

Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 9

Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy

Mawrth 2011

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar:
www.conwy.gov.uk/devplans. Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd yn
swyddfeydd y Cyngor a gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio,
26 Castle Street, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575447.
Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu
Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon, cysylltwch â'r
Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575180 / 575181 / 575124.

**Os hoffech gael rhan o'r ddogfen hon neu grynodedd ohoni ar gasét,
mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y
Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575180.**

CYNNWYS

Tudalen

1.	CYFLWYNIAD.....	5
2	METHODOLEG.....	8
3	GWNEUD PROFION LEFEL UCHEL	13
4	CYFLENWAD TIR, SAFLEOEDD BACH A DEFNYDDIO SYMIAU CYMUDOL	30
5	DADANSODDIAD O HYFYWEDD ASTUDIAETHAU ACHOS.....	34
6	PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU	43
	Atodiad 1: Gweithdy Hyfywedd	50
	Atodiad 2: Canlyniadau – Gwerthoedd gweddilliol mewn miloedd o £ yr hectar (dim grant).....	55

Oherwydd bod y graffiau a'r tablau sydd i'w gweld yn y ddogfen hon yn lluniau o waith Ymgynghorydd Allanol, nid oes modd cyfieithu'r rhain oherwydd nad yw'r meddalwedd priodol ar gael.

Astudiaeth Hyfywedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Adroddiad Drafft

Dr Andrew Golland BSc, PhD, MRICS
drajg@btopenworld.com



1. CYFLWYNIAD

Adolygiad o nodau'r prosiect

- 1.1 Penododd CBS Conwy Three Dragons i baratoi Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHTFf) i gydymffurfio â gofynion NCT2 Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n pwysleisio pwysigrwydd profi hyfywedd targedau polisi.
- 1.2 Nod cyffredinol a phwrpas yr astudiaeth yw:
- Cyngori ynghylch y targed(au) a'r trothwy(au) mwyaf uchelgeisiol ond cyraeddadwy ar gyfer tai fforddiadwy sy'n llwyr adlewyrchu ystod o gyllid sydd ar gael tuag at dai fforddiadwy ac sy'n adlewyrchu anghenion sy'n flaenoriaeth o ran isadeiledd;
 - Asesu effaith y proffil o safleoedd o fewn ardal Conwy ar hyfywedd tai;
 - Cyngori ynghylch safbwynt cadarn o ran polisi mewn perthynas â gosod trothwyau nad ydynt yn effeithio ar gyflenwi tai o fewn y Fwrdeistref.
- 1.3 Bydd yr astudiaeth yn cefnogi Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor gan ddarparu darn allweddol o dystiolaeth ar hyfywedd datblygu tai trwy osod targedau ar gyfer tai fforddiadwy y gellir eu cyflawni, a thrwy asesu trothwy priodol a ddylai sbarduno cyfraniadau o dai fforddiadwy. Dylai'r astudiaeth fod yn gadarn ar gyfer cyfnod y CDLI er yn cydnabod y gall y Cyngor ddymuno ail-ymweld â'r casgliadau pe bai newid o bwys yn y farchnad.

Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

- 1.4 Mae'r astudiaeth hon yn rhoi sylw i'r ganran o dai fforddiadwy a geisir ar safleoedd a chanddynt ddaliadaeth gymysg, ynghyd â maint y safle y ceisir tai fforddiadwy arno os yw'n fwy (y trothwy maint safle). Mae ar Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI) angen Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy fel rhan o'u sylfaen dystiolaeth i'w defnyddio i baratoi CDLI. Nodwyd pwysigrwydd casglu dystiolaeth am economeg datblygiadau yn NCT2 sy'n nodi, mewn perthynas â gosod y targed tai fforddiadwy:
- "Dylai'r targed ystyried y lefelau disgwyledig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir ei geisio yn realistig". (NCT 2, Para 9.1)*

- 1.5 Mae arweiniad gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ar baratoi Datganiadau Cyflenwi Tai Fforddiadwy (2007 – 2011)¹ gan awdurdodau lleol yn ailadrodd pwysigrwydd tystiolaeth o hyfywedd wrth nodi targedau ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy.

“Dylai targedau ar gyfer faint o dai fforddiadwy i’w darparu adlewyrchu asesiad o hyfywedd economaidd tebygol tir ar gyfer tai o fewn yr ardal, gan ystyried risgiau i gyflawni ac ar y lefelau tebygol o gyllid sydd ar gyfer ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus fel Grant Tai Cymdeithasol a lefel cyfraniad y datblygwr y gellid ei ddiogelu’n rhesymol. Mae cyfrifiad o hyfywedd yr un mor berthnasol mewn marchnad fywiog neu ddirwasgedig. Dylid darparu ar gyfer anghenion deiliaid presennol a rhai’r dyfodol, gan adeiladu ar dystiolaeth yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol.” (Para 1.24)

- 1.6 Mae’r llysoedd wedi pwysleisio ymhellach pwysigrwydd tystiolaeth gadarn o ran hyfywedd i ategu polisiau tai fforddiadwy mewn cynlluniau datblygu. Penderfynodd y Llys Apêl, yng Ngorffennaf 2008, ar achos a gafodd ei ddwyn yn erbyn Cyngor Blyth Valley. Nododd y llys:

“.....mae asesiad cytbwys o hyfywedd unrhyw ffigwr canran o’r fath yn nodwedd ganolog o’r polisi PPS 3 ar dai fforddiadwy. Nid yw’n ymylol, yn ddewisol neu’n gosmetig. Y mae’n amlwg yn amod hanfodol o’r polisi.”

- 1.7 Yn ogystal, mae angen tystiolaeth ar hyfywedd i brofi cadernid y trothwy maint ar gyfer safleoedd i’w nodi yn y CDLI. Mae’r trothwy yn nodi maint y safle y gall yr ACLI geisio tai fforddiadwy uwchlaw iddo. Nid yw NCT2 yn darparu unrhyw ganllawiau cenedlaethol ar drothwyon priodol ac mae’n gadael hyn i’r ACLI eu pennu. Fodd bynnag, mae’r NCT yn esbonio,

“Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwyso’r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd”. (NCT2 para 10.4)

Polisi Cynlluniau Lleol

- 1.8 Mae’r sefyllfa yng Nghonwy o ran polisi cynllunio yn lled gymhleth. Ceir nifer o gynlluniau mabwysiedig sydd wedi bod trwy’r holl gamau ffurfiol. Yn eu plith y mae Ail Addasiad Cynllun Strwythur Clwyd (Fersiwn Conwy), Cynllun Strwythur Gwynedd, Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn a Chynllun Ardal Llandudno/Conwy.

¹ Published by the Welsh Assembly Government in February 2009

- 1.10 Mabwysiadwyd Cynllun Strwythur Gwynedd ym 1993. Mae'n cynnwys Aberconwy i gyd. O dan Gynllun Ardal Llandudno/Conwy, a fabwysiadwyd ym 1982, daw Llandudno, Conwy, Deganwy a Chyffordd Llandudno ac mae'n ymestyn i'r dwyrain mor bell â Bae Penrhyn, i'r gorllewin i Gonwy ac i'r de mor bell â Glan Conwy. O dan Ail Addasiad Cynllun Strwythur Clwyd (Fersiwn Conwy), daw ardal Bwrdeistref Colwyn gynt yng Nghonwy. Mabwysiadwyd y cynllun ym 1999. Yn ogystal, mabwysiadwyd Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn ym 1999 ac mae'n cynnwys ardal Bwrdeistref Colwyn gynt yng Nghonwy.
- 1.11 Hyd at 2004, bu'r Cyngor yn paratoi Cynllun Datblygu Unedol Conwy, fyddai wedi disodli'r pedwar cynllun mabwysiedig. Yn dilyn cyngor gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, mae gwaith ar y cynllun hwn bellach wedi dod i ben. Tra'i fod yn llai pwysig na'r cynllun mabwysiedig, mae'n dal i gael ei ddefnyddio mewn rhai amgylchiadau wrth benderfynu ceisiadau cynllunio.
- 1.12 Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) yn rhannu nifer o bentrefi gydag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE). Ymhlith pentrefi sy'n ymestyn i mewn i ardaloedd y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol y mae: Dwygyfylchi/Capelulo, Tal-y-bont a Threfriw. Dosbarthir yr aneddiadau hyn fel 'prif bentrefi' yng Nghonwy ac fel 'pentrefi llai' gan APCE.
- 1.13 Cyhoeddodd y Cyngor Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy (2007 – 2011) yn 2009. Mae hwn yn bwriadu sicrhau fod o leiaf 50% o gynlluniau ar safleoedd, o bob datblygiad, yn dai fforddiadwy, fel y nodir ym Mholisi HOU/2.

Ymchwil yr ymgwymerwyd ag ef

- 1.14 Roedd pedwar prif drywydd i'r ymchwil a wnaed i gwblhau'r astudiaeth hon:
- Trafodaethau gyda grŵp prosiect o swyddogion o adeiniau Cynllunio a Thai y Cyngor oedd yn llywio'r strwythur o ran sut i ymdrin â'r ymchwil;
 - Dadansoddi gwybodaeth a ddelir gan yr awdurdod, gan gynnwys hynny oedd yn disgrifio proffil y cyflenwad o dir;
 - Defnyddio Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad Cymru (DAT) i ddadansoddi hyfywedd cynlluniau (ac a ddisgrifir yn fanwl mewn penodau dilynol o'r adroddiad hwn);

- Gweithdy a gynhaliwyd gyda datblygwyr, tîrfeddianwyr, eu hasiantiaid a chynrychiolwyr o blith detholiad o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n weithredol yng CBS Conwy. Dangosir cofnod llawn o'r gweithdy yn Atodiad 1.

Strwythur yr adroddiad

1.15 Dyma strwythur gweddill yr adroddiad:

- Ym Mhennod 2, eglurir y fethodoleg a ddefnyddiwyd i ddadansoddi economeg datblygu. Eglurwn fod hyn yn seiliedig ar egwyddorion gwerth gweddilliol.
- Ym Mhennod 3, darperir dadansoddiad o werthoedd gweddilliol a gynhyrchir ar draws ystod o senarios datblygu gwahanol (gan gynnwys canrannau a chymysgedd tai fforddiadwy eraill) ar gyfer safle 1 hectar tybiannol.
- Ym Mhennod 4, ystyrir opsiynau o ran trothwyau maint safleoedd. Mae'n adolygu polisi cenedlaethol a'r cyflenwad tir posibl i'r dyfodol ynghyd â phwysigrwydd cymharol safleoedd bach. Mae'r bennod yn ystyried materion ymarferol mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy 'ar y safle' ar safleoedd bach ynghyd â'r amgylchiadau lle gall casglu cyfraniad ariannol fod yn briodol (ynghyd â'r egwyddorion y dylid asesu cyfraniadau o'r fath yn eu herbyn).
- Mae Pennod 5 yn nodi nifer o safleoedd astudiaethau achos (sef, yn gyffredinol, safleoedd bach a ddefnyddir ar hyn o bryd), sy'n enghreifftiau o fathau o safleoedd a geir yn yr awdurdod. Ar gyfer y gwahanol fathau o safleoedd, ceir dadansoddiad o'u gwerth gweddilliol a cheir cymhariaeth o hyn gyda gwerth eu defnydd presennol.
- Mae Pennod 6 yn crynhoi'r dystiolaeth a gasglwyd trwy'r ymchwil ac yn darparu set o opsiynau o ran polisi.

