

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2022-2037



Cyngor Bwrdeistref Sirol
MERTHYR TUDFUL
MERTHYR TYDFIL
County Borough Council



Ysgrifennwyd gan Kristen Cooper

Crynodeb Gweithredol.....	2
1. Cyflwyniad.....	4
1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol	4
1.2 Cefndir Polisi Lleol.....	5
2. Trosolwg o Asesu a Methodole	10
2.1 Mewnbynnau Data	10
2.1.1 Angen tai fforddiadwypresennol.....	10
2.1.2 Angen newydd ei gyflwyno.....	12
2.1.3 Cyflenwad a throsiant ymroddedig o stoc exisitng	12
2.1.4 Data rhent preifat	13
2.1.5 Data pris tŷ	13
2.1.6 Data incwm aelwydydd.....	14
2.2 Rhagdybiaethau allweddol.....	14
2.3 Ardaloedd Marchnad Tai	14
3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a thueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig	18
3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Tai yn ôl deiliadaeth.....	18
3.1.1 Trawsnewid a Thyfuh	18
3.1.2 Poblogaeth.....	18
3.1.3 Effeithiau llymder a phocedi amddifadedd	18
3.1.4 Demograffeg Oedran a Rhywedd	19
3.1.5 Cyfansoddiad ethnigrwydd ym Merthyr Tudful.....	19
3.1.6 Cyfraddau Aablity ym Merthyr Tudful	19
3.1.7 Aelwydydd yn ôl deiliadaeth	20
3.1.8 Trosolwg o'r swydd deiliad perchennog.....	21
3.1.9 Trosolwg o'r Sector Rhentu Preifat	21
3.1.10 Cynllun Prydlesu Cymru	24
3.1.11 Trosolwg o'r Sector Rhentu Cymdeithasol	25
3.1.12 Trosolwg o Gartrefi Gwag	29
3.2 Gofynion Anghenion Tai Penodol.....	32
a) Tai hygyrch ac addasedig.....	32
b) Mult-generatins a/neu deuluoedd mwy sydd angen proffwydoliaethau mwy.....	37
c) Tai nad yw'n barhaol.....	38
d) Anghenion gofal a chymorth tai	42
e) Anghenion lleoliadau ar gyfer llety myfyrwyr	44
f) anghenion loational ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol.....	44
4. Amcangyfrif angen amrywiaeth o dai additonaidd	47
4.1 Prif amcanestyniadau aelwydydd.....	47
4.2 Amcanestyniadau aelwydydd amrywiol	48
4.3 Amcanestyniadau aelwydydd amrywiol	49
5. Amcangyfrifon angen tai ychwanegol LHMA.....	51
6. Datganiad sicrwydd ansawdd	52
Atodiad A - Materion Allweddol	
Atodiad C – Dadansoddiad o newid mewn angen tai ychwanegion amcangyfrifon	

Crynodeb Gweithredol

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) hon yn trosoli canllawiau Llywodraeth Cymru, yn benodol "Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Tai Lleol" (Mawrth 2022) a Fersiwn 3.2 o'r Offeryn Asesu Marchnad Tai Lleol, i asesu anghenion tai Merthyr Tudful rhwng 2022 a 2037.

Defnyddiwyd amrywiaeth o ffynonellau gwybodaeth i fwydo i mewn i'r asesiad. Roedd y rhain yn cynnwys dadansoddiad o'r cofrestrau tai lleol, amcanestyniadau cartrefi, data digartrefedd, prisiau tai, prisiau rhentu, incwm cartrefi, trosiant stoc annedd a data cyflenwad tai.

Yn seiliedig ar brif amcanestyniadau cartrefi Llywodraeth Cymru, mae'r LHMA yn amcangyfrif bod angen 453 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn. O ystyried ein rhaglen ddatblygu bresennol a'n rhagamcan o ailosodiadau presennol, mae hyn yn cyfateb i angen net o 114 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn tan 2027 ar draws Merthyr Tudful i gyd.

O'r angen net o 114 o dai fforddiadwy ychwanegol, nododd yr asesiad angen arbennig o uchel am lety rhent cymdeithasol un ystafell wely yn y fwrdeistref. Dros y pum mlynedd gyntaf (2022-2027), mae'r categori hwn yn cyfrif am amcangyfrif o 99 % o'r holl anghenion tai cymdeithasol. Am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA, amcangyfrifir bod angen heb ei ddiwallu am 11 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn.

Gellir priodoli'r ymchwydd hwn i sawl ffactor, gan gynnwys diwygiadau deddfwriaethol, ffactorau economaidd-gymdeithasol a ffactorau economaidd ôl-bandemig sydd wedi arwain at gynydd sylweddol mewn cyflwyniadau digartrefedd. Er bod yr angen hwn yn arbennig o uchel, mae'n bwysig sicrhau bod cymysgedd o fathau o dai a deiliadaethau yn cael eu darparu ar ddatblygiadau newydd er mwyn cyflawni amcan y Cyngor o greu cymunedau cynaliadwy a gwydn.

Ar hyn o bryd mae'r asesiad yn tynnu sylw at yr angen i gynyddu ein darpariaeth o gartrefi wedi'u haddasu, gyda, ym mis Mawrth 2024, nododd 9.4 % o aelwydydd sydd wedi'u cofrestru ar gyfer tai angen am addasiadau, yn amrywio o gymhorthion lefel isel sylfaenol ac addasiadau i gartrefi wedi'u haddasu'n llawn a hygyrch.

Mae'r LHMA hefyd yn amcangyfrif yr angen am 35 o gartrefi marchnad ledled y sir bob blwyddyn, sy'n cynnwys 23 eiddo rhent preifat (66 %) a 12 eiddo perchen-feddiannwr (33 %).

Mae'r ffigurau yn yr LHMA yn amlinellu'r angen tai ychwanegol ar gyfer Bwrdeistref Sirol Merthyr, ac nid rhai datblygiadau a gynlluniwyd. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod yn gweithio i gynyddu datblygiad tai fforddiadwy yn gyflym ac ar raddfa fawr, gan weithio'n agos gyda'n partner sy'n datblygu Landlordiaid Cymunedol.



1. 1. Cyflwyniad

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

Mae gan awdurdodau lleol rwymedigaeth gyfreithiol (Adran 8 Deddf Tai 1985) i asesu'r galw am dai o fewn eu hawdurdodaeth. Mae'r broses hanfodol hon, a elwir yn Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), yn darparu dealltwriaeth gynhwysfawr o gymhlethdodau'r farchnad dai leol. Mae'r ddealltwriaeth hon yn hanfodol ar gyfer cynllunio tai effeithiol a darparu gwasanaethau.

Pam mae LHMA yn bwysig?

Mae LHMA yn mynd y tu hwnt i nodi anghenion tai yn unig. Maent yn cynnig golwg gyfannol ar y farchnad dai gyfan, gan gynnwys:

- Nifer penodol o gartrefi sydd eu hangen.
- eu dosbarthiad daearyddol.
- Y mathau o ddeiliadaethau sydd eu hangen (e.e. tai cymdeithasol, perchnogaeth breifat)

Mae'r data hwn yn hanfodol ar gyfer llunio polisiâu tai cadarn, fel yr amlygwyd yn Adolygiad Annibynnol 2019 o Gyflenwad Tai Fforddiadwy. Pwysleisiodd yr adolygiad yr angen am ddata cywir a chynhwysfawr i lywio penderfyniadau ynghylch cyflenwad tai fforddiadwy. Mae LHMA yn gweithredu fel y prif offeryn ar gyfer casglu'r dystiolaeth hanfodol hon ar lefel leol.

LHMA a chynllunio:

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio rôl sylfaenol LHMA wrth lunio'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu. Mae LHMA, pan gânt eu defnyddio ar y cyd â mathau eraill o ddata, yn cyfrannu at greu strategaeth gyflawn ar gyfer darparu tai mewn ardal benodol.

LHMA a Strategaethau Digartrefedd:

Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol yng Nghymru ddatblygu strategaethau digartrefedd bob pedair blynedd (Deddf Tai (Cymru) 2014, adrannau 50-52). Mae LHMA yn chwarae rhan hanfodol wrth lywio'r strategaethau hyn. Rhaid i'r strategaethau ystyried yr adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a sefydliadau eraill sy'n cefnogi'r rhai sy'n ddigartref neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref.

Casgliad:

Mae LHMA yn offer hanfodol i awdurdodau lleol ddeall eu marchnadoedd tai a gwneud penderfyniadau gwybodus am bolisiâu tai, cynllunio a strategaethau digartrefedd. Trwy ddarparu golwg gynhwysfawr ar anghenion a gofynion tai lleol, mae LHMA yn cyfrannu at greu atebion tai cynaliadwy a theg.

1.2 Cefndir Polisi Lleol

Polisi Corfforaethol

Teitl Cynllun Lles Corfforaethol presennol Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful yw ‘*Gweithredu heddiw ergwellyfory*’ ac mae’n cwmpasu’r cyfnod 2023-2028, sy’n nodi gweledigaeth, gwerthoedd a blaenoriaethau’r Cyngor. Mae’r cynllun yn cynnwys pedwar amcan llesiant corfforaethol sy’n anelu at fynd i’r afael ag anghenion a nodwyd yn uniongyrchol ein cymunedau a chyfrannu at y saith nod cenedlaethol a nodir yn Neddff Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 Llywodraeth Cymru.

Yr amcanion rydym am eu cyflawni yw:

- Merthyr Tudful uchelgeisiol, sy’n canolbwyntio ar ddysgu
- Merthyr Tudful Iachach
- Merthyr Tudful Diogel a Llewyrchus
- Merthyr Glân a Gwyrdd

Bydd LHMA sydd wedi’i brofi’n dda a chyfredol yn cyfrannu at gyflawni llawer o’r egwyddorion hyn, drwy ddarparu gwell dealltwriaeth o’r farchnad dai a’r angen am dai yn y Fwrdeistref Sirol, ac yna tynnu sylw at feysydd penodol lle gallai fod angen ymyrraeth.

Polisi Tai a Chynllunio

Yn cyd-fynd â nodau llesiant y Cyngor, mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLI) ym mis Ionawr 2020 ac mae’n darparu’r fframwaith cynllunio defnydd tir ar gyfer y Fwrdeistref Sirol hyd at 2031. Nod Gweledigaeth y CDLI yw:

Cryfhau safle Merthyr Tudful fel canolfan ranbarthol Blaenau’r Cymoedd ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd, i annog lefel gynaliadwy o dwf poblogaeth a bod yn lle i ymfalchïo ynddo:

- Mae pobl yn dysgu ac yn datblygu sgiliau i gyflawni eu huchelgeisiau.
- Mae pobl yn byw, gweithio, yn cael bywyd diogel, iach a chyflawn; a
- Mae pobl yn ymweld, yn mwynhau ac yn dychwelyd.

Mae polisiâu’r CDLI Newydd yn drawsbynciol eu natur ac yn croesgyfeirio nodau ac amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 a fersiynau blaenorol o’r Cynllun Corfforaethol. Bydd Gweledigaeth y CDLI yn cael ei chyflawni drwy bedwar Amcan Strategol sy’n ceisio adlewyrchu polisi a deddfwriaeth genedlaethol wedi’u diweddarau a mynd i’r afael â’r materion sy’n wynebu’r Fwrdeistref Sirol.

Bydd canfyddiadau’r LHMA hwn (a diweddariadau yn y dyfodol) yn rhan allweddol o’r sylfaen dystiolaeth wrth i’r adolygiad statudol o’r CDLI ddechrau yn 2024. Bydd yr LHMA yn hwyluso dealltwriaeth fanwl o natur a lefel yr angen am dai marchnad a fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol, y gellir eu defnyddio i lywio polisiâu a thargedau tai fforddiadwy sydd wedi’u cynnwys yn y CDLI, gan gydnabod nad y Cynllun fydd yr unig ffynhonnell o ddarparu tai fforddiadwy.

Bydd y dystiolaeth ardal benodol a amlinellir yn yr LHMA hon hefyd yn hanfodol wrth nodi sut y bydd cyfraniadau cynllunio yn helpu i gyrraedd y targed hwn ochr yn ochr â ffynonellau eraill o ddarparu tai fforddiadwy. Bydd y data’n llywio’r gymysgedd briodol o anheddau ar gyfer datblygiadau newydd, yn enwedig maint a mathau o dai fforddiadwy sy’n brin

Diwygiadau Deddfwriaethol a Chanllawiau

Mae'n berthnasol cynnwys trosolwg byr o rai o'r diwygiadau Deddfwriaeth a Chanllawiau Digartrefedd i ddatblygiad yr LHMA oherwydd ei effaith ar sut mae Awdurdodau Lleol yn prosesu ceisiadau digartrefedd a chanlyniadau ehangach wrth ddarparu'r cyd-destun presennol y mae Awdurdodau Lleol yn canfod eu hunain ynddo.

Oherwydd yr effaith gymdeithasol ac economaidd, yn ddealladwy, fe wnaeth cyfnod y pandemig sbarduno cynnydd sydyn mewn ceisiadau digartrefedd. Yn ystod camau cynnar Pandemig Covid-19, cyfarwyddodd Llywodraeth Cymru i holl Awdurdodau Lleol Cymru atal profion Angen a Bwriadoldeb â Blaenoriaeth i geisiadau digartrefedd a meithrin Mesurau Iechyd y Cyhoedd o dan 'Heb Adael Allan'. Roedd hyn yn golygu bod dyletswydd ar awdurdodau i ddarparu ar gyfer unrhyw un sydd mewn perygl o fod yn ddigartref.

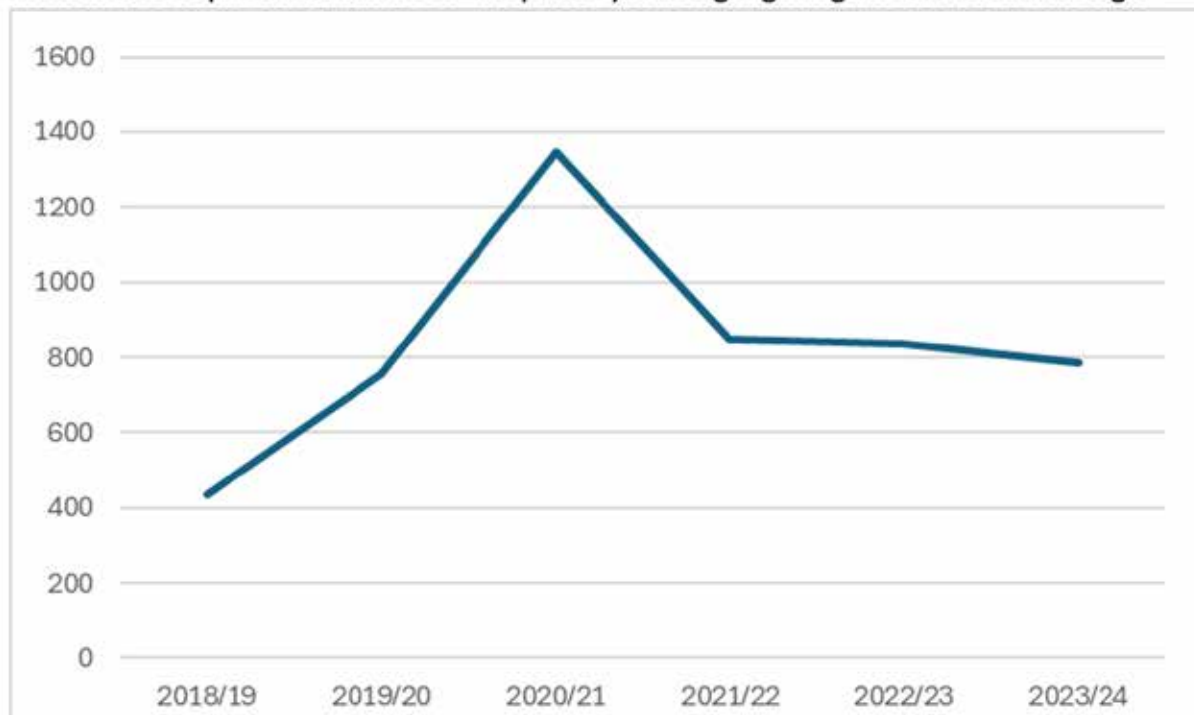
Yn 2022/23, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru atodiad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a oedd yn ychwanegu 11eg categori at yr Angen Blaenoriaethol o ddigartrefedd ar y stryd. Mae'r atodiad, a ddaeth i rym ym mis Hydref 2022, bellach yn golygu bod yn rhaid i unrhyw un sy'n cyflwyno fel digartref sydd heb opsiynau llety eraill gael eu trin fel rhai sydd mewn perygl o ddigartrefedd ar y stryd ac felly mewn Angen Blaenoriaethol.

Yn dilyn yr argyfwng Iechyd y Cyhoedd, mae CBS Merthyr Tudful wedi dychwelyd yn ôl i'r hen sefyllfa o gymhwyso profion Angen â Blaenoriaeth a Bwriadoldeb i bob cais digartref ond o ystyried y newidiadau diweddar mae'n ymddangos yn annhebygol y bydd cyflwyniadau a'r rhai sydd â hawl statudol i lety yn lleihau'n sylweddol neu'n mynd yn ôl i lefelau cyn y pandemig.

Ym mis Hydref 2023 cyhoeddodd y Panel Adolygu Arbenigol ar Roi Terfyn ar Ddigartrefedd ei argymhellion ar gyfer diwygio deddfwriaeth yn y Papur Gwyn ar roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru. Mae'r argymhellion hyn yn destun ymgynghoriad tan fis Ionawr 2024. Rhagwelir y bydd unrhyw ddiwygio deddfwriaeth tai yn cael ei fabwysiadu erbyn diwedd tymor presennol y Senedd.

O'r argymhellion mwyaf arwyddocaol yw'r cynnig i ddileu profion Angen a Bwriadoldeb Blaenoriaethol a fydd yn cael effaith uniongyrchol ar ffigurau digartrefedd yn y dyfodol a dyletswyddau statudol Merthyr Tudful.

Homelessness presentations over the past 6 years highlighting the scale of challenge:





Mae'n werth nodi, er ei bod yn ymddangos bod nifer y cyflwyniadau digartrefedd yn drawiadol, gellir priodoli hyn i'r nifer fawr o'r rhai sy'n aros yn TA.

Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (RRTP)

Er mwyn gwireddu gweledigaeth Llywodraeth Cymru i ddigartrefedd fod yn 'brin, yn gryno ac yn ddi-droi'n-ôl', mae CBS Merthyr Tudful, ynghyd â phob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, wedi drafftio cynlluniau i fabwysiadu dull Ailgartrefu Cyflym tuag at ddigartrefedd, gan ganolbwyntio ar atal digartrefedd. Lle nad yw atal yn briodol, dylid darparu tai a chymorth sefydlog trwy ystod o fodelau, er mwyn lleihau gorddibyniaeth ar lety anaddas mewn argyfwng a symud pobl i gartrefi diogel ac addas.

O fewn y Cynllun Ailgartrefu Cyflym, ein nod yw lleihau a dileu'r cyfnodau hir a niweidiol posibl mewn llety dros dro a welwyd dros y blynyddoedd diwethaf ac rydym yn datblygu dull strategol sy'n cysylltu datblygiad, cefnogaeth a chyflenwad tai ag angen tai.

Mae gan Gynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (RRTP) y Cyngor bedair blaenoriaeth eang fel rhan o'r dull a arweinir gan dai o ran atal wrth wraidd y canlynol:

1. Cryfhau gwasanaethau ymyrraeth gynnar ac atal a chymorth arbenigol i atal digartrefedd.
2. Sicrhau bod pobl sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yn cael mynediad i'r cartref cywir ar yr adeg gywir ac yn y lle iawn, fel rhan o'n dull Preswyllo'n Gyflym
3. Cryfhau gwasanaethau Cymorth Tai ymhellach

Gweithio ar y cyd i ddarparu cefnogaeth gyfannol, sy'n canolbwyntio ar yr unigolyn gydag ymyriadau arbenigol effeithiol lle bo angen.

Mae datblygu cartrefi yn unol â'r angen yn hanfodol i Awdurdodau allu gweithio yn unol â'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym.

1.3 Llywodraethu ac Ymgynghori

Mae cynhyrchu'r LHMA hwn ar gyfer Merthyr Tudful wedi cael ei arwain gan ddull cydweithredol, gan gydnabod pwysigrwydd mewnbwn rhanddeiliaid. Gwnaethom ymgysylltu'n weithredol ag ystod amrywiol o sefydliadau a grwpiau i gael dealltwriaeth gynhwysfawr o anghenion tai lleol. Roedd y rhanddeiliaid hyn yn cynnwys:

- **Darparwyr Tai Cymunedol:** Roedd eu dealltwriaeth yn hanfodol o ran deall y galw am dai fforddiadwy a'r heriau sy'n wynebu trigolion bregus.
- **Ymgynghorwyr a datblygwyr cynllunio:** Mae'r rhain yn landlordiaid preifat sy'n gweithredu gyda phwrpas cymdeithasol, yn debyg i gymdeithasau tai. Gall eu mewnbwn fod yn werthfawr wrth ddeall tirwedd opsiynau tai fforddiadwy.
- **Adran Llywodraeth Leol Fewnol:** Mae hyn yn cynnwys ymgynghori ag adrannau Iechyd yr Amgylchedd, Cynllunio, Ystadau, Diogelwch Cymunedol a Gwasanaethau Cymdeithasol wrth ddeall angen tai lleol.

- **Sefydliadau datblygu cymunedol:** Roeddent yn darparu safbwyntiau gwerthfawr ar anghenion demograffeg benodol ym Merthyr Tudful.
- **Grwpiau preswylwyr a chynrychiolwyr tenantiaid:** Mae'r LHMA wedi cael ei ddatblygu mewn partneriaeth â'n partner Mae Landlordiaid Cymunedol yn ymgynghori'n rheolaidd â'r holl breswylwyr ac yn datblygu polisiau ar y cyd.

Roedd y dulliau ymgysylltu yn cynnwys gweithdai, arolygon ar-lein, a chyfarfodydd wedi'u targedu gyda grwpiau rhanddeiliaid penodol. Mae'r adborth a dderbyniwyd drwy'r sianeli hyn wedi dylanwadu'n sylweddol ar yr LHMA. Er enghraifft, roedd pryderon a godwyd ynghylch argaeledd tai fforddiadwy o faint teuluol yn llywio ein dadansoddiad o anghenion tai yn ôl deiliadaeth a math o anhedd.

Yn fewnol, mae'r LHMA wedi cael proses arwyddo drwyadl, a adolygir gan adrannau perthnasol y Cyngor, gan gynnwys Tai, Cynllunio ac Iechyd y Cyhoedd. Mae hyn yn sicrhau bod yr LHMA yn cyd-fynd ag amcanion strategol ehangach a nodau llesiant y Cyngor fel yr amlinellir yn y Cynllun Lles Corfforaethol

.

2. Trosolwg o Asesu a Methodoleg

Methodoleg, mewnbynnau a rhagdybiaethau

Datblygwyd yr LHMA gan ddefnyddio fersiwn 3.2 o'r Offeryn LHMA a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, gwnaed hyn i sicrhau bod pob Awdurdod Lleol ledled Cymru yn mabwysiadu dull cyson a chlr i ddatblygu'r LHMA a llywio polisi datblygu yn y dyfodol.

Mae'r Offeryn yn defnyddio dull fformiwlaid i ddyrannu'r angen tai ychwanegol, y mae ei fethodoleg yn eithaf cymhleth gan ddefnyddio sawl ffynhonnell o ddata grŵp, wrth gymhwyso tybiaethau amrywiol.

Mae rhagor o fanylion am fethodoleg a dull fformiwlaid o gyfrifo angen a rhagamcanion tai ychwanegol i'w gweld yng *Nghanllawiau Llywodraeth Cymru: Ymgymryd ag Asesiadau'r Farchnad Tai Leol: Canllawiau*, Mawrth 2022.

Gweler [Atodiad A – Tablau Materion Allweddol](#) Atodiad A – Tablau Materion Allweddol i nodi unrhyw wyriad o'r fethodoleg a'r data a'r rhagdybiaethau diofyn a ddarperir yn yr Offeryn.

2.1 Mewnbynnau Data

Defnyddiwyd ystod o setiau data i baratoi'r LHMA hwn. Mae'r prif ffynonellau data fel a ganlyn:

- Merthyr Tudful Live (Cofrestr Tai Seiliedig ar Ddewis)
- Trac Cartref – Prisio eiddo a data'r farchnad dai
- ONS – Y Swyddfa Ystadegau Gwladol
- Data Paycheck CACI (amcangyfrifon incwm gros cartref)
- NOMIS (ystadegau marchnad lafur a data'r Cyfrifiad)
- Data Cofrestrfa Tir
- Data stoc a rhent Landlordiaid Cymunedol

2.1.1 Angen tai fforddiadwy presennol

Mae'r gofrestr Merthyr Tudful Fyw yn adlewyrchu nifer yr aelwydydd yn y sir na ellir diwallu eu hanghenion tai drwy'r farchnad agored ac sydd o ganlyniad wedi cofrestru ar gyfer tai cymdeithasol.

O'r diweddariad data diweddaraf, roedd 2,210 o geisiadau gweithredol ar gyfer tai fforddiadwy. O'r rhain, roedd 1,740 yn byw yn yr Ardal Twf Sylfaenol, tra bod y 470 arall yn byw yn yr Ardal Twf Eilaidd.

Aelwydydd presennol yn cwmpo i angen

Rhaid i'r LHMA hefyd ystyried nifer blynyddol yr aelwydydd presennol sy'n mynd i ddigartrefedd. Mae dadansoddi cyflwyniadau digartrefedd ar gyfer llety dros dro dros y tair blynedd diwethaf yn rhoi amcangyfrif da o'r cynnydd posibl mewn angen tai. Mae ceisiadau dyblyg yn cael eu dileu er mwyn osgoi cyfrif dwbl.

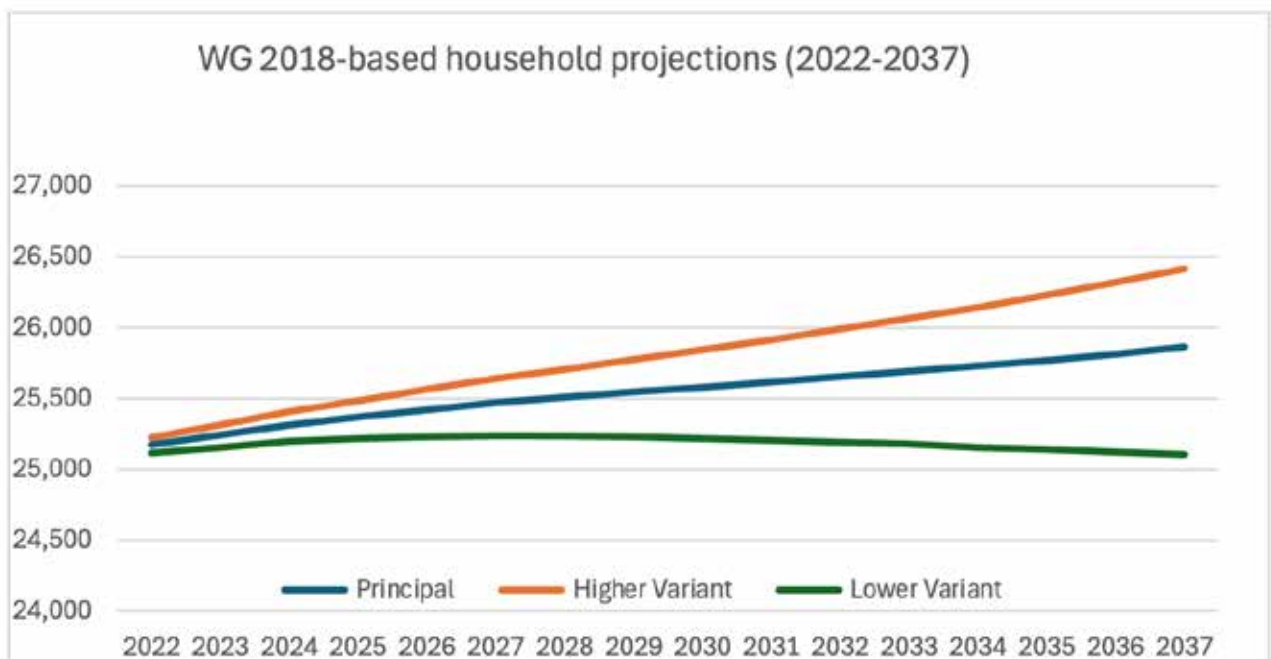
Cafwyd 1,467 o gyflwyniadau digartrefedd rhwng Ebrill 2020 a Mawrth 2023.



2.1.2 Angen newydd sy'n Codi

Mae cyfrifiad LHMA yn gofyn am ymgorffori anghenion tai newydd sy'n codi. Er mwyn amcangyfrif yr anghenion hyn, mae Llywodraeth Cymru yn defnyddio amcanestyniadau aelwydydd yn seiliedig ar 2018. Daw'r rhagamcanion hyn mewn tri amrywiad: Prif, "amrywiolyn uwch" (sy'n tybio hyd oes hirach, mwy o fudo, a chyfraddau ffrwythlondeb uwch), ac "amrywiad is" sy'n tybio hyd oes byrrach, mudo is, a chyfraddau ffrwythlondeb is. Mae hyn yn caniatáu ar gyfer amcangyfrif gwahanol lefelau o dwf aelwydydd yn y dyfodol.

Mae'r siart isod yn tynnu sylw at amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru ar gyfer Merthyr Tudful ar draws y cyfnod LHMA. Mae'r prif amrywiolyn yn rhagweld cynnydd o 687 o aelwydydd erbyn 2037. Mae'r ffigwr hwn yn amrywio o dan yr amrywiolion is ac uwch, yn amrywio o isafswm o aelwydydd coll -13 i uchafswm o 1,193.



Ni fydd angen tai fforddiadwy ar bob aelwyd newydd. Bydd rhai yn gallu dod o hyd i dai addas ar y farchnad agored. Defnyddiwyd data ar brisiau tai ac incwm cartrefi i amcangyfrif yr angen tebygol am dai fforddiadwy yn ôl deiliadaeth. Yna dosbarthwyd yr angen amcangyfrifedig hwn yn gyfrannol ar draws y ddwy ardal marchnad dai, yn seiliedig ar ddata'r boblogaeth o Gyfrifiad 2021.

2.1.3 Cyflenwad a Throsiant Ymroddedig o Stoc Bresennol

Mae'r offeryn LHMA yn ymgorffori data ar y cyflenwad ymroddedig o dai fforddiadwy, ailosodiadau a ragwelir a symudiadau arfaethedig i amcangyfrif y stoc net a'r cyflenwad sydd ar gael o dai fforddiadwy.

Cyflenwad Ymrwymedig: Mae hyn yn cynnwys yr holl dai fforddiadwy ychwanegol a oedd i fod i gael eu darparu dros bum mlynedd gyntaf y cyfnod LHMA, casglwyd y wybodaeth hon; Rhaglenni datblygu RSL, Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, Cynllun Datblygu Lleol a chaniatadau cynllunio sydd angen tai fforddiadwy fel rhan o gytundeb Adran 106.

Camau symud arfaethedig: Tai llechi i'w gwaredu neu eu dymchwel o fewn pum mlynedd gyntaf y cynllun. Mae'r wybodaeth hon ar gael gan RSLs sy'n rheoli stoc dai fforddiadwy

Merthyr Tudful. Mae’n bwysig nodi y rhagwelir y bydd y symudiadau arfaethedig yn fach iawn, dim ond fel dewis olaf ar gyfer eiddo nad ystyrir eu bod yn gallu bodloni’r safonau gofynnol.

Trosiant y stoc bresennol: Dadansoddwyd data ar osodiadau ar gyfer pob deiliadaeth tai fforddiadwy dros y tair blynedd diwethaf o’r Gofrestr Tai Cyffredin.

Cyfunwyd y setiau data hyn i roi’r amcangyfrif o gyflenwad blynyddol net o dai fforddiadwy, a ddangosir isod.

Crynodeb o amcangyfrifon angen tai fforddiadwy blynyddol ychwanegol (gros a net) dros y 5 mlynedd gyntaf: 2022/23 i 2026/27;

	Annual additional affordable housing need		Social Rents by Bedrooms			
HMA s	Affordable housing need	social rent element	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms
Total Households for LA :Merthyr Tydfil	453	453	279	122	41	11
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	357	356	223	92	33	8
Secondary Growth Area (Lower Valley)	96	96	55	30	8	3

2.1.4 Data Rhent Preifat

Cafwyd data ar gyfer blwyddyn galendr 2022-23 ar eiddo rhent preifat ym mhob ardal marchnad dai gan Swyddogion Rhentu Cymru. Mae’r data hwn yn cynnwys nifer yr eiddo rhentu, ynghyd â’r ffigurau rhent canradd 30ain a 50fed. Mae’n bwysig nodi bod data Swyddogion Rhentu Cymru ond yn ystyried gosodiadau wedi’u cadarnhau ar gyfer adnewyddiadau a thenantiaethau newydd, ac eithrio eiddo lle mae cais am Lwfans Tai Lleol.

Data rhent preifat cyfartalog misol Merthyr Tudful

Rent Officers Wales data collection	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	£486	£550	£550	£890
Secondary Growth Area (Lower Valley)	£475	£525	£527	£895

Fodd bynnag, mae’n werth nodi bod anghysondeb rhwng y ffigurau a ddarparwyd gan Swyddogion Rhentu Cymru a phrofiad ein swyddogion lleol. Mae’n ymddangos bod ffigurau’r Swyddog Rhent gryn dipyn yn is.

2.1.5 Data Pris Tŷ

Mae’r adnodd LHMA yn ymgorffori’r data diweddaraf am brisiau tai o’r Gofrestrfa Tir ar gyfer Merthyr Tudful, sy’n cwmpasu’r cyfnod rhwng Ionawr 2022 a Rhagfyr 2023. Mae’r data hwn yn tynnu sylw at y gwahaniaethau ym mhrisiau tai canolrifol ar draws y bwrdeistrefi dwy ardal farchnad dai. Yr ardal twf eilaidd sydd â’r opsiwn mwyaf fforddiadwy gyda chyfartaledd

o £111,491, tra bod gan yr ardal Twf Sylfaenol bris canolrif ychydig yn uwch sef £120,761.

2.1.6 Data incwm cartref

Darperir data ar incwm aelwydydd, wedi'i rannu i lawr yn ôl ward, gan CACI Paycheck a'i ymgorffori yn yr offeryn. Mae'r ffigurau, sy'n cynrychioli 2023, yn dangos incwm canolrif cartref o £29,239 ym Merthyr Tudful, sydd ychydig yn is na chyfartaledd Cymru o £29,265.

2.2 Rhagdybiaethau Allweddol

Mae angen cymhwyso trothwyon incwm i ddyrannu anghenion presennol a newydd sy'n codi i ddeiliadaeth briodol tai. Mae'r trothwyon wedi'u gosod yn unol â'r argymhellion a wnaed gan weithgor technegol Llywodraeth Cymru. Er mwyn cyfeirio atyn nhw, nid yw'r rhain yn sail polisi ar gyfer dyrannu tai fforddiadwy, mae manylion ar gael ym Mholisi Dyrannu Merthyr Tudful (Polisi Dyrannu'r **Gymuned** (merthyr.gov.uk))

Mae'n bwysig nodi, oherwydd absenoldeb perchnogaeth tai cost isel ac opsiynau rhent canolraddol ym Merthyr Tudful, na fyddai'r diffiniad safonol o drothwyon tai marchnad yn adlewyrchu'r dirwedd dai leol yn gywir. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, gwnaethom addasu maen prawf y farchnad a ddefnyddir yn yr asesiad. Gosodwyd trothwy'r farchnad ar 40.7% o'r rhent canolrifol. Mae'r ganran benodol hon yn sicrhau bod y terfyn uchaf ar gyfer rhent cymdeithasol yn cydfynd â'r terfyn is ar gyfer tai marchnad, gan greu cynrychiolaeth fwy cywir o'r anghenion tai ym Merthyr Tudful.

Fodd bynnag, mae'n werth nodi, pe baem yn defnyddio canllawiau rhagnodedig Llywodraeth Cymru, y byddai angen 6 uned LCHO / rhent canolraddol y flwyddyn dros y 5 mlynedd gyntaf. Byddai hyn yn cynnwys 5 uned o fewn y PGA ac 1 yn y SGA. Bydd hyn yn cael ei ystyried ar ddatblygiadau mwy yn y dyfodol yn amodol ar angen lleol.

