

Adroddiad Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) Caerdydd (2022-2027)



Cynnwys

1. Cyflwyniad	3
1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol	3
1.2 Cefndir Polisi Lleol	4
1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori	6
2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg	8
2.1 Methodoleg, mewnbynnau a rhagdybiaethau	8
2.2 Ardaloedd Marchnad Tai	8
3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig	9
3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai yn ôl Deiliadaeth	9
3.2 Thueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig	12
3.3 Gofynion Anghenion Tai Penodol	15
4. Ystod o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol	38
5. Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yr AFDL	56
6. Datganiad Sicrwydd Ansawdd	57
Atodiad A – Tablau Materion Allweddol	61
Atodiad B – Dadansoddiad o newid yn amcangyfrifon angen tai ychwanegol	65

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg / This document is available in English

1. Cyflwyniad

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

- **Adran 8 Deddf Tai (1985)** - Mae Adran 8 Deddf Tai 1985¹ yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i asesu lefel yr angen am dai yn eu hardal o bryd i'w gilydd. Mae'n hanfodol bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad(oedd) tai lleol a'u bod yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau tai a chynllunio strategol effeithiol. Mae llunio Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yn dod dan y ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu anghenion tai drwy adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu AFDLau bob pum mlynedd ac adnewyddu'r AFDL hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng blyneddau dau a thri) gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003².
- **Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy (2019)** - Tanlinellwyd pwysigrwydd AFDLau a defnyddio'r data gorau posib ar angen a galw tai i lywio polisi tai a phenderfyniadau ynghylch cyflenwad tai fforddiadwy, yn Adolygiad Annibynnol 2019 o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy³. Roedd yr Adolygiad yn rhoi pwyslais sylweddol ar ddeall yn union faint o gartrefi sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. AFDL cadarn yw'r ffordd allweddol o nodi'r dystiolaeth hon ar lefel leol.
- **Polisi Cynllunio Cymru (2021)** - Mae Polisi Cynllunio Cymru⁴ hefyd yn pwysleisio bod AFDLau yn rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu.
- **Deddf Tai (Cymru) 2014** - Yn ogystal, rhaid i awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014⁵. Mae'r AFDL yn chwarae rhan sylfaenol wrth lywio'r strategaeth hon a rhaid iddo gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a allai ddod yn ddigartref.

¹ Deddf Tai 1985 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1985/68/section/8>

² Deddf Llywodraeth Leol 2003 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2003/26/part/7>

³ Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy - https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf

⁴ Polisi Cynllunio Cymru - [llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-02/polisi-cynllunio-cymru-rhifyn-11.pdf](https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-02/polisi-cynllunio-cymru-rhifyn-11.pdf)

⁵ Deddf Tai (Cymru) 2014 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2014/7/contents/enacted>

- **Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015⁶** - yn ymwneud â gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.

Bydd yn gwneud i'r cyrff cyhoeddus a nodir yn y ddeddf feddwl am y tymor hir, gweithio gyda phobl a chymunedau a'i gilydd, ceisio atal problemau a mabwysiadu ymagwedd fwy cydlynol. Bydd hyn yn ein helpu i greu Cymru yr ydym oll eisiau byw ynddi, nawr ac yn y dyfodol.

Er mwyn sicrhau ein bod oll yn gweithio tuag at yr un weledigaeth, mae'r ddeddf yn rhoi saith nod lles ar waith.

Nodau Lles

- Cymru lewyrchus
 - Cymru gydnerth
 - Cymru iachach
 - Cymru fwy cyfartal
 - Cymru o gymunedau cydlynol
 - Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r iaith Gymraeg yn ffynnu
 - Cymru sy'n gyfrifol yn fyd-eang
- **Deddf Cydraddoldeb 2010** - Mae'n hanfodol hefyd i awdurdodau lleol ystyried eu dyletswyddau cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010⁷ a dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru.

1.2 Cefndir Polisi Lleol

- **'Cryfach, Tecach, Gwyrddach' Cyngor Caerdydd (2022)** – mae'r nodau tai strategol a nodwyd yn y Strategaeth Gorfforaethol fel a ganlyn:
 - Mynd i'r afael â'r argyfwng tai presennol yng Nghaerdydd a pharhau â rhaglen adeiladu tai cyngor uchelgeisiol yr awdurdod lleol, gan ganolbwyntio ar gartrefi carbon sero.
 - Adeiladu llety penodol i bobl hŷn i hyrwyddo annibyniaeth i'r boblogaeth pobl hŷn.
 - Cynnal lefelau isel o gysgu ar y stryd yng Nghaerdydd.
- Mae **Strategaeth Dai Caerdydd (2016-2021)** - yn nodi sut y bydd Cyngor Caerdydd a'i bartneriaid yn llunio ac yn darparu gwasanaethau a darpariaethau tai ar draws y ddinas yn y dyfodol.
- Mae'r **Strategaeth Ddigartrefedd (2018-22)** - yn nodi'r nodau a'r amcanion i fynd i'r afael â digartrefedd ac yn amlinellu gwybodaeth allweddol am y

⁶ Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2015/2/contents/enacted>

⁷ Deddf Cydraddoldeb 2010 - <https://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2010/15/contents>

gwasanaethau digartrefedd presennol a gynigir yng Nghaerdydd a'r galwadau cynyddol am y gwasanaethau hyn. Gweledigaeth y strategaeth yw lleihau nifer y bobl sy'n cysgu ar y stryd ac yn dod drwy'r porth digartrefedd, gyda blaenoriaeth ar leihau'r amser y mae pobl yn ei dreulio mewn llety dros dro. Mae hyn yn cysylltu'n agos â'r Polisi Ailgartrefu Cyflym.

- Mae'r **Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027)** - yn amlinellu cyfeiriad strategol Cyngor Caerdydd wrth bontio i ddull Ailgartrefu Cyflym o ran digartrefedd. Mae'n nodi'r weledigaeth i wneud digartrefedd yn brin, yn fyr, ac nad yw'n cael ei ailadrodd, gan atal cyfnodau o ddigartrefedd a chyfnodau hir o amser yn cael eu treulio mewn llety dros dro rhag cael eu hailadrodd. Y prif amcanion yw:

- Atal digartrefedd lle bynnag y bo modd.
- Sicrhau bod pawb yn cael y cymorth a'r gefnogaeth gywir.
- Mabwysiadu dull ailgartrefu cyflym tuag at ddigartrefedd.
- Darparu llety â chymorth o ansawdd da i'r rheini sydd ei angen.
- Gwella ansawdd llety dros dro.

Mae'r cynllun yn ceisio nodi a datblygu ffyrdd newydd ac arloesol o ail-addasu eiddo presennol, wrth hefyd nodi prosiectau datblygu tai newydd i ddiwallu anghenion tai.

- Mae'r **Strategaeth Pobl Hŷn (2019-2023)** - yn amcangyfrif anghenion tai pobl hŷn yng Nghaerdydd yn y dyfodol hyd at 2035 ac yn nodi sut y bydd yr angen hwn yn cael ei ddiwallu gan yr awdurdod lleol, gyda nifer o gynlluniau newydd ar gyfer pobl hŷn wedi'u cynllunio.
- Mae **Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Caerdydd (2022-26) a Chynllun Gweithredu Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai (2022-26)** - yn nodi'r un cyfeiriad strategol ar gyfer gwasanaethau atal digartrefedd a chymorth cysylltiedig â thai yng Nghaerdydd.
- Mae'r **Prosiectws Awdurdodau Lleol (2023-2024)** – yn rhoi crynodeb cryno a hygyrch o angen tai ac yn nodi blaenoriaethau tai strategol. Mae'n nodi'r math o ddarpariaeth y mae'r Cyngor yn bwriadu ei darparu gyda Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru i fodloni'r blaenoriaethau hyn. Mae'r prosiectws yn ceisio galluogi'r math cywir o ddatblygiad tai fforddiadwy i gael ei ddarparu yn y mannau cywir.
- Mae **Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd (CDLI) (2006-2026)** – yn darparu'r fframwaith angenrheidiol i gyflwyno cartrefi newydd (yn enwedig tai fforddiadwy/teuluoedd) a swyddi. Mae'n amlinellu'r angen sylweddol am gartrefi newydd a'r dull o ddiwallu anghenion tai yn y dyfodol yng

Nghaerdydd. Mae'r CDLI yn amlinellu'r angen presennol am unedau tai fforddiadwy, a gymerir o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2015). Bydd yr AFDL newydd hwn yn ddarn allweddol o dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (2021-2036) sydd ar y gweill ar hyn o bryd.

- Mae'r **Strategaeth Cydraddoldeb a Chynhwysiant (2020-2024)** - yn nodi sut y bydd Cyngor Caerdydd yn cyflawni ei rwymedigaethau statudol dan Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus sy'n cael eu diffinio yn y Ddeddf Cydraddoldeb. Mae'r Strategaeth yn ceisio mynd i'r afael ag anghydraddoldeb ac eithrio o fewn y boblogaeth leol, gan gynnwys datblygu a darparu gwasanaethau sy'n ymateb i fwllch anghydraddoldeb Caerdydd mewn perthynas â darpariaeth tai.

1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori

Mae Canllawiau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) (2022) yn nodi y dylid cynnal AFDL trwy ddull cydweithredol gyda rhanddeiliaid.

Fodd bynnag, gan mai canllawiau newydd yw'r rhain, nid oes strwythur ymgynghori presennol wedi'i ddatblygu'n dda ar waith. Oherwydd y pwysau amser o ran cynnal AFDL newydd i lywio Cynllun Datblygu Lleol Newydd y Cyngor ac addasu i'r cyfyngiadau a oedd ar waith yn ystod/ar ôl pandemig COVID-19, ychydig o ymgysylltu uniongyrchol a wnaethom â grwpiau rhanddeiliaid allanol. Mae ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol yn gysylltiedig â'r hyn sydd eisoes wedi'i wneud mewn perthynas â'r gwahanol strategaethau a chynlluniau y cyfeirir atynt ac/neu sy'n darparu data yn yr AFDL.

Rhanddeiliad/Rhanddeiliaid	Dull ymgysylltu
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	Gwybodaeth am Gyflenwad Tai Fforddiadwy - Cyfarfodydd Adolygu Datblygiad Chwarterol
Pob darparwr Porth Pobl Sengl Pob darparwr Porth Teuluoedd Pob darparwr Porth Pobl Ifanc	Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027)
Partneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, gan gynnwys LINC, Newydd, United Welsh, Cymdeithas Tai Wales & West, Tai Hafod, TAFF, Tai Cadwyn, POBL a CTCC	Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Cyngor Caerdydd (2022-2026)
The Wallich, Huggard, Llamau, Heddlu De Cymru, Byddin yr Iachawdwriaeth, Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro (GIG) a'r YMCA	Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Cyngor Caerdydd (2022-2026)

Llety Myfyrwyr Unite, Cyngor Caerdydd, Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (HESA)	Gwefannau
Prifysgol Caerdydd, Prifysgol Metropolitan Caerdydd, Coleg Brenhinol Cerdd a Drama Cymru	Casglu Data (meintiol ac ansoddol) drwy gyswllt e-bost uniongyrchol a gwefan
Cyngor Caerdydd – Tai, Cyngor Caerdydd – Cynllunio Strategol, Cyngor Caerdydd – Addysg i Deithwyr, Cyngor Caerdydd – Dechrau'n Deg (gan gynnwys Ymwelwyr Iechyd) - Caerdydd a'r Fro - Cydlynad Cymunedol - Heddlu De Cymru - Ymgysylltiad Cymunedol - Sipsiwn a Theithwyr Cymru - Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro - TGP Cymru – Elusen Plant a Theuluoedd	Cynllun Strategaeth Cydraddoldeb a Chynhwysiant (2020-2024)

Fodd bynnag, rydym wedi ymgysylltu'n uniongyrchol a dod o hyd i ddata yn uniongyrchol, yn feintiol ac ansoddol o adrannau mewnol allweddol yng Nghaerdydd.

Rhanddeiliad/Rhanddeiliaid	Dull ymgysylltu
Cynllunio Strategol Cyngor Caerdydd	Cyfarfodydd Grŵp Prosiect AFDL, gan gynnwys data sy'n gysylltiedig ag Amcanestyniadau Aelwydydd
Uned Gosod Tai Cymdeithasol Cyngor Caerdydd	E-bost/Cyswllt Uniongyrchol (*Casglu Data)
Gwasanaeth Dewisiadau Tai a Thîm Comisiynu Cefnogi Pobl	E-bost/Cyswllt Uniongyrchol - Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027)
Gwasanaethau Oedolion Cyngor Caerdydd	E-bost/Cyswllt Uniongyrchol drwy gyfarfodydd TEAMS
	Hyrwyddo Annibyniaeth a Gwella Bywydau (2019-2024)

Caiff y broses o gymeradwyo'n fewnol ar gyfer Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) ei wneud drwy'r Cabinet.

2. Trosolwg o'r Asesiad a'r Fethodoleg

2.1 Methodoleg, mewnbynnau a rhagdybiaethau

Mae'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn cael eu pennu gan ddefnyddio'r Offeryn AFDL. Mae'r Offeryn hwn yn defnyddio dull fformwlaig i ddyrannu'r angen tai ychwanegol, a ffurfiwyd o'r angen nas diwallwyd presennol a'r angen sydd newydd godi (newid yn amcanestyniadau aelwydydd dros gyfnod yr AFDL), i'r gwahanol ddeiliadaethau tai. Mae'r holl angen nas diwallwyd yn cael ei ddyrannu i dai fforddiadwy a thybir ei fod wedi'i gwmpasu yn ystod pum mlynedd gyntaf y cyfnod AFDL. Dyrennir yr angen newydd sy'n codi rhwng y farchnad a thai fforddiadwy gan ddefnyddio dull fformwlaig.

Yn ôl ardal marchnad dai (AMD), mae'r Offeryn AFDL yn darparu mewnbynnau data diofyn ar gyfer rhent, pris tai a dalwyd a rhagamcanion aelwydydd (a ddefnyddir i gynhyrchu'r angen sy'n codi o'r newydd) gydag awdurdodau lleol yn darparu'r dosraniadau canrannol incwm, yr angen nas diwallwyd presennol a chyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol. Mae'r ddau fewnbwn data olaf yn cael eu hystyried dros y pum mlynedd gyntaf yn unig o'r cyfnod AFDL ac fe'u dyrennir yn llawn i dai fforddiadwy. Mae hyn oherwydd ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld y cyflenwad y tu hwnt i bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Gall awdurdod lleol gael hyd at 20 AMD sy'n cael eu diffinio gan ddefnyddio wardiau, ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (AGEHG) neu ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (AGEHI). Gall pob AFD gael hyd at 40 ward, AGEHG neu AGEHI.

Defnyddir y data mewnbwn ynghyd â nifer o ragdybiaethau i gynhyrchu lefel incwm lle ystyrid bod aelwydydd yn gallu diwallu eu hanghenion yn y farchnad a lefel incwm is lle ystyrid bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd. Yr aelwydydd canolradd yw'r rheini nad ydynt wedi'u dyrannu ar gyfer tai ar y farchnad agored na rhent cymdeithasol. Mae'r Offeryn AFDL hefyd yn rhagweld sut y gall mewnbynnau data newid dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.

Defnyddir y tablau allbwn o'r Offeryn AFDL (a nodir yn Adran 4) fel man cychwyn ar gyfer cynlluniau datblygu i ddarparu'r ystod o amcangyfrifon angen tai ychwanegol yr AFDL.

2.2 Ardaloedd Marchnad Tai

Mae AMD yn ardaloedd sydd wedi'u diffinio'n ddaearyddol, yn seiliedig ar yr ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd, ac y byddent yn barod i symud cartref heb newid swyddi, gan gydnabod nad yw marchnadoedd tai yn cael eu cyfyngu gan ffiniau gweinyddol. Yn fyr, gellir ei diffinio fel ardal ddaearyddol lle mae cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio, ac mae AFDLau blaenorol wedi dod i'r casgliad y dylid ystyried Caerdydd yn un ardal farchnad dai. Yn ogystal, mae angen ystyried nifer o ffactorau allweddol wrth ddiffinio'r ardaloedd hyn, gan gynnwys ystod eang prisiau tai (i ystyried

'trosglwyddadwyedd' o fewn y farchnad) a phrif gysylltiadau trafnidiaeth ar ffyrdd neu reilffyrdd (er mwyn ystyried patrymau cymudo).

Mae Cyngor Caerdydd wedi gwneud y penderfyniad i ystyried ardal awdurdod lleol Caerdydd fel un AMD yn hytrach na rhannu ardal yr awdurdod lleol yn sawl AMD. O ddadansoddi, er bod ychydig o wahaniaeth rhwng prisiau tai ar draws gwahanol wardiau yng Nghaerdydd, mae'n anodd cyfiawnhau rhannu Caerdydd yn wahanol AMDau, gan y gall llawer o breswylwyr symud yn rhydd ar draws ardal yr awdurdod lleol wrth brynu eiddo.

Rhesymeg arall dros ddiffinio ardal awdurdod lleol Caerdydd fel un AMD yw patrymau cymudo. Mae patrymau cymudo wedi newid yn sylweddol ers pandemig COVID-19. Mae llawer o drigolion Caerdydd bellach yn gweithio gartref yn rheolaidd yn hytrach na chymudo i'r gwaith bob dydd. Ar gyfer pobl sy'n dal i gymudo'n fwy rheolaidd na gweithio gartref, mae'r rhan fwyaf o bobl yn cymudo llai na 10km i'w gweithle o'u cyfeiriad cartref ac mae hyn yn aml mewn car neu fan yn hytrach na defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus. Nododd Cyfrifiad 2021 fod canran y bobl sy'n gweithio llai na 10km a chanran y bobl sy'n gweithio gartref gyda'i gilydd yn 77.1%. Ar y sail honno, mae patrymau cymudo llawer o bobl bellach wedi newid gan olygu nad oes angen i lawer o bobl gymudo o gwbl, i'r rheini sy'n cymudo pellteroedd byr yn unig, gan gynorthwyo felly gyda'r cyfiawnhad dros ddiffinio ardal awdurdod lleol Caerdydd fel un AMD.

Mae Canllawiau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) (Mawrth 2022) yn datgan y dylai'r AFDL ddarparu amcangyfrif cyffredinol o anghenion tai ychwanegol ar lefel Awdurdod Lleol trwy agregu lefelau AMD, gan ychwanegu cyfiawnhad i ddiffinio Caerdydd fel un ardal farchnad dai, ynghyd â Swyddogion Rhentu Cymru sy'n diffinio Caerdydd fel un farchnad rhent eang at ddibenion cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol (LTLI).