2 METHODOLEG

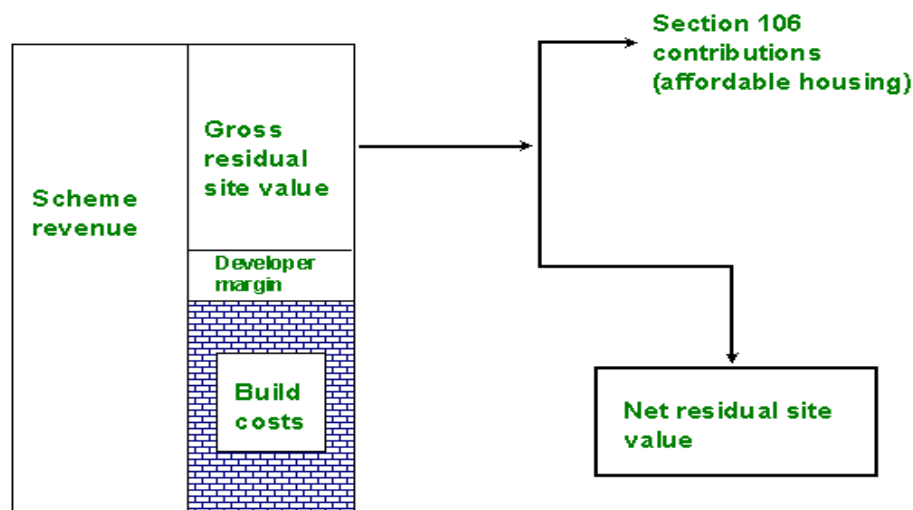
Cyflwyniad

- 2.1 Yn y bennod hon, eglurwn y fethodoleg a ddefnyddiwyd gennym, yn gyntaf, i nodi is-farchnadoedd (sy'n seiliedig ar ardaloedd sy'n debyg iawn yn nhermau prisiau tai) ac, yn ail, ymgwymerir â dadansoddiad o economeg datblygu. Mae'r bennod yn egluro'r cysyniad o ymagwedd gwerth gweddilliol ynghyd â'r berthynas rhwng gwerthoedd gweddilliol a gwerthoedd defnydd presennol/arall ar gyfer safleoedd.

Hyfywedd – mannau cychwyn

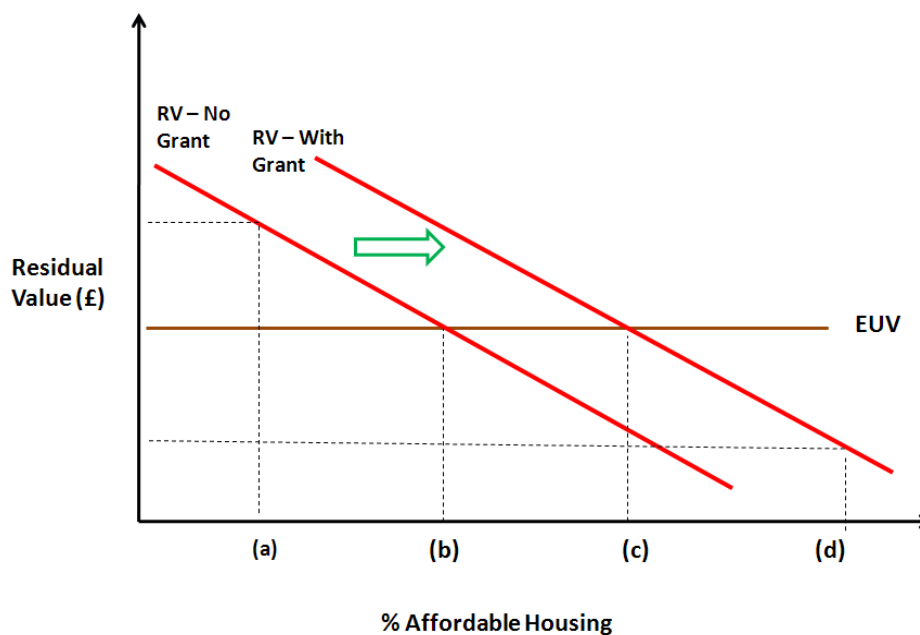
- 2.2 Defnyddiwn y model gwerthuso datblygiad gweddilliol i asesu hyfywedd datblygiadau. Mae hyn yn dynwared ymagwedd bron pob datblygwr o fynd ati i brynu tir. Mae'r model hwn yn tybio mai gwerth y safle fydd y gwahaniaeth rhwng yr hyn a gynhyrchir gan y cynllun a chost ei ddatblygu. Gall y model ystyried yr effaith ar werth gweddilliol tai fforddiadwy yn y cynllun ynghyd â chyfraniadau 106 eraill.
- 2.3 Mae Ffigwr 2.1 yn dangos, trwy ddiagram, egwyddorion sylfaenol y dull hwn. Mae costau'r cynllun yn cael eu didynnu o refeniw'r cynllun i roi gwerth gweddilliol gros. Mae costau'r cynllun yn tybio y bydd ffin elw i'r datblygwr ac mae'r 'costau adeiladu' a ddangosir yn y diagram yn cynnwys eitemau fel ffioedd proffesiynol, costau cyllid, ffioedd marchnata ac unrhyw orbenion a delir gan y cwmni datblygu.
- 2.4 Y gwerth gweddilliol gros yw'r man cychwyn ar gyfer trafod lefel a chwmpas cyfraniadau adran 106. Fel arfer, bydd y cyfraniad yn fwy yn ffurf tai fforddiadwy ond bydd eitemau adran 106 eraill hefyd yn lleihau gwerth gweddilliol gros y safle. Ar ôl didynnu'r cyfraniadau Adran 106, mae hyn yn gadael gwerth gweddilliol net.

Ffigwr 2. Theori'r Broses Adran 106



- 2.5 Mae cyfrifo gwerth tebygol safle, o ystyried caniatâd cynllunio penodol, yn ddim ond un ffactor mewn penderfynu'r hyn sy'n hyfyw.
- 2.6 Mae safle'n annhebygol iawn o fynd yn ei flaen lle bo costau cynllun arfaethedig yn fwy na'r refeniw. Ond ni fydd cael dim ond gwerth gweddilliol cadarnhaol yn gwarantu fod datblygiad am ddigwydd. Bydd gwerth defnydd presennol (GDP) y safle neu, yn wir, gwerth defnydd arall realistig ar gyfer safle (e.e. masnachol) hefyd yn chwarae rôl ym meddwl y tirfeddiannwr wrth ddwyn safle gerbron. Felly mae'n ffactor mewn penderfynu p'un a yw safle'n debygol o gael ei ddwyn gerbron ar gyfer tai.
- 2.7 Mae Ffigwr 2.2 yn dangos sut mae hyn yn gweithredu mewn theori. Mae gwerth gweddilliol (GG) yn lleihau fel y mae cyfran y tai fforddiadwy yn cynyddu. Ym mhwynt (a), mae'r GG yn fwy na'r GDP ac, os yw'r ffin elw hwn yn ddigon er mwyn i'r tirfeddiannwr ddwyn y safle gerbron, yna bydd yn hyfyw.
- 2.8 Ar bwynt (b) mae'r GG yn gyfartal â'r GDP ac felly, mewn egwyddor, mae'r anogaeth i ddwyn safle gerbron yn gymharol fach.
- 2.9 Y tu hwnt i bwyntiau (a) a (b), ni fydd y cynllun yn cael ei ddwyn gerbron gan na all y datblygwr dalu digon i'r tirfeddiannwr o gymharu â'r GDP i'r tirfeddiannwr.
- 2.10 Lle bo grant ar gael (pwyntiau (c) a (d)), mae tai fforddiadwy yn fwy hyfyw. Hyd at bwynt (c), mae GG yn uwch na'r GDP ac mae'n anogaeth i dirfeddiannwr. Ym mhwynt (c), mae GG yn gyfartal â'r GDP ac felly, tra bo cyfraniad uwch o dai fforddiadwy yn fwy tebygol nag ym mhwynt (b), mae'r tirfeddiannwr, mewn egwyddor, yn union yr un sefyllfa ag yn (b).
- 2.11 Ym mhwynt (d), ni fydd y cynllun yn hyfyw hyd yn oed gyda grant.
- 2.12 O dan yr holl amgylchiadau, bydd ar y Cyngor angen ystyried p'un a yw GDA (Gwerth Defnydd Arall) realistig a chyfiawnadwy yn berthnasol. Lle bo'r GDA yn uwch na'r GDP, ac y gellir ei gyfiawnhau, yna'r GDA fydd y gwerth trothwy priodol y bernir GG yn ei erbyn.

