dai yn sgil yr Hawl i Brynu. Dyma'r tro cyntaf y gallaf ddweud wrthych fy mod yn gweithio i Awdurdod neu gymdeithas tai mewn 15 mlynedd – ac nid oes unrhyw ran ohono yn alw isel, oherwydd yn syml mae'r cyflenwad mor gyfyngedig allan yn y fan honno. (Cyngor Sir Ddinbych)

4.4.1 Y cyflenwad o dai cymdeithasol

Mesur sylfaenol ar gyfer yr ochr gyflenwi oedd y cyflenwad o dai cymdeithasol. Mewn ymateb i gwestiwn cyfweliad yn ymwneud â'u cyflenwad o dai cymdeithasol, nododd pob un o'r naw awdurdod lleol gwledig iddynt gael diffygion. Yn ogystal, nodwyd anghysondebau gan awdurdodau lleol yn y mathau o lety yn eu cyflenwad o dai. Er enghraifft, gwelwyd y galw uchel am lety gwarchod fel problem:

> *Na, dydyn ni ddim! Mae gennym bum mil a hanner ledled Powys ac rydym wedi gwerthu, fe ddwedwn i, mwy na hanner y cyflenwad o dai cymdeithasol, ac mae'r ffigur hyd yn oed yn fwy cywir os meddyliwch fod traean o'r hyn sydd gennym ar ôl yn llety gwarchod.* (Cyngor Sir Powys)

> *Un sylw y byddem yn ei ychwanegu bob tro o ran nifer y dyraniadau a wnaethpwyd fyddai bod oddeutu 50% o'n dyraniadau bob blwyddyn ar gyfer llety gwarchod. Felly pan rydym yn dweud bod 220 yn cael eu hailgartrefu oddi ar y rhestr aros, byddwch yn canfod mwy na thebyg mai dim ond 110 o'r rhai hynny oedd mewn llety anghenion cyffredinol, a dyna'r broblem sydd gennym. Mae gennym 1300 o leoedd mewn llety gwarchod, a oedd yn wreiddiol yn rhan o'r cyflenwad o dros 7000 mae'n amlwg. Yn awr mae gennym 1300 o leoedd mewn llety gwarchod sydd yn rhan o gyflenwad o 3500 yn unig ac felly rydym yn dod yn gynyddol weddilliol o ran y cyflenwad sydd gennym..* (Cyngor Sir Ddinbych)

Roedd mathau eraill o lety mewn cyflenwad prin hefyd.

> *Dydw i ddim yn credu bod gennym ddigon o dai cymdeithasol, ac yn bendant nid oes gennym y math digonol o dai cymdeithasol sydd yn awr yn llawer mwy tueddol i gyfeirio at unedau teulu llai neu unedau teulu mawr iawn. Yr hyn sydd wedi tueddu digwydd yw i'r eiddo mwyaf eu maint, sydd bob amser wedi bod yn brin, mae llawer ohonynt wedi mynd. Ni fu llawer iawn o eiddo ar gyfer pobl sengl gennym erioed.* (Cyngor Sir Powys)

Mesuriad arall o'r ochr gyflenwi oedd nifer yr eiddo roedd awdurdodau lleol yn gallu eu rhentu bob blwyddyn. Roedd pob un o'r naw awdurdod gwledig lleol yn nodi bod cyflymdra'r gosodiadau fesul blwyddyn yn arafu wrth i'r cyflenwad tai fynd yn llai, fel mae'r dyfyniadau canlynol yn dangos:

Mae'r nifer a gafodd eu hail-osod yn ystod y ddwy flynedd diwethaf wedi arafu'n syfrdanol, sydd yn amlwg yn cael effaith pan rydych yn edrych ar bethau megis ail-leoli teuluoedd digartref – rydych yn eu rhoi mewn llety dros dro. Nid yw safleoedd ail-leoli parhaol yn ymddangos er mwyn symud pobl iddynt – yn syml nid ydynt ar gael. Felly beth bynnag oedd y polisi oedd gennym a pha faint bynnag o bwyntiau roeddem yn eu rhoi i bobl, os nad yw'r eiddo'n ymddangos ar gyfer lletya yna ni allwn ail-leoli pobl. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Mae'n 250 ar gyfer y llynedd - a'r duedd yw iddo fynd ychydig yn llai dros y 5 mlynedd diwethaf. (Cyngor Sir Conwy)

Yn 2002/3 roedd 557 o ddyraniadau unigol ac yn 2003/4 roedd i lawr i 454, a llynedd roedd wedi mynd i lawr i 371. (Cyngor Sir Gwynedd)

Roedd gennym 307 eiddo gwag llynedd. Dyna 12% o'r rhestr aros. (Cyngor Sir Fynwy)

Ar hyn o bryd mae 4,300 ar ein rhestr aros; cyfanswm y trosiant tenantiaid newydd yn y flwyddyn ariannol ddiwethaf, o ran ein landlordiaid ein hunain a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oedd 741, felly rydym ond yn troi trosodd 17% o'r rhestr aros. Ac mae hynny wedi bod yn gostwng gydol y 3 blynedd diwethaf; mae'r trosiant wedi gostwng o 919 yn 2002/3 i 767 yn 2003/4 a 741 yn 2004/5. (Cyngor Sir Penfro)

Yn 2001 gwnaethom 369 dyraniad ....Felly mae hynny wedi gostwng yn is na 300 eleni ac rydym yn disgwyl iddo ostwng eto flwyddyn ar ôl blwyddyn oherwydd bu pethau'n arafu yn enwedig o safbwynt trosiant llety o faint teulu. (Cyngor Sir Ddinbych)

O safbwynt adeiladu unedau tai newydd, nid oedd un o'r awdurdodau lleol yn adeiladu ar adeg y cyfweliadau, er bod Asesiadau o'r Angen am Dai yn nodi targedau ar gyfer cwblhau unedau. Roedd unedau'n cael eu hadeiladu gan Gymdeithasau Tai, ond roedd y cyflenwad hwn o dan y targed yn ddieithriad. Rhai enghreifftiau oedd, 40 y flwyddyn yn Sir Fynwy (â tharged o 114); 30 yng Ngheredigion; a *'llai na 20'* ym Mhowys. Dangosir data o bum cymdeithas tai yn Nhabl 4.4., isod.

Tabl 4.4.1

Gosodiadau fesul blwyddyn	Nifer ar y gofrestr tai	Trosiant cyfrannol o 'arhoswyr' ar y gofrestr tai
20	800	2.5%
95	1218	7.8%
30	300	10%
150	652	23%
125	1179	10.6%

4.4.2 Yr Hawl i Brynu

Yn y dadansoddiad uchod sonnir am yr Hawl i Brynu, a roddwyd i aelwydydd a oedd yn byw mewn llety a rentwyd gan awdurdodau lleol gan weinyddiaeth Geidwadol Margaret Thatcher yn yr 1980au. Y ddadl gyffredinol oedd bod gwerthiannau Hawl i Brynu yn parhau i ddisbyddu cyflenwadau tai, fel y dengys y detholiad hwn o ddyfyniadau o gyfweliadau:

> *Wrth i chi fynd fwy tua'r de yn y sir rydym wedi colli llawer o eiddo o dan yr Hawl i Brynu o safbwynt rhai o'r pentrefi. Felly er nad yw'r galw yn yr ardaloedd hynny o bosibl yn enfawr, o'i gymharu â maint y cyflenwad sydd gennym, ni fydd pobl sy'n chwilio am eiddo mewn ardaloedd gwledig yn cael ei hail-leoli mewn gwirionedd.* (Cyngor Sir Ddinbych)

> *Yn sylfaenol rydym wedi bod yn colli llawer mwy drwy'r Hawl i Brynu na rydym wedi eu cael yn dod i mewn o ran tai cymdeithasol newydd drwy Gymdeithasau Tai. Iawn, mae Hawl i Brynu wedi arafu bellach ond hyd yn oed ar y raddfa arafach rydym yn parhau i gael colled net o dai cymdeithasol wedi'u rhentu bob blwyddyn...Ar un adeg roedd gwerthiannau Hawl i Brynu yn gor-rifo cartrefi Cymdeithasau Tai newydd o 10 i 1.* (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

> *Mae'n amlwg mai un o'r dylanwadau mwyaf yn yr ardal yw'r gostyngiad yng nghyflenwad y tai cyngor, yn bendant ers y cyflwynwyd Hawl i Brynu mae'n debyg bod ein cyflenwad tai wedi... … byddwn i'n dyfalu ei bod yn wreiddiol oddeutu 8000 ac yn awr rydym lawr hyd oddeutu 3500. Ond yn sicr dros y 10 mlynedd diwethaf mae wedi ei haneru mwy na thebyg.* (Cyngor Sir Fynwy)

Y llynedd fe gollwyd 125 eiddo o dan yr Hawl i Brynu - 250 yn y flwyddyn flaenorol. Ond llynedd adeiladwyd dim ond 38 o dan y Rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol. Felly adeiladom 38 ac fe gollom 125. Mae'n amlwg bod y sefyllfa'n gwaethygu o flwyddyn i flwyddyn ac er bod y Cynulliad wedi cyhoeddi arian ychwanegol, rydych yn gwybod ei fod yn mynd i gymryd 5,6,7 mlynedd cyn i'r niferoedd hynny lefelu allan a bydd y nifer rydym yn eu hadeiladu yn dechrau mynd yn uwch na'r rhai rydym yn eu colli. (Cyngor Sir Ddinbych)

Na yn bendant - wel oherwydd yr Hawl i Brynu mae hyn i gyd wedi digwydd ynte? A'r ffaith am dai yw, rwy'n credu bod oddeutu 50% o dai cymdeithasol ar draws Prydain Fawr wedi cael eu gwerthu ac roedd yr arian wedi cael eu buddsoddi mewn adeiladu mwy. Ac rwy'n credu bod hynny'n rhannol - bod hynny'n rheswm arall dros brinder tai fforddiadwy yn awr oherwydd nad oes tai cymdeithasol ar gyfer pobl i'w rhentu. Felly mae hynny'n broblem fawr. (RHE 1)

Fodd bynnag, roedd enghreifftiau o werthu o dan yr Hawl i Brynu, a ystyriwyd yn niweidiol i'r sefyllfa cyflenwad tai ac o bosibl yn anfoesegol er eu bod yn gyfreithiol.

Mae'n amlwg bod yr Hawl i Brynu yn parhau i fod yn ddyletswydd statudol - effaith yr Hawl i Brynu arnom ni yw i'n cyflenwad fynd i lawr o'r 10,000 gwreiddiol i lai na 6,000 yn awr. Ac os edrychwch ar y bobl sydd gennym ar ein rhestr aros, mae'r nifer honno'n cyfateb i oddeutu'r nifer o dai a werthwyd - felly mae wedi effeithio'n amlwg arnom. Rydym hyd yn oed yn canfod bod rhai o'r tai a werthwyd yn wreiddiol o dan Hawl i Brynu yn cael eu defnyddio yn awr fel llety gwyliau. Lleoedd megis Trefdraeth, maent wedi eu colli yn gyfan gwbl i'r sector tai cymdeithasol. Ac rydym hyd yn oed yn cael pobl sydd wedi prynu tai cyngor yn y gorffennol wedi gwerthu, wedi rhentu tai preifat ac yn awr yn dod yn ôl i'r rhestr aros unwaith eto. (Cyngor Sir Penfro)

O bwys o safbwynt ardaloedd gwledig, dadleuwyd bod yr Hawl i Brynu wedi cael effaith anghyfartal ar yr angen am dai gwledig. Tuedd pentrefi gwledig oedd cael dim ond nifer fach o dai i'w rhentu, ac o ganlyniad i hyn roedd gwerthu unrhyw eiddo yn y pentref yn cael effaith arwyddocaol ar argaeledd tai yn y pentref hwnnw.

4.4.3 Tai fforddiadwy

Nodwyd bod y cyflenwad o dai fforddiadwy'n isel. Yn ogystal â hynny, cyfeiriodd awdurdodau lleol at nifer o broblemau a materion yn ymwneud â datblygu safleoedd newydd ar gyfer tai fforddiadwy. Roedd y problemau hyn yn cynnwys costau tir; amharodrwydd datblygwyr i adeiladu tai fforddiadwy; cyfyngiadau economaidd tynn; cynllunio cyfyngol; a gwerth gwirioneddol isel Grantiau Tai Cymdeithasol o'u cymharu â chostau tir ac adeiladu:

> *Yn yr ardaloedd gwledig, pan ddown at y polisi tai fforddiadwy sydd gennym ar hyn o bryd, wrth i safleoedd cynllunio ymddangos mae gennym drothwy isel iawn o safbwynt safleoedd y bydd yn cael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy, sy'n cael ei adlewyrchu yn y problemau sydd gennym yn yr ardaloedd hynny sy'n fwy gwledig.*
> *Mae gennym broblem arall o ran costau tir ar gyfer adeiladu. Mae'r RSLau yn draddodiadol wedi mynd allan a phrynu'r safleoedd gwaethaf eu hansawdd, fel yr hen iard y tu ôl i'r rheilffordd â ffordd ddeuol yn rhedeg drws nesaf iddo. Mae hyd yn oed y safleoedd hynny'n cael eu prisio allan o'r farchnad yn gynyddol o ran yr RSLau.* (Cyngor Sir Ddinbych)

> *Gall ddatblygwyr droi i fyny ac maent am godi tai uwchraddol, ac maent yn dadlau nad yw'r tai hyn yn addas i gael 30% ohonynt yn dai fforddiadwy ac ati. Mae ganddynt eu fflatiau uwchraddol a'r holl dai 4,5 ystafell wely maent am eu hadeiladu - ac rydyn ni'n ceisio dweud - wel mae angen i ni ddarparu tai fforddiadwy. Ac wedyn maen nhw'n dweud na. Yr hyn rwy'n ei ddweud yw bod rhai ohonynt mewn gwirionedd yn defnyddio'r geiriau -'wel na - dydyn ni ddim am lysnafedd ar ein datblygiad ni.'*
> *Y ffaith yw bod ariannu'r mathau hyn o ddatblygiadau'n anodd beth bynnag oherwydd costau uchel tir, costau uchel adeiladu, yn enwedig ar gyfer yr anabl, oherwydd y manylebau a'r costau cyllid uchel i'w rheoli. Felly mae'n eithaf anodd i'w cychwyn.* (Cyngor Sir Fôn)

> *Mae'r holl bethau yma'n cael eu darparu gan y Rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol, sydd mewn gwirionedd wedi mynd yn llai mewn termau go iawn dros y blynyddoedd. Yr hyn rwy'n ei olygu yw, wrth i werth tir godi, ac wrth i gostau adeiladu godi, mae'r Grant Tai Cymdeithasol mewn termau go iawn ac o ran arian gwirioneddol wedi mynd yn llai a hynny'n sylweddol.* (Cyngor Sir Powys)

Er ein bod gyda'r chweched uchaf o ran costau tai yng Nghymru, mae'r sir, hynny yw y rhan fwyaf o'r sir, yn y band isaf ar gyfer Grantiau Tai Cymdeithasol, felly mae'r anhawster hwn ar ran y Cymdeithasau Tai er mwyn iddynt gystadlu yn y farchnad. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Cyfeiriodd Cymdeithasau Tai at broblemau datblygu a achoswyd gan brisiau uchel tir gwledig a chynllunio gan awdurdodau lleol mewn ardaloedd gwledig:

Mae'n anodd i landlordiaid cymdeithasol ddatblygu mewn ardaloedd gwledig oherwydd costau uchel tir, darnau llai o dir a chyfyngiadau cynllunio gwledig. (CT Charter)

4.4.4 Daearyddiaeth yr angen am dai

Yn gyffredinol nododd yr awdurdodau lleol fod y prif angen am dai mewn trefi gwledig. Fodd bynnag, sylwyd bod yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig mwy anghysbell yn cael eu dwysau gan ffactorau penodol:

Mae ardaloedd arfordirol yn ddeniadol ac yn fwy poblogaidd na lleoliadau mewndirol ar gyfer ymddeol ac ail gartrefi ac mae graddfa'r angen am dai yn adlewyrchu'r pwysau hyn. I raddau llai mae penderfyniadau 'ffordd o fyw' hefyd wedi gosod pwysau ar leoliadau mewndirol. (Cyngor Sir Ceredigion)

Mae pwysau gwahanol ar ardaloedd gwahanol, mae gan yr ardaloedd gwledig ac arfordirol rydym yn eu diogelu ar gyfer natur broblemau â phrisiau tai a fforddiadwyedd, ac yn ogystal yn yr ardaloedd hynny mae gennym broblemau gyda phrisiau drud unrhyw dir i'w datblygu gan yr Asiantaeth Tai. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Yn ogystal roedd tystiolaeth y cyfweliadau'n cyfeirio at adeiladau adfeiliedig neu adeiladau ffermydd nad oeddynt yn cael eu defnyddio mewn ardaloedd gwledig:

Yn aml os gwerthir ty fferm neu eiddo amaethyddol nid yw'r adeilad ei hun yn cael ei ddefnyddio, ac felly dyna pam mae gennym ardaloedd o fannau poeth ag eiddo gwag mewn ardaloedd gwledig. Mae'r tir yn cael ei ffermio, yn cael ei dynnu i mewn i fferm arall neu efallai'n cael ei reoli gan

reolwr fferm neu ffermwyr cyfagos, ond wedyn mae'r ty sydd yn ei ganol yn aros yn wag. Felly mae mannau poeth go iawn sef rhyw 5 a 10% o dai gwag mewn ardaloedd gwledig.
(Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Mae problemau o ran tai adfeiliedig mewn ardaloedd gwledig. Mae hyn yn fater cynhennus gyda'r cymunedau hefyd - pan maent yn gweld - chi'n gwybod - y gallai tai da gael eu hailadeiladu petai'r Awdurdodau Cynllunio'n caniatáu hynny. (RHE 2)

4.4.5 Yr angen am dai ac esgeuluso rhai grwpiau penodol

Dadleuwyd eu bod yn dod yn gynyddol anodd i fynd i'r afael â'r angen am dai yn achos rhai grwpiau o bobl. Trafodir llawer o'r grwpiau hyn yn y dadansoddiad uchod. Grwpiau eraill yr ystyrir eu bod yn derbyn sylw annigonol oedd pobl ifanc sengl, pobl hyn, troseddwyr ar adael carchardai, lleiafrifoedd du ac ethnig, teithwyr a theuluoedd mawr. Dadleuwyd bod gormod o bwyslais yn cael ei roi ar bobl oedd am rentu:

Rhai o incwm isel a allai o bosibl berchen ty. Mae'r mwyafrif o fentrau'n mynd i'r afael ag anghenion pobl sy'n cael mynediad at y sector rhentu. Mae'n diystyru'r rheiny sydd mewn sefyllfa i brynu eu cartrefi eu hunain - ond mae'r prisiau presennol yn eu gosod y tu hwnt i'w cyrraedd.
(CPC Bannau Brycheiniog)

Roedd dadleuon eraill yn canolbwyntio ar bobl a oedd yn methu dod o hyd i dai nac i aros yn eu hardal leol:

Mae llawer o bobl leol yn ardaloedd gwledig Sir Ddinbych a Chonwy nad ydynt yn gallu fforddio rhentu na phrynu. Pobl leol ydynt sy'n dymuno aros yn eu hardal ond nid ydynt yn gallu fforddio i rentu na phrynu yn eu hardal am nad yw'r eiddo ar gael. (RHE 1)

Gwnaethpwyd cais pwysig ar ran gweithwyr allweddol:

Mae ardaloedd gwledig yn cael eu hanghofio. Mae cynlluniau gweithwyr allweddol yn tueddu i ganolbwyntio ar drefi a dinasoedd - nid ar ardaloedd gwledig. (CT Cymru a'r Gorllewin).

Yn fwy cyffredinol, cafwyd dadleuon bod y pwyslais ar grwpiau a ystyriwyd yn agored i niwed yn methu'r bobl hynny nad oeddent mewn categorïau penodol:

Mae ein ffocws ar hyn o bryd yn cael ei gyfeirio at y rhai mwyaf agored i niwed ac nid oes gan unrhyw un nad yw yn y categorïau mwyaf agored i niwed fawr o obaith am unrhyw gymorth. (Cyngor Sir Penfro)

4.4.6 Canfyddiadau ehangach o'r angen am dai

Daw ein dadansoddiad o'r canfyddiadau ynglyn â'r angen am dai yng Nghymru wledig i ben drwy archwilio'r modd mae ymatebwyr sy'n ymwneud yn uniongyrchol â bodloni'r angen am dai yn canfod perthnasoedd â'r bobl a'r sefydliadau hynny sydd â diddordeb proffesiynol yn y pwnc ond heb unrhyw gyfrifoldebau uniongyrchol: adrannau awdurdodau lleol yn hytrach na thai; cynghorwyr lleol; y cyfryngau a'r wasg leol; a grwpiau lleol sy'n gosod pwysau gwleidyddol.

