



**Diweddaru'r Aseiad o'r Farchnad
Dai Leol
2022-2037**

3ydd Chwefror 2026



Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Adnewyddiad 2022-2037

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol	5
1. Cyflwyniad	6
1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol	6
2. Trosolwg o Asesiad a Methodoleg AMDL	8
2.1 Mewnbynnau data	8
2.1.1 Angen tai fforddiadwy presennol	8
2.1.2 Angen sy'n codi o'r newydd	9
2.1.3 Cyflenwad a Throsiant Ymrwymedig o Stoc Bresennol	11
2.1.4 Data rhent preifat	11
2.1.5 Data prisiau tai	12
2.1.6 Data incwm aelwydydd	12
2.2 Rhagdybiaethau Allweddol	12
2.2.1 Rhent Cymdeithasol	13
2.2.2 Tai Marchnad	13
2.2.3 Tai Canolradd	14
2.2.4 Rhagolygon ariannol pum mlynedd ar gyfer newidynnau allweddol - incwm, rhenti a phrisiau tai	14
2.3 Ardaloedd Marchnad Tai Sir Fynwy	14
3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Cymdeithasol-Economaidd a Demograffig	17
3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai	17
3.1.1 Poblogaeth	17
3.1.2 Aelwydydd yn ôl deiliadaeth	17
3.1.3 Trosolwg o sefyllfa'r perchennog-feddiannwr: tueddiadau prisiau eiddo ar gyfer yr ardal ac yn ôl Ardal Leol; tueddiadau gwerthiant (cyfaint) yn ôl Ardal Marchnad Dai	18
3.1.4 Trosolwg o'r Sector Rhentu Preifat	18
3.1.5 Trosolwg o stoc tai fforddiadwy	20
3.1.6 Trosolwg o gartrefi gwag ac ail gartrefi	21
3.2 Gofynion Anghenion Tai Penodol	22
3.2.1 Darpariaeth tai hygyrch ac addasedig	23
3.2.2 Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy	24
3.2.3 Tai anbarhaol	25
3.2.4 Anghenion tai, gofal a chymorth: Plant a Phobl Ifanc	27
3.2.5 Anghenion tai, gofal a chymorth: Unigolion ag Anhwylder Iechyd Meddwl, Anawsterau Dysgu ac Anhwylder Sbectrwm Awtistiaeth	28

3.2.6	Anghenion tai, gofal a chymorth: Pobl Hŷn a Phobl sy'n byw gyda Dementia	29
3.2.7	Anghenion lleoliadol ar gyfer llety myfyrwyr	30
3.2.8	Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol	30
4.	Ystod o Amcangyfrifon Angen Tai Blynyddol Ychwanegol	32
4.1	Prif ragamcanion aelwydydd	33
4.2	Rhagamcanion aelwydydd amrywiadol uwch	34
4.3	Rhagamcanion aelwydydd amrywiad is	35
5.	Amcangyfrifon Angen Tai Ychwanegol AMDL	36
6.	Crynodeb	40
6.1	Amcangyfrifon o'r angen cyffredinol am dai ychwanegol	40
6.2	Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai marchnad	41
6.3	Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai fforddiadwy	41
7.	Datganiad Sicrwydd Ansawdd	41
	Atodiad 1: Rhestr Termau	42
	Atodiad 1: Dadansoddiad Ardal Marchnad Dai Cas-gwent	43

[Rhestr o Dablau](#)

Tabl 1	Ôl-groniad blynyddol o angen tai fforddiadwy	9
Tabl 2	Aelwydydd presennol blynyddol yn mynd i angen	Error! Bookmark not defined.
Tabl 3	Angen tai fforddiadwy newydd blynyddol yn ôl deiliadaeth ac ardal marchnad dai	10
Tabl 4	Angen tai fforddiadwy presennol blynyddol gros yn ôl AMD (2022-2027)	10
Tabl 5	Stoc blynyddol net a chyflenwad tai fforddiadwy	11
Tabl 6	Data rhent preifat misol cyfartalog Sir Fynwy	12
Tabl 7	Incwm aelwydydd trothwy uchaf rhent cymdeithasol yn ôl ardal marchnad dai	13
Tabl 8	Isafswm incwm sydd ei angen ar gyfer tai marchnad yn ôl ardal marchnad dai	13
Tabl 9	Prisiau eiddo Prynwyr Tro Cyntaf ac incwm aelwydydd cyfatebol sy'n ofynnol yn ôl ardal marchnad dai	14
Tabl 10	Rhagolygon ariannol pum mlynedd yr OBR ar gyfer newidynnau allweddol	14
Tabl 11	Gwerthoedd rhent misol cyfartalog 2012 o'i gymharu â 2022	19
Tabl 12	Cyfraddau AMD misol 2012 o'i gymharu â 2022	20
Tabl 13	Stoc tai fforddiadwy presennol Sir Fynwy yn ôl ardal marchnad dai	20
Tabl 14	Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd	33
Tabl 15	Amcangyfrifon o'r angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd	33
Tabl 16	Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl yr Asesiad Tai Lleol a'r ddeiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r Asesiad Tai Lleol yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd	33
Tabl 17	Amcangyfrifon o angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMDL yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd	34
Tabl 18	Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch	34
Tabl 19	Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch	34

Tabl 20 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl yr Asesiad Tai Lleol a'r ddeiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r Asesiad Tai Lleol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch	35
Tabl 21 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl yr AMD a'r ddaliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch	35
Tabl 22 Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is	35
Tabl 23 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is	36
Tabl 24 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl yr Asesiad Tai Lleol a'r ddeiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r Asesiad Tai Lleol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is	36
Tabl 25 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl yr AMD a'r ddeiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is	36
Tabl 26 Ffigurau'r angen am dai ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr AMDLI cyfredol o'i gymharu â'r AMDLI blaenorol	38
Tabl 27 Amcangyfrifon o angen tai fforddiadwy blynyddol ychwanegol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr AMDLI (AMD Cas-gwent)	43
Tabl 28 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai marchnad blynyddol yn ôl deiliadaeth am gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMD Cas-gwent)	43

[Rhestr o Ffigurau](#)

Ffigur 1 Cyflwyniadau digartrefedd a dyletswydd Adran 73 i ddarparu llety	7
Ffigur 2 Rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2018 LIC (2022-2037)	10
Ffigur 3 Ardaloedd marchnad dai Sir Fynwy	16
Ffigur 4 Cymhariaeth o aelwydydd yn ôl deiliadaeth	17
Ffigur 5 Rhentiadau preifat yn ôl maint ystafell wely (Ffynhonnell Data: Rhentu Doeth Cymru)	18
Ffigur 6 Nifer y tai rhent preifat newydd 2012 – 2022 (Ffynhonnell Data: Hometrack)	19
Ffigur 7 Stoc tai fforddiadwy Sir Fynwy yn ôl deiliadaeth	21
Ffigur 8 Cartrefi gwag ac ail gartrefi yn ôl AMD (Ffynhonnell: Adran Refeniw a Budd-daliadau'r Cyngor)	22
Ffigur 9 Cyfran yr ymgeiswyr ar y rhestr aros sydd â phroblem symudedd	23
Ffigur 10 Cyflwyniadau digartrefedd yn arwain at lety dros dro	26
Ffigur 11 Ethnigrwydd ymgeiswyr rhestr aros	31
Ffigur 12 Crefydd ymgeiswyr rhestr aros	31
Ffigur 13 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd	33
Ffigur 14 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch	34
Ffigur 15 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is	35
Ffigur 16 Amcangyfrif o nifer y tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl deiliadaeth	Error!

Bookmark not defined.

Crynodeb Gweithredol

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL) hwn yn defnyddio canllawiau Llywodraeth Cymru *Ymgymryd ag Asesiadau Marchnad Tai Lleol, Mawrth 2022* a Fersiwn 3.2 o'r *Offeryn Asesu Marchnad Tai Lleol* i werthuso'r angen tai ledled Sir Fynwy ar gyfer y cyfnod 2022-2037.

Mae'r AMDL yn amcangyfrif angen net am 404 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn tan 2027 ar draws Sir Fynwy gyfan, yn cynnwys 313 o eiddo rhent cymdeithasol, 32 rhent canolradd a 60 eiddo perchnogaeth tai cost isel. Yr angen mwyaf yw am lety rhent cymdeithasol ar 77% gyda'r angen am rent canolradd ar 8% a pherchnogaeth tai cost isel ar 15%.

Am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, amcangyfrifir bod angen 90 o gartrefi fforddiadwy, sy'n cynnwys 48 o opsiynau tai rhent cymdeithasol a 42 o opsiynau tai canolradd.

Mae angen arbennig o uchel am lety rhent cymdeithasol un ystafell wely sydd wedi cael ei ddylanwadu gan y cynnydd sylweddol mewn cyflwyniadau digartrefedd ers pandemig COVID. Er bod yr angen hwn yn arbennig o uchel, mae'n bwysig sicrhau bod cymysgedd o fathau o dai a deiliadaethau yn cael eu darparu ar ddatblygiadau newydd i gyflawni amcan y Cyngor o greu cymunedau cynaliadwy a gwydn.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd yn amcangyfrif bod angen 126 o gartrefi marchnad ledled y Sir bob blwyddyn, sy'n cynnwys 86 o eiddo rhent preifat (68%) a 41 o eiddo perchnogion-feddianwyr (33%).

1. Cyflwyniad

Mae gan Awdurdodau Lleol yng Nghymru ddyletswydd statudol i gynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai, fel y nodir yn adran 8 o Ddeddf Tai 1985. Cynhelir hyn drwy Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL), sy'n cynnwys adolygiad cynhwysfawr o'r angen tai presennol a rhai sy'n codi o'r newydd, wedi'i ddadansoddi yn ôl deiliadaeth ac ardal.

Mae'r AMDL yn cynrychioli fersiwn wedi'i diweddaru o'r asesiad a gymeradwywyd yn flaenorol gan y Cabinet ym mis Mai 2024. Yn dilyn adolygiad ac adborth pellach gan Lywodraeth Cymru, roedd angen nifer o welliannau ac eglurhad i sicrhau ei fod yn cyd-fynd yn llawn â chanllawiau a disgwyliadau cenedlaethol. Cyflwynwyd yr asesiad diwygiedig wedi hynny i Lywodraeth Cymru a'i gymeradwyo'n ffurfiol ym mis Rhagfyr 2025.

Mae gan Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol rôl hanfodol wrth lywio cynlluniau datblygu lleol a strategaethau tai. Maent hefyd yn llywio dyrannu Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi datblygiad tai fforddiadwy a chynorthwyo trafodaethau rhwng awdurdodau lleol a datblygwyr y sector preifat.

Rhaid ailysgrifennu AMDL bob pum mlynedd a'u hadnewyddu unwaith yn ystod y cyfnod pum mlynedd hwnnw (rhwng blwyddyn dau a thri). Y tro diwethaf i Gyngor Sir Fynwy ailysgrifennu'r AMDL oedd yn 2020, ac felly roedd angen adnewyddu yn 2023.

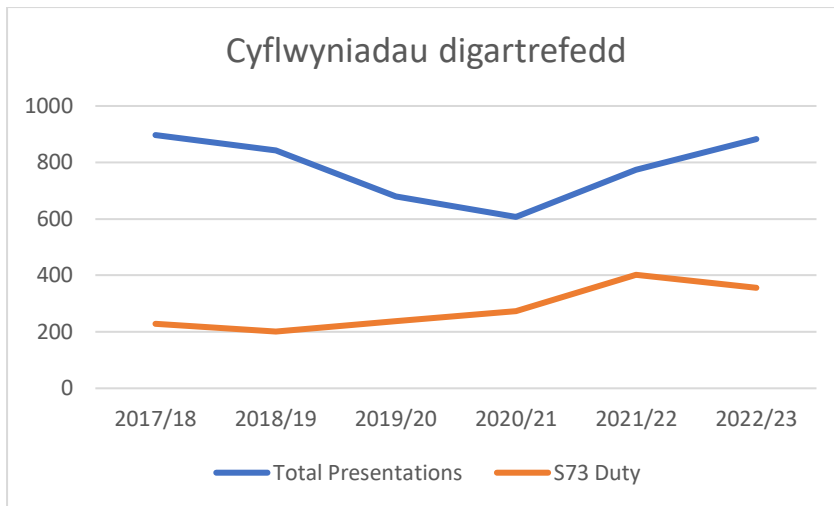
Cynhyrchodd Llywodraeth Cymru ganllawiau newydd ([Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol: Canllawiau](#)) yn 2022 ac offeryn AMDL. Mae'r diweddariad hwn wedi'i gynnal gan ddefnyddio'r fethodoleg newydd a Fersiwn 3.2 o'r offeryn, felly dylid bod yn ofalus wrth gymharu'r canlyniadau â fersiynau blaenorol. Mae'r adroddiad yn dilyn y templed Adnewyddu AMDL a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i raddau helaeth, fodd bynnag, mae adrannau ychwanegol wedi'u cynnwys lle ystyrir ei fod yn berthnasol.

1.1 Cefndir Polisi Cenedlaethol

Deddfwriaeth a Chanllawiau Digartrefedd

Mae trosolwg o newidiadau Llywodraeth Cymru i ddeddfwriaeth a chanllawiau digartrefedd wedi'i gynnwys yn yr adnewyddiad hwn o'r AMDL oherwydd ei arwyddocâd. Ysgogodd pandemig Covid newid mawr yn y ffordd y mae awdurdodau lleol yn prosesu ceisiadau digartrefedd, ac mae awdurdodau ledled Cymru yn dal i weithio drwy'r canlyniadau. O fis Mawrth 2020 ymlaen, gorchynnodd Llywodraeth Cymru i awdurdodau atal profion Angen Blaenoriaethol a Bwriadoldeb ar gyfer ceisiadau digartrefedd a sefydlu Mesurau Iechyd Cyhoeddus o dan 'Neb Wedi'i Arael Allan'. Roedd hyn yn golygu bod gan awdurdodau ddyletswydd i ddarparu ar gyfer unrhyw un sydd mewn perygl o fod yn ddigartref.

Oherwydd yr effaith gymdeithasol ac economaidd, mae'n ddealladwy bod cyfnod y pandemig wedi sbarduno gwrthdroad yn y duedd flaenorol ar i lawr mewn ceisiadau digartrefedd. Arweiniodd goblygiadau mesurau lechyd Cyhoeddus ynghyd â chynnydd mewn ceisiadau digartref at gynnydd sydyn yn nifer yr aelwydydd yr oedd gan y Cyngor ddyletswydd i'w lletya o dan Adran 73 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.



Ffigur 1 Cyflwyniadau digartrefedd a dyletswydd Adran 73 i ddarparu ar gyfer

Ychydig dros hanner y ceisiadau yn 2021/22 a wnaed gan oedolion sengl ac roedd cyfran uchel o'r ymgeiswyr sengl hyn yn wrywod (tua 69%). Cyn y pandemig, ni fyddai nifer sylweddol o'r ymgeiswyr hyn wedi cael eu hystyried yn 'Angen Blaenoriaeth' ac efallai eu bod wedi parhau fel 'digartref cudd'.

Wrth i fesurau lechyd y Cyhoedd gael eu llacio a'u gwrthdroi'n araf yn ystod blwyddyn ariannol 2022-2023, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru atodiad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a ychwanegodd unfed categori ar ddeg at yr Angen Blaenoriaethol o Gysgu ar y Stryd. Mae'r atodiad, a ddaeth i rym ym mis Hydref 2022, bellach yn golygu bod rhaid trin unrhyw un sy'n cyflwyno fel digartref nad oes ganddo unrhyw opsiynau llety eraill fel pe bai mewn perygl o gysgu ar y stryd ac felly mewn Angen Blaenoriaethol.

Mae Sir Fynwy bellach yn defnyddio profion Angen Blaenoriaethol a Bwriadoldeb i bob cais digartref ond o ystyried y newidiadau diweddar mae'n ymddangos yn annhebygol y bydd cyflwyniadau a'r rhai sydd â hawl statudol i lety yn lleihau'n sylweddol neu'n mynd yn ôl i lefelau cyn y pandemig.

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

Ymhlith yr argymhellion mwy arwyddocaol mae'r cynnig i gael gwared ar y profion Angen Blaenoriaethol a Bwriadoldeb a fydd yn cael effaith uniongyrchol ar ffigurau digartrefedd yn y dyfodol a gofynion statudol Sir Fynwy. dyletswyddau.

Ailgartrefu Cyflym

Gweledigaeth Llywodraeth Cymru yw i ddigartrefedd fod yn 'brin, yn fyrhoedlog ac yn ddi-ailadroddus'. Mae Awdurdodau Lleol i gyflawni hyn drwy fabwysiadu dull Ailgartrefu Cyflym ar gyfer digartrefedd, gan ganolbwyntio ar atal digartrefedd. Lle nad yw atal yn bosibl, dylid darparu tai a chefnogaeth sefydlog yn briodol drwy ystod o fodolau, a thrwy hynny leihau'r ddibyniaeth ar dai brys.

Dros y pum mlynedd nesaf, mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl gweld cyfnodau hirfaith a niweidiol o bosibl mewn llety dros dro yn cael eu dileu a datblygu proses systematig a strategol sy'n cysylltu datblygu, cefnogi a chyflenwi tai ag anghenion tai.

Mae Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym (CPAC) y Cyngor yn nodi pedwar maes blaenoriaeth i atal digartrefedd cyn gynted â phosibl, i leihau unrhyw amser y gallai fod yn rhaid i aelwydydd ei dreulio mewn llety dros dro ac i ddarparu'r lefel gywir o gefnogaeth ar yr amser iawn i gynnal tenantiaethau yn y dyfodol:

- Blaenoriaeth 1 - Atal digartrefedd cyn gynted â phosibl
- Blaenoriaeth 2 - Cynyddu'r cyflenwad o lety fforddiadwy a sefydlog
- Blaenoriaeth 3 - Darparu cefnogaeth amserol ac effeithiol i gynnal llety
- Blaenoriaeth 4 - Manteisio i'r eithaf ar adnoddau a manteision drwy bartneriaethau sydd wedi'u cysylltu'n dda

2. Trosolwg o Asesiad a Methodoleg ar gyfer yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL)

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hwn wedi'i baratoi gan ddefnyddio fersiwn 3.2 o'r offeryn Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, ynghyd â deunyddiau hyfforddi a chanllawiau: *Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, Mawrth 2022*. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r canllawiau wedi'u diweddarau wedi'u datblygu er mwyn sicrhau bod awdurdodau lleol yn mabwysiadu dull cyson o ddatblygu eu hasesiadau.

Mae'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo'r diffyg net o dai fforddiadwy yn gymhleth ac mae'n cynnwys casglu a dadansoddi sawl ffynhonnell ddata a chymhwyso amrywiol dybiaethau i'r Offeryn AMDL. Amlinellir y ffynonellau data a'r prif dybiaethau yn yr adran hon.

2.1 Mewnbynnau data

Defnyddiwyd amrywiaeth o setiau data i baratoi'r AMDL hwn. Y prif ffynonellau data yw:

- Cofrestr Tai Cyffredin Sir Fynwy
- Hometrack - gwerthuso eiddo a data marchnad dai
- Swyddfa Ystadegau Gwladol
- Data'r Gofrestrfa Tir
- CACI Paycheck - amcangyfrifon incwm gros aelwydydd
- Nomis – ystadegau swyddogol y Cyfrifiad a'r farchnad lafur a ddarperir gan y SYS
- Y Weinyddiaeth Gyfiawnder

2.1.1 Angen tai fforddiadwy presennol

Ôl-groniad o angen

Mae hyn yn cyfeirio at nifer yr aelwydydd sydd ar hyn o bryd yn methu â diwallu eu hanghenion tai drwy'r farchnad agored ac sydd wedi cofrestru ar gofrestr tai gyffredin Sir Fynwy, sef Monmouthshire Homesearch.

Mae aelwydydd nad ystyrir eu bod mewn angen tai yn cael eu tynnu o'r ôl-groniad o ffigurau angen at ddibenion yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gan gynnwys:

- Cartrefi heb gysylltiad lleol â Sir Fynwy
- Tenantiaid Landlordiaid Cofrestredig Cymdeithasol presennol
- Aelwydydd a ystyrir bod ganddynt adnoddau ariannol digonol

Bydd nifer yr ymgeiswyr ar y rhestr aros yn amrywio'n barhaus ond ym mis Awst 2025 roedd 3,900 o aelwydydd wedi'u cofrestru, ac mae gan 2,025 ohonynt angen tai cydnabyddedig.

Er mwyn dadansoddi'r ôl-groniad o angen, rhaid dyrannu aelwydydd i'r ddaliadaeth fwyaf priodol o dai fforddiadwy (rhent cymdeithasol, rhent canolradd neu berchnogaeth tai cost isel). Mae hyn yn seiliedig ar incwm a chynilion ymgeiswyr, ac mae'r trothwyon a gymhwysir wedi'u nodi yn Adran 2.2. Mae angen dyrannu aelwydydd hefyd i Ardal Marchnad Dai (gweler Adran 2.3). Mae hyn yn seiliedig ar eu hardal dewis cyntaf penodedig, er y dylid nodi eu bod yn rhydd i wneud cais am dai mewn unrhyw ardal o Sir Fynwy ac eithrio lle mae Polisi Dyrannu Gwledig yn berthnasol.

Mae'r Offeryn AMDL yn tybio y bydd yr angen presennol yn cael ei ddiwallu dros y pum mlynedd cyntaf o gyfnod yr AMDL, felly mae'r ôl-groniad gros o angen yn cael ei rannu â phump i roi'r angen blynyddol.

Tabl 1 Ôl-groniad blynyddol o angen tai fforddiadwy

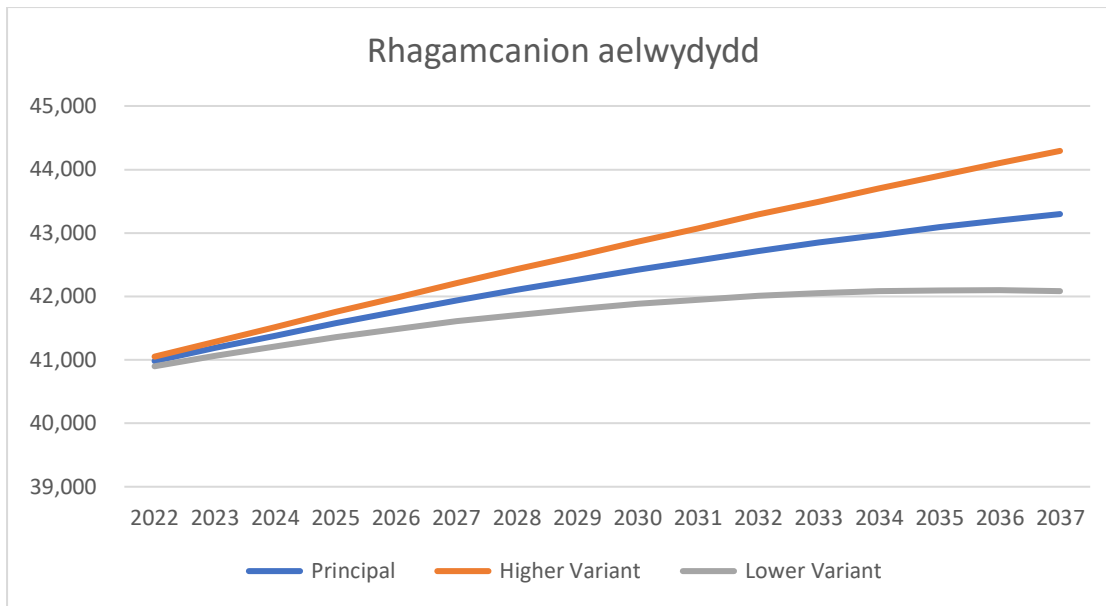
Ardal y Farchnad Dai	Rhent Cymdeithasol	Rhent Canolradd	Perchnogaeth Cartref Cost Isel
Cyfanswm Sir Fynwy	631	19	59
Y Fenni	202	3	15
Cas-gwent	323	10	38
Trefynwy	88	5	5
PCBB	18	1	1

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

2.1.2 Angen sy'n codi o'r newydd

Mae angen ystyried anghenion newydd sy'n codi yn y cyfrifiad o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru, sy'n seiliedig ar 2018, yn rhoi amcangyfrif o dwf y boblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd. Mae prif ragamcanion amrywiad uwch (yn tybio disgwyliad oes hirach, mudo a ffrwythlondeb uwch) ac amrywiad is (yn tybio disgwyliad oes byrrach, mudo a ffrwythlondeb is) ar gael sy'n amcangyfrif gwahanol lefelau o dwf aelwydydd.

Mae Ffigur 2 yn dangos y rhagamcanion aelwydydd prif, amrywiad uwch ac is ar gyfer Sir Fynwy dros gyfnod yr Asesiad Marchnata Tiriogaethol. Mae'r prif amrywiad yn rhagweld y bydd 2,316 o aelwydydd ychwanegol erbyn 2037, tra bod yr amrywiadau is ac uwch yn rhagweld y bydd hyn yn 1,185 a 3,242, yn y drefn honno.



Ffigur 2 Rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2018 LIC (2022-2037)

Dim ond cyfran o aelwydydd newydd fydd angen tai fforddiadwy gan y bydd rhai yn gallu diwallu eu hanghenion tai eu hunain drwy'r farchnad agored. Defnyddiwyd data prisiau tai ac incwm aelwydydd i gynhyrchu amcangyfrif o'r angen newydd yn ôl deiliadaeth. Dyrannwyd cyfran o dwf i bob Ardal Marchnad Dai, yn seiliedig ar ddata poblogaeth Cyfrifiad 2021, gan ystyried strategaeth twf Cyngor Sir Fynwy.

Tabl 2 Angen tai fforddiadwy newydd blynyddol yn ôl deiliadaeth ac ardal marchnad dai

Ardal y Farchnad Dai	Rhent cymdeithasol	Rhent canolradd	Perchnogaeth cartref cost isel
Cyfanswm Sir Fynwy	48	25	17
Y Fenni	13	7	5
Cas-gwent	22	12	8
Trefynwy	8	4	3
PCBB	5	2	1

Mae'r setiau data angen presennol ac angen newydd yn cael eu cyfuno i gynhyrchu amcangyfrif o'r angen tai presennol blynyddol gros. Tybir y bydd yr holl angen presennol yn cael ei ddiwallu dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-2027) a bydd yn cael ei ddyrannu i dai fforddiadwy. Cyfrifir y bydd angen tai fforddiadwy ar 895 o aelwydydd presennol bob blwyddyn am bum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-2027), fel y dangosir yn Nhabl 4.

Tabl 3 Angen tai fforddiadwy blynyddol gros presennol yn ôl AMD (2022-2027)

Ardal y Farchnad Dai	Cyfanswm y tai fforddiadwy	Rhent cymdeithasol	Rhent canolradd	Perchnogaeth cartref cost isel
Cyfanswm Sir Fynwy	895	778	56	62
Y Fenni	215	186	12	17
Cas-gwent	461	397	31	33
Trefynwy	148	132	9	7
PCBB	72	63	4	5

2.1.3 Cyflenwad a Throsiant Ymrwymedig o Stoc Bresennol

Dylid ystyried y cyflenwad ymrwymedig o dai fforddiadwy, yr ail-osod disgwylidig a'r symudiadau arfaethedig i gyd yn y cyfrifiad o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i amcangyfrif y stoc a'r cyflenwad net.

Cyflenwad ymrwymedig

Mae hyn yn cynnwys yr holl dai fforddiadwy ychwanegol sydd i'w darparu dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, casglwyd y wybodaeth hon o:

Rhaglenni datblygu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol

Cynllun Datblygu Lleol

Caniatâd cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol i dai fforddiadwy gael eu rhoi fel rhan o gytundeb Adran 106

Symudiadau wedi'u cynllunio

Mae hyn yn cynnwys unrhyw dai fforddiadwy a glustnodwyd ar gyfer gwaredu neu ddymchwel dros bum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Darparwyd y wybodaeth gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu stoc fforddiadwy Sir Fynwy. Roedd nifer y symudiadau a gynlluniwyd yn isel, dim ond fel dewis olaf y gwneir hyn lle nad yw'r eiddo'n gallu bodloni'r safonau gofynnol.

Trosiant stoc bresennol

Dadansoddwyd data rhentu'r tair blynedd diwethaf o'r Gofrestr Tai Cyffredin ar gyfer pob deiliadaeth tai fforddiadwy.

Cyfunwyd y setiau data hyn i roi'r cyflenwad blynyddol net amcangyfrifedig o dai fforddiadwy, fel y dangosir yn Nhabl 5.

Tabl 4 Stoc blynyddol net a chyflenwad tai fforddiadwy

Ardal y Farchnad Dai	Rhent cymdeithasol	Rhent canolradd	Perchnogaeth cartref cost isel
Cyfanswm Sir Fynwy	368	12	16
Y Fenni	111	2	3
Cas-gwent	189	6	11
Trefynwy	46	2	2
PCBB	22	2	1

2.1.4 Data rhent preifat

Darparwyd data rhent gan Swyddogion Rhent Cymru ar gyfer y flwyddyn galendr 2022-23, gan gynnwys nifer yr eiddo rhent a'r 30fed a'r 50fed ganradd o ffigurau rhent preifat, ar gyfer pob ardal marchnad dai. Dim ond rhentiadau "cadarnhawyd" tenantiaethau newydd a rhentiadau adnewyddu y mae data Swyddogion Rhent Cymru yn eu cynnwys, nid yw'n cynnwys unrhyw eiddo lle mae'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei hawlio.

Mae data rhent preifat hefyd wedi'i gael o Hometrack Data Systems, sy'n darparu gwybodaeth a deallusrwydd cyfoes am y farchnad dai, gwerthiannau a rhenti. Mae anghysondeb mawr rhwng y ffigurau rhent cyfartalog a ddarperir gan Hometrack a Swyddogion Rhent Cymru. Y rheswm amlwg

am hyn yw cynnwys rhentiadau adnewyddu yn ffigurau Swyddogion Rhent Cymru, tra bod data Hometrack yn seiliedig ar osodiadau newydd yn unig.

Tabl 5 Data rhent preifat misol cyfartalog Sir Fynwy

	1 gwely	2 wely	3 gwely	4 gwely
Hometrack (Gorffennaf 2022 i Fehefin 2023)	£676.00	£797.33	£996.67	£1,499.33
Swyddogion Rhent Cymru (Ebrill 2022-Mawrth 2023)	£550.00	£725.00	£872.93	£1,300.00
Gwahaniaeth canrannol	18.6%	9.1%	12.4%	13.3%

Bydd unrhyw aelwyd sydd angen cael mynediad at rent preifat yn disgwyl talu'r rhent newydd, ac felly ystyrir bod y ffigurau a adroddwyd gan Hometrack yn fwy cynrychioliadol o'r farchnad rhentu gyfredol. Gan nad yw'r data sydd ar gael gan Hometrack yn ddigon manwl i'w fewnbynnu i'r offeryn AMDL (nid yw ar gael ar lefel ardal marchnad dai), mae cynnydd o 9% wedi'i gymhwyso i ddata Swyddogion Rhent Cymru, gan mai dyma'r gwahaniaeth lleiaf rhwng y ddwy set ddata.

2.1.5 Data prisiau tai

Mae data prisiau tai'r Gofrestrfa Tir wedi'i gynnwys yn yr offeryn, gan gwmpasu'r flwyddyn galendr 2022-2023. Mae'r data'n dangos amrywiad eang ym mhrisiau canolrif tai ar draws pedair ardal marchnad dai Sir Fynwy, yn amrywio o £257,072 yn ardal y Fenni i £306,538 yn ardal Trefynwy. Mae'r eiddo drutaf yn Sir Fynwy yn tueddu i fod wedi'u lleoli mewn ardaloedd mwy gwledig gan fod y rhain yn tueddu i fod yn eiddo mwy, ar wahân sy'n denu premiwm. Ardal y Fenni sydd â'r pris tai cyfartalog isaf gan fod hon yn cynnwys ardaloedd mwy trefol yn bennaf.

Mae pris canolrifol tai ychydig yn is na'r data prisiau tai cyfartalog (cymedrig) sydd ar gael gan y Gofrestrfa Tir sy'n sefyll ar £355,975 ([Mynegai Prisiau Tai'r Gofrestrfa Tir](#), Gorffennaf 2023). Mae hyn yn dangos bod nifer fawr o eiddo gwerth uchel yn cynyddu pris cyfartalog (cymedrig) tai.

2.1.6 Data incwm aelwydydd

Mae data incwm aelwydydd ar gael ar lefel ward gan CACI Paycheck. Mewnbynwyd ffigurau 2023 i'r offeryn sy'n cofnodi incwm canolrifol aelwydydd o £35,978 y flwyddyn, o'i gymharu â chyfartaledd o £27,854 ledled Cymru.

Mae gan bob band incwm islaw £30,000 - £35,000 nifer is o aelwydydd na chyfartaledd Cymru. Cyrhaeddir cymhariaeth yn y band incwm £35,000-£39,000, o'r pwynt hwn mae'r duedd gyferbyniol yn digwydd ac mae Sir Fynwy uwchlaw cyfartaledd Cymru.

Er bod data'n dangos bod gan Sir Fynwy gyfran uwch o weithwyr rheoli, gweinyddol a phroffesiynol na chyfartaledd Cymru, mae llawer o'r enillwyr uwch sy'n byw yn Sir Fynwy yn cael eu cyflogi y tu allan i'r Sir (Nomis). Mae incwm cyfartalog yr aelwyd yn is wrth ystyried aelwydydd sy'n byw ac yn gweithio yn y Sir. Mae hyn yn golygu bod pobl sy'n cael eu cyflogi yn y Sir yn ennill llai ar gyfartaledd na phobl sy'n byw yma.

2.2 Rhagdybiaethau Allweddol

Mae angen cymhwyso trothwyon incwm i ddyrannu angen presennol ac angen sy'n codi o'r newydd i'r ddaliadaeth briodol o dai. Mae'r trothwyon wedi'u gosod yn unol â'r argymhellion a wnaed gan weithgor technegol LIC. Er gwybodaeth, nid yw'r rhain yn ffurfio'r sail polisi ar gyfer dyrannu tai fforddiadwy, mae manylion ar gael ym Mholisi Dyraniadau Sir Fynwy ([Cyngor Sir Fynwy: Polisi Dyraniadau ar y Cyd](#)).

2.2.1 Rhent Cymdeithasol

Tybir mai'r incwm uchaf ar gyfer tai cymdeithasol yw lle mae'r 30fed ganradd o rent preifat yn cyfateb i ddim mwy na 35% o incwm yr aelwyd. Mae'r 30fed ganradd o rent preifat blynyddol Sir Fynwy wedi'i gofnodi fel £9,814 yn yr offeryn AMDL, mae pob aelwyd sy'n ennill £28,040 neu lai y flwyddyn yn cael ei dyrannu i dai rhent cymdeithasol.

Tabl 6 Incwm aelwydydd trothwy uchaf rhent cymdeithasol yn ôl ardal marchnad dai

Ardal y Farchnad Dai	Rhent blynyddol canradd 30%	Incwm trothwy uchaf ar gyfer rhent cymdeithasol
Y Fenni	£8,744	£24,984
Cas-gwent	£9,825	£28,071
Trefynwy	£10,860	£31,028
PCBB	£10,559	£30,169
Sir Fynwy	£9,814	£28,040

2.2.2 Tai Marchnad

Tybir bod aelwydydd yn gallu fforddio tai marchnad lle nad yw'r rhent canolrifol yn cyfateb i fwy na 30% o incwm. Y rhent preifat blynyddol 50fed ganradd ar gyfer Sir Fynwy yw £10,936 yn ôl yr offeryn AMDL, sy'n golygu bod aelwyd sy'n ennill £38,695 y flwyddyn neu fwy yn cael ei dyrannu i dai marchnad.

Tabl 7 Isafswm incwm sydd ei angen ar gyfer tai marchnad yn ôl ardal marchnad dai

Ardal y Farchnad Dai	Rhent blynyddol canolrifol 50%	Isafswm incwm ar gyfer tai marchnad
Y Fenni	£9,904	£33,015
Cas-gwent	£10,889	£36,296
Trefynwy	£11,883	£39,609
PCBB	£11,609	£38,695
Sir Fynwy	£10,936	£36,453

Tybir bod aelwydydd yn gallu fforddio tai marchnad lle mae rhent canolrifol yn cyfateb i ddim mwy na 30% o incwm. Y 50fed ganradd rhent preifat blynyddol ar gyfer Sir Fynwy yw £10,936 yn ôl yr offeryn AMDL, sy'n golygu bod aelwyd sy'n ennill £38,695 y flwyddyn neu fwy yn cael ei dyrannu i dai marchnad. Ystyrir hyn yn lefel mynediad gan fod eiddo lled-ddatgysylltiedig yn cyfrif am ychydig o dan 30% o'r holl dai yn Sir Fynwy, felly maent ar gael yn eang ym mhob ardal o'r sir, tra bod eiddo teras yn cyfrif am 17% yn unig o'r stoc tai. Er bod eiddo ar wahân yn cyfrif am bron i 45% o'r stoc nid ydynt yn cael eu hystyried yn lefel mynediad gan eu bod yn sylweddol ddrytach.

Mae cymhwyso'r gymhareb gwerth eiddo i incwm Prynwr Tro Cyntaf ar gyfer 2022 o 5.06 (Cyllid LIC/DU), yn rhoi'r lefel incwm sy'n ofynnol ar gyfer pob ardal marchnad dai, fel y dangosir yn Nhabl 9.

Tabl 8 Prisiau eiddo Prynwr Tro Cyntaf ac incwm aelwyd cyfatebol sy'n ofynnol yn ôl ardal marchnad dai

Ardal y Farchnad Dai	Pris eiddo y mae FTB yn dod i mewn i'r farchnad arno	Lefel incwm aelwyd FTB ymhlyg ar gyfer perchennog-feddiannwr
Y Fenni	£235,292	£46,500
Cas-gwent	£259,568	£51,298
Trefynwy	£263,326	£52,041
PCBB	£268,171	£52,998

Amcangyfrifir mai dim ond 40% o aelwydydd sydd wedi'u dyrannu i fod yn berchen ar gartref fydd yn bwrw ymlaen i brynu oherwydd prisiau tai uchel ledled y Sir, cyfraddau llog morgesi uchel a chostau byw cyfredol.

2.2.3 Tai Canolradd

Dyrannwyd aelwydydd ag incwm blynyddol rhwng y trothwyon ar gyfer rhent cymdeithasol a thai marchnad i dai canolradd. Bydd rhywfaint o orgyffwrdd rhwng yr angen am wahanol ddeiliadaethau tai canolradd, gosodwyd yr incwm uchaf ar gyfer rhent canolradd i 80% o renti marchnad sy'n golygu bod aelwydydd sy'n ennill uwchlaw hyn wedi'u dyrannu i berchnogaeth tai cost isel.

2.2.4 Rhagolygon ariannol pum mlynedd ar gyfer newidynnau allweddol - incwm, rhenti a phrisiau tai

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

- Cynnydd blynyddol bach yn incwm canolrifol yr aelwyd
- Cynnydd blynyddol o 5% ym mhrisiau rhent preifat am y flwyddyn gyntaf gyda chynnydd is ar gyfer y blynyddoedd dilynol
- Gostyngiad ym mhrisiau tai am y ddwy flynedd gyntaf ac yna cynnydd bach yn ystod y blynyddoedd dilynol

Tabl 9 Rhagolygon ariannol pum mlynedd yr OBR ar gyfer newidynnau allweddol

Rhagolwg ariannol	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Incwm – newid i incwm canolrifol yr aelwyd (tablau Atodol OBR, 1.13)	2.3%	2.8%	2.8%	2.8%	3.6%
Incwm - newid i ddsbarthiad incwm aelwydydd	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Rhenti - newid i brisiau rhent preifat (Tablau Atodol OBR, 1.6)	5.0%	1.8%	1.7%	1.9%	2.5%
Prisiau tai - newid i brisiau tai (Tablau Atodol OBR, 1.21)	-1.1%	-5.7%	1.1%	3.4%	3.6%

2.3 Ardaloedd Marchnad Tai Sir Fynwy

At ddibenion yr AMDLI, dylid cynnal dadansoddiad ar lefel ardal marchnad dai (AMD). Mae AMD yn seiliedig ar yr ardaloedd daearyddol lle mae pobl yn byw ac y byddent yn fodlon symud adref.

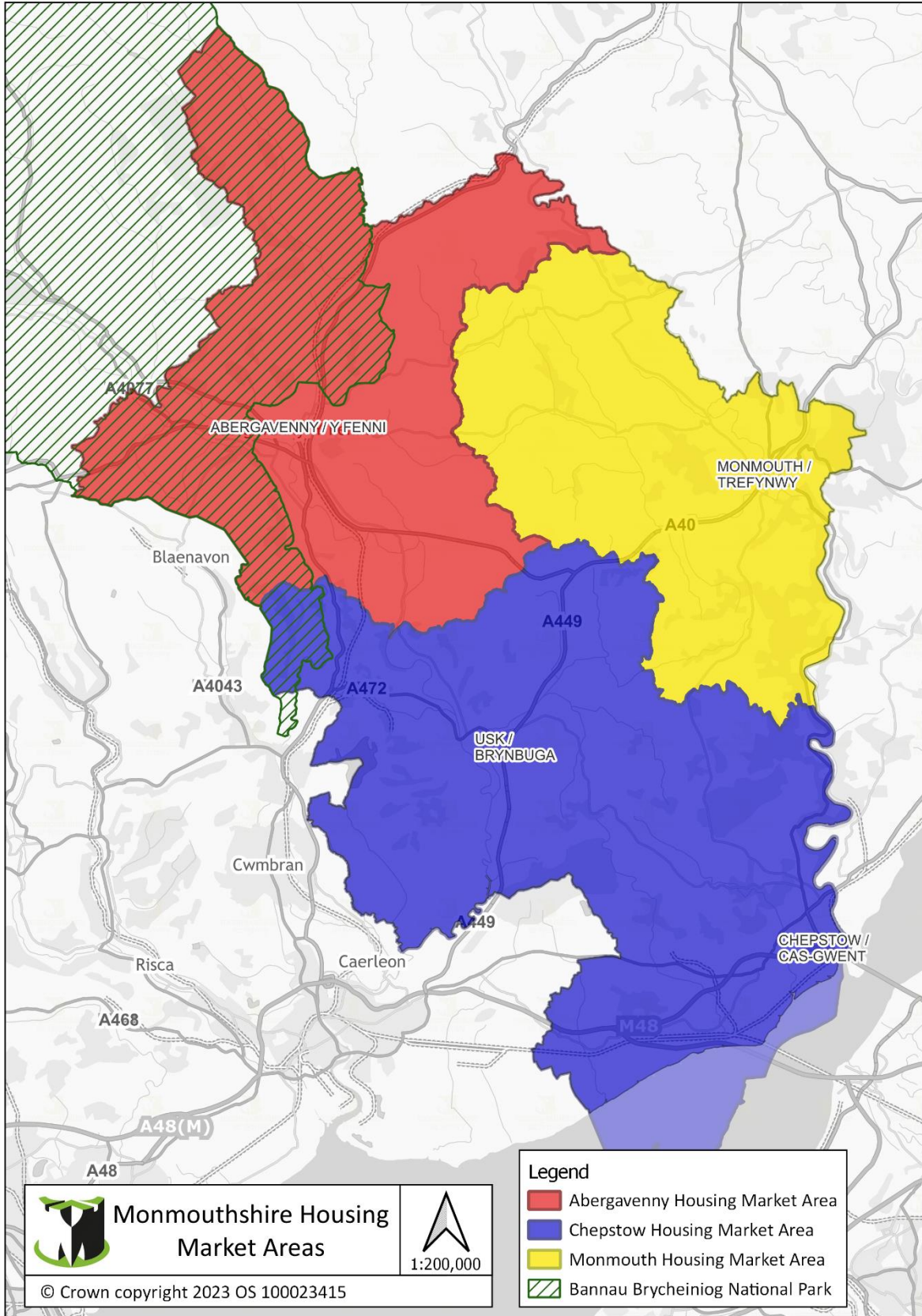
Nododd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFD) 2020-25 dair AMD yn seiliedig ar Ardaloedd Teithio i'r Gwaith Cyfrifiad 2011. Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yw ardaloedd a ddeilliwyd i amcangyfrif ardaloedd y farchnad lafur. Mewn geiriau eraill, cânt eu deillio i adlewyrchu ardaloedd hunangynhwysol lle mae'r rhan fwyaf o bobl yn byw ac yn gweithio. Y meini prawf cyfredol ar gyfer diffinio Ardal Teithio i'r Gwaith yw bod o leiaf 75% o weithlu preswyl yr ardal yn yr ardal ac o leiaf 75% o'r bobl sy'n gweithio yn yr ardal hefyd yn byw yn yr ardal.

At ddibenion yr adnewyddiad hwn o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ychwanegol wedi'i nodi ar gyfer ardaloedd o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Mae hyn er mwyn cysondeb â Chynlluniau Datblygu Lleol ac mae'n caniatáu gwahanu'r angen am dai o fewn a thu allan i'r Parc Cenedlaethol.

Mae hyn yn darparu'r pedwar AMD a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn:

- Ardal Marchnad Dai Cas-gwent (Ardal Teithio i'r Gwaith Casnewydd)
- Ardal Marchnad Dai Trefynwy (Ardal Teithio i'r Gwaith Cinderford a Ross-on-Wye)
- Ardal Marchnad Dai'r Fenni (Ardal Teithio i'r Gwaith Merthyr Tudful)
- Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (PCBB)

Fel y dangosir yn Ffigur 3, Ardal Marchnad Dai Cas-gwent sy'n cynrychioli'r ardal fwyaf gan ei bod yn cynnwys aneddiadau Cil-y-coed, Rhaglan, Rogiet, Magwyr, Gwndy, Brynbuga yn ogystal â Chas-gwent ei hun. Mae dadansoddiad pellach o Ardal Marchnad Dai Cas-gwent wedi'i gynnal ac fe'i darperir yn Atodiad 1.



Ffigur 3 Ardaloedd marchnad dai Sir Fynwy

3. Trosolwg o'r Farchnad Dai a Thueddiadau Economaidd a Demograffig

3.1 Dadansoddiad o'r Farchnad Dai

Gan fod yr adroddiad hwn yn adnewyddiad o'r AMDL 2020, ni fyddai dadansoddiad cyfoes o'r farchnad dai a thueddiadau economaidd-gymdeithasol/demograffig fel arfer yn cael ei gynnwys. Fodd bynnag, o ystyried cyflwr newidiol y farchnad dai dros y misoedd diwethaf a chwblhau'r Cyfrifiad yn 2021, darperir trosolwg yn yr adran hon.

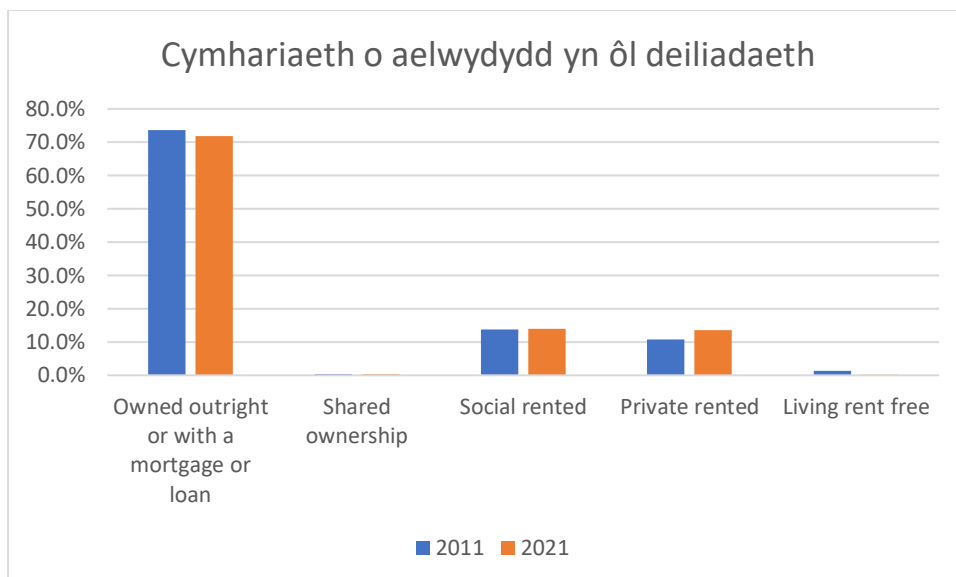
3.1.1 Poblogaeth

Mae poblogaeth Sir Fynwy bellach tua 93,000 (Cyfrifiad, 2021) - mae hyn yn cynrychioli cynnydd o tua 1.8% ers Cyfrifiad 2011 ac mae ychydig yn uwch na'r cynnydd cyffredinol ledled Cymru. Mae nifer yr aelwydydd wedi cynyddu o 38,233 i 40,900, sy'n cynrychioli cynnydd o tua 7%, ymhell uwchlaw cyfartaledd Cymru sef 3.4%.

Mae gan Sir Fynwy boblogaeth sy'n heneiddio, a ddangosir gan y cynnydd yn yr oedran canolrifol o 45 i 49 oed rhwng 2011 a 2021. Bu gostyngiad yn nifer y trigolion o oedran gweithio (pobl rhwng 15 a 64 oed), tra bod nifer y bobl 65 oed a hŷn wedi cynyddu 26%. Mae hyn yn cynrychioli'r cynnydd mwyaf yng Nghymru ac yn cymharu â chynnydd cyfartalog o 17.7% ledled y Wlad (newid poblogaeth Sir Fynwy, Cyfrifiad 2021 – SYG).

3.1.2 Cartrefi yn ôl deiliadaeth

Perchnogaeth tai yw'r ffurf fwyaf arwyddocaol o ddaliadaeth yn Sir Fynwy o hyd, er gwaethaf gostyngiad bach ers 2011. Er bod ffurfiau eraill o ddaliadaeth yn isel, bu cynnydd cymharol fawr yng nghyfran yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat sydd wedi cynyddu dros 25%.



Ffigur 4 Cymhariaeth o aelwydydd yn ôl deiliadaeth

3.1.3 Trosolwg o sefyllfa perchennog-feddiannwr: tueddiadau prisiau eiddo ar gyfer yr ardal ac yn ôl AMD; tueddiadau gwerthiant (cyfaint) yn ôl AMD

Pris cyfartalog cartref yn Sir Fynwy oedd £380,162 ym mis Gorffennaf 2023, yn ôl data Hometrack, sy'n seiliedig ar werthiannau a phrisiadau tai. Mae data'r Gofrestrfa Tir ar gyfer yr un cyfnod yn is na hyn sef £355,975. Mae'r cyfartaleddau hyn yn sylweddol uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru, y pris cyfartalog a dalwyd am gartref yn y Wlad ym mis Gorffennaf 2023 oedd £216,960 (Cofrestrfa Tir). Mae'n bwysig nodi, er bod y pris cyfartalog yn uchel, nad yw hyn yn golygu bod prisiau wedi codi - mae'n gyfartaledd yn seiliedig ar drafodion gwerthu ac mae'r arwyddion yn awgrymu bod llawer mwy o drafodion yn digwydd ym mhen uwch y farchnad.

Mae'r gymhareb prisiau tai i incwm ar gyfer Sir Fynwy ar hyn o bryd yn 8:1, h.y. mae eiddo â phris cyfartalog yn costio tua 8 gwaith incwm cyfartalog yr aelwyd (Hometrack, Chwefror 2024). Mae hyn yn codi i gymaint â 10:1 ar draws ardal wledig ganolog Sir Fynwy sy'n cynnwys Cross Ash, Rhaglan, Brynbuga a Llangybi. Mae'r ddau ffigur hyn yn dangos pa mor anfforddiadwy yw perchnogaeth tai i lawer, yn enwedig i brynwyr tro cyntaf, ac mae'n ffactor yn y cynnydd yn oedran canolrifol y sir a ddangosir gan ddata Cyfrifiad 2021. Mae'r sefyllfa economaidd bresennol yn gwneud perchnogaeth tai yn llai fforddiadwy, gyda chyfraddau llog a chostau byw uchel.

3.1.4 Trosolwg o'r Sector Rhentu Preifat

Mae'r sector rhentu preifat yn ffurf bwysig o ddaliadaeth i ddiwallu anghenion tai'r rhai sy'n methu prynu ar y farchnad agored ac na allant gael mynediad at dai fforddiadwy. Mae'r sector rhentu preifat wedi gweld newidiadau sylweddol ers cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn 2022. Daeth y gyfraith hon â newid mewn terminoleg o denantiaid neu drwyddedeion i 'ddeiliaid contract'. Mae hefyd yn darparu mwy o ddiogelwch i'r rhai sy'n rhentu drwy ymestyn y cyfnod rhybudd 'dim bai' o ddau i chwe mis a gosod safonau eiddo gofynnol.

Stoc rhent preifat

Ar hyn o bryd, mae 2,963 o landlordiaid wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, sy'n cynrychioli 4,814 o eiddo rhent ledled Sir Fynwy (Chwefror, 2023). Y nifer fwyaf o eiddo rhent preifat yw tair ystafell wely, ac yna dwy ystafell wely.



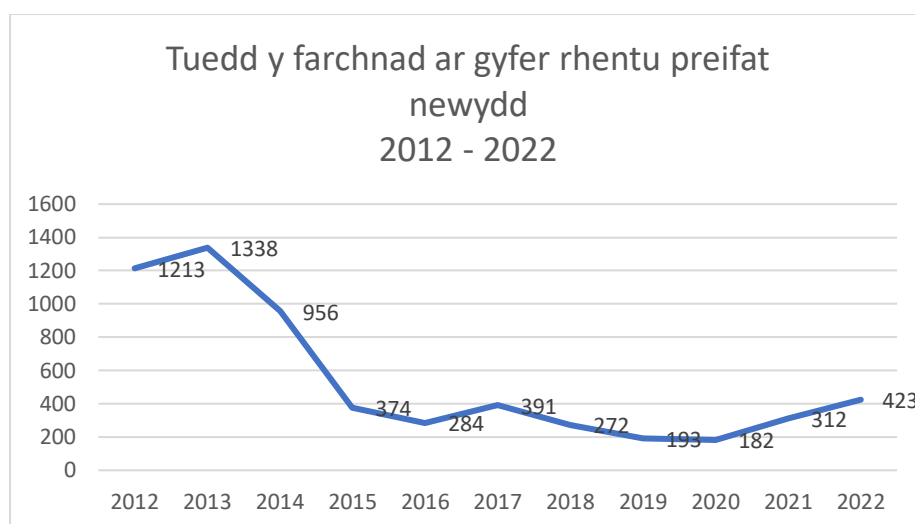
Ffigur 5 Rhentu preifat yn ôl maint ystafell wely (Ffynhonnell Data: Rhentu Doeth Cymru)

Dadansoddiad o'r sector rhentu preifat

Nodweddir y sector rhentu preifat gan gyfnod o gyflenwad isel a galw mawr sy'n gwthio prisiau cyfartalog i fyny. Ar draws Cymru gyfan mae prisiau rhentu wedi codi 9.9% dros y flwyddyn ar gyfer rhentiadau newydd (Hometrack, Medi 2023). Mae astudiaeth bwrdd gwaith o sector rhentu preifat Sir Fynwy yn tynnu sylw at y dirywiad yn y cyflenwad. Dadansoddodd yr astudiaeth weithgarwch rhentu preifat o 2012 i 2022 gan ddefnyddio cronfa ddata gynhwysfawr Hometrack o eiddo a hysbysebwyd i'w gosod gan gynnwys:

- Marchnad rhentu a gweithgaredd yn Sir Fynwy
- Dosbarthiad eiddo a gwerthoedd rhent yn ôl categori ystafell wely ac ardal marchnad dai
- Gwerthoedd rhent a chyfraddau Lwfans Tai Lleol
- Fforddiadwyedd

Cynhyrchodd y dadansoddiad sampl o 5,938 o eiddo a chanfu fod y farchnad wedi dechrau crebachu'n sylweddol rhwng 2013 a 2017 gyda gostyngiad o bron i 79% yn nifer y rhentiadau a ddaeth ar y farchnad. Rhwng 2017 a 2020 crebachodd y farchnad ymhellach, yn ôl pob tebyg oherwydd pandemig COVID, ond ers hynny mae wedi gwella ychydig i lefelau cyn-COVID. Fodd bynnag, mae'r farchnad yn parhau i fod tua 65% yn llai nag yr oedd yn 2012.



Ffigur 6 Nifer y tai rhent preifat newydd 2012 – 2022 (Ffynhonnell Data: Hometrack)

Canfu'r astudiaeth gynnydd sylweddol ym mhrisiau rhent dros y cyfnod, gyda chynnydd cyfartalog o 52.4% ar gyfer Sir Fynwy gyfan. Er bod pob maint eiddo wedi gweld cynnydd sylweddol, roedd y cynnydd uchaf ar draws eiddo mwy.

Tabl 10 Gwerthoedd rhent misol cyfartalog 2012 o'i gymharu â 2022

	2012 Gwerthoedd Rhent	2022 Gwerthoedd Rhent	Cynnydd Canrannol
1 Gwely	£435	£659	51.4%
2 Gwely	£541	£821	51.7%
3 Gwely	£649	£1,055	62.7%
4 Gwely	£937	£1,543	64.7%
Cyfanswm	£633	£965	52.4%

Mae'r datganiadau canlynol yn rhoi amhariad ar ganfyddiadau'r astudiaeth hon:

- Nid yw casglu gwybodaeth a data ar weithgarwch rhentu preifat, costau a fforddiadwyedd mor ddibynadwy â gweithgaredd gwerthu tai oherwydd y diffyg data sydd ar gael ar hyn o bryd. O ganlyniad, dim ond dadansoddiad eang iawn o'r farchnad rhentu yn Sir Fynwy y mae'r data yn ei ganiatáu.
- Nid yw'r data yn gwahaniaethu rhwng eiddo a ddarperir wedi'u dodrefnu/heb eu dodrefnu, nac ychwaith lle mae biliau cyfleustodau a threth y cyngor wedi'u cynnwys/heb eu cynnwys yn y gwerth rhent.
- Mae'r astudiaeth yn canolbwyntio ar eiddo lle mae categori'r ystafell wely yn hysbys, mae eiddo wedi'u heithrio o'r dadansoddiad lle nad yw'r wybodaeth hon ar gael.

Lwfans Tai Lleol

Mae'r Lwfans Tai Lleol (LTLI) yn pennu faint o gymorth ariannol y gall pobl ei dderbyn wrth rentu'n breifat, mae hyn yn seiliedig ar werthoedd rhent lleol, oedran yr hawlydd, maint yr aelwyd a chymhwysedd ystafell wely. Mae gan Sir Fynwy gyfradd sengl ar gyfer pob categori ystafell wely.

Mae dadansoddiad o gyfraddau'r LTLI dros y 10 mlynedd diwethaf yn dangos nad yw'r rhain wedi symud llawer o gymharu â'r cynnydd mewn gwerthoedd rhent ac eithrio'r categori a rennir (gweler tabl 2).

Tabl 11 Cyfraddau LTLI misol 2012 o'i gymharu â 2022

	2012-2013 Cyfradd LTLI	2022-2023 Cyfradd LTLI	Cynnydd canrannol
Lwfans a Rennir	£227	£329	44.7%
1 Gwely	£395	£414	4.8%
2 Gwely	£500	£549	9.7%
3 Gwely	£580	£648	11.8%
4+ Gwely	£750	£773	3.1%

Yn anecdotaidd, ychydig iawn o eiddo rhent preifat sydd ar gael yn Sir Fynwy ar gyfradd bresennol y LTLI, sy'n golygu ei bod hi'n dod yn fwyfwy anodd i bobl ar incwm isel gael mynediad at lety rhent preifat. Bydd y cynnydd diweddar yng nghyfradd y LTLI a gyhoeddwyd gan y llywodraeth sy'n berthnasol o fis Ebrill 2024 yn rhoi rhywfaint o ryddhad. Bydd angen dadansoddiad pellach i asesu effaith y codiad hwn.

Ffactor pwysig arall sy'n effeithio ar y sector rhentu preifat yw'r cynnydd sydyn diweddar yng nghyfraddau llog Banc Lloegr. Mae'r rhain wedi codi o isafswm o 0.10% ym mis Mawrth 2020 i'r lefel bresennol o 5.25% (Banc Lloegr, Tachwedd 2023). Mae hyn wedi effeithio ar gyfraddau morgais i berchnogion tai a landlordiaid preifat a chredir ei fod yn cyfrannu at y prisiau cynyddol a'r gostyngiad yn y cyflenwad o eiddo rhent preifat.

3.1.5 Trosolwg o stoc tai fforddiadwy

Mae stoc tai fforddiadwy Sir Fynwy, sy'n cynnwys dros 6,200 o gartrefi, yn eiddo i dair Cymdeithas Tai ac yn cael eu rheoli'n eang ganddyn nhw: Cymdeithas Tai Sir Fynwy; Melin Homes; a Pobl. Mae eiddo'n cael eu hysbysebu a'u gosod drwy'r Gofrestr Tai Gyffredin, Monmouthshire Homesearch.

Tabl 12 Stoc tai fforddiadwy presennol Sir Fynwy yn ôl ardal marchnad dai

Ardal y Farchnad Dai	Nifer yr ystafelloedd gwely				Cyfanswm
	1	2	3	4+	
Y Fenni	665	644	525	59	1893

BBNP	98	81	116	4	299
Cas-gwent	956	982	989	78	3005
Trefynwy	303	372	348	27	1050
Cyfanswm	2022	2079	1978	168	6247

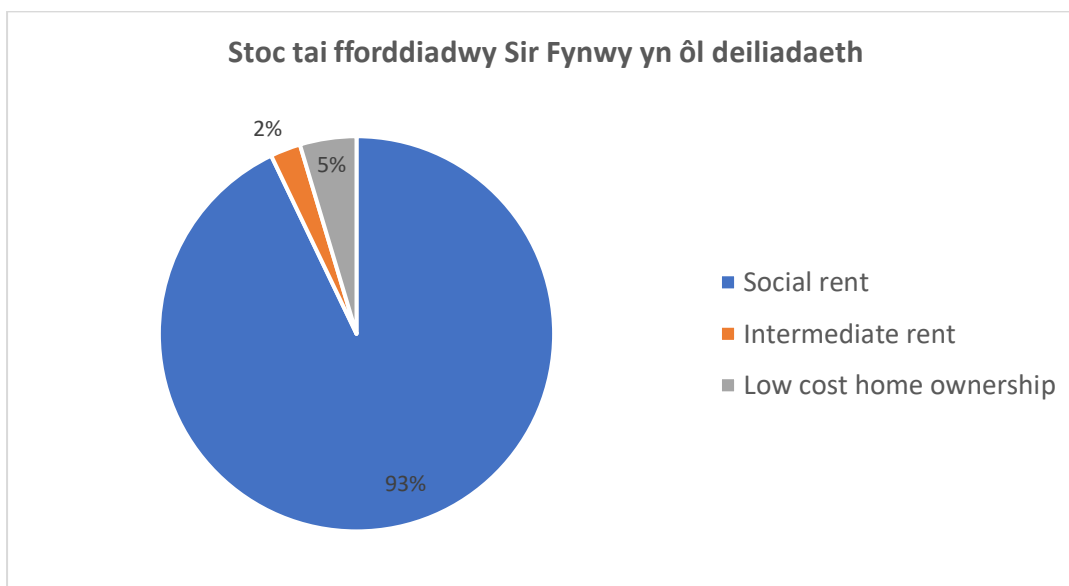
Gellir diffinio tai fforddiadwy fel “tai lle mae mecanweithiau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai'r farchnad, ar y pryd y byddant yn byw yno am y tro cyntaf ac ar gyfer deiliaid dilynol” (Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy, Mehefin 2006) . Mae hyn yn cynnwys:

- Rhent cymdeithasol – lle mae rhenti wedi'u gosod ar lefelau meincnod Llywodraeth Cymru
- Tai canolradd – lle mae prisiau neu renti uwchlaw lefelau rhent cymdeithasol ond islaw lefelau'r farchnad

Gellir darparu tai canolradd fel y deiliadaethau canlynol:

- Rhent canolradd – eiddo rhent, sydd fel arfer ar gael am 80% o rent y farchnad
- Perchnogaeth tai cost isel – mae tai “ecwiti a rennir” ar gael yn Sir Fynwy, lle mae'r LCC yn darparu benthychiad ecwiti di-log rhwng 50% a 70%.

Mae mwyafrif stoc tai fforddiadwy Sir Fynwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol, fel y dangosir yn Ffigur 7.



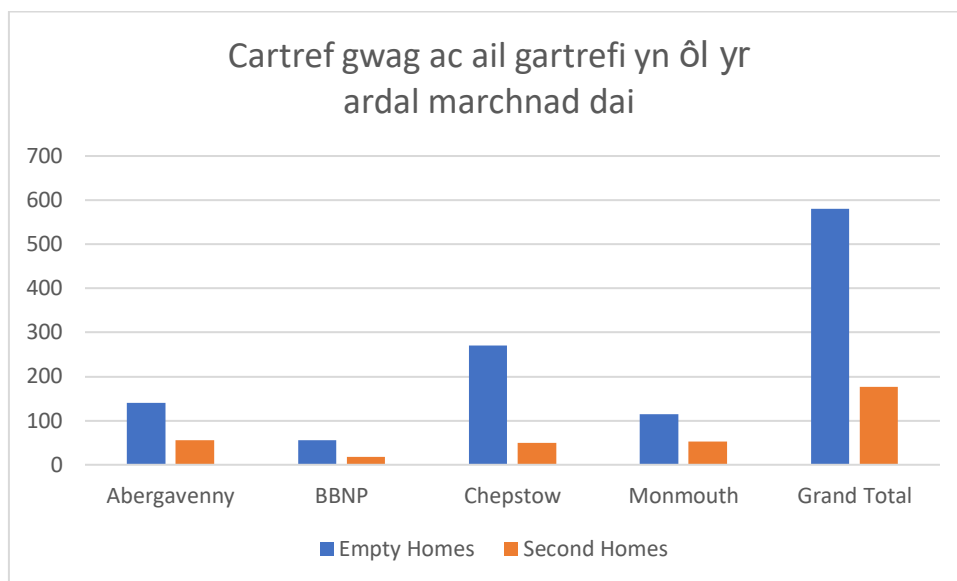
Ffigur 7 Stoc tai fforddiadwy Sir Fynwy yn ôl deiliadaeth

3.1.6 Trosolwg o gartrefi gwag ac ail gartrefi

Mae lleihau nifer y cartrefi gwag hirdymor a'r ail gartrefi sy'n anaml yn cael eu meddiannu yn flaenoriaeth i'r Cyngor, oherwydd effaith yr eiddo hyn ar gymunedau lleol. O'r herwydd, gwnaeth y Cyngor y penderfyniad yn ddiweddar i gyflwyno premiwm Treth y Cyngor ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwag hirdymor a fydd yn dod i rym ar 1af Ebrill 2024. Mae grantiau Cartrefi Gwag hyd at £25,000 ar gael i annog eiddo gwag i gael eu defnyddio eto. Gall grantiau fod ar gael hefyd i landlordiaid sy'n cofrestru ar gyfer Cynllun Lesu Cymru.

Ar ddiwedd y flwyddyn ariannol (2022-2023), roedd 581 o eiddo wedi'u cofnodi fel rhai gwag am chwe mis neu fwy a 176 o ail gartrefi. Eiddo sydd wedi'u cofrestru gydag Adran Refeniw a Budd-

daliadau'r Cyngor yw'r rhain, felly efallai nad yw hyn yn cynrychioli rhestr gynhwysfawr o eiddo gwag.



Ffigur 8 Cartrefi gwag ac ail gartrefi yn ôl AMD (Ffynhonnell: Adran Refeniw a Budd-daliadau'r Cyngor)

Mae'r Cyngor wedi cynyddu lefelau gweithgaredd o gysylltu â pherchnogion tai gwag yn ystod y flwyddyn ariannol ddiwethaf. Mae hyn wedi canolbwyntio i ddechrau ar ymgysylltu cadarnhaol sydd wedi creu lefel resymol o ymateb. Mae perchnogion tai wedi cael gwybodaeth ynghylch cynlluniau sydd ar gael i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd, er enghraifft Grantiau Cartrefi Gwag a Chynllun Lesu Cymru. Mae'r opsiwn i ystyried camau gorfodi lle bo'n briodol. Mae arwyddion cynnar yn dangos bod nifer yr eiddo gwag wedi dechrau lleihau ledled y Sir.

3.2 Gofynion Anghenion Tai Penodol

Mae'r adran hon o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ystyried anghenion tai amrywiaeth o grwpiau poblogaeth yn Sir Fynwy sydd angen tai arbenigol neu dai â chymorth na ellir eu diwallu gan dai fforddiadwy cyffredinol. Mae'r grwpiau poblogaeth a'r ddarpariaeth sy'n gysylltiedig â thai wedi'u nodi yn y canllawiau ac yn cynnwys:

- Darpariaeth tai hygyrch ac addasedig
- aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy
- Tai nad ydynt yn barhaol
- Anghenion tai, gofal a chymorth
- Anghenion lleoliad ar gyfer llety myfyrwyr
- Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol

Mae cynlluniau, strategaethau ac asesiadau sy'n ystyried yr anghenion tai a'r gofynion darpariaeth sy'n gysylltiedig â thai ar gyfer y grwpiau poblogaeth a nodwyd wedi'u defnyddio lle bo'n briodol yn yr adran hon o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Er enghraifft, mae Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai Sir Fynwy a'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym yn nodi'r angen am lety dros dro, ac mae Strategaeth Gyfalaf Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent 2023-33 ac Asesiad Anghenion Tai Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan (BIPAB) yn nodi'r angen am anghenion tai, gofal a chymorth. Mae rhagor o dystiolaeth wedi'i chyrchu a'i dadansoddi er mwyn darparu asesiad llawn o anghenion tai penodol. Cynhaliwyd ymgynghoriad â nifer o randdeiliaid mewnol ac allanol, a nodir crynodeb o'r adborth a dderbyniwyd yn yr adran berthnasol.

3.2.1 Darpariaeth tai hygyrch ac addasedig

Polisiâu/strategaethau lleol

Polisi Dyrannu Tai Sir Fynwy 2022

Anghenion eiddo

1. Llety hygyrch i anghenion cyffredinol h.y. byngalos neu fflatiau ar y llawr gwaelod sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn
2. Llety wedi'i addasu'n bwrpasol
Mae angen llety wedi'i addasu'n bwrpasol ar gyfer anghenion penodol unigolion neu deuluoedd yn fach iawn. Ar adeg ysgrifennu roedd pedair aelwyd yn hysbys i'r Cyngor sydd angen llety wedi'i addasu'n bwrpasol.

Addas ar gyfer

Unigolion a theuluoedd sydd angen tai hygyrch ac addasedig nad ydynt yn gallu diwallu eu hanghenion tai eu hunain

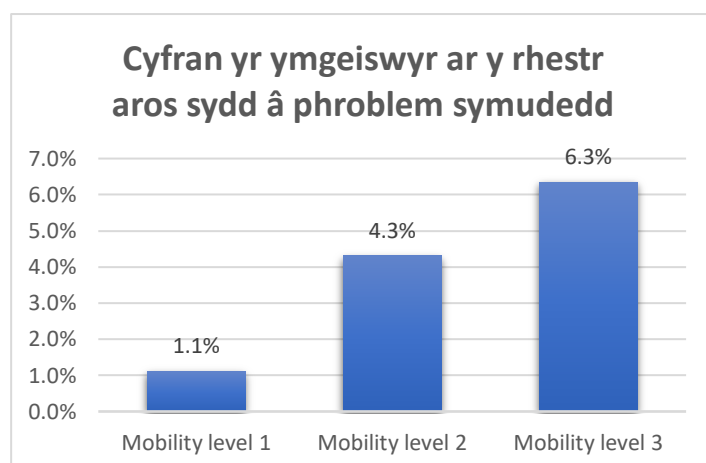
Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Casglwyd tystiolaeth o restr aros tai Sir Fynwy, gofynnir i aelwydydd nodi a oes ganddynt broblem symudedd os yw eu tai presennol yn effeithio ar eu symudedd.

Ar ddiwedd y flwyddyn 2022/23 roedd 11.8% o aelwydydd mewn angen tai wedi nodi problem symudedd, fel a ganlyn:

Allwedd

Lefel symudedd 1 = ymgeiswyr sy'n ddefnyddwyr cadair olwyn llawn amser
Lefel symudedd 2 = ymgeiswyr sy'n defnyddio cadair olwyn weithiau
Lefel symudedd 3 = ymgeiswyr nad ydynt yn defnyddio cadair olwyn ond sydd â symudedd cyfyngedig



Ffigur 9 Cyfran yr ymgeiswyr ar y rhestr aros sydd â phroblem symudedd

Bydd byngalos a llety anghenion cyffredinol ar y llawr gwaelod gydag ystafell wlyb yn addas ar gyfer y rhan fwyaf o ymgeiswyr sydd â phroblem symudedd. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo hyn yn cael eu hysbysebu gan roi blaenoriaeth i'r rhai sydd â symudedd cyfyngedig. Mae byngalos yn cyfrif am oddeutu 12.8% o stoc tai fforddiadwy bresennol Sir Fynwy.

Mae amseroedd aros cyfartalog ar gyfer llety hygyrch yn hirach nag ar gyfer llety nad yw'n hygyrch. Arhosodd aelwydydd mewn angen tai uchel 21.4 mis ar gyfartaledd am lety hygyrch yn 2022-2023, tra bod y cyfartaledd cyffredinol yn 10.2 mis. Mae hyn yn tystio i'r angen am lety hygyrch ychwanegol.

Lle mae angen llety pwrpasol i ddiwallu anghenion aelwyd, bydd adran Tai a Chymunedau Cyngor Sir Fynwy yn gweithio gyda Gwasanaethau Cymdeithasol Cyngor Sir Fynwy a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig partner i ddeall y gofynion penodol a darparu llety priodol.

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Roedd tîm Homesearch Sir Fynwy yn rhan o gasglu a dadansoddi'r data a gyflwynir yn yr adran hon. Yn ogystal, ymgynghorwyd ag amryw o randdeiliaid ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF

Gwasanaethau Plant CSF

Tîm Dewisiadau Tai CSF

Tîm Cymorth Tai CSF

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Darparwyr Cymorth

Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Mae'r data'n rhoi cipolwg ar anghenion symudedd ymgeiswyr ar ddyddiad penodol. Mae'n dibynnu ar ymgeiswyr yn darparu gwybodaeth gywir ac yn diweddarau eu ceisiadau os bydd eu hamgylchiadau'n newid.

3.2.2 Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy sydd angen eiddo mwy

Polisiâu/strategaethau lleol

Polisi Dyrannu Tai Sir Fynwy 2022

Anghenion eiddo

Llety anghenion cyffredinol mawr h.y. pedair ystafell wely neu fwy

Addas ar gyfer

Teuluoedd aml-genhedlaeth a/neu deuluoedd mwy

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Mae cyfran fach iawn o ymgeiswyr ar restr aros tai Sir Fynwy angen eiddo mwy. Ar ddiwedd y flwyddyn 2022/23 dim ond 4% o ymgeiswyr mewn angen tai oedd angen pedair ystafell wely neu fwy. Bydd ymgeiswyr yn cael band uwch os canfyddir eu bod yn gorlenwi eu llety presennol neu os ydynt yn rhannu cyfleusterau.

Mae stoc tai fforddiadwy Sir Fynwy yn cynnwys cyfran fach o eiddo pedair ystafell wely (tua 2.7% o'r stoc), ac mae rhai ohonynt yn cynnwys ystafell dderbyn ychwanegol fel ardal fwyta ar wahân neu astudiaeth y gellir ei dynodi'n ystafell wely os oes angen. Yn gyffredinol, mae'r eiddo hyn yn gallu diwallu anghenion aelwydydd sydd angen eiddo mwy, fodd bynnag, gall amseroedd aros fod yn hir ac maent yn tueddu i fynd i aelwydydd sydd ag angen tai uchel yn unig.

Efallai y bydd angen eiddo mwy wedi'u teilwra ar achlysuron prin i ddiwallu anghenion tai aelwydydd sydd angen eiddo mwy.

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Roedd tîm Homesearch Sir Fynwy yn rhan o gasglu a dadansoddi'r data a gyflwynir yn yr adran hon. Yn ogystal, ymgynghorwyd ag amryw o randdeiliaid ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF

Gwasanaethau Plant CSF

Tîm Dewisiadau Tai CSF

Tîm Cymorth Tai CSF

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Darparwyr Cymorth

Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Mae'r data'n rhoi cipolwg ar yr angen am eiddo mwy ar ddyddiad penodol. Mae'n dibynnu ar ymgeiswyr yn darparu gwybodaeth gywir ac yn diweddar eu ceisiadau os bydd eu hamgylchiadau'n newid.

3.2.3 Tai nad ydynt yn barhaol

Polisiau/strategaethau lleol

Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym

Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai

Anghenion eiddo

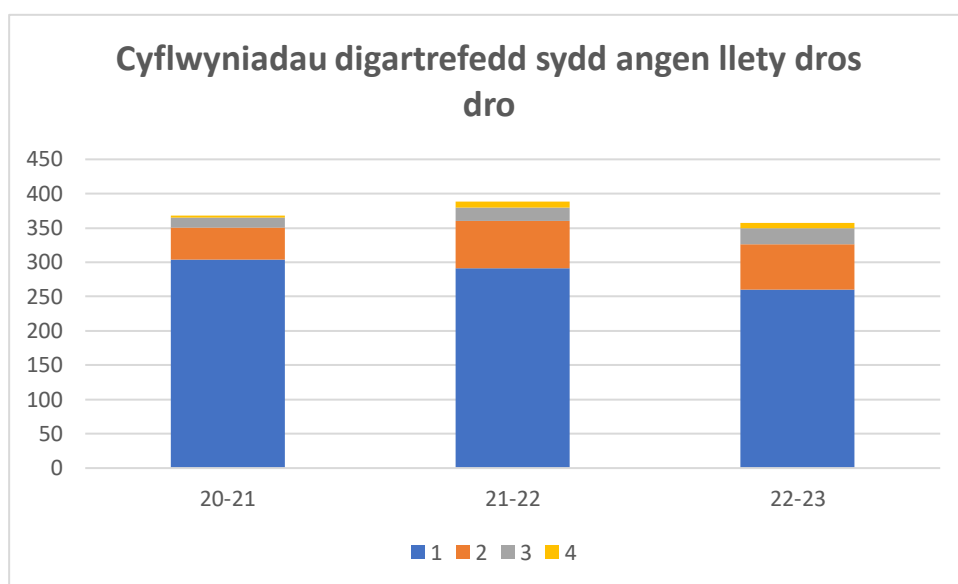
1. Llety Dros Dro Hunangynhwysol
Ers y cynnydd mewn cyflwyniadau digartrefedd yn ystod pandemig COVID, mae'r Cyngor wedi bod yn ddibynnol ar lety gwely a brechwast a llety a rennir i gadw i fyny â'r galw. Ni ystyrir bod yr un o'r mathau hyn o lety yn addas ac mae'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym yn anelu at leihau'r ddibyniaeth ar y darpariaethau hyn.
2. Llety â chymorth i unigolion ag anghenion cymorth uchel
Mae proffil anghenion cymorth y rhai sy'n cyflwyno fel digartref wedi cynyddu o ran dwyster a chymhlethdod ers y pandemig. Gan nad oes darpariaeth cymorth uchel yn Sir Fynwy, mae gwasanaethau diogelwch ar y safle wedi'u gosod mewn rhai darpariaethau gwely a brechwast er mwyn cadw aelwydydd yn ddiogel.
3. Llety dros dro hunangynhwysol i deuluoedd yng ngogledd Sir Fynwy
Mae angen llety dros dro penodol i deuluoedd er mwyn atal teuluoedd rhag cael eu rhoi mewn llety dros dro generig.

Addas ar gyfer

1. Aelwydydd digartref: unigolion; cyplau; teuluoedd
2. Unigolion digartref ag anghenion uchel a/neu gymhleth
3. Teuluoedd digartref

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

- Ar 30 Ebrill 2023, roedd Sir Fynwy yn lletya 94 o aelwydydd mewn llety gwely a brecwast a 115 mewn llety dros dro, cyfanswm o 209 o aelwydydd digartref.
- Roedd 70 o'r 94 o aelwydydd mewn llety gwely a brecwast yn aelwydydd un person (74%)
- Cynnydd o 23% yn nifer y ceisiadau digartref gwirioneddol a dderbyniwyd rhwng 2020 a 2023 (blynyddoedd ariannol) (CPAC, 2022).
- Cynnydd o 12% yn nyletswydd Adran 73 i ddarparu ar gyfer dyfarniadau rhwng 2020 a 2023 (blynyddoedd ariannol). Cynnydd o 113% yn nyletswyddau Adran 73 rhwng 2018 a 2023 (blynyddoedd ariannol).
- Aseswyd bod gan 26% o'r rhai mewn llety dros dro anghenion cymorth uchel neu uwchlaw ym mis Ebrill 2022 (CPAC, 2022)



Ffigur 10 Cyflwyniadau digartrefedd yn arwain at lety dros dro

Er bod disgwyl cynnydd mewn angen am unedau llety dros dro o bob maint, mae aelwydydd sydd angen unedau ystafell wely sengl yn parhau i fod yn sylweddol uchel.

Ymgysylltu ac ymgynghori â rhanddeiliaid allanol

Cynhaliwyd amryw o ddigwyddiadau ymgysylltu ac ymgynghori â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai a'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym, gan gynnwys:

- cyfarfodydd aml-asiantaeth
- cyfarfodydd grŵp llywio
- ymarfer mapio gwasanaeth
- gweithdai
- cyfarfodydd unigol gyda gwasanaethau ac asiantaethau partner
- cyfarfodydd grŵp ffocws
- ymarferion ymgysylltu â rhanddeiliaid

Cynhaliwyd ymgynghoriad pellach ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF

Gwasanaethau Plant CSF

Tîm Dewisiadau Tai CSF

Tîm Cymorth Tai CSF

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Darparwyr Cymorth
Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan
Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Cafwyd mynediad at ddata hanesyddol a chyfredol i roi trosolwg o'r angen cyfredol am lety dros dro ac mae'n caniatáu gwneud amcangyfrif o'r angen yn y dyfodol. Er bod hwn yn ddull sy'n seiliedig ar dystiolaeth, gall anghenion ac amgylchiadau unigolion newid a all effeithio ar angen yn y dyfodol. Yn ogystal, gall newidiadau deddfwriaethol sydd ar ddod effeithio ar ofynion y dyfodol ar gyfer y math hwn o lety.

3.2.4 Anghenion tai, gofal a chymorth: Plant a Phobl Ifanc

Polisiâu/strategaethau lleol

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol 2023-33
Blaenoriaeth y Rhaglen Lywodraethu – Dileu elw preifat o ofal plant sy'n derbyn gofal
Strategaeth gomisiynu lleoliadau – i'w chwblhau ym mis Mawrth 2024

Anghenion eiddo

1. Llety â chymorth (16-25)
O leiaf tri eiddo mawr (gogledd, de, a chanol Sir Fynwy) gydag o leiaf bum gwely ar gyfer pobl ifanc ag amrywiaeth o anghenion, gyda lle i staff gysgu i mewn, a mynediad at gyfleusterau lleol. Blaenoriaeth am dai ar wahân, ond byddai ystyriaeth yn cael ei rhoi i dai lled-ddatgysylltiedig.
2. Cartrefi preswyl i blant (cyn-16)
O leiaf tri eiddo canolig/mawr (gogledd, de a chanolbarth Sir Fynwy) gydag o leiaf tri gwely ar gyfer pobl ifanc ag amrywiaeth o anghenion, gyda lle i staff gysgu i mewn. Dewis tai ar wahân yn unig, gyda phreifatrwydd a gynigir gan ofod agored mawr yn yr awyr agored a phellter oddi wrth gymdogion.

Addas ar gyfer

Plant a phobl ifanc

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Mapio asedau cynhwysfawr o'r sylfaen asedau gyfredol ac asesiad anghenion strategol sy'n nodi'r angen presennol a'r angen yn y dyfodol

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Cynhaliwyd ymgynghoriad ac ymgysylltiad helaeth â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Gwent 2023-33 gan gynnwys:

- Ymarfer mapio asedau rhanddeiliaid rhanbarthol
- Gweithdai strategol rhanbarthol

Cynhaliwyd ymgynghoriad pellach gyda Gwasanaethau Plant Cyngor Sir Fynwy i nodi'r anghenion tai sy'n benodol i Sir Fynwy, ac mae'r rhain wedi'u hadlewyrchu yn yr anghenion eiddo uchod.

Materion allweddol a nodwyd

Dim wedi'i adnabod.

3.2.5 Anghenion tai, gofal a chymorth: Unigolion ag Anhwylder Iechyd Meddwl, Anawsterau Dysgu ac Anhwylder Sbectrwm Awtistiaeth

Polisiâu/strategaethau lleol

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol 2023-33
Asesiad Anghenion Tai Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan (BIPAB)

Anghenion eiddo (Sir Fynwy)

1. Llety â chymorth i unigolion ag anghenion cymhleth
2. Lleoliadau preswyl ychwanegol ar gyfer unigolion ag Anawsterau Iechyd Meddwl a Dysgu
3. Addasiadau i gefnogi pobl i aros yn eu cartrefi
4. Unedau byw â chymorth ychwanegol/llety sengl ar gyfer unigolion ag Anawsterau Iechyd Meddwl a Dysgu
5. Darpariaeth fwy arbenigol – lloches
6. Darpariaeth fwy arbenigol – camu ar draws cyfleusterau ar gyfer camddefnyddio sylweddau
7. Mwy o lety â chymorth cam i fyny/cam i lawr i unigolion â darpariaeth Iechyd Meddwl ac adsefydlu

Anghenion eiddo (Gwent gyfan)

Nododd Asesiad Anghenion Tai Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan (BIPAB) nifer o argymhellion:

- Rhaglen o 50 uned byw â chymorth pwrpasol ar gyfer pobl ag anableddau dysgu ledled Gwent, gyda'r Bwrdd Iechyd yn meddu ar hawliau enwebu i 25 uned.
- Treialu model 'Eich Drws Blaen Eich Hun' ar gyfer pobl ag anableddau dysgu mewn partneriaeth ag awdurdod lleol ar ddatblygiad tai anghenion cyffredinol newydd, gan gynnwys comisiynu'r gofal a'r cymorth ar y cyd
- Datblygu dau gynllun byw â chymorth awtistiaeth pwrpasol o 6 uned yr un mewn dau leoliad yng Ngwent
- Datblygu dau gynllun pwrpasol gyda chyfanswm o 16 uned i ddarparu capasiti camu i lawr tymor byr o'r Uned Gwasanaeth Cleifion Mewnol Arbenigol a'r llwybr iechyd meddwl
- Comisiynu rhaglen 'Eich Drws Blaen Eich Hun' o 8 uned y flwyddyn gyda chefnogaeth ddwys i bobl â phroblemau iechyd meddwl
- Comisiynu cynllun llety lled-gefnogedig ar y cyd o 6 uned ar gyfer pobl ifanc â phroblemau iechyd meddwl, gyda'r Bwrdd Iechyd yn meddu ar hawliau enwebu i 3 uned
- Datblygu dau gynllun byw â chymorth hirdymor newydd ar gyfer y llwybr fforensig o 6 uned yr un. Yn ogystal, datblygu cynllun byw â chymorth 6 uned i fenywod sy'n destun y llwybr fforensig.

Addas ar gyfer

Unigolion ag Anhwylder Iechyd Meddwl, Anawsterau Dysgu ac Anhwylder Sbectrwm Awtistiaeth

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Mapio asedau cynhwysfawr o'r sylfaen asedau bresennol ac asesiad anghenion strategol yn nodi'r angen presennol a'r angen yn y dyfodol.

Dadansoddiad Anghenion Tai BIPAB ar gyfer Anawsterau Dysgu, Anhwylder Sbectrwm Awtistiaeth ac Iechyd Meddwl

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Cynhaliwyd ymgynghoriad ac ymgysylltiad helaeth â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Gwent 2023-33 gan gynnwys:

- Ymarfer mapio asedau rhanddeiliaid rhanbarthol
- Gweithdai strategol rhanbarthol

Cynhaliwyd ymgynghoriad pellach ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF
Gwasanaethau Plant CSF
Tîm Dewisiadau Tai CSF
Tîm Cymorth Tai CSF
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Darparwyr Cymorth
Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan
Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Cafwyd mynediad at ddata cyfredol i roi trosolwg o'r ddarpariaeth bresennol i ddiwallu anghenion y grŵp hwn o bobl a llywio'r blaenoriaethau presennol a'r rhai yn y dyfodol. Er bod hwn yn ddull sy'n seiliedig ar dystiolaeth, gall anghenion ac amgylchiadau unigolion newid a all effeithio ar anghenion yn y dyfodol.

3.2.6 Anghenion tai, gofal a chymorth: Pobl Hŷn a Phobl sy'n byw gyda Dementia

Polisiâu/strategaethau lleol

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol 2023-33
Polisi Dyrannu Tai Sir Fynwy 2022

Anghenion eiddo (Gwent gyfan)

1. Unedau nyrsio ychwanegol
2. Unedau preswyl ychwanegol
3. Unedau cymorth seibiant ychwanegol
4. Llety ychwanegol i bobl hŷn, gyda gofal a heb ofal
5. Darpariaeth camu i fyny/i lawr i gefnogi annibyniaeth
6. Cefnogi pobl i aros yn eu cartref eu hunain gydag addasiadau priodol
7. Ailddatblygu'r stoc bresennol i wella hygyrchedd

Addas ar gyfer

Pobl hŷn a phobl sy'n byw gyda dementia

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Mapio asedau cynhwysfawr o'r sylfaen asedau bresennol ac asesiad anghenion strategol yn nodi'r angen presennol a'r angen yn y dyfodol.

Mae cyfran sylweddol o ymgeiswyr rhestr aros tai yn 60 oed neu'n hŷn (16.1% ar ddiwedd y flwyddyn 2022/2023). Mae stoc tai bresennol Sir Fynwy yn cynnwys tua 22.9% o lety a ddynodwyd ar gyfer pobl hŷn, y mae'r mwyafrif ohonynt yn defnyddio meini prawf oedran isafswm o 60 oed, er bod rhai cynlluniau'n derbyn pobl o 55 oed ymlaen. Mae llety pobl hŷn yn trosi drosodd ar gyfradd uwch na llety anghenion cyffredinol, yn 2022 i 2023 roedd 34% o'r eiddo a osodwyd trwy'r

Gofrestr Tai Gyffredin wedi'u dynodi ar gyfer pobl hŷn, sy'n golygu bod y rhain ar gael yn haws na llety anghenion cyffredinol fel cyfran o ymgeiswyr cymwys.

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Cynhaliwyd ymgynghoriad ac ymgysylltiad helaeth â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Gwent 2023-33 gan gynnwys:

- Ymarfer mapio asedau rhanddeiliaid rhanbarthol
- Gweithdai strategol rhanbarthol

Cynhaliwyd ymgynghoriad pellach ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF

Gwasanaethau Plant CSF

Tîm Dewisiadau Tai CSF

Tîm Cymorth Tai CSF

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Darparwyr Cymorth

Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Cafwyd mynediad at ddata cyfredol i roi trosolwg o'r ddarpariaeth bresennol i ddiwallu anghenion y grŵp hwn o bobl a llywio'r blaenoriaethau presennol a'r rhai yn y dyfodol. Er bod hwn yn ddull sy'n seiliedig ar dystiolaeth, gall anghenion ac amgylchiadau unigolion newid a all effeithio ar anghenion yn y dyfodol.

3.2.7 Anghenion lleoliad ar gyfer llety myfyrwyr

Mae'r canllawiau'n ei gwneud yn ofynnol ystyried llety myfyrwyr yn agos at Brifysgol. Ni ystyrir bod hyn yn berthnasol i Sir Fynwy gan nad oes tystiolaeth i gefnogi'r angen hwn.

3.2.8 Anghenion lleoliadol ar gyfer pobl ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol

Dylid ystyried anghenion pobl o gefndiroedd amrywiol, gan gynnwys y rhai o grwpiau Duon a Lleiafrifoedd Ethnig penodol neu'r rhai ag anghenion corfforol neu ddiwylliannol.

Polisiau/strategaethau lleol

Dim wedi'u nodi

Anghenion eiddo

Ni nododd yr un o'r ymgeiswyr ar y rhestr aros gyfredol fod angen tai arnynt mewn perthynas â'u hethnigrwydd, eu crefydd na'u diwylliant.

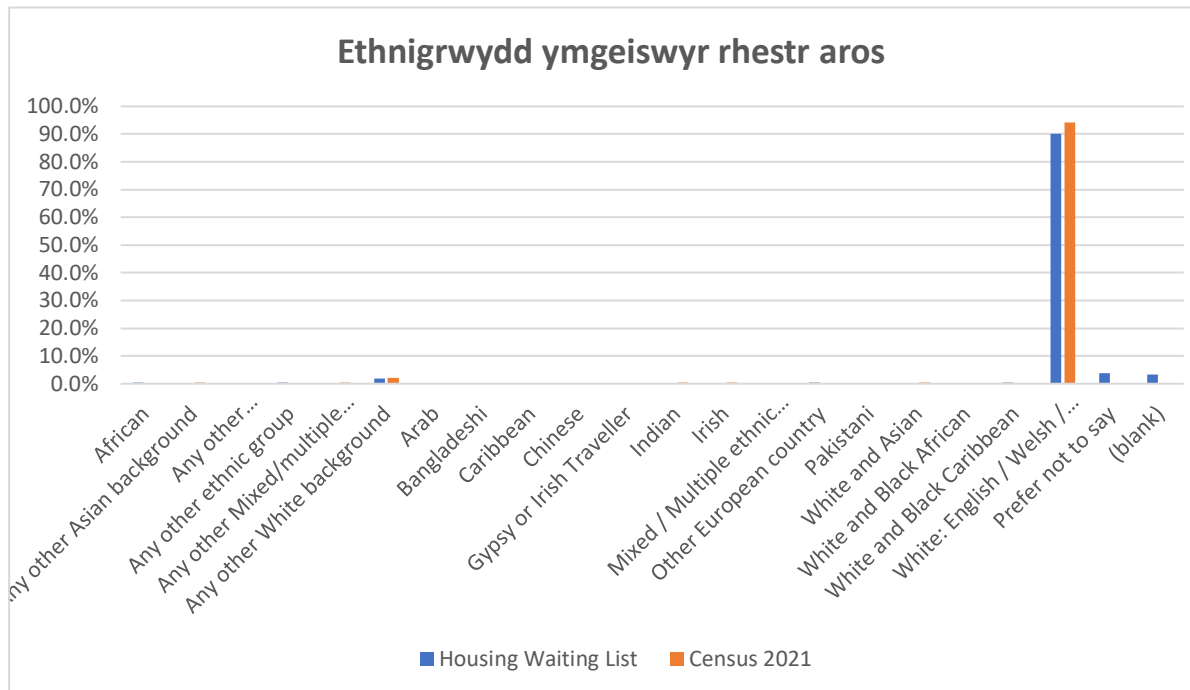
Addas ar gyfer

Amherthnasol

Tystiolaeth gan gynnwys ffynonellau data

Er mwyn asesu'r angen hwn, dadansoddwyd data rhestrau aros ar gyfer ethnigrwydd a chrefydd/diwylliant. Fodd bynnag, gan nad yw'r wybodaeth hon yn orfodol, mae'r data'n anghyflawn, yn enwedig mewn perthynas â chrefydd lle na wnaeth tua 86% o ymgeiswyr ymateb. Darparwyd cymhariaeth sylfaenol â phoblogaeth gyffredinol Sir Fynwy o ddata Cyfrifiad 2021.

O ran ethnigrwydd, mae mwyafrif helaeth yr ymgeiswyr ar y rhestr aros am dai yn Wyn: Seisnig/Cymreig/Albanaidd/Gogledd Iwerddon/Prydeinig (90.2%), mae hyn yn debyg i boblogaeth gyffredinol Sir Fynwy sef 94.2% (Cyfrifiad 2021).



Ffigur 11 Ethnigrwydd ymgeiswyr rhestr aros

O ran crefydd a diwylliant, lle mae data ar gael, nododd mwyafrif yr ymgeiswyr nad oedd ganddynt grefydd (6.9%) neu eu bod yn Gristnogion (4.7%).



Ffigur 12 Crefydd ymgeiswyr rhestr aros

Ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid allanol

Cynhaliwyd ymgynghoriad ac ymgysylltiad helaeth â rhanddeiliaid wrth ddatblygu Strategaeth Gyfalaf Ranbarthol Bwrdd Partneriaeth Rhanbarthol Gwent 2023-33 gan gynnwys:

- Ymarfer mapio asedau rhanddeiliaid rhanbarthol
- Gweithdai strategol rhanbarthol

Cynhaliwyd ymgynghoriad pellach ynghylch y canfyddiadau a amlinellir yn yr adran hon o'r AMDL gan gynnwys:

Gwasanaethau Oedolion CSF

Gwasanaethau Plant Cyngor CSF

Tîm Dewisiadau Tai Cyngor CSF

Tîm Cymorth Tai CSF

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Darparwyr Cymorth

Bwrdd Ysbyty Prifysgol Aneurin Bevan

Bwrdd Partneriaeth Ranbarthol Gwent

Materion allweddol a nodwyd

Mae'r data'n rhoi cipolwg ar ethnigrwydd a chrefydd/diwylliant ymgeiswyr ar ddyddiad penodol. Fel y nodwyd uchod, mae diffyg data dibynadwy gan nad oes gofyn i ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth hon.

Er nad yw wedi'i drafod yn benodol yn yr adran uchod, ystyrir hefyd fod angen bach am lety i bobl sy'n profi trais domestig. Ar ddiwedd y flwyddyn 2022/2023 roedd 63 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar y rhestr aros a nododd eu bod yn profi trais domestig, sy'n cynrychioli 2.9% o gyfanswm yr aelwydydd ar y rhestr aros.

Nid yw'r angen am gymunedau Sipsiwn a Theithwyr yn cael ei adlewyrchu yn yr AMDLI hwn, mae'r angen hwn wedi'i ystyried yn Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr Sir Fynwy 2021-2026. Daw'r asesiad i'r casgliad:

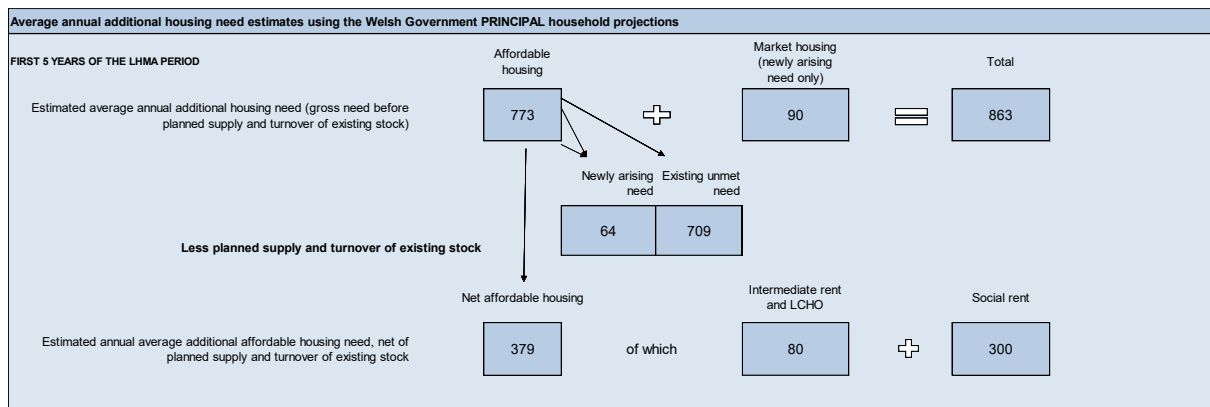
- bod angen heb ei ddiwallu am naw llain o dan y cyfnod asesu 2020 i 2025
- Y tu hwnt i 2025, mae angen pellach heb ei ddiwallu am bedwar llain dros weddill hyd y Cynllun Datblygu Lleol Amnewid (2026 – 2033)
- Nid oes angen lle parcio/aros parhaol yn Sir Fynwy
- Dylai'r Cyngor ystyried defnyddio goddefgarwch tymor byr neu drefniadau stopio wedi'u negodi i ddelio â gwersylloedd tymor byr

4. Ystod o Amcangyfrifon Angen Tai Blynyddol Ychwanegol

Gellir rhedeg yr Offeryn AMDL gyda'r tri amrywiad rhagamcan aelwydydd sy'n seiliedig ar LIC-2018 (prif, uwch ac is), a fydd yn cynhyrchu amcangyfrifon penodol o'r angen am dai. Gellir mewnbynnu rhagamcanion aelwydydd a ddefnyddir o fewn Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor i'r offeryn hefyd, fodd bynnag nid yw'r opsiwn hwn wedi'i ddewis gan fod AMDL Sir Fynwy yn cwmpasu cyfnod amser gwahanol i gyfnod Cynllun Datblygu Lleol Newydd Sir Fynwy.

Dangosir yr amcangyfrifon o'r angen am dai a gynhyrchwyd gan bob un o'r amrywiadau rhagamcanu aelwydydd yn adrannau 4.1 i 4.3, fel sy'n ofynnol gan ganllawiau Llywodraeth Cymru. Cynhaliwyd dadansoddiad pellach o Ardal Tŷ Cas-gwent ac fe'i darperir yn Atodiad 1.

4.1 Prif ragamcanion aelwydydd



Figur 13 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd

Tabl 13 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four- bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) - (d) = (e)	(f) Intermedia rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	219	44	23	14	300	25	55	379
Abergavenny	78	8	10	4	100	5	16	121
Chepstow	105	28	10	7	151	13	34	197
Monmouth	36	7	3	2	49	6	4	58
BBNP	-	-	0	0	0	1	1	2

Tabl 14 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	666	107	773	29	61	90	863
Abergavenny	211	26	237	8	16	24	261
Chepstow	339	63	402	15	32	47	449
Monmouth	96	14	108	4	8	13	121
BBNP	21	5	25	2	5	7	32

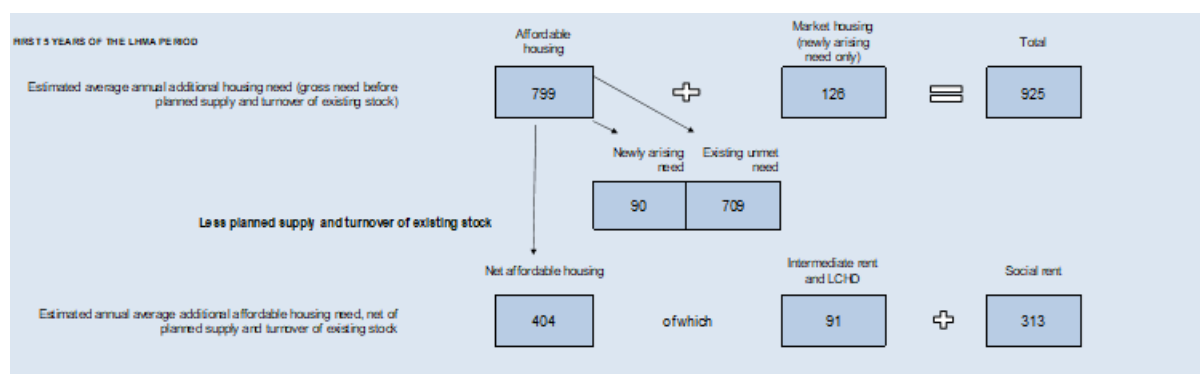
Tabl 15 Amcangyfrifon o'r angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r AMD yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	34	30	64	29	61	90	154
Abergavenny	9	8	18	8	16	24	42
Chepstow	16	14	30	15	32	47	77
Monmouth	8	5	11	4	8	13	23
BBNP	3	3	6	2	5	7	12

Tabl 16 Amcangyfrifon o angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMD yn seiliedig ar brif ragamcanion aelwydydd

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	34	30	64	29	61	90	154
Abergavenny	9	8	18	8	16	24	42
Chepstow	16	14	30	15	32	47	77
Monmouth	6	5	11	4	8	13	23
BBNP	3	3	6	2	5	7	12

4.2 Rhagamcanion aelwydydd amrywiadol uwch



Figur 14 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch

Tabl 17 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o droiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	227	46	26	14	313	32	60	404
Abergavenny	81	9	10	4	104	7	17	128
Chepstow	109	29	11	8	157	16	36	209
Monmouth	37	8	4	2	51	7	5	63
BBNP	-	-	0	0	1	1	2	4

Tabl 18 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing (c) = (a) + (b)	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing (f) = (d) + (e)	(g) Additional housing need (g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	680	119	799	41	86	126	925
Abergavenny	215	29	244	11	23	34	278
Chepstow	346	68	414	21	45	65	480
Monmouth	97	15	112	6	12	18	130
BBNP	22	6	28	3	7	10	37