Ffigur 2.2 Tai fforddiadwy a Gwerth Defnydd Presennol (GDP)



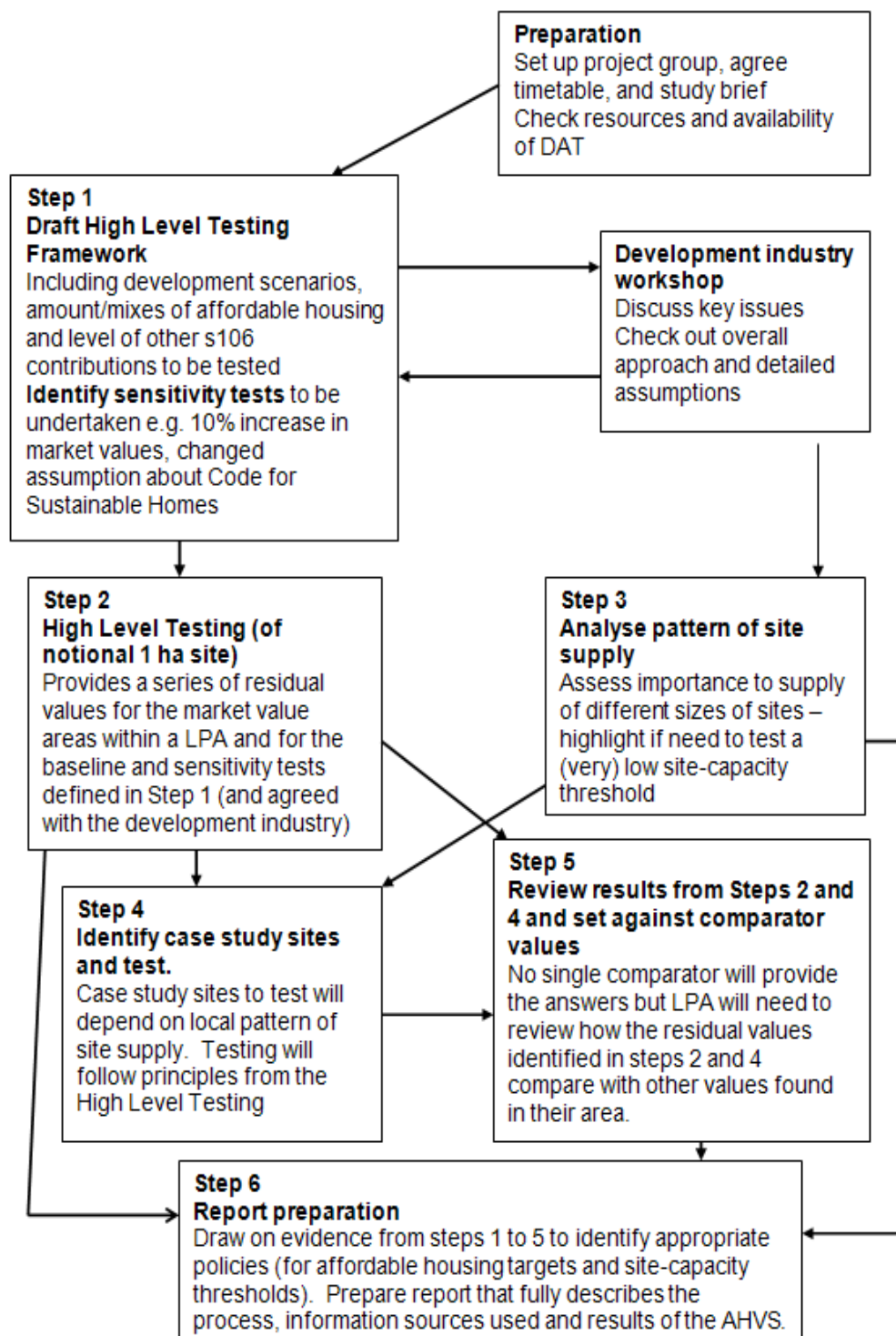
2.13 Mae'r dadansoddiad a wnaed gennym yn defnyddio model hyfywedd Three Dragons. Eglurir y model yn fwy manwl yn Atodiad 1, sy'n cynnwys disgrifiad o'r tybiaethau allweddol a ddefnyddir.

Dull arfer dda o weithredu

2.14 Rydym wedi mabwysiadu'r dull gweithredu a hyrwyddwyd yn Arweiniad i Arferion Da Grŵp Cynllunio Strategol De Ddwyrain Cymru (GCSDDdC) ar gyfer cynnal astudiaethau tai fforddiadwy. Cymeradwywyd y dull gweithredu cyffredinol hwn gan y diwydiant datblygu yng Nghymru.

2.15 Dangosir crynodeb o'r dull gweithredu yn Ffigwr 2.3 isod.

Ffigwr 2.3 Dull arfer dda o weithredu ar gyfer cynnal astudiaethau hyfywedd tai fforddiadwy (Arweiniad GCSDdC)



3 GWNEUD PROFION LEFEL UCHEL

Cyflwyniad

- 3.1 Mae'r bennod hon o'r adroddiad yn ystyried hyfywedd datblygiad preswyl â daliadaeth gymysg ar gyfer nifer o wahanol gyfrannau a mathau o dai fforddiadwy. Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar safle 1 hectar tybiannol a gwnaed hyn ar gyfer cyfres o ardaloedd gwerth y farchnad a sefydlwyd o ganlyniad i'r astudiaeth hon. Mae'r bennod yn egluro hyn ac yn archwilio'r berthynas rhwng y gwerth gweddilliol ar gyfer y senarios a roddwyd ar brawf ynghyd â gwerthoedd defnydd presennol/arall safleoedd.
- 3.2 Mae'r dadansoddiad yn ymwneud â gwerthoedd gweddilliol cynlluniau y disgwyliwn y cyflawnid ar draws ystod o safleoedd, gan gynnwys sefyllfaoedd tir llwyd a thir glas. Er enghraifft, ni fydd datblygu tai ar safleoedd tir glas o reidrwydd yn llai drud yn nhermau costau nag y byddid yn achos safleoedd tir llwyd. Er enghraifft, lle bo angen costau clirio ar safleoedd tir llwyd, fe'u lleolir yn aml mewn mannau gwell yn nhermau'r ddarpariaeth o isadeiledd lleol nag yn achos safleoedd tir glas. Felly bydd angen asesu costau penodol safleoedd ac, yn wir, gwerthoedd, trwy'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad, yn ôl pryd y bydd y rhain yn dod yn hysbys fel y mae safleoedd yn cael eu dwyn gerbron.

Ardaloedd gwerth y farchnad

- 3.3 Caiff amrywiaeth mewn prisiau tai effaith arwyddocaol ar economeg datblygu a hyfywedd cynlluniau.
- 3.4 Ymgwymerwyd â dadansoddiad llawn gennym o ddatblygiadau ar draws y farchnad dai, yn defnyddio data Cofrestrfa Tir EM, i nodi ardaloedd gwerth y farchnad neu ardaloedd is-farchnad yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r dadansoddiad yn berthnasol i Orffennaf 2010.
- 3.5 Pwrpas y dadansoddiad hwn yw helpu i sefydlu man cychwyn eang ar gyfer gosod targedau yng ngolau'r cysylltiadau cyffredinol rhwng referniw datblygu a chostau datblygu. Mae Tabl 3.1 yn nodi'r is-farchnadoedd yn ardal y CBS.

Tabl 3.1 Is-farchnadoedd yn ardal Conwy

Ffynhonnell: CBS Conwy a Three Dragons

Is-farchnad	Cod Post	Ardaloedd Trefol	Prif Bentrefi (Haen 1)
Llandudno a Bae Penrhyn	LL30 1	De Llandudno a Dwyrain Craig y Don	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL30 2	Llandudno a'r Gogarth	
	LL28 4	Bae Penrhyn a Llandrillo-yn-rhos	
	LL30 3	Penrhynside	
Conwy a'r Gefnwlad	LL31 9	Gogledd Ddwyrain Conwy (Deganwy, Cyffordd Llandudno)	
	LL32 8	De Conwy (Conwy)	
	LL28 5	Mochdre	Glan Conwy
Dyffryn Conwy	LL27 0		
	LL26 0	Llanrwst	
Bae Colwyn	LL29 8	Bae Colwyn (rhan)	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL29 7	Bae Colwyn (rhan)	
	LL29 9	Hen Golwyn	
	LL29 6	Colwyn Heights	
Yr Arfordir Gorllewinol	LL34 6	Penmaenmawr	Dwygyfylchi
	LL33 0	Llanfairfechan	
Betws-y-coed a'r De Gwledig	LL24 0	<i>Dim Aneddiadau Trefol</i>	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL25 0		
	LL21 9		
	LL21 0		
Y Gogledd Ddwyrain Gwledig	LL16 5	<i>Dim Aneddiadau Trefol</i>	
	LL22 8		Llanddulas

Tybiaethau ar gyfer profion (safle un hectar tybiannol)

3.6 Ar gyfer profi hyfywedd, diffiniwyd nifer o senarios gennym o ran cymysgedd datblygiadau, gan ddefnyddio ystod o dybiaethau a gytunwyd â'r Cyngor ac a oedd yn berthnasol yn y DAT.

3.7 Dyma gymysgedd y datblygiadau:

- 20 afh (annedd fesul hectar): gan gynnwys 5% yn derasau 3 llofft; 25% yn dai pâr 3 llofft; 25% yn dai 3 llofft ar wahân; 20% yn dai 4 llofft ar wahân; 15% yn dai 5 llofft ar wahân; 10% yn fyngalos 3 llofft.
- 30 afh: gan gynnwys 5% yn derasau 2 llofft; 10% yn derasau 3 llofft; 30% yn dai pâr 3 llofft; 25% yn dai 3 llofft ar wahân; 15% yn dai 4 llofft ar wahân; 5% yn dai 5 llofft ar wahân; 10% yn fyngalos 3 llofft.
- 40 afh: gan gynnwys 5% yn fflatiau 2 llofft; 15% yn derasau 2 llofft; 25% yn derasau 3 llofft; 25% yn dai pâr 3 llofft; 20% yn dai 3 llofft ar wahân; 10% yn dai 4 llofft ar wahân.
- 50 afh: gan gynnwys 10% yn fflatiau 1 llofft; 15% yn fflatiau 2 llofft; 20% yn derasau 2 llofft; 20% yn derasau 3 llofft; 20% yn dai pâr 3 llofft; 10% yn dai 3 llofft ar wahân; 5% yn dai 4 llofft ar wahân.

3.8 Cyfrifwn werthoedd safle gweddilliol ar gyfer pob un o'r senarios hyn (cymysgedd sylfaenol) yn unol â set bellach o dybiaethau o ran daliadaeth. Y rhain oedd 10%; 15%; 20%; 25%; 30%; 35%; 40% a 50%. Rhoddwyd y rhain ar brawf ar lefel o 70% yn Dai Rhent Cymdeithasol a 30% yn rai Cymorth Prynu ym mhob achos. Ar gyfer Cymorth Prynu, tybiwyd fod y lefel pryniant cyfrannau yn 60%. At ddibenion y cyfrifiad hyfywedd, mae hyn yn tybio y bydd taliad gan LCC yn 60% o werth yr uned ar y farchnad agored. Credir fod hon yn gyfradd fydd yn sicrhau fod unedau'n fforddiadwy i ddeiliaid cynlluniau Cymorth Prynu arfaethedig, er y gall y gyfradd, yn ymarferol, amrywio yn ôl amodau'r farchnad leol.