Adrannau eraill

Yn gyffredinol canfu ymatebwyr yr awdurdodau lleol a'r Parciau Cenedlaethol fod yr angen am dai yn datblygu'n achos mwy a mwy amlwg. Y dystiolaeth dros hyn oedd yr ystod o bartneriaethau rhyngadrannol, rhyngawdurdodol a rhyngsefydliadol a fforymau ar gyfer gwella ymatebion i faterion yn ymwneud â'r angen am dai. Er enghraifft:

Rydym wedi sefydlu Panel Tai Fforddiadwy hefyd, sy'n cynnwys rhai Cynghorwyr, Swyddogion Cynllunio a Swyddogion Tai. Wedyn rydym yn gwahodd Swyddogion o Adrannau eraill hefyd i'r cyfarfodydd, rhywun o Eiddo, rhywun o Heolydd, y math hynny o beth ond yn gweithio'n agosach rhwng Cynllunio a Thai (Cyngor Sir Fôn)

Rwy'n meddwl ei fod wedi newid dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf. Roeddem yn cael ein hystyried yn broblem ac roedd tai'n cael eu hystyried yn broblem yn hytrach na rhywbeth a oedd yn mynd i rywle. Er enghraifft, cawsom gynnydd mawr mewn digartrefedd, a gafodd ei ystyried yn gywir neu'n anghywir, fel methiant ar ein rhan ni - o'r adran tai i reoli'r broblem honno. Ond rwy'n credu bod Adrannau eraill o fewn y Cyngor yn sylweddoli bod y sefyllfa rydym yn ei gweld ar hyn o bryd yn adlewyrchiad cywir o'r angen am dai a'r ffaith ein bod ni wedi gwneud ein gwaith cartref. Gallem wella'r ffordd rydym yn casglu ystadegau a mireinio'r ffordd rydym yn edrych ar yr angen am dai ac o ble rydym yn cael ein gwybodaeth a gobeithio mai dyna beth mae pawb yn ei wneud beth bynnag, sef ceisio gwella drwy'r amser. Fodd bynnag, rydym mewn sefyllfa llawer gwell nag o'r blaen. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Rwy'n credu ei fod yn cael ei ystyried o ddifrif fwyfwy nawr. Credaf ein bod wedi bod yn gymharol lwyddiannus wrth godi proffil yr angen am dai fforddiadwy er mwyn bodloni'r angen am dai. Rwy'n credu ei fod yn cael ei ystyried yn boblogaidd iawn rhyw ychydig flynyddoedd yn ôl. Fe'i gwelwyd fel rhywbeth a oedd yn bwysig o safbwynt tai efallai. Ond rwy'n credu ei bod yn dod yn amlwg yn awr bod ganddo effaith ganlyniadol o ran diffyg tai fforddiadwy, o ran ein hanalluogrwydd ni i fodloni'r angen am dai, gydag agweddau amrywiol eraill o weithgareddau'r Cyngor gan gynnwys datblygiad economaidd. (Powys)

Er bod y trefniadau a'r canfyddiadau hyn yn rhai cyffredin i awdurdodau lleol, roedd ambell i farn anghydffurfiol. Er enghraifft, cafwyd dadleuon bod yr angen am dai'n cael ei orbwysleisio:

O safbwynt gwleidyddol fe'i gwelir yn flaenoriaeth uchel - er y credaf ei fod yn cael ei ystyried yn fwy o broblem nag ydyw mewn gwirionedd yn yr ardal hon. (CPC Bannau Brycheiniog)

O bwys, a chan gyfeirio at fater sylfaenol, cafwyd dadleuon bod tai fforddiadwy (yn hytrach na thai cymdeithasol) yn 'ddirgelwch' ac yn her i'r ffyrdd mae nifer o adrannau'r awdurdodau lleol yn gweithio ar hyn o bryd.

Cynghorwyr lleol

Roedd canfyddiadau cynghorwyr lleol yn rhanedig. Ar y naill law dadleuwyd bod cynghorwyr yn cael eu tywys, ac yn briodol felly, gan ddymuniadau, barn a phryderon y rhai hynny roeddent yn eu cynrychioli. O ganlyniad, roedd cynghorwyr lleol, yn gyffredinol, o blaid gwella sefyllfa'r angen am dai, ac yn cydnabod llawer o'r materion amlwg.

> *Mae cynghorwyr lleol am ddiddymu'r Hawl i Brynu. Credant mai hyn yw gwraidd y broblem. Maent yn pryderu nad yw tai gosod y Cymdeithasau Tai a'r Cynghorau yn cael eu cynnig i bobl leol.* (CPC Arfordir Sir Benfro)

Ar y llaw arall, roedd pryderon y cymunedau lleol yn aml yn tueddu i amlygu eu hun fel syndrom 'Ddim yn fy ngardd gefn i' neu NIMBY; gyda gwrthwynebiad i dai cymdeithasol a chartrefu'r digartref. Er enghraifft, cyfeiriodd un cynrychiolydd o Geredigion at y paranoia a'r amharodrwydd i ystyried unrhyw ffurf o dai cymdeithasol sy'n deillio o ganfyddiadau cynghorwyr o ymgeiswyr ar y rhestr aros. Roedd sylwadau gan awdurdodau lleol eraill yn cefnogi'r canfyddiadau hyn:

> *Mae'n bendant bod rhentu tai cymdeithasol yn cael ei weld yn fygythiad mawr i bobl. Pryd bynnag rydym yn ceisio gwthio cynlluniau ymlaen rydym yn dod wyneb yn wyneb â gwrthwynebiad lleol.* (Cyngor Sir Conwy)

> *Mae Cynghorau Cymunedol yn gryf o blaid datblygu tai newydd fforddiadwy i'w gwerthu yn eu hardaloedd ond y funud rydych yn sôn am fwy o dai cymdeithasol yn eu hardaloedd mae'r ymateb yn fwy negyddol.* (Cyngor Sir Penfro)

Mae'r dyfyniad canlynol yn crynhoi'r modd roedd awdurdodau lleol yn ystyried bod cynghorwyr yn tueddu i geisio mynd i'r afael â'r angen am dai o dan amodau penodol:

> *Rwy'n credu bod y ffordd maent yn edrych ar yr angen am dai'n weddol od, ac mae hynny'n nodweddiadol ohonynt. Yr hyn rwy'n ei feddwl yw ein bod ni'n gwneud ein gorau drwy roi'r ffeithiau cywir iddynt. Rydym yn gobeithio y byddant yn gwella'n raddol ac yn deall beth yw'r sefyllfa mewn gwirionedd. Ond yn ddieithriad mae canfyddiadau cynghorwyr yn seiliedig ar y bobl maent yn cyfarfod â nhw o ddydd i ddydd, pobl sy'n dod i'w syrjeris. Yr hyn sy'n dueddol o ddigwydd yw y*

gallech ofyn i unrhyw gynghorydd yn y sir gyfan a byddent yn dweud mai'r prif angen yw i bobl hyn gael mwy o fyngalos. Wel mae'n bosibl y gallem wneud ag ychydig yn fwy mewn rhai ardaloedd penodol ond mae rhai ardaloedd penodol o fewn y sir lle nad ydym yn brin o fyngalos ar gyfer pobl hyn. Nid yw canfyddiadau cynghorwyr yn cydnabod hynny o gwbl. Lle fyddai tipyn o stWr o bosibl petawn yn dweud iawn yr hyn sydd angen arnom mewn gwirionedd yw mwy o fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Y canfyddiad yw bod hyn yn golygu ein bod yn cartrefu llawer o bobl ar gyffuriau ac yn y blaen. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Mae cydweithio gyda chynghorau cymunedol a chynghorwyr lleol wrth gwrs yn rhan hanfodol o rôl yr RHE. Roedd RHEau yn feirniadol o gynghorau cymunedol ac yn dadlau y gallai llawer ohonynt wneud llawer mwy ar gyfer eu cymunedau:

Rwy'n credu y gallai agwedd y Cynghorau Cymunedol fod yn llawer mwy gweithredol. Gallent hyrwyddo eu cymunedau petaent yn rhoi ei meddwl ar wneud hynny. Mae rhai Cynghorwyr yn ddrwgdybus iawn – mae rhai Cynghorwyr Cymunedol sy'n dod i gyfarfodydd heb wneud dim byd arall, ac nid ydynt yn atebol i'w cymunedau mewn nifer o ffyrdd. Wel dyma fy marn i'n bersonol a dweud y gwir. (RHE 2)

O safbwynt gwleidyddol mae'r gair lleol yn fater o bwys i gynghorwyr, rydych yn gwybod oherwydd eu bod yn cael eu hethol yn lleol mewn Ward. Ac os gallant wneud rhywbeth yn lleol dros ei Ward wedyn maent yn mynd i dderbyn fwy o bleidleisiau. Mater o gydbwysedd yw iddynt ddarparu neu'n ymddangos fel petaent o blaid darparu cyflenwad o dai cymdeithasol neu gyflenwad dros dro ar gyfer pobl leol. Mae cyflenwad o dai dros dro ar gyfer pobl leol yn debygol o fod yn well pleidlais na chyflenwad o dai cymdeithasol. Ni ddylent edrych ar bethau yn y modd hynny ond rwy'n credu bod llawer ohonynt yn ymddwyn felly. (RHE 3)

Cyfeiriodd RHEau at yr hyn roeddent yn ei ystyried yn gyflwyniad gwleidyddol gan gynghorwyr lleol o dai fforddiadwy fel tai at anghenion lleol. Dadl yr RHEau oedd nad oedd y fath beth â thai at anghenion lleol yn bodoli yn ddamcaniaethol. Gallai cynllunio gyfyngu ar y rhai a fyddai'n byw yn yr eiddo er mwyn ei wneud yn fwy fforddiadwy ond yn genedlaethol, o ran termau polisi, nid oedd y fath beth â'r hawl i gael ty oherwydd eich bod yn lleol. Dadl yr RHEau oedd bod y camgyflead gwleidyddol o dai fforddiadwy wedi arwain

at bobl leol, nad oeddent yn gallu fforddio adeiladu neu brynu tai, yn hawlio mynediad at dai fforddiadwy pan roeddent yn gallu fforddio rhentu.

Cyfryngau newyddion lleol

Yn gyffredinol ystyriwyd bod papurau newydd lleol yn cydymdeimlo â'r problemau a ddaw wrth fynd i'r afael â'r angen am dai, er bod papurau newydd yn tueddu i fod yn gadarnhaol wrth ymateb i dai fforddiadwy ac yn negyddol at dai cymdeithasol. Fodd bynnag, cafwyd cyhuddiadau o gyffrogarwch, er y dadleuwyd y gellir troi hyn i ryw fantais, er mwyn dangos cyflwr enbyd y ddarpariaeth tai:

> *O ydi, mae Mrs hon a hon druan wedi bod yn aros am 2 flynedd ac mae'r Cyngor fel hyn ac mae'r Cyngor fel arall...mae gennyf ymateb sy'n gymharol gyffredinol. Er enghraifft roedd 96 eiddo i'w gosod yn Y Drenewydd y llynedd a 386 o bobl ar y rhestr aros. Roeddwn yn gallu dangos er enghraifft bod 20 o ymgeiswyr aflwyddiannus ar gyfer pob un ty â 3 ystafell wely a gafodd ei gosod* (Cyngor Sir Powys)

Pwysau Lleol a grwpiau diddordeb arbennig

Roedd y drafodaeth ar grwpiau pwyso arbennig yng Nghymru wledig yn tueddu i fod ynghlwm wrth yr iaith Gymraeg a'i diwylliant. Roedd gan y grwpiau iaith Cymraeg ddiddordeb yn yr angen am dai yng nghyd-destun darparu cartrefi ar gyfer pobl leol Cymraeg, er mwyn cadw a chryfhau'r iaith Gymraeg a'i diwylliant. Disgrifiwyd hwy fel rhai â:

> *..gafael gywir ar y materion ond heb yr un gafael ar y mecanwaith - sy'n tueddu i arwain at or-ddweud.* (Cyngor Sir Ceredigion)

Roedd awdurdodau lleol yn sensitif i fater yr iaith Gymraeg a'i diwylliant ond yn pwysleisio y byddai angen newidiadau deddfwriaethol i fynd i'r afael ag ef yn uniongyrchol.

Wel wrth gwrs mae'r grwpiau iaith Cymraeg yn cefnogi'r farn y byddai gorddatblygu'n berygl i gydbwysedd ieithyddol y cymunedau. Mae gennym ryw elfen o fewnfudo o hyd oherwydd prisiau cymharol isel, a'i bod yn ardal gweddol braf i fyw neu ymddeol iddi, felly mae gennych gystadleuaeth am yr adnoddau unwaith yn rhagor. Ac oherwydd mai'r cymunedau lleol â'r canran uchaf o siaradwyr Cymraeg yw'r cymunedau tlotaf o bosibl hefyd - mae'r broblem sydd gennych o gyflenwad a galw yn un economaidd - ond fe'i gwelir fel un ieithyddol hefyd. (Cyngor Sir Gwynedd)

Yn enwedig yn yr ardaloedd gwledig mae tuedd i boeni'n fawr am brisiau uchel tai yn gwthio pobl leol allan gan alluogi pobl o'r tu allan i symud mewn a gwelir hynny fel bygythiad i'r diwylliant lleol. (Cyngor Sir Conwy)

Er i nifer o awdurdodau lleol roi blaenoriaeth i bobl leol o safbwynt yr angen am dai, ystyriwyd nad oedd gan y blaenoriaethau hyn unrhyw sail mewn iaith na diwylliant:

Rydym yn blaenoriaethu pobl leol ond nid yw hynny o angenrheidrwydd yn golygu eu bod yn siarad Cymraeg. (Cyngor Sir Fôn)

Ymhlith y grwpiau pwyso a'r grwpiau â diddordebau arbennig eraill oedd Shelter Cymru, â'u prif bryder oedd digartrefedd, Cymorth i Ferched a Sefydliad Tir ar gyfer Pobl. Roedd y Sefydliad Tir ar gyfer Pobl wedi ei leoli yn y Trallwng, Powys a'i nod oedd datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, drwy werthu tir cyhoeddus rhad.

Yn gyffredinol, nodwyd bod gan yr holl sefydliadau a oedd yn ymwneud a'r angen am dai yng Nghymru wledig berthynas dda, gan gynnwys cyfarfodydd ymgynghorol a rheolaidd, gyda'r grwp Cymraeg a grwpiau diddordebau arbennig eraill.

5. PROFIAD O'R ANGEN AM DAI

Casglwyd mwy o fewnwelediadau i natur yr angen am dai yng Nghymru wledig drwy gyfres o gyfweliadau dros y ffôn gyda deiliaid ty a nodwyd fel rhai mewn angen am dai. Canfuwyd y deiliaid ty hyn drwy arolwg ffôn a gynhaliwyd yn 2004 ar gyfer Arsyllfa Wledig Cymru gan NOP. Arolwg ymhlith 4023 o bobl oedd hwn, a'i nod oedd archwilio profiad pobl o fyw yng Nghymru wledig. Dadansoddwyd data'r arolwg yn gyntaf drwy ddefnyddio rhaglen gyfrifiadurol y Pecyn Ystadegol ar gyfer y Gwyddorau Cymdeithasol [SPSS]. Penderfynwyd cynnal 30 o gyfweliadau gyda phobl mewn angen am dai, a nodwyd y 30 i'w cyfweld drwy adeiladu sampl haenedig cyfatebol gan ddefnyddio'r dull canlynol.

1. Un dilyniant o gwestiynau'r arolwg oedd, yn gryno:
   a. Ydych chi, neu rywun arall ar eich aelwyd, yn dymuno byw yn rhywle arall?
   b. Beth sydd yn eich rhwystro chi neu nhw rhag symud?

2. Allan o'r ystod o ymatebion posibl i 1b., canfuwyd 3 fel rhai a oedd yn nodweddu bod yr ymatebydd mewn angen am dai:
   a. Problem cael gafael ar eiddo fforddiadwy i'w brynu yn yr ardal leol.
   b. Problem cael gafael ar eiddo fforddiadwy i'w rentu gan landlordiaid preifat yn yr ardal leol.
   c. Problem cael gafael ar eiddo addas i'w rentu gan y cyngor neu gymdeithas tai yn yr ardal leol.

3. Roedd y broses o groes-dablu ar gyfer amlder yn cynhyrchu enwau a rhifau ffôn 171 o ddeiliaid ty a oedd yn dymuno symud ond roeddent yn anabl i wneud hynny oherwydd un neu fwy o'r rhesymau hyn: h.y. roeddent mewn angen am dai.

4. Adeiladwyd proffil o'r bobl hyn mewn angen am dai drwy groes-dablu'r 171 person a nodwyd mewn angen yn erbyn ystod o 9 maen prawf. Felly cynhyrchwyd rhifau a chanrannau cyfweledigion posibl o fewn pob maen prawf.

Cyfrifwyd y cwotâu angenrheidiol ar gyfer pob maen prawf er mwyn cyflawni 30 o gyfweliadau mewn modd cyfatebol, fel y dengys y gyfres o dablau isod. Sylwer bod cymwysiadau 'talgrynnu' yn y cyfrifiadau

Tabl 5.1 Rhanbarth – awdurdod lleol

Awdurdod Lleol	**Rhif**	**Canran [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
Sir Fôn	14	8.2	3
Sir Gaerfyrddin	21	12.3	4
Ceredigion	9	5.3	2
Conwy	19	11.1	3
Sir Ddinbych	24	14.0	4
Sir Fflint	7	4.1	1
Gwynedd	22	12.9	4
Sir Fynwy	17	9.9	3
Sir Benfro	18	10.5	3
Powys	12	7.0	2
Bro Morgannwg	8	4.7	1

Tabl 5.2 Gweithgaredd economaidd

	Rhif	**%[Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
Yn gweithio	108	63.2	19
Ddim yn gweithio	63	36.8	11

Tabl 5.3 Incwm yr Aelwyd

Incwm yr Aelwyd [Miloedd fesul bl.]	**Rhif**	**Canran [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
Llai na 10	43	31.2	9
10 – 21	47	34.1	10
21 – 31	31	22.5	7
Mwy na 31	17	12.3	4

Tabl 5.4 Galluedd yn y Gymraeg

	Rhif	**% [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
Rhugl yn Gymraeg	49	28.7	9
Ychydig o Gymraeg	72	42.1	12
Heb Gymraeg	50	29.2	9

Tabl 5.5 Dosbarth cymdeithasol

	Rhif	**% [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
AB	13	7.6	2

C1	56	32.7	10
C2	58	33.9	10
DE	44	25.7	8

Tabl 5.6 Daliadaeth yr Aelwyd

	Rhif	**% [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% of 30]**
Perchennog	117	68.4	20
Ddim yn berchennog	54	31.6	10

Tabl 5.7 Oedran

Blynyddoedd	**Rhif**	**Canran [Rhif/171]**	**Cwota canrannol [% o 30]**
O dan 34	40	23.4	7
35-64	114	66.7	20
Dros 65	17	9.9	3

Tabl 5.8 Hyd y preswyliad

Blynyddoedd	**Rhif**	**Canran [Rhif/171]**	**Cwota canranol [% o 30]**
O dan 5	74	43.3	13
5-19	68	39.8	12
Dros 20	29	17.0	5

Tabl 5.9 Hunanddiffiniad o'r ardal mae pobl yn byw ynddi

	Rhif	**Canran [Rhif/171]**	**Cwota canranol [% o 30]**
Tref	83	48.5	15
Pentref	73	42.7	12
Pentrefan neu Gefn Gwlad agored	15	8.8	3

5. Yn dilyn hyn trefnwyd rhestr o 30 o gyfweledigion mewn angen am dai drwy gydweddu'r cyfweledigion posibl a meini prawf y proffil a cheisio bodloni'r cwota. Yn y diwedd bodlonwyd y cwota ar gyfer yr awdurdod lleol, incwm, gweithgaredd economaidd a daliadaeth, a gwnaethpwyd mân newidiadau i'r cwota o ran y Gymraeg, dosbarth cymdeithasol, hunanddiffiniad ardal, oedran a hyd y preswyliad.

