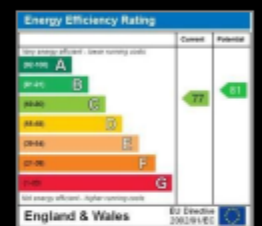




Asesiad o Farchnad Dai Leol Rhondda Cynon Taf: Rhondda Cynon Taf Adroddiad o'r Canfyddiadau Gorffennaf 2022





Opinion Research Services | Y Strand, Abertawe SA1 1AF
Jonathan Lee | Belinda Herbert | Scott Lawrence
Nigel Moore | Trevor Baker | Hugo Marchant
ymholiadau: 01792 535300 · info@ors.org.uk · www.ors.org.uk

© Hawlfraint Gorffennaf 2022

Mae'r hawlfreintiau isod yn cydnabod y data ffynhonnell agored a ddarperir gan y cyrff priodol, ac a ddefnyddir trwy gydol y ddogfen hon

Mae'n cynnwys data Arolwg Ordnans © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2022

Mae'n cynnwys data'r Post Brenhinol © Hawlfraint a hawliau cronfa ddata'r Post Brenhinol 2022

Mae'n cynnwys data Ystadegau Gwladol © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2022

Mae'n cynnwys gwybodaeth sector cyhoeddus sydd wedi'i thrwyddedu o dan y Drwydded Llywodraeth Agored v3.0

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol

Crynodeb o ganfyddiadau a chasgliadau allweddol

Cyflwyniad

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

Anghenion Tai Cyffredinol

1. Cyflwyno'r Astudiaeth

Cefndir y Prosiect

Cyflwyniad

Modelu Angen Tai

Deall y Cymysgedd Deiliadaeth Tai Gofynnol

2. Y Farchnad Dai Leol

Tueddiadau tai a chost tai yn Rhondda Cynon Taf

Cyflwyniad

Tueddiadau Deiliadaeth Tai

Cost Perchentyaeth

Incwm sydd ei angen ar gyfer Perchentyaeth

Cost Rhentu

Incwm sydd ei angen i rentu tai

Crynodeb o Gostau Tai

3. Amcanestyniadau Demograffig

Y llinell sylfaen ar gyfer sefydlu'r angen am dai

Cyflwyniad

Amcanestyniadau Swyddogol Aelwydydd

Amcanestyniad o Faint Aelwydydd

Amcanestyniad o Broffil Oed Poblogaeth SYG

4. Angen Tai Fforddiadwy Presennol

Y llinell sylfaen ar gyfer sefydlu'r angen am dai

Aesu Anghenion Tai Fforddiadwy

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

5. Angen Tai Fforddiadwy a Thai Marchnad Agored yn y Dyfodol

Nodi aelwydydd na allant fforddio tai ar y farchnad agored

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

Amcanestyniad o Angen Aelwydydd sy'n Methu Fforddio yn y Dyfodol

6. Crynodeb o'r Angen am Dai

Anghenion Tai Fforddiadwy a Thai Marchnad Agored yn Rhondda Cynon Taf

Anghenion Tai Cyffredinol

Is-farchnadoedd Tai

7. Anghenion Gwahanol Grwpiau

Archwiliad o'r angen i grwpiau targed

Tai i Bobl Hŷn

Tai i Bobl ag Anableddau

Tai i Ddefnyddwyr Cadair Olwyn

Myfyrwyr

Atodiad A

Nodweddion Poblogaeth Leol

Crynodeb Gweithredol

Crynodeb o ganfyddiadau a chasgliadau allweddol

Cyflwyniad

1. Comisiynwyd Opinion Research Services (ORS) gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf i baratoi Asesiad o'r Farchnad Dai Leol er mwyn deall ac ymchwilio i natur a chyfansoddiad anghenion tai presennol ac i'r dyfodol ar draws yr ardal, gan ddarparu tystiolaeth gadarn i cefnogi gwneud cynlluniau yn y dyfodol. Ar adeg ysgrifennu hwn, y cyfnod cynllun a gynigir ar gyfer Cynlluniau Lleol yr awdurdod yw 2022-37.
2. Yng Nghymru, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ystyried anghenion tai eu hardaloedd o dan Adran 8 o Ddeddf Tai 1985. Er mwyn cyflawni'r gofyniad hwn, rhaid i Awdurdodau Lleol Cymru lunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (AFDLau). Dylai AFDLau ystyried cyflwr y farchnad dai gyfan, gan gynnwys asesiad o'r angen am gartrefi fforddiadwy o ddeiliadaethau gwahanol.
3. Ar 31 Mawrth 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau newydd ar gyfer cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol sy'n defnyddio model safonol sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fewnbynnu eu data eu hunain i fodel fframwaith ac yna llunio adroddiad ar ffurf templed a grëwyd gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, ymgwymerwyd â'r dadansoddiad yn yr adroddiad hwn cyn Mawrth 31ain, ac felly mae'n tynnu'n helaeth ar ganllawiau a osodwyd yng Nghanllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol 2006 Llywodraeth Cynulliad Cymru, sydd yn ei dro yn adeiladu ar y diffiniadau o ddeiliadaeth tai a nodir yn Nodyn Cyngor 2: Cynllunio a Thai 2006.
4. Gellir crynhoi'r camau allweddol ar gyfer modelu'r angen am dai fel a ganlyn:

$$\begin{aligned} \star \text{ Gofyniad Tai Gros} &= \text{Aelwydydd Sefydledig} + \text{Aelwydydd Newydd} + \text{Aelwydydd Mewnfudol} \\ \star \text{ Cyflenwad Tai} &= \text{Aelwydydd Sefydledig} + \text{Aelwydydd yn Chwalu} + \text{Aelwydydd Allfudol} \\ \star \text{ Gofyniad Tai Net} &= \text{Gofyniad Tai Gros} - \text{Cyflenwad Tai} \end{aligned}$$

5. Defnyddir profion fforddiadwyedd i ddosrannu aelwydydd i ddeiliadaethau tai penodol;
 - ★ **Tai Rhent Cymdeithasol** – i'r aelwydydd hynny sy'n methu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol;
 - ★ **Tai Canolradd** – i'r aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol, ond yn methu fforddio prynu tai perchen-feddiannaeth neu rentu'n breifat ar drothwy rhent y farchnad; a
 - ★ **Tai'r Farchnad Agored** – i'r aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio prynu tai perchen-feddiannaeth neu'n gallu fforddio rhentu'n breifat am renti ar neu uwchlaw trothwy rhent y farchnad.
6. Felly diffinnir yr angen am dai ar sail fforddiadwyedd yn unig, gyda'r rhai sydd ag incwm uwchlaw trothwyon tai'r farchnad yn cael eu nodi fel rhai sydd angen tai ar y farchnad agored.

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

7. Mae Canllawiau AMTLI LIC 2006 yn rhoi rhestr o'r rhai sydd ag angen tai presennol yn Nhabl 6.3. Mae hwn yn ddull eithaf cymhleth, ond yn gryno gellir ei ddisgrifio'n symlach fel:

- » Pob aelwyd sy'n **ddigartref** ar hyn o bryd;
- » Pawb sy'n cael eu cartrefu mewn **llety dros dro** ar hyn o bryd; a
- » Pobl mewn **categori ffafriaeth resymol** ar y gofrestr tai, lle nad yw eu hanghenion wedi cael eu cyfrif eisoes.

8. Cwestiwn allweddol ar gyfer astudiaeth fel hon yw faint o aelwydydd o'r gofrestr tai sydd i'w hystyried fel rhai sydd angen tai fforddiadwy? Mae'r canllawiau ar gyfer dyrannu tai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf¹ yn nodi bod Bandiau A-D i'w dyrannu, gyda Band A-C i'r rhai sydd ag angen tai yn Rhondda Cynon Taf, a Band D i'r rhai nad oes ganddynt unrhyw angen tai adnabyddadwy. Felly, rydym wedi cyfyngu ein dadansoddiad i Fandiau A-C y gofrestr tai. Mae Ffigur 17 yn nodi'r asesiad o'r angen am dai fforddiadwy presennol (o 2021 ymlaen) ar gyfer Rhondda Cynon Taf.

Ffigur 1: Asesu'r angen gros presennol heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy gan ddefnyddio gwybodaeth y gofrestr tai (Ffynhonnell: Cofrestr Tai Rhondda Cynon Taf, y Ffurflen Digartrefedd a modelu ORS)

RHONDDA CYNON TAF	Tai Fforddiadwy		
	Angen Gros	Cyflenwad	Angen Net
Aelwydydd digartref ag angen blaenoriaethol			
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn sefydliadau cymunedol (Gwely a brecwast neu Hosteli)	90		90
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn tai marchnad (ar brydles yn y sector preifat neu landlord preifat)	42		42
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn tai fforddiadwy (stoc Awdurdod Lleol neu RSL)	0	0	0
Aelwydydd sy'n cael eu derbyn yn ddigartref ond heb ddarpariaeth llety dros dro	0		0
Aelwydydd cuddiedig			
Twf mewn teuluoedd cuddiedig gyda chynrychiolwyr teulu o dan 55 oed	204		204
Gorlenwi yn seiliedig ar y safon ystafelloedd gwely			
Aelwydydd sy'n byw mewn tai rhent preifat gorlawn	240		240
Aelwydydd sy'n byw mewn tai rhent cymdeithasol gorlawn	391	391	0
Aelwydydd eraill sy'n byw mewn tai anaddas na allant fforddio eu cartref eu hunain			
Pobl sydd angen symud ar sail feddygol neu les, gan gynnwys sail sy'n ymwneud ag anabled	631	53	583
Pobl sydd angen symud i ardal benodol yn ardal yr awdurdod lle y byddai methu â diwallu'r angen hwnnw yn achosi caledi (iddyn nhw eu hunain neu i eraill)	688	58	630
CYFANSWM	2,291	502	1,789

¹ [Housing Allocation Report App B \(moderngov.co.uk\)](https://www.moderngov.co.uk/housing-allocation-report-app-b)

9. Yn seiliedig ar adolygiad manwl o dueddiadau'r gorffennol ac amcangyfrifon presennol, daeth ein dadansoddiad i'r casgliad bod yr ôl-groniad o angen tai yn cynnwys 2,291 o aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd ac yn methu â fforddio eu tai eu hunain. Mae'r asesiad hwn yn osgoi cyfrif dwbl cyn belled ag y bo modd. O'r aelwydydd hyn, mae 502 ar hyn o bryd yn byw mewn tai fforddiadwy nad ydynt yn diwallu anghenion presennol y deiliaid tai, yn bennaf oherwydd gorlenwi. Bydd darparu tai mwy addas ar gyfer yr aelwydydd hyn yn eu galluogi i adael eu heiddo tai fforddiadwy presennol, y gellir ei ddyrannu wedyn i aelwyd arall (lai) sydd angen tŷ fforddiadwy.
10. Felly, ceir angen tai fforddiadwy cyfredol net o 1,789 o aelwydydd (2,291 yn llai 502 = 1,789). Byddem hefyd yn nodi nad ydym, ar y pwynt hwn yn y cyfrifiad, wedi cynnwys unrhyw effaith o stoc wag, dymchweliadau neu ddatblygiadau sydd ar y gweill.

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

11. Mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn rhoi rhestr o'r rhai y bydd angen tai arnynt yn y dyfodol yn Nhabl 6.3. I grynhoi, gellir disgrifio hyn fel:
- » Pob aelwyd sy'n ffurfio o'r newydd na allant fforddio tai marchnad agored; +
 - » Pob aelwyd fewnfuldol na allant fforddio tai marchnad agored +
 - » Pob cartref sy'n dod yn anghenus -
 - » Allfudwyr na allant fforddio tai marchnad agored –
 - » Pob aelwyd sy'n dringo allan o angen –
 - » Y cyflenwad o dai fforddiadwy ar ôl i aelwydydd gael eu chwalu/diddymu.
12. Felly, mae yna 3 ffynhonnell o alw am dai fforddiadwy a 3 ffynhonnell o gyflenwad. Byddem yn nodi bod Tabl 6.3 yn awgrymu defnyddio trosiant yn y sector tai fforddiadwy fel procsi ar gyfer cyflenwad i'r dyfodol o'r tai fforddiadwy presennol. Fodd bynnag, mae trosiant yn digwydd am amrywiaeth o resymau megis allfudo, troi allan a diddymu neu chwalu cartref. O ystyried bod rhai o'r effeithiau hyn yn cael eu hystyried mewn mannau eraill yn y model, megis allfudo, rydym yn modelu diddymu aelwydydd ar wahân i sicrhau nad oes unrhyw gyfrif dwbl yn digwydd.
13. Wrth ystyried nifer yr aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd sy'n debygol o fod mewn angen am dai fforddiadwy, mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn argymhell cyfrifo "cyfran yr aelwydydd newydd sy'n ffurfio (gros y flwyddyn) na allant brynu neu rentu yn y farchnad agored" ac ar gyfer mudo, mae'n awgrymu, *'mewnfudwyr na allant fforddio tai marchnad agored'*. Ynghyd â gwybodaeth am y math o aelwyd, mae hyn yn rhoi fframwaith ar gyfer y model i sefydlu cyfran yr aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio eu costau tai. Mae'r tabl canlynol (ffigur 18) yn edrych ar effaith gwahanol fathau o aelwydydd.

Ffigur 2: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai
Aelwydydd sydd newydd ffurfio	624	489
Aelwydydd sy'n mudo i'r ardal	4,580	3,502
Pob aelwyd newydd	5,204	3,991

14. Yn gyffredinol mae'r model yn dangos bod 624 o aelwydydd yn debygol o ffurfio yn Rhondda Cynon Taf bob blwyddyn ac o'r rhain, mae 22% yn annhebygol o allu fforddio eu costau tai ar gyfer tai'r farchnad agored. Mae hyn

yn cyfateb i 135 o aelwydydd y flwyddyn. Yn y cyfamser, mae 4,580 o aelwydydd yn debygol o symud i Rhondda Cynon Taf bob blwyddyn o rywle arall ac mae 24% o'r rhain yn annhebygol o allu fforddio eu costau tai, sef 1,078 o aelwydydd.

- Dengys Ffigur 19 bod cyfanswm o 95 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn yn debygol o gael eu gadael yn wag oherwydd diddymu aelwyd yn dilyn marwolaeth y deiliad olaf bob blwyddyn. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd ffigur llawer uwch o 1,080 o aelwydydd bob blwyddyn yn gadael Rhondda Cynon Taf a naill ai'n gadael tai fforddiadwy; neu'n gadael eiddo rhent preifat ar ôl methu â fforddio rhenti'r farchnad. Roedd y grŵp hwn bron yn llwyr wrthbwysu'r aelwydydd sy'n mudo i Rhondda Cynon Taf bob blwyddyn na allant fforddio tai ar y farchnad agored.

Ffigur 3: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai	% sy'n methu fforddio costau tai
Aelwydydd yn chwalu ar ôl marwolaeth	320	224	95	30%
Aelwydydd yn mudo <u>allan</u> o'r ardal	4,470	3,390	1,080	24%
Pob aelwyd nad ydynt yn bresennol bellach	4,790	3,615	1,175	54%

- Mae Canllawiau AFDL LIC hefyd yn nodi ei bod yn bwysig amcangyfrif "*aelwydydd presennol sy'n dod yn anghenus*". Er na fydd aelwydydd sefydledig sy'n parhau i fyw yn Rhondda Cynon Taf yn cyfrannu at dwf aelwydydd, gall newidiadau mewn amgylchiadau aelwydydd (fel gwahanu oddi wrth bartner neu enedigaeth plentyn) arwain at aelwydydd a oedd yn arfer gallu fforddio tai yn dod yn anghenus. Mae anghenion yr aelwydydd hyn yn cael eu cyfrif gan y model, a dangosir amcangyfrif o nifer yr aelwydydd sefydledig a fydd yn disgyn i angen yn Ffigur 20.
- Fodd bynnag, gall amgylchiadau aelwydydd sefydledig wella hefyd. Gall yr amgylchiadau gwell hyn leihau'r angen am dai fforddiadwy dros amser. Mae'r model yn nodi nifer yr aelwydydd y bydd eu hamgylchiadau'n gwella fel eu bod yn gallu fforddio eu costau tai ar ôl methu â gwneud hynny o'r blaen. Felly, o ystyried anghenion newidiol aelwydydd presennol yn gyffredinol, **bydd cynnydd net yn nifer yr aelwydydd presennol sydd angen tai fforddiadwy bob blwyddyn, sef cyfanswm o 93 o aelwydydd y flwyddyn.** (Ffigur 20).

Ffigur 4: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai	% sy'n methu fforddio costau tai
Aelwydydd presennol sy'n dod yn anghenus	-	-221	+221	100%
Aelwydydd presennol sy'n dringo allan o angen	-	+128	-128	0%
Newid mewn aelwydydd presennol	-	-93	93	-

- Mae'r tabl canlynol (ffigur 21) yn crynhoi effaith gyffredinol:

- » aelwydydd newydd yn ychwanegu at yr angen am dai,
- » aelwydydd nad ydynt bellach yno gan leihau'r angen am dai a
- » newidiadau mewn amgylchiadau sy'n effeithio ar aelwydydd presennol.

Ffigur 5: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37		Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai
Pob aelwyd newydd		5,204	3,991	1,212
Pob aelwyd nad ydynt yn bresennol bellach		4,790	3,615	1,175
Newid mewn aelwydydd presennol		-	93	93
Angen tai fforddiadwy i'r dyfodol 2022-37	Cyfartaledd blynyddol	+414	+284	+130
	Cyfanswm 15 mlynedd	+6,208	+4,257	+1,951

19. Mae adolygu cyfraniad pob elfen yn gyffredinol yn gyfystyr â 1,951 o aelwydydd ychwanegol a fydd angen tai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf dros y cyfnod 15 mlynedd 2022-37, neu gyfartaledd o 130 y flwyddyn.

Anghenion Tai Cyffredinol

20. Dengys Ffigur 22 ganlyniad cymhwyso'r gyfradd unedau gwag ar gyfer anheddau i'r ffigurau angen cyffredinol i aelwydydd a nodir yn yr anghenion tai presennol ac i'r dyfodol. Mae yna hefyd ddadgyfuno pellach o'r data i ystyried y rhai na allant ond fforddio Rhent Cymdeithasol a'r rhai a all fforddio Rhent Canolradd. Ymgwymerwyd â'r broses hon trwy ddefnyddio gwybodaeth Paycheck CACI i ddadgyfuno'r aelwydydd hynny sydd mewn angen yn ôl incwm.
21. Ar y sail hon, mae 45.3% o gyfanswm yr angen am 8,450 o anheddau tai fforddiadwy, neu gyfanswm o 255 o dai fforddiadwy y flwyddyn. Byddai'r lefelau hyn yn darparu ar gyfer yr anghenion presennol heb eu diwallu am dai fforddiadwy, yn ychwanegol at y twf a ragwelir yn y dyfodol yn yr angen am dai fforddiadwy, ond byddai unrhyw golledion yn y dyfodol o'r stoc bresennol (megis dymchwel) yn cynyddu nifer yr anheddau fforddiadwy sydd eu hangen o swm cyfatebol. Yn y cyfamser, bydd unrhyw eiddo gwag sy'n dychwelyd i ddefnydd neu ddatblygiad sydd ar y gweill yn lleihau'r angen.