2.3 Ardaloedd y Farchnad Dai

Mae Ardaloedd Marchnad Tai (HMA) yn rhanbarthau daearyddol a ddiffinir ar ble mae pobl yn byw ac yn gweithio. Maent yn cydnabod bod marchnadoedd tai yn ymestyn y tu hwnt i ffiniau gweinyddol llym, gan ganiatáu i breswylwyr ystyried opsiynau o fewn cymudo rhesymol. Mae'r meysydd hyn wedi'u nodi gan ddefnyddio nifer o ffactorau allweddol:

- **Prisio Tai:** Mae hyn yn asesu pa mor hawdd y gall rhywun symud o fewn yr HMA heb wynebu cynnydd sylweddol mewn costau tai.
- **Cysylltiadau Trafnidiaeth:** Ystyrir bod prif ffyrdd a chysylltiadau rheilffordd yn deall patrymau cymudo o fewn yr HMA.

Ardaloedd Twf Merthyr Tudful

Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar ddau HMA allweddol a ddynodwyd o fewn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLI):

- **W05000716** Mae'r ardal hon yn canolbwyntio ar brif ganolfan drefol Merthyr Tudful, lle rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o anghenion tai yn y dyfodol.
- **Ardal Twf Eilaidd (Cwm Isaf):** Mae'r ardal hon yn cwmpasu cymunedau i'r de o'r fwrdeistref.

Area	Ward Code:
Primary Growth Area	
Cyfarthfa	W05000708
Dowlais and Pant	W05000709
Gurnos	W05000710
Park	W05000712
Penydarren	W05000713
Town	W05000715
Vaynor	W05000895
Secondary Growth Area	
Bedlinog and Trelewis	W05000707
Merthyr Vale	W05000711
Plymouth	W05000714
Treharris	W05000716

Mae dadansoddiad o geisiadau'r Gofrestr Tai yn dangos angen sylweddol uwch am dai yn yr Ardal Twf Sylfaenol (72 %) o'i gymharu â'r Ardal Twf Uwchradd (28 %).

Mae'r Ardal Twf Sylfaenol (PGA) ym Merthyr Tudful yn cwmpasu ystod amrywiol o wardiau, pob un â nodweddion tai gwahanol. Mae gan Cyfarthfa gymysgedd o ddeiliadaethau tai, gyda'r galw am dai cymdeithasol yn amrywio yn seiliedig ar leoliad ac amwynderau. Mae Dowlais yn cynnig cyfuniad o eiddo a feddiannwyd gan berchnogion a sector tai cymdeithasol sylweddol, yn enwedig mewn ardaloedd trefol. Mae Gurnos yn sefyll allan am ei goruchafiaeth o dai cymdeithasol gyda chymysgedd cytbwys o fathau eiddo ac oedran preswylwyr. Mae Parc, er ei fod yn eiddo i berchnogion i raddau helaeth, yn profi galw sylweddol am opsiynau tai cymdeithasol. Mae Penydarren yn cyflwyno tirwedd ddeiliadaeth amrywiol, gyda hanner deheuol mwy dymunol yn cyferbynnu â chyfran uwch o dai cymdeithasol yn y gogledd. Mae'r dref ei hun yn eiddo i berchen-feddianwyr yn bennaf, sy'n cynnwys cartrefi ar wahân / lled-ar wahân yn y dwyrain a thai teras yn yr ardaloedd canolog. Yn olaf, mae gan Faenor gyfran sylweddol uwch o gartrefi ar wahân a lled-ddatgysylltiedig a feddiannwyd gan berchnogion o'i gymharu â chyfartaledd Merthyr Tudful. Mae'r cymysgedd amrywiol hwn o opsiynau tai yn y PGA yn darparu ar gyfer amrywiaeth o anghenion a dewisiadau.

Mae'r Ardal Twf Uwchradd (SGA) ym Merthyr Tudful yn cynnig dewis mwy cyfyngedig o opsiynau tai o'i gymharu â'r PGA. Nodweddir Bedlinog gan bresenoldeb perchen-feddiannydd cryf gyda chyrhaeddiad cyfyngedig i'r farchnad, sy'n awgrymu poblogaeth lai dros dro. Mae Merthyr Vale yn adlewyrchu tuedd debyg, gyda chyfradd feddiannaeth uchel yn cynnwys eiddo teras yn bennaf. Mae Plymouth yn cyflwyno cymysgedd o ddeiliadaethau, gyda Phentrebach ac Abercanaid yn brolio presenoldeb sylweddol gan berchen-feddianwyr, tra bod Troed-y-rhiw yn cynnig lledaeniad mwy cytbwys ar draws perchen-feddiannaeth, tai cymdeithasol, a rhenti preifat. Mae Treharris, er ei fod hefyd yn eiddo'r perchennog yn bennaf, yn arddangos rhywfaint o amrywiaeth. Mae ardal Iard y Crynwyr, gyda'i hopsiynau tai modern, yn denu poblogaeth iau. I'r gwrthwyneb, mae ardaloedd sydd â chrynodeiad uwch o dai teras yn tueddu i fod â chyfran fwy o breswylwyr hŷn. Mae hyn yn tynnu sylw at ystod fwy cyfyngedig o opsiynau tai o fewn y SGA, gan ganolbwyntio ar eiddo a feddiannwyd gan berchnogion a demograffig o breswylwyr a allai fod yn llai amrywiol.

Mae'r ffigwr isod yn dangos yr un ar ddeg o wardiau hyn ym Merthyr Tudful;

Allwedd:

Vay – Faenor
Dow – Dowlais
Gu – Gurnos
Pe – Penydarren
Pa – Parc
Cy – Cyfarthfa
To – Y dref
Ply – Plymouth
MV – Merthyr Vale
Bed – Bedlinog
Tre – Treharris





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

3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Tai yn ôl deiliadaeth

Yn ddim ond 55 milltir sgwâr, Merthyr Tudful yw'r Awdurdod Unedol lleiaf yng Nghymru. Er gwaethaf ei faint, mae'n chwarae rhan hanfodol fel prif ganolfan fanwerthu a gwasanaeth rhanbarth Blaenau'r Cymoedd. Mae gan y dref ei hun, sydd tua 20 milltir i'r gogledd o Gaerdydd, boblogaeth o tua 44,000 o drigolion yn yr ardal Twf Sylfaenol.

Mae'r ardal twf eilaidd, i'r de o'r brif dref yn cwmpasu aneddiadau ychwanegol Bedlinog, Merthyr Vale, Plymouth a Threharris. Mae gan y cymunedau hyn boblogaeth gyfunol o tua 15,000.

3.1.1 Trawsnewid a Thyfu

Mae'r ddau ddegawd diwethaf wedi gweld newidiadau economaidd a strwythurol sylweddol ym Merthyr Tudful. Mae'r dref wedi trawsnewid o ganolbwyntio ar ddiwydiannau cynradd ac uwchradd i economi fwy sy'n canolbwyntio ar wasanaeth. Mae datblygiadau diweddar fel BikePark Wales, Parc Manwerthu Cyfarthfa, a'r Pentref Hamdden newydd wedi sbarduno twf economaidd, gan greu swyddi lleol a denu ymwelwyr a buddsoddiad.

3.1.2 Poblogaeth

Er gwaethaf cynnydd bychan mewn aelwydydd (24,281 yn 2011 i 25,783 yn 2021), mae poblogaeth Merthyr Tudful wedi dal yn gyson ar oddeutu 58,866 ers 2011. Fodd bynnag, mae'r oedran yn newid. Mae'r oedran canolrif yn parhau i fod yn 40, ond mae tuedd nodedig:

- **Poblogaeth sy'n heneiddio:** Tyfodd y grŵp oedran 65-74 18.2%, tra bod y grŵp 35-49 wedi gostwng 9.9% (tua 1,200 o drigolion).

Mae'r duedd hon yn awgrymu bod angen mwy o opsiynau tai sy'n briodol i'w hoedran yn y dyfodol, megis cymunedau ymddeol, cyfleusterau byw â chymorth, a thai hygyrch, diogel wedi'u cynllunio ar gyfer oedolion hŷn.

3.1.3 Effaith a phocedi amddifadedd cyni

Mae mesurau llymder a diwygiadau lles wedi effeithio Merthyr Tudful yn fwy sylweddol na rhannau eraill o Gymru. Mae ardaloedd fel Tref Merthyr Tudful, Penydarren, Merthyr Vale, a Gurnos yn wynebu lefelau uchel o amddifadedd tai, yn enwedig yn y gogledd (Penydarren, Gurnos, a Gellideg) o fewn Ward Cyfarthfa. Er bod y de yn profi amddifadedd is, mae Merthyr Vale yn parhau i fod yn bryder, gan rannu'r dosbarthiad "amddifadedd sydd wedi'i wreiddio'n ddwfn" â Phenydarren.

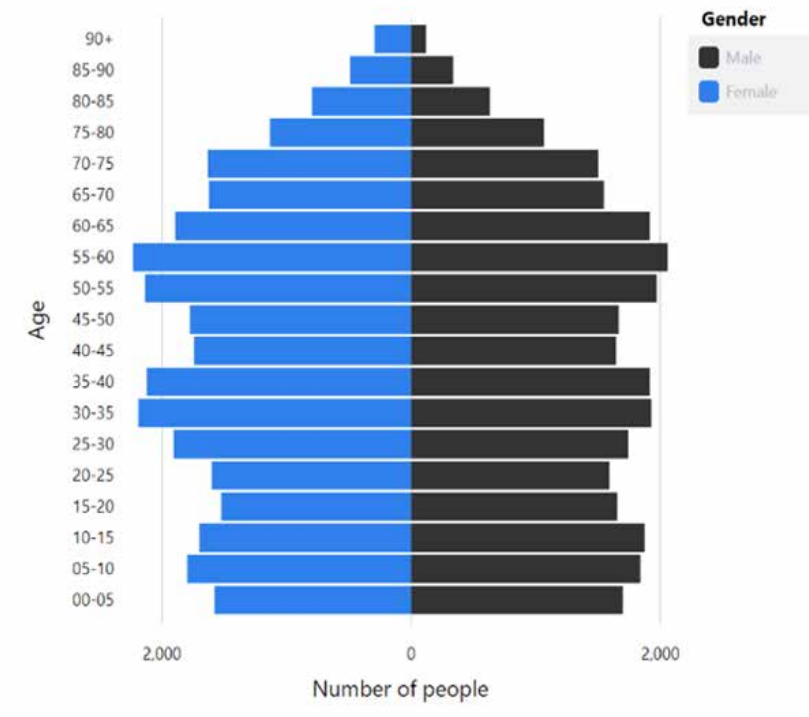
3.1.4 Demograffeg Oedran a Rhyw

Rhennir poblogaeth Merthyr Tudful o 58,866 yn ôl rhyw fel a ganlyn:

Dynion yw 48.9 % o'r cyfanswm, tra bod menywod yn cyfrif am 51.1 %.

Yn 2021, y gymhareb rhyw ym Merthyr Tudful oedd 95.731 o ddynion ar gyfer pob 100 o fenywod.

Mae data gan yr ONS ynghylch dosbarthu oedran yn dangos bod y boblogaeth oedolion ym Merthyr Tudful, sy'n cynnwys unigolion 18 oed a hŷn, yn 48,375.



3.1.5 Cyfansoddiad Ethnigrwydd ym Merthyr Tudful

Mae cyfrifiad 2021 yn datgelu bod poblogaeth Merthyr Tudful yn wyn dros ben (97.1 %). Fodd bynnag, mae'r dref hefyd yn ymfalchïo mewn ystod amrywiol o ethnigrwydd o fewn y 2.9 % sy'n weddill.

- Asiaid: Gan ffurfio'r grŵp lleiafrifol mwyaf, mae Asiaid yn ffurfio 1.5 % o'r boblogaeth.
- O Hil Gymysg: Mae unigolion sy'n nodi eu bod yn hil gymysg yn cynnwys 0.9 % o'r trigolion.
- Ethnigrwydd Eraill: Mae 0.4 % arall o'r boblogaeth yn perthyn i grwpiau ethnig eraill.
- Du: Mae'r boblogaeth Ddu ym Merthyr Tudful yn gymharol fach, gan gyfrif am 0.2 %.

3.1.6 Cyfraddau Anabledd ym Merthyr Tudful

Mae data o gyfrifiad 2021 yn dangos gostyngiad yng nghanran trigolion Merthyr Tudful ag anableddau sy'n cyfyngu ar eu gweithgareddau dyddiol yn ddifrifol. Gostyngodd y ffigur hwn o 17.0 % yn 2011 i 13.1 % yn 2021 (wedi'i addasu ar gyfer gwahaniaethau oedran). Fodd bynnag, mae'n bwysig ystyried rhai ffactorau:

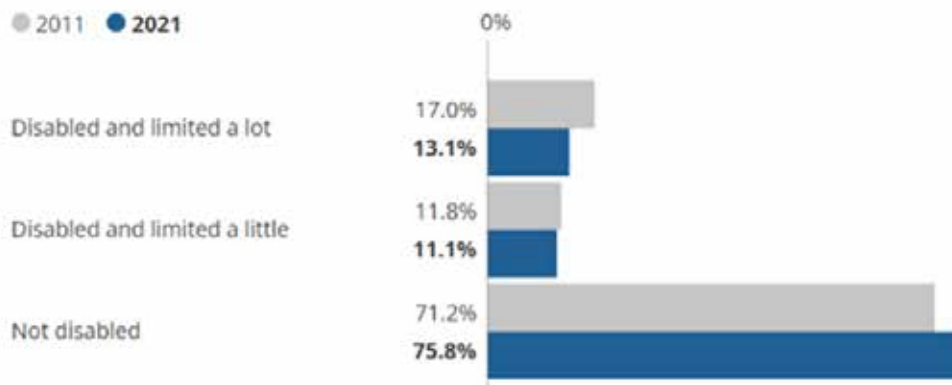
- **Trend Cymru-Gyfan:** Nid oedd y dirywiad hwn yn unigryw i Ferthyr Tudful, gan fod pob awdurdod lleol yng Nghymru wedi profi gostyngiad tebyg.
- **Dylanwad Posibl y Pandemig:** Cynhaliwyd cyfrifiad 2021 yn ystod COVID-19, a allai fod wedi effeithio ar sut roedd pobl yn ystyried eu cyfyngiadau.

- **Cymhwysedd Data:** Gallai newidiadau yn y ffordd yr oedd cwestiynau anabledd yn cael eu hymadroddion rhwng cyfrifiadau effeithio ar y canlyniadau.

Er bod y data'n awgrymu gostyngiad mewn cyfraddau anabledd, mae ei ddehongli yn gofyn am fod yn ofalus oherwydd y ffactorau a grybwyllir uchod.

The percentage of people who were identified as being disabled and limited a lot in Merthyr Tydfil decreased by 3.9 percentage points

Age-standardised proportion of usual residents by long-term health condition or illness, **Merthyr Tydfil** ▾



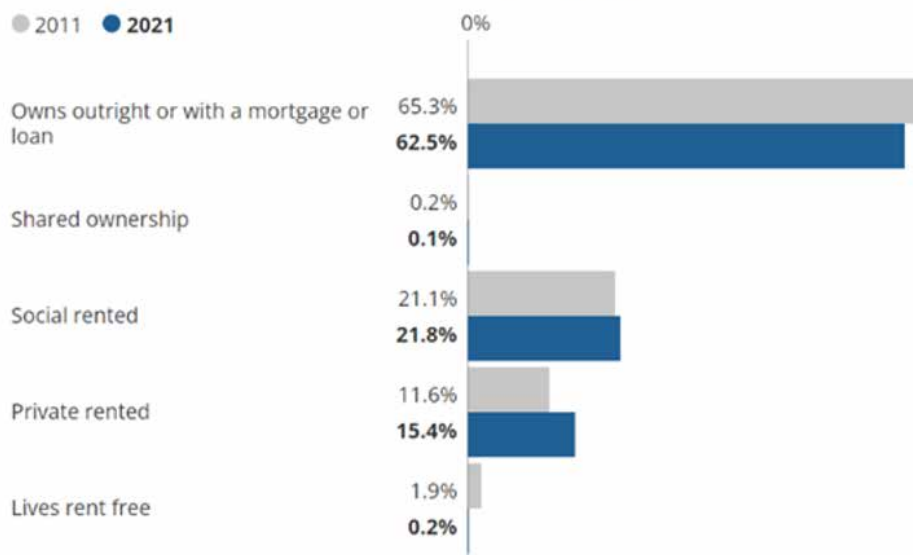
Source: Office for National Statistics – 2011 Census and Census 2021

3.1.7 Aelwydydd yn ôl deiliadaeth

Yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2021, mae gan Ferthyr Tudful gyfanswm o 25,783 o aelwydydd ar hyn o bryd. Y prif fath o ddeiliadaeth eiddo ym Merthyr Tudful yw Perchennog Meddiannydd, sy'n ffurfio 62.6 % o'r farchnad. Dilynrir hyn gan Rentu Cymdeithasol ar 21.8 % a rhent preifat / rhent am ddim ar 15.6 %.

The rate of home ownership in Merthyr Tydfil decreased by 2.8 percentage points

Percentage of households by housing tenure, **Merthyr Tydfil** ▾



Source: Office for National Statistics – 2011 Census and Census 2021

Mae'n bwysig nodi bod gan Ferthyr Tudful gyfran sylweddol uwch o stoc tai hŷn o'i gymharu ag ardaloedd eraill yng Nghymru. Mae hyn yn cyfrannu at gyfradd sylweddol uwch o dai mewn cyflwr gwael, yn enwedig mewn tai teras.

O ran newidiadau dros amser, profodd Merthyr Tudful ostyngiad sylweddol yng nghanran yr aelwydydd sy'n berchen ar eu cartrefi, gan ostwng o 65.3 % yn 2011 i 62.5 % yn 2021. O ganlyniad, yn ystod y cyfnod hwn, symudodd Merthyr Tudful o fod y chweched isaf i gael ei rhestru ar y cyd fel y pedwerydd isaf o ran canran y perchnogaeth tai ymhlith pob ardal.

3.1.8 Trosolwg o Swydd Perchennog Meddiannydd

Mae pris cyfartalog tai Merthyr Tudful yn £153,057, sy'n sylweddol is na chyfartaledd Cymru o £213,816 (yn seiliedig ar ddata'r Gofrestrfa Tir). Gallai hyn ymddangos fel agwedd gadarnhaol, gan gynnig opsiynau tai a allai fod yn fwy fforddiadwy.