6. Cysylltodd tîm o ymchwilwyr ôl-raddedig â'r cyfweledigion posibl mewn angen am dai er mwyn trefnu a chynnal cyfweliadau byr dros y ffôn. Cynigwyd cyfweliadau

drwy gyfrwng yr iaith Gymraeg i'r cyfweledigion hynny a oedd yn rhugl yn y Gymraeg. Yn yr achosion hynny lle methwyd cysylltu â'r person neu nid oedd y person am gymryd rhan yn y cyfweliad, cafwyd enwau eraill oddi ar restr wrth gefn. Dangosir trefnlennu'r cyfweliadau yn yr Atodiadau.

Ffurfiwyd dadansoddiad y 30 cyfweliad gyda'r deiliaid tai o amgylch cwestiynau'r cyfweliad, a'r themâu a ddeilliodd o'r data.

5.1 DEILIAID TY SY'N PROFI ANGEN: DADANSODDIAD O DDATA'R CYFWELIADAU

Yn gyndyn, dechreuwn y dadansoddiad ansoddol hwn gyda data rhifol ychwanegol. O'r 30 atebydd y cysylltwyd â hwy ar gyfer y project hwn a nododd eu bod hwy, neu rywun yn eu haelwyd, yn ceisio symud, roedd 11 wedi llwyddo neu wedi datrys y broblem heb symud. Roedd y wybodaeth hon ar gael oherwydd un o dri rheswm. Yn y lle cyntaf, roedd y person a oedd yn ceisio symud yn berson 'ychwanegol' ar yr aelwyd, megis mab neu ferch. Yn ail, roedd y deiliad wedi cadw'r rhif ffôn ar ôl symud. Yn drydydd, roedd y deiliad wedi llwyddo i ddatrys y broblem heb symud. Dengys y Tabl isod ystod y datrysiadau. Mae'r data hwn yn cynnig mewnwelediadau a ganfuwyd i ystod yr anghenion am dai a'r rhesymau drostynt.

Tabl 5.1.1 Y modd y cafodd yr angen am dai ei ddatrys gan atebwyr

Nifer yr atebwyr	Y modd y cafodd yr angen am dai ei ddatrys
2	Prynu'r ty cyngor roeddent yn byw ynddo
1	Mab wedi symud i Wely a Brecwast y Cyngor
1	Mam ifanc sengl wedi symud allan o gartref ei mam-gu a'i thad-cu ac i mewn i fflat Cyngor - ac wedyn gadael am Loegr
1	Llwyddodd y ferch i gael morgais, wedi ei rannu gyda pharti arall
1	Wedi aros - problemau gyda chymdogion 'gwrthgymdeithasol' wedi eu datrys (symudodd y cymdogion).
2	Wedi aros – ailaddurno/ adfer eiddo presennol
1	Symudodd y mab yn ôl i Gymru
1	Symudodd y mab i Loegr
1	Prynodd y mab dy oedd angen ei adfer am bris is ac roedd wrthi'n ei adfer

Mae Tabl 5.1.2, isod, yn dangos problemau'r angen am dai sy'n effeithio ar 19 o'r atebwyr.

Tabl 5.1.2 Problemau'r angen am dai sy'n parhau i effeithio ar atebwyr

Nifer yr atebwyr	**Problem yr angen am dai**
2	Llety'n rhy fach ar gyfer teulu ifanc
1	Aelodau teulu o oedolion yn rhannu
2	Heb lwyddo i werthu'r ty
1	Am adeiladu ond mae cyfyngiad adeiladu tai fforddiadwy ar y tir
1	Ymddygiad 'gwrthgymdeithasol' gan gymdogion
1	Dan gyfyngiad grant gwella tai - 5 mlynedd cyn eu bod yn gallu symud
1	Rhentu o'r cyngor -ar y rhestr aros ar gyfer symud
1	Problemau meddygol yn eu rhwystro rhag symud
9	Problemau ariannol

5.2 CANFYDDIADAU'R RHESYMAU DROS YR ANGEN AM DAI

Gofynnwyd i atebwyr am eu barn ynglyn â'r prif faterion a oedd yn cyfrannu at yr angen am dai yn eu hardal leol. I raddau helaeth roedd canfyddiadau'r deiliaid ty a oedd yn profi angen yn adlewyrchu rhai'r awdurdodau lleol a sefydliadau ac asiantaethau eraill yn y dadansoddiadau cynharach. Ystyriwyd mai'r prif reswm dros yr angen am dai oedd cyfuniad o brisiau cynyddol eiddo a'r incwm isel a oedd yn nodweddiadol o economïau gwledig. Er enghraifft, mae'r deiliad ty cyntaf a ddyfynnwyd isod yn cyfeirio at y cynnydd yng ngwerth marchnad ei dy o'i gymharu â lefel incwm statig, a chynnydd yn nhreth y cyngor:

> *Talais £60,000 pan brynais y ty hwn. Mae nawr werth £200,000 ond mae fy nghyflog wedi aros yr un peth, ond mae fy nhreth cyngor wedi cynyddu'n arwyddocaol.* (Conwy)

> *Mae'r tai cychwynnol y soniais amdanynt o'r blaen, (y rhes fach o dai tua milltir i ffwrdd a gafodd ei hadeiladu tua 10 mlynedd yn ôl) yn "dai bach ardderchog". Roeddent oddeutu £40,000 - nawr maent i gyd werth £100,000 a mwy, ac nid yw'r cyflogau wedi codi i gwrdd â hynny. Hyd yn oed petai datblygiad bach tebyg yn cael ei godi (ac roedd wedi ei wneud yn chwaethus chwarae teg) a hyd yn oed petaent yn costio o dan £100,000 byddent allan o gyrraedd pobl leol yn fuan a byddent yn*

debygol o gael eu gwerthu fel ail gartrefi ar gyfer pobl, gan y byddai'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf yn cael eu gwthio allan. (Talgarth, Sir Fynwy)

Priodolwyd prisiau cynyddol tai i ddylanwad mewnfudwyr cyfoethog, perchnogion ail gartrefi a thwristiaeth. Fodd bynnag, dadleuwyd bod datblygwyr yn bodloni anghenion pobl gyfoethog yn hytrach na'r rheiny mewn angen am dai:

Mae'r tai newydd yn cael eu hadeiladu gan ddatblygwyr ac nid cymdeithasau tai. Nid ydynt yn adeiladu eiddo llai o ran maint. Maent yn iawn ar gyfer y rhai hynny sy'n gallu eu fforddio. Ond mae llawer o bobl yn methu. (Carmel, Sir Gaerfyrddin)

Maent yn bwrw hen westai adfeiliedig i lawr ac yn adeiladu fflatiau newydd gyda'r cyfleusterau diweddaraf yn eu lle. Wel byddant yn rhy ddrud - ac ni fyddant yn dai fforddiadwy. (Sir Fôn)

Nododd nifer o atebwyr fod mewnfudwyr cyfoethog a pherchnogion ail dai yn tueddu i fod yn Saeson. Yn ogystal, priodolwyd y problemau gyda'r economi leol yn ardal Conwy i fewnfudwyr o Loegr ac ymhellach i fwrdd:

Mae'r broblem hon yn Lloegr. Mae gennych broblem gyda theulu yn Lloegr, felly maent yn symud dros y ffin, dyweder o Gaer i Wrecsam, achos bod Wrecsam yng Nghymru. Ac nid yw economi Cymru'n gallu ymdopi ag effaith lawn yr holl bobl hyn yn symud mewn. Rydych yn gwybod bod llawer o bobl o Wlad Pwyl yma, yn dod i mewn i Gymru. Ac mae'n rhaid i ni eu derbyn oherwydd allwn ni ddim bod yn hiliol. Ond y broblem yw ein bod yn derbyn yr holl bobl ychwanegol hyn a dydyn ni ddim yn gallu edrych ar ôl ein hunain. Nid yw'r gwaith ar gael. (Conwy)

Yn yr un modd, roedd atebwyr o Sir Benfro yn dadlau bod rhenti yn cael eu gwthio y tu hwnt i gyrraedd pobl leol gan fewnfudwyr sy'n gweithio. Yn ehangach, dadleuwyd bod codi rhenti a phrinder cyffredinol o dai ar rent yn brif achosion dros yr angen am dai.

Priodolwyd llawer o'r problemau ynghylch cyflenwad tai i'r Hawl i Brynu, hyd yn oed gan atebwr a oedd wedi arfer yr hawl hynny ac wedi prynu ei thy cyngor ei hun:

Mae'r Hawl i Brynu wedi achosi problemau – cofiwch chi rwy'n euog o hynny fy hun – ond mae wedi dod â'r cyflenwad tai i lawr. (Carmel, Sir Gaerfyrddin)

Mae'r gostyngiad yn y cyflenwad o dai cyngor wedi cynyddu'r ddibyniaeth ar gyflenwad y Gymdeithas Tai, a ystyriwyd yn annigonol. Roedd y deiliaid ty yn feirniadol o rôl y Cymdeithasau Tai. Roedd dau faes yn achosi pryder. Yn y lle cyntaf cafwyd y ddadl bod Cymdeithasau Tai yn dyrannu eiddo mewn modd a oedd yn rhoi pobl ifanc o dan anfantais:

Mae llawer o'r broblem heddiw yn deillio o'r ffaith y trosglwyddwyd y tai cyngor i'r Gymdeithas Tai, sydd yn dyrannu eiddo mewn modd sy'n ei gwneud hi'n anodd i bobl ifanc.

(Thornwell, Sir Fynwy)

Roedd yr atebwr penodol hwn wedi aros 6 mis am eiddo'r Gymdeithas Tai, tra bod ei wyr ar y rhestr aros; heb fedru cael eiddo'r cyngor nac eiddo'r Gymdeithas Tai yn yr ardal.

Yn ail, dadleuwyd bod datblygiadau'r Gymdeithas Tai yn tueddu i ddatblygu'n ardaloedd â phroblemau cymdeithasol:

Y brif broblem yw cost tai, ond yn ogystal mae llawer gormod o Gymdeithasau Tai yn yr ardal yn prynu eiddo, ac mae hyn yn agos at greu 'getoau'. Mae'r math o bobl maent yn eu rhoi i fyw yno'n effeithio ar y gymuned mewn sawl ffordd. Mae llawer yn byw ar fudd-daliadau, a heb eisiau peintio pawb â'r un brwsh fel petai, ond fel rheol mae rhoi math arbennig o bobl gyda'i gilydd mewn un lle'n achosi problemau - fandaliaeth, problemau yn y nos gyda phobl yn eu harddegau'n sefyllian o amgylch y lle, ddim cweit yn creu reiat ond yn ymddwyn yn wael yn bendant. (Sir Ddinbych)

Roedd yr atebwr hwn yn byw ger llaw datblygiad Cymdeithas Tai a chynigodd enghreifftiau o rasio beiciau modur yn anghyfreithlon, sbwriel yn y strydoedd, gerddi anniben a chymdogion problemus, sydd, wrth eu hystyried gyda'i gilydd, yn gostwng gwerth eiddo lleol. Galwodd yr atebydd am ddeddfwriaeth i reoli'r cymysgedd o denantiaid ar ddatblygiadau Cymdeithasau Tai. Ystyriwyd yn gyffredinol bod problemau'r angen am dai yn effeithio ar bobl ifanc, yn

enwedig rhai sy'n prynu am y tro cyntaf a phobl sengl heb blant, a'r rhai hynny ar incwm isel sy'n gyffredin yng Nghymru wledig.

5.3 AWGRYMIADAU DEILIAID TY AR GYFER DATRYS MATERION YR ANGEN AM DAI

Roedd y datrysiadau a awgrymwyd ar gyfer problemau'r angen am dai yn canolbwyntio'n bennaf ar y cyflenwad tai, gyda chytundeb eang bod angen mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Dadleuwyd bod angen ailgyfeirio adnoddau ariannol i mewn i dai yn y sector cyhoeddus naill ai drwy'r Awdurdod Lleol neu landlordiaid preifat cofrestredig. Unwaith eto cwestiynwyd rôl y Cymdeithasau Tai. Dadleuwyd y dylai Cymdeithasau Tai adeiladu mwy o dai:

> *Petai cymdeithasai tai yn adeiladu mwy fe fyddai'n help. Mae diffyg lleoedd Cymdeithasau Tai wedi achosi problemau i dai fforddiadwy.* (Ceredigion)

> *Gallai cymdeithasau tai adeiladu mwy o dai gan eu bod yn gallu codi cyfalaf ar y farchnad agored. Nid yw'r Cyngor yn gallu gwneud hyn. Yn ogystal nid yw'r Cyngor yn gallu adeiladu mwy o dai. Rhoddodd y Ceidwadwyr stop ar hynny.* (Llanfoist, Sir Fynwy)

Galwodd atebwr ym Mro Morgannwg am estyniad o'r cynlluniau rhannu prynu. Roedd hi'n deall bod Cymdeithasau Tai'n cynnig cynllun lle'r oedd y Gymdeithas Tai yn berchen ar 70% o'r eiddo a bod y deiliad yn prynu 30% ac yn talu rhent ar y rhan mae'r Gymdeithas Tai'n berchen arni, gan ddadlau y dylid cychwyn trefniadau mwy hyblyg gyda rhanberchenogaeth o 50%.

Yng nghyd-destun y sylwadau cynharach yn ymwneud â 'getoau' ac ymddygiad 'gwrthgymdeithasol' ar ddatblygiadau'r Cymdeithasau Tai, nododd atebwr Bro Morgannwg fod cynllun eiddo'r Gymdeithas Tai ar ddatblygiadau cymysg yn tueddu i fod yn 'sylfaenol' o'i gymharu â thai â pherchnogion preifat, er eu bod yn costio'r un faint i'w adeiladu. Dadl

yr atebwr oedd y byddai cynllun mwy deniadol yn annog mwy o falchder a gofal o'r amgylchedd adeiledig.

Y ddadl oedd bod cynllunio'n tueddu i fod yn rhwystr ac yn ychwanegu at gostau adeiladu:

> *Mae ardaloedd cadwraeth yn ychwanegu llawer o gostau at adnewyddu ac ehangu tai - mae angen i ni ryddfrydoli'r rhain.* (Abererch, Pwllheli)

Beirniadwyd y rôl ehangach o gynllunio yn ogystal, gyda galwadau am ddatblygu mwy o dai fforddiadwy ar safleoedd tir llwyd a diffaith:

> *Dylent adeiladu ar safleoedd tir llwyd o fewn y dref, a defnyddio gwell leoliadau ar gyfer adeiladu y tu allan i'r dref.* (Ceredigion)

> *Mae llawer o dir llain las y mae'n rhaid i ni ei gadw, ond mae llawer o dir diffaith hefyd, nid yn unig yn yr ardal hon ond ledled y wlad. Dylem ddefnyddio'r tir llwyd. Gallem adeiladu eiddo 1 a 2 ystafell wely ar y tir hwn er mwyn eu gwerthu neu eu rhentu i bobl ifanc er mwyn eu cynorthwyo i ddechrau arni.* (Thornwell, Sir Fynwy)

Yn olaf, cafwyd awgrymiadau y dylid canfod ffordd i:

> *Flaenoriaethu anghenion tai pobl frodorol.*

> *Dylid rhoi'r rhyddid i awdurdodau lleol benderfynu ynghylch dyraniad tai, i fodloni anghenion ardaloedd lleol orau.*

Dadleuodd un atebwr y dylid cadw cysylltiadau amaethyddol at eiddo gwledig:

> *Dylid cadw cysylltiadau amaethyddol. Mae hyn yn golygu na cheir elw mawr wrth werthu tai ac mae'n rhaid eu bod yn fforddiadwy i'r rheiny sy'n gweithio yng nghefn gwlad - y bobl hyn yn unig sy'n gallu eu prynu. Mae hyn ar gyfer eiddo llai. Yn ddiweddar pleidleisiodd Cyngor y Sir dros*

gadw'r cysylltiadau amaethyddol. Maent yno'n bennaf er mwyn atal cymudwyr rhag prynu'r eiddo, a chynorthwyo pobl cefn gwlad i'w prynu.
(Bryngwyn, Sir Fynwy)

Cyfeiriodd atebwr at gynllun sydd mewn bodolaeth sy'n ffafrio pobl leol sy'n chwilio am dai:

Mae cynllun yn cael ei weithredu lle mae preswylydd lleol – sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am fwy na 6 blwyddyn - yn cael prynu eiddo am bris llai. Mae'n rhaid i rywun o'r tu allan dalu fwy. (Llanbrynmair, Powys)

Mae'r cyfweliadau â'r deiliaid ty a oedd yn profi'r angen am dai'n cyfateb i ddadansoddiad data a gafwyd gan sefydliadau ac asiantaethau. Mae nid yn unig yn atgyfnerthu rhai sylwadau ac awgrymiadau, ond hefyd yn dod â mewnwelediadau gwahanol i'r mater o'r angen am dai yng Nghymru wledig.

5.4 CANFYDDIADAU O'R ANGEN AM DAI O'U CYMHARU Â'R ANGEN GWIRIONEDDOL

Yn olaf yn y bennod hon rydym am gymharu'r modd mae pobl sy'n byw yng Nghymru wledig yn canfod graddfa'r angen am dai gyda'r dystiolaeth o angen a gafwyd o ddata'r arolwg. Roedd arolwg 'byw yng Nghymru' o 4023 o aelwydydd yn cynnwys y cwestiwn:

'Yn eich tyb chi faint o bobl yn yr ardal leol sy'n wynebu problemau sy'n ymwneud â phrynu neu rentu eiddo fforddiadwy?'

Gofynnwyd i atebwyr gynnig brasamcan o fewn y categorïau: Y Mwyafrif, Rhai, Dim, Ddim yn Gwybod. Dengys Tabl 5.4.1 yr ymatebion i'r cwestiwn hwn.

Tabl 5.4.1 Canfyddiadau o raddfa'r angen am dai yng Nghymru wledig

Brasamcan o'r nifer o bobl yn yr ardal leol sy'n wynebu problemau prynu neu rentu eiddo fforddiadwy	**Nifer atebwyr yr arolwg sy'n cynnig ateb**	**Canran o gyfanswm yr atebwyr (4023)**
Y Mwyafrif	1703	42.3
Rhai	1488	37.0

Dim	449	11.2
Ddim yn gwybod	384	9.5

Dengys proffil o'r deiliaid ty a oedd yn ystyried bod y mwyafrif neu rai o'r bobl leol mewn angen, a godwyd o ddata'r arolwg, nad oedd rhyw yn ffactor arwyddocaol, na hyd y cyfnod y bu'n byw yno. Fodd bynnag, roedd iaith yn ymddangos yn ffactor. Roedd 48% o siaradwyr Cymraeg rhugl yn ystyried bod y mwyafrif o bobl leol mewn angen; ynghyd â 42% o'r rheiny ag ychydig o Gymraeg; a 38% o'r rheiny heb unrhyw Gymraeg. O'r bobl hynny a oedd yn byw mewn pentrefannau a chefn gwlad agored a phentrefi, canfu 48% a 43% fod y mwyafrif o bobl leol mewn angen am dai o'u cymharu â threfi gwledig â 39%. Canfu bron hanner (48%) o'r bobl hynny ag incwm dros £31,000 y flwyddyn fod y mwyafrif o bobl leol mewn angen am dai. Roedd canran y nifer a chanfyddiadau uchel o angen lleol yn mynd yn llai gydag incwm is. I'r gwrthwyneb, roedd gan 48% o bobl o dan 35 mlwydd oed ganfyddiadau uwch o angen, tra nad oedd gwahaniaethu rhwng dosbarthiadau cymdeithasol yn arwyddocaol. Roedd perchnogion eiddo (48%) yn llai tebygol o ganfod angen lleol uchel na rhai nad oeddent yn berchen ar eiddo (41%). Roedd y rheiny mewn gwaith (46%) yn tueddu i weld angen lleol uchel, gyda'r rheiny nad oeddent mewn gwaith ar 37%. Nid oedd ethnigrwydd yn ffactor arwyddocaol. Roedd y bobl a dreuliodd y mwyafrif o'u bywydau yng Nghymru (44%) yn llawer mwy tebygol i ganfod angen uchel am dai lleol na'r rheiny a fu'n byw y tu allan i Gymru am y rhan fwyaf o'r amser (39%). Yn olaf, roedd trigolion Gwynedd (54%) a Cheredigion (52%) yn fwy tebygol o ganfod angen uchel am dai lleol, a Sir Ddinbych (35%) y lleiaf tebygol.

Dengys y canlyniadau hyn fod canfyddiadau graddfa'r angen am dai yng Nghymru wledig yn uchel, gyda 79.3% yn ystyried bod y mwyafrif neu rai o'r bobl leol mewn angen am dai. Mewn cymhariaeth, y nifer o ddeiliaid ty yn yr arolwg sy'n ymateb yn gadarnhaol i gwestiynau sy'n ymwneud â'r angen am dai oedd 171, sef 4.3%.

