CHARTERED INSTITUTE OF HOUSING
CYMRU
Y SEFYDLIAD TAI SIARTREDIG

GWYBODAETH ALLWEDDOL

RHIFYN 3: MEDI 2005

PAPUR BRIFFIO YNGHYLCH POLISÏAU GAN CIH CYMRU

Yn Ifanc, Yn Gweithio ac yn Ddigartref?

Aelwydydd ifancach sy'n gweithio yng Nghymru a'r argyfwng fforddiadwyedd

Yr Her o ran Tai Fforddiadwy

Mae pryder cynyddol ynghylch y diffyg tai fforddiadwy o ansawdd dda yng Nghymru. Mae'r Sefydliad Tai Siartredig Cymru yn cyhoeddi'r papur briffio hwn am ei fod yn cydnabod pwysigrwydd y mater hwn i'n haelodau a'r gymuned dai ehangach.

Mae'r strategaeth tai genedlaethol ***Cartrefi Gwell i Bobl yng Nghymru*** (LlCC, 2001) yn seiliedig ar weledigaeth ganolog y dylai pawb yng Nghymru gael y cyfle i 'Fyw mewn tai ***fforddiadwy*** o ansawdd dda' (ein pwyslais ni). Serch hynny mae arwyddion cynyddol ein bod yn methu'n glir â gwireddu'r weledigaeth honno gan gynnwys:

- cynnydd yn nifer y bobl ddigartref ledled Cymru;
- prinder difrifol o ran anheddau ar rent gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai mewn nifer o ardaloedd;
- y ffaith bod chwyddiant prisiau tai mewn rhannau o Gymru gyda'r uchaf yn y DU;
- tystiolaeth o Adolygiad Barker y bydd y diffyg yn y cyflenwad tai'n cael ei waethygu oni chymerir camau i fynd i'r afael â'r sefyllfa, ac
- ymchwil newydd gan Steve Wilcox a grynhoir yn y papur briffio hwn i'r problemau penodol a wynebir gan aelwydydd ifancach sy'n gweithio rhwng 20 a 39 mlwydd oed.

Mewn ymateb i'r ffactorau hyn a rhai eraill mae nifer o gyrff gan gynnwys RICS Cymru, yr RTPI, Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai a CIH Cymru wedi adnabod yr amcan i ddarparu digon o dai fforddiadwy o ansawdd dda fel blaenoriaeth allweddol. Mae awdurdodau lleol ledled Cymru'n mynd ati'n fwyfwy i ganolbwyntio ar faterion cyflenwad a fforddiadwyedd tai trwy fentrau megis Rhwydwaith yr Awdurdodau Tai Gwledig, Fforwm Ardal y De Ddwyrain a Fforwm Gogledd Cymru. Yn yr un modd, mae'r sector cymdeithasau tai'n mynd i'r afael â'r anghysondeb rhwng y galw a'r cyflenwad, ac mae cyrff unigol ynghlwm wrth ystod eang o fentrau lleol i ddod o hyd i ddatrysiadau cynaliadwy.

Dylai'r argyfwng fforddiadwyedd a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn symbylu pawb sy'n gysylltiedig â thai a'r effeithiau ehangach i sicrhau y gellir creu system dai sy'n gwireddu pob un o'n dyheadau am economi lwyddiannus er mwyn creu Cymru Ar Ei Hennill. Mae'n hollbwysig bod Llywodraeth Cynulliad Cymru, llywodraeth leol, cymdeithasau tai, adeiladwyr tai, benthycwyr a phartneriaid eraill yn cydweithio i gynyddu'r cyflenwad tai i'r eithaf yn unol ag anghenion a blaenoriaethau lleol. Amcana CIH Cymru roi cymorth i'r broses hon a gobeithiwn y bydd y papur briffio hwn o werth i bawb sy'n cytuno y dylai tai fforddiadwy o ansawdd dda fod ar gael i bawb.

Y Papur Briffio Hwn:

Mae Adran 1 yn disgrifio'r fframwaith polisi cynllunio a thai cenedlaethol ar gyfer tai fforddiadwy yng Nghymru.

Mae Adran 2 yn seiliedig ar waith gan Steve Wilcox ar fforddiadwyedd yng Nghymru gan ganolbwyntio ar aelwydydd ifancach sy'n gweithio.

Mae Adran 3 yn adnabod nifer o fentrau i ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

Mae Adran 4 yn nodi pa gamau yr hoffai CIH Cymru eu gweld yng nghyswllt fforddiadwyedd fel rhan o'n galwad am *Gynllun Gweithredu Cenedlaethol newydd ar Dai*.

Cynhyrchwyd y papur briffio hwn gyda chymorth hael ORBIS PLC.

Steve Wilcox

Mae Steve yn Athro Polisi Tai yn y Ganolfan Polisi Tai ym Mhrifysgol Caer Efrog, ac arferai fod yn Brif Swyddog Tai gyda'r Sefydliad Tai Siartredig a'r London Borough Association. Mae Steve yn olygydd a chrynhöwr yr UK Housing Review a gyhoeddir yn flynyddol, ac mae'n ymgymryd â gwaith arall ym maes ymchwil a pholisïau

Adran Un: Y Fframwaith Polisi Cenedlaethol

Y Fframwaith Polisi Cynllunio

Mae ***Cynllun Gofodol Cymru*** (LlCC, 2004) yn amlinellu rhaglen drawsbynciol sy'n gosod tai o fewn cyd-destun ehangach mewn perthynas â blaenoriaethau economaidd-gymdeithasol ac amgylcheddol Llywodraeth y Cynulliad ac o ran y gwahanol rannau o Gymru. Bydd y Cynllun yn cael ei weithredu trwy grwpiau rhanbarthol, a sefydlwyd gan Lywodraeth y Cynulliad i adlewyrchu'r chwe ardal yn y Cynllun Gofodol:

- Gogledd Orllewin Cymru – Eryri a Môn;
- Gogledd Ddwyrain Cymru – Ffin ac Arfordir;
- Canolbarth Cymru;
- Y De Ddwyrain: Rhwydwaith y Brifddinas;
- Bae Abertawe: Y Glannau a Chymoedd y Gorllewin; a
- Sir Benfro: Yr Hafan.

Bydd y grwpiau hyn sy'n bartneriaethau rhwng asiantaethau cenedlaethol y llywodraeth, llywodraeth leol, cyrff ym myd busnes, cyrff gwirfoddol, amgylcheddol a chyrff ym maes cydraddoldeb, yn darparu mecanwaith ar gyfer cydweithio mewn perthynas â gofynion tai a diffinio a darparu tai fforddiadwy.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi pecyn cynhwysfawr o fesurau i helpu awdurdodau lleol i fynd i'r afael â'u gofynion tai cyffredinol a'r angen am dai fforddiadwy.

Nodyn Cyngor Technegol Diwygiedig 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Cyhoeddwyd y TAN 1 cyfredol ym 1997 ac mae'n darparu cyngor ynghylch paratoi Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Caiff yr astudiaethau hyn eu paratoi ar gyfer pob ardal awdurdod lleol er mwyn monitro'r cyflenwad tir ar gyfer tai a darparu gwybodaeth am ddigonolrwydd y cyflenwad hwn. Prif amcan y diwygiad yw adeiladu ar y broses Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai bresennol ac, yn arbennig, adlewyrchu'r newidiadau technolegol a sefydliadol a gafwyd er 1997 – sy'n cynnwys:

- yr angen am weithredu pan adnabyddir cyflenwad tir annigonol;
- ymgorffori canfyddiadau'r astudiaethau yn yr Adroddiad Blynyddol ar Fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol;
- mecanwaith ar gyfer monitro o ran tai'r farchnad a thai fforddiadwy (fel a ddiffinnir yn TAN 2);
- amlder yr astudiaethau, a'r
- math o ddata a gesglir.

Nodyn Cyngor Technegol Diwygiedig 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Cyhoeddwyd TAN 2 ym 1996 ac mae'n rhoi cyngor ynghylch asesu'r angen am dai fforddiadwy a pholisïau tai fforddiadwy yng nghynlluniau datblygu awdurdodau cynllunio lleol. Mae hefyd yn ymdrin â phwnc sicrhau tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio a rheolaeth ar ddeiliadaeth, a chynnwys a chyflawniad rhwymedigaethau ac amodau cynllunio. Amcan cyffredinol y diwygiad yw hwyluso cynnydd o ran darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio:

- mae'n cynnwys diffiniad o dai fforddiadwy at ddibenion y TAN;
- mae'n rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ynghylch pennu 'fforddiadwyedd';
- mae'n pwysleisio'r angen am gydweithio;

- mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai a chynllunio ymgymryd ag asesiadau tai lleol gan sicrhau cyfranogiad budd-ddeiliaid allweddol er mwyn creu sail dystiolaeth ar y cyd ar gyfer asesu a monitro gofynion tai;
- mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol gynnwys targed yn y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â thai fforddiadwy a hwnnw wedi'i ddeillio o'r asesiad tai lleol ac iddynt nodi hefyd sut y bwriedir cyrraedd y targed hwnnw gan ddefnyddio'r dulliau polisi a nodwyd yn y TAN;
- mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol fonitro'r ddarpariaeth tai fforddiadwy trwy'i chymharu â'r targed ac, os yw hynny'n briodol, cymryd camau i sicrhau y cyrhaeddir y targed, ac
- mae'n amlinellu rôl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a rhwymedigaethau ac amodau cynllunio o ran sicrhau tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio.

Fersiwn Ddrafft o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog Rhif: DMIPPS/02/05

Mae'r fersiwn ddrafft o'r MIPPS yn cynnwys pennod ddiwygiedig o ***Polisi Cynllunio Cymru*** (LlCC, 2002) ar dai. Mae'r bennod hon yn rhoi cyngor ynghylch y canlynol:

- amcanion;
- cynlluniau datblygu a'r ddarpariaeth tai newydd, a
- rheoli datblygu a thai.

Mae'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau cydweithrediad rhwng y swyddogaethau tai a chynllunio wrth baratoi strategaethau tai a chynlluniau datblygu lleol. Mae'n pwysleisio bod yn rhaid i awdurdodau lleol ddeall y system dai, fel y gallant ddatblygu polisïau'n seiliedig ar dystiolaeth yng nghyswllt tai'r farchnad a thai fforddiadwy er mwyn eu cynnwys mewn strategaethau tai a chynlluniau datblygu lleol.

Y Fframwaith Polisi Tai

Roedd ***Cartrefi Gwell i Bobl yng Nghymru*** (LlCC, 2001), strategaeth dai genedlaethol gyntaf Llywodraeth y Cynulliad, yn canolbwyntio ar y dyhead i ddarparu cartrefi diogel, cynnes a fforddiadwy i bawb. Ers cyhoeddi ***Cartrefi Gwell*** mae prisiau tai yng Nghymru wedi codi allan o gyrraedd nifer o aelwydydd sydd ar incwm isel, felly mae fforddiadwyedd wedi dod yn bryder cynyddol ac mae'n nodwedd allweddol mewn nifer o strategaethau tai lleol. Yn ddiweddar, cyhoeddodd Llywodraeth y Cynulliad becyn cymorth tai fforddiadwy ac arweiniad i asesiadau tai lleol sy'n ymgais i roi cyngor i awdurdodau lleol a'u partneriaid ynghylch asesu a diwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy.

Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy

Pwrpas y Pecyn Cymorth yw adnabod yr amrediad llawn o offer a phwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol a'r rheiny y maent yn gweithio â hwy wrth ddarparu tai fforddiadwy a rhannu arferion da ledled Cymru. Mae'r Pecyn Cymorth yn cynnwys y meysydd canlynol:

- y cyd-destun polisi cenedlaethol;
- asesiad o'r farchnad dai;
- strategaethau tai lleol;
- mecanweithiau trosglwyddo gan gynnwys y rhaglen SHG, Homebuy, cytundebau Adran 106, cronfeydd wrth gefn cymdeithasau tai a'r cynllun cyfamod ailwerthu;
- swyddogion galluogi ym maes tai yng nghefn gwlad;
- defnyddio pwerau statudol ym maes cynnull tir gan gynnwys prynu gorfodol, a
- rôl y WDA.

Arweiniad i Asesiadau Tai Lleol

Mae'r Arweiniad i bob pwrpas yn ddogfen dechnegol sy'n amcanu galluogi awdurdodau lleol a'u partneriaid i ddeall natur a lefel y galw a'r angen am dai yn eu marchnadoedd tai lleol. Mae'n cyfuno'r dull presennol o asesu anghenion tai â dealltwriaeth o'r ffordd y mae'r marchnadoedd tai ehangach yn gweithio. Mae'r Arweiniad yn ymorol am y meysydd canlynol:

- asesiadau tai lleol - dull newydd;
- adnabod marchnadoedd tai lleol a datblygu partneriaethau tai lleol;
- adnabod amcanion allweddol a methodoleg;
- deall ac asesu systemau tai lleol cyfredol;
- asesu newid yn y dyfodol yn niferoedd yr aelwydydd;
- asesu'r angen am dai, a
- sefydlu sail dystiolaeth gadarn.

Creu'r Cysylltiadau

Ym mis Hydref cyhoeddodd Prif Weinidog Cymru ***Creu'r Cysylltiadau: Gwell Gwasanaethau i Cymru*** (LlCC, 2004) sy'n nodi amcanion y Cynulliad o ran cynyddu'r arbedion o safbwynt effeithlonrwydd i'r eithaf trwy ddarbodion maint ar ffurf cydweithio a chydlynu mwy effeithiol rhwng y sector cyhoeddus, y sector gwirfoddol a'r sector preifat. Mae'n anochel y bydd hyn yn effeithio ar y ffordd y mae awdurdodau lleol fel galluogwyr strategol a chymdeithasau tai fel cyfryngau datblygu'n darparu tai fforddiadwy yn y dyfodol.

Grant Tai Cymdeithasol

Ym mis Mawrth 2005, cyhoeddodd y Cynulliad drefniadau newydd ar gyfer dyrannu Grant Tai Cymdeithasol (SHG) dan y cynigion ***Delivering Partnerships*** (LlCC, 2005) ac mae nifer o gonsortia wedi cael eu sefydlu gan gymdeithasau tai o ganlyniad. Mae amcanion allweddol y trefniadau newydd fel a ganlyn:

- gwella'r broses o gynllunio rhaglenni trwy gyflwyno proses ymgeisio sy'n ymorol am nifer o flynyddoedd;
- hybu cydweithio rhwng cymdeithasau tai i gynyddu galluoedd a chyflawni rhaglenni'n fwy effeithlon, a
- hyrwyddo rhaglenni caffael ar y cyd i gael darbodion maint a rheolaeth fwy effeithiol ar y gadwyn gyflenwi leol.

Rhesymoli Cynlluniau Llywodraeth Leol

Yn ddiweddar, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi disgrifio cynigion i fynd ati mewn ffordd radical i resymoli cynlluniau ar gyfer llywodraeth leol yng Nghymru a ddatblygwyd ar y cyd ag awdurdodau lleol, CLlLC, Swyddfa Archwilio Cymru a'r sector gwirfoddol. Mae'r cynigion yn golygu cadw system gyfyngedig o strategaethau lefel uchel i nodi gweledigaeth hirdymor awdurdodau lleol; a chael gwared ar yr holl ofynion i baratoi cynlluniau sy'n ymdrin yn fanwl â gwasanaethau neu brosesau penodol, ac / neu sy'n rhai ar gyfer y byrdymor neu'r tymor canolig.

Cyn rhesymoli'r cynlluniau tai'n llawn bydd y gofynion cyfredol ar gyfer cynlluniau'n cael eu cadarnhau mewn un cynllun - y Strategaeth Tai Lleol. Bydd y Strategaeth Tai Lleol yn cael ei chadw fel strategaeth uwch i gynnwys elfennau o'r Strategaeth Tai BME, y Strategaeth Digartrefedd Leol a'r Cynllun Gweithredu Cefnogi Pobl. Wedyn bydd yn cael ei chynnwys o fewn y Strategaeth Gymunedol ar gyfer paratoi Strategaethau Cymunedol Diwygiedig ar ôl 2008 a, phan fo hynny'n angenrheidiol, byddant yn cysylltu â'r Strategaeth Iechyd, Gofal Cymdeithasol a Lles a'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mae CIH Cymru'n gweithio gyda CLlLC i sicrhau bod y swyddogaeth tai strategol yn cael ei gwarchod a'i bod yn cael ei datblygu yn y broses rhesymoli cynlluniau. Bydd rhifyn o'r papur briffio Gwybodaeth Allweddol yn y dyfodol yn ymdrin â'r mater hwn mewn mwy o fanylder.

Adran Dau: Aelwydydd ifancach sy'n gweithio yng Nghymru a'r argyfwng fforddiadwyedd

Mae'r adran hon yn y papur briffio yn canolbwyntio ar fforddiadwyedd ac yn benodol ar deuluoedd ifancach sy'n gweithio rhwng 20 a 39 mlwydd oed, grŵp sy'n hollbwysig am y rhesymau canlynol:

- mae'r farchnad yn dibynnu ar bobl newydd yn ymuno â hi o'r gwaelod;
- yn hanesyddol dyma'r grŵp sy'n profi'r effaith fwyaf niweidiol pan geir cynnydd yn y gymhareb rhwng prisiau ac incwm, a
- dyma'r grŵp a fyddai'n elwa fwyaf o gynlluniau Marchnad Dai Ganolradd (IHM).

Mae'r adran hon yn seiliedig ar waith ymchwil newydd ar fforddiadwyedd yng Nghymru gan yr Athro Steve Wilcox sy'n dilyn gwaith cynharach a gyhoeddwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree yn 2002 a 2003([1]). Mae'n rhoi dadansoddiad ar lefel awdurdodau lleol o allu aelwydydd ifancach sy'n gweithio i brynu tai yn eu marchnad dai leol yn 2004, ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yng Nghymru.

Mae'n nodi cymarebau rhwng prisiau tai cyfartalog ac incwm, ynghyd â dadansoddiad o gyfran yr aelwydydd ifancach sy'n gweithio yng Nghymru ym mhob ardal nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ, ac mae'n nodi'r potensial sydd i gynhyrchion IHM a pholisïau o ran rhoi cymorth i aelwydydd sy'n gweithio y mae eu hincwm ar yr ymylon i gael mynediad, ar ryw ffurf neu'i gilydd, at berchentyaeth.

Mae i'r dadansoddiadau hyn nifer o nodweddion gwahanredol yn yr ystyr eu bod: yn seiliedig ar enillion aelwydydd yn hytrach nag enillion unigol; yn seiliedig ar brisiau tai â dwy a thair ystafell wely; yn adlewyrchu data lleol yn ymwneud â dosbarthiad enillion, ac yn datblygu dull newydd o ddiffinio IHMs posib.

Mae gweddill yr adran hon yn cynnwys y canlynol:

- canfyddiadau allweddol yr ymchwil;
- dadansoddiad o fforddiadwyedd mewn perthynas ag aelwydydd ifancach a
- dadansoddiad o'r galw lleol am gynhyrchion marchnadoedd tai canolradd.

Rhoddir manylion y fethodoleg a'r ffynonellau data ar ddechrau pob adran yn ôl yr hyn sy'n briodol. Ceir nodyn llawnach ar fethodoleg ar ffurf Atodiad wrth adroddiad ehangach sy'n nodi'r canlyniadau yn 2004 ar gyfer pob ardal awdurdod lleol ym Mhrydain Fawr sydd hefyd yn cael ei gyhoeddi gan Sefydliad Joseph Rowntree.

Canfyddiadau Allweddol yr Ymchwil

Fforddiadwyedd ac Aelwydydd Ifancach

- Mae cael mynediad at dai fforddiadwy'n dod yn broblem gynyddol i aelwydydd ifancach sy'n gweithio ledled Cymru ac mae'r gymhareb prisiau i incwm yn 4 i 1.
- Aelwydydd ifancach sy'n gweithio mewn ardaloedd gwledig sy'n profi'r effeithiau gwaethaf - mae'r cymarebau yng Ngheredigion, Sir Benfro, Powys a Sir Fynwy oddeutu 5 i 1 neu'n uwch.
- Caiff yr effeithiau gwaethaf oll eu profi yn ardaloedd arfordirol 'deniadol' Ceredigion a Sir Benfro (y naill a'r llall yn uwch na 5.5 i 1) a Gwynedd.
- Mewn 3 ardal yn unig - Merthyr Tudful, Blaenau Gwent a Rhondda Cynon Taf - yr oedd y gymhareb yn is na 3 i 1.
- Yn 2004 roedd prisiau cyfartalog tai â dwy a thair ystafell wely ar eu huchaf yn Sir Fynwy, Caerdydd a Bro Morgannwg, sef tua £140,000.

Marchnadoedd Tai Canolradd

- Ledled Cymru, ni all 37% o aelwydydd ifancach sy'n gweithio fforddio prynu eiddo â 2 neu 3 ystafell wely.
- Byddai 1 ym mhob 10 aelwyd ifancach sy'n gweithio'n gymwys i dderbyn budd-dal tai pe baent yn byw mewn tai cymdeithasol ar rent.
- Gallai 15% o'r holl aelwydydd fforddio talu mwy na lefelau rhent cymdeithasol ond ni allent fforddio prynu.
- Dengys y canlyniadau fod y galw am gynhyrchion IHM yn debygol o fod ar ei uchaf yn yr un ardaloedd yn fras ag y mae'r gymhareb prisiau tai i incwm ar ei huchaf a Sir Fynwy a Cheredigion sydd ar frig y tabl yn hyn o beth.
- Oherwydd galw cymharol uchel a maint y farchnad bosib, Caerdydd sy'n cynnig y potensial mwyaf o bell ffordd i gynlluniau IHM.
- Mae'r galw am gynlluniau IHM yn eithriadol o isel ar ben arall y raddfa gyda llai na 2% yn rhan o'r farchnad bosib ym Mlaenau Gwent, Castell-nedd a Phort Talbot, Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf.

[1] Can work; can't buy, Steve Wilcox, Sefydliad Joseph Rowntree, 2003. Affordability differences by area for working households buying their homes - 2003 Update, Steve Wilcox, Joseph Rowntree Foundation Findings, 2004. Home ownership affordability in Wales, Steve Wilcox, Y Ganolfan Polisi Tai, Prifysgol Caer Efrog, 2004.

Dadansoddiad o Fforddiadwyedd mewn Perthynas ag Aelwydydd Ifancach

Fforddiadwyedd ac Aelwydydd Ifancach

Mae data'n ymwneud â phrisiau tai lleol ar gael yn rhwydd o'r Gofrestrfa Dir, ond nid yw hyn yn rhoi unrhyw syniad am faint yr eiddo na'r cymysgedd o fathau o eiddo a werthwyd yn unrhyw ardal. Ond eto mae data arolwg yn dangos amrywiaeth eang o ran maint anheddau, yn rhanbarthol ac yn fwy lleol. Er mwyn sicrhau cysondeb rhwng ardaloedd o ran y mesur o brisiau tai mae'r dadansoddiadau yn yr astudiaeth hon yn defnyddio cyfres ddata a gomisiynwyd yn arbennig gan yr Arolwg o Fenthycwyr Morgeisi (SML), ac a ddarparwyd gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog.

Mae hyn wedi darparu prisiau tai cyfartalog cymedrig ar gyfer pob ardal awdurdod lleol ym Mhrydain yn seiliedig ar gymysgedd cyfartal o anheddau â dwy a thair ystafell wely. Nid oedd y data hwn ar gael tan yn ddiweddar, gan fod maint sampl yr SML erbyn hyn wedi codi i lefel sy'n golygu y gall roi data lleol cryf.

Mae'r dadansoddiadau lleol yn seiliedig ar incwm yr aelwyd ar gyfer aelwydydd sy'n gweithio, yn hytrach nag enillion unigol. Y rheswm dros hyn yw mai aelwydydd, nid unigolion, sy'n prynu anheddau, a bod gan gyfran uchel o aelwydydd sy'n prynu cartrefi incwm deublyg. Maent hefyd yn seiliedig ar yr aelwydydd ifancach sy'n rhoi cyfrif am y mwyafrif llethol o aelwydydd sy'n dod yn berchentywyr am y tro cyntaf. O fynegi hyn mewn ffordd fwy technegol, mae'r dadansoddiadau'n rhai ar gyfer aelwydydd a chanddynt 'berson cynrychioliadol yn yr aelwyd' sydd rhwng ugain a phedair ar bymtheg ar hugain.

Mae'n rhaid cyfrifiannu incwm aelwydydd ar lefel leol - nid yw arolygon cenedlaethol ond yn ddigon mawr i roi data rhanbarthol. Caiff incwm aelwydydd lleol ar gyfer y dadansoddiadau hyn ei gyfrifiannu gan ddefnyddio data o'r Arolwg Gweithlu Llafur (LFS) sy'n dangos nifer yr aelwydydd sy'n gweithio ym mhob ardal awdurdod lleol, a data ar enillion unigol cyfartalog cymedrig ym mhob ardal (yn seiliedig ar fan preswylio) a gafwyd o'r Arolwg Blynyddol o Dai ac Enillion (ASHE) newydd. Mae'r cyfrifiannau lleol yn berthynol i, ac yn cael eu rheoli gan, ddata rhanbarthol o'r Arolwg Gwariant a Bwyd (EFS).

Gwnaed y cyfrifiannau lleol ar wahân ar gyfer aelwydydd a chanddynt un yn ennill cyflog, a'r rheiny a chanddynt ddau (neu fwy) yn ennill. Yng Nghymru roedd yr incwm cyfartalog ar gyfer aelwydydd ifancach sy'n gweithio a chanddynt un yn ennill cyflog yn £18,508 yn 2004, roedd yr incwm cyfartalog ar gyfer aelwydydd a chanddynt ddau yn ennill yn £34,481 ac roedd yr incwm cyfartalog ar gyfer yr holl aelwydydd ifancach sy'n gweithio'n £27,039.

Caiff y cymarebau rhwng prisiau tai ac incwm yn 2004 ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yng Nghymru'u dangos yn Nhabl 1.

Tabl 1

Yn seiliedig ar incwm cyfartalog aelwydydd sy'n gweithio 20-39 a phrisiau tai cyfartalog ar gyfer anheddau â dwy neu dair ystafell wely

Awdurdod Lleol	Nifer yr aelwydydd sy'n gweithio	Enillion blynyddol aelwydydd	Prisiau tai cyfartalog	Cymhareb prisiau tai i incwm
Blaenau Gwent	7,810	£25,213	£66,939	2.65
Pen-y-bont ar Ogwr	14,327	£27,582	£98,708	3.58
Caerffili	17,452	£25,616	£90,508	3.53
Caerdydd	35,007	£30,842	£142,773	4.63
Caerfyrddin	14,968	£27,195	£95,079	3.50
Ceredigion	5,968	£22,626	£128,175	5.66
Conwy	5,596	£30,765	£126,314	4.11
Sir Ddinbych	7,693	£27,128	£108,821	4.01
Sir Y Fflint	14,623	£27,492	£111,865	4.07
Gwynedd	8,601	£21,735	£111,536	5.13
Ynys Môn	4,527	£24,181	£102,394	4.23
Merthyr Tudful	5,534	£29,259	£65,251	2.23
Sir Fynwy	9,614	£30,184	£147,084	4.87
Castell-nedd a Phort Talbot	12,024	£25,724	£77,168	3.00
Casnewydd	14,211	£27,547	£110,588	4.01
Sir Benfro	9,701	£21,682	£120,524	5.56
Powys	11,447	£23,598	£115,200	4.88
Rhondda, Cynon, Taf	23,834	£26,466	£78,354	2.96
Abertawe	20,577	£25,701	£104,073	4.05
Bro Ogwr	11,199	£30,908	£138,019	4.47
Torfaen	7,505	£29,777	£92,435	3.10
Wrecsam	9,535	£25,716	£104,474	4.06
Cymru	**271,753**	**£27,039**	**£107,864**	**3.99**

Ar frig y tabl o ran prisiau tai cyfartalog yn 2004, ar gyfer anheddau â dwy a thair ystafell wely, roedd Sir Fynwy, lle roedd y ffigwr yn £147,084. Yn ail roedd Caerdydd, lle roedd y ffigwr yn £142,773 ac yna Bro Morgannwg, lle roedd y ffigwr yn £138,019.

Er bod y cymarebau prisiau tai i incwm yn gymharol uchel ym mhob un o'r awdurdodau hyn nid y rhain oedd yr ardaloedd lleiaf fforddiadwy yng Nghymru, gan fod lefelau incwm yr aelwydydd sy'n gweithio'n uwch na'r cyfartaledd. Yn wir, o ran incwm cyfartalog aelwydydd sy'n gweithio (ar gyfer aelwydydd ifancach), Bro Morgannwg oedd â'r uchaf, Caerdydd oedd â'r ail uchaf a Sir Fynwy oedd â'r pedwerydd uchaf.

Yr ardal leiaf fforddiadwy yng Nghymru yw Ceredigion, lle mae prisiau tai ymhell uwchlaw'r cyfartaledd yng Nghymru. Yr ardal hon sydd â'r lefelau incwm aelwydydd trydydd isaf yng Nghymru. Roedd y gymhareb prisiau tai cyfartalog i incwm yng Ngheredigion yn 5.66 i un.

Yr ail ardal leiaf fforddiadwy yng Nghymru yw Sir Benfro, lle mae'r gymhareb prisiau tai i incwm yn 5.56. Unwaith eto, mae prisiau tai ymhell uwchlaw'r cyfartaledd yng Nghymru, er nad ydynt mor uchel ag yng Ngheredigion, a'r ardal hon oedd â'r lefel isaf yng Nghymru o ran incwm gwaith aelwydydd sy'n gweithio. Y drydedd ardal leiaf fforddiadwy oedd Gwynedd, lle roedd y gymhareb prisiau tai i incwm yn 5.13 i un, lle nad oedd prisiau tai ond ychydig yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru, ond yr ardal hon oedd â'r lefelau incwm ail isaf.

Mae patrwm amlwg yma, ac mae'r ddaearyddiaeth gyffredin hyd yn oed yn gliriach yn Ffigur 1, sy'n dangos y tair ardal leiaf fforddiadwy, y mae'r gymhareb prisiau tai i incwm yn uwch na 5:1 ym mhob un ohonynt, ar hyd arfordir gorllewinol Cymru. Mae'r rhain i gyd yn ardaloedd gwledig deniadol, sy'n cynnwys cyfrannau cymharol uchel o ail gartrefi ([2]), ac yn achos Ceredigion mae dwy dref brifysgol hefyd (Aberystwyth a Llanbedr Pont Steffan). Mae'r galw ychwanegol am dai o'r ffynonellau hyn yn cyfrannu at greu gwahaniaeth mwy rhwng prisiau tai ac incwm gwaith cyfartalog lleol.

Ar ben arall y raddfa, yr ardaloedd mwyaf fforddiadwy yng Nghymru yw Merthyr Tudful, Blaenau Gwent a Rhondda Cynon Taf, lle mae'r cymarebau prisiau tai cyfartalog i incwm yn llai na 3:1, o'u cymharu â'r cyfartaledd yng Nghymru o 3.99 i un.

Dadansoddiad o'r Galw Lleol am Gynhyrchion Marchnadoedd Tai Canolradd

Marchnadoedd Tai Canolradd Lleol (IHMs)

Mae dadansoddiadau blaenorol a oedd yn amcanu diffinio marchnadoedd tai canolradd wedi ystyried un cynnyrch IHM penodol (yn nodweddiadol, rhyw fath neu'i gilydd o gydberchenogaeth) ac adnabod yr aelwydydd sy'n gallu fforddio'r cynnyrch penodol hwnnw, ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ'n llwyr.

Amcan y dull a fabwysiadir yn yr ymchwil hwn yw newid o ddefnyddio dadansoddiadau'n seiliedig ar gynnyrch marchnadoedd tai canolradd penodol, er mwyn yn hytrach adnabod priodweddau a rhychwant y farchnad darged y dylai cynhyrchion o'r fath fod yn cael eu datblygu i'w gwasanaethu.

Mae'r dadansoddiad IHM hwn i bob pwrpas yn dibynnu ar yr un ffynonellau data â'r dadansoddiad sy'n ymwneud â chymarebau prisiau i incwm ond mae'n defnyddio ffigyrau sy'n ymwneud â'r ddengradd isaf a'r chwartel isaf o ran prisiau tai yn hytrach na ffigyrau sy'n nodi prisiau tai cymedrig.

Defnyddiwyd dau fesur IHM yn yr ymchwil hwn - yn seiliedig ar ddiffiniadau eang a chul. Y ddiffiniad eang o'r IHM ym mhob ardal awdurdod lleol yw cyfran yr aelwydydd sy'n gweithio ym mhob ardal sy'n methu â phrynu tŷ am bris yn y chwartel is ar gyfer anheddau â dwy a thair ystafell wely. Y diffiniad cul o'r IHM ym mhob ardal awdurdod lleol yw cyfran yr aelwydydd sy'n gweithio ym mhob ardal sy'n gallu fforddio talu rhent cymdeithasol heb fod yn derbyn budd-dal tai ond sy'n methu â phrynu tŷ am bris yn y ddengradd isaf ar gyfer anheddau â dwy a thair ystafell wely.

[2] Ail Gartrefi yng Nghymru, 2005, Bwletin Ystadegol, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Ebrill 2005.

Caiff y berthynas rhwng y mesurau hyn ei dangos yn Ffigur 1. Mae hwn yn dangos y tri is-sector o fewn yr IHM eang, sef:

- aelwydydd sy'n gweithio ac sy'n methu â thalu rhent am dai cymdeithasol heb dderbyn budd-dal tai;
- aelwydydd yn yr IHM gan ddefnyddio'r diffiniad cul; ac
- aelwydydd sy'n gallu prynu tai am brisiau yn y ddengradd isaf, ond sy'n methu â phrynu tai am brisiau yn y chwartel isaf.

Ffigur 1

Marchnadoedd tai canolradd eang a chul

Marchnadoedd tai canolradd eang a chul

Ddim yn gweithio	Yn gweithio ond yn derbyn BT	Ddim ar BT ond yn methu â phrynu ar lefel y DdI	Yn methu â phrynu ar lefel y ChI	yn gallu prynu ar lefel y ChI

Marchnad tai

gul ganolraddol

Bydd galw ychwanegol am gynhyrchion IHM pan eu bod yn cynnig cyfle i aelwydydd gael anheddau mwy neu o ansawdd well nag y byddent yn gallu fforddio'u prynu am y prisiau isaf yn y farchnad dai, neu brynu tai mewn ardaloedd mwy deniadol a drutach na'r ardaloedd y byddent yn gallu fforddio prynu tai ynddynt fel arall.

Efallai fod amcan polisi dilys yn gysylltiedig ag ateb y galw hwnnw o ran sicrhau mwy o gymysgedd cymdeithasol mewn ardaloedd sy'n cynnwys anheddau drutach, a rhoi cymorth i ddenu a chadw gweithwyr allweddol yn y sector cyhoeddus. Yn yr un modd efallai fod gan gynlluniau'n ymwneud â thai canolradd rôl i'w chwarae fel rhan o gynlluniau adfywio mewn ardaloedd y mae'r galw'n isel ynddynt, hyd yn oed pan fo'r asesiad ar sail anghenion yn dangos mai IHM gyfyngedig iawn sydd i'r ardal awdurdod lleol ar y cyfan.

Caiff canlyniadau'r dadansoddiad IHM ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yng Nghymru eu dangos yn Nhabl 2. Mae'r dadansoddiad yn cymryd bod y morgais uchaf posib yn 3.75 gwaith incwm yr aelwyd ar gyfer aelwydydd sydd ag un oedolyn yn gweithio, a 3.25 gwaith incwm yr aelwyd ar gyfer aelwydydd â dau (neu fwy) o oedolion yn gweithio. Mae hyn yn seiliedig ar ddata o 2004 sy'n dangos mai chwarter yn unig o'r holl aelwydydd a oedd yn prynu am y tro cyntaf oedd yn gallu sicrhau morgais uwch mewn perthynas â'u hincwm.

Tabl 2

Aelwydydd yn y Farchnad Ganolradd								
	Canran yr Aelwydydd sy'n Gweithio				Niferoedd yr Aelwydydd sy'n Gweithio			
	Y Farchnad Dai Ganolradd				Y Farchnad Dai Ganolradd			
Rhanbarth, sir ac awdurdod lleol	Eang	Gul	Yn gweithio BT ac Nid DI	DI nid Chl	Eang	Gul	Yn gweithio BT ac Nid DI	DI nid Chl
Blaenau Gwent	14.2	0.5	7.4	6.3	1,111	40	580	491
Pen-y-bont ar Ogwr	31.6	12.7	6.6	12.3	4,524	1,820	944	1,760
Caerffili	26.1	6.9	7.2	12.0	4,562	1,199	1,260	2,103
Caerdydd	54.6	26.6	8.8	19.1	19,115	9,327	3,097	6,690
Sir Gaerfyrddin	30.7	9.3	8.4	12.9	4,592	1,395	1,259	1,937
Ceredigion	57.8	34.3	8.8	14.7	3,451	2,047	528	876
Conwy	38.8	21.2	6.9	10.7	2,174	1,184	388	602
Sir Ddinbych	39.6	15.9	7.3	16.4	3,050	1,223	565	1,261
Sir Y Fflint	41.0	16.7	9.1	15.2	5,995	2,437	1,332	2,226
Gwynedd	47.9	15.2	20.1	12.6	4,121	1,309	1,728	1,085
Ynys Môn	32.2	7.5	6.6	18.2	1,459	338	297	824
Merthyr Tudful	13.7	1.4	5.7	6.7	761	77	313	371
Sir Fynwy	51.2	34.3	8.1	8.8	4,920	3,295	779	846
Castell-nedd a Phort Talbot	20.6	0.7	8.8	11.1	2,481	85	1,059	1,337
Casnewydd	40.8	16.5	10.6	13.7	5,799	2,340	1,509	1,950
Sir Benfro	53.8	19.4	16.3	18.2	5,224	1,885	1,578	1,761
Powys	42.1	18.8	8.3	15.0	4,823	2,151	953	1,720
Rhondda, Cynon, Taf	16.2	2.2	6.3	7.7	3,855	534	1,495	1,827
Abertawe	36.6	13.5	11.2	11.9	7,527	2,784	2,303	2,440
Bro Morgannwg	47.6	27.4	5.9	14.3	5,326	3,065	661	1,600
Torfaen	20.4	6.5	2.3	11.6	1,529	486	174	870
Wrecsam	35.8	12.7	10.3	12.9	3,415	1,209	979	1,228
Cymru	**36.7**	**14.8**	**8.7**	**13.2**	**99,810**	**40,230**	**23,777**	**35,803**

Mae'n rhaid cydnabod hefyd y byddai cyfran bellach o aelwydydd sy'n gweithio'n gallu prynu anheddau am brisiau islaw'r ddengradd isaf ar gyfer anheddau â dwy a thair ystafell wely. Mewn nifer o achosion byddai'r rhain yn anheddau llai. Mae'r union niferoedd a chyfrannau'n amrywio o un ardal i'r llall, gan ddibynnu ar broffil dosbarthiadol y prisiau tai a meintiau'r tai, ac incwm aelwydydd ym mhob ardal.

Yn ogystal â hynny, bydd rhai aelwydydd yn gallu prynu tai gan ddefnyddio lefelau sylweddol o gynilion yn ychwanegol at eu morgais. Serch hynny, mae'r dadansoddiad IHM eisoes yn tybio y rhoddir blaendal o 18%, yn seiliedig ar y lefel gyfartalog ddiweddar ar gyfer blaendaliadau gan aelwydydd sy'n prynu tai am y tro cyntaf. Os nad yw'r dadansoddiad felly'n rhoi mesur absoliwt o aelwydydd sy'n gweithio ac sy'n methu â phrynu tai dan unrhyw amgylchiadau, mae'n rhoi mesur cyson serch hynny o'r anhawster cymharol wrth geisio mynediad hyd yn oed at ben isaf y farchnad.

Caiff y prisiau tai yn y ddengradd isaf, a'r chwartel isaf ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yng Nghymru, a'r incwm y tybir fod ar aelwydydd ag un yn ennill cyflog neu fwy nag un yn ennill cyflog eu hangen i brynu tai am y prisiau hynny, yn seiliedig ar y lluosyddion a ddisgrifiwyd uchod a blaendal o 18%, eu nodi yn Nhabl 3.

Tabl 3

Prisiau tai lleol a'r incwm sydd ar aelwydydd ag un yn ennill a mwy nag un yn ennill ei angen i brynu

	Prisiau Tai 2004				Incwm Blynyddol sydd ei angen i brynu			
	Cyfartaledd ar gyfer dwy a thair ystafell wely				Prisiau'r ddengradd isaf		Prisiau'r chwartel isaf	
Rhanbarth, sir ac awdurdod lleol	Sampl	Cymedr	Chwartel Isaf	Dengradd Isaf	Un yn ennill	Mwy nag un yn ennill	Un yn ennill	Mwy nag un yn ennill
Blaenau Gwent	272	£66,939	£47,500	£37,500	£8,200	£9,462	£10,387	£11,985
Pen-y-bont ar Ogwr	612	£98,708	£76,100	£58,000	£12,683	£14,634	£16,641	£19,201
Caerffili	788	£90,508	£68,488	£53,500	£11,699	£13,498	£14,976	£17,280
Caerdydd	1,288	£142,773	£112,500	£87,475	£19,128	£22,071	£24,600	£28,385
Sir Gaerfyrddin	631	£95,079	£70,000	£53,000	£11,589	£13,372	£15,307	£17,662
Ceredigion	167	£128,175	£94,000	£76,700	£16,772	£19,352	£20,555	£23,717
Conwy	421	£126,314	£92,500	£73,200	£16,006	£18,469	£20,227	£23,338
Sir Ddinbych	356	£108,821	£82,000	£58,785	£12,854	£14,832	£17,931	£20,689
Sir Y Fflint	734	£111,865	£84,982	£65,000	£14,213	£16,400	£18,583	£21,442
Gwynedd	427	£111,536	£72,813	£55,250	£12,081	£13,940	£15,922	£18,371
Ynys Môn	237	£102,394	£67,375	£45,750	£10,004	£11,543	£14,733	£16,999
Merthyr Tudful	249	£65,251	£48,563	£38,125	£8,337	£9,619	£10,619	£12,253
Sir Fynwy	252	£147,084	£112,500	£101,000	£22,085	£25,483	£24,600	£28,385
Castell-nedd a Phort Talbot	532	£77,168	£54,500	£39,075	£8,544	£9,859	£11,917	£13,751
Casnewydd	474	£110,588	£85,000	£64,509	£14,106	£16,276	£18,587	£21,446
Sir Benfro	346	£120,524	£83,000	£61,745	£13,502	£15,579	£18,149	£20,942
Powys	400	£115,200	£79,000	£60,500	£13,229	£15,265	£17,275	£19,932
Rhondda, Cynon, Taf	928	£78,354	£51,813	£38,488	£8,416	£9,711	£11,330	£13,073
Abertawe	826	£104,073	£75,975	£58,700	£12,836	£14,810	£16,613	£19,169
Bro Morgannwg	465	£138,019	£105,125	£85,000	£18,587	£21,446	£22,987	£26,524
Torfaen	276	£92,435	£67,500	£52,500	£11,480	£13,246	£14,760	£17,031
Wrecsam	612	£104,474	£75,000	£55,600	£12,158	£14,028	£16,400	£18,923

Cafodd cyfrannau'r aelwydydd a fyddai'n gynwysedig yn yr IHM (a'i his-sectorau) eu modelu gan ddefnyddio data o'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion sy'n dangos dosbarthiad enillion unigol o fewn pob ardal awdurdod lleol.

