

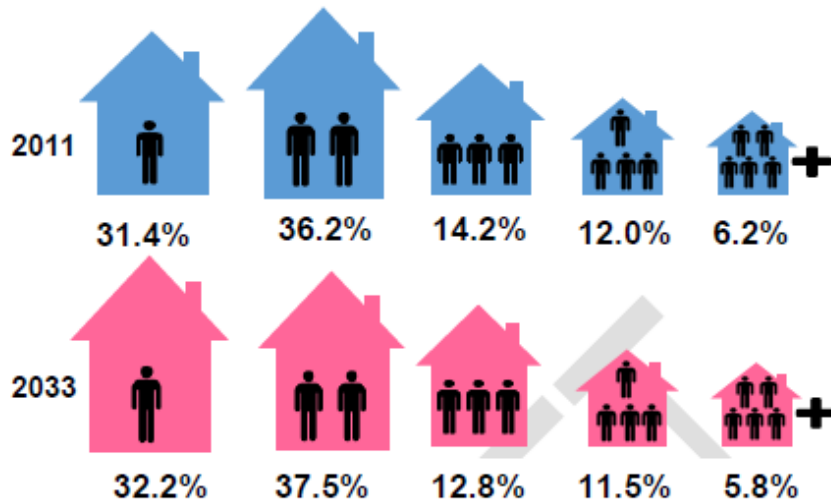
Sir Ddinbych Aseiad o'r Farchnad Dai Leol

Cynllunio Strategol a Thai
Gorffennaf 2019

Cynnwys

1.	Crynodeb Gweithredol	5
2.	Cyflwyniad	6
3.	Ardal yr Astudiaeth	8
4.	Methodoleg	11
5.	Diffinio'r Angen am Dai a Thai Fforddiadwy	14
6.	Proffil y Farchnad Dai	15
7.	Deiliadaethau	16
8.	Ymyriadau yn y Sector Rhent Preifat	25
9.	Tai Canolradd	28
10.	Tai Cymdeithasol	30
11.	Proffil Demograffig	33
12.	Incwm Aelwydydd	38
13.	Geirfa	62

Ystadegau Allweddol



Mae maint cyfartalog aelwydydd yng Sir Ddinbych mynd yn llai wrth i nifer yr aelwydydd ag un unigolyn gynyddu, a meintiau cyfartalog teuluoedd leihau



199

£26,126

Incwm
blynyddol aelwydydd
canolrifol

£16,447

Incwm
blynyddol aelwydydd
chwarter isaf

Bydd aelwydydd newydd yn ymfurfio yng Sir Ddinbych bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf



£108,000

Pris Tŷ Canolrifol

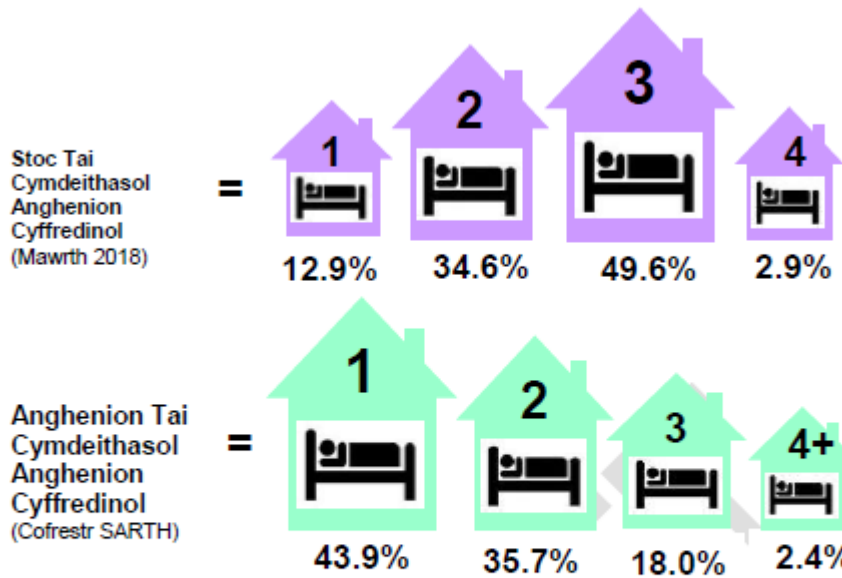
£153,750

Pris Tŷ yn y Chwarter Isaf

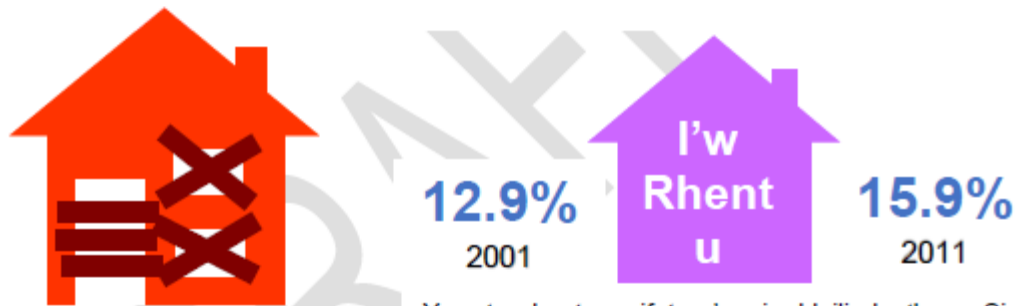


57%

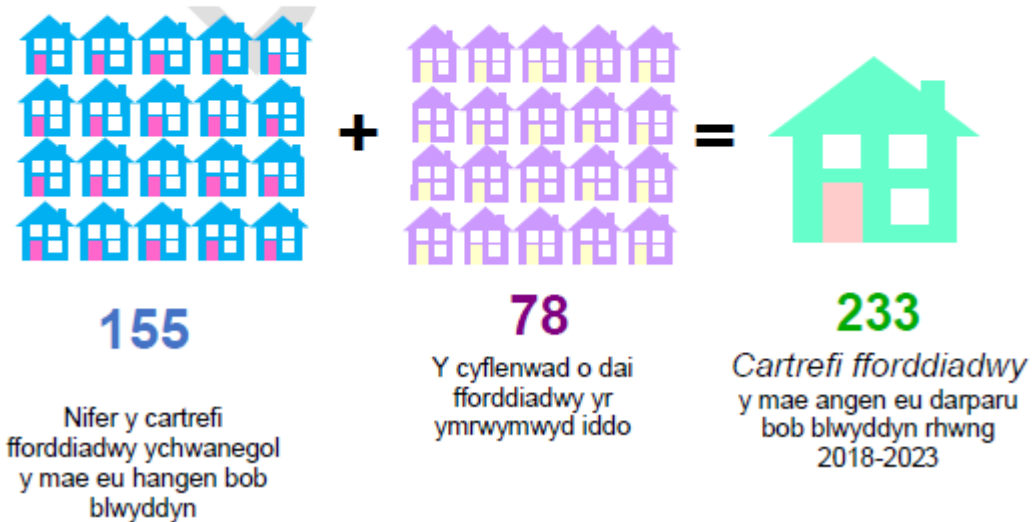
yw'r ganran o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd yng Sir Ddinbych sydd wedi'u prasio allan o'r farchnad i rentu neu brynu



Camgymhariad rhwng y stoc tai cymdeithasol a'r galw



Y sector rhentu preifat yw'r unig ddeiliadaeth yng Sir Ddinbych sy'n tyfu. Mae perchen-feddiannaeth wedi gostwng ers Cyfrifiad 2001. Rhagwelir y bydd y sector rhentu preifat yn parhau i dyfu wrth i berchen-feddiannaeth ddod yn llai fforddiadwy byth



1. Crynodeb Gweithredol

- 1.2.** Mae'n ofynnol i Awdurdodau Lleol gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) bob dwy flynedd i gyfrannu i'r Strategaeth Dai a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).
- 1.3.** Mae'r AFDL hwn wedi nodi'r angen am gyfanswm o 775 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol dros gyfnod y cynllun (2018- 2023), sy'n cyfateb i 155 o unedau y flwyddyn. Mae'r angen yn un am 105 o gartrefi rhent cymdeithasol a 50 o gartrefi at anghenion canolradd.
- 1.4.** Mae angen clir am dai fforddiadwy yn Sir Ddinbych: nid yw 57% o'r aelwydydd sydd newydd ffurfio yn gallu fforddio rhentu na phrynu eiddo ar y farchnad agored; mae 34% ag angen tai cymdeithasol ac mae 23% ag angen tai canolradd. Mae'r amcanestyniadau o aelwydydd yn rhag-weld y bydd nifer yr aelwydydd yn Sir Ddinbych yn cynyddu 199 y flwyddyn dros y cyfnod 2018 - 2023. Rhagwelir erbyn 2033 y bydd bron 70% o aelwydydd Sir Ddinbych yn aelwydydd o 1 neu 2 berson.
- 1.5.** Mae diffyg cyfatebiaeth rhwng y stoc gyfyngedig o dai cymdeithasol yn Sir Ddinbych, sy'n cynnwys eiddo â 3 ystafell wely yn bennaf, a'r angen am dai cymdeithasol, sydd am eiddo ag 1 neu 2 ystafell wely. Yn achos tai canolradd, mae'r galw am eiddo â 3 ystafell wely, a hynny'n adlewyrchu'r dyhead yn ogystal â'r angen gwirioneddol. Bydd cyfansoddiad aelwydydd a strwythur yr angen yn cael eu hystyried wrth bennu'r cymysgedd o dai a geisir yn y CDLI.
- 1.6.** Cafwyd twf yng nghyfran yr aelwydydd sy'n byw mewn llety rhent preifat a gostyngiad yn nifer yr aelwydydd sy'n berchen ar eiddo ar forgais. Mae dadansoddi'n dangos bod rhenti preifat yn anfforddiadwy i aelwydydd ag incwm aelwyd blynyddol y chwarterl isaf (£16,447) gan y byddai angen i'r aelwyd wario mwy na 30% o incwm yr aelwyd ar gostau tai. Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree, mae costau tai sy'n fwy na 30% o incwm yr aelwyd yn anfforddiadwy.

Pam cynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL)?

Pwrpas yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw dadansoddi'r wybodaeth ystadegol allweddol mewn perthynas â'r chwe ardal AFDL o fewn Sir Ddinbych. Mae'n darparu gwybodaeth allweddol ar gyfer y Strategaeth Dai yn ogystal â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ac mae gofyniad statudol i lunio AFDL bob dwy flynedd.

2. Cyflwyniad

2.1. Pwrpas yr AFDL

Pwrpas yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yw darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer y Strategaeth Dai a'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn Sir Ddinbych. Mae hefyd yn cyfrannu at bennu blaenoriaethau tai strategol ac at gynllunio gwasanaethau lleol fel addysg a thrafnidiaeth. Gellir defnyddio'r AFDL hefyd fel offeryn i negodi darpariaeth o dai fforddiadwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a dyrannu grantiau tai fforddiadwy, yn cynnwys y Grant Tai Cymdeithasol, i sicrhau tai fforddiadwy.

Mae'r AFDL yn asesu'r angen am dai yn Sir Ddinbych yn awr ac yn y dyfodol, gan edrych yn benodol ar 'ardaloedd marchnad dai leol', sy'n cael eu diffinio ar sail marchnadoedd tai gweithredol, er enghraifft, lle mae pobl yn byw a gweithio, ardaloedd lle mae galw bach a mawr am dai, a phatrymau adleoli gan berchnogion tai a thenantiaid. Mae'r AFDL yn amlinellu'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yn Sir Ddinbych dros y pum mlynedd nesaf (2019-2024). Mae hefyd yn sail ar gyfer darparu tai ar y farchnad, o ran eu maint a'u math, er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai yn cael ei gynnig.

2.2. Fframwaith Polisi Cenedlaethol

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC, 2018) yn pwysleisio ei bod yn bwysig bod awdurdodau lleol yn cynnal AFDL oherwydd "Bydd yr Amcanestyniadau Aelwydydd lefel awdurdod lleol diweddaraf i Gymru gan Lywodraeth Cymru, ochr yn ochr â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) diweddaraf, a'r cynllun Llesiant ar gyfer ardal y cynllun, yn rhan sylfaenol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y cynlluniau datblygu." Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 hefyd yn nodi:

"Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod y polisiau yn y cynllun datblygu wedi'u seilio ar asesiad diweddar o'r holl anghenion tai gwahanol ar draws ardal y cynllun yn ystod cyfnod y cynllun. Asesiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisiau a fydd yn sicrhau bod tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored yn cael eu darparu drwy'r system gynllunio. Yn achos tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael, a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd." (Llywodraeth Cymru, 2006)

2.3. Fframwaith Polisi Lleol

Mae system gynllunio gyffredinol yr awdurdod lleol wedi'i datblygu bellach i gwrdd â'r gofynion yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Asesir effeithiau penderfyniadau pwysig, yn cynnwys y rheini sy'n ymwneud â thai, i sicrhau eu bod yn cydymffurfio ag egwyddorion y Ddeddf hon. Yn ogystal â hyn, mae polisïau a strategaethau'n cael eu datblygu ar sail egwyddorion y Ddeddf hon a'r Asesiad Llesiant Lleol a'r cynllun sydd gydag ef. Mae Tai wedi'i gynnwys yn faes blaenoriaethol yng Nghynllun Corfforaethol y Cyngor, sy'n adlewyrchu egwyddorion y Ddeddf.

2.4. Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych

Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych ar gyfer y cyfnod 2006-2021 a fabwysiadwyd ym Mehefin 2013 (a elwir o hyn ymlaen yn CDLI) yn darparu'r fframwaith polisi sy'n pennu beth ellir ei adeiladu ac ymhle dros gyfnod o 15 mlynedd. Mae'r CDLI yn nodi'r tir sydd ar gael at wahanol ddibenion fel cyflogaeth, manwerthu a mannau gwyrdd yn ogystal â'r tir sydd ar gael ar gyfer tai. Mae CDLI Sir Ddinbych wedi dyrannu tir a fydd ar gael ar gyfer datblygu 7,500 o gartrefi dros gyfnod y cynllun o 15 mlynedd, ac mae nifer o'r rhain wedi'u cwblhau eisoes. Ceir gofyniad polisi yn y CDLI am ddarparu 10% o dai fforddiadwy: penderfynwyd ar y lefel hon ar sail hyfywedd datblygu yn y Sir.

Mae'n bwysig bod polisïau'r CDLI wedi'u seilio ar sylfaen dystiolaeth gadarn a dibynadwy, felly mae perthynas gryf ac annatod rhwng yr AFDL a'r CDLI. Bydd yr AFDL yn bwysig o ran cyfrannu at ddatblygu polisïau'r CDLI (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006). Bydd yr AFDL hwn yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer datblygu CDLI newydd Sir Ddinbych, sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd.

Fel y nodwyd o'r blaen, mae'n bwysig cydnabod nad yw tai yn bodoli mewn gwagle cymdeithasol a bod yr AFDL hwn yn gallu cyfrannu at gynllunio nifer o wahanol wasanaethau. Er enghraifft, gall datblygu tai fod o gymorth i gynnal yr economi leol ac felly gall greu effaith ganlyniadol bwysig ar yr economi, sy'n dod o dan adain y Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol.

2.5. Strategaeth Dai Sir Ddinbych (2016–2021)

Mae'r Strategaeth Dai yn amlinellu'r cyfeiriad strategol ar gyfer tai am gyfnod o bum mlynedd.

Mabwysiadwyd Strategaeth Dai bresennol Sir Ddinbych yn Rhagfyr 2015. Mae'n ddogfen strategaeth gynhwysfawr sy'n darparu gweledigaeth, themâu a chynllun gweithredu.

Y weledigaeth yw "Mae pawb yn cael eu cefnogi gyda balchder i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion, o fewn y cymunedau bywiog a chynaliadwy y mae'n uchelgais gan Sir Ddinbych eu creu" (tudalen 9). Mae 5 thema ryngweithiol allweddol yn fframwaith i'r strategaeth:

Thema 1 – Mwy o gartrefi i gwrdd â'r angen a'r galw lleol

Thema 2 – Creu cyflenwad o dai fforddiadwy

Thema 3 – Sicrhau cartrefi diogel ac iach

Thema 4 – Cartrefi a chymorth i bobl ddiamddiffyn

Thema 5 – Hyrwyddo a chefnogi cymunedau

Mae'r cynllun gweithredu manwl yn cynnwys nifer o wahanol gamau gweithredu sy'n cael eu monitro'n fanwl drwy amrywiaeth o ddulliau.

Mae copi o'r strategaeth dai ar gael yn www.sirddinbych.gov.uk Bydd y Cyngor yn adolygu'r Strategaeth Dai yn 2019/20.

3. Ardal yr Astudiaeth

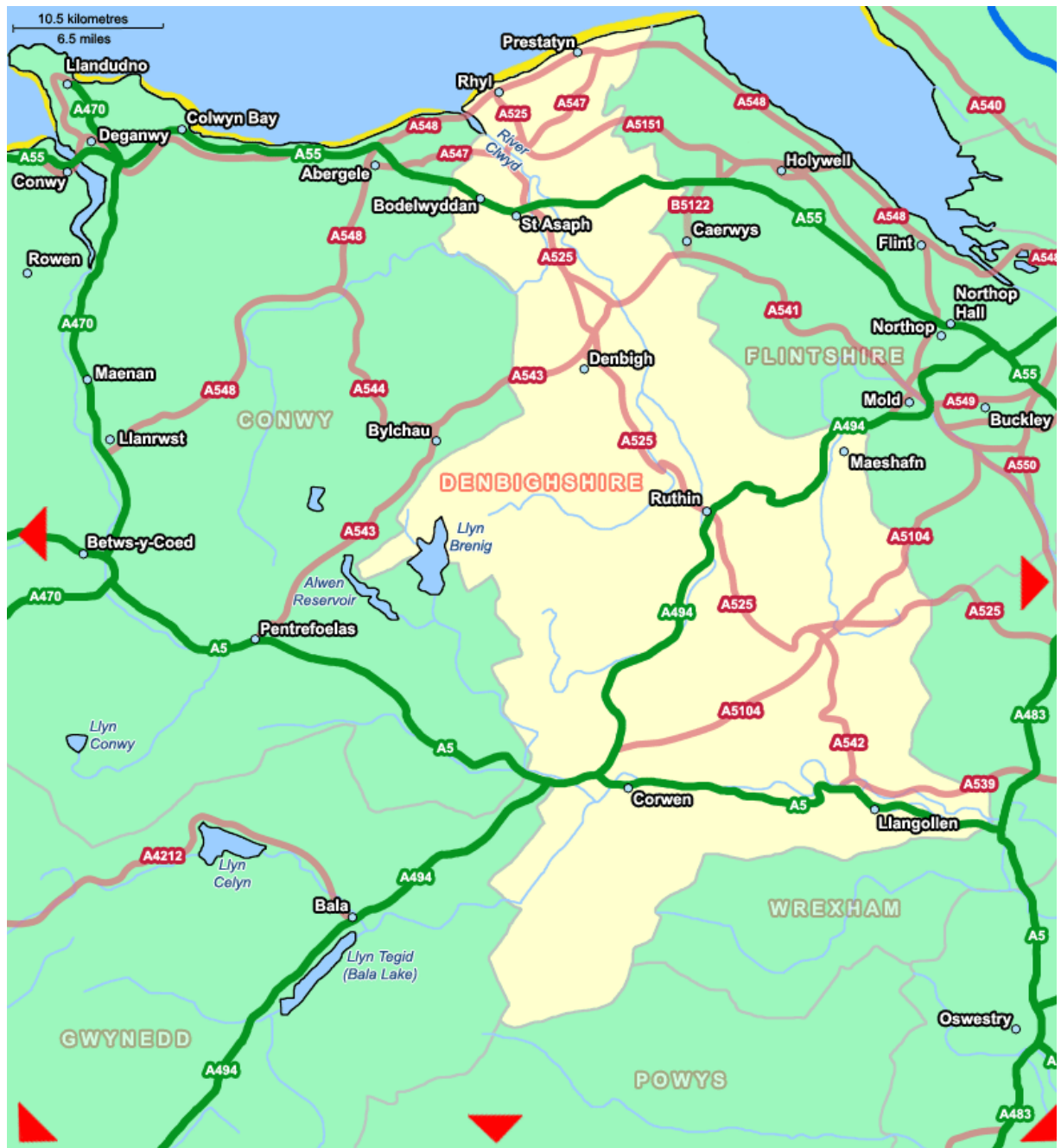
3.1. Gwybodaeth gefndir

Mae ardal Cyngor Sir Ddinbych mewn lleoliad canolog yng Ngogledd Cymru. Arwynebedd y Sir yw 844 km sgwâr ac mae ganddi boblogaeth o 95,000 yn ôl amcangyfrifon canol blwyddyn y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn 2016. Yng ngogledd y Sir, ceir trefi gwyliau'r Rhyl a Phrestatyn. Mae'r prif rwydwaith rheilffyrdd yn mynd drwy'r trefi hyn. Yn union i'r de o'r arfordir ar gefnffordd yr A55 y mae Dinas Gadeiriol Llanellwyr a Bodolwyddan. Yn yr ardal hon ceir Ysbyty Glan Clwyd a Pharc Busnes Llanellwyr sy'n safleoedd allweddol ar gyfer cyflogaeth a gwasanaethau cyhoeddus. Mae'r ardal hon wedi'i chlustnodi ar gyfer datblygu sylweddol hefyd yn y Cynllun Datblygu Lleol.

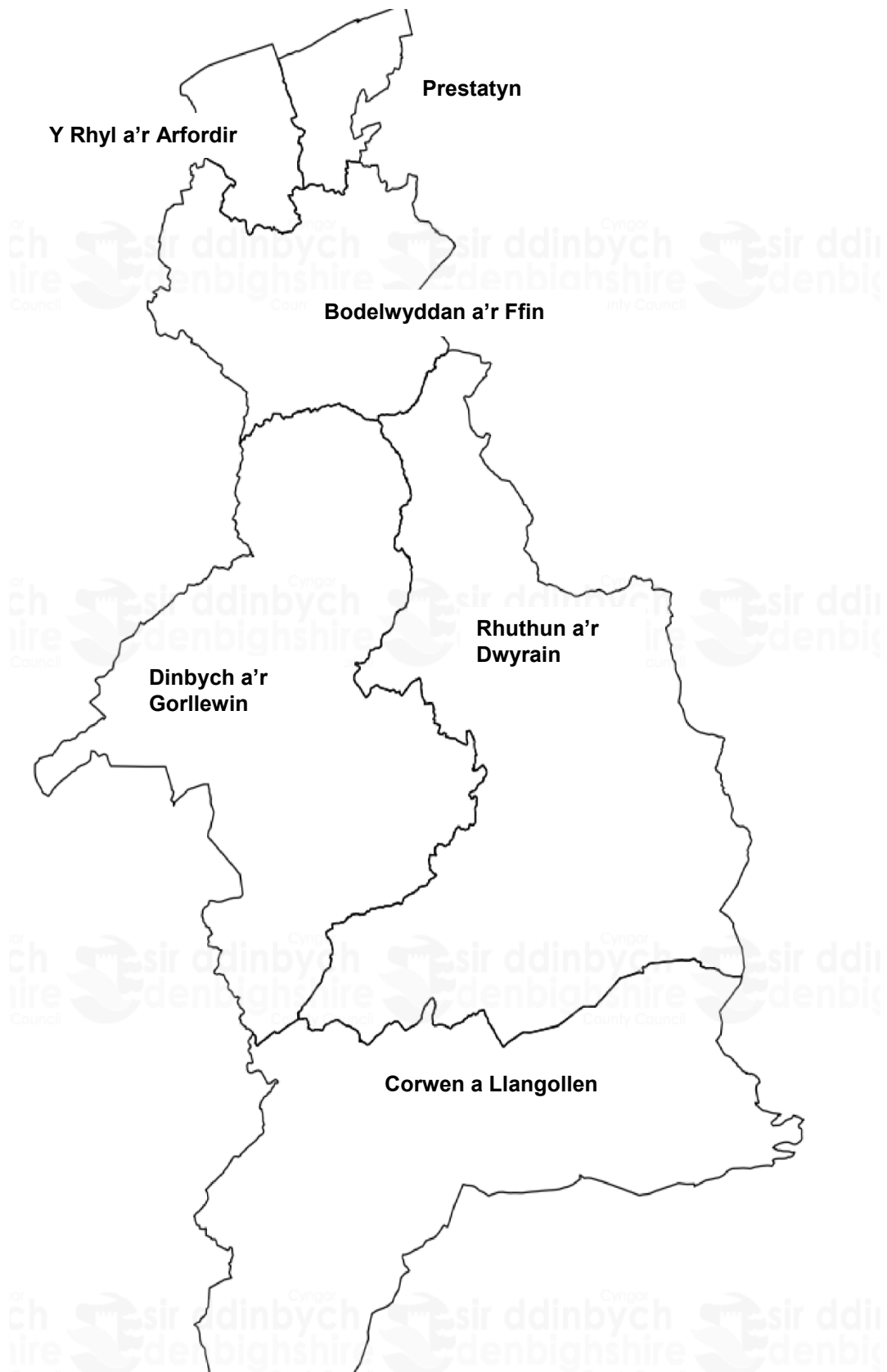
Mae ffordd yr A525 yn rhedeg o'r gogledd i'r de yn groes i'r A55 ac yn mynd tua'r de heibio i drefi marchnad hanesyddol Dinbych a Rhuthun yn Nyffryn Clwyd. Yn bellach i'r de mae golygfeydd hardd Dyffryn Dyfrdwy, a Chorwen a Llangollen yw'r prif aneddiadau ar briffordd yr A5.