6. YMATEB I'R ANGEN AM DAI: GORESGYN RHWYSTRAU A FFYRDD YMLAEN

Mae dadansoddiadau o'r ddwy bennod flaenorol wedi archwilio canfyddiadau cynrychiolwyr y sefydliadau a'r asiantaethau sydd â'r cyfrifoldeb o fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig, gan gynnig mewnwelediadau gan aelwydydd sy'n dioddef rhag yr angen am dai. Gan ystyried data'r cyfweliadau ymhellach, mae'r bennod hon yn ystyried y modd mae sefydliadau ac asiantaethau wedi ymateb i faterion ar yr angen am dai. Yn gyntaf mae'r bennod yn archwilio rhwystrau penodol rhag mynd i'r afael â'r angen am dai, y trafodwyd rhai ohonynt yn y dadansoddiadau cynharach, ac yn trafod ymatebion ac ymatebion a awgrymwyd i'r rhwystrau hyn. Daw'r bennod i'w therfyn drwy drafod ymatebion mwy cyffredinol i'r angen am dai yng Nghymru wledig.

6.1 RHWYSTRAU AC YMATEBION PENODOL

6.1.1 Prisiau tir

Rhwystr sylfaenol y cyfeiriwyd ato gan bob parti oedd cost gynyddol tir. Yn y pen draw, mae tir yn adnodd cyfyngedig ac, oblegid ffactorau eraill sy'n ei gymhlethu, mae prisiau tir yn tueddu mynd i fyny. Er enghraifft mae'r duedd i adael rhai adeiladau amaethyddol, ffermydd a darnau o dir heb eu defnyddio mewn ardaloedd gwledig, fel y trafodwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, yn gosod pwysau ar brisiau tir gwledig i fynd i fyny. Roedd rhai awdurdodau lleol yn ceisio gwella effaith prisiau uchel tir ar gost datblygu tai fforddiadwy a thai cymdeithasol drwy archwilio ffyrdd o ryddhau tir am bris 'llai na'r gorau'.

> *Ac un o'r pethau rydym yn edrych arno ar hyn o bryd yw rhyddhau tir am bris llai na'r gorau. Nid ar gyfer Cymdeithasau Tai'n unig ond ar gyfer y posibilrwydd o wneud hynny gyda sefydliadau eraill neu hyd yn oed gydag unigolion eraill. Nid oes unrhyw reswm pam - yn ddamcaniaethol - na ellid gwerthu tir at bwrpas tai i unigolion neu hyd yn oed i ddatblygwyr preifat. Oherwydd yn bendant yr hyn fyddai ein datblygwyr preifat yn ei ddweud fyddai - rwy'n siwr - wel edrychwch pam mae'r eiddo hyn yn tueddu i fod allan o gyrraedd rhai o'n pobl leol - am fod ein perchnogion tir lleol*

yn gofyn llawer gormod am y tir. Felly, petaech yn gallu tanbrisio neu'n tanysgrifennu pris y tir, fe ddylai'r eiddo fod yn fwy fforddiadwy. Fe allai tai £60,000 Mr Prescott ddod yn beth gwireddadwy. (Cyngor Sir Powys)

Efallai y gallem ei werthu am bris is na'r gorau, os gellir dangos mai drwy wneud hynny ceir y gwerth gorau i'r trethdalwyr. (Cyngor Sir Gaerfyrddin)

Cynigodd Sir Benfro rai enghreifftiau o gynlluniau lle defnyddiwyd 'llai na'r gwerth gorau':

Yn achlysurol edrychwn ar gael gwared ar dir ac eiddo'r Awdurdod Lleol am bris llai na'r gorau. Ond defnyddir hyn yn achlysurol yn unig a dim ond pryd mae'n bodloni angen neu alw penodol sy'n bodloni anghenion corfforaethol eraill. Enghraifft o hynny fu datblygiad pellach o gynllun gofal ychwanegol ac un arall lle bu cynllun ar gyfer darparu llety gofal iechyd meddwl gyda chefnogaeth i rwystro digartrefedd yn y grwp cleient penodol hwn. Mewn achosion lle maent yn bodloni anghenion eraill y gwasanaeth, gallwn lunio achos fel corfforaeth i werthu am bris llai na'r gorau. (Cyngor Sir Penfro)

Ond cafwyd cyfaddefiad mai eithriadau yn hytrach na'r rheol oedd y rhain:

Yn gyffredinol, lle mae gennym dir ar gael, mae'r gorfforaeth yn mynd ar ôl y pris gorau y gellir ei gael amdano. (Cyngor Sir Penfro)

Mae rhyddhau tir am 'lai na'r gwerth gorau', er ei fod yn ddeniadol yn ddamcaniaethol, yn mynd yn erbyn nifer o bolisïau awdurdodau lleol, gan greu tensiynau rhwng adrannau:

Ac mae gennym rai polisïau sy'n gwrthddweud ei gilydd. Efallai nad yw blaenoriaeth yr Adran Tai yn flaenoriaeth i'r Adran Gyllid neu efallai nad yw'n flaenoriaeth i'r Adran Eiddo - oherwydd maent am werthu tir Cyngor am y pris gorau er mwyn cael mwy o asedau i'r Cyngor. Tra rydyn ni am iddynt eu gwerthu i rywun yn rhatach er mwyn gostwng cost datblygu. (Cyngor Sir Fôn)

Dyna un o'r pwysau rydym yn eu cael - yn enwedig os ydym yn gweithio gyda chydweithwyr o'r gwasanaethau eiddo - lle gwelir gwrthdaro'n aml. Un o'r pethau rydym wedi eu gwneud yw cynnal arolwg o ddaliadau tir y Cyngor er mwyn gweld a fyddai'n bosibl eu defnyddio i ddatblygu tai naill ai i'w rhentu neu dai sy'n fforddiadwy i'w prynu. Ac wrth gwrs, rydym o dan bwysau i gael y dderbynneb gorau i'r Awdurdod Lleol o fewn y broses honno.
(Cyngor Sir Conwy)

Cyfeiriodd cynrychiolydd Sir Ddinbych at ddadl barhaus ynglyn â 'llai na'r gwerth gorau' rhwng yr adran tai a'r adran ystadau, sydd â thargedau blynyddol ar gyfer derbynebau cyfalaf. Yn ychwanegol, nodwyd bod rhai cynghorwyr o blaid gwerthiannau 'llai na'r gwerth gorau' neu hyd yn oed rhoi tir yn rhodd, tra bod eraill yn ceisio'r gwerth gorau am dir. Mae Adran Ystadau Sir Ddinbych wedi dechrau datrysiad dros dro:

…yr hyn mae ein Hadran Ystadau wedi cytuno ei wneud gyda rhai safleoedd – yn hytrach na mynd allan i dendr a chael y pris gorau, mewn gwirionedd maent wedi cytuno i'w werthu'n uniongyrchol i RSL, os y'u gwerthwyd ar gyfer llety i'w rhentu. Bydd y prisiant ychydig yn llai na'i werth ar y farchnad agored. Rydym yn siarad am ei werthu am 80% o'r hyn y byddem wedi ei gael petaem wedi ei werthu drwy ocsiwn.(Cyngor Sir Ddinbych)

Fodd bynnag awgrymwyd y dylid dilyn y ddadl ymhellach, ac awgrymwyd bod awdurdodau eraill naill ai'n rhoi tir fel rhodd neu'n ei werthu am 20-30% o'i werth ar y farchnad.

6.1.2 Costau Datblygu ac Adeiladu

Roedd gan gostau datblygu ac adeiladu duedd ar i fyny yn gysylltiedig â chwyddiant prisiau a chyflogau, ond nododd cynrychiolydd Gwynedd ffactor boenus. Dadleuodd fod llai o adeiladwyr a chontractwyr mewn ardaloedd gwledig. O ganlyniad i hyn roedd y gystadleuaeth yn llai dwys ac felly roedd gwerth uwch i'r tendrau:

Rwy'n credu mai'r rhwystrau tebygol yw'r gystadleuaeth am dir a phrisiau tir. Ynglyn â'r mater o ddiffyg contractwyr - mae gennych broblem fawr yma - mae gennym brinder o gwmnïau adeiladu. Mae hyn yn golygu bod gwerth tendrau'n uchel iawn ac yn gwrthdaro â chanllawiau'r Cynulliad ar

gostau. Ac mae cynlluniau'n cael eu gohirio, neu'n methu dechrau a chaiff y tir ei golli i ddatblygwyr preifat oherwydd lefel y costau a osodwyd gan y Cynulliad. (Cyngor Sir Gwynedd)

Roedd Powys yn dilyn yn weithredol neu'n archwilio ystod o gynlluniau a gynlluniwyd er mwyn unioni costau datblygu ac adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy a chymdeithasol. Er enghraifft, roedd gan Bowys gynllun prydles ar gyfer y sector preifat, a ddefnyddiwyd mewn achosion penodol o angen:

Efallai bod gennych, er enghraifft, angen canfyddedig ymhlith teuluoedd digartref mewn ardal benodol. Gall fod mai'r hyn sydd ei angen arnoch ar frys yw ty â 3 ystafell wely. Oni bai am hynny bydd gennych deulu mewn llety Gwely a Brecwast, sydd nid yn unig yn ddrud i'r awdurdod ond yn gyffredinol yn anfoddhaol dros gyfnod o amser i'r teulu. Felly, yr hyn rydym wedi ei wneud mewn rhai achosion, ac mae'n rhywbeth rydym yn ystyried ei ddatblygu, yw cynllun prydles. Rydym yn prydlesu o'r sector preifat, mae'r landlord yn cael ei rent; mae'r cyfrifoldeb dros reoli'r tenantiaid a chanfod y tenant yn y lle cyntaf yn cael ei drosglwyddo i ni; ac, o leiaf yn ddamcaniaethol, rydym yn cael eiddo i roi to dros ben rhywun am gyfnod penodol o flynyddoedd. (Cyngor Sir Powys)

Roedd Powys yn ceisio ehangu cyrhaeddiad ei gynllun prydles sector preifat, ac yn ceisio cynnwys y Cymdeithasau Tai fwy.

Cynllun arall o eiddo Powys, ac un sydd yn cael ei ddatblygu o hyd, oedd y cynllun 'canfod aelwyd'. O dan y cynllun hwn byddai derbyniadau a gafwyd drwy fenthyciadau tai a dalwyd yn ôl dros y blynyddoedd yn cael eu buddsoddi mewn 'Grant Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol'. Petai angen math arbennig o eiddo, byddai adran tai Powys yn canfod eiddo addas, am bris ymarferol, ar y farchnad agored. Awgrymwyd byddai'n bosibl mai eiddo blaenorol i'r cyngor fyddai'r rhain, yn cael eu cynnig i'w gwerthu gan bobl a fanteisiodd ar yr Hawl i Brynu!

Felly, yr hyn rydym yn edrych i'w wneud yw darparu Grant o 58% i'r Gymdeithas Tai. Mae'r Gymdeithas Tai yn benthyg y gweddill ac yn prynu'r eiddo. Wedyn mae'r eiddo hwnnw yn dod i mewn i'r cyflenwad tai cymdeithasol, ac rydym yn bodloni anghenion y teulu hwnnw. Ac rydym

wedi eu galluogi i wneud hynny. Mae'n gweithio ar yr un egwyddor â'r Grant Tai Cymdeithasol Cenedlaethol. (Cyngor Sir Powys)

I'r un perwyl, dadleuodd Cymdeithas Parc Cenedlaethol Sir Benfro y dylai LlCC ystyried mwy o gyfleoedd ariannol i brynu yn ôl o gyflenwad tai ail gartrefi y Parciau Cenedlaethol.

6.1.3 Y Grant Tai Cymdeithasol

Yn y dadansoddiadau blaenorol amlygwyd y modd y canfu awdurdodau lleol annigonolrwydd y Grant Tai Cymdeithasol a'i werth isel gwirioneddol o'i gymharu â chostau tir ac adeiladu. Yn ogystal canfu Cymdeithasau Tai werth a darpariaeth y Grant Tai Cymdeithasol yn rhwystr i fodloni anghenion tai mewn ardaloedd gwledig:

Nid yw lefel y Grant Tai Cymdeithasol yn ddigon i fodloni anghenion ardaloedd trefol heb sôn am ddechrau bodloni anghenion ardaloedd gwledig. Dylai'r Cynulliad ddyrannu adnoddau digonol drwy'r Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer ardaloedd gwledig. Byddai hynny'n sicrhau y byddai awdurdodau lleol yn blaenoriaethu ardaloedd gwledig. (Cymdeithas Tai Clwyd)

6.1.4 Yr Hawl i Brynu

Fel yr amlygwyd yn y dadansoddiad blaenorol yn gyffredinol cafwyd ymateb warthus i'r Hawl i Brynu, hyd yn oed gan y rhai hynny a gymerodd fantais ohono! Fe'i hystyriwyd fel rhwystr rhag bodloni'r angen am dai, gan ei fod wedi lleihau cyflenwad tai cymdeithasol, a chafwyd galw eang a phendant am ei ddiddymu. Er enghraifft:

Gwaredu'r Hawl i Brynu. (Cymdeithas Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro)

Gwahardd yr Hawl i Brynu. (Cymdeithas Tai Clwyd)

6.1.5 Canfod yr angen am dai

Yn hanfodol, gwelwyd problemau canfod yr angen am dai fel rhwystr rhag mynd i'r afael â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig. Cyfeiriwyd yn flaenorol at y ffaith bod yr angen am dai yn tueddu i gael ei gofnodi os oes tai ar gael yn unig. Dadleuodd rhai a gafodd eu cyfweld fod nam yn y broses gofrestru. I grynhoi, dadleuwyd bod yr awdurdodau lleol a'r Cymdeithasau Tai yn cofnodi angen ar sail lle'r oedd ganddynt gyflenwad. Hynny yw, rhoddwyd rhestr o'r lleoedd lle'r oedd unedau tai i'w cael i ymgeiswyr a gofynnwyd iddynt lle byddent yn hoffi byw o blith y rhestr tai. O ganlyniad, dadleuwyd bod ymgeiswyr yn tueddu nodi eu blaenoriaethau ar sail lle'r oedd y cyfle gorau iddynt gael ty. Dewis gwell fyddai gofyn i bobl lle roeddent am fyw neu le'r oedd angen iddynt fyw. Byddai hynny wedyn yn canfod yr angen gwirioneddol am dai - lle'r oedd angen cynnig tai:

> *Os dywedwch wrth bobl bod tai ar gael ddim ond ym mhentrefi A, B a C maent yn dweud, wel mae hynny'n iawn. Rwy'n mynd i gynnig am B. Ond mewn gwirionedd - yr hyn a fyddai'n well i mi a'r teulu a'm gwaith yn ddelfrydol - fyddai D. Petaent wedi casglu hynny - ac mae'n iawn, does gan y Gymdeithas Tai ddim cyflenwad yn D - ond myn brain i, petaent yn gwneud hynny ac i 75 o bobl eraill nodi D - fyddai dim angen i ni wneud yr holl arolygon hyn. Ac fe fyddant wedi canfod yr angen a lle mae angen tai.*
>
> *Er enghraifft, a dyma le mae'r angen cudd, rydych yn mynd i bentref A sydd wedi gwerthu 8 allan o 10 o'r tai, felly mae gennych 2 uned tai. Rwy'n ceisio dangos i'r gymuned a oes angen iddynt gynnal arolwg neu beidio, a does neb ar y rhestr aros ar gyfer y 2 hynny am na fu trosiant ynddynt yn ystod y 3 blynedd diwethaf. Mae hyn am nad yw pobl yn rhoi eu henwau i lawr am nad oes un diben iddo. Does dim pwrpas mynd ar y rhestr ar gyfer y 2 dy hardd ym mhentref A am ein bod yn gwybod nad oes trosiant ynddynt ac oherwydd bod cyn lleied ohonynt. Felly rydym yn mynd ar restr tref B gan fod o leiaf ychydig o drosiant yno ac felly mae gennyf gyfle i gael ty. Edrychwch – mae'n broses cofrestru tai ac rwy'n deall y ffordd y mae'n rhaid iddi weithredu ond mae un elfen hanfodol ar goll, sef ceisio cael gafael ar y data a fyddai'n dweud wrthym lle'r oedd angen i bobl fyw yn hytrach na lle'r oedd yn rhaid iddynt fyw.* (RHE 3)

6.1.6 Y System Gynllunio

Dadleuwyd bod y system gynllunio, yn gyffredinol, yn rhwystr rhag bodloni'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig. Cyfeiriwyd at rai agweddau nodweddiadol o broblematig o safbwynt cynllunio, sef ei fod yn tueddu i adlewyrchu polisïau'r DU a LlCC yn hytrach na blaenoriaethau lleol wrth reoli tir. I'r gwrthwyneb, gwelwyd bod ymatebion lleol i geisiadau am dai cymdeithasol yn amhriodol ac yn dangos diffyg dychymyg:

> *Y prif rwystr arall a allai fod yn ddadleuol yw'r holl fater o'r modd mae'r system Gynllunio'n rheoli'r defnydd o dir a hefyd sut mae'r Awdurdodau Cynllunio lleol yn ymateb i geisiadau am dai cymdeithasol – ond mae'n bwnc anodd i ni am ein bod yn sefydliad democratig ac mae'n rhaid i ni dderbyn yr hyn mae'r broses ddemocratig yn ei ddweud wrthym mewn gwirionedd. Rwy'n meddwl am Bolisïau Cynllunio yn nhermau fflatiau a Thai Amlfeddiannaeth (HMO's) ac nid yw pethau felly'n helpu ychwaith o safbwynt parcio a phethau felly sy'n gallu bod yn broblem.* (Cyngor Sir Gwynedd)

> *Methu dyrannu a chyfyngu tir ar gyfer tai fforddiadwy'n unig.*
> (CPC Bannau Brycheiniog)

Awgrymwyd gan rai y dylai'r system gynllunio fod yn fwy hyblyg, yn enwedig o safbwynt y Parciau Cenedlaethol ac ardaloedd llain glas:

> *Dylid caniatáu mwy o hyblygrwydd wrth ddefnyddio polisïau tai anghenion lleol.* (Cymdeithas Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro)

> *Rwy'n credu mai mater o drefnu'r system gynllunio yw hi. Dyna beth rwy'n ei gael pan rwy'n mynd i gyfarfodydd y Cyngor Cymunedol, bob tro mae sôn am dai. Nid oes hawl gan bobl i adeiladu yn y fan honno.* (RHE 2)

Beirniadwyd awdurdodau lleol a'u hagwedd at bolisi Adran 106, lle y caniateir datblygiad tai ar yr amod yr adeiladir canran y cytunwyd arno o dai fforddiadwy:

Canllaw yn unig yw'r polisi ei hun a iawn – mae'n agored i ddehongliadau ond mae'n rhaid i chi gymryd penderfyniad cadarn i ddefnyddio'r polisi os yw'n mynd i fod yn effeithiol. Hyn yw'r union beth sy'n rhan fawr o'r hyn mae RHE yn ei wneud - sef ceisio annog y cyrff perthnasol i wneud hynny. Gallaf roi enghraifft i chi, y cwota neu Adran 106 fel y'i gelwir yn amlach, yw'r pwynt lle mae cynllunydd yn cytuno, gallwch gael 30 o dai ar y cynllun hwnnw, ond rydyn ni am i 10 ohonynt fod yn fforddiadwy neu beth bynnag. Yr unig beth mae'r polisi'n ei ddweud - ac maent wedi bod yn dadlau am flynyddoedd ynglyn â'r hyn y dylai ddweud a'r hyn na ddylai ddweud - ond y peth cyntaf mae'n ei ddweud yw efallai y byddai'r Awdurdod Cynllunio am gynnal trafodaethau. Dyna i gyd mae'n ei ddweud, felly os nad ydych yn dymuno trafod...Na, naill ai does dim angen i chi neu man a man i chi anghofio gweddill y polisi. Mae llawer ohonynt wedi bod yn dadlau ynglyn â'r hyn mae'r polisi'n ei ddweud ond heb gynnal y trafodaethau bondigrybwyll! (RHE 3)

Fodd bynnag, derbyniwyd bod 'gwledigrwydd' yn broblem o ran cynllunio. Mewn ardaloedd gwledig, roedd tir, gyda'i gysylltiad â thirwedd a harddwch, yn tueddu i fod yn bwnc emosiynol. O ganlyniad i hyn, yn aml cafwyd gwrthwynebiad i ddatblygiadau tai fforddiadwy a chymdeithasol.

