Cyngor Gwynedd Council

Adroddiad Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd Local Housing Market Report

Gwynedd Local Housing Market Report

Uned Strategol Tai, Gwasanaethau Tai
Strategic Housing Unit, Housing Services

2013

Mynegai

	Cynnwys	Tudalen
1.	Prif Faterion o’r ATMLL a Chyflwyniad	2
2.	Adroddiad Drafft Gwynedd	6
3.	Angen a Galw Cyfredol Tai	8
4.	Cyfrifo Angen am Dai Newydd	13
5.	Angen newydd a gyfyd o aelwydydd presennol	16
6.	Dwyn popeth ynghyd	17
7.	Argymhellion	21

Pwyntiau allweddol o'r AMTLl

Cynhyrchir yr adroddiad hwn gan Uned Tai Strategol Gwynedd, Adran Gwasanaethau Tai, Cyngor Gwynedd. Mae'n seiliedig ar ganllawiau a gyhoeddwyd gan LlC ar gyfer creu AMTLl yn ogystal ag ymgorffori'r ardaloedd marchnad fel y cytunwyd yn y fersiwn flaenorol o’r adroddiad hwn yn 2010.
Pwrpas y ddogfen hon yw darparu gwybodaeth i bartïon â diddordeb ar yr angen am dai yng Ngwynedd. Dylid ei hystyried fel man cychwyn ar gyfer trafodaethau ar gyfer cynnwys tai fforddiadwy mewn cynlluniau arfaethedig.
Mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn y Sir. Mae'r diffiniad o dai fforddiadwy yn cynnwys:

- Tai cymdeithasol
- Cynlluniau rhannu ecwiti
- Rhent canolraddol
- Plotiau hunan-adeiladu
- Disgownt ar eiddo gwerth marchnad agored

Dylai'r ddogfen hon fod yn un o'r prif fannau cyfeirio i bartneriaid posibl sydd am ddatblygu yn y Sir. Gellir paratoi gwybodaeth arall ar lefel mwy penodol a lleol, sef:

- Gwybodaeth am nifer yr ymgeiswyr cofrestredig o'n Cofrestr Dyraniadau Cyffredin
- Gwybodaeth am y nifer o ymgeiswyr cofrestredig ar Tai Teg
- Gwybodaeth a gasglwyd gan y Swyddog Hwyluso Tai Gwledig

Mae'r AMTLl yn adnodd wrth ddatblygu polisïau yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ac mae’n ymarfer ystadegol sy'n rhoi ciplun o’r angen sy'n ffurfio’r sail ar gyfer y rhagamcaniad 5 mlynedd.
Yn yr adroddiad hwn, defnyddiwyd y data cyfredol sydd ar gael ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, a lle bo'n berthnasol cynhwyswyd data Cyfrifiad 2011.

1. Cyflwyniad

Pwrpas yr adroddiad hwn yw darparu gwybodaeth ar natur a lefel y galw am dai a'r angen o fewn y farchnad dai leol. Mae'r adroddiad hwn yn ddiweddariad ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd Cymru (AMTLlGC) a gynhaliwyd yn ystod 2008-10. Ei nod yw dwyn ynghyd y wybodaeth a gasglwyd mewn dogfennau strategol eraill a gomisiynwyd gan yr Uned Tai Strategol, ynghyd â'r canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2006 a 2012 er mwyn rhoi trosolwg o faterion tai yng Ngwynedd. Defnyddiwyd themâu allweddol o ddogfen 2006 i ddarparu trosolwg o'r farchnad dai yng Ngwynedd, tra y dilynwyd canllawiau 'Cychwyn Arni Gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Dai Leol' er mwyn darparu gwybodaeth ar gyfer Adran 7 Asesu'r Angen am Dai. Ysgrifennwyd yr adroddiad mewn ymgynghoriad / partneriaeth â Chyngor Ynys Môn a Chonwy yn ogystal â Phrifysgol Glyndwr.
Mae'r wybodaeth a geir yn yr adroddiad yn darparu sail dystiolaeth ar gyfer yr Awdurdodau Lleol wrth iddynt ddatblygu polisi tai a chynllunio. Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yw'r brif ddogfen, ac mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhan annatod o gynnwys a strategaeth datblygu'r CDLl ar y Cyd.

Nodau ac amcanion

Mae asesiadau tai lleol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a strategaethau tai lleol. Mae'n bwysig pwysleisio bod asesiadau tai yn eu hanfod yn giplun o'r sefyllfa ar adeg benodol. Bydd y farchnad dai mewn ardal bob amser mewn cyflwr o newid.
Mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn meddu ar ddealltwriaeth dda o'r farchnad dai, ac felly rhan hanfodol o hyn yw cael AMTLl cadarn yn ei le a fydd yn cynorthwyo'r Awdurdod gyda'u cynllunio strategol ar gyfer tai. Mae angen bod â strategaeth yn ei lle sy'n nodi'r amcanion ar gyfer datblygu tir o fewn Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac Ynys Môn, a'r polisïau a fydd yn cael eu gweithredu yn ystod y cyfnod 15 mlynedd (2011 i 2026).
Fel y nodwyd yng nghanllawiau LlC yn 2006, y nod yw 'galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu dealltwriaeth o natur a lefel y galw a'r angen am dai yn eu marchnadoedd tai lleol'.
Fel y nodwyd, mae'r asesiad hwn yn rhoi cipolwg o'r farchnad dai ar bwynt penodol mewn amser sy'n cael ei rhagamcanu ymlaen 5 mlynedd. Mae'r adroddiad hwn yn dilyn yr egwyddorion a nodir yn y canllawiau a gyhoeddwyd gan LlC (2006 a 2012) a lle bo'n bosibl, cynhwyswyd data o wahanol ffynonellau gan ddefnyddio'r data mwyaf cyfredol sydd ar gael (yn seiliedig ar wybodaeth 2014).
Awgryma'r canllawiau bod yr angen am dai yn cael ei rannu yn ôl ward, maint eiddo, math o eiddo, a daliadaeth. Ni fu'n bosibl cael y lefel hon o fanylder yn y fersiwn hon o'r asesiad, ac ymhelaethir ar hyn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Fframwaith Polisi Lleol

Cynlluniau Datblygu Lleol

Mae'r AFDL yn llywio datblygu polisi tai lleol yn cynnwys CDLl ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn, CDLl Eryri a'r Strategaeth Tai Lleol.