Mae Sir Ddinbych yn cydffinio â Bwrdeistref Sirol Conwy tua'r gorllewin, Sir Gwynedd tua'r de-orllewin, Sir Powys tua'r de, Bwrdeistref Sirol Wrecsam tua'r de-ddwyrain a Sir y Fflint tua'r gogledd-ddwyrain.

Map 1: Lleoliad Sir Ddinbych



Map 2: Ardaloedd Marchnad Dai Leol Sir Ddinbych



- 3.2. Mae Map 2 yn dangos lleoliad y 6 ardal marchnad dai leol. Pennwyd yr ardaloedd marchnad dai leol hyn drwy gyfres o ymarferiadau mapio ac Permaent wedi'u seilio ar nifer o wahanol fathau o wybodaeth gysylltiedig â thai a demograffeg. Mae cyfiawnhad llawn dros y rhain yn y Diweddariad o Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai ar gyfer Ardaloedd Marchnad Dai Leol Sir Ddinbych a luniwyd yn 2011. Mae'r wardiau etholaethol sydd ym mhob ardal marchnad dai leol wedi'u dangos yn y tabl isod:

Tabl 1: Ardaloedd Marchnad Dai Leol a Wardiau Etholaethol

Ardal Leol	Ward Etholaethol
LHMA01 Y Rhyl a'r Arfordir	Rhuddlan, Dwyrain y Rhyl, De'r Rhyl, De-ddwyrain y Rhyl, De-orllewin y Rhyl, Gorllewin y Rhyl
LHMA02 Prestatyn	Dyserth, Canol Prestatyn, Dwyrain Prestatyn, Prestatyn Meliden, Gogledd Prestatyn, De-orllewin Prestatyn
LHMA03 Bodelwyddan a'r Ffin	Bodelwyddan, Dwyrain Llanelwy, Gorllewin Llanelwy, Trefnant, Tremeirchion
LHMA04 Dinbych a'r Gorllewin	Canol Dinbych, Dinbych Isaf, Dinbych Uchaf/Henllan, Efenechtyd, Llanrhaeadr yng Nghinmeirch
LHMA05 Rhuthun a'r Dwyrain	Llanarmon yn Iâl/Llandegla, Llanbedr Dyffryn Clwyd/Llangynhafal, Llandyrnog, Llanfair Dyffryn Clwyd, Rhuthun
LHMA06 Corwen a Llangollen	Corwen, Llangollen, Llandrillo

4. Methodoleg

4.1. Camau systematig

Mae'r fethodoleg i awdurdodau lleol yng Nghymru ar gyfer cyfrifo angen a galw wedi'i chynnwys yn yr 'Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol' 2006 a'r arweiniad 'Getting Started with your LHMA' 2012. Fel y nodwyd, mae'r olaf yn arweiniad cam wrth gam a'r camau hyn yw'r sylfaen i'r fethodoleg sydd yn yr AFDL hwn.

Yn ogystal â'r arweiniad ar yr AFDL, mae Llywodraeth Cymru ar y cyd â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (a elwir yn CLILC o hyn ymlaen) wedi darparu adnoddau ar-lein i helpu ymarferwyr tai i lunio eu AFDL.

Trafodir pob cam yn yr AFDL hwn er mwyn dangos sut y cafwyd yr ystadegau am angen, galw a fforddiadwyedd. Mae'r camau hyn yn gyson â'r rheini sydd wedi'u disgrifio yn yr arweiniad 'Getting Started with your LHMA'. Mae'r arweiniad yn 'Getting Started with your LHMA' yn argymhell defnyddio wardiau etholaethol i ganfod yr angen a'r galw mewn gwahanol ardaloedd marchnad dai leol. Mae 29 o wardiau etholaethol yn Sir Ddinbych, a chynhyrchwyd ystadegau am yr angen a'r galw ar gyfer pob un o'r wardiau hyn.

Yr angen i gynhyrchu ystadegau ar gyfer pob ward etholaethol yn Sir Ddinbych sydd wedi pennu pa ffynonellau data a ddefnyddiwyd yn yr AFDL hwn. Er enghraifft, nid

yw'r Gofrestrfa Tir yn darparu gwybodaeth am brisiau tai ar lefel y wardiau, felly yn lle hynny defnyddiwyd ffynhonnell data arall sydd yn darparu'r wybodaeth honno.

Mae wardiau etholaethol Sir Ddinbych wedi'u dangos yn y map isod. Mae rhai trefi wedi'u rhannu'n wardiau etholaethol llai, ac mae'r Rhyl, Dinbych, Prestatyn a Llanelwy yn cynnwys mwy nag un ward etholaethol o fewn eu ffiniau.

Map 3: Wardiau Etholaethol Sir Ddinbych



4.2. Ffynonellau Data

Mae'r ffynonellau data a ddefnyddiwyd yn yr AFDL hwn yn ffynonellau eilaidd a gafwyd gan nifer o ddarparwyr data mewn llywodraeth yn ogystal â'r sector preifat. Mae'r rhestr isod yn arolwg o'r prif ffynonellau data a ddefnyddiwyd yn yr AFDL hwn.

4.3. Yr angen presennol am dai – gellir ei gyfrifo ar sail nifer o restrau aros a chofrestrau ar gyfer tai rhent cymdeithasol a thai fforddiadwy.

Casglwyd data ar gyfer yr AFDL hwn o'r gofrestr dai gyffredin (Single Access Route to Housing – SARTH) a chofrestr tai fforddiadwy "Tai Teg" er mwyn deall yr angen/galw presennol am nifer o wahanol opsiynau tai fforddiadwy. Dim ond y rheini sydd ag angen tai sy'n gallu cofrestru ar SARTH a chael eu cynnwys mewn band yn nhrefn dyddiad. I ddibenion yr AFDL hwn, dim ond aelwydydd o fewn Band 1 neu 2 â chysylltiad lleol sydd wedi'u cynnwys. Ymdrechwyd hefyd i ddileu cofnodi lluosog yn y Gofrestr: er enghraifft, byddai aelwyd sy'n cofrestru ar gyfer tŷ â 2 ystafell wely hefyd yn gallu cael ei chofrestru ar gyfer fflat, tŷ unllawr, fflat ddeulawr etc. â 2 ystafell wely mewn un ardal gan greu cofnodion lluosog. Mae'r gofrestr wedi cael ei golygu fel mai dim ond un cofnod a geir am bob aelwyd yn ei hardal marchnad dai leol bresennol.

Mae nifer yr unedau eiddo gwag yn y stoc tai cymdeithasol yn gymharol fach ac mae tua 300-400 ohonynt yn cael eu hailosod bob blwyddyn.

4.4. Mae'r Gofrestr Tai Fforddiadwy "Tai Teg" yn caniatáu i'r rheini sydd mewn cyflogaeth gofrestru ar gyfer tai fforddiadwy os na allant fforddio eiddo'r farchnad (ei rentu neu ei brynu). Drwy gofrestru gall ymgeiswyr gael lle mewn unedau eiddo gwag presennol a newydd mewn tai canolradd drwy opsiynau fel Cymorth Prynu, Rhentu i Berchnogi, a rhent canolradd. Dylid nodi y bydd yr opsiynau hyn yn newid dros amser. Gyda'i gilydd mae SARTH a Tai Teg yn ddangosydd da o'r angen a'r galw.

4.5. Mae nifer o wahanol ffynonellau data, o'u defnyddio gyda'i gilydd, yn gallu rhoi dealltwriaeth o'r **angen sy'n codi o'r newydd.** Gellir defnyddio'r data hyn hefyd i gael gwell dealltwriaeth o fforddiadwyedd yn Sir Ddinbych.

Mae Tîm Opsiynau Tai Cyngor Sir Ddinbych yn cadw rhestr o'r holl hysbysiadau am ddigartrefedd gan aelwydydd yn y Sir. Gellir rhannu'r rhestr hon ar sail wardiau etholaethol ac ardaloedd marchnad dai leol a'i defnyddio wedyn i gael gwell dealltwriaeth o'r angen sy'n codi o'r newydd ymysg aelwydydd presennol yn y Sir. Gellir adio'r ffigurau hyn at y ffigurau am anghenion tai rhent cymdeithasol i roi set gynhwysfawr o ffigurau am yr angen am dai rhent cymdeithasol.

4.6. Amcanestyniadau o Aelwydydd – Mae'r amcanestyniadau o aelwydydd wedi'u seilio ar Gyfrifiad 2011 ac yn rhagfynegi nifer yr aelwydydd ym mhob ardal awdurdod lleol yng Nghymru ym mlynnyddoedd y dyfodol. Mae'r amcanestyniadau hyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru, StatsCymru. Maent yn egluro sut y bydd aelwydydd yn newid yn ystod cyfnod yr AFDL ac felly'n rhoi gwybodaeth ddefnyddiol am y ffordd y bydd y galw yn newid. Nid yw'r data ar gael ar sail wardiau etholaethol, felly bydd angen aildrefnu'r data i ryw raddau i'w gwneud yn berthnasol ar y lefel ddaearyddol honno.

- 4.7. Data Paycheck CACI** – Mae data Paycheck ar gael drwy CACI. Maent yn cynnwys gwybodaeth am incwm gros blynyddol aelwydydd yn y chwarter isaf, a'u hincymau canolrifol a chyfartalog. Felly mae'r data hyn yn hanfodol wrth geisio deall fforddiadwyedd. Mae data am incwm aelwydydd yn cael eu darparu hefyd ar sail bandiau incwm, felly gellir cyfrifo trothwyon incwm bras ar gyfer gwahanol opsiynau o ran deiliadaeth ar y raddfa fforddiadwyedd.
- 4.8. Cyfrifiadau 2001 a 2011** – Mae Cyfrifiadau 2001 a 2011 yn darparu amrywiaeth o ystadegau cysylltiedig â demograffeg a thai ac maent yn ffynhonnell data bwysig ar gyfer yr AFDL hwn. Cynhaliwyd y Cyfrifiad diwethaf yn 2011, felly mae'r data a gasglwyd ganddo wedi dyddio braidd ac mae'n bosibl nad ydynt yn rhoi darlun hollol gywir o'r sefyllfa bresennol o ran tai. Er hynny, mae'n darparu set gynhwysfawr o ddata sy'n bwysig ar gyfer yr AFDL hwn. Mae hefyd yn bosibl cymharu Cyfrifiadau 2001 a 2011 er mwyn monitro ffigurau dros gyfnod penodol. Mae gwahaniaethau bach yn y modd y mae Cyfrifiadau yn cofnodi gwybodaeth neu'n gofyn cwestiynau, felly ni fydd y newidion a gymharir yn union yr un fath bob amser. Oherwydd hynny, cymerwyd gofal wrth gymharu gwahanol Gyfrifiadau.
- 4.9. Ffynonellau Data Eraill** – Mae'r AFDL hwn yn defnyddio ffynonellau data eraill i ategu'r ffynonellau data uchod er mwyn cael darlun cliriach o'r farchnad dai yn Sir Ddinbych. Mae gwefan NOMIS, sef un o ffynonellau data y Swyddfa Ystadegau Gwladol, yn darparu ystadegau diweddar iawn am y farchnad lafur.

5. Diffinio'r Angen am Dai a Thai Fforddiadwy

- 5.1.** Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy), gellir ystyried bod aelwydydd mewn angen o ran tai os:

“nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas ar eu cyfer, ac nad ydynt yn debygol o fedru diwallu'u hanghenion ar y farchnad dai heb gymorth.” (Llywodraeth Cymru, 2006)

5.2. Diffinio Tai Fforddiadwy

Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy);

“Y diffiniad cyffredinol o fforddiadwyedd yw gallu aelwydydd neu ddarpar aelwydydd i brynu neu i rentu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd heb unrhyw gymhorthdal. Gellid mynd ati i asesu a yw eiddo yn fforddiadwy ai peidio drwy gyfrifo sawl gwaith y byddai angen lluosu incwm neu enillion yr aelwyd er mwyn ffordio unrhyw eiddo sydd ar gael i'w brynu neu i'w rentu ar y farchnad agored yn ardal berthnasol y farchnad dai leol”

“Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir sy'n cael ei disgrifio yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn yw tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu ffordio tai ar y

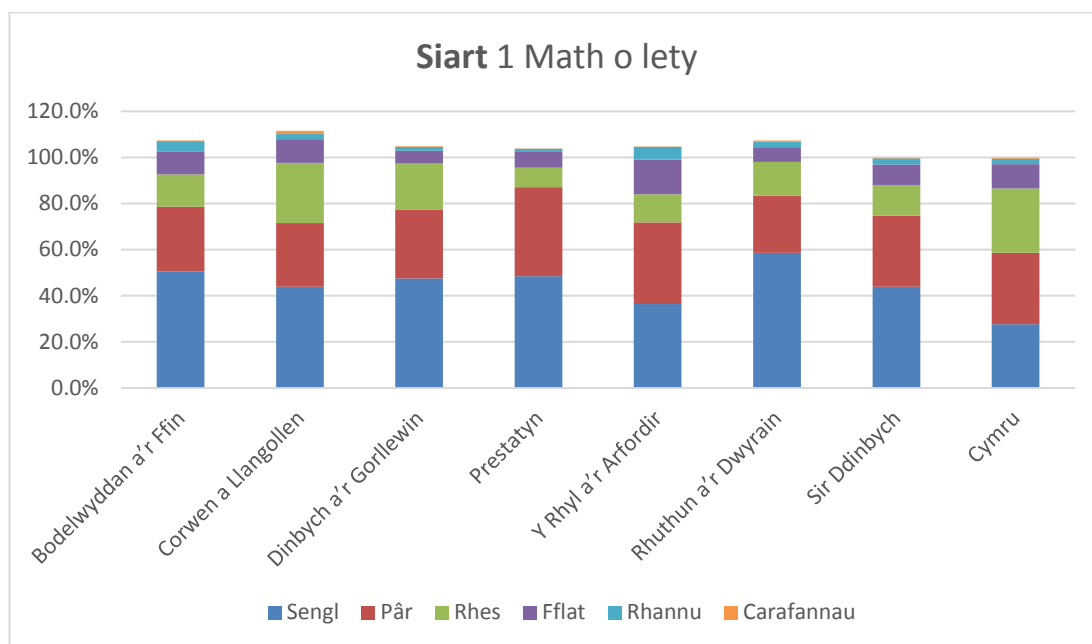
farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl"

Mae tai fforddiadwy'n cynnwys tai cymdeithasol a thai ar y farchnad ganolradd. Caiff tai rhent cymdeithasol eu darparu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Sir Ddinbych ac maent ar gael i'w rhentu am renti sydd islaw lefel y farchnad (rhent meincnod). Ystyr tai ar y farchnad ganolradd yw tai lle mae'r prisiau prynu neu'r rhenti uwchlaw'r lefel a godir am dai cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad.

6. Proffil y Farchnad Dai

6.1. Mae'r adran hon yn darparu trosolwg ar y stoc dai sydd ar gael yn Sir Ddinbych. Bydd proffil y farchnad dai yn edrych ar y mathau o dai, y deiliadaethau a'r cyflenwad presennol ledled ardal yr Awdurdod.

6.2. Mae'r siart isod yn dangos y mathau o anheddau yn y stoc dai bresennol. Mae tai sengl yn fwy cyffredin mewn ardaloedd gwledig. Ceir tai amfeddiannaeth/tai a rennir yn Ardal y Rhyl yn bennaf. Mae canrannau'r tai rhes yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru yn yr holl ardaloedd heblaw Corwen a Llangollen.



(Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2011)

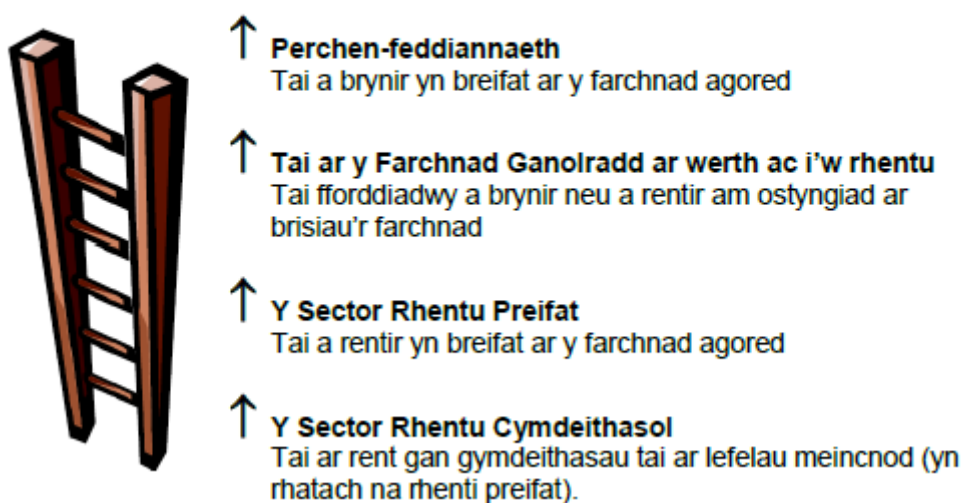
Prif dueddiadau:

- Mae mwy o lawer o dai sengl na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.
- Mae llai o dai rhes na'r disgwyl;
- Mae nifer bach o fflatiau a rennir/tai amfeddiannaeth yn y Sir; mae'r gyfran fwyaf yn y Rhyl.

7. Deiliadaethau

Mae'r AFDL yn asesu'r farchnad dai yn yr holl ddeiliadaethau yn Sir Ddinbych. Mae'r ffigur yn dangos dehongliad gweledol o'r farchnad dai a'r gwahanol opsiynau deiliadaeth sydd ar gael. Mae hefyd yn dangos sut y gall aelwydydd ddringo drwy'r gyfres o ddeiliadaethau i berchnogi eu cartref yn y pen draw. Mae'r tabl yn dadansoddi'r gwahanol ddeiliadaethau yn Sir Ddinbych.

Ffigur 1 – Diagram yn dangos yr ysgol dai

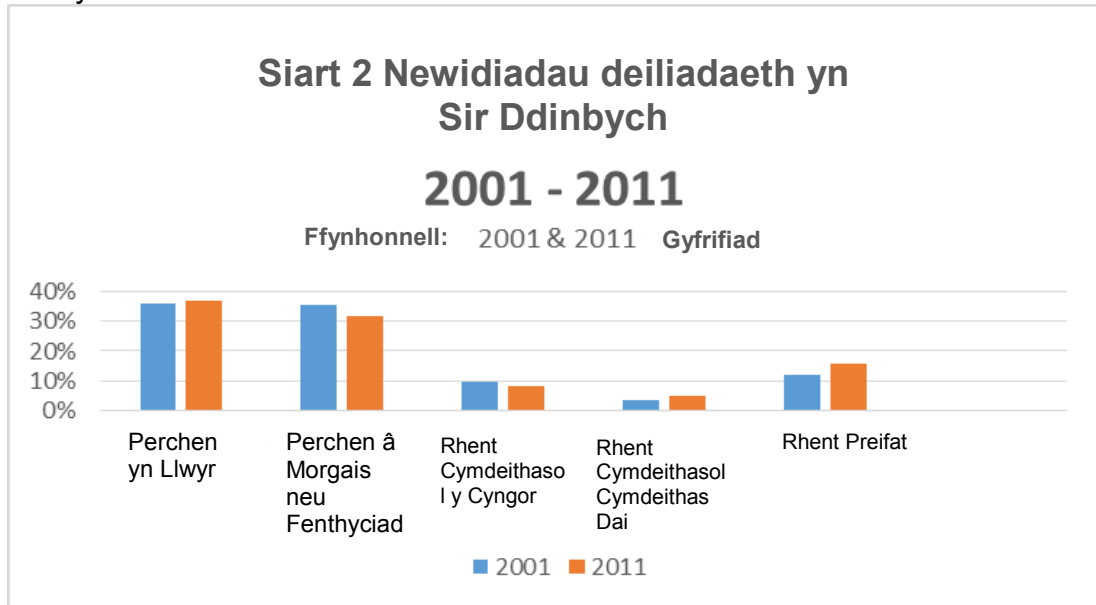


Tabl 2 – Dadansoddiad o ddeiliadaethau'r aelwydydd presennol yn Sir Ddinbych ar sail data o Gyfrifiad 2011

Deiliadaeth	2001		2011	
	Nifer yr aelwydydd	% yr aelwydydd	Nifer yr aelwydydd	% yr aelwydydd
Perchen yn Llwyf	14,435	36.19%	14,937	36.84%
Perchen â Morgais neu Fenthyciad	14,090	35.32%	12,855	31.70%
Rhent Cymdeithasol y Cyngor	3,780	9.48%	3,283	8.10%
Rhent Cymdeithasol Cymdeithas Dai ¹	1,488	3.73%	2,042	5.04%
Rhent Preifat	4,862	12.19%	6,446	15.90%

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2011)

Mae Siart 2 yn dangos y newid mewn deiliadaethau yn Sir Ddinbych rhwng y ddau Gyfrifiad.



Mae nifer yr aelwydydd sy'n berchen ar gartref â morgais neu fenthyciad wedi gostwng rhwng y ddau Gyfrifiad. Mae'n bosibl bod rhai o'r aelwydydd hyn wedi gorffen talu eu morgais yn y cyfnod o ddeng mlynedd rhwng y ddau Gyfrifiad. Fodd bynnag, mae'r cynnydd yn nifer yr aelwydydd mewn llety rhent preifat yn awgrymu ei bod yn bosibl bod rhai o'r aelwydydd hyn wedi symud o fod yn berchen ar eu cartref â morgais i breswyllo yn y sector rhent preifat.

- 7.1. Y sector rhent cymdeithasol** yw'r sector lle y gall aelwyd rentu eiddo gan Awdurdod Lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig/cymdeithas dai ar renti wedi'u meincnodi sy'n cael eu gosod gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhenti yn y sector hwn yn is o lawer na rhenti ar lefel y farchnad yn y sector rhent preifat, ond maent hefyd yn is na chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. Yn draddodiadol, mae'r sector rhent cymdeithasol wedi'i gadw ar gyfer yr aelwydydd hynny y credir eu bod mewn angen o ran tai.