Ffigur 6: Angen cyffredinol am Anheddau ar y Farchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at gategori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	893	103	996	37	1,033
2 ystafell wely	1,140	217	1,356	1,449	2,806
3 ystafell wely	950	277	1,228	2,950	4,177
4+ ystafell wely	183	61	244	190	434
ANHEDDAU	3,166	658	3,824	4,626	8,450

1. Cyflwyno'r Astudiaeth

Cefndir y Prosiect

Cyflwyniad

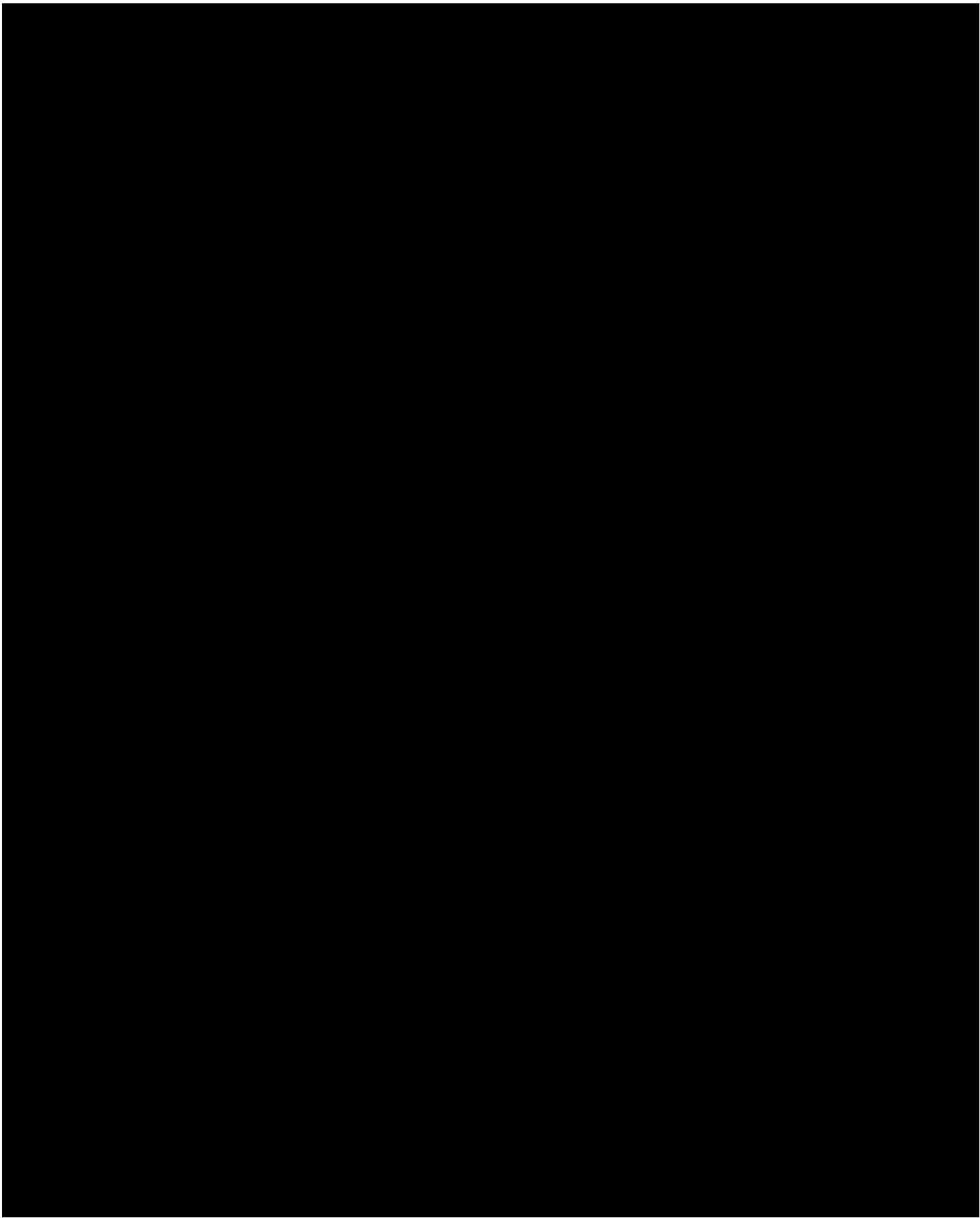
- 1.1 Comisiynwyd Opinion Research Services (ORS) gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf i baratoi Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i ddeall ac ymchwilio i natur a chyfansoddiad anghenion tai presennol ac i'r dyfodol ar draws yr ardal, gan ddarparu tystiolaeth gadarn i gefnogi gwneud cynlluniau yn y dyfodol. Ar adeg ysgrifennu hwn, cynigir mai cyfnod y cynllun ar gyfer Cynlluniau Lleol yr awdurdod yw 2022-37, felly mae'r sylfaen dystiolaeth hon yn adlewyrchu'r amserlen honno.
- 1.2 Yng Nghymru, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol ystyried anghenion tai eu hardaloedd o dan Adran 8 o Ddeddf Tai 1985. Er mwyn cyflawni'r gofyniad hwn, rhaid i Awdurdodau Lleol Cymru lunio Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, sy'n adolygu anghenion tai². Dylai Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ystyried cyflwr y farchnad dai gyfan, gan gynnwys asesiad o'r angen am gartrefi fforddiadwy o wahanol ddeiliadaethau (fel rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy, perchentyaeth cost isel, ac anghenion lleol penodol am dai fforddiadwy) ac anghenion gwahanol cymunedau, a ddylai gynnwys gofynion tai pobl hŷn, myfyrwyr, pobl ag anableddau, ac anghenion tai lleol ar gyfer tai marchnad agored.
- 1.3 Mae nifer o ddibenion i'r asesiadau, gan gynnwys hysbysu:
 - » Datblygu ac adolygu cynlluniau datblygu lleol a strategaethau tai lleol;
 - » Gwneud penderfyniadau o ran negodi lefel, math a chymysgedd tai fforddiadwy a deiliadaethau eraill;
 - » Darparu tai fforddiadwy o ddeiliadaethau gwahanol; a
 - » Materion tai sy'n berthnasol i ddyletswyddau'r awdurdod o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.
- 1.4 Fodd bynnag, ymgwymerwyd â'r dadansoddiad yn yr adroddiad cyfredol hwn cyn Mawrth 31ain ac felly mae'n tynnu'n helaeth ar ganllawiau a osodwyd yng Nghanllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol 2006 Llywodraeth Cynulliad Cymru sydd yn ei dro yn adeiladu ar y diffiniadau o ddeiliadaethau tai a nodir yn Nodyn Cyngor 2: Cynllunio a Thai 2006. Byddem yn nodi bod y dull newydd a nodir yng nghanllawiau 31 Mawrth 2022 yn fodel gwahanol i'r hyn a nodir yng nghanllawiau AFDL 2006, ac felly bydd yn cynhyrchu allbynnau gwahanol.
- 1.5 Byddem yn nodi bod gofynion sylfaenol canllawiau 2006 wedi'u cymhwyso yn yr astudiaeth gyfredol hon. Fodd bynnag, mae argaeledd data a dulliau modelu wedi symud ymlaen yn sylweddol ers 2006, felly rydym wedi ceisio symleiddio'r strwythur adrodd o'i gymharu â sut y cynhaliwyd asesiadau yn 2006, gan barhau i ddarparu'r allbynnau craidd sy'n ofynnol gan y canllawiau. Er enghraifft, mae'r canllawiau'n awgrymu ychwanegu'r angen am eiddo a gollwyd drwy werthiannau Hawl i Brynu, ond nid yw'r Hawl i Brynu ar gael yng Nghymru bellach. Isod rydym wedi nodi crynodeb o'r dull modelu a fabwysiadwyd a'r tybiaethau modelu sylfaenol. Yn y bôn, dyma'r un dull modelu y mae ORS wedi'i fabwysiadu ar gyfer llawer o astudiaethau AFDL yng Nghymru ers 2006.

² Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Argraffiad 3 – Llywodraeth Cymru Mawrth 2020 para 5.31: "Dylai pob CDLI gael ei gefnogi gan AMTLI ac astudiaethau anghenion lleol eraill fel y bo'n briodol ..."

Modelu Angen Tai

- 1.6 Mae'r adran hon yn amlinellu'r ymarfer technegol allweddol a wnaed i gydymffurfio â gofynion canllawiau AFDL LIC 2006. Mae Tabl 6.3 o ganllawiau AFDL LIC yn nodi dull 22 cam ar gyfer pennu faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen mewn ardal awdurdod lleol. O fewn ein model angen am dai fforddiadwy a nodir ym Mhennod 4 hyd at 6, rydym wedi adeiladu ar y canllawiau hyn er mwyn pennu anghenion am dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf o 2022-37. Wrth wraidd y gwaith modelu, mae amcanestyniadau demograffig a ddeilliodd o Lywodraeth Cymru yn eu Prif senario amcanestyniadau aelwydydd seiliedig ar 2018. Mae'r rhain yn darparu sail ar gyfer nodi'r anghenion tai ar gyfer pob math o dai, gan gynnwys tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy.
- 1.7 Gellir crynhoi cyfnodau allweddol y model fel a ganlyn:

$$\begin{aligned} \star \text{ Gofyniad Tai Gros} &= \text{Aelwydydd Sefydledig} + \\ &\text{Aelwydydd Newydd} + \\ &\text{Aelwydydd Mewnfudol} \\ \star \text{ Cyflenwad Tai} &= \text{Aelwydydd Sefydledig} + \\ &\text{Aelwydydd yn Chwalu} + \\ &\text{Aelwydydd Allfudol} \\ \star \text{ Gofyniad Tai Net} &= \text{Gofyniad Tai Gros} - \\ &\text{Cyflenwad Tai} \end{aligned}$$



Deall y Cymysgedd Deiliadaeth Tai Gofynnol

^{1.8} Defnyddir profion fforddiadwyedd i ddosrannu aelwydydd i ddeiliadaethau tai penodol;

- ✦ **Tai Rhent Cymdeithasol** – i'r aelwydydd hynny sy'n methu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol;
- ✦ **Tai Canolradd** – i'r aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol, ond yn methu fforddio prynu tai perchen-feddiannaeth neu rentu'n breifat ar drothwy rhent y farchnad; a
- ✦ **Tai'r Farchnad Agored** – i'r aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio prynu tai perchen-feddiannaeth neu'n gallu fforddio rhentu'n breifat ar rent sydd ar neu uwchlaw trothwy rhent y farchnad.

^{1.9} Felly diffinnir yr angen am dai ar sail fforddiadwyedd yn unig, gyda'r rhai sydd ag incwm uwchlaw trothwyon tai marchnad agored yn cael eu nodi fel rhai sydd angen tai marchnad agored. Mae hefyd yn wir bod y rhai sydd ag incwm o dan drothwyon tai'r farchnad agored sy'n nodi nad oes ganddynt unrhyw anawsterau gyda'u costau tai hefyd yn cael eu nodi fel rhai sydd angen tai marchnad agored oherwydd y defydd o ddiffiniad TAN2;

- ✦ **Angen tai** yw aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion tai eu hunain yn y farchnad agored heb rywfaint o gymorth ariannol.

^{1.10} Ar y sail hon, bernir bod aelwydydd sy'n bodloni eu gofynion tai eu hunain yn y farchnad wedi'u cartrefu'n addas, nad ydynt angen cymorth ariannol ac nad ydynt angen tai.

^{1.11} Serch hynny, er bod TAN2 yn diffinio tai canolradd fel tai ar gyfer yr aelwydydd hynny sy'n gallu fforddio mwy na rhenti cymdeithasol ond sy'n llai na thai'r farchnad agored (rhent neu berchen-feddiannaeth), dylid cydnabod efallai na fydd yn bosibl darparu tai fforddiadwy canolradd fforddiadwy i'r aelwydydd hynny sydd ond yn gallu fforddio ychydig yn fwy na rhent cymdeithasol. Archwilir y mater hwn ym Mhennod 2.

2. Y Farchnad Dai Leol

Tueddiadau tai a chost tai yn Rhondda Cynon Taf

Cyflwyniad

- 2.1 Mae'r bennod hon yn archwilio cost tai yn Rhondda Cynon Taf a'r incymau sydd eu hangen i rentu neu brynu ar brisiau'r farchnad.
- 2.2 Mae'n amlygu'r bylchau incwm posibl ac yn ceisio nodi ble a sut y gall pobl gael eu hunain mewn sefyllfa lle maent angen tai fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys ystyried rhent cymdeithasol a fforddiadwy a mynediad at fudd-dal tai i'r rheini yn y sector rhentu, yn ogystal ag effaith bosibl polisïau cymorth-i-brynu.

Tueddiadau Deiliadaeth Tai

- 2.3 Wrth ystyried y farchnad dai leol, mae'n werth nodi'r newidiadau hanesyddol i ddeiliadaeth yn Rhondda Cynon Taf, fel y'u cofnodwyd gan gyfrifiadau'r gorffennol. Mae ffigur 7 isod yn rhoi data manwl y cyfrifiad ar gyfer Rhondda Cynon Taf:

Ffigur 7: Nifer yr Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf Yn ôl Deiliadaeth 1981-2011 (Ffynhonnell: Cyfrifiad Poblogaeth y DU)

RHONDDA CYNON TAF	Nifer Aelwydydd				Newid Net		
	1981	1991	2001	2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011
Perchen-feddiannwyr	57,332	68,023	71,076	70,910	+10,691	+3,053	-166
Rhent preifat	5,373	4,246	9,573	15,080	-1,127	+5,327	+5,507
Rhent cymdeithasol	21,293	17,578	13,904	13,673	-3,715	-3,674	-231
CYFANSWM	83,998	89,847	94,553	99,663	+5,849	+4,706	+5,110
RHONDDA CYNON TAF %	Nifer Aelwydydd				Newid Net		
	1981	1991	2001	2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011
Perchen-feddiannwyr	68.3%	75.7%	75.2%	71.1%	7.5%	-0.5%	-4.0%
Rhent preifat	6.4%	4.7%	10.1%	15.1%	-1.7%	5.4%	5.0%

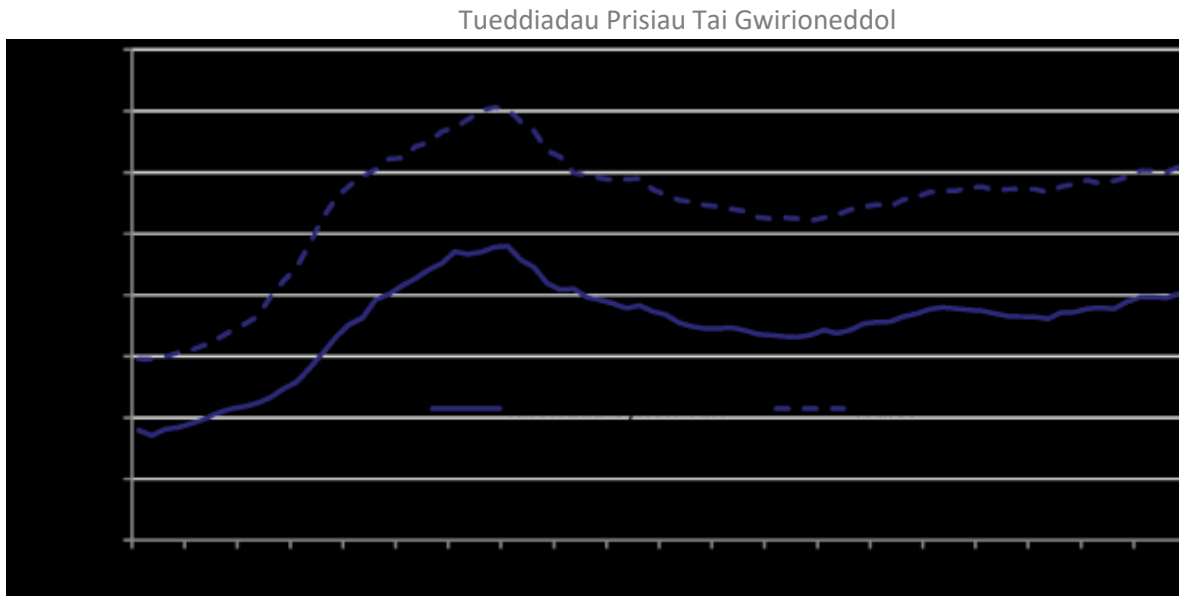
- 2.4 Yn ystod y cyfnod 1981-2011, cynyddodd cyfanswm y tai yn Rhondda Cynon Taf o 83,998 i 99,663 o aelwydydd. Yn nodedig, mae nifer yr aelwydydd mewn rhent cymdeithasol wedi gostwng o 21,293 i 13,673, tra bod mathau eraill o ddeiliadaeth wedi cynyddu o ran nifer.
- 2.5 Mae'r tabl hefyd yn dangos mai'r newid mwyaf nodedig fu'r gostyngiad yn y gyfran o bobl mewn tai rhent cymdeithasol, mae hyn wedi gostwng dros draean yn ystod y cyfnod 1981 i 2011 (o 25% i 14%). Mewn cyferbyniad, mae rhent preifat wedi cynyddu'n fwy diweddar. Rhwng 1981 a 1991, bu twf nodedig yn y gyfran o berchen-feddiannaeth, yn rhannol o ganlyniad i gyflwyno polisïau hawl i brynu. Cyrhaeddodd hyn uchafbwynt ar 75.7% o aelwydydd ac ers hynny mae wedi disgyn i lefelau islaw'r rhai yn 1981.

Cost Perchentaeth

- 2.6 Wrth ystyried perchentaeth, mae'n werth ystyried prisiau tai yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf. Dangosir tueddiadau prisiau tai (2001-2021) yn Ffigur 8. Mae hyn yn seiliedig ar brisiau chwarterl isaf a chaiff data ei addasu ar gyfer chwyddiant fel bod gwerthoedd yn adlewyrchu newidiadau gwirioneddol mewn prisiau tai ers 2001.

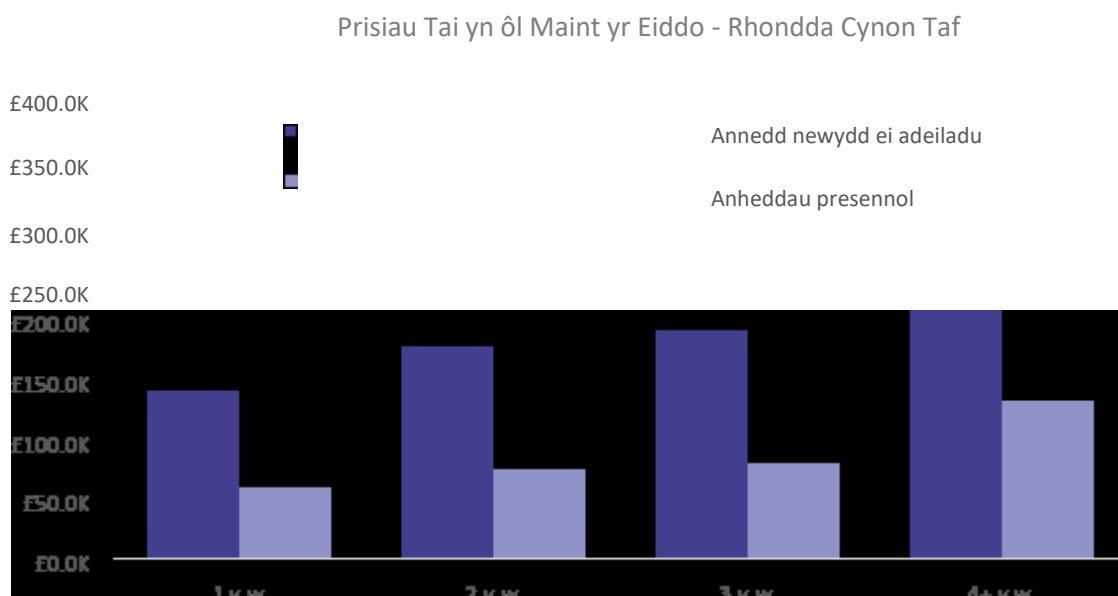
- 2.7 Er eu bod ychydig yn uwch, mae prisiau tai gwirioneddol yn Rhondda Cynon Taf yn hanesyddol wedi adlewyrchu'r rhai yng Nghymru gyfan. Cynyddodd prisiau cyffredinol yn sylweddol rhwng 2001-2008. Yna gostyngodd gwerthoedd o ddechrau 2008 a disgynnodd i'w pwynt isaf ar ddiwedd 2014, ac ers hynny maent wedi tyfu'n gyson. O 2021 ymlaen, mae prisiau yn Rhondda Cynon Taf yn dal i fod yn is na'u pris brig gwirioneddol yn 2008.

Ffigur 8: Tueddiadau Prisiau Tai Gwirioneddol: Prisiau Chwarterel Is wedi'u haddasu i werthoedd Tachwedd 2020 gan ddefnyddio CPI (Ffynhonnell: SYG; Banc Lloegr)



- 2.8 Mae prisiau tai yn amlwg yn amrywio yn unol ag ystod o ffactorau. Elfen bwysig yw maint yr eiddo, gyda nifer yr ystafelloedd gwely yn allweddol. Mae Ffigur 9 yn dangos prisiau tai chwarterel isaf yn Rhondda Cynon Taf yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely.
- 2.9 Hefyd, mae gwahaniaeth rhwng eiddo presennol ac anheddau newydd. Mae anheddau newydd yn llawer drutach yn Rhondda Cynon Taf, gydag eiddo 1-3 ystafell wely newydd yn fwy na dwbl y pris am adeilad yn y farchnad ail law.

Ffigur 9: Rhondda Cynon Taf - Prisiau chwarterel isaf (wedi'u haddasu yn ôl CPI) (Ebrill 2019-Mawrth 21) yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar Ystadegau Prisiau Tai SYG, Banc Lloegr, Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Data Pris a Dalwyd y Gofrestrfa Tir)



- 2.10 Mae'r gwahaniaeth mewn gwerthoedd rhwng adeiladau newydd ac eiddo presennol yn debygol o fod oherwydd amrywiaeth o ffactorau sy'n cynnwys lleoliad y tai newydd, maint cymharol eiddo, gerddi, argaeledd lleoedd parcio, ansawdd a chyflwr cymharol y stoc bresennol, a materion anniriaethol eraill megis cymeriad.
- 2.11 Mae'r gwahaniaethau hyn mewn gwerth yn berthnasol os ydym yn ystyried fforddiadwyedd y stoc dai gyffredinol ochr yn ochr â fforddiadwyedd ystadau adeiladu newydd. Mae prynwyr am y tro cyntaf yn arbennig o debygol o fod yn aelwydydd newydd ac yn chwilio am eiddo un a dwy ystafell wely.
- 2.12 Gellir hefyd nodi'r prisiau tai cyffredinol ar gyfer pob is-farchnad dai yn Rhondda Cynon Taf a darperir hyn yn Ffigur 10. Mae'r ardaloedd is-farchnad dai yn cynnwys wardiau, a rhestrir y rhain ar ôl enw'r is-farchnad oni bai bod yr is-farchnad yn defnyddio enwau ward ei hun yn unig. Mae hyn yn amlygu'r amrywiadau sydyn ym mhrisiau tai sy'n bodoli ar draws Rhondda Cynon Taf, gyda phrisiau tai yn is-farchnadoedd tai deheuol Canol Taf, Ffynnon Taf a Derllewin Taf ddwywaith yn ddrutach na llawer o is-farchnadoedd tai gogleddol y Fwrdeistref.

Ffigur 10: Rhondda Cynon Taf - Prisiau chwarter isaf (wedi'u haddasu yn ôl CPI) (Ebrill 2019-Mawrth 21) yn ôl maint eiddo yn ôl Ardal Is-Farchnad Dai (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar Ystadegau Prisiau Tai SYG, Banc Lloegr, Asiantaeth y Swyddfa Briso a Data Pris a Dalwyd y Gofrestrfa Tir)

Is-farchnadoedd Tai	Annedd Presennol	Adeilad Newydd
Rhondda Fawr Isaf – Cwm Clydach, Llwynypia, Penygraig, Tonypany, Trealaw & Ystrad		
1 ystafell wely	£51,400	£103,300
2 ystafell wely	£65,100	£130,800
3 ystafell wely	£69,700	£140,200
4+ ystafell wely	£114,600	£152,600
Rhondda Fawr Uchaf - Pentre, Treherbert & Threorci		
1 ystafell wely	£48,400	£101,600
2 ystafell wely	£61,300	£128,600
3 ystafell wely	£65,700	£137,800
4+ ystafell wely	£108,000	£150,000
Pontypridd Fwyaf - Cilfynydd, Glyncoch, Graig, Tref Pontypridd, Rhondda, Trallwn & Ynysybwl		
1 ystafell wely	£67,000	£141,700
2 ystafell wely	£84,900	£179,400
3 ystafell wely	£90,900	£192,300
4+ ystafell wely	£149,500	£209,300
Rhondda Fach Isaf - Cymmer, Porth & Ynyshir		
1 ystafell wely	£53,600	£106,300
2 ystafell wely	£67,900	£134,600

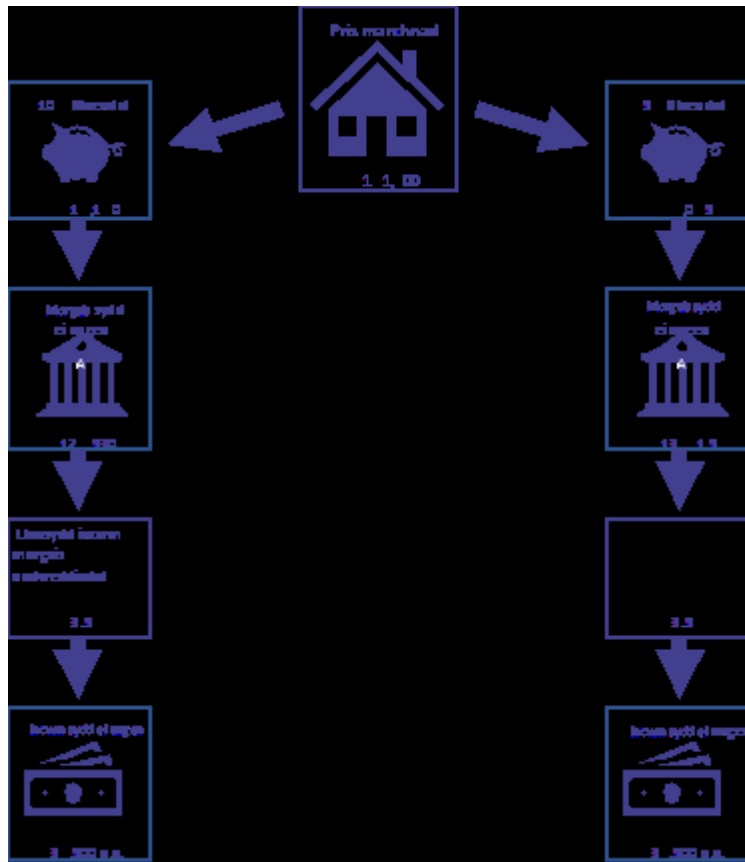
3 ystafell wely	£72,700	£144,200
4+ ystafell wely	£119,600	£157,000
Canol Taf - Beddau, Pentre'r Eglwys, Llantrisant, Llanilltud Faerdre, Tonteg & Tynant		
1 ystafell wely	£111,700	£218,500
2 ystafell wely	£141,400	£276,600
3 ystafell wely	£151,500	£296,400
4+ ystafell wely	£249,100	£322,600
Aberdâr Fwyaf - Aberaman, Aberdâr & Cwmbach		
1 ystafell wely	£56,200	£124,000
2 ystafell wely	£71,200	£157,000
3 ystafell wely	£76,300	£168,200
4+ ystafell wely	£125,400	£183,100
Cwm Cynon Isaf - Abercynon, Aberpennar & Penrhiwceiber		
1 ystafell wely	£47,700	£100,400
2 ystafell wely	£60,300	£127,100
3 ystafell wely	£64,700	£136,200
4+ ystafell wely	£106,300	£148,200
Rhondda Fach Uchaf - Ferndale, Maerdy & Tylorstown		
1 ystafell wely	£40,200	£80,300
2 ystafell wely	£50,900	£101,700
3 ystafell wely	£54,500	£108,900
4+ ystafell wely	£89,700	£118,600
I'r De o Bontypridd - Hawthorn, Rhydyfelin & Trefforest		
1 ystafell wely	£78,200	£155,900
2 ystafell wely	£99,000	£197,400
3 ystafell wely	£106,100	£211,500
4+ ystafell wely	£174,400	£230,200
Tonyrefail & Gilfach Goch		
1 ystafell wely	£80,400	£165,300
2 ystafell wely	£101,800	£209,400
3 ystafell wely	£109,100	£224,300
4+ ystafell wely	£179,400	£244,200

Ffynnon Taf		
1 ystafell wely	£111,700	£209,600
2 ystafell wely	£141,400	£265,400
3 ystafell wely	£151,500	£284,400
4+ ystafell wely	£249,200	£309,600
Cwm Cynon Uchaf - Hirwaun, Penywaun & Rhigos		
1 ystafell wely	£63,300	£141,700
2 ystafell wely	£80,100	£179,400
3 ystafell wely	£85,900	£192,200
4+ ystafell wely	£141,200	£209,300
De Orllewin Taf - Brynna, Llanharan, Llanhari, Pontyclun & Talbot Green		
1 ystafell wely	£122,900	£250,400
2 ystafell wely	£155,600	£317,000
3 ystafell wely	£166,700	£339,700
4+ ystafell wely	£274,100	£369,700

Incwm sydd ei angen ar gyfer Perchentyaeth

- 2.13 Bydd yr incwm sydd ei angen i brynu tŷ marchnad agored yn dibynnu ar bris y tŷ ynghyd â lluosydd incwm y morgais a'r blaendal sydd ar gael (neu ganran y benthyciad i werth).
- 2.14 Er enghraifft, os ydym yn ystyried fod eiddo fel fflat 1 ystafell wely wedi'i adeiladu o'r newydd gyda gwerth o tua £141,700, a thybio y gallai'r prynwr fforddio blaendal o 10%, byddai angen morgais o £127,530. Gan ddefnyddio lluosrif incwm nodweddiadol o 3.5x, gallwn gyfrifo incwm o tua £36,500 (Pe bai'r prynwr ond yn gallu fforddio blaendal o 5% (£5,000) yna byddai angen morgais mwy ac incwm mwy).
- 2.15 Er y bydd gan rai aelwydydd flaendaliadau uwch ar gael ac eraill yn ceisio ymestyn eu benthyciad cyn belled ag y bo modd, mae'r tybiaethau cychwynnol o flaendal o 10% a lluosydd morgais 3.5 x yn rhoi syniad rhesymol o'r incwm fydd ei angen gan aelwydydd sy'n prynu am y tro cyntaf er mwyn prynu cartref yn yr ardal.

Ffigur 11: Cyfrifo'r incwm sydd ei angen ar gyfer perchentyaeth



Cost Rhentu

- 2.16 Wrth ystyried rhentu yn Rhondda Cynon Taf, mae'n bwysig myfyrio ar yr ystod o opsiynau rhentu sydd ar gael ynghyd ag effaith y lefelau budd-dal tai yn yr ardal. Mae nifer o gyfraddau i'w hystyried. Mae pedwar diffiniad allweddol i'w hystyried wrth edrych ar gost rhentu yn yr ardal:
- » Rhent preifat canolrifol;
 - » Rhent preifat chwarterel isaf;
 - » Lwfans Tai Lleol (LHA) yn y BRMA perthnasol;
 - » Rhent fforddiadwy; yn seiliedig ar y rhenti cyfartalog a godir am anheddau presennol.
- 2.17 Y Lwfans Tai Lleol (LTLI) yw'r taliad uchaf ar gyfer hawlwyr sy'n derbyn budd-dal tai. Mae hwn yn seiliedig ar ardaloedd marchnad rentu eang (BRMAs). Cyfrifwyd y Lwfans Tai Lleol yn flaenorol ar y 30ain canradd rhent preifat, fodd bynnag mae codiadau mwy diweddar wedi'u seilio ar CPI a chafodd cyfraddau eu rhewi yng nghyllideb Gorffennaf 2015. Cynyddwyd y cyfraddau yn ôl i'r 30ain canradd ym mis Ebrill 2021, ac mae'r Llywodraeth wedi nodi y byddant yn cael eu rhewi ar eu lefel bresennol (mewn termau arian parod) o 2021/22 ymlaen.³
- 2.18 Mae Ffigur 12 yn nodi'r rhenti wythnosol canolrifol a chwarterel isaf ar gyfer gwahanol feintiau o eiddo yn yr awdurdodau lleol ynghyd â'r lwfans tai lleol.

3 Y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol - Rhagolygon Economaidd a Chyllid (Tachwedd 2020) - tudalen 179: http://cdn.obr.uk/CCS1020397650-001_OBR-November2020-EFO-v2-Web-accessible.pdf

Ffigur 12: Trothwyon rhent wythnosol yn Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio 2021-22)

RHONDDA CYNON TAF	Rhent preifat canolrifol	Rhent Preifat Chwarter Isaf	Lwfans Tai Lleol (BRMA Rhondda Merthyr Cynon a Thaf)
1 ystafell wely	£83.71	£76.27	£76.05
2 ystafell wely	£104.24	£90.16	£89.18
3 ystafell wely	£109.93	£99.50	£100.69
4+ ystafell wely	£173.15	£135.72	£135.50

- 2.19 Ar draws pob maint eiddo, mae rhent preifat chwarter isaf yn uwch na'r uchafswm Lwfans Tai Lleol yn Rhondda Cynon Taf. Mae hyn yn golygu na all y rhai sy'n llwyr ddibynol ar fudd-dal tai fforddio eiddo â rhenti chwarter isaf, ond mae'r gwahaniaeth rhwng y BRMA a'r rhenti chwarter isaf yn eithaf bach.
- 2.20 Mae aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau diweithdra yn destun cap o £384 yr wythnos i rieni sengl a chyplau neu £257 yr wythnos i bobl sengl (y tu allan i Lundain). Gallai hyn effeithio ar faint o fudd-dal tai y mae rhai aelwydydd yn ei dderbyn (yn enwedig y rheini â theuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy). Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod nad yw'r cap ar fudd-daliadau yn berthnasol i aelwydydd sy'n gweithio (h.y. y rhai sy'n gymwys i gael Credyd Treth Gwaith, hyd yn oed os yw'r swm cymhwysedd yn £0; a'r rhai ar Gredyd Cynhwysol gydag enillion misol yn amrywio o £291 i £542 neu fwy, yn dibynnu ar oedran) neu i aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau anableded amrywiol neu bensiynau'r lluoedd arfog. O ystyried bod yr aelwydydd hyn wedi'u heithrio o'r cap, byddent yn gallu hawlio budd-dal tai hyd at y Lwfans Tai Lleol ar gyfer maint yr eiddo sydd ei angen arnynt yn eu BRMA.

Incwm sydd ei angen i rentu tai

- 2.21 Bydd yr incwm sydd ei angen i rentu tai yn dibynnu ar y rhent misol ynghyd â'r lluosydd incwm a ganiateir ar gyfer costau tai. Mae Canllawiau Ymarfer Aseidiadau Marchnad Dai Leol LIC yn nodi ym mharagraff 6.16:
- 6.16 Dylid cymryd bod aelwyd yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored mewn achosion lle na fyddai'r rhent sy'n daladwy yn fwy na 25% o incwm gros yr aelwyd (tudalen 64)*
- 2.22 Dengys Ffigur 13 incymau gros aelwydydd sydd eu hangen i fforddio rhent preifat canolrifol a chwarter isaf, a rhent cymdeithasol os caiff 25% ei wario ar dai. Ceir y ffigyrau trwy gymryd y rhenti wythnosol eiddo ac yna eu lluosu gyda 208 i gael y ffigyrau am flwyddyn (52 wythnos) a chwarter incwm (25% neu 4 gwaith y ffigwr rhent). Mae'n werth nodi bod rhent preifat chwarter isaf yn fwy fforddiadwy na rhenti cymdeithasol ar gyfer eiddo 2 a 3 ystafell wely. Bydd hyn yn gwneud rhentu preifat yn fwy deniadol i aelwydydd incwm is.

Ffigur 13: Incwm blynyddol sydd ei angen i fforddio rhentu eiddo ar y pris chwarter isaf a chanolrif yn seiliedig ar luosydd incwm o 25% yn ôl maint eiddo yn Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar ddata Asiantaeth y Swyddfa Brisio Hydref 2020 i Medi 2021; SDR 2021)

RHONDDA CYNON TAF	Rhent preifat		Rhent Cymdeithasol
	Canolrifol	Chwarter Isaf	
1 ystafell wely	£12,480	£11,370	£11,488
2 ystafell wely	£15,540	£13,442	£13,821
3 ystafell wely	£16,388	£14,833	£16,481
4+ ystafell wely	£25,813	£20,233	£17,812

- 2.23 Fel y nodwyd yn Ffigur 7, mae'r sector rhentu preifat wedi bod yn tyfu yn Rhondda Cynon Taf yn yr 20 mlynedd diwethaf. Mae'n debygol y bydd twf yn y sector yn parhau, wedi'i ysgogi gan gyfuniad o ffactorau galw a chyflenwad:
- » Galw cynyddol gan fwy o aelwydydd;
 - » Cost rhentu'n breifat, a all fod yn is na rhent cymdeithasol ac sy'n arbennig o ddeniadol i'r aelwydydd hynny sy'n cael Lwfans Tai Lleol;
 - » Gostyngiadau diweddar mewn incwm (mewn termau real);
 - » Lleihau fforddiadwyedd perchen-feddiannaeth;
 - » Newid arferion benthyca banciau;
 - » Diwygio pensiynau: tynnu i lawr pensiwn a fuddsoddwyd mewn eiddo Prynu i Osod (BTL).
- 2.24 Wrth i'r Sector Rhent Preifat (SRhP) ehangu ac wrth i sectorau eraill leihau, mae'n amlwg bod llawer o aelwydydd a fyddai'n draddodiadol yn diwallu eu hanghenion tai mewn sectorau eraill bellach yn rhentu'n breifat. Mae hyn yn cynnwys llawer o aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio eu costau tai ar hyn o bryd, sydd i'w weld o'r cynnydd yn nifer y teuluoedd sy'n cael Budd-dal Tai yn y sector, yn enwedig ers dechrau dirwasgiad 2008.
- 2.25 Mae dadansoddiad y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o gyllid cyhoeddus y DU i'r Llywodraeth yn cydnabod yn benodol y twf tebygol yng nghyfran hawlwr budd-dal tai yn y sector rhentu preifat yn ei Rhagolwg Economaidd a Chyllid (Mawrth 2014) ⁴:

"Rhagwelir y bydd y gyfran o wariant [budd-dal tai] y mae'r sector rhentu preifat yn cyfrif amdano yn codi o 30 y cant yn 2007-08 i 40 y cant erbyn 2018-19... Disgwyliwn i'r gyfran o hawlwr yn y sector rhentu preifat barhau i godi dros y cyfnod a ragwelir, ond i ddyfarniadau cyfartalog godi'n arafach na CDG enwol y pen oherwydd polisi, gan gynnwys ar uwchraddio." (paragraffau 4.152-154)

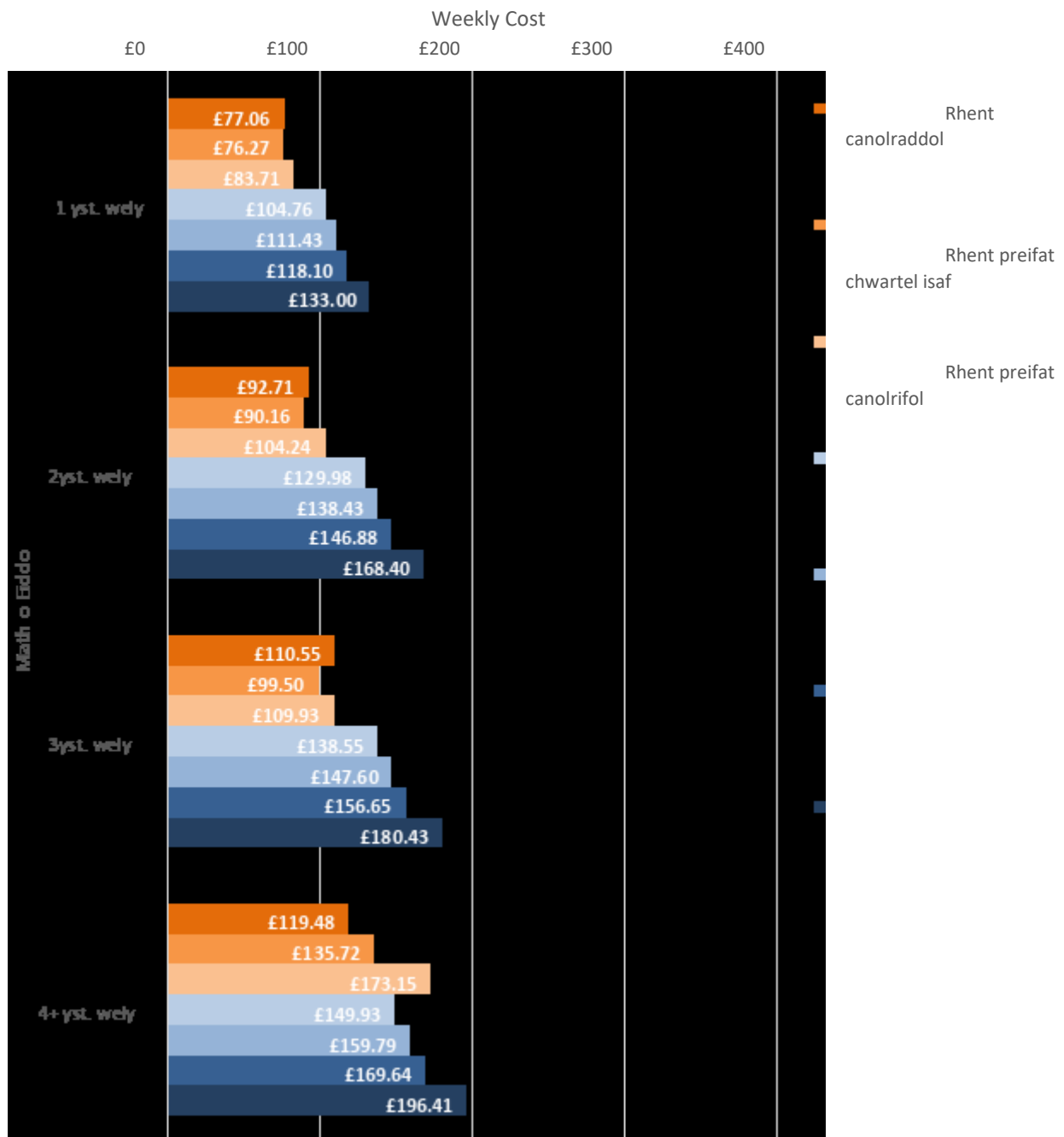
- 2.26 Mae Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru yn gweld bod gan y SRhP rôl bwysig a hirdymor o ran diwallu angen y genedl am dai; mae'r polisi i gefnogi aelwydydd incwm isel yn y sector rhentu preifat gyda budd-dal tai yn un hirsefydlog ac mae budd-dal tai yn cael ei gynnwys yn benodol yn y rhagolygon hirdymor ar gyfer gwariant cyhoeddus.
- 2.27 Mae'n bwysig i awdurdodau lleol gydnabod rôl y sector rhentu preifat ar lefel leol. Mae newidiadau diweddar i bolisiau gosod a realiti pwysau ar y stoc dai yn ei gwneud yn llai tebygol y bydd pobl sengl o dan 35 oed yn cael eiddo rhent cymdeithasol 1 ystafell wely neu eiddo rhent fforddiadwy. Felly mae'r sector rhentu preifat yn gwneud cyfraniad pwysig at ddarparu opsiynau tai i aelwydydd incwm isel, yn enwedig mewn ardal fel Rhondda Cynon Taf, lle gall rhent preifat fod yn rhatach na rhent cymdeithasol.
- 2.28 Mae llawer o aelwydydd sy'n byw yn y sector rhentu preifat yn Rhondda Cynon Taf yn dyheu am berchentyaeth, a phe byddai perchentyaeth fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar gyfer y grŵp hwn, mae'n bosibl y byddai hynny'n lleihau maint y sector rhentu preifat drwy roi opsiynau eraill i rentwyr sector preifat sy'n dyheu am brynu, ond na allant fforddio prynu yn y farchnad agored. Fodd bynnag, mae'r cyllid ar gyfer cynhyrchion fel Rhanberchnogaeth yn cael ei dynnu o'r un cronfeydd Adran 106 sy'n helpu i ddarparu cartrefi rhent fforddiadwy. Drwy gymryd cyllid ar gyfer Rhanberchnogaeth, gallai hyn o bosibl leihau'r cyflenwad o gartrefi rhent cymdeithasol neu rentu canolraddol mewn ardaloedd. Fodd bynnag, mae'r cyngor wedi datblygu eu cynllun Perchentyaeth Cost Isel Homestep eu hunain i gynorthwyo aelwydydd i berchenogi tai fforddiadwy.

4. <http://cdn.budgetresponsibility.org.uk/37839-OBR-Cm-8820-accessible-web-v2.pdf>

Crynodeb o Gostau Tai

- 2.29 Ystyriodd y bennod hon gost tai yn fanwl, yn dibynnu ar y math o ddeiliadaeth a maint yr eiddo. Mae Ffigur 14 yn crynhoi'r costau hyn ar gyfer pob maint o eiddo.
- 2.30 Mae'n rhagweladwy y bydd cost rhanberchnogaeth yn amrywio yn dibynnu ar faint o ecwiti a brynir, ond yn nodweddiadol mae hynny'n ddrutach o lawer na rhent y farchnad ar eiddo presennol, ond mae hefyd yn llawer mwy hyblyg o ran cynnig llwybr i berchentyaeth, ac felly gallai fodloni anghenion gwahanol aelwydydd.
- 2.31 Yn gyffredinol, o gymharu ag opsiynau rhentu'r farchnad, mae'n ymddangos bod yr amrywiaeth o gynhyrchion fforddiadwy a ddangosir yn gymharol ddrud ac nid yw'r siart yn ystyried cost gychwynnol blaendal ar eiddo fel sydd ei angen ar gyfer Rhanberchnogaeth, sy'n rhwystr i lawer o aelwydydd. Bydd yr incwm sylfaenol sydd ei angen i gael morgais ar eiddo Rhanberchnogaeth yn arwyddocaol uwch na'r incwm sylfaenol sydd ei angen i rentu eiddo oherwydd cyfyngiad lluosyddion incwm morgais a drafodwyd yn flaenorol.

Ffigur 14: Cymharu costau tai wythnosol yn ôl maint yr eiddo (Ffynhonnell: VOA 2020-2021, Y Gofrestrfa Dir, model ORS)



Rhanberchnogaeth (30% equity)

Rhanberchnogaeth (ecwiti 40%)

Rhanberchnogaeth (ecwiti 50%)

Perchnogaeth marchnad agored

3. Amcanestyniadau Demograffig

Y llinell sylfaen ar gyfer sefydlu'r angen am dai

Cyflwyniad

- 3.1 Mae'r bennod hon yn cymryd dadansoddiad demograffig presennol sydd wedi ei amcangyfrif ar gyfer Rhondda Cynon Taf ac mae'n amlinellu'r canfyddiadau ar gyfer proffiliau oedran y boblogaeth a thwf aelwydydd.

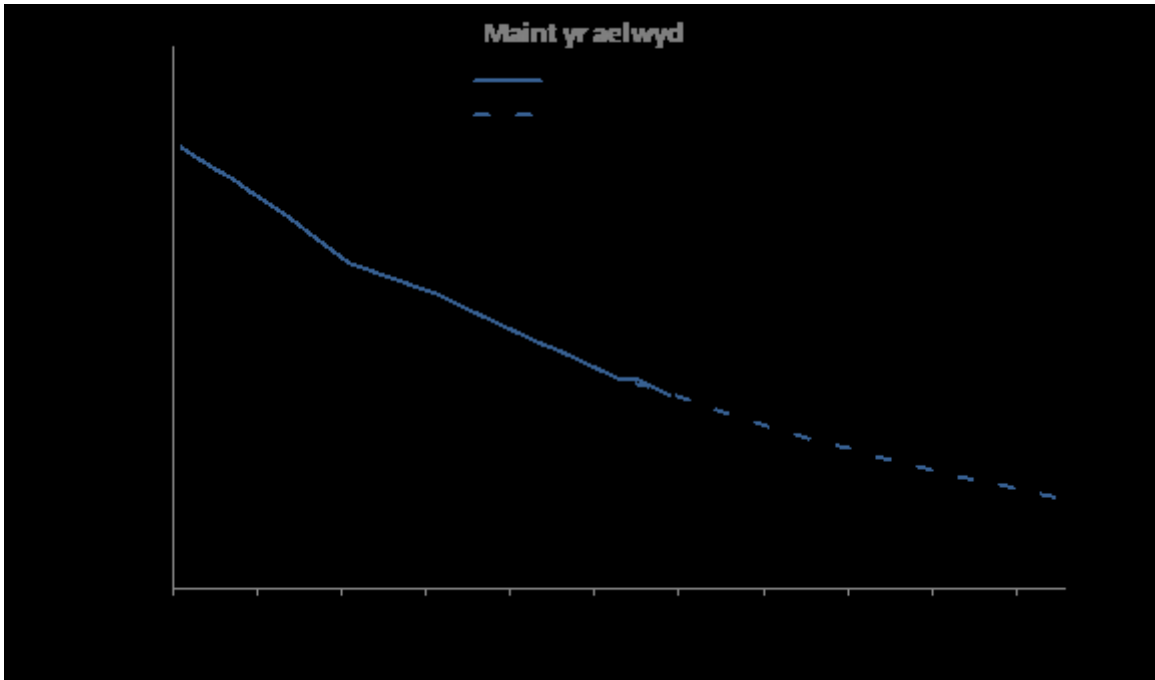
Amcanestyniadau Swyddogol Aelwydydd

- 3.2 Felly, y cam cyntaf wrth ddadansoddi anghenion tai yw nodi'r amcanestyniadau aelwydydd i Rondda Cynon Taf, a ddefnyddir fel sail i'r adroddiad hwn. Mae Cyngor Rhondda Cynon Taf wedi penderfynu mai'r opsiwn mwyaf priodol ar hyn o bryd yw defnyddio Prif senario Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2018. Mae hwn yn amcanestyniad swyddogol gan Lywodraeth Cymru sy'n rhagdybio canlyniad bod angen 563 o anheddau y flwyddyn ar gyfer y cyfnod 2022 i 2037. Nid yw hwn yn gynllun rhwymol ar hyn o bryd, ond mae'n darparu man cychwyn i'w ystyried o ran anghenion tai cyffredinol Rhondda Cynon Taf.
- 3.3 Ar gyfer yr astudiaeth gyfredol hon, nid ydym yn bwriadu ail-greu dim o ddadansoddiad demograffig Llywodraeth Cymru. Yn lle hynny, rydym yn bwrw eu data ymlaen ar y dybiaeth bod angen 563 o anheddau y flwyddyn yn Rhondda Cynon Taf ac yn modelu'r anghenion tai ar y dybiaeth y caiff yr anheddau hyn eu darparu yn unol â'r amcanestyniadau poblogaeth sy'n sail i Brif senario Rhagamcanion Aelwydydd LIC sy'n seiliedig ar 2018.

Amcanestyniad o Faint Aelwydydd

- 3.4 Cyfrifir maint yr aelwyd amcanestynedig drwy ddefnyddio'r amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd yn hytrach na defnyddio newidyn i'w creu. Mae'r data (Ffigur 15) yn rhannu'r boblogaeth yn yr ardal â'r amcanestyniad aelwydydd cysylltiedig.

Ffigur 15: Amcangyfrifon ac amcanestyniadau maint cyfartalog aelwydydd i Riondda Cynon Taf ar gyfer y cyfnod 1991-2043 (Ffynhonnell: Amcangyfrifon Aelwydydd Cymru LIC; SYG 2018 yw amcanestyniadau egwyddor 2018)



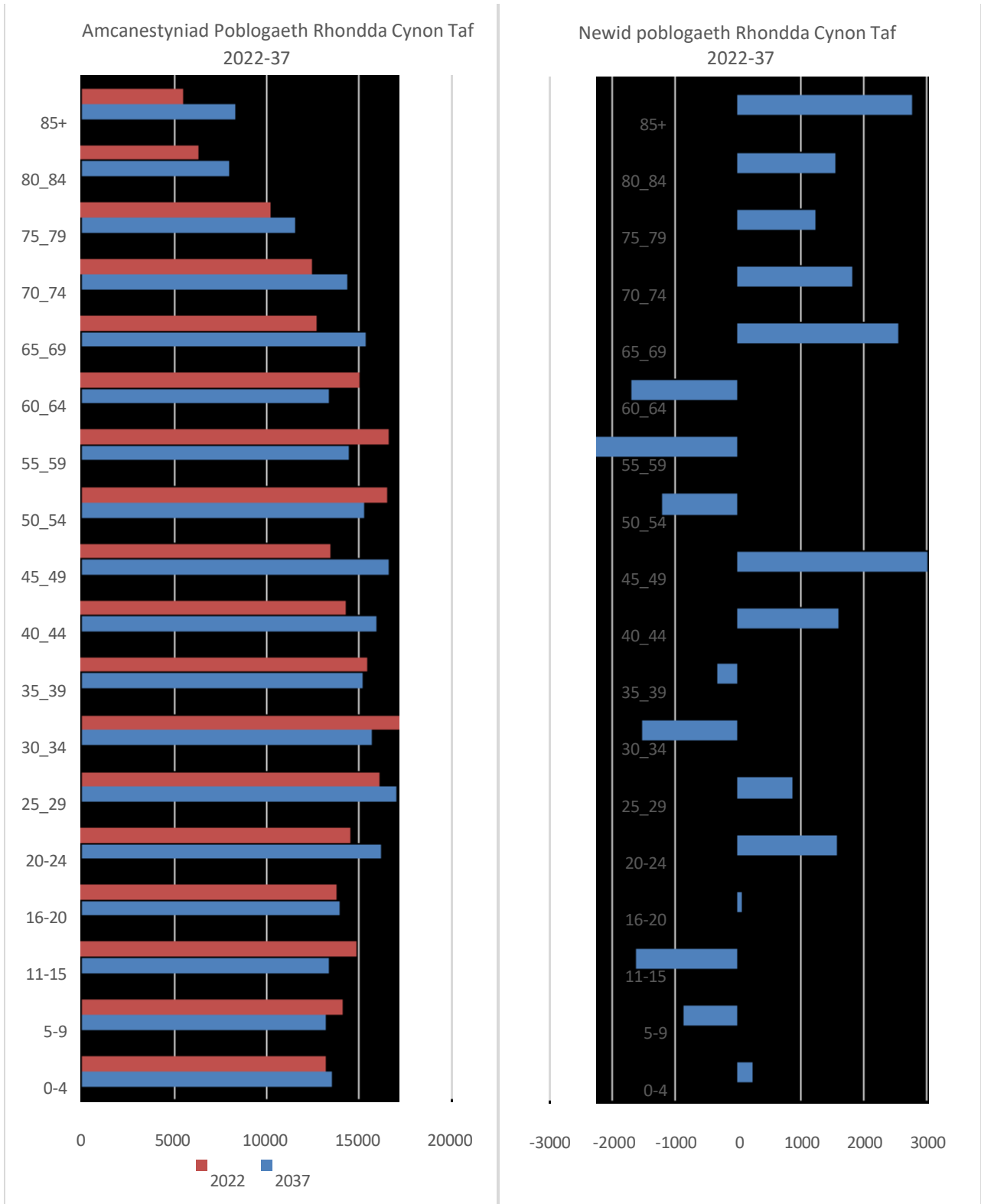
- 3.5 Fel y dengys y siartiau, rhagwelir y bydd maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng yn raddol dros gyfnod y cynllun. Gellir priodoli hyn i raddau helaeth i boblogaeth sy'n heneiddio, o ystyried bod pobl hŷn yn tueddu i fyw ar aelwydydd llai (yn nodweddiadol pobl sengl neu gyplau heb blant). Yn bwysig, rhagwelir y bydd y gostyngiad a welwyd yn y gorffennol o ran maint aelwydydd yn parhau i'r dyfodol, sy'n dangos bod Amcanestyniad aelwydydd LIC 2018 yn adlewyrchiad da o dueddiadau'r gorffennol yn Rhondda Cynon Taf.

Amcanestyniad o Broffil Oed Poblogaeth SYG

- 3.6 Mae'r amcanestyniadau poblogaeth sy'n sail i Brif senario amcanestyniadau aelwydydd 2018 LIC yn dangos y rhagwelir y bydd poblogaeth gyffredinol Rhondda Cynon Taf yn tyfu bron i 8,000 o 242,800 i 250,700 o bobl rhwng 2022 a 2037. Mae Ffigur 16 yn dangos y twf hwn fesul grŵp oedran.
- 3.7 Gwelir gostyngiad yn nifer y plant 5-16 oed, ond cynnydd yn nifer y bobl 20-29 oed, wedi'i ysgogi gan effaith addysg uwch ar y tueddiadau poblogaeth sylfaenol. Mae cynnydd mawr iawn yn y boblogaeth amcanestynedig sy'n debygol o ddod o blith y grŵp 65 oed a hŷn, gyda chynnydd o 9,900 o bobl 65 oed a hŷn. Mae hyn yn fwy na chyfanswm y cynnydd yn y boblogaeth, a chaiff ei wrthbwyso gan ostyngiadau ym mhoblogaeth grwpiau oedran eraill.
- 3.8 Yn ffigur 16, gweler yr amcanestyniad poblogaeth y mae'r holl foddelu anghenion tai i'r dyfodol yn ddogfen hon wedi ei seilio arno.

3.9 Ym Mhenodau 4 a 5 o'r ddogfen hon, mae'r data y cyfeirir ato yn ymwneud ag aelwydydd nid anheddau. Y gwahaniaeth rhwng angen ar gyfer aelwyd a'r angen ar gyfer annedd yw y bydd rhai anheddau yn wag ar unrhyw un adeg mewn gwirionedd. Felly pan ychwanegir cyfradd eiddo gwag at anghenion aelwydydd, mae hyn yn rhoi ffigur annedd ac mae'r broses hon yn digwydd ym Mhennod 6.

Ffigur 16: Rhondda Cynon Taf – Poblogaeth 2022, 2037 a Newid 2022-37 fesul carfan 5 mlynedd (Ffynhonnell: LIC ac ORS)



4. Angen Tai Fforddiadwy Presennol

Y llinell sylfaen ar gyfer sefydlu'r angen am dai

Asesu Anghenion Tai Fforddiadwy

- 4.1 Mae Model Cymysgedd Tai ORS yn ystyried yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy ar sail hirdymor sy'n gyson ag amcanestyniadau aelwydydd. Mae'r model yn defnyddio ystod o ffynonellau data eilaidd i adeiladu ar amcanestyniadau aelwydydd presennol a phroffilio sut y bydd angen i'r stoc tai newid er mwyn darparu ar gyfer y boblogaeth a ragwelir yn y dyfodol.
- 4.2 Mae'r model yn rhoi tystiolaeth gadarn a chredadwy am y cymysgedd gofynnol o dai dros y cyfnod cynllunio llawn ac mae'n cydnabod sut y bydd tueddiadau allweddol y farchnad dai yn effeithio ar y cymysgedd tai priodol.

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

- 4.3 Rhaid i unrhyw archwiliad o'r angen am dai mewn ardal roi ystyriaeth yn gyntaf i anghenion presennol sydd heb eu diwallu. Mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn rhoi rhestr o'r rhai sydd ag angen tai presennol yn Nhabl 6.3.

TABL 6.3: TABL CAMAU ASESU ANGHENION A FERSIWN FFYNHONNELL A (GAN DDEFNYDDIO DATA EILAIDD YN UNIG):

C: ANGEN PRESENNOL

1. Aelwydydd presennol sydd angen tai amgen.
2. ynghyd â'r Gofrestr Tai gyfredol heb fod yn aelwydydd mewn angen
3. minws achosion lle gallant fforddio i ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad agored
4. yn hafal i Gyfanswm yr angen presennol am dai 1+ 2 – 3

A: STOC SYDD AR GAEL I WRTHBWYSO ANGEN

5. Deiliaid presennol tai fforddiadwy mewn angen.

6. plws stoc dros ben
7. plws cyflenwad ymrwymedig o unedau fforddiadwy newydd.
8. minws unedau arfaethedig i'w tynnu allan o reolaeth
9. yn hafal i Gyfanswm y stoc sydd ar gael i gwrdd ag angen cyfredol 5 + 6 + 7 – 8
10. yn hafal i Gyfanswm Angen Presennol 4 – 9
11. lluosî â cwota yn gynyddol i leihau lefel dyfarniad polisi angen presennol.
12. yn hafal i'r angen blynyddol i leihau lefel yr angen presennol

Canllawiau Aseu Y Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru 2006 Tabl 6.3 Tudalen 67-68

- 4.4 Mae hwn yn ddull eithaf cymhleth o ddeall yr angen presennol am dai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf, ond yn gryno gellir ei ddisgrifio'n symlach fel:

- » Pob aelwyd sydd ar hyn o bryd yn **ddigartref**;
- » Pawb sydd ar hyn o bryd mewn **llety dros dro**; a
- » Pobl sydd yn y **categori ffafriaeth resymol** ar y gofrestr tai, lle nad yw eu hanghenion wedi'u cyfrif eisoës.

- 4.5 O ystyried y cyd-destun hwn, mae'r model yn cynnwys anghenion yr holl aelwydydd hyn wrth sefydlu'r angen am dai fforddiadwy ar y dyddiad sylfaen o 2021.
- 4.6 Wrth sefydlu'r angen am dai fforddiadwy, mae'r dadansoddiad yn cyfrif anghenion yr holl aelwydydd sy'n byw mewn tai rhent gorlawn (a allai orbwysleisio'r gofynion i ryw raddau) ond nid yw'n cyfrif anghenion perchen-feddianwyr sy'n byw mewn tai gorlawn (y gellir eu gwrthbwysu yn erbyn unrhyw orgyfrif blaenorol). Hefyd, eithrir aelwydydd myfyrwyr, o ystyried y tybir bod eu hanghenion yn rhai dros dro ac nad ydynt yn cyfrif tuag at yr angen am dai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf.
- 4.7 Mae teuluoedd cuddiedig yn rhan bwysig o'r angen am dai sydd heb ei ddiwallu. Fodd bynnag, nid yw pob teulu cuddiedig eisiau tŷ ar wahân. Bydd y rhai sydd â chynrychiolwyr teulu hŷn yn aml yn byw gyda theulu arall, efallai am resymau diwylliannol neu er mwyn cael cymorth neu gefnogaeth oherwydd iechyd gwael. Fodd bynnag, mae'r rhai sydd â chynrychiolwyr teulu iau yn fwy tebygol o brofi anawsterau fforddiadwyedd neu gyfyngiadau eraill (er hyd yn oed yma, ni fydd pawb eisiau byw'n annibynnol).
- 4.8 Bydd unrhyw deuluoedd cuddiedig mewn categori ffafriaeth resymol ar y gofrestr tai yn cael eu cyfrif, waeth beth fo'u hoedran. Mae'r dadansoddiad hefyd yn ystyried y twf ychwanegol o deuluoedd cuddiedig gyda chynrychiolwyr teulu o dan 55 oed (hyd yn oed pan nad ydynt ar y gofrestr dai) ac yn cymryd yn ganiataol bod pob aelwyd o'r fath yn annhebygol o allu fforddio tai (fel arall byddent wedi dod o hyd i gartref mwy addas).
- 4.9 Nid yw'r dadansoddiad yn cyfrif pobl sy'n byw mewn tai afiach neu fel arall yn byw mewn amodau tai anfodddhaol fel angen am dai fforddiadwy ychwanegol. Byddai'r anheddau hyn yn anaddas ar gyfer unrhyw aelwyd, a byddai galluogi un aelwyd i symud allan yn caniatáu i un arall symud i mewn – felly ni fyddai hyn yn lleihau nifer cyffredinol yr aelwydydd sydd ag angen tai. Dylid datrys yr angen hwn am dai trwy wella'r stoc tai presennol, ac mae gan y Cyngor ystod o bwerau gorfodi statudol i wella cyflwr tai.
- 4.10 Cwestiwn allweddol i astudiaeth fel hon yw faint o aelwydydd o'r gofrestr tai a ddylid eu hystyried fel rhai sydd angen tai fforddiadwy? Mae'r canllawiau ar gyfer dyrannu tai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf⁵ yn nodi bod Bandiau A-D i'w dyrannu, gyda Band A-C yn rhai sydd angen tai yn Rhondda Cynon Taf, a Band D ar gyfer y rhai heb unrhyw angen tai adnabyddadwy. Mae'n amlwg nad yw'n briodol ystyried yr holl aelwydydd ar y gofrestr tai (ychydig dros 4,700 ar hyn o bryd) fel rhai sydd angen tai fforddiadwy, pan nad yw'r rhai heb unrhyw anghenion neu ddim cysylltiad lleol yn debygol o gael eu cartrefu yn Rhondda Cynon Taf.
- 4.11 Felly, rydym wedi cyfyngu ein dadansoddiad i Fandiau A-C y gofrestr dai, sy'n cyfrif yr holl aelwydydd ag angen tai amlwg. Mae Ffigur 17 yn nodi'r aseiad o'r angen am dai fforddiadwy presennol (o 2021 ymlaen) i Ronda Cynon Taf. Daw'r data o ystod o ffynonellau eraill yn ogystal â'r gofrestr tai.

⁵ [Housing Allocation Report App B \(moderngov.co.uk\)](https://www.moderngov.co.uk)

Ffigur 17: Aseu'r angen gros presennol heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy gan ddefnyddio gwybodaeth y gofrestr tai (Ffynhonnell: Cofrestr Tai Rhondda Cynon Taf, y Ffurflen Digartrefedd a modelu ORS)

RHONDDA CYNON TAF	Tai Fforddiadwy		
	Angen Gros	Cyflenwad	Angen Net
Aelwydydd digartref ag angen blaenoriaethol [Ffynhonnell: Ffurlenni Llywodraeth Cymru 2021]			
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn sefydliadau cymunedol (Gwely a brecwast neu Hosteli)	90		90
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn tai marchnad (ar brydles yn y sector preifat neu landlord preifat)	42		42
Ar hyn o bryd mewn llety dros dro mewn tai fforddiadwy (stoc Awdurdod Lleol neu RSL)	0	0	0
Aelwydydd sy'n cael eu derbyn yn ddigartref ond heb ddarpariaeth llety dros dro	0		0
Aelwydydd cuddiedig [Ffynhonnell: Cyfrifiad 2001 a 2011]			
Twf mewn teuluoedd cuddiedig gyda chynrychiolwyr teulu o dan 55 oed	204		204
Gorlenwi yn seiliedig ar y safon ystafelloedd gwely [Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 a Modelu ORS]			
Aelwydydd sy'n byw mewn tai rhent preifat gorlawn	240		240
Aelwydydd sy'n byw mewn tai rhent cymdeithasol gorlawn	391	391	0
Aelwydydd eraill sy'n byw mewn tai anaddas na allant fforddio eu cartref eu hunain [Ffynhonnell: Cofrestr Tai Rhondda Cynon Taf]			
Pobl sydd angen symud ar sail feddygol neu les, gan gynnwys sail sy'n ymwneud ag anabledd	631	53	583
Pobl sydd angen symud i ardal benodol yn ardal yr awdurdod lle y byddai methu â diwallu'r angen hwnnw yn achosi caledi (iddyn nhw eu hunain neu i eraill)	688	58	630
CYFANSWM	2,291	502	1,789

4.12 Yn seiliedig ar adolygiad manwl o dueddiadau'r gorffennol ac amcangyfrifon presennol, mae ein dadansoddiad wedi dod i'r casgliad bod yr ôl-groniad o angen tai yn cynnwys 2,291 o aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf sy'n byw mewn tai anaddas ar hyn o bryd ac yn methu â fforddio eu tai eu hunain. Mae'r aseiad hwn yn osgoi cyfrif dwbl cyn belled ag y bo modd.

4.13 O'r aelwydydd hyn, mae 502 ar hyn o bryd yn byw mewn tai fforddiadwy nad ydynt yn diwallu anghenion presennol y deiliaid tai, yn bennaf oherwydd gorlenwi. Bydd darparu tai mwy addas i'r aelwydydd hyn yn eu galluogi i adael eu heiddo tai fforddiadwy presennol, y gellir ei ddyrannu wedyn i aelwyd arall (lai) sydd angen eiddo fforddiadwy.

- 4.14 Felly, mae angen tai fforddiadwy cyfredol net o 1,789 o aelwydydd (2,291 yn llai 502 = 1,789). Fodd bynnag, yn dibynnu ar fathau o eiddo a maint yr aelwydydd mewn angen, efallai y bydd angen nifer uwch o gartrefi newydd i sicrhau nad oes unrhyw orlenwi.
- 4.15 Byddem hefyd yn nodi nad ydym ar hyn o bryd yn y cyfrifiad wedi cynnwys unrhyw effaith o stoc wag, dymchweliadau neu ddatblygiadau sydd ar y gweill. Maent i gyd yn cael eu hystyried yn ddiweddarach yn y broses foddelu er mwyn sicrhau naratif cliriach.

5. Angen Tai Fforddiadwy a Thai Marchnad Agored yn y Dyfodol

Nodi aelwydydd na allant fforddio tai ar y farchnad agored

Anghenion Presennol Heb eu Diwallu Aelwydydd sy'n Methu Fforddio

- 5.1 Yn ogystal ag anghenion presennol, rhaid i unrhyw archwiliad o'r angen am dai mewn ardal hefyd roi ystyriaeth i anghenion tai yn y dyfodol. Mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn rhoi rhestr o'r rhai sydd ag angen tai presennol yn Nhabl 6.3.

N: ANGEN NEWYDD

13. *Ffurio aelwydydd newydd (gros y.f.)*
14. *lluosi cyfran methu â phrynu neu rentu yn y farchnad*
15. *plws aelwydydd presennol sy'n dod yn anghenus*
16. *minws allfudwyr posibl na allant fforddio tai ar y farchnad agored.*
17. *plws mewnfudwyr na allant fforddio tai marchnad agored.*
18. *yn hafal i angen newydd (13 x 14) + 15 + 16 + 17*

S: CYFLENWAD O UNEDAU FFORDDIADWY y flwyddyn

19. *Cyflenwad net o ailosodiadau cymdeithasol*
20. *plws cyflenwad o dai canolradd ar gael i'w hailosod neu eu hailwerthu ar lefelau is-farchnad*
21. *yn hafal i gyflenwad fforddiadwy 19 + 20*

Canllawiau Asesu Y Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru 2006 Tabl 6.3 Tudalen 67-68

- 5.2 Mae hyn yn rhoi dull symlach o ddeall yr angen am dai na'r dull a nodir ar gyfer yr Angen Presennol yn Nhabl 6.3 ac yn gryno gellir ei ddisgrifio fel a ganlyn:

- » Pob aelwyd sy'n ffurfio o'r newydd na allant fforddio tai ar y farchnad agored; +
- » Pob aelwyd mewnfudwyr na allant fforddio tai marchnad agored +
- » Pob aelwyd sy'n dod yn anghenus -
- » Allfudwyr na allant fforddio tai marchnad agored –
- » Pob aelwyd sy'n dringo allan o angen –
- » Y cyflenwad o dai fforddiadwy ar ôl i aelwydydd gael eu chwalu/diddymu.

- 5.3 Felly, mae yna 3 ffynhonnell o alw am dai fforddiadwy a 3 ffynhonnell cyflenwad. Byddem yn nodi, er nad yw Tabl 6.3 o Ganllawiau AFDL 2006 Llywodraeth Cymru yn trafod yn benodol aelwydydd sy'n dringo allan o angen, mae'r canllawiau'n nodi ym mharagraff 6.96 mewn perthynas ag

aelwydydd sy'n dod yn anghenus:

ii) Mae'r categori hwn wedi'i gynnwys fel modd o ragfynegi nifer yr aelwydydd a fydd yn disgyn i mewn ac allan o angen yn ystod y flwyddyn ar sail tueddiadau'r gorffennol.

- 5.4 Felly, er nad yw Canllawiau AFDL 2006 LIC yn rhoi unrhyw ganllawiau penodol ynghylch y driniaeth o aelwydydd nad ydynt bellach angen tai, mae'n amlwg bod y canllawiau'n gofyn am ystyried aelwydydd sy'n disgyn i mewn ac allan o angen er mwyn sicrhau bod y model yn cyfrif yn gyson anghenion fforddiadwy pob aelwyd. Mewn aelwydydd gwirioneddol, gall cyplau weld eu hincwm yn codi, fel eu bod yn gallu dringo allan o angen yn ogystal â chael gostyngiad incwm ac mae hyn yn cael ei ddal gan y modelu isod.
- 5.5 Byddem hefyd yn nodi bod Tabl 6.3 yn awgrymu defnyddio trosiant yn y sector tai fforddiadwy fel procsi ar gyfer cyflenwad i'r dyfodol o'r tai fforddiadwy presennol. Fodd bynnag, mae trosiant yn digwydd am amrywiaeth o resymau megis allfudo, troi allan, a diddymu neu chwalu cartref. O ystyried bod rhai o'r effeithiau hyn yn cael eu hystyried mewn mannau eraill yn y model, megis allfudo, rydym yn modelu diddymu aelwydydd ar wahân i sicrhau nad oes unrhyw gyfrif dwbl yn digwydd.
- 5.6 Byddem hefyd yn nodi bod Canllawiau AFDL LIC 2006 yn datgan yn Nhabl 6.3 y dylai'r mesur o nifer yr aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy fod yn seiliedig ar 'Ffynonellau data eilaidd ar incwm aelwydydd a phrocsi incwm'. Ym mharagraff .20 mae'r canllawiau'n nodi '*Gellir prynu dosbarthiadau incwm hefyd o nifer o ffynonellau gan gynnwys CACI Paycheck ac Experian*'.
- 5.7 Prynodd Cyngor Rhondda Cynon Taf drwydded i ddefnyddio data CACI Paycheck a defnyddiwyd y data fel rhan o'r broses o foddelu ar gyfer yr astudiaeth hon. Un o amodau trwydded CACI Paycheck yw na all awdurdodau lleol gyhoeddi'r data yn uniongyrchol ac mai dim ond mewn modd na all arwain at ei adnabod y gallant ei ddefnyddio yn y broses foddelu. Gallwn gadarnhau y defnyddiwyd data CACI Paycheck, ond nid ydym wedi cyhoeddi unrhyw ddata incwm yn yr astudiaeth hon.

Amcanestyniad o Angen Aelwydydd sy'n Methu Fforddio yn y Dyfodol

- 5.8 Wrth ystyried nifer yr aelwydydd newydd sy'n debygol o fod mewn angen am dai fforddiadwy, mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn argymhell cyfrifo "ffurfiant aelwydydd newydd (gros y flwyddyn) yn ôl y gyfran sy'n methu â phrynu neu rentu yn y farchnad" ac ar gyfer mudo mae'n awgrymu, '*mewnfydwyr na allant fforddio tai ar y farchnad agored*'.
- 5.9 Ynghyd â gwybodaeth am y math o aelwyd, mae hyn yn darparu fframwaith i'r model sefydlu cyfran yr aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio eu costau tai. Mae'r tabl canlynol (ffigur 18) yn edrych ar effaith gwahanol fathau o aelwydydd.

Ffigur 18: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai	% yn methu fforddio costau tai
Aelwydydd newydd ffurfio	624	489	135	22%
Aelwydydd yn mudo i'r ardal	4,580	3,502	1,078	24%
Pob aelwyd newydd	5,204	3,991	1,212	23%

- 5.10 Mae Model ORS yn nodi aelwydydd newydd y rhagwelir y byddant yn ffurfio yn Rhondda Cynon Taf bob blwyddyn, ynghyd â'r nifer na fydd yn gallu fforddio eu costau tai. Mae'r model hefyd yn ystyried aelwydydd newydd yn mudo i'r ardal sy'n arwain at gyfanswm yr aelwydydd newydd sydd angen tai fforddiadwy (Ffigur 18).
- 5.11 Yn gyffredinol, mae'r model yn dangos bod 624 o aelwydydd yn debygol o ffurfio yn Rhondda Cynon Taf bob blwyddyn ac o'r rhain, mae 22% yn annhebygol o allu fforddio eu costau tai ar gyfer tai'r farchnad agored. Mae hyn yn cyfateb i 135 o aelwydydd y flwyddyn.
- 5.12 Yn y cyfamser, mae 4,580 o aelwydydd yn debygol o symud i Rondda Cynon Taf bob blwyddyn o rywle arall ac mae 24% o'r rhain yn annhebygol o allu fforddio eu costau tai, sef 1,078 o aelwydydd.
- 5.13 Mae Canllawiau AFDL LIC 2006 yn nodi pwysigrwydd ystyried y cyflenwad o dai fforddiadwy yn y dyfodol, ond hefyd y dylid ystyried *'alfudwyr posibl na allant fforddio tai marchnad agored'*. Mae hwn yn bwynt pwysig iawn, sef y gall aelwydydd ffurfio yn y sector rhent preifat yn Rhondda Cynon Taf a bod mewn angen am dai oherwydd na allant fforddio tai ar y farchnad agored. Mae'n bwysig bod yr aelwydydd hyn yn cael eu tynnu o'r cyfrifiad oherwydd byddent fel arall yn cynrychioli angen am dai fforddiadwy gan aelwydydd nad ydynt bellach yn Rhondda Cynon Taf.
- 5.14 Mae'r model hefyd yn nodi'r aelwydydd sy'n debygol o gael eu diddymu yn dilyn marwolaeth holl aelodau'r aelwyd. Bydd llawer o'r aelwydydd hyn yn llwyr berchen ar eu cartrefi; fodd bynnag, bydd eraill yn debygol o fod wedi methu â fforddio tai ar y farchnad agored a byddant yn byw mewn tai rhent cymdeithasol yn bennaf (ffigur 19).
- 5.15 Dengys Ffigur 19 nifer blynyddol yr aelwydydd a fydd yn gadael anheddau fforddiadwy neu na fyddant bellach yn aros am gartref ym mhob awdurdod lleol dros y cyfnod dan sylw.
- 5.16 Mae hyn yn dangos bod cyfanswm o 95 o anheddau'r flwyddyn yn debygol o gael eu gadael yn wag bob blwyddyn oherwydd diddymu aelwyd yn dilyn marwolaeth y deiliad olaf. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd ffigur llawer uwch o 1,080 o aelwydydd bob blwyddyn yn gadael Rhondda Cynon Taf a naill ai'n gadael tai fforddiadwy, neu'n gadael eiddo rhent preifat ar ôl methu â fforddio rhenti'r farchnad. Gwrthbwsodd y grŵp hwn bron yn gyfan gwbl nifer yr aelwydydd a oedd yn mudo i Rondda Cynon Taf bob blwyddyn na allant fforddio tai ar y farchnad agored, felly mae eu heffaith net yn agos iawn at sero.
- 5.17 Byddem yn nodi bod y canlyniad sy'n dangos bod mwy o angen tai yn cael ei ddatrys drwy fudo na thrwy ailosod rhenti cymdeithasol yn beth cyffredin iawn ledled Cymru. Fel y nodwyd gennym yn gynharach yn yr adran hon, mae Tabl 6.3 yn awgrymu defnyddio trosiant yn y sector tai fforddiadwy fel procsi ar gyfer cyflenwad i'r dyfodol o'r tai fforddiadwy presennol. Fodd bynnag, mae rhan fawr o'r angen am dai

fforddiadwy yn cael ei gynhyrchu gan aelwydydd sy'n symud i ardal, ac yn cael ei ddatrys gan aelwydydd yn symud allan ohoni. Nid yw'r aelwydydd hyn yn cael eu dal gan y cyflenwad ail-osod oherwydd nad ydynt byth yn mynd i mewn i'r sector tai fforddiadwy, ond mae angen cyfrif eu hanghenion wrth iddynt gyrraedd ardal ac wrth iddynt adael.

Ffigur 19: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai	% yn methu fforddio costau tai
Aelwydydd yn cael eu diddymu ar ôl marwolaeth	320	224	95	30%
Aelwydydd yn mudo <u>allan</u> o'r ardal	4,470	3,390	1,080	24%
Pob aelwyd nad ydynt yn bresennol bellach	4,790	3,615	1,175	54%

- 5.18 Mae Canllawiau AFDL LIC hefyd yn nodi ei bod yn bwysig amcangyfrif “*aelwydydd presennol sy'n dod yn anghenus*”. Er na fydd aelwydydd sefydledig sy'n parhau i fwy yn Rhondda Cynon Taf yn cyfrannu at dwf aelwydydd, gall newidiadau mewn amgylchiadau aelwydydd (fel gwahanu oddi wrth bartner neu enedigaeth plentyn) arwain at aelwydydd a oedd yn arfer gallu fforddio tai yn y gorffennol yn dod yn anghenus. Mae anghenion yr aelwydydd hyn yn cael eu cyfrif gan y model, a dangosir amcangyfrif o nifer yr aelwydydd sefydledig a fydd yn disgyn i angen yn Ffigur 20.
- 5.19 Fodd bynnag, gall amgylchiadau aelwydydd sefydledig wella hefyd. Er enghraifft:
- » Pan fo aelwydydd dau berson sengl yn dod at ei gilydd i ffurfio cwpl, gallai cronni eu hadnoddau eu galluogi i fforddio eu costau tai ar y cyd (hyd yn oed os na all y naill na'r llall fforddio ar wahân).
 - » Mae aelwydydd hefyd yn tueddu i fod yn fwy tebygol o fforddio tai wrth iddynt fynd yn hŷn, felly efallai y bydd aelwydydd ifanc sy'n ffurfio ym mlynnyddoedd cynnar yr amcanestyniad yn gallu fforddio yn ddiweddarach yng nghyfnod yr amcanestyniad.
- 5.20 Gall yr amgylchiadau gwell hyn felly leihau'r angen am dai fforddiadwy dros amser. Mae'r model yn nodi nifer yr aelwydydd y bydd eu hamgylchiadau'n gwella fel eu bod yn gallu fforddio eu costau tai ar ôl methu â gwneud hynny o'r blaen.
- 5.21 Felly, o ystyried anghenion newidiol aelwydydd presennol yn gyffredinol, **bydd cynnydd net yn nifer yr aelwydydd presennol sydd angen tai fforddiadwy bob blwyddyn, sef cyfanswm o 93 o aelwydydd y flwyddyn.** (Ffigur 20).

Ffigur 20: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37	Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai	% yn methu fforddio costau tai
Aelwydydd presennol sy'n dod yn anghenus	-	-221	+221	100%
Aelwydydd presennol sy'n dringo allan o angen	-	+128	-128	0%
Newid mewn aelwydydd presennol	-	-93	93	-

5.22 Mae'r tabl canlynol (Ffigur 21) yn crynhoi effaith gyffredinol:

- » aelwydydd newydd yn ychwanegu at yr angen am dai,
- » aelwydydd nad ydynt bellach yno, gan leihau'r angen am dai a
- » newidiadau mewn amgylchiadau sy'n effeithio ar aelwydydd presennol.

Ffigur 21: Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS)

RHONDDA CYNON TAF 2022-37		Pob aelwyd	Aelwydydd sy'n gallu fforddio costau tai	Aelwydydd sy'n methu fforddio costau tai
Pob aelwyd newydd		5,204	3,991	1,212
Pob aelwyd nad ydynt yn bresennol bellach		4,790	3,615	1,175
Newid mewn aelwydydd presennol		-	93	93
Angen tai fforddiadwy i'r dyfodol 2022-37	Cyfartaledd blynyddol	+414	+284	+130
	Cyfanswm 15 mlynedd	+6,208	+4,257	+1,951

5.23 Yn gyffredinol, mae adolygu cyfraniad pob elfen yn gyfystyr â 1,951 o aelwydydd ychwanegol a fydd angen tai fforddiadwy yn Rhondda Cynon Taf dros y cyfnod 15 mlynedd 2022-37, neu gyfartaledd o 130 y flwyddyn. Yna gellir cysylltu'r wybodaeth hon â'r angen presennol am dai fforddiadwy a nodir ym Mhennod 4 i ystyried anghenion tai cyffredinol Rhondda Cynon Taf.

6. Crynodeb o'r Angen am Dai

Anghenion Tai Fforddiadwy a Thai Marchnad Agored yn Rhondda Cynon Taf

Anghenion Tai Cyffredinol

- 6.1 Fel y nodwyd ar ddiwedd Pennod 3, mae'r ffigurau a nodir ym Mhennod 4 a 5 yn ymwneud ag aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy, nid cyfanswm nifer yr anheddau sydd eu hangen. Roedd y data ym Mhennod 4 yn ymwneud â nifer yr aelwydydd mewn angen presennol yn Rhondda Cynon Taf ac mae'r data ym Mhennod 5 yn ymwneud ag angen tai newydd a fydd yn codi dros y cyfnod 2022-37.
- 6.2 Mae Ffigur 22 yn dangos canlyniad cymhwyso'r gyfradd anheddau gwag i'r ffigurau angen cyffredinol ar gyfer aelwydydd a nodir ym Mhennodau 4 a 5. Hefyd, ceir dadgyfuniad pellach o'r data i ystyried y rhai na allant ond fforddio Rhent Cymdeithasol a'r rhai sy'n gallu o bosibl fforddio Rhent Canolradd. Ymgwymerwyd â'r broses hon trwy ddefnyddio gwybodaeth Paycheck CACI i ddadgyfuno'r aelwydydd hynny mewn angen yn ôl incwm.
- 6.3 Ar y sail hon, mae 45.3% o gyfanswm yr angen am 8,450 o anheddau ar gyfer tai fforddiadwy, neu gyfanswm o 255 o dai fforddiadwy y flwyddyn. Byddai'r lefelau hyn yn darparu ar gyfer yr anghenion presennol heb eu diwallu am dai fforddiadwy yn ychwanegol at y twf a ragwelir yn y dyfodol mewn angen am dai fforddiadwy, ond byddai unrhyw golledion yn y dyfodol o'r stoc bresennol (megis dymchwel) yn cynyddu nifer yr anheddau fforddiadwy sydd eu hangen o swm cyfatebol. Yn y cyfamser, bydd unrhyw eiddo fforddiadwy gwag a ddychwelir i ddefnydd neu ddatblygiadau tai newydd sydd eisoes ar y gweill yn lleihau'r angen.

Ffigur 22: Angen cyffredinol am Anheddau ar y Farchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	893	103	996	37	1,033
2 ystafell wely	1,140	217	1,356	1,449	2,806
3 ystafell wely	950	277	1,228	2,950	4,177
4+ ystafell wely	183	61	244	190	434
ANHEDDAU	3,166	658	3,824	4,626	8,450

Ffigur 23: Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy fel canrannau o'r defnydd hyd at gategori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	10.6%	1.2%	11.8%	0.4%	12.2%
2 ystafell wely	13.5%	2.6%	16.1%	17.2%	33.2%
3 ystafell wely	11.2%	3.3%	14.5%	34.9%	49.4%
4+ ystafell wely	2.2%	0.7%	2.9%	2.3%	5.1%
ANHEDDAU	37.5%	7.8%	45.3%	54.7%	100.0%

6.5 Mae'r ffigurau uchod yn rhagdybio yr ymdrinnir â'r ôl-groniad o angen yn gyfartal dros 15 mlynedd. Yn lle hynny, pe bai'r ôl-groniad angen yn cael sylw dros 5 mlynedd, byddai lefel yr angen am dai fforddiadwy yn 499 o anheddau'r flwyddyn am y 5 mlynedd gyntaf ac yna 133 o anheddau'r flwyddyn am y 10 mlynedd nesaf, sy'n gadael ffigur cyfartalog dros y 15 mlynedd o 255 o anheddau y flwyddyn.

Is-farchnadoedd Tai

6.6 Ar y pwynt hwn, mae'r ffigurau ar gyfer is-farchnadoedd Tai Rhondda Cynon Taf, fel y'u nodir yn Ffigur 10, wedi'u cynnwys fel rhan o'r ffigurau cyffredinol. Fodd bynnag, mae'n bosibl darparu model tai cryno ar gyfer pob un o'r is-farchnadoedd tai yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael. Mae hyn yn rhannu'r 8,450 o anheddau i'r 13 o is-farchnadoedd tai yn seiliedig ar dueddiadau diweddar.

6.7 I gynnal yr ymarfer hwn, defnyddiwyd y dull modelu canlynol:

- » Yn gyntaf rydym yn nodi nifer y bobl, aelwydydd ac anheddau presennol ym mhob is-farchnad. Mae hyn yn cynnwys ystyried proffil oedran y boblogaeth a hefyd y mathau o aelwydydd;
- » Yna caiff tueddiadau ar gyfer newid yn y boblogaeth yn yr is-farchnadoedd eu hystyried sy'n ein galluogi i ddatblygu amcanestyniad o fudo ar gyfer pob ardal;
- » Ystyrir wedyn bod demograffeg pob ardal yn datblygu amcanestyniad o enedigaethau a marwolaethau;
- » Mae hyn yn caniatáu amcanestyniad o newid yn y boblogaeth ym mhob is-farchnad yn seiliedig ar dueddiadau diweddar;
- » Mae'r data wedyn yn cael ei gysoni â'r targed cyffredinol o 8,450 o anheddau i sicrhau cysondeb rhwng y dadansoddiad o'r is-farchnad a'r angen cyffredinol am dai yn Rhondda Cynon Taf.

» Yna dilynir y broses ddadansoddi a nodir ym Mhenodau 4 a 5 ar gyfer pob is-ardal i fodelu eu hanghenion tai cyffredinol a fforddiadwy yn seiliedig ar eu hamcanestyniadau demograffig.

Ffigur 24: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Aberdâr Fwyaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Aberdâr Fwyaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	188	22	210	8	218
2 ystafell wely	287	55	342	338	680
3 ystafell wely	153	45	197	587	784
4+ ystafell wely	19	6	26	31	57
ANHEDDAU	647	127	775	964	1,739

Ffigur 25: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yng Nghwm Cynon Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Cwm Cynon Isaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	53	6	59	2	61
2 ystafell wely	83	16	99	96	196
3 ystafell wely	86	25	111	217	328
4+ ystafell wely	8	3	11	7	18
ANHEDDAU	231	50	281	322	603

Ffigur 26: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yng Nghanol Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Canol Taf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			

1 ystafell wely	67	8	74	4	78
2 ystafell wely	106	20	126	185	312
3 ystafell wely	77	22	100	414	514
4+ ystafell wely	12	4	15	38	53
ANHEDDAU	262	54	316	641	957

Ffigur 27: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Ne Orllewin Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

De Orllewin Taf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	174	20	194	7	201
2 ystafell wely	208	40	247	318	565
3 ystafell wely	194	57	251	602	853
4+ ystafell wely	40	13	53	64	117
ANHEDDAU	616	129	745	991	1,736

Ffigur 28: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo ym Mhontypridd Fwyaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Pontypridd Fwyaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	40	5	45	2	46
2 ystafell wely	35	7	41	60	102
3 ystafell wely	25	7	33	122	155
4+ ystafell wely	5	2	7	6	13
ANHEDDAU	106	20	126	190	316

Ffigur 29: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fawr Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Rhondda Fawr Isaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	27	3	30	1	31
2 ystafell wely	26	5	31	42	73
3 ystafell wely	27	8	35	100	135
4+ ystafell wely	4	1	6	3	9
ANHEDDAU	84	17	101	146	248

Ffigur 30: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fach Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Rhondda Fach Isaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	22	3	25	1	26
2 ystafell wely	36	7	43	43	86
3 ystafell wely	39	11	50	120	170
4+ ystafell wely	3	1	4	4	8
ANHEDDAU	100	22	122	168	289

Ffigur 31: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fach Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Rhondda Fach Uchaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	27	3	30	1	31
2 ystafell wely	37	7	44	44	88
3 ystafell wely	34	10	44	87	131

4+ ystafell wely	5	2	7	2	9
ANHEDDAU	104	22	126	134	260

Ffigur 32: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Nhonyrefail & Gilfach Goch (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Tonyrefail & Gilfach Goch	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm T
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	50	6	56	1	
2 ystafell wely	90	17	107	56	
3 ystafell wely	73	21	94	199	
4+ ystafell wely	9	3	12	11	
ANHEDDAU	221	47	268	268	

Ffigur 33: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn l'r De o Bontypridd (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

l'r De o Bontypridd	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	160	18	178	5	184
2 ystafell wely	138	26	164	102	266
3 ystafell wely	120	35	155	194	350
4+ ystafell wely	62	21	83	11	94
ANHEDDAU	480	100	580	312	893

Ffigur 34: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yng Nghwm Cynon Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Cwm Cynon Uchaf	Anheddau Fforddiadwy	Cyfanswm Tai	Cyfanswm Tai	Cyfanswm Tai
-----------------	----------------------	--------------	--------------	--------------

	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd	Fforddiadwy	Marchnad Agored	
1 ystafell wely	21	2	23	1	24
2 ystafell wely	41	8	49	41	90
3 ystafell wely	65	19	83	95	178
4+ ystafell wely	8	3	11	4	15
ANHEDDAU	135	32	167	141	308

Ffigur 35: Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fawr Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Rhondda Fawr Uchaf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	39	4	43	2	45
2 ystafell wely	34	6	40	74	114
3 ystafell wely	37	11	47	146	194
4+ ystafell wely	5	2	7	5	12
ANHEDDAU	114	23	138	227	365

Ffigur 36: Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai erbyn maint eiddo yn Ffynnon Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Ffynnon Taf	Anheddau Fforddiadwy		Cyfanswm Tai Fforddiadwy	Cyfanswm Tai Marchnad Agored	Cyfanswm Tai
	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd			
1 ystafell wely	25	3	28	2	30
2 ystafell wely	19	4	22	49	71
3 ystafell wely	21	6	27	68	95
4+ ystafell wely	2	1	3	3	6
ANHEDDAU	67	13	80	122	202

7. Anghenion Gwahanol Grwpiau

Archwiliad o'r angen i grwpiau targed

Tai i Bobl Hŷn

- 7.1 Mae poblogaeth y DU yn heneiddio, a gall pobl ddisgwyl byw bywydau hirach ac iachach na chenedlaethau blaenorol. Rhagwelir y bydd y boblogaeth hŷn yn cynyddu 3.8 miliwn yn 2020-40 yn achos pobl dros 65 oed, ac o 5.8m (2020) i 8.1m erbyn 2040 yn achos pobl dros 75 oed.⁶
- 7.2 Yn seiliedig ar yr amcanestyniad o Anghenion Tai Lleol a arweinir gan anheddau a drafodwyd ym Mhennod 6, rhagwelir y bydd nifer y bobl dros 75 oed yn Rhondda Cynon Taf yn cynyddu tua 5,555 yn y cyfnod 2022-37; o'r rhain bydd tua 2,784 dros 85 oed (ffigur 38).
- 7.3 Mae'n bwysig cynllunio tai sy'n addas ar gyfer y cynnydd hwn mewn pobl hŷn o fewn y boblogaeth, a gofyniad allweddol yw gallu rhagweld y math o dai a fydd yn diwallu eu hanghenion orau. Tra bydd y rhan fwyaf yn parhau i fyw yn yr un ardal ac ni fydd llawer yn symud o'u cartrefi presennol; mae'r rhai sy'n symud yn eu blynyddoedd olaf yn debygol o fod yn chwilio am dai sy'n addas i bobl hŷn.
- 7.4 Ceir llawer o wahanol fathau o dai i bobl hŷn ac mae angen archwilio'r dosbarthiad rhwng y gwahanol fathau. Mae'r opsiynau tai Pobl Hŷn a ystyrir yn yr adran hon yn dilyn y diffiniadau yn adroddiad 2012 "Tai i'n Poblogaeth sy'n Heneiddio" (HAPP 2).⁷ Mae hwn yn diffinio darpariaeth arbenigol fel prif ffrwd (gan gynnwys cartrefi wedi'u haddasu a chartrefi cadair olwyn), tai arbenigol (gan gynnwys Gofal Ychwanegol a thai gwarchod) a Chartrefi Gofal (gan gynnwys Cartrefi Nyrsio Cofrestredig a Chartrefi Gofal Cofrestredig).
- 7.5 Cyhoeddodd y Rhwydwaith Dysgu a Gwella Tai (LIN Tai) "Mwy o Ddewis, Mwy o Lais: pecyn cymorth ar gyfer cynhyrchu strategaeth llety â gofal i bobl hŷn"⁸ ym mis Chwefror 2008; ac wedi hynny cyhoeddwyd y pecyn adnoddau "Tai Strategol i Bobl Hŷn (SHOP)"⁹ ym mis Rhagfyr 2011. Mae'r pecyn cymorth a'r pecyn adnoddau yn rhoi cyfraddau safonol ar gyfer amcangyfrif y galw am gynnyrch tai arbenigol i bobl hŷn fesul 1,000 o bobl 75 oed neu hŷn. Mae'r pecynnau cymorth hyn wedi llywio'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer llawer o Gynlluniau Lleol mabwysiedig.
- 7.6 Mae'r cyfraddau hyn yn rhoi fframwaith defnyddiol ar gyfer deall y galw posibl am wahanol fathau o dai i bobl hŷn, ond nid yw'r naill gyhoeddiad na'r llall yn rhoi unrhyw fanylion am darddiad y ffigurau. Nid oes un ateb cywir wrth amcangyfrif yr angen am dai i bobl hŷn; fodd bynnag, mae'r cyfraddau'n rhoi sail ar gyfer nodi lefelau posibl y galw.
- 7.7 Yn yr adroddiad hwn rydym wedi dewis defnyddio methodoleg pecyn adnoddau SHOP Rhwydwaith Dysgu a Gwella Tai (2012) gan mai dyma'r iteriad diweddaraf o'r pecyn cymorth.¹⁰ Mae hwn yn rhagweld y boblogaeth ac yna'n cymhwyso angen meincnod ar gyfer mathau penodol o dai fesul mil o bobl oed75+ (Ffigur 37).

⁶ ONS 2018-based UK national population projections (principal variant).

⁷ http://www.housinglin.org.uk/library/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Housing_our_Ageing_Population_Plan_for_Implementation.pdf

⁸ http://www.housinglin.org.uk/library/Resources/Housing/Support_materials/Reports/MCGVdocument.pdf

⁹ <http://www.housinglin.org.uk/library/Resources/Housing/SHOP/SHOPResourcePack.pdf>

¹⁰ www.housinglin.org.uk/housinginlaterlife_planningtool

Ffigur 37: Pecyn Cymorth Tai Strategol i Bobl Hŷn (SHOP) – angen meincnod fesul mil o bobl oed 75+

Math o Ddarpariaeth	Wedi'u perchnogi (fesul 1000)	Wedi'u rhentu (fesul 1000)	CYFANSWM (fesul 1000)
Cynllun lesddaliad ar gyfer yr Henoed (LSE)	120	0	120
Tai Gwarchod confensiynol	0	60	60

Gwarchod 'plws' neu warchod 'gwell' (darpariaeth gyda rhai anghenion gofal)	10	10	20
Gofal ychwanegol	30	15	45
Dementia	0	6	6
CYFANSWM	160	91	251

- 7.8 Mae'r amcanestyniadau poblogaeth a arweinir gan anheddau i Rondda Cynon Taf yn dangos cynnydd sylweddol yn y boblogaeth hŷn yn ystod y cyfnod 2022-2037. Mae'r boblogaeth 75+ oed yn debygol o gynyddu tua 5,555 o bobl ar draws Sir Rhondda Cynon Taf, yn seiliedig ar ddarparu nifer y cartrefi sydd eu hangen i ddiwallu'r angen lleol am dai.

Ffigur 38: Amcanestyniad o'r boblogaeth oed 75+ (Ffynhonnell: Amcanestyniadau poblogaeth a arweinir gan anheddau LHN)

RHONDDA CYNON TAF	75-84	85+	CYFANSWM
2022	16,663	5,494	22,157
2037	19,434	8,278	27,712
NEWID	+2,771	+2,784	+5,555

- 7.9 Mae data a gyhoeddwyd gan Gyngor Rhondda Cynon Taf yn nodi bod cyfanswm o 1,313 o gartrefi arbenigol i Bobl Hŷn ar draws Rhondda Cynon Taf ar hyn o bryd.
- 7.10 Gellir defnyddio'r model SHOP i asesu p'un a oes eisoes ddiffyg yn y ddarpariaeth o dai i henoed. Mae'r boblogaeth bresennol o 22,157 yn Rhondda Cynon Taf o bobl 75+ oed angen 5,562 o gartrefi arbenigol tra dengys y data mai dim ond 1,351 sy'n bodoli, gan arwain at angen heb ei ddiwallu o 4,211 o gartrefi eisoes yn yr ardal. Felly, mae'r ddarpariaeth bresennol yn llai na'r angen delfrydol, ond nid yw hyn yn anarferol gan nad yw ORS yn ymwybodol bod gan unrhyw awdurdod lleol yng Nghymru na Lloegr ddarpariaeth bresennol mor uchel â 251 fesul 1,000 o bobl 75+ oed.

Ffigur 39: Stoc Bresennol o Dai Arbenigol I Bobl Hŷn ar gyfer Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: Rhondda Cynon Taf "Cynllun ar gyfer tai yn ddiweddarach mewn bywyd" 2016)

RHONDDA CYNON TAF: Math o eiddo	Wedi'u perchnogi	Wedi'u rhentu	CYFANSWM
Tai â chymorth	0	1,271	1,271
Tai â gofal	0	42	42
CYFANSWM	0	1,313	1,313

Ffigur 40: Galw Presennol wedi'i Fodelu am Dai Pobl Hŷn yn Sir Rhondda Cynon Taf Yn seiliedig ar Becyn Cymorth LIN Tai (Ffynhonnell: Pecyn Cymorth LIN Tai, Rhondda Cynon Taf "Cynllun ar gyfer tai yn ddiweddarach mewn bywyd" 2016)

RHONDDA CYNON TAF		Cyfradd fesul 1000 o bobl oedd 75+	Angen gros 2022	Cyflenwad presennol	Angen heb ei ddiwallu yn 2022
Tai Gwarchod	Wedi'u perchnogi	120	2,659	0	2,659
	Wedi'u rhentu	60	1,329	1,271	58
Gofal Ychwanegol	Wedi'u perchnogi	40	886	0	886
	Wedi'u rhentu	31	687	80	607
CYFANSWM		251	5,562	1,351	4,211

7.11 Os byddwn wedyn yn ystyried y cynnydd mewn angen erbyn 2037 drwy gymhwyso'r fformiwla SHOP (fesul 1,000) i'r bobl ychwanegol 75+ oed y rhagwelir y byddant yn byw yn Rhondda Cynon Taf erbyn diwedd yr amcanestyniad, gallwn gyfrifo'r angen ychwanegol am dai henoed (Ffigur 41):

Ffigur 41: Galw wedi'i Fodelu am Dai Arbenigol Ychwanegol i Bobl Hŷn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Pecyn Cymorth Tai LIN)

RHONDDA CYNON TAF		Owned	Rented	Total
Tai Gwarchod	Cynllun lesddaliad ar gyfer yr Henoed (LSE)	+667	-	+667
	Tai Gwarchod confensiynol	-	+333	+333
Gofal Ychwanegol	Gwarchod 'plws' neu warchod 'gwell'	+56	+56	+111
	Gofal ychwanegol	+167	+83	+250
	Dementia	-	+33	+33
Cyfanswm		889	506	+1,394

7.12 Mae'r pecyn cymorth yn nodi bod angen cyfanswm o 5,605 o unedau tai ychwanegol arbenigol i bobl hŷn dros y cyfnod 2022-2037. Mae'r tabl isod (Ffigur 42) yn crynhoi'r gofynion posibl am dai arbenigol newydd i bobl hŷn, gan ystyried y stoc bresennol, y galw heb ei ddiwallu a thwf y boblogaeth ar gyfer y cyfnod.

Ffigur 42: Galw wedi'i Fodelu ar gyfer Tai Pobl Hŷn yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 yn seiliedig ar Becyn Cymorth Tai LIN

RHONDDA CYNON TAF		Cyfradd fesul 1000 o bobl oedd 75+	Angen gros 2022	Cyflenwad presennol	Angen heb ei ddiwallu yn 2022	Angen ychwanegol 2022-37	Angen cyffredinol
Tai Gwarchod	Wedi'u perchnogi	120	2,659	0	2,659	+667	+3,325

	Wedi'u rhentu	60	1,329	1,271	58	+333	+392
Gofal Ychwanegol	Wedi'u perchnogi	40	886	0	886	+222	+1,108
	Wedi'u rhentu	31	687	80	607	+172	+779
CYFANSWM		251	5,562	1,351	4,211	1,394	+5,605

7.13 Dylid ystyried cyflwyno cynlluniau penodol ar gyfer anghenion tai arbenigol i bobl hŷn mewn partneriaeth ag asiantaethau eraill, yn enwedig y rhai sy'n gyfrifol am anghenion cymorth pobl hŷn. Bydd yn bwysig ystyried ffactorau a chyfyngiadau eraill yn y farchnad:

- » **Demograffeg:** mae iechyd, hirhoedledd a dyheadau newidiol Pobl Hŷn yn golygu y bydd pobl yn byw bywydau hirach cynyddol iach a gall eu hanghenion tai yn y dyfodol fod yn wahanol i anghenion presennol;
- » **Cyflenwad newydd:** mae angen ystyried yn ofalus hyfywedd datblygu cynlluniau, ac argaeledd cyllid refeniw ar gyfer gwasanaethau gofal a chymorth, cyn comisiynu unrhyw gynllun newydd. Bydd hefyd yn bwysig i'r Cyngor a'i bartneriaid benderfynu ar y mathau mwyaf priodol o dai arbenigol i bobl hŷn sydd i'w darparu yn yr ardal;
- » **Cyflenwad presennol:** gallai hyn fod naill ai'n amhriodol ar gyfer aelwydydd yn y dyfodol neu efallai ei fod eisoes yn nesáu at ddiwedd ei oes. Gall mathau eraill o dai arbenigol i bobl hŷn fod yn fwy priodol i'w rhentu na thai gwarchod confensiynol wrth ystyried anghenion y dyfodol;
- » **Asiantaethau eraill:** mae angen ymgymryd â chaffael unrhyw gyflenwad presennol gydag asiantaethau eraill sydd hefyd yn cynllunio ar gyfer anghenion Pobl Hŷn yn y dyfodol, yn enwedig Timau Cefnogi Pobl awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Iechyd; a
- » **Strategaeth genedlaethol a'i goblygiadau ar gyfer Pobl Hŷn:** mae'r strategaeth genedlaethol yn pwysleisio bod pobl hŷn yn gallu aros yn eu cartrefi eu hunain cyhyd â phosibl yn hytrach na darpariaeth arbenigol, felly efallai bod angen y dyfodol yn cael ei orbwysleisio eto.

Tai i Bobl ag Anableddau

7.16 Noda paragraff 4.2.11 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018) y dylai awdurdodau cynllunio lleol gynllunio ar gyfer aelwydydd ag anghenion penodol. Mae'n datgan:

“Dylai awdurdodau cynllunio nodi ble y bydd angen posibl am ymyraethau er mwyn darparu'r cyflenwad tai, gan gynnwys ar gyfer safleoedd penodol. Mae'n rhaid sicrhau bod digon o safleoedd ar gael sy'n addas i bob math o dai er mwyn diwallu anghenion dynodedig cymunedau, gan gynnwys anghenion pobl hŷn a phobl ag anableddau. Yn y cyswllt hwn, dylai awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg preswyl”

cynaliadwy gyda thai 'dirwyst', er enghraifft, tai sydd wedi'u hadeiladu'n unol â safonau Cartrefi Gydol Oes i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am hirach (Tudalen 56)

- 7.17 Felly, ystyrir safonau Cartrefi Gydol Oes fel y safon briodol i ddiwallu anghenion yr anabl. Mae safonau cartrefi gydol oes wedi'u hymgorffori yng Ngofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cymru, sef y safon a'r canllawiau gorfodol ar gyfer tai newydd a thai wedi'u hadfer yng Nghymru drwy ddefnyddio Cymhorthdal Llywodraeth Cymru.
- 7.18 Ar hyn o bryd, y Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl (GCA) yw'r brif ffynhonnell ar gyfer trosi eiddo presennol yng Nghymru (Swyddfa Archwilio Cymru, 2018/Papur argyfwng Tai). Mae GCAu fel arfer yn cael eu darparu gan Gynghorau i addasu eiddo i unigolion ag anghenion iechyd a/neu symudedd sy'n berchen-feddianwyr, neu sy'n rhentu gan landlord preifat. Mae grantiau'n cynnwys amrywiaeth o waith, yn amrywio o waith adeiladu mawr, addasiadau mawr i'r eiddo a mân addasiadau.
- 7.19 Fodd bynnag, nid yw llawer o anheddau presennol yn addas i'w haddasu neu byddai angen gwaith mawr arnynt er mwyn eu gwneud yn gwbl addas. O ganlyniad, nid yw addasu'r stoc bresennol yng Nghymru yn unig yn debygol o ddarparu digon o eiddo i ddiwallu anghenion poblogaeth hyn sy'n tyfu. Felly, mae'n debygol y bydd Adeiladu Cartrefi Gydol Oes yn rhan sylweddol o fodloni gofynion tai'r rhai ag anghenion anabl yng Nghymru yn y dyfodol.
- 7.20 Drwy ragamcanu data mynychder y cyfrifiad ymlaen llaw, wedi'i ategu gan y wybodaeth ddiweddaraf gan yr adran gwaith a phensiynau, gellir modelu amcangyfrifon o nifer yr aelwydydd yn 2022 â salwch hirdymor neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai (Ffigur 43 a Ffigur 44):

Ffigur 43: Rhondda Cynon Taf: Aelwydydd â salwch hirdymor neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP¹¹. Noder: efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

	Rhondda Cynon Taf
Pob aelwyd 2022	107,411
Aelwydydd ag un neu fwy o bobl â salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd	48,610
Nid yw'n effeithio ar eu hangen am dai	33,639
Cartref presennol yn addas ar gyfer anghenion	12,317
Angen addasu'r cartref presennol	1,337
Angen symud i gartref mwy addas	1,318
Cyfanswm yr aelwydydd lle mae salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd yn effeithio ar eu hangen am dai yn 2022:	14,971

Ffigur 44: Rhondda Cynon Taf: Canran yr aelwydydd â salwch hirdymor neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: figures may not sum due to rounding.)

	Rhondda Cynon Taf
% yr holl aelwydydd ag un neu fwy o bobl â salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd	45%
Nid yw'n effeithio ar eu hangen am dai	31%
Cartref presennol yn addas ar gyfer anghenion	11%
Angen addasu'r cartref presennol	1%
Angen symud i gartref mwy addas	1%
Cyfanswm yr aelwydydd lle mae salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd yn effeithio ar eu hangen am dai yn 2022	14%

11. Data DWP yn yr adran hon o: <https://stat-xplore.dwp.gov.uk/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml> – D Setiau data: Lwfans Gweini (AA), Lwfans Byw i'r Anabl (DLA) a Thaliadau Annibyniaeth Bersonol (PIP)

- 7.21 Mae Ffigur 43 yn nodi bod tua 48,600 o aelwydydd sy'n byw yn Rhondda Cynon Taf yn 2022 yn cynnwys un neu fwy o bobl â salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd. Roedd hyn yn cynnwys tua 15,000 o aelwydydd lle roedd problemau iechyd yn effeithio ar eu hanghenion tai, ond roedd mwyafrif yr aelwydydd hyn (tua 12,300) eisoes yn byw mewn cartref addas. Fodd bynnag, ar ddechrau'r cyfnod yn 2022, amcangyfrifir bod tua 1,337 o aelwydydd angen addasiadau i'w cartref presennol, a bod angen i 1,318 o aelwydydd symud i gartref mwy addas oherwydd anabledd neu broblem iechyd hirdymor arall. Byddai'r 1,318 o aelwydydd hyn yn cynrychioli angen presennol am dai safonol Cartrefi Gydol Oes, fodd bynnag, byddai rhai o'r aelwydydd hyn angen tai wedi'u haddasu'n llawn ar gyfer cadeiriau olwyn.
- 7.22 Mae'r angen a nodwyd am tua 1,318 o gartrefi wedi'u haddasu ar ddechrau'r cyfnod yn seiliedig ar anghenion presennol aelwydydd. Fodd bynnag, rhaid hefyd ystyried anghenion newidiol preswylwyr dros amser, gan y bydd nifer yr aelwydydd ag un neu fwy o bobl â salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd yn cynyddu wrth i bobl heneiddio.

Ffigur 45: Rhondda Cynon Taf: Aelwydydd gyda salwch hirdymor neu anabledd gydag amcanestyniad 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.

	Rhondda Cynon Taf
Cyfanswm yr aelwydydd lle mae salwch cyfyngus hirdymor neu anabledd yn effeithio ar eu hangen am dai yn 2022 (Ffigur 43)	14,971
Aelwydydd presennol yn 2022 sy'n debygol o ddatblygu problemau iechyd sy'n effeithio ar eu hangen am dai o fewn 15 mlynedd	6,094
Aelwydydd ychwanegol yn 2037 yr amcangyfrifir a fydd yn profi problemau neu'n debygol o ddatblygu problemau o fewn 10 mlynedd	13,147
Cyfanswm yr aelwydydd yn 2037 lle mae salwch neu anabledd yn effeithio ar eu hangen am dai neu a fydd yn datblygu o fewn 10 mlynedd	19,241

- 7.23 Mae modelu anghenion iechyd pellach (Ffigur 45) yn awgrymu erbyn 2037 y bydd 19,241 o aelwydydd ychwanegol naill ai eisoes yn profi problemau iechyd neu'n debygol o ddatblygu problemau iechyd o fewn 10 mlynedd. Bydd rhai o'r rhain yn aelwydydd newydd, ond bydd llawer yn aelwydydd presennol sy'n breswylwyr yn 2022, yn cynnwys aelodau y mae eu hiechyd wedi gwaethygu dros y cyfnod hyd at 2037.
- 7.24 Felly, o ystyried anghenion aelwydydd sy'n breswylwyr ar ddechrau'r cyfnod ynghyd â'r twf a ragwelir mewn aelwydydd a'r newid yn y ddemograffeg (yn enwedig y boblogaeth sy'n heneiddio), rhagwelir y bydd cyfanswm o 20,559 o aelwydydd naill ai angen addasiadau i'w tai presennol neu byddant angen darpariaeth o dai newydd addas.