Fodd bynnag, er gwaethaf y pris tŷ cyfartalog is, daw'r darlun fforddiadwyedd yn fwy cymhleth wrth ystyried y gymhareb pris tŷ i incwm. Ym Merthyr Tudful, mae'r gymhareb hon yn 7:1 (Y Gofrestrfa Tir / ONS 2024). Mae hyn yn golygu, ar gyfartaledd, bod eiddo nodweddiadol yn costio saith gwaith incwm cyfartalog yr aelwyd.

Mae cymhareb pris tŷ i incwm uwch yn awgrymu heriau fforddiadwyedd posibl i breswylwyr. Gyda thŷ cyffredin wedi'i brisio ar saith gwaith gall yr incwm cyfartalog, cynilo ar gyfer taliad is a rheoli ad-daliadau morgais fod yn anodd.

Mae sawl ffactor yn cyfrannu at y bwlch fforddiadwyedd hwn:

- Cyflogau cyfartalog is ym Merthyr Tudful o'i gymharu â chyfartaledd Cymru.
- Mae cyfran uwch o stoc tai hŷn, a allai fod yn fwy fforddiadwy i'w prynu ond a allai olygu costau adnewyddu sylweddol.

3.1.9 Trosolwg o'r Sector Rhentu Preifat

Mae tirwedd dai Merthyr Tudful yn dibynnu'n helaeth ar y sector rhentu preifat i ddiwallu anghenion poblogaeth amrywiol. Mae'r sector hwn yn darparu ar gyfer gweithwyr proffesiynol ifanc, myfyrwyr, unigolion sydd ag arbedion cyfyngedig, a'r rhai sydd ar restrau aros ar gyfer tai cymdeithasol fforddiadwy. Mae data'r Cyfrifiad rhwng 2011 a 2021 yn tanlinellu'r ddibyniaeth gynyddol hon, gyda chyfran yr aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn cynyddu o 11.6 % i 15.4 %. Mae'r newid sylweddol hwn yn adlewyrchu'r rôl hanfodol y mae'r sector hwn yn ei chwarae wrth fodloni gofynion tai yn y fwrdeistref.

Roedd cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ym mis Rhagfyr 2022 wedi ail-lunio'n sylweddol dirwedd rhentu preifat ym Merthyr Tudful. Mae'r ddeddfwriaeth nodedig hon wedi arwain at nifer o newidiadau allweddol sy'n effeithio ar landlordiaid a thenantiaid:

Terminoleg Symudol: Yn flaenorol cyfeirir atynt fel "tenantiaid" neu "drwyddedwyr," mae preswylwyr yn y sector rhentu preifat bellach wedi'u dynodi'n "ddeiliaid contract." Mae'r newid hwn yn pwysleisio natur gytundebol y cytundeb tenantiaeth ac yn cryfhau hawliau a chyfrifoldebau'r ddau barti dan sylw.

Gwell Diogelwch Deiliadaeth: Un o gonglfeini'r Ddeddf yw'r diogelwch cynyddol y mae'n ei ddarparu i ddeiliaid contract. Mae'r cyfnod rhybudd lleiaf ar gyfer troi allan "dim bai" wedi



treblu, o ddau fis i chwe mis. Mae hyn yn caniatáu amser ychwanegol i ddeiliaid contractau sicrhau llety amgen, gan hyrwyddo mwy o sefydlogrwydd a thawelwch meddwl.

Safonau Eiddo Gwarantedig: Mae'r Ddeddf yn sefydlu safonau eiddo sylfaenol y mae'n rhaid i bob eiddo rhent eu bodloni. Mae hyn yn sicrhau bod deiliaid contractau yn byw mewn anheddau diogel, iach ac wedi'u cynnal a'u cynnal yn dda, gan gyfrannu at well amodau byw a lles tenantiaid.

Dyma rai o'r ffyrdd allweddol y mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi effeithio ar y sector rhentu preifat ym Merthyr Tudful. Nod y Ddeddf yw creu amgylchedd tecach a mwy cytbwys i landlordiaid a deiliaid contractau, gan hyrwyddo marchnad rhentu fwy diogel a sefydlog yn y fwrdeistref.

Ar hyn o bryd mae'r 3566 o landlordiaid sydd wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, sy'n cyfrif am 89 % o'r 4011 eiddo yn y fwrdeistref.

Ym Merthyr Tudful, er bod tai cymdeithasol yn hanfodol i lawer o breswylwyr, gall dod o hyd i renti preifat fforddiadwy fod yn her sylweddol. Mae'r broblem hon yn deillio o ddau ffactor allweddol. Yn gyntaf, mae rhenti'r farchnad wedi bod yn codi'n gyson yn ystod y blynyddoedd diwethaf, gan drechu chwyddiant a gwneud rhenti preifat yn ddrytach yn gyffredinol. Yn ail, mae'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol, sydd â'r bwriad o helpu'r rhai ar incwm isel i gymedrol neu fudd-daliadau fforddio rhent preifat, yn rhy isel ym Merthyr Tudful i dalu rhenti'r farchnad uchel. Mae'r cyfuniad hwn yn ei gwneud hi'n anodd iawn i'r grwpiau hyn ddod o hyd i dai addas a fforddiadwy yn y sector preifat.

Cyfraddau LHA o Ebrill 1af 2024:

Dyraniad ystafelloedd	Cyfradd wythnosol
1 ystafell welyb a rhannu cyfleusterau	£69.04
1 ystafell wely	£100.00
2 ystafell wely	£115.07
3 ystafell wely	£126.58
4 ystafell wely	£166.85

Mae'r tabl isod yn dangos y bwlch rhwng rhent misol rhataf a chyfradd Lwfans Tai Lleol ym Merthyr yn ôl maint ystafell wely, gan dynnu sylw at yr her fforddiadwyedd i'r rhai sy'n cael budd-daliadau ac ar incwm isel. (Gellir dod o hyd i'r adroddiad llawn yma: [Wales-Housing-Crisis-Winter-2023.pdf](#) ([bevanfoundation.org](#)))

Local Authority	One	Two	Three	Four
Merthyr Tydfil	£60.90	£76.03	£151.16	£451.78

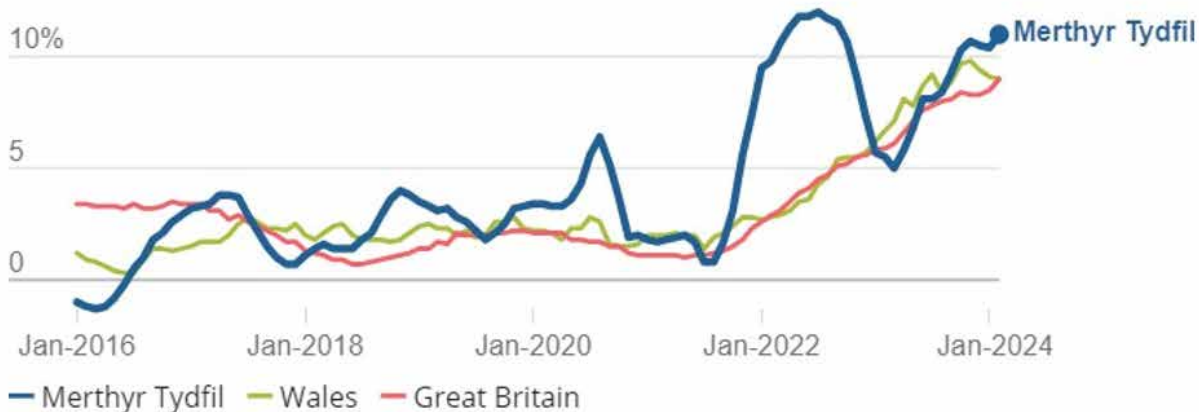
Sylwer: mae ffigyrau'r Lwfans Tai Lleol wedi cynyddu yn ddiweddar iawn, am y tro cyntaf ers sawl blwyddyn, ym mis Ebrill 2024, lle ysgrifennwyd Adroddiad Sefydliad Bevan yn 2023. Fodd bynnag, gan fod rhenti'r farchnad hefyd yn codi'n sylweddol, mae'r bylchau yn y lefelau rhent isaf a chyfraddau Lwfans Tai Lleol yn dal i fod yn debyg i'r rhai a amlinellir yn y tabl uchod.

[Prisiau tai ym Merthyr Tudful \(ons.gov.uk\)](#)

Mae'r siart isod yn tynnu sylw at y newidiadau blynyddol mewn rhenti yn y sector preifat mewn blynyddoedd blaenorol y mae Merthyr yn uwch ohonynt na'r cyfartaleddau cenedlaethol gan greu heriau fforddiadwyedd ymhellach:

Annual change in rents in Merthyr Tydfil

Private rental price annual inflation, Merthyr Tydfil, January 2016 to February 2024



Source: Price Index of Private Rents from the Office for National Statistics

I gloi mae prinder eiddo ar gael i'w rhentu ar gyfer aelwydydd incwm isel yn y sector rhentu preifat ym Merthyr Tudful.

Ledled Cymru, ym mis Chwefror 2023, mae dod o hyd i dai fforddiadwy yn anodd iawn, yn enwedig i denantiaid incwm isel. Dim ond 1% o eiddo a hysbysebwyd i'w rhentu ar neu islaw'r gyfradd Lwfans Tai Lleol (LHA), ac nid oedd gan bron i dri chwarter yr awdurdodau lleol unrhyw eiddo ar gael ar y raddfa honno. Mae hyn yn gadael llawer o denantiaid gyda dewis anodd: naill ai symud i eiddo sy'n costio mwy na'u hyswiriant Lwfans Tai Lleol, rhoi straen ar eu cyllidebau ar gyfer angenrheidiau fel bwyd a gwres, neu setlo am dai o ansawdd gwael. Yn anffodus, i rai, mae'r sefyllfa'n mynd yn enbyd, gan eu gorfodi i ofyn am help gan y system ddigartrefedd.

3.1.10 Cynllun Prydlesu Cymru

Ym mis Mawrth 2022, ymunodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful (CBSMT) â Chynllun Prydlesu'r Sector Preifat Llywodraeth Cymru. Nod y fenter hon yw gwella mynediad at dai fforddiadwy o ansawdd da gyda chymorth tenantiaeth yn y sector rhentu preifat (PRS) i'r rhai sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Mae'r cynllun yn cynnig tenantiaid:

Diogelwch deiliadaeth tymor hwy (rhwng 5 ac 20 oed)
Rhenti wedi'u gosod ar lefel Lwfans Tai Lleol (LHA)

Mae gan y rhaglen hon y potensial i fynd i'r afael â nifer o heriau tai allweddol ym Merthyr Tudful, gan gynnwys:

Tlodi a achosir gan gostau tai: Drwy gynyddu argaeledd opsiynau fforddiadwy, gall y cynllun wneud tai yn fwy hygyrch i aelwydydd incwm isel.

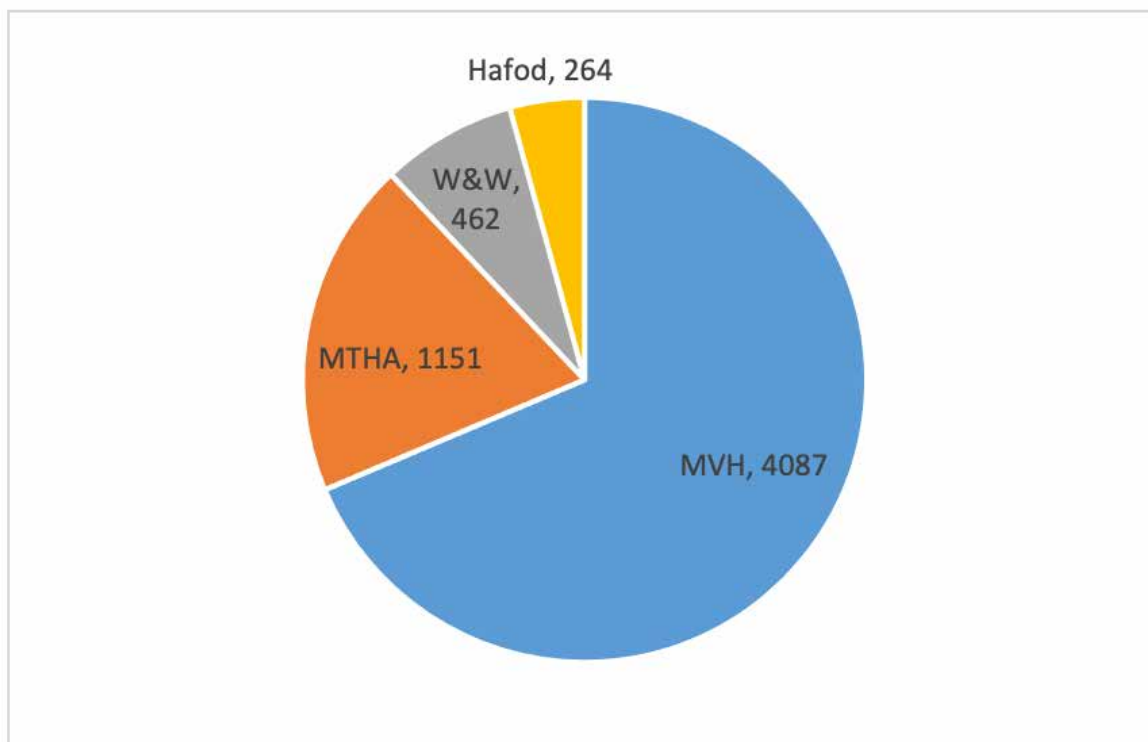
Atal digartrefedd: Gall y tenantiaethau tymor hwy ddarparu sefydlogrwydd a lleihau'r risg o ddigartrefedd yn y dyfodol.

Er bod Cynllun Prydlesu Cymru yn cyflwyno menter gadarnhaol, mae'r nifer sy'n manteisio ar y dechrau wedi profi i fod yn heriol.

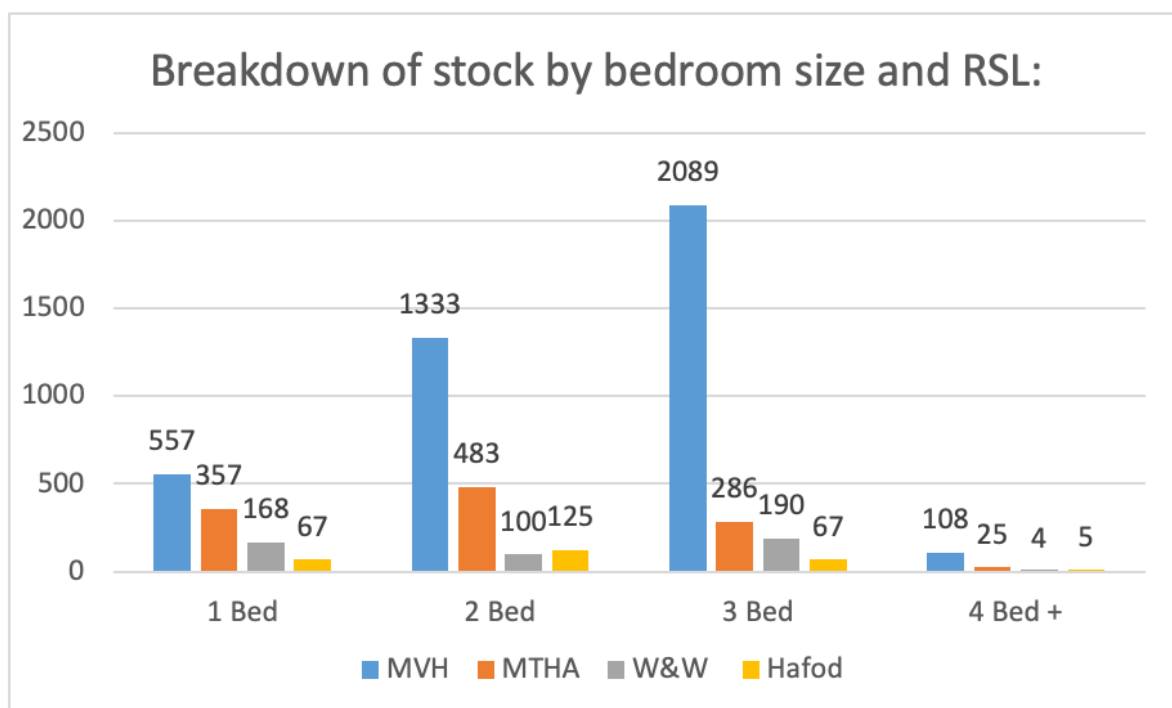
3.1.11 Trosolwg o'r Sector Rhentu Cymdeithasol

Ers trosglwyddo ei stoc dai i Cartrefi Cymoedd Merthyr yn 2009, mae gan Merthyr Tudful bedwar Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu opsiynau tai cymdeithasol. Dyma'r RSLs hyn; Cartrefi Cymoedd Merthyr (MVH), Cymdeithas Tai Merthyr Tudful (MTHA), Hafod a Chymru & West. Gyda'i gilydd, maent yn rheoli cyfanswm o 5,964 o unedau tai cymdeithasol yn y fwrdeistref.