Mae nifer yr aelwydydd sy'n rhentu gan Gyngor Sir Ddinbych wedi gostwng rhwng y ddau Gyfrifiad. Mae hyn yn adlewyrchu effaith y cynllun Hawl i Brynu. Mae nifer y tai sy'n cael eu gosod ar rent i aelwydydd gan gymdeithasau tai wedi cynyddu gan eu bod yn sicrhau cyllid i gynyddu'r cyflenwad o dai ar renti fforddiadwy. Mae'r Cyngor yn chwarae mwy o ran drwy brynu tai a chwilio am gyfleoedd i ddatblygu tai o'r newydd gan fod yr Hawl i Brynu wedi'i hatal yn Sir Ddinbych.

- 7.2. Y sector tai canolradd** yw'r unig opsiwn sydd ar gael yn aml i'r aelwydydd hynny sydd heb y gallu i brynu neu rentu eu cartref eu hunain heb gymorth. Mae tai canolradd yn gartrefi i'w gwerthu neu eu rhentu a ddarperir am gost sy'n uwch na

rhent cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad. Mae nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael yn Sir Ddinbych i brynu cartref fforddiadwy, yn cynnwys cynlluniau rhannu ecwiti, rhanberchnogaeth a Cymorth Prynu.

- 7.3. Y sector rhent preifat** yw'r sector lle y gall aelwyd rentu eiddo ar sail breifat gan landlord neu asiantaeth am renti ar lefel y farchnad. Pennir y rhenti hyn gan amodau'r farchnad agored ac maent yn uwch fel arfer na rhenti cymdeithasol. Roedd y nifer yn y ddeiliadaeth hon wedi cynyddu'n sylweddol rhwng 2001 a 2011 ac os bydd tueddiadau'r gorffennol yn parhau fel y rhagwelwyd, bydd yn parhau i dyfu'n gyflymach na'r un ddeiliadaeth arall yn Sir Ddinbych. Y rheswm dros y twf hwn yw bod nifer mawr o aelwydydd a fyddai fel arfer wedi dod yn berchenfeddianwyr heb allu fforddio prynu eiddo yn Sir Ddinbych, yn debyg i nifer o rannau eraill o Gymru, felly rhaid iddynt aros yn y sector rhent preifat.

Cyfran y sector rhent preifat yn Sir Ddinbych yw'r bedwaredd fwyaf o holl awdurdodau lleol Cymru, a dim ond yng Nghonwy, Ceredigion a Chaerdydd y ceir cyfrannau mwy yn y sector rhent preifat. Felly gellid dweud mai prif nodwedd y farchnad dai yn Sir Ddinbych yw nifer mawr yr unedau llety rhent preifat. Mae'n arwyddocaol bod lefel y llety yn y sector rhent preifat yn uwch bellach na lefel y llety yn y sector rhent cymdeithasol.

7.4. Hunanadeiladu

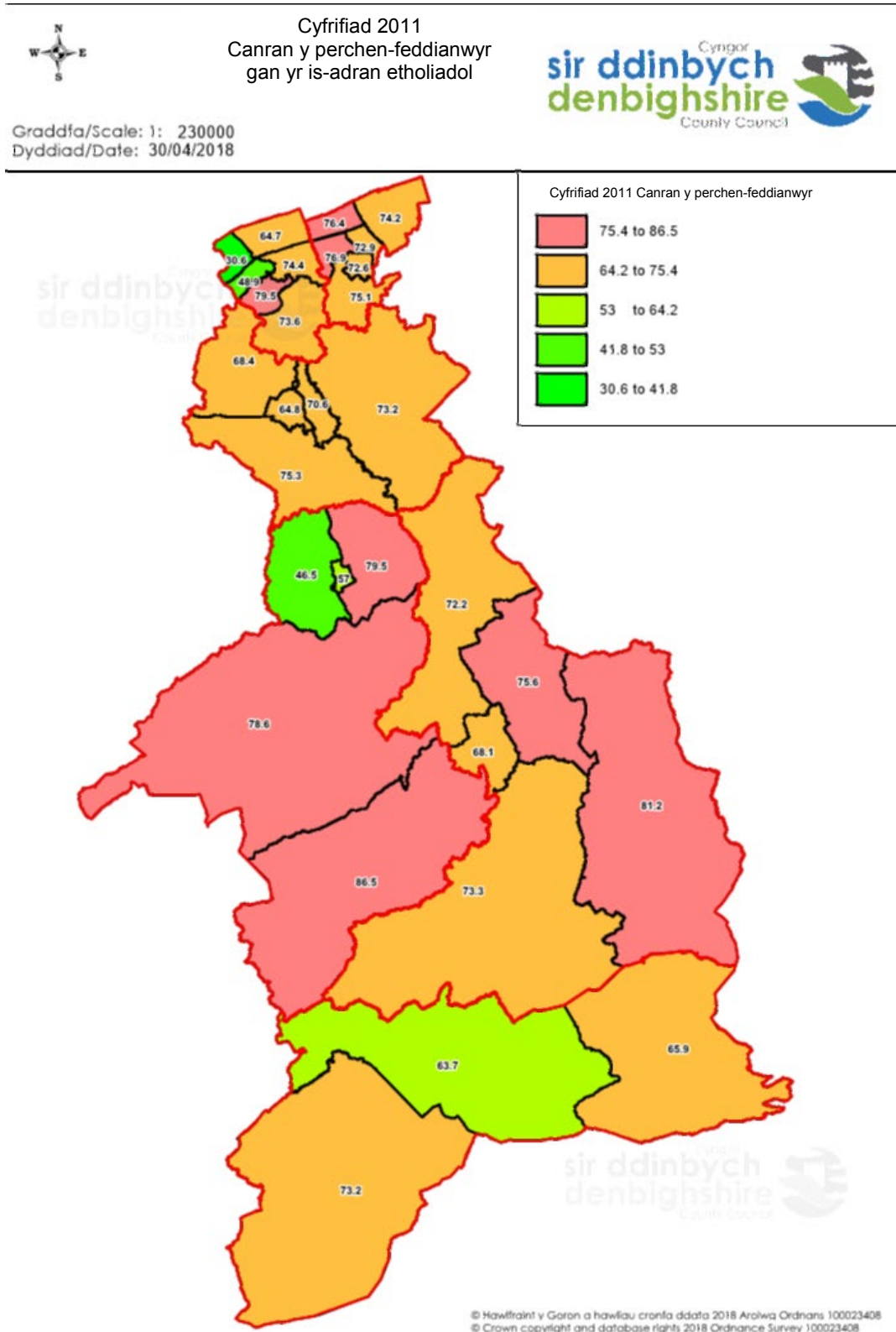
Yn ddiweddar, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno cynllun Hunanadeiladu Cymru. Y nod yw sicrhau bod cynlluniau hunanadeiladu ar gael i ragor o bobl yng Nghymru a darparu ffordd arall i ddod yn berchnogion eu cartrefi i bobl sydd am aros yn eu hardal leol ond sydd heb allu fforddio prynu cartref yno. Y bwriad yw y bydd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn trefnu i leiniau fod ar gael lle mae'r gofynion o ran y safle a chynllunio wedi'u cwblhau. Darperir benthyciadau gan Fanc Datblygu Cymru na fyddant yn cael eu had-dalu nes bod morgais ar y cartref newydd. Mae cyfradd yr hunanadeiladu yn y DU yn is o lawer nag mewn gwledydd eraill drwy'r byd fel Awstria (80%) ac Iwerddon (60%) a nod y cynllun hwn yw codi'r lefel honno yng Nghymru. Yn ôl astudiaeth yn y DU gan Gymdeithas y Cymdeithasau Adeiladu (2011), byddai 53% o bobl yn y DU yn ystyried adeiladu eu cartref eu hunain o gael y cyfle.

- 7.5. Perchen-feddiannu** – lle mae aelwyd wedi prynu eiddo ar y farchnad dai agored â chyllid morgais neu eu cyfalaf eu hunain. Yn draddodiadol, hon yw'r ddeiliadaeth y mae nifer mawr o aelwydydd yn dyheu amdani, ond mae'n dod yn fwyfwy anodd i nifer mawr o aelwydydd ei chyrraedd oherwydd lefel eu hincwm a phrisiau tai, yn enwedig ymysg prynwyr tro cyntaf.

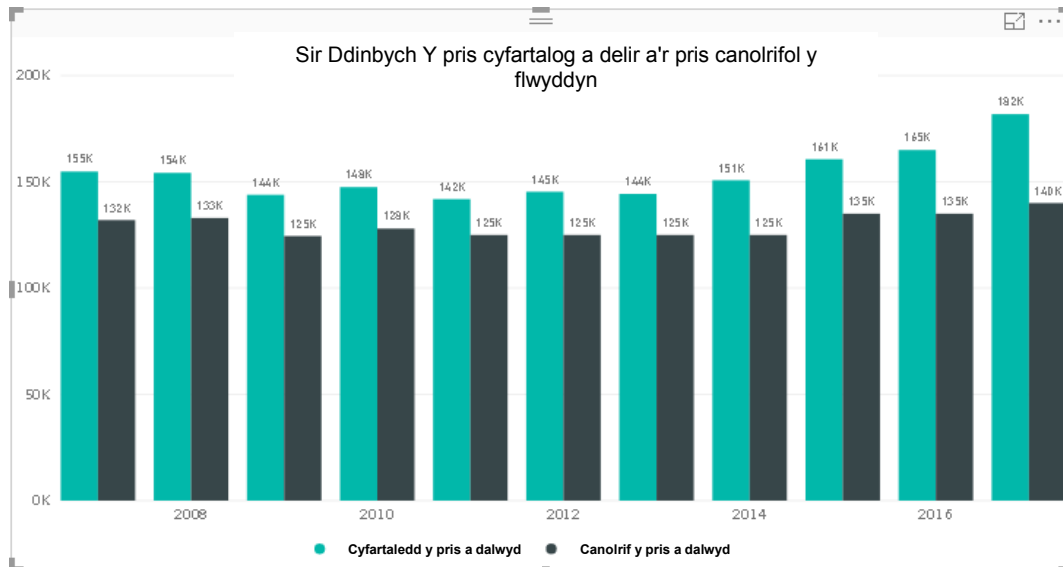
Roedd Cyfrifiad 2011 yn dangos bod mwyafrif yr aelwydydd yn Sir Ddinbych yn berchen ar eu cartref. Mae bron 37% o'r aelwydydd yn berchen yn llwyr ar eu cartref, a 31.7% yn berchen arno â morgais. Gyda'i gilydd, mae 12.2% o aelwydydd mewn llety rhent cymdeithasol, a thai Cyngor Sir Ddinbych yw tua 60% o'r llety rhent cymdeithasol hwnnw. Llety rhent preifat yw 15.9% o'r farchnad dai, ac mae'r mwyafrif helaeth o'r cartrefi hyn yn cael eu gosod gan landlordiaid neu asiantau gosod.

7.6. Dosbarthiad Perchen-feddiannaeth

Mae Map 4 isod yn dangos dosbarthiad perchentyaeth ledled Sir Ddinbych ar lefel y wardiau. Ceir y canrannau mwyaf o berchentyaeth mewn ardaloedd gwledig yn ne-ddwyrain a de-orllewin y Sir, ond mae ardaloedd yn y Rhyl a Phrestatyn hefyd lle mae lefelau uchel o berchentyaeth.



Siart 3 Prisiau Tai



Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir (2018)

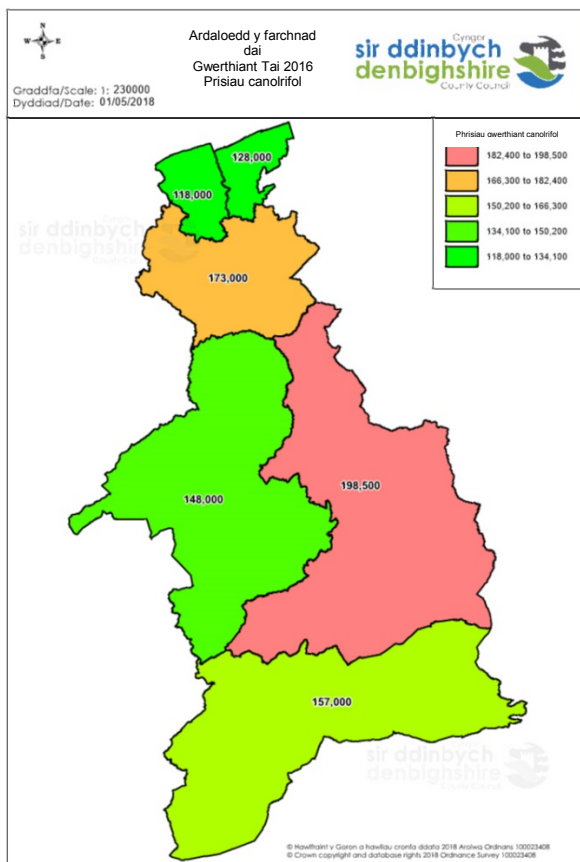
Mae'r siart uchod yn dangos bod prisiau tai wedi gostwng ar ôl dechrau'r wasgfa gredyd yn 2007-08, gan gyrraedd isafbwynt yn 2011. Ar ôl hynny, mae prisiau wedi dechrau codi eto, gan godi'r uwch na'r lefelau cyn y dirwasgiad yn 2015 a pharhau i godi tan 2018. Er 2014 mae nifer y tai a werthwyd bob blwyddyn wedi aros yn sefydlog ar oddeutu 1440-1450.

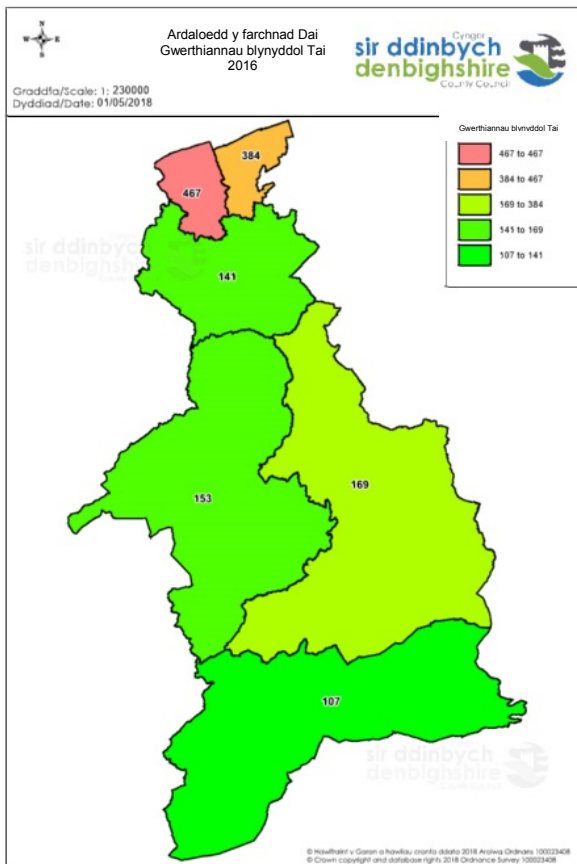
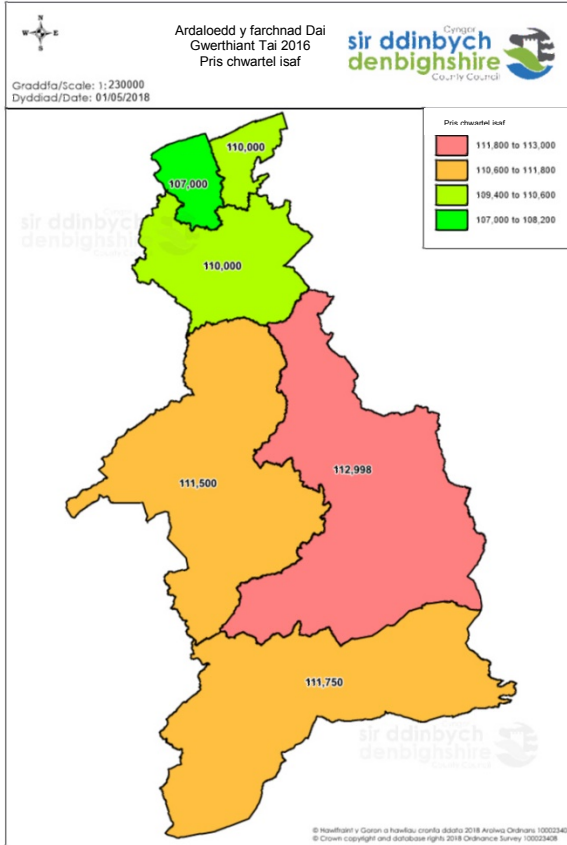
Mae cyfartaledd cymedrig yr holl brisiau tai a dalwyd wedi codi'n gyflymach na'r prisiau canolrifol a dalwyd. Mae hyn yn dangos bod mwy o'r eiddo drutach yn cael ei werthu a'i bod yn bosibl bod llai o eiddo fforddiadwy yn dod ar y farchnad. Mae hyn yn cyfyngu ymhellach ar y cyflenwad o opsiynau tai mwy fforddiadwy sydd ar gael yn y Sir.

Mae prisiau tai yn amrywio ar draws y Sir. Isod gwelir y gwahaniaethau rhwng yr ardaloedd marchnad dai leol yn y ffigurau mwy manwl am werthiant a phrisiau ar gyfer pob un o'n Hardaloedd Marchnad Dai Leol.

Tabl 3 Prisiau Gwerthu Tai Ardal Marchnad Dai Leol	Pris Canolrif ol	Pris Cymedrig	Gwerthiant Blynnyddol 2016
LHMA01: Y Rhyl a'r Arfordir	£118,000	£126,676	467
LHMA02: Prestatyn a Meliden	£128,000	£153,166	384
LHMA03: Bodelwyddan a'r Ffin	£173,000	£198,176	141
LHMA04: Dinbych a'r Gorllewin	£148,000	£174,592	153
LHMA05: Rhuthun a'r Dwyrain	£198,500	£227,530	169
LHMA06: Corwen a Llangollen	£157,000	£195,365	107
(Y Gofrestrfa Tir, 2016)			

Ceir y prisiau tai canolrifol uchaf yn ardal Rhuthun a'r Dwyrain a'r ail uchaf yn ardal Bodelwyddan a'r Ffin. Mae'r prisiau tai canolrifol isaf yn ardal marchnad dai leol y Rhyl a'r Arfordir. Mae Mapiau 5, 6 a 7 isod yn dangos y data hyn yn ofodol.





Perchen-feddiannaeth yw'r ddeiliadaeth y mae nifer mawr o aelwydydd yn dyheu amdani bellach. Fodd bynnag, mae perchentyaeth yn dod yn fwyfwy anfforddiadwy i nifer mawr o aelwydydd yn Sir Ddinbych. Cyflenwad tai gan gynnwys tai sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd a throsiant cartrefi presennol yw rhai o'r ffactorau sy'n effeithio ar fforddiadwyedd. Yn y pen draw, mae'r cyflenwad o dai yn cael effaith sylweddol ar fforddiadwyedd. Mae Tabl 4 yn dangos y gyfradd trosi yn y farchnad dai yn 2016 a'r mathau o eiddo a werthwyd. Fel arfer, bydd prisiau fflatiau a thai rhes o fewn cyrraedd prynwyr tro cyntaf. Mae Tabl 4 yn dangos mai ychydig iawn o eiddo o'r mathau hyn a werthwyd mewn rhai ardaloedd marchnad dai leol am mai tai sengl yw'r brif elfen yn y stoc dai, a hynny'n cyfyngu ymhellach ar gyfleoedd am berchentyaeth i aelwydydd ar incwm isel neu brynwyr tro cyntaf yn yr ardaloedd hyn.

Tabl 4 Gwerthiant Tai yn ôl Math 2016	Yr holl fathau o dai	Sengl	Pâr	Fflat	Rhes
01 – Y Rhyl a'r Arfordir	467	220	149	26	67
02 – Prestatyn a Meliden	384	185	135	15	39
03 – Bodewyddan a'r Ffin	141	76	37	0	21
04 – Dinbych a'r Gorllewin	153	70	41	1	31
05 – Rhuthun a'r Dwyrain	169	82	34	3	33
06 - Corwen a Llangollen	107	39	21	6	32

7.7. Y Gallu i Fforddio Perchen-feddiannaeth

Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai. Hefyd mae rhai perchen-feddianwyr yn cael eu prisio allan o'r farchnad fel nad ydynt yn gallu dringo'r ysgol dai a rhyddhau eiddo y gellid ei werthu i brynwyr tro cyntaf yn is ar y gadwyn. Mae Tabl 5 yn dangos yr incwm aelwyd canolrifol a'r prisiau eiddo canolrifol ym mhob ardal marchnad dai leol ynghyd â'r ffigurau am y Chwarter Isaf. Fel arfer bydd benthycwyr morgais yn benthycu swm i aelwydydd sy'n dair gwaith a hanner incwm yr aelwyd: eu morgais dichonol yw hwn. Fel y gwelir yn Nhabl 5, mae diffyg sylweddol rhwng y benthyciad cyfartalog o 3.5 gwaith incwm yr aelwyd a'r prisiau tai cyfartalog ar sail cyfraddau incwm canolrifol aelwydydd a chyfraddau incwm aelwydydd y chwarter isaf.

Tabl 5 Incwm Canolrifol ac Incwm y Chwarter Isaf 2017 Ffynhonnell: CACI PayCheck	Incwm	Prisiau	Incwm	Prisiau Tai
	Aelwydydd Canolrifol	Tai Canolrifol	Aelwydydd y Chwarter Isaf	Tai y Chwarter Isaf
Sir Ddinbych	£26,126	£153,750	£16,447	£108,000
Bodelwyddan a'r Ffin	£31,697	£173,000	£18,106	£110,000
Corwen a Llangollen	£26,982	£157,000	£15,570	£111,750
Dinbych a'r Gorllewin	£29,307	£148,000	£17,245	£111,500
Prestatyn a Meliden	£25,890	£128,000	£14,935	£110,000
Y Rhyl a'r Arfordir	£22,158	£118,000	£12,974	£107,000
Rhuthun a'r Dwyrain	£35,101	£198,500	£20,500	£112,998

Y pris gwerthu cyfartalog ar gyfer Sir Ddinbych yn y flwyddyn hyd Hydref 2017 oedd £192,000, sy'n is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer y DU o £225,956. Cyfrifir fforddiadwyedd drwy ganfod pris eiddo lefel mynediad (trothwy'r chwarter isaf ar gyfer prisiau eiddo yn yr ardal). Wedyn cyfrifir y trobwynt neu'r incwm sydd ei angen i fforddio tŷ am y pris hwnnw drwy rannu'r pris lefel mynediad â 3.5. Mae'r tabl isod yn dangos y ffigurau hyn ynghyd â chanran yr aelwydydd sydd wedi'u 'priso allan'. Defnyddir y ganran hon wedyn i gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy newydd o ganlyniad i ffurfio aelwydydd newydd (CACI, 2018). Mae'r data Cymorth i Brynu i'w weld yn Adran 9.1

7.8. Y sector rhent preifat

Mae tai rhent preifat yn eiddo i unigolyn preifat, cwmni neu sefydliad, yn cynnwys rhai elusennau, ac maent yn cael eu gosod am renti'r farchnad, sy'n uwch na lefel rhenti cymdeithasol. Mae'r sector rhent preifat (SRhP) yn chwarae rhan hanfodol mewn marchnadoedd tai lleol gan ei fod yn darparu amrywiaeth o ddewisiadau tai ac yn rhoi'r gallu i symud o fewn y farchnad dai i wahanol fathau o aelwydydd. Mae'r hyblygrwydd o geir drwy rentu eiddo yn hytrach na pherchnogi eiddo yn hollbwysig i aelwydydd sydd ag angen symud yn aml oherwydd eu cyflogaeth. Hefyd mae nifer mawr o aelwydydd ar incwm is yn dibynnu ar y SRhP os nad ydynt yn gallu cael cyllid morgais a fforddio perchentaeth a'u bod yn anghymwys am reswm arall i gael tai cymdeithasol. Fodd bynnag, fe all y sector fod yn ansicr a galw am ysgwyddo costau ychwanegol ymlaen llaw fel blaendaliadau a ffioedd asiantaeth a gall y rhain, ynghyd â'r gost rhent fisol, achosi problemau i aelwydydd ar incwm isel.

Mae'r SRhP eisoes yn chwarae rhan bwysig drwy gwrdd â'r angen am dai yn Sir Ddinbych, ac mae'n debygol y bydd yn chwarae rhan gynyddol yn y dyfodol gan fod nifer mawr o aelwydydd yn cael eu priso allan o'r farchnad ac yn methu â phrynu eiddo. Mae ymchwil gan y Ffederasiwn Adeiladu a Thai Cymdeithasol yn awgrymu y byddai'r SRhP yn gallu tyfu'n fwy na'r sector perchen-feddiannu a'r sector tai cymdeithasol yn y DU os bydd y tueddiadau diweddar o ran

deiliadaeth yn parhau. Mae nifer o resymau dros y cynnydd cyflym hwn, a nifer o resymau dros ddisgwyl y bydd y cynnydd yn parhau. Yn gyntaf, mae rhentu wedi dod yn fwy derbyniol mewn cymdeithas, ac mae nifer mawr o aelwydydd bellach yn disgwyl y byddant yn rhentu yn hytrach na phrynu eu tŷ eu hunain. Mae hyn yn ganlyniad i brisiau tai uchel a'r anhawster o gael morgais fel bod nifer mawr o aelwydydd a fyddai wedi bod yn berchen-feddianwyr yn draddodiadol yn methu â phrynu yn y farchnad hon.

O ganlyniad i newidiadau diweddar mewn deddfwriaeth, mae Awdurdodau Lleol bellach yn gallu cyflawni eu dyletswydd i gartrefu aelwydydd digartref yn y sector rhent preifat, ar yr amod bod y llety'n fforddiadwy ac o safon dderbyniol yn unol â Deddf Tai 2014. Mae'r rhestrau aros hir am dai cymdeithasol hefyd wedi golygu bod nifer mawr o aelwydydd sy'n gymwys i gael tai cymdeithasol yn preswyllo yn y sector preifat ar hyn o bryd wrth ddisgwyl i dai cymdeithasol fod ar gael.

Tabl 6 Tueddiadau mewn Rhenti yn Sir Ddinbych (Llywodraeth Cymru, 2017)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Cymru 2017
Ystafell mewn tŷ a rennir	£282	£222	£229	£238	£264	£373	UD	£280	£325
Llety ag 1 Ystafell Wely	£347	£350	£350	£365	£382	£375	£368	£390	£425
Llety â 2 Ystafell Wely	£450	£458	£450	£475	£475	£495	£500	£520	£500
Llety â 3 Ystafell Wely	£550	£550	£550	£575	£575	£595	£595	£600	£550
Llety â 4 Ystafell Wely	£695	£690	£700	£700	£705	£700	£750	£750	£750

8. Ymyriadau yn y Sector Rhent Preifat

O ganlyniad i weithredu Deddf Tai (Cymru) 2014, rhaid i'r holl landlordiaid preifat eu cofrestru eu hunain a'u heiddo gyda Rhentu Doeth Cymru. Mae landlordiaid ac asiantau sy'n ymwneud â gweithgareddau gosod a rheoli eiddo hefyd yn gorfod derbyn hyfforddiant er mwyn ymgeisio am drwydded.

Yn ogystal â hyn, mae'n ofynnol i landlordiaid gwrdd â nifer o wahanol safonau o ran yr amgylchedd a rheoli adeiladu, yn cynnwys y gofyniad am sgôr EPC o E neu'n uwch yn y rhan fwyaf o achosion.

Disgwylir y bydd y gofynion hyn yn effeithio'n bennaf ar ansawdd llety rhent preifat yn hytrach na'r cyflenwad. Un testun pryder yw y byddai rheoleiddio'n gallu cael effaith sylweddol ar landlordiaid sydd ag un uned eiddo neu nifer bach ohonynt ac y gallai hyn arwain at gynnydd yn nifer yr unedau eiddo gwag am fod y gofynion ar gyfer rhentu yn cael eu hystyried yn rhy feichus. Ail destun pryder yw ei bod yn bosibl y bydd eiddo nad yw'n cydymffurfio eto â'r gofynion yn cael ei dynnu'n ôl o'r farchnad tra gwneir y buddsoddiadau sydd eu hangen. Nid oes tystiolaeth ar hyn o bryd sy'n cadarnhau'r pryderon hyn, er ei bod yn bosibl bod dadl o blaid monitro argaeledd eiddo rhent i weld a fydd yr effaith hon yn codi.

8.1. Tai Amlfeddiannaeth

Mae anheddau sy'n cynnwys mwy nag un aelwyd yn cael eu galw'n dai amlfeddiannaeth. Mae'r rhain yn cwmpasu llawer o fathau o dai yn y sector rhent preifat yn bennaf, yn cynnwys fflatiau un ystafell a mathau eraill o lety lle rhennir cyfleusterau. Bydd y rhain yn cael eu meddiannu'n aml gan bersonau sengl a gallant gynnwys rhai grwpiau difreintiedig ac agored i niwed. Mae tai amlfeddiannaeth sy'n cael eu rheoli a'u cynnal yn dda yn ddewis pwysig o ddeiliadaeth i aelwydydd ar incwm isel, yn enwedig personau sengl o dan 35 oed na fyddant yn gymwys i dderbyn budd-dal tai heblaw ar y gyfradd llety a rennir.

Fodd bynnag, mae'r safonau ffisegol a rheoli mewn rhai tai amlfeddiannaeth yn wael, felly cyflwynwyd trefniadau ar gyfer trwyddedu tai amlfeddiannaeth yn Neddf Tai 2004, sy'n darparu cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer yr holl dai amlfeddiannaeth o dri llawr neu ragor sy'n cael eu meddiannu gan bump neu ragor o bersonau sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd, ac yn rhannu o leiaf un cyfleuster sylfaenol (ystafell ymolchi, toiled neu gegin).

Mae cynllun ychwanegol ar gyfer trwyddedu tai amlfeddiannaeth yn gweithredu yn y Rhyl sy'n rhoi'r gallu i drwyddedu tai amlfeddiannaeth llai. Mae'r rhan fwyaf o'r tai amlfeddiannaeth yn y Rhyl.

Mae Tabl 7 isod yn darparu amcangyfrif o nifer cyfan y tai amlfeddiannaeth a geir yn Sir Ddinbych, ac yn ei ddangos fel cyfran o amcangyfrif Llywodraeth Cymru o'r holl stoc anheddau yn yr ardal. Mae mwyafrif helaeth y tai amlfeddiannaeth yn ardal y Rhyl (Llywodraeth Cymru, 2017).

Tabl 7 Tachwedd 2018 Ffynhonnell: Casgliad data trwyddedau, Llywodraeth Cymru	Sir Ddinbych		Cymru
	Nifer	% o'r holl anheddau	% o'r holl anheddau
Tai amlfeddiannaeth trwyddedig	182	0.4%	0.5%
Tai amlfeddiannaeth hysbys	1,151	2.7%	1.0%
Cyfanswm	1,333	3.2%	1.3%

Mae Tabl 8 yn cymharu cost rhentu â'r incwm aelwyd canolrifol ac incwm aelwyd y chwarter isaf yn Sir Ddinbych, i ddangos y ganran o incwm aelwydydd sydd ei hangen i dalu rhent. Yr incwm aelwyd canolrifol misol yw £2,177.17 (£26,126 y flwyddyn) ac incwm aelwyd misol y chwarter isaf yw £1,370.58 (£16,447 y flwyddyn). Yn ôl ymchwil gan Shelter a Sefydliad Joseph Rowntree, mae costau tai sy'n fwy na 30% o incwm yr aelwyd yn anfforddiadwy.

Mae'r tabl yn dangos bod hanner y senarios yn anfforddiadwy yng nghyd-destun tai rhent preifat, yn enwedig i'r rheini sydd ar incwm yn y chwarter isaf. Yr incwm aelwyd canolrifol misol yn Sir Ddinbych yw £2226.42 (£26,717) sydd ychydig yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru, sef £2244.25 (£26,931). Incwm y chwarter isaf yn Sir Ddinbych (2018) yw £15,292 ac incwm y chwarter uchaf yw £43,912.

8.2. Y Gallu i Fforddio Rhenti Preifat

Tabl 8 Y Gallu i Fforddio Rhenti Preifat

Lefelau rhenti misol (2017) Swyddogion Rhent Cymru; Data CACI Paycheck 2018	Incwm aelwyd canolrifol a rhent canolrifol	Incwm aelwyd canolrifol a rhent y chwarter isaf	Incwm aelwyd y chwarter isaf a rhent canolrifol	Incwm aelwyd y chwarter isaf a rhent y chwarter isaf
1 ystafell wely	17.5%	15.6 %	30.6%	27.2%
2 ystafell wely	23.4%	20.2%	40.8%	35.3%
3 ystafell wely	26.9%	24.7%	47.1%	43.2%
4 ystafell wely	33.7%	29.2%	58.9%	51%

8.3. Cymarebau rhwng rhenti anfforddiadwy ac incwm

Mae'n bwysig bod yr AFDL yn asesu'r graddau nad yw aelwydydd yn gallu fforddio prynu tai yn Sir Ddinbych. Mae Tabl 9 yn dangos canran y prynwyr tro cyntaf a'r aelwydydd newydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad ar gyfer rhentu neu brynu eiddo fel fflat neu dŷ rhes. Rydym wedi edrych ar fflatiau a thai rhes yn unig gan

fod y rhain yn rhatach gan mwyaf. Wedyn rydym wedi cymharu hyn â'r incwm aelwyd cyfartalog i bennu pa ganrannau o aelwydydd sydd ag angen tai cymdeithasol neu dai canolradd. Nid yw aelwydydd sydd ag angen tai canolradd yn gymwys i gael tai cymdeithasol am y byddai eu hincwm fel aelwyd yn rhy uchel. Rydym wedi defnyddio mesur o 60% neu lai o'r incwm aelwyd cyfartalog ar gyfer Prydain Fawr i bennu aelwydydd a fyddai'n gymwys i gael tai cymdeithasol ar sail eu hincwm.

Tabl 9 Priso allan o'r farchnad Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir, CACI PayCheck a Chyngor Sir Ddinbych	Incwm Aelwyd Canolrifol	Yr holl aelwydydd wedi'u priso allan o'r farchnad (%)	% yr aelwydydd ag angen Tai Cymdeithasol #	% yr aelwydydd ag angen Tai Canolradd ##
Sir Ddinbych	£26,126	57%	34%	23%
Bodelwyddan a'r Ffin	£31,697	55%	27%	28%
Corwen a Llangollen	£26,982	45%	32%	13%
Dinbych a'r Gorllewin	£29,307	53%	29%	24%
Prestatyn a Meliden	£25,890	59%	35%	24%
Y Rhyl a'r Arfordir	£22,158	66%	42%	24%
Rhuthun a'r Dwyrain	£35,101	48%	26%	22%
# Aelwydydd ag incwm sy'n llai na 60% o'r incwm canolrifol ym Mhrydain Fawr yn 2017 sef £27,200 (%) ## % yr aelwydydd sydd wedi'u priso allan a thynnu aelwydydd ag incwm sy'n llai na 60% o'r incwm canolrifol ym Mhrydain Fawr (Y rheini ag angen o ran tai cymdeithasol)				

9. Tai canolradd

Mae'r ddeiliadaeth hon yn amrywiol ac yn cynnwys nifer o wahanol ddeiliadaethau wedi'u bwriadu ar gyfer y rheini sydd mewn cyflogaeth ond sydd ag angen rhywfaint o gymorth. Ers ei lansio, mae 304 o aelwydydd yn Sir Ddinbych wedi cofrestru ar gofrestr tai fforddiadwy "Tai Teg", sydd yn gynnydd sylweddol yn y nifer.

- 9.1. Cymorth i Brynu** – Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn darparu ar gyfer tai canolradd trwy gynllun Cymorth i Brynu Cymru sef cynllun benthyciad ecwiti a rennir sy'n werth £170 miliwn a'i fwriad yw cefnogi perchnogion cartrefi. O dan y cynllun, mae benthyciadau ar gael i brynwyr sydd am brynu eiddo wedi'i adeiladu o'r newydd gwerth hyd at £300,000. Mae help ar gael drwy Cymorth i Brynu Cymru i'r holl brynwyr tai ac nid yn unig i brynwyr tro cyntaf sydd am brynu cartref newydd, ond a all fod heb y gallu i wneud hynny, er enghraifft, oherwydd gofynion am dalu blaendal, ond y byddai disgwyl fel arall iddynt ad-dalu morgais. Mae'r tabl isod yn amlinellu ystadegau Cymorth i Brynu yn Sir Ddinbych gyda 70.8% yn cael eu gwerthu i brynwyr tai am y tro cyntaf ac 82% o'r cartrefi a werthwyd yn rhai 3 ystafell wely neu fwy.

Tabl 10						
Cymorth i Brynu yn Sir Ddinbych	Blwyddyn Ariannol 2014-15	Blwyddyn Ariannol 2015-16	Blwyddyn Ariannol 2016-17	Blwyddyn Ariannol 2017-18	Blwyddyn Ariannol 2018 - 19	Cyfanswm
Sir Ddinbych	21	18	23	30	42	134

(Ffynhonnell: Ystadegau Cymru (Llywodraeth Cymru))

Mae'r cynllun yn darparu benthyciadau rhannu ecwiti o hyd at 20% o bris eiddo a godwyd o'r newydd hyd at werth o £300,000. Mae hyn yn cyfateb i fenthyciadau o hyd at £60,000 sy'n di-log am 5 mlynedd ac yn is na chyfraddau'r farchnad ar ôl hynny.

- 9.2. Eiddo rhannu ecwiti** yw'r rheini lle mae'r aelwyd yn berchen ar ran o'r eiddo a chymdeithas dai yn berchen ar y rhan sy'n weddill. Mewn cynllun rhannu ecwiti, nid yw'r cymhorthdal a ddarperir gan y gymdeithas dai yn fenthyciad i'w ad-dalu ac nid yw rhent yn daladwy ar y gyfran hon. Y cwbl y mae'n ei olygu yw bod y gymdeithas dai yn berchen ar gyfran ecwiti (30% fel arfer) yn yr eiddo. Pan fydd y prynwr yn penderfynu gwerthu'r eiddo wedyn, bydd y gymdeithas dai yn adennill ei chyfran ecwiti ac yn ei hailgylchu, i sicrhau ei bod ar gael i'r aelwyd nesaf ar y gofrestr o'r rheini sy'n gymwys i brynu'r cartref. Drwy brynu cyfran lai o'r eiddo (h.y. 70%), bydd yn fwy fforddiadwy i'r perchennog gan ei bod yn fwy tebygol y bydd yn gallu cael cyllid morgais.
- 9.3. Cynllun rhanberchnogaeth** yw un lle mae person yn prynu rhan o werth tŷ, gan gymdeithas dai fel arfer, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Pan fydd yr aelwyd yn penderfynu gwerthu'r eiddo wedyn, bydd yn gwerthu ei chyfran hi o'r eiddo sy'n gysylltiedig â gwerth yr eiddo bryd hynny.

Mae tai canolradd yn gartrefi i'w gwerthu a'u rhentu a ddarperir ar gost sy'n uwch na rhent cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad. Tai rhent canolradd yw eiddo sydd ar gael i'w rhentu am 80% o rent y farchnad. Mae nifer o wahanol gynhyrchion canolradd ar gael, yn cynnwys cynlluniau rhannu ecwiti, rhanberchnogaeth a Cymorth Prynu sydd wedi'u hegluro ar ddechrau'r bennod hon. Mae'r ffigurau am y tair blwyddyn ariannol ddiwethaf wedi'u dangos isod.

Tabl 11 – Darparu Tai Canolradd Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych 2017		
Blwyddyn ariannol	Rhent canolradd	Rhannu ecwiti
2015/16	3	0
2016/17	2	2
2017/18	2	24

- 9.4. Mae Rhentu i Berchnogi** yn gynllun arloesol newydd gan Lywodraeth Cymru lle mae eiddo yn cael ei osod ar rent ar lefelau'r farchnad a'r tenantiaid yn cael y dewis i brynu'r eiddo ar ôl dwy flynedd. Yn wreiddiol, roedd y cynllun hwn yn

gyfyngedig i eiddo a godwyd o'r newydd ond mae bellach yn cynnwys eiddo presennol hefyd. Ar hyn o bryd, mae pum uned eiddo yn Sir Ddinbych yn cael eu cynnig o dan y cynllun hwn – mae 3 wedi'u cwblhau ac mae 2 yn cael eu hadeiladu. Mae Sir Ddinbych yn cymryd rhan mewn prosiect peilot i ehangu'r cynllun hwn i gynnwys cartrefi presennol.

9.5. Tai Cydweithredol – Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi tai cydweithredol ar gyfer rhentu a rhanberchnogaeth ledled Cymru. Yn Sir Ddinbych, mae Cydweithrediaeth Dai Gorllewin y Rhyl wedi darparu 13 o unedau eiddo drwy gydweithio â Tai Gogledd Cymru. Mae'r gydweithrediaeth hon yn dilyn ei pholisi dyrannu ei hun ac yn rheoli'r eiddo yn uniongyrchol.

10. Tai Cymdeithasol

Y stoc bresennol o dai cymdeithasol yn y sir yw 5,821 o gartrefi. O'r rhain, mae'r mwyafrif yn stoc at anghenion cyffredinol ac mae ychydig mwy na chwarter yn llety gwarchod a nifer bach yn dai gofal ychwanegol ac yn fathau eraill o dai â chymorth (Llywodraeth Cymru, 2018). Mae cyfran y stoc tai â chymorth yn Sir Ddinbych yn fwy na dwywaith y cyfartaledd yng Nghymru. Mae'n bosibl bod hyn yn adlewyrchu'r ffaith bod y proffil oedran yn y Sir wedi bod yn hŷn yn draddodiadol.

Tabl 12 Y Stoc Tai Cymdeithasol yn Sir Ddinbych

	Sir Ddinbych		Cymru	
	Nifer	%	Nifer	%
Stoc at anghenion cyffredinol (2)	3918	67%	194,680	
Stoc tai â chymorth yn cynnwys tai gwarchod (3)	1765	30%	33,061	
Stoc tai gwarchod (4)	1505	26%	25,295	
Stoc tai â chymorth eraill (4)	260	5%	7,721	
Stoc tai gofal ychwanegol (5)	138	2%	2,348	
Cyfanswm y stoc ar rent cymdeithasol (1)	5821	100%	230,044	

Data Stats Cymru 2017-18

- 1 Mae'r cyfanswm yn cynnwys tai at anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai â chymorth eraill a thai gofal ychwanegol. Unedau sydd heb eu cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae eiddo a addaswyd i'w ddefnyddio gan bobl ag anableddau wedi'i gynnwys lle na ddarperir gwasanaethau neu gymorth ychwanegol o dan y telerau meddiannu. Mae'r data yn dangos unedau.
- 2 Casglwyd y data am landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o 2008-09 ymlaen. Mae'r data yn dangos unedau.
- 3 Casglwyd y data o 2011-12 ymlaen. Mae'r data yn dangos unedau.
- 4 Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchod'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond darperir prydau bwyd, help gyda gwaith tŷ a rhywfaint o ofal personol yn aml. Fel arfer, bydd 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal, a bydd staff o'r cartref yn darparu cymorth a gofal ychwanegol. Casglwyd y data o 2008-09 ymlaen. Mae'r data yn dangos unedau.

Mae Tabl 13 yn dangos manylion y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n gweithredu yn Sir Ddinbych a chyfran y stoc tai cymdeithasol sydd gan bob darparwr. Ar wahân i'r Cyngor, Clwyd Alyn a Grŵp Cynefin yw'r prif ddarparwyr tai cymdeithasol yn Sir Ddinbych ar hyn o bryd.

Tabl 13 Darparwyr y stoc tai cymdeithasol (Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych a chofnodion landlordiaid cymdeithasol cofrestredig 2019)	Nifer yr unedau eiddo	Canran
Cyngor Sir Ddinbych	3377	57%
Clwyd Alyn	1271	21%
Grŵp Cynefin	750	13%
Wales and West	388	7%
Tai Gogledd Cymru	60	1%
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	45	1%
Cartrefi Conwy	6	0.1%
First Choice Housing Association	2	<0.1%
CYFANSWM	5899	

Mae Tabl 14 yn dangos nifer yr ystafelloedd gwely yn y stoc dai anghenion cyffredinol yn Sir Ddinbych. Mae'r tabl yn dangos bod canran yr unedau ag un ystafell wely yn llai na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a bod canran yr unedau â thair neu bedair neu fwy o ystafelloedd gwely yn fwy. Mae llai na 13% o'r stoc yn llety ag un ystafell wely: mae hyn yn cyfyngu ar gyfleoedd i denantiaid symud i eiddo llai os bydd capiau ar fudd-daliadau tai yn effeithio arnynt o ganlyniad i danfeddiannu eu llety presennol ('y dreth ystafell wely' fel y'i gelwir).

Tabl 14 Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, 2017-18 Ffynhonnell: Data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Sir Ddinbych		Cymru
	Nifer	%	%
Yr holl anheddau at anghenion cyffredinol	3918		
Un ystafell wely	504	12.9%	17.7%
Dwy ystafell wely	1357	34.6%	35.8%
Tair ystafell wely	1942	49.6%	43.8%
Pedair ystafell wely neu fwy	115	2.9%	2.5%

Mae Tabl 15 yn darparu manylion y rhaniad o ran nifer yr ystafelloedd gwely yn y stoc tai gwarchod yn Sir Ddinbych. Mae hyn yn dangos bod cyfran yr unedau ag un ystafell wely yn y stoc hon yn llai na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

Tabl 15 Y stoc tai cymdeithasol yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely, 2017-18 Ffynhonnell: Data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Sir Ddinbych		Cymru
	Nifer	%	%
Y stoc tai gwarchod gyfan	1471		
Un ystafell wely	960	65.3%	70.6%
Dwy ystafell wely	511	34.7%	29.4%
Tair ystafell wely	0	0	0
Pedair ystafell wely neu fwy	0	0	0

10.1. Costau Tai Cymdeithasol

Mae Llywodraeth Cymru yn casglu data gan Awdurdodau Lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am gostau tai cymdeithasol. Mae Tabl 16 yn cymharu'r lefelau rhenti wythnosol yn Sir Ddinbych â'r cyfartaledd ar gyfer Cymru.