3.9 Rydym yn ymwybodol fod anawsterau presennol o ran cael morgeisi ar gyfer aelwydydd ar incymau is yn effeithio'r farchnad werthu tai fforddiadwy ganolraddol. Yn y tymor byr, gall hyn olygu y bydd y gymysgedd o ddaliadaethau fforddiadwy a ddarperir yn wahanol i hynny a fodelwyd gennym. Fodd bynnag, bwriad y ffigyrau a ddefnyddiwyd gennym yw darparu gwybodaeth i'r awdurdod lleol ei defnyddio er mwyn cynllunio ar gyfer y tymor hir a dyma'r rheswm am y cydbwysedd o

ddaliadaethau a fodelwyd gennym. Ystyrir fod hon yn dybiaeth ddiogel yn seiliedig ar dueddiadau'r farchnad a rhai economaidd dros y tymor hir, ac yng ngolau'r ffaith y gall yr awdurdod ystyried economeg cynlluniau unigol gyda chymysgedd tai fforddiadwy gwahanol, yn defnyddio DAT neu fodel gwerthuso datblygiadau arall, os yw'r tueddiad yn parhau yn y tymor byr a chanolog.

Cyfraniadau adran 106 eraill ar gyfer isadeiledd

- 3.10 Ar gyfer y modelu a wnaed gennym (ac oni ddangosir fel arall) tybiwyd gennym fod i rwymedigaethau cynllunio eraill gyfanswm cost o £7,500 yr uned. Cytunwyd yng ngweithdy'r diwydiant a chyda'r Cyngor fod y ffigwr hwn yn amod rhesymol fesul uned, yn seiliedig ar y lefel bresennol o gyfraniadau. Rydym hefyd yn rhoi prawf ar gyfraniad o £10,000 yr uned fel lefel uwch bosibl.
- 3.11 Ystyriwn hefyd, ar wahân, effaith y Cod Cartrefi Cynaliadwy ar hyfywedd ar lefel cod 4.

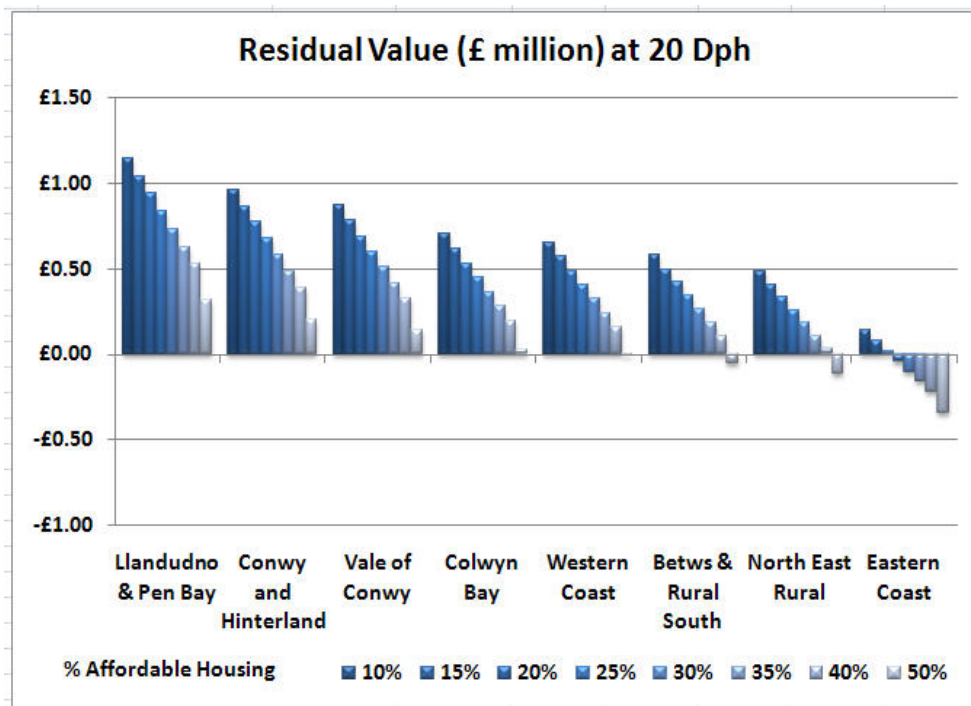
Canlyniadau: gwerthoedd gweddilliol ar gyfer safle un hectar tybiannol

- 3.12 Mae'r adran hon yn edrych ar ystod o gyfuniadau ar gyfer datblygiadau o ran cymysgedd a dwysedd. Mae'n dangos effeithiau cynyddu canran y tai fforddiadwy ar werthoedd gweddilliol safleoedd. Oni nodir yn wahanol, mae pob un o'r canlyniadau **heb grant**. Dangosir y set lawn o'r canlyniadau hyn yn Atodiad 3.

Safleoedd tai dwysedd isel (20 afh)

- 3.13 Mae Ffigur 3.1 yn dangos safleoedd tai dwysedd isel (20afh) ynghyd â'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer bob un o ardaloedd gwerth y farchnad a amlinellir yn Adran 3.

Ffigur 3.1 Safleoedd Tai Dwysedd Isel (20 afh) – Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £

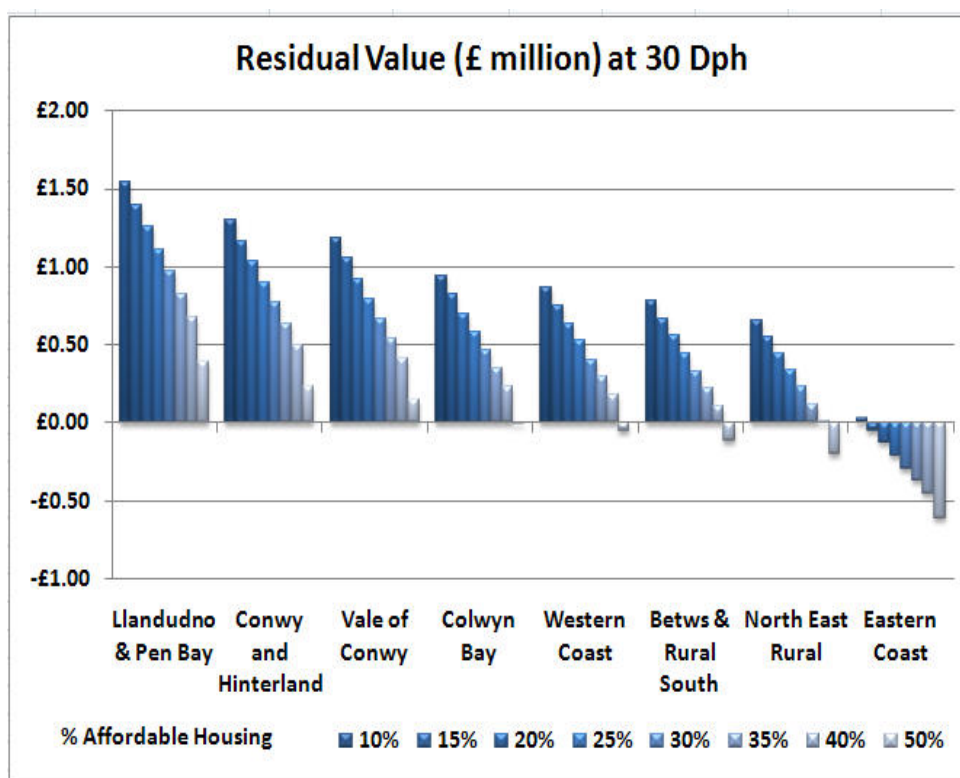


- Dengys Ffigur 3.1 werthoedd gweddilliol fesul hectar ar gyfer yr wyth is-farchnad. Mae gwerthoedd gweddilliol yn weddol gryf ar draws lleoliadau marchnad canolraddol fel Bae Colwyn a'r Arfordir Gorllewinol. Ond, tuag at ben isaf y farchnad, gellir nodi gwerthoedd gweddilliol negyddol lle bo cyfartaledd uwch o dai fforddiadwy. Fel 'marciwr' canolbwynt mae gwerthoedd gweddilliol ym Mae Colwyn, ar 25% o dai fforddiadwy, ychydig dros £0.4 miliwn yr hectar.
- Yn y siart (Ffigur 3.1) mae'r gwerthoedd wedi'u graddio. Mae gan Landudno, Conwy a'r Gefnwlad ynghyd â Dyffryn Conwy werthoedd gweddilliol uwch na rhai o'r lleoliadau mewndirol, er mai Abergele ac ardal yr Arfordir Dwyreiniol sydd wannaf o ran hyfywedd.
- Mae i'r ystod gwerthoedd oblygiadau pwysig o bosib ar gyfer llunio polisïau. Dengys y graff y gwahaniaeth arwyddocaol iawn mewn gwerthoedd gweddilliol rhwng ardaloedd ac mae'r gwahaniaeth hwn yn creu achos cryf i'r Cyngor hyrwyddo targed tai fforddiadwy ranedig.

Safleoedd tai dwysedd is (30 afh)

3.14 Mae Ffigur 3.2 yn dangos safleoedd tai dwysedd canolig (30 afh) ynghyd â'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer bob un o ardaloedd gwerth y farchnad.

Ffigur 3.2 Safleoedd tai dwysedd canolig (30 afh) – Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £



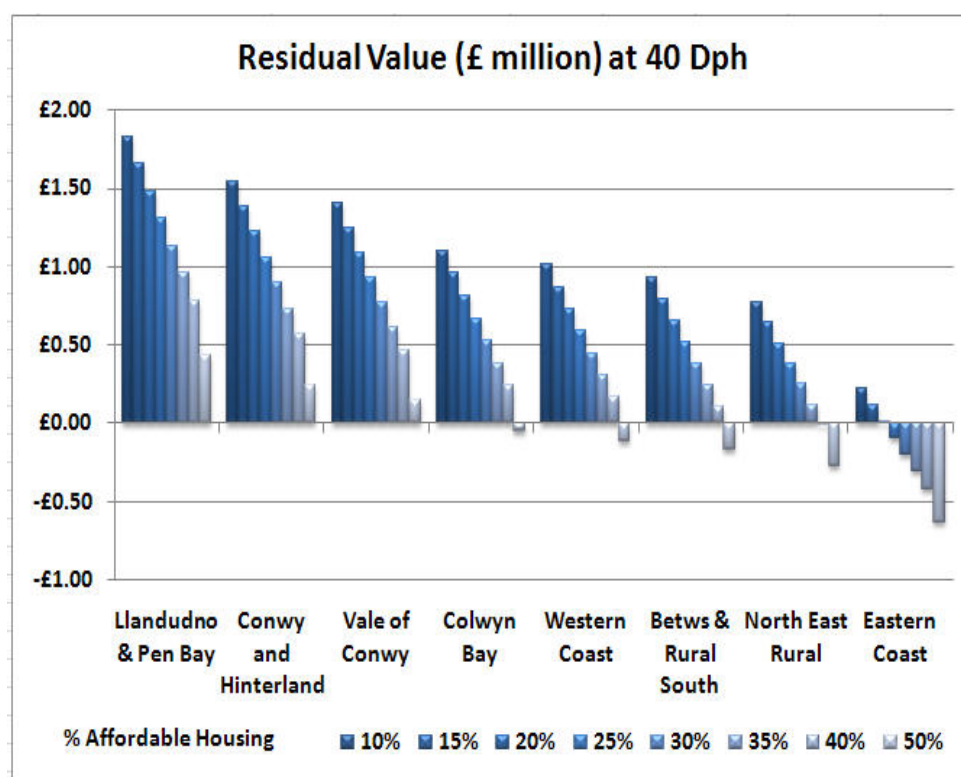
- Mae'r senario ar gyfer 30 afh yn creu patrwm tebyg o werthoedd gweddilliol i hynny a geir ar gyfer 20 afh, gyda'r tair is-farchnad uwch yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol sydd cryn dipyn yn uwch na'r gweddill. Dengys y siart, ar lefelau o dai fforddiadwy uwchlaw 10%, fod cynlluniau yn aneddiadau'r Arfordir Dwyreiniol yn debygol o fod â gwerth gweddilliol negyddol.
- Mae gwerthoedd gweddilliol mewn cynlluniau lle bo 50% ohonynt yn dai fforddiadwy, yn Llandudno a Bae Penrhyn, ychydig o dan £400,000 yr hectar. Ar safleoedd tir glas bach, heb bwysiad arwyddocaol ar gyfer isadeiledd, mae'r lefel hon o werth gweddilliol yn debygol o gynhyrchu codiad arwyddocaol i'r tîrfeddiannwr. Ceir gwahaniaethau sylweddol o ran hyfywedd, fel y gellir gweld o'r siart hwn ac eraill. Mae gwerth gweddilliol cynlluniau lle bo 50% ohonynt yn dai fforddiadwy yn uwch ar ben y farchnad nac ydyw ar lefel 10% o dai fforddiadwy ar y gwaelod.
- Ym mron i bob achos, bydd cynllun 30 afh yn cynhyrchu gwerth gweddilliol uwch na chynllun 20 afh. Dengys Atodiad 3 mai dim ond yn yr is-farchnad wannaf, yr Arfordir Dwyreiniol, y ceir gwerthoedd gweddilliol sy'n wastad yn is mewn safleoedd 30 afh na mewn rhai 20 afh. Dim ond mewn ychydig iawn o

achosion (Betws-y-coed a'r De Gwledig a'r Gogledd Ddwyrain Gwledig ar 40% a 50% o dai fforddiadwy) y ceir gwerthoedd gweddilliol sy'n is ar lefel o 30 afh nac ydyw ar 20 afh. Y neges felly yw y bydd cynllun o 30 afh, yn ôl y tybiaethau o ran cymysgedd y datblygiadau a wneir yma, yn cynhyrchu gwerth gweddilliol uwch na chynllun o 20 afh.

Cynllun dwysedd canolig (40 afh)

- 3.15 Mae Ffigur 3.3 yn dangos cynllun dwysedd uwch – o 40 afh, ynghyd â'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer pob un o ardaloedd gwerth y farchnad.

Ffigur 3.3 Safleoedd tai dwysedd canolig (40 afh) - Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £



- Dengys y siart, Ffigur 3.3, raddiad tebyg ar gyfer gwerthoedd gweddilliol ar draws yr is-farchnadoedd. Mae'r neges o ran polisi yn dal yno: nad yw un targed yn debygol o fod yn ddoeth ar sail hyfywedd.
- Bydd cynyddu dwysedd i 40 afh (o 30 afh) yn cynyddu gwerthoedd gweddilliol yn gyffredinol; h.y. ym mhob sefyllfa. Nid yw'r cynyddiadau'n arwyddocaol mewn lleoliadau marchnadoedd canolraddol ond, yn y lleoliadau gwerth uwch, yn enwedig lle bo canrannau is ohonynt yn dai fforddiadwy, bydd gwerth gweddilliol yn cynyddu'n sylweddol. Yn yr is-farchnadoedd gwerth is, bydd cynyddu dwysedd o 30 afh i 40 afh yn gwneud y gwahaniaeth rhwng cael

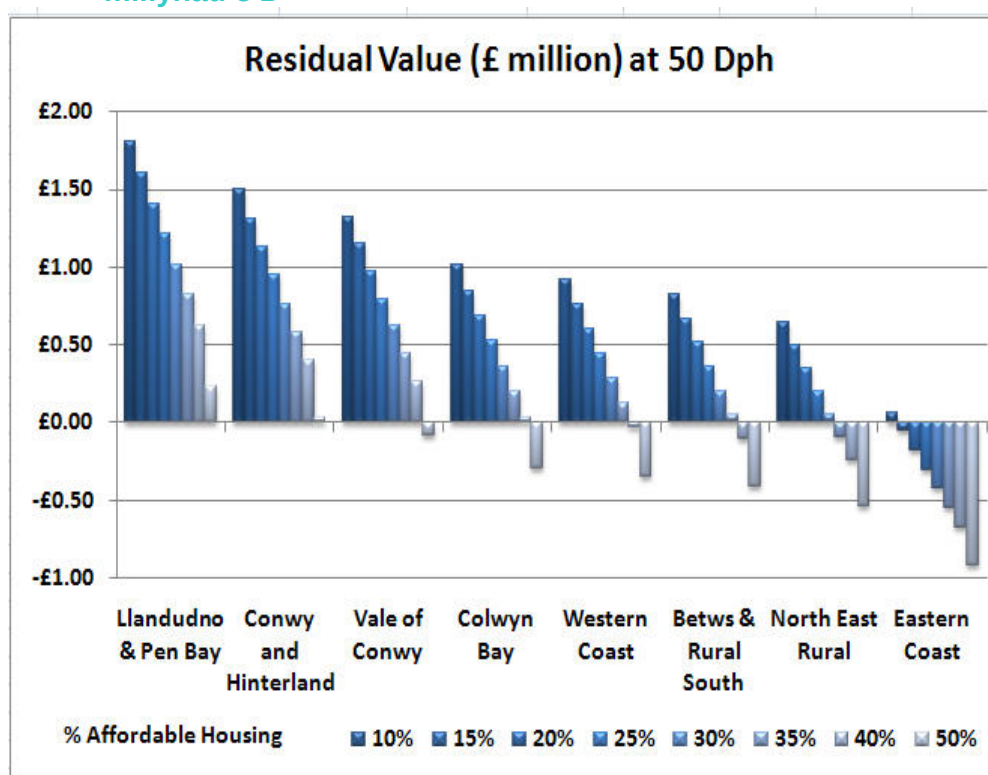
cynllun ag iddo werth gweddilliol negyddol a chynllun lle bo'r gwerth gweddilliol yn gadarnhaol.

- Yn yr is-farchnadoedd gwerth uwch, mae gwerth gweddilliol mewn cynlluniau lle bo 30% yn dai fforddiadwy yn tua £1 miliwn yr hectar. Nid yw hwn yn ffigwr 'hud' o bell ffordd, ond yn un sy'n debygol o fod yn godiad sylweddol o'r rhan fwyaf o werthoedd defnydd presennol. Gellir nodi hefyd, trwy gymharu Ffigurau 3.3 a 3.2, fod dwysedd uwch yn cyflenwi gwerthoedd gweddilliol cadarnhaol ar gyfer cynlluniau mewn ardaloedd gwannach lle bo canrannau is o dai fforddiadwy oedd (ar lefel o 30 afh) yn negyddol.

Cynllun dwysedd uchel (50 afh)

- 3.16 Dengys Ffigur 3.4 gynllun dwysedd uwch (50 afh). Y prif effaith yma yw lleihau hyfywedd ym mhob senario a roddwyd ar brawf (yn erbyn y senario 40 afh).

Ffigur 3.4 Cynlluniau tai dwysedd uwch (50 afh) – Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £



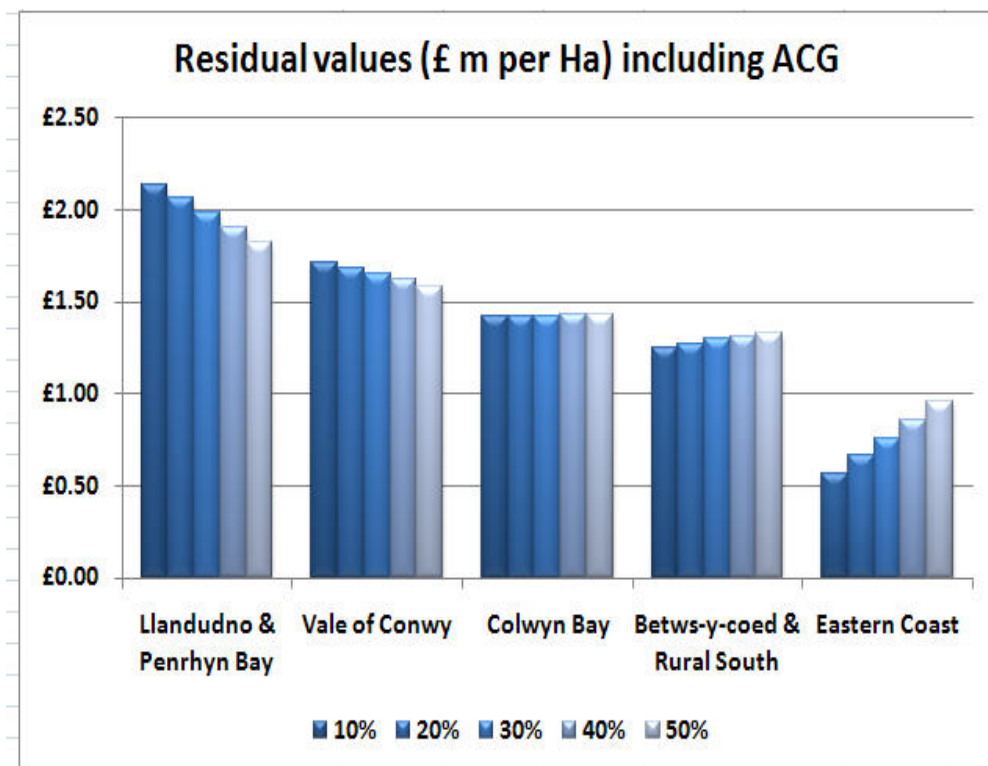
- 3.17 Y prif reswm am y lleihad amlwg mewn hyfywedd yw bod y cynllun o 50 afh yn cynnwys canran gryn dipyn yn uwch o unedau llai, yn enwedig fflatiau. Fel arfer, caiff unedau llai, mewn lleoliad fel Conwy, effaith ddirwasgedig ar hyfywedd yn gyffredinol, gan nad ydynt yn cynhyrchu gwared arwyddocaol o ran gwerth eu gwerthu o gymharu â chostau. Pan gynhwysir tai fforddiadwy yn y cynlluniau hyn, gall gwerth gweddilliol, yn gyflym, fod yn negyddol neu ddim yn hyfyw iawn.