> *Yn y tymor hir rwy'n gobeithio y bydd y Llywodraeth yn rhoi mwy o rym i awdurdodau lleol fynd i'r afael â'r mater hwn. Mae cynllunio'n arf gymharol aneffeithiol yn y sefyllfa hon a byddai'n fanteisiol cael mecanweithiau eraill sydd wedi eu hanelu at fynd i'r afael â'r broblem.* (CPC Bannau Brycheiniog)

Y materion o fewn cynllunio sy'n gysylltiedig â'r syndrom 'Ddim yn fy ngardd gefn i' .

6.1.7 Y syndrom 'ddim yn fy ngardd gefn i' [NIMBY]

Canfuwyd y syndrom NIMBY yn gynharach yn y dadansoddiad fel ffactor wrth fynd i'r afael â'r angen am dai, ac roedd pob asiantaeth a sefydliad yn ystyried NIMBY'n rhwystr. Yn gryno:

Yn ddamcaniaethol mae Awdurdodau Lleol wedi eu rhwymo i wasanaethu'r angen mwyaf. Ar hyn o bryd yr angen mwyaf yw'r sector cymdeithasol, ond nid yw'r gymuned yn ei ystyried felly bob tro. (RHE 3)

Ceir canfyddiad cyffredin y bydd datblygiad tai rhent cymdeithasol newydd yn denu cymeriadau gwael heb unrhyw gysylltiadau na theimlad o berthyn i'r gymuned leol. (Cymdeithas Parc Cenedlaethol Eryri)

Mewn ymdrech i oresgyn rhwystr NIMBY, roedd Cymdeithas Parc Cenedlaethol Eryri'n cydweithio â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddatblygu polisïau gosod lleol.

6.1.8 Iaith a diwylliant Cymru

I ryw raddau mae syndrom NIMBY'n gysylltiedig â materion sy'n ymwneud â thai a'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru:

> *O safbwynt rhai, newyddion gwael yw cael mwy o gartrefi yng Nghymru wledig; bydd yn gwanhau ac yn difetha'r iaith Gymraeg; yn dod â phroblemau cymdeithasol a throseddol i gefn gwlad; a thorri cymunedau i fyny. Eto i gyd, heb fwy o dai, byddai nifer o gymunedau gwledig yn colli gwasanaethau hanfodol ac yn newid beth bynnag.* (Tai Sir Benfro)

Yn fwy penodol, dadleuwyd bod y system bwyntiau ar gyfer tai rhent yn gwahaniaethu yn erbyn pobl leol gan ei bod o blaid pobl ag aml-broblemau. Roedd pobl leol yn gweld eu bod yn cael eu cosbi a bod pobl â phroblemau cymdeithasol yn dod i mewn i'r cymunedau, ac yn cael effaith andwyol ar y cymunedau hynny. Yn ogystal dadleuwyd bod iaith a diwylliant Cymru yn bwysig i lawer o gymunedau gwledig:

> *Mae cymunedau o'r fath yn amheus o Gymdeithasau Tai a Chynghorau sy'n darparu tai ar gyfer y digartref a rhai nad ydynt yn Gymry a phobl o'r tu allan i'r Sir. Rydych yn gwybod ei fod yn ofid mawr i'r cymunedau.* (RHE 2)

Galwodd rhai am newidiadau radical mewn polisi er mwyn mynd i'r afael â materion iaith a diwylliant Cymru, ac i glustnodi tai ar gyfer pobl leol ar sail iaith a diwylliant. Cyfeiriwyd at Ardal Llynnoedd Lloegr, lle y nodwyd bod awdurdodau tai lleol yn arfer gwahaniaethu cadarnhaol o blaid pobl leol:

> *Enghraifft o'r hyn o dan sylw yw Ardal y Llynnoedd - mae gan Barc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd ganllawiau llym o ran cael polisi ar gyfer pobl leol yn unig. Hyd yn hyn nid ydynt wedi cael eu herio gan neb ynglyn â hynny. A fyddant neu beidio dydw i ddim yn gwybod ond mae ganddynt bolisi llym iawn a hoffwn petai ychydig o rai tebyg yn cael eu mabwysiadu gan LlCC.*

Awgrymwyd nad oedd LlCC wedi cyflwyno gwahaniaethu cadarnhaol am eu bod yn ofni mynd yn groes i ddeddfau ethnig neu iaith:

> *Rwy'n bendant o'r farn mai'r iaith yw'r rheswm, oherwydd mae'n iawn i Ardal y Llynnoedd ddweud na wrth bobl o Fanceinion neu Birmingham am eu bod yn perthyn i'r un genedl - maent i gyd yn siarad yr un iaith. Rwy'n credu mai dyna pam mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gwrthod gweithredu fel 'na.*

> *Rwy'n credu bod angen ychydig mwy o arweiniad arnom o'r Cynulliad. Rwy'n credu y dylai'r Cynulliad ystyried polisiau sy'n gwahaniaethu'n gadarnhaol o ddifrif. Nid yw'r Cynulliad yn mynd i wneud hynny oherwydd y gyfraith - nid ydynt yn mynd i wneud hynny am ei bod yn ofni bod yn hiliol mewn cromfachau. Rwy'n credu bod rhaid cael rhywfaint o wahaniaethu cadarnhaol ar gyfer pobl leol, a chredaf nad yw'r mesuriadau maent yn eu cymryd ar hyn o bryd yn ddigon da mewn gwirionedd.*

6.2 YMATEBION CYFFREDINOL I'R ANGEN AM DAI

Yr ymateb mwyaf diweddar i'r angen am dai o safbwynt LlCC oedd lledaenu dogfennau ymgynghorol TAN1 a TAN2 a gafodd eu hail-gyhoeddi, a drafft o'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy. Trafodir y dogfennau hyn ym mhennod agoriadol yr adroddiad hwn ond roedd data'r cyfweliadau yn cynnwys nifer o sylwadau a dadleuon yn ymwneud â hwy.

6.2.1 TAN 1, TAN 2, a'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy

Roedd yr ymatebion i'r dogfennau ymgynghorol hyn yn amrywio. Ar adeg y cyfweliadau, nid oedd rhai o'r atebwyr wedi astudio'r dogfennau. Roedd eraill yn dadlau eu bod yn cydymfurfio'n gyffredinol â'r argymhellion, neu eu bod wedi mynd ymhellach. Cafwyd rhai sylwadau beirniadol, ac arwyddion o ymatebion ymgynghorol:

> *Os yw'r system newydd yn gweithredu fel y bwriadwyd, bydd yn cynnig gwelliant yng ngallu Cymdeithas Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer ei chymunedau lleol. Fodd bynnag mae'r Awdurdod wedi ymateb i'r ymgynghoriad bod y system a gynnigwyd ac sy'n cael ei harwain gan y farchnad yn anaddas ar gyfer amodau'r Parc Cenedlaethol ac fe allai achosi problemau mewn perthynas â thai uchelgeisiol.* (Cymdeithas Parc Cenedlaethol Eryri)

> *Maent yn cymysgu'r mater ychydig a bu rhywfaint o ddiffyg cyfeiriad. Maent braidd yn niwlog, rhai o gyfarwyddiadau TAN. Bydd, fe fydd yn effeithio ar dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig ond rwy'n credu iddynt golli cyfle i roi arweiniad clir a chyfeiriad clir ar gyfer yr Adran Gynllunio. Yn sinigaidd, dim ond drafft ymgynghorol ydyw ac rwyf wedi gweld cymaint o wahanol ymgynghoriadau mewn nifer o wahanol ardaloedd ac mewn gwirionedd nid yw'n mynd i newid llawer. Dydw i ddim yn credu ei fod beth bynnag, ond efallai mai fi sy'n sinigaidd.* (RHE 1)

> *Mae polisi'n gymharol - yr hyn rwy'n ei ddweud yw nad yw'r cyfan yn agored i drafodaeth, mae ychydig ohono'n fwy rhagnodol ond mae angen i chi ei ddehongli mewn ffordd benodol er mwyn ei ddefnyddio. Rwy'n croesawu'r holl welliannau i TAN 2, rwy'n credu bod y cysyniad o ddyrannu tai fforddiadwy yn un da. Mae rhywbeth yn debyg i'r Polisi Safle Eithriadau ond yn ei gyd-ddyrannu.* (RHE 3)

> *Yr adborth a gafwyd gan Ffederasiwn Adeiladwyr Tai er engraifft yw eu bod yn teimlo bod canllawiau TAN 2 yn fwy o ddogfen dai na dogfen gynllunio, ac rwy'n derbyn hynny fel canmoliaeth. Maent yn teimlo ei fod efallai rhywfaint yn radical o'r safbwynt hwnnw.* (Cyngor Sir Powys)

6.2.2 Y Galluogwyr Tai Gwledig

Croesawyd penodiad y pedwar RHE yn unfrydol. I raddau helaeth rôl y RHE oedd pontio elfennau gwahanol ar yr angen am dai yng Nghymru wledig. Dadleuwyd bod gan awdurdodau lleol, adrannau unigol mewn awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, parciau cenedlaethol, datblygwyr, LlCC, WFHA, cynghorau a chymunedau eu hagendau a'u ffoci eu hunain; ac mai rôl y RHE oedd cyfeirio'r ffoci amrywiol at faterion penodol ar yr angen am dai, ac i hwyluso datrysiad:

> *Ein gwaith yw canfod yr angen am dai fforddiadwy, gall ei ddiffiniadau amrywio'n rhanbarthol ond yn gyffredinol mae'n golygu unrhyw beth ar wahân i dai ar y farchnad agored. Gall hynny fynd i lawr hyd eithaf digartrefedd ac i fyny hyd at bobl na allant gyrraedd y farchnad agored, p'un ai ar gyfer rhentu neu berchnogaeth.*

> *Felly byddai cynllunydd yn yr Adran Tai'n dweud nad ydym wedi llwyddo i wneud hynny am nad yw'r adnoddau gennym, felly iawn, wel mae'r RHE yn adnodd posibl i wneud hynny.*

> *Os yw Consortiwm Datblygu'n gweithio mewn ardal â 2 glymdref drefol fawr, dyna'r ardaloedd sy'n haws i'w datblygu yn enwedig os ydych am ddarparu economi graddfa oherwydd mae'n bosibl y bydd y tir yn rhatach, rydych yn gallu datblygu cynlluniau mwy. Rydych yn sôn am gynlluniau o 50 neu fwy o dai yn hytrach na 5 neu 6 - mae'n llawer haws i'w darparu. Mae'r holl gysyniad o fynd i gonsortiwm o safbwynt economi graddfa, yn bryder posibl. Ond y ffordd i oresgyn hynny yw cynnig yr achos gorau dros ardaloedd gwledig. Ac i ddweud y gwir wrthych chi, yr unig ffordd y gall hynny ddigwydd, yr unig ffordd y gallwch gael ddigon o adnoddau i wneud hynny yw drwy gael Galluogydd Tai Gwledig.*

6.2.3 Gweithio â phartneriaethau ar draws ffiniau

Mae rôl y RHE yn ymwneud yn bennaf â chreu partneriaethau ac roedd ystod o bartneriaethau yn ymateb i'r angen am dai yng Nghymru wledig. Mae'r ystod yn cynnwys Grwp Cymdeithas Tai Gwledig [RHAG], Rhwydwaith Awdurdod Tai Gwledig [RHAG], a

grwpiau partneriaeth o awdurdodau lleol yng ngogledd a de'r sir, megis Partneriaeth Tai Gogledd Cymru a Fforwm Tai De-ddwyrain Cymru. Drwy'r partneriaethau hyn gobeithiwyd datblygu gwerthusiad polisi allweddol, fframwaith polisi tai cydlynol, ac, yn fwy ymarferol, asesiadau o'r angen am dai ar draws ffiniau, asesiadau o'r farchnad tai, ac ymatebion, fel y gofynnwyd amdanynt o fewn dogfennaeth ddiweddar LlCC (LlCC, 2005). Ond, ar hyn o bryd, roedd ychydig o wybodaeth heb ei rhannu:

> *Nid awdurdod tai yw'r Gymdeithas Parciau Cenedlaethol, ac felly mae'n dibynnu ar ei awdurdodau tai cyfansoddol er mwyn darparu gwybodaeth ynglyn â lefelau'r angen ar draws yr ardal. Er y cynhaliwyd astudiaethau ar yr angen am dai a'u cyhoeddi ar gyfer Gwynedd a Chonwy, nid yw'r canfyddiadau wedi cael eu gwahanu ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol. Byddai'r Gymdeithas Parciau Cenedlaethol ar ei hennill yn fawr o gael y wybodaeth ddiweddaraf ar y farchnad tai a'r angen am dai sy'n berthnasol i ardal cynllun datblygu'r Parc Cenedlaethol.* (Cymdeithas Parc Cenedlaethol Eryri)

Galwodd cymdeithasau tai am bartneriaethau a chydweithio:

> *Mae angen blaenoriaethu mwy o adnoddau a chydweithio gydag asiantaethau mawr megis y WDA, Cyngor Cefn Gwlad Cymru, y Parciau Cenedlaethol, y Comisiwn Coedwigaeth ac ati* (Cymdeithas Tai Clwyd)

Dadleuwyd bod mynd i'r afael â'r angen am dai drwy bartneriaethau, yn enwedig yr agweddau seiliedig yn lleol sy'n rhan annatod o rôl RHE, yn cyd-fynd ag ethos datblygu cymunedau cyfannol, cynaliadwy Cynllun Gofodol Cymru.

7. CRYNODEB A CHASGLIADAU

Mae cylch gwaith y prosiect ymchwil hwn yn syrthio'n fras i dair adran. Yn gyntaf, aeth y prosiect ati i ganfod graddfa, daearyddiaeth a natur yr angen am dai yng Nghymru wledig. Yn ail, archwiliwyd ymatebion polisi cyfredol i faterion sy'n ymwneud â'r angen am dai gwledig. Yn drydydd, a chan dynnu ar y dystiolaeth a gafwyd yn ystod yr ymchwil, ceisiodd y prosiect ganfod rhwystrau rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig, i awgrymu arfer da; ac i ddatblygu datrysiadau i oresgyn y rhwystrau a ganfuwyd.

Mae'r bennod hon yn ceisio cychwyn datrysiadau cynaliadwy posibl gan anelu at fframwaith cydlynol i fynd i'r afael â'r angen am dai; datrysiadau sy'n ymwneud â chonsensws, cydweithrediad a phartneriaeth. Yn y bennod derfynol hon, trafodwn yn gyntaf yr hwn mae'r dystiolaeth yn ei ddatgelu ynglyn â graddfa, daearyddiaeth a natur yr angen am dai yng Nghymru wledig. Yn olaf, dechreuwn ddatblygu rhai datrysiadau i'r materion sy'n ymwneud â'r angen am dai yng Nghymru wledig.

7.1 Graddfa, Daearyddiaeth a Natur yr angen am dai yng Nghymru wledig

7.1.1 Graddfa

Mae tri ffactor allweddol o safbwynt pobl sy'n ceisio prynu ty, yn enwedig y rheiny sy'n dod i'r farchnad am y tro cyntaf: prisiau tai, incwm yr aelwyd, ac argaeledd tai o'r math maent ei angen. Mae ystadegau'r ffactorau hyn, a roddwyd mewn manylder ym Mhennod 2 o'r adroddiad hwn, yn creu dimensiynau'r angen am dai. Er enghraifft, rhwng 1997 a 2003 cododd prisiau tai yn naw awdurdod gwledig Cymru wledig ar gyfartaledd o 82.9%, o'i gymharu â chynnydd o 73.2% yng Nghymru gyfan. Roedd gan y mwyafrif o awdurdodau gwledig gynnydd uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru ym mhrisiau tai, gyda'r cynnydd uchaf yn cael ei gofnodi yn yr awdurdodau hynny a oedd yn ffinio â Lloegr: Sir Fynwy (106.7%), Powys (99.5%) a Sir Ddinbych (98.8%).

Wrth gwrs roedd incwm aelwydydd hefyd wedi codi ond gwelir fforddiadwyedd orau drwy ystyried y gymhareb fforddiadwyedd: cymhareb pris ty ac incwm. Mae cymhareb

fforddiadwyedd uwch yn arwydd y byddai angen i aelwydydd neilltuo canran uwch o'u hincwm at sicrhau cartref: h.y. mae cymhareb fforddiadwyedd uchel yn golygu ei bod yn fwy anodd i ddeiliaid ty i brynu tai. Y gymhareb fforddiadwyedd gyffredinol ar gyfer 2003 ar gyfer Cymru wledig oedd 4.21, o'i chymharu â chymhareb Cymru gyfan o 3.72. Roedd gan dri awdurdod gwledig gymhareb fforddiadwyedd a oedd yn is na chyfartaledd Cymru. Erbyn 2005 fodd bynnag, roedd y gymhareb fforddiadwyedd gwledig wedi codi ar gyfartaledd o 28.8% hyd 5.92, tra roedd y cymarebau ar gyfer Cymru gyfan wedi codi o 29.24% hyd 5.26. Fodd bynnag, dim ond Sir Gaerfyrddin oedd â chymhareb fforddiadwyedd isaf na ffigur Cymru gyfan, a hynny ar 5.11. O fewn awdurdodau gwledig yn 2005, roedd gan Sir Fynwy (6.86), Powys (6.62) a Cheredigion (6.42) y cymarebau fforddiadwyedd uchaf; gan ddal eu gafael ar y safle oedd ganddynt yn 2003. Mae'r data hwn yn dynodi tra bod tai ar draws Cymru'n gyffredinol yn dod yn llai fforddiadwy, roedd ardaloedd dwyreiniol mwyaf cefnog Cymru wledig yn cadw cymarebau uchel, ac roedd yr ardaloedd gwledig yn y gorllewin a oedd yn fwy fforddiadwy yn y gorffennol bellach yn llai fforddiadwy.

Trydedd elfen yr angen am dai yw argaeledd cyflenwad anheddau, sy'n effeithio ar bob math o ddaliadaeth. Mae'r data ar gyfer lletyau sydd ar gael ar gyfer eu rhentu gan awdurdodau lleol yn dangos cwymp o 42% yn y nifer cyfansymiol rhwng 1981 a 2004, sy'n gymaradwy i gwymp o 45% ar draws Cymru gyfan. Cododd cyfanswm cyflenwad anheddau yn ystod yr un adeg, yn ôl y disgwyl, ond mae'r data ymchwil a gafwyd gan awdurdodau lleol yn awgrymu mai prin oedd nifer yr eiddo fforddiadwy a ddarparwyd yng Nghymru wledig. Fodd bynnag, mae asesiadau tai yr awdurdodau lleol i gyd yn cyfeirio at ddiffyg yn y ddarpariaeth wirioneddol ac yn y rhagolygon ar gyfer tai fforddiadwy.

Cafwyd gwrthrybudd i gynnydd yr angen am dai, a byddwn yn dychwelyd at hyn yn hwyrach yn y grynodeb. Dengys tystiolaeth yr arolwg o aelwydydd fod canfyddiadau o raddfa'r angen am dai yn tueddu i fod yn uwch na graddfa'r angen am dai mewn gwirionedd. Dangosodd yr arolwg fod 42% o'r aelwydydd yn yr arolwg yn ystyried bod y mwyafrif o bobl yn eu hardal leol mewn angen am dai, a bod 37% yn ychwanegol yn credu bod rhai pobl mewn angen am dai. Ond dangosodd dadansoddiad o ddata'r arolwg fod 4% o'r rheiny a gafodd eu harolygu mewn angen eu hunain. Fodd bynnag, gan eu hystyried ar y cyd, mae'r cynnydd ym mhrisiau tai a'r gymhareb fforddiadwyedd, ynghyd â'r cwymp yn y cyflenwad o dai fforddiadwy a thai

cymdeithasol ar rent, yn ffactorau sy'n dangos bod yr angen am dai'n bodoli yng Nghymru wledig ar raddfa arwyddocaol.