Tabl 16 Lefelau rhenti wythnosol mewn tai cymdeithasol annibynnol, 2017/18 Ffynhonnell: Data am stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol, Llywodraeth Cymru	Sir Ddinbych			Cymru		
	2017/18	Newid er 2016/17		2017/18	Newid er 2016/17	
		£	%		£	%
Yr holl anheddau annibynnol ¹	£83.56	£0.35	0.42	£82.40	£0.47	0.57
Yn ôl y math o lety						
Anghenion cyffredinol ²	£88.47	£3.88	4.39	£88.09	£3.92	4.45
Tai gwarchod	£75.09	£1.50	1.20	£74.73	£3.68	4.92
Tai â chymorth eraill	£114.85	£3.12	2.72	£114.85	£3.12	2.72
Tai gofal ychwanegol ³	£133.46	£3.28	2.46	£133.46	£3.28	2.46
Yn ôl y math o annedd						
Tai	£84.26	£4.13	4.90	£89.01	£4.12	4.63
Fflatiau	£74.92	£3.27	4.36	£79.65	£3.48	4.37
Fflatiau un ystafell annibynnol ⁴	£64.38	£2.74	4.26	£64.57	-£1.26	-1.95
<p>¹ Mae anheddau annibynnol yn cynnwys tai at anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai gofal ychwanegol. Nid yw'n cynnwys fflatiau un ystafell sy'n rhannu ystafell ymolchi a/neu gyfleusterau coginio, tai a rennir na hosteli.</p> <p>² Unedau annibynnol sydd heb eu cadw ar gyfer grwpiau cleientiaid penodol. Mae eiddo a addaswyd i'w ddefnyddio gan bobl ag anableddau wedi'i gynnwys lle na ddarperir gwasanaethau neu gymorth ychwanegol o dan y telerau meddiannu.</p> <p>³ Mae 'tai gwarchod gofal ychwanegol' neu 'dai byw â chymorth' yn cynnig lefel uwch o ofal na 'tai gwarchod'. Mae'r gwasanaethau a gynigir yn amrywio rhwng cynlluniau, ond darperir prydau bwyd, help gyda gwaith tŷ a rhywfaint o ofal personol yn aml. Fel arfer, bydd 'tai gofal agos' wedi'u lleoli ar dir cartref gofal, a bydd staff o'r cartref yn darparu cymorth a gofal ychwanegol.</p> <p>⁴ Mae fflatiau un ystafell yn gyfuniad o ystafell wely ac ystafell fyw.</p>						

Gan edrych ar yr holl anheddau annibynnol, yn 2017/18 roedd y lefelau rhenti wythnosol cyfartalog am dai cymdeithasol yn Sir Ddinbych oddeutu £1.16 yn uwch nag yng Nghymru gyfan. Ers y flwyddyn flaenorol, mae rhenti wedi codi ar yr un gyfradd yn fras â'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae'r lefelau rhenti wythnosol ar gyfer y rhan fwyaf o'r mathau o lety a thai yn Sir Ddinbych yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol (mae'r rhenti am fflatiau a fflatiau un ystafell yn is na'r lefelau yng Nghymru gyfan). Ar gyfer tai y cafwyd y cynnydd mwyaf mewn rhenti yn ystod y flwyddyn a aeth heibio, sef cynnydd o bron 5%.

11. Proffil Demograffig

11.1. Newid mewn Poblogaeth

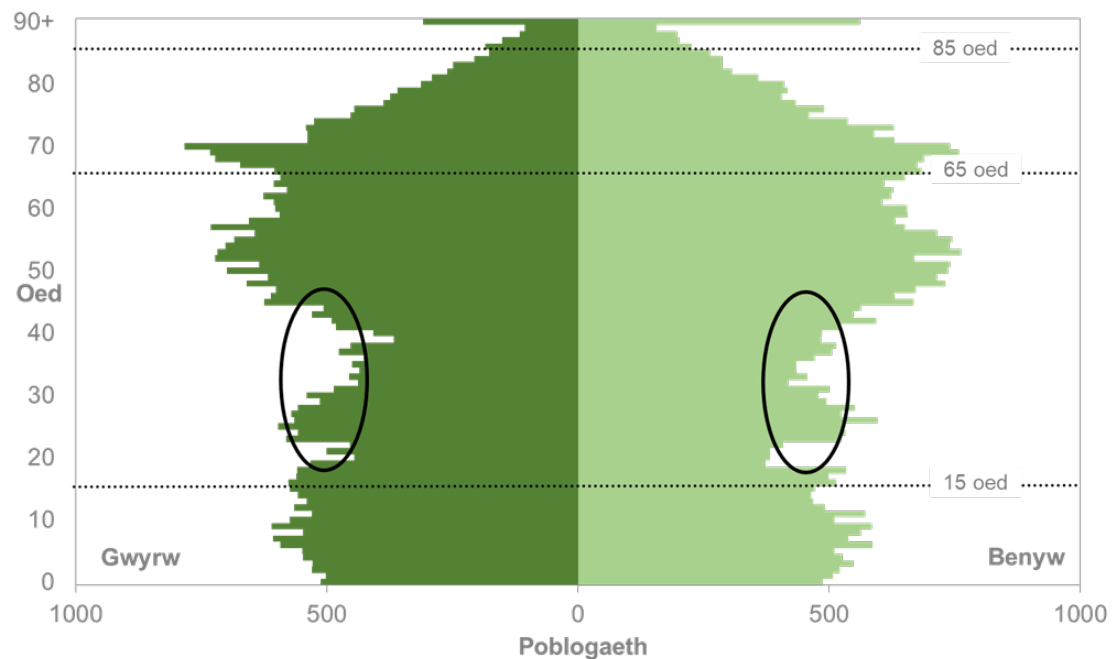
Yn ôl Cyfrifiad 2011, poblogaeth Sir Ddinbych oedd 93,734 o bobl. Ei harwynebedd yw bron 83,700 hecтар, a'i dwysedd poblogaeth oedd tua 1.1 o bobl yr hecтар fel bod ei dwysedd poblogaeth yn llai na hwnnw ar gyfer Cymru gyfan, sef 1.5 o bobl yr hecтар.

Yn ôl yr Amcangyfrifon Canol-blwyddyn diweddaraf, poblogaeth Sir Ddinbych yw 94,805, sef cynnydd o 1.1% (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2017).

Roedd Cyfrifiad 2011 wedi cofnodi 40,546 o aelwydydd yn Sir Ddinbych, sef cynnydd o 655 o aelwydydd ers Cyfrifiad 2001, cynnydd bach o 1.6%. Gwelwyd cynnydd mwy o lawer o ran y ganran yng Nghymru ac mewn awdurdodau lleol cyfagos eraill yng Ngogledd Cymru yn nifer y boblogaeth ac yn nifer yr aelwydydd rhwng y ddau Gyfrifiad. Yn wir, y cynnydd yn nifer yr aelwydydd yn Sir Ddinbych oedd yr isaf o'r holl awdurdodau lleol yng Nghymru (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2011).

Mae'r amcangyfrifon diweddaraf o nifer yr aelwydydd (y prif amcanestyniad) a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos cynnydd disgwylidig o 42,213 yn 2018, sef cynnydd o 4.1% (Ymchwil gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, 2017).

Siart 4 Cyfansoddiad Poblogaeth Sir Ddinbych



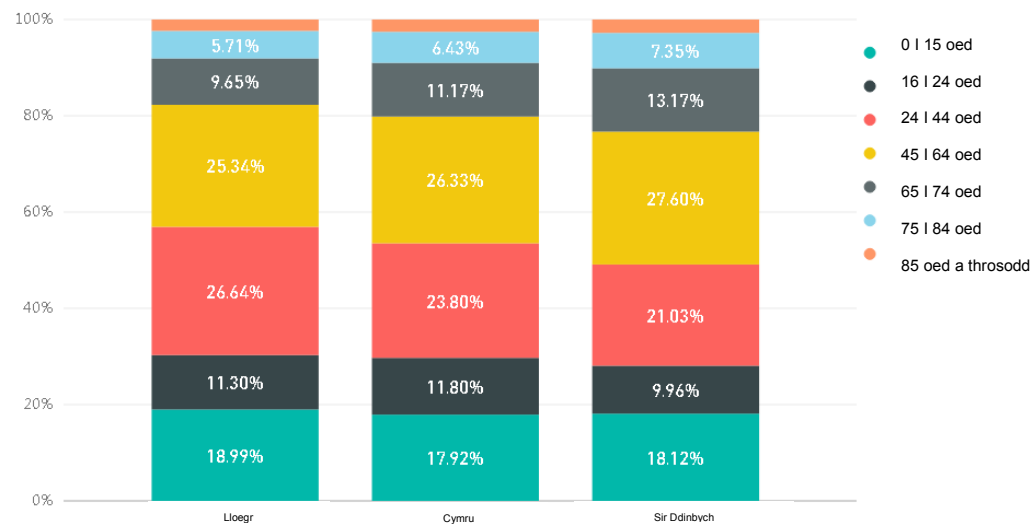
Mae mwy o breswylwyr benywaidd nag o breswylwyr gwrywaidd yn Sir Ddinbych yn ôl Cyfrifiad 2011. Roedd 47,747 o breswylwyr benywaidd, sef bron 51% o'r boblogaeth. Preswylwyr gwrywaidd oedd ychydig mwy na 49% o'r boblogaeth. Y disgwyliad oes cymharol rhwng preswylwyr gwrywaidd a benywaidd yw'r rheswm mwyaf tebygol dros y gwahaniaeth bach hwn rhwng y rhywiau (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2011).

Mae'r Amcangyfrifon Canol-blwyddyn diweddaraf yn awgrymu bod 46,706 o breswylwyr gwrywaidd a 48,099 o breswylwyr benywaidd, felly mae'r canrannau wedi aros yn gyson (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2017).

11.2. Proffil Oed

Mae cydnabyddiaeth gyffredinol bod proffil oed y Deyrnas Unedig a Chymru yn heneiddio ac y bydd hyn yn dylanwadu ar y ffordd y bydd gwasanaethau yn cael eu cynnig a'u darparu yn y dyfodol. Defnyddir y wybodaeth hon yn Sir Ddinbych wrth lunio gwasanaethau a pholisïau (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2017).

Siart 5 Oedrannau Poblogaeth Sir Ddinbych

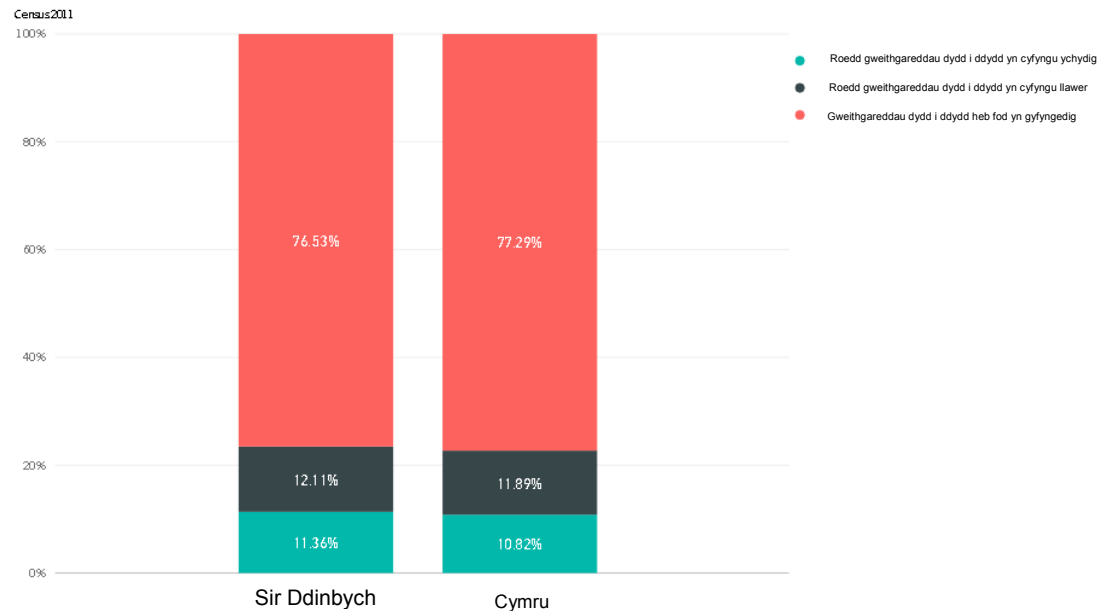


Mae'r siart uchod yn dangos bod cyfran sylweddol o bobl hŷn yn Sir Ddinbych, a bod cyfran y bobl yn y dosbarth sy'n 65 oed ac yn hŷn yn fwy nag yng Nghymru ac yn Lloegr. Gwneir iawn am y diffyg yn y ganran hon yn y dosbarth 16-64 oed, sef y dosbarth sy'n cael ei gysylltu amlaf â gweithgarwch economaidd. Felly, fel canran o'r boblogaeth, mae gan Gymru a Lloegr niferoedd mwy o unigolion yn y dosbarth economaidd weithgar na Sir Ddinbych a llai yn y dosbarth o bobl wedi ymddeol.

11.3. Iechyd

Mae'r siart isod yn dangos bod lefel y problemau iechyd yn Sir Ddinbych ychydig yn uwch na honno ar gyfer Cymru (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2011).

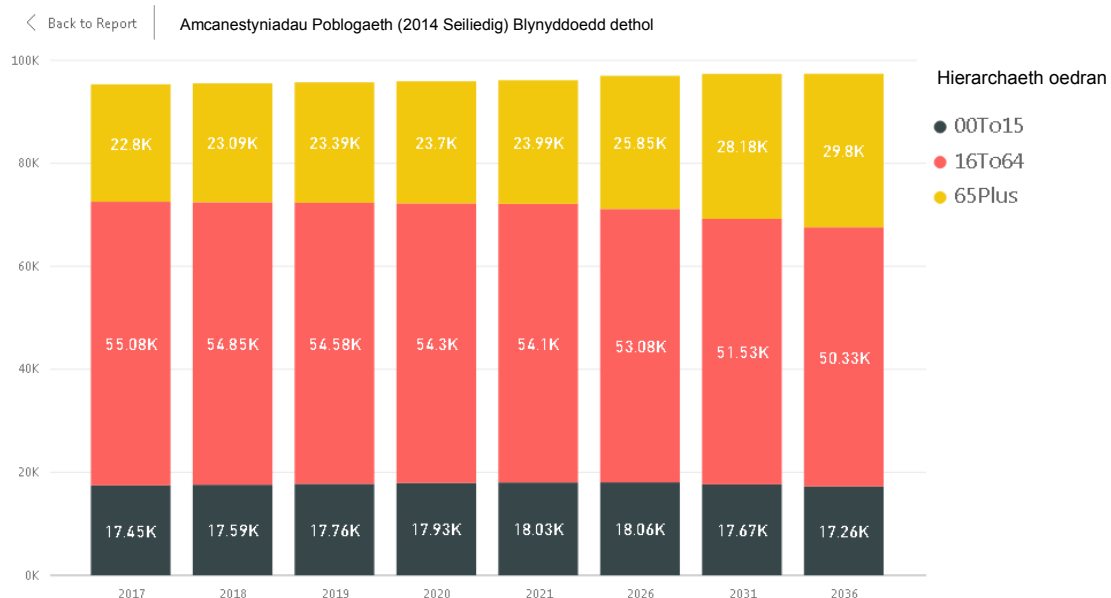
Siart 6 Salwch Cyfyngus yn Sir Ddinbych



Mae tua 23.5% o breswylwyr yn Sir Ddinbych wedi'u cyfyngu un ai ychydig neu i raddau mawr yn eu gweithgareddau pob dydd o'i gymharu â 22.7% yng Nghymru gyfan. Mae'n fwyaf tebygol bod y lefelau uwch o gyfyngu ar weithgareddau a welir yn Sir Ddinbych yn ganlyniad i'r proffil oed uwch yn y Sir a hefyd yn ganlyniad o bosibl i'r problemau graddfa fawr sy'n gyffredin mewn rhai rhannau o'r Rhyl.

11.4. Amcanestyniadau Poblogaeth

Siart 7 Amcanestyniadau Poblogaeth Sir Ddinbych



Mae'r amcanestyniadau poblogaeth yn dangos bod disgwyl y bydd cynnydd mawr yn nifer y bobl yn y dosbarth oedran 65 ac yn hŷn yn ystod cyfnod yr AFDL hwn, tra rhagwelir gostyngiad bach yn yr amrediad oed 16-64. Rhagwelir y bydd cynnydd yng nghanran y preswylwyr yn Sir Ddinbych sy'n profi cyfyngiadau ar eu gweithgareddau. Mae amcanestyniadau gan Daffodil Cymru yn awgrymu y bydd cynnydd o fwy na 900 erbyn 2020 yn nifer y preswylwyr sy'n profi cyfyngiadau ar eu gweithgareddau pob dydd. Yma eto, dylid cymryd amcanestyniadau o'r fath yn ganllaw ar gyfer darparu gwasanaethau yn y dyfodol. Fel y nodwyd, mae'n debygol y bydd y newid ym mhroffil oed Sir Ddinbych yn effeithio ar wasanaethau o bob math ac mae Cyngor Sir Ddinbych yn ystyried hyn ar gyfer y dyfodol (Llywodraeth Cymru, 2017).

11.5. Amcangyfrifon o Aelwydydd

Wrth i'r boblogaeth gynyddu, rhagwelir y bydd y galw am dai yn tyfu. Y ffactor mwyaf o lawer a fydd yn effeithio ar nifer yr aelwydydd yn y dyfodol yw'r twf disgwylidig yn nifer yr aelwydydd un person. Nid yw'r duedd hon yn gyfyngedig i Sir Ddinbych, ond mae ei heffaith yn fwy amlwg yma oherwydd nifer cymharol uchel y bobl hŷn ym mhoblogaeth yr ardal (Ymchwil gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, 2017).

Tabl 17 Amcangyfrifon o Aelwydydd

	Pob math	1 person	Pob un â 2 berson	Pob un â 3 pherson	Pob un â 4 person	Pob un â 5+ person
Blwyddyn						
2011	40,645	12,746	14,709	5,791	4,896	2,502
2012	40,813	12,826	14,851	5,774	4,877	2,485
2013	41,043	12,891	14,992	5,783	4,889	2,488
2014	41,201	12,931	15,115	5,772	4,894	2,490
2015	41,196	12,907	15,196	5,739	4,874	2,480
2016	41,321	12,965	15,290	5,717	4,870	2,480
2017	41,452	13,016	15,398	5,700	4,861	2,477
2018	41,577	13,071	15,495	5,680	4,856	2,475
2019	41,708	13,141	15,585	5,656	4,850	2,475
2020	41,826	13,192	15,676	5,635	4,848	2,475
2021	41,945	13,254	15,756	5,614	4,847	2,474
2022	42,075	13,346	15,824	5,586	4,845	2,474
2023	42,932	13,585	16,078	5,722	4,997	2,550
2024	43,127	13,667	16,178	5,717	5,010	2,556
2025	43,305	13,736	16,268	5,713	5,027	2,562
2026	43,475	13,806	16,348	5,710	5,044	2,567
2027	43,640	13,864	16,439	5,708	5,058	2,571
2028	43,786	13,927	16,501	5,705	5,077	2,576
2029	43,933	14,005	16,555	5,700	5,094	2,580
2030	44,074	14,075	16,610	5,697	5,108	2,584
2031	44,199	14,137	16,654	5,695	5,125	2,588
2032	44,322	14,229	16,667	5,692	5,141	2,593
2033	44,433	14,311	16,671	5,693	5,159	2,599

Ffynhonnell: amcanestyniadau o aelwydydd seiliedig ar 2014, tuedd ymfudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

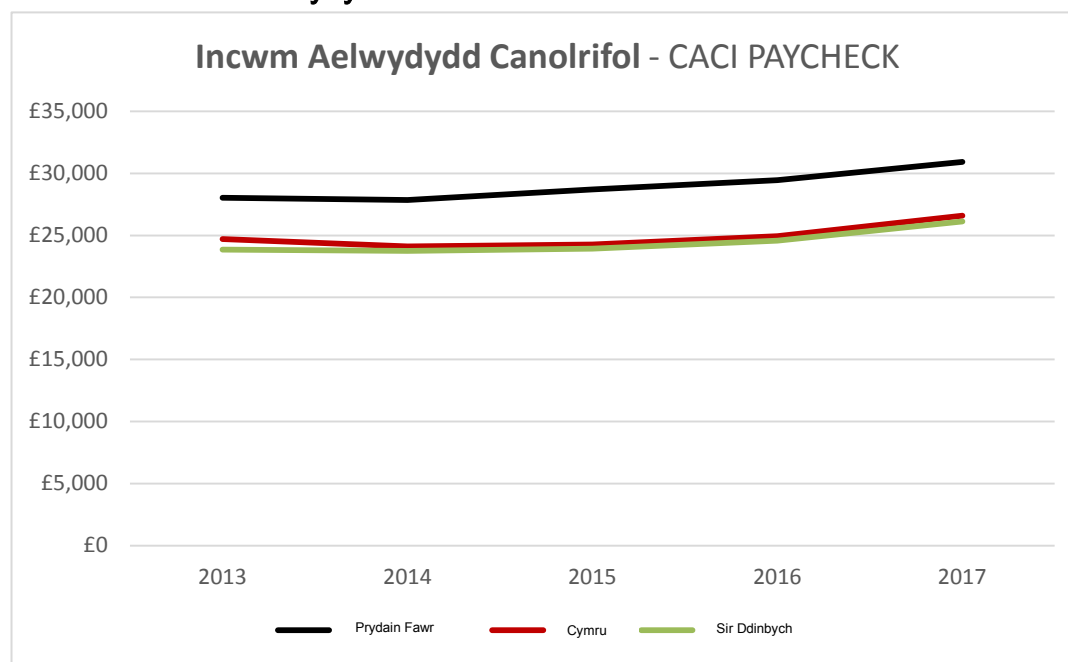
Mae'r rhan fwyaf o'r aelwydydd un person yn bensiynwyr sy'n byw ar eu pen eu hunain. Yn 2014 roedd 6,450 o aelwydydd o un pensiynwr[1] yn Sir Ddinbych. Wrth i'r disgwyliad oes godi ac wrth i genhedlaeth niferus y rhai a anwyd ar ôl yr Ail Ryfel Byd gyrraedd oed pensiwn, byddwn yn disgwyl gweld cynnydd yn nifer yr aelwydydd o un pensiynwr. Rhagwelir mai aelwydydd ag un neu ddau berson fydd 69% o'r aelwydydd erbyn 2022 (Ymchwil gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, 2017).

Ffactorau eraill sydd wedi arwain at leihau'r nifer cyfartalog mewn aelwydydd dros y degawdau diwethaf yw'r duedd i fagu teulu llai a'r cynnydd yn nifer y teuluoedd sy'n chwalu. Rhagwelir y bydd y tueddiadau hyn yn parhau.

12. Incwm Aelwydydd

Mae'r data am incwm aelwydydd canolrifol a gafwyd gan CACI PayCheck yn dangos bod incymau yn is yn Sir Ddinbych nag yng Nghymru neu Brydain Fawr. Mae data am dueddiadau yn dangos bod Sir Ddinbych, Cymru a Phrydain Fawr wedi dilyn llwybr tebyg dros y pum mlynedd diwethaf. Yn Sir Ddinbych, nid tan y flwyddyn ddiwethaf y cododd incymau'n uwch na'u lefelau cyn yr argyfwng (2007).

Siart 8 – Incwm Aelwydydd Canolrifol



Mae'r ffigurau ar gyfer y sir gyfan yn celu gwrthgyferbyniadau rhwng yr ardaloedd yn y sir. O fewn Sir Ddinbych, ceir amrediad eang o lefelau incwm a gwahaniaethau rhwng lefelau incwm yn yr ardaloedd marchnad dai leol a bennwyd, fel y mae Tabl 18 isod yn dangos. Mae lefelau incwm canolrifol aelwydydd yn amrywio bron £13,000 rhwng ardaloedd marchnad dai leol y Rhyl a'r Arfordir a Rhuthun a'r Dwyrain, a gwelir yr amrywiad amlwg hwn yn lefelau incwm aelwydydd hefyd yn y ffigurau am incwm y Chwarterl Isaf.

Tabl 18 Incwm Aelwydydd Ffynhonnell: Data CACI 2018	Incwm aelwydydd canolrifol	Incwm aelwydydd y chwarterl isaf
Sir Ddinbych	£26,126	£16,447
Bodelwyddan a'r Ffin	£31,697	£18,106
Corwen a Llangollen	£26,982	£15,570
Dinbych a'r Gorllewin	£29,307	£17,245
Prestatyn a Meliden	£25,890	£14,935
Y Rhyl a'r Arfordir	£22,158	£12,974
Rhuthun a'r Dwyrain	£35,101	£20,500

12.1. Cyflogaeth

Mae'r farchnad lafur yn effeithio ar y galw am dai drwy ei heffaith ar ymfudo (newid mewn poblogaeth) ac incwm (drwy ddylanwadu ar fforddiadwyedd a'r galw am wahanol fathau o eiddo). Mae tua 38,400 o swyddi yn Sir Ddinbych a 42,200 o breswylwyr sy'n gweithio. Mae diffyg cyfatebiaeth yma o tua 4,200 yn nifer y swyddi sy'n dangos bod y farchnad lafur yn gweithredu ar sail ddaearyddol sy'n ehangach na ffiniau'r awdurdod lleol (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2015).

Mae data o'r cyfrifiad yn dangos dosbarthiad eang y gweithleoedd sydd gan breswylwyr Sir Ddinbych gan fod niferoedd sylweddol yn gweithio mewn siroedd cyfagos ac yn bellach i ffwrdd, yn cynnwys Swydd Gaer a Glannau Mersi: mae hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd ardal economaidd Dyfrdwy Mersi.

Tabl 19 Cyrchfannau gwaith Preswylwyr Sir Ddinbych	Preswylfa Arferol
Lle gwaith: Cyfrifiad 2011 wedi'i gyfuno â data am ardal yr awdurdod lleol	Sir Ddinbych
Sir Ddinbych	21,409
Sir y Fflint	3,353
Conwy	3,332
Wrecsam	1,423
Gorllewin Swydd Gaer a Chaer	959
Gwynedd	322
Lerpwl	203
Wirral	157
Manceinion	115
Ynys Môn	46

(Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2011)

O'r ochr arall, mae niferoedd sylweddol o gyflogeion hefyd yn cymudo i Sir Ddinbych. Mae'r berthynas rhwng cyfleoedd cyflogaeth a'r galw am dai yn Sir Ddinbych yn gymhleth.

O ran niferoedd, mae nifer y di-waith yn y sir wedi gostwng yn sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf, ond ni chafwyd twf tebyg yn nifer y swyddi yn y sir. Nifer yr hawl wyr budd-dal ym mis Tachwedd 2013 oedd 1930 ac mae wedi gostwng ers hynny i 950 ym mis Tachwedd 2016 (DWP, 2016).

Er gwaethaf nifer o newidiadau mewn methodoleg, mae'r amcangyfrif o nifer y swyddi i gyflogeion yn y sir wedi aros ar oddeutu 37,000 er 2009. Felly ar hyn o bryd nid oes tuedd sy'n dangos galw cynyddol am lafur a allai effeithio ar y galw am dai (Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2015).

Y tu allan i ardal marchnad dai leol y Rhyl a'r Arfordir, mae lefel y diweithdra yn isel iawn ac wedi aros yn weddol sefydlog. Mae hyn yn awgrymu y byddai cynnydd sylweddol mewn gweithgarwch economaidd yn galw am lafur o'r tu allan i'r sir (neu o'r tu allan i'r Rhyl). Mae'r dystiolaeth uchod o batrymau cymudo yn dangos mai dim ond rhan o unrhyw gynnydd yn y galw am lafur a fyddai'n cael ei hamlygu fel cynnydd yn y galw am ddatblygu tai lleol, oherwydd byddai rhan o'r galw hwn yn cael ei diwallu gan gymudwyr o'r tu allan i'r sir.

Yn Sir Ddinbych, mae lefel y gyflogaeth yn y sectorau sgiliau uwch ac uchel eu tâl mewn gwasanaethau gwybodaeth a chyfathrebu, cyllid ac yswiriant, proffesiynol, gwyddonol a thechnegol, a gwasanaethau gweinyddu a chynorthwyo busnes yn gymharol isel, sef cyfanswm o ddim ond 11.3% o'i gymharu â 15.4% yng Nghymru a 25.4% ym Mhrydain Fawr (Nomis, 2017).

Ceir dibyniaeth gymharol fawr ar gyflogaeth yn y sector cyhoeddus gan fod 28% o'r gyflogaeth yn y sir yn y sector hwn o'i gymharu â 26% ar gyfer Cymru a 18% ar gyfer Prydain Fawr. Mae'r gwahaniaeth hwn wedi'i achosi'n bennaf gan gyflogaeth yn y sector iechyd, yn enwedig presenoldeb Ysbyty Glan Clwyd sy'n cyfrannu'n sylweddol at y 28% o gyflogaeth yn y sector hwnnw yn Sir Ddinbych.

Mae canran y swyddi gweithgynhyrchu yn cyfateb i lefel Prydain Fawr, sef 8%. Mae cyflogaeth yn y sector bwyd a llety yn uwch na'r ffigur cenedlaethol, sef 10.8% o'i gymharu ag 8.9% yng Nghymru a 7.5% ym Mhrydain Fawr.

Mae cyfran y gweithwyr hunangyflogedig yn gymharol uchel – tua 6,800 neu 11.0% yn Sir Ddinbych (o'i gymharu â 9.2% yng Nghymru a thua 10.2% ym Mhrydain Fawr) (Nomis, 2017).

Tabl 20 Swyddi cyflogeion (2016)				
	Sir Ddinbych (Swyddi Cyflogeion)	Sir Ddinbych (%)	Cymru (%)	Prydain Fawr (%)
Cyfanswm Swyddi Cyflogeion	37,000	-	-	-
Amser llawn	23,000	62.2	65.2	67.8
Rhan-amser	15,000	40.5	34.8	32.2
Swyddi Cyflogeion yn ôl Diwydiant				
B : Mwyngloddio a Chwarela	20	0.1	0.2	0.2
C : Gweithgynhyrchu	3,000	8.1	11.4	8.1
D : Cyflenwi Trydan, Nwy, Ager ac Aerdymeru	40	0.1	0.6	0.4
E : Cyflenwi Dŵr; Carthffosiaeth, Rheoli Gwastraff a Gweithgareddau Adfer	175	0.5	0.9	0.7
F : Adeiladu	2,500	6.8	5.5	4.6
G : Masnach Cyfanwerthu a Manwerthu; Atgyweirio Cerbydau Modur a Beiciau Modur	5,000	13.5	15.1	15.3
H : Cludo a Storio	1,000	2.7	2.9	4.9
I : Gweithgareddau Gwasanaethau Llety a Bwyd	4,000	10.8	8.9	7.5
J : Gwybodaeth a Chyfathrebu	600	1.6	2.3	4.2
K : Gweithgareddau Ariannol ac Yswiriant	350	0.9	2.3	3.6
L : Gweithgareddau Eiddo Tirol	700	1.9	1.6	1.6
M : Gweithgareddau Proffesiynol, Gwyddonol a Thechnegol	1,250	3.4	4.2	8.6
N : Gweithgareddau Gwasanaethau Gweinyddu a Chynorthwyo	2,000	5.4	6.6	9.0
O : Gweinyddu Cyhoeddus ac Amddiffyn; Nawdd Cymdeithasol Gorfodol	2,000	5.4	6.8	4.3
P : Addysg	3,500	9.5	10.1	8.9
Q : Gweithgareddau Iechyd Dynol a Gwaith Cymdeithasol	10,000	27.0	16.1	13.3
R : Celfyddydau, Adloniant a Hamdden	600	1.6	2.5	2.5
S : Gweithgareddau Gwasanaethau Eraill	600	1.6	1.5	2.1
<p>Ffynhonnell: Cofrestr Busnesau ac Arolwg Cyflogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol : mynediad agored</p> <p>- Nid yw data ar gael</p> <p>Nodiadau: y % yw'r gyfran o gyfanswm y swyddi cyflogeion heb gynnwys amaethyddiaeth ar ffermydd</p> <p>Nid yw swyddi cyflogeion yn cynnwys yr hunangyflogedig, hyfforddeion sy'n cael cymorth gan lywodraeth na'r Lluoedd Arfog</p> <p>Nid yw'r data yn cynnwys amaethyddiaeth ar ffermydd</p>				

(Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2017)

Mae canrannau'r galwedigaethau yn wahanol hefyd yn Sir Ddinbych (Nomis, 2017).

Tabl 21 Cyflogaeth yn ôl galwedigaeth (Gorffennaf 2016-Mehefin 2017)				
	Sir Ddinbych (nifer)	Sir Ddinbych (%)	Cymru (%)	Prydain Fawr (%)
Soc 2010 Prif Grŵp 1-3	15,400	37.3	40.8	45.5
1 Rheolwyr, Cyfarwyddwyr ac Uwch Swyddogion	3,900	9.3	9.5	10.7
2 Galwedigaethau Proffesiynol	6,800	16.4	18.6	20.3
3 Proffesiynol a Thechnegol Cysylltiedig	4,700	11.3	12.4	14.3
Soc 2010 Prif Grŵp 4-5	9,300	22.5	22.6	20.7
4 Gweinyddol ac Ysgrifenyddol	3,500	8.5	10.3	10.3
5 Galwedigaethau â Chrefftau Medrus	5,700	13.8	12.2	10.3
Soc 2010 Prif Grŵp 6-7	8,700	21.1	18.2	16.8
6 Galwedigaethau Gofalu, Hamdden a Gwasanaethau Eraill	5,900	14.1	10.2	9.2
7 Galwedigaethau Gwerthu a Gwasanaeth Cwsmeriaid	2,800	6.8	7.9	7.5
Soc 2010 Prif Grŵp 8-9	7,800	19.1	18.4	17.0
8 Gweithredwyr Prosesau, Peirianwaith a Pheiriannau	3,000	7.3	7.2	6.3
9 Galwedigaethau Elfennol	4,800	11.6	11.1	10.6

(Nomis, 2017)

Er 2006 cafwyd gostyngiad bach yn y niferoedd yng ngrŵp 4-5 a chynnydd bach yng ngrŵp 1-3. Ar yr un pryd, mae grŵp 8-9 wedi lleihau ychydig a grŵp 6-7 wedi cynyddu ychydig. Gwelir y newidiadau bach hyn drwy gydol y cyfnod hwn a chafwyd amrywio o flwyddyn i flwyddyn. Yn gyffredinol, gallwn ddod i'r casgliad mai prin yw'r dystiolaeth o'r newid sylweddol y byddai ei angen, yn ôl pob tebyg, i greu newid sylweddol yn y galw am dai. Ychydig o newid a gafwyd yn y pwysau o'r tu hwn yng nghyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hwn o'i gymharu â'r cyfnod blaenorol.

Mae incymau newydd ddechrau ailgodi i'r lefelau cyn yr argyfwng yn ôl data CACI Paycheck ar gyfer 2018. Cafwyd y rhan fwyaf o'r adferiad yn y 3 blynedd diwethaf. Mae incymau'n cael effaith ar dai ym mhen isaf y farchnad lle mae incymau sy'n gostwng neu'n aros yn eu hunfan yn cael effaith ar fforddiadwyedd.

12.2 Yr Angen am Dai

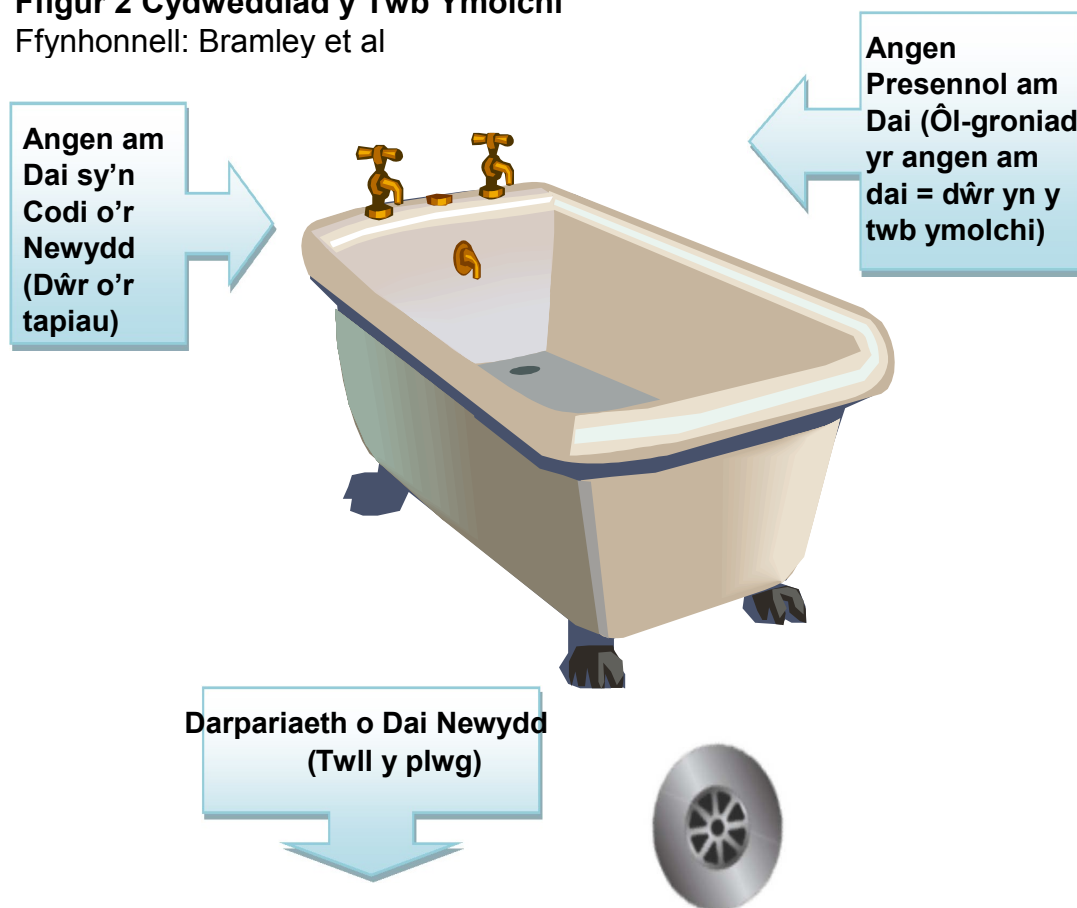
12.2.

Mae'r cyfrifiad o'r angen am dai yn rhoi sylw i'r ffactorau canlynol sy'n cael eu dangos yng nghydweddiad y twb ymolchi.

Mae Ffigur 2 yn egluro cydweddiad twb ymolchi Glen Bramley a ddatblygwyd gan Bramley et al (1998). Mae'r model hwn yn dangos cysyniad yr angen am dai sy'n codi o'r newydd ar ffurf dŵr o'r tapiau, yr angen presennol am dai ar ffurf yr ôl-groniad o ddŵr sydd eisoes yn y twb ymolchi, a'r ddarpariaeth o dai newydd ar ffurf dŵr sy'n dianc drwy dwll y plwg.

Ffigur 2 Cydweddiad y Twb Ymolchi

Ffynhonnell: Bramley et al



Drwy gyflenwi tai fforddiadwy newydd (twll y plwg), gallwn sicrhau na fydd dŵr y twb ymolchi yn gorlifo. Ar hyn o bryd, mae ôl-groniad sylweddol o angen am dai fforddiadwy yn Sir Ddinbych, ac mae'n parhau i gynyddu gan nad yw ein cyflenwad o dai fforddiadwy wedi cadw'n wastad â'r galw.

12.3. Yr Angen am Dai yn y Dyfodol

Y prif ffynonellau data a ddefnyddiwyd wrth edrych ar broffil demograffig yr ardal oedd amcangyfrifon poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol a data ategol ar gydrannau newid mewn poblogaeth; ac amcanestyniadau poblogaeth is-genedlaethol seiliedig ar 2014 Llywodraeth Cymru.

Yr amcangyfrif o nifer poblogaeth breswyl Sir Ddinbych ar 30 Mehefin 2017 oedd 95,150 o bobl. Yn y 15 mlynedd er 2002 mae poblogaeth Sir Ddinbych wedi cynyddu 1,700, sef 1.8% – cyfartaledd o tua 0.1% y flwyddyn, er bod y cyfraddau newid wedi amrywio dros y cyfnod hwn. Yn yr un cyfnod, roedd poblogaeth Cymru wedi cynyddu 6.9% a phoblogaeth y DU wedi cynyddu 11.2%.

Mae'r amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Sir Ddinbych yn dangos y bydd y boblogaeth gyfan yn tyfu ychydig bach dros y pum mlynedd nesaf, ac yn parhau i dyfu ychydig tan 2034.

Mae nifer y plant yn y boblogaeth wedi gostwng yn gyffredinol dros y ddau ddegawd diwethaf, er gwaethaf y cynnydd bach iawn yn y tair neu bedair blynedd diwethaf. Mae 18.1% o boblogaeth Sir Ddinbych yn iau nag 16 oed o'i gymharu ag 17.9% yng Nghymru gyfan a 18.9% ledled y DU.

Mae 58.1% o boblogaeth Sir Ddinbych yn 16-64 oed o'i gymharu â 61.5% yng Nghymru gyfan a 62.9% ledled y DU. Mae'r gyfran hon yn gymharol fach ac yn arwain at gymhareb dibyniaeth uchel – hynny yw, cymhareb y bobl o oed gweithio i'r rheini sy'n 'ddibynnol' yn ddamcaniaethol ar y boblogaeth honno o oed gweithio. Yn 2017 y gymhareb dibyniaeth yn Sir Ddinbych oedd 722 o ddibynyddion am bob 1,000 o oed gweithio. Yng Nghymru roedd y gymhareb yn 625:1,000 (y gymhareb ar gyfer y DU yw 590:1,000). Gall cymhareb dibyniaeth uchel roi straen ar yr economi leol ac ar yr adnoddau sydd eu hangen i ddarparu gofal cymdeithasol.

Bydd y newidiadau bach hyn yn y boblogaeth yn creu angen newydd am dai ar ben yr ôl-gronid o angen am dai ledled Sir Ddinbych sydd heb ei ddiwallu. Fodd bynnag, bydd yr angen ychwanegol am dai yn Sir Ddinbych yn codi'n bennaf o ganlyniad i ffurfio aelwydydd newydd yn y boblogaeth bresennol. Mae'r angen newydd hwn am dai yn cynyddu'r pwysau presennol ar y farchnad dai. Mae Tabl 22 yn dangos yr amcanestyniadau o aelwydydd ar gyfer Sir Ddinbych dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 22 Newid rhagamcanol yn nifer yr aelwydydd yn Sir Ddinbych, 2018-2023 (aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd)

Amcanestyniadau o Aelwydydd	Nifer
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd 2018	41,938
Nifer rhagamcanol yr aelwydydd 2023	42,932
Cyfanswm y newid yn nifer yr aelwydydd	+994
Cyfartaledd blynyddol	199

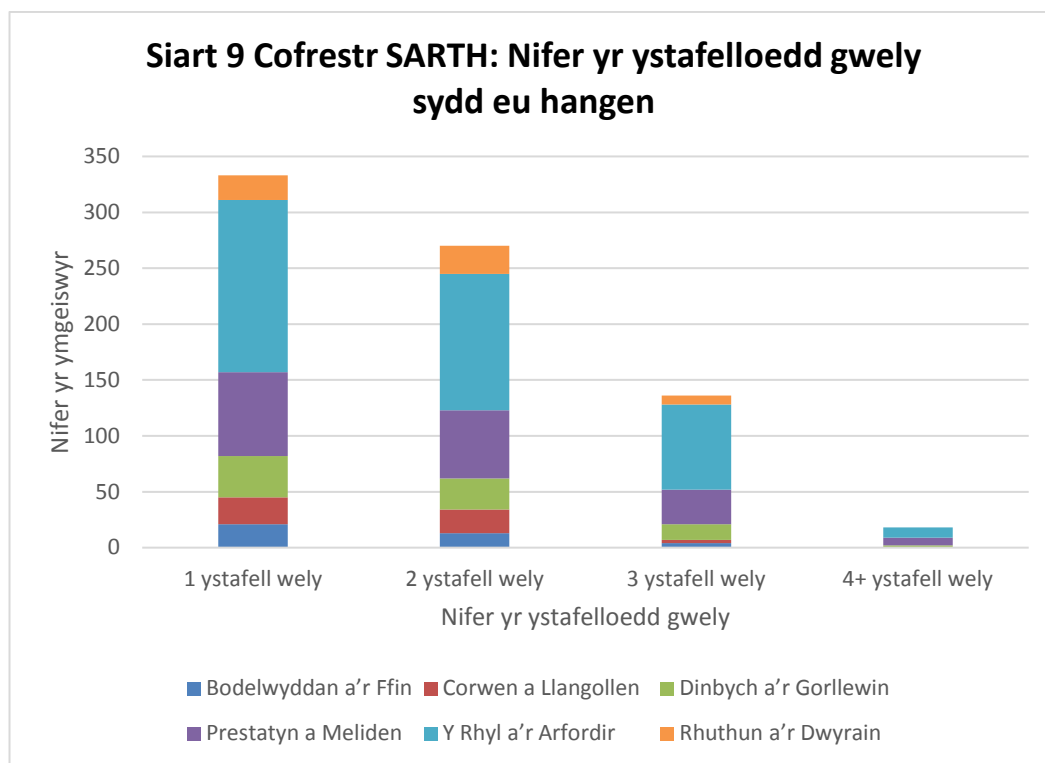
Ffynhonnell: amcanestyniadau o aelwydydd seiliedig ar 2014, tuedd ymfudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

Ffigur y cyfartaledd blynyddol, 199, yw nifer yr aelwydydd newydd a fydd yn ffurfio bob blwyddyn yn Sir Ddinbych dros y pum mlynedd nesaf. Bydd y ffigur hwn yn cael ei gynnwys yn y cyfrifiad o'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yng ngham 13 o'r aseciad er mwyn pennu nifer yr unedau tai fforddiadwy y bydd eu hangen yn Sir Ddinbych bob blwyddyn.

12.4. Ôl-groniad yr Angen am Dai

Un o'r camau cyntaf wrth gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yw asesu ôl-groniad yr angen am dai sydd heb ei ddiwallu. Mae hyn yn golygu dadansoddi cofrestrai tai SARTH a Tai Teg i weld nifer yr aelwydydd sydd eisoes ag angen tai fforddiadwy ac sydd yn aros ar y cofrestrai tai i gael eu cartrefu.

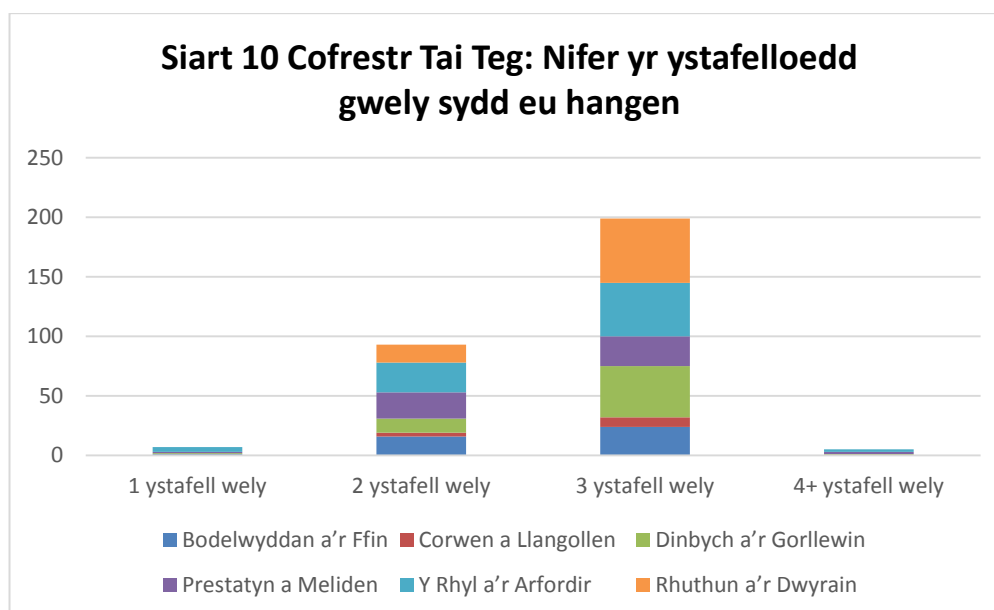
Mae Siart 9 yn dangos nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen ar yr holl ymgeiswyr am dai cymdeithasol ym mhob ardal marchnad dai leol. Mae ar fwyafrif yr ymgeiswyr angen eiddo ag un ystafell wely, ac mae'r galw yn arbennig o uchel yn ardal y Rhyl a'r Arfordir ac ardal Prestatyn a Meliden. Mae tenantiaid tai cymdeithasol yn cael eu cosbi am danfeddiannu eu heiddo gan y 'dreth ystafell wely' sy'n eu gorfodi i dalu rhent ychwanegol am unrhyw ystafelloedd gwely ychwanegol yn eu cartref nad oes ar yr aelwyd eu hangen. Oherwydd hyn, nid yw ymgeiswyr ar y gofrestr tai cymdeithasol yn gallu ymgeisio am dai lle mae mwy o ystafelloedd gwely nag sydd ar eu haelwyd eu hangen.



Ffynhonnell: Cofrestr SARTH

	Bodelwyddan a'r Ffin	Corwen a Llangollen	Dinbych a'r Gorllewin	Prestatyn a Meliden	Y Rhyl a'r Arfordir	Rhuthun a'r Dwyraïn	Cyfanswm
1 ystafell wely	21	24	37	75	154	22	333
2 ystafell wely	13	21	28	61	122	25	270
3 ystafell wely	4	3	14	31	76	8	136
4+ ystafell wely	0	0	2	7	9	0	18
Cyfanswm	38	48	81	174	361	55	757

Mae Siart 10 yn dangos nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen ar ymgeiswyr am dai canolradd i'w rhentu neu eu prynu sydd ar gofrestr Tai Teg. Mae'r rhaniad yn eithaf cyson o ran cyfanswm yr ymgeiswyr ym mhob un o'r ardaloedd marchnad dai leol heblaw Corwen a Llangollen. Mae ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg yn gymwys i ymgeisio am ystafell wely ychwanegol ar ben eu hangen fel aelwyd. Dyma pam y mae'r angen am eiddo â thair ystafell wely yn fwy o lawer a'r galw am eiddo ag un ystafell wely yn llai o lawer ar gofrestr Tai Teg o'i chymharu â chofrestr SARTH.



	Bodelwyddan a'r Ffin	Corwen a Llangollen	Dinbyc h a'r Gorllewin	Prestatyn a Meliden	Y Rhyl a'r Arfordir	Rhuthun a'r Dwyrain
1 ystafell wely	1	0	1	1	4	0
2 ystafell wely	16	3	12	22	25	15
3 ystafell wely	24	8	43	25	45	54
4+ ystafell wely	0	0	1	2	2	0
Cyfanswm	41	11	57	50	76	69

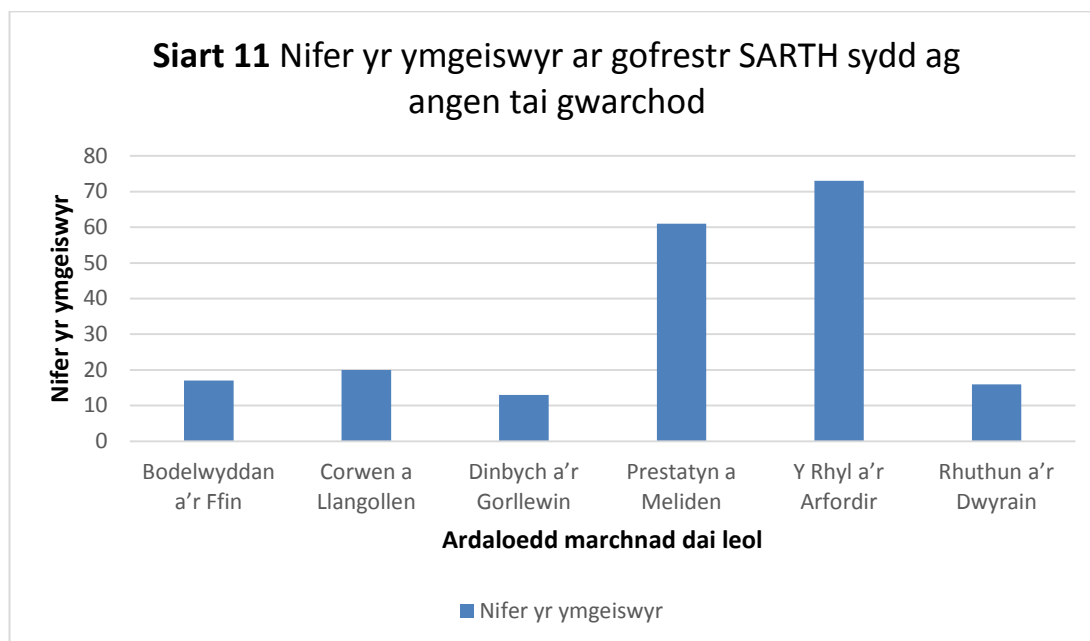
Ffynhonnell: Cofrestr Tai Teg

12.4. Pobl Hŷn

Mae strwythur oed Sir Ddinbych yn hŷn o lawer na hwnnw ar gyfer Cymru neu'r DU. Mae 23.8% o boblogaeth Sir Ddinbych yn 65 oed ac yn hŷn o'i gymharu â 20.6% yng Nghymru gyfan a dim ond 18.2% ledled y DU. Oed canolrifol y boblogaeth yn 2017 oedd 46.2 blwydd (Cymru = 42.5; y DU = 40.1). Mae'r oed canolrifol wedi codi o 43.5 i 46.2 blwydd dros y degawd diwethaf.

Mae'r cynnydd yn nifer y bobl sy'n 65 oed ac yn hŷn yn ganlyniad yn bennaf i ddau ffactor. Yn gyntaf, am fod cyfraddau marwolaethau wedi gwella, mae pobl yn byw yn hirach. Yn ail, y ffaith bod cohort mawr y genhedlaeth a anwyd ar ôl yr Ail Ryfel Byd yn heneiddio.

Mae cofrestr tai cymdeithasol SARTH yn dangos yn glir y galw am dai gan y boblogaeth hŷn. Mae Siart 11 yn dangos nifer yr ymgeiswyr 60+ oed am dai cymdeithasol sydd ag angen tai gwarchod. Mae'r angen hwn yn ddwys iawn yn ardaloedd arfordirol yr AFDL, sef Prestatyn a'r Rhyl a'r Arfordir.



Ffynhonnell: Cofrestr tai SARTH

Er y gall rhai pobl hŷn fod ag angen tai arbenigol ag addasiadau, mae'n bwysig cydnabod anghenion a dyheadau'r boblogaeth hŷn ehangach a'u hanghenion am dai at anghenion cyffredinol. Gan gofio hyn, bydd yn bwysig cynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau tai yn yr holl ddatblygiadau preswyl nad ydynt yn arbenigol. Bydd hyn yn sicrhau amrywiaeth o opsiynau tai ar gyfer pobl hŷn a'r boblogaeth gyffredinol na fydd arnynt angen cyfleusterau tai arbenigol wrth eu meddiannu gyntaf, ond a all fod ag angen addasiadau yn y dyfodol.

12.5. Maint Tai

Yn aml bydd aelwydydd yn dyheu am fwy o ofod neu ystafelloedd gwely nag sydd ei angen arnynt mewn gwirionedd i gwrdd ag anghenion eu haelwyd. Wrth asesu angen o ran tai, bydd yn bwysig cydnabod y dyhead hwn. Er hynny, ni fydd ymgeiswyr am dai cymdeithasol yn gymwys i gael eiddo sy'n cynnwys mwy o ystafelloedd gwely nag sydd eu hangen arnynt ar y pryd. Os bydd eu hangen yn newid a bod angen mwy neu lai o ystafelloedd gwely arnynt, gellir eu hailgartrefu i ddiwallu'r angen hwn. Mae ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ar gyfer tai canolradd yn gallu cofrestru i ddiwallu eu hangen presennol am dai ynghyd ag un ystafell wely ychwanegol.

Yn achos tai'r farchnad agored, bydd y galw yn aml yn cael ei arwain gan ddyheadau a'r hyn y gall yr aelwyd ei fforddio yn hytrach nag angen, felly mae'n bwysig sicrhau bod cymysgedd da o feintiau tai i gwrdd ag anghenion a dyheadau.

Er hynny, mae datblygiadau preswyl diweddar wedi cynnwys eiddo mwy â thair a phedair ystafell wely yn bennaf, er bod yr amcanestyniadau o faint aelwydydd yn dangos yn glir fod maint aelwydydd yn tueddu i ostwng ym mhob rhan o'r Sir. Os mai eiddo mwy a drutach a geir yn bennaf yn y farchnad, yna bydd hynny'n cyfyngu ar y dewis a'r argaeledd i aelwydydd sydd am gael annedd lai ag un neu ddwy ystafell wely.

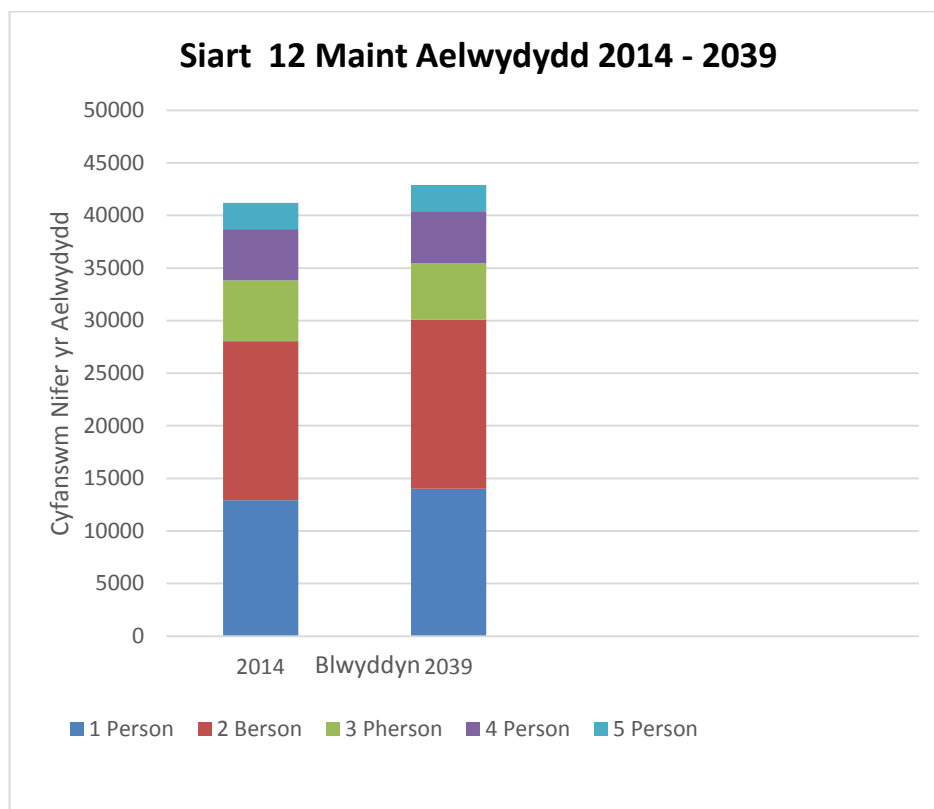
Oherwydd hyn, dadansoddwyd yr amcanestyniadau o faint aelwydydd ar gyfer Sir Ddinbych er mwyn argymhell cymysgedd tai ar gyfer datblygiadau preswyl newydd. Mae hyn wedi'i fwriadu i fod yn fan cychwyn ac i fod yn hyblyg er mwyn sicrhau bod modd darparu tai lle mae tystiolaeth yn awgrymu bod angen cymysgedd gwahanol.

Tabl 23 Newid ym Maint Aelwydydd 2014 - 2039	Blwyddyn		% o'r Aelwydydd		Newid 2014 - 2039	
	2014	2039	2014	2039	Nifer	%
1 person	12,931	14,011	31.39%	32.66%	1,080	8.35%
2 berson	15,115	16,065	36.69%	37.45%	950	6.29%
3 pherson	5,772	5,386	14.01%	12.56%	-386	-6.88%
4 person	4,893	4,941	11.88%	11.52%	48	0.98%
5+ person	2,490	2,494	6.04%	5.81%	4	0.16%
Yr holl aelwydydd	41,201	42,896	100.00%	100.00 %	1,695	4.11%

Ffynhonnell: Stats Cymru

Mae Tabl 23 yn dangos bod disgwyl y bydd nifer yr aelwydydd yn Sir Ddinbych yn cynyddu 4.11% erbyn 2039, ac y bydd y rhan fwyaf o'r cynnydd hwn ymysg aelwydydd o 1 neu 2 berson. Nid yw'r twf hwn yn nifer yr aelwydydd llai yn gyfyngedig i Sir Ddinbych, ond mae'n fwy amlwg am fod ein poblogaeth yn hŷn ar gyfartaledd. Mae'r duedd hon i aelwydydd leihau yn ychwanegu at y twf yn nifer yr aelwydydd newydd yn ogystal â'r twf yn y boblogaeth yn gyffredinol.

Mae Siart 12 yn cynnig dadansoddiad o'r boblogaeth gyfan yn ôl maint yr aelwydd ac yn dangos bod mwyafrif yr aelwydydd yn cynnwys un neu ddau berson.



Ffynhonnell: amcanestyniadau o aelwydydd seiliedig ar 2014, tuedd ymfudo 10 mlynedd, Llywodraeth Cymru

Mae Siart 12 uchod yn dangos mai'r angen mwyaf yw hwnnw am anheddau llai ag un neu ddwy ystafell wely gan fod cynnydd sylweddol yn nifer yr aelwydydd o'r maint hwn yn y boblogaeth. Mae nifer yr aelwydydd â thri pherson yn gostwng ac mae cynnydd bach iawn yn nifer yr aelwydydd mwy.

Bydd datblygwyr yn cael eu cymhell i gynnwys cymysgedd o feintiau tai i adlewyrchu'r angen hwn, yn ogystal â'r dyhead am ystafelloedd gwely ychwanegol. Mae Tabl 24 yn diffinio'r cymysgedd o fathau tai sydd wedi'i argymhell ar gyfer safleoedd preswyl y farchnad.

Tabl 24 Y Cymysgedd Tai sydd wedi'i Argymhell ar gyfer Tai'r Farchnad			
1 & 2 ystafell wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely	Cyfanswm
30%	35%	35%	100%

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych

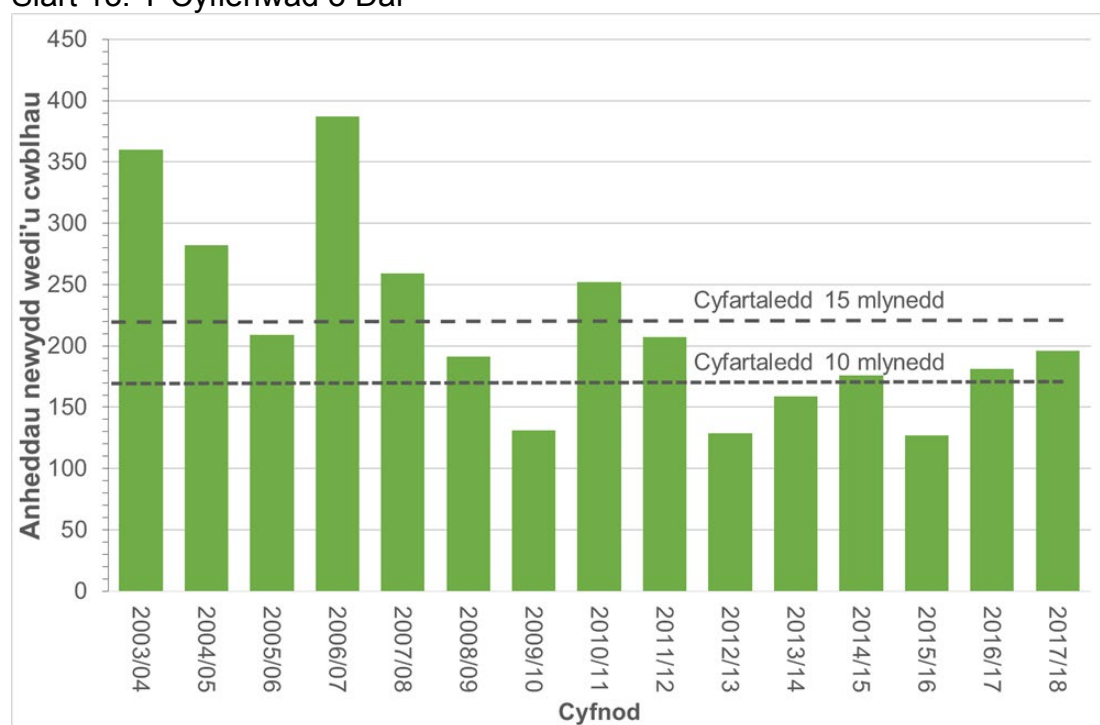
Pennwyd y cymysgedd hwn drwy ddadansoddi meintiau aelwydydd presennol a rhagamcanol yn Sir Ddinbych. Er bod mwy nag un rhan o dair o'r holl aelwydydd yn cynnwys un person, mae'n bwysig cydnabod y dyhead a'r angen sydd gan rai aelwydydd un person am ystafelloedd gwely ychwanegol.. Yn ogystal â hyn, mae'r dyhead am ystafell wely ychwanegol sydd gan aelwydydd dau berson wedi'i adlewyrchu yn y ganran o dai â thair ystafell wely sydd wedi'i hargymhell, yn yr un modd ag ar gyfer eiddo â phedair ystafell wely.

Os bydd datblygwr yn cynnig cymysgedd gwahanol o feintiau tai, rhaid dangos tystiolaeth gadarn o'r angen i wyro oddi wrth y cymysgedd sydd wedi'i argymhell. Yn ogystal â hyn, bydd yn rhaid i'r cyflenwad o eiddo ag un a dwy ystafell wely gynnwys cymysgedd priodol o fathau o dai ar ffurf rhandai, tai a byngalos a rhaid peidio â'i ddarparu ar ffurf rhandai yn unig. Bydd hefyd yn ofynnol cytuno â'r Awdurdod Tai Lleol ar gymysgedd priodol o feintiau uned yn yr unedau tai forddiadwy sydd ar safleoedd.

12.6. Y Cyflenwad o Dai

Mae'n bwysig bod ein stoc dai yn cwrdd ag anghenion preswylwyr Sir Ddinbych. Law yn llaw â'r cynnydd parhaus yn y boblogaeth a nifer yr aelwydydd, rhaid cael cynnydd yn y stoc dai i ateb y galwadau hyn. Mae Siart 13 yn dangos y twf yn y stoc dai o flwyddyn i flwyddyn wrth i dai a fflatiau newydd gael eu hadeiladu. Mae'r Siart isod yn dangos nifer yr unedau tai newydd a gwblhawyd.

Siart 13: Y Cyflenwad o Dai



Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych JHLA Adroddiadau

Mae Siart 13 yn dangos y cyfraddau cwblhau blynyddol ar gyfer y 15 mlynedd diwethaf sydd wedi'u cyhoeddi yn yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar gyfer Sir Ddinbych. Cafwyd gostyngiad sylweddol yn y gweithgarwch adeiladu tai yn dilyn y dirywiad economaidd byd-eang yn 2007/08, ac ni welwyd arwyddion o adferiad tan yn ddiweddar iawn. Mae'r siartiau hyn yn dangos y cyfartaledd ar gyfer y 15 mlynedd diwethaf a'r 10 mlynedd diwethaf er mwyn dangos yr effeithiau cyn ac ar ôl y dirywiad economaidd. Y cyfartaledd dros 10 mlynedd yw tua 170 o anheddau newydd net bob blwyddyn, a'r cyfartaledd dros 15 mlynedd yw tua 220 bob blwyddyn.

Mae'r niferoedd a gwblhawyd a ddangosir yn Siart 13 uchod yn cynnwys tai a gwblhawyd yn y farchnad ac yn y sector tai fforddiadwy. Gan gofio bod yr AFDL hwn wedi nodi'r angen am 155 o unedau fforddiadwy y flwyddyn, gwelir bod y ffigur hwn yn fwy na chyfanswm y tai marchnad a thai fforddiadwy a gwblhawyd mewn rhai blynyddoedd.

Mae Llywodraeth Cymru yn pwyso i sicrhau darparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy erbyn 2022 ledled Cymru. Cafwyd cyllid ychwanegol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar ffurf cyllid cyfalaf (Grant Tai Cymdeithasol) a chyllid referniw (Cyllid Tai 2). Mae'r graff cyllid cyfalaf yn cynnwys y Grant Tai Cymdeithasol sy'n cael ei reoli gan Gyngor Sir Ddinbych yn unig. Trefnwyd i ffrydiau cyllido eraill fod ar gael hefyd i alluogi datblygu fel y mentrau Cyllid Tai Arloesol a Tir ar gyfer Tai. Rhaid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai gyfrannu arian drwy gynlluniau cyllid preifat ar gyfer pob cynllun a ddatblygir. Mae'r cynnydd mewn cyllid a ffrydiau incwm amgen yn cael effaith gadarnhaol ar ddatblygiadau tai fforddiadwy ledled Sir Ddinbych a rhagwelir y bydd eu niferoedd yn cynyddu'n sylweddol o 2020/21 ymlaen.

Mae Tabl 25 yn cynnig dadansoddiad manwl o'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn Sir Ddinbych dros y pum mlynedd diwethaf.

Tabl 25 Y Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy yn Sir Ddinbych			
Blwyddyn ariannol	Cyfanswm	Cyllid Cyfalaf (Grant Tai Cymdeithasol)	Cyllid nad yw'n gyfalaf
2013/14	16	11	5
2014/15	74	37	37
2015/16	57	40	17
2016/17	67	20	47
2017/18	66	41	25

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych

Ceir cyllid grant cyfalaf fel arfer drwy raglen y Grant Tai Cymdeithasol ar ffurf cymorth ariannol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru at gost datblygu tai cymdeithasol. Telir y cyllid grant hwn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac fel arfer bydd yn talu hyd at 58% o'r gost datblygu; y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn talu'r gweddill. Cynlluniau tai heb gymorth grant yw'r rheini a ddarperir drwy'r System Gynllunio; er enghraifft, drwy ddarparu unedau tai fforddiadwy ar safleoedd gan ddatblygwyr yn unol â gofynion polisi cynllunio y CDLI. Mae gan Gyngor Sir Ddinbych bolisi ar hyn o bryd i sicrhau bod 10% o safleoedd yn dai fforddiadwy a caiff hyn ei adolygu fel rhan o'r gwaith ar y CDLI Newydd. Y prosiectau a ariennir â grant cyfalaf yw'r brif ffynhonnell ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn Sir Ddinbych. Ers 2006/7 mae 76 o gartrefi wedi cael eu darparu trwy gytundebau Adran 106 yn Sir Ddinbych.

12.7. Cartrefi gwag

Mae anheddau gwag yn stoc dai y sector preifat yn fater pwysig yn Sir Ddinbych, fel y mae mewn sawl rhan arall o'r DU. Er bod llanw a thrai wedi bod yn ffyniant y farchnad dai, mae nifer yr anheddau sydd wedi bod yn wag am gyfnodau hir yn y sir wedi aros

yn weddol gyson. Mai rhai o'r unedau eiddo hyn mewn cyflwr da, tra bo eraill yn anaddas i fyw ynddynt ac yn dadfeilio ymhellach. Mae eiddo a fu'n wag am gyfnod hir yn gallu denu troseddu, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd i gyd yn creu goblygiadau i'r heddlu, yr awdurdod tân a'r Cyngor ei hun. Gall effeithio hefyd ar eiddo cyfagos drwy leithder a phlâu, a gall effeithio'n sylweddol ar werthoedd eiddo.

Mae Cynllun Corfforaethol y Cyngor 2017 - 2022 'Gweithio gyda'n Gilydd er Lles Dyfodol Sir Ddinbych' yn cynnwys y flaenoriaeth hon: 'Mae pawb yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi er mwyn bodloni eu hanghenion'. Er mwyn cyfrannu at gyflawni'r flaenoriaeth hon, rydym wedi gosod nod ar gyfer ailddefnyddio 500 o unedau eiddo gwag erbyn 2022 a pharhau i ragori yn ein perfformiad sydd ymysg y goreuon yng Nghymru.

Drwy ei Gynllun Cyflawni Cartrefi Gwag, mae'r Cyngor yn bwriadu targedu eiddo gwag sy'n peri problemau nad yw ar gael yn y farchnad dai, sy'n annhebygol o gael ei ailddefnyddio heb ymyrraeth, ac a all fod yn destun cwynion dilys gan y cyhoedd neu gyrff eraill, a threfnu iddo gael ei ailfeddiannu. Er hynny, mae angen rhywfaint o lety gwag yn y stoc dai i ganiatáu trosiant yn y farchnad dai. Nid oes lefel optimaidd o eiddo gwag, gan fod y farchnad dai ym mhob ardal yn wahanol ac yn newid dros amser.

Mae tua 780 o gartrefi yn Sir Ddinbych (Ebrill 2018) y nodwyd eu bod yn wag ar sail cofnodion y Dreth Gyngor – a'r niferoedd mwyaf ohonynt yn y Rhyl, Dinbych, Prestatyn a Rhuthun a'u cyffiniau. Er gwaethaf y llwyddiant mawr wrth sicrhau ailddefnyddio eiddo gwag dros y 5 mlynedd diwethaf a pherfformiad sydd gyda'r gorau o holl Awdurdodau Lleol Cymru, mae cyfanswm y cartrefi gwag yn Sir Ddinbych wedi aros yn weddol gyson. Gan fod lefel yr eiddo gwag yn eithaf cyson, nid yw'r elfen hon wedi'i chynnwys yn ochr cyflenwi'r cyfrifiad o'r angen am dai fforddiadwy.

Bydd y sefyllfa yn cael ei monitro ar gyfer AFDLau yn y dyfodol gan ei bod yn bosibl y bydd newidiadau yn nhaliadau'r Dreth Gyngor am eiddo gwag a mentrau eraill yn arwain at ostyngiad parhaus yn lefelau'r eiddo gwag yn Sir Ddinbych yn y dyfodol.

12.8. Y Cyflenwad Ymrwymedig

Mae Tabl 26 yn dangos dadansoddiad o'r cyflenwad o dai fforddiadwy a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r angen am dai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r data hyn wedi codi o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn CDLI Sir Ddinbych, safleoedd lle cafwyd caniatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol. Dim ond y safleoedd hynny y dechreuwyd eu datblygu neu sydd i gael eu datblygu cyn hir sydd wedi'u cynnwys yn y cyfansymiau hyn. Mae'r data hyn wedi'u rhannu'n ddata am dai cymdeithasol neu dai canolradd i'w defnyddio ym mhob rhan o gyfrifiad yr AFDL.

Tabl 26 Cyflenwad o dai fforddiadwy 2018-2023 Ffynhonnell: CDLI, Adran Gynllunio a Strategaeth Dai Cyngor Sir Ddinbych	Cymd eithas ol	Canolradd	Cyfan swm
--	-----------------------	------------------	------------------

Bodelwyddan a'r Ffin	0	1	1
Corwen a Llangollen	0	9	9
Dinbych a'r Gorllewin	92	1	93
Prestatyn a Meliden	62	4	66
Y Rhyl a'r Arfordir	101	0	101
Rhuthun a'r Dwyrain	71	26	97
Yr ymrwymiad yn y Cynllun Corfforaethol	170		170
CYFANSWM	496	41	537

12.9. Yr Angen Blynyddol am Dai Fforddiadwy

Mae'r tablau isod yn dangos y cyfrifiad ar gyfer cyfanswm yr angen blynyddol am dai fforddiadwy yn Sir Ddinbych dros y pum mlynedd nesaf. Y ffigur cyffredinol hwn yw'r unedau ychwanegol o dai cymdeithasol a thai fforddiadwy canolradd y bydd angen i ni eu darparu i gwrdd ag anghenion tai ledled y Sir. Mae'r ffigurau hyn yn ychwanegol at y cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy newydd a nodwyd yn CDLI Sir Ddinbych, yr unedau a gafodd ganiatâd cynllunio a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol.

Mae'r cyfrifiad o anghenion am dai fforddiadwy yn cymryd yr angen am dai yn awr ac yn y dyfodol, ac yn cyfrifo amcangyfrif blynyddol o nifer yr aelwydydd y bydd arnynt angen cymorth i gael tai fforddiadwy ar ben yr aelwydydd sydd eisoes yn cael cymorth. Mae'r cyfrifiad wedi'i rannu'n angen am dai cymdeithasol ac angen am dai canolradd. Mae 'angen am dai cymdeithasol' yn cynnwys pobl sy'n bodloni meini prawf penodol ar gyfer angen o ran tai ac sy'n gymwys i gael cymorth tai rhent cymdeithasol. Mae'r 'angen am dai canolradd' yn cynnwys aelwydydd na fyddent o reidrwydd yn cael blaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol ond sydd ag angen cymorth i rentu neu brynu eiddo yn y farchnad agored.

Tabl 27 Cyfrifo'r Angen am Dai Cymdeithasol

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych

Elfen a cham yn y cyfrifiad	Nodiadau	Ebrill 2017
C: angen presennol		
1. Aelwydydd presennol sydd ag angen tai eraill.	Cam 1 Aelwydydd presennol sydd ag angen tai eraill	757
2. ac aelwydydd presennol sydd ag angen tai fforddiadwy	Ni fydd aelwydydd yn gymwys i gofrestru ar gyfer tai cymdeithasol oni bai eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Rhoddir ymgeiswyr mewn bandiau anghenion tai o dan y meini prawf canlynol: Gorlenwi; tanfeddiannu; rhesymau meddygol; digartref (yn cynnwys oherwydd aflonyddu); tŷ yn dadfeilio; rhannu cyfleusterau (bath, cegin, ystafell fyw, toiled). Mae'r cyfrifiad yn defnyddio rhestrau aros a rhestrau trosglwyddo (h.y. y rheini sy'n aros am dŷ a'r rheini sydd mewn tŷ ond sy'n dymuno symud).	
3. <i>tynnu</i> achosion lle gallant fforddio cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad	Cam 3 Tynnu achosion lle gallant fforddio cwrdd â'u hanghenion yn y farchnad Mae'r holl aelwydydd sy'n gallu fforddio eiddo y tu allan i'r system tai cymdeithasol wedi'u hepgor o'r gofrestr – felly ni chymerir y cam hwn yn y cyfrifiad.	
4. yn hafal i Gyfanswm yr angen presennol am dai (1 + 2 – 3)	Cam cyfrifo	757
A: y stoc sydd ar gael i wrthbwyso angen		
5. Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen	Cam 5 Meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd mewn angen Dylai meddianwyr presennol tai fforddiadwy sydd ag angen eu hailgartrefu (trosglwyddo) fod wedi'u cyfrif eisoes ar y rhestr trosglwyddo yng Ngham 1 uchod. Pwrpas y cam hwn yw tynnu'r meddianwyr presennol hynny mewn stoc fforddiadwy bresennol (h.y. y rheini sydd ag angen o ran tai ond sydd eisoes wedi'u cartrefu mewn stoc fforddiadwy), gan y byddant yn rhyddhau stoc ar gyfer aelwydydd eraill. Ni fydd symud yr aelwydydd hyn yn cael effaith ar lefel gyffredinol yr angen (gan y dylent fod wedi'u cyfrif fel rhai mewn angen yng Ngham 1) – ond mae'r cam hwn yn bwysig i bennu lefel net y tai fforddiadwy sydd eu hangen, drwy dynnu nifer y stoc sydd wedi'u rhyddhau gan aelwydydd sy'n symud. (Swm trosglwyddiadau'r 3 blynedd diwethaf)	167

6. a stoc dros ben	<p>Cam 6 A stoc dros ben Mae'n arferol cael rhywfaint o stoc wag ac mae'n caniatáu 'trosiant' ac yn darparu ar gyfer rhai unedau eiddo anodd eu gosod. Yn ôl canllawiau Llywodraeth Cymru, dylai unrhyw stoc wag ar ben tua 3% o'r holl stoc gael ei gyfrif yn stoc dros ben. Os yw llai na 3% o'r stoc yn wag, yna rhoddir gwerth 'dim' ar y cam hwn yn y cyfrifiad.</p>	0
7. a chyflenwad ymrwymedig yr unedau tai cymdeithasol fforddiadwy newydd	<p>Cam 7 A chyflenwad ymrwymedig yr unedau tai cymdeithasol fforddiadwy newydd Cyflenwad newydd yn y sector tai cymdeithasol. Unedau tai cymdeithasol yw'r rhain a gafodd ganiatâd cynllunio neu sydd ar safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Mae'n cynnwys 170 o unedau tai fforddiadwy sydd i'w darparu gan y Cyngor drwy'r Cynllun Corfforaethol.</p>	430
8. <i>tynnu</i> unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli	<p>Cam 8 Tynnu unedau y bwriedir rhoi'r gorau i'w rheoli Unrhyw stoc tai cymdeithasol y bwriedir ei dymchwel, ei gwerthu neu roi'r gorau i'w rheoli fel arall.</p>	0
9. <i>yn hafal i Gyfanswm y stoc sydd ar gael i gwrdd â'r angen presennol (5 + 6 + 7 – 8)</i>	<p>Cam 9 Yn hafal i Gyfanswm y stoc sydd ar gael i gwrdd â'r angen presennol a Cham 10: Yn hafal i gyfanswm yr angen presennol Cam cyfrifo – dim angen data.</p>	597
10. <i>yn hafal i Gyfanswm yr angen presennol (4 – 9)</i>		160
11. <i>lluosi â chwota i ostwng lefel yr angen presennol yn raddol</i>	<p>Cam 11 Lluosi â (x) cwota i ostwng lefel yr angen presennol yn raddol O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy yr awdurdod lleol – penderfyniad polisi</p>	20.0%
12. <i>yn hafal i yr angen blynyddol i ostwng lefel yr angen presennol (10 x 11)</i>	<p>Cam 12 Yn hafal i yr angen blynyddol i ostwng lefel yr angen presennol Cam cyfrifo – dim angen data.</p>	32

N : angen sy'n codi o'r newydd		
13. Ffurio aelwydydd newydd – nifer gros y flwyddyn.	Cam 13 Ffurio aelwydydd newydd Rhagfynegiad o nifer yr aelwydydd a fydd yn ffurfio o'r newydd ar sail amcanestyniadau poblogaeth.	199
14. <i>lluosi â</i> y gyfran nad ydynt yn gallu prynu neu rentu yn y farchnad	Cam 14 Lluosi â (x) y gyfran nad ydynt yn gallu prynu neu rentu yn y farchnad Defnyddir mesur procsi ar y cam hwn gan nad yw'r data ar gael – canran yr aelwydydd sydd ag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr, o ddata CACI PayCheck.	34% (68 aelwyd)
15. <i>ac</i> yr aelwydydd presennol sy'n mynd i angen	Cam 15 Ac yr aelwydydd presennol sy'n mynd i angen Amcangyfrif o nifer yr aelwydydd presennol sy'n mynd i angen bob blwyddyn, ar sail tueddiadau diweddar (h.y. nifer yr aelwydydd presennol a aeth ar y gofrestr dai o fewn y flwyddyn ddiwethaf – yn cynnwys unrhyw aelwydydd a gartrefwyd yn ystod y flwyddyn). Y data a ddefnyddir yw'r nifer a aeth ar y gofrestr yn ystod y flwyddyn flaenorol ac mae'n fesur procsi (amcangyfrif) o'r nifer sy'n debygol o fynd ar y gofrestr yn y dyfodol, ar sail y duedd yn y flwyddyn ddiweddaraf. Bydd y rhai a aeth ar y gofrestr mewn gwirionedd o fewn y flwyddyn ddiwethaf wedi'u cyfrif eisoes yng Ngham 1. Bydd yr aelwydydd presennol hyn wedi mynd i angen o ran tai o ganlyniad i nifer o ffactorau fel adfeddiannu yng nghyswllt morgais, colli cyflogaeth neu afiechyd.	338
16. <i>tynnu</i> allfudwyr dichonol na allant fforddio tai'r farchnad	Cam 16 Tynnu allfudwyr dichonol na allant fforddio tai'r farchnad Cam 17 A mewnfudwyr na allant fforddio tai'r farchnad	
17. <i>a</i> mewnfudwyr na allant fforddio tai'r farchnad	Ar hyn o bryd, nid oes ffynhonnell hysbys o ddata dibynadwy i gyfrifo'r ddau gam hyn ar wahân, felly maent wedi'u gadael yn 'ddim'. Mae'r rhain yn unedau cymdeithasol gyda chaniatâd cynllunio neu ar safleoedd a neilltuwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) trwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a datblygwyr preifat (260 eiddo). Bydd 170 o unedau tai fforddiadwy yn cael eu darparu gan y Cyngor.	430
18. yn hafal i angen sy'n codi o'r newydd ((13 x 14) + 15 + 16 + 17)	Cam 18 Yn hafal i angen sy'n codi o'r newydd Cam cyfrifo – dim angen data.	406

S: cyflenwad yr unedau fforddiadwy y flwyddyn		
19. Cyflenwad net o unedau cymdeithasol i'w hailosod	Cam 19 Cyflenwad net o unedau cymdeithasol i'w hailosod Wedi'i gyfrifo ar sail tueddiadau'r gorffennol – cyfraddau trosi, sef cyfartaledd 3 blynedd yr eiddo sy'n wag ac yn cael ei ailosod. Nid yw'n cynnwys trosglwyddo o fewn y sector cymdeithasol.	333
20. a chyflenwad y tai canolradd sydd ar gael i'w hailosod neu eu hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad	Cam 20 A chyflenwad y tai canolradd sydd ar gael i'w hailosod neu eu hailwerthu ar lefelau is na'r farchnad Tai canolradd – tai fforddiadwy ar gost is o lawer na gwerth y farchnad. Cynlluniau rhannu ecwiti, yn fforddiadwy am byth.	
21. yn hafal i y cyflenwad fforddiadwy (19 + 20)	Cam 21 Yn hafal i'r cyflenwad fforddiadwy Cam cyfrifo – dim angen data.	333
Diffyg neu warged net		
22. Diffyg cyffredinol (12 + 18 - 21)	Cam 22 Diffyg cyffredinol Cyfanswm blynyddol yr aelwydydd sydd ag angen cymorth tai cymdeithasol.	105

Mae Tabl 27 yn dangos bod angen **105** o unedau tai cymdeithasol ychwanegol y flwyddyn dros gyfnod pum mlynedd yr AFDL. Mae hyn yn ychwanegol at y 260 o dai cymdeithasol y bwriedir eu darparu o dan y CDLI a rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 28 Cyfrifo'r Angen am Dai Canolradd

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych

Yr angen presennol am dai canolradd		
(a) Yr angen presennol am dai canolradd	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ar gyfer perchentyaeth	71
	Cyfanswm yr ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ar gyfer rhentu tai canolradd	78
	Cyfanswm yr angen am dai canolradd	149
Y stoc sydd ar gael i wrthbwyso'r angen		
(b) Cyflenwad ymrwymedig yr unedau canolradd fforddiadwy newydd	CDLI/rheoli datblygu	130
(c) yn hafal i Gyfanswm yr angen presennol (a – b)		19
(d) <i>lluosi â</i> chwota i ostwng lefel yr angen presennol yn raddol	O Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy yr awdurdod lleol – penderfyniad polisi (clirio dros gyfnod o 15 mlynedd)	20%
(e) yn hafal i yr angen blynyddol i ostwng lefel yr angen presennol (c x d)	Wedi'i dalgrynnu	4

Yr angen am dai canolradd sy'n codi o'r newydd		
(f) prynwyr tro cyntaf ac aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd na allant brynu fflatiau neu dai rhes am 3.5 x incwm	Procsi am yr holl aelwydydd newydd na allant fforddio prynu neu rentu eiddo yn y farchnad	57%
(g) CACI PayCheck "% yr aelwydydd ag incwm sy'n llai na 60% o ganolrif Prydain Fawr"	Procsi am yr aelwydydd newydd hynny sy'n debygol o fod mewn angen cymdeithasol	34%
(h) Procsi am yr angen am dai canolradd (f-g)		23%
(i) Aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd – nifer gros y flwyddyn		199
(j) yn hafal i yr angen am dai canolradd sy'n codi o'r newydd y flwyddyn. (h*i)	Wedi'i dalgrynnu	46
Cyfanswm yr angen am dai canolradd		
(k) Yr angen presennol ac angen sy'n codi o'r newydd (e + j)	Wedi'i dalgrynnu	50

Mae Tabl 28 yn dangos y bydd angen 50 o unedau tai canolradd y flwyddyn dros gyfnod pum mlynedd yr AFDL. Mae hyn yn ychwanegol at y 130 o unedau canolradd y bwriedir eu darparu o dan y CDLI dros y pum mlynedd nesaf.

Tabl 29 Cyfrifo Cyfanswm yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol a Thai Canolradd

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych

Yr Angen Blynyddol am Dai Cymdeithasol	105
Yr Angen Blynyddol am Dai Canolradd	50
CYFANSWM YR ANGEN BLYNYDDOL AM DAI CYMDEITHASOL A THAI CANOLRADD (2018-2023)	155

13. Geirfa

Angen Blaenoriaethol – term cyfreithiol a ddefnyddir i ddiffinio a yw person digartref yn agored i niwed o dan ddeddfwriaeth Digartrefedd ac felly â hawl i'w ystyried ar gyfer cymorth tai gan yr awdurdod lleol. Mae'n cynnwys nifer o ddiffiniadau o beth yw angen blaenoriaethol, e.e. bod â phlant dibynnol, yn feichiog.

Angen Tai Cymdeithasol – mae'n cael ei bennu ar sail y meini prawf canlynol: aelwydydd sy'n profi gorlenwi; tanfeddiannu; rhesymau meddygol; digartref; tŷ yn dadfeilio; rhannu cyfleusterau. Mae'n cynnwys pobl sydd â hawl i gael ffafriaeth resymol yn unol â Deddf Tai 1996.

Anghenion Arbennig – term sy'n disgrifio tai ar gyfer grŵp cleientiaid penodol. Er enghraifft: pobl hŷn, pobl sydd ag anabledd neu'n profi salwch meddwl.

Anghenion Tai – mae'n cyfeirio at aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu sydd yn byw mewn tai anaddas, sy'n annhebygol o gwrdd â'u hanghenion ar y farchnad dai agored heb gael cymorth.

Ardal Marchnad Dai Leol – nid yw ardaloedd marchnad dai leol yn cael eu pennu ar sail ffiniau gweinyddol ond, yn hytrach, maent yn asesiad daearyddol o ble mae marchnadoedd tai gweithredol yn bodoli yn yr ardal.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) – dadansoddiad o'r farchnad dai leol sy'n galluogi'r awdurdod i feithrin dealltwriaeth o natur a graddau'r anghenion tai yn Sir Ddinbych.

Cymorth i Brynu – mae'r cynllun yn darparu benthyciadau rhannu ecwiti o hyd at 20% o bris eiddo sydd newydd ei adeiladu sy'n werth hyd at £300,000. Mae hyn yn cyfateb i fenthyciadau o hyd at £60,000 yn ddi-log am 5 mlynedd ac am lai na chyfraddau'r farchnad ar ôl hynny.

Cymorth Prynu – bydd ymgeiswyr a gymeradwywyd yn dewis eiddo ar y farchnad agored (o fewn terfynau penodol) ac yn cael blaendal ar gyfer ei brynu. Mae'r cyllid hwn yn cael ei ddal fel ail arwystl ar yr eiddo ac ni chodir rhent am yr elfen sy'n cael ei dal gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithas Dai.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) – mae'r ddogfen hon yn pennu ffyrdd o ddefnyddio a datblygu tir drwy'r system gynllunio yn ardal Sir Ddinbych.

Cytundebau Adran 106 – rhwymedigaethau cynllunio a wneir o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd gan adran 12 o Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991) i wella ansawdd datblygiadau a rhoi'r gallu i fwrw ymlaen â chynigion y gellid eu gwrthod fel arall.

Fforddiadwyedd – gallu'r aelwyd neu aelwyd ddichonol i rentu neu brynu eiddo sy'n bodloni anghenion yr aelwyd honno heb gymhorthdal. Gellid seilio hyn ar asesiad o gymhareb incwm yr aelwyd i bris eiddo sydd ar gael i'w rentu neu ei brynu ar y farchnad agored.

Grant Tai Cymdeithasol – grant gan Lywodraeth Cymru a reolir gan yr awdurdod lleol er mwyn ariannu tai fforddiadwy.

Hunanadeiladu – gall amrywio o achosion lle mae pobl yn adeiladu annedd eu hunain i rai lle maent yn trosglwyddo'r holl gyfrifoldeb am y broses adeiladu i bartïon eraill.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig – sefydliad dielw sy'n darparu tai i'w rhentu neu eu rhan-berchnogi i'r rheini sydd ag angen o ran tai. Enw arall arno yw Cymdeithas Dai.

Lwfans Tai Lleol – dull o gyfrifo hawliadau am Fudd-dal Tai ar gyfer tenantiaid sy'n rhentu llety gan landlord preifat. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei seilio ar nifer yr ystafelloedd gwely (4 ystafell wely ar y mwyaf) sydd eu hangen ar yr aelwyd, nid ar nifer yr ystafelloedd yn yr eiddo sy'n cael ei rentu.

Morgais – benthyciad a gymerir gan fanc, cymdeithas adeiladu neu gwmni benthycia morgaesi arbenigol i brynu eiddo.

Prynwyr tŷ am y tro cyntaf - Person sydd heb gaffael buddiant rhydd-ddaliad neu lesddaliad mewn eiddo preswyl yn y DU (ac eithrio prydles â llai na 21 mlynedd i redeg) neu fuddiant cyfatebol unrhyw le yn y byd (HMRC 2019). Mae oedran cyfartalog prynwr tŷ am y tro cyntaf wedi codi i 30 mlwydd oed (*The Independent* - 07/03/18).

Rhanberchnogaeth – lle mae person yn prynu rhan o werth tŷ, gan gymdeithas dai fel arfer, ac yn talu rhent ar y rhan arall. Hynny yw, bydd y gymdeithas dai yn cadw rhanberchnogaeth ar y tŷ.

Rhannu ecwiti – prynu cartref am bris llai ar sail canran a gaiff ei phennu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely a gwybodaeth am incymau lleol. Ar ôl ei phennu, bydd y ganran o werth y farchnad yn cael ei hailgymhwyso ar adeg ei werthu wedyn.

Rhentu i Berchnogi – un o gynlluniau Llywodraeth Cymru lle bydd yr ymgeisydd yn rhentu am werth y farchnad ac yn cael cyfle i brynu'r eiddo yn y dyfodol. Defnyddir y gwahaniaeth rhwng rhent y farchnad a rhent fforddiadwy fel blaendal tuag at brynu.

Strategaeth Dai – mae'r Strategaeth Dai yn pennu'r strategaeth gyffredinol ar gyfer tai dros y pum mlynedd nesaf.

Tai â Chymorth – tai i bobl sydd ag anghenion ychwanegol. Gellir darparu cymorth ar wahanol lefelau.

Tai Canolradd – lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad

Tai Cymdeithasol – term cyffredinol am dai rhent a rhanberchnogaeth a ddarperir heb fwriad i wneud elw gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, er enghraifft, ac elusendai.

Tai Fforddiadwy – y diffiniad o dai fforddiadwy i ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw “*tai lle mae mecanweithiau sicr ar waith i sicrhau eu bod ar gael i'r*

rheini na allant fforddio tai'r farchnad, wrth eu meddiannu gyntaf ac ar gyfer meddianwyr dilynol."

Tai Gofal Ychwanegol – tai ar gyfer pobl hŷn a phobl ag anableddau, lle darperir ar gyfer anghenion gofal yr unigolyn ar y safle.

Tai'r farchnad – tai preifat i'w rhentu neu eu gwerthu lle mae'r pris wedi'i bennu yn y farchnad agored ac nad yw'r feddiannaeth arnynt wedi'i rheoli gan yr awdurdod cynllunio lleol.