- 3.18 O ran yr holl oblygiadau i bolisiâu yng nghyswllt materion yn ymwneud â dwysedd a chymysgedd datblygiadau, dylid nodi fod angen eu rhoi ar bawf ar lefel cynlluniau penodol. Er enghraifft, mae modd i gynllun o 50 afh, sy'n cynnwys cymysgedd o dai mwy, gynhyrchu gwerth gweddilliol uwch na phe bai'n gynllun o 40 afh.
- 3.19 Fodd bynnag, yn gyffredinol, ystyriwn y bydd y gwerth gweddilliol mor uchel â phosibl mewn cynlluniau o rhwng 40 afh a 50 afh.

Effeithiau arian grant posibl

- 3.20 Gall cael cymhorthdal cyhoeddus, yng Nghymru yn ffurf yr arian GTC (Grant Tai Cymdeithasol), gael cryn effaith ar hyfywedd cynlluniau. Mae grantiau a roir i'r darparwyr tai fforddiadwy yn eu galluogi i dalu mwy am unedau tai fforddiadwy, sydd yna'n cynyddu refeniw cyffredinol cynlluniau ac felly gwerth gweddilliol cynllun daliadaeth gymysg.
- 3.21 Edrychwn yma ar effaith trefn ariannu'r GTC ar hyfywedd. Yma, dewiswn Fand CCD (Canllaw Cost Derbyniol) Lefel 3 fel ystod band pwynt canolig ar gyfer yr awdurdod. Rhedwn y senarios gan dybio GTC o 100% o'r CCD. Dengys Ffigur 3.6 ganlyniadau cynllun o 30 afh ar gyfer lleoliadau dethol a chanrannau dethol o dai fforddiadwy.

Ffigur 3.5 Cynlluniau tai dwysedd isel (30 afh) - Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £; CCD ar 100%



3.22 Dengys Ffigur 3.5 effeithiau penodol cymhorthdal yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'n dangos dau brif effaith.

3.23 Yn y (dair) ardal gwerth uwch, mae gwerth gweddilliol yn lleihau fel y mae cyfran y tai fforddiadwy yn cynyddu o fewn cynllun. Mewn geiriau eraill, tra bo'r cynllun cymhorthdal GTC yn ategu gwerth gweddilliol yn sylweddol, nid yw'n cynyddu gwerth gweddilliol fel y mae canran y tai fforddiadwy yn cynyddu.

3.24 Yn y (pump) is-farchnad gwerth is, aiff y patrwm i'r cyfeiriad arall. Yn wir, mae gwerthoedd gweddilliol yn codi fel y cynyddir canran y tai fforddiadwy o fewn cynllun. Po isaf yw gwerth prisiau tai mewn ardal, y mwyaf yw effaith mewnbyn y GTC i werth gweddilliol. Mae'r gwerth gweddilliol yn yr ardal Arfordirol Dwyreiniol mewn cynlluniau lle bo 40% yn dai fforddiadwy yn 50% yn uwch na lle bo 10% yn dai fforddiadwy.

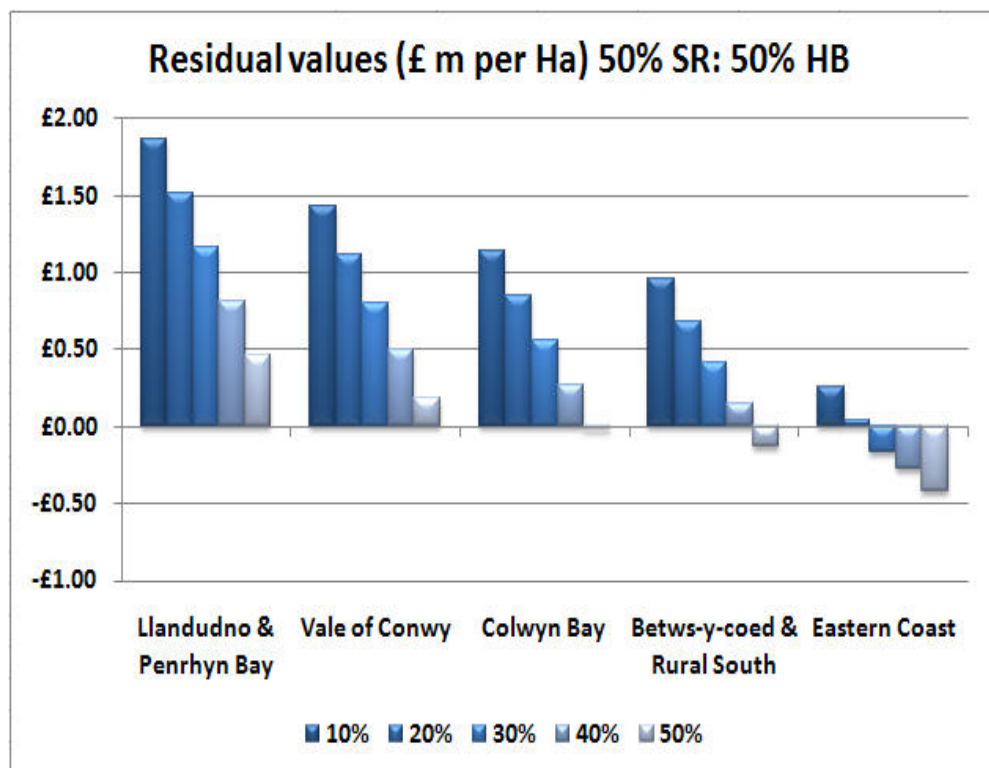
3.25 Y rheswm am y tueddiadau yw, yn yr ardaloedd gwerth uwch, bod cost y cyfle i ddarparu tai fforddiadwy a gefnogir gan GTC yn fwy nag yn yr ardaloedd gwerth is.

Lle bo prisiau tai'n isel, mae tai fforddiadwy a gefnogir gan grant yn cynyddu gwerth gweddilliol, ond mewn ardaloedd lle bo prisiau tai'n uwch, mae gwerth gweddilliol yn disgyn hyd yn oed pan fo cefnogaeth GTC ar gael.

Rhannu'r elfen fforddiadwy yn 50% yn Dai Rhent Cymdeithasol a 50% yn rhai Cymorth Prynu

- 3.26 Mae'r dadansoddiad a wnaed hyd yma wedi tybio dosraniad o 70% yn Dai Rhent Cymdeithasol a 30% yn rhai Cymorth Prynu ym mhob targed a roddwyd ar brawf ar gyfer tai fforddiadwy. Deallwn y gall y Cyngor ystyried, lle bo anghenion o ran tai yn mynnu, rhaniad o, er enghraifft, 50% yn Dai Rhent Cymdeithasol a 50% yn rhai Cymorth Prynu. Dengys Ffigwr 3.6 ganlyniadau'r dadansoddiad hwn, fel yn flaenorol ar gyfer lleoliadau dethol ac ar dargedau dethol o ran canrannau o dai fforddiadwy.

Ffigur 3.6 Cynlluniau tai dwysedd isel (30 afh) – Gwerth gweddilliol mewn miliynau o £; Yr elfen fforddiadwy 50% Tai Rhent Cymdeithasol (TRhC) 50% Cymorth Prynu (CP)



- 3.27 Mae'r dadansoddiad yn awgrymu na fyddai newid yn y rhaniad daliadaeth o 70% yn Dai Rhent Cymdeithasol: 30% yn rai Cymorth Prynu i 50% o'r naill ddaliadaeth a'r llall ond yn cael ychydig iawn o effaith. Ar lefel o 30% yn dai fforddiadwy, gwerth gweddilliol ar ben y farchnad – bydd Llandudno a Bae Penrhyn yn cynyddu 19% ar

lefel o 30% yn dai fforddiadwy. Ar waelod y farchnad – yr Arfordir Dwyreiniol – bydd yr effaith yn debyg iawn h.y. cynnydd o tua 20%.

- 3.28 Mae effaith cynyddu cyfran y tai fforddiadwy canolraddol, o gymharu ag effeithiau arian grant (yn erbyn dim grant) yn gymharol ddinod. Mewn geiriau eraill, mae cynlluniau a gefnogir gan y llwybr CCD yn debygol o fod yn fwy hyfyw ha'r rheiny lle bo'r Cyngor yn penderfynu bod yn fwy hyblyg o ran daliadaeth tai fforddiadwy. Mae hyn yn gymaint i'w wneud â haelioni'r drefn CCD ag ydyw gyda gwendid cymharol prisiau tai mewn rhai rhannau o Gonwy.

Effeithiau cyflawni Lefel 4 y Cod Cartrefi Cynaliadwy

- 3.29 Ystyriaeth bellach mewn perthynas â hyfywedd yw cyflawni safon uwch o ran adeiladu fel y rhagwelir yn y Cod Cartrefi Cynaliadwy.
- 3.30 Dylid pwysleisio ar y cychwyn fod y profion gwaelodlin a grybwyllwyd eisoes yn mabwysiadu Cod Lefel 3.
- 3.31 Ceir nifer o broblemau wrth ddadansoddi effeithiau cod uwch (ystyriwn God 4 yma), yn rhannol am fod ystod fawr o gostau all effeithio cynllun sy'n gweithredu o fewn yr un cod.
- 3.32 Mae costau amcangyfrifedig cyflawni Cod Lefel 4 yn amrywio o £2,000 i £12,000 yr annedd (Cyril Sweet, 2007 - Adolygiad o Gostau y Cod Cartrefi Cynaliadwy). Mae hyn yn dibynnu ar y graddau y mabwysiadir gwahanol ffynonellau ynni. Ystyriwn yma senario 2 fel syniad cyffredinol o gostau (£4,260 ychwanegol ar gyfer pob tŷ ar ben teras) sy'n cynrychioli 'camau effeithlonrwydd ynni cychwynnol a ddilynir i ddechrau gan y defnydd o dyrbinau gwynt bach ac yna systemau biomas'. Rydym yn modelu ar lefel o £5,000 yr uned; ar draws cynllun o 40 afh mae hyn yn golygu fod £200,000 yr hectar yn cael ei dynnu o'r gwerth gweddilliol.
- 3.33 Mae Tabl 3.2 yn dangos effeithiau cyflawni Safonau Cartrefi Gydol Oes ar y cyd â Lefel 4 y Cod Cartrefi Cynaliadwy ar gyfer lleoliadau dethol mewn perthynas â thargedau tai fforddiadwy dethol.