Ar hyn o bryd mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn yn paratoi CDLl ar y Cyd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn ar gyfer y cyfnod 2011-26.

Mae CDLl ar y Cyd yn strategaeth datblygu defnydd tir am gyfnod o 15 mlynedd sy'n canolbwyntio ar ddatblygu cynaliadwy. Yn gyffredinol, bydd yn anelu at gyflawni'r canlynol:

- Arwain ar ddatblygiad tai, manwerthu, cyflogaeth a defnyddiau eraill;
- Cynnwys polisïau a fydd yn cynorthwyo penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â cheisiadau cynllunio;
- Diogelu ardaloedd er mwyn sicrhau cynnal a chyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac adeiledig

Dylid pwysleisio ar ddechrau'r adroddiad hwn mai'r CDLl ar y Cyd yw'r brif ddogfen gynllunio ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (h.y. y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri). Mae'r CDLl ar y Cyd yn cael ei baratoi ar hyn o bryd gyda'r bwriad o fabwysiadu'r Cynllun yn gynnar yn 2017.

Fel y crybwyllwyd, mae Gwynedd ac Ynys Môn yn paratoi CDLl ar y Cyd ar gyfer y ddwy ardal awdurdod cynllunio. Cyhoeddwyd y fersiwn drafft adnau o'r CDLl ar y Cyd am gyfnod ymgynghori cyhoeddus o 6 wythnos ym mis Chwefror 2015. Mae'r CDLl ar y Cyd drafft adnau yn gwneud darpariaeth ar gyfer gofyniad am 7,184 o unedau tai yn ystod cyfnod y Cynllun (rhwng 2011 a 2026). Bydd y gofyniad hwn yn cael ei gwrdd drwy nodi cyfleoedd ar gyfer tua 7,902 o unedau tai er mwyn galluogi lwfans llithriad o 10% (i ddelio ag amgylchiadau annisgwyl). Mae'r ffigwr wedi ei rannu rhwng 4,084 o unedau yng Ngwynedd a 3,817 o unedau yn Ynys Môn.

Nodir bod yr unedau a gwblhawyd ers dyddiad sylfaen y CDLl ar y Cyd (h.y. 2011) ac unedau sydd â chaniatâd cynllunio o fis Ebrill 2014 wedi eu cynnwys o fewn y ffigwr uchod. Nododd y CDLl ar y Cyd dir (h.y. tir wedi'i ddyrannu) ar gyfer 3,109 o anheddau dros gyfnod y Cynllun (1,455 o unedau yng Ngwynedd a 1,654 yn Ynys Môn). Fodd bynnag, nodir bod 848 o'r anheddau hyn (475 yng Ngwynedd; 373 ym Môn) ar safleoedd lle'r oedd caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ym mis Ebrill 2014.

Noda'r CDLl ar y Cyd drafft adnau bod digon o dir wedi'i ddynodi i ddarparu targed isafswm o 1,400 o gartrefi fforddiadwy newydd yn ystod cyfnod y Cynllun (53% i Wynedd; 47% i Ynys Môn). Disgwylir cael tai fforddiadwy i fodloni angen lleol ar bob safle a ddyrannwyd (lleiafswm o 25% neu 15% yn dibynnu ym mha Ardal Prisiau Tai y mae'r safle). Mae'r ffigyrau a nodwyd ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn seiliedig ar Adroddiad Cefndir yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy.

Bydd y CDLl ar y Cyd yn ei gyfanrwydd yn destun archwiliad cyhoeddus gan Arolygydd annibynnol. Wrth ddisgwyl canlyniad yr Adroddiad yr Arolygydd (sy'n rhwymol) gallai'r ffigyrau tai a gynhwysir yn y CDLl ar y Cyd gael eu diwygio cyn mabwysiadu'r Cynllun.
Cymraeg: www.gwynedd.gov.uk/cdll
Saesneg: www.gwynedd.gov.uk/ldp

Cynllun Datblygu Lleol Eryri
Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLl) gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar 13eg Gorffennaf 2011. Mae CDLl Eryri yn gosod y fframwaith cynllunio ar gyfer datblygiad o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Dyrannwyd tir o fewn y cynllun ar gyfer hyd at 830 o anheddau newydd dros gyfnod y cynllun. Bydd tua 50% o'r rhain yn cael eu darparu fel tai rhent canolradd neu dai cymdeithasol fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn angen nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored. Cedwir y stoc dai hon am

byth er mwyn sefydlu ystod o dai er budd cymdeithasol ac economaidd y Parc Cenedlaethol ar gost is na thai marchnad agored.

Strategaeth Partneriaeth Tai Gwynedd
Mae Strategaeth Partneriaeth Tai Gwynedd 2012-2017 wedi nodi themâu allweddol y mae'n dymuno eu symud ymlaen o fewn y Sir:

- Cyflenwad a Fforddiadwyedd
- Effeithlonrwydd ansawdd a'r amgylchedd
- Addasrwydd

Drwy weithio mewn partneriaeth, y nod yw ymateb i'r themâu allweddol hyn a thrwy hynny gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y Sir.
Mae'r Strategaeth gyfredol yn nodi gwahanol fentrau sy'n cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y Sir ac adroddir ar gynnydd yn chwarterol yng nghyfarfodydd Partneriaeth Tai Gwynedd. Nodir ffrydiau gwaith gyda grwpiau gwaith penodol yn cael y dasg o symud ymlaen brosiectau yn ystod amserlenni penodol. Gellir gweld copi o'r Strategaeth yma:

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Tai/Strategaeth-Tai-Partneriaeth-Gwynedd-2013-17.pdf

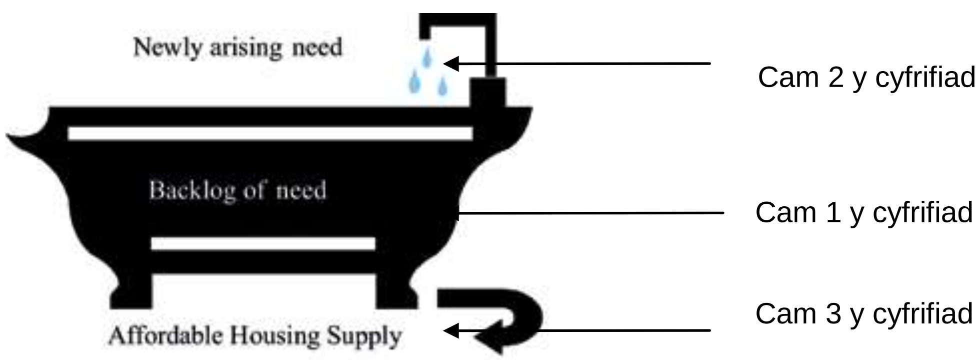
1. Adroddiad Drafft Asesiad Marchnad Dai Leol (LHMA) Gwynedd

Mae'n bwysig bod gan Awdurdodau Lleol ddealltwriaeth dda o’r farchnad dai ac felly rhan hanfodol o hyn yw cael LHMA cadarn yn ei le fydd yn cynorthwyo'r Awdurdod gyda'u cynllunio strategol ar gyfer tai.

Cynhaliwyd y LHMA diwethaf yn 2010 gan gonsortiwm rhwng Cyngor Sir Ynys Môn, Cyngor Bwrdeistrefol Sirol Conwy, Cyngor Sir Ddinbych, Cyngor Gwynedd ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ble buont yn gweithio mewn partneriaeth gyda Phrifysgol Bangor. Arweiniad i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mawrth 2006 oedd y fethodoleg a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r angen am dai.

Ym mis Mawrth 2012, cynhyrchwyd y ddogfen 'Dechrau ar eich Arweiniad i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Canllaw Cam wrth Gam' gan Lywodraeth Cymru. Mae'r arweiniad hwn yn amlinellu agwedd feintiol at gyfrifo'r angen am dai a ellir ei defnyddio'n gyson ar draws Awdurdodau Lleol.

Y fethodoleg a ddefnyddir yn yr arweiniad yw,
“[1]cydweddiad y bath a ddatblygwyd gan Glen Bramley, i fodelu ac asesu'r angen am dai. Mae'r model yn cysyniadu'r "angen newydd a gyfyd (am dai) fel dŵr o'r tapiau, y ddarpariaeth tai [fforddiadwy] newydd fel dŵr yn dianc drwy'r twll plwg, a'r ôl-groniad (o'r angen am dai) fel lefel y dŵr yn y bath".



Dylid ystyried y ffigyrau yn yr adroddiad hwn fel ymarfer ystadegol a ddylai (wrth gael eu hystyried er dibenion ymarferol) gael eu haddasu gan y cyd-destun lleol a gwybodaeth staff a phartneriaid perthnasol.

Ar hyn o bryd, mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn wrthi'n paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn a Gwynedd.

Strategaeth defnydd tir am gyfnod o 15 mlynedd sy’n canolbwyntio ar ddatblygiad cynaliadwy yw CDLl. Bydd yn ceisio cyflawni’r hyn a ganlyn:

[1]Dechrau ar eich Arweiniad i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Canllaw Cam wrth Gam, Llywodraeth Cymru.

- Rhoi arweiniad o ran datblygu tai, manwerthu, cyflogaeth a defnyddiau eraill;
- Cynnwys polisïau fydd yn cynorthwyo’r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio;
- Gwarchod ardaloedd i sicrhau bod yr amgylchedd naturiol ac adeiledig yn cael ei gynnal a’i gyfoethogi.

Dylid pwysleisio ar ddechrau'r adroddiad hwn mai'r CDLl ar y Cyd yw'r brif ddogfen gynllunio ar gyfer Sir Gwynedd, ac nid y LHMA.

Dylid nodi mai ciplun o'r farchnad dai ar adeg benodol o amser yw LHMA a gaiff ei ragweld dros y pum mlynedd nesaf. Defnyddir y ffigwr angen am dai fel canllaw yn hytrach na ffigwr pendant.

Er bod bwriad i'r asesiad gael ei gynnal ar lefel ward, oherwydd rhesymau a nodir yn glir yn yr adroddiad hwn, nid yw hyn wedi bod yn bosib yn anffodus ac felly, rydym wedi penderfynu cynnal asesiad Gwynedd, ble mae'r ffigwr angen am dai yn cael ei ddosrannu yn erbyn poblogaeth pob ardal marchnad tai.

Bydd y ffigwr angen am dai yn cael ei ddosrannu yn erbyn yr ardaloedd marchnad a ganlyn yng Ngwynedd:

LHMA 03 - Menai (Gwynedd)
LHMA 04 - Caernarfon
LHMA 05 - Pen Llŷn
LHMA 06 - Porthmadog
LHMA 07 - De Arfordirol Gwynedd
LHMA 08 - Machynlleth
LHMA 09 - Bala

Rhannwyd yr asesiad i'r 3 rhan isod, a bydd yr adroddiad yn ymdrin â phob rhan yn unigol.

1. Yr Angen am Dai a'r Cyflenwad Tai Presennol
2. Cyfrifo Angen Newydd am Dai
3. Dwyn popeth ynghyd

2. Yr Angen am Dai a'r Cyflenwad Tai Presennol

Canolbwyntiodd rhan gyntaf yr asesiad ar yr isod:

- Ôl-groniad cofrestr tai cymdeithasol
- Cyflenwad cofrestr tai cymdeithasol i gynnwys cyflenwad wedi'i ymrwymo
- Ôl-groniad data cofrestr Perchnogaeth Tai Cost Isel (PTCI)/Tai Canolraddol
- Cyflenwad data cofrestr Perchnogaeth Tai Cost Isel (PTCI)/Tai Canolraddol

Ôl-groniad cofrestr tai cymdeithasol

Ar gyfer y rhan hon o'r asesiad, roedd angen cael mynediad i'r gofrestr tai cymdeithasol lle'r oedd angen rhannu'r data i'r ardal ddewisol a nifer yr ystafelloedd gwely yr oedd pob unigolyn eu hangen. Yn anffodus, oherwydd problemau technegol sef strwythur y system TG tai yn bennaf a'r modd y mae gwybodaeth yn cael ei chofnodi, nid oedd yn bosib tynnu'r crynodeb data hwn o'r gofrestr. Dyma un o'r rhesymau pam mai asesiad sirol ydyw oherwydd dim ond nifer yr ystafelloedd oedd yn bosib eu cael. Fodd bynnag, oherwydd bod yr holl ymgeiswyr wedi'u cofnodi ar y gofrestr, h.y. pob aelod o bob cartref, roedd angen i ni weithio allan oedran pob ymgeisydd er mwyn canfod faint o ystafelloedd gwely yr oedd pob aelwyd eu hangen. Defnyddiwyd y diffiniad isod hefyd wrth bennu faint o ystafelloedd gwely yr oedd pob cartref eu hangen:

- Disgwylir i blant dan 16 oed o’r un rhyw rannu
- Disgwylir i blant dan 10 oed rannu, waeth beth fo'u rhyw

Gan fod Gwynedd yn gweithredu cofrestr tai cyffredin, mae pob cais yn cael ei gadw mewn cronfa ddata unigol gyda LCC partner. Sicrhawyd gennym hefyd nad oedd unrhyw drosglwyddiadau'n cael eu cynnwys ar y gofrestr a chafodd hyn ei wneud eto hefyd wrth i ni gasglu'r data gosodiadau gan y LCC ymhellach ymlaen yn y cam cyfrifo. O ran yr ymgeiswyr hynny oedd â dim pwyntiau, cawsant hwythau eu tynnu oddi ar y gofrestr hefyd. Fel y nodwyd uchod, oherwydd y modd mae data'n cael ei gofnodi ar y System TG Tai a'r Lefel SMD, ni fu'n bosib ymgorffori'r ardal a ddewiswyd gan yr ymgeiswyr yn y cyfrifiad. Mae hyn yn siomedig ac yn faes fydd yn cael ei archwilio i geisio'i gywiro yn ystod y diweddariad nesaf.

Mae’r tabl isod yn amlinellu'r data, a gasglwyd yn 2013 ar gyfer yr angen presennol am dai cymdeithasol, a ddadelfennwyd gan faint yr eiddo ac a rannwyd gyda 5 i roi ffigwr y dylid ei ddiwallu am bob blwyddyn o gyfnod y LHMA.

Nifer y Dewisiadau

	Ystafelloedd Gwely					**Prif Gyfanswm**
	1	**2**	**3**	**4**	**5+**	
Gwynedd	1,321	797	267	80	22	2,487

Cyfran y Dewisiadau

	Ystafelloedd Gwely					**Prif Gyfanswm**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Gwynedd	0.53116	0.32047	0.10736	0.03217	0.00885	1

Cyfrif cyfeiriad Ymgeiswyr wedi'i rannu gyda 5	**Ystafelloedd Gwely**					**Prif Gyfanswm**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Gwynedd	264	159	53	16	4	497

Cyflenwad cofrestr tai cymdeithasol i gynnwys cyflenwad wedi'i ymrwymo

Casglwyd data gosodiadau o 2010-2013 gan y 4 Cymdeithas Tai sy'n gweithredu yng Ngwynedd, sef Tai Eryri, Tai Gogledd Cymru, Cymdeithas Tai Clwyd a Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Ni chynhwyswyd trosglwyddiadau yn y data hwn er mwyn sicrhau cysondeb gyda'r gofrestr tai cymdeithasol. Defnyddiwyd cyfartaledd dros dair blynedd er mwyn rhagfynegi nifer tebygol y gosodiadau fydd yn dod ymlaen ymhob blwyddyn o gyfnod y LHMA. Ymgorfforwyd y cyflenwad wedi'i ymrwymo yn y cam hwn hefyd, sef yr unedau fforddiadwy hynny fydd yn cael eu hadeiladu dros gyfnod yr asesiad. Defnyddiwyd y Cynllun Darparu Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer hyn ynghyd â'r datblygiadau Grant Cyllido Tai a'r Datblygiadau Rhaglen Eiddo Llai.

Mae'r tabl isod yn amlinellu'r data ar gyfer y cyflenwad presennol o dai cymdeithasol; yn cynnwys y cyflenwad wedi'i ymrwymo a ddadelfennwyd gan faint yr eiddo ac a rannwyd gyda 5 i roi ffigwr y dylid ei ddiwallu ar gyfer bob blwyddyn o gyfnod y LHMA.

CYFANSWM GOSODIADAU 10-13	**1 YST. WELY**	**2 YST. WELY**	**3 YST. WELY**	**4+ YST. WELY**	**CYFAN SWM**
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	265	538	345	16	1,164
Tai Eryri	156	111	81	10	358
Tai Clwyd	31	17	16	0	64
Tai Gogledd Cymru	47	61	49	3	160
CYFANSWM - Gwynedd	**499**	**727**	**491**	**29**	**1,746**

CYFARTALEDD GOSODIADAU	**1 YST. WELY**	**2 YST. WELY**	**3 YST. WELY**	**4+ YST. WELY**	**CYFAN SWM**
CYFANSWM - Gwynedd	**166**	**242**	**164**	**10**	**582**

CYFLENWAD WEDI'I YMRWYMO	**1 YST. WELY**	**2 YST. WELY**	**3 YST. WELY**	**4+ YST. WELY**	**CYFAN SWM**
CYFANSWM - Gwynedd	**10**	**16**	**9**	**0**	**36**

CYFARTALEDD GOSODIADAU + CYFLENWAD WEDI'I YMRWYMO	**1 YST. WELY**	**2 YST. WELY**	**3 YST. WELY**	**4+ YST. WELY**	**CYFAN SWM**
CYFANSWM - Gwynedd	**176**	**259**	**173**	**10**	**618**

Ôl-groniad data cofrestr Perchnogaeth Tai Cost Isel (PTCI)/Tai Canolraddol

Mae Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Sir Gwynedd yn gweithredu cofrestr o'r enw Tai Teg, sef cofrestr o bobl sydd â diddordeb mewn perchenogi tŷ ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu yn llwyr ar y farchnad agored. Defnyddiwyd y gofrestr hon ar gyfer yr asesiad PTCI a Rhent Canolradd yn y rhan hwn o'r cyfrifiad. Er ei bod yn bosib gweld yr ardal ddewisol ar y gofrestr hon, oherwydd nad oedd yn bosib cael yr un lefel o wybodaeth o'r gofrestr tai, fe wnaethom barhau â'r dull ar lefel Sirol.

Mae'r gofrestr hefyd yn casglu gwybodaeth ynglŷn ag incwm unigolyn ond nid yw'n gofyn iddynt ba gynilion sydd ganddynt felly nodwyd hwn fel £0 ar gyfer pob ymgeisydd. Fodd bynnag, rydym bellach wedi newid y ffurflen gofrestr a chesglir y wybodaeth hon yn awr felly bydd gennym ddealltwriaeth gywirach o gynilion erbyn y diweddariad nesaf.

Er mwyn adnabod y rhai ar y gofrestr allai fforddio PTCI a'r rhai allai fforddio eiddo rhent canolradd, defnyddiwyd y fformiwla a ganlyn:

Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf yn 2012 yn ôl y Gofrestrfa Dir = £95,625.00 ar gyfer pob unigolyn sydd wedi cofrestru
Morgais 70% = Pris Tŷ yn y Chwartel Isaf wedi'i luosi gyda 70%
Fforddiadwyedd = Incwm wedi'i luosi gyda 3.5 yn ogystal â chynilion
Gwahaniaeth = Fforddiadwyedd ar ôl tynnu morgais 70%
Os yw'r gwahaniaeth yn ffigwr negyddol, na ar gyfer PTCI ond ie ar gyfer Rhent Canolradd
Os yw'r gwahaniaeth yn ffigwr positif, ie ar gyfer PTCI ond na ar gyfer Rhent Canolradd

Mae'r tabl isod yn dangos y rhai sydd wedi cofrestru ar Tai Teg sy'n gallu fforddio eiddo PTCI neu eiddo Rhent Canolradd. Mae’n amlinellu'r ôl-groniad ac wedi cael ei ddadelfennu gan faint y cartref. Mae wedi cael ei rannu gyda 5 i roi ffigwr y dylid ei ddiwallu am bob blwyddyn o gyfnod y LHMA.

PTCI

	Nifer yn y Cartref							
	1	2	3	4	5	6	7	Prif Gyfanswm
Cyfanswm - Gwynedd	5.8	13.6	7.4	6.6	3.2	0.4	0.4	37.4

Rhent Canolradd

	Nifer yn y Cartref							
	1	2	3	4	5	6	9	Prif Gyfanswm
Cyfanswm - Gwynedd	6.4	7	6.2	4.2	1	0.6	0.2	25.6

Cyflenwad data cofrestr Perchnogaeth Tai Cost Isel (PTCI)/Tai Canolraddol

Nid yw'r unedau sydd ar fin dod ymlaen yn ystod y pum mlynedd nesaf yn cynnwys unrhyw unedau PTCI ond ceir 18 o Unedau Rhent Canolradd gyda 3 ystafell wely.

Mae'r tabl isod yn amlinellu'r cyflenwad o dai PTCI a Rhent Canolradd sydd wedi'u hymrwymo. Maent wedi cael eu rhannu gyda 5 i roi ffigwr y dylid ei ddiwallu ar gyfer bob blwyddyn o gyfnod y LHMA.

Wedi'i rannu gyda phump ar gyfer bob blwyddyn o gyfnod y LHMA	1 YST. WEL Y PTCI	1 YST. WEL Y RhC	2 YST. WEL Y PTCI	2 YST. WEL Y RhC	3 YST. WEL Y PTCI	3 YST. WEL Y RhC	4+ YST. WEL Y PTCI	4+ YST. WEL Y RhC	5 YST. WEL Y PTCI	5 YST. WEL Y RhC	CYFANSWM
Gwynedd	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6
Parc	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CYFANSWM - Gwynedd	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**3.6**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**3.6**

Mae cam cyntaf y cyfrifiad wedi'i gwblhau ac rydym wedi nodi beth yw'r angen a'r cyflenwad tai presennol drwy ddefnyddio ymarfer y bath.

Cam 1 - ôl-groniad o'r angen

3. Cyfrifo Angen Newydd am Dai

Mae ail ran yr asesiad yn canolbwyntio ar yr isod:
- Angen newydd a gyfyd o aelwydydd newydd
- Angen newydd a gyfyd o aelwydydd presennol

Angen newydd a gyfyd o aelwydydd newydd

Mae'r cam hwn o'r cyfrifiad yn ein galluogi i ddeall y farchnad dai bresennol a dadansoddi effaith debygol yr angen a'r galw am dai yn y dyfodol.

Dengys rhagamcanion aelwydydd Gwynedd yn seiliedig ar 2008 y bydd twf o 1,958 aelwyd yng Ngwynedd rhwng 2013 - 2018.

Mae'r tabl a ganlyn yn darparu mwy o fanylion i ragamcanion aelwydydd Gwynedd yn seiliedig ar 2008.