Dadansoddiad o dai fforddiadwy gan RSL:



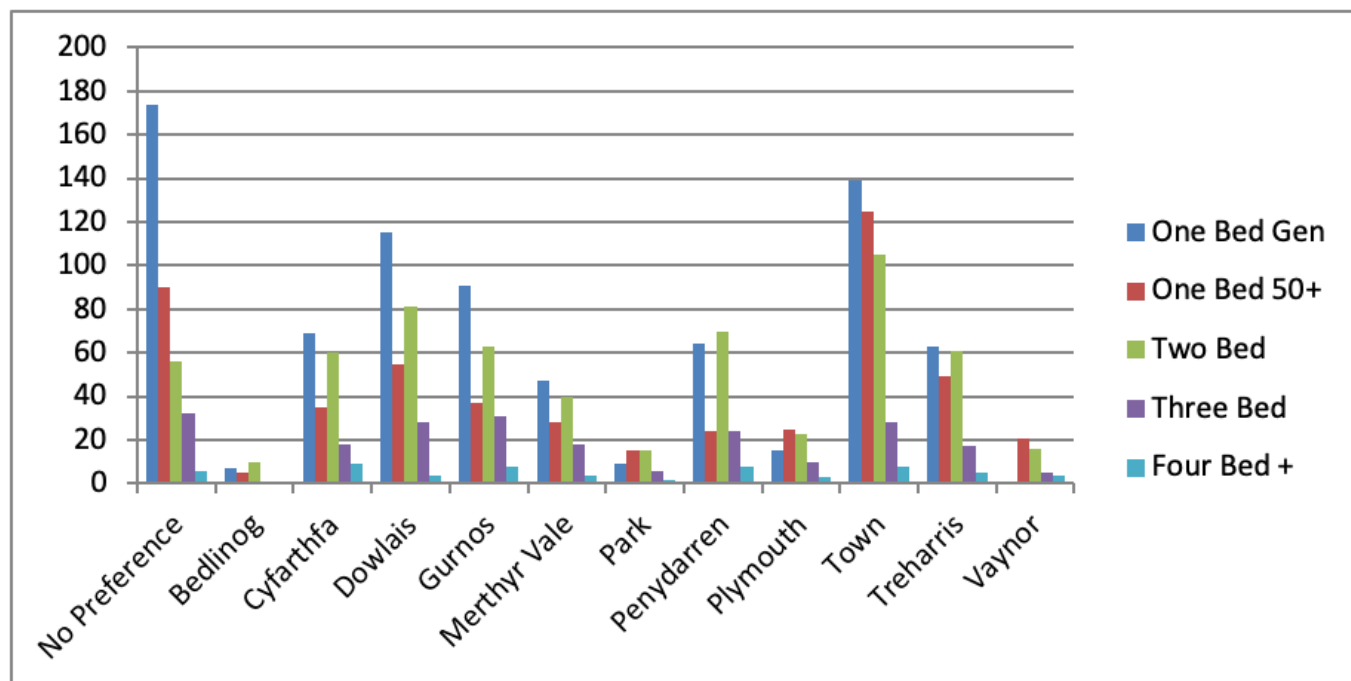
Dadansoddiad o stoc yn ôl maint ystafell wely;



Cipolwg angen tai

Mae'r angen presennol am dai cymdeithasol ar gyfer y fwrdeistref wedi'i ddadansoddi o'r Gofrestr Tai bresennol. Mae'r data hyn yn cwmpasu'r holl geisiadau tai gweithredol. Llwythwyd y data i lawr ar 26 Ebrill 2023 ac mae'n gipolwg o'r rhestr aros ar hyn o bryd mewn amser. Mae'r angen am Dai wedi'i wahanu'n faint a ward tai ynghyd â phroffil oedran ar gyfer anghenion llety un person ar gyfer pob ward yn yr Awdurdod Lleol.

Angen Tai Ebrill 2023:



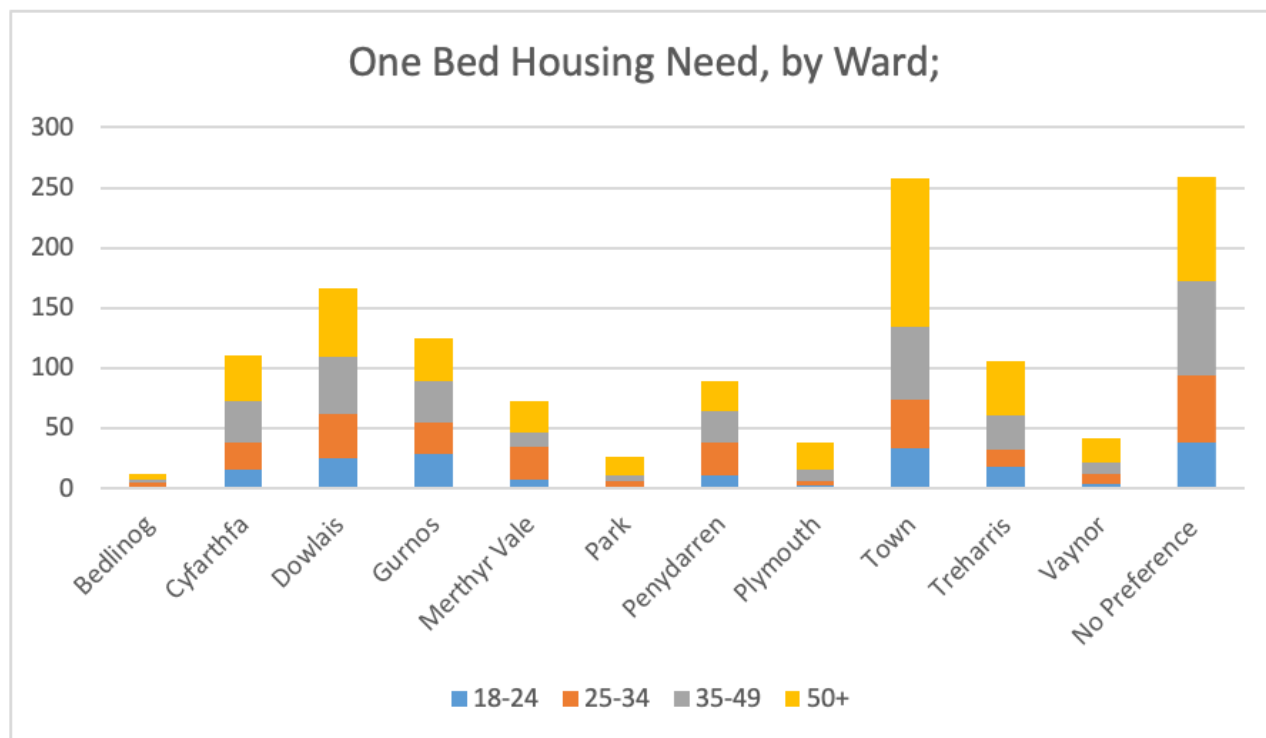
Data Angen Tai Ebrill 2023:

	One Bed General	One Bed 50+	Two Bed	Three Bed	Four Bed +	Total
Bedlinog	7	5	10	1	1	24
Cyfarthfa	69	35	60	18	9	191
Dowlais	115	55	81	28	4	283
Gurnos	91	37	63	31	8	230
Merthyr Vale	47	28	40	18	4	137
Park	9	15	15	6	2	47
Penydarren	64	24	70	24	8	190
Plymouth	15	25	23	10	3	76
Town	139	125	105	28	8	405
Treharris	63	49	61	17	5	195
Vaynor	0	21	16	5	4	46
No preference	174	90	56	32	6	184
Total	793	509	600	218	62	2182

Mae'r data ar angen tai wedi cael ei ddadansoddi o'r system ceisiadau tai bresennol. Mae'n cynnwys dadansoddiad o Angen Tai fesul ward ac mae'n cynnwys categori o'r enw 'Dim dewis' - defnyddir y categori hwn ar gyfer ymgeiswyr nad ydynt wedi nodi ward yn y fwrdeistref.

Mae angen sylweddol am eiddo un a dau wely yn y Fwrdeistref. Mae'r angen mwyaf am y rhain i mewn; Wardiau Tref, Dowlais, Gurnos, Cyfarthfa, Penydarren, Treharris a Merthyr Vale.

Mae'r graff canlynol yn dangos y manylion ar gyfer llety person sengl o fewn y fwrdeistref:



Mae cyfanswm o 68 % o geisiadau'r Gofrestr Tai ar gyfer llety un ystafell wely.

Daw 35 % o'r galw am lety un gwely gan ymgeiswyr o dan 35 oed. Mae hyn yn rhoi pwysau mawr ar ddarparu llety un gwely, gan fod mwyafrif yr ymgeiswyr hyn ym mand 3 ac yn annhebygol o sicrhau tai cymdeithasol oni bai eu bod yn ddigartref.

Mae'r angen am lety person sengl ar ei uchaf mewn; Wardiau Tref, Dowlais, Gurnos, Cyfarthfa a Threharris. Bydd angen i ddatblygiadau yn y maes hwn gael 35 % wedi'u neilltuo ar gyfer llety person sengl cyn cymeradwyo unrhyw gais am grant. Fodd bynnag, mae disgwyl y bydd llety un person yn cael ei ddarparu ar bob datblygiad newydd. Byddwn yn ceisio blaenoriaethu un llety gwely lle bo'n ymarferol wrth ystyried yr angen am gymunedau cynaliadwy a chydlynol.

Angen llety â chymorth

Yn ogystal â datblygu eiddo angen cyffredinol, mae angen i ni hefyd ystyried ystod ehangach o opsiynau llety sy'n addas ar gyfer anghenion cyfran o'n preswylwyr (na fyddent yn gallu cynnal eu tenantiaethau eu hunain) sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety dros dro brys (gwestai a gwely a brecwast).



Level of Need of people in TA as of May 2023		
Level of Need	Number of Individuals	Proportion of people residing in TA – May 2023
Low	27	20%
Medium	49	36%
High	55	42%
Intensive	3	2%

Yn y tymor byr, mae'n rhaid i ni gynyddu nifer yr unedau o lety â chymorth sydd i'w comisiynu i gefnogi ein cynllunio ymadael rhag defnydd gormodol o westai a llety gwely a brecwast fel llety dros dro.

Cwblhawyd y gwaith o ddatblygu ein cynllun Marsh House ym mis Mawrth 2024. Mae'r prosiect arloesol hwn yn cynnig dull cynhwysfawr o gefnogi ein cymuned. Mae Marsh House yn darparu 22 uned o Llety â Chymorth Dros Dro, gan gynorthwyo unigolion ar eu taith tuag at fyw'n annibynnol. Yn ogystal, mae 11 uned o lety penodol i bobl ifanc yn darparu ar gyfer anghenion y rhai 16-24 oed.

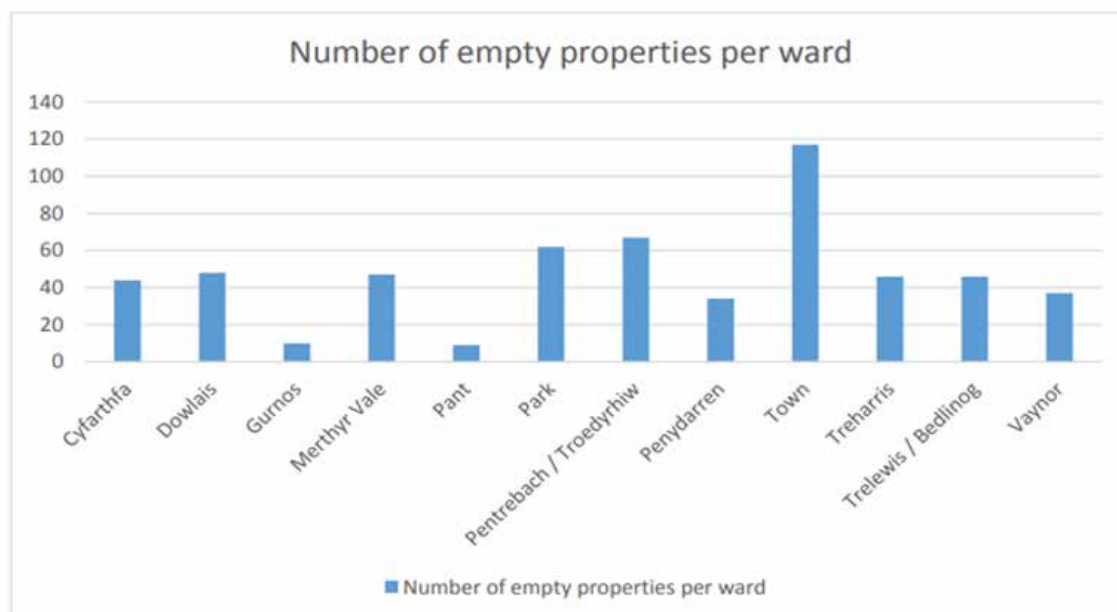
Y tu hwnt i dai, mae Tŷ Marsh yn ganolbwynt canolog, gan gynnig siop un stop i drigolion a'r gymuned ehangach gael mynediad at wasanaethau a chymorth hanfodol. Yn bwysig, bydd y datblygiad hwn yn lleihau ein dibyniaeth ar westy anaddas a llety gwely a brecwast yn sylweddol, gan ddarparu amgylchedd mwy sefydlog a chefnogol i'r rhai mewn angen. Mae'r hyb cymunedol cydleoli yn meithrin cydweithio â phartneriaid presennol, gan sicrhau bod gan breswylwyr fynediad at ystod ehangach o wasanaethau cymorth integredig o dan yr un to.

Gan adeiladu ar y llwyddiant hwn, mae CBSMT wedi sicrhau cyllid ychwanegol drwy'r gronfa TACP 23/24. Defnyddiwyd y grant hwn i gaffael hen Westy gwag, gyda chynlluniau ar gyfer ailddatblygu i 19 uned ansawdd o lety â chymorth, gan weithio mewn partneriaeth â Merthyr Valley Homes.

3.1.12 Trosolwg o Gartrefi Gwag ac Ail Gartrefi

O 1 Ebrill 2020, roedd gan Ferthyr Tudful gyfanswm o 568 o gartrefi gwag ar draws y Fwrdeistref Sirol. Gellir dod o hyd i ddadansoddiad o'r eiddo hyn gan HMA isod:

Chart 2 – The chart below shows the number of long term empty homes within each ward as at April 2020.



Mae CBS Merthyr Tudful yn cydnabod effaith negyddol cartrefi gwag hirdymor ar ein cymunedau. Er bod cyfnodau byr o swyddi gwag ar gyfer adnewyddu yn rhan naturiol o'r farchnad dai, mae cartrefi sy'n parhau i fod yn wag am gyfnodau estynedig (dros chwe mis) yn wastraff sylweddol o adnoddau.

Mae'r eiddo gwag hirdymor hyn yn creu lluo o broblemau:

- **Potensial tai gwastraff:** Gwaethygu'r prinder tai, yn enwedig ar gyfer opsiynau fforddiadwy. Gall dod â nhw yn ôl i ddefnydd ddiwallu anghenion lleol.
- **Niwed i gymunedau:** Mae adeiladau gwag yn denu fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan dynnu oddi ar y gymdogaeth a gostwng gwerthoedd eiddo. Mae hyn yn annog buddsoddiad ac yn rhwystro ymdrechion adfywio.

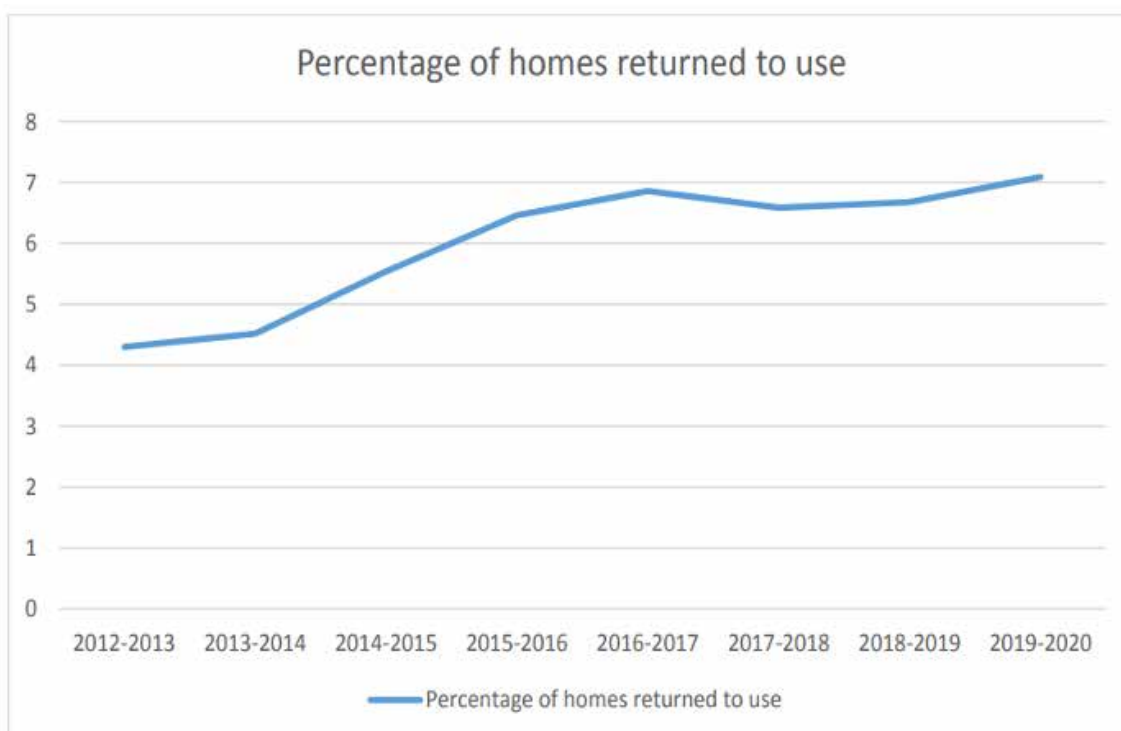
Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful yn blaenoriaethu mynd i'r afael â thai gwag hirdymor i:

- **Cynyddu argaeledd tai:** Lleihau'r pwysau ar y farchnad dai a chreu cyflenwad mwy cytbwys.
- **Gwella lles cymunedol:** Creu cymdogaethau mwy diogel, mwy deniadol a bywiog.
- **Hybu gwerthoedd eiddo:** Budd perchnogion tai a denu buddsoddiad.

Nod Strategaeth Eiddo Gwag CBSMT 2022-2026 yw dod â 200 o gartrefi gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd dros bum mlynedd (7% yn flynyddol). Mae'r cynllun yn canolbwyntio ar bedwar maes allweddol:

- **Codi ymwybyddiaeth:** Tynnu sylw at fater cartrefi gwag a'r cymorth sydd ar gael.
- **Cynyddu opsiynau tai:** Darparu dewisiadau tai mwy boddhaol ar draws deiliadaethau i'r rhai mewn angen.
- **Gwella cymdogaethau:** Mynd i'r afael â thai gwag sy'n cyfrannu at droseddau ac esgeulustod.
- **Partneriaethau cryf:** Cydweithio â rhanddeiliaid allweddol i gyflawni amcanion.

Mae'r siart isod yn dangos y cynnydd graddol yn nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu dychwelyd i'w defnyddio drwy weithredu'n uniongyrchol gan yr awdurdod lleol ers 2012;



Mae rhagor o wybodaeth am gartrefi gwag ar gael yn Strategaeth Eiddo Gwag CBS Merthyr Tudful 2022-2026. Cefndir Paper.pdf (merthyr.gov.uk)

<https://democracy.merthyr.gov.uk/documents/s56575/Papur%20Cefndir.pdf?LLL=1>

Mae'r mater o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru a'u heffaith ar y gymuned Gymraeg wedi bod yn destun trafod yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn ôl data Cyfrifiad 2021, 5.2 % yw'r defnydd o ail gartrefi ledled Cymru.

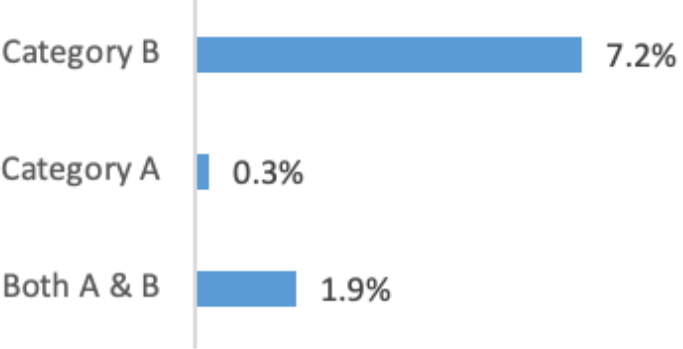
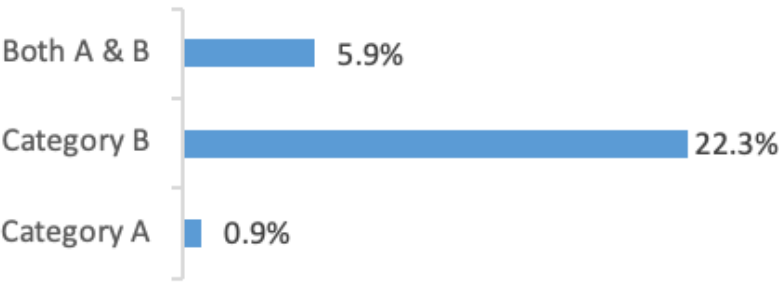
Yn achos penodol Merthyr, mae 242 o eiddo ar hyn o bryd wedi'u cofnodi fel ail gartrefi (heb eu meddiannu ond wedi'u dodrefnu) ledled y fwrdeistref. Mae'r tai hyn yn cyfrif am lai nag 1 % o gyfanswm cartrefi yr ardal. Er bod y 242 ail gartref ym Merthyr yn cynrychioli cyfran fach o'r stoc dai, mae eu heffaith yn ymestyn y tu hwnt i ystadegau yn unig. Gall yr eiddo hyn gyfrannu at duedd ehangach o bwysau'r farchnad dai, gan effeithio ar fforddiadwyedd a chydlyniant cymunedol o bosibl. Mae angen ymchwil pellach i ddeall yr amgylchiadau penodol ym Merthyr a datblygu polisiau sy'n sicrhau marchnad dai gynaliadwy sy'n diwallu anghenion trigolion lleol.

3.2 Anghenion Tai Penoldol

Mae asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) Merthyr Tudful yn nodi grwpiau penodol sydd angen tai arbenigol y tu hwnt i'r hyn y gall tai fforddiadwy nodweddiadol ei gynnig. Mae'r adran hon yn manylu ar y grwpiau hyn a'r mathau o dai sydd eu hangen.

- **Tai hygyrch ac addasedig:** Mae hyn yn cynnwys cartrefi wedi'u haddasu ar gyfer y rhai sydd â chyfyngiadau corfforol.
- **Cartrefi mwy i deuluoedd:** Mae hyn yn mynd i'r afael â'r angen am eiddo mwy i ddarparu ar gyfer aelwydydd aml-genhedlaeth neu deuluoedd mwy.
- **Atebion Tai Dros Dro:** Mae hyn yn cynnwys opsiynau i'r rhai sydd angen tai tymor byr.
- **Tai a Chymorth Cyfunol:** Mae hyn yn darparu ar gyfer unigolion sydd angen gwasanaethau tai a gofal.
- **Anghenion Llety i Fyfirwyr:** Mae'r adran hon yn archwilio'r ffactorau lleoliad ar gyfer tai myfirwyr.
- **Mae'r diffyg casglu data gorfodol yn ei gwneud yn anodd mesur hyn yn gywir ac asesu anghenion cymwysiadau gweithredol yn seiliedig ar ethnigrwydd a chrefydd.**

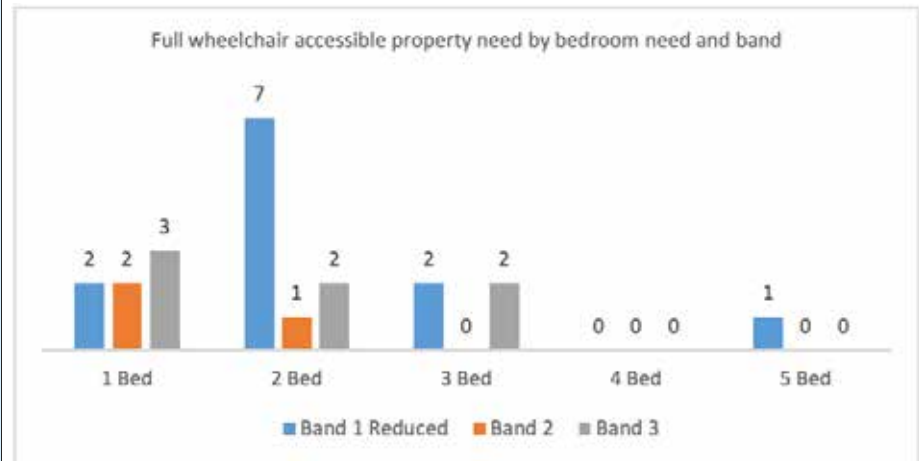
a) Darpariaeth tai hygyrch ac wedi eu haddasu.	
Polisiâu/strategaethau lleol	Polisi Dyraniadau CBSMT ar gyfer Tai Cymunedol 2023
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Mae eiddo wedi'u haddasu fel arfer yn rhai sydd wedi derbyn addasiadau lefel isel, cymedrol neu uchel i hwyluso byw'n annibynnol. Categori A – bydd gan yr eiddo un neu fwy o'r canlynol: • Teclyn codi nenfwd • Mynediad llawn i gadeiriau olwyn • Bath arbenigol • Lifftr llawr trwodd (ar gyfer eiddo gyda 2 ystafell wely neu fwy) • Ystafell gawod hygyrch i gadeiriau olwyn Categori B – bydd gan yr eiddo un neu fwy o'r canlynol • Mynediad gwastad neu ramp • Cawod mynediad gwastad (neu drothwy isel). • Toiled arbenigol • Lifftr grisiau • Drysau ehangach Manylion ymgeiswyr: Ar hyn o bryd mae ceisiadau genym gan: • 6 aelwyd angen addasiadau uwch yn unig (Categori A) gyda 4 cartref dros 50 oed. • 152 o aelwydydd angen addasiadau sylfaenol yn unig (Categori B) gyda 113 ohonynt yn aelwydydd dros 50 oed. • 40 o aelwydydd angen addasiadau uwch a sylfaenol (Cyfuniad o A a B) gyda 26 ohonynt yn aelwydydd dros 50 oed.

Yn addas i	Unigolion a theuluoedd sy'n chwilio am dai hygrych ac wedi'u haddasu oherwydd cyfyngiadau wrth addasu eu cartrefi presennol i ddiwallu eu hanghenion.																
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Mae tystiolaeth wedi'i chasglu o gofrestr tai Merthyr Tudful, gofynnir i aelwydydd nodi a oes ganddynt anghenion symudedd ac a yw eu tai presennol yn gwaethygu eu hanghenion symudedd yn uniongyrchol. Mae'n ofynnol i ymgeiswyr ar y gofrestr tai sy'n nodi angen am addasiadau gadarnhau'r angen trwy ddarparu asesiadau Tîm Galwedigaethol Cymunedol (COT) i gefnogi'r angen i symud i eiddo ac na all eu heiddo gael ei addasu'n briodol i ddiwallu eu hanghenion. Ym mis Mawrth 2024, roedd 9.4% o aelwydydd a oedd wedi cofrestru ar gyfer tai yn dweud bod angen addasiadau arnynt. Proportion of housing register applications with property adaption needs <table border="1"><thead><tr><th>Category</th><th>Proportion</th></tr></thead><tbody><tr><td>Category B</td><td>7.2%</td></tr><tr><td>Category A</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>Both A & B</td><td>1.9%</td></tr></tbody></table> Ym mis Mawrth 2023, roedd 2,112 o geisiadau gweithredol ar y gofrestr tai. Ymhlith y rhain, dynodwyd 681 o geisiadau yn flaenoriaeth uchel. Yn ogystal, mae bron i draean (29.1%) o'r holl ymgeiswyr angen eiddo gydag addasiadau. Proportion of priority band awarded applications requiring adaptations <table border="1"><thead><tr><th>Category</th><th>Proportion</th></tr></thead><tbody><tr><td>Both A & B</td><td>5.9%</td></tr><tr><td>Category B</td><td>22.3%</td></tr><tr><td>Category A</td><td>0.9%</td></tr></tbody></table>	Category	Proportion	Category B	7.2%	Category A	0.3%	Both A & B	1.9%	Category	Proportion	Both A & B	5.9%	Category B	22.3%	Category A	0.9%
Category	Proportion																
Category B	7.2%																
Category A	0.3%																
Both A & B	1.9%																
Category	Proportion																
Both A & B	5.9%																
Category B	22.3%																
Category A	0.9%																

Byddai mwyafrif yr ymgeiswyr ag anghenion symudedd (72 %) yn elwa ar eiddo gyda nodweddion fel:

- Mynediad gwastad neu ramp
- Lleoliad llawr gwaelod (ar gyfer byngalos neu fflatiau)
- Byw ar un lefel yn hygyrch trwy lifft (ar gyfer adeiladau aml-lawr)
- Cawod mynediad gwastad neu ystafell wlyb

Mae galw ar hyn o bryd am 22 eiddo llawn sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn ac sydd ag angen amrywiol ystafelloedd gwely.



Mae Merthyr Tudful yn gweld cynnydd yn y galw am gartrefi gydag addasiadau i bobl ag anableddau. Mae dau ffactor yn rhoi straen pellach ar yr angen hwn:

- Cyllid cyfyngedig ar gyfer Grant Cyfleusterau i'r Anabl (DFG): mae mwy o bobl yn gwneud cais am DFGs nag sydd ar gael. Mae hyn yn ei gwneud hi'n anodd i bobl addasu eu cartrefi presennol, p'un a ydyn nhw'n rhentu gan Landlordiaid Tai cymunedol (sy'n sefydliadau trosglwyddo stoc) neu'n berchen ar eu heiddo.
- Amseroedd aros hir ar gyfer asesiadau COT: Ar hyn o bryd, mae yna aros o 4-6 mis am asesiad COT (therapi galwedigaethol), sydd ei angen i ddangos yr angen i symud i eiddo wedi'i addasu. Gall yr oedi hwn ystumio'r data ar y gofrestr tai, oherwydd efallai na fydd yn adlewyrchu'r nifer wirioneddol o bobl sydd angen tai hygyrch/addasedig.

Mae'n anodd rhagweld amseroedd aros ar gyfer eiddo wedi'u haddasu oherwydd system fidio'r gofrestr tai.

- Ymgeiswyr ag angen canolog: gall yr ymgeiswyr hyn gynnig am eiddo yn eu hardaloedd dewisol, gan ymestyn eu hamser aros o bosibl.

	Ymgeiswyr â blaenoriaeth uchel: Ers mis Medi 2023, mae'r ymgeiswyr hyn yn cael eu gosod yn awtomatig mewn bidiau ar gyfer yr holl eiddo a addaswyd yn addas ar draws y fwrdeistref. Fodd bynnag, mae eithriadau i'r rhai sy'n dibynnu ar deulu neu ffrindiau lleol am ofal, oherwydd gallai symud i ffwrdd amharu ar eu rhwydwaith cymorth. Lle mae angen llety pwrpasol i ddiwallu angen aelwydydd, bydd tîm Tai a Datblygu CBSMT yn gweithio gyda COTs CBSMT/Gwasanaethau Cymdeithasol a chyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig partner i ddeall y gofynion penodol a darparu llety hygyrch priodol.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgynghorwyd â COTs/gwasanaethau cymdeithasol, RSLs, Tîm Atebion Tai CBSMT a thîm DFG CBSMT. Mae sawl ffactor yn cyfrannu at y cynnydd yn y galw am dai cymdeithasol gydag addasiadau: - Poblogaeth sy'n heneiddio: Wrth i'r boblogaeth heneiddio, mae angen cynyddol am gartrefi hygyrch/addasedig. - Newidiadau i feini prawf DFG: Newidiadau i gymhwysedd DFG trwy ddileu prawf modd ar gyfer addasiadau bach a chanolig, gan ei gwneud yn anos i bobl gael grantiau ar gyfer addasiadau yn eu cartrefi presennol. Mae hyn yn lleihau'r gyllideb GCA gyfyngedig o £850k ym Merthyr Tudful ac yn creu amseroedd aros hir, gan orfodi pobl i chwilio am dai amgen. - Gallu cyfyngedig i brynu: Oherwydd eu hoedran, ni all llawer o ymgeiswyr fforddio prynu eiddo gyda'r addasiadau angenrheidiol ar gyfer eu hanghenion tai. - Glanhau ac adolygu'r Gofrestr Tai ar ddiwedd 2023 i ddiweddarau ac adnewyddu'r gofrestr tai gyda'r rhai oedd yn dal i fod angen defnyddio'r system seiliedig ar ddewis, gan leihau ffigurau'r blynyddoedd blaenorol wedi hynny. Mae data o gyfrifiad 2011 a 2021 yn datgelu tueddiad poblogaeth sy'n heneiddio. Ledled Cymru, cynyddodd nifer y trigolion 65 oed a throsodd 17.7%. Dilynodd Merthyr Tudful batrwm tebyg gyda chynnydd o 13.3% yn y grŵp oedran hwn.
Materion Allweddol a nodwyd	Mae'r data yn rhoi cipolwg o anghenion symudedd ymgeiswyr ar ddyddiad penodol. Mae'n dibynnu ar ymgeiswyr yn darparu gwybodaeth gywir ac yn diweddarau eu ceisiadau os bydd eu hamgylchiadau'n newid.

b) Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy.

**Polisiau/
strategaethau lleol**

Polisi Dyraniadau Cyffredin CBS Merthyr Tudful 2023

**Anghenion eiddo
(adran allweddol)**

Angen am nifer o eiddo anghenion cyffredinol mwy (4 gwely+) ar safleoedd datblygu newydd i ddarparu ar gyfer teuluoedd mwy a/neu fyw aml-genhedlaeth.

Yn addas i

Teuluoedd mawr a/neu fywyd aml-genhedlaeth.

**Tystiolaeth gan
gynnwys ffynonellau
data (adran
allweddol)**

Mae dadansoddiad o'r gofrestr tai lleol wedi nodi bod 51 o deuluoedd angen cartref gyda 4 neu fwy o ystafelloedd gwely, sy'n cyfrif am 2 % o'r holl geisiadau gweithredol.

Angen 4 gwely+:

HRA - Band	(Not set)	Cyfarthfa Ward Ward Cyfarthfa	Dowlais Ward Ward Dowlais	Gurnos Ward Ward Gurnos	Merthyr Vale Ward Ward Ynysowen	Penydarren Ward Ward Penydarren	Plymouth Ward Ward Plymouth	Town Ward Ward y Dref	Treharris Ward Ward Treharris	Vaynor Ward Ward Vaynor	Grand Total
Band 1					1		1				2
Band 1 - Reduced Preference Dewi Llai	2	1		1					1		5
Band 2	1	2		4	1	4		6		1	19
Band 3	3	3	1	2	1		3	2	4		19
No Priority Dim Blaenorieth		1	2	1				1		1	6
Grand Total	6	7	3	8	3	4	4	9	5	2	51

Angen 5 gwely:

HRA - Band	Cyfarthfa Ward Ward Cyfarthfa	Gurnos Ward Ward Gurnos	Merthyr Vale Ward Ward Ynysowen	Park Ward Ward Y Parc	Penydarren Ward Ward Penydarren	Treharris Ward Ward Treharris	Grand Total
Band 1 - Reduced Preference Dewi Llai		3	1	1		1	6
Band 2	1			1		1	3
Band 3						2	2
Grand Total	1	3	2	1		3	11

Mae gennym hefyd nifer fach o deuluoedd sydd angen 7 gwely.

Mae argaeledd tai 4 llofft+ yn gyfyngedig iawn, ac efallai y bydd Landlordiaid Cymunedol Partneriaeth Byw Merthyr Tudful yn ceisio gwneud y defnydd gorau o'r math hwn o lety trwy wneud y mwyaf o ddeiliadaeth. Gallai hyn olygu bod ymgeisydd sydd â dyddiad cofrestru byrrach yn cael ei ystyried uwchlaw ymgeisydd arall lle mae ganddo deulu mwy ac a fyddai felly'n gwneud y defnydd gorau o'r llety. Bydd penderfyniadau mewn achosion o'r fath yn cael eu gwneud gan y Panel Tai Lleol

Mae angen ystyried datblygu eiddo mwy pwrpasol o fewn datblygiadau newydd.

Dylid rhoi ystyriaeth arbennig i'r dyluniad oherwydd gallai defnyddio technegau adeiladu modiwlaid ganiatáu ar gyfer addasiadau o fewn unedau yn y dyfodol, megis ychwanegu nodweddion hygyrch mewn ystafelloedd ymolchi. Gallai waliau a rennir wedi'u gosod yn strategol rhwng unedau hefyd ganiatáu ar gyfer ehangu yn y dyfodol.

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Ymgynghorwyd â COTs/gwasanaethau cymdeithasol, RSLs, Tîm Atebion Tai CBSMT a thîm DFG CBSMT.
Materion Allweddol a nodwyd	Gall datblygu unedau mwy y gellir eu haddasu fod yn ddrutach, a gallai rhaglenni tai cymdeithasol ei chael yn anodd sicrhau'r cyllid angenrheidiol.

c) Tai nad ydynt yn barhaol

Polisiâu/strategaethau lleol	Cynllun Trosiannol Ailgartrefu Cyflym Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Polisi Dyraniadau CBSMT ar gyfer Tai Cymunedol 2023
Anghenion eiddo (adran allweddol)	1. <u>Yr angen am lety dros dro addas/canolfan frysbennu ar gyfer achosion brys/TA</u> Yn dilyn y dull “Neb wedi'i adael allan” yn ystod pandemig Covid a chyflwyno'r 11eg angen blaenoriaethol ar gyfer digartrefedd, bu cynnydd nodedig mewn lleoliadau llety dros dro anaddas, megis llety gwely a brecwast i'r rhai sy'n profi digartrefedd. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer aelwydydd un person. Mae'r diffyg presennol o stoc tai fforddiadwy un person yn rhwystro'r gallu i ddarparu “symud ymlaen” addas. Nod ein cynllun Trosiannol Ailgartrefu Cyflym yw lleihau dibyniaeth ar lety Gwely a Brecwast. Fodd bynnag, mae gwir lwyddiant yn gofyn am gynnydd yn y stoc tai priodol. Bydd hyn yn y pen draw yn helpu i gyflawni ein nod o wneud digartrefedd yn brin, yn fyr ac yn ddi-ail. 2. <u>Llety â Chymorth i'r rhai ag anghenion cymorth</u> Mae Merthyr Tudful yn wynebu her o gael cwantwm anghymesur o unigolion ag anghenion cymhleth. Mae hyn, ynghyd â diffyg opsiynau tai “symud ymlaen” priodol, yn arwain at arosiadau estynedig mewn Gwely a Brecwast. Nid oes gan lety gwely a brecwast y nodweddion i hyrwyddo cyfrifoldeb tenantiaeth, fel talu rhent a thaliadau cyfleustodau. Mae hyn wedi arwain at ddirywiad mewn sgiliau byw'n annibynnol, gan gynyddu dwyster a chymhlethdod anghenion cymorth trigolion yn y pen draw. Mae mesurau diogelwch wedi'u rhoi ar waith mewn rhai Gwely a Brecwast i fynd i'r afael â phryderon diogelwch sy'n deillio o'r sefyllfa. 3. <u>Llety teulu hunangynhwysol</u> Er bod teuluoedd fel arfer yn profi arhosiadau byrrach mewn llety dros dro o gymharu ag unigolion sengl, mae angen hanfodol am unedau teulu pwrpasol. Mae hyn yn sicrhau nad yw teuluoedd yn cael eu gosod mewn tai dros dro anaddas pan fydd digartrefedd yn dod yn anochel.

Yn addas i	- Aelwydydd digartref: aelwydydd sengl, cyplau a theuluoedd - Unigolion digartref ag anghenion canolig/uchel a/neu gymhleth. - Teuluoedd Digartref																				
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Defnyddiwyd data a gasglwyd o adroddiadau llety dros dro a data digartrefedd WHO12 i ddangos yr angen. Mae lleoliadau gwely a brecwast wedi aros ar lefel gyson ers mis Hydref 2023. Numbers of placements in Bed and breakfast <table><tr><td>Sum of Feb-24</td><td>93</td></tr><tr><td>Sum of Jan-24</td><td>101</td></tr><tr><td>Sum of Dec-23</td><td>104</td></tr><tr><td>Sum of Nov-23</td><td>82</td></tr><tr><td>Sum of Oct-23</td><td>98</td></tr></table> Ar gyfartaledd mae 50 o leoliadau pellach mewn llety dros dro eraill fel Hostel neu lety â chymorth arall sydd ar gael ar hyn o bryd ym Merthyr Tudful, sy’n cael eu heffeithio gan ddiffyg stoc eiddo person sengl addas ar gyfer “symud ymlaen”. Aseswyd bod gan 42 % o’r rhai sy’n byw mewn llety dros dro anghenion cymorth uchel neu ddwys ym mis Mai 2023, mae hyn wedi parhau’n gyson ers mis Mai 2022 fel y’i cofnodwyd yn y Cynllun Trosiannol Ailgartrefu Cyflym. Ym mis Chwefror 2024, roedd yr holl leoliadau llety dros dro mewn Gwely a Brecwast yn aelwydydd un person neu gwpl. Er nad oedd unrhyw deuluoedd yn byw mewn llety dros dro ar y pryd, cyflwynodd 135 o deuluoedd eu bod yn ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref ers 1 Ebrill, 2023 gyda 53 yn cael dyletswydd Adran 66 i atal eu risg o ddigartrefedd, 35 o deuluoedd yn cael dyletswydd o dan Adran 73 i letya. Profodd Merthyr Tudful ymchwydd mewn cyflwyniadau digartrefedd yn ystod pandemig COVID-19. Er bod nifer y cyflwyniadau newydd wedi gostwng yn 2022-23, maent yn parhau i fod 11 % yn uwch o gymharu â 2019-2020. Nid yw’r gostyngiad hwn mewn achosion newydd wedi’i drosi i arosiadau byrrach mewn llety dros dro oherwydd diffyg opsiynau “symud ymlaen” addas. Cyfanswm y cyflwyniadau <table><tr><td>2019-2020</td><td>2020-2021</td><td>2021-2022</td><td>2022-2023</td><td>2023-2024</td></tr><tr><td>754</td><td>1345</td><td>848</td><td>837</td><td>787</td></tr></table>	Sum of Feb-24	93	Sum of Jan-24	101	Sum of Dec-23	104	Sum of Nov-23	82	Sum of Oct-23	98	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	754	1345	848	837	787
Sum of Feb-24	93																				
Sum of Jan-24	101																				
Sum of Dec-23	104																				
Sum of Nov-23	82																				
Sum of Oct-23	98																				
2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024																	
754	1345	848	837	787																	

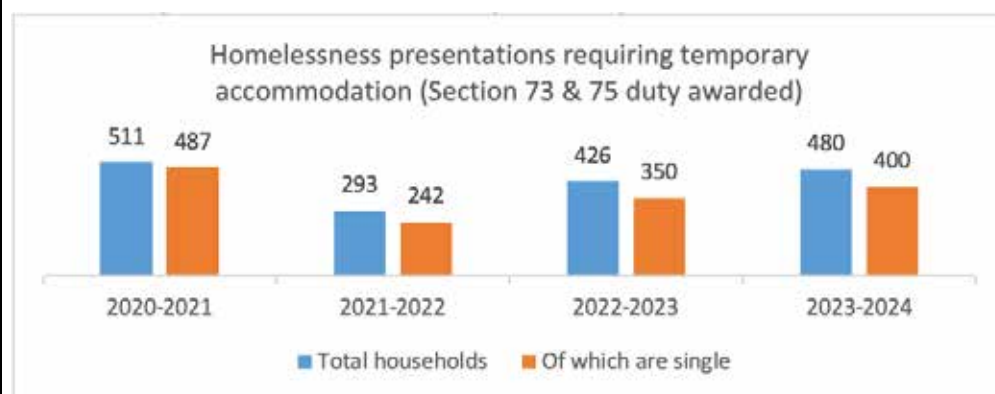
	Cyflwyniadau digartrefedd yn ôl math o aelwyd					
	Household type	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024 (Up to end of Q3)
	Single Male	527	757	435	397	409
	Single female	250	321	178	167	126
	Single female with dependent children	175	153	116	103	96
	Single Male with dependent children	11	25	4	8	5
	Couples with dependent children	33	31	44	42	34
Yn 2019/20 Merthyr Tudful oedd yr awdurdod lleol â'r gyfradd uchaf o aelwydydd yr aseswyd eu bod yn ddigartref (o dan Adran 73) yng Nghymru, sef 166 o achosion fesul 10,000 o aelwydydd. Cynyddodd nifer y bobl a aseswyd yn ddigartref ac yn destun dyletswydd i helpu i sicrhau diogelwch yn sylweddol i 437 o achosion rhwng 2019/20 a 2020/21. Ers hynny mae hyn wedi gostwng 23 % yn 2023-24 (Hyd at Ch3) eto yn dilyn y duedd o llai o gyflwyniadau newydd. Mae presenoldeb nifer fach o bobl sy'n cysgu ar y stryd a gofnodwyd bob mis ym Merthyr Tudful yn amlygu'r angen am lety â chymorth mwy dwys. Ni all unigolion ag anghenion cymhleth sydd angen cymorth o'r fath gael eu rheoli'n ddigonol mewn Gwely a Brecwast. Mae hyn yn aml yn arwain at sefyllfaoedd lle nad yw perchnogion gwely a brecwast neu adran Tai CBSMT yn gallu cynnig lleoliad.						

Cyfanswm y bobl ddigartref sy'n cysgu allan 2023 -2024 bob mis

Mis	Cyfanswm
Ebrill	0
Mai	0
Mehefin	3
Gorffennaf	3
Awst	2
Medi	1
Hydref	3
Tachwedd	3
Rhagfyr	3
Ionawr	3
Chwefror	1

Nodwch, gall y tabl gynnwys yr un unigolion dros gyfnod o fwy nag un mis.

Er y disgwylir i'r galw cyffredinol am lety dros dro gynyddu, mae'r angen am unedau un ystafell wely yn parhau i fod yn arbennig o ddifrifol.



Er mwyn cyflawni ein nodau Ailgartrefu Cyflym, rydym wedi gweithredu newidiadau i'n polisi dyrannu Cofrestr Tai. Mae hyn yn cynnwys creu band blaenoriaeth newydd: Band 1 Digartrefedd Brys. Mae'r band hwn yn blaenoriaethu ymgeiswyr sydd ar hyn o bryd mewn llety dros dro neu sy'n barod i drosglwyddo o lety â chymorth dros dro i denantiaethau annibynnol. Ar hyn o bryd, mae 93 o ymgeiswyr yn dod o dan y band brys hwn, gydag 86 yn aelwydydd un person.

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Cynhaliwyd ymgysylltu ac ymgynghoriadau amrywiol â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai a'r Cynllun Trosiannol Ailgartrefu Cyflym gan gynnwys – • Cyfarfodydd aml-asiantaeth • Cyfarfodydd grŵp llywio • Ymarferion mapio gwasanaeth • Gweithdai • Cyfarfodydd unigol gyda gwasanaethau ac asiantaethau partner • Cyfarfodydd grŵp ffocws • Ymarferion ymgysylltu â rhanddeiliaidYmgynghorwyd ymhellach ynglŷn â'r canfyddiad a amlinellwyd yn yr adran hon o'r AMTLI gan gynnwys: • Tîm Atebion Tai CBSMT • Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig • Tîm grant cymorth tai CBSMT
Materion Allweddol a nodwyd	Mae'r dadansoddiad hwn yn cynnwys data hanesyddol a chyfredol i roi darlun cynhwysfawr o'r galw presennol am lety dros dro. Trwy ddefnyddio'r dystiolaeth hon, gallwn hefyd wneud rhagamcanion gwybodus am anghenion y dyfodol. Mae'n bwysig cydnabod y gall amgylchiadau unigol newid, a allai effeithio ar y rhagamcanion hyn. Yn ogystal, gall datblygiadau deddfwriaethol sydd ar ddod ddylanwadu ar ofynion y math hwn o lety yn y dyfodol.

d) Anghenion tai, gofal a chymorth	
Polisiâu/strategaethau lleol	Rhaglen Cymorth Tai Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Byw â chymorth i bobl ifanc ag anabledd dysgu a/neu ASD. Cyfleuster Gofal Ychwanegol
Yn addas i	Pobl ifanc yn dod allan o ofal, pobl ag anabledd dysgu yn dysgu byw'n annibynnol.

**Tystiolaeth gan
gynnwys ffynonellau
data (adran
allweddol)**

Mae data sy'n ymwneud ag anghenion penodol pobl ifanc ag anawsterau dysgu (fel y'u gwahaniaethir oddi wrth anabledau dysgu) yn gyfyngedig. Fodd bynnag, yn seiliedig ar ein darpariaeth gwasanaeth presennol, mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu bod o leiaf un person ifanc ym mhob un o'n pedair rhaglen bwrpasol (GNC, Penydre, Chaplin, Bryngaer) yn profi anawsterau dysgu sy'n amharu ar eu gallu i gaffael a chynnal sgiliau byw'n annibynnol, er gwaethaf hynny. cefnogaeth ddwys gan staff.

Dywedir bod angen anogaeth gyson ar y bobl ifanc hyn ar gyfer tasgau dyddiol sylfaenol, cyllidebu, ac yn bwysicaf oll, "porthgadw." Mae hyn yn cyfeirio at y gallu i reoli mynediad i'w gofod byw a'u heiddo, sgil sy'n aml yn heriol hyd yn oed i unigolion niwrolegol-nodweddiadol. Yn anffodus, mae porthgadw annigonol yn achos aml o golli tenantiaethau oherwydd cwynion ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae pa mor agored i niwed yw'r bobl hyn i gamfanteisio yn eu cartrefi eu hunain yn bryder mawr. Mae gweithwyr cymorth yn gyson yn amlygu'r diffyg opsiynau "symud ymlaen" addas sy'n cynnig digon o gefnogaeth barhaus ar gyfer porthgadw a chynnal tenantiaethau effeithiol. Mae'r opsiynau presennol a ddarperir gan y Gwasanaethau Cymorth Tai yn tueddu i fod yn rhai tymor byr neu dymor canolig, sy'n amlwg yn annigonol ar gyfer pobl ifanc ag anawsterau dysgu. Mae adleoli cynamserol yn aml yn arwain at denantiaethau aflwyddiannus.

At hynny, mae anghenion penodol unigolion ag anawsterau dysgu yn aml y tu allan i'r meini prawf cymhwyster ar gyfer ymyrraeth gwasanaethau cymdeithasol. Mae hyn yn creu bwlch gwasanaeth, gan adael y bobl ifanc hyn yn agored i niwed.

Atebion Arfaethedig:

Byddai datblygu llety pwrpasol â staff (gyda chymorth 24/7 o bosibl) ar gyfer pobl ifanc ag anawsterau dysgu yn lleihau'r pwysau ar ein darpariaethau tymor byr ac yn eu galluogi i wasanaethu mwy o bobl ifanc yn effeithiol. Byddai hyn hefyd yn darparu'r cymorth hirdymor hanfodol sydd ei angen i helpu'r unigolion hyn i sefydlu a chynnal tenantiaethau llwyddiannus.

Yn yr un modd, byddai sefydlu llety â chymorth ychwanegol ar gyfer oedolion ag anabledau dysgu, gan gynnig staffio 24/7, yn gwella eu lles a'u diogelwch yn sylweddol. Byddai hyn yn cynnig amddiffyniad hanfodol rhag camfanteisio ac yn lliniaru canlyniadau negyddol tenantiaethau a fethwyd dro ar ôl tro oherwydd cefnogaeth annigonol.

Ar hyn o bryd rydym yn aros am ddata gan y Gwasanaethau Cymdeithasol ar gyfer y nifer penodol o ddefnyddwyr gwasanaethau oedolion sy'n perthyn i'r categori hwn, a fydd yn cryfhau ein cynnig ymhellach.

	Mae llawer o'r data uchod yn cyfeirio at Bobl Ifanc yn benodol. Ar hyn o bryd rydym yn gweithio'n agos gyda Linc Cymru ar ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol er mwyn darparu gwasanaethau tai, cymorth a gofal o ansawdd uchel sy'n galluogi, cefnogi ac annog pobl i fyw'n annibynnol cyhyd ag y dymunant wneud hynny. Bydd pob cynllun tai Gofal Ychwanegol yn anelu at greu cymuned gytbwys o bobl gyda chymysgedd o anghenion gofal a chefnogaeth. Gall darparu tai Gofal Ychwanegol leihau'r tebygolrwydd o gael eu derbyn i'r ysbyty, gyda'r manteision dilynol o gynyddu nifer y gwelyau mewn ysbytai, cynyddu nifer y cleifion sy'n cael eu rhyddhau o'r ysbyty, a lleihau'r rhai y gallai fod angen gofal preswyl arnynt.
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Partneriaeth barhaus ar draws Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig partner.
Materion Allweddol a nodwyd	Argaeledd safle Cyllid.

e) Anghenion lleoliadol ar gyfer llety myfyrwyr

Polisiâu/strategaethau lleol	Mae'r canllawiau yn argymhell ystyried llety myfyrwyr yn agos at brifysgolion. Fodd bynnag, efallai na fydd yr argymhelliad penodol hwn yn berthnasol yn achos Merthyr Tudful oherwydd absenoldeb prifysgol o fewn ei ffiniau.
Anghenion eiddo (adran allweddol)	Amh
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Amh
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Amh
Materion Allweddol a nodwyd	Amh

f) Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol

Polisiâu/strategaethau lleol	Cynllun Cydraddoldeb Strategol – yn amlinellu ymrwymiad y Cyngor i gymunedau cynhwysol sy'n rhydd o wahaniaethu.
Polisiâu/strategaethau lleol	Nid yw'r un o'r ceisiadau gweithredol presennol yn ein HRA yn nodi angen am dai mewn perthynas â'u hethnigrwydd, crefydd neu ddiwylliant. Mae anghenion corfforol wedi'u cynnwys yn y tabl hygyrchedd ac addasiadau.

Yn addas i	Amh																																												
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data (adran allweddol)	Er i ni ddadansoddi data rhestrau aros ar gyfer ethnigrwydd a chrefydd/ diwylliant i asesu'r angen hwn, mae anghyflawnder y wybodaeth ddewisol hon yn cyfyngu ar ein gallu i ddod i gasgliadau pendant. Mewn perthynas ag ethnigrwydd, ni ddewisodd mwyafrif yr ymgeiswyr (1798) opsiwn. Fodd bynnag, byddai'n deg tybio bod y mwyafrif yn Wyn Cymreig/Seisnig/Albanaidd/GI/Prydeinig. Mae'r data hwn yn debyg i boblogaeth gyffredinol Merthyr, sef 97.1 % gwyn (Cyfrifiad 2021). Ethnicity of active Housing Applications <table><thead><tr><th>Ethnicity</th><th>Count</th></tr></thead><tbody><tr><td>White Scottish Gwyn Albanaidd</td><td>1</td></tr><tr><td>White British Gwyn Prydeinig</td><td>134</td></tr><tr><td>Other Ethnic Unrhyw grwp ethnig arall</td><td>22</td></tr><tr><td>Mixed white & black Caribbean Cymysg...</td><td>5</td></tr><tr><td>Black African Du Affricanaidd</td><td>19</td></tr><tr><td>Any other ethnic group</td><td>3</td></tr></tbody></table> Mewn perthynas â chrefydd a diwylliant – nid yw ein system HRA yn casglu data ar gefndir crefyddol ymgeiswyr ar hyn o bryd. O ganlyniad, nid oeddem yn gallu cynhyrchu adroddiad ar y pwnc hwn ar gyfer cymwysiadau gweithredol. Crefydd yn unol â chyfrifiad 2021; Percentage of usual residents by religion, Merthyr Tydfil <table><thead><tr><th>Religion</th><th>2011 (%)</th><th>2021 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>No religion</td><td>35.8%</td><td>53.2%</td></tr><tr><td>Christian</td><td>56.0%</td><td>40.1%</td></tr><tr><td>Buddhist</td><td>0.2%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td>Hindu</td><td>0.1%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td>Jewish</td><td>0.0%</td><td>0.0%</td></tr><tr><td>Muslim</td><td>0.3%</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>Sikh</td><td>0.1%</td><td>0.1%</td></tr><tr><td>Other</td><td>0.4%</td><td>0.4%</td></tr><tr><td>Not answered</td><td>7.0%</td><td>5.2%</td></tr></tbody></table> Source: Office for National Statistics – 2011 Census and Census 2021	Ethnicity	Count	White Scottish Gwyn Albanaidd	1	White British Gwyn Prydeinig	134	Other Ethnic Unrhyw grwp ethnig arall	22	Mixed white & black Caribbean Cymysg...	5	Black African Du Affricanaidd	19	Any other ethnic group	3	Religion	2011 (%)	2021 (%)	No religion	35.8%	53.2%	Christian	56.0%	40.1%	Buddhist	0.2%	0.2%	Hindu	0.1%	0.2%	Jewish	0.0%	0.0%	Muslim	0.3%	0.5%	Sikh	0.1%	0.1%	Other	0.4%	0.4%	Not answered	7.0%	5.2%
Ethnicity	Count																																												
White Scottish Gwyn Albanaidd	1																																												
White British Gwyn Prydeinig	134																																												
Other Ethnic Unrhyw grwp ethnig arall	22																																												
Mixed white & black Caribbean Cymysg...	5																																												
Black African Du Affricanaidd	19																																												
Any other ethnic group	3																																												
Religion	2011 (%)	2021 (%)																																											
No religion	35.8%	53.2%																																											
Christian	56.0%	40.1%																																											
Buddhist	0.2%	0.2%																																											
Hindu	0.1%	0.2%																																											
Jewish	0.0%	0.0%																																											
Muslim	0.3%	0.5%																																											
Sikh	0.1%	0.1%																																											
Other	0.4%	0.4%																																											
Not answered	7.0%	5.2%																																											

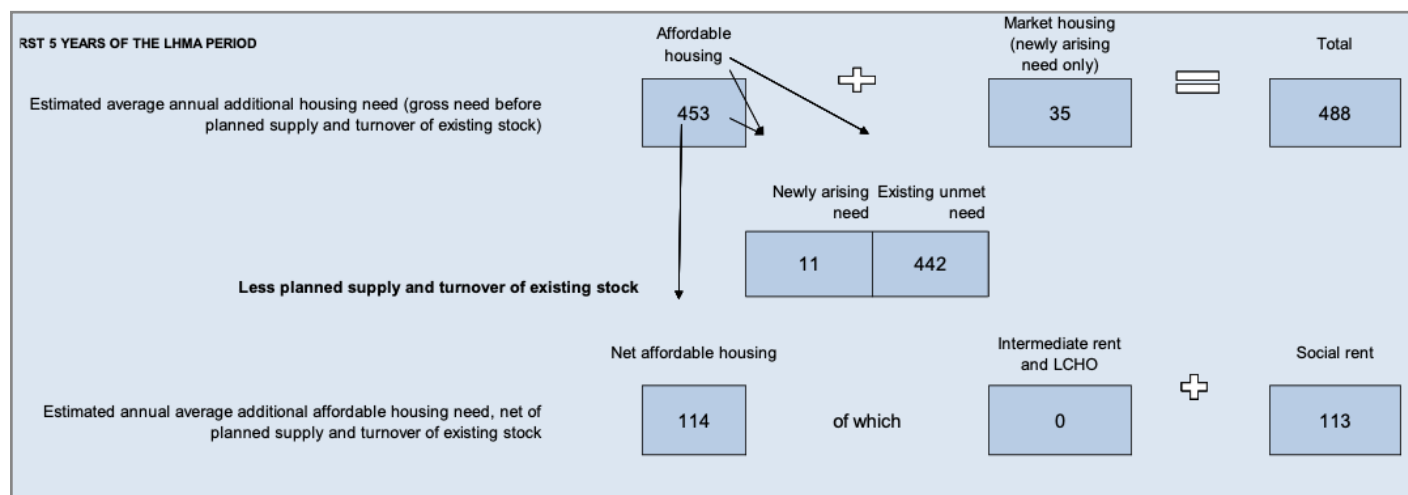
Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol	Amh
Materion Allweddol a nodwyd	Mae diffyg casglu data gorfodol yn ei gwneud yn anodd mesur ac asesu anghenion ceisiadau gweithredol yn seiliedig ar ethnigrwydd a chrefydd yn gywir.

4. Amrywiaeth o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol

Mae'r offeryn LHMA wedi cael ei redeg gan ddefnyddio tri amrywiad amcanestyniad cartref Llywodraeth Cymru 2018 (prif, uwch ac is). Bydd pob amrywiad yn cynhyrchu amcangyfrifon angen tai penodol. Amlygir yr amcangyfrifon hyn isod yn adrannau 4.1 – 4.3.

4.1 Prif amcanestyniadau cartref

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol yn ôl deiliadaeth am bum mlynedd gyntaf yr LHMA yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd:



Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net, net o drosiant stoc bresennol a chyflenwad wedi'i gynnllunio) yn seiliedig ar brif amcanestyniadau cartrefi:

HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	111	-	-	2	113	0	0	114
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	110	-	-	2	112	0	0	113
Secondary Growth Area (Lower Valley)	1	-	-	-	1	0	-	1

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwi) yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing (f) = (d) + (e)	Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	453	0	453	12	23	35	488
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	356	0	357	9	18	27	383
Secondary Growth Area (Lower Valley)	96	0	96	3	5	8	105

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a'r deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r LHMA yn seiliedig ar brif amcanestyniadau aelwydydd:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing (f) = (d) + (e)	Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	11	0	11	12	23	35	46
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	8	0	9	9	18	27	35
Secondary Growth Area (Lower Valley)	2	0	2	3	5	8	11

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd y LHMA yn seiliedig ar brif amcanestyniadau:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	45	0	45	675	4	680
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	43	0	43	646	4	650
Secondary Growth Area (Lower Valley)	2	0	2	30	0	30

4.2 Amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch

Amcangyfrifon angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl deiliadaeth am bum mlynedd gyntaf yr LHMA yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch:



Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net, net o drosiant stoc bresennol a chyflenwad cynlluniedig) yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch:

HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing
					(a) + (b) + (c) + (d) = (e)			(h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	114	-	-	2	117	0	0	117
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	113	-	-	2	115	0	0	116
Secondary Growth Area (Lower Valley)	2	-	-	-	2	0	-	2

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwi) yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	461	0	461	20	40	60	522
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	363	0	363	15	31	46	409
Secondary Growth Area (Lower Valley)	98	0	98	5	9	14	112

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r LHMA yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn uwch:

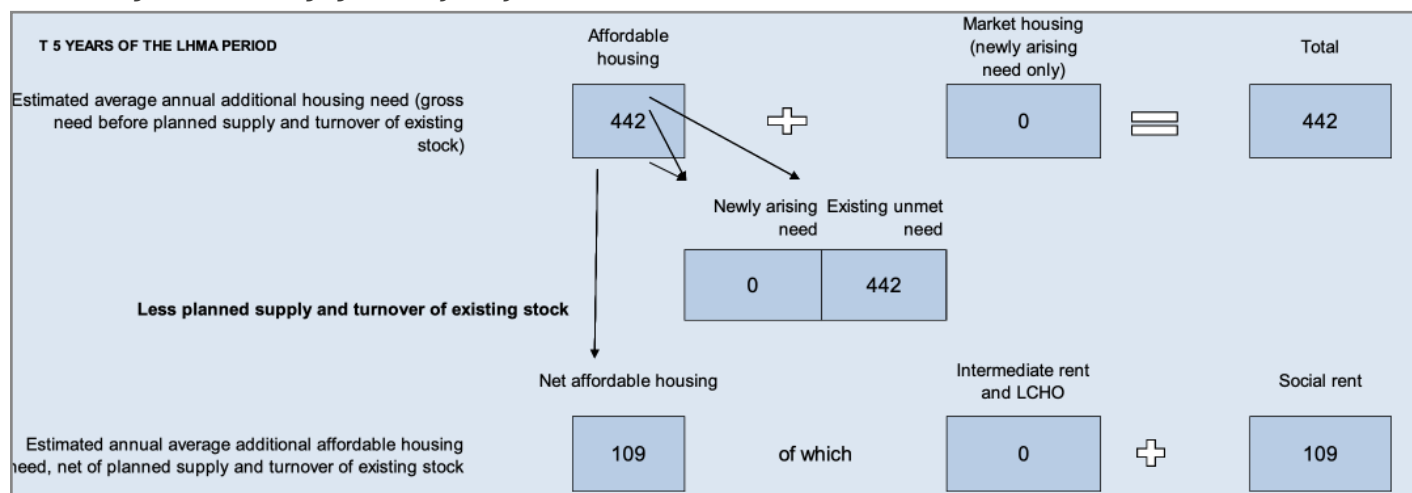
HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	19	0	19	20	40	60	80
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	15	0	15	15	31	46	61
Secondary Growth Area (Lower Valley)	4	0	4	5	9	14	18

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd y LHMA yn seiliedig ar **amcanestyniadau** amrywiolyn uwch:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	52	0	52	773	7	780
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	48	0	49	721	7	729
Secondary Growth Area (Lower Valley)	3	0	3	52	0	52

4.3 Amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn is

Amcangyfrifon angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl deiliadaeth am bum mlynedd gyntaf y LHMA yn seiliedig ar **amcanestyniadau aelwydydd** amrywiolyn is:



Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net, net o droiant stoc bresennol a chyflenwad wedi'i gynllunio) yn seiliedig ar **amcanestyniadau aelwydydd** amrywiolyn is:

HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	107	-	-	2	109	-	-	109
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	107	-	-	2	109	-	-	109
Secondary Growth Area (Lower Valley)	-	-	-	-	-	-	-	-

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwi) yn seiliedig ar **amcanestyniadau aelwydydd** amrywiolyn is:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing (f) = (d) + (e)	Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	442	-	442	-	-	-	442
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	348	-	348	-	-	-	348
Secondary Growth Area (Lower Valley)	94	-	94	-	-	-	94

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r LHMA yn seiliedig ar **amcanestyniadau aelwydydd** amrywiolyn is:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing (f) = (d) + (e)	Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	-	-	-	-	-	-	-
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	-	-	-	-	-	-	-
Secondary Growth Area (Lower Valley)	-	-	-	-	-	-	-

Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ychwanegol gan HMA a daliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd y LHMA yn seiliedig ar amcanestyniadau amrywiolyn is:

HMA	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing (c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	36	-	36	543	-	543
Primary Growth Area (Merthyr Tydfil)	36	-	36	543	-	543
Secondary Growth Area (Lower Valley)	-	-	-	-	-	-

5. Amcangyfrifon angen tai ychwanegol LHMA

Mae mynd i'r afael ag anghenion tai critigol Merthyr Tudful yn brif flaenoriaeth. Er mwyn sicrhau bod ein rhagamcanion yn adlewyrchu'r anghenion hyn yn gywir, gwnaethom gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn amrywiol Llywodraeth Cymru (LIC) 2018.

Mae'r LHMA yn atgyfnerthu'r angen hwn, gan amcangyfrif bod cyfanswm angen o 453, gyda gofyniad ychwanegol net o 114 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn am y pum mlynedd gyntaf (2022-2027), yn seiliedig ar amcanestyniadau amrywiolyn Egwyddor Llywodraeth Cymru. Mae "gofyniad ychwanegol net" yn cyfeirio at nifer y tai fforddiadwy newydd sydd eu hangen ar ôl cyfrif am stoc tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes, dymchwel neu drawsnewidiadau rhagamcanol a datblygiadau a gynllunnir.

Mae'r galw brys hwn am 100% o dai fforddiadwy yn cael ei yrru gan farchnad dai unigryw Merthyr Tudful. Yn wahanol i ardaloedd eraill, mae absenoldeb rhent canolraddol neu gynlluniau perchentyaeth cost isel yn creu system ddeuaidd lle na all preswylwyr ond cael mynediad at dai cymdeithasol neu dai marchnad. O ganlyniad, mae'r trothwy incwm sy'n gwahanu'r ddau opsiwn hyn yn gul iawn. I gyfrif am hyn yn ein dadansoddiad, gwnaethom addasu trothwy tai marchnad o fewn yr LHMA i adlewyrchu'r gorgyffwrdd hwn yn gywir a sicrhau asesiad realistig o anghenion lleol.

Er bod y cyfnod cychwynnol o bum mlynedd yn gofyn am ffocws sylweddol ar dai fforddiadwy, mae'r angen yn parhau i fod yn sylweddol am y deng mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA (2028-2037). Yma, amcangyfrifir mai'r gofyniad yw 11 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn.

Nododd yr LHMA hefyd angen sylweddol am dai rhent preifat. Ar hyn o bryd mae'r sector hwn yn wynebu galw mawr a chyflenwad cyfyngedig ym Merthyr Tudful, gan arwain at broblemau fforddiadwyedd a diffyg opsiynau addas ar gyfer demograffeg benodol.

Mae'r ffigurau anghenion tai ychwanegol a amcangyfrifwyd gan yr LHMA wedi'u crynhoi yn Atodiad C. Mae'r atodiad hwn hefyd yn darparu cymhariaeth â'r LHMA blaenorol, er efallai na fydd rhywfaint o ddata tebyg ar gael oherwydd methodolegau gwahanol.

6. Datganiad sicrwydd ansawdd

Paratowyd yr adroddiad hwn yn dilyn canllawiau Llywodraeth Cymru, yn benodol “Ymgymryd ag Asesiadau o’r Farchnad Tai Lleol” (Mawrth 2022) a Fersiwn 3.2 o’r Adnodd Asesu Marchnad Tai Lleol. Ei nod oedd darparu asesiad cywir a dibynadwy o anghenion tai ar draws Merthyr Tudful.

Esboniodd Adran 2 yr adroddiad hwn yn glir y fethodoleg a’r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd. Roedd yr asesiad yn cymhwyso’r data a’r rhagdybiaethau diofyn a ddarparwyd yn gyson yn yr offeryn. Yn ogystal, dilynodd y canllawiau a amlinellir yn Adran 5 trwy ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd amrywiolyn WG-2018.

Defnyddiodd yr asesiad hwn ffynonellau data wedi’u dilysu a’u cymeradwyo, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, y Gofrestrfa Tir, Cyfrifiad 2021, a’r Swyddfa Ystadegau Gwladol.

Atodiad A - Materion Allweddol

Key Issues Table 1 – Mewnbwn data allweddol

Mewnbwn data allweddol	Arwynebedd
1. Housing Market Areas (HMAs)	1. 2. 3.
2. Household data	1. 2. 3.
3. Rent data	1. 2. 3.
4. Income data	1. 2. 3.
5. House price paid data	1. 2. 3.
6. Existing unmet need	1. 2. 3.
7. Existing stock and planned supply	1. 2. 3.

Key Issues Table 2 – Input assumptions

Key data assumptions	Key issues identified with the input assumptions
1. Affordability criteria	1. 2. 3.
2. First time buyer (FTB) assumptions	1. 2. 3.
3. Percentage of households eligible for owner occupier tenure that decide to go on and buy	1. 2. 3.
4. Five-year financial forecast for key variables – income, rent and house prices	1. 2. 3.
5. Calculation of intermediate housing (IR and LCHO)	1. 2. 3.

Key Issues Table 3: Calculations and outputs

Calculations / outputs	Key issues identified with the calculations / outputs
1. Key issues identified with the calculations / outputs	1. 2. 3.
2. Affordable housing need covering social rent and immediate housing	1. Oherwydd absenoldeb opsiynau perchentyaeth cost isel a rhent canolraddol ym Merthyr Tudful, ni fyddai'r diffiniad safonol o drothwyon tai'r farchnad agored yn adlewyrchu'r dirwedd dai leol yn gywir. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, gwnaethom addasu'r maen prawf marchnad a ddefnyddiwyd yn yr asesiad. Gosodwyd trothwy'r farchnad ar 40.7 % o'r rhent canolrif. Mae'r ganran benodol hon yn sicrhau bod y terfyn uchaf ar gyfer rhent cymdeithasol yn cyd-fynd â'r terfyn isaf ar gyfer tai'r farchnad agored, gan greu cynrychiolaeth fwy cywir o'r anghenion tai ym Merthyr Tudful.
3. Scenario testing tables	1. 2. 3.
4. Five year outputs / 10 year outputs	1. 2. 3.

Appendix C – Analysis of change in the additional housing need estimates

Key Issues Table 1 – Key data inputs

Amcangyfrifon blynyddol o'r angen am dai ychwanegol	Mynegai colofn	LHMA presennol	LHMA blaenorol
		Dros bum mlynedd gyntaf y cyfnod LHMA	
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	488	
Marchnad dai	(b)	35	
Tai fforddiadwy	(c)	453	
Rhaniad canrannol yr angen am dai ychwanegol yn ôl y farchnad a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	7 % 93 %	
Cyflenwad cynlluniedig blynyddol a throsiant o'r stoc bresennol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	442	338
Angen tai fforddiadwy – net o gyflenwad cynlluniedig a throsiant y stoc bresennol	(f) =(c)-(e)	11	346
Amcangyfrif blynyddol o'r angen am dai ychwanegol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchen-feddiannydd	(g)	12	
Sector rentu breifat	(h)	23	
LCHO – sail net	(i)	0	17
Rhent canolradd – sail net	(j)	0	11
Rhent cymdeithasol – sail net	(k)	114	338
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	111	
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	0	
Rhent cymdeithasol tair ystafell wely	(n)	0	
Rhent cymdeithasol pedair ystafell wely +	(o)	2	

Rhaniad canrannol tai marchnad: Amcangyfrif perchen- feddiannydd Amcangyfrif sector rhentu preifat	(g)/(b) (h)/(b)	34 % 66 %	
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy: LCHO Rhent canolradd	(i)/(f) (j)/(f)	0 0	17 11
Rhent cymdeithasol	(k)/(f)	100 %	
Canran angen tai cymdeithasol wedi'i rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 gwely	(l)/(k)	68 %	
2 gwely	(m)/(k)	23 %	
3 gwely	(n)/(k)	6 %	
4+ gwely	(o)/(k)	3 %	