Tabl 3.2 Gwerth gweddilliol (miliynau o £ yr hectar) gyda Lefel 4 y Cod Cartrefi Cynaliadwy, ar 30 afh (dim grant)

	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.39	£1.10	£0.82	£0.53	£0.24
Dyffryn Conwy	£1.03	£0.77	£0.52	£0.26	£0.00
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.63	£0.40	£0.18	-£0.04	-£0.26
Yr Arfordir Dwyreiniol	-£0.12	-£0.28	-£0.44	-£0.60	-£0.76

3.34 Tra bydd y gwerthoedd gweddilliol yn ardaloedd gwerth cryfach y farchnad yn cael eu cynnal, yn enwedig yn achos y canrannau tai fforddiadwy is, bellach, mae'r effaith, lle bo canrannau tai fforddiadwy uwch yn ardaloedd gwannach y farchnad, yn arwyddocaol. Er enghraifft, ar 30% o dai fforddiadwy, mae gwerth gweddilliol bron wedi'i haneru ym Metws-y-coed a'r De Gwledig tra, yn Llandudno a Phenrhyn, ceir lleihad o ddim ond 15% yn y gwerth gweddilliol.

3.35 O ran y dadansoddiad hwn, mae'n bwysig nodi mai dim ond prawf sensitifrwydd yw hwn, ac un sy'n cynyddu costau wrth ddal yr holl newidion eraill yn gyson. Yn ymarferol, nid yw'n annhebygol, fel y bo'r gofynion o ran y CCC yn cael eu prif ffrydio, y bydd costau yn lleihau a gall y prisiau gwerthu i'r dyfodol fod wedi cynyddu erbyn yr adeg y cyflwynir y cod, sydd felly'n caniatáu cynnal hyfywedd.

Effeithiau lefel Adran 106 uwch

3.36 Roedd y dadansoddiad gwaelodlin (Ffigyrau 3.1 i 3.5) yn tybio cyfraniad Adran 106 (yn ychwanegol i'r tai fforddiadwy) o £7,500 yr uned. Roedd ail brawf am gael ei weithredu ar lefel o £15,000 yr uned.

Tabl 3.3 Gwerth gweddilliol (miliynau o £ yr hectar) gyda phecyn mantais cynllunio o £15,000 yr uned , ar lefel o 30afh (dim grant)

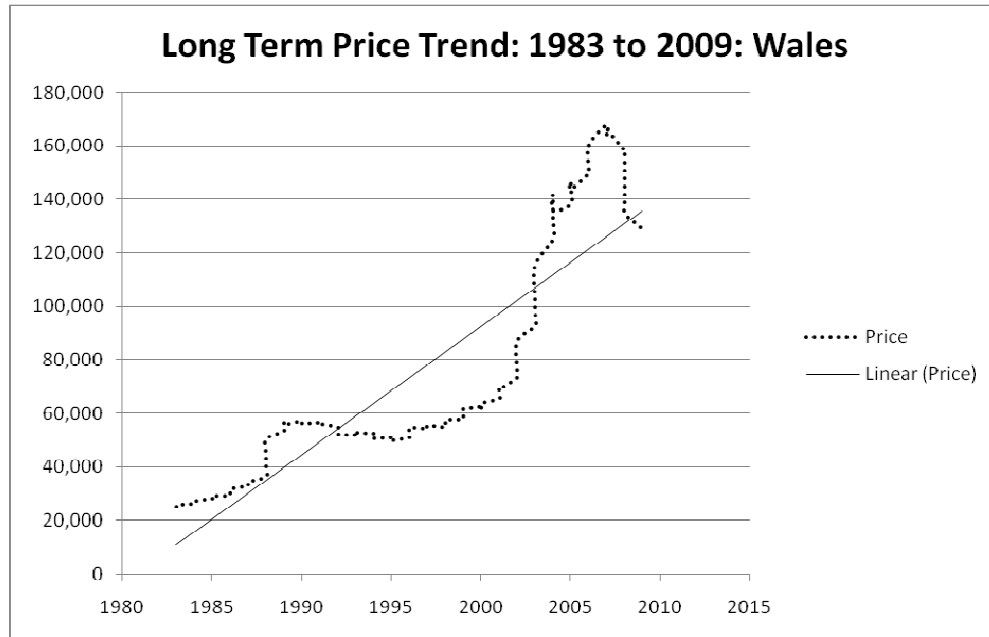
30 afh					
	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.32	£1.03	£0.74	£0.45	£0.17
Dyffryn Conwy	£0.96	£0.70	£0.44	£0.18	-£0.07
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.55	£0.33	£0.11	-£0.12	-£0.34
Yr Arfordir Dwyreiniol	-£0.20	-£0.36	-£0.52	-£0.68	-£0.84

- 3.37 Mae hyn yn amlwg yn ychwanegu £7,500 arall yr uned a bydd yr effeithiau yn arwyddocaol, er yn yr un modd (gweler Tabl 3.2) yn atchweliadol o ran effaith. Yn y marchnadoedd gwanaf, effaith fach iawn a gaiff hyn yn ymarferol, oherwydd ei brif ganlyniad fydd gwneud gwerthoedd gweddilliol sydd eisoes yn negyddol yn fwy negyddol.
- 3.38 Yn ymarferol, bydd yr effaith fwyaf yn yr is-farchnadoedd canolig o fewn y rheiny tua'r gwaelod. Ym Metws-y-coed a'r De Gwledig er enghraifft, bydd y gwerth gweddilliol yn cael ei leihau i un rhan o dair ar lefel o 30% o dai fforddiadwy, o ganlyniad i lefel uwch y pecyn mantais cynllunio hwn.
- 3.39 Unwaith eto, fodd bynnag, byddwn yn ail-bwysleisio'n gryf y pwynt a wnaed ym Mharagraff 3.35 uchod, na ellir ystyried fod costau yn newidyn annibynnol mewn perthynas â hyfywedd. Mae'r berthynas rhwng refeniw a chost yn bwysig ar gyfer cyflawni Adran 106.

Pa mor gyfredol yw data'r farchnad

- 3.40 Mae'r dadansoddiad a nodir uchod yn ymwneud â phrisiau tai a chostau datblygu presennol (yng Ngorffennaf 2010). Yn ymarferol, gall y sefyllfa hon amrywio dros gyfnod y Cynllun Datblygu ac felly mae profion senario di-rif yn bosibl.
- 3.41 Mae Ffigur 3.7 yn dangos y sefyllfa o ran y farchnad dai bresennol mewn perthynas â'r duedd hirdymor. Dengys y siart y duedd hirdymor (amrywiol) fel 'prisiau'. Dangosir y duedd hirdymor trwy dynnu llinell atchwel unionlin sy'n lleihau'r amrywiadau rhwng yr ystod o fesuriadau pris.

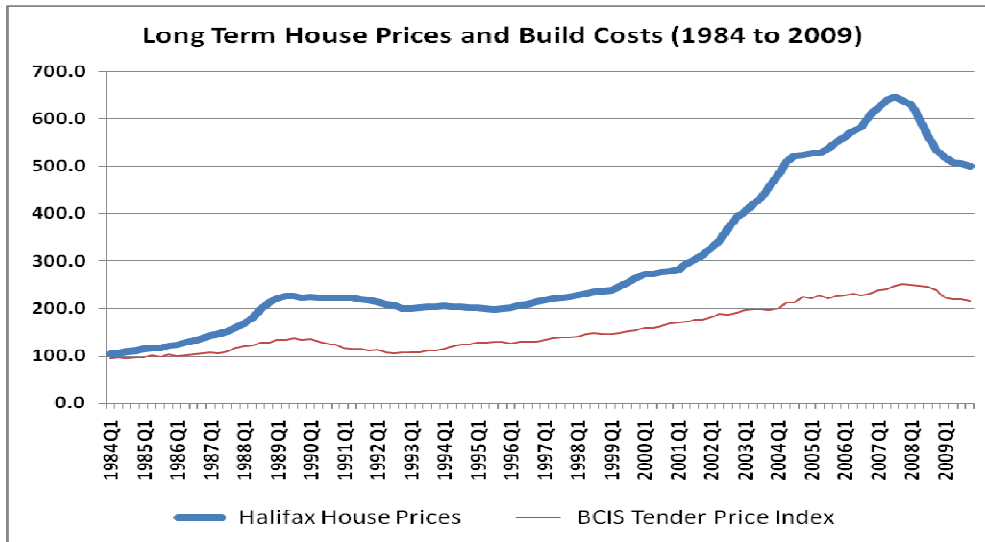
Ffigur 3.7 Tueddiadau hirdymor a thymor byr y farchnad dai yng Nghymru



Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Tai Halifax

- 3.42 Dengys y siart, yn Chwarter 4 2009, fod y farchnad ychydig islaw'r duedd hirdymor. Mae'n agos iawn iddi. Nid yw ein dadansoddiad felly wedi defnyddio dull afrealistig o optimistaidd o gyfrifo gwerth gweddilliol. Gellir gweld y bu 2007 a 2008 yn bwyntiau uchel yn y farchnad dai yng Nghymru.
- 3.43 Mesur arall yw'r duedd o ran prisiau a chostau adeiladu yn y tymor hwy. Dangoswn yma'r ddau newidyn (ar gyfer y DU) lle gellir gweld, dros amser, fod hyfywedd datblygu wedi gwella, gyda'r bwlch rhwng prisiau a chostau yn lledu (Ffigur 3.8).

Ffigur 3.8 Tueddiadau hirdymor o ran prisiau tai a chostau adeiladu



- 3.44 Felly, i'r graddau fod y farchnad dai yn ailadrodd rhywfaint o'i thueddiadau blaenorol, byddem yn disgwyl i'n dadansoddiad ddal ar gyfer cyfnod y Cynllun, er y byddem yn annog y Cyngor i adolygu'r canfyddiadau yn y tymor canolig er mwyn rhoi ar brawf p'un a yw'r bwlch rhwng prisiau gwerthu a chostau adeiladu wedi lledu neu fynd yn llai.
- 3.45 Bydd angen i'r Cyngor ddelio ag amrywiadau tymor byr trwy'r broses rheoli datblygu, yn ddelfrydol yn defnyddio DAT, neu fodelau gwerthuso datblygiad eraill, i adlewyrchu unrhyw amgylchiadau sydd wedi newid.