7.1.2 Daearyddiaeth

Yn ofodol, byddai modd dadlau bod Cymru ar yr ochr orllewinol o duedd tymor hir o brisiau tai yn mynd i fyny, a gychwynnodd yn ne-ddwyrain Lloegr ac sydd wedi symud yn ddidrugaredd tua'r gorllewin a'r gogledd. Mae'r dystiolaeth yn Milbourne et al (2006) ac adroddiad AWC o dan y pennawd 'Marchnadoedd Llafur Gwledig: archwilio'r camgymariadau' (2006) yn cefnogi'r thesis hwn. Mae'r ddau adroddiad yn nodi graddiant orllewinol-ddwyreinol yng Nghymru, gydag ardaloedd yn y dwyrain, megis Sir Fynwy, Powys a Sir Ddinbych yn dangos prisiau tai uwch nag ardaloedd gorllewinol Cymru. [4] Mae mapiau Ffig 2.6 a Ffig 2.7 yn nodi'r dosbarthiad gofodol hwn o fforddiadwyedd, gydag ardaloedd gorllewinol yn dangos cymarebau fforddiadwyedd is. Fel y nodwyd yn gynharach, fodd bynnag, mae'r data ystadegol yn yr adroddiad hwn yn datgelu bod y gymhareb fforddiadwyedd ym mhob ardal o Gymru'n codi, fel dangosydd o'r cynnydd mewn angen am dai.

Mae'r data ymchwil a gafwyd o gyfweliadau gydag awdurdodau lleol, RHEau a deiliaid ty yn dangos bod gwahanol fathau o bwysau o ran yr angen am dai o ganlyniad i'r cynnydd cyffredinol yn y gymhareb fforddiadwyedd mewn economïau gofodol gwahanol. Er enghraifft, yn ardaloedd lleol y gogledd-orllewin roedd cyfuniad o brisiau tai is ond cynyddol, ynghyd ag economi incwm isel, yn arwain at bwysau o ran yr angen am dai yn gyffredinol ar grwpiau o bobl leol. Yn yr economïau mwy bywiog ar y ffin â Lloegr cafwyd cyfuniad o brisiau tai uchel a chynyddol ac roedd incwm yr aelwyd yn uwch ar gyfartaledd. Yma ystyriwyd bod prisiau tai yn cael eu gwthio i fyny gan fewnfudwyr cyfoethog a chymudwyr, gyda phwysau o ran yr angen am dai ar bocedi gwledig o aelwydydd ar incwm is.

[4] Prif ergyd dadl AWC yw bod tuedd i'r economïau fod yn fwy bywiog yn ardaloedd dwyreiniol Cymru wledig.

7.1.3 Natur

Dangosodd y dystiolaeth ymchwil fod ystod o resymau wedi cyfrannu at yr angen am dai yng Nghymru wledig. Gellir ystyried rhai ohonynt yn endemig i fywyd modern Prydain yn y 21ain ganrif, ac fel gweithrediad grymoedd ehangach, byd-eang hyd yn oed. Er enghraifft, ymhlith y prif faterion a nodwyd o safbwynt cyflenwad sy'n effeithio ar yr angen am dai oedd anhyblygrwydd y system gynllunio a'i heffaith ar gyflenwad, prisiau cynyddol tai, ynghyd â chostau cynyddol tir, a chostau datblygu ac adeiladu; cyflenwadau isel a gostyngol o dai cymdeithasol, sy'n cael eu priodoli'n bennaf i effaith 'Hawl i Brynu'; y syndrom NIMBY yng nghyd-destun tai cymdeithasol a datblygiadau Cymdeithasau Tai fel ei gilydd, a gwerth gwirioneddol annigonol y Grant Tai Cymdeithasol. Ymhlith y materion o ran galw a ddyfynnwyd oedd economïau lleol â lefelau incwm isel; diffyg cyfleoedd gwaith lleol; cludiant cyhoeddus annigonol; cynnydd yn y digartref; a chymunedau anghynaladwy.

O fewn y rhestr hon o resymau ehangach cafwyd ffactorau gwaelodol a briodolwyd i leoedd yng Nghymru wledig. Ceir cofnod da o'r materion o amgylch anghynaladwyedd rhai cymunedau gwledig, economïau gwledig, prisiau tai uchel ac incymau isel a chludiant cyhoeddus mewn ardaloedd gwledig ond maent fodd bynnag yn real. Yn yr un modd, mae pryder eang o ran tir amaethyddol nad yw'n cael ei ddefnyddio'n llawn ac adeiladau segur ffermydd, sy'n tueddu i waethygu prisiau tir a thai mewn ardaloedd gwledig. Mae'r ymchwil hon wedi canfod dimensiynau ychwanegol i'r materion hyn. Er enghraifft, ystyriwyd diffyg contractwyr adeiladu yng Nghymru wledig, ac o ganlyniad cafwyd gwerthoedd uchel mewn tendrau ar gyfer prosiectau datblygu, ac felly gyrrwyd prisiau tai i fyny. Isod trafodir dimensiynau eraill nodweddiadol i Gymru.

Nid yw'r syndrom NIMBY yn nodweddiadol Gymreig na gwledig wrth gwrs, ac roedd tystiolaeth yr ymchwil yn nodi bod symptomau NIMBY-ism yng Nghymru wledig yr un a'r hyn y byddech yn ei ddisgwyl mewn nifer o leoedd ledled y DU. Roedd y rhain yn cynnwys datgan dyheadau i wahardd tai cymdeithasol a hyd yn oed datblygiadau Cymdeithasau Tai ar y sail bod y datblygiadau hyn yn tueddu i ddatblygu'n ystadau sinc, lle'r oedd elfennau gwrthgymdeithasol yn y boblogaeth yn gwneud bywyd yn ddiflas i ddeiliaid ty a oedd yn cadw o fewn y gyfraith. Yn ogystal datgelodd yr ymchwil ddimensiwn gwledig Cymreig

penodol sy'n gysylltiedig â chefn gwlad neilltuol o brydferth Cymru wledig, a'i harfordiroedd deniadol ac ardaloedd eang o fynyddoedd, fforestydd a thirwedd amaethyddol. Ynghyd â phrisiau tai isel o'u cymharu â Lloegr, cafwyd dadl frwd o ran cyfweledigion gan gynnwys awdurdodau lleol, parciau cenedlaethol, RHEau a phobl leol bod Cymru wledig bellach yn ardal darged ar gyfer mewnfudwyr cyfoethog. Cofnodwyd y ffenomenon hwn ym mhob ardal; yn enwedig ar y ffin â Lloegr, o safbwynt rhai sydd wedi ymddeol a chymudwyr, ac yn Sir Benfro, a oedd yn cael ei hystyried yn ddeniadol i Saeson a oedd wedi ymddeol. Yn ogystal roedd atebwyr yng Nghonwy yn nodi pryderon ynghylch effaith gweithwyr a oedd yn mewnfudo o Loegr. Yn ychwanegol, roedd y sector tai a chyflogaeth a oedd yn gysylltiedig â thwristiaeth yn cynyddu, gyda'r nifer o ail gartrefi, tai gwyliau, prynu i rentu, ac i'r gwrthwyneb swyddi tymhorol â thal isel. Ystyriwyd bod y materion perthnasol i dwristiaeth yn effeithio ar yr ardaloedd arfordirol a'r parciau cenedlaethol yn enwedig. Dadleuwyd bod yr holl ffactorau hyn gyda'i gilydd wedi gyrru gwerth eiddo lleol a'r rhent i fyny y tu hwnt i gyrraedd pobl leol, yn enwedig pobl ifanc sy'n prynu am y tro cyntaf. Mewn ymateb i'r ffactorau poenus a ganfuwyd roedd galwadau am bolisïau a oedd yn anelu at fynd i'r afael â'r angen am dai a oedd o blaid Cymry lleol.

Yn groes i'r dadleuon ynghylch cynnydd a lledaeniad yr angen am dai yng Nghymru wledig, cafwyd dadleuon bod canfyddiadau'r angen am dai'n uwch na graddfa wirioneddol yr angen. Er mwyn cefnogi'r dadleuon hyn trown at y data ym Mhennod 5 ac at ein sylwadau'n ymwneud â 'Graddfa' ar 7.1.1, lle y cafwyd mewn arolwg o 4023 deiliad ty yng Nghymru wledig, bod 42% yn ystyried bod y 'mwyafrif' o bobl yn yr ardal leol yn profi anhawster wrth geisio am dai fforddiadwy, a bod 37% ychwanegol yn ystyried bod 'rhai' pobl yn yr ardal leol yn cael problemau. Dangosodd dadansoddiad o'r un arolwg fod 4% o'r rhai yn yr arolwg yn cael anawsterau eu hunain.

Tra bod y dadansoddiad uchod yn taro nodyn o rybudd, rydym yn ailadrodd bod yr arolwg yn dangos yn eglur bod yr angen am dai yn fater o bwys cynyddol yng Nghymru wledig. Mae gweddill y crynodeb hwn yn ymwneud â'r ffordd orau i fynd i'r afael â'r angen am dai.

7.2 Arfer Da

Isod rydym yn trafod yr elfennau a awgrymwyd ar gyfer arfer da i fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig. Cynigwyd rhai o'r elfennau gan atebwyr i'r prosiect ymchwil, datblygwyd eraill o'r dadansoddiadau. Casgliad cyffredinol o dystiolaeth cyfweliadau'r arolwg oedd bod tri prif ddiffyg i'w canfod yn yr agwedd gyfredol at yr angen am dai:

- Nid oes diffiniad o'r angen am dai
- Nid oes diffiniad cydlynol o dai fforddiadwy
- Nid oes arwydd o'r modd mae targedau'n gysylltiedig ag angen

Mae'r awgrymiadau o arfer da a osodwyd isod yn cynrychioli ymdrech i fynd i'r afael â'r diffygion canfyddedig hyn. Rhaid pwysleisio dau beth sy'n ymwneud â'r drafodaeth ganlynol ar arfer da. Yn y lle cyntaf, mae 'arfer da' yn arfer ac ethos yr awgrymwyd y dylai'r rhai hynny sydd â'r cyfrifoldeb o fynd i'r afael â'r angen am dai anelu atynt. Efallai y bydd gweithredu rhai o'r argymhellion yn cael ei gyfyngu gan ystyriaethau gwleidyddol a sefydliadol. Yn ail, partneriaeth yw'r term allweddol yn yr arfer da a drafodwyd. Gan lynu at yr ethos o bartneriaeth, ni cheir awgrym y dylai arfer da gael ei orfodi gan y llywodraeth. Yn hytrach, awgrymwyd y dylai arfer da ddeillio o drafodaeth a chonsensws partneriaeth, wedi ei gefnogi a'i atgyfnerthu gan arweiniad cryf o'r llywodraeth.

7.2.1 Dull seiliedig ar broses

Gan gasglu'r dystiolaeth at ei gilydd, mae'n ymddangos mai ei drafod fel proses ar wahân fyddai'r ffordd orau o fynd i'r afael â'r angen am dai, gyda fframwaith cydlynol a chynhwysol sy'n cynnwys yr holl fuddgyfranogwyr. Byddai cytundeb ar lefel genedlaethol ar fanylion y dull seiliedig ar broses, er mwyn gosod safonau cyson a thryloyw ar bob lefel: LlCC, yr awdurdod lleol, RHE, RSL, Cymdeithasau Tai, sector rhentu preifat, a'r cyngor cymunedol. Byddai adeiladu a chynnal y fframwaith hwn yn cael ei lywio gan bolisi seiliedig ar dystiolaeth. Yn fwy penodol, o fewn fframwaith y polisi ar yr angen am dai, byddai polisi cynllunio a thai sy'n glir a chadarn yn cael ei gyfeirio at ddarparu tai fforddiadwy.

Byddai gwerthusiad a monitro parhaus o'r broses sy'n bodloni'r angen am dai. Byddai hyn yn cynnwys nodau ac amcanion ar gyfer pob lefel o'r broses. Ynghyd â'r nodau a'r amcanion, byddai targedau lleol penodol yn cael eu gosod. Byddai arolygaeth ar bob lefel yn galluogi gwiriadau a chydbwyso, ac addasiadau i'r broses.

7.2.2 Safonau

Awgrymir y dylid cytuno ar gyfres o ddiffiniadau safonol a phwrpasol o gydrannau'r angen am dai, er enghraifft: yr angen am dai, tai fforddiadwy, tai cymdeithasol a'r galw am dai. Yn ogystal, mae peth o'r derminoleg sy'n cael ei defnyddio gan yr adrannau tai'n tueddu i fod yn aneglur i'r dyn cyffredin, a byddai hyn yn cynnwys llawer o bobl sydd mewn angen am dai. Yn bwysicach fyth felly, dylai'r diffiniadau fod yn addas, yn glir ac yn gryno er mwyn sicrhau eglurder. Dylid mabwysiadu methodoleg safonol ar gyfer pob agwedd o broses yr angen am dai, gan gynnwys y cwestiynau sydd i'w defnyddio wrth greu'r cofrestri tai. Tra byddai mabwysiadu methodoleg safonol yn cynorthwyo cydweithrediad rhwng ffiniau, byddai diffiniadau safonol clir a chryno o gymorth i ddefnyddwyr y system tai, ac yn hyrwyddo teimlad cynhwysol cryfach yn y broses.

7.2.3 Addysg a sgiliau

Er mwyn ategu'r diffiniadau safonol a'r fethodoleg a drafodir uchod, awgrymir y dylai proses yr angen am dai gynnwys mecanwaith ar gyfer addysgu a dysgu sgiliau i bob buddgyfranogwr, gan gynnwys cynghorwyr lleol. Er enghraifft, fel y nodwyd yn 4.4.6, ystyriwyd bod y cysyniad o dai fforddiadwy yn un aneglur i lawer a oedd yn ymwneud â'r angen am dai. Byddai addysgu, yn yr ystyr ehangaf, y buddgyfranogwyr sy'n ymwneud â phroses yr angen am dai, yn fodd i godi proffil materion sy'n ymwneud â'r angen am dai; yn lleoli'r angen am dai mewn man gwell ar yr agendâu; ac yn gymorth i hyrwyddo trafodaeth ar faterion megis buddsoddiad gan y sector preifat a'r llywodraeth fel ei gilydd, a'r Grant Tai Cymdeithasol.

7.2.4 Canfod angen ar sail tystiolaeth

Fel y dangosir ym Mhennod 3, mae asesiadau'r angen am dai a gynhelir gan awdurdodau lleol yn amrywio o ran cynllun ac amlder. Awgrymir y byddai cydlynu asesiadau awdurdodau lleol ar yr angen am dai, a'u cynllunio ar sail gyffredin, yn nodwedd angenrheidiol a phwysig o'r broses. Byddai'r cynllun yn cynnwys mecanweithiau a anelwyd at ganfod angen cudd. Yn bwysicach, byddai dadansoddiad cywir o arolygon ar anghenion lleol, gan ddefnyddio dulliau safonol cytunedig, yn darparu data cyfredol i lywio gweithredoedd.

7.2.5 Cydweddu gofodol rhwng cyflenwad ac angen

Mae gosod nodau ac amcanion, a thargedau, ar gyfer pob cam o broses yr angen am dai a awgrymir yn 7.2.1 uchod yn awgrymu gwahanu elfennau galw a chyflenwad yr angen am dai yn ystod camau asesu a dadansoddi'r broses. Mae tystiolaeth y cyfweliadau a gafwyd gan yr awdurdodau lleol a'r Cymdeithasau Tai'n awgrymu, fodd bynnag, bod angen cydweddu a thargedu'r cyflenwad, yn agosach at yr adeg o ddarparu a bodloni'r angen am dai, er mwyn bodloni'r galw a grëwyd gan yr angen lleol. Er enghraifft, nodir yn 4.2 na fyddai aelwyd sydd angen math penodol o dy mewn lleoliad penodol yn cael ei chofrestru ar y rhestr aros os nad oedd y math angenrheidiol o dy ar gael yn y lleoliad hwnnw o dan arferion cofrestru tai cyfredol. O ganlyniad, roedd peth angen am dai'n guddiedig, yn enwedig mewn pentrefi heb dai cymdeithasol, gan nad yw pobl leol mewn angen yn tueddu i gofrestru. Roedd canfod angen cudd, a drafodwyd uchod, ynghyd â chydweddu gofodol rhwng cyflenwad ac angen, yn cynorthwyo'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy i fodloni'r angen penodol lleol a nodwyd, yn hytrach na darparu tai yn rhywle arall er mwyn cyrraedd targedau ehangach.

7.2.6 Gweithio mewn partneriaeth

Fel y nodwyd yn y cyflwyniad i'r adran hon ar 'arfer da', ystyrir partneriaethau'n ffactor pwysig wrth fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig, ac o dystiolaeth y cyfweliadau cafwyd llawer o gynnydd yn yr elfen bwysig hon o arfer da: er enghraifft RHAN, RHAG, a grwpiau partneriaeth awdurdodau lleol yng ngogledd a de'r wlad, megis Partneriaeth Tai Gogledd Cymru a Fforwm Dai De-ddwyrain Cymru. Dylid annog y

partneriaethau hyn er mwyn sicrhau cydweithrediad agos rhwng awdurdodau lleol, adrannau o fewn awdurdodau lleol, gweithredwyr y sector preifat megis Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Cymdeithasau Tai a landlordiaid preifat, datblygwyr, cynghorau cymunedol, a'r gymuned ehangach. Fel y nodwyd yn 6.2.2 a 6.2.3 croesawyd penodiad y pedwar RHE yn unfrydol.

Ymddengys fod gan yr RHE rôl bwysig ym mhroses y bartneriaeth; yn hwyluso ymrwymiad cymunedol drwy ymglymu cynghorau cymunedol ynghyd â'r cyhoedd ehangach drwy asesiadau anghenion lleol.

7.2.7 Cynllunio ymlaen, ar sail tystiolaeth, at ddibenion cyllidol

Awgrymir bod proses yr angen am dai'n cynnwys mecanwaith i hwyluso cynllunio ymlaen yn lleol. Byddai cynllunio ymlaen ar gyfer yr angen am dai'n ystyried demograffeg, economeg, ystadegau, a darpariaeth tai, gan gynnwys trafodaethau gyda datblygwyr, ac ystyriaethau cyllidol.

7.3 Tuag at ddatblygu datrysiadau

Deuwn â'r adroddiad i ben drwy ddechrau datblygu rhai datrysiadau ar gyfer goresgyn y rhwystrau a ganfuwyd gan yr arolwg hwn sy'n ein hatal rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig. Tra cydnabyddir bod rhai o'r datrysiadau hyn, i ryw raddau, yn eu lle mewn rhai lleoedd a sefyllfaoedd, awgrymir y byddai datblygiad pellach yn werth chweil. Yn ogystal, mae rhai o'r datrysiadau a awgrymwyd yn gyson â'r arfer da a drafodwyd uchod. Felly, y datblygiad cyntaf tuag at ddatrysiadau fyddai ffurfio arfer da i fynd i'r afael â'r angen am dai. Dylid rhoi sylw arbennig o'r galw am ddiffiniadau safonol ar gyfer cydrannau'r angen am dai.

7.3.1 Yr ochr Galw

7.3.1.1 Canfod yr angen am dai

Er mwyn mynd i'r afael â'r angen am dai mae'n hanfodol i ganfod aelwydydd mewn angen yn y lle cyntaf. Mae'r dystiolaeth ymchwil yn awgrymu mai cofrestri tai cyffredinol, neu restri aros, a gedwir ar y cyd gan awdurdodau lleol a'r Cymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill o fewn ardal yr awdurdod yw'r ffordd orau ymlaen. Roedd hyd yn oed yr awdurdodau hynny nad oeddent yn gweithredu cofrestri cyffredin yn eu hystyried yn well. Roedd y problemau datblygu y cyfeiriwyd atynt yn ymwneud â chost ac adnoddau. Roedd rhai awdurdodau'n aros am feddalwedd newydd ar gyfer y cyfrifiadur er mwyn hwyluso cofrestri tai cyffredin.

Mae angen mecanweithiau sy'n dal pob agwedd o'r angen am dai. Er enghraifft, dadleuwyd bod cofrestri tai'n cael eu harwain gan gyflenwad, gydag ymgeiswyr yn addasu eu blaenoriaethau penodedig i leoedd lle roeddent yn credu y byddai'r cyfle gorau ganddynt o gael ty - ond heb gael yr opsiwn o nodi blaenoriaeth ar gyfer lle'r oedd angen iddynt fod neu le roeddent yn dymuno bod. O ganlyniad i'r system hon cafwyd pocedi o gyflenwadau isel o dai fforddiadwy. Felly, fe ddylid rhoi ystyriaeth i ddatblygiad gweithdrefnau ceisiadau safonol sy'n cadw data a fydd yn rhestru ymgeiswyr, ac yn llywio datblygiad tai fforddiadwy.

Gan ddatblygu'r thema o ganfod yr angen am dai ymhellach, byddai'n well cynnal asesiadau o'r angen am dai ar fformat safonol ar lefel yr awdurdod lleol ac asesiadau angen lleol fel ei gilydd. Yn ogystal, dylai cynllun asesiadau angen lleol gynnwys mecanweithiau a fydd yn dal angen cudd mewn ardaloedd gwledig.

7.3.1.2 Blaenoriaeth angen leol

Mae'r dystiolaeth ymchwil ym Mhennod 6 yn awgrymu bod rhai pobl sy'n ymwneud â thai yng Nghymru wledig yn ystyried y dylid rhoi blaenoriaeth uwch i fodloni anghenion Cymry lleol. Yn wir, honnwyd bod rhai awdurdodau lleol yn gweithredu systemau dyfarnu a oedd yn blaenoriaethu pobl leol, a bod system o'r fath yn gweithredu yn Ardal y Llynnoedd yn

Lloegr. Awgrymwyd y dylid cynnal ymchwil pellach i'r mater sensitif hwn, ac y dylid ymchwilio i oblygiadau dyraniadau sy'n ystyried blaenoriaethau lleol.

7.3.1.3 Digartrefedd

Fel y tystiwyd yn 4.3.2 roedd rhai awdurdodau lleol yn dadlau bod delio â digartrefedd yn sefyll allan fel rhwystr mawr rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig, gyda phob awdurdod lleol yn cofnodi problemau. Roedd hyn oherwydd bod goblygiadau statudol ynghylch digartrefedd, a 'chategorïau arbennig' eraill yn gosod baich amhosibl ar adrannau a oedd yn ceisio mynd i'r afael â'r angen am dai, ac roedd hyn yn gosod y rheiny y gellid eu hystyried mewn angen am dai 'cyffredinol' o dan anfantais.

Mae digartrefedd wrth gwrs yn fater arwyddocaol, ac un nad yw'n cynnig ei hun i ddatrysiadau cyflym a syml. Yn wir, mae AWC yn cynhyrchu adroddiad ar ddigartrefedd yng Nghymru wledig. Gan ddibynnu'n llwyr ar y gwaith ymchwil cyfredol, awgrymodd rhai awdurdodau lleol mai un ffordd ymlaen fyddai ystyried datblygu mecanweithiau ar wahân, yn enwedig ar lefelau cyllidol a chyflenwad tai, i ymdrin â digartrefedd. Byddai datblygiad o'r fath, wrth gwrs, angen crin dipyn o waith ymchwil, ymgynghoriad â phob parti, a chynllunio ymlaen.

7.3.2 Yr ochr gyflenwi

7.3.2.1 Cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy

Mae prisiau tai'n ymateb yn bennaf i rym y farchnad ac felly maent, yn gyffredinol, y tu hwnt i gyrraedd polisi lleol. Yn ychwanegol, yn aml ceir tyndra uniongyrchol rhwng nodau a thargedau'r gwahanol adrannau mewn awdurdodau lleol, parciau cenedlaethol a gweithredwyr eraill nad ydynt mewn sefydliadau sy'n ymwneud â phrosesau cynllunio a datblygu. Beth sydd yn glir o'r ymchwiliad yw bod angen datblygu cynllun cydlynol ac integredig ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Y man cychwyn ar gyfer y cynllun fyddai diffiniad clir, cryno a safonol o dai fforddiadwy, ac o dermau a chydrannau eraill yr angen am dai. Drwy integreiddio, awgrymir bod pawb a oedd yn ymwneud â datblygiad a darpariaeth

tai fforddiadwy yn cymryd rhan ystyrlon mewn ffurfio, gweithredu a chynnal cynllun ar gyfer tai fforddiadwy.

7.3.2.2 Rhyddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy

Datgelodd ymchwil y cyfweliadau gyda'r awdurdodau lleol a'r RHEau nifer o fentrau a anelwyd at ryddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy. Roedd y rhain yn cynnwys ymddiriedolaethau tir cymunedol ac awdurdodau lleol yn rhyddhau tir am bris llai na'r gwerth gorau, er y nodwyd tyndra rhwng adrannau. Roedd RHEau ynghlwm wrth drafodaethau gyda thir berchnogion lleol, datblygwyr, cymunedau ac ymddiriedolaethau elusennol megis Tir ar gyfer Pobl mewn ystod o fentrau. Awgrymir y dylid archwilio, annog a darparu buddsoddiad ar gyfer y gwahanol ffyrdd o ryddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy.

7.3.2.3 Yr Hawl i Brynu

Yn 4.4.2 dadleuir bod yr Hawl i Brynu wedi cael effaith sylweddol ar gyflenwadau tai cymdeithasol. Fodd bynnag, cafwyd awgrymiadau yn y dystiolaeth ymchwil bod gwerthiannau Hawl i Brynu'n arafu. Ymhellach, rhaid cydnabod ei bod yn ddyhead, ac un a anogir gan y llywodraeth, i bobl feddu ar eu tai eu hunain. Cyfeiriodd atebwyr y cyfweliadau at achosion lle y gwerthwyd tai o dan yr Hawl i Brynu a'u bod yn awr yn cael eu hailwerthu. Awgrymir y dylid ymchwilio i'r modd y gellir dychwelyd y tai hyn i'r cyflenwad tai cymdeithasol.

7.3.2.4 Cynlluniau canfod aelwyd a chyllido i gynorthwyo prynu tai

Yn y dadansoddiadau cynharach ceir manylion amlinellol am nifer o gynlluniau i gynorthwyo mynediad at dai fforddiadwy, yn enwedig o Bowys. Ymhlith yr enghreifftiau a gafwyd gan yr atebwyr oedd Canfod aelwyd/Homefinder; prydles sector preifat, a oedd ar adegau'n cipio tai Hawl i Brynu a oedd wedi ymddangos ar y farchnad a'u dychwelyd i'r cyflenwad tai cymdeithasol; sefydlu cronfeydd Grant Tai Cymdeithasol awdurdodau lleol; a phrydles sector preifat. Awgrymir y dylid ymchwilio i ddatblygiad y cynlluniau hyn a rhai tebyg iddynt.

7.3.2.5 Rôl Cymdeithasau Tai

Fel y trafodwyd yn 5.2, dadl llawer o atebwyr oedd y dylid annog Cymdeithasau Tai i chwarae rhan fwy gweithredol yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn lleoedd gwledig. Yn ogystal, yn 5.2, nododd atebwyr fod datblygiadau Cymdeithasau Tai'n dueddol o droi'n ardaloedd â phroblemau cymdeithasol. I gynorthwyo mynd i'r afael â'r broblem hon, awgrymodd atebwyr y cyfweliadau y dylai cynlluniau datblygiadau'r cymdeithasau tai fod yn ddeniadol ac yn cydweddu â'u cynefinoedd.

7.4 Casgliad

Wrth ddod i gasgliad ystyriwn ddwy thema gyffredinol a thrawsdorol sy'n ymddangos o'r ymchwil: partneriaethau a chymunedau cynaliadwy. Pwysleisiwyd trwy'r adroddiad hwn fod partneriaethau'n hanfodol wrth fynd i'r afael â'r angen am dai, a cheir sawl partneriaeth yn y maes hwn. Dylid datblygu'r partneriaethau hyn fel rhan o agwedd gysylltiedig gydlynol at yr angen am dai yng Nghymru wledig. Y rôl allweddol fan hyn yw'r RHE, a gafodd ei gymeradwyo'n unfrydol. Awgrymir y dylid rhoi ystyriaeth i adolygu rôl y RHE, gan ystyried ei gwneud yn fwy parhaol ac efallai creu mwy o safleoedd yn y RHE.

Ar ddechrau'r adroddiad hwn nodwyd na ellir ystyried yr angen am dai ar ei ben ei hun. Yn yr un modd, rhaid ystyried datrysiadau i'r angen am dai o fewn cyd-destun eang a dwfn y gymdeithas ehangach a fframweithiau democratig sydd mewn bodolaeth. Mae llawer o dystiolaeth yr ymchwil yn cyfeirio at y modd mae mynd i'r afael â'r angen am dai'n cysylltu â nodau ehangach datblygiad cynaliadwy ac adeiladu cymunedau cynaliadwy. Er enghraifft, yn 5.2 mae'r rhai a gafodd eu cyfweld ar gyfer arolwg yr aelwydydd yn nodi tuedd ymddygiad gwrthgymdeithasol i amharu ar gymdeithasau tai a datblygiadau tai cymdeithasol yn eu profiad hwy. Mae tystiolaeth arolwg arall yn ymwneud â chynnal poblogaethau gwledig o bob oed, gallu ac amgylchiadau economeg, a chyda materion ynglyn â diwylliant a'r iaith Gymraeg, ac yn dangos bod mynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru wledig yn plethu i mewn i agendâu eraill megis cynllunio, addysg, yr economi, cyflogaeth, cludiant cyhoeddus a'r amgylchedd. Awgrymir y gallai elfennau arfer da a datrysiadau posibl i'r angen am dai a nodwyd yn yr adroddiad hwn fod yn gydrannau anhepgor o fframwaith ar gyfer datblygiad cynaliadwy Cymru wledig.

CYFEIRIADAU

Cyfeiriadau

Barker, K. 2004. Review of the Housing Supply. Delivering Stability: securing our Future Housing Needs – Executive Summary. HMSO, London.

Cyngor Sir Gaerfyrddin. 2000. Arolwg o'r Angen am Dai

Cyngor Sir Ceredigion. 2004. Astudiaeth o'r Angen am Dai yng Ngheredigion.

Cyngor Sir Ceredigion. 2004. Astudiaeth o'r Angen am Dai.

Cyngor Sir Conwy. 2002. Astudiaeth o'r Angen am Dai

CPRE. 2005. Meeting the need for housing while protecting the Countryside: Challenging the Barker Review. CPRE, London.

Defra. 2004. Study into the Environmental Impacts of Increasing the Supply of Housing in the UK. Entec UK Limited.

Cyngor Sir Ddinbych. 2003. Astudiaeth Tai.

Pwyllgor Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad. 2004. Agweddau Cynllunio Cysylltiedig â Thai Fforddiadwy a Chymunedau Cynaliadwy yng Ngefn Gwlad, Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

FoE. 2005. The Barker Report: Destroying sustainable communities (last one out of the North, turn off the lights…). Cyfeillion y Ddaear, London.

Gallent, N. 1997a. Planning for affordable rural housing in England and Wales. Housing Studies 12(1), p.127-137.

Gallent, N. (1997b) The Alternative Route to Affordable Housing Provision: experiences in rural Wales. Journal of Rural Studies 13(1), p.43-56.

Gallent, N. (1997c) Planning for Affordable Rural Housing in England and Wales. Housing Studies 12(1), p.127-137.

Cyngor Sir Gwynedd 2002. Asesiad o'r Angen am Dai.

HM Treasury/ODPM. 2005. The Government's Response to Kate Barker's Review of Housing Supply – Executive Summary.

Cyngor Sir Ynys Môn. 2001. Arolwg o'r Angen am Dai.

Johnston, E. 2003. A Source of Contention: Affordable Housing in Rural Wales. Sefydliad Materion Cymreig. ISBN 1871726980.

LGA / Countryside Agency. 2003. Rural Housing Signposts: the path to better delivery of affordable rural housing, London. LGA.

Milbourne, P., Edwards, W., Orford, S., and Hughes, R. 2006. The Role of the Housing System in Rural Wales. Report to the Social Justice and Regeneration Division of the Welsh Assembly Government.

Cyngor Sir Fynwy. 2000. Arolwg o'r Angen am Dai.

ODPM (DETR). 2000. Local Housing Needs Assessments: A Guide to Good Practice.

ODPM (DETR). 2000. Planning Policy Guidance Note No. 3. London, DETR.

Cyngor Sir Penfro. 2000. Arolwg o'r Angen am Dai: Asesu'r Angen am Dai.

Plaid Cymru 2001 Cyrchlu Tai Gwledig 2001. Adroddiad Cychwynnol Mai 2001

Cyngor Sir Powys. 2002. Astudiaeth o'r Angen am Dai.

Rogers, A. 1985. Rural housing: an issue in search of a focus. Journal of Agricultural Economics 36(1), p.87-89

Shucksmith, M. 1981. No Homes For Locals. Farnborough: Gower

Shucksmith, M. 1990. A theoretical perspective on rural housing. Sociologia Ruralis 30, p.210-229.

Tai Cymru. 1990. The demand for social housing in Cymru. University College of Cymru, Aberystwyth. ISBN 1 873306 00 8.

Arsyllfa Wledig Cymru. 2004. Adroddiad ar Fyw a Gweithio yng Nghymru Wledig .

Arsyllfa Wledig Cymru. 2005. Arolwg o wasanaethau gwledig yng Nghymru.

Welsh Federation of Housing Associations. 2001. Rural Housing Issues in Wales.

Welsh Office. 1999. Local Housing Needs Assessments: A Good Practice Guide.

Williams, G, Bell, P. and Russell, L. 1991. Evaluating the Low Cost Rural Housing Initiative. London: HMSO.

Yarwood, R. 2002. Parish councils, partnership and governance: The development of exceptions housing in Malvern Hills District, England. Journal of Rural Studies 18 (3), p275-291.

ATODIADAU

ATODIAD 1

AMSERLEN CYFWELIADAU AR YR ANGEN AM DAI – YR AWDURDOD LLEOL

Ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn cynnal astudiaeth ar raddfa eang o'r angen am dai yng Nghymru wledig. Bwriad y prosiect ymchwil hwn yw canfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig ac i archwilio'r arfer a'r polisi a fabwysiadwyd i fynd i'r afael ag anghenion felly ar lefel leol.

Darperir cefndir ffeithiol i'r ymchwil hon gan ddata Cyfrifiad 2001 ac Ystadegau Tai Cymru ynghyd ag adolygiad o Strategaethau Tai Lleol ac Asesiadau o'r Angen am Dai yn lleol. Bydd y Canllaw Asesu Tai Lleol, fersiynau diwygiedig TAN 1, TAN 2 a'r drafftiau ymgynghorol o'r Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy i gyd yn chwarae rôl allweddol yn y dyfodol wrth fodloni anghenion lleol am dai fforddiadwy yng Nghymru. Trafodir y cyfleoedd mae'r cynigion hyn yn eu cynnig yn ystod y cyfweliad.

Dylid nodi bod Arsyllfa Wledig Cymru yn ymgymryd ag astudiaeth arall, mwy cyffredinol, ar ddigartrefedd a fydd yn cydredeg â'r prosiect ymchwil hwn ar yr angen am dai. Nod y cyfweliadau gyda'r swyddogion tai yw trafod sut mae'r angen am dai yn cael ei ddiffinio, ei amlygu a'i weithredu o fewn pob awdurdod lleol ac i ganfod rhai o'r herion a'r datrysiadau posibl i fodloni'r angen am dai yn y dyfodol yng Nghymru wledig.

Diolch am gytuno i gymryd rhan yn yr arolwg pwysig hwn. Mae'r atebion i'r cwestiynau isod i gyd yn gyfrinachol wrth reswm, ac ni ddatgelir enwau'r atebwyr.

Diffinio'r angen am dai

1. A yw eich awdurdod / adran yn gweithredu diffiniad ffurfiol o'r angen am dai? *(gofynnwch am fanylion ar y diffiniad hwn, y rhesymau dros beidio â chael diffiniad; a lle bo'n briodol, i ba raddau mae'r angen am dai yn dylanwadu ar bolisi'n lleol)*

2. Sut ac am ba resymau y datblygwyd y diffiniad? *(Pa grwpiau sydd ynghlwm wrth hyn – yr adran tai, adrannau eraill, asiantaethau eraill)*

Tystiolaeth o'r angen am dai

3. Sut mae eich adran / awdurdod yn mesur ac yn cofnodi'r angen am dai? *(yn gyfredol)*

4. A yw hyn wedi newid dros y ddeng mlynedd diwethaf, ac os felly, ym mha ffordd?

5. A ydych yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth arall ar raddfa a natur yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi, ac a ydych yn ei defnyddio? *(Ar wahan i'r dystiolaeth mae eich adran / Awdurdod chi'n ei chynhyrchu)*

6. Beth mae'r dystiolaeth hon yn dangos am raddfa *(nifer yr aelwydydd a lleoliad)* yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi?

7. A yw'r nifer o aelwydydd a lleoliad y rhai hynny sydd mewn angen am dai wedi newid yn arwyddocaol dros y 5 mlynedd diwethaf? *(wedi cynyddu, wedi gostwng, wedi aros tua'r un peth)*...beth am y 10 mlynedd diwethaf? *(wedi cynyddu, wedi gostwng, wedi aros tua'r un peth)*

8. Beth mae'r dystiolaeth hon yn ei dangos am natur (*math, y grwpiau perthnasol a lleoliad)* yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi?

9. A yw'r dystiolaeth hon yn datgelu unrhyw newidiadau dros y 5 mlynedd diwethaf a'r 10 mlynedd diwethaf, ac os felly ym mha ffordd?

10. Beth mae'r dystiolaeth hon yn awgrymu ynglyn â phrif achosion yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi?

11. A yw'r prif achosion wedi newid dros y 5 mlynedd neu'r 10 mlynedd diwethaf, ac os felly, ym mha ffordd?

12. A fyddech yn dweud bod yr angen am dai yn effeithio ar ranbarth eich awdurdod yn gymharol unffurf, neu a yw'n effeithio'n fwy ar rai ardaloedd daearyddol penodol nag eraill? *(gofynnwch am unrhyw wahaniaethau rhwng trefi a phentrefi)*

Cyflenwad o dai cymdeithasol

13. A ydych chi'n credu bod gan eich awdurdod chi ddigon o unedau tai cymdeithasol i ateb y lefel bresennol o angen am dai yn eich rhanbarth chi? *(gofynnwch am resymau: newidiadau dros 5 mlynedd: dros 10 mlynedd: rhesymau dros y newidiadau)*

14. Os na, a ydych wedi cynhyrchu unrhyw amcangyfrif o'r diffyg yn y cyflenwad o dai cymdeithasol yn eich rhanbarth chi? *(gofynnwch am amcangyfrif, ac ardaloedd daearyddol lle mae'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol yn gyfyngedig: gwiriwch y dystiolaeth sy'n sail i'r amcangyfrif)*

15. Oddeutu sawl uned o dai cymdeithasol a gafodd eu cwblhau yn rhanbarth eich awdurdod chi'r llynedd gan:

eich adran …….

adrannau eraill……..

landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eraill ……

asiantaethau eraill……..

16. Ymhle lleolwyd yr unedau hyn? *(Nodwch y nifer/ lleoliad – tref/gwledig)*

17. A ydych chi'n gweithredu rhestr aros ar y cyd a dyraniad cyffredin/arfer blaenoriaethu rhwng yr awdurdod â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eraill?

18. Faint a pha fath o aelwydydd sydd ar eich rhestr aros am dai cymdeithasol ar hyn o bryd? (*Unigol, neu Ar y Cyd)*

19. Sut rydych chi'n blaenoriaethu'r rheiny sy'n hawlio? *(Sicrhewch beth dystiolaeth o'r meini prawf a ddefnyddir ar y ffurflenni cais a sut maent yn sefydlu blaenoriaeth o ran angen)*

20. Dros y pum mlynedd diwethaf sawl gosodiad newydd a fu'n bosibl fesul blwyddyn o ran y cyflenwad o dai cymdeithasol?

21. Pa ganran o'r aelwydydd sydd ar y rhestr aros gyfan mae'r rheiny a gafodd dai yn ei gynrychioli?

Ymateb i'r angen am dai

22. Ym mha ffyrdd mae eich adran yn ymateb i'r angen am dai o fewn rhanbarth eich awdurdod? *(Gofynnwch am enghreifftiau)*

23. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, mae'r adrannau eraill o fewn eich awdurdod yn mynd i'r afael â'r angen am dai? *(gofynnwch am enwau adrannau a mathau o weithgareddau)*

24. Ac a oes asiantaethau eraill yn rhanbarth eich awdurdod sy'n mynd i'r afael â'r angen am dai ar ran grwpiau penodol? *(gofynnwch am enwau a mathau o weithgareddau)*

25. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, mae eich adran yn ymwneud â gweithio mewn partneriaeth ag adrannau/ awdurdodau lleol / asiantaethau allanol eraill er mwyn delio â'r angen am dai yn eich ardal chi? *(gofynnwch am fanylion ar weithgareddau partneriaethau a'u cofnodi)*

26. Gan ystyried yr holl weithgareddau hyn, yn eich tyb chi pa mor llwyddiannus y buont o ran mynd i'r afael â'r angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod? *(gofynnwch am resymau)*

27. Ym mha ffordd, os o gwbl, ydych chi'n ystyried y gellir gwella ar yr ymateb i'r angen am dai?

28. Yn eich barn chi, a oes gan rai grwpiau anghenion sydd heb eu bodloni gan rai o'r gweithgareddau hyn / yr holl weithgareddau hyn? *(gofynnwch am enwau grwpiau, ac am resymau dros fethu bodloni eu hanghenion)*

29. Beth yn eich tyb chi yw'r prif rwystrau rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yn rhanbarth awdurdod gwledig, megis eich un chi?