Yn yr un modd â'r dadansoddiad sy'n ymwneud â chymarebau, tybiwyd fod dosbarthiad incwm ar gyfer aelwydydd ag un yn ennill ac aelwydydd â mwy nag un yn ennill yn cyfateb i'r proffil dosbarthiadol ar gyfer enillion unigol, a chymhwyswyd ffactorau er mwyn sicrhau bod yr incwm aelwydydd lleol a fodelir yn gyson â'r data rhanbarthol o'r Arolwg Gwariant a Bwyd.

Ledled Cymru roedd rhyw 37% o'r holl aelwydydd ifancach sy'n gweithio'n methu â phrynu tai am brisiau yn y chwartel isaf ar gyfer anheddau â dwy a thair ystafell wely. Serch hynny, roedd incwm rhyw 9% o'r holl aelwydydd sy'n gweithio mor isel fel y byddent yn gymwys i dderbyn budd-dal tai er mwyn talu rhent ar lefel is na'r farchnad yn y sector tai rhent cymdeithasol.

Ar ben hynny, roedd 13% yn gallu fforddio prynu tai am brisiau yn y ddengradd isaf; er nad oeddent yn gallu prynu tai am brisiau yn y chwartel isaf. O ganlyniad, 15% yn unig o'r holl aelwydydd ifancach sy'n gweithio sydd o fewn y Farchnad Dai Ganolradd 'gul'; hynny yw gallant fforddio talu mwy na rhent yn y sector cymdeithasol, ond maent yn dal i fethu â fforddio prynu tŷ am y prisiau isaf un yn y farchnad dai (h.y. y prisiau yn y ddengradd isaf).

Mae graddiad yr awdurdodau yng Nghymru wrth ddefnyddio'r mesur IHM cul yn eithaf tebyg i'r un a geir wrth ddefnyddio'r cymarebau prisiau tai i incwm. Yng Ngheredigion a Sir Fynwy roedd 34.3% o'r holl aelwydydd ifancach sy'n gweithio o fewn yr IHM gul, ac felly hefyd 27.4% o'r aelwydydd hyn ym Mro Morgannwg, a 26.6% o'r aelwydydd hyn yng Nghaerdydd. Serch hynny, oherwydd ei maint, yn ogystal â'i graddiad cymharol uchel, mae'r farchnad sydd â'r potensial mwyaf ar gyfer cynlluniau IHM, yn ogystal â chyd-berchenogaeth, i'w chael yng Nghaerdydd.

Ar ben arall y raddfa mae nifer o ardaloedd lle mae'r cyfleoedd ar gyfer cynlluniau IHM yn eithriadol o gyfyngedig. Dim ond 0.5% o'r aelwydydd ifancach sy'n gweithio sydd o fewn yr IHM gul ym Mlaenau Gwent, 0.7% yng Nghastell-nedd a Phort Talbot, 1.4% ym Merthyr Tudful a 2.2% yn Rhondda Cynon Taf. Yn yr ardaloedd hynny gall fod sail resymegol yn ymwneud ag adfywio neu gynhwysiant cymdeithasol i ddatblygu cynlluniau IHM; ond nid yw diwallu anghenion tai yn ddigon o ddadl ynddi'i hun.

Adran Tri: Mentrau Tai Fforddiadwy

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Mae tai fforddiadwy'n flaenoriaeth uchel o fewn Strategaeth Tai Lleol y Cyngor ac fe'i nodwyd fel blaenoriaeth o fewn yr Arolwg o Anghenion Tai a wnaed yn 2002/3. Mae Conwy wrthi'n datblygu Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer 2008 a Chanllaw Cynllunio Atodol. Bydd y lefelau trothwy arfaethedig yn 10 mewn ardaloedd trefol a 3 mewn ardaloedd gwledig, a 30% yw'r cwota arfaethedig.

Mae Conwy'n rhannu Swyddog Galluogi ym Maes Tai yng Nghefn Gwlad â Sir Ddinbych, dan reolaeth Cymdeithas Tai Clwyd gyda nawdd gan Barc Cenedlaethol Eryri. Mae gwaith ar droed mewn dwy gymuned yr ystyrir bod angen mawr am dai fforddiadwy ynddynt - Llansannan ac Eglwysbach.

Mae Cofrestr Tai Fforddiadwy (AHR) wrthi'n cael ei sefydlu a bydd hon yn cael ei defnyddio ochr yn ochr â'r rhestr aros i ddewis ymgeiswyr am dai fforddiadwy. Bydd yr AHR yn cael ei hysbysebu mewn papurau newydd lleol ac yn nhaflen newyddion y Cyngor.

Trwy'r gweithgareddau hyn mae'r Cyngor wedi trafod telerau ar gyfer y canlynol

- datblygiad ar gyfer Perchentyaeth Gost-isel yn Abergele (12 uned) gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol (SHG)
- 16 uned i'w gwerthu gyda disgownt a nifer o unedau'n cael eu cadw ar gyfer Homebuy ar ddatblygiad yn Llandrillo-yn-Rhos
- 86 o unedau (24 sy'n niwtral o ran deiliadaeth a 62 ar werth gyda disgownt) ar ddatblygiad yng Nghyffordd Llandudno.

Mae Conwy hefyd wrthi'n paratoi Strategaeth Cartrefi Gweigion gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol gyda'r bwriad o ddefnyddio anheddau gweigion unwaith eto ar gyfer tai fforddiadwy.

Cyswllt: sam.parry@conwy.gov.uk

Cyngor Sir Dinbych

Mae Cyngor Sir Dinbych wedi mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol (SPG), i fynd i'r afael â'r diffyg tai lleol fforddiadwy ledled y Sir. Mae'r Canllaw, a fydd o gymorth yn arbennig i aelwydydd sy'n prynu tai am y tro cyntaf a'r rheiny sy'n byw mewn ardaloedd mwy gwledig, yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr wneud 30% o'r anheddau ar bob datblygiad tai newydd yn fforddiadwy i bobl leol.

Mae fersiwn ddrafft o'r SPG wedi bod ar gael am wyth mis, ac yn ystod y cyfnod hwn ymgynghorwyd yn helaeth yn ei gylch ac roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys preswylwyr Sir Ddinbych, ac adeiladwyr tai lleol a chenedlaethol. Mae'r Canllaw drafft eisoes wedi cael ei adnabod fel enghraifft o arferion gorau yn y ddogfen a gyhoeddwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ***Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy*** (LlCC, 2005).

Ers i'r sir gyflwyno polisi tai fforddiadwy drafft ym mis Gorffennaf 2004, mae caniatâd cynllunio wedi cael ei roi i 213 o unedau fforddiadwy. O'r rhain, bydd tua 127 yn cael eu hadeiladu'n bennaf ar gyfer aelwydydd sy'n prynu am y tro cyntaf dros y pum mlynedd nesaf.

Hyd yn hyn mae'r Cyngor wedi trafod telerau ar gyfer disgowntiau sydd hyd at 43% yn llai na'r pris yn y farchnad agored ar gyfer anheddau sydd ar werth, er mwyn eu gwneud yn fforddiadwy i bobl leol. Disgwylir y bydd y cynlluniau fforddiadwy cyntaf ar gael y flwyddyn nesaf.