Canlyniadau meincnodi

- 3.46 Nid oes canllawiau penodol ar yr asesiad o hyfywedd a gyhoeddir gan y llywodraeth genedlaethol. Yn Adran 2, nodwn ein bod yn meddwl y dylid barnu hyfywedd yn erbyn yr adenilliad i'r datblygwr a'r adenilliad i'r tirlfeddiannwr.
- 3.47 Un mesur, er nad yw o reidrwydd o hyfywedd, yw ystyried gwerthoedd tir "cyfredol" ar gyfer mathau gwahanol o ddefnydd datblygiadau fel math o 'gyfradd gyfredol' ac ystyried y gwerthoedd gweddilliol a gyflawnir ar gyfer yr amryw senarios a roddwyd ar brawf yn erbyn y rhain. Dengys Tabl 3.4 werthoedd tir gweddilliol ar gyfer lleoliadau dethol ar draws Cymru.

Tabl 3.4 Gwerthoedd tir preswyl yn ôl rhanbarth

WALES			
REGION	Small Sites (sites for less than five houses)	Bulk Land (sites in excess of two hectares)	Sites for flats or maisonettes
	£s per hectare	£s per hectare	£s per hectare
Cardiff	2,750,000	2,750,000	2,600,000
Carmarthen	900,000	900,000	850,000
Merthyr Tydfil	1,100,000	1,000,000	1,000,000
Bridgend	1,550,000	1,550,000	1,550,000
Swansea	1,400,000	1,400,000	1,800,000
Llandudno	1,000,000	850,000	1,000,000
Newport	1,900,000	1,900,000	1,400,000
Wrexham	1,000,000	850,000	1,000,000

Ffynhonnell: Y Swyddfa Brisio; Adroddiad ar y Farchnad Eiddo, Gorffennaf 2009

- 3.48 Mae'r tabl yn nodi gwerthoedd ar gyfer tir preswyl o tua £850,000 yr hectar ar gyfer lleoliad fel Llandudno sydd ar ben y farchnad yng Nghonwy. Ar lefel o 40 afh, mae'r ffigwr hwn yn cyfateb i gynlluniau lle ceir tua 40% o dai fforddiadwy (Atodiad 3).
- 3.49 Yn y gweithdy a gynhaliwyd, awgrymwyd gwerthoedd tir o tua £1 filiwn yr hectar ar gyfer ardal Conwy.
- 3.50 Meincnod arall y gellir cyfeirio ato yw hwnnw ar gyfer tir diwydiannol. Dengys Tabl 3.5 werthoedd o tua £200,000 i £300,000 yr hectar (Llandudno a Bae Colwyn).

Tabl 3.5 Gwerthoedd tir diwydiannol yng Nghymru

WALES			
	From £s per ha	To £s per ha	Typical £s per ha
Cardiff	210,000	315,000	270,000
Carmarthen	160,000	210,000	190,000
Merthyr Tydfil	135,000	200,000	160,000
Taff Ely	125,000	205,000	140,000
Swansea	190,000	245,000	235,000
Colwyn Bay/Llandudno	200,000	300,000	250,000
Newport	180,000	250,000	225,000
Deeside	200,000	300,000	250,000

Ffynhonnell: Y Swyddfa Brisio; Adroddiad ar gyfer y Farchnad Eiddo, Gorffennaf 2009

- 3.51 Gall y 'meincnod' ar gyfer gwerth tir diwydiannol fod yn bwysig lle bo tir, a ddefnyddir ar hyn o bryd fel tir diwydiannol, yn cael ei ddwyn gerbron ar gyfer datblygiad preswyl neu lle gellir datblygu safleoedd naill ai ar gyfer defnydd preswyl neu gyflogaeth.

4 CYFLENWAD TIR, SAFLEOEDD BACH A DEFNYDDIO SYMIAU CYMUDOL

Cyflwyniad

- 4.1 Mae'r bennod hon yn adolygu'r cyd-destun o ran polisi ynghyd â'r opsiynau ar gyfer nodi maint safleoedd y byddid, uwchlaw iddynt, yn ceisio cyfraniadau o dai fforddiadwy, yng nghyd-destun polisi cenedlaethol.
- 4.2 Mae'r bennod yn darparu asesiad o broffil y cyflenwad tir tebygol i'r dyfodol ynghyd â phwysigrwydd cymharol safleoedd bach. Rhwir ystyriaeth wedyn i faterion ymarferol mewn perthynas â darpariaeth 'ar y safle' ynghyd â'r amgylchiadau lle gall casglu cyfraniad ariannol fod yn briodol (ynghyd â'r egwyddorion sy'n pennu'r modd y dylid asesu cyfraniadau o'r fath).

Pwrrpas y Dadansoddiad

- 4.3 Mae angen tystiolaeth o hyfywedd i brofi cadernid y trothwy maint safleoedd sydd i'w nodi yn y CDLI. Mae'r trothwy yn nodi maint y safle y gall yr ACLI, uwchlaw

iddo, geisio tai fforddiadwy. Nid yw NCT2 yn darparu unrhyw ganllawiau cenedlaethol ar drothwyau priodol ac mae'n gadael hyn i ACLI eu nodi. Fodd bynnag, mae'r NCT yn dweud,

"Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd". (TAN2 para 10.4)

- 4.4 Trwy leihau trothwyon maint safleoedd a 'chipio' rhagor o safleoedd y gellid ceisio cael tai fforddiadwy trwyddynt, mae posibilrwydd y gall awdurdod gynyddu faint o dai fforddiadwy a gyflenwir trwy'r system gynllunio

Dadansoddiad o'r cyflenwad o safleoedd

- 4.5 Dadansoddwyd data gennym yn seiliedig ar ymrwymadau'r Cyngor o ran datblygu tai – o 2006/7 i 2008/9. Ymhlith yr ymrwymadau y mae caniatadau cynllunio ynghyd ag unedau newydd a glustnodir yn y Cynllun Lleol. Ymhlith yr ymrwymadau a asesir yma y mae datblygiadau nad ydynt wedi eu dechrau, datblygiadau sydd yn y broses o gael eu hadeiladu ynghyd ag unedau a gwblhawyd.
- 4.6 Mae Tabl 4.1 yn nodi'r darlun cyffredinol yng Nghonwy. Mae'n dangos nifer a chanran yr anheddau sy'n dod o dan bob dosbarth ar gyfer maint safleoedd. Safleoedd a chanddynt un i bedwar annedd yw'r safleoedd lleiaf a ystyrir; safleoedd gyda lle i fwy na 100 o anheddau yw'r mwyaf.
- 4.7 Dengys y dadansoddiad fod canran arwyddocaol o'r cyflenwad tai i'w gael ar hyn o bryd mewn safleoedd llai. Datblygir 42% o anheddau newydd ar safleoedd a chanddynt le i lai na 15 o anheddau. Yn ogystal, datblygir bron i 60% (59%) o'r holl anheddau o dan ymrwymadau presennol ar safleoedd a chanddynt le i lai na 25 o anheddau.
- 4.8 Dim ond 20% o'r holl ymrwymadau a ddatblygir ar safleoedd a chanddynt dros 100 o anheddau. Yn gyffredinol, mae'r ffigyrau hyn yn dangos angen am drothwy tai fforddiadwy isel er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy.

Tabl 4.1: Nifer yr anheddau mewn safleoedd o wahanol faint (2010)

Maint y Safle	Nifer yr Anheddau	% o'r Cyfanswm
1 i 4	410	19.19
5 i 9	232	10.86
10 i 14	258	12.08
15 i 24	361	16.90
25 i 49	248	11.61
50 i 100	198	9.27
> 100	429	20.08
	2136	100.00

Ffynhonnell: CBS Conwy (2010)

4.9 Dengys Tabl 4.2 yr un fframwaith dadansoddol ond mae'n cymharu'r cyflenwad yn y prif aneddiadau yn erbyn hynny yn yr aneddiadau llai.

4.10 Nodir hierarchaeth ddrafft ar gyfer aneddiadau ym Mhapur Cefndir 8 y Cyngor. Awgryma hwn fod y prif aneddiadau yn dod o fewn Ardal y Strategaeth Ddatblygu Drefol ac maent yn cynnwys Abergele, Bae Colwyn, Conwy, Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst, Penmaenmawr a Thowyn. Mae Ardal Strategaeth Ddatblygu Wledig yn cynnwys y Pentrefi Haen 1 a 3, Pentrefi Bach a Phentrefannau Cynhwyswyd y rhain gennym yn y dadansoddiad yn y tabl isod.

Tabl 4.2: Nifer yr anheddau mewn safleoedd o wahanol faint; prif aneddiadau ac aneddiadau bach

Maint y Safle	Prif Aneddiadau		Aneddiadau Bach ac Ardaloedd Gwledig	
	Nifer yr Anheddau	% o'r Cyfanswm	Nifer yr Anheddau	% o'r Cyfanswm
1 i 4	316	16.06	93	55.35
5 i 9	215	10.93	17	10.12
10 i 14	258	13.11	0	0
15 i 24	303	15.40	58	34.53
25 i 49	163	8.29	0	0
50 i 100	283	14.38	0	0
> 100	429	21.81	0	0
	1967	100	168	100.00

Ffynhonnell: CBS Conwy

- 4.11 Dengys Tabl 4.2, fel y gellir disgwyl, fod llawer mwy o ddibyniaeth ar safleoedd llai yn yr aneddiadau bach ac mewn ardaloedd gwledig. Dengys y dadansoddiad yr adeiladir 55% o'r holl unedau a ymrwymir ar safleoedd o lai na 5 annedd. Bydd 100% o'r ymrwymadau yn y lleoliadau hyn yn cael eu hadeiladu ar safleoedd a chanddynt le i lai na 25 o anheddau.
- 4.12 Er hynny, dengys y tabl fod gan y prif aneddiadau hefyd gryn ddibyniaeth ar safleoedd llai. Datblygir 40% o'r holl ymrwymadau ar safleoedd a chanddynt le i lai na 15 o anheddau.
- 4.13 Dengys y data felly, ar draws aneddiadau mawr a bach, y bydd ar y Fwrdeistref angen safleoedd bach i gyflenwi tai. Mae'r achos o blaid trothwy isel yn gryf.
- 4.14 Yn y gweithdy gyda'r diwydiant datblygu, trafodwyd addasrwydd mathau gwahanol o safleoedd (gan gynnwys safleoedd bach) ar gyfer tai fforddiadwy. Roedd yno gynrychiolwyr o blith datblygwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC).
- 4.20 Ystyriwyd nad oedd safleoedd bach na mawr yn fwy hