CYNGOR
Sir y Fflint
Flintshire
COUNTY COUNCIL

Newidiadau Asesiad Marchnad Dai Lleol

Diweddarwyd Asesiad Marchnad Dai Lleol Sir y Fflint yn 2018 gan yr ymgynghorwyr annibynnol Arc 4 sy’n arbenigo mewn ymchwil ym maes tai a chynhyrchu asesiadau Marchnad Dai. Ymgynghorodd Cyngor Sir y Fflint gyda’r cyhoedd a budd-ddeiliaid allweddol ar y Cynllun Datblygu Lleol Adneuo rhwng 30ain Medi a’r 11eg Tachwedd 2019. O ganlyniad i hyn, argymhellodd Llywodraeth Cymru fod y CDLl yn cydweddu’n well â darganfyddiadau’r Asesiad Marchnad Dai Lleol diweddaraf (2018). Wrth ymateb i’r adborth hwn, mae’r Cyngor wedi egluro agweddau o adroddiad yr Asesiad Marchnad Dai Lleol er mwyn dangos sut mae’r CDLl yn cydweddu â darganfyddiadau’r Asesiad Marchnad Dai Lleol. Mae’r adroddiad hwn yn grynodeb o’r newidiadau angenrheidiol i adroddiad yr Asesiad Marchnad Dai Lleol er mwyn egluro ei ddarganfyddiadau a’r derminoleg gywir i sicrhau y gellir dehongli ei ddarganfyddiadau’n glir. Nid oes newidiadau wedi eu gwneud i’r cyfrifiad ei hun nac i’r data y mae’n bwydo iddo.

Rhaniad Deiliadaeth

â darganfyddiadau’r Asesiad Marchnad Dai Lleol oedd y rhaniad deiliadaeth rhwng rhent cymdeithasol, rhent canolradd a pherchnogaeth tai cost isel. Nid oedd cyfrifiad y fersiwn wreiddiol o’r Asesiad Marchnad Dai Ll â sut y dylid hollti’r angen am dai fforddiadwy rhwng tri math o ddeiliadaeth, yn benodol nid oedd y rhaniad rhwng tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd yn glir. Daeth y mater hwn i’r amlwg wrth fwydo’r data yma i’r asesiad hyfywedd sy’n gofyn am raniad canran y ddeiliadaeth rhwng mathau o dai fforddiadwy er mwyn cyfrifo'r lefel hyfywedd ar draws meysydd unigol y farchnad.

Mae Arc 4 bellach wedi egluro’r rhaniad deiliadaeth yn adran 6.40 yr adroddiad terfynol (tudalen 71). Mae’r adran hon yn egluro sut y defnyddiwyd gwybodaeth o’r arolwg

sydd angen pa fath o dai fforddiadwy. Dengys canlyniadau hyn fod 34.2% angen tai rhent cymdeithasol, 25.8% angen tai rhent canolradd a 40% yn gymwys ar gyfer tai perchnogaeth cost isel. Roedd adroddiad gwreiddiol yr Asesiad Marchnad Dai Lleol wedi grwpio rhent cymdeithasol a chanolradd gyda’i gilydd gan ddangos angen o 60% am dai rhent fforddiadwy. Achosodd hyn gryn ddryswch gan fod yr angen am dai rhent wedi ei ddisgrifio fel “rhent cymdeithasol/fforddiadwy”, gan roi’r argraff fod y 60% i gyd angen rhent cymdeithasol. Mae’r derminoleg yma wedi ei chywiro yn yr adroddiad terfynol bellach i ddarllen “cymdeithasol/canolradd” er mwyn dangos yn glir fod yr elfen rhent yn cynnwys dau fath gwahanol o ddeiliadaeth.