I gael mwy o wybodaeth cysylltwch â: simon.kaye@denbighshire.gov.uk

Cyngor Gwynedd

Mae'r diffyg tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol yn flaenoriaeth uchel i Wynedd. Mae wedi clustnodi symiau sylweddol ar ffurf Grant Tai Cymdeithasol (SHG) ar gyfer Home Buy yn y gorffennol sydd wedi dod yn llai effeithiol oherwydd y cynnydd mewn prisiau tai. Mae diffyg cyflenwad difrifol o ran tai ar gyfer Home Buy. Mae pris uchel tir wedi gwneud datblygu tai cymdeithasol yn anodd a chafwyd gwrthwynebiad yn lleol i ddatblygiadau tai cymdeithasol.

Un pryder mawr wrth weithredu rhaglen SHG fu'r diffyg cyd-fynd rhwng terfynau costau LlCC er gwaethaf cynnydd gan LlCC yn 2005 a phrisiau gwirioneddol y farchnad. Mae pryder arbennig mewn meysydd lle nad yw prisiau eiddo uchel - sy'n cynnwys tir ar gyfer datblygu a thai presennol - yn adlewyrchu enillion gwirioneddol y boblogaeth leol.

Yn ogystal â hyn, nid yw lefelau costau LlCC yn adlewyrchu'r chwyddiant a brofir ar hyn o bryd yn y diwydiant adeiladu ac, o ganlyniad, mae RSL yn ei chael yn anodd cael cymeradwyaeth LlCC ar gyfer Cynlluniau a ariennir trwy SHG.

Mae gan Gyngor Gwynedd Weithgor Prosiect Tai Fforddiadwy a hyd yn hyn mae wedi bod yn rhoi pwyslais ar y canlynol:

- deall a dadansoddi'r broblem tai fforddiadwy;
- datblygu partneriaethau o fewn a'r tu allan i Gyngor Gwynedd;
- proses eglur i adnabod angen;
- lobïo cenedlaethol;
- paratoi canllawiau ar gyfer datblygu tai fforddiadwy, a
- pharatoi Cynllun Gweithredu.

Yn ddiweddar mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Fforddiadwy sy'n ategu polisïau tai fforddiadwy cyfredol. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd gan y Cyngor hefyd yn cynnwys amrediad cynhwysfawr o bolisïau tai a fydd yn hwyluso'r broses o ddarparu tai fforddiadwy.

Mae ymdrechion diweddar wedi canolbwyntio ar ddod o hyd i dir sy'n addas ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy trwy fynd ati'n uniongyrchol i dargedu tirfeddianwyr o bwys yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus o fewn y Sir a rhoi hysbysebion yn y wasg leol.

Mae Swyddog Tai Fforddiadwy'n cydweithio'n agos â datblygwyr preifat, tirfeddianwyr, cymdeithasau tai, cymunedau yng Ngwynedd a phartneriaid yn y sector cyhoeddus i adnabod a manteisio ar y cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy.

Yn ystod yr 16 mis diwethaf mae Cyngor Gwynedd wedi rhoi caniatâd cynllunio i adeiladu dros 50 o unedau tai fforddiadwy. Bydd y rhain yn cael eu datblygu yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol Gwynedd ar gyfer Tai Fforddiadwy ac yn cynnwys datblygiadau tai preifat a chymdeithasol ac yn amrywio o gynlluniau hunan-adeiladu i gynlluniau'n cynnwys dros 10 o unedau.

Cyswllt: Aled Evans (Swyddog Tai Fforddiadwy) ar 01286 679498 neu Arfon Hughes (Swyddog Galluogi ym Maes Tai yng Nghefn Gwlad) ar 01766 831082.

Adran Pedwar: Gweithredu ar Dai yng Nghymru

Casgliadau

Mae rhoi'r cyfle i bawb yng Nghymru gael mynediad at dai fforddiadwy yn amcan cymedrol. Serch hynny, mae tystiolaeth gref a chynyddol fod problem diffyg tai fforddiadwy yn gwaethygu mewn nifer o rannau o Gymru.

Y tu ôl i'r ystadegau'n ymwneud â'r cynnydd mewn prisiau tai ac mewn digartrefedd mae hanesion real iawn yn ymwneud â thrallod a chaledi, ac un o'r grwpiau yr effeithir arnynt fwyaf yw'r un a adnabuwyd yn yr ymchwil gan Steve Wilcox fel grŵp arbennig o fregus - aelwydydd ifancach sy'n gweithio.

Fodd bynnag, mae natur arwyddocaol y grŵp hwn yn ymestyn y tu hwnt i'w buddiannau a'u hamgylchiadau hwy eu hunain. Gall aelwydydd ifancach sy'n gweithio ac yn mynd i drafferth mawr er mwyn prynu fod yn cyfrannu at roi pwysau ar y farchnad. I'r gwrthwyneb, os nad ydynt yn gallu fforddio talu am brynu tŷ, mae'n anochel y byddant yn rhoi pwysau ar feysydd eraill megis y sector rhentu cymdeithasol a phreifat lle mae'r problemau tangyflenwad hefyd yn aml yn ddifrifol.

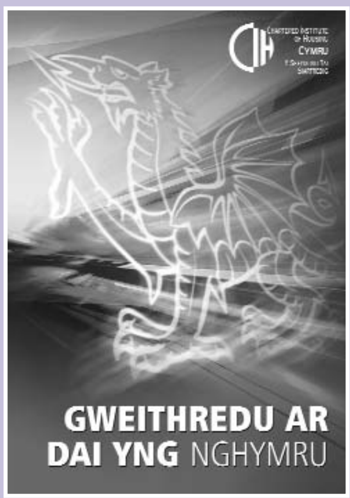
Ar lefel ehangach mae cyflenwad tai fforddiadwy o ansawdd dda yn rhaganghenraid ar gyfer economi gref a hyfyw. Mae ansawdd y cartrefi y mae pobl yn byw ynddynt yn effeithio'n uniongyrchol ar iechyd. Mae'n dilyn y bydd tangyflenwad tai fforddiadwy'n arwain at ganlyniadau niweidiol i'r economi ac yn effeithio'n niweidiol ar iechyd a lles yn gyffredinol.

Y canlyniadau'n fras yw:

- bod angen mesurau ar frys a'r rheiny'n rhai cynaliadwy er mwyn cynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy;
- bod y diffyg cyflenwad tai fforddiadwy presennol yn effeithio'n arbennig ar aelwydydd ifancach sy'n gweithio a bod hyn yn ei dro'n effeithio ar y farchnad ei hun yn ogystal â'r galw am dai rhent cymdeithasol a phreifat;
- y byddai datblygu cynhyrchion IHM newydd yn helpu i fynd i'r afael â'r diffyg cyd-fynd rhwng y galw a'r cyflenwad yn enwedig yn y rhannau hynny o Gymru y mae'r ddiffyg fforddiadwyedd ar ei waethaf ynddynt, a
- bod gan y Cynulliad, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, adeiladwyr tai, benthycwyr a phartneriaid eraill ran i'w chwarae wrth ddarparu digon o gartrefi fforddiadwy.

Mae darparu tai fforddiadwy o ansawdd dda yn rhan ganolog o gyflawni strategaeth tai genedlaethol gynhwysfawr. Ni ellir gwahanu hyn oddi wrth bryderon ehangach ynghylch cyflenwad tai, ansawdd ein tai a'r graddau yr ydym yn diwallu anghenion pawb gan gynnwys y bobl fwyaf bregus. Mae tai fforddiadwy felly'n rhan annatod o amcan CIH Cymru i gael cynllun gweithredu newydd, sef *Cynllun Gweithredu ar Dai i Gymru*.

Gweithredu



Mae CIH Cymru'n ymgyrchu am gynllun gweithredu newydd, sef *Cynllun Gweithredu Cenedlaethol ar Dai* yn seiliedig ar bedwar conglfaen. Mewn perthynas â thai fforddiadwy rydym yn galw am y canlynol:

Conglfaen 1: Sicrhau Cefnogaeth Wleidyddol ar Lefel Uchel

- Cydnabod pwysigrwydd tai ar gyfer cyflawni amcanion strategol ehangach mewn ffyrdd ymarferol.
- Gwneud datblygu *Cynllun Gweithredu Cenedlaethol ar Dai* yn flaenoriaeth ddisyfyd.
- Cynnwys tai mewn mentrau pwysig gan Lywodraeth y Cynulliad megis Rhaglen Blaenau'r Cymoedd ac, yn arbennig, gwneud cyflenwad tai fforddiadwy'n flaenoriaeth.

Conglfaen 2: Rhoi Trefn ar y Sector Tai

- Targedau ar gyfer cwblhau tai a nodi pa adnoddau cyhoeddus a phreifat y bwriedir eu defnyddio i gynyddu'r cyflenwad tai er mwyn diwallu anghenion presennol ac anghenion yn y dyfodol.
- Ymrwymiad i weithio gyda datblygwyr ac arianwyr preifat er mwyn diwallu anghenion marchnad dai ganolradd.
- Cryfhau rôl strategol awdurdodau lleol a'i gwneud yn ofynnol iddi ganolbwyntio ar gyflenwad a fforddiadwyedd tai ar lefel leol a chenedlaethol.

Conglfaen 3: Gwneud Gweithredu ar y Cyd yn Realiti

- Cynnal cyfres o uwchgynadleddau tai strategol rhanbarthol dan arweiniad y Cynulliad ar gyfer partneriaid allweddol ym mhob un o'r prif feysydd polisi.
- Sicrhau defnydd effeithiol o'r system gynllunio a'i harfau er mwyn sicrhau darpariaeth tai ddigonol.
- Adnabod ardaloedd o fewn fframwaith *Cynllun Gofodol Cymru* y bwriedir gwneud lle i dwf tai ynddynt ynghyd â thargedau ar gyfer darpariaeth tai genedlaethol a lleol.

Conglfaen 4: Darparu'r Adnoddau

- Blaenoriaethu a chynyddu'n sylweddol y nawdd cyhoeddus ar gyfer tai yn adolygiad o wariant nesaf y Cynulliad.
- Adolygu rhaglenni gwariant cyhoeddus presennol yng nghyswllt tai ac adfywio er mwyn gwneud y defnydd gorau o'r adnoddau sydd ar gael.
- Darparu partneriaethau effeithiol â datblygwyr ac adeiladwyr tai yn y sector preifat er mwyn darparu tai fforddiadwy.
- Gweithio gydag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i gynyddu effaith y grant tai cymdeithasol i'r eithaf.

I gael manylion y rhaglen *Gweithredu ar Dai yng Nghymru* yn llawn gweler:
http://www.cih.org/cymru/policy/ActionOnHousing.pdf

Gwybodaeth Bellach

Gwefannau

Adolygiad Barker	www.barkerreview.org.uk
Awdurdod Datblygu Cymru	http://www.wda.co.uk
CIH Cymru	www.cih.org/cymru
Cyngor y Benthycwyr Morgeisi	www.cml.org.uk
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru	www.wlga.gov.uk
Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru	www.welshhousing.org.uk
Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai	www.hbf.co.uk
Llywodraeth Cynulliad Cymru	www.wales.gov.uk
Swyddfa Archwilio Cymru	http://www.wao.gov.uk
Welsh Housing Quarterly	www.whq.org.uk

Cyhoeddiadau

Gweithredu ar Dai yng Nghymru (2005) CIH Cymru

Affordability differences by area for working households buying their homes - 2003 Update (2004) Steve Wilcox, Joseph Rowntree Foundation Findings

Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy (2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Cartrefi Gwell i Bobl yng Nghymru: Strategaeth Tai Genedlaethol i Bobl yng Nghymru (2001) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Building Success: The Economic Role of New Housing in Wales (2004) Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai

Can work; can't buy (2003) Steve Wilcox, Sefydliad Joseph Rowntree

Darparu Datrysiadau Tai. Troi Strategaethau'n Weithredoedd (2003) CIH Cymru

Delivering Partnerships (2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Dull Gweithredu: Tai, Cynllunio a'r Economi (2005) CIH Cymru

Home Ownership Affordability in Wales (2004) Steve Wilcox, Y Ganolfan Polisi Tai, Prifysgol Caer Efrog

Gwybodaeth Allweddol Rhifyn 2: Y Cwestiwn Mawr….Dyfodol Tai yng Nghymru (CIH Cymru) Papur Briffio ynghylch Polisi

Arweiniad i Asesiadau Tai Lleol (2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Perchentywyr ar Incwm Isel yng Nghymru (2004) Burrows a Wilcox, Sefydliad Joseph Rowntree

Creu'r Cysylltiadau: Gwell Gwasanaethau i Gymru (2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Pobl, Lleoedd, Dyfodol: Cynllun Gofodol Cymru (2004) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Polisi Cynllunio Cymru (2002) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Review of Housing Supply: Delivering Stability. Securing our Future Housing Needs (2004) Kate Barker, Adolygiad Trysorlys EM

Nodyn Cyngor Technegol Diwygiedig 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai. (2005). Llywodraeth Cynulliad Cymru

Nodyn Cyngor Technegol Diwygiedig 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Ail Gartrefi yng Nghymru 2005: Bwletin Ystadegol (Ebrill 2005) Llywodraeth Cynulliad Cymru

Who's Counting? Demand for Homes in Wales 1998-2016 (2003). Cyngor y Benthycwyr Morgeisi

CHARTERED INSTITUTE OF HOUSING
CYMRU
Y SEFYDLIAD TAI SIARTREDIG

Golygwyd a chrynhowyd gan
Alison Clements

Cynnwys gan yr Athro Steve Wilcox,
Keith Edwards a Peter Cahill

Dyluniwyd ac Argraffwyd gan
Carrick Business Services Ltd

© hawlfraint y Sefydliad Tai Siartredig

Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) yw'r unig gorff proffesiynol sy'n cynrychioli pawb sy'n gweithio yn y sector tai. Ei ddiben yw cynyddu i'r eithaf y cyfraniad a wneir gan weithwyr yn y sector tai i les cymunedau.

Yng Nghymru, mae'r corff yn amcanu bod yn llais proffesiynol a diduedd ar ran y sector tai, er mwyn pwysleisio cyd-destun arbennig tai yng Nghymru a chydweithio â mudiadau a sefydliadau i adnabod datrysiadau tai.

Y Sefydliad Tai Siartredig Cymru
4 Tŷ Purbeck, Cilgant Lambourne, Parc Busnes Caerdydd,
Llanisien, Caerdydd CF14 5GL
Ffôn: 029 2076 5760
Ffacs: 029 2076 5761
Gwefan: www.cih.org

Y rhifyn hwn o'r papur briffio ***Gwybodaeth Allweddol*** yw'r trydydd mewn cyfres sy'n archwilio materion y mae gweithwyr yn y sector tai yn eu hwynebu heddiw. Mae'r rhifynnau blaenorol o ***Gwybodaeth Allweddol*** ar gael gan CIH Cymru. Mae papurau briffio y bwriedir eu cyhoeddi yn y dyfodol yn cynnwys:

- Rhif 4: Rhagoriaeth ar gyfer Cwsmeriaid yn y Sector Tai
- Rhif 5: Rôl Strategol Tai Lleol

Byddai'n dda gennym gael mewnbwn oddi wrthych chi o ran pynciau ar gyfer papurau briffio yn y dyfodol. Os oes gennych unrhyw awgrymiadau cysylltwch ag Alison Clements, Swyddog Polisi a Materion Cyhoeddus, CIH Cymru ar 029 2076 5760, neu anfonwch neges e-bost i alison.clements@cih.org

Mae CIH Cymru'n ddiolchgar i'r canlynol am eu cefnogaeth trwy gynllun tanysgrifio ardoll Cymru:

Cymdeithas Tai Aelwyd
Cymdeithas Tai Bro Myrddin
Grŵp Tai Cadarn
Cymdeithas Tai Cadwyn
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Cyngor Sir Caerfyrddin
Cyngor Sir Ceredigion
Cymdeithas Tai Clwyd Alun
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cymdeithas Tai Cantref
Cymdeithas Tai Clwyd Cyf
Cymdeithas Tai Dewi Sant
Cymdeithas Tai Eryri
Cymdeithas Tai Hafan
Cyngor Sir Ynys Môn
Cymdeithas Tai Cynon-Taf
Cyngor Sir Dinbych
Cymdeithas Tai Eastern Valley
Cymdeithas Tai Teulu (Cymru)
Cymdeithas Tai First Choice
Cyngor Sir y Fflint
Cymdeithas Tai Morgannwg a Gwent
Grŵp Tai Gwalia
Cymdeithas Tai Gwerin (Cymru)
Cyngor Gwynedd
Cymdeithas Tai Hafod
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
Cymdeithas Tai Merthyr Tudful
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru
Cyngor Sir Mynwy
Cyngor Sir Casnewydd
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
Cymdeithas Tai Sir Benfro
Cymdeithas Tai Pontypridd a'r Cylch
Cyngor Sir Powys
Cymdeithas Tai Rhondda
Dinas a Sir Abertawe
Cymdeithas Tai Taf
Tai Pawb
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Cymdeithas Tai Unedig Cymru
Cyngor Bro Morgannwg
Tai Valleys to Coast
Cymdeithas Tai Cymru a Gorllewin Lloegr
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

ORBIS
FOR BETTER COMMUNITIES

Cynhyrchwyd y papur briffio hwn gyda chymorth gan Orbis plc.

Mae Orbis wrthi'n brysur yn gwarchod eiddo, pobl ac asedau yng Nghymru.
Ffôn: 029 2081 0901 Gwefan: www.orbisplc.com