Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod	21 Mai 2024
Swyddog / Aelodau Arweiniol	Y Cynghorydd Rhys Thomas - Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau
Pennaeth Gwasanaeth	Emlyn Jones - Pennaeth Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Gwasanaethau Cefn Gwlad
Awdur yr Adroddiad	Angela Loftus / Sue Lewis
Teitl	**Asesiad Drafft o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn archwilio'r angen/galw am dai nawr ac yn y dyfodol yn Sir Ddinbych ac mae'n rhan allweddol o'r dystiolaeth sy'n cefnogi polisïau a strategaethau'r Cyngor gan gynnwys y Cynllun Datblygu Lleol a'r Strategaeth Tai a Digartrefedd. Mae cynnal adolygiad rheolaidd o anghenion tai yn ddyletswydd statudol a nodir yn Adran 8 Deddf Tai 1985. Mae Adran 87 Deddf Llywodraeth Leol 2023 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol ddarparu deunydd arall yn ymwneud â thai a rhoi datganiadau i'r gweinidog os oes angen.

1.2. Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno Asesiad Drafft o Farchnad Dai Leol Sir Ddinbych sy'n cynnwys yr allbynnau o'r adnodd LHMA diwygiedig ac yn nodi'r wybodaeth gefndir i'r LHMA.

1.3. Gwnaeth Llywodraeth Cymru ryddhau'r adnodd LHMA (fersiwn 1) a'r canllawiau ym mis Mawrth 2022. Fodd bynnag, ers hynny mae'r adnodd wedi'i ddiwygio sawl gwaith ac wedi'i ddiweddaru o ran prisiau tai a data rhagamcanion economaidd. Mae'n rhaid i LHMA Sir Ddinbych gael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ac mae'r adroddiad hwn yn gofyn am gymeradwyaeth y Cabinet i gyflwyno'r adroddiad.

2. Beth yw’r rheswm dros lunio’r adroddiad hwn?

2.1. Diben yr adroddiad hwn yw cyflwyno Asesiad Drafft o’r Farchnad Dai Leol ar gyfer Sir Ddinbych a cheisio cymeradwyaeth y Cabinet i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

2.2. Mae crynodeb o'r canlyniadau ynghlwm yn Atodiad 1. Mae’r LHMA drafft ynghlwm yn Atodiad 2.

3. Beth yw’r Argymhellion?

3.1. Bod y Cabinet yn cymeradwyo Asesiad Drafft o Farchnad Dai Leol Sir Ddinbych i’w gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

3.2. Bod y Cabinet yn dirprwyo awdurdod i Aelodau Arweiniol Tai a Chymunedau/Datblygu Lleol a Chynllunio i gytuno ar unrhyw fân newidiadau golygyddol sydd eu hangen i’r Asesiad Drafft o’r Farchnad Dai Leol, cyn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

4. Manylion yr adroddiad

Cefndir

4.1. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn archwilio'r angen/galw am dai nawr ac yn y dyfodol yn Sir Ddinbych ac mae'n rhan allweddol o'r dystiolaeth sy'n cefnogi polisïau gan gynnwys y Cynllun Datblygu Lleol a'r Strategaeth Tai a Digartrefedd. Mae hefyd yn ofyniad statudol i adolygu anghenion tai a chwblhawyd LHMA blaenorol Sir Ddinbych ym mis Gorffennaf 2019.

4.2. Mae Llywodraeth Cymru wedi diwygio’r fethodoleg ar gyfer llunio Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn llwyr ac wedi datblygu pecyn gwaith i gyfrifo’r anghenion/gofynion tai, er mwyn sicrhau dull gweithredu cyson ar draws awdurdodau lleol Cymru i gyd. Mae’r LHMA yn ymdrin â chyfnod o 15 mlynedd ac mae’n rhaid ei ailysgrifennu bob 5 mlynedd a’i ddiwygio unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw, rhwng blynyddoedd 2 a 3.

Ardaloedd y Farchnad Dai

4.3 Mae'r adnodd LHMA yn seiliedig ar Ardaloedd y Farchnad Dai. Mae'r rhain yn ardaloedd sydd wedi'u diffinio'n ddaearyddol, yn seiliedig ar yr ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ac y bydden nhw’n fodlon symud tŷ heb newid swyddi. Mae deg o Ardaloedd y Farchnad Dai wedi'u nodi ar gyfer Sir Ddinbych. Mae'r

adnodd yn cynhyrchu gwybodaeth fanwl am anghenion tai ar gyfer pob un o Ardaloedd y Farchnad Dai.

4.4 Mae’r adnodd yn defnyddio ac yn cynhyrchu ffigurau anghenion tai yn seiliedig ar bedwar gwahanol senario rhagweld o ran aelwydydd ar gyfer Sir Ddinbych: Amcanestyniadau Uwch ac Is a Phrif Amcanestyniad Llywodraeth Cymru ac amcanestyniadau CDLl Sir Ddinbych. Defnyddiwyd prif amcanestyniad Llywodraeth Cymru i lywio ffigur anghenion tai LHMA. Mae amcanestyniad CDLl newydd Sir Ddinbych 2018 – 2033 wedi’i gynnwys er gwybodaeth ac wedi’i gymeradwyo yn rhan o’r Cynllun Datblygu Lleol arfaethedig. Cymeradwywyd Strategaeth a Ffefrir y CDLl newydd a sefydlodd y lefelau twf ar gyfer y CDLl newydd gan y Cyngor ym mis Mai 2023. Nid yw'r CDLl newydd wedi cyrraedd y cam archwilio cyhoeddus eto a bydd yn destun gwaith craffu manwl ychwanegol i brofi cadernid y dystiolaeth. Pan fydd y CDLl newydd wedi cael ei archwilio a'i fabwysiadu, bydd y ffigurau a ddefnyddir ar gyfer hynny yn sail i adolygiadau dilynol o'r LHMA. Bydd yr LHMA yn cael ei ddiweddaru i adlewyrchu'r dull a ddefnyddiwyd.

Anghenion Tai Penodol

4.5 Mae’r LHMA yn seiliedig ar amrywiaeth eang o dystiolaeth ystadegol gan gynnwys incwm, prisiau tai, rhenti, amcanestyniadau aelwydydd, anghenion tai presennol heb eu bodloni, stoc bresennol a chyflenwad arfaethedig. Mae'r canllaw yn pwysleisio'r angen i ystyried gofynion tai penodol yr amrywiaeth lawn o aelwydydd yn Sir Ddinbych (data ansoddol a meintiol).

4.6 Mae’r LHMA yn archwilio’r mathau canlynol o dai neu ddarpariaethau yn ymwneud â thai:

- Anghenion tai - Darpariaeth tai hygyrch ac wedi’i addasu;
  - Aelwydydd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy y mae angen eiddo mwy arnynt
  - Tai nad ydynt yn barhaol e.e. llety dros dro
- Anghenion tai, gofal a chymorth – llety â chymorth – gofal ychwanegol, tai gwarchod cyfoes, byw â chymorth i bobl ag anableddau dysgu a/neu Gyflwr Sbectrwm Awtistig, ffoaduriaid, ac ati.

- Anghenion lleoliadol – llety myfyrwyr neu eiddo sy'n agos at siopau, mannau addoli i fodloni anghenion corfforol neu ddiwylliannol pobl.

4.7 Defnyddiwyd amrywiaeth o ffynonellau data at y diben hwn. Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda phobl a sefydliadau perthnasol i sicrhau eu bod nhw wedi cael cyfle i gyfrannu at yr LHMA drafft. Mae Atodiad C i'r LHMA yn nodi gan bwy yr ydym ni wedi gofyn am ddata, pa ddata a gafwyd (mae hefyd yn nodi pryd na ddaeth hwn i law) ac mae'n dangos lle mae hwn wedi'i ddefnyddio yn y mewnbynnau data a sut mae wedi llywio unrhyw ragdybiaethau.

