BRO MORGANNWG

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD 2021-2036

ASESIAD O'R FARCHNAD DAI LEOL

Mai 2024

PAPUR CEFNDIR BP10B

RLDP CDLN

VALE of GLAMORGAN BRO MORGANNWG

@CBroMorgannwg CyngorBroMorgannwg LDP@valeofglamorgan.gov.uk 01446 704681 www.bromorgannwg.gov.uk

VALE of GLAMORGAN

BRO MORGANNWG

Bro Morgannwg

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2023

ASESIAD O'R FARCHNAD DAI LEOL 2023

CRYNODEB GWEITHREDOL

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) hwn yn defnyddio canllaw Llywodraeth Cymru, *Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2022* a Fersiwn 3.2 o'r *Offeryn Asesu'r Farchnad Dai Leol* newydd i werthuso'r angen am dai ar draws Bro Morgannwg am y cyfnod 2023-2038.

Mae'r AFDL yn asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg, gan ystyried yr holl ardaloedd daearyddol, ar lefel ward a/neu yn ôl aneddiadau mawr. Defnyddir amrywiaeth o ffynonellau gwybodaeth i fwydo i mewn i'r asesiad, gan gynnwys amcanestyniadau cartrefi, data digartrefedd, prisiau tai, prisiau rhentu, incwm cartrefi, cofrestr tai cymdeithasol Homes4U, cronfa ddata perchentyaeth cost isel Aspire2Own, trosiant stoc tai cymdeithasol a data cyflenwad tai arfaethedig.

Wrth asesu'r farchnad dai yn gyffredinol, mae'r AFDL yn cyfrifo'r angen net am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolraddol dros y 15 mlynedd i ddod, dros gyfnodau o 5 mlynedd. Mae Tai Canolradd yn cynnwys perchentyaeth cost isel a rhent canolradd, er bod yr olaf wedi bod yn anhyfyw ym Mro Morgannwg yn y gorffennol.

Mae'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg rhwng 2023 a 2028, yn seiliedig ar y prif ragamcanion yn yr offeryn, fel a ganlyn: **1075 uned y flwyddyn**, yn cynnwys:

- 687 uned llety rhent cymdeithasol
- 388 uned o dai rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel

Mae'r AFDL hwn yn darparu'r dystiolaeth ddiweddaraf ar yr angen am dai fforddiadwy, gan nodi angen blynyddol net am 1,075 o unedau fforddiadwy y flwyddyn ym Mro Morgannwg yn ystod y pum mlynedd nesaf a 154 uned arall y flwyddyn dros y 10 mlynedd ganlynol. Os ystyrir hyn dros gyfnod o 15 mlynedd, mae angen 461 o unedau fforddiadwy y flwyddyn (cyfanswm o 6918), sy'n cynnwys 306 o unedau rhent cymdeithasol a 156 uned o dai canolradd. Mae'r galw mwyaf am eiddo ag un a dwy ystafell wely, ledled pob ardal ym Mro Morgannwg, er bod yr AFDL yn nodi gofyn am eiddo 3 neu 4 ystafell wely mewn rhai ardaloedd.

Mae'r fethodoleg newydd yn categoreiddio'r angen erbyn y 5 mlynedd gyntaf, a'r 10 mlynedd ddilynol, yn ogystal â darparu ffigur ar gyfer yr angen dros y cyfnod rhagamcanu o 15 mlynedd, tra bod y model blaenorol wedi tybio y byddai'r holl angen yn cael ei ddiwallu mewn 5 mlynedd. Os ystyriwn cyfanswm yr angen yn y model newydd, mae angen 6,918 o gartrefi fforddiadwy newydd gan ddefnyddio'r prif amcanestyniadau o gymharu â 6,025 (1,205 x 5) yn 2021, sy'n dangos bod yr angen yn uwch nag yn yr AFDL diweddaraf, 2021.

Hefyd, er bod angen darparu ffigur tai fforddiadwy net ar draws yr holl fathau o eiddo, daliadaethau ac ardaloedd fforddiadwy, mae'r ffigur hwn ynddo'i hun yn gwbl gamarweiniol gan ei fod yn cam-lunio gwahaniaethau mewn ardaloedd, daliadaethau a mathau o eiddo yn yr is-farchnad sy'n ofynnol. Yn benodol, mae'r angen am lety rhent cymdeithasol yn cael ei guddio gan lety sydd unai'n cael ei ystyried fel llety sy'n weddill neu lety â chyfradd trosiant cymharol uchel, oherwydd natur y cyfrifiad AFDL. O ganlyniad, hyd yn oed pe bai'r angen tai cymdeithasol gros o 1075 yn cael ei ddarparu bob blwyddyn ym Mro Morgannwg, ni fyddai hyn yn diwallu'r angen gwirioneddol yn nifer o'r ardaloedd marchnad dai. Felly, dylid rhoi mwy o ystyriaeth i'r angen penodol yn ôl math a maint yr eiddo ym mhob ardal marchnad dai fel y crynhoir yn yr asesiad.

Mae'r AFDL yn sail i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) ac yn cynnig tystiolaeth dros yr angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg. Yn weithredol, mae hefyd yn darparu offeryn i lywio'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ar geisiadau cynllunio, i ddyrannu Grant Tai Cymdeithasol (GTC) a llywio blaenoriaethau tai strategol ar lefel leol.

TABL CYNNWYS **Tud**

1. CYFLWYNIAD 1
1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol 1
1.1.1 Deddfwriaeth a chanllawiau digartrefedd 1
1.1.2 Ailgartrefu Cyflym 3
1.1.3 Polisi Cynllunio Cymru 4
1.1.4 Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040 4
1.2 Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol Blaenorol 4
1.3 Asesiad a Methodoleg 6
1.4 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol 7
1.5 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol diweddaraf 8
1.6 Y Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig 10
1.7 Gofynion Anghenion Tai Penodol 12
1.7.1 Darpariaeth Hygyrch a Thai Addasedig 12
1.7.2 Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy sydd angen eiddo mwy 13
1.7.3 Tai amharhaol 13
1.7.4 Anghenion tai, gofal a chymorth 13
1.7.5 Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol 15
2. **DADANSODDIAD O NEWID** 17
2.1 Mewnbynnau data a rhagdybiaethau allweddol 17
2.1.1 Angen Newydd 18
2.1.2 Aelwydydd presennol sy'n cwympo i angen 20
2.1.3 Anghenion tai fforddiadwy presennol 20
2.1.4 Cyflenwad a neilltuir a throsiant y stoc bresennol 24
2.1.5 Data prisiau tai 25
2.1.6 Data incwm aelwyd 25
2.2 Rhagdybiaethau Allweddol 28
2.2.1 Rhent Cymdeithasol 29
2.2.2 Tai ar y Farchnad Agored 29
2.2.3 Tai Canolradd 29
2.2.4 Rhagolwg pum mlynedd ar gyfer amrywiolion allweddol 29
2.3 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros bum mlynedd gyntaf yr AFDL gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru 29
3 **CRYNODEB** 31
3.1 Prif anghenion tai 31
3.2 Rhent cymdeithasol fforddiadwy 31
3.3 Tai canolradd gan gynnwys rhent canolradd a pherchentyaeth â chymorth. 32
3.4 Ystyriaethau polisi allweddol 32
3.4.1 Yr angen am unedau llai 32
3.4.2 Llety pobl hŷn 33
3.4.3 Y sector rhentu preifat 33
4 **DATGANIAD SICRWYDD ANSAWDD** 34

FFIGURAU Td

1	Ceisiadau digartrefedd 2015 - 2023	2
2	Map o Fro Morgannwg	5
3	Ardaloedd Marchnad fesul Ward	7
4	Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL	8
5	Adroddiad AFDL Tabl 1: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net ar gyfer trosiant stoc bresennol a chyflenwad wedi'i gynllunio)	8
6	Adroddiad AFDL Tabl 2: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwi)	9
7	Adroddiad AFDL Tabl 3: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL	9
8	Adroddiad AFDL Tabl 4: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL	9
9	Data poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol	11
10	Aelwydydd yn ôl Band ar Homes4U	12
11	Unedau Llety â Chymorth	14
12	Cyfanswm yr angen net a amcangyfrifir: Tai pobl hŷn: tai ymddeol (ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu) (unedau)	15
13	Cyfanswm angen net a amcangyfrifir: Tai â gofal: tai gofal ychwanegol (ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu) (unedau)	15
14	Crynodeb o'r prif angen dros y 5 mlynedd gyntaf yn unol ag Offeryn Llywodraeth Cymru 2023	17
15	Ffigurau Amcanestyniad Aelwydydd Llywodraeth Cymru 2018	18
16	Crynodeb o Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru a ddefnyddir yn yr offeryn	19
17	Anghenion Tai Ychwanegol yn ôl AMD a Deiliadaeth - 5 mlynedd gyntaf	20
18	Anghenion Tai Ychwanegol yn ôl AMD a Deiliadaeth - 10 mlynedd sy’n weddill	20
19	Prif Angen fel net o’r cyflenwad	21
20	Anghenion Presennol Heb eu Ddiwallu yn ôl AMD a Deiliadaeth o restrau aros	21
21	Ôl-groniad Blynyddol o Dai Fforddiadwy	22
22	Ymgyflwyniadau Digartrefedd	23
23	Stoc bresennol a’r cyflenwad arfaethedig o dai fforddiadwy dros y 5 mlynedd nesaf	24
24	Stoc bresennol a’r cyflenwad arfaethedig o dai fforddiadwy y flwyddyn dros bob un o'r 5 mlynedd nesaf yn ôl maint ystafell wely	25
25	Prisiau Tai Canolrif ar draws Bro Morgannwg	25
26	Incwm Canolrif ar draws Bro Morgannwg yn ôl AMD	26
27	Incwm Aelwydydd CACI 2023 yn ôl lefel ac AMD	27
28	Dosbarthiadau Incwm yn ôl AMD	28
29	Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ar gyfartaledd gan ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru	30
30	Amcanestyniadau Amrywiolion	31
	Atodiad A	35

1. CYFLWYNIAD

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

Mae Adran 8 Deddf Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd) yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i asesu lefel yr angen am dai yn eu hardal. Mae'n hanfodol bod gan awdurdodau ddealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad(oedd) tai lleol a'u bod yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer gwasanaethau tai a chynllunio strategol effeithiol. Mae cynhyrchu AFDL yn dod o dan y ddyletswydd hon, gan adeiladu ar y gofyniad i adolygu anghenion tai drwy adolygiad mwy cyfannol o'r farchnad dai gyfan. Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i awdurdodau lleol ailysgrifennu AFDLau bob pum mlynedd ac adnewyddu'r AFDL hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng blynyddoedd dau a thri) o dan adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 (fel y'i hamnewidiwyd gan Ddeddf Dadreoleiddio 2015).

Tanlinellwyd pwysigrwydd AFDLau yn Adolygiad Annibynnol 2019 o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy, a ddaeth i'r casgliad bod "sail polisi a phenderfyniadau tai da ynghylch y cyflenwad tai fforddiadwy yn deillio o'r data gorau posibl ar anghenion a'r galw am dai". Roedd yr Adolygiad yn rhoi pwyslais sylweddol ar ddeall yn union faint o gartrefi sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. AFDL cadarn yw'r ffordd allweddol o nodi'r dystiolaeth hon ar lefel leol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn tynnu sylw at y ffaith y dylai AFDLau "ffurfio rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu", y dylid eu hystyried yn gyfannol gydag ystod o dystiolaeth arall "er mwyn nodi strategaeth briodol ar gyfer darparu tai yn ardal y cynllun" (LIC, 2023, para. 4.2.6). Pwysleisir y pwysigrwydd o ddeall yr angen am wahanol fathau o dai fforddiadwy mewn perthynas â chyflenwad hefyd, gyda'r AFDL yn cael ei ystyried yn hanfodol i lywio'r gymysgedd briodol o anheddau ar gyfer datblygiadau newydd ac "i gefnogi polisïau a phenderfyniadau ar geisiadau cynllunio" (LIC, 2023, para. 4.2.7)

Yn ogystal, rhaid i awdurdodau lleol gynnal adolygiad digartrefedd a datblygu strategaeth ddigartrefedd bob pedair blynedd o dan adrannau 50, 51 a 52 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r AFDL yn chwarae rhan sylfaenol wrth lywio'r strategaeth hon a rhaid iddo gynnwys adolygiad o'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod lleol a chyrff eraill sy'n gysylltiedig â chefnogi pobl sy'n ddigartref neu a allai ddod yn ddigartref.

1.1.1 Deddfwriaeth a chanllawiau digartrefedd

Mae trosolwg o newidiadau Llywodraeth Cymru i ddeddfwriaeth a chanllawiau digartrefedd wedi'u cynnwys yn y diweddariad AFDL hwn oherwydd ei arwyddocâd. Gwnaeth y pandemig Covid 19 ysgogi newid mawr i'r ffordd y mae awdurdodau lleol yn prosesu ceisiadau digartrefedd, ac mae awdurdodau ledled Cymru yn dal i weithio drwy'r canlyniadau. O fis Mawrth 2020 gorchmynnodd Llywodraeth Cymru i awdurdodau atal profion Angen Blaenoriaethol a Bwriad i geisiadau digartrefedd a

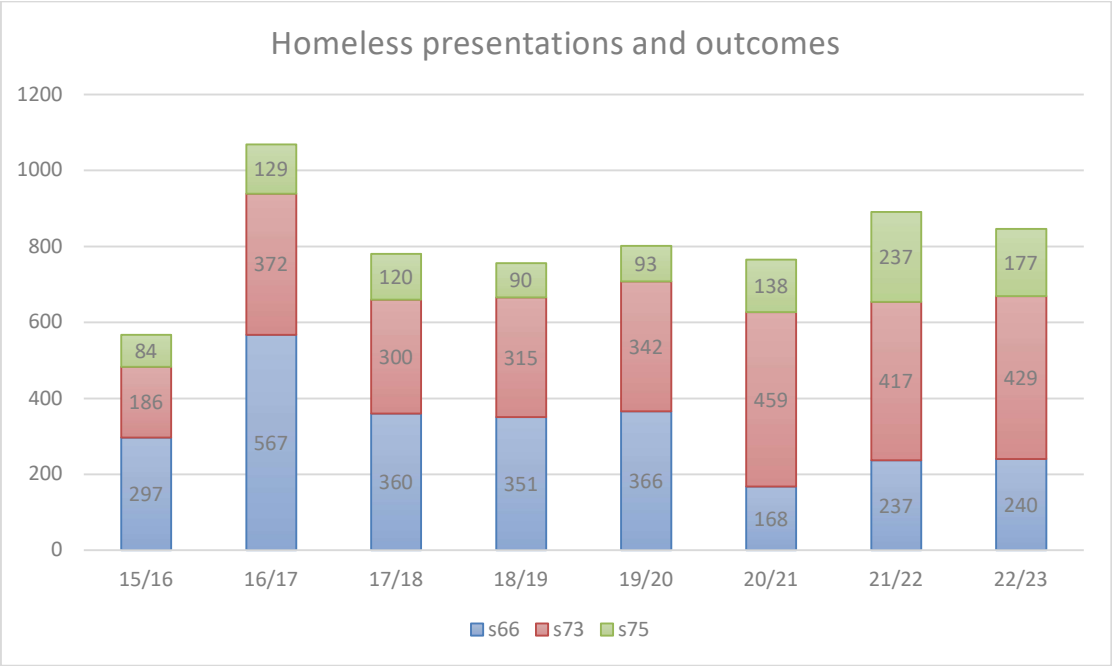
chyflwyno Mesurau Iechyd Cyhoeddus o dan 'Neb Heb Help'. Roedd hyn yn golygu bod dyletswydd ar awdurdodau i ddarparu ar gyfer unrhyw un sydd mewn perygl o fod yn ddigartref.

Mae 5 prif ddyletswydd o dan Ddeddf Tai (Cymru).

1. Y ddyletswydd i asesu (adran 62)
2. Y ddyletswydd helpu i atal (adran 66)
3. Y ddyletswydd helpu i sicrhau llety (adran 68)
4. Y ddyletswydd llety dros dro (adran 73)
5. Y ddyletswydd derfynol (adran 75)

Oherwydd yr effaith gymdeithasol ac economaidd, yn ddealladwy, gwnaeth cyfnod y pandemig sbarduno gwrthdroad yn y duedd ar-i-lawr flaenorol mewn ceisiadau digartrefedd. Arweiniodd goblygiadau mesurau Iechyd Cyhoeddus ynghyd â chynnydd mewn ceisiadau digartrefedd at gynnydd sydyn mewn aelwydydd yr oedd gan y Cyngor ddyletswydd i ddarparu ar eu cyfer dan Adran 73 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, fel yn ffigur 1 isod.

Ffigur 1: Cyflwyniadau a chanlyniadau digartrefedd 2015 – 2023



Ni fu cynnydd sylweddol yn nifer y ceisiadau digartrefedd yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, fodd bynnag, mae natur y dyletswyddau wedi newid yn y blynyddoedd hyn, gyda mwy o aelwydydd yn cyrraedd Adran 73 ac yn gofyn am lety dros dro yn hytrach na dim ond cymorth i helpu i sicrhau llety. Roedd hyn yn sgil atal yr asesiadau Angen Blaenoriaethol dros dro oherwydd Covid. Mae nifer y bobl sengl y mae dyletswydd yn ddyledus iddynt o dan Adran 75 wedi cynyddu yn ystod y ddwy

flynedd ddiwethaf o ganlyniad, yn sylweddol felly yn 2021/22. Mae hyn wedi arwain at gynnydd yn y defnydd o lety dros dro.

Wrth i fesurau Iechyd Cyhoeddus gael eu llacio a'u gwrthdroi'n araf yn ystod blwyddyn ariannol 2022-2023, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru atodiad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a ychwanegodd 11eg categori i'r Anghenion Blaenoriaethol, sef Cysgu ar y Stryd. Mae'r atodiad, a ddaeth i rym ym mis Hydref 2022, bellach yn golygu bod yn rhaid i unrhyw un sy'n ymgyflwyno'n ddigartref nad oes ganddo opsiynau llety eraill gael ei drin fel rhywun sydd mewn perygl o orfod cysgu ar y stryd ac felly mewn Angen Blaenoriaethol, gan roi'r ddyletswydd ar yr awdurdod lleol i letya.

Mae'r Fro'n parhau i gymhwyso profion Angen Blaenoriaethol a Bwriad i bob cais digartrefedd ond o ystyried y newidiadau diweddar, mae'n ymddangos yn annhebygol y bydd ymgyflwyniadau a'r rhai sydd â hawl statudol i lety yn lleihau'n sylweddol neu'n mynd yn ôl i'r lefelau cyn y pandemig.

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

Ymysg yr argymhellion mwyaf arwyddocaol mae'r cynnig i ddileu profion Angen Blaenoriaethol a Bwriad a fydd yn cael effaith uniongyrchol ar ffigurau digartrefedd yn y dyfodol a dyletswyddau statudol y Fro.

1.1.2 Ailgartrefu Cyflym

Gweledigaeth Llywodraeth Cymru yw bod digartrefedd 'yn brin, yn fyr a ddim yn digwydd eto'. Mae Awdurdodau Lleol yn ceisio cyflawni hyn drwy fabwysiadu dull Ailgartrefu Cyflym o ran digartrefedd, gan ganolbwyntio ar atal digartrefedd. Lle nad yw atal yn briodol, dylid darparu tai sefydlog a chymorth trwy ystod o fodelau, a thrwy hynny leihau'r ddibyniaeth ar dai brys.

Dros y pum mlynedd nesaf mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl dileu cyfnodau hir ac o bosib niweidiol mewn llety dros dro a datblygu proses systematig a strategol sy'n cysylltu datblygiad, cymorth a'r cyflenwad tai ag anghenion tai.

Mae Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (CPAC) y Cyngor yn nodi meysydd blaenoriaeth i atal digartrefedd mor gynnar â phosibl, er mwyn lleihau unrhyw amser y gallai fod yn rhaid i aelwydydd ei dreulio mewn llety dros dro ac i ddarparu'r lefel gywir o gymorth ar yr adeg gywir i gynnal tenantiaethau yn y dyfodol:

Nodau

- Cynyddu'r cyflenwad o lety sefydlog i bobl ddigartref.

- Cael gwared ar rwystrau i lety sefydlog sy'n wynebu pobl ddigartref.
- Gostyngiad yn yr angen am lety dros dro dros y tymor canolig i'r tymor hwy
- Darparu pecynnau cymorth a chefnogaeth wedi'u teilwra i anghenion unigol, gan gynnwys y rhai sydd wedi'u cau allan o fathau eraill o lety.

1.1.3 Polisi Cynllunio Cymru

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) yn nodi y bydd yr AFDL diweddaraf yn ffurfio rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu. Mae'r asesiadau hyn yn caniatáu i awdurdodau ddatblygu dealltwriaeth fanwl o natur a lefel y galw ac anghenion am dai fforddiadwy a thai marchnad agored yn eu cymunedau.

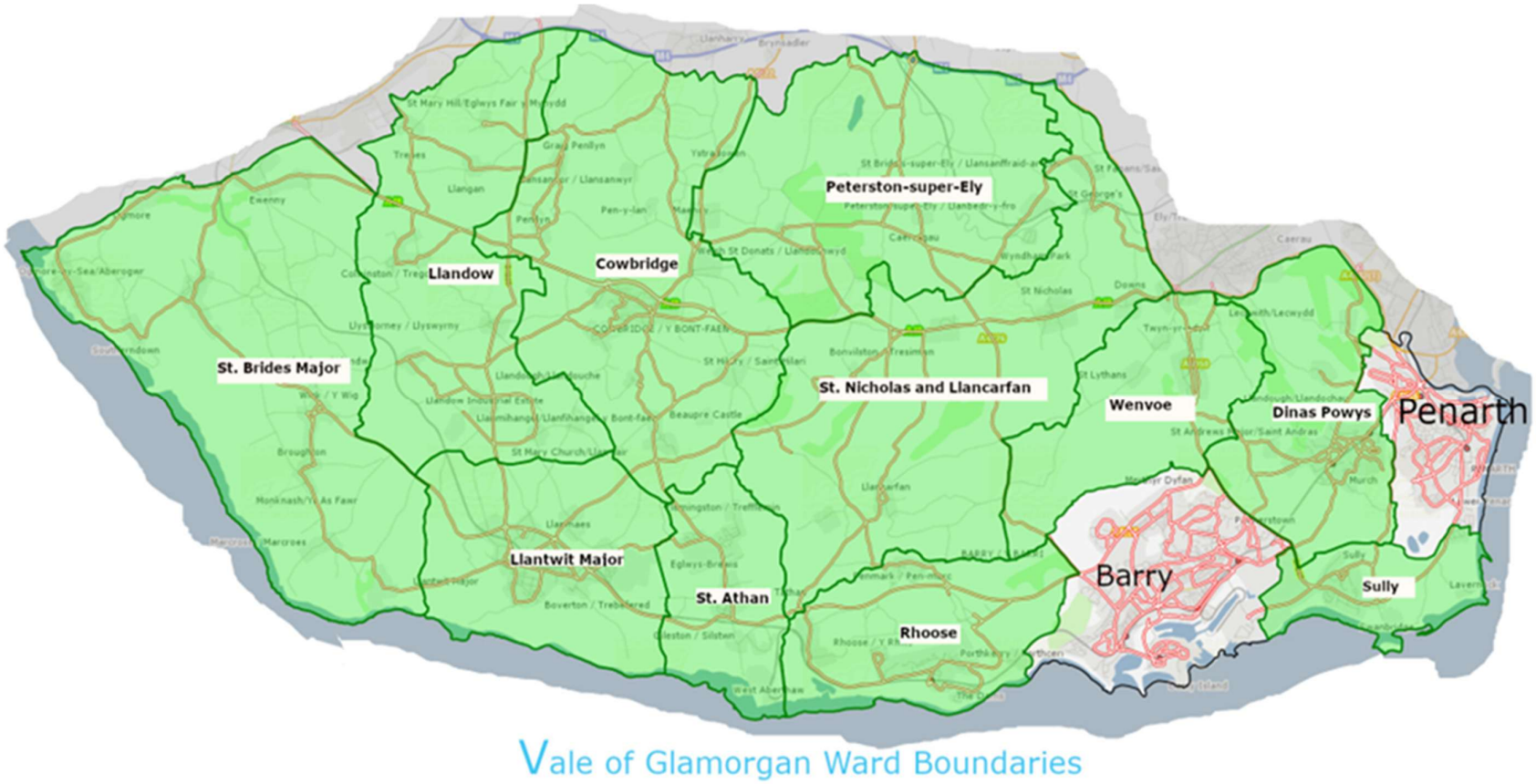
1.1.4 Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040

Mae Polisi 7 Cymru'r Dyfodol ar Gyflenwi Cartrefi Fforddiadwy yn dweud y dylai'r awdurdodau cynllunio ddatblygu polisïau cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth i ddarparu tai fforddiadwy. Dylai'r rhain fod yn seiliedig ar asesiadau lleol.

1.2 Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol Blaenorol

Rhoddodd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) 2021 ddarlun cyfredol o wybodaeth am y farchnad dai ym Mro Morgannwg, ac mae hyn bellach wedi'i adolygu i roi darlun wedi'i ddiweddaru yn 2023. Trafodir y fethodoleg ar gyfer yr AFDL yn yr adran nesaf, ond dylid nodi nad yw AFDL yn cynnig ffigur targed penodol ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai'r asesiad gael ei ystyried fel amcan, gan fod y data ond yn gywir ar yr adeg y gwneir y cyfrifiad a dylid ei ddefnyddio fel adolygiad cyfnodol o'r farchnad dai yn unig. Cyflwynir yr angen am dai fforddiadwy ar draws yr ardaloedd marchnad dai fel y dangosir yn ffigur 2:

Ffigur 2: Map o Fro Morgannwg



1.3 Asesiad a Methodoleg

Mae AFDL diwygiedig 2023, yn yr un modd ag AFDLau blaenorol, yn asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg, gan ystyried yr holl ardaloedd daearyddol, ar lefel ardal marchnad dai (AMD) neu lefel ward, trosolwg o ystadegau'r boblogaeth, ac asesiad meintiol o'r angen am dai.

Rhaid ailysgrifennu AFDLau bob pum mlynedd a'u hadnewyddu unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd (rhwng blynyddoedd dau a thri). Cynhaliodd Cyngor Bro Morgannwg adolygiad o'r AFDL ddiwethaf yn 2021, felly roedd angen ei ddiwygio eto yn 2023.

Cynhyrchodd Llywodraeth Cymru ganllawiau newydd (Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol: Canllaw) yn 2022 ac offeryn AFDL. Mae'r diwygiad hwn wedi'i wneud gan ddefnyddio methodoleg newydd a Fersiwn 3.2 yr offeryn, felly dylid bod yn ofalus wrth gymharu'r canlyniadau â fersiynau blaenorol. Mae'r adroddiad i raddau helaeth yn dilyn AFDLau blaenorol, ynghyd â'r templed diwygio AFDL a gynhyrchwyd gan LlC, fodd bynnag, mae pwyntiau ychwanegol wedi'u cynnwys lle ystyrir bod hynny'n berthnasol.

Mae'r fethodoleg newydd yn categoreiddio'r angen erbyn y 5 mlynedd gyntaf, a'r 10 mlynedd ddilynol, yn ogystal â darparu ffigur ar gyfer yr angen dros y 15 mlynedd ac yna'r cyfnod rhagamcanu 15 mlynedd.

Yn hanesyddol, dim ond aelwydydd sydd angen llety rhent cymdeithasol a ystyriwyd yn rhai ag anghenion tai. Fodd bynnag, mae'r hinsawdd economaidd sydd ohoni gyda chostau byw a chostau tai cynyddol yn rhoi pwysau ar incymau aelwydydd wedi arwain at sefyllfa lle na all nifer o aelwydydd fforddio eu costau tai a byw, sy'n arwain at aelwydydd yn cael eu hatal o'r sectorau perchentyaeth a rhentu preifat ac yn eu rhoi mewn angen ffurfiau amgen o dai fforddiadwy. Mae'r mathau amgen hyn o lety fforddiadwy yn cynnwys eiddo sydd ar gael ar gyfer rhent canolraddol a pherchentyaeth cost isel.

At ddibenion yr AFDL, diffinnir tai fforddiadwy fel: 'tai a ddarperir i'r rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad' a dylent: -

- Ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys argaeledd ar gost sy'n ddigon isel iddynt allu ei fforddio, a bennir o ran incymau lleol a phrisiau tai lleol.
- Cynnwys darpariaeth i'r cartref barhau'n fforddiadwy i aelwydydd cymwys yn y dyfodol (fforddiadwy'n barhaol), neu os yw cartref yn stopio bod yn fforddiadwy neu os yw'r broses i berchnogaeth lawn yn digwydd yn raddol dylai unrhyw gymhorthdal gael ei ailgylchu i gynnig llety fforddiadwy arall.
- Cynnwys tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolradd a chyfleoedd perchentyaeth cost isel.

Tai rhent cymdeithasol yw tai a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCCau). Tai canolradd yw tai lle mae prisiau neu renti yn uwch na thai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad. Mae tai fforddiadwy yn wahanol i dai'r farchnad, a ystyrir yn dai preifat a gaiff eu gwerthu neu eu rhentu lle mae'r pris wedi'i osod yn y farchnad agored ac nid yw eu meddiannaeth yn cael ei rheoli gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Wrth asesu'r farchnad dai, mae'r AFDL yn amcangyfrif yr angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a chynhyrchion tai canolradd, dros y blynyddoedd i ddod.

Yn yr un modd ag AFDLau blaenorol, mae'r diweddariad hwn yn ystyried data ac angen tai ar draws yr ardaloedd marchnad dai (AMDau) ym Mro Morgannwg; y tu allan i'r Barri a Phenarth a Llandochau mae'r ardaloedd hyn yn gydffiniol â ffiniau wardiau. Ers yr AFDL diwethaf mae'r wardiau ym Mro Morgannwg wedi gweld rhai newidiadau, gyda ward newydd Sain Nicolas a Llancarfan yn cael ei hychwanegu ym mis Mai 2022. Yn bennaf mae'r Barri a Phenarth/Llandochau yn cael eu hystyried fel ardaloedd unigol sy'n cynnwys wyth a phum ward ar wahân yn y drefn honno fel yn ffigur 3.

.

Ffigur 3: Ardaloedd Marchnad fesul Ward

Ardaloedd Marchnad Dai AFDL		
Y Barri	Llanilltud Fawr	Sain Tathan
Y Bont-faen	Penarth a Llandochau	Saint-y-brid
Dinas Powys	Llanbedr-y-fro	Sain Nicolas a Llancarfan
Llandŵ	Y Rhws	Sili
	Gwenfô	

1.4 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol

Mae'r AFDL yn amcangyfrif yr anghenion tai ychwanegol y mae'n debygol y bydd eu hangen ar Fro Morgannwg yn ôl ardaloedd marchnad dai a deiliadaethau. Paratowyd y diwygiad AFDL blaenorol yn 2021, gan ddefnyddio adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 - disgwylir i awdurdodau lleol ailysgrifennu eu AFDLau bob pum mlynedd ac adnewyddu'r AFDL hwnnw unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw o bum mlynedd. Mae'r AFDL 2023 hwn yn ddiwygiad ac mae'r tabl yn ffigur 4 isod yn rhoi amcangyfrif cyfredol o'r angen tai ychwanegol cyffredinol cyfredol yn ôl AMD a deiliadaeth ym mis Mehefin 2023.

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

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) + (b)**	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) + (b)**
Barry	145	65	210	2,176	979	3,154
Penarth/Llandough	48	26	74	718	392	1,110
Cowbridge	7	8	15	107	123	230
Dinas Powys	23	12	35	342	178	519
Llandow	2	1	3	34	16	50
Llantwit Major	31	14	45	466	209	675
Peterston Super Ely	5	1	6	81	13	94
Rhoose	12	6	19	184	95	279
St Athan	5	3	9	76	52	128
St Brides Major	6	2	8	92	32	124
St Nicholas & Llancarfan	4	1	5	62	15	77
Sully	6	10	16	92	144	237
Wenvoe	10	6	16	154	87	242
Additional housing need estimates by tenure	**306**	**156**	**461**	**4,584**	**2,334**	**6,918**

1.5 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol diweddaraf

Mae'r Offeryn AFDL yn caniatáu i ddefnyddwyr redeg senarios anghenion yn seiliedig ar Brif Amcanestyniadau Aelwydydd diweddaraf LIC (yn seiliedig ar 2018 ar hyn o bryd), ynghyd â'r amrywiadau uwch ac isaf cyhoeddedig o'r amcanestyniadau hyn. Mae hefyd yn caniatáu i ddefnyddwyr redeg amcangyfrif anghenion wedi'i lywio gan amcanestyniadau a ddefnyddir i hysbysu CDLlau.

Yn seiliedig ar y prif amcanestyniadau aelwydydd sy’n seiliedig ar 2018 yn offeryn asesu Llywodraeth Cymru, mae'r pedwar tabl isod, Ffigurau 5 a 6 yn cwmpasu pum mlynedd gyntaf yr AFDL a Ffigurau 7 ac 8 y deng mlynedd sy'n weddill. Tybir y bydd yr angen presennol yn cael ei ddiwallu dros y pum mlynedd gyntaf:

Ffigur 5: Adroddiad AFDL Tabl 1: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net ar gyfer trosiant stoc bresennol a chyflenwad wedi'i gynllunio)

HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing
Barry	239	73	17	16	344	23	135	502
Penarth/Llandough	56	35	15	5	112	9	54	175
Cowbridge	10	3	-	-	13	2	19	35
Dinas Powys	30	11	8	2	51	3	27	81
Llandow	2	2	-	0	4	1	2	7
Llantwit Major	38	23	-	2	64	0	40	105
Peterston Super Ely	4	5	1	1	11	0	2	13
Rhoose	20	6	3	1	30	2	14	46
St Athan	10	-	-	1	11	1	6	19
St Brides Major	6	2	-	1	9	1	3	13
St Nicholas & Llancarfan	3	0	-	0	3	1	-	4
Sully	10	-	-	0	10	2	24	36
Wenvoe	10	9	3	2	23	1	14	39
Additional housing need estimates by tenure	**439**	**170**	**47**	**32**	**687**	**47**	**341**	**1,075**

Ffigur 6: Adroddiad AFDL Tabl 2: Amcangyfrif o gyfanswm anghenion tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwi)

HMA	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
Barry	733	160	893	40	59	99	992
Penarth/Llandough	207	68	275	18	34	52	328
Cowbridge	56	33	90	3	11	14	104
Dinas Powys	73	32	105	5	8	13	118
Llandow	6	2	8	1	2	2	11
Llantwit Major	79	42	121	8	9	17	138
Peterston Super Ely	12	3	16	0	1	1	17
Rhoose	46	17	63	5	10	15	79
St Athan	34	9	44	4	5	9	52
St Brides Major	17	6	22	2	4	6	28
St Nicholas & Llancarfan	7	2	9	0	2	2	11
Sully	27	30	57	3	7	10	67
Wenvoe	32	16	48	1	2	3	51
Additional housing need estimates by tenure	**1,329**	**421**	**1,750**	**91**	**154**	**245**	**1,995**

Ffigur 7: Adroddiad AFDL Tabl 3: Amcangyfrifon blynyddol o anghenion tai ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth am y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod AFDL.

HMA	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
Barry	45	19	64	40	59	99	164
Penarth/Llandough	16	8	23	18	34	52	76
Cowbridge	4	2	6	3	11	14	20
Dinas Powys	9	3	11	5	8	13	24
Llandow	1	0	2	1	2	2	4
Llantwit Major	15	1	15	8	9	17	32
Peterston Super Ely	3	0	3	0	1	1	4
Rhoose	3	2	5	5	10	15	20
St Athan	2	1	3	4	5	9	12
St Brides Major	5	1	6	2	4	6	12
St Nicholas & Llancarfan	5	1	6	0	2	2	8
Sully	4	1	6	3	7	10	16
Wenvoe	4	1	5	1	2	3	8
Additional housing need estimates by tenure	**115**	**39**	**154**	**91**	**154**	**245**	**399**

Ffigur 8: Adroddiad AFDL Tabl 4: Amcangyfrif o anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyffredinol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AFDL.

HMA	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing
Barry	145	65	210	2,176	979	3,154
Penarth/Llandough	48	26	74	718	392	1,110
Cowbridge	7	8	15	107	123	230
Dinas Powys	23	12	35	342	178	519
Llandow	2	1	3	34	16	50
Llantwit Major	31	14	45	466	209	675
Peterston Super Ely	5	1	6	81	13	94
Rhoose	12	6	19	184	95	279
St Athan	5	3	9	76	52	128
St Brides Major	6	2	8	92	32	124
St Nicholas & Llancarfan	4	1	5	62	15	77
Sully	6	10	16	92	144	237
Wenvoe	10	6	16	154	87	242
Additional housing need estimates by tenure	**306**	**156**	**461**	**4,584**	**2,334**	**6,918**

1.6 Y Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd-Gymdeithasol a Demograffig

Amcangyfrifwyd mai 133,492 oedd poblogaeth Bro Morgannwg yng nghanol 2022. Rhwng canol 2021 a chanol 2022 amcangyfrifir y tyfodd poblogaeth Bro Morgannwg gan 0.75%, sef 1,001 o bobl. Rhwng canol 2011 a chanol 2022, amcangyfrifir bod cyfanswm poblogaeth Bro Morgannwg wedi tyfu gan 5.4%, 6,813 o bobl. Roedd y twf hwn yn cynnwys mudo mewnol net positif sylweddol o 10,477 o bobl. Mudo rhyngwladol net negyddol o -361 o bobl a newid naturiol o -38. Rhwng canol 2011 a chanol 2022, amcangyfrifir bod y boblogaeth 0-15 oed wedi tyfu gan 4%, 1,058 o bobl; gostyngodd y boblogaeth 16-64 oed gan –0.9%, -751 o bobl; a thyfodd y boblogaeth 65 oed a throsodd gan 22%, 6,506 o bobl. Gweler Ffigur 9 fel a ganlyn:

Ffigur 9 – Data poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol

Summary components of change, Vale of Glamorgan

	mid-2011	mid-2012	mid-2013	mid-2014	mid-2015	mid-2016	mid-2017	mid-2018	mid-2019	mid-2020	mid-2021	mid-2022	Net
Population	126,679	126,703	126,458	126,714	126,261	127,082	128,377	129,165	129,802	131,224	132,491	133,492	
Births		1,431	1,336	1,304	1,321	1,307	1,391	1,315	1,246	1,225	1,206	1,231	14,313
Deaths		1,150	1,265	1,202	1,318	1,293	1,276	1,366	1,283	1,441	1,407	1,350	14,351
Natural Change		281	71	102	3	14	115	-51	-37	-216	-201	-119	-38
Internal In		5,486	5,715	5,877	5,752	6,449	6,005	6,177	6,002	6,175	7,024	5,874	66,536
Internal Out		5,267	5,516	5,365	5,752	5,285	4,505	4,889	4,867	4,207	5,199	5,237	56,089
Internal Net		219	199	512	0	1,164	1,500	1,288	1,135	1,968	1,825	637	10,447
International In		279	255	283	292	334	347	304	288	257	228	844	3,711
International Out		357	362	341	358	372	399	415	445	392	335	296	4,072
International Net		-78	-107	-58	-66	-38	-52	-111	-157	-135	-107	548	-361
Special		-34	-56	14	-41	39	43	-35	-19	33	-2	-65	-123
Unattributable		-364	-352	-314	-349	-358	-311	-303	-285	-228	-248	0	-3,112
Other		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
													6,813

Note: Incorporates rebased mid-year estimates published November 2023.

Note: Unattributable change has been rounded by single year of age and sex before aggregation

Mae data Fforddiadwyedd Prisiau Tai (sy'n seiliedig ar breswylfeydd) ar gyfer 2023 yn dangos bod bwlch sylweddol yn parhau rhwng fforddiadwyedd prisiau tai ym Mro Morgannwg o gymharu â chyfartaledd Cymru. Mae'r gymhareb prisiau tai i enillion seiliedig ar breswylfa yn mesur y swm disgwyliedig y bydd yn rhaid i weithiwr llawn-amser ei wario i brynu cartref. Yn 2023, roedd y gymhareb prisiau tai i enillion seiliedig ar breswylfa yn y Fro yn 8.33, 2.34 yn uwch na chyfartaledd Cymru o 5.99. Mae hyn yn adlewyrchu'r lledaeniad mewn pris tai canolrif a dalwyd ym mis Medi 2023 ym Mro Morgannwg o £284,000 a Chymru o £196,500. Ar draws Bro Morgannwg mae amrywiad sylweddol yn y pris tai canolrif a delir fesul Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (AGEHG), gyda'r pris tai canolrif uchaf a delir yn AGEHG y Bont-faen ar £529,995 ym mis Medi 2023.

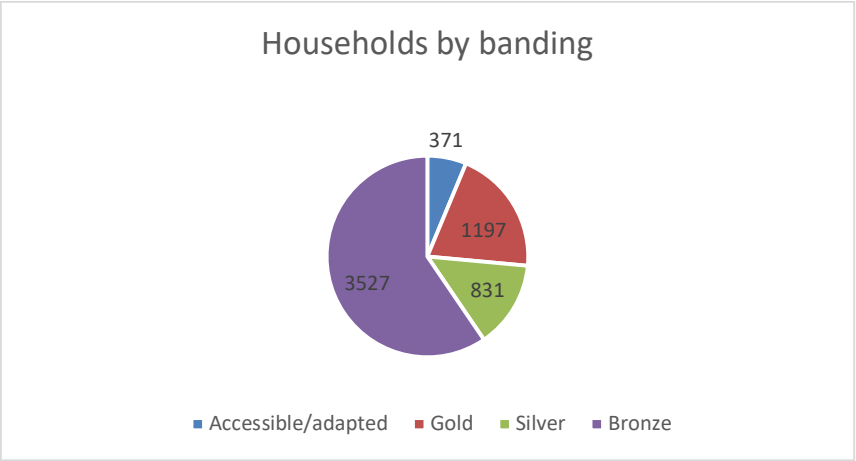
Mae data sydd newydd ei gyhoeddi gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar brisiau rhent preifat yn ôl Awdurdod Lleol yn amcangyfrif mai pris rhent preifat ym Mro Morgannwg ym mis Chwefror 2024 yw £844 y mis. Amcangyfrifir bod y pris hwn wedi cynyddu 9.7% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, i fyny o £770 ym mis Chwefror 2023. Y Lwfans Tai Lleol (LTLl) dangosol canolrif ar gyfer pob eiddo ar gyfer 2024/25 ym Mro Morgannwg yw £160.06 yr wythnos, sy'n cyfateb i daliad misol o £640 y mis.

1.7 Gofynion Anghenion Tai Penodol

1.7.1 Darpariaeth Hygyrch a Thai Addasedig

Mae Ffigur xx isod yn dangos, yn 2021, fod 371 (6%) o ymgeiswyr yn y band Cartrefi Hygyrch; mae'r band hwn ar gyfer aelwydydd lle mae aelod yn anabl, â phroblemau symudedd neu salwch cronig ac sydd o bosibl angen eiddo sy'n hygyrch neu wedi'i addasu i ddiwallu eu hanghenion. Mae hyn yn cynnwys nifer fach o bobl â blaenoriaeth uchel iawn gan eu bod yn aros i gael eu rhyddhau o'r ysbyty i gartref addas. Nid yw'r ganran hon wedi newid er bod 252 o ymgeiswyr yn y categori hwn wedi cael eu cartrefu dros y ddwy flynedd ddiwethaf, sy'n cyfeirio at gynnydd yn nifer y bobl sydd angen y math hwn o lety.

Ffigur 10: Aelwydydd yn ôl Band ar Homes4U



Mae’r mwyafrif o lety addasedig pwrpasol yn dal i gael eu hadeiladu gan landlordiaid cymdeithasol ac nid gan ddatblygwyr marchnad. Mae hyn oherwydd y gofynion gofod sydd eu hangen ar gyfer yr eiddo hyn a’r gost gymharol uchel o ddatblygu llety o’r fath.

Mae sicrhau llety rhent cymdeithasol hygyrch ac addasedig newydd fel arfer yn digwydd trwy ddatblygu llety llawr daear addasedig priodol. Hefyd, gyda datblygiadau tai fforddiadwy dan arweiniad landlordiaid cymdeithasol, gwneir ymdrechion i gynnwys o leiaf ddau gartref hygyrch i ddiwallu anghenion aelwydydd mwy ac aelwydydd ag anghenion uwch

1.7.2 Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu fwy sydd angen eiddo mwy.

Er bod y rhan fwyaf o gartrefi y mae gofyn amdanynt yn llai, mae angen o hyd am gartrefi teulu mwy fel yn Ffigur 5 uchod sy'n dangos 32 o bobl y flwyddyn am 5 mlynedd gyntaf yr AFDL yn aros am eiddo mwy na 4 ystafell wely.

1.7.3 Tai amharhaol

Mae'r angen am lety dros dro (LIDD) wedi cynyddu'n aruthrol dros y cyfnod ers i ddeddfwriaeth ddigartrefedd gael ei newid yn ystod Covid 19. Ar hyn o bryd mae gan Fro Morgannwg 242 o aelwydydd mewn LIDD - cyfuniad o hosteli pwrpasol ac eiddo a brydleswyd gan y sector rhentu preifat at y diben hwn. Mae'r 242 aelwyd yn cynnwys yn bennaf bobl sengl/cyplau, 192, ac mae’r 50 arall yn deuluoedd. Mae LIDD ychwanegol yn cael ei nodi'n gyson gan nad oes unrhyw arafu yn y bobl sy'n ymgyflwyno’n ddigartref. Mae Bro Morgannwg yn rhoi 5 person sengl/cwpl neu deulu i mewn i LIDD ar gyfartaledd ac mae teuluoedd yn aros hyd at 3 mis am lety parhaol gyda'r amser hwn yn ymestyn i 2 flynedd ar gyfer rhai pobl sengl/cyplau.