Ffigur 46: Aelwydydd Rhondda Cynon Taf â salwch hirdymor neu anabledd gydag amcanestyniad 2022-37 a chartrefi y gellir eu haddasu (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)

	Rhondda Cynon Taf
Angen presennol yn 2022	
Aelwydydd lle mae salwch neu anabledd presennol yn effeithio ar eu hangen am dai ac angen symud yn 2022	1,318
Amcanestyniad o angen yn y dyfodol 2022-37	
Aelwydydd ychwanegol yn 2037 lle mae salwch neu anabledd yn effeithio ar eu hangen am dai neu a fydd yn datblygu o fewn 10 mlynedd	19,241
Uchafswm yr angen am dai wedi'u haddasu 2022-37 (aelwydydd)	20,559
Llai aelwydydd mewn anheddau y gellir eu haddasu i safon y gellir ymweld â hwy mewn cadeiriau olwyn	10,164
Isafswm yr Angen am Dai wedi'u Haddasu 2022-37 (aelwydydd)	10,395

- 7.25 Er mwyn darparu Cartrefi Gydol Oes ar gyfer yr holl angen a nodwyd, byddai angen darparu tai i hyd at 20,559 o aelwydydd (gweler Ffigur 46). Fodd bynnag, ni fydd pob aelwyd eisiau symud i dŷ newydd, gan y bydd rhai eisiau addasu eu cartrefi presennol ac eraill yn symud i annedd arall yn y stoc bresennol. Gan ddiystyru'r aelwydydd hynny sy'n byw mewn cartrefi y gellir eu haddasu i safon y gellir ymweld â hwy mewn cadair olwyn fel procsi am nifer y cartrefi sy'n addas i'w haddasu (yn ymarferol bydd hyn yn dibynnu ar ba mor helaeth sydd angen i'r addasiadau hynny fod), mae'n debygol y bydd angen i 10,395 symud i annedd arall.
- 7.26 Mae'n anochel bod ansicrwydd ynghylch faint o aelwydydd fydd yn gallu diwallu eu hanghenion tai heb symud, a faint fydd yn symud i gartrefi presennol yn hytrach na thai newydd, felly gellir ystyried y ffigurau hyn (10,395 i 20,559) yn amrediad.
- 7.27 Mae'n bwysig cydnabod y byddai hyn yn cynrychioli'r angen cyfunol am Gartrefi Gydol Oes a thai wedi'u haddasu'n llawn ar gyfer cadeiriau olwyn, gan y byddai aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn yn cael eu cynnwys o fewn yr aelwydydd hynny yr ystyrir bod ganddynt broblem iechyd neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai.

Tai i Ddefnyddwyr Cadair Olwyn

- 7.28 Mae'n anochel y bydd rhai aelwydydd yn chwilio am gartref sydd eisoes wedi'i addasu'n briodol ar gyfer byw gyda chadair olwyn. Ar y sail hon, mae'n bwysig eto ystyried yr amcanestyniadau poblogaeth a demograffeg iechyd yr ardal, ond gan gyfeirio'n benodol at aelwydydd â defnyddwyr cadeiriau olwyn.

7.29 Trwy gyfuno'r wybodaeth am gyfraddau lleol â'r data cenedlaethol, gallwn sefydlu cyfran yr aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf sy'n debygol o fod â defnyddiwr cadair olwyn yn ôl oedran cynrychiolydd yr aelwyd mewn tai marchnad agored a thai fforddiadwy. Dengys Ffigur 47 gyfran yr aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf sydd â defnyddiwr cadair olwyn ar hyn o bryd sy'n byw mewn tai marchnad agored a thai fforddiadwy yn ôl oedran cynrychiolydd yr aelwyd.

Ffigur 47: Rhondda Cynon Taf: Canran yr aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn yn ôl y math o dŷ ac oedran cynrychiolydd yr aelwyd (Ffynhonnell: Model tai ORS, DWP, Cyfrifiad 2011).

Math o Dai	Oed y Cynrychiolydd Aelwyd							
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+
Rhondda Cynon Taf								
Tai Marchnad Agored	< 0.1%	0.4%	1.0%	1.7%	3.2%	4.1%	6.0%	7.5%
Tai fforddiadwy	0.3%	2.0%	3.0%	6.2%	6.3%	10.3%	12.6%	16.1%

7.30 Dengys Ffigur 48 ganlyniadau cymhwyso'r cyfraddau hyn i'r newid yn y boblogaeth 2022-37, gan nodi'r newid net yn nifer yr aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn dros y cyfnod. Mae'n amlwg bod nifer yr aelwydydd sy'n debygol o fod angen tai wedi'u haddasu ar gyfer cadeiriau olwyn yn Rhondda Cynon Taf yn debygol o gynyddu 350 dros y 15 mlynedd hyn.

Ffigur 48: Rhondda Cynon Taf: Newid net yn nifer yr aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn yn ôl math o dŷ a throthwy 75 oed dros y cyfnod 2022 i 2037 (Ffynhonnell: Model tai ORS, DWP, Cyfrifiad 2011. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)

Angen Wedi'i Fodelu am Dai wedi'u Haddasu i Gadair Olwyn	Aelwydydd o dan 75 oed			Aelwydydd 75+ oed			Newid cyffredinol 2022-37
	2022	2037	Newid net 2022-37	2022	2037	Newid net 2022-37	
Rhondda Cynon Taf							
Tai'r Farchnad Agored	1,420	1,500	+80	740	780	+40	+120
Tai fforddiadwy	1,300	1,460	+160	530	590	+70	+230

7.31 Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod bod rhywfaint o'r twf a nodwyd mewn aelwydydd â defnyddwyr cadeiriau olwyn (110 o aelwydydd, sy'n cyfateb i 30%) yn 75 oed neu'n hŷn, ac mae'n debygol y byddai llawer o'r aelwydydd hyn hefyd yn cael eu nodi fel rhai sydd angen tai arbenigol i bobl hŷn. Nododd y dadansoddiad cynharach fod angen tua 5,605 o unedau tai arbenigol i bobl hŷn ar gyfer aelwydydd 75 oed neu hŷn yn Rhondda Cynon Taf. Ar y sail hon, efallai y byddai'n briodol mabwysiadu targedau uwch ar gyfer tai arbenigol i bobl hŷn sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn, a gallai hyn leihau'r gyfran o dai anghenion cyffredinol y byddai angen iddynt fodloni'r safon wedi'i haddasu'n llawn

ar gyfer cadeiriau olwyn. Fodd bynnag, bydd llawer o ddefnyddwyr cadeiriau olwyn yn dal i aros mewn tai cyffredinol, felly bydd angen tai ychwanegol sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn yn y stoc tai cyffredinol hefyd.

Myfyrwyr

- 7.32 Ffurfiwyd Prifysgol De Cymru yn 2013 ar ôl uno Prifysgol Morgannwg a Phrifysgol Cymru, Casnewydd. Mae ganddi gampysau yng Nghaerdydd, Casnewydd a Rhondda Cynon Taf. Mae'r campws mwyaf ym Mhontypridd, gyda thair rhan wahanol wedi'u lleoli yn Nhrefforest a Glyn-taf.
- 7.33 Yn 2019/20 roedd gan Brifysgol De Cymru gyfanswm o 23,100 o fyfyrwyr ar draws ei thri champws, sy'n cynrychioli gostyngiad o 6,000 o fyfyrwyr o'r adeg y'i ffurfiwyd yn 2019, ond nid oedd y gostyngiad hwn wedi'i ffocysu ar Bontypridd. Cyfrifir ar gyfer twf/gostyngiad myfyrwyr yn y sector preifat yn yr amcanestyniadau aelwydydd. Caiff unrhyw gynnydd/gostyngiad net yn nifer y myfyrwyr yn y cyfnod 2013-18 ei drin i bob pwrpas fel rhywbeth sy'n cyfrannu at fudo net (h.y. twf heblaw genedigaethau a marwolaethau), ac felly caiff ei ragamcanu ar draws cyfnod y cynllun. O'r herwydd, y rhagdybiaeth a wneir yw y bydd sefydliadau addysg uwch yn cynnal yr un gyfradd twf 2022-37 ag a gyflawnwyd yn y degawd blaenorol, felly ar gyfer Rhondda Cynon Taf, rhagdybir bod yr effaith ar yr amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd yn niwtral ar y cyfan.
- 7.34 Ym Mhontypridd, mae gan y brifysgol lety pwrpasol ar gyfer 1,200 o fyfyrwyr, ond mae llawer hefyd yn rhentu eiddo yn y sector rhent preifat. Nid yw'r amcanestyniadau aelwydydd yn rhagdybio unrhyw dwf yn nifer y myfyrwyr sy'n byw mewn sefydliadau cymunedol ar ôl y dyddiad sylfaen, sef 2018, felly byddai unrhyw gynnydd net yn y gwelyau a ddarperir mewn neuaddau preswyl (neu lety prifysgol arall) ar draws yr ardal yn lleihau'r galw gan aelwydydd myfyrwyr. Ar y sail hon, bydd angen i awdurdodau lleol barhau i gyfrif y cyflenwad o welyau myfyrwyr ac ystyried y ffordd fwyaf priodol o wneud hyn fel rhan o'u gwaith monitro tai cyffredinol.

Atodiad A

Nodweddion Poblogaeth Leol

Ffigur 49: Rhondda Cynon Taf: Data demograffig o'r Cyfrifiad (Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011. Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)

Data Cyfrifiad 2011	Awdurdod Lleol
	Rhondda Cynon Taf
Aelwydydd	99,663
Cyfanswm personau	234,410
Ystod oed	
0-15	44,294
16-74	172,047
75+	18,069
Ethnigrwydd	
Gwyn	228,241
Ddim yn Wyn	6,169
Iechyd cyffredinol	
Iechyd gwael neu wael iawn	22,504
Salwch cyfyngus hirdymor	60,589
Cyfansoddiad yr Aelwyd	
Person sengl (gan gynnwys 65+)	29,875
Cwpl heb blant	16,399
Cwpl yn byw gyda phlant	26,764
Rhiant sengl	13,051
65+ oed	8,205
Myfyrwyr llawn amser	740
Deiliadaeth Aelwydydd	
Prif gartref %	94.6
Dim preswlydd arferol %	5.4

Ffigur 50: Rhondda Cynon Taf: Data Demograffeg a Fforddiadwyedd Eiddo yn seiliedig ar 2020-21 (Ffynhonnell VOA, SYG.)

	Rhondda Cynon Taf
Math o Eiddo	
Byngalo	4,760
Tŷ ar wahân	13,450
Tŷ pâr	24,590
Teras	56,610
Fflat/Maisonette	9,970
Statws Economaidd	
Cyflogedig	92,600
Hunan-gyflogedig	11,700
Chwilio am waith	4,500
Wedi ymddeol o waith cyflogedig	4,100
Gofalu am gartref	8,200
Salwch tymor hir	16,300
Addysg llawn amser	10,400
Cymwysterau (16-64 oed)	
NVQ 4 Ac Uwch	52,100
NVQ 3 Ac Uwch	82,700
NVQ 2 Ac Uwch	109,200
NVQ 1 Ac Uwch	126,800
Cymwysterau Eraill	5,400
Dim Cymwysterau	14,000
Fforddiadwyedd Canolrif	
Pris Tai ar gyfartaledd	£115,000
Cyfartaledd Incwm Seiliedig ar Waith	£27,846
Cymhareb Fforddiadwyedd	4.13

Fforddiadwyedd Chwarterl Isaf	
Pris Tai ar gyfartaledd	£80,000
Cyfartaledd Incwm Seiliedig ar Waith	£20,858
Cymhareb Fforddiadwyedd	3.84

Atodiad B: Tabl o Ffigurau

Ffigur 1:	Asesu'r angen gros presennol heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy gan ddefnyddio gwybodaeth y gofrestr tai (Ffynhonnell: Cofrestr Tai Rhondda Cynon Taf, y Ffurflen Digartrefedd a modelu ORS))6
Ffigur 2:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)7
Ffigur 3:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)8
Ffigur 4:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)8
Ffigur 5:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS)9
Ffigur 6:	Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at gategori C ar y gofrestr tai erbyn maint yr eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)9
Ffigur 7:	Nifer yr Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf Yn ôl Deiliadaeth 1981-2011 (Ffynhonnell: Cyfrifiad Poblogaeth y DU)14
Ffigur 8:	Tueddiadau Prisiau Tai Gwirioneddol: Prisiau Chwarter Is wedi'u haddasu i werthoedd Tachwedd 2020 gan ddefnyddio CPI (Ffynhonnell: SYG; Banc Lloegr)15
Ffigur 9:	Rhondda Cynon Taf - Prisiau chwarter isaf (wedi'u haddasu yn ôl CPI) (Ebrill 2019-Mawrth 21) yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar Ystadegau Prisiau Tai SYG, Banc Lloegr, Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Data pris a Dalwyd y Gofrestrfa Dir)16
Ffigur 10:	Rhondda Cynon Taf - Prisiau chwarter isaf (wedi'u haddasu yn ôl CPI) (Ebrill 2019-Mawrth 21) yn ôl maint eiddo yn ôl Ardal Is-farchnad Tai (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar Ystadegau Prisiau Tai SYG, Banc Lloegr, Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Data Pris a Dalwyd y Gofrestrfa Tir)17
Ffigur 11:	Cyfrifo'r incwm sydd ei angen ar gyfer perchentyaeth19
Ffigur 12:	Trothwyon rhent wythnosol yn Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio 2021-22)20
Ffigur 13:	Incwm blynyddol sydd ei angen i fforddio rhentu eiddo ar y pris chwarter isaf a chanolrif yn seiliedig ar luosydd incwm o 25% yn ôl maint eiddo yn Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: ORS yn seiliedig ar ddata Asiantaeth y Swyddfa Brisio Hydref 2020 i Medi 2021; SDR 2021)21
Ffigur 14:	Cymharu costau tai wythnosol yn ôl maint yr eiddo (Ffynhonnell: VOA 2020-2021, Y Gofrestrfa Dir, model ORS)23
Ffigur 15:	Amcangyfrifon ac amcanestyniadau maint cyfartalog aelwydydd i Rondda Cynon Taf ar gyfer y cyfnod 1991-2043 (Ffynhonnell: Amcangyfrifon Aelwydydd Cymru LIC; SYG 2018 yw amcanestyniadau egwyddor 2018)25
Ffigur 16:	Rhondda Cynon Taf – Poblogaeth 2022, 2037 a Newid 2022-37 fesul carfan 5 mlynedd (Ffynhonnell: LIC ac ORS)26
Ffigur 17:	Asesu'r angen gros presennol heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy gan ddefnyddio gwybodaeth y gofrestr tai (Ffynhonnell: Cofrestr Tai Rhondda Cynon Taf, y Ffurflen Digartrefedd a modelu ORS)29

Ffigur 18:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)31
Ffigur 19:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)32
Ffigur 20:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)33
Ffigur 21:	Elfennau blynyddol Twf Aelwydydd yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS)33
Ffigur 22:	Angen cyffredinol am Anheddau ar y Farchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)34

Ffigur 23:	Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy fel canrannau o'r defnydd hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)35
Ffigur 24:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Aberdâr Fwyaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)36
Ffigur 25:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yng Nghwm Cynon Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)36
Ffigur 26:	Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai erbyn maint eiddo yng Nghanol Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu).....36
Ffigur 27:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Ne Orllewin Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)36
Ffigur 28:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo ym Mhontypridd Fwyaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)37
Ffigur 29:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fawr Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)37
Ffigur 30:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fach Isaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)37

Ffigur 31:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fach Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	37
Ffigur 32:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Nhonyrefail & Gilfach Goch (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	38
Ffigur 33:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn I'r De o Bontypridd (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	38
Ffigur 34:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yng Nghwm Cynon Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	38
Ffigur 35:	Angen cyffredinol am Anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai yn ôl maint eiddo yn Rhondda Fawr Uchaf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	38
Ffigur 36:	Angen cyffredinol am anheddau Marchnad Agored ac Anheddau Fforddiadwy yn defnyddio hyd at categori C ar y gofrestr tai erbyn maint eiddo yn Ffynon Taf (Ffynhonnell: Model Tai ORS. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	39
Ffigur 37:	Pecyn Cymorth Tai Strategol i Bobl Hŷn (SHOP) – angen meincnod fesul mil o bobl oed 75+	41
Ffigur 38:	Amcanestyniad o'r boblogaeth oed 75+ (Ffynhonnell: Amcanestyniadau poblogaeth a arweinir gan anheddau LHN)	41
Ffigur 39:	Stoc Bresennol o Dai Arbenigol I Bobl Hŷn ar gyfer Rhondda Cynon Taf (Ffynhonnell: Rhondda Cynon Taf "Cynllun ar gyfer tai yn ddiweddarach mewn bywyd" 2016)	41
Ffigur 40:	Galw Presennol wedi'i Fodelu am Dai Pobl Hŷn yn Sir Rhondda Cynon Taf Yn seiliedig ar Becyn Cymorth LIN Tai (Ffynhonnell: Pecyn Cymorth LIN Tai, Rhondda Cynon Taf "Cynllun ar gyfer tai yn ddiweddarach mewn bywyd" 2016)	42
Ffigur 41:	Galw wedi'i Fodelu am Dai Arbenigol Ychwanegol i Bobl Hŷn Rhondda Cynon Taf 2022-37 (Ffynhonnell: Pecyn Cymorth Tai LIN)	42

Ffigur 42:	Galw wedi'i Fodelu ar gyfer Tai Pobl Hŷn yn Rhondda Cynon Taf 2022-37 yn seiliedig ar Becyn Cymorth Tai LIN	42
Ffigur 43:	Rhondda Cynon Taf: Aelwydydd â salwch hirdymor neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)	44
Ffigur 44:	Rhondda Cynon Taf: Canran yr aelwydydd â salwch hirdymor neu anabledd sy'n effeithio ar eu hanghenion tai (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)	44
Ffigur 45:	Rhondda Cynon Taf: Aelwydydd gyda salwch hirdymor neu anabledd gydag amcanestyniad 2022-37 (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)	

.....45

- Ffigur 46: Aelwydydd Rhondda Cynon Taf â salwch hirdymor neu anabledd gydag amcanestyniad 2022-37 a chartrefi y gellir eu haddasu (Ffynhonnell: Model Tai ORS, Cyfrifiad 2011, DWP. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)45
- Ffigur 47: Rhondda Cynon Taf: Canran yr aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn yn ôl y math o dŷ ac oedran cynrychiolydd yr aelwyd (Ffynhonnell: Model tai ORS, DWP, Cyfrifiad 2011.46
- Ffigur 48: Rhondda Cynon Taf: Newid net yn nifer yr aelwydydd â defnyddiwr cadair olwyn yn ôl math o dŷ a throthwy 75 oed dros y cyfnod 2022 i 2037 (Ffynhonnell: Model tai ORS, DWP, Cyfrifiad 2011. Noder: Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu)46
- Ffigur 49: Rhondda Cynon Taf: Data demograffig o'r Cyfrifiad (Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011. Efallai na fydd y ffigurau'n adio oherwydd talgrynnu.)48
- Ffigur 50: Rhondda Cynon Taf: Data Demograffeg a Fforddiadwyedd Eiddo yn seiliedig ar 2020-21 (Ffynhonnell VOA, SYG.49