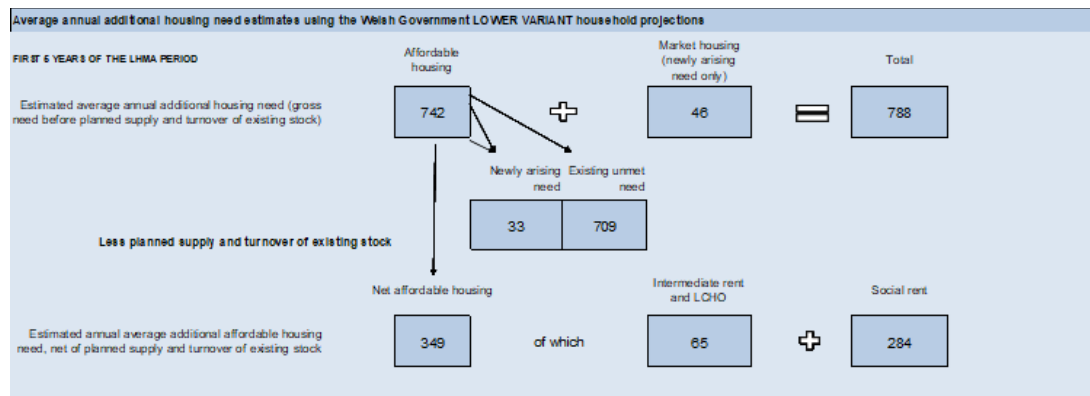
Tabl 19 Amcangyfrifon o'r angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch

HMA	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing	(d) Owner occupier	(e) Private rented sector	(f) Market Housing	(g) Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	48	42	90	41	86	126	216
Abergavenny	13	11	25	11	23	34	58
Chepstow	22	20	43	21	45	65	108
Monmouth	8	6	15	6	12	18	32
BBNP	4	4	8	3	7	10	17

Tabl 20 Amcangyfrifon o angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol uwch

HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a) Social rent	(b) Intermediate rent and LCHO	(c) Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	136	58	195	2,044	873	2,918
Abergavenny	43	18	59	652	238	888
Chepstow	67	31	98	1,009	464	1,473
Monmouth	23	8	31	338	122	461
BBNP	3	3	6	45	51	96

4.3 Amcanestyniadau aelwydydd amrywiol is



Ffigur 15 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is

Tabl 21 Amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net, net o drosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad arfaethedig) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is

HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing
					(a) + (b) + (c) + (d) = (e)			(h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	210	41	21	13	284	16	49	349
Abergavenny	78	7	9	4	95	3	14	113
Chepstow	100	27	9	7	143	9	31	162
Monmouth	34	7	3	2	46	4	3	53
BBNP	-	-	-	0	0	-	1	1

Tabl 22 Amcangyfrifon ychwanegol o'r angen am dai blynyddol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen gros, cyn trosiant a chyflenwad) yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is

HMA	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	649	93	742	15	31	46	788
Abergavenny	207	22	229	4	8	12	241
Chepstow	332	56	387	8	16	24	411
Monmouth	92	11	103	2	4	6	109
BBNP	19	3	23	1	2	3	28

Tabl 23 Amcangyfrifon o'r angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl yr AMD a'r ddaliadaeth ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is

HMA	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Owner occupier	Private rented sector	Market Housing	Additional housing need
			(c) = (a) + (b)			(f) = (d) + (e)	(g) = (c) + (f)
Additional housing need estimates by tenure	18	15	33	15	31	46	79
Abergavenny	5	4	9	4	8	12	21
Chepstow	8	7	16	8	16	24	39
Monmouth	3	2	5	2	4	6	12
BBNP	2	1	3	1	2	3	6

Tabl 24 Amcangyfrifon o'r angen tai blynyddol ychwanegol yn ôl AMD a deiliadaeth (angen net) dros 15 mlynedd yr AMD yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd amrywiol is

HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	106	32	138	1,597	477	2,074
Abergavenny	35	9	44	526	128	653
Chepstow	53	18	71	797	271	1,068
Monmouth	17	4	21	259	61	320
BBNP	1	1	2	16	18	33

5. Amcangyfrifon yr AMDL o Anghenion Tai Ychwanegol

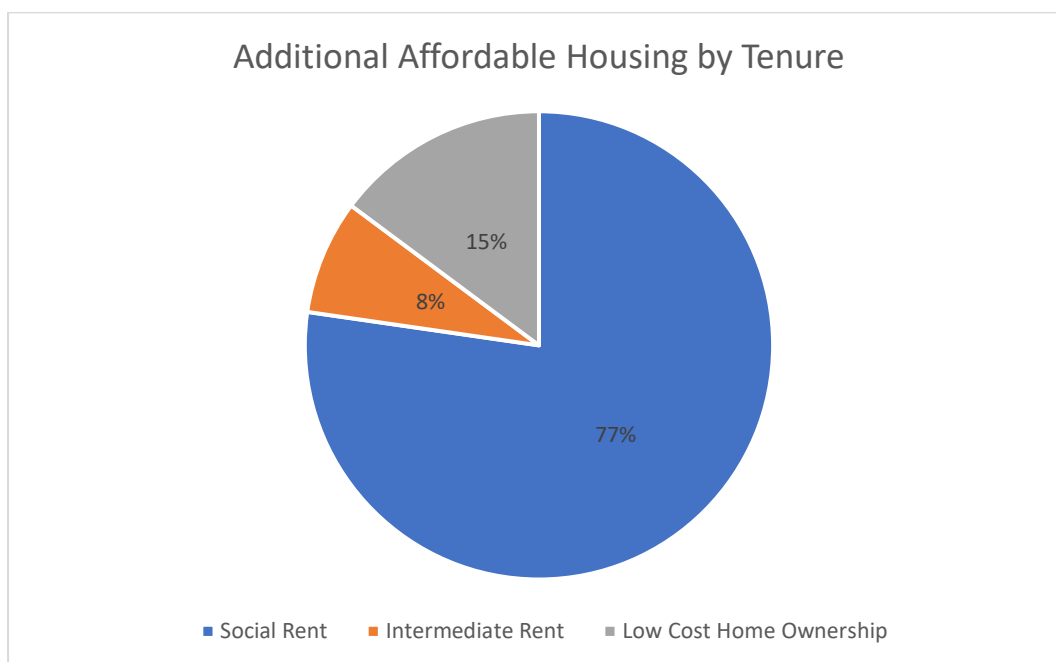
Cynigir bod rhagamcanion aelwydydd amrywiad uwch sy'n seiliedig ar LIC 2018 yn cael eu cymhwysu i'r AMDL gan fod y rhain yn cyd-fynd yn agosach â'r strategaeth twf a ddefnyddiwyd i lywio y Strategaeth a Ffefrir Cynllun Datblygu Lleol Newydd y Cyngor 2018 – 2033. Mae'r strategaeth hon, a gymeradwywyd gan y Cyngor ym mis Hydref 2023, yn darparu ar gyfer tua 5,400 – 6,210 o gartrefi dros gyfnod y cynllun 2018-2033. Gan fod tua 4,085 o gartrefi yn y banc tir tai ar hyn o bryd, bydd tir yn cael ei ddyrannu ar gyfer tua 1,660 – 2,125 o gartrefi newydd, gan gynnwys 830 – 1,065 o gartrefi fforddiadwy newydd.

Mae amrywiadau rhagamcan poblogaeth ac aelwydydd LIC, sy'n seiliedig ar 2018, yn ffurfio man cychwyn y modelu a ddefnyddir yn y Strategaeth a Ffefrir, wedi'u haddasu i adlewyrchu cyfraddau mewnfudo uwch o Fryste a De Swydd Gaerloyw yn dilyn dileu tollau Pont Hafren ac i addasu

demograffig anghytwys y Sir. Mae'r rhain yn rhagweld twf aelwydydd o 5,159 sy'n sylweddol uwch na'r rhagamcan amrywiad uwch o 2,732 ar gyfer yr un cyfnod.

Cofnododd Cyfrifiad 2021 40,922 o aelwydydd yn Sir Fynwy, mae hyn yn uwch na holl amrywiadau aelwydydd LIC a amcangyfrifwyd: amcangyfrifodd y prif amrywiad y byddai 40,755, tra bod yr amrywiadau uwch ac isaf wedi amcangyfrif 40,797 a 40,705 yn y drefn honno. Mae hwn yn gyfiawnhad ychwanegol dros gymhwyso'r rhagamcanion aelwydydd amrywiad uwch.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yn amcangyfrif angen net o 404 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn am bum mlynedd cyntaf cyfnod yr ADL (2022-2027), yn seiliedig ar ragolygon aelwydydd amrywiad uwch LIC. Mae mwyafrif yr angen am dai fforddiadwy amcangyfrifedig ar gyfer llety rhent cymdeithasol (313 y flwyddyn), gyda pherchnogaeth tai rhent canolradd a chost isel yn cyfrif am gyfran llawer llai o'r angen (32 a 60 y flwyddyn yn y drefn honno).



Ffigur 16 Amcangyfrif o dai fforddiadwy ychwanegol blynyddol yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, amcangyfrifir bod angen 90 o gartrefi fforddiadwy, sy'n cynnwys 48 o opsiynau tai rhent cymdeithasol a 42 o opsiynau tai canolradd.

Amcangyfrifir bod angen 126 o gartrefi marchnad ychwanegol bob blwyddyn am gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-2037). Mae hyn yn cynnwys 86 o gartrefi rhent preifat a 41 o gartrefi perchennog-feddiannwr y flwyddyn.

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd yn amcangyfrif bod angen 126 o gartrefi marchnad ledled y Sir bob blwyddyn, sy'n cynnwys 86 o eiddo rhent preifat (68%) a 41 o eiddo perchnogion-feddiannwr (33%).

Efallai fod angen amlwg am dai canolradd nad yw'n cael ei adlewyrchu yn yr amcangyfrifon a gyfrifwyd gan yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar hyn o bryd ychydig iawn o ôl-gronid sydd ar gael ar gyfer tai canolradd, yn ôl pob tebyg oherwydd diffyg argaeledd ac ymwybyddiaeth o'r math hwn o

lety. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi amcangyfrif angen sylweddol am dai rhent preifat, mae'r sector hwn yn heriol iawn i'w gael ar hyn o bryd yn Sir Fynwy gyda galw mawr a diffyg cyflenwad. Mae tai rhent canolradd yn cynnig dewis arall mwy diogel lle mae rhenti'n fwy fforddiadwy .

Crynoir y ffigurau angen tai ychwanegol a amcangyfrifwyd gan yr AMDLI yn Nhabl 26. Darperir cymariaethau â'r AMDLI blaenorol, er nad oedd rhywfaint o ddata cymharol ar gael oherwydd y methodolegau gwahanol.

Tabl 25 Ffigurau'r angen am dai ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr AMDLI cyfredol o'i gymharu â'r AMDLI blaenorol

Amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol blynyddol	Mynegai colofnau	AMDL cyfredol	AMDL Blaenorol
		Dros y pum mlynedd cyntaf o gyfnod yr AMDL	
Amcangyfrif o gyfanswm yr angen am dai	(a)	925	
Tai marchnad	(b)	126	
Tai fforddiadwy	(c)	799	931
Rhaniad canrannol o angen tai ychwanegol yn ôl tai marchnad a thai fforddiadwy	(b)/(a): (c)/(a)	14% 86%	
Cyflenwad a throsiant blynyddol cynlluniedig o stoc bresennol ar gyfer tai fforddiadwy	(e)	396	464
Angen tai fforddiadwy – net o'r cyflenwad a gynlluniwyd a throsiant y stoc bresennol	(f) =(c)-(e)	404	468
Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol blynyddol wedi'i rannu yn ôl deiliadaeth:			
Perchennog-feddiannydd	(g)	41	
Sector rhent preifat	(h)	86	
PCCI – sail net	(i)	60	116
Rhent canolradd – sail net	(j)	32	33
Rhent cymdeithasol – sail net	(k)	313	320
Rhent cymdeithasol un ystafell wely	(l)	227	
Rhent cymdeithasol dwy ystafell wely	(m)	46	
Tair ystafell wely i'w rhentu'n gymdeithasol	(n)	26	
Rhent cymdeithasol pedair+ ystafell wely	(o)	14	

Rhaniad canrannol tai marchnad: Amcangyfrif perchennog-feddiannwr Amcangyfrif y sector rhent preifat	(g)/(b) (h)/(b)	32% 68%	
Rhaniad canrannol yr angen am dai fforddiadwy:			
PCCI	(i)/(f)	15%	25%
Rhent canolradd	(j)/(f)	8%	7%
Rhent cymdeithasol	(k)/(f)	77%	68%
Canran yr angen am dai cymdeithasol wedi'i rhannu yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely			
1 gwely	(l)/(k)	73%	
2 wely	(g)/(c)	15%	
3 gwely	(n)/(k)	8%	
4+ gwely	(o)/(k)	4%	

Tabl 27 Dadansoddiad o newid yn yr amcangyfrifon o angen tai

Mewnbwn Data a Rhagdybiaethau Allweddol	AMDL cyfredol	AMDL Blaenorol
	Dros y pum mlynedd cyntaf o gyfnod yr AMDL	
Nifer yr AMD a sail diffinio AMD (ward, MSOA, LSOA)	4 1. Y Fenni 2. Cas-gwent - wedi'i rannu'n ddwy is-ardal marchnad o i. Is-AMD Gwledig Canolog ii. Is-AMD Glan Hafren 3. Trefynwy 4. PCBB	3 1. Y Fenni 2. Cas-gwent 3. Trefynwy
Sail amcanestyniad aelwydydd dethol	Amrywiad uwch yn seiliedig ar LIC 2018	Amcanestyniad poblogaeth yn seiliedig ar LIC 2018

Angen blynyddol sy'n codi o'r newydd	90	77
Data rhent – nodwch y diffyg neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Diofyn	Trac Cartref
Data pris tai a dalwyd – nodwch y diffyg neu'r ffynhonnell a ddefnyddiwyd	Diofyn	Trac Cartref
Data incwm – y ffynhonnell a ddefnyddiwyd gan y wladwriaeth	Cyflog CACI	Cyflog CACI
Angen tai blynyddol presennol heb ei ddiwallu	709	687.6
Meini prawf fforddiadwyedd tai marchnad	30%	Heb ei Adrodd
Meini prawf fforddiadwyedd rhent cymdeithasol	35%	Heb ei Adrodd
Canran o'r rhai a ystyrir yn briodol ar gyfer perchennog-feddiannwr sy'n mynd ymlaen i brynu	40%	Heb ei Adrodd
Pris eiddo FTB cyfartalog ar gyfer LA	£250,000	£200,000
Cymhareb gwerth eiddo i incwm FTB ar gyfer yr ALI	5.06	7.23
Rhagolwg ariannol pum mlynedd – OBR neu ffynhonnell arall	Diofyn	Heb ei Adrodd
Rhaniad o angen tai canolradd – dull 1, 2 neu 3		Amherthnasol

Dylid nodi bod AMDL Sir Fynwy yn cwmpasu dau Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol: Cyngor Sir Fynwy a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (PCBB). Gellir gwahanu'r angen am dai ar gyfer pob un o'r ardaloedd.

O fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Sir Fynwy, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL) yn amcangyfrif bod angen 400 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn tan 2027, yn cynnwys 312 o dai rhent cymdeithasol, 30 o dai rhent canolradd a 58 o dai perchnogaeth cost isel. Am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AMDL, amcangyfrifir bod angen 80 o dai fforddiadwy, yn cynnwys 43 o dai rhent cymdeithasol a 37 o dai canolradd.

Amcangyfrifir bod angen 118 o gartrefi marchnad bob blwyddyn o fewn ardal awdurdod cynllunio Cyngor Sir Fynwy, sy'n cynnwys 80 o eiddo rhent preifat a 38 o eiddo perchennog-feddiannwr.

O fewn ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL) yn amcangyfrif bod angen 4 cartref fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn tan 2027, yn cynnwys 1 cartref rhent cymdeithasol a 3 chartref canolradd. Am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr AMDL, amcangyfrifir bod angen 8 cartref fforddiadwy, yn cynnwys 4 opsiwn rhent cymdeithasol a 4 opsiwn canolradd.

Amcangyfrifir bod angen 10 cartref marchnad flynyddol o fewn ardal awdurdod cynllunio Cyngor Sir Fynwy, sy'n cynnwys 7 eiddo rhent preifat a 3 eiddo perchennog-feddiannwr.

6. Crynodeb

6.1 Amcangyfrifon cyffredinol o'r angen am dai ychwanegol

Bydd y Cyngor yn parhau i weithio ar draws pob adran i fynd i'r afael â'r angen tai cyffredinol, yn unol â chynlluniau a strategaethau'r Cyngor.

6.2 Amcangyfrifon ychwanegol o angen tai marchnad

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033, sydd heb ei gymeradwyo eto, yn cynnig cymysgedd o ddaliadaethau o 50% o dai marchnad agored a 50% o dai fforddiadwy ar rai dyraniadau safle. Mae gofyniad hefyd bod safleoedd yn cynnig amrywiaeth o fathau, meintiau a daliadaethau tai i ddiwallu'r ystod o anghenion tai a nodwyd a chyfrannu at ddarparu cymunedau cytbwys.

6.3 Amcangyfrifon ychwanegol o angen tai fforddiadwy

O ystyried amcangyfrifon yr angen am dai fforddiadwy gan y Cyngor, byddwn yn defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol ynghyd ag unrhyw gyllid arall sydd ar gael ac yn gweithio ochr yn ochr â'n partneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) i ddatblygu tai fforddiadwy gan ddefnyddio'r data i ganolbwyntio ar ardaloedd penodol ac angen tai.

7. Datganiad Sicrwydd Ansawdd

Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi yn dilyn canllawiau Llywodraeth Cymru *Cynnal Asesiadau Marchnad Tai Lleol, Mawrth 2022* a Fersiwn 3.2 o'r *Offeryn Asesu Marchnad Tai Lleol* er mwyn darparu amcangyfrif cywir a dibynadwy o'r angen tai ledled Sir Fynwy.

Mae'r fethodoleg a'r rhagdybiaethau wedi'u hegluro'n glir yn Adran 2 o'r adroddiad hwn. Mae'r data a'r rhagdybiaethau diodyn a ddarparwyd yn yr offeryn wedi'u cymhwyso drwy gydol yr asesiad. Mae rhagamcanion aelwydydd amrywiad uwch sy'n seiliedig ar LIC-2018 wedi'u cymhwyso fel yr amlinellir yn Adran 5.

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

Drwy gydol yr adroddiad, mae'r ffigurau wedi'u talgrynnu er mwyn hwyluso cynrychiolaeth ac i hwyluso dealltwriaeth o'r data, fodd bynnag, mae wedi arwain at rywfaint o wybodaeth nad yw'n crynhoi'n gywir sy'n broblem gyffredin wrth adrodd yn ystadegol. Mae hyn wedi effeithio'n arbennig ar yr angen yn y farchnad dai, mae'r niferoedd talgrynnu'n amcangyfrif bod angen 41 o gartrefi perchennog-feddiannwr ac 86 o gartrefi yn y sector rhent preifat, nad yw'n cyfateb i'r angen cyffredinol am 126 o gartrefi. Gellir gweld hyn hefyd yn y ffigurau ar wahân ar gyfer ardaloedd Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Sir Fynwy a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Nid yw hyn yn effeithio ar ddibynadwyedd y data.

Atodiad 1: Rhestr termau

Defnyddir yr acronymau canlynol yn yr adroddiad hwn:

BIPAB	Bwrdd Iechyd Prifysgol Aneurin Bevan
PCBB	Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
FTB	Prynwr Tro Cyntaf
AMD	Ardal y Farchnad Dai (AMD)
PCCI	Perchentyaeth Cartref Cost Isel
AMDL	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
CSF	Cyngor Sir Fynwy
OBR	Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol
SYG	Swyddfa Ystadegau Gwladol
CPAC	Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym
LCC	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
Dyletswydd S73	Dyletswydd Adran 73
LIC	Llywodraeth Cymru (LIC)

Atodiad 1: Dadansoddiad Ardal Marchnad Dai Cas-gwent

Mae ardal marchnad dai Cas-gwent yn cwmpasu'r ardal ddaearyddol a phoblogaeth fwyaf gan ei bod yn cynnwys aneddiadau deheuol Cas-gwent hyd at Fagwyr/Gwndy yn ogystal ag aneddiadau canolog mwy gwledig Brynbuga a Rhaglan. Fel yr eglurwyd yn Adran 2.3, mae'r ardaloedd marchnad dai wedi'u seilio ar ardaloedd Teithio i'r Gwaith a ddiffiniwyd yn ystadegol - fodd bynnag, mae'n bosibl gwahanu Ardal Marchnad Dai Cas-gwent yn ddwy is-ardal marchnad dai lai er mwyn darparu dadansoddiad mwy manwl o'r angen am dai. Ystyrir bod hyn yn briodol oherwydd bod gweithio gartref yn fwy cyffredin ers pandemig COVID.

Mae'r ddwy is-ardal marchnad dai wedi'u seilio ar hierarchaethau aneddiadau a ddiffiniwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Sir Fynwy 2011-2021:

- I. **Is-AMD Gwledig Canolog** sy'n cynnwys Aneddiadau Gwledig Eilaidd Brynbuga, Rhaglan a Phenperllenni
- II. **Is-AMD Glan Hafren** sy'n cynnwys Aneddiadau Glan Hafren Caer-went, Cil-ycoed, Magwyr, Porthsgiwed, Rogiet, Sudbrook a Gwndy yn ogystal â thref Cas-gwent

Nid yw'r is-ardaloedd marchnad dai hyn yn rhan o'r prif Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gan nad ydynt wedi'u diffinio'n ystadegol na'u cytuno'n ffurfiol, ac felly fe'u darparwyd fel Atodiad at ddibenion gwybodaeth ac i roi asesiad mwy lleol o'r angen am dai.

Mae'r data wedi'i ail-ddadansoddi er mwyn cynhyrchu amcangyfrifon o'r angen am dai ar gyfer yr is-ardaloedd marchnad dai hyn, a ddangosir yn Nhablau 27 a 28, ynghyd â'r angen cyffredinol ar gyfer Ardal Farchnad Dai Cas-gwent a nodwyd ym mhrif gorff yr Asesiad Farchnad Dai Leol. Mae cymhwyso'r data wedi'i ddiweddarau wedi arwain at ailddosbarthu rhywfaint o'r angen rhwng gwahanol ddaliadaethau, felly nid yw rhai o'r ffigurau'n cyfateb.

Tabl 26 Amcangyfrifon blynyddol ychwanegol o'r angen am dai fforddiadwy yn ôl deiliadaeth ar gyfer pum mlynedd cyntaf yr AMDLI (AMD Cas-gwent)

AMD	Rhent cymdeithasol	Rhent canolradd	PCCi	Tai Fforddiadwy
AMD Cas-gwent	157	16	36	209
Is-AMD Gwledig Canolog	48	3	8	62
Is-AMD Glan Hafren	109	13	18 oed	146

Tabl 27 Amcangyfrifon o'r angen am dai marchnad blynyddol ychwanegol yn ôl deiliadaeth dros gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMD Cas-gwent)

AMD	Perchennog-feddiannydd	Sector rhent preifat	Tai Marchnad
AMD Cas-gwent	21	45	65
Is-AMD Gwledig Canolog	2	6	8
Is-AMD Glan Hafren	19	41	60

Am y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, mae angen 43 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol ar gyfer ardal marchnad dai Cas-gwent, ac mae pedwar ohonynt o fewn is-Atodiad Dai Canol Gwledig a 35 o fewn is-Atodiad Dai Glan Hafren.

Figure 1

Total Presentations	Cyfanswm y Ceisiadau
S73 Duty	Dyletswydd A73

Table 1

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Social Rent	Rhent Cymdeithasol
Intermediate Rent	Rhent Canolradd
Low Cost Home Ownership	Perchentaeth Cartref Cost Isel

Figure 2

Principal	Prif
Higher Variant	Amrywiad Uwch
Lower Variant	Amrywiad Is

Table 2

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Social Rent	Rhent Cymdeithasol
Intermediate Rent	Rhent Canolradd
Low Cost Home Ownership	Perchentaeth Cartref Cost Isel

Table 3

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Total affordable housing	Cyfanswm y tai fforddiadwy
Social Rent	Rhent Cymdeithasol
Intermediate Rent	Rhent Canolradd
Low Cost Home Ownership	Perchentaeth Cartref Cost Isel

Table 4

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Social Rent	Rhent Cymdeithasol
Intermediate Rent	Rhent Canolradd
Low Cost Home Ownership	Perchentaeth Cartref Cost Isel

Table 5

Hometrack (July 2022 to June 2023)	Hometrack (Gorffennaf 2022 i Fehefin 2023)
Rent Officers Wales (April 2022-Mar 2023)	Swyddogion Rhent Cymru (Ebrill 2022-Mawrth 2023)
Percentage difference	Gwahaniaeth canrannol
1 bed	1 gwely
2 bed	2 wely
3 bed	3 gwely
4 bed	4 gwely

Table 6

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Monmouthshire	Sir Fynwy
30% percentile annual rent	Rhent blynyddol canradd 30%
Upper threshold income for social rent	Incwm trothwy uchaf ar gyfer rhent cymdeithasol

Table 7

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Monmouthshire	Sir Fynwy
50% percentile annual rent	Rhent blynyddol canradd 50%
Minimum income for market housing	Incwm isafswm ar gyfer tai marchnad

Table 8

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Monmouthshire Total	Cyfanswm Sir Fynwy

Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BBNP	PCBB
Property price at which FTB enter the market	Pris eiddo y mae Prynwyr am y Tro Cyntaf yn dod i mewn i'r farchnad
Implied FTB household income level for owner occupier	Lefel incwm aelwyd Prynwyr am y Tro Cyntaf ymhlyg ar gyfer perchennog-feddiannwr

Table 9

Financial forecast	Ardal Marchnad Dai
Income – change to median household income (OBR Supplementary tables, 1.13)	Cyfanswm Sir Fynwy
Income – change to distribution of household income	Incwm – newid i ddsbarthiad incwm aelwydydd
Rents – change to private rental prices (OBR Supplementary tables, 1.6)	Rhenti – newid i brisiau rhent preifat (tablau Atodol OBR, 1.6)
House prices – changes to house prices (OBR Supplementary tables, 1.21)	Prisiau tai – newidiadau i brisiau tai (tablau Atodol OBR, 1.21)

Figure 3

Abergavenny Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai'r Fenni
Chepstow Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai Cas-gwent
Monmouth Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai Trefynwy
Bannau Brycheiniog National Park	Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog

Figure 4

Owned outright or with a mortgage or loan	Yn eiddo llwyr neu gyda morgais neu fenthyciad
Shared ownership	Perchnogaeth a rennir
Social rented	Rhent cymdeithasol
Private rented	Rhent preifat
Living rent free	Byw heb dal rhent

Table 10

1 Bed	1 Ystafell Wely
2 Bed	2 Ystafell Wely
3 Bed	3 Ystafell Wely
4 Bed	4 Ystafell Wely
Total	Cyfanswm
2012 Rental Values	Gwerthoedd Rhent 2012
2022 Rental Values	Gwerthoedd Rhent 2022
Percentage Increase	Cynnydd Canrannol

Table 11

Shared Allowance	Lwfans Rhannu
1 Bed	1 Gwely
2 Bed	2 Gwely
3 Bed	3 Gwely
4 + Bed	4 + Gwely
2012-13 LHA rate	Cyfradd LHA 2012-13
2022-23 LHA rate	Cyfradd LHA 2022-23
Percentage Increase	Cynnydd Canrannol

Table 12

Housing Market Area	Ardal Marchnad Dai
Abergavenny	Y Fenni
BBNP	PCBB
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
Total	Cyfanswm

Figure 7

Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent	Rhent canolradd
Low cost home ownership	Perchentyaeth cartref cost isel

Figure 8

Abergavenny	Y Fenni
BBNP	Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
Grand Total	Cyfanswm Terfynol
Empty Homes	Cartrefi Gwag
Second Homes	Ail Gartrefi

Figure 9

Mobility level 1	Lefel symudedd 1
Mobility level 2	Lefel symudedd 2
Mobility level 3	Lefel symudedd 3

Figure 11

African	Affricanaidd
Any other Asian background	Unrhyw gefndir Asiaidd arall
Any other...	Unrhyw un arall...
Any other ethnic group	Unrhyw grŵp ethnig arall
Any other Mixed/multiple...	Unrhyw gefndir cymysg/lluosog arall...
Any other White background	Unrhyw gefndir gwyn arall

Arab	Arabaidd
Bangladeshi	Bangladeshaidd
Caribbean	Caribïaidd
Chinese	Tsieineaidd
Gypsy or Irish traveller	Sipsiwn neu deithiwr Gwyddelig
Indian	Indiaidd
Irish	Gwyddelig
Mixed / multiple ethnicity	Ethnigrwydd cymysg / lluosog
Other European country	Gwlad Ewropeaidd arall
Pakistani	Pacistanaidd
White and Asian	Gwyn ac Asiaidd
White and black African	Affricanaidd gwyn a du
White and black Caribbean	Caribïaidd gwyn a du
White: English / Welsh	Gwyn: Seisnig / Cymreig
prefer not to say	dewis peidio â dweud
(blank)	(gwag)
Housing Waiting List	Rhestr Aros Tai
Census 2021	Cyfrifiad 2021

Figure 12

Buddhist	Bwdhaidd
Christian	Cristnogol
Hindu	Hindŵaidd
Jewish	Iddewig
Muslim	Mwslimaidd
Other	Arall
Sikh	Sicaidd
no religion not answered	dim crefydd heb ateb
not answered	heb ateb
prefer not to say	yn well gen i beidio â dweud
Housing Waiting List	Rhestr Aros Tai
Census 2021	Cyfrifiad 2021

Figure 13

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government PRINICIPAL household projections	Amcangyfrifon o'r angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio rhagamcanion aelwydydd PRINICIPAL Llywodraeth Cymru
First five years of the LHMA.	Pum mlynedd cyntaf yr Aseiad Marchnad Dai Leol.
Estimated average annual additional housing lead (gross needs before plans supply and turnover of existing stock close brackets)	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog (anghenion gros cyn cyflenwad cynlluniau a throsiant stoc bresennol yn cau cromfachau)
Less planned supply and turnover of existing stock	Llai cyflenwad a throsiant arfaethedig stoc bresennol

Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	Amcangyfrif o'r angen tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol cyfartalog, net o gyflenwad a throsiant arfaethedig stoc bresennol
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Net affordable housing	Tai fforddiadwy net
Newly arising need	Angen newydd sy'n codi
Existing unmet need	Angen presennol heb ei ddiwallu
of which	o'r rhain
Market housing (newly arising need only)	Tai marchnad (angen newydd sy'n codi yn unig)
Intermediate rent and LCHO	Cyfanswm rhent canolradd a PCCI
Total	Cyfanswm
Social rent	Rhent cymdeithasol

Table 13

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
one bedroom	un ystafell wely
two-bedrooms	dwy ystafell wely
three bedrooms	tair ystafell wely
four bedrooms	pedair ystafell wely
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent	Rhent canolradd
LCHO	PCCI
Affordable Housing	Tai Fforddiadwy

Table 14

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 15

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 16

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Figure 14

First 5 years of the LMHA period	5 mlynedd cyntaf cyfnod yr AMDL
Estimated average annual housing need (gross need before planned supply and turnover of existing stock)	Amcangyfrif o'r angen tai blynyddol cyfartalog (angen gros cyn y cyflenwad a gynlluniwyd a throsiant y stoc bresennol)
Less planned supply and turnover of existing stock	Llai o gyflenwad a throsiant cynlluniedig o stoc bresennol
Estimated annual average additional affordable housing need, net of planned supply and turnover of existing stock	Anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyfartalog blynyddol amcangyfrifedig, net o gyflenwad a throsiant cynlluniedig o stoc bresennol
Affordable housing	Tai fforddiadwy

Net affordable housing	Tai fforddiadwy net
Newly arising need	Angen newydd sy'n codi
Existing unmet need	Angen presennol heb ei ddiwallu
Market housing (newly arising need only)	Tai marchnad (angen newydd sy'n codi yn unig)
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Total	Cyfanswm
Social rent	Rhent cymdeithasol

Table 17

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
one bedroom	un ystafell wely
two-bedrooms	dwy ystafell wely
three bedrooms	tair ystafell wely
four bedrooms	pedair ystafell wely
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent	Rhent canolradd
LCHO	PCCI
Affordable Housing	Tai Fforddiadwy

Table 18

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCCI
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 19

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth

Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 20

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	PCBB
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy

Figure 15

Average annual additional housing need estimates using the Welsh Government PRINICIPAL household projections	Amcangyfrifon o'r angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog gan ddefnyddio rhagamcanion aelwydydd PRINICIPAL Llywodraeth Cymru
First five years of the LHMA.	Pum mlynedd cyntaf yr Asesiad Marchnad Dai Leol.
Estimated average annual additional housing lead (gross needs before plans supply and turnover of existing stock close brackets)	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol blynyddol cyfartalog (anghenion gros cyn i gyflenwad cynlluniau a throsiant y stoc bresennol gau cromfachau)
Less planned supply and turnover of existing stock	Llai cyflenwad a throsiant cynlluniedig y stoc bresennol
Estimated annual average additional affordable housing needs, net of planned supply and turnover of existing stock	Amcangyfrif o'r anghenion tai fforddiadwy ychwanegol cyfartalog blynyddol, net o gyflenwad cynlluniedig a throsiant y stoc bresennol
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Net affordable housing	Tai fforddiadwy net

Newly arising need	Angen sy'n codi o'r newydd
Existing unmet need	Angen presennol heb ei ddiwallu
of which	o'r rhain
Market housing (newly arising need only)	Tai marchnad (angen sy'n codi o'r newydd yn unig)
Total intermediate rent and LCHO	Cyfanswm rhent canolradd a PCCI
Social rent	Rhent cymdeithasol

Table 21

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
one bedroom	un ystafell wely
two-bedrooms	dwy ystafell wely
three bedrooms	tair ystafell wely
four bedrooms	pedair ystafell wely
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent	Rhent canolradd
LCHO	PCCI
Affordable Housing	Tai Fforddiadwy

Table 22

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 23

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth

Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Cas-gwent
Monmouth	Trefynwy
BNPP	PCBB
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Owner occupier	Perchennog-feddiannwr
Private rented sector	Sector rhent preifat
Market housing	Tai marchnad
Additional housing need	Angen tai ychwanegol

Table 24

HMA	AMD
Additional housing need estimate by tenure	Amcangyfrif o'r angen tai ychwanegol yn ôl deiliadaeth
Abergavenny	Y Fenni
Chepstow	Trefynwy
Monmouth	PCBB
BNPP	BNPP
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Social rent	Rhent cymdeithasol
Intermediate rent and LCHO	Rhent canolradd a PCCI
Affordable housing	Tai fforddiadwy
Average annual estimates	Amcangyfrifon blynyddol cyfartalog
15 year estimates	Amcangyfrifon 15 mlynedd

Figure 16

Additional Affordable Housing by Tenure	Tai Fforddiadwy Ychwanegol yn ôl Deiliadaeth
Social Rent	Rhent Cymdeithasol
Intermediate Rent	Rhent Canolradd
Low Cost Home Ownership	Perchnogaeth Cartref Cost Isel