1.7.4 Anghenion tai, gofal a chymorth

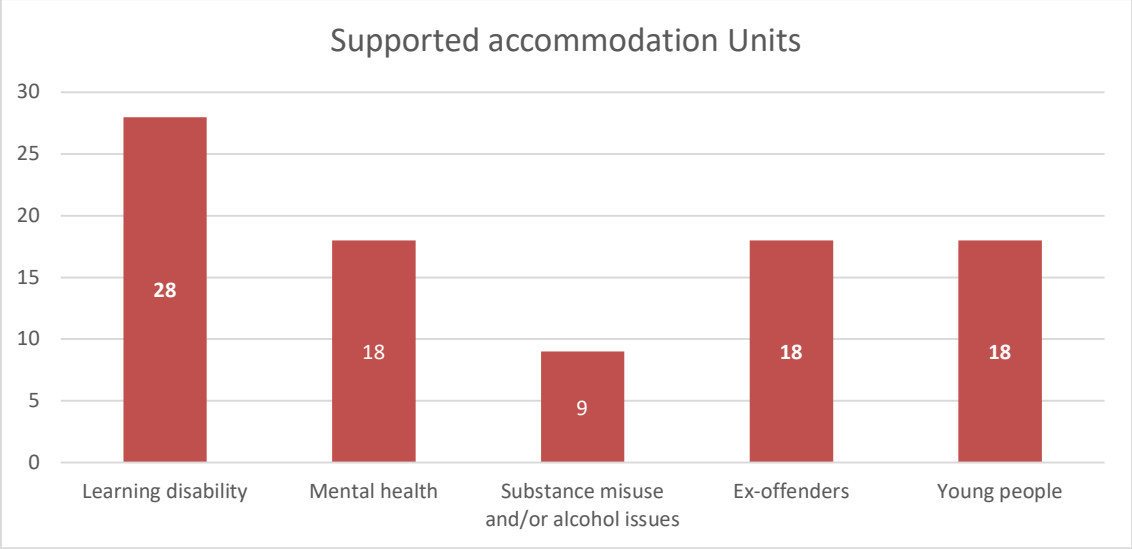
Mae cymorth sy'n gysylltiedig â thai yn ceisio galluogi pobl agored i niwed i gynnal a chynyddu eu hannibyniaeth a'u gallu i aros yn eu cartref eu hunain ac mae'n ymwneud â gofal unigol wedi'i dargedu at wella bywyd y person hwnnw wrth ddatblygu sgiliau personol, cymdeithasol ac ariannol hanfodol ar gyfer cadw'r cartref y maent ynddo gan ddefnyddio amrywiaeth o wasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai.

Mae'r galw am dai â chymorth yn parhau i dyfu a chyda hyn yr angen am lety arbenigol fel:

- Llety â chymorth i bobl ag Anawsterau Dysgu a/neu Anhwylderau Datblygiadol.
- Llety â chymorth dros dro ychwanegol i bobl ag anghenion cyffredinol.
- Lleoliadau Llety â Chymorth ychwanegol.
- Darparu llety â chymorth arbenigol ar gyfer pobl â phroblemau camddefnyddio sylweddau lle mae cymorth ar gael y tu allan i oriau.
- Capasiti ychwanegol ar gyfer darparu lloches.

Mae'r angen am lety â chymorth yn cynyddu; ar hyn o bryd mae 26 o bobl ar y rhestr aros am gymorth gyda 78 arall yn aros am lety â chymorth.

Ffigur 11: Unedau Llety â Chymorth



Mae gan Fro Morgannwg 91 o bobl sy'n byw mewn llety â chymorth fel uchod yn ffigur 11 ar hyn o bryd, gydag ymholiadau am y gwasanaeth fesul flwyddyn yn cyrraedd 3,342.

Wrth i bobl fyw'n hirach, mae'r angen am ofal a chymorth ychwanegol yn cynyddu gan fod mwy o bobl yn cael anawsterau gyda gweithgareddau o ddydd i ddydd. Mae hyn

yn effeithio ar y math o ofal a chymorth sydd eu hangen i gefnogi'r garfan hon, ac yn naturiol mae'n effeithio ar y math o lety sydd ei angen. Mae'n bwysig felly bod anghenion yr ystod oedran hon yn cael eu hystyried yn fanylach.

Mae yna hefyd angen sylweddol am lety pobl hŷn, y mwyafrif ar gyfer eiddo un ystafell wely. Mae llety i bobl hŷn wedi newid dros y blynyddoedd diwethaf ac mae mathau traddodiadol o lety fel fflatiau un ystafell nawr yn amhoblogaidd. Mae'r Strategaeth Llety Pobl Hŷn ar gyfer Bro Morgannwg yn dangos y galw am wahanol fathau o dai a sut y bydd hyn yn newid dros y pymtheg mlynedd nesaf fel yn Ffigurau 12 a 13 isod.

Ffigur 12: Cyfanswm yr angen net a amcangyfrifir: Tai pobl hŷn: tai ymddeol (ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu) (unedau)

Ardal	Darpariaeth Gyfredol (unedau)	Erbyn 2027	Erbyn 2032	Erbyn 2037
Canolbarth y Fro	297	70	148	216
Dwyrain y Fro	445	50	104	153
Gorllewin y Fro	87	53	109	159
CYFANSWM	829	173	361	528

Ffigur 13: Cyfanswm angen net a amcangyfrifir: Tai â gofal: tai gofal ychwanegol (ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu) (unedau)

Ardal	Darpariaeth Gyfredol (unedau)	Erbyn 2027	Erbyn 2032	Erbyn 2037
Canolbarth y Fro	42	1	53	107
Dwyrain y Fro	0	39	86	135
Gorllewin y Fro	0	41	88	140
CYFANSWM	42	81	227	382

I grynhoi, mae hyn yn awgrymu angen net amcangyfrifedig am y canlynol:

- Tai ymddeol (ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu): tua 175 o unedau erbyn 2027, gan gynyddu i tua 530 o unedau erbyn 2037.
- Tai â gofal (tai gofal ychwanegol ar gyfer rhentu cymdeithasol ac i'w gwerthu): tua 80 o unedau erbyn 2027, gan gynyddu i tua 380 o unedau erbyn 2037.

Roedd rhestr aros Homes4U yn dangos bod 943 o bobl â diddordeb mewn tai gwarchod yn unig.

1.7.5 Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol

Mae Cyfrifiad 2021 yn dangos bod y rhan fwyaf o bobl ym Mro Morgannwg, 94.6%, wedi nodi eu bod o gefndir Gwyn; mae hyn yn cymharu â 96.4% yn 2011. Nododd 92% o bobl eu bod yn dod o gefndir Gwyn: Cymreig, Seisnig, Albanaidd, Gogledd Iwerddon neu Brydeinig; mae hyn yn cymharu â 94.45% yn 2011.

Yn 2021, nododd 2.3% o drigolion Bro Morgannwg grŵp ethnig yn y categori "Grwpiau Cymysg neu Aml-ethnig", i fyny o 1.3% yn 2011. Y newid pwynt canran hwn o 0.9 oedd y cynnydd mwyaf ymhlith grwpiau ethnig lefel uchel ym Mro Morgannwg. Nododd 2.1% o bobl ym Mro Morgannwg grŵp ethnig yn y categori "Asiaidd, Asiaidd Prydeinig neu Asiaidd Cymreig" - mae hyn yn cymharu ag 1.6% yn 2011. Nododd 0.5% o drigolion Bro Morgannwg grŵp ethnig yn y categori ‘Du, Du Prydeinig, Du Cymreig, Caribïaidd, neu Affricanaidd’.

Mae dadansoddiad o'r rhestr aros yn dangos bod 93% o'r ymgeiswyr a atebodd y cwestiwn wedi nodi eu bod yn Wyn, gyda 2% o Dras Gymysg, 1% Asiaidd ac 1% Du, nid yw'r gweddill wedi rhoi ateb.

Mae Bro Morgannwg wedi bod yn cefnogi teuluoedd sydd wedi'u dadleoli i adsefydlu yn y Fro ers 2016. Ar hyn o bryd mae 30 o deuluoedd o Syria ac Affganistan yn byw mewn llety rhent preifat sy'n cael eu cefnogi tra ar wahanol gynlluniau adsefydlu. Mae cymorth ar waith ar hyd y cynllun adsefydlu sy'n para rhwng 3 a 5 mlynedd yn dibynnu ar y cynllun y gwnaethant gyrraedd oddi tano. Nod y gefnogaeth yw helpu'r teuluoedd i integreiddio i'w cymuned newydd a dysgu i fyw'n annibynnol ym Mro Morgannwg.

2 DADANSODDIAD O NEWID

Paratowyd yr AFDL hwn gan ddefnyddio fersiwn 3.2 o'r offeryn AFDL a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, ynghyd â deunyddiau hyfforddi a chanllawiau: *Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (AFDLau), Mawrth 2022*. Datblygwyd yr AFDL a'r canllawiau wedi'u diweddaru i sicrhau bod awdurdodau lleol yn mabwysiadu dull cyson o ddatblygu eu AFDLau.

Mae'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo diffyg net tai fforddiadwy yn gymharol gymhleth ac mae'n cynnwys coladu a dadansoddi sawl ffynhonnell ddata a chymhwyso tybiaethau amrywiol i'r Offeryn AFDL. Mae ffynonellau data a rhagdybiaethau wedi'u hamlinellu yn yr adran hon.

2.1 Mewnbynnau data a rhagdybiaethau allweddol

Defnyddiwyd ystod o setiau data i baratoi'r AFDL hwn. Y prif ffynonellau data yw:

- Cofrestrau Homes4U ac Aspire2Own Bro Morgannwg
- Hometrack - prisio eiddo a data'r farchnad dai
- Y Swyddfa Ystadegau Gwladol
- Data Cofrestrfa Tir
- Gwiriad cyflog CACI - amcangyfrifon incwm gros aelwydydd
- Nomis – ystadegau swyddogol y Cyfrifiad a'r farchnad lafur a ddarperir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol.

Isod, mae Ffigur 14 yn dangos sut mae'r data sy'n cael ei fwydo i mewn i'r offeryn yn cael ei ddefnyddio i benderfynu ar yr angen. Mae'r ôl-groniad o angen yn cael ei gymryd o ddata rhestrau aros ac achosion digartrefedd (cwympo i angen presennol) ac, ynghyd ag anghenion newydd sy'n codi (o amcanestyniadau aelwydydd LIC), yn cael ei netio yn erbyn yr ailosodiadau a'r adeiladau newydd (cyflenwad neilltuedig).

Ffigur 14: Crynodeb o'r prif angen dros 5 mlynedd gyntaf yr AFDL yn unol ag Offeryn Llywodraeth Cymru 2023

	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd	Cyfanswm
Angen Newydd	115	39	154
Ôl-groniad	1214	382	1596
Is-gyfanswm	**1329**	**421**	**1750**
Cyflenwad	642	33	675
Angen Blynyddol Net	**687**	**388**	**1075**

2.1.1 Angen newydd

Mae Canllaw Asesiad o’r Farchnad Dai Leol 2022 yn nodi y bydd yr Offeryn AFDL yn cael ei ragboblogi ag amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru, gan gynnwys prif opsiynau amrywiolion ac opsiynau amrywiolion uwch ac is. Mae'r amrywiolion yn caniatáu ar gyfer gwahanol dybiaethau yn y cyfraddau mudo, ffrwythlondeb a marwolaethau. Mae'n ofynnol i ymarferwyr redeg senarios yn seiliedig ar y prif fersiwn a'r ddau amrywiolyn er mwyn deall yn well sut mae newid i'r amcanestyniadau aelwydydd a ddewiswyd yn effeithio ar yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol. Yr allbynnau o'r senarios hyn yw'r senarios sylfaenol sydd angen eu cynnwys yn yr Adroddiad AFDL.

Gall ymarferwyr hefyd ddarparu eu amcanestyniadau aelwydydd eu hunain i ddeall sut y gallai strategaeth dai benodol ddylanwadu ar yr amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol. Lle y bo'n bosibl ac yn briodol fel y penderfynir gan yr awdurdod lleol, argymhellir bod yr amcanestyniadau a ddefnyddir o fewn AFDLau a Chynlluniau Datblygu yn gyson, er y bydd hyn yn dibynnu ar amserlenni cyhoeddi.

Mae'r Cyngor wedi dechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) ar gyfer y cyfnod 2021-2036. Cyhoeddwyd y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLIN ar gyfer ymgynghoriad ym mis Rhagfyr 2023 ac mae'n cynnwys senario twf a ffefrir yn seiliedig ar y senario a arweinir gan anheddau sy'n cyfateb i 526 annedd y flwyddyn, sy'n adlewyrchu'r ddarpariaeth gyfartalog dros gyfnod o 10 mlynedd hyd at 2021. Er bod y CDLIN yn cwmpasu'r cyfnod hyd at 2036, mae'r amcanestyniadau wedi'u hymestyn i adlewyrchu cyfnod hirach yr AFDL. Mae'r amcanestyniadau aelwydydd yn ôl math yr aelwyd a gynhyrchwyd o'r senario CDLIN hwn wedi'u cynnwys yn yr offeryn AFDL fel 'amcanestyniad defnyddiwr'.

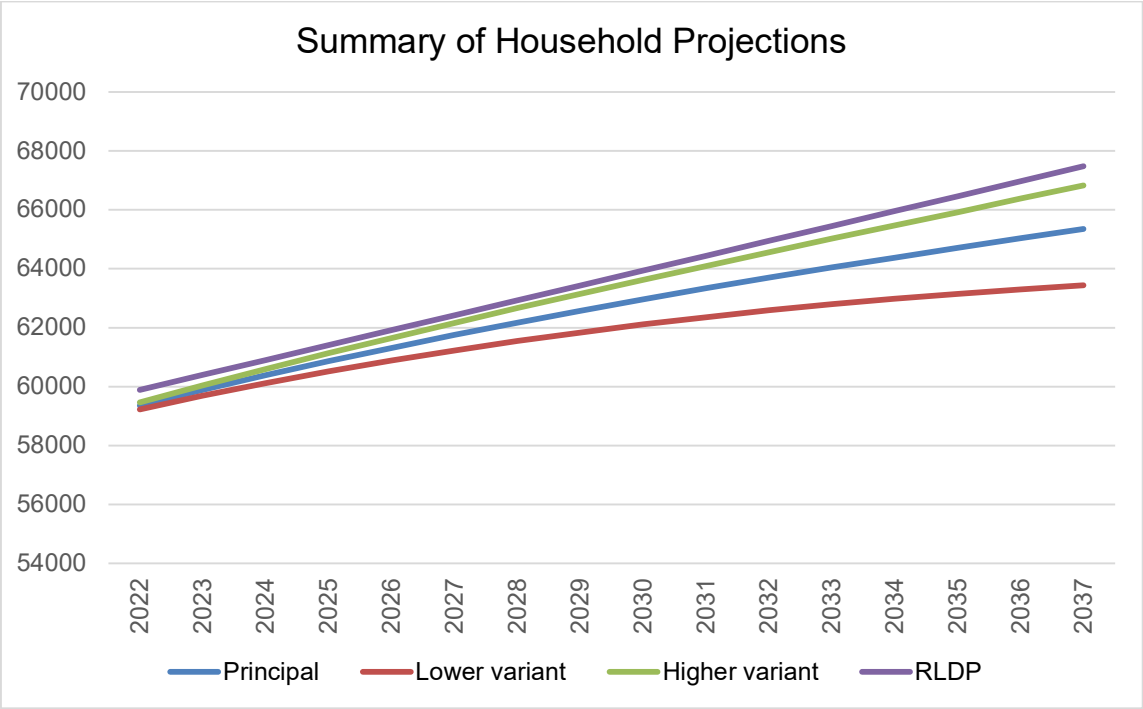
Mae amcanestyniadau aelwydydd LIC 2018 yn cael eu defnyddio i lywio'r prif amcanestyniad o'r AFDL. Mae'r amcanestyniadau hyn, sef y diweddaraf a gyhoeddwyd gan LIC, yn amcangyfrif y bydd nifer yr aelwydydd ym Mro Morgannwg yn cynyddu o 59885 yn 2023 i 65,346 erbyn 2037 fel yn Ffigur 15 isod.

Ffigur 15: Ffigurau Amcanestyniad Aelwydydd Llywodraeth Cymru 2018

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2018	59358	59885	60383	60863	61316	61750	62176	62575	62962	63335	63700	64051	64380	64706	65030	65346

Dangosir y ffigurau amcanestynedig hyn, ynghyd â'r amrywiolion uwch ac is a'r amcanestyniad CDLIN, yn Ffigur 16.

Ffigur 16: Crynodeb o Amcanestyniadau Aelwydydd a ddefnyddir yn yr offeryn



Mae'r prif amcanestyniad yn rhagweld y bydd 5988 o aelwydydd ychwanegol erbyn 2037 tra bod yr amrywiolion is ac uwch yn rhagweld 4207 a 7372, yn y drefn honno. Mae'r Opsiwn Twf a Ffefrir yn y CDLIN yn seiliedig ar senario a arweinir gan anheddau sy'n adlewyrchu cyfartaledd 10 mlynedd o ran tai a gwblheir. Mae hyn yn tybio twf o 7,586 o aelwydydd, sy'n cyfateb i 7,890 o anheddau pan gymhwysir cyfraddau eiddo gwag.

Dim ond cyfran o aelwydydd newydd fydd angen tai fforddiadwy gan y bydd rhai yn gallu diwallu eu hanghenion tai eu hunain drwy'r farchnad agored. Defnyddiwyd data prisiau tai ac incwm aelwydydd i gynhyrchu amcangyfrif o'r angen newydd sy'n codi yn ôl deiliadaeth, wedi'i ddadgyfuno i AMDau gan ddefnyddio canrannau Cyfrifiad 2021.

Mae'r Offeryn AFDL yn dangos yr amcangyfrif gros o angen tai ychwanegol blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth am bum mlynedd gyntaf yr AFDL fel yn ffigur 17 isod.

Ffigur 17: Anghenion Tai Ychwanegol yn ôl AMD a Deiliadaeth - 5 mlynedd gyntaf

HMA	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
Barry	733	160	893	40	59	99	992
Penarth/Llandough	207	68	275	18	34	52	328
Cowbridge	56	33	90	3	11	14	104
Dinas Powys	73	32	105	5	8	13	118
Llandow	6	2	8	1	2	2	11
Llantwit Major	79	42	121	8	9	17	138
Peterston Super Ely	12	3	16	0	1	1	17
Rhoose	46	17	63	5	10	15	79
St Athan	34	9	44	4	5	9	52
St Brides Major	17	6	22	2	4	6	28
St Nicholas & Llancarfan	7	2	9	0	2	2	11
Sully	27	30	57	3	7	10	67
Wenvoe	32	16	48	1	2	3	51
Additional housing need estimates by tenure	**1,329**	**421**	**1,750**	**91**	**154**	**245**	**1,995**

Mae'r offeryn AFDL yn dangos yr angen newydd ychwanegol dros y 10 mlynedd sy'n weddill o'r AFDL fel yn ffigur 18 isod.

Ffigur 18: Anghenion Tai Ychwanegol yn ôl AMD a Deiliadaeth - 10 mlynedd sy'n weddill

HMA	Social rent	Intermediate Housing	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
Barry	45	19	64	40	59	99	164
Penarth/Llandough	16	8	23	18	34	52	76
Cowbridge	4	2	6	3	11	14	20
Dinas Powys	9	3	11	5	8	13	24
Llandow	1	0	2	1	2	2	4
Llantwit Major	15	1	15	8	9	17	32
Peterston Super Ely	3	0	3	0	1	1	4
Rhoose	3	2	5	5	10	15	20
St Athan	2	1	3	4	5	9	12
St Brides Major	5	1	6	2	4	6	12
St Nicholas & Llancarfan	5	1	6	0	2	2	8
Sully	4	1	6	3	7	10	16
Wenvoe	4	1	5	1	2	3	8
Additional housing need estimates by tenure	**115**	**39**	**154**	**91**	**154**	**245**	**399**

2.1.2 Anghenion tai fforddiadwy presennol

Yn gyffredinol, diffinnir yr ôl-groniad o aelwydydd sy'n aros am dai fforddiadwy fel nifer cyfredol yr aelwydydd ag angen tai na allant ddiwallu eu hanghenion yn y farchnad. Yn draddodiadol, nid oedd y rhain ond yn cynnwys aelwydydd sy'n aros am lety rhent cymdeithasol, a ganfuwyd drwy ddadansoddi aelwydydd sydd wedi cofrestru â Homes4U, y gofrestr tai cyffredin ym Mro Morgannwg.

Mae'r Cyngor hefyd yn gweithredu Aspire2Own, cofrestr i'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf ac sydd mewn sefyllfa ariannol sefydlog ond serch hynny yn methu â phrynu cartref heb gymorth. Defnyddir y ffynhonnell data hon gyda Homes4U i asesu'r rhai sy'n dal i aros am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg.

Cydnabyddir bod pob AFDL wedi'i seilio ar eiliad mewn amser ac felly mae'n amhriodol cymharu allbynnau gwahanol yn uniongyrchol, ond mae'n ddefnyddiol dangos yr allbwn AFDL blaenorol fel isod yn Ffigur 19. Mae AFDLau blaenorol wedi rhannu Tai Canolradd rhwng pobl yr ystyrir eu bod yn gallu fforddio prynu a phobl a allai fforddio rhenti'r farchnad yn unig ond nad oeddent yn gymwys am rent cymdeithasol. Cynhaliwyd yr ymarfer casglu data yn AFDL 2021 yn union cyn i'r rhestrau gael eu hadolygu, tra bod data 2023 wedi'i gymryd ganol y flwyddyn, a dyna pam mae'r niferoedd yn is.

Ffigur 19: Prif Angen fel net o'r cyflenwad

Blwyddyn	Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd	Cyfanswm
2021	915	290	1205
2023	687	388	1075

Cyn parhau â'r dadansoddiad, mae'n hollbwysig nodi'r tri chafeat sy'n hollbwysig i ddeall yr ôl-groniad tai cymdeithasol. Yn gyntaf, er mwyn galluogi dadansoddiad o Homes4U, cymerwyd ciplun o aelwydydd a oedd yn aros ar y Gofrestr ar 5 Mehefin 2023 (roedd cyfanswm o 6071 o aelwydydd wedi'u cofrestru), wedi'i ddadgyfuno yn ôl ardal dewis cyntaf a maint yr eiddo (nifer yr ystafelloedd gwely) a ddewiswyd gan bob ymgeisydd fel y gwelir yn ffigur 20 isod.

Ffigur 20: Anghenion Presennol Heb eu Ddiwallu yn ôl AMD a Deiliadaeth o restrau aros

AMD	Rhent Cymdeithasol	Canolradd	
Y Barri	3437	707	
Penarth/Llandochau	956	304	
Y Bont-faen	262	158	
Dinas Powys	320	148	
Llandŵ	23	10	
Llanilltud Fawr	323	206	
Llanbedr-y-fro	48	15	
Y Rhws	216	77	
Sain Tathan	161	40	
Saint-y-brid	59	23	
Sain Nicolas a Llancarfan	10	5	
Sili	114	142	
Gwenfô	142	73	
CYFANSWM	6071	1908	**7979**

Roedd data Homes4U hefyd yn cynnwys yr holl aelwydydd digartref mewn angen â blaenoriaeth y mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd statudol i'w helpu, ynghyd ag achosion digartrefedd nad ydynt yn flaenoriaeth ag angen tai. Mae'r data'n gywir ar ddiwrnod y ciplun; mae cofrestriadau newydd bob wythnos ac mae nifer yr aelwydydd sy'n cofrestru yn parhau i gynyddu nes bydd proses ail-gofrestru yn digwydd eto. Mae'r ôl-groniad o dai cymdeithasol a ddefnyddir yn yr AFDL yn debygol o fod yn amcan rhy isel wrth i bobl gofrestru'n ddyddiol felly dylai gwybodaeth am yr angen am dai cymdeithasol gael ei hategu bob amser gan ddata rhestrau aros 'byw'. Un pwynt i'w nodi yw'r angen isel a nodwyd ar gyfer ward Sain Nicolas a Llancarfan - mae hyn oherwydd ei bod yn ward newydd ar gyfer mis Mai 2022, felly yn hanesyddol nid oedd pobl yn gallu dewis yr ardal hon.

Gofynnir i ymgeiswyr ddewis eu hardal dewis cyntaf felly efallai y byddant yn llai tebygol o fynegi dewis mewn ardaloedd â stoc neu drosiant isel felly efallai na fydd yn adlewyrchiad cywir o bobl a fyddai'n dymuno byw mewn ardaloedd gwledig.

Yn ail, er bod cofrestri tai yn cynnig amcan da o aelwydydd sydd mewn angen ar hyn o bryd, gallant hefyd gynnwys cyfran o aelwydydd nad ydynt mewn angen. Cyn cael eu derbyn ar y gofrestr caiff ceisiadau eu hasesu yn ôl y Polisi Homes4U Polisi Dyraniadau Homes4U (bromorgannwg.gov.uk) ac yna'u bandio yn ôl eu lefel angen tai fel yn ffigur 13. Fodd bynnag nid oes llawer o gyfyngiadau o ran incwm neu fforddiadwyedd, oherwydd cydnabyddir ym Mro Morgannwg y gall prisiau tai a lefelau rhent fod yn wahanol iawn ac felly gallai gosod uchafswm o ran lefel incwm eithrio pobl mewn ardaloedd drutach.

Mae'r AFDL yn tybio y bydd yr angen presennol nas diwallwyd yn cael ei ddiwallu dros bum mlynedd gyntaf yr AFDL, felly rhennir yr ôl-groniad angen gros â phump i roi'r angen blynyddol o 1596, fel yn ffigur 21 isod.

Ffigur 21: Ôl-groniad Blynyddol o Dai Fforddiadwy

Social Rent	Intermediate	TOTAL
1214	382	1596

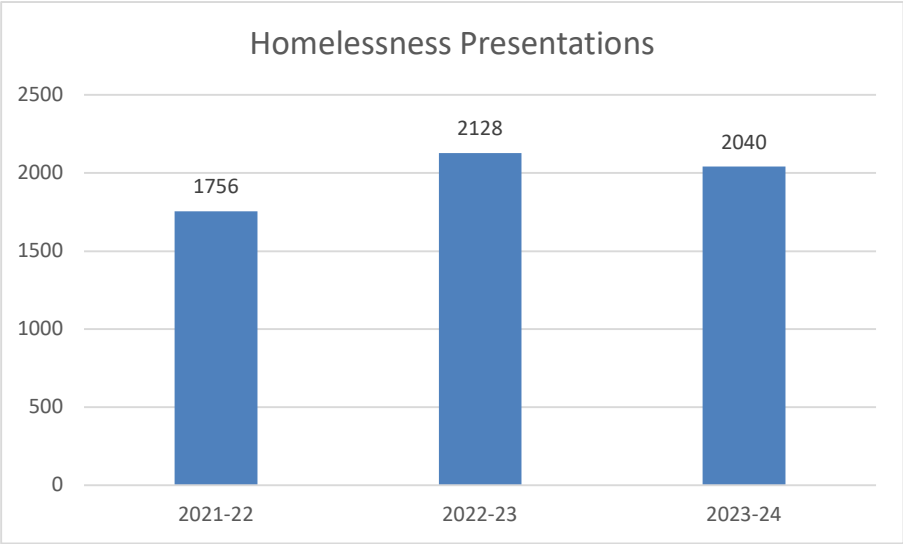
Ystyrir nad yw'r ôl-groniad tai canolradd yn adlewyrchiad cywir o angen gwirioneddol. Mae'r stoc gyfyngedig a'r diffyg trosiant yn golygu mai anaml iawn y mae'r eiddo hyn ar gael. Oherwydd diffyg argaeledd mae pobl yn llai tebygol o gofrestru neu fod yn ymwybodol o'r mathau hyn o dai fforddiadwy.

Mae angen i'r AFDL hefyd ystyried aelwydydd presennol sy'n cwympo i angen bob blwyddyn oherwydd digartrefedd. Mae nifer yr ymgyflwyniadau digartref sy'n gofyn am lety dros dro yn rhoi arwydd rhesymol o nifer yr aelwydydd sy'n debygol o gwympo i angen. Defnyddiwyd data o'r tair blynedd diwethaf i roi cyfartaledd blynyddol. Cafodd ymgyflwyniadau dyblyg eu hidlo i atal cyfrif dwbl yna

dadansoddwyd ymgyflwyniadau yn ôl gofyniad ystafelloedd gwely a defnyddiwyd cyfrannau lefel ward y cyfrifiad i roi amcangyfrif o'r angen ar lefel ward.

Cafwyd 5924 o ymgyflwyniadau digartrefedd rhwng Ebrill 2020 a Mawrth 2023, fel yn ffigur 22 isod. Gan y tybir y bydd yr angen presennol yn cael ei ddiwallu dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL, mae hyn yn cyfateb i ffigur blynyddol o 1975 aelwyd. Bydd yr aelwydydd hyn yn gymwys ar gyfer tai rhent cymdeithasol ac yn cael eu neilltuo i'r ddeiliadaeth hon.

Ffigur 22: Ymgyflwyniadau Digartrefedd



Gellir defnyddio hawliadau morgeisi a meddiant landlordiaid sy'n arwain at orchmynion hefyd i amcangyfrif nifer yr aelwydydd sy'n debygol o gwympo i angen.

Adroddodd yr Elusen Digartrefedd ‘Crisis’, ddydd Iau 9 Chwefror 2023:

“*the Ministry of Justice has released the latest figures on mortgage and landlord possessions in England and Wales, for October - December 2022.*

The new figures show that there were 5,409 landlord repossessions in this period, a 98% increase on the same quarter last year and a similar level to the previous quarter.

The statistics also show that there were:

- *20,460 landlord repossession claims, 42% more than at the same time last year, and a similar level to the previous quarter.*
- *733 mortgage repossessions, a 134% increase on the same time last year, and a similar level to the previous quarter*.”

Bydd y rhan fwyaf o'r aelwydydd hyn wedi'u cynnwys yn yr ymgyflwyniadau digartrefedd, felly nid yw'r aelwydydd hyn wedi'u cynnwys yn y ffigurau angen presennol i atal cyfrif dwbl.

Yn ogystal, mae arwyddion bod yr hawliadau morgeisi a meddiant landlordiaid wedi cynyddu ar gyfer dau chwarter cyntaf 2023 o gymharu â'r un cyfnod yn y flwyddyn flaenorol. Mae'r sefyllfa economaidd bresennol yn debygol o fod yn ffactor cyfrannol, gyda chyfraddau llog, chwyddiant a chostau byw uwch.

2.1.4 Cyflenwad a neilltuir a throsiant y stoc bresennol

Mae'r swm disgwyliedig o dai fforddiadwy (rhent cymdeithasol a thai canolraddol) 'y bwriedir eu hadeiladu (a/neu eu caffael) dros gyfnod yr Asesiad' yn ystyriaeth bwysig i wrthbwyso angen tai gros. Mae hyn yn cynnwys yr holl dai fforddiadwy ychwanegol a oedd i fod i gael eu darparu dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL. Casglwyd y wybodaeth hon o:

- Raglenni datblygu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
- Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol
- Cynllun Datblygu Lleol
- Caniatadau cynllunio sy'n gofyn am dai fforddiadwy fel rhan o gytundeb Adran 106.

Er mwyn cael ffigur ar gyfer nifer yr unedau o dai fforddiadwy y disgwylir eu cael ar gyfer rhent cymdeithasol, mae'r cyflenwad ymrwymedig o dai rhent cymdeithasol wrth fynd ymlaen wedi'i ychwanegu at gyfartaledd yr ailosodiadau i roi nifer amcangyfrifedig y cartrefi fforddiadwy ar gyfer rhent a ddarperir.

Dadansoddwyd y data gosodiadau'r tair blynedd diwethaf o'r Gofrestr Tai Cyffredin ar gyfer pob deiliadaeth o dai fforddiadwy wedi'u rhannu â thri a'i chyfuno â'r cyflenwad neilltuedig blynyddol i roi nifer y cartrefi sy'n debygol o ddod ar gael i'w gosod dros y pum mlynedd nesaf fel yn ffigur 23 isod.

Ffigur 23: Stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig o dai fforddiadwy dros y 5 mlynedd nesaf

	Social rent								Intermediate Housing	
	Committed Supply				Expected re-lets					
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Committed Supply	Expected turnover
Barry	233	119	24	6	745	467	327	22	-	13
Penarth/Llandough	127	36	-	-	152	95	58	7	2	24
Cowbridge	76	48	32	11	32	15	8	3	57	2
Dinas Powys	-	-	-	-	47	47	13	2	-	8
Llandow	-	-	-	-	2	2	3	-	-	-
Llantwit Major	-	-	-	-	28	23	40	2	-	7
Peterston Super Ely	-	-	-	-	2	2	3	-	-	7
Rhoose	6	6	3	-	28	30	7	-	-	7
St Athan	28	53	41	4	13	25	13	-	-	7
St Brides Major	7	4	6	-	13	5	3	2	6	-
St Nicholas & Llancarfan	4	11	3	-	-	-	2	-	39	5
Sully	16	58	13	4	-	3	2	-	-	20
Wenvoe	12	11	5	-	7	8	-	-	-	-
LA Total	509	346	127	25	1,069	722	479	38	104	97

Gellir gweld nifer y cartrefi y disgwylir iddynt gael eu darparu bob blwyddyn am y pum mlynedd nesaf yn ôl maint ystafelloedd gwely a deiliadaeth yn ffigur 24 isod.

Ffigur 24: Stoc bresennol a’r cyflenwad arfaethedig o dai fforddiadwy y flwyddyn dros bob un o'r 5 mlynedd nesaf yn ôl maint ystafell wely

	Total Social - net housing stock and supply				Total Intermediate - net housing stock and Supply
HMA	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	
Barry	196	117	70	6	3
Penarth/Llandough	56	26	12	1	5
Cowbridge	22	13	8	3	12
Dinas Powys	9	9	3	0	2
Llandow	0	0	1	-	-
Llantwit Major	6	5	8	0	1
Peterston Super Ely	0	0	1	-	1
Rhoose	7	7	2	-	1
St Athan	8	16	11	1	1
St Brides Major	4	2	2	0	1
St Nicholas & Llancarfan	1	2	1	-	9
Sully	3	12	3	1	4
Wenvoe	4	4	1	-	-
LA Total	316	214	121	13	40

2.1.5 Data Prisiau Tai

Mae data prisiau tai y Gofrestrfa Tir wedi'i ymgorffori yn yr offeryn, sy'n cwmpasu'r flwyddyn galendr 2022-2023. Mae'r data isod yn ffigur 25 yn dangos amrywiaeth eang ym mhrisiau canolrif tai amlfeddiannaeth Bro Morgannwg, yn amrywio o £182,934 yn ardal y Barri i £524,081 yn ardal Sain Nicolas a Llancarfan. Mae'r eiddo drytaf ym Mro Morgannwg yn tueddu i fod mewn ardaloedd mwy gwledig gan fod y rhain yn tueddu i fod yn eiddo ar wahân, mwy o faint sy'n denu premiwm. Ardal y Barri sydd â'r prisiau tai cyfartalog isaf gan fod hon yn ardal fwy trefol yn bennaf.

Ffigur 25: Prisiau Tai Canolrif ar draws Bro Morgannwg

HMAs	Barry	Penarth/Llandough	Cowbridge	Dinas Powys	Llandow	Llantwit Major	Peterston Super Ely	Rhoose	St Athan	St Brides Major	St Nicholas & Llancarfan	Sully	Wenvoe
Median House Price	182,934	297,144	420,253	296,645	459,807	237,320	521,609	271,929	212,599	400,477	524,081	316,426	316,426

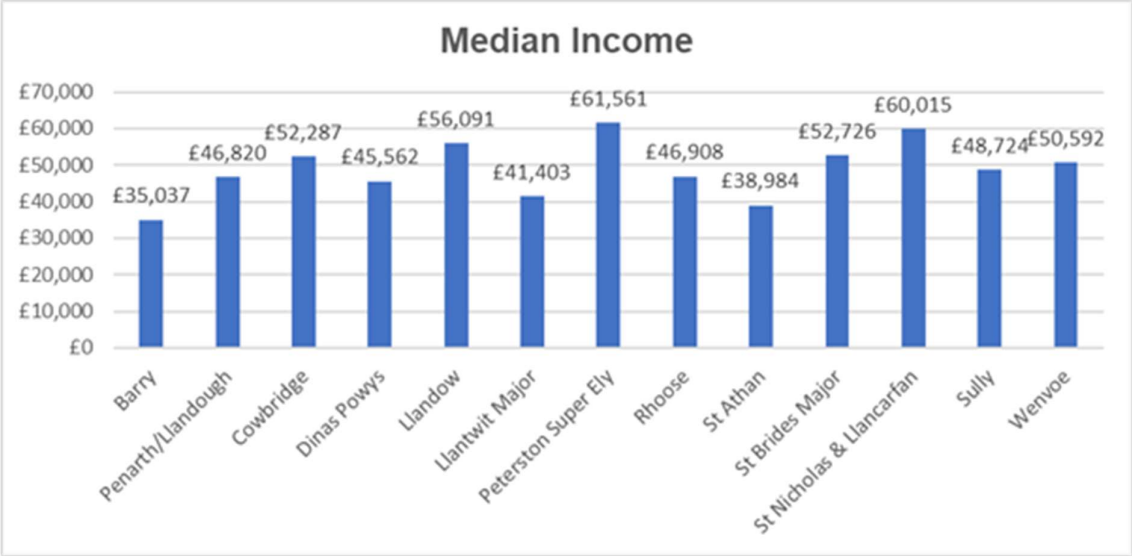
2.1.6 Data incwm aelwydydd

Mae'r amrywiad mewn incwm aelwydydd ledled Bro Morgannwg yn ystyriaeth, a'r unig ffynhonnell wybodaeth i ddarparu amcangyfrifon ar lefel is-ward yw CACI (Paycheck) sy'n proffilio incwm ar gyfer pob aelwyd yn y DU yn seiliedig ar ffynonellau data'r llywodraeth ynghyd â data incwm ar gyfer miliynau o aelwydydd y DU a gesglir o arolygon ffordd o fyw a ffynonellau eraill. Mae'r data'n casglu pob ffynhonnell incwm sy'n dod i mewn i'r cyfeiriad preswyl, sy'n bwysig er mwyn sicrhau nad yw'r data'n cael ei gamlywio gan aelwydydd sy'n gweithio ym Mro Morgannwg ond sy'n byw y tu allan i ffin yr awdurdod lleol.

Mae ffigurau Paycheck CACI 2023 yn dangos band incwm aelwyd cymedrig ym Mro Morgannwg o £50,000 i £55,000, tra bod y canolrif yn £40,000 i £45,000. Gall 'niferoedd bach o enillwyr uchel iawn' ddylanwadu ar y naill, ac mae’r llall yn mesur 'y swm a enillir gan yr unigolyn nodweddiadol o fewn parth' heb gael ei ystumio gan eithafion. Felly, mae'r ffigur canolrifol yn fesuriad mwy priodol o incwmi ganolbwyntio arno, er bod hyn yn amlwg yn amrywio'n sylweddol ar draws yr ardal.

I ystyried dosbarthiad incwm ar draws ardaloedd daearyddol mae **Error! Reference source not found.**26 isod yn dangos incwm aelwyd canolrif ar lefel ward ar draws Bro Morgannwg. Yn amlwg, mae'r clystyrau o enillwyr incwm uchel yng ngogledd y sir, mewn aneddiadau gwledig yn bennaf gan gynnwys Llandŵ, Y Bont-faen, Llanbedr-y-fro, Sain Nicolas a Llancarfan a Saint-y-brid. I'r gwrthwyneb, wardiau sydd wedi'u lleoli ar draws de'r sir; Llanilltud Fawr, Sain Tathan a'r Barri sydd â'r incwm canolrif cyfartalog isaf.

Ffigur 26: Incwm Canolrif ar draws Bro Morgannwg yn ôl AMD


Median Income
£70,000
£60,000
£50,000
£40,000
£30,000
£20,000
£10,000
£0
£35,037
£46,820
£52,287
£45,562
£56,091
£41,403
£61,561
£46,908
£38,984
£52,726
£60,015
£48,724
£50,592
Barry
Penarth/Llandough
Cowbridge
Dinas Powys
Llandow
Llantwit Major
Peterston Super Ely
Rhoose
St Athan
St Brides Major
St Nicholas & Llancarfan
Sully
Wenvoe

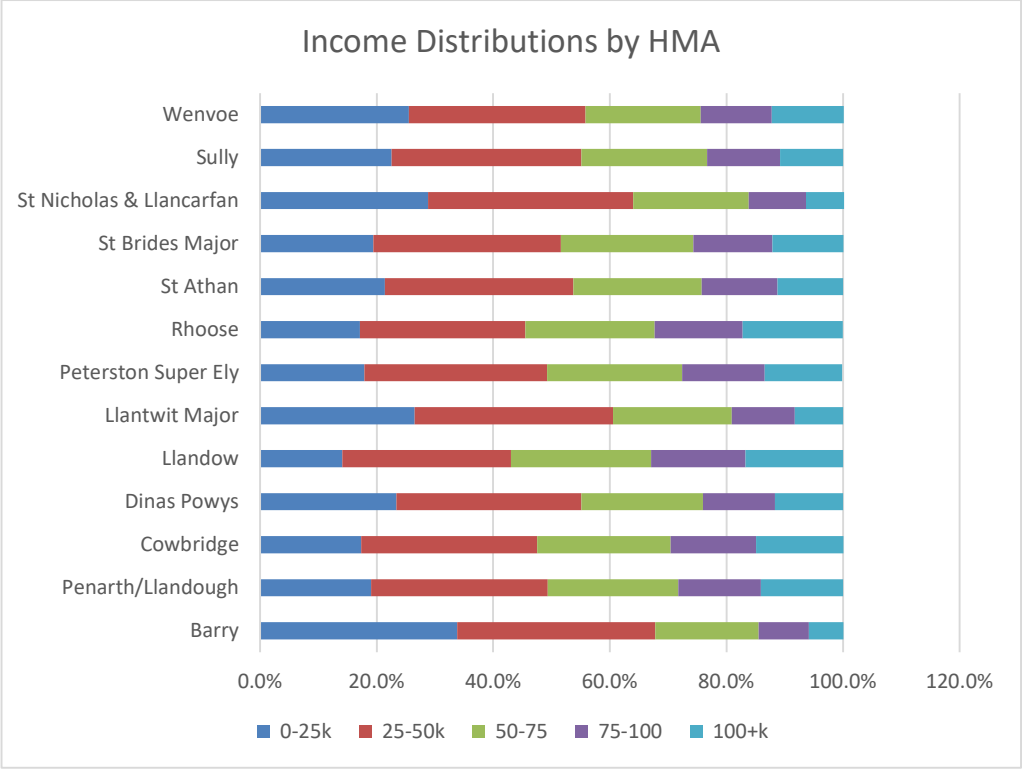
Ffigur 27: Incwm Aelwydydd CACI 2023 yn ôl lefel ac AMD

HMA	Total Households	0-5k	5-10k	10-15k	15-20k	20-25k	25-30k	30-35k	35-40k	40-45k	45-50k	50-55k	55-60k	60-65k	65-70k	70-75k	75-80k	80-85k	85-90k	90-95k	95-100k	100+k
Barry	41%	1.4%	5.1%	8.4%	9.4%	9.4%	8.4%	7.4%	6.6%	6.1%	5.5%	4.8%	4.3%	3.2%	3.0%	2.4%	2.0%	2.1%	1.6%	1.3%	1.6%	5.9%
Penarth/Llandough	11%	0.5%	2.2%	4.3%	5.6%	6.4%	6.4%	6.1%	6.0%	6.0%	5.8%	5.4%	5.2%	4.2%	4.1%	3.4%	3.1%	3.3%	2.7%	2.2%	2.9%	14.1%
Cowbridge	5%	0.4%	1.8%	3.8%	5.2%	6.1%	6.2%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	5.5%	5.3%	4.3%	4.2%	3.6%	3.2%	3.5%	2.8%	2.3%	3.0%	14.9%
Dinas Powys	6%	0.7%	2.9%	5.5%	6.8%	7.4%	7.1%	6.6%	6.2%	6.1%	5.7%	5.2%	4.9%	3.9%	3.7%	3.1%	2.7%	2.9%	2.3%	1.9%	2.5%	11.7%
Llandow	1%	0.2%	1.3%	3.0%	4.3%	5.3%	5.6%	5.7%	5.8%	5.9%	5.9%	5.7%	5.6%	4.5%	4.5%	3.8%	3.4%	3.8%	3.1%	2.6%	3.3%	16.7%
Llantwit Major	8%	0.8%	3.4%	6.3%	7.7%	8.3%	7.8%	7.2%	6.7%	6.4%	5.9%	5.3%	4.9%	3.8%	3.5%	2.9%	2.5%	2.6%	2.0%	1.7%	2.0%	8.3%
Peterston Super Ely	2%	0.4%	1.8%	3.9%	5.4%	6.3%	6.4%	6.3%	6.2%	6.2%	6.1%	5.7%	5.4%	4.3%	4.2%	3.5%	3.1%	3.4%	2.7%	2.2%	2.8%	13.2%
Rhoose	4%	0.4%	1.9%	3.8%	5.1%	5.9%	5.9%	5.7%	5.6%	5.7%	5.5%	5.3%	5.1%	4.2%	4.1%	3.5%	3.2%	3.5%	2.9%	2.4%	3.1%	17.2%
St Athan	5%	0.5%	2.5%	4.9%	6.3%	7.1%	7.0%	6.7%	6.4%	6.3%	6.0%	5.5%	5.2%	4.1%	4.0%	3.3%	2.9%	3.1%	2.5%	2.0%	2.5%	11.3%
St Brides Major	4%	0.4%	2.1%	4.3%	5.8%	6.8%	6.8%	6.6%	6.4%	6.4%	6.1%	5.6%	5.3%	4.2%	4.1%	3.4%	3.0%	3.2%	2.6%	2.1%	2.6%	12.2%
St Nicholas & Llancarfan	3%	0.9%	3.8%	6.9%	8.4%	8.9%	8.2%	7.5%	6.9%	6.6%	6.0%	5.3%	4.8%	3.7%	3.4%	2.7%	2.3%	2.4%	1.9%	1.5%	1.8%	6.5%
Sully	6%	0.6%	2.7%	5.2%	6.7%	7.4%	7.2%	6.8%	6.4%	6.3%	5.9%	5.4%	5.1%	4.0%	3.9%	3.2%	2.8%	3.0%	2.4%	2.0%	2.4%	10.8%
Wenvoe	3%	0.9%	3.6%	6.2%	7.2%	7.5%	7.0%	6.3%	5.9%	5.7%	5.4%	4.9%	4.7%	3.7%	3.6%	3.0%	2.6%	2.9%	2.3%	1.9%	2.4%	12.3%

Er bod cyfartaleddau canolrif yn ddefnyddiol i ddarparu darlun eang o incwm mewn ardal, mae hefyd yn bwysig ystyried dosbarthiad incwm o fewn ardaloedd marchnad dai fel yn Ffigur 27

Y Barri sydd â'r gyfran uchaf o enillwyr incwm isel gyda 14.9% yn ennill llai na £15,000 a'r nifer isaf o enillwyr uchel sy'n ennill dros £75,000 (14.5%), tra bod y gyfran isaf o enillwyr isel a'r gyfran fwyaf o enillwyr uchel yn Llandŵ, ar 4.5% a 32.94% yn y drefn honno. Gellir gweld hyn yn Ffigur 28 isod.

Ffigur 28: Dosbarthiadau Incwm yn ôl AMD



Mae'r data hwn yn dangos pa mor amrywiol yw Bro Morgannwg o ran dosbarthiad incwm. Mae'r data hwn yn allweddol wrth amcangyfrif faint o aelwydydd newydd sy'n debygol o gael eu prisio allan o'r farchnad dai wrth gyfrifo angen tai mewn gwahanol ardaloedd.

2.2 Rhagdybiaethau Allweddol

Cymhwysir trothwyon incwm i ddyrannu angen presennol a newydd i'r ddeiliadaeth tai briodol. Mae'r trothwyon wedi'u gosod yn unol â'r argymhellion a wnaed gan weithgor technegol LIC. Er mwyn cyfeirio, nid yw'r rhain yn ffurfio sail polisi ar gyfer dyrannu tai rhent cymdeithasol - mae manylion ar gael ym Mholisi Dyraniadau Bro Morgannwg:

Polisi Dyraniadau Homes4U (bromorgannwg.gov.uk)

Defnyddir y data mewnbwn ynghyd â sawl rhagdybiaeth i gynhyrchu lefel incwm lle ystyrid bod aelwydydd yn gallu diwallu eu hanghenion yn y farchnad a lefel incwm is lle ystyrid bod angen rhent cymdeithasol ar aelwydydd. Yr aelwydydd canolradd yw'r

rhai nad ydynt wedi'u dyrannu ar gyfer tai ar y farchnad agored na rhent cymdeithasol. Mae'r Offeryn AFDL hefyd yn rhagweld sut y gall mewnbynnau data newid dros bum mlynedd gyntaf cyfnod yr AFDL.

2.2.1 Rhent Cymdeithasol

Mae'r offeryn AFDL yn tybio mai'r uchafswm incwm ar gyfer tai cymdeithasol yw lle mae 30ain canradd y rhent preifat yn cyfateb i ddim mwy na 35% o incwm yr aelwyd.

2.2.2 Tai ar y Farchnad Agored

Tybir bod aelwydydd yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored lle mae'r rhent canolrif yn cyfateb i ddim mwy na 30% o'r incwm.

2.2.3 Tai Canolradd

Dyrannwyd aelwydydd ag incwm blynyddol rhwng y trothwyon ar gyfer rhent cymdeithasol a thai ar y farchnad agored i dai canolradd. Bydd rhywfaint o orgyffwrdd rhwng yr angen am ddeiliadaethau gwahanol o dai canolradd - gosodwyd uchafswm yr incwm ar gyfer rhent canolradd ar 80% o renti'r farchnad sy'n golygu bod aelwydydd sy'n ennill uwchben hyn yn cael eu dyrannu i berchentyaeth cost isel.

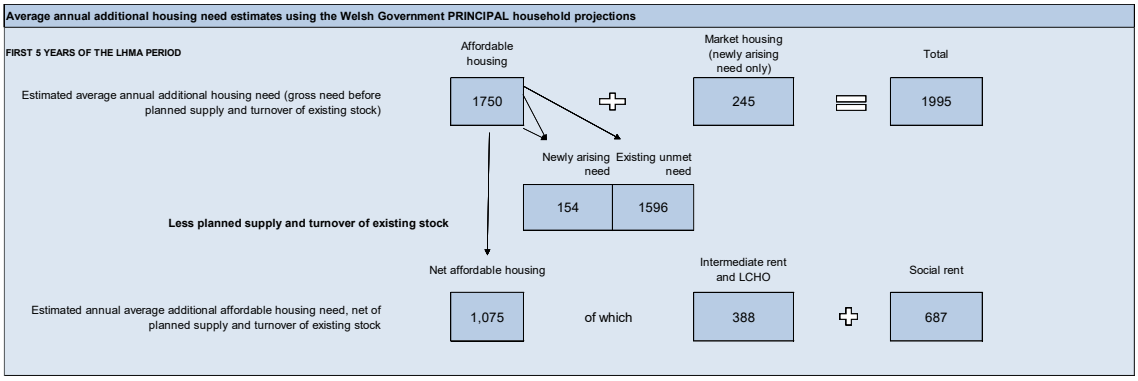
2.2.4 Rhagolwg pum mlynedd ar gyfer amrywiolion

Mae rhagolygon ariannol y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) wedi'u cynnwys yn yr offeryn AFDL ar gyfer amrywiolion allweddol gan gynnwys incwm cartref, rhenti a phrisiau tai ar gyfer y pum mlynedd nesaf. Mae'r rhagdybiaethau OBR awtomatig wedi'u cymhwyso, sy'n rhagweld:

- Cynnydd bach blynyddol mewn incwm canolrif aelwydydd
- Cynnydd blynyddol mewn prisiau rhent preifat o 5% am y flwyddyn gyntaf gyda chynnydd is ar gyfer y blynyddoedd dilynol
- Gostyngiad ym mhrisiau tai am y ddwy flynedd gyntaf ac yna ychydig o gynnydd ar gyfer y blynyddoedd dilynol.

2.3 Amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol dros bum mlynedd gyntaf yr AFDL gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau Aelwydydd Llywodraeth Cymru yn ffigur 29 fel a ganlyn:

Ffigur 29: Amcangyfrifon anghenion tai blynyddol ar gyfartaledd gan ddefnyddio prif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru



3 CRYNODEB

3.1 Prif angen tai

Nododd yr Asesiad hwn angen blynyddol am **1075 o Unedau Tai Fforddiadwy**, sy'n cynnwys 687 o unedau rhent cymdeithasol a 388 o unedau tai canolradd.

Er bod angen darparu ffigur tai fforddiadwy net ar draws eiddo o bob math, daliadaethau fforddiadwy ac ardaloedd, mae'r ffigur hwn ynddo'i hun yn gamarweiniol gan ei fod yn camlywio gwahaniaethau lleol. Er enghraifft, mae tai sy'n weddill neu sydd â chyfradd trosiant cymharol uchel yn cuddio'r angen gros am dai fforddiadwy yn y Fro. O ganlyniad, hyd yn oed pe darperid y prif angen tai cymdeithasol net bob blwyddyn ym Mro Morgannwg, ni fyddai hyn o angenrheidrwydd yn diwallu'r angen gwirioneddol sy'n bodoli yn nifer o'r ardaloedd marchnad dai. Dylid rhoi mwy o sylw i fath y tai y mae ei angen a'r nodweddion a nodir ym mhob AMD leol i alluogi cynllunio strategol effeithiol.

Amcanestyniadau Amrywiolion

Fel yr eglurwyd yn Adran 2, cafodd tair senario eu rhedeg gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd gwahanol i lywio anghenion newydd. Crynhoir prif ffigurau amcanestyniad 2018 Llywodraeth Cymru, yr amrywiolion uwch ac is a'r amcanestyniad CDLIN isod yn ffigur 30. Mae'r tablau llawn wedi'u cynnwys yn Atodiad A.

Ffigur 30: Amcanestyniadau Amrywiolion

Amcanestyniad	Tai fforddiadwy net 5 mlynedd gyntaf	Tai fforddiadwy net 10 mlynedd sy'n weddill
Prif	1,075	154
Amrywiolyn Is	1,031	109
Amrywiolyn Uwch	1,109	190
CDLIN	1,114	196

Asesiad y CDLIN o'r angen am dai yw'r uchaf o'r pedwar amcanestyniad a aseswyd, er bod y pedwar amcanestyniad yn debyg, gan fod amcanestyniadau aelwydydd ond yn dylanwadu ar y ffigur angen newydd, gyda'r holl fewnbynnau eraill – angen presennol heb ei ddiwallu, stoc bresennol, cyflenwad wedi'i gynllunio, rhenti ac incwm yn aros yr un fath ar draws y pedair senario.

3.2 Rhent cymdeithasol fforddiadwy

Eiddo ar gyfer rhent cymdeithasol sydd â'r galw uchaf o hyd, a waethygir gan yr argyfwng costau byw a thai presennol.

Tai canolradd gan gynnwys rhent canolradd a pherchentyaeth â chymorth.

Mae tai canolradd wedi'u hanelu at y rhai nad ydynt yn gymwys i gael rhent cymdeithasol ond nad yw eu hincwm yn ddigonol i ganiatáu iddynt rentu neu brynu ar y farchnad agored. Mae'r sector hwn yn tyfu oherwydd yr amgylchiadau economaidd presennol.

Mae'r cwmpas ar gyfer cynnyrch rhent canolraddol wedi'i ystyried, gan ddefnyddio canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a hyd yma mae materion hyfywedd wedi golygu mai ychydig iawn o gynlluniau ag eiddo ar gyfer rhent canolradd sydd wedi'u datblygu.

Mae perchentyaeth â chymorth wedi cael ei ddarparu ym Mro Morgannwg ers 2013 drwy gynllun partneriaeth llwyddiannus gyda landlordiaid cymdeithasol sy'n gweithredu ym Mro Morgannwg. Mae'r cynllun, Aspire2Own yn fath o Gymorth Prynu lle gwerthir eiddo am 70% o'i werth ar y farchnad agored (GFA) a lle mae'r gymdeithas dai bartner yn cadw cyfran ecwiti o 30% yn unig. Mae'r cynllun hwn bellach yn dangos arwyddion o broblemau fforddiadwyedd oherwydd yr hinsawdd economaidd bresennol. Mae trosiant yn isel ac mae cyflenwad parhaus o eiddo newydd yn parhau i fod yn allweddol i sicrhau llwyddiant yn y maes hwn.

3.4 Ystyriaethau polisi allweddol

3.4.1 Yr angen am unedau llai.

Mae llawer o'r angen am dai fforddiadwy yn cynnwys unedau un a dwy ystafell wely llai ar gyfer rhent cymdeithasol ar draws nifer o rannau o Fro Morgannwg. Cafwyd camsyniad hanesyddol bod yr angen hwn wedi'i greu drwy ddileu'r Cymhorthdal Ystafell Sbâr ac y byddai'r angen, a'r gwaith o ddarparu unedau o'r fath, wedi bod yn ymateb tymor byr, adweithiol i'r newid polisi hwn. Fodd bynnag, mae'r angen hwn yn adlewyrchu tueddiadau cymdeithasol o ran cyfansoddiad aelwydydd, a'r nifer uchel o aelwydydd un person ac aelwydydd sy'n cynnwys cyplau heb blant.

Mewn rhai ardaloedd dylai datblygiadau o eiddo un a dwy ystafell wely gael eu hystyried, neu glystyrau o unedau bach ymysg tai ar y farchnad agored. Pan fo fflatiau yn cael eu darparu i ddiwallu'r galw, ffefrir fflatiau cerdded yn hytrach na blociau â mannau cymunedol. Mae'n haws cael gafael ar fflatiau cerdded, ac maent yn lleihau problemau rheoli, tra'n gwneud y mwyaf o gynaliadwyedd tenantiaeth.

Lle bo'n bosibl dylai eiddo dwy ystafell wely gael eu darparu ar ffurf tai gan nad yw fflatiau dwy ystafell wely yn addas i ddiwallu anghenion cyplau â phlant ifanc ac efallai na fydd pobl sengl a chyplau heb blant yn gallu tan-feddiannu eiddo o'r fath heb dalu cymhorthdal.

3.4.2 Llety i bobl hŷn

Yn 2022 comisiynodd y Cyngor Housing LIN i ddarparu Strategaeth Llety Pobl Hŷn ar gyfer Bro Morgannwg. Cyhoeddwyd y strategaeth a'r argymhellion yn gynnar yn 2023 ac fe'u cynlluniwyd i ymateb i anghenion cyfredol y boblogaeth hŷn. Mae tai anaddas yn cael effaith sylweddol ar iechyd corfforol a meddyliol pobl hŷn, ac mae'n bwysig bod pobl hŷn yn cael dewis o wahanol fathau o dai i'w cefnogi i gynnal annibyniaeth.

Mae'r adroddiad i'w weld yma:

Strategaeth Tai Pobl Hŷn (bromorgannwg.gov.uk)

3.4.3 Y sector rhentu preifat

Mae gwaith yn parhau i fanteisio i'r eithaf ar y cyfleoedd tai yn y Sector Rhentu Preifat. Rhoddir cymorth i denantiaid a landlordiaid ar draws Bro Morgannwg, a gydnabuwyd fel arfer gorau yn y sector. Sefydlwyd Fforwm Landlordiaid Lleol poblogaidd, wedi'i hwyluso gan Wasanaeth Datrysiadau Tai'r Cyngor. Canolbwyntir yn sylweddol hefyd ar y mentrau Cartrefi Gwag. Datblygwyd Strategaeth Cartrefi Gwag newydd yn ddiweddar ac mae gwaith cyfunol parhaus ardderchog yn digwydd yn yr Awdurdod.

Fodd bynnag, dylid nodi bod dod o hyd i lety rhent preifat fforddiadwy o ansawdd da ym Mro Morgannwg yn dod yn fwyfwy heriol. Mae hyn oherwydd sawl ffactor y tu hwnt i reolaeth yr awdurdod, gan gynnwys y cynnydd ym mhrisiau tai yn yr ardal sy'n cymell landlordiaid i werthu eu heiddo; y bwlch cynyddol rhwng cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol (LTLl) a rhenti'r farchnad; newidiadau i drethiant ar fathau penodol o forgeisi a newidiadau deddfwriaethol gan gynnwys y newidiadau sy’n deillio o Ddeddf Rhenti Cartrefi Cymru 2014 a’r cyfnod rhybudd estynedig y mae'n ofynnol ei roi i denantiaid preifat. Mae'r darlun yn debyg ar draws Cymru gyfan.

Mae Tîm Datrysiadau Tai Bro Morgannwg yn parhau i edrych ar gymhellion newydd i annog landlordiaid preifat i weithio gyda phobl sydd angen llety rhent preifat, yn ogystal â gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru i ystyried y materion hyn.

4. DATGANIAD SICRWYDD ANSAWDD

Paratowyd yr adroddiad hwn yn dilyn canllawiau Llywodraeth Cymru, *Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2022* a Fersiwn 3.2 o *Offeryn Asesu'r Farchnad Dai Leol* i ddarparu amcangyfrif cywir a dibynadwy o'r angen am dai ym Mro Morgannwg.

Mae'r fethodoleg a'r rhagdybiaethau wedi'u hesbonio'n glir yn Adran 2 yr adroddiad hwn. Mae'r data a'r rhagdybiaethau awtomatig a ddarperir yn yr offeryn wedi'u cymhwyso trwy gydol yr asesiad.

Daw'r data a ddefnyddir yn yr asesiad hwn o ffynonellau wedi'u dilysu a'u cymeradwyo fel Llywodraeth Cymru, y Gofrestrfa Tir, Cyfrifiad 2021 a'r Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae'r dadansoddiad data wedi'i adolygu'n drylwyr i sicrhau ei ddilysrwydd a'i uniondeb.

Drwy gydol yr adroddiad, talgrynnwyd ffigurau er hwylustod cynrychiolaeth ac i hwyluso dealltwriaeth o'r data, fodd bynnag, mae wedi arwain at rywfaint o wybodaeth nad yw'n adio i fyny'n gywir, sy'n broblem adrodd ystadegol gyffredin.

ATODIAD A

Amrywiolyn Uwch

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government HIGHER VARIANT household projections

FIRST 5 YEARS OF THE LHMA PERIOD

	Affordable housing		Market housing (newly arising need only)		Total
Estimated average annual additional housing need (gross need before planned supply and turnover of existing stock)	1786	+	301	=	2087

Newly arising need	Existing unmet need
190	1596

Less planned supply and turnover of existing stock

	Net affordable housing		Intermediate rent and LCHO		Social rent
Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	1,109	of which	397	+	711

Basis of the household projections: Higher Variant

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	**one bedroom**	**two bedrooms**	**three bedrooms**	**four+ bedrooms**	**Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)**	**Intermediate rent**	**LCHO**	**Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)**
Additional housing need estimates by tenure	**451**	**179**	**49**	**32**	**711**	**58**	**339**	**1,109**
Barry	244	76	18	17	355	28	134	517
Penarth/Llandough	58	37	16	6	116	11	54	181
Cowbridge	11	4	0	-	14	2	19	36
Dinas Powys	31	12	8	2	53	4	27	84
Llandow	2	3	-	0	5	1	2	7
Llantwit Major	40	25	-	2	67	1	40	108
Peterston Super Ely	5	5	1	1	11	1	1	13
Rhoose	21	6	3	2	31	3	14	47
St Athan	10	-	-	1	11	2	6	19
St Brides Major	7	2	-	1	10	2	3	14
St Nicholas & Llancarfan	3	0	-	0	4	1	-	5
Sully	10	-	-	0	10	2	24	36
Wenvoe	11	3	3	2	24	1	14	40

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and sup

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	**1,356**	**430**	**1,786**	**112**	**189**	**301**	**2,087**
Barry	743	165	908	49	73	122	1,030
Penarth/Llandough	211	70	281	23	42	65	345
Cowbridge	57	34	91	4	14	18	109
Dinas Powys	75	33	107	6	10	16	123
Llandow	6	3	9	1	2	3	12
Llantwit Major	82	42	124	9	11	21	145
Peterston Super Ely	13	3	16	1	1	1	18
Rhoose	47	17	65	6	12	19	83
St Athan	35	10	44	4	6	11	55
St Brides Major	18	6	23	2	6	8	31
St Nicholas & Llancarfan	8	2	10	1	2	3	13
Sully	28	30	58	4	8	12	71
Wenvoe	33	16	49	2	2	4	53

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA peri

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) +	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+
Additional housing need estimates by tenure	**142**	**48**	**190**	**112**	**189**	**301**	**491**
Barry	56	23	79	49	73	122	201
Penarth/Llandough	19	9	29	23	42	65	93
Cowbridge	5	2	7	4	14	18	25
Dinas Powys	11	3	14	6	10	16	29
Llandow	1	1	2	1	2	3	5
Llantwit Major	18	1	19	9	11	21	39
Peterston Super Ely	3	0	4	1	1	1	5
Rhoose	4	2	6	6	12	19	25
St Athan	3	2	4	4	6	11	15
St Brides Major	6	1	7	2	6	8	15
St Nicholas & Llancarfan	6	1	7	1	2	3	10
Sully	5	2	7	4	8	12	20
Wenvoe	5	1	6	2	2	4	10

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**
Additional housing need estimates by tenure	**332**	**165**	**496**	**4,975**	**2,471**	**7,445**
Barry	156	70	225	2,333	1,044	3,377
Penarth/Llandough	52	28	79	773	418	1,191
Cowbridge	8	9	17	120	128	248
Dinas Powys	25	12	37	372	186	558
Llandow	3	1	4	38	18	56
Llantwit Major	34	14	48	514	211	725
Peterston Super Ely	6	1	7	90	14	104
Rhoose	13	7	20	195	101	296
St Athan	5	4	9	82	56	138
St Brides Major	7	2	10	108	35	143
St Nicholas & Llancarfan	5	1	6	78	19	96
Sully	7	10	17	105	150	254
Wenvoe	11	6	17	167	91	258

Amrywiolyn Is

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government LOWER VARIANT household projections

FIRST 5 YEARS OF THE LHMA PERIOD

	Affordable housing		Market housing (newly arising need only)		Total
Estimated average annual additional housing need (gross need before planned supply and turnover of existing stock)	1704	+	172	=	1876

Newly arising need	Existing unmet need
109	1596

Less planned supply and turnover of existing stock

	Net affordable housing		Intermediate rent and LCHO		Social rent
Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	1,031	of which	376	+	655

Basis of the household projections: Lower Variant

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	**one bedroom**	**two bedrooms**	**three bedrooms**	**four+ bedrooms**	**Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)**	**Intermediate rent**	**LCHO**	**Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)**
Additional housing need estimates by tenure	**422**	**159**	**43**	**31**	**655**	**33**	**344**	**1,031**
Barry	232	68	15	16	331	16	136	483
Penarth/Llandough	54	34	15	5	107	6	55	168
Cowbridge	10	3	-	-	13	1	20	33
Dinas Powys	29	10	8	2	48	2	28	78
Llandow	2	2	-	0	4	0	2	6
Llantwit Major	36	22	-	2	60	0	40	101
Peterston Super Ely	4	5	1	1	10	0	2	12
Rhoose	20	5	3	1	29	1	14	45
St Athan	10	-	-	1	11	1	6	18
St Brides Major	5	2	-	1	8	1	3	12
St Nicholas & Llancarfan	2	-	-	0	2	1	-	3
Sully	9	-	-	0	9	1	24	34
Wenvoe	10	9	3	2	22	1	14	38

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	**1,295**	**409**	**1,704**	**64**	**108**	**172**	**1,876**
Barry	719	155	874	28	42	70	944
Penarth/Llandough	202	66	268	13	24	37	305
Cowbridge	55	33	88	2	8	10	98
Dinas Powys	70	31	101	3	6	9	110
Llandow	5	2	8	0	1	2	9
Llantwit Major	75	42	116	5	6	12	128
Peterston Super Ely	11	3	15	0	0	1	15
Rhoose	45	17	62	4	7	11	73
St Athan	34	9	43	3	4	6	49
St Brides Major	15	5	20	1	3	4	25
St Nicholas & Llancarfan	5	2	7	0	1	2	9
Sully	26	29	55	2	5	7	62
Wenvoe	31	15	46	1	1	2	49

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA peri

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) +	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+
Additional housing need estimates by tenure	**81**	**28**	**109**	**64**	**108**	**172**	**281**
Barry	32	13	45	28	42	70	115
Penarth/Llandough	11	5	16	13	24	37	53
Cowbridge	3	1	4	2	8	10	14
Dinas Powys	6	2	8	3	6	9	17
Llandow	1	0	1	0	1	2	3
Llantwit Major	10	0	11	5	6	12	22
Peterston Super Ely	2	0	2	0	0	1	3
Rhoose	2	1	3	4	7	11	14
St Athan	2	1	2	3	4	6	8
St Brides Major	3	1	4	1	3	4	8
St Nicholas & Llancarfan	3	1	4	0	1	2	6
Sully	3	1	4	2	5	7	11
Wenvoe	3	1	3	1	1	2	6

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**
Additional housing need estimates by tenure	**272**	**144**	**416**	**4,083**	**2,158**	**6,242**
Barry	132	60	191	1,973	894	2,867
Penarth/Llandough	43	24	67	648	358	1,005
Cowbridge	6	8	14	90	116	206
Dinas Powys	20	11	31	303	166	469
Llandow	2	1	3	29	14	43
Llantwit Major	27	14	41	404	206	610
Peterston Super Ely	5	1	5	69	11	80
Rhoose	11	6	17	170	88	258
St Athan	5	3	8	68	46	114
St Brides Major	5	2	7	72	27	99
St Nicholas & Llancarfan	3	1	4	44	11	55
Sully	5	9	14	76	138	213
Wenvoe	9	6	15	138	83	221

Senario CDLI Newydd

Template for the annual additional housing need estimates using different household projections

FIRST 5 YEARS OF THE LHMA PERIOD

	Affordable housing		Market housing (newly arising need only)		Total
Estimated average annual additional housing need (gross need before planned supply and turnover of existing stock)	1792	+	310	=	2102

Newly arising need	Existing unmet need
196	1596

Less planned supply and turnover of existing stock

	Net affordable housing		Intermediate rent and LCHO		Social rent
Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	1,114	of which	399	+	715

Basis of the household projections: User Projections 1

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
*the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
HMA	**one bedroom**	**two bedrooms**	**three bedrooms**	**four+ bedrooms**	**Social rent (a) + (b) + (c)+ (d) = (e)**	**Intermediate rent**	**LCHO**	**Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)**
Additional housing need estimates by tenure	**454**	**180**	**49**	**32**	**715**	**60**	**339**	**1,114**
Barry	245	77	18	17	356	29	134	519
Penarth/Llandough	58	37	16	6	116	11	54	181
Cowbridge	11	4	0	-	14	2	19	36
Dinas Powys	31	12	8	2	53	4	27	84
Llandow	2	3	0	0	5	1	2	7
Llantwit Major	40	25	-	2	68	1	40	108
Peterston Super Ely	5	5	1	1	12	1	1	14
Rhoose	21	6	3	2	31	3	14	47
St Athan	10	-	-	1	11	2	6	19
St Brides Major	7	3	-	1	10	2	3	15
St Nicholas & Llancarfan	3	0	-	0	4	1	-	5
Sully	10	-	-	0	10	2	24	37
Wenvoe	11	3	3	2	24	1	14	40

LHMA Report Table 2: Estimated annual additional total housing need estimates by HMA and tenure (gross need, before turnover and supply)

The second table provides the additional total housing need estimates on the following basis:
*includes market and affordable housing
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the first 5 years of the LHMA period

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c)= (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+ (f)
Additional housing need estimates by tenure	**1,360**	**431**	**1,792**	**115**	**195**	**310**	**2,102**
Barry	745	165	910	51	75	126	1,036
Penarth/Llandough	211	70	282	23	43	66	348
Cowbridge	57	34	91	4	14	18	109
Dinas Powys	75	33	108	6	10	16	124
Llandow	6	3	9	1	2	3	12
Llantwit Major	83	42	125	10	12	21	146
Peterston Super Ely	13	3	16	1	1	1	18
Rhoose	47	18	65	7	13	19	84
St Athan	35	10	45	5	6	11	55
St Brides Major	18	6	24	2	6	8	32
St Nicholas & Llancarfan	8	2	10	1	2	3	13
Sully	28	30	58	4	9	13	71
Wenvoe	33	16	49	2	3	4	53

Detailed breakdown of the additional total housing need estimates over the remaining 10 years of the LHMA period

LHMA Report Table 3: Estimated annual additional housing need estimates by HMA and tenure for the remaining 10 years of the LHMA period

The third table provides the additional housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (owner occupier, private rented sector(PRS), LCHO, intermediate rent and social rent)
*annual estimate for the remaining 10 years of the LHMA period
*the estimates are based solely on newly arising need (it is assumed any existing unmet need is met during the first 5 years)
*the affordable housing need estimates in should be combined with the affordable housing need in Table 1 to produce a 15-year estimate of affordable housing.
No further allowance has been made for supply at this point as it becomes less accurate to predict committed supply and turnover beyond year 5.

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) +	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c)+
Additional housing need estimates by tenure	**146**	**50**	**196**	**115**	**195**	**310**	**506**
Barry	58	24	82	51	75	126	207
Penarth/Llandough	20	10	30	23	43	66	96
Cowbridge	5	2	7	4	14	18	25
Dinas Powys	11	3	14	6	10	16	30
Llandow	2	1	2	1	2	3	5
Llantwit Major	18	1	19	10	12	21	40
Peterston Super Ely	3	0	4	1	1	1	5
Rhoose	4	2	6	7	13	19	25
St Athan	3	2	4	5	6	11	15
St Brides Major	6	1	7	2	6	8	15
St Nicholas & Llancarfan	6	1	7	1	2	3	10
Sully	6	2	7	4	9	13	20
Wenvoe	5	1	6	2	3	4	10
14	-	-	-				
15	-	-	-				
16	-	-	-				
17	-	-	-				
18	-	-	-				
19	-	-	-				
20	-	-	-				

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA

Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
*at HMA level
*by tenure (intermediate housing and social rent)
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period
*the affordable housing need estimates are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3.
(no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5)

	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
HMA	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**	**Social rent**	**Intermediate rent and LCHO**	**Affordable Housing (c) = (a) +**
Additional housing need estimates by tenure	**336**	**166**	**502**	**5,036**	**2,492**	**7,528**
Barry	157	70	227	2,357	1,055	3,412
Penarth/Llandough	52	28	80	781	422	1,203
Cowbridge	8	9	17	122	129	251
Dinas Powys	25	13	38	376	188	564
Llandow	3	1	4	39	18	57
Llantwit Major	35	14	49	521	212	733
Peterston Super Ely	6	1	7	91	14	105
Rhoose	13	7	20	197	102	299
St Athan	6	4	9	83	57	140
St Brides Major	7	2	10	111	36	146
St Nicholas & Llancarfan	5	1	7	80	19	99
Sully	7	10	17	107	150	257
Wenvoe	11	6	17	169	91	260

Cyngor Bro Morgannwg
Cyfarwyddiaeth Lleoedd
Swyddfeydd Dinesig
Heol Holltwn
Y Barri CF63 4RU

LDP@bromorgannwg.gov.uk
www.bromorgannwg.gov.uk