Newid Cyffredinol

	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**Newid**
1 person	19,013	19,307	19,577	19,867	20,168	20,454	1,441
2 berson (dim plant)	16,625	16,749	16,869	16,983	17,087	17,162	537
2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	2,162	2,218	2,274	2,326	2,384	2,441	279
3 person (dim plant)	3,413	3,416	3,417	3,417	3,409	3,390	-23
3 person (2 oedolyn, 1 plentyn)	2,928	2,924	2,922	2,916	2,923	2,916	-12
3 person (1 oedolyn, 2 blentyn)	1,349	1,374	1,401	1,429	1,457	1,493	144
4 person (dim plant)	1,162	1,167	1,168	1,170	1,165	1,157	-5
4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	3,879	3,823	3,774	3,727	3,688	3,661	-218
4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)	420	427	435	443	450	463	43
5+ person (dim plant)	433	438	442	447	448	448	15
5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2,227	2,164	2,107	2,053	2,002	1,965	-262
5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	156	159	163	167	170	175	19
Cyfanswm	**53,767**	**54,166**	**54,549**	**54,945**	**55,351**	**55,725**	1,958

Nid yw'r rhagamcanion wedi'u dadelfennu oherwydd mai cyfrifiad Sirol yn unig yw'r asesiad. O ganlyniad, nodwyd cyfrifiad cyfran yr aelwydydd i Wynedd fel sir fel 1. Felly, bydd cyfanswm twf o 1,958 yn cael ei rannu gyda 5 fydd yn llunio ffigwr o 392. Amcangyfrif o'r twf mewn aelwydydd bob blwyddyn ar gyfer Gwynedd yw'r ffigwr hwn.

Pris tŷ ar lefel mynediad yng Ngwynedd yw £95,625.00 ac mae hyn yn seiliedig ar bris tŷ yn y chwartel isaf yn 2012 gan y Gofrestrfa Dai. Yr incwm fyddai ei angen i fforddio morgais ar gyfer yr eiddo hwn yng Ngwynedd fyddai £27,321.43. Caiff hyn ei weithio allan drwy rannu pris y tŷ ar lefel mynediad gyda 3.5. Yr incwm fyddai ei angen ar gyfer morgais 70% ar gyfer yr eiddo hwn yng Ngwynedd fyddai £19,125.00. Caiff hyn ei weithio allan drwy luosi'r incwm sydd ei angen gyda 0.7.

Mae'r rhent wythnosol ar lefel mynediad yng Ngwynedd wedi'i osod yn £97.36. Nid oedd yn bosib casglu data ar renti preifat yng Ngwynedd drwy ddefnyddio *Right Move* a *Zoopla* oherwydd nid yw pob ward yn cael eu hadnabod ar y safleoedd. Unwaith eto, oherwydd y cytunwyd y byddai asesiad sirol yn cael ei gynnal, teimlwyd bod hyn yn dderbyniol.

Er mwyn cyfrifo rhent wythnosol ar lefel mynediad yng Ngwynedd, defnyddiwyd cyfartaledd o'r data a gyflenwyd i ni gan Swyddogion Rhenti Cymru. Fodd bynnag, mae'r data hwn yn answyddogol ac yn seiliedig ar eu cronfa ddata rhenti marchnad. Canolrif ffigyrau net (50fed canradd) yn unol â misoedd calendr ar gyfer Gwynedd gyfan yw'r hyn a ganlyn ac mae'r data ar gyfer rhenti a gofnodwyd yn y 12 mis yn diweddu 31 Mawrth 2013. Er mwyn darganfod rhent wythnosol cyfartalog, cafodd y ffigyrau rhent misol isod eu hadio gyda'i gilydd, eu rhannu gyda 6 a'u rhannu gyda 4.

	Rhent misol
Llety a rennir	£260.00
Stiwdios	£281.67
1 ystafell wely	£320.00
2 ystafell wely	£425.00
3 ystafell wely	£500.00
4 ystafell wely	£550.00
Cyfanswm	£2,336.67 wedi'i rannu gyda 6
Cyfanswm	£389.45 wedi'i rannu gyda 4 wythnos
Cyfanswm	£97.36

Mae'r rhent canolradd wythnosol wedi cael ei osod yn £77.89 a gafodd ei gyfrifo drwy luosi'r rhent wythnosol ar lefel mynediad (£97.36) gyda 0.8.

Rhent canolradd blynyddol yng Ngwynedd yw £4,050.18 a gafodd ei gyfrifo drwy luosi’r rhent canolradd wythnosol (£77.89) gyda 52 wythnos.

Mae'r incwm sydd ei angen yng Ngwynedd ar gyfer rhent canolradd wedi'i osod yn £13,500.59 a gafodd ei gyfrifo drwy luosi'r rhent canolradd blynyddol (£4,050.18) gyda 100 a'i rannu gyda 30.

I grynhoi, amcangyfrif yr incwm sydd ei angen ar gyfer morgais 70% yw £19,125.00 ac er mwyn gallu fforddio rhent canolradd byddech angen incwm o £13,500.59.

Cam nesaf y cyfrifiad oedd adnabod nifer yr aelwydydd newydd fyddai angen tai. *CACI Paycheck* oedd ffynhonnell y data ar gyfer hyn. Drwy ddefnyddio'r data hwn, roedd yn ein galluogi i amcangyfrif faint o aelwydydd newydd fyddai'n ffurfio na fyddai'n gallu fforddio tai ar y farchnad a p'un a fyddent angen tai rhent cymdeithasol neu PTCI. Dyma'r canlyniadau:

% Yn gallu fforddio morgais yng Ngwynedd = 37.9%
Sgôp ar gyfer PTCI yng Ngwynedd = 16.3%
Sgôp ar gyfer Rhent Canolradd yng Ngwynedd = 11.4%
Sgôp ar gyfer Rhent Cymdeithasol = 34.4%

Drwy ddefnyddio'r % uchod a'r ffigwr cyfanswm twf o 392, gallwn gyfrifo ffigwr angen am dai ar gyfer PTCI, Rhent Canolradd a Rhent Cymdeithasol yn seiliedig ar y ffigyrau rhagamcanion aelwydydd a gafwyd. Dyma'r canlyniadau:

Nifer sydd angen PTCI
392 wedi'i luosi gyda 16.3% = 64

Nifer sydd angen Rhent Canolradd
392 wedi'i luosi gyda 11.4% = 45

Nifer sydd angen Rhent Cymdeithasol
392 wedi'i luosi gyda 34.4% = 135

Mae hefyd wedi bod yn bosib dadelfennu'r angen am dai rhent cymdeithasol yng Ngwynedd i feintiau aelwydydd yn seiliedig ar y rhagamcanion, a ellir eu gweld yn y tabl isod:

	Mathau o Aelwydydd	**Newid**	**1 yst. wely**	**2 yst. wely**	**3 yst. wely**	**4 yst. wely**	**5 yst. wely**
			1.01	0.12	-0.04	0.03	-0.12
1 yst. wely	1 person	1,441					
	2 berson (dim plant)	537					
2 yst. wely	2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	279					
	3 person (dim plant)	-23					
	3 person (2 oedolyn, 1 plentyn)	-12					
3 yst. wely	3 person (1 oedolyn, 2 blentyn)	144					
	4 person (dim plant)	-5					
	4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	-218					
4 yst. wely	4 person (1 oedolyn, 3 plentyn)	43					
	5+ person (dim plant)	15					
5 yst. wely	5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	-262					
	5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	19					
	Cyfanswm	**1,958**					

4. Angen newydd a gyfyd o aelwydydd presennol

Mae elfen arall o angen newydd a gyfyd yn deillio o nifer yr aelwydydd presennol sy'n syrthio i'r categori mewn angen bob blwyddyn. Drwy ddefnyddio gwefan Y Weinyddiaeth Gyfiawnder, bu'n bosib adnabod nifer y gorchmynion morgais a landlord dros y pum mlynedd diwethaf yng Ngwynedd. Yn ogystal â hyn, mae nifer y rhai a gyflwynodd eu hunain yn ddigartref rhwng 2008-2013 wedi cael eu hadio at ei gilydd a chyfrifwyd cyfartaledd o 562 o bobl yn cyflwyno'u hunain yn ddigartref.

Mae hyn yn darparu amcangyfrif o nifer yr aelwydydd presennol sy'n syrthio i'r categori mewn angen bob blwyddyn.

	2008/09	**2009/10**	**2010/11**	**2011/12**	**2012/13**
Gorchymyn Morgais	181	134	100	88	73
Gorchymyn Landlord	95	80	93	101	55
Cyfanswm Gorchymyn	276	214	193	189	128
Nifer y Rhai sy'n Cyflwyno'u Hunain yn Ddigartref	570	536	605	643	454
NIFER Y RHAI SY'N CYFLWYNO'U HUNAIN YN DDIGARTREF AR GYFARTALEDD	**562**				

Mae ail gam y cyfrifiad wedi'i gwblhau ac rydym wedi nodi beth yw'r angen newydd am dai drwy ddefnyddio ymarfer y bath.

Cam 2 angen newydd a gyfyd

5. <u>Dwyn popeth ynghyd</u>

Canolbwyntiodd rhan gyntaf yr asesiad ar yr isod:

- Asesu'r Sgôp ar gyfer Rhent Canolradd
- Dadansoddiad o Drosiant Rhent Cymdeithasol
- Cyfanswm taflenni cyfrifo

Asesu'r Sgôp ar gyfer Rhent Canolradd

Er mwyn asesu'r Sgôp ar gyfer rhent canolradd, gwnaed hyn ar lefel Gogledd-orllewin a De Gwynedd. Y rheswm am hyn yw bod Lwfans Tai Lleol yng Ngwynedd wedi'i wahanu'n ddau - y Gogledd a'r De.

Derbyniwyd cymedr lefelau rhent y farchnad gan Swyddogion Rhenti Cymru. Fodd bynnag, mae'r data hwn yn answyddogol ac yn seiliedig ar eu cronfa ddata rhenti marchnad. Canolrif ffigyrau net (50fed canradd) yn unol â misoedd calendr ar gyfer Gwynedd gyfan yw'r hyn a ganlyn ac mae'r data ar gyfer rhenti a gofnodwyd yn y 12 mis yn diweddu 31 Mawrth 2013.

	Rhent misol
Llety a rennir	£260.00
Stiwdios	£281.67
1 ystafell wely	£320.00
2 ystafell wely	£425.00
3 ystafell wely	£500.00
4 ystafell wely	£550.00

	2 Ystafell Wely RhF	2 Ystafell Wely RhC (80% RhF)	LTLl	Rhent Meincnod		3 Ystafell Wely RhF	3 Ystafell Wely RhC (80% RhF)	LTLl	Rhent Meincnod
Gogledd-orllewin	£106.00	£84.80	£89.62	£71.48		£125.00	£100.00	£109.62	£80.28
De Gwynedd	106.00	84.80	82.55	71.48		125.00	100.00	99.05	80.28

Er mwyn cyfrifo rhent wythnosol y farchnad, cafodd rhent misol ar gyfer eiddo gyda 2 a 3 ystafell wely (fel y gwelir yn y tabl uchod) eu rhannu gyda 4.

Cyfraddau wythnosol LTLl Gwynedd ym mis Ebrill 2013 ar gyfer eiddo gyda dwy ystafell wely yng Ngogledd-orllewin Gwynedd oedd £89.62 ac £82.55 yn Ne Gwynedd. Ar gyfer eiddo gyda 3 ystafell wely, roedd yn £109.62 yng Ngogledd Gwynedd a £99.05 yn Ne Gwynedd.

Casglwyd lefelau rhent meincnod gan Gymdeithas Tai Eryri a Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Nid oedd yn bosib gwahaniaethu rhwng gogledd-orllewin a de'r sir. Defnyddiwyd rhent wythnosol cyfartalog eiddo gyda 2 a 3 ystafell wely (oedd yn cynnwys fflatiau, maisonettes, tai a byngalos gyda 2 ystafell wely) gan y ddwy gymdeithas tai. Arweiniodd hyn at ffigwr o £71.48 mewn rhent wythnosol ar gyfer eiddo gyda 2 ystafell wely ac £80.28 ar gyfer eiddo gyda 3 ystafell wely.

Er mwyn asesu p'un a oes hyfywdra yn y farchnad ar gyfer rhent canolradd (yn seiliedig ar Fodel Rhentu yn Gyntaf) rhaid i lefel y rhent canolradd fod o dan y LTLl ond uwchben y rhent meincnod. Mae'r tabl uchod yn tynnu sylw at y ffaith y byddai rhent canolradd yn bosib yng Ngogledd-orllewin y sir ond nid yn y De.

Dadansoddiad o Drosiant Rhent Cymdeithasol

Er mwyn galluogi trosiant ar draws stoc tai rhent cymdeithasol, dylid ei leihau fel bo'r angen. Er mwyn gwneud y cyfrifiad hwn, dilynwyd y camau a ganlyn:

Cyfartaledd gwerth tair blynedd o osodiadau cymdeithasol = 582
Cyfanswm stoc tai cymdeithasol presennol = 8561
Rhannu 582 gyda 8561 = 0.06
Trosiant = 0.06
1 Trosiant negyddol = 0.94

Mae'r cam hwn bellach wedi'i gwblhau ac mae trosiant rhent cymdeithasol wedi cael ei ystyried yn y cyfrifiad.

Cyfanswm Taflenni Cyfrifo

Cyfrifiadau Tai Cymdeithasol

Drwy ddefnyddio'r ffigyrau a gasglwyd mewn camau blaenorol, gellir defnyddio hyn yn awr i gael cyfanswm ffigwr rhent cymdeithasol blynyddol. Mae’r tabl isod yn arddangos hyn.

1	Ôl-groniad Tai Cymdeithasol	497
2	Syrthio i'r categori 'angen'	562
3	Angen Newydd a Gyfyd	135
4	Cyfanswm Angen Gros (1+2+3)	1,194
5	Gosodiadau a Chyflenwad wedi'i Ymrwymo	618
6	Angen am Dai Cymdeithasol Net (4 tynnu 5)	576
7	Trosiant	0.94
8	**Trosiant Angen am Dai Cymdeithasol (6 wedi'i luosi gyda 7)**	**541**

Taflen Gyfrifo PTCI

Drwy ddefnyddio'r ffigyrau a gasglwyd mewn camau blaenorol, gellir defnyddio hyn yn awr i gael cyfanswm ffigwr angen PTCI blynyddol. Mae’r tabl isod yn arddangos hyn.

1	Ôl-groniad PTCI	37
2	Angen Newydd a Gyfyd	64
3	Angen Gros (1 adio 2)	101
4	Cyflenwad wedi'i Ymrwymo	0
5	**Cyfanswm Angen Net (3 tynnu 4)**	**101**

Taflen Gyfrifo Rhent Canolradd

Drwy ddefnyddio'r ffigyrau a gasglwyd mewn camau blaenorol, gellir defnyddio hyn yn awr i gael cyfanswm ffigwr angen Rhent Canolradd blynyddol. Mae’r tabl isod yn arddangos hyn.

1	Ôl-groniad Rhent Canolradd	25
2	Angen Newydd a Gyfyd	45
3	Angen Gros (1 adio 2)	70
4	Cyflenwad wedi'i Ymrwymo	3
5	**Cyfanswm Angen Net (3 tynnu 4)**	**67**

Ffigwr angen am dai terfynol

Drwy adio'r ffigyrau cyffredinol o bob tabl efo'i gilydd, bydd hyn yn rhoi ffigwr angen am dai cyffredinol blynyddol i ni.

1	**Rhent Cymdeithasol**	541
2	PTCI	101
3	Rhent Canolradd	67
4	**Ffigwr angen am dai blynyddol 2013 - 2018 (1+2+3)**	**709**

Mae trydydd cam y cyfrifiad wedi'i gwblhau ac rydym wedi nodi beth yw'r ffigwr angen am dai blynyddol drwy ddefnyddio ymarfer y bath.

Cam 3 - cyflenwad tai fforddiadwy

Fel y nodwyd ar ddechrau'r adroddiad, ciplun o'r farchnad dai ar adeg benodol o amser yw LHMA a gaiff ei ragweld dros y pum mlynedd nesaf. Defnyddir y ffigwr angen am dai fel canllaw yn hytrach na ffigwr pendant. Dim ond ymarfer ystadegol yw hwn ac arweinir ar yr angen am dai gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Yn ystod cyfnod y cynllun, sef rhwng 2011-2026, nodir yn y Strategaeth a Ffafrir bod 7,665 o unedau ychwanegol wedi'u hadnabod. Mae cyfran Gwynedd o hyn yn 4,292 o unedau a gellir rhannu hynny yn 286 uned y flwyddyn.

Yr hyn sy'n amlwg yw bod y ffigwr angen am dai cyffredinol blynyddol a nodir yn y CDLl ar y Cyd yn llawer llai na'r ffigwr angen am dai blynyddol a nodir yn y LHMA, sy'n anarferol oherwydd byddech yn disgwyl i'r ffigyrau fod fel arall. Dyma pam mai dim ond fel canllaw y dylid defnyddio LHMA oherwydd mai ciplun yn unig ydyw o'r farchnad tai.

Yn seiliedig ar y ffigwr angen am dai blynyddol o 709, rydym wedi dosrannu hyn yn erbyn yr ardaloedd marchnad tai drwy ddefnyddio ffigyrau poblogaeth 2012. Dyma'r canlyniadau:

Ffigwr Angen am Dai	**709**	
LHMA 03 - Menai (Gwynedd)		171
LHMA 04 - Caernarfon		187
LHMA 05 - Pen Llŷn		98
LHMA 06 - Porthmadog		122
LHMA 07 – De Arfordirol Gwynedd		66
LHMA 08 - Machynlleth		15
LHMA 09 - Bala		49

6. Argymhellion

1. Diweddariad i'w gynnal ar LHMA Gwynedd yn 2016.
2. Cyn y diweddariad nesaf, efallai y byddai'n ddefnyddiol ystyried LHMA Gogledd-orllewin Cymru fel y gwnaed o'r blaen yn 2010.
3. Bydd angen ymdrin â'r materion sy'n ymwneud â chasglu data o'r gofrestr tai er mwyn darparu lefel o wybodaeth fanylach ar gyfer LHMA Gwynedd.
4. Casglu mwy o wybodaeth fanwl ar renti preifat yng Ngwynedd fel bod y LHMA yn gallu cynnwys rhagor o fanylion.
5. Os fydd y ddau bwynt olaf yn cael eu diwallu, gellid darparu LHMA ar lefel ward.
6. Sicrhau bod yr holl swyddogion sy'n ymwneud â'r dasg o gasglu data o LHMA yn ymwybodol o'i bwysigrwydd a'r angen i gynnal yr asesiad.