CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD (2011 - 2026)	
ARCHWILIAD CYHOEDDUS: **Gwrandawiad Sesiwn 1 - Paratoi, Gweledigaeth, Amcanion a Strategaeth Ofodol y Cynllun.**	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Pwynt Gweithredu (S1/PG1) - Asesiad Marchnad Dai Lleol (AMDLl)

1] Y mater dan ystyriaeth:

Cyflwyno papur byr yn rhoi sylwadau ar ganfyddiadau AMTLl 2016 Mon.

Cyflwyno papur yn cyfeirio tuag at gofynion Ardal Cynllunio Gwynedd ac amserlen ar gyfer cael gwybodaeth pellach ar gyfer Gwynedd.

2] Ymateb y Cyngor:

2.1 AMDLl 2016 – Ynys Môn

2.1.1 Lluniwyd AMDLl 2016 Ynys Môn gan yr un ymgynghorwyr a luniodd AMDLl 2013 ar gyfer Ynys Môn. Mae'r astudiaeth yn darparu ffigyrau ar yr angen tai fforddiadwy presennol a gyfrifwyd yn unol â'r model pedwar cam sy'n ofynnol yng nghanllawiau 2006 Llywodraeth Cymru ac a ategwyd yn 2014. Yn ogystal, mae'r astudiaeth hefyd yn amlinellu'r dull sy'n modelu daliadaeth a maint tai newydd i'w datblygu yn y cyfnod hyd at 2033 ond mae hefyd yn cynnwys ffigyrau hyd at 2026 i gyd-daro gyda chyfnod amser y CDLl ar y Cyd.

2.1.2 Mae Atodiad 1 y papur hwn yn darparu copi o dabl gofynion Tai Fforddiadwy Manwl ac yn cymharu'r ffigyrau ar gyfer astudiaeth 2013 (mewn Gwyrdd) gydag astudiaeth 2016 (mewn Glas). Dengys y golofn olaf yn Atodiad 1 y newid mewn ffigyrau rhwng astudiaethau 2013 a 2016. Mae'r tabl isod yn crynhoi'r amrywiadau mwyaf arwyddocaol yn y ffigyrau hyn:

Cam Penodol yn Nhabl Gofynion Tai Fforddiadwy	Sylw ar yr Amrywiad rhwng AMDLl 2016 a 2013 Ynys Môn
Cam 1: Teuluoedd y mae angen llety arnynt ar hyn o bryd	Mae hyn wedi cynyddu o 207 ers astudiaeth 2013. Mae'n seiliedig ar gyfres o ddata a ddiweddarwyd ar aelwydydd sy'n dangos bod 2,305 o deuluoedd mewn tai anaddas - sydd wedi cynyddu o 2,147 ers astudiaeth 2013. Mae astudiaeth 2016 yn amcangyfrif nad oes gan

Cam Penodol yn Nhabl Gofynion Tai Fforddiadwy	**Sylw ar yr Amrywiad rhwng AMDLI 2016 a 2013 Ynys Môn**
	1,678 (neu 72.8%) o'r ffigwr cyffredinol ddatrysiad sefydlog (*in-situ*) (sydd wedi cynyddu o 1,471 (neu 68.5%) ers astudiaeth 2013) (gweler paragraffau 5.7 a 5.8 yn astudiaeth 2016 / 6.9 a 6.10 yn astudiaeth 2013).
Cam 3: Llai'r rhai a allant fforddio i ddiwallu eu hangen ar y farchnad	Profir aelwydydd mewn tai anaddas ac sydd angen symud i lety amgen am eu gallu i fforddio tai ar y farchnad yn yr ardal drwy ddefnyddio'r meini prawf a amlinellir yng Nghanllaw AMDLI. Yn gyffredinol yn astudiaeth 2016, nid oedd 36.8% (618 o aelwydydd) yn gallu fforddio tai ar y farchnad. Mae hyn yn cymharu gyda 53.1% (781 o aelwydydd) nad oedd yn gallu fforddio tai ar y farchnad yn astudiaeth 2013. Felly, roedd 370 o aelwydydd ychwanegol yn gallu fforddio i ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad yn astudiaeth 2016 o'i gymharu ag astudiaeth 2013. (gweler paragraff 5.9 (2016) / 6.10 (2013))
Cam 4: Yn hafal i gyfanswm y tai sydd eu hangen ar hyn o bryd	Oherwydd yr amrywiadau a amlygwyd yng ngham 1 a 3 uchod, cyfanswm y ffigwr yn 2016 yw 621 o aelwydydd sy'n 165 yn llai na'r ffigwr cyfatebol o 786 o aelwydydd yn astudiaeth 2013.
Cam 12 Yn hafal i'r gofyniad blynyddol o ran unedau i ostwng yr angen presennol	Oherwydd bod y ffigwr cyffredinol ar gyfer stoc sydd ar gael i wrthbwyso'r angen (Camau 5 i 9) yr un fath yn astudiaethau 2016 a 2013, cedwir y gwahaniaeth o 165 o aelwydydd yng ngham 10. Yna, yn seiliedig ar rannu'r ffigwr hwn gyda 5 i roi gofyniad blynyddol, noda astudiaeth 2016 ofyniad blynyddol o 77 o aelwydydd o'i gymharu â'r 110 a nodwyd yn astudiaeth 2013.
Cam 13: Ffurfio aelwydydd newydd (crynswth y flwyddyn)	Mae hyn yn seiliedig ar y gyfres o ddata a ddiweddarwyd o arolwg aelwydydd ac asesiad o aelwydydd newydd a ffurfiwyd dros y ddwy flynedd ddiwethaf (ac yna'n flynyddol). Asesodd astudiaeth 2016 bod 1,122 o aelwydydd newydd wedi'u ffurfio dros y ddwy flynedd ddiwethaf (561 bob blwyddyn) ac roedd 71.3% ohonynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad sy'n gadael gofyniad o 161 o aelwydydd (mae hyn yn cymharu â 257 o aelwydydd yn astudiaeth 2013 yn seiliedig ar 67.9% o'r 801 o aelwydydd bob blwyddyn sy'n gallu fforddio tai ar y

Cam Penodol yn Nhabl Gofynion Tai Fforddiadwy	Sylw ar yr Amrywiad rhwng AMDLI 2016 a 2013 Ynys Môn
	farchnad). (gweler paragraff 5.27 (2016) / 6.29 (2013))
Cam 15: A'r aelwydydd presennol sy'n troi'n aelwydydd anghenus ac yn methu â fforddio tai ar y farchnad	Mae hyn yn seiliedig ar y gyfres o ddata a ddiweddarwyd o arolwg aelwydydd ac amcangyfrif o aelwydydd presennol fydd yn troi'n aelwydydd anghenus dros y ddwy flynedd nesaf (ac yna'n flynyddol). Mae hyn yn golygu'r un cyfanswm o aelwydydd a symudodd yn y ddwy flynedd ddiwethaf ond yn tynnu nifer yr aelwydydd newydd a ffurfir a'r rhai sy'n trosglwyddo o fewn tai fforddiadwy. Yn astudiaeth 2016, amcangyfrifir bod 75.3% o aelwydydd yn gallu fforddio tai ar y farchnad sy'n arwain at ofyniad blynyddol o 513 o aelwydydd (mae hyn yn cymharu â 60.8% o aelwydydd a amcangyfrifwyd fel rhai sy'n gallu fforddio tai ar y farchnad sy'n arwain at ofyniad blynyddol o 639 o aelwydydd). (gweler paragraff 5.31 (2016) / 6.33 (2013))
Cam 18: Yn hafal i gyfanswm y tai sydd eu hangen o'r newydd (crynswth y flwyddyn)	Yn seiliedig ar yr amrywiad yn y ffigyrau a nodwyd yng ngham 13 ac 15 a amlygwyd uchod, mae hyn yn arwain at lefel o 667 o aelwydydd yn 2016 sy'n 225 o aelwydydd yn llai na'r hyn a nodwyd yn astudiaeth 2013 sef 892 o aelwydydd.
Cam 21: Yn hafal i'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy	Dengys hyn ostyngiad bychan o 21 uned o astudiaeth 2013 yn astudiaeth 2016.
Cam 22: Y Diffyg Cyffredinol (y flwyddyn)	Ffigwr 2016 yw **398 uned y flwyddyn** am y 5 mlynedd nesaf sy'n cymharu gyda'r ffigwr o 635 y flwyddyn yn astudiaeth 2013.

2.1.3 Yn AMDLI 2016, mae cyfres ddata 2013 wedi cael ei hail-bwyso (gweler Atodiad A1 yn adroddiad 2016). Bu newid ym mhroffil y boblogaeth sydd yn ei dro yn effeithio ar y % sydd mewn angen oherwydd bydd y sampl arolwg yn cael ei bwyso yn unol â'r newid proffil. Yn ogystal, mae'r sector rhent preifat wedi dod yn fwy fforddiadwy, mae'n bosib efallai y bydd ffigyrau rhent a ddefnyddiwyd yn 2012 ychydig yn uwch nag yr oeddent yn y farchnad leol ar y pryd. Mae hyn wedi arwain at % is o aelwydydd a gafodd eu prisio allan o'r farchnad fel y dengys yn y tabl uchod.

2.1.4 Mae paragraff 5.54 astudiaeth 2016 yn amlygu'r effaith ar yr angen am unedau fforddiadwy newydd drwy addasu incwm gros ar rent i 30% (113 yn llai o aelwydydd mewn angen gros bob blwyddyn) a tynnu allan pobl sengl dan 35 (103 yn llai o aelwydydd). Byddai hyn yn lleihau'r angen i 182 o aelwydydd y flwyddyn. Fodd bynnag, mae paragraff 5.55 astudiaeth 2016 yn egluro mai'r **ffigwr o 398 yw'r ffigwr**

angen cyffredinol o hyd oherwydd caiff ei gyfrifo yn unol â'r dull a amlinellir yng nghanllaw AMDLI. (Mae Atodiad 2 y papur hwn yn cynnwys sylwebaeth gan HDH Planning & Development Ltd a baratôdd AMDLI 2016 Ynys Môn).

2.1.5 Mae Pennod 4 Astudiaeth AMDLI 2016 yn edrych ar ragamcanion poblogaeth ac aelwydydd ac yn eu cymhwyso at y gyfres o ddata o arolwg aelwydydd i ddarparu proffil aelwydydd wedi'i amcangyfrif ar gyfer Ynys Môn yn 2026 a 2033. Defnyddiodd y senario a arweinir gan anheddau (ffafrir) a gynhyrchwyd gan Edge Analytics ar gyfer y Cyngor. Dengys hyn bod poblogaeth aelwydydd rhwng 2015 a 2026 yn mynd i gynyddu o 2,420 sydd gyfystyr â 220 y flwyddyn (gweler paragraff 4.3). Dylid nodi nad yw'r ffigwr hwn yn adlewyrchu'r ffigwr tai terfynol gofynnol yn llawn ar gyfer Ynys Môn a oedd yn 3,472 dros gyfnod y cynllun (2011 i 2026) neu 231 y flwyddyn. Yn ogystal, mae lefel is y nifer a gwblhawyd a welir yn y cyfnod rhwng 2011 a 2015 yn golygu bod y gofyniad ar gyfer y cyfnod rhwng 2015 a 2026 bellach yn 2,830 sydd gyfystyr â 257 y flwyddyn.

2.1.6 Mae tabl 4.4 yn astudiaeth 2016 yn dangos y proffil daliadaeth sydd ei angen gan breswylwyr ymhen 11 mlynedd o'i gymharu â'r proffil daliadaeth presennol. Yn ôl y canlyniadau, dylai 70.5% fod yn llety marchnad, 2.8% yn sêl gyda disgownt/cymorth i brynu, 16.9% yn rhent canolradd a 9.8% yn rhent cymdeithasol.

2.2 AMDLI 2013 - Gwynedd

2.2.1 Mae AMDLI 2013 Gwynedd yn dilyn yr egwyddorion a amlinellir yn y canllaw a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2006 a 2012. Cydweddiad y bath a ddatblygwyd gan Glen Bramley, i fodelu ac asesu'r angen am dai, oedd y fethodoleg a ddefnyddiwyd.

2.2.2 Awgryma'r canllawiau bod yr angen am dai yn cael ei rannu fesul ward, maint eiddo, math o eiddo a daliadaeth. Fodd bynnag, ni fu'r lefel hon o fanylder yn bosib o fewn y fersiwn hon o'r asesiad. Felly, caiff y ffigwr angen am dai ei ddosrannu yn erbyn poblogaeth pob marchnad dai.

2.2.3 Mae'r Astudiaeth yn nodi'r angen presennol am dai o gofrestr tai cyffredin rhwng y Cyngor a phartneriaid sy'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) nad yw'n cynnwys unrhyw drosglwyddiadau a'r ymgeiswyr hynny gyda dim pwyntiau yn cael eu tynnu oddi arni. Cyfrifir yr angen newydd a gyfyd drwy gyfartalu nifer yr archebion am forgeisi ac archebion landlordiaid a nifer y rhai a welwyd oedd yn cyflwyno eu hunain yn ddigartref rhwng 2008 a 2013. Defnyddiwyd cofrestr Tai Teg ar gyfer ôl-groniad Perchentyaeth Cost Isel / Tai Canolraddol. Cofrestr o bobl ydyw sydd â diddordeb mewn perchenogi tŷ ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu yn llwyr ar y farchnad agored ar hyn o bryd.

2.2.4 Cyfrifir tai sydd eu hangen o'r newydd ar sail rhagamcanion aelwydydd 2008. Darperir gwybodaeth am brisiau tai lefel mynediad y chwartel isaf a lefel mynediad rhent wythnosol ar gyfer y Sir ynghyd â lefelau rhent canolraddol yn ogystal â'r amcangyfrif o'r incwm sydd ei angen am forgais 70% a'r incwm sydd ei angen i allu fforddio rhent canolraddol. Yna, drwy ddefnyddio gwybodaeth *CACI paycheck*, roedd

posib canfod % yr aelwydydd newydd a ffurfir na fyddai'n gallu fforddio tai ar y farchnad a p'un a fyddent angen tai rhent cymdeithasol neu berchentyaeth Cost Isel neu dai rhent canolraddol.

2.2.5 Casglwyd data gosodiadau o 2010-2013 gan y 4 Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yng Ngwynedd. Ni chynhwyswyd trosglwyddiadau yn y data hwn er mwyn sicrhau cysondeb gyda'r gofrestr tai cymdeithasol. Defnyddiwyd cyfartaledd dros dair blynedd er mwyn asesu nifer tebygol y gosodiadau fydd yn dod ymlaen ymhob blwyddyn o gyfnod yr AMDLl.

2.2.6 Yn ogystal â'r ffigwr gosodiadau, ymgorfforwyd ffigwr cyflenwad wedi'i glustnodi. Defnyddiwyd y cynllun darparu Rhaglen Rheoli Grant Tai Cymdeithasol i adnabod y rhain ynghyd â'r datblygiadau grant Cyllido Tai a'r Datblygiadau Rhaglen Eiddo Llai.

2.2.7 Gwnaed cyfrifiad ychwanegol ar gyfer trosiant ar gyfer y cyfrifiad tai cymdeithasol i leihau lefel yr angen, o ganlyniad rhoddodd hyn lefel o 0.06 felly lluosir y ffigwr angen tai cymdeithasol net gyda 0.94.

2.2.8 Mae hyn oll yn rhoi ffigwr angen o 709 o anheddau'r flwyddyn i Wynedd ar gyfer y cyfnod rhwng 2013-2018.

2.2.9 Fodd bynnag, mae angen rhoi ystyriaeth i'r ffaith fod y ffigwr hwn ar gyfer sir Gwynedd gyfan sy'n cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri. Ar sail y rhagamcanion poblogaeth sy'n seiliedig ar 2013, amcangyfrifir bod 16.5% o boblogaeth Gwynedd yn syrthio o fewn y Parc Cenedlaethol. Ar y sail bod Astudiaeth 2013 wedi dosrannu angen yn erbyn poblogaeth pob ardal farchnad tai, mae'r ffigwr cyffredinol ar gyfer ardal Gynllunio Gwynedd yn gostwng i 592 y flwyddyn ar gyfer Ardal Gynllunio Gwynedd.

2.2.10 Mae Atodiad B NCT 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' yn darparu diffiniad o dai fforddiadwy. O fewn categori tai Canolraddol, nodir na ystyrir tai marchnad cost isel fel tai fforddiadwy er diben system gynllunio defnydd tir. Mae'n aneglur o astudiaeth 2013 pa elfen o'r angen am berchentyaeth cost isel a nodwyd (101 o aelwydydd bob blwyddyn) fyddai'n cael eu darparu mewn tai gyda mecanweithiau diogel yn eu lle i sicrhau ei fod ar gael i'r rhai na all fforddio tai ar y farchnad, yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny (ac felly, yn unol â diffiniad NCT 2 o dai fforddiadwy). Er mwyn ymgymryd â dull rhagofalus o ran gwerthuso'r anghenion a nodwyd yn Astudiaeth 2013, argymhellir bod y ffigwr angen hwn yn cael ei dynnu o'r lefel angen a nodwyd yn yr ardal hon.

2.2.11 O ran yr addasiadau a amlinellwyd ym mharagraffau 2.2.9 a 2.2.10 uchod, awgrymir ffigwr diwygiedig am yr angen tai Blynyddol rhwng 2013-2018 o **491 o unedau** y flwyddyn ar gyfer Ardal Gynllunio Gwynedd.

2.2.12 Mae'r Cyngor wedi derbyn bod angen AMDLl wedi'i ddiwygio a'i ddiweddaru ar gyfer Gwynedd (Sir) ac er mwyn sicrhau bod hwn yn gallu cael ei baratoi ar ddiwedd blwyddyn ariannol 2016/17, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn fodlon aseinio adnoddau er mwyn cadw at y dyddiad cau hwn. Bydd yr AMDLl newydd yn unol â'r

dull 22 Cam a amlygwyd yng Nghanllaw Asesiad Marchnad Dai Lleol Llywodraeth Cymru (2006) ac yn darparu gwybodaeth am ofynion cymysgedd o ddaliadaethau yn y dyfodol.

2.2.13 Mae cadw at amserlen o gael AMDLl wedi'i ddiweddaru ar gael erbyn diwedd blwyddyn ariannol 2016/17 yn allweddol. Byddai'r amserlen yn cyd-fynd â'r dyddiad mabwysiadu a ragwelir ar gyfer y CDLl ar y Cyd ac felly'n sicrhau y gellir cymhwyso'r newid materion yn codi arfaethedig yn yr Esboniad i Bolisi TAI 9. Mae'r newid materion yn codi arfaethedig hwn yn cynnwys addasiad sy'n nodi y byddai angen i'r gymysgedd o ddaliadaethau sydd ei hangen mewn datblygiadau tai ystyried canfyddiadau'r AMDLl diweddaraf (gweler Pwynt Gweithredu S4/PG7).

3.0 Casgliadau

3.1 Dylid defnyddio'r ffigwr am angen tai 2016 ar gyfer Ynys Môn gyda'r Cynllun i ddarparu ffigwr ar gyfer y cyfnod rhwng 2015-2020 a'r sail ar gyfer cyfrifo ffigwr am yr angen cyffredinol ar gyfer cyfnod y cynllun.

3.2 Mae'r wybodaeth sydd ar gael yn 2013 wedi cyfyngu lefel y manylion sydd ar gael i'w cynnwys yn Astudiaeth AMDLl 2013 Gwynedd. Mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i baratoi AMDLl wedi'i ddiweddaru erbyn diwedd blwyddyn ariannol 2016/17 er mwyn darparu gwybodaeth debyg i'r hyn sydd ar gael ar gyfer Ynys Môn i ddarparu canllaw clir i ddatblygwyr ynglŷn â'r gymysgedd o ddaliadaethau fydd eu hangen yn y dyfodol gyda datblygiadau. Er gwaethaf y materion gyda rhai o'r ffigyrau a gynhwysir yn AMDLl 2013 Gwynedd, mae'r astudiaeth yn nodi lefel uchel o angen a gaiff ei adlewyrchu hefyd yn y gofrestr tai cyffredin a Tai Teg. Mae'n amlwg bod lefel uchel o angen am dai fforddiadwy yn Ardal Gynllunio Gwynedd.

3.3 Mae ymateb y Cyngor ar Bwynt Gweithredu S4/PG1 yn darparu asesiad mwy manwl o lefel yr angen am dai fforddiadwy a nodwyd dros holl gyfnod y Cynllun.

ATODIAD 1 - Tabl: Manylion y tai fforddiadwy fydd eu hangen ar Ynys Môn - Cymharu Astudiaethau 2013 a 2016					
Cyfnodau a chamau'r cyfrifiadau		**Nodiadau**	**Allbwn (Astudiaeth 2013)**	**Allbwn (Astudiaeth 2016)**	**Newid**
CYFNOD 1: YR ANGEN AR HYN O BRYD (Crynswth)					
1. Teuluoedd y mae angen llety arnynt ar hyn o bryd			1,471	1,678	207
2. *A* theuluoedd dibreswyl ar hyn o bryd y mae angen tai fforddiadwy arnynt			5	3	-2
3. *Llai'r* rhai a allant fforddio i ddiwallu eu hangen ar y farchnad			690	1,060	370
4. *Yn hafal i gyfanswm y tai sydd eu hangen ar hyn o bryd (crynswth)*		1+2-3	786	621	-165
CYFNOD 2: Y STOC SYDD AR GAEL I WRTHBWYSO'R ANGEN					
5. Pobl sydd eisoes yn byw mewn tai fforddiadwy sydd ag angen			87	82	-5
6. *A'r* stoc sydd dros ben			0	0	0
7. *A'r* cyflenwad o unedau fforddiadwy newydd yr ymrwymwyd i'w darparu			147	153	6
8. *Llai'r* unedau na fyddant ar gael			0	0	0
9. *Yn hafal* i gyfanswm y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r angen ar hyn o bryd		5+6+7-8	234	235	1
10. *Yn hafal* i gyfanswm yr angen ar hyn o bryd		4-9	551	386	-165
11. *Wedi'i luosi* â'r cwota blynyddol ar gyfer gostwng yr angen presennol			20%	20%	0%
12. *Yn hafal* i'r gofyniad blynyddol o ran unedau i ostwng yr angen presennol		10×11	110	77	-33
CYFNOD 3: ANGEN SY'N CODI O'R NEWYDD					
13. Ffurfio aelwydydd newydd (crynswth y flwyddyn)			801	561	-240
14. *Wedi'i luosi* â chyfran yr aelwydydd newydd sy'n methu â phrynu neu rentu yn y farchnad			32.1%	28.7%	-3.4%
15. *A'r* aelwydydd presennol sy'n troi'n aelwydydd anghenus ac yn methu â fforddio tai ar y farchnad			639	513	-126
16. *Llai'r* allfudwyr posibl sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad			4	7	3
17. *A'r* mewnfudwyr sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad		(a gynhwyswyd yng nghamau 13-15)	-	-	
18. *Yn hafal* i gyfanswm y tai sydd eu hangen o'r newydd (crynswth y flwyddyn)		(13x14)+15-16	892	667	-225
CYFNOD 4: Y CYFLENWAD O UNEDAU FFORDDIADWY y flwyddyn					

19. Cyflenwad net o gartrefi cymdeithasol sy'n cael eu hailosod (net)			355	344	-11
20. *A'r* cyflenwad blynyddol o dai canolradd ar gael i'w hailosod neu i'w hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad			12	2	-10
21. *Yn hafal* i'r cyflenwad blynyddol o dai fforddiadwy		19+20	367	346	-21
DIFFYG NET UNEDAU FFORDDIADWY					
22. Y diffyg cyffredinol (y flwyddyn)		12+18–21	635	398	-237

ATODIAD 2

Ymateb i Ymholiadau'r Arolygydd ar AMDLI

Simon Drummond Hay – HDH Planning & Development Ltd

Cyn ymateb, mae angen ystyried ffigwr AMDLI am yr angen fel y mae. Cwblhawyd yr AMDLI yn llwyr unol â'r Canllaw. Mae hwn yn amlinellu methodoleg gam wrth gam. Ni fyddaf yn amlinellu beirniadaeth o'r fethodoleg benodedig, ond yn yr un modd â'r holl wahanol ffyrdd o asesu'r angen am dai, nid yw'n berffaith (yn wir, credaf fod Canllaw Cymru dipyn gwell na chanllaw Lloegr ar hyn o bryd) a dengys hyn drwy'r newid amlwg mewn angen fforddiadwy.

Mae'r dull yn seiliedig ar nifer o gamau (fel y'u crynhoir yn Nhabl 5.10). Mae a wnelo'r dull cyffredinol â chymhwyso rhai rhagdybiaethau bras ynglŷn ag incwm, prisiau tai a chyflenwad. Gwyddwn mai ychydig iawn o aelwydydd sy'n 'gyfartalog' ac o ran costau tai, mae 25% o dai yn rhatach na'r chwartel isaf (sef y pwynt mynediad yn yr asesiad). Mae hyn yn iawn cyn belled bod rhywun yn cofio mai diben asesiad o angen fforddiadwy yw rhoi arwydd o angen i gyfarwyddo ymateb polisi. Os fydd yr asesiad yn cael ei gynnal mewn ffordd gyson, dros amser, gallwch ddeall os yw'r broblem yn gwaethygu neu'n gwella ac ymateb yn unol â hynny.

398 o unedau'r flwyddyn oedd y ffigwr ar gyfer angen fforddiadwy a gyfrifwyd yn unol â Chanllaw Llywodraeth Cymru yn niweddariad AMDLI 2015 ar gyfer Ynys Môn. Amlinellir hyn yn Nhabl 5.11.

Mae’n bwysig nodi bod y ffigwr 398 wedi'i gyfrifo drwy ddefnyddio'r rhagdybiaeth nad yw aelwydydd yn gallu fforddio gwario mwy na 25% o incwm yr aelwyd ar dai. Defnyddir y rhagdybiaeth hon fel y mae yn y Canllaw. Gwyddwn fod sawl aelwyd yn gallu fforddio (ac yn) gwario mwy na hyn - nid yw hyn yn syndod oherwydd daw'r ffigyrau 25% o ryw ymchwil JRF a wnaed yn y 1990au ac mae'r byd wedi newid dros y 25 mlynedd diwethaf. Mewn gwirionedd, gwyddwn fod aelwydydd fel arfer yn gwario rhwng 30% a 40% o'u hincwm ar dai. Bydd aelwydydd gydag incwm is yn agosach at 30% ac mae aelwydydd gydag incwm uwch yn aml yn talu mwy na 40% mewn costau tai (oherwydd eu bod yn gallu fforddio gwneud hynny). Cynhwysir tabl 5.18 i ddarparu rhyw ddadansoddiad sensitifrwydd a chynorthwyo'r Cyngor i ddadansoddi'r canlyniadau. (Cynhwysir dadansoddiad sensitifrwydd hefyd ynglŷn â'r modd gaiff pobl sengl dan 35 oed eu trin sydd â mynediad cyfyngedig i dai fforddiadwy hunangynhaliol).

Wrth baratoi'r AMDLI, heriodd y Cyngor (oedd yn ddigon teg) HDH ynglŷn â'r gostyngiad yn y ffigwr am angen fforddiadwy. Mae hyn yn bennaf oherwydd y gostyngiad mewn rhenti. Gwelwyd cynnydd mewn rhenti yn rhan fwyaf o lefydd yn y DU ble mae HDH wedi cwblhau AMD dros y 3 blynedd diwethaf - felly, fe wnaethom ail-wirio hyn pan ddarganfyddom ostyngiad. Rydym yn hyderus bod rhagdybiaethau 2015 yn gywir ac y dylent ffurfio sail yr

asesiad o angen fforddiadwy (gallai'r ffaith fod rhenti a ddefnyddiwyd y tro diwethaf ychydig yn uchel fod yn rheswm posib - ni cheir ffynhonnell ddata annibynnol i wirio hyn).

Yn wir, os ydych yn cymharu Ffigwr 3.9, t33, sy'n dangos rhenti lefel mynediad yn 2015 gyda ffigwr 4.9, t26 astudiaeth 2013, dengys hyn fod rhenti eiddo yn bron pob ardal ac o bob maint wedi gostwng rhyw fymryn.

O ran y cwestiwn am fethodoleg, mae cyfres ddata arolwg aelwydydd 2013 wedi cael ei hail-bwyso (gweler atodiad A yn adroddiad 2015). Bu newid ym mhroffil y boblogaeth a ddengys (am amrediad o ffactorau yn cynnwys y boblogaeth sy'n heneiddio), ac yn ei dro, bydd hyn yn effeithio ar nifer y mathau o aelwydydd mewn grwpiau gwahanol ac felly, y gyfran o angen fforddiadwy.

Simon Drummond-Hay MRICS ACIH

HDH Planning & Development Ltd

5 Hydref 2016