O ran data anghenion tai, y mae'r rhan fwyaf ohono'n dod o'r rhestr aros gyffredin, ni ellir rhannu hyn yn hawdd i wahanol ardaloedd, gan fod yn rhaid i geiswyr bigo dewis lluosog o ardaloedd, felly ni ellir pennu angen tai i leoliadau penodol. Yn olaf, mae cyflenwad tai yn cael ei lywodraethu gan argaeledd tir a hyfywedd ariannol felly ni ellir ei briodoli'n rhwydd i ardaloedd penodol.

3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig

3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai yn ôl Deiliadaeth

Maint Daearyddol

Mae ardal ddaearyddol awdurdod lleol Caerdydd yn rhychwantu 52.4 milltir sgwâr, ac mae'n cynnwys wardiau:

Adamsdown
Butetown
Caerau
Treganna
Cathays
Cyncoed
Trelái
Y Tyllgoed
Gabalfa
Grangetown
Y Mynydd Bychan
Llys-faen a Draenen Pen-y-graig
Llandaf
Ystum Taf
Llanisien
Llanrhymni
Pentwyn
Pentyrch a Sain Ffagan
Pen-y-lan
Plasnewydd
Pontprennau a Phentref Llaneirwg
Radur a Phentre-poeth
Rhiwbeina
Glan-yr-afon
Tredelerch
Y Sblot
Trowbridge
Yr Eglwys Newydd a Thongwynlais

Poblogaeth

Nododd Cyfrifiad 2011 fod 362,301 o bobl yn byw yn ardal awdurdod lleol Caerdydd. Mae'r boblogaeth yng Nghaerdydd yn amrywiol, gydag ystod o wahanol ffactorau adnabod gan gynnwys nodweddion gwarchodedig.

O ran oedran, nododd Cyfrifiad 2011 fod llawer o boblogaeth Caerdydd o fewn y dosbarth oedran iau. Mae pobl rhwng 20 a 64 oed yn cyfrif am 61.1% o'r boblogaeth. Yr ail grŵp uchaf yw pobl 19 oed ac iau, sef 24.4% o'r boblogaeth. Mae'r grŵp lleiaf yn bobl 65 oed ac yn hŷn, sy'n cyfrif am 14.6% o'r boblogaeth, sy'n sylweddol is na'r grwpiau oedran eraill a restrir uchod. Fodd bynnag, yn y tymor hwy, gellir ystyried bod gan Gaerdydd boblogaeth sy'n heneiddio.

Nifer yr Aelwydydd

Nododd Cyfrifiad 2011 fod 147,333 o aelwydydd ar draws ardal awdurdod lleol Caerdydd.

Dadansoddiad o Aelwydydd yn ôl Deiliadaeth

Nododd data Cyfrifiad 2021 fod y rhan fwyaf o aelwydydd yng Nghaerdydd naill ai'n berchen ar eu cartref yn llwyr neu'n berchen ar eu cartref trwy forgais neu fenthyciad, gyda 58.3% o'r boblogaeth yn berchen ar eu cartref drwy'r naill ddull neu'r llall uchod. Yr ail ffurf fwyaf o ddeiliadaeth yw'r rheini sy'n byw mewn llety rhent preifat neu'n byw yn ddi-rent, sef 24.6% o'r boblogaeth. Caerdydd sydd â'r ganran uchaf o bobl sy'n rhentu'n breifat yn gyffredinol o'i gymharu ag awdurdodau lleol eraill yng Nghymru. Nododd y data fod 17.2% o'r boblogaeth yng Nghaerdydd yn byw mewn llety rhent cymdeithasol.

Trosolwg o'r Sefyllfa Perchen-Feddianwyr

Ar gyfer ardal marchnad dai Caerdydd, mae Cyfrifiad 2021 yn dangos bod tai perchen-feddianwyr yn dangos tuedd ar i fyny mewn prisiau, gydag eiddo ar wahân yn dangos cynnydd o 9% yng ngwerth prisiau rhwng blynyddoedd 2021/22, eiddo pâr yn dangos cynnydd o 19% rhwng blynyddoedd 2021/22, tai teras yn dangos cynnydd o 7% rhwng blynyddoedd 2021/22 a fflatiau yn dangos cynnydd o 4% rhwng blynyddoedd 2021/22. Fodd bynnag, mewn perthynas â nifer y gwerthiannau roedd tuedd gyffredinol ar i lawr ar draws y bwrdd rhwng blynyddoedd 2021/22 gyda chanran y gwerthiant tai a gwblhawyd yn gostwng ychydig ar gyfer Caerdydd drwyddi draw.

Trosolwg o'r Sector Rhentu Preifat

Mae sector rhent preifat mawr yng Nghaerdydd. Mae bron 1 o bob 5 cartref yn cael eu rhentu gan landlordiaid preifat, ac mae gwybodaeth gan StatsCymru yn amlinellu bod 31,065 o eiddo rhent preifat yng Nghaerdydd ar ddiwedd mis Mawrth 2020. Nododd Swyddogion Rhenti Cymru y rhenti sector preifat canlynol ar gyfer 2022/23:

Eiddo 1 ystafell wely

- Rhent 30ain canradd £600.00 y mis.
- Rhent 50fed canradd £695.00 y mis.

Eiddo 2 ystafell wely

- Rhent 30ain canradd £750.00 y mis.
- Rhent 50fed canradd £850.00 y mis.

Eiddo 3 ystafell wely

- Rhent 30ain canradd £850.00 y mis.
- Rhent 50fed canradd £950.00 y mis.

Eiddo 4 ystafell wely

- Rhent 30ain canradd £1,118.00 y mis.

- Rhent 50fed canradd £1,300.00 y mis.

Trosolwg o'r Sector Rhentu Cymdeithasol

Nododd StatsCymru (2020) 26,986 uned o lety rhent cymdeithasol yn ardal awdurdod lleol Caerdydd, yn cynnwys 23,570 o unedau anghenion cyffredinol, 3,314 o unedau tai cymorth, sy'n cynnwys stoc tai gwarchod, a 102 uned gofal ychwanegol.

Trosolwg o Ail Gartrefi

Mae data Cyfrifiad 2021 yn dangos bod 10.5% o aelwydydd yn ardal awdurdod lleol Caerdydd yn cael eu defnyddio fel ail gyfeiriadau. Y math mwyaf cyffredin o ail gyfeiriad oedd cyfeiriad rhiant neu warcheidwad arall neu gyfeiriad llety myfyrwyr. Cofnododd 28,851 o breswylwyr naill ai ail gyfeiriad amgen cyfeiriad rhiant/gwarcheidwad, cyfeiriad myfyriwr yn ystod y tymor neu gyfeiriad cartref myfyriwr.

Er bod y ganran uchaf o ail gyfeiriadau Caerdydd wedi'i chofnodi fel llety myfyrwyr, mae rhesymau eraill a gofnodwyd yn cynnwys cyfeiriad y lluoedd arfog, cyfeiriad arall wrth weithio oddi cartref, cartrefi gwyliau a chyfeiriad partner.

Trosolwg o Gartrefi Gwag

Mae ystadegau o 2022/23 yn dangos bod gan ardal awdurdod lleol Caerdydd, ar hyn o bryd, 1,395 o gartrefi gwag hirdymor sy'n daladwy at ddibenion y Dreth Gyngor.⁸

3.2 Tueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig

Aelwyd – Daliadaeth

Datgelodd Cyfrifiad 2021 fod y math mwyaf poblogaidd o ddeiliadaeth yn parhau'n gyson o Gyfrifiad 2011. Mae mwyafrif helaeth o'r boblogaeth yn ardal awdurdod lleol Caerdydd naill ai'n berchen ar eu cartref yn llwyr neu'n berchen ar eu cartref trwy forgais neu fenthyciad. Fel canran, mae nifer y bobl oedd yn berchen ar eu cartref eu hunain yng Nghaerdydd yn 58.3% o'r boblogaeth. Er mai dyma'r ganran uchaf ar draws pob deiliadaeth yng Nghaerdydd, Caerdydd fel awdurdod lleol sydd â'r nifer isaf o berchnogion tai ledled Cymru. Yr ail fath mwyaf poblogaidd o ddeiliadaeth yng Nghaerdydd yw rhentu preifat neu fyw yn ddi-rent, a oedd hefyd yn aros yr un peth â data Cyfrifiad 2011. Mae canran y bobl sy'n rhentu drwy'r sector preifat neu'n byw yn ddi-rent yng Nghaerdydd yn 24.3%. Nododd Cyfrifiad 2021 mai Caerdydd sydd â'r gyfran uchaf o bobl sy'n

⁸ StatsCymru - [Cartrefi gwag ac ail gartrefi sy'n daladwy, yn ôl awdurdod lleol \(nifer yr anheddau\) \(llyw.cymru\)](#)

rhentu llety'n breifat ar draws pob awdurdod lleol yng Nghymru. Yn olaf, llety rhent cymdeithasol sydd â'r ganran isaf o'r boblogaeth sy'n defnyddio'r math hwn o ddeiliadaeth yng Nghaerdydd. Mae canran y boblogaeth sy'n byw mewn llety rhent cymdeithasol yn 17.4%, sydd hefyd wedi aros yn gyson â chanlyniadau Cyfrifiad 2011.

Incwm/Costau Aelwydydd

Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos bod incwm wedi cynyddu ar gyfer aelwydydd yng Nghaerdydd flwyddyn ar ôl blwyddyn ers nifer sylweddol o flynyddoedd. Yr incwm cyfartalog fesul aelwyd yn 2021 oedd £646.10 yr wythnos, gyda chostau tai ar gyfartaledd yn 2019 yn £598.35 ar gyfer eiddo 1 ystafell wely, £729.19 ar gyfer eiddo dwy ystafell wely, £870.11 ar gyfer eiddo tair ystafell wely a £1,152.78 ar gyfer eiddo pedair ystafell wely. Mae hyn yn dangos bod mwyafrif helaeth o incwm aelwyd fel canran yn cael ei wario ar gostau tai.

Cyfansoddiad yr Aelwyd

Mae data Cyfrifiad 2021 yn dangos mai'r math mwyaf cyffredin o gyfansoddiad aelwyd yng Nghaerdydd oedd aelwydydd un teulu, sef 58.8% o'r boblogaeth (86,631 o aelwydydd), a'r ail gyfansoddiad aelwyd uchaf yw aelwydydd 1 person, sef 32.2% o'r boblogaeth (47,463 o aelwydydd). Mae hyn yn gyson â chanlyniadau Cyfrifiad 2011.

Deiliadaeth

Dangosodd graddfeydd deiliadaeth ar gyfer ardal awdurdod lleol Caerdydd fod y ganran uchaf o'r boblogaeth yn byw mewn naill ai eiddo un neu ddwy ystafell wely (13.6%, sy'n cyfateb i 20,000 o aelwydydd). Mae'r graddfeydd deiliadaeth hefyd yn dangos nad yw llawer o'r boblogaeth yn byw mewn llety gorlawn ar gyfer maint eu haelwyd. Mae gan y rhan fwyaf o aelwydydd yng Nghaerdydd naill ai 1-2 ystafell wely sbâr neu ddim ystafelloedd gwely sbâr, heb fod yr eiddo'n orlawn.

Dangosodd canlyniadau Cyfrifiad 2021 fod 5,806 o aelwydydd wedi nodi bod eu heiddo yn orlawn, heb ddigon o ystafelloedd i ddarparu ar gyfer maint eu cartref. O ran poblogaeth gyffredinol, mae hyn yn dangos bod nifer fach iawn o aelwydydd yng Nghaerdydd yn orlawn.

Ethnigrwydd

Mae Caerdydd yn amrywiol, gyda nifer o aelwydydd o ethnigrwydd gwahanol yn cael eu nodi o fewn ardal yr awdurdod lleol. Nododd y canradd uchaf o bobl a gofnododd eu hethnigrwydd eu hunain fel Gwyn (79.2% neu 286,931 o bobl). Nododd yr ail ganradd uchaf o bobl eu hethnigrwydd fel Asiaidd/Asiaidd Prydeinig neu Asiaidd Cymreig (9.7% neu 34,983 o bobl). Y grwpiau ethnig isaf a gofnodwyd ar gyfer ardal awdurdod lleol Caerdydd yw'r rheini sy'n nodi eu

bod yn grwpiau ethnig cymysg neu luosog gyda chanran o 4% (14,506 o bobl), ac yna pobl sy'n nodi eu bod yn Ddu/Du Prydeinig/Du Cymreig/Caribïaidd neu Affricanaidd, gyda chanradd o 3.8% (13,896 o bobl). Yn olaf, y grŵp ethnigrwydd isaf a gofnodwyd yn gyffredinol yw'r rheini a nododd eu bod yn grŵp ethnig arall, sef 3.3% o'r boblogaeth (11,994 o bobl). Mae hyn yn dangos cynnydd bach mewn aelwydydd Du, Asiaidd ac ethnig leiafrifol ers 2011.

Patrymau Cymudo

Mae patrymau cymudo wedi newid yn gyflym ers pandemig COVID-19, yn enwedig oherwydd hyrwyddo gweithio gartref/gweithio hyblyg ar draws ardal awdurdod lleol Caerdydd. Yn ôl Cyfrifiad 2021, mae 36.1% o'r boblogaeth yng Nghaerdydd bellach yn gweithio gartref ar sail amser llawn neu'n gweithio gartref yn bennaf.

Ar gyfer pobl nad ydynt yn gweithio gartref ar sail amser llawn neu'n rheolaidd, y prif fath o drafnidiaeth ar gyfer cymudo yw trwy gar neu fan, gyda 40.1% o'r boblogaeth yn cymudo trwy'r dull hwn. Mae gwahanol fathau o drafnidiaeth heblaw defnyddio car neu fan ar gyfer cymudo, yn isel iawn. Bydd y rhan fwyaf nad ydynt yn teithio mewn car neu fan yn teithio ar droed, gyda 9.6% o boblogaeth Caerdydd yn defnyddio'r math yma o deithio i'r gwaith. Mae data'n dangos bod defnyddio trafndiaeth gyhoeddus fel dull o gymudo i'r gwaith, yn isel iawn.

Nododd Cyfrifiad 2021 mai ychydig iawn o gymudo sydd gan y rhan fwyaf o drigolion Caerdydd nad ydynt yn gweithio gartref, yn gyffredinol, i'r gwaith o'u preswylfa. Mae gan 41% o drigolion Caerdydd lai na 10km o bellter cymudo i'w man gwaith o'u cyfeiriad cartref a dim ond 11.6% o drigolion Caerdydd sydd â phellter cymudo i'r gwaith sydd dros 10km o'u preswylfa. Mae'r patrymau cymudo hyn wedi aros yn gyson yn dilyn Cyfrifiad 2011.⁹

Anabledd

Dangosodd data Cyfrifiad 2021 nad yw 79.6% o drigolion Caerdydd yn ystyried bod ganddynt anabledd fel yr amlinellir yn y Ddeddf Cydraddoldeb. Mae 11% o drigolion Caerdydd yn nodi bod ganddynt anabledd sy'n cyfyngu ar eu gweithgareddau o ddydd i ddydd ychydig, gyda 9.5% o drigolion yn nodi bod ganddynt anabledd sy'n effeithio ar eu gweithgareddau o ddydd i ddydd yn aml, sy'n gyson â Chyfrifiad 2011.¹⁰

**mae'r trosolwg o'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig a nodir uchod yn bennaf yn defnyddio'r setiau data o'r Cyfrifiad diweddaraf (2021).*

⁹ Cyfrifiad 2021 - [Pellter teithio i'r gwaith - Mapiau Cyfrifiad, Swyddfa Ystadegau Gwladol](#)

¹⁰ Cyfrifiad 2021 - [Tai, Cymru a Lloegr - Y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(ons.gov.uk\)](#)

3.3 Gofynion Anghenion Tai Penodol

Mae'r adran hon, i raddau helaeth, yn drosolwg ansoddol o bolisiâu a strategaethau, gan gynnwys rhywfaint o ddata ystadegol lle mae gwybodaeth ar gael. Cydnabyddir efallai nad oes cwrmpas polisi presennol, neu efallai y bydd setiau data yn anghyflawn neu ddim yn bodoli ar gyfer rhai anghenion tai penodol, ond mae hyn wedi bod yn gyfle i nodi'r bylchau hynny ac ystyried a oes angen gwella cyfeiriad strategol ar lefel leol.

a) Darpariaeth tai hygyrch ac addasedig	
Polisiâu/strategaethau lleol	Mae Cyngor Caerdydd wedi ymrwymo i sicrhau bod pawb sydd angen cartref hygyrch neu addasedig yn cael y cymorth sydd ei angen arnynt i ddiwallu eu hanghenion tai. Mae Prosbectws Awdurdodau Lleol (2023-2024) Cyngor Caerdydd yn cynnwys blaenoriaeth tai strategol i ddarparu tai rhent hygyrch, arbenigol a chymorth, i hyrwyddo byw'n annibynnol i bobl anabl ac agored i niwed a diwallu anghenion ieuchyd a gofal cymdeithasol a nodwyd. I ymgeiswyr ar y rhestr aros gyffredin, mae'r polisi dyraniadau yn amlinellu bod gan Gyngor Caerdydd ddyletswydd i nodi unrhyw angen am lety hygyrch neu addasedig, er mwyn sicrhau bod ymgeiswyr yn cael cynnig cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion tai. Mae'r polisi yn cadarnhau y bydd yr holl eiddo addasedig neu sy'n hygyrch yn cael eu gosod drwy'r Prosiect Cartrefi Hygyrch Caerdydd.
Anghenion eiddo	Mae Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (2021) (GADC) yn amlinellu'r safonau ansawdd gweithredol gofynnol ar gyfer cartrefi fforddiadwy anghenion cyffredinol newydd ac adferedig. Mae'n amlinellu bod angen i gartrefi fod yn hyblyg ac yn ymatebol i anghenion newidiol preswylwyr, gan gynnwys gallu cael eu haddasu neu eu gwneud yn hygyrch yn ôl y gofyn. Dylai bod gan bob tŷ gawod yn ogystal â bath, a chael digon o le ar y llawr gwaelod gyda chysylltiadau plymio, trydanol ac awyru mecanyddol er mwyn caniatáu gosod ymhellach cyfleuster cawod heb rwystr sy'n addas i'w ddefnyddio gan berson mewn cadair olwyn. Rhaid i bob fflat a byngalo gael cawod yn ogystal â bath, dylai fflatiau llawr gwaelod a fflatiau a wasanaethir gan lifft fod ag ystafell ymolchi wedi'i chynllunio fel y gellir ei haddasu i'w defnyddio gan berson mewn cadair olwyn. Mae Polisi Dyrannu'r Cyngor yn categorïddio anghenion eiddo hygyrch ac addasedig fel:

	Wedi'u haddasu'n llawn (ALI) - lle y bo angen llety sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn, rhaid bodloni'r gofynion canlynol: - lled drysau agor clir o leiaf 850mm. - mynediad i gadair olwyn i flaen yr eiddo (gall hyn fod trwy fynediad gwastad neu ramp/lifft). - ardal symud i gadair olwyn a mynediad i gadair olwyn i bob ystafell a chyfleuster. - os oes grisiau mewnol bydd lifft drwy'r llawr neu lifft grisiau yn bresennol. - ystafell ymolchi i fod yn gwbl hygyrch ar gyfer defnydd cadair olwyn gyda mynediad i gawod mynediad gwastad / ystafell wlyb neu fath arbenigol. - ardal symud i gadair olwyn yn y gegin o leiaf (gall unedau cegin fod yn safonol, wedi'u haddasu'n rhannol neu'n gwbl hygyrch i gadeiriau olwyn). Y mathau addas o eiddo yw tŷ/fflat neu byngalo wedi'i addasu'n llawn, a allai fod yn adeilad newydd neu'n dai presennol, sydd wedi'u haddasu'n helaeth. Wedi'u haddasu'n rhannol (ARh) - lle y bo angen llety sydd wedi'u haddasu'n rhannol ac sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn, rhaid bodloni'r gofynion canlynol: - mae eiddo wedi'u haddasu i ddarparu ystafell wely ac ystafell gawod/ymolchi sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn, gellir cael mynediad i'r rhain fel llety ar y llawr gwaelod neu drwy lifft llawr/lifft grisiau. - rhaid rhoi mynediad i gadeiriau olwyn i flaen yr eiddo, gall hyn fod trwy fynediad gwastad neu ramp/lifft. - mynediad i gadair olwyn i'r stafell fyw. - efallai na fydd ystafelloedd eraill fel ystafelloedd gwely ychwanegol, ystafell ymolchi neu gegin yn hygyrch i gadeiriau olwyn neu fod â mynediad heb risiau. Y mathau addas o eiddo yw tai math parlwr (tai â dwy ystafell fyw gydag ystafell wely ar y llawr gwaelod a/neu ystafell ymolchi), tai gyda lifftiau drwy'r llawr/lifftiau grisiau, byngalos neu fflatiau. Mynediad Hawdd (MH) - lle y bo angen llety mynediad hawdd, rhaid i'r eiddo fodloni'r gofynion canlynol: - gall mynediad fod heb risiau neu fod ag un neu ddau o risiau sydd â photensial ar gyfer ramp.
--	---

	- ni fydd grisïau yn bresennol, os oes grisïau mewnol bydd lifft drwy'r llawr neu lifft grisïau yn bresennol. - bydd gan yr ystafell ymolchi gawod isel symudol (uchafswm o 40mm o uchder), cawod neu ystafell wlyb mynediad gwastad. Y mathau addas o eiddo yw fflatiau llawr gwaelod neu fflatiau uwchben y llawr gwaelod lle mae lifft neu lifft grisïau ar gael, tai â lifftiau grisïau, fflatiau deulawr gyda lifftiau grisïau a byngalos o'r hen ddull. Gall rhai llety hygyrch/addasedig gynnwys cynlluniau llety gwarchod i ddiwallu anghenion tai pobl hŷn. Gall perchen-feddianwyr neu aelwydydd tenantiaid preifat sydd angen llety hygyrch neu addasedig fod yn gynnwys ar gyfer Grant Cyfleusterau i'r Anabl. Mae'r grant yn helpu tuag at gostau addasu cartref i ddiwallu eu hanghenion, a all gynnwys cawod mynediad gwastad, ehangu drysau, gosod rampiau neu lifftiau grisïau a/neu addasiadau ystafell ymolchi. Bydd therapydd galwedigaethol yn cwblhau asesiad o addasiadau sydd eu hangen, gyda swm y grant a ddarperir yn dibynnu ar asesiad ariannol.
Addas ar gyfer	Ystyrir bod darpariaeth tai hygyrch neu addasedig yn addas ar gyfer pobl sydd â symudedd cyfyngedig a/neu ddehurwydd. Unrhyw bersonau sydd angen gofal ar lefel isel a phersonau sydd angen defnydd rhannol neu gyson o gadair olwyn.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	O 1 Ebrill 2023, nododd y rhestr aros gyffredin yng Nghaerdydd fod: • 20 aelwyd angen eiddo sydd wedi'i addasu'n llawn • 98 aelwyd angen eiddo sydd wedi'i addasu'n rhannol • 624 aelwyd angen eiddo mynediad hawdd • 125 aelwyd angen mynediad llawr gwaelod yn unig • 1,654 aelwyd angen mynediad llawr gwaelod neu fynediad lifft Mae nifer y llety hygyrch sy'n cael ei osod yn isel, gyda 4 wedi'u haddasu'n llawn, 33 wedi'u haddasu'n rhannol a 191 o eiddo mynediad hawdd wedi'u gosod yn 2022/23. O ran darpariaeth yn y dyfodol i ddiwallu'r angen am dai hygyrch ac addasedig, yn ddelfrydol dylai pob cynllun

	datblygiadau newydd gynnwys rhai unedau o lety hygyrch (lle y bo hynny'n bosib a lle y bo angen a nodwyd). Gallai hyn gynnwys llety wedi'i addasu'n llawn, wedi'i addasu'n rhannol neu â mynediad hawdd, a bydd yn cael ei asesu yn ôl yr angen tai a nodwyd wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ni ystyriwyd bod angen cynnal unrhyw ymgynghoriad â rhanddeiliaid allanol, gan fod y Prosiect Cartrefi Hygyrch Caerdydd (o fewn uned gosod tai cymdeithasol y cyngor) yn cadw'r holl wybodaeth berthnasol am angen tai mewn perthynas â chartrefi hygyrch.
Materion allweddol a nodwyd	Nid oes gwybodaeth gadarn am y lefelau presennol o eiddo wedi'u haddasu yng Nghaerdydd, ond mae addasiadau, ar y cyfan, yn benodol i denantiaid.

b) Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy sydd angen eiddo mwy.	
Polisiâu/strategaethau lleol	Nid oes polisiâu na strategaethau lleol sy'n benodol i deuluoedd aml-genhedlaeth a/neu sydd angen eiddo mwy.
Anghenion Eiddo	Nodwyd bod teuluoedd mwy neu deuluoedd ag anghenion sy'n gysylltiedig â byw aml-genhedlaeth yn gofyn am: - ddigon o ystafelloedd gwely i aelodau o'r teulu fyw'n gyfforddus, fel mai dim ond rhwng pâr priod neu ddibriod y bydd ystafelloedd gwely yn cael eu rhannu, 2 blentyn o'r un rhyw o dan 16, neu 2 o blant o dan 10 oed. Os nad yw personau yn perthyn i'r categori uchod, rhaid neilltuo ystafell ei hun i bob person yn yr aelwyd, yn unol â pholisi dyrannu Cyngor Caerdydd. Ar gyfer adeiladau newydd mae angen eu dylunio'n dda, gan ystyried y gofod, storio, coginio a'r cyfleusterau ymolchi.
Addas ar gyfer	Mae'r adran hon yn ymwneud â theuluoedd mwy sydd angen eiddo o 4 neu fwy o ystafelloedd gwely, i ddarparu ar gyfer maint eu teulu. Mae hefyd yn berthnasol i aelwydydd sy'n byw ar sail aml-genhedlaeth, fel aelwydydd sydd â thair cenhedlaeth neu fwy yn byw mewn un cartref.

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Mae'r lefel bresennol o angen am eiddo mwy yng Nghaerdydd yn gymharol isel o'i gymharu â'r angen cyffredinol am dai a nodwyd.

O 1 Ebrill 2023, roedd 803 o aelwydydd ar y rhestr aros gyffredin oedd angen cartrefi mwy o faint i deuluoedd (a ddiffinnir fel 4 ystafell wely neu fwy).

- Cartrefi 4 ystafell wely - 543 o gartrefi
- Cartrefi 5 ystafell wely - 184 o gartrefi
- Cartrefi 6 ystafell wely - 54 o gartrefi
- Cartrefi 7 ystafell wely - 12 o gartrefi
- Cartrefi 8 ystafell wely - 10 o gartrefi

Mae gan yr Awdurdod Lleol a darparwyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig dai teuluol mwy yn eu stoc tai cymdeithasol, sydd i'w gweld yn bennaf yn wardiau Adamsdown, Caerau, Grangetown, Pentwyn, Glan-yr-afon a Trowbridge.

	Awdurdod Lleol	Darparwr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Cartrefi 4 ystafell wely	306	532
Cartrefi 5+ ystafell wely	24	118
*(2022)		

Mae llety o eiddo mwy wedi bod yn weddol gyson dros y 3 blynedd diwethaf, gyda 25 llety yn 2019/20, 32 llety yn 2020/21 a 27 llety yn 2021/22. O'r 84 o lety mwy a ddarparwyd, roedd 79 (94%) yn eiddo 4 ystafell wely, 4 (5%) yn eiddo 5 ystafell wely ac roedd 1 (llai nag 1%) yn eiddo 6 ystafell wely.

O ran darpariaeth yn y dyfodol, lle y bo hynny'n bosib, cynhwysir nifer fach o unedau mwy ar safleoedd adeiladu newydd addas, lle gall lleoliad y safle a chynlluniau arfaethedig gefnogi hyn. Yn ychwanegol, mae'r Cyngor yn ystyried cynllun byw aml-genhedlaeth, er mwyn darparu cartrefi hyblyg sy'n ddigon mawr i ddarparu ar gyfer teuluoedd aml-genhedlaeth/mwy, i gynorthwyo gyda gorlenwi.

Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd anghenion tai'r nifer fach o aelwydydd sydd angen eiddo mawr iawn yn cael eu diwallu drwy'r stoc tai cymdeithasol presennol neu gynlluniedig.

	Bydd ffyrdd o fynd i'r afael â'r angen hwn yn parhau i gael eu harchwilio, gan gynnwys y posibilrwydd o letya unedau teuluoedd ar wahân o fewn yr aelwyd ar wahân a chael mynediad at fathau eraill o lety.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Cafwyd ystadegau gan dîm Dyraniadau ac Ailgartrefu Cyngor Caerdydd. Hefyd, cynhaliodd Tai Taf ychydig o waith ymchwil gyda'u tenantiaid eu hunain ar y rhestr aros gyffredin, a chanfod bod gorlenwi mewn cartrefi ledled Caerdydd i'r rheini yn y gymuned Ddu, Asiaidd ac ethnig leiafrifol wedi cynyddu. Daethant i'r casgliad bod y galw am gartrefi, yn enwedig eiddo mwy, ynghyd â'r cyflenwad cyfyngedig a thwf naturiol teuluoedd yn golygu bod tenantiaid yn aml yn aros blynyddoedd cyn iddynt gael cynnig llety o faint addas.
Materion allweddol a nodwyd	Mae'r data wedi'i gyfyngu i'r hyn sydd ar gael trwy restr aros gyffredin y Cyngor. Nid yw'n bosib dod o hyd i ddata mewn perthynas â math a lefel y ddarpariaeth sydd ei hangen yn y dyfodol sy'n benodol i deuluoedd aml-genhedlaeth/mwy. Nid oes data ar gael ar gyfer y rheini nad ydynt wedi cofrestru fel rhai sydd mewn angen tai.

c) Tai amharhaol	
Polisiâu/strategaethau lleol	Mae'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027) yn amlinellu sut y gwneir gwelliannau i sicrhau bod aelwydydd digartref yn treulio cyn lleied o amser â phosib mewn llety dros dro/darpariaeth tai amharhaol. Mae'r Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai (2022-2026) Cyngor Caerdydd yn nodi bod angen llety dros dro (tai amharhaol) ar gyfer pobl sy'n ddigartref. Mae'n amlinellu'r unedau llety dros dro newydd arfaethedig, gan gynnwys llety i deuluoedd a byw â chymorth yn ogystal ag ar gyfer pobl sengl ag anghenion cymhleth. Cartrefi i Wcráin: Fframwaith ar gyfer Llety Ers mis Mawrth 2022, mae Cyngor Caerdydd wedi bod yn cynorthwyo gyda chynllun Ffoaduriaid Wcráin dan arweiniad Llywodraeth Cymru, sy'n nodi bod awdurdodau lleol yn gyfrifol am asesu dyletswydd digartrefedd ar gyfer aelwydydd Wcráin lle mae lleoliadau teuluoedd lletyol wedi chwalu.

Anghenion eiddo	Mae'r anghenion eiddo ar gyfer tai amharhaol, wedi'u nodi fel: - Dylai'r holl lety dros dro a gynigir gan yr awdurdod lleol fod yn hunangynhwysol yn hytrach na llety a rennir (canllawiau Ailgartrefu Cyflym Llywodraeth Cymru). - Rhaid asesu pob llety dros dro, amharhaol, i ddiwallu anghenion yr aelwyd breswyl yn llawn. - Bydd unrhyw dai/llety dros dro, amharhaol, sy'n gynllun llety â chymorth yn sicrhau bod y gwasanaethau cymorth cywir ar y safle ac ar gael ar gyfer anghenion preswylwyr. - Rhaid i bob llety dros dro, amharhaol, gael mynediad at gyfleusterau cegin, cyfleusterau golchi dillad a chyfleusterau ystafell ymolchi. Dylid osgoi cyfleusterau a rennir lle y bo hynny'n bosib. - Rhaid i bob llety dros dro, amharhaol, gael mynediad da at amwynderau lleol, megis practis meddyg teulu, fferylfa, siopau lleol, a chysylltiadau trafnidiaeth da. - Rhaid i lety dros dro, i bobl sy'n ceisio lloches, fod â staff cymorth pwrpasol i gynorthwyo'r person i ddatblygu ei gais i'r Swyddfa Gartref ac i gefnogi'r person os gwrthodir unrhyw gais gan y Swyddfa Gartref. Rhaid i staff hefyd fod ar gael i helpu i gael mynediad at wasanaethau allweddol y mae gan yr unigolyn hawl iddynt.
Addas ar gyfer	Nodwyd bod llety amharhaol yn addas ar gyfer y grwpiau canlynol mewn amrywiaeth o amgylchiadau gwahanol: - Mae Aelwydydd Digartref angen llety amharhaol/dros dro, er bod tai parhaol yn well. - Mae Ceiswyr lloches angen llety amharhaol/dros dro, a ddarperir drwy amrywiol asiantaethau gan gynnwys Tai Pawb a Homes4U.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Mae gwahanol fathau o lety dros dro ar gael ar hyn o bryd ar gyfer aelwydydd digartref, gan gynnwys trwy byrth penodol: • 822 o unedau - Llety Porth Pobl Sengl • 169 o unedau - Llety Porth Pobl Ifanc • 458 o unedau - Llety Porth Teuluoedd

	Yn ogystal, mae: • 488 o unedau Llety Dros Dro • 805 o unedau Llety â Chymorth – Rhwydwaith Rheng Flaen Cymru • 213 o unedau Llety â Chymorth - Ail Haen • 125 o unedau Llety Dros Dro Amgen O ran yr angen presennol, yn ystod pandemig COVID-19, cynyddodd nifer yr aelwydydd digartref yn gyflym. Arafodd rhwng blyneddau 2020/21, gyda 462 o aelwydydd digartref yn ceisio cymorth i gael mynediad i lety dros dro, gan gynyddu i 549 o aelwydydd digartref yn ceisio cymorth i gael mynediad i lety dros dro yn 2021/22. Mae ystadegau'n dangos bod y rhan fwyaf o'r aelwydydd digartref yn ceisio cymorth a lety dros dro yn deuluoedd yn hytrach na phobl sengl neu gyplau. Ar gyfer darpariaeth yn y dyfodol, mae'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027) a'r Cynllun Gweithredu Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai (2022-2026) yn amlinellu bod y Cyngor yn ceisio cynyddu adnoddau a gwella ansawdd llety â chymorth dros dro ar gyfer pobl sengl, teuluoedd a lety arbenigol a chymryd rhan yng Nghynllun Lesio Llywodraeth Cymru i wneud defnydd gwell o'r sector rhentu preifat. O ran diffyg, mae 730 o unedau ychwanegol wedi'u cynllunio a/neu ar y gweill i'w darparu erbyn 2027, ond mae hyn yn dal i olygu y byddai diffyg amcangyfrifedig o dros 360 o unedau o lety, sy'n debygol o gynyddu ymhellach.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	I gyfeirio'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (2022-2027), cwblhawyd ymarfer mapio anghenion trwy ymgynghori â'r holl sefydliadau partner a oedd wrthi'n cefnogi cleientiaid. Roedd hyn yn cynnwys: • Pob darparwr Porth Pobl Sengl • Pob darparwr Porth Teuluoedd • Pob darparwr Porth Pobl Ifanc • Gwasanaeth Dewisiadau Tai • Tîm Comisiynu Cefnogi Pobl I gyfeirio Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai (2022-2026) Cyngor Caerdydd, cynhaliwyd ymarfer ymgynghori gydag ystod eang o bartneriaid a rhanddeiliaid ym mis Tachwedd 2021, yn gofyn am eu sylwadau ar wasanaethau digartrefedd yng

	Nghaerdydd. Gofynnodd holiadur i bartneriaid roi sylwadau ar achosion digartrefedd, cryfderau a gwendidau gwasanaethau, gwasanaethau cymorth i grwpiau penodol ac effaith pandemig COVID-19. Cynhaliwyd gweithdai pellach gyda phartneriaid (a restrir isod) ar ddechrau mis Rhagfyr 2021 lle cafodd gweledigaeth, egwyddorion a nodau allweddol y strategaeth eu hystyried a'u trafod: • LINC • The Wallich • Newydd • Cymdeithas Tai Unedig Cymru • Tai Wales and West • Tai Hafod • Taff • Huggard • Tai Cadwyn • POBL • Llamau • Heddlu De Cymru • Byddin yr Iachawdwriaeth • CCHA • YMCA • Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro (GIG) Nodwyd y themâu allweddol canlynol: - Manteision gweithio mewn partneriaeth. - Pwysigrwydd atal ac ymyrryd yn gynnar. - Mabwysiadu dull cyfannol o ymdrin â chyngor a chymorth. - Darparu gwasanaethau o fewn y gymuned.
Materion allweddol a nodwyd	O ran pobl sy'n chwilio am loches, mae angen ystadegau cyfredol ynghylch faint o bobl sydd wedi ceisio lloches yng Nghaerdydd yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

ch) Anghenion tai, gofal a chymorth – Pobl Hŷn	
Polisiâu/strategaethau lleol	Mae Strategaeth Tai Pobl Hŷn (2019-2023) yn amlinellu'r angen am dai presennol ac yn y dyfodol ar gyfer pobl hŷn yng Nghaerdydd, gan ddarparu amlinelliad o'r mathau o lety i bobl hŷn o fewn y stoc bresennol a'r math o lety i bobl hŷn y bydd ei angen yn y dyfodol, gan gynnwys tai ymddeol preifat.
Anghenion eiddo	Mae gwahanol fathau o dai ar gael ar gyfer Pobl Hŷn ond, ar y cyfan, dylai eiddo ddarparu: - amrywiaeth o lety neu fyngalos 1-2 ystafell wely (hunangynhwysol). - llety cwbl hygyrch, gan gynnwys mynediad i lifft.

	- cyfleusterau cymunedol fel lolfa, gardd a storfa ddigonol ar gyfer storio a gwefru sgwter symudedd. - llety sy'n agos at ganolfannau lleol i gael mynediad at wasanaethau a chysylltiadau trafndiaeth.
Addas ar gyfer	Mae amrywiaeth o lety ar gyfer Pobl Hŷn ar gael i'r rheini sydd dros 55 oed yn bennaf, ac sydd angen llety dynodedig ar gyfer pobl hŷn a/neu gymorth neu ofal ychwanegol. - Mae Fflatiau Ymddeol (blociau fflatiau isel ac uchel) ar gael i'r rheini sy'n 50/55+ oed, ac fel arfer nid oes ganddynt staff ar y safle, dim lolfa gymunedol, a dim gweithgareddau wedi'u trefnu. Mae'r system larwm cymunedol ar gael. - Mae Byngalos/Cyfadeiladau Ymddeol ar gael i'r rheini sy'n 60+ oed, ac fel arfer nid oes ganddynt staff ar y safle, a dim gweithgareddau wedi'u trefnu. Mae'r system larwm cymunedol ar gael. - Mae Byw yn y Gymuned ar gael i'r rheini sy'n 60+ oed ac fel arfer maent yn llety mewn fflatiau annibynnol hunangynhwysol a gefnogir fel arfer gan staff amser llawn neu ran-amser a system larwm argyfwng 24 awr, mae yna hefyd ardaloedd cymunedol gyda gweithgareddau wedi'u trefnu. Yn hygyrch i ddiwallu anghenion symudedd cyfredol / symudedd sy'n dirywio. - Mae Tai Gofal Ychwanegol ar gael i'r rheini sy'n 60+ oed yn bennaf, sy'n cynnig llety mewn fflatiau hunangynhwysol mewn cynlluniau sydd wedi'u cynllunio ar gyfer pobl hŷn ag anghenion cymorth lefel uwch, gyda mynediad at ofal cartref a phersonol 24 awr. Rhaid i breswylwyr fod yn methu byw'n annibynnol yn y gymuned a bod ag angen Gofal a Chymorth asesedig. - Mae Tai Ymddeol y Sector Preifat fel arfer yn cael eu hadeiladu a'u gwerthu gan ddatblygwyr preifat ac yn cael eu rhedeg gan gwmni rheoli ar wahân sy'n penodi rheolwr cynllun ac yn trefnu eu gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio eu hunain. Bydd cyfyngiadau oedran yn berthnasol yn dibynnu ar y cynllun. - Mae Cartrefi Preswyl yn lleoliad preswyl lle mae gan bobl hŷn fynediad at wasanaethau gofal a chymorth i fodloni eu gofynion gofal personol asesedig.

	- Mae Cartrefi Nyrsio yn lleoliad gofal preswyl sy'n darparu gofal a chymorth arbenigol i bobl hŷn na ellir diwallu eu hanghenion gofal personol mewn lleoliad cartref preswyl. - Mae Blociau a Reolir ar gael ar gyfer y rheini sy'n 55+ oed ac maent yn fflatiau annibynnol mewn cynlluniau sy'n benodol ar gyfer cleientiaid Digartref/Gwasanaethau Oedolion sydd ag anghenion uchel, sy'n symud i fyw'n annibynnol. Mae staff cymorth 24 awr ar gael ar y safle, ond nid oes cyfleusterau cymunedol na gweithgareddau wedi'u trefnu.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Pobl Hŷn Ar hyn o bryd, mae tua 3,200 o unedau o stoc pobl hŷn dynodedig yng Nghaerdydd, sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol a'r darparwyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r rhan fwyaf o'r stoc pobl hŷn yn eiddo 1 neu 2 ystafell wely, ac mae 2,606 eiddo i bobl hŷn un ystafell wely a 507 eiddo dwy ystafell wely. Mae tua 80% o stoc bresennol y cyngor yn cynnwys byngalos, fflatiau a blociau fflatiau uchel, oedran penodol, gyda'r 20% sy'n weddill yn Gynlluniau Byw yn y Gymuned; ac mae 93% o stoc oedran penodol y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yn stiwdios a fflatiau yn bennaf, gyda'r stoc sy'n weddill yn cynnwys byngalos a thai ymddeol. Ni fyddai'r rhan fwyaf o stoc y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn perthyn i'r categori Byw yn y Gymuned. O ran ardaloedd, mae'r rhan fwyaf o stoc tai pobl hŷn yn wardiau Adamsdown, Caerau, Trelái, y Tyllgoed, Grangetown, Llanrhymni, y Sblot a Trowbridge. Ar hyn o bryd, mae 102 o unedau o lety Gofal Ychwanegol a ddarperir gan Linc (darparwr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig), ac mae'r cynlluniau'n cael eu gweithredu mewn partneriaeth â Gwasanaethau Oedolion Cyngor Caerdydd a darparwyr gofal cartref. • 62 fflat hunangynhaliol 1 a 2 ystafell wely (Llanisien) • 40 fflat hunangynhwysol (27 fflat 1 ystafell wely, a 13 fflat 2 ystafell wely) (y Tyllgoed) Yn ogystal, mae 16 uned o lety Gofal Agos a ddarperir gan Gymdeithas Tai Hafod (darparwr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig):

	• 16 fflat hunangynhwysol (15 fflat 1 ystafell wely, ac 1 fflat 2 ystafell wely) (Trowbridge) Mae darpariaeth arbenigol hefyd ar gyfer pobl hŷn a'r rheini ag amhariad corfforol. • 13 fflat hunangynhwysol (13 fflat 1 ystafell wely) a 3 byngalo 1 ystafell wely hunangynhwysol (Trowbridge) • 6 fflat hunangynhaliol 1 ystafell wely (Llanisien) Ar 1 Ebrill 2023, roedd 1,592 o ymgeiswyr ar y rhestr aros tai dros 50 oed, tua 20% o'r holl ymgeiswyr. • Roedd 680 o bobl rhwng 50 a 59 oed, • Roedd 585 o bobl rhwng 60 a 70 oed, • Roedd 249 o bobl rhwng 70 ac 80 oed, • Roedd 78 o bobl yn 80 oed ac yn hŷn. Mae nifer o wahanol fathau o lety y gall pobl hŷn gael mynediad iddynt yng Nghaerdydd, a byddai'r math o lety a gynigir yn dibynnu ar asesiad gan y gwasanaethau cymdeithasol a/neu dai ynghylch anghenion penodol yr unigolyn. Mae ymchwil a wnaed fel rhan o'r Strategaeth Tai Pobl Hŷn (2019-2023) wedi nodi y bydd angen lefelau uwch o lety pobl hŷn erbyn 2035 ar draws y ddarpariaeth amrywiol a gynigir, ac y dylai tai fforddiadwy pobl hŷn i'w rhentu gynyddu gan 353 o unedau a dylai tai â gofal i'w rhentu gynyddu gan 232 o unedau. Fodd bynnag, nodwyd bod angen y rhan fwyaf o'r angen am dai yn y sector preifat. Dylai tai pobl hŷn ar gyfer perchnogaeth gynyddu gan 1,434 o unedau, tai â gofal ar gyfer perchnogaeth gan 377 uned a gofal nyrsio gan 655 o welyau. Er mwyn ateb y galw am lety i bobl hŷn yn y dyfodol, mae Cyngor Caerdydd, gyda'u partneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yn darparu dros 380 o unedau llety fforddiadwy i bobl hŷn i'w rhentu, ar draws sawl ardal yng Nghaerdydd.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Pobl Hŷn Gofynnwyd i ymgeiswyr 50+ oed ar y Rhestr Aros Tai lenwi holiaduron byr i adolygu eu dewisiadau tai a rhoi eu barn ar sut y gallai'r Cyngor a'r partneriaid wella lles trwy ddyrannu'n well a gwella gwasanaethau nawr ac yn y dyfodol.

	Roedd y cwestiynau a ofynnwyd yn canolbwyntio ar 3 maes: • Y math o lety yr hoffent gael ei ystyried ar ei gyfer (Anghenion Cyffredinol/Byw'n Annibynnol/Byw yn y Gymuned) • Cymuned – ynysu cymdeithasol/cymuned/annibyniaeth • Diogelwch a Diogeledd – breuder, risg, a diogelwch yn y llety presennol/Larwm Cymunedol. Roedd cyfradd ymateb o 30% i'r holiaduron ac mae'r system wedi'i diweddaru i adlewyrchu'r dewisiadau hyn. Cysylltir eto â'r rheini na ddychwelodd eu holiaduron. Gofynnir i bob cais newydd i'r rhestr aros gwblhau'r cwestiynau atodol wrth wneud cais.
Materion allweddol a nodwyd	Dim

ch) Anghenion tai, gofal a chymorth – Tai â Chymorth/Arbenigol	
Polisiâu/strategaethau lleol	Mae Hyrwyddo Annibyniaeth a Gwella Bywydau (2019-2024) yn strategaeth comisiynu ar y cyd iechyd a gofal cymdeithasol ar gyfer oedolion ag anableddau dysgu, ac mae'n cynnwys gwybodaeth am yr anghenion tai o ran darparu llety byw â chymorth. Mae Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Caerdydd (2022-26) a Chynllun Gweithredu Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai (2022-26) yn nodi'r cyfeiriad strategol sengl ar gyfer atal digartrefedd a gwasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai yng Nghaerdydd. Mae'r Cyngor yn ceisio cynnydd mewn capasiti a gwelliant yn ansawdd llety â chymorth i bobl sengl. Mae Strategaeth Gwasanaethau Plant 2023-2026 yn nodi'r cynllun i sicrhau newid cynyddol i blant yng Nghaerdydd, gan ganolbwyntio ar symud y pwyslais yn y 3 maes allweddol, lle, pobl ac arfer.
Anghenion eiddo	Byw â Chymorth (holl grwpiau cleientiaid) Mae gwahanol fathau o dai ar gael ar gyfer Byw â Chymorth, ond dylai eiddo: - gefnogi i fyw mor annibynnol â phosib. - fod yn agos at ffrindiau/teuluoedd.

	- fod yn agos at amwynderau, gwasanaethau a chysylltiadau trafnidiaeth. - roi dewis a rheolaeth dros ble mae cleientiaid yn byw a sut y cânt eu cefnogi. - defnyddio technoleg (lle y bo hynny'n briodol) i alluogi byw'n annibynnol. Y mathau o lety â Chymorth sydd ar gael yw: - Tenantiaethau a ddarperir gan yr awdurdod lleol/Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, gyda chymorth yn cael ei ddarparu yng nghartref y cleient ei hun i ddiwallu ei anghenion. - Cartref y cleient ei hun gyda gofal cartref, os oes angen, i annog a galluogi byw'n annibynnol. - Mae Lleoliad oedolion/Lleoliad Bywydau a Rennir yn darparu lefel uwch o gymorth i oedolion sydd am fyw yn y gymuned, gan eu bod yn cael eu cartrefi gyda gofalwyr sydd wedi'u hyfforddi'n benodol a all ddarparu lefel briodol o gymorth. - Llety a Rennir â Chymorth lle mae gweithwyr cymorth ar y safle; mae oedolion yn byw mewn amgylchedd a rennir gydag oedolion eraill sydd ag anghenion gofal tebyg. - Mae Llety Craidd a Chlwstwr yn darparu llety hunangynhwysol cwbl annibynnol, fel arfer mewn grŵp o fflatiau, gyda hyb cymunedol fel y gellir targedu ac addasu cymorth i gefnogi anghenion y person sy'n byw yno. - Mae Llety Seibiant ar gael i oedolion sy'n cael eu hasesu fel rhai ag anabledd dysgu ac sy'n byw gartref dan ofal y teulu. Nid yw hwn yn lety parhaol ac fe'i defnyddir fel y gall gofalwyr yn y cartref gyflawni tasgau hanfodol wrth i'r oedolyn y maent yn gofalu amdano fod mewn gofal seibiant.
Addas ar gyfer	Mae Llety â Chymorth ar gael ar gyfer oedolion sydd ag anghenion gofal a chymorth amrywiol.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	O ran y ddarpariaeth bresennol, mae llawer o gynlluniau a lleoedd unigol yng Nghaerdydd. <u>Iechyd Meddwl a Chamddefnyddio Sylweddau</u> • Tŷ a rennir rhwng 6 o bobl (Grangetown) • 5 fflat craidd a chlwstwr hunangynhwysol (Cathays) • 11 fflat craidd a chlwstwr hunangynhwysol (Llanisien)

Byw â Chymorth – Anabledd Dysgu

Ar hyn o bryd, mae 343 o leoedd unigol mewn amrywiaeth o gynlluniau.

- 25 fflat a rennir craidd a chlwstwr
- 41 fflat sengl craidd a chlwstwr
- 40 byngalo a rennir
- 221 tŷ a rennir
- 4 tŷ a rennir – anecs
- 2 cymorth targedig – fflat a rennir
- 10 cymorth targedig – fflat sengl

Mae'r **Strategaeth Comisiynu ar y Cyd ar gyfer Oedolion ag Anableddau Dysgu (2019-2024)**, yn nodi, yng Nghaerdydd:

- Amcangyfrifwyd bod gan 7,081 o bobl 18 oed ac yn hŷn anableddau dysgu.
- Derbyniodd 1,175 o bobl ag anableddau dysgu gymorth gan y Gwasanaethau Anableddau Dysgu (*78% o bobl ag anabledd dysgu cymedrol neu ddifrifol).
- Rhagwelir y bydd nifer y bobl sy'n hysbys i'r gwasanaeth yn cynyddu gan 125 rhwng 2017-2025.

O ran yr angen presennol, mae'r Gwasanaethau Oedolion wedi nodi angen tai ar gyfer pobl ag anghenion gofal a chymorth, ar gyfer anableddau dysgu, iechyd meddwl, camddefnyddio cyffuriau a sylweddau a phobl ifanc.

Mae'r mathau canlynol o ddarpariaeth gynlluniedig wedi'u hamlinellu yn y **Prospectws Awdurdodau Lleol (2023/2024)** ac i'w gweld yng nghynlluniau arfaethedig **Buddsoddi Cyfalaf (CTG) (2022-2023)**:

Anableddau Dysgu

- 1 fflat craidd a chlwstwr (*fflatiau hunangynhwysol) ar gyfer anghenion heriol a chymhleth (6-8 uned)
- 4 fflat ar wahân ond sy'n gysylltiedig â'i gilydd i staff ddarparu cymorth (anghenion heriol a chymhleth) (4 uned)
- 3 byngalo arbenigol ar gyfer anghenion cymhleth (4-6 cleient fesul byngalo)

Iechyd Meddwl

- 2 gynllun Byw â Chymorth Iechyd Meddwl (5 uned yr un + dyletswyddau cysgu dros nos)

Camddefnyddio Sylweddau

- 1 cynllun Byw â Chymorth (5 uned yr un + dyletswyddau cysgu dros nos)

Pobl Ifanc sy'n Agored i Niwed

- 1 cynllun Byw â Chymorth i Bobl Ifanc (8 uned yr un + dyletswyddau cysgu dros nos)

Yn yr hirdymor, mae'r Gwasanaethau Oedolion yn ceisio darparu mwy o lety craidd a chlwestwr ar gyfer pobl ag anghenion gofal a chymorth. Ar hyn o bryd, mae Cyngor Caerdydd a'u partneriaid, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, wedi nodi tua 10 o brosiectau byw i helpu i ddiwallu'r anghenion tai a amlinellwyd.

Mae ymchwil wedi dangos y bydd diffyg lleoedd llety preswyl ar gyfer pobl sydd wedi cael diagnosis o anableddau dysgu sydd angen lefel uwch o gymorth. Mae diffyg mannau llety â chymorth wedi arwain at lawer o bobl ag anableddau dysgu yn cael eu lleoli mewn lleoliadau y tu allan i'r sir ar hyn o bryd, gan arwain at gostau uchel i osod pobl ag anghenion cymhleth. Mae mwy o angen i ddarparu llety â chymorth yn y sir ar gyfer pobl ag anghenion cymhleth, megis anableddau dysgu mwy arbenigol, awtistiaeth, a gwasanaethau iechyd meddwl arbenigol.

Mae Anableddau Dysgu Cyngor Caerdydd yn amcangyfrif mai nifer rhagamcanol y bobl sy'n pontio i'r Gwasanaethau Oedolion (*yn seiliedig ar 85% o'r rhestrau pontio presennol) yw:

Blwyddyn	Rhagamcanion Pontio o ran Llety (*i'r Gwasanaethau Oedolion)
2023	39
2024	48
2025	44
2026	47

Gwasanaethau Plant

Mae 173 o uned llety â chymorth drwy'r Porth Pobl Ifanc, yn darparu ystod o opsiynau i bobl ifanc fel tai llai o faint a rennir gyda chymorth 24 awr, hosteli mwy o faint, a fflatiau annibynnol yn y gymuned gyda chymorth lefel is. Dylai 24 uned arall fod ar gael erbyn diwedd 2023.

O ran anghenion tai yn y dyfodol, nodwyd y canlynol:

- 3 cartref plant 3 ystafell wely (plant iau)
- 4 cartref plant 3 ystafell wely (plant hŷn)

	• 3 cartref plant 4 ystafell wely (plant hŷn) Dylai'r eiddo hyn ategu'r portffolio presennol a chael eu lleoli'n strategol ledled Caerdydd.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Byw â Chymorth Ymgynghorwyd â Gwasanaethau Oedolion Cyngor Caerdydd a'u cadarnhau fel rhan o'u proses ymgynghori allanol, mae amrywiaeth o nodau'n cael eu gweithio tuag atynt ar hyn o bryd i ddiwallu anghenion tai ar gyfer pobl ag anghenion gofal a chymorth tai. Mae Hyrwyddo Annibyniaeth a Gwella Bywydau (2019-2024) yn tynnu ar ystod o weithgareddau ymgynghori a gynhaliwyd gyda phobl sy'n defnyddio'r gwasanaethau a'r rheini sy'n eu cefnogi, i leisio'r hyn sy'n bwysig iddyn nhw a'r hyn maen nhw'n teimlo fyddai'n gwneud gwahaniaeth i'w bywydau. Digwyddodd y canlynol: - Chwefror 2016 - Ionawr 2017 – cynhaliwyd Asesiad Anghenion y Boblogaeth â dinasyddion ledled Caerdydd a'r Fro wrth gynnwys barn pobl sydd ag anableddau dysgu. - Chwefror 2018 - cynhaliodd y Sefydliad Gofal Cyhoeddus 23 o gyfweiliadau un awr â phobl sy'n gweithio mewn gwahanol wasanaethau i bobl ag anableddau dysgu ledled Caerdydd a'r Fro, gan gynnwys staff sy'n gweithio mewn addysg, y GIG, gwasanaethau cymdeithasol, y trydydd sector a grwpiau cymunedol. - Dadansoddwyd ymatebion pobl sy'n defnyddio gwasanaethau a'u teuluoedd/gofalwyr a gyfrannodd i ddau arolwg ar-lein. - Casglodd Pobl yn Gyntaf Caerdydd ynghyd yr wybodaeth a gasglwyd gan aelodau ar wella gwasanaethau lleol. - Ystyriwyd yr ymatebion gan unigolion a'u teuluoedd yn dilyn adolygiad 2017 o wasanaethau dydd cymhleth ar draws Cynghorau Caerdydd a'r Fro. Gwasanaethau Plant Mae'r strategaeth yn ystyried adborth gan blant a phobl ifanc mewn perthynas â'r adroddiad blynyddol (2021/2022) ac fe'i hadeiladwyd arni gydag ymgynghori ac ymgysylltu pellach â phlant a phobl ifanc drwy gydol y broses o ddatblygu'r strategaeth, gan lywio'r weledigaeth ar gyfer 2023/2026.

	Cynhaliwyd ymgynghoriad hefyd gyda'r gweithlu a phartneriaid i sicrhau bod yr weledigaeth yn cael ei rhannu a'i deall.
Materion allweddol a nodwyd	Mae heriau mawr o ran rhagweld galw'r dyfodol yn ddibynadwy, gan fod swm cyfyngedig o ddata hanesyddol, sy'n anghyflawn. Mae pandemig COVID-19 wedi golygu na ellir ystyried llawer o'r data hwn fel rhai sy'n cynrychioli tueddiadau'r dyfodol, ac mae'r data sydd ar gael wedi dangos amrywiadau eang dros amser, fel bod eu dibynadwyedd rhagfynegol yn isel hyd yn oed pan ellir cyfrifo tueddiadau.

d) Anghenion lleoliadol ar gyfer llety myfyrwyr	
Polisiâu/strategaethau lleol	<u>Awdurdod Lleol</u> Mae Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd (2006-2026) yn nodi bod myfyrwyr yn cyfrif am tua 10.8% o boblogaeth Caerdydd ac y dylid darparu ystod a dewis o gartrefi newydd o wahanol ddeiliadaeth, math a lleoliad i ddiwallu anghenion penodol, gan gynnwys rhai'r myfyrwyr. Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Llety Myfyrwyr (2019) Cyngor Caerdydd yn amlinellu'r gofynion o ran gofynion dylunio a thir llety newydd pwrpasol i fyfyrwyr, ac mae Strategaeth Dai (2016-2021) Cyngor Caerdydd yn nodi y bydd yr awdurdod lleol yn parhau i weithio gyda datblygwyr yn ôl yr angen i ddarparu llety newydd i fyfyrwyr ar safleoedd priodol. <u>Y Sector Prifysgolion</u> Mae Prifysgol Caerdydd yn darparu gwarant llety y bydd pob myfyriwr blwyddyn gyntaf newydd (amser llawn), israddedig ac ôl-raddedig, yn cael cynnig llety prifysgol a fydd yn cynnwys un ystafell astudio sengl. Mae'r Coleg Brenhinol Cerdd a Drama Cymru (CBCDC) hefyd yn gwarantu llety i'w myfyrwyr blwyddyn gyntaf.
Anghenion tir	Mae'r anghenion tir canlynol wedi'u nodi ar gyfer unrhyw lety myfyrwyr neu lety newydd pwrpasol i fyfyrwyr: - Mae angen bod yn agos at safle'r brifysgol/coleg (amser teithio 30 munud o'r llety i'r brifysgol/coleg). - Rhaid iddo fod o fewn pellter teithio rhesymol o amwynderau'r brifysgol/coleg fel llyfrgell, campfeydd, gwasanaethau myfyrwyr.

	- Rhaid iddo fod o fewn pellter teithio rhesymol i amwynderau fel siopau lleol. - Bydd angen i bob adeilad uchel, a ddefnyddir ar gyfer Llety Myfyrwyr Pwrpasol, gydymffurfio â'r CCA Adeiladau Uchel (2017), felly rhaid iddynt beidio â chael unrhyw effaith negyddol ar olygfeydd neu olygfeydd pwysig, rhaid sicrhau nad yw cymeriad neu leoliadau safleoedd treftadaeth yn cael eu niweidio, bydd angen i'r cynnig fod yn nodwedd gadarnhaol yn y gorwel neu'r strydlun, naill ai drwy ategu sawl adeilad uchel neu ddod yn dirnod strategol ei hun. - Bydd angen cyfleusterau rhagorol o ran storio beiciau a chysylltiadau trafniadaeth lleol ar unrhyw Llety Myfyrwyr Pwrpasol newydd, i ddarparu ar gyfer gofynion teithio myfyrwyr. Bydd Llety Myfyrwyr Pwrpasol yn annog peidio â defnyddio cerbydau eu hunain oherwydd y datblygiadau sy'n aml yn fawr. - Lle y bo'n bosib, dylid sicrhau bod y rhan fwyaf o'r safleoedd Llety Myfyrwyr Pwrpasol datblygu newydd ar safleoedd tir llwyd neu drwy ailddatblygu adeiladau presennol. - Bydd awdurdodau cynllunio lleol yn hyrwyddo dyluniad da o Llety Myfyrwyr Pwrpasol newydd gyda mwy o bwyslais ar ansawdd, a rhaid iddo fod yn ddiogel ac yn ddeniadol. - Bydd angen i unrhyw ddatblygiad myfyrwyr newydd ystyried dylunio ar gyfer atal troseddau a chreu amgylcheddau diogel, megis gwneud yn fawr o wyliadwriaeth naturiol o ardaloedd sy'n agored i droseddau, sydd â llwybrau wedi'u diffinio'n dda, goleuadau da mewn mannau cyhoeddus a gofodau a mynedfeydd sy'n darparu symudiad cyfleus heb gyfaddawdu diogelwch. - Mae angen i bob preswilydd gael mynediad digonol i loches ac ardaloedd ailgylchu.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Y ffigurau poblogaeth myfyrwyr presennol ar gyfer Caerdydd yw tua 47,145 o fyfyrwyr¹¹. Mae lefelau llety a ddarperir gan bob Prifysgol yng Nghaerdydd, ar hyn o bryd, fel a ganlyn - • Prifysgol Caerdydd - 5,478 o leodd llety • Prifysgol Metropolitan Caerdydd - 2,250 o leodd llety

¹¹Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (HESA) - [Lle mae myfyrwyr AU yn astudio? | HESA](#)

- **CBCDC** - 288 o leoedd llety, sy'n gydweithrediad rhwng darparwr tai myfyrwyr preifat Myfyrwyr Unite a'r CBCDC.

Mae llety a gynigir gan ddarparwyr prifysgol fel arfer yn ystafell astudio un ystafell wely, gydag ystafell ymolchi, gyda chyfleusterau cegin a golchi dillad a rennir.

Mae gwybodaeth a gedwir gan Gyngor Caerdydd yn dangos, y tu allan i lety penodol a ddarperir gan brifysgolion, bod 8,073 o leoedd llety rhent preifat ar gael i fyfyrwyr yng Nghaerdydd. Fodd bynnag, mae nifer o gynlluniau tai myfyrwyr ar hyn o bryd, yn dilyn newid defnydd caniatâd cynllunio, y gellir eu defnyddio at ddibenion llety eraill am gyfnod cyfyngedig o amser. Mae newid defnydd yn berthnasol i oddeutu 3,505 o ystafelloedd llety myfyrwyr / fflatiau hunangynhwysol i fyfyrwyr, naill ai i fflatiau â gwasanaeth proffesiynol, fflatiau â gwasanaeth, neu ddefnydd preswyl.

O ran angen yn y dyfodol, mae dadansoddiad ystadegol yn dangos bod ffigurau cofrestru prifysgolion yn parhau i gynyddu ledled y DU flwyddyn ar ôl blwyddyn. Dros y 5 mlynedd diwethaf, mae pob prifysgol ledled Caerdydd wedi gweld cynnydd yn y ffigurau cofrestru flwyddyn ar ôl blwyddyn, felly mae'n debygol y bydd angen sawl math gwahanol o lety myfyrwyr ar draws ardal yr awdurdod lleol yn y blynyddoedd i ddod.

Mae Ymgynghori Allanol gyda phrifysgolion yng Nghaerdydd wedi cadarnhau bod diffyg mewn nifer o fathau o lety i fyfyrwyr, o neuaddau preswyl a ddarperir gan y prifysgolion i lety myfyrwyr pwrpasol rhent preifat. Mae prifysgolion hefyd wedi amlinellu diffyg llety hygyrch a theuluol i fyfyrwyr, sy'n dangos angen ystod o wahanol lety i fyfyrwyr ledled Caerdydd yn y dyfodol.

Dros y blynyddoedd diwethaf mae **Prifysgol Caerdydd** wedi gofyn am lety ychwanegol drwy Lety Myfyrwyr Pwrpasol preifat i fodloni ei gwarant o ddarparu llety prifysgol i holl fyfyrwyr blwyddyn gyntaf. Disgwylir i fyfyrwyr eraill nad ydynt yn eu blwyddyn astudio gyntaf ddod o hyd i'w llety myfyrwyr preifat eu hunain.

Er ei bod wedi gallu bodloni ei gwarant llety hyd yma, cadarnhaodd Prifysgol Caerdydd ei bod yn ymwybodol bod myfyrwyr yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i lety yn y sector preifat ar ddechrau blwyddyn academiaidd 2022/23, ac roedd yn

	rhagweld y gallai nifer y myfyrwyr yn y sefyllfa hon fod yn uwch ar gyfer blwyddyn academaidd 2023/24. Dywedodd Prifysgol Metropolitan Caerdydd am brinder llety yn 2022/23, gyda diffyg o 1,093 o ystafelloedd yn ei neuaddau preswyl ei hun a ddarperir gan y brifysgol. Sicrhawyd 782 o ystafelloedd llety gydag Unite (llety preifat i fyfyrwyr), gan adael diffyg o 311 o ystafelloedd ar gyfer myfyrwyr blwyddyn gyntaf. Er mwyn darparu ar gyfer y rhan fwyaf o'r myfyrwyr hyn, gwnaethant sicrhau sawl ystafell ar safleoedd ychwanegol trwy ddarparwyr preifat. Dywedodd Prifysgol Metropolitan Caerdydd y bydd yn derbyn 1,200 o enwebiadau ar gyfer ystafelloedd llety blwyddyn gyntaf ar gyfer 2023/24, sy'n arwain at ddiffyg llety, felly mae'n ceisio cymorth gan landlordiaid preifat. Mae hefyd wedi ei chael hi'n anodd nodi digon o ystafelloedd addas hygyrch a/neu wedi'u haddasu ar gyfer myfyrwyr, ac mae ganddi ddiffyg mewn llety sy'n addas i deuluoedd, oherwydd cystadleuaeth am lety yn y farchnad rhentu breifat a lefelau rhent uwch. O ganlyniad, mae Prifysgol Metropolitan Caerdydd wrthi'n datblygu Uwchgynllun Ystadau ar gyfer ei champysau, sy'n cynnwys cynigion i gynyddu'r ddarpariaeth o neuaddau sy'n eiddo i'r brifysgol, i ateb y galw presennol am lety.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Cysylltwyd â phob prifysgol o fewn timau llety ardal awdurdod lleol Caerdydd (*Prifysgol Caerdydd, Prifysgol Metropolitan Caerdydd a Choleg Brenhinol Cerdd a Drama Cymru) drwy e-bost i gael gwybodaeth am eu hanghenion tai myfyrwyr ac ynghylch eu canfyddiadau eu hunain ynghylch y galw a'r angen am lety myfyrwyr. Mae data wedi dod o Brifysgol Caerdydd (*gan gynnwys y wefan), Prifysgol Metropolitan Caerdydd (*gan gynnwys y wefan), Llety Myfyrwyr Unite (*gwefan), a gwefan Cyngor Caerdydd ac Asiantaeth Ystadegau Addysg Uwch (HESA).
Materion allweddol a nodwyd	Mae'n bwysig bod y Cyngor yn deall unrhyw gynlluniau yn y dyfodol i gynyddu lleoedd myfyrwyr yng Nghaerdydd a'r cyffiniau, a pha anghenion llety y bydd hyn yn ei greu. Mae bwlch mewn gwybodaeth ynghylch yr angen manwl yn y dyfodol ar gyfer mathau penodol o lety myfyrwyr ledled Caerdydd, boed hynny'n llety myfyrwyr pwrpasol neu'n llety newydd a adeiladwyd gan y prifysgolion eu hunain.

dd) Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol	
Polisiâu/strategaethau lleol	Mae Strategaeth Cydraddoldeb a Chynhwysiant (2020-2024) Cyngor Caerdydd yn ceisio datblygu a darparu gwasanaethau sy'n ymateb i fwch anghydraddoldeb Caerdydd mewn perthynas â'r ddarpariaeth dai, gan gynnwys aelwydydd pobl Ddu, Asiaidd ac ethnig leiafrifol ac mewn cyflawni'r dyletswyddau statudol mewn perthynas ag anghenion llety'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mewn perthynas â'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr, mae Cyngor Caerdydd yn cynnal Asesiadau Llety Sipsiwn a Theithwyr yn rheolaidd i nodi lefelau angen tai presennol ac yn y dyfodol. Cynhaliwyd asesiad diwethaf ym mis Tachwedd 2021, a disgwylir i'r asesiad nesaf gael ei gynnal yn 2026.
Anghenion eiddo	Mae'r anghenion eiddo canlynol wedi'u nodi ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol: - Dylai unrhyw dai i bobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol penodol gael mynediad at amwynderau lleol i gefnogi'r anghenion hyn, er enghraifft, addoldai a ffefrir, grwpiau cymorth cymunedol/canolfannau cymunedol a hybiau. - Ar gyfer unrhyw safle cymunedol Sipsiwn a Theithwyr newydd, rhaid i drafnidiaeth a seilwaith cymdeithasol angenrheidiol fod yn hygyrch neu wedi ei ddarparu'n rhwydd. Rhaid ystyried mynediad da hefyd i'r prif rwydwaith priffyrdd a ffactorau amgylcheddol megis perygl llifogydd, sefydlogrwydd tir a thir.
Addas ar gyfer	Mae'r adran hon yn canolbwyntio ar drigolion yn ardal awdurdod lleol Caerdydd sy'n nodi bod ganddynt anghenion corfforol neu ddiwylliannol penodol mewn perthynas â diwallu eu hangen am dai.
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data	Nododd canlyniadau'r Cyfrifiad (2021) gynnydd yn nifer y bobl sy'n symud i Gaerdydd o'r tu allan i'r DU ers Cyfrifiad 2011, o 13.3% i 16.5%. Caerdydd sydd â'r nifer uchaf o bobl a aned y tu allan i'r DU sydd bellach yn byw yn ardal unrhyw awdurdod lleol yng Nghymru. O ran cymunedau pobl Dduon, Asiaidd ac ethnig leiafrifol, mae StatsCymru (mis Mehefin 2022) yn dangos bod 16.5% o boblogaeth Caerdydd yn dod o'r cymunedau Du, Asiaidd ac ethnig leiafrifol (tua 62,300 o bobl).

	Nid oes data penodol ar gael sy'n nodi bod angen tai lleoliadol cyfredol ar gyfer y rheini sy'n nodi bod ganddynt angen corfforol neu ddiwylliannol penodol, ac eithrio rheini o'r Gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Nododd Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (2021)¹² 102 o leiniau a gynigiwyd i'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr o fewn ardal awdurdod lleol Caerdydd. Mae Cyngor Caerdydd yn darparu 80 o leiniau ar draws dau safle ac mae pedwar safle awdurdodedig preifat sy'n darparu 22 llain arall. Nododd yr asesiad 135 o drigolion Sipsiwn a Theithwyr yn ardal awdurdod lleol Caerdydd, sy'n dangos diffyg yn y llety presennol o 33 llain. Nodwyd ei bod yn debygol y bydd angen darparu llety yn y dyfodol, oherwydd y nifer cynyddol o Sipsiwn a Theithwyr yn ardal awdurdod lleol Caerdydd, gan fod yr asesiad yn amlygu y bydd nifer y trigolion Sipsiwn a Theithwyr erbyn 2026 yn cynyddu i 175, a bod angen 73 o leiniau ychwanegol. Erbyn 2036, mae nifer y trigolion Sipsiwn a Theithwyr yn ardal awdurdod lleol Caerdydd yn debygol o gynyddu i 217, felly bydd angen 115 o leiniau ychwanegol i ddiwallu anghenion llety erbyn 2036.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Llywiwyd amcanion cydraddoldeb strategol y Cynllun Strategaeth Cydraddoldeb a Chynhwysiant (2020-2024) gan dystiolaeth a gasglwyd yn ystod ymgynghoriad â phreswylwyr, staff a sefydliadau partner sy'n cynrychioli nodweddion gwarchodedig a chymunedau eraill o ddiddordeb. Roedd ymarferion ymgynghori yn cynnwys nifer o grwpiau ffocws rhanddeiliaid gyda phreswylwyr. Goruchwyliwyd yr Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (2021) gan Grŵp Llywio'r Prosiect, gan ddefnyddio'r holl gysylltiadau sefydledig â Sipsiwn a Theithwyr yng Nghaerdydd. Bu'r Grŵp yn goruchwyllo cyfnod yr arolwg, yn monitro lefel yr ymgysylltiad ac yn gwneud yn fawr o ddeialog rhwng partneriaid. Roedd y Grŵp Llywio yn cynnwys cynrychiolaeth gan y sefydliadau canlynol:

¹² Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr Tachwedd 2021 Cyngor Caerdydd - <https://cardiffldp.consultation.ai/#papurau-cefnidir>

	• Cyngor Caerdydd - Tai • Cyngor Caerdydd - Cynllunio Strategol • Cyngor Caerdydd - Addysg i Deithwyr • Cyngor Caerdydd - Dechrau'n Deg (gan gynnwys Ymwelwyr Iechyd) • Caerdydd a'r Fro - Cydlynid Cymunedol • Heddlu De Cymru - Ymgysylltiad Cymunedol • Sipsiwn a Theithwyr Cymru • Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro • TGP Cymru – Elusen Plant a Theuluoedd Sipsiwn a Theithwyr Cymru oedd yn cynnal yr arolygon, gydag Uned Ymchwil y Cyngor yn gwneud y gwaith dadansoddi.
Materion allweddol a nodwyd	Nid oes data/gwybodaeth benodol ar gael.

4. Ystod o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol

4.1 Cyflwyniad

Mae'r ystod ganlynol o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar gyfer Caerdydd wedi'u tynnu o'r Offeryn AFDL. Mae'r amrywiolyn amcanestyniadau aelwydydd defnyddwyr yn seiliedig ar opsiwn twf a baratowyd i lywio Strategaeth a Ffefrir Cynllun Datblygu Lleol Newydd Caerdydd¹³. Mae'r prif amcanestyniad ynghyd â'r amrywiolion amcanestyniadau aelwydydd Uwch ac Is yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru yn 2018.

Ar gyfer pob sail amcanestyniad aelwydydd mae pedair cyfres o dablau yn cyflwyno'r amcangyfrifon blynyddol canlynol o anghenion tai ychwanegol:

Tabl(au) cyntaf: Yr angen tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig yn ôl AMD a daliadaeth, net o gyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL (gweler Tablau 1a,1b,1c,1ch).

Ail dabl(au): Cyfanswm yr angen tai ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig yn ôl AMD a daliadaeth, angen gros cyn unrhyw lwfans ar gyfer cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol, dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL (gweler Tablau 2a,2b,2c,2ch).

¹³ Cynllun Datblygu Lleol Newydd Caerdydd 2021 i 2036 - Ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir (Mehefin 2023) - <https://cardiffldp.consultation.ai/#preferred-strategy-document-1>

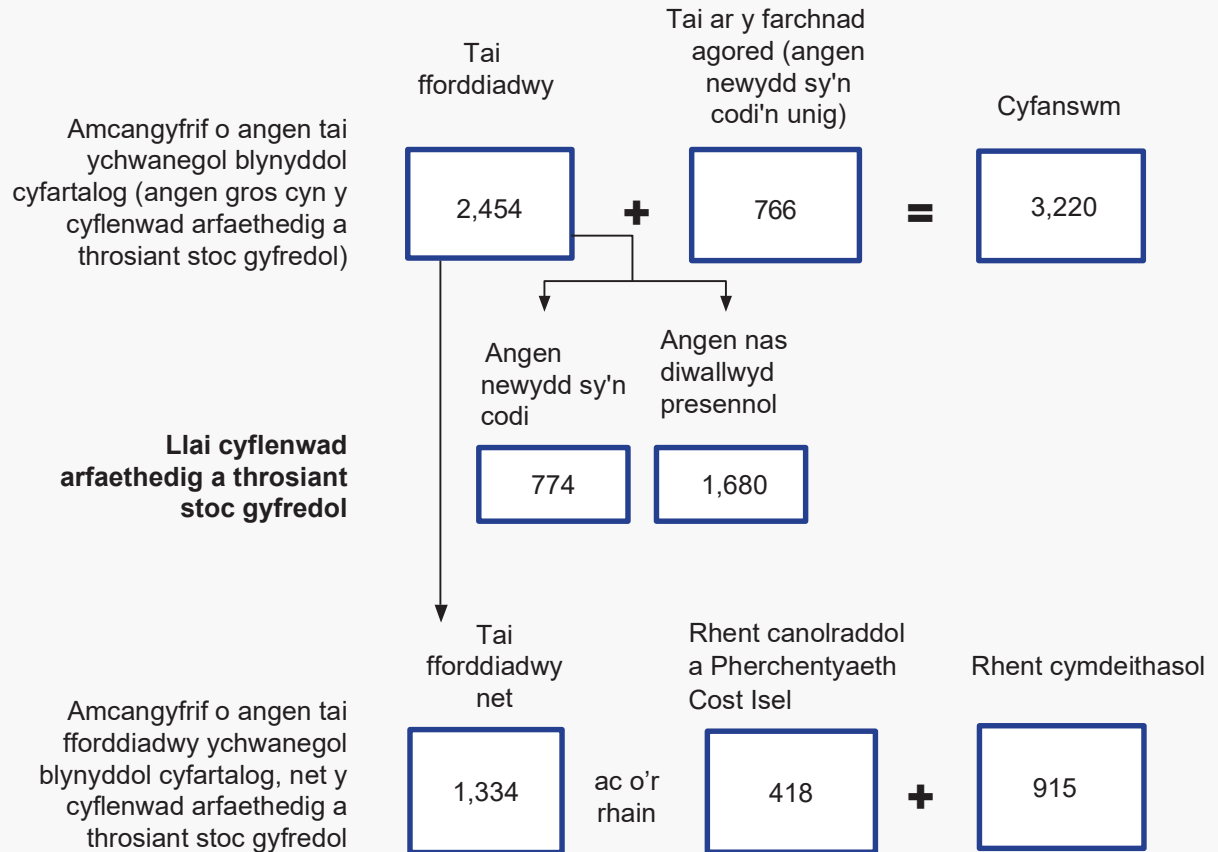
Trydydd tabl(au): Cyfanswm yr angen tai ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth ar gyfer unrhyw gyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol y tu hwnt i flwyddyn pump gan ei fod yn dod yn llai cywir i'w ragweld (gweler Tablau 3a,3b,3c,3ch).

Pedwerydd tabl(au): Yr angen tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol a chyfanswm amcangyfrifedig yn ôl AMD a deiliadaeth dros gyfnod 15 mlynedd yr AFDL. Mae'r amcangyfrifon hyn yn gyfuniad o'r amcangyfrifon hynny o'r tablau cyntaf a'r trydydd (gweler Tablau 4a,4b,4c,4ch).

Mae tablau cryno o'r mewnbynnau data a'r rhagdybiaethau allweddol sy'n creu pob un o'r amcangyfrifon hefyd wedi'u cynnwys.

Amcangyfrifon angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd DEFNYDDWYR Cyngor Caerdydd

5 MLYNEDD GYNTAF CYFNOD YR AFDL



Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL**Tabl 1a: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc gyfredol a chyflenwad arfaethedig)**

Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon wedi'u lleihau er mwyn caniatáu ar gyfer trosiant y stoc fforddiadwy bresennol a'r cyflenwad arfaethedig.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
AMD	un ystafell wely	dw ystafell wely	tair ystafell wely	pedair+ ystafell wely	Rhent Cymdeithasol (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Rhent Canolraddol	Perchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	405	146	184	180	915	131	287	1,334
Caerdydd	405	146	184	180	915	131	287	1,334

Tabl 2a: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad)

Mae'r ail dabl yn darparu'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- yn cynnwys tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy
- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwyr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	1,939	515	2,454	416	351	766	3,220
Caerdydd	1,939	515	2,454	416	351	766	3,220

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL

Tabl 3a: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL

Mae'r trydydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen newydd sy'n codi'n unig (tybir bod unrhyw angen nas diwallwyd yn cael ei ddiwallu yn ystod y 5 mlynedd gyntaf)
- dylid cyfuno amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) â'r angen tai fforddiadwy yn Nhabl 1 i greu amcangyfrif o 15 mlynedd o dai fforddiadwy. Ni wnaed unrhyw lwfans pellach ar gyfer cyflenwadau ar hyn o bryd, gan ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld y cyflenwad a'r trosiant ymrwymedig y tu hwnt i flwyddyn 5.

(a) (b) (c) (d) (e) (f) (g)

AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddianwyr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	572	201	774	416	351	766	1,540
Caerdydd	572	201	774	416	351	766	1,540

Prif Amcangyfrif Angen Tai Fforddiadwy 15 mlynedd

Tabl 4a: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL

Mae'r pedwerydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 15 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) yn gyfuniad o'r amcangyfrifon ychwanegol o dabl 1 (amcangyfrifon net) a thabl 3 (ni wnaed lwfans pellach ar gyfer cyflenwad a throsiant y stoc gyffredol wrth i'r broses o ragweld y tu hwnt i flwyddyn 5 ddod yn llai cywir).

Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog			Amcangyfrifon 15 mlynedd			
------------------------------------	--	--	--------------------------	--	--	--

(a) (b) (c) (d) (e) (f)

AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (f) = (d) + (e)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	687	274	960	10,301	4,106	14,407
Caerdydd	687	274	960	10,301	4,106	14,407

Eitemau data / Tybiaethau allweddol

	Sail	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Newid mewn twf incwm	Diofyn	4.00%	3.74%	3.79%	3.57%	3.50%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	7.38%	1.33%	1.46%	2.47%	3.05%
Newid mewn prisiau rhent preifat	Defnyddiwr	0.00%	2.80%	2.60%	2.90%	3.20%
Newid mewn twf dosbarthu incwm	Mwy o anghydraddoldeb	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Nifer o flynyddoedd i glirio'r angen presennol nas diwallwyd	5 mlynedd
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30%
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%

Eitem ddata	Ffynhonnell y Data	Sail y data
Data incwm yn ôl AMD	Paycheck	2021
Data pris a dalwyd am dai yn ôl AMD	Data Cofrestrfa Tir	Blwyddyn galendr
Prisiau rhent	Swyddogion Rhenti Cymru	Blwyddyn ariannol
Sail amcanestyniad aelwydydd	Amcanestyniadau Defnyddwyr 1	

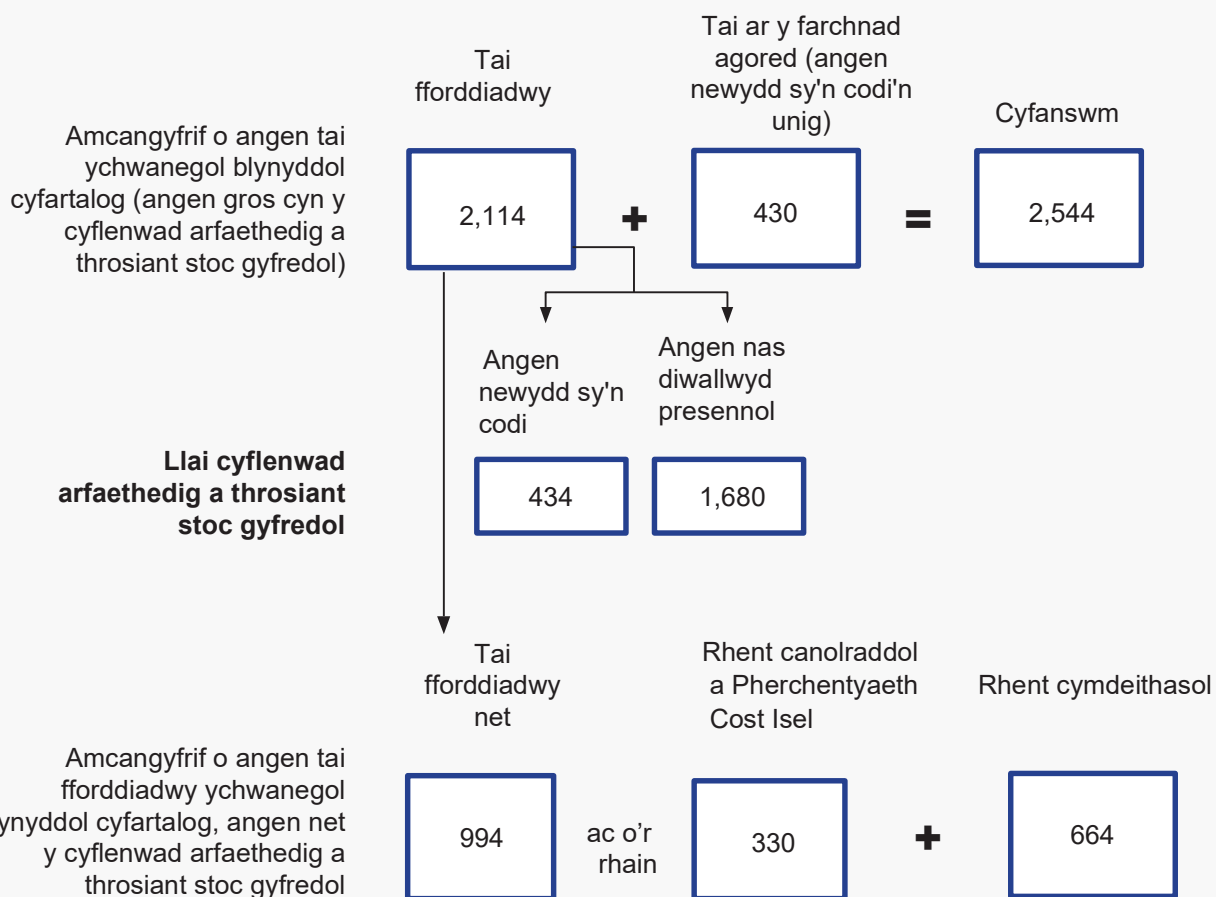
Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%
---	-----

Tybiaethau AMD

AMD	Pris eiddo PTC	Cymhareb gwerth eiddo i incwm PTC	Isafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol	Uchafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol
Caerdydd	£184,000	4.8	£25,697	£34,117

Amcangyfrifon angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio PRIF amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru

5 MLYNEDD GYNTAF CYFNOD YR AFDL



Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL

Tabl 1b: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc gyfredol a chyflenwad arfaethedig)

Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon wedi'u lleihau er mwyn caniatáu ar gyfer trosiant y stoc fforddiadwy bresennol a'r cyflenwad arfaethedig.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
AMD	un ystafell wely	dw ystafell wely	tair ystafell wely	pedair+ ystafell wely	Rhent Cymdeithasol (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Rhent Canolraddol	Perchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	288	77	138	160	664	43	287	994
Caerdydd	288	77	138	160	664	43	287	994

Tabl 2b: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad)

Mae'r ail dabl yn darparu'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- yn cynnwys tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy
- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	1,688	426	2,114	233	197	430	2,544
Caerdydd	1,688	426	2,114	233	197	430	2,544

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL

Tabl 3b: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL

Mae'r trydydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen newydd sy'n codi'n unig (tybir bod unrhyw angen nas diwallwyd yn cael ei ddiwallu yn ystod y 5 mlynedd gyntaf)
- dylid cyfuno amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) â'r angen tai fforddiadwy yn Nhabl 1 i greu amcangyfrif o 15 mlynedd o dai fforddiadwy. Ni wnaed unrhyw lwfans pellach ar gyfer cyflenwadau ar hyn o bryd, gan ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld y cyflenwad a'r trosiant ymrwymedig y tu hwnt i flwyddyn 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	321	113	434	233	197	430	864
Caerdydd	321	113	434	233	197	430	864

Prif Amcangyfrif Angen Tai Fforddiadwy 15 mlynedd

Tabl 4b: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL

Mae'r pedwerydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 15 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) yn gyfuniad o'r amcangyfrifon ychwanegol o dabl 1 (amcangyfrifon net) a thabl 3 (ni wnaed lwfans pellach ar gyfer cyflenwad a throsiant y stoc gyffredol wrth i'r broses o ragweld y tu hwnt i Flwyddyn 5 ddod yn llai cywir).

	Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog			Amcangyfrifon 15 mlynedd		
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (f) = (d) + (e)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	435	185	621	6,532	2,780	9,312
Caerdydd	435	185	621	6,532	2,780	9,312

Eitemau data / Tybiaethau allweddol

	Sail	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Newid mewn twf incwm	Diofyn	4.00%	3.74%	3.79%	3.57%	3.50%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	7.38%	1.33%	1.46%	2.47%	3.05%
Newid mewn prisiau rhent preifat	Defnyddiwr	0.00%	2.80%	2.60%	2.90%	3.20%
Newid mewn twf dosbarthu incwm	Mwy o anghydraddoldeb	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Nifer o flynyddoedd i glirio'r angen presennol nas diwallwyd	5 mlynedd
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30%
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%

Eitem ddata	Ffynhonnell y Data	Sail y data
Data incwm yn ôl AMD	Paycheck	2021
Data pris a dalwyd am dai yn ôl AMD	Data Cofrestrfa Tir	Blwyddyn galendr
Prisiau rhent	Swyddogion Rhenti Cymru	Blwyddyn ariannol
Sail amcanestyniad aelwydydd	Y prif amcanestyniad	

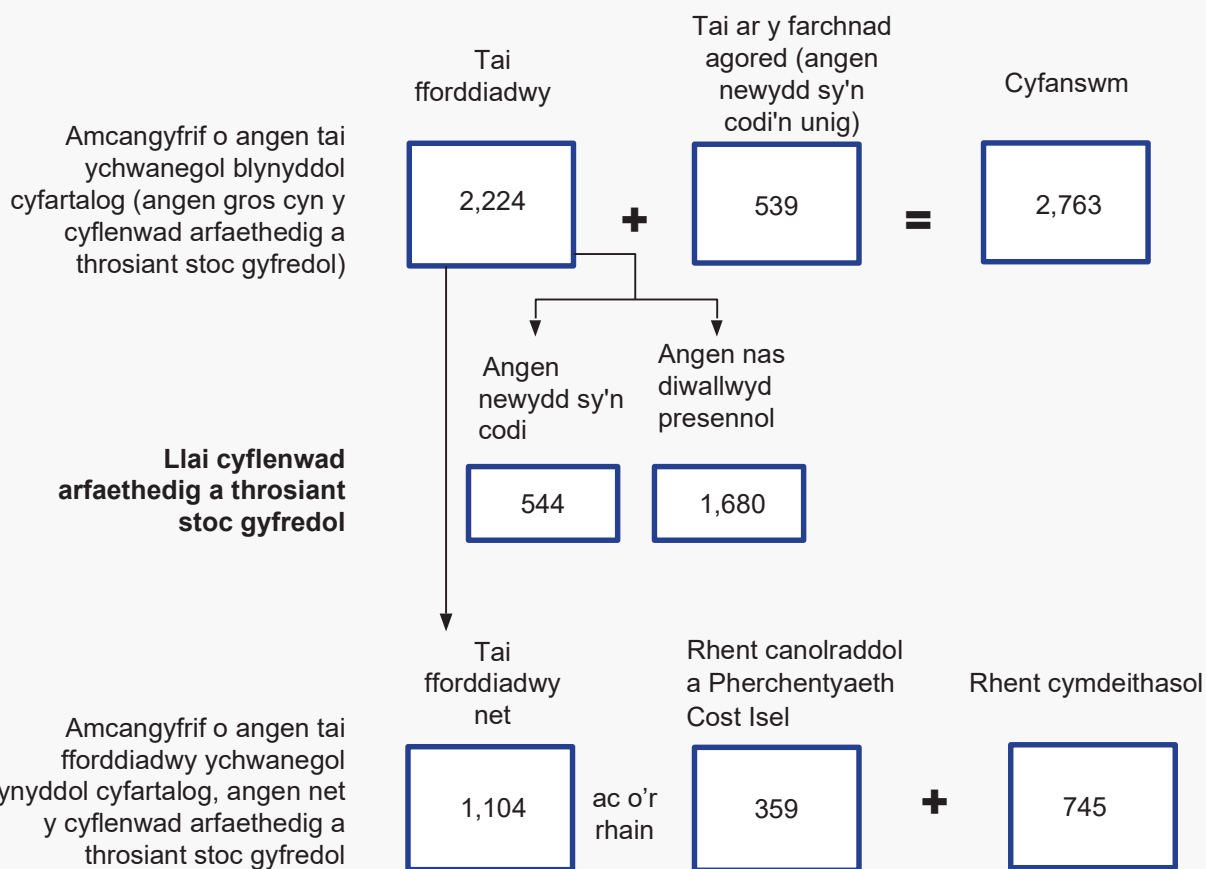
Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%
---	-----

Tybiaethau AMD

AMD	Pris eiddo PTC	Cymhareb gwerth eiddo i incwm PTC	Isafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol	Uchafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol
Caerdydd	£184,000	4.8	£25,697	£34,117

Amcangyfrifon angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio Amcanestyniadau aelwydydd AMRYWIOLYN UWCH Llywodraeth Cymru

5 MLYNEDD GYNTAF CYFNOD YR AFDL



Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL**Tabl 1c: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc gyfredol a chyflenwad arfaethedig)**

Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon wedi'u lleihau er mwyn caniatáu ar gyfer trosiant y stoc fforddiadwy bresennol a'r cyflenwad arfaethedig.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
AMD	un ystafell wely	dw ystafell wely	tair ystafell wely	pedair+ ystafell wely	Rhent Cymdeithasol (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Rhent Canolraddol	Perchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	326	99	153	167	745	72	287	1,104
Caerdydd	326	99	153	167	745	72	287	1,104

Tabl 2c: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad)

Mae'r ail dabl yn darparu'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- yn cynnwys tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy
- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	1,769	455	2,224	292	247	539	2,763
Caerdydd	1,769	455	2,224	292	247	539	2,763

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL

Tabl 3c: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL

Mae'r trydydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen newydd sy'n codi'n unig (tybir bod unrhyw angen nas diwallwyd yn cael ei ddiwallu yn ystod y 5 mlynedd gyntaf)
- dylid cyfuno amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) â'r angen tai fforddiadwy yn Nhabl 1 i greu amcangyfrif o 15 mlynedd o dai fforddiadwy. Ni wnaed unrhyw lwfans pellach ar gyfer cyflenwadau ar hyn o bryd, gan ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld y cyflenwad a'r trosiant ymrwymedig y tu hwnt i flwyddyn 5.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddianwyr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	402	142	544	292	247	539	1,083
Caerdydd	402	142	544	292	247	539	1,083

Prif Amcangyfrif Angen Tai Fforddiadwy 15 mlynedd

Tabl 4c: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL

Mae'r pedwerydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 15 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) yn gyfuniad o'r amcangyfrifon ychwanegol o dabl 1 (amcangyfrifon net) a thabl 3 (ni wnaed lwfans pellach ar gyfer cyflenwad a throsiant y stoc gyffredol wrth i'r broses o ragweld y tu hwnt i Flwyddyn 5 ddod yn llai cywir).

Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog				Amcangyfrifon 15 mlynedd		
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (f) = (d) + (e)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	517	214	731	7,751	3,209	10,960
Caerdydd	517	214	731	7,751	3,209	10,960

Eitemau data / Tybiaethau allweddol

	Sail	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Newid mewn twf incwm	Diofyn	4.00%	3.74%	3.79%	3.57%	3.50%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	7.38%	1.33%	1.46%	2.47%	3.05%
Newid mewn prisiau rhent preifat	Defnyddiwr	0.00%	2.80%	2.60%	2.90%	3.20%
Newid mewn twf dosbarthu incwm	Mwy o anghydraddoldeb	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Nifer o flynyddoedd i glirio'r angen presennol nas diwallwyd	5 mlynedd
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30%
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%

Eitem ddata	Ffynhonnell y Data	Sail y data
Data incwm yn ôl AMD	Paycheck	2021
Data pris a dalwyd am dai yn ôl AMD	Data Cofrestrfa Tir	Blwyddyn galendr
Prisiau rhent	Swyddogion Rhenti Cymru	Blwyddyn ariannol
Sail amcanestyniad aelwydydd	Amrywiolyn Uwch	

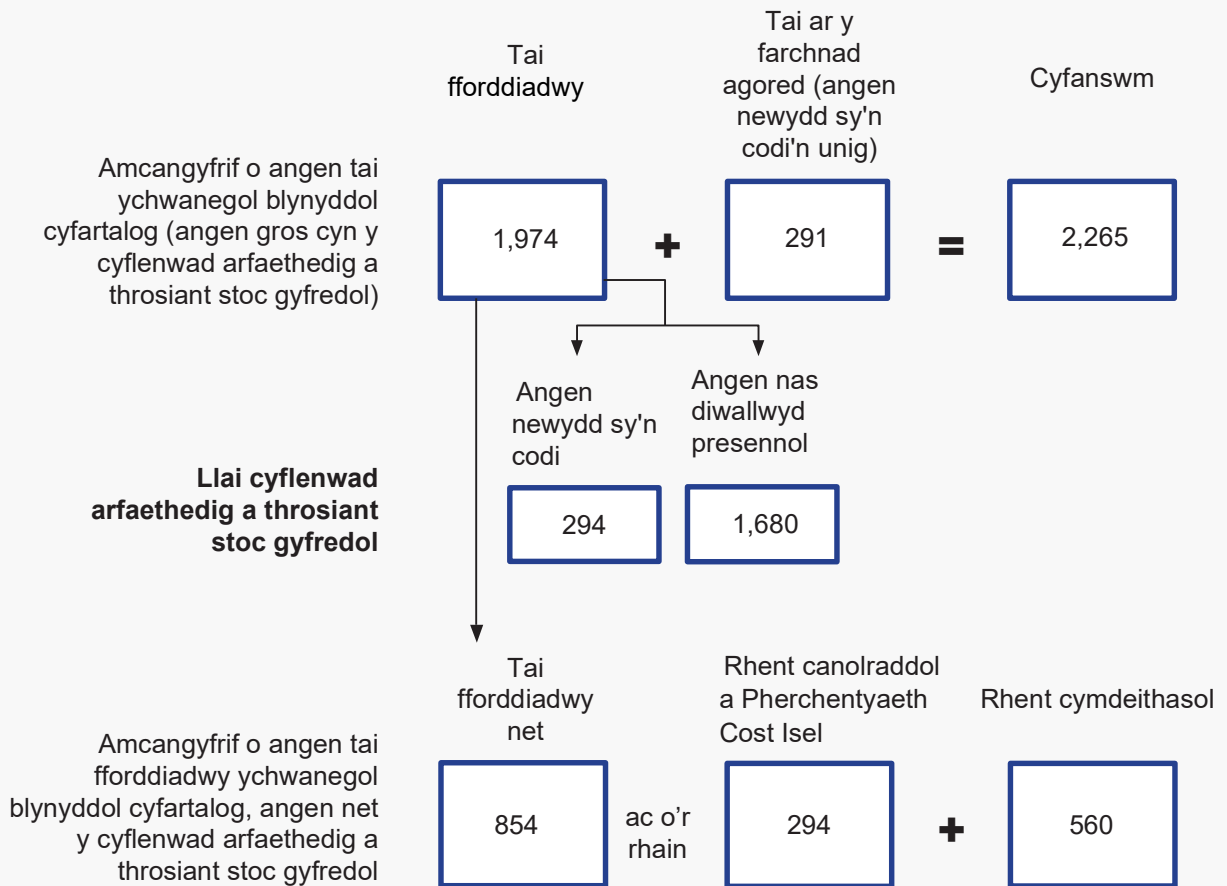
Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%
---	-----

Tybiaethau AMD

AMD	Pris eiddo PTC	Cymhareb gwerth eiddo i incwm PTC	Isafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol	Uchafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol
Caerdydd	£184,000	4.8	£25,697	£34,117

**Amcangyfrifon angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio
Amcanestyniadau aelwydydd AMRYWIOLYN IS Llywodraeth Cymru**

5 MLYNEDD GYNTAF CYFNOD YR AFDL



Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL**Tabl 1d: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc gyfredol a chyflenwad arfaethedig)**

Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon wedi'u lleihau er mwyn caniatáu ar gyfer trosiant y stoc fforddiadwy bresennol a'r cyflenwad arfaethedig.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
AMD	un ystafell wely	dw ystafell wely	tair ystafell wely	pedair+ ystafell wely	Rhent Cymdeithasol (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Rhent Canolraddol	Perchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	241	49	119	152	560	7	287	854
Caerdydd	241	49	119	152	560	7	287	854

Tabl 2d: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad)

Mae'r ail tabl yn darparu'r amcangyfrifon o gyfanswm yr angen am dai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- yn cynnwys tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy
- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Perchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	1,584	390	1,974	158	133	291	2,265
Caerdydd	1,584	390	1,974	158	133	291	2,265

Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL

Tabl 3d: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL

Mae'r trydydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (perchen-feddiannwr, sector rhentu preifat, Pherchentyaeth Cost Isel, rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar angen newydd sy'n codi'n unig (tybir bod unrhyw angen nas diwallwyd yn cael ei ddiwallu yn ystod y 5 mlynedd gyntaf)
- dylid cyfuno amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) â'r angen tai fforddiadwy yn Nhabl 1 i greu amcangyfrif o 15 mlynedd o dai fforddiadwy. Ni wnaed unrhyw lwfans pellach ar gyfer cyflenwadau ar hyn o bryd, gan ei bod yn dod yn llai cywir i ragweld y cyflenwad a'r trosiant ymrwymedig y tu hwnt i flwyddyn 5.

(a) (b) (c) (d) (e) (f) (g)

AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Perchen-feddiannwr	Y sector rhentu preifat	Tai ar y Farchnad Agored (f) = (d) + (e)	Angen tai ychwanegol (g) = (c) + (f)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	218	77	294	158	133	291	585
Caerdydd	218	77	294	158	133	291	585

Prif Amcangyfrif Angen Tai Fforddiadwy 15 mlynedd

Tabl 4d: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL

Mae'r pedwerydd tabl yn darparu'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:

- ar lefel AMD
- yn ôl deiliadaeth (Rhent canolraddol a rhent cymdeithasol)
- amcangyfrif blynyddol ar gyfer 15 mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL
- mae'r amcangyfrifon anghenion tai fforddiadwy yng ngholofn (C) yn gyfuniad o'r amcangyfrifon ychwanegol o dabl 1 (amcangyfrifon net) a thabl 3 (ni wnaed lwfans pellach ar gyfer cyflenwad a throsiant y stoc gyfredol wrth i'r broses o ragweld y tu hwnt i Flwyddyn 5 ddod yn llai cywir).

Amcangyfrifon Blynyddol Cyfartalog Amcangyfrifon 15 mlynedd

(a) (b) (c) (d) (e) (f)

AMD	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (c) = (a) + (b)	Rhent Cymdeithasol	Rhent canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel	Tai Fforddiadwy (f) = (d) + (e)
Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth	332	149	481	4,978	2,233	7,211
Caerdydd	332	149	481	4,978	2,233	7,211

Eitemau data / Tybiaethau allweddol

	Sail	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Newid mewn twf incwm	Diofyn	4.00%	3.74%	3.79%	3.57%	3.50%
Newid mewn prisiau tai	Diofyn	7.38%	1.33%	1.46%	2.47%	3.05%
Newid mewn prisiau rhent preifat	Defnyddiwr	0.00%	2.80%	2.60%	2.90%	3.20%
Newid mewn twf dosbarthu incwm	Mwy o anghydraddoldeb	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Nifer o flynyddoedd i glirio'r angen presennol nas diwallwyd	5 mlynedd
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30%
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%

Eitem ddata	Ffynhonnell y Data	Sail y data
Data incwm yn ôl AMD	Paycheck	2021
Data pris a dalwyd am dai yn ôl AMD	Data Cofrestrfa Tir	Blwyddyn galendr
Prisiau rhent	Swyddogion Rhenti Cymru	Blwyddyn ariannol
Sail amcanestyniad aelwydydd	Amrywiolyn Is	

Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%
---	-----

Tybiaethau AMD

AMD	Pris eiddo PTC	Cymhareb gwerth eiddo i incwm PTC	Isafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol	Uchafswm incwm ar gyfer rhent canolraddol
Caerdydd	£184,000	4.8	£25,697	£34,117

5. Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yr AFDL

Mae rhagamcanion Llywodraeth Cymru, sy'n seiliedig ar 2018, yn awgrymu bod angen tua 13,500 o gartrefi yng Nghaerdydd dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol Newydd hyd at 2036. Fodd bynnag, mae'r ffigurau hyn yn seiliedig ar y 10 mlynedd diwethaf, pan fu tanddarpariaeth i ddiwallu'r angen am dai. Yn ogystal, o'i gymharu â'r "banc tir" presennol o safleoedd, byddai defnyddio'r amcanestyniadau hyn i bob pwrpas yn arwain at strategaeth "dim twf" ar gyfer y cynllun, sy'n golygu na fyddai'r ddinas yn gallu diwallu ei hanghenion cymdeithasol ac economaidd.

Mae hefyd yn bwysig nodi bod Llywodraeth Cymru yn ystyried Caerdydd fel Ardal Dwf Genedlaethol yn Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040¹⁴. Mae Cymru'r Dyfodol yn cydnabod mai Caerdydd fydd y prif anheddiad yn y rhanbarth o hyd, a'i thwf wedi'i siapio gan farchnadoedd tai a chyflogaeth cryf. O ystyried hyn, ystyrir bod rhesymau cryf dros wyro oddi wrth lefel y twf a nodir yn amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru.

Er mwyn archwilio pa lefel o dwf uwch na'r amcanestyniadau hyn sy'n briodol, comisiynodd y Cyngor Edge Analytics i lunio tri senario twf amgen. Yna ymgynghorwyd ar y senarios hyn a'u hasesu yn erbyn ystod o ffactorau.

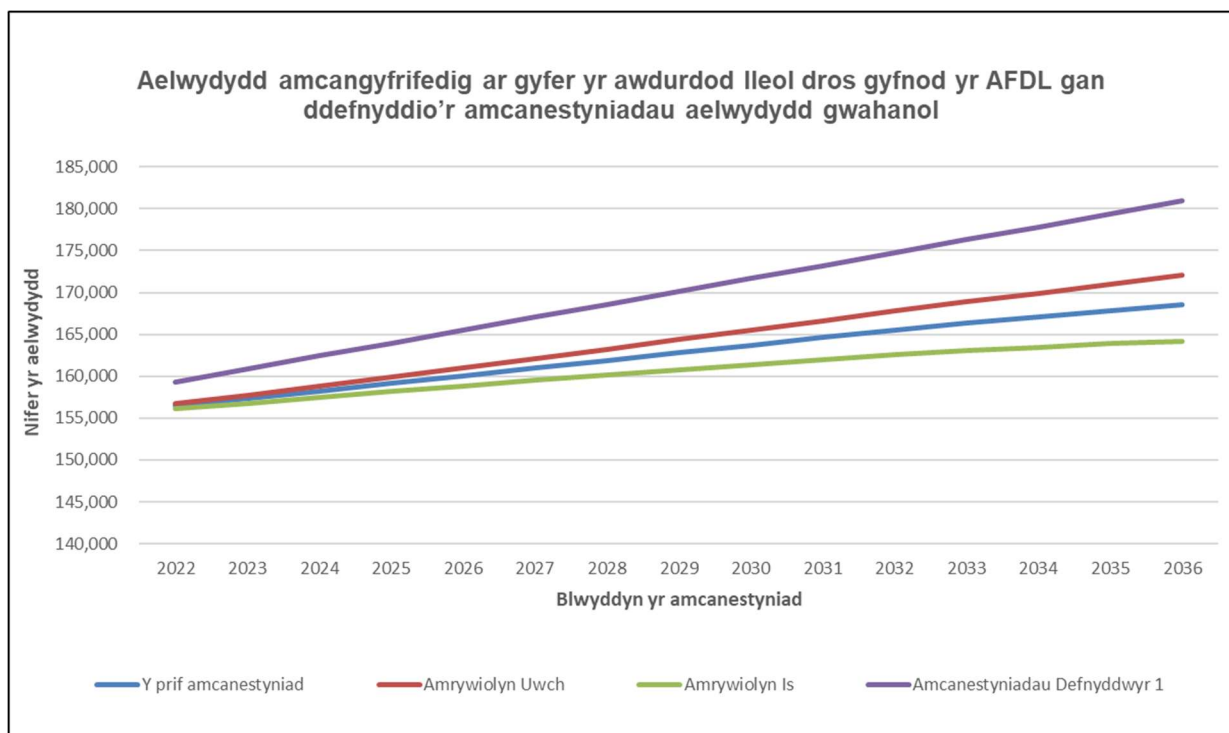
O ran y senario twf mwyaf priodol i'w ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, ystyrir bod y senario targed a arweinir gan anheddau o 1,600 o anheddau newydd y flwyddyn yn cynrychioli'r opsiwn mwyaf realistig a dibynadwy, gan ei fod yn dangos effaith dychweliad rhagolygon mwy cadarnhaol o ran cwblhau tai. Bydd cynllunio ar gyfer y fath lefel o dai yn helpu'r ddinas i adfer wedi'r pandemig, yn darparu tai fforddiadwy y mae mawr eu hangen, a bod yn rhan sylfaenol o dwf economaidd yn y dyfodol, ynghyd â chyflawni dyheadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y ddinas fel ardal dwf genedlaethol a sbardun economaidd y ddinas-ranbarth.

Byddai'r senario hwn, a adlewyrchir yn yr Amcanestyniadau Defnyddwyr yn y graff isod, yn arwain at dwf poblogaeth o 39,373 (39,742) neu 10.9% (10.7%) dros gyfnod y cynllun hyd at 2036. Mae hyn yn cyfateb i 23,103 o aelwydydd ychwanegol a mudo net i'r ddinas o 1,460 (1,390) o bobl y flwyddyn. *

** mae ffigurau mewn cromfachau wedi eu diweddarau i ystyried canlyniadau Cyfrifiad 2021 a gyhoeddwyd ym mis Mehefin 2022.*

¹⁴ Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 -

<https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-03/cymru-r-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040.pdf>



Mae Cyngor Caerdydd yn cynnig defnyddio amrywiolyn amcanestyniadau aelwydydd defnyddwyr i ddarparu amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yr AFDL. Fel yr amlinellwyd uchod, mae hyn yn seiliedig ar yr opsiwn twf strategol a ffeirir sy'n cyfeirio'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd Caerdydd 2021 i 2036 - Ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffeirir (Mehefin 2023).

Mae dadansoddiad o'r amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol yn erbyn amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol blaenorol AFDL Caerdydd wedi'i nodi yn Atodiad B. Cyhoeddwyd yr AFDL blaenorol yn 2015 ac mae'n glynu wrth y Canllaw Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2006. Oherwydd gwahaniaethau yn y fethodoleg, mae'n anodd cymharu'r ddau asesiad yn ystyrlon.

6. Datganiad Sicrwydd Ansawdd

Mae'n bwysig bod y dystiolaeth a'r allbynnau allweddol yn yr AFDL yn ddilys ac yn ddibynadwy, gan fod y data allbwn yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN).

Er mwyn sicrhau'r weithdrefn sicrhau ansawdd o fewn yr AFDL, defnyddiwyd y gosodiadau data diofyn ar gyfer y pecyn cymorth a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn bennaf i greu'r allbynnau allweddol ar gyfer yr Offeryn AFDL. Yn ogystal, defnyddiwyd ffynonellau data o ansawdd uchel ar gyfer agweddau meintiol ac ansoddol yr AFDL. Defnyddiwyd ffynonellau data swyddogol a chydabyddedig megis Cyfrifiad 2021, data StatsCymru yn ogystal â pholisïau strategol lleol a chenedlaethol.

Ar gyfer data anghenion nas diwallwyd sy'n bodoli eisoes, defnyddiwyd rhestr aros gyffredin Caerdydd fel prif ffynhonnell y data ar gyfer angen tai, wedi'i ategu â data a ddarparwyd gan Dimau Digartrefedd y Cyngor. Mae gwarediadau a gynlluniwyd o'r stoc bresennol a'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y dyfodol yn cynnwys data Awdurdod Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Lle nad oedd data diofyn ar gael i'w ddefnyddio, darparodd y Cyngor ei ragdybiaethau ei hun yn seiliedig ar ffynonellau data eraill oedd ar gael a gwnaeth ymchwil lle nad oedd data arall ar gael.

Isod mae'r ffynonellau data nad ydynt yn ddiofyn:

Amcanestyniadau Aelwydydd

Darparwyd yr amcanestyniadau defnyddwyr gan Dîm Cynllunio Strategol y Cyngor a dyma'r amcanestyniadau aelwydydd sy'n cael eu defnyddio yn Strategaeth a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Yr amcanestyniadau defnyddwyr hyn sydd wedi'u defnyddio ym mhecyn cymorth Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL).

Data Incwm

Cafwyd data incwm a ddefnyddir yn y pecyn cymorth gan CACI Paycheck. Mae data incwm Paycheck yn ffynhonnell ddibynadwy a chydabyddedig o ddata incwm a ddefnyddir gan awdurdodau lleol ac fe'i mewnbynnwyd ar sail ward.

Data Rhent

Mae Swyddogion Rhentu Cymru (Llywodraeth Cymru) wedi darparu'r data rhent yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely ar gyfer pob Tŷ Amlfeddiannaeth ar y 30^{ain} a'r 50^{fed} canraddau ac roedd yn ffynhonnell ddiofyn.

Data Pris Tai

Defnyddiwyd y pris a dalwyd am dai fel ffynhonnell ddiofyn o'r Gofrestrfa Tir o 2019 ymlaen.

Anghenion Presennol Nas Diwallwyd

Cafwyd y data o'r Rhestr Aros Gyffredin a'r Tîm Digartrefedd. Mae'n cynnwys aelwydydd cudd a gorlawn, aelwydydd digartref mewn llety dros dro, aelwydydd eraill sydd angen tai – rhent cymdeithasol a pherchentyaeth cost isel (* yn unol â'r ffigurau yn y tablau uchod yn Adran 4).

Meini Prawf Fforddiadwyedd

Meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer tai marchnad agored sy'n pennu'r isafswm incwm i aelwyd gael ei ystyried ar gyfer deiliadaeth tai marchnad agored. Y rhagdybiaeth ddiofyn yw lle mae rhent canolrifol yn cyfateb i ddim mwy na 30% o incwm.

Mae meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer rhent cymdeithasol yn pennu trothwy uwch ar gyfer incwm y tybir bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd sydd yn dod oddi tano. Mae'r rhagdybiaeth ddiofyn (a ddefnyddir i greu'r amcangyfrifon uchod) wedi'i

gosod fel bo'r rhent preifat 30^{ain} canraddol yn cyfateb i 35% neu fwy o incwm. Defnyddiwyd rhagdybiaethau diodyn yn y pecyn cymorth.

Prisiau Eiddo Prynwyr Tro Cyntaf

Gan nad oedd data diodyn ar gael i gyfrifo'r Pris Eiddo Prynwyr Tro Cyntaf, cwblhawyd ymarfer gan yr awdurdod lleol y tu allan i'r pecyn cymorth. Nododd prisiau gwerth marchnad eiddo bach 1 a 2 ystafell wely ar draws ystod o ardaloedd yng Nghaerdydd bris tŷ, ar gyfartaledd, i brynwyr tro cyntaf o £184,000. Cymharwyd hefyd y prisiau eiddo is a dalwyd am gartrefi a werthwyd trwy gynllun (Perchentyaeth Cost Isel) Cartrefi Cyntaf Caerdydd. Mae pris cyfartalog tai i brynwyr tro cyntaf (£184,000) yn disgyn rhwng gwerth canraddol y 25^{ain} a'r 26^{ain}, sydd o fewn yr amrediad a awgrymir gan weithgor technegol Llywodraeth Cymru.

Darparodd Llywodraeth Cymru y gymhareb gwerth eiddo i incwm (gan ddefnyddio data Cyllid y DU) ar gyfer Caerdydd (4.8), ac mae hyn wedi ei ddefnyddio i bennu cymhareb gwerth eiddo prynwyr tro cyntaf i incwm.

Rhagolwg Ariannol 5 mlynedd – Rhenti – Newid i Brisiau Rhentu Preifat

Defnyddiwyd rhagdybiaethau twf diodyn yn unol â rhagolygon ariannol y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) i ganiatáu ar gyfer newidiadau yn nhwf incwm a phrisiau tai dros 5 mlynedd cyntaf cyfnod rhagamcanol yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL).

Fodd bynnag, o dan y rhagdybiaethau twf diodyn, gwelodd data rhent 2022 ddau gynnydd i bob pwrpas yn cael eu cymhwyso i ddata rhent 2021-2022 (cynnydd gwirioneddol o 2021 i 2022 a chynnydd rhagamcanol gan dybio mai data 2021 ydoedd). Rydym wedi addasu ar gyfer hyn trwy ragdybio dim twf prisiau rhent ar gyfer 2021-22.

O ran newid twf dosbarthiad incwm, mewnbynwyd opsiwn mwy o anghyfartaledd o ystyried y sefyllfa economaidd bresennol.

Canran yr aelwydydd sy'n cael eu hystyried ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu

Cymhwyswyd canran amcangyfrifedig o 60% o aelwydydd a ddyrannwyd i ddeiliadaeth perchen-feddianwyr a fydd yn mynd ymlaen i brynu. Ystyria Llywodraeth Cymru fod rhagdybiaeth yn yr ystod 40% - 60% yn rhesymol, ac yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2021, a nododd fod tua 60% o aelwydydd naill ai'n berchen ar eu cartref yn llwyr neu drwy forgais neu fenthyciad, mae hyn yn briodol.

Stoc Presennol a Chyflenwad Cynlluniedig

Cafwyd data cyflenwi cynlluniedig gan yr holl Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a rhaglenni datblygu'r ALI sy'n cynnwys cynlluniau cyfredol ac arfaethedig yr amcangyfrifir y cânt eu cwblhau o fewn yr amserlen ofynnol. Daethpwyd o hyd i warediadau a gynlluniwyd gan landlordiaid unigol a daethpwyd o hyd i ddata ail-osod o Uned Gosod Tai Cymdeithasol Caerdydd (*yn unol â'r ffigurau yn y tablau uchod yn Adran 4).

Isafswm ac Uchafswm incwm ar gyfer Rhent Canolraddol

Mae'r ffigurau 'diofyn' hyn yn cyfateb i'r incwm trothwy uwch ar gyfer rhent cymdeithasol ac isafswm incwm aelwyd sydd ei angen ar gyfer tai marchnad agored yn y drefn honno.

Materion Allweddol Tabl 1 – mewnbynnau data allweddol

Mewnbynnau data allweddol	Materion allweddol a nodwyd gyda'r mewnbynnau data
1. Ardaloedd Marchnad Dai (AMD)	Defnyddiwyd codau ward etholiadol 2021, yn unol â gofynion mapio data'r Offeryn (f1.1) a ddefnyddiwyd, gan nad oedd modd defnyddio codau'r wardiau etholiadol diweddaraf oherwydd newidiadau i ffiniau yn 2022.
2. Data aelwydydd	Mewnbwn Amcanestyniadau Defnyddwyr, yn seiliedig ar senario twf a arweinir gan anheddau o 1,600 o anheddau newydd y flwyddyn, a baratowyd ar gyfer Caerdydd gan Edge Analytics ac a ddefnyddir i lywio'r strategaeth a ffefrir ddrafft y CDLI Newydd.
3. Data rhent	Mae data Swyddogion Rhent 2022-23 wedi'i fewnbynnu. Gweler nodiadau ar bwynt 4, Tabl Materion Allweddol 2.
4. Data incwm	Data wedi'i fewnbynnu o Paycheck 2021, gan nad yw'r Offeryn yn caniatáu ar gyfer addasu'r flwyddyn, darperir data incwm yn (cell A6). Gweler nodiadau ar bwynt 4, Tabl Materion Allweddol 2.
5. Data pris a dalwyd am dai	Dim
6. Angen nas diwallwyd presennol	1.Nid oes data angen nas diwallwyd ar gael ar gyfer Rhent Canolraddol yng Nghaerdydd, gan nad ydym yn gweithredu Rhestr Aros Tai ar wahân. Dyrennir eiddo o'r Rhestr Aros Tai ac ni asesir aelwydydd ar gyfer deiliadaethau penodol. 2.Mae ffigurau rhent cymdeithasol yn cynnwys ymgeiswyr ar y Rhestr Aros Tai ac aelwydydd digartref ychwanegol a nodwyd gan y Gwasanaeth Digartref (<i>*Bandiau Blaenoriaeth a Bandiau Cyffredinol i Dii yn unig</i>). 3.Angen tai Perchentyaeth Cost Isel yn seiliedig ar ymgeiswyr ar gofrestr Cartrefi Cyntaf Caerdydd yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf.

Mewnbynnau data allweddol	Materion allweddol a nodwyd gyda'r mewnbynnau data
7. Stoc bresennol a chyflenwad cynlluniedig	1. Nid yw cyflenwad ymrwymedig Rhent Cymdeithasol yn cynnwys Llety Dros Dro cynlluniedig. 2. Mae'r Cyngor yn ceisio cynyddu nifer y cartrefi a brynwyd o'r farchnad agored, ond nid yw'r rhain wedi'u cynnwys yn y ffigurau Cyflenwi gan nad yw'r niferoedd yn hysbys/ac ni ellir eu rhagweld gan y bydd hyn yn dibynnu ar eiddo addas yn dod ar gael a'r gyllideb ar y pryd. 3. Trosiant disgwylledig Perchentyaeth Cost Isel yn seiliedig ar gyfartaledd yr eiddo 'ail law' a ddaeth ar gael dros y 3 blynedd diwethaf, ac wedi'i luosi â 5 (*i gael ffigur 5 mlynedd).

Materion Allweddol Tabl 2 – Rhagdybiaethau Mewnbwn

Rhagdybiaethau mewnbwn allweddol	Materion allweddol a nodwyd gyda'r rhagdybiaethau mewnbwn
1. Meini Prawf Fforddiadwyedd	
2. Rhagdybiaethau Prynwyr Tro Cyntaf (PTC)	1. Mewnbwn pris eiddo PTC o ymarfer y tu allan i'r Offeryn, yn dilyn ymchwil i brisiau a dalwyd am eiddo PTC nodweddiadol ledled Caerdydd. Mae'r ffigur a ddefnyddir (pris cyfartalog a dalwyd o sampl o fflatiau ail law 1 neu 2 ystafell wely) bron yn gyfwerth â'r 25 ^{ain} gwerth canrannol ac o fewn yr ystod a awgrymir gan y gweithgor technegol.
3. Canran yr aelwydydd sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	Yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2021, a nododd fod tua 60% o aelwydydd naill ai'n berchen ar eu cartref yn llwyr neu'n berchen ar eu cartref trwy forgais neu fenthyciad.
4. Rhagolwg ariannol pum mlynedd ar gyfer newidion allweddol – incwm, rhent a phrisiau tai	<u>1. Incwm</u> Ni ddefnyddiwyd data 2022 er mwyn osgoi'r un problemau rhagweld a nodir ar gyfer rhenti isod.

Rhagdybiaethau mewnbyn allweddol	Materion allweddol a nodwyd gyda'r rhagdybiaethau mewnbyn
	<u>2.Rhent</u> Mae data rhent 2022-23 wedi ei fewnbynnu, ond gan na allwn ddewis 2023 fel y flwyddyn gyfrifo, mae hyn wedi'i gwneud yn ofynnol i ni addasu rhagolygon ariannol Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol. Dan y rhagdybiaethau twf diofyn, gwelodd data rhent 2022 ddau gynnydd i bob pwrpas yn cael eu cymhwyso i ddata rhent 2021-2022 (cynnydd gwirioneddol o 2021 i 2022 a chynnydd rhagamcanol gan dybio mai data 2021 ydoedd). Rydym wedi addasu ar gyfer hyn trwy dybio nad oes twf prisiau rhent ar gyfer 2021-22 yn adran 2.7.4.3 o'r ddalen ragdybiaethau allweddol.
5. Cyfrifo tai canolradd (Rhent Canolraddol a Pherchentyaeth Cost Isel)	Defnyddir opsiwn 1.

Materion Allweddol Tabl 3: Cyfrifiadau ac allbynnau

Cyfrifiadau / allbynnau	Materion allweddol a nodwyd gyda'r cyfrifiadau / allbynnau
1. Angen tai ar y farchnad agored sy'n cynnwys perchen-feddianwyr a'r sector rhentu preifat	1.Mae ffigur uchel ar gyfer y sector rhent preifat (hyd yn oed ar ôl addasu pris eiddo Prynwyr Tro Cyntaf i waelod yr ystod a'r canran (%) cymwys a awgrymir sy'n mynd ymlaen i brynu, i frig yr ystod a awgrymir).
2. Angen tai fforddiadwy sy'n cynnwys rhent cymdeithasol a thai canolradd	1.Tai canolradd - gweler pwynt 6 yn Nhabl 1 uchod.
3. Tablau profi senarios	Profwyd ystod o wahanol rhagdybiaethau a mewnbynnau data ac ystyriwyd yr effaith ar yr amcangyfrifon angen tai ychwanegol.

Cyfrifiadau / allbynnau	Materion allweddol a nodwyd gyda'r cyfrifiadau / allbynnau
4. Allbynnau pum mlynedd / allbynnau 10 mlynedd	Dim.

Atodiad B – Dadansoddiad o newid yn amcangyfrifon angen tai ychwanegol

Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol blynyddol	Mynegai colofn	AFDL cyfredol	AFDL blaenorol
		Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL	
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	3,220	Ddim yn gymaradwy
Tai ar y farchnad agored	(b)	766	Ddim yn gymaradwy
Tai fforddiadwy	(c)	2,454	3,511*
Rhaniad canran yr angen am dai ychwanegol, a thai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	24% 76%	Ddim yn gymaradwy
Cyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol blynyddol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	1,120	1,487**
Angen tai fforddiadwy – net o gyflenwad arfaethedig a throsiant stoc gyfredol	(f) =(c)-(e)	1,334	2,024
Amcangyfrif o'r angen am dai ychwanegol blynyddol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchen-feddianwyr	(g)	416	Ddim yn gymaradwy
Y sector rhentu preifat	(h)	351	Ddim yn gymaradwy
Perchentyaeth Cost Isel - sail net	(i)	287	Ddim yn gymaradwy
Rhent canolraddol – sail net	(j)	131	Ddim yn gymaradwy
Rhent cymdeithasol – sail net	(k)	915	Ddim yn gymaradwy
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	405	Ddim yn gymaradwy
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	146	Ddim yn gymaradwy
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	184	Ddim yn gymaradwy
Rhent cymdeithasol 4+ ystafell wely	(o)	180	Ddim yn gymaradwy

Rhaniad canran tai ar y farchnad agored: Amcangyfrif perchen-feddianwyr Amcangyfrif sector rhentu preifat	(g)/(b) (h)/(b)	54% 46%	Ddim yn gymaradwy
Rhaniad canran angen am dai fforddiadwy: Perchentaeth Cost Isel Rhent Canolraddol Rhent Cymdeithasol	(i)/(f) (j)/(f) (k)/(f)	21% 10% 69%	Ddim yn gymaradwy
Rhaniad canran angen am dai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 ystafell wely	(l)/(k)	44%	35%
2 ystafell wely	(m)/(k)	16%	25%
3 ystafell wely	(n)/(k)	20%	29%
4+ ystafell wely	(o)/(k)	20%	11%

**net o 'stoc tai fforddiadwy sydd ar gael', sy'n cynnwys 'Cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy newydd.'*

***ailosodiadau blynyddol yn unig, gan fod cyflenwad ymrwymedig o unedau newydd wedi'i gynnwys o dan gam cyfrifo ar wahân*

Mewnbynnau data a rhagdybiaethau allweddol	AFDL cyfredol	AFDL blaenorol
	Dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL	
Nifer y AMD a sail diffinio AMD (ward, AGEHG, AGEHI)	Un	Un
Sail amcanestyniad aelwydydd dethol	<u>Defnyddiwr 1</u> Bydd y Cynllun Datblygu Lleol Newydd yn cwmpasu'r cyfnod 2021 i 2036 ac mae disgwyl iddo gael ei fabwysiadu yn ystod 2025. Yn seiliedig ar senario a arweinir gan anheddau o 1,600 o anheddau newydd y flwyddyn,	Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol presennol yn 2016. Yn seiliedig ar senario twf a arweinir gan fudo, rhagamcanodd gynnydd o 45,737 o aelwydydd dros gyfnod y Cynllun 2006 i 2026.

	rhagwelir y bydd cynnydd o 23,103 o gartrefi.	
Angen newydd blynyddol sy'n codi	1,540	2,236
Data rhent - nodwch diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Diofyn	Arolwg Prisïau Tai (2015)
Data pris tai a dalwyd - nodwch diofyn neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Diofyn	Cofrestrfa Tir (Ch4 2014)
Data incwm – nodwch y ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Paycheck (2021)	Data Arolwg Cartrefi (2015)
Angen tai presennol blynyddol heb ei ddiwallu	1,680	1,096
Meini prawf fforddiadwyedd tai ar y farchnad agored	30% (*Mae rhent preifat canolrifol yn cyfateb i 30% neu lai o incwm)	Ddim yn gymaradwy
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35% (*Mae rhent 30 ^{ain} canradd yn cyfateb i 35% neu fwy o incwm)	Ddim yn gymaradwy
Canran o'r rheini a ystyrir yn briodol ar gyfer deiliadaeth perchen-feddianwyr sy'n mynd ymlaen i brynu	60%	Ddim yn gymaradwy
Pris eiddo Prynwyr Tro Cyntaf cyfartalog ar gyfer yr ALI	£184,000	£142,888
Cymhareb gwerth eiddo Prynwyr Tro Cyntaf i incwm ar gyfer yr ALI	4.8	Ddim yn gymaradwy
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol neu ffynhonnell amgen	Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol	Heb ei nodi
Rhaniad angen tai canolradd – dull 1, 2 neu 3	1	Dd/b