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

Cynllun Datblygu Lleol Newydd Torfaen (CDLIN): 2022-2037

Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol yn Nhorfaen (AoFDL) 2023: Crynodeb Gweithredol (Ebrill 2025)

Mae'n ddyletswydd statudol ar y Cyngor i gynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai. Mae'r Cyngor yn cyflawni'r ddyletswydd hon drwy baratoi AoFDL yn dilyn 'Canllawiau AoFDL Llywodraeth Cymru (LlC) (Mawrth 2022) a defnyddio'i 'Offeryn AoFDL (Excel)', ac 'Adroddiad Templed AoFDL'. Mae hefyd angen cyflwyno'r AoFDL i Weinidogion Cymru i'w 'adolygu' a'i 'gymeradwyo'. Yn olaf, mae'n ofynnol i'r Cyngor ailysgrifennu ei AoFDL bob pum mlynedd; a'i adnewyddu unwaith yn ystod y cyfnod hwnnw (rhwng blynyddoedd 2-3).

Mae AoFDL wedi'u cynllunio i roi amcangyfrifon eang, hirdymor o'r hyn y gallai'r angen am dai yn y dyfodol ei olygu (yn ôl deiliadaeth a lleoliad), yn hytrach nag amcangyfrifon manwl gywir. Maent yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi CDLl Newydd y Cyngor a'r Strategaethau Tai / Digartrefedd Lleol. Maent hefyd yn darparu tystiolaeth ar gyfer Prosbectws y Cyngor ar gyfer defnydd Grant Tai Cymdeithasol LlC y mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn eu defnyddio i adeiladu tai fforddiadwy, newydd.

Mae Canllawiau Llywodraeth Cymru ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPW12) Chwefror 2024 yn nodi:-

"Rhaid i awdurdodau cynllunio nodi'n glir y gofyniad tai yn eu cynllun datblygu. Rhaid i'r gofynion hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a mynegi'n glir nifer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy y mae eu hangen yn eu hardal dros gyfnod y cynllun, yn ôl yr awdurdod cynllunio. Dylai awdurdodau cynllunio gynllunio ar gyfer cyfuniad o fathau o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i fodloni'r gofyniad ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau; dylai hyn gynnwys gofynion tai pobl hŷn a phobl ag anableddau. ..." (para 4.2.5); a

"Bydd Amcanestyniadau Cartref lefel awdurdod lleol, diweddaraf Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr â'r Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol (AoFDL) diweddaraf a'r cynllun Llesiant ar gyfer ardal cynllun, yn rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu. Dylai'r rhain gael eu hystyried ynghyd â thystiolaeth allweddol arall mewn perthynas â materion fel yr hyn y mae'r cynllun yn ceisio'i gyflawni, cysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, yr angen am dai fforddiadwy, ystyriaethau o ran y Gymraeg a sut y cyflawnir y cynllun, er mwyn nodi strategaeth briodol ar gyfer darparu tai yn ardal y cynllun. ..." (para 4.2.6).

Er gwybodaeth, mae PPW12 yn datgan mai tai fforddiadwy yw:-

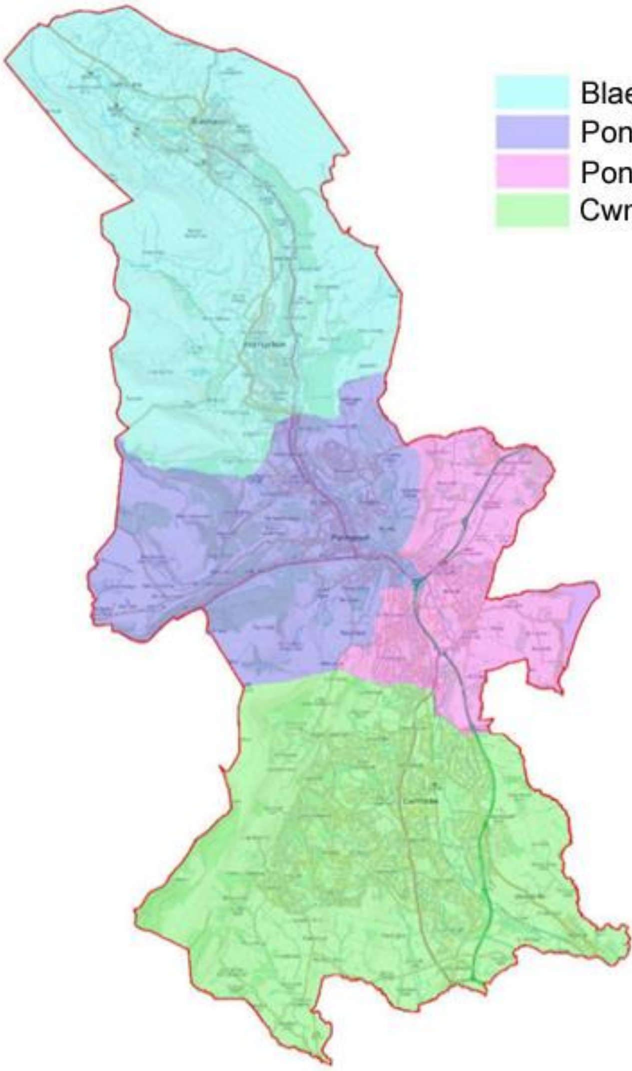
"... tai lle mae mecanweithiau diogel ar waith i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai'r farchnad agored, ar feddiannaeth gyntaf ac ar gyfer trigolion dilynol. " (para 4.2.26) a

"Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdodau lleol a LCC [Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig] *a thai canolradd lle mae prisiau neu renti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad agored. ... Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai'r farchnad agored', hynny yw tai preifat ar werth neu ar rent lle mae'r pris wedi'i osod yn y farchnad agored ac nid yw galwedigaeth yn destun rheolaeth gan yr awdurdod lleol. ..."* (para 4.2.27)

Felly, mae **Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol yn Nhorfaen (AoFDL) 2023** sy'n dilyn canllaw AoFDL Llywodraeth Cymru uchod, yn ystyried yr angen am dai fforddiadwy yn Nhorfaen ar

sail rhaniad yn ôl daliadaeth o tua 64% o dai rhent cymdeithasol a 36% berchnogaeth tai cost isel 'canolradd' / tai ar rent; gydag angen am 315 o gartrefi newydd, fforddiadwy bob blwyddyn i fodloni'r diffyg ar hyn o bryd a'r angen a rhagfynegir yn y dyfodol. Mae hyn wedi newid o'r rhaniad yn ôl deiliadaeth 77% / 23% yn AoFDL Torfaen 2020; a amcangyfrifodd hefyd y byddai angen i Dorfaen ddatblygu tua 240 o gartrefi newydd y f. Mae'r newidiadau hyn yn ganlyniad i'r cynnydd parhaus mewn prisiau tai / rhent, mwy o bobl yn gwneud cais i ymuno â'r Gofrestr Tai a Chynllun Perchnogaeth Tai Cost Isel, gostyngiad yn y trosiant blynyddol o eiddo rhent cymdeithasol a lefelau uwch o ddigartrefedd.

Yn seiliedig ar asesiad (o'r ardaloedd swyddogaethol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd ac y byddent yn fodlon symud cartref heb newid swyddi; gyda ffactorau allweddol yn cynnwys prisiau tai, cysylltiadau trafnidiaeth, a phatrymau aelwydydd y dylanwadir arnynt gan ba mor agos ydynt at deulu a ffrindiau, cyflogaeth, addysg a chyfleusterau eraill) mae AoFDL 2023 wedi rhannu'r Fwrdeistref Sirol yn bedair 'Ardal Marchnad Tai' (AMT), gweler y map isod am fanylion:-



Ⓗ Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2024 OS 100023426

Dengys canfyddiadau LHMA Torfaen 2023 (a ddefnyddiodd amcanestyniadau aelwydydd 'amrywiolyn uwch' Llywodraeth Cymru ar sail 2018 i amcangyfrif yr angen am dai ychwanegol, gan eu bod yn adlewyrchu'r lefel 'sylfaenol' o dai y disgwylir iddynt gael eu hadeiladu yn y dyfodol - nad yw'n cynnwys unrhyw safleoedd tai na chafwyd penderfyniad yn eu cylch ar gyfer CDLIN Torfaen) bod gwahaniaeth mawr yn yr angen am dai fforddiadwy blynyddol ar draws y Fwrdeistref Sirol, fel y dangosir yn y pedwar tabl canlynol: -

Tabl 1: Tai Fforddiadwy Ychwanegol Blynyddol Net sydd eu hangen yn Nhorfaen dros gyfnod o 5 mlynedd (2023 - 2028) (gall talgrynnu ystadegau arwain at gyfanswm nad yw'n fanwl gywir)

Ardal Marchnad Tai	Yst. Gwely - Rhent Cymdeithasol				Rhent Cymdeithasol	Rhent Can	LCHO	Tai Fforddiadwy
	1	2	3	4+				
Blaenafon/Abersychan	12	0	0	1	14	8	5	**26** (8.5%)
Pont-y-pŵl - Gorllewin	0	0	0	0	0	9	13	**22** (7%)
Pont-y-pŵl - Dwyrain	34	1	11	2	48	11	13	**70** (22.5%)
Cwmbrân	97	24	18	0	139	29	27	**195** (62%)
Cyfanswm Torfaen	**144**	**25**	**29**	**3**	**201** (64%)	**56** (18%)	**57** (18%)	**315**

Rhent Can = Rhenti Canolradd / **LCHO** = Perchentyaeth Cost Isel
Nodyn: Net, gan gymryd i ystyriaeth y tai fforddiadwy newydd fydd yn cael eu darparu yn y dyfodol a throsiant blynyddol stoc Rhent Cymdeithasol

Tabl 2: Tai Blynyddol Gros sydd eu hangen yn Nhorfaen dros gyfnod o 5 mlynedd (2023 - 2028) (gall talgrynnu ystadegau arwain at gyfanswm nad yw'n fanwl gywir)

Ardal Marchnad Tai	Rhent Cym	Rhent Can/LCHO	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhent Preifat	Marchnad Dai	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	63	12	75	7	11	18	**92**
Pont-y-pŵl - Gorllewin	81	27	108	9	15	24	**133**
Pont-y-pŵl - Dwyrain	91	24	115	4	9	13	**128**
Cwmbrân	407	60	467	20	42	62	**529**
Cyfanswm Torfaen	**641**	**124**	**765**	**40**	**76**	**117**	**882**

Rhent Cym = Rhent Cymdeithasol

Tabl 3: Tai Blynyddol Gros sydd eu hangen yn Nhorfaen dros y cyfnod o 10 mlynedd sy'n weddill (2028-2038) (gall talgrynnu ystadegau arwain at gyfanswm nad yw'n fanwl gywir)

Ardal Marchnad Tai	Rhent Cym	Rhent Can/LCHO	Tai Fforddiadwy	Perchen-feddiannydd	Rhent Preifat	Marchnad Dai	Tai Ychwanegol
Blaenafon/Abersychan	7	3	11	7	11	18	**28**
Pont-y-pŵl - Gorllewin	10	5	15	9	15	24	**40**
Pont-y-pŵl - Dwyrain	4	2	6	4	9	13	**19**
Cwmbrân	29	11	40	20	42	62	**102**
Cyfanswm Torfaen	**51**	**21**	**72**	**40**	**76**	**117**	**188**

Nodyn: Nid yw'n ystyried y tai fforddiadwy newydd fydd yn cael eu darparu yn y dyfodol yn y cyfnod hwn nac effaith CDLI Newydd Torfaen ar ôl ei fabwysiadu

Tabl 4: Cyfanswm yr Tai Fforddiadwy Ychwanegol sydd eu hangen yn Nhorfaen dros gyfnod o 15 mlynedd (2023 - 2038) (gall talgrynnu ystadegau arwain at gyfanswm nad yw'n fanwl gywir)

Ardal Marchnad Tai	Rhent Cymdeithasol	Rhenti Canolradd / LCHO	Tai Fforddiadwy
Blaenafon / Abersychan	139	96	**235** (10%)
Pont-y-pŵl - Gorllewin	107	158	**269** (11%)
Pont-y-pŵl - Dwyrain	283	135	**419** (18%)
Cwmbrân	984	389	**1,373** (61%)
Cyfanswm Torfaen	**1,514**	**778**	**2,292**

Wrth ystyried y tablau hyn, dylid nodi bod methodoleg yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhagdybio yr eir i'r afael â'r rhestr aros am dai fforddiadwy (yr 'ôl-groniad') o fewn y pum mlynedd gyntaf, ac mai'r angen sy'n dod i'r amlwg o'r newydd yn unig fydd yn cael ei ystyried yn y deng mlynedd sy'n weddill.