30. Sut y gellir goresgyn rhai o'r rhwystrau hyn neu'r cwbl ohonynt?

31. Beth fyddech chi'n ei ddweud yw nodweddion hanfodol arfer da wrth fynd i'r afael â'r angen am dai yn rhanbarth awdurdod lleol sy'n wledig yn bennaf, megis eich un chi?

Canfyddiadau ehangach o'r angen am dai

32. Yn eich barn chi, sut mae mater yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi'n cael ei weld a'i gynrychioli gan y grwpiau canlynol:

swyddogion yn adrannau eraill eich awdurdod

cynghorwyr lleol

papurau lleol

grwpiau gwleidyddol /pwyso sy'n weithredol yn eich rhanbarth chi

33. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi'n rhyngweithio gyda'r grwpiau hyn?

Symud yr Angen am Dai ymlaen

Ym mis Gorffennaf 2005 cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfres o ddogfennau drafft ymgynghorol, yn ymwneud â bodloni'r angen am dai drwy ddarparu tai fforddiadwy (TAN1, TAN 2, Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy).

34. A yw eich awdurdod chi wedi defnyddio unrhyw rai o'r gweithdrefnau sydd yn y Pecyn Cymorth yn barod? *(os yw'r ateb yn gadarnhaol, pa strategaethau a gafodd eu defnyddio'n lleol a beth fu'r canlyniad)*

35. Os na – pam na fu hi'n bosibl defnyddio'r strategaethau hyn?

36. Yn eich tyb chi, pa mor effeithiol gallai'r cynhigion hyn fod wrth fynd i'r afael â mater yr angen am dai yn eich ardal chi?

Sylwadau eraill

37. Yn olaf, a oes unrhyw faterion eraill hoffech eu codi ynglyn â'r angen am dai a'r ymatebion i'r anghenion hyn yn rhanbarth eich awdurdod chi?

ATODIAD 2

CYFWELIADAU AR YR ANGEN AM DAI – CYMDEITHASAU TAI

Ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn cynnal astudiaeth ar raddfa eang o'r angen am dai yng Nghymru wledig. Mae gan yr ymchwil hon gefnogaeth Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru hefyd. Bwriad y prosiect ymchwil hwn yw canfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig ac i archwilio'r arfer a'r polisi a fabwysiadwyd i fynd i'r afael ag anghenion felly ar lefel leol.

Darperir cefndir ffeithiol i'r ymchwil hon gan ddata Cyfrifiad 2001 ac Ystadegau Tai Cymru ynghyd ag adolygiad o Strategaethau Tai Lleol ac Asesiadau o'r Angen am Dai yn lleol. Yn ogystal, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn casglu data oddi wrth gynrychiolwyr Adrannau Tai a Chymdeithasau Tai yr awdurdodau lleol. Dylid nodi bod Arsyllfa Wledig Cymru yn ymgymryd ag astudiaeth arall, mwy cyffredinol, ar ddigartrefedd a fydd yn cydredeg â'r prosiect ymchwil hwn ar yr angen am dai.

Nod y cyfweliad hwn yw cael tystiolaeth ynglyn ag arferion Cymdeithasau Tai â diddordeb mewn rhanbarthau gwledig ac i ganfod rhai o'r herion a'r datrysiadau posibl ar gyfer bodloni'r angen am dai yng Nghymru wledig yn y dyfodol. Rydym yn diffinio Cymru wledig fel yr ardaloedd hynny, gan gynnwys trefi, pentrefi a chefn gwlad agored, o dan ofalaeth yr awdurdodau canlynol: Sir Fôn (Ynys Môn), Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys.

Diolch am gytuno i gymryd rhan yn yr arolwg pwysig hwn. Mae'r atebion i'r cwestiynau isod i gyd yn gyfrinachol wrth reswm, ac ni ddatgelir enwau'r atebwyr.

Nodwch enw'r Gymdeithas Tai rydych yn gweithio iddi.

Nodwch eich enw a theitl eich swydd.

Rhowch amlinelliad o'ch cyfrifoldebau

Diffinio'r angen am dai

1. A yw eich Cymdeithas Tai yn gweithredu diffiniad ffurfiol o'r angen am dai?

2. Sut ac am ba resymau y datblygwyd y diffiniad?

Tystiolaeth o'r angen am dai

3. Sut mae eich Cymdeithas Tai yn mesur ac yn cofnodi'r angen am dai?

4. A yw hyn wedi newid dros y ddeng mlynedd diwethaf, ac os felly, ym mha ffordd?

5. A ydych yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth arall ar raddfa a natur yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

6. Beth mae'r dystiolaeth hon yn dangos am raddfa yr angen am dai yn y rhanbarth rydych yn gweithredu ynddo?

7. A yw'r nifer o aelwydydd mewn angen am dai yn yr ardaloedd gwledig hyn wedi newid yn arwyddocaol dros y 5 mlynedd diwethaf?

8. Beth mae'r dystiolaeth hon yn ei dangos am natur yr angen am dai yn yr ardaloedd gwledig hyn?

9. A yw'r dystiolaeth hon yn datgelu unrhyw newidiadau dros y 5 mlynedd diwethaf a'r 10 mlynedd diwethaf, ac os felly ym mha ffordd?

10. Beth mae'r dystiolaeth hon yn awgrymu ynglyn â phrif achosion yr angen am dai yn yr ardaloedd gwledig hyn?

11. A yw'r prif achosion wedi newid dros y 5 mlynedd neu'r 10 mlynedd diwethaf, ac os felly, ym mha ffordd?

12. A fyddech yn dweud bod yr angen am dai yn effeithio yn gymharol unffurf ledled yr ardaloedd gwledig hyn, neu a yw'n effeithio'n fwy ar rai ardaloedd daearyddol penodol nag eraill?

Cyflenwad o dai cymdeithasol

13. A ydych chi'n credu bod digon o unedau tai cymdeithasol i ateb lefel bresennol yr ardaloedd gwledig rydych yn gweithio ynddynt?

14. Os na, a ydych wedi cynhyrchu unrhyw amcangyfrif o'r diffyg yn y cyflenwad o dai cymdeithasol yn yr ardaloedd gwledig rydych yn gweithio ynddynt?

15. Oddeutu sawl uned o dai cymdeithasol a gafodd eu cwblhau gan eich Cymdeithas Tai'r llynedd?

16. Ymhle lleolwyd yr unedau hyn?

17. A ydych chi'n gweithredu rhestr aros ar y cyd a dyraniad cyffredin/arfer blaenoriaethu rhwng yr awdurdod lleol a / neu Gymdeithasau Tai eraill?

18. Faint a pha fath o aelwydydd sydd ar eich rhestr aros am dai cymdeithasol ar hyn o bryd?

19. Sut rydych chi'n blaenoriaethu'r rheiny sy'n hawlio?

20. Dros y pum mlynedd diwethaf sawl gosodiad newydd a fu'n bosibl fesul blwyddyn o gyflenwad eich Cymdeithas Tai?

21. Pa ganran o'r aelwydydd sydd ar y rhestr aros gyfan mae'r rheiny a gafodd dai yn ei gynrychioli?

Ymateb i'r angen am dai

22. Ym mha ffyrdd mae eich Cymdeithas Tai yn ymateb i'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

23. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, mae awdurdodau lleol yn mynd i'r afael â'r angen am dai yn yr ardaloedd gwledig y mae eich Cymdeithas Tai yn gweithredu ynddynt?

24. Ac a oes unrhyw Gymdeithasau Tai ac asiantaethau eraill yn gweithredu mewn ardaloedd gwledig sy'n mynd i'r afael â'r angen am dai ar ran grwpiau penodol?

25. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, mae eich Cymdeithas Tai yn ymwneud â gweithio mewn partneriaeth er mwyn delio â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

26. Gan ystyried yr holl weithgareddau hyn, yn eich tyb chi pa mor llwyddiannus y buont o ran mynd i'r afael â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

27. Ym mha ffyrdd ydych chi'n ystyried y gellir gwella ar yr ymateb i'r angen am dai gwledig?

28. Yn eich barn chi, a oes gan rai grwpiau anghenion sydd heb eu bodloni gan rai o'r gweithgareddau hyn / yr holl weithgareddau hyn mewn ardaloedd gwledig?

29. Beth yn eich tyb chi yw'r prif rwystrau rhag mynd i'r afael â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

30. Sut y gellir goresgyn rhai o'r rhwystrau hyn neu'r cwbl ohonynt?

31. Beth fyddech chi'n ei ddweud yw nodweddion hanfodol arfer da wrth fynd i'r afael â'r angen am dai mewn ardal sy'n wledig yn bennaf?

Canfyddiadau ehangach o'r angen am dai

32. Yn eich barn chi, sut mae mater yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig yn cael ei weld a'i gynrychioli gan y grwpiau canlynol:

swyddogion yn adrannau eraill eich awdurdod

cynghorwyr lleol

papurau lleol

grwpiau gwleidyddol /pwyso sy'n weithredol yn eich ardal wledig

33. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi'n rhyngweithio gyda'r grwpiau hyn?

34. A yw'r dystiolaeth a gasglwyd gan awdurdodau lleol, Cymdeithasau Tai ac eraill yn adlewyrchiad cywir o sefyllfa yr angen am dai?

35. Os na – pam felly ac ym mha ffyrdd?

Sylwadau eraill

36. Yn olaf, a oes unrhyw faterion eraill hoffech eu codi ynglyn â'r angen am dai a'r ymatebion i'r anghenion hyn yn rhanbarth eich awdurdod chi?

ATODIAD 3

AMSERLEN CYFWELIADAU AR YR ANGEN AM DAI - PARCIAU CENEDLAETHOL

Ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn cynnal astudiaeth ar raddfa eang o'r angen am dai yng Nghymru wledig. Bwriad y prosiect ymchwil hwn yw canfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig ac i archwilio'r arfer a'r polisi a fabwysiadwyd i fynd i'r afael ag anghenion felly ar lefel leol.

Darperir cefndir ffeithiol i'r ymchwil hon gan ddata Cyfrifiad 2001 ac Ystadegau Tai Cymru ynghyd ag adolygiad o Strategaethau Tai Lleol ac Asesiadau o'r Angen am Dai yn lleol.

Dylid nodi bod Arsyllfa Wledig Cymru yn ymgymryd ag astudiaeth arall, mwy cyffredinol, ar ddigartrefedd a fydd yn cydredeg â'r prosiect ymchwil hwn ar yr angen am dai.

Nod y cyfweliadau gyda swyddogion y Parciau Cenedlaethol yw trafod sut mae'r angen am dai yn cael ei ddiffinio, ei amlygu a'i weithredu o fewn awdurdod pob Parc Cenedlaethol ac i ganfod rhai o'r herion a'r datrysiadau posibl i fodloni'r angen am dai yn y dyfodol yng Nghymru wledig.

Diolch am gytuno i gymryd rhan yn yr arolwg pwysig hwn. Mae'r atebion i'r cwestiynau isod i gyd yn gyfrinachol wrth reswm, ac ni ddatgelir enwau'r atebwyr.

Awdurdod Parc Cenedlaethol

Nodwch eich enw a theitl eich swydd

Rhowch amlinelliad o'ch cyfrifoldebau

Ymateb i'r Angen am Dai

1. Pa mor arwyddocaol yw mater yr angen am dai yn eich parc cenedlaethol chi?

2. Ym mha ffyrdd mae awdurdod y parc cenedlaethol yn ymateb i'r angen am dai yn eich ardal chi? *(gofynnwch am enghreifftiau)*

3. A oes unrhyw asiantaethau eraill sy'n gweithredu yn rhanbarth awdurdod eich parc cenedlaethol sy'n mynd i'r afael â'r angen am dai o ran grwpiau penodol? *(gofynnwch am enwau a mathau o weithgareddau)*

4. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, mae eich awdurdod yn ymwneud â gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol / asiantaethau allanol er mwyn delio â'r angen am dai yn eich parc cenedlaethol? *(gofynnwch am fanylion am weithgareddau partneriaethau a'u cofnodi)*

5. Gan ystyried yr holl weithgareddau hyn, yn eich tyb chi pa mor llwyddiannus y buont o ran mynd i'r afael â'r angen am dai yn eich parc cenedlaethol chi? *(gofynnwch am resymau)*

6. Ym mha ffordd, os o gwbl, ydych chi'n ystyried y gellir gwella ar yr ymateb i'r angen am dai yn eich parc cenedlaethol?

7. Yn eich barn chi, a oes gan rai grwpiau yn eich parc cenedlaethol anghenion sydd heb eu bodloni gan y gweithgareddau hyn? *(gofynnwch am enwau grwpiau, ac am resymau dros fethu bodloni eu hanghenion)*

8. Beth, yn eich tyb chi, yw'r prif rwystrau rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yn eich parc cenedlaethol chi?

9. Sut y gellir goresgyn rhai o'r rhwystrau hyn neu'r cwbl ohonynt?

10. Beth fyddech chi'n ei ddweud yw nodweddion hanfodol arfer da wrth fynd i'r afael â'r angen am dai mewn parc cenedlaethol?

Canfyddiadau ehangach o'r angen am dai

11. Yn eich barn chi, sut mae mater yr angen am dai yn rhanbarth eich awdurdod chi'n cael ei weld a'i gynrychioli gan y grwpiau canlynol:

swyddogion yn adrannau eraill awdurdod eich parc cenedlaethol
cynghorwyr lleol
papurau lleol
grwpiau gwleidyddol /pwyso sy'n weithredol yn eich rhanbarth chi

12. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi'n rhyngweithio gyda'r grwpiau hyn?

Symud yr Angen am Dai ymlaen

Ym mis Gorffennaf 2005 cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfres o ddogfennau drafft ymgynghorol, yn ymwneud â bodloni'r angen am dai drwy ddarparu tai fforddiadwy (TAN1, TAN 2, Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy).

13. Yn eich tyb chi, pa mor effeithiol gallai'r cynhigion hyn fod wrth fynd i'r afael â mater yr angen am dai yn eich parc cenedlaethol chi?

Sylwadau eraill

14. Yn olaf, a oes unrhyw faterion eraill hoffech eu codi ynglyn â'r angen am dai a'r ymatebion i'r anghenion hyn yn rhanbarth eich awdurdod chi?

ATODIAD 4

CYFWELIAD AR YR ANGEN AM DAI - GALLUOGWYR TAI GWLEDIG

Ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn cynnal astudiaeth ar raddfa eang o'r angen am dai yng Nghymru wledig. Bwriad y prosiect ymchwil hwn yw canfod natur, graddfa a daearyddiaeth yr angen am dai yng Nghymru wledig ac i archwilio'r arfer a'r polisi a fabwysiadwyd i fynd i'r afael ag anghenion felly ar lefel leol. Rydym yn diffinio Cymru wledig fel yr ardaloedd hynny, gan gynnwys trefi, pentrefi a chefn gwlad agored, o dan ofalaeth yr awdurdodau canlynol: Sir Fôn (Ynys Môn), Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys.

Darperir cefndir ffeithiol i'r ymchwil hon gan ddata Cyfrifiad 2001 ac Ystadegau Tai Cymru ynghyd ag adolygiad o Strategaethau Tai Lleol ac Asesiadau o'r Angen am Dai yn lleol. Yn ogystal, mae Arsyllfa Wledig Cymru yn casglu data oddi wrth gynrychiolwyr Adrannau Tai yr awdurdodau lleol, Cymdeithasau Tai a Galluogwyr Tai Gwledig. Dylid nodi bod Arsyllfa Wledig Cymru yn ymgymryd ag astudiaeth arall, mwy cyffredinol, ar ddigartrefedd a fydd yn cydredeg â'r prosiect ymchwil hwn ar yr angen am dai.

Nod y cyfweliad hwn yw cael tystiolaeth ynglyn ag arferion Galluogwyr Tai Gwledig, ac i ganfod rhai o'r herion a'r datrysiadau posibl i fodloni'r angen am dai yng Nghymru wledig yn y dyfodol.

Mae'r atebion i'r cwestiynau isod i gyd yn gyfrinachol wrth reswm, ac ni ddatgelir enwau'r atebwyr.

Nodwch eich enw a theitl eich swydd.

Rhowch fanylion ar yr ardal dan sylw.

Rhowch amlinelliad o'ch cyfrifoldebau.

Cefndir y RHEau ?

Beth yw gwaith RHE?

Diffinio'r angen am dai

1. Fel RHE a ydych yn gweithredu diffiniad ffurfiol o'r angen am dai?

2. Sut ac am ba resymau y datblygwyd y diffiniad?

Tystiolaeth o'r angen am dai

3. Sut rydych yn mesur ac yn cofnodi'r angen am dai?

4. A ydych yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth arall ar raddfa a natur yr angen am dai yn yr ardal rydych yn gweithredu ynddi, ac a ydych yn ei defnyddio?

5. Beth mae'r dystiolaeth hon yn dangos am raddfa yr angen am dai yn yr ardaloedd rydych yn gweithio ynddynt?

6.A yw'r nifer o aelwydydd mewn angen am dai yn yr ardaloedd gwledig hyn wedi newid yn arwyddocaol yn y 5 mlynedd diwethaf?
Os yw'r ateb yn gadarnhaol – ym mha ffordd?

7. Beth mae'r dystiolaeth hon yn ei dangos am natur yr angen am dai yn eich ardal chi?

8. A yw'r dystiolaeth hon yn datgelu unrhyw newidiadau dros y 5 mlynedd diwethaf a'r 10 mlynedd diwethaf - os felly, ym mha ffordd?

9. Beth mae'r dystiolaeth hon yn awgrymu ynglyn â phrif achosion yr angen am dai yn eich ardal chi?

10. A yw'r prif achosion wedi newid dros y 5 mlynedd neu'r 10 mlynedd diwethaf, ac os felly, ym mha ffordd?

11. A fyddech yn dweud bod yr angen am dai yn effeithio ar eich ardal yn gymharol unffurf, neu a yw'n effeithio'n fwy ar rai ardaloedd daearyddol penodol nag eraill?

Cyflenwad o dai cymdeithasol

12. A ydych chi'n credu bod digon o unedau tai cymdeithasol i ateb lefel bresennol yr angen am dai yn eich ardaloedd chi? – pam rydych yn dweud hynny?

Ymateb i'r angen am dai

13. Ym mha ffyrdd ydych chi'n ymateb i'r angen am dai yn eich ardal chi?

14. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi fel RHE yn ymwneud â gweithio mewn partneriaeth er mwyn delio â'r angen am dai yn eich ardal chi?

15. Gan ystyried yr holl weithgareddau hyn, ar sail unigol ac ar y cyd, pa mor llwyddiannus y buont o ran mynd i'r afael â'r angen am dai yn eich ardal chi?

16. Yn eich barn chi, a oes gan rai grwpiau anghenion sydd heb eu bodloni gan y gweithgareddau hyn?

17. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi'n ystyried y gellir gwella ar yr ymateb i'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

18. Beth yn eich tyb chi yw'r prif rwystrau rhag mynd i'r afael â'r angen am dai yn eich ardal chi?

19. Sut y gellir goresgyn rhai o'r rhwystrau hyn neu'r cwbl ohonynt?

20. Beth fyddech chi'n ei ddweud yw nodweddion hanfodol arfer da wrth fynd i'r afael â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig?

Canfyddiadau ehangach o'r angen am dai

21. Yn eich barn chi, sut mae mater yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig yn cael ei weld a'i gynrychioli gan y grwpiau canlynol:

adrannau awdurdodau lleol

cynghorwyr lleol

papurau lleol

grwpiau gwleidyddol /pwyso sy'n weithredol

22. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, ydych chi'n rhyngweithio gyda'r grwpiau hyn?

Symud yr Angen am Dai ymlaen

Ym mis Gorffennaf 2005 cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfres o ddogfennau drafft ymgynghorol, yn ymwneud â bodloni'r angen am dai drwy ddarparu tai fforddiadwy (TAN1, TAN 2, Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy).

23. Ym mha ffyrdd, os o gwbl, bydd y cynigion hyn yn effeithio ar waith RHEau?

24. Yn eich tyb chi, pa mor effeithiol gallai'r cynigion hyn fod wrth fynd i'r afael â mater yr angen am dai yn eich ardal chi?

Sylwadau eraill

25. Yn olaf, a oes unrhyw faterion eraill hoffech eu codi ynglyn â'r angen am dai a'r ymatebion i'r anghenion hyn?