Canlyniadau LHMA

4.8 Mae'r LHMA yn seiliedig ar y cynsail bod yr angen presennol am dai heb ei fodloni yn cael ei ddiwallu o fewn **5 mlynedd gyntaf** cyfnod 15 mlynedd yr LHMA. Dylid nodi hefyd nad yw'r model yn ffactor yn y cyflenwad posibl o dai fforddiadwy ar ôl Blwyddyn 5, o ganlyniad i ansicrwydd ynghylch cyflenwi. Ceir crynodeb o'r prif ganfyddiadau ar gyfer Sir Ddinbych yn Atodiad 1. Er y bydd yr LHMA yn llywio'r CDLl sydd ar y gweill, nid yw'r ffigurau a gyflwynir yn cynrychioli targed tai fforddiadwy na gofyniad tai newydd. Mae tai fforddiadwy hefyd yn cael eu darparu mewn amrywiaeth o ffyrdd, fel dechrau defnyddio tai gwag eto a chaffael eiddo presennol.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1 Bydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dystiolaeth gefndir allweddol ar gyfer y CDLl newydd, y Strategaeth Tai a Digartrefedd, a thrafod ceisiadau cynllunio ac felly bydd yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at weithredu blaenoriaeth y Cynllun Corfforaethol: Thema 1: Tai o ansawdd yn Sir Ddinbych sydd yn bodloni anghenion pobl.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Mae adroddiad yn cyflwyno gwybodaeth am anghenion tai ar gyfer y pum mlynedd nesaf, nid oes goblygiadau uniongyrchol o ran cost o gymeradwyo'r LHMA drafft i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

7. Beth yw prif gasgliadau’r Asesiad o Effaith ar Les?

7.1. Mae'r adroddiad yn cyflwyno gwybodaeth ffeithiol yn unig i'w gymeradwyo ac nid yw'n cynnig penderfyniad ar bolisi nac yn gosod polisi. Nid oes angen Asesiad o Effaith ar Les.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi’u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1 Rhoddwyd y wybodaeth ddiweddaraf am yr LHMA i’r Grŵp Cynllunio Strategol ar 28 Mehefin 2023, a chafwyd diweddariadau cynnydd rheolaidd ar lafar mewn cyfarfodydd dilynol. Cafodd yr LHMA drafft ei gyflwyno a’i drafod yn ei gyfarfod ar 13 Mawrth 2024. Cafodd adroddiad cychwynnol ei gyflwyno i Fwrdd Tai a Digartrefedd y Cynllun Corfforaethol / Grŵp Tai a Digartrefedd Strategol ar 16 Mehefin 2023, a rhoddwyd y wybodaeth ddiweddaraf ar 15 Medi 2023 ac ar 20 Rhagfyr 2023, a thrafodwyd canlyniadau allweddol yn ei gyfarfod ar 11 Mawrth 2024.

8.2 Ymgysylltwyd yn eang hefyd â gwasanaethau mewnol y Cyngor sy'n ymwneud â darparu tai ac amrywiaeth o fudd-ddeiliaid allanol gan gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy’n bartneriaid, datblygwyr tai, Cymdeithas Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych, Shelter Cymru. Mae cyfraniadau gan fudd-ddeiliaid wedi llywio'r adroddiad, yn enwedig o ran anghenion tai penodol (Adran 3.2 yr LHMA). Mae crynodeb o'r ymgysylltu a wnaed a'r adborth a gafwyd wedi'i nodi yn Atodiad C yr LHMA drafft.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Nid oes angen datganiad ariannol ar y math hwn o adroddiad.

10. Pa risgiau sydd ac a oes rhywbeth y gallwn ei wneud i’w lleihau?

10.1 Mae'r LHMA yn darparu asesiad cyfredol o anghenion tai yn y Sir a bydd yn llywio'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, ynghyd â bod yn rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLl newydd arfaethedig. Gallai peidio â chymeradwyo'r LHMA ohirio gwaith ar y CDLl.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1 Deddf Tai 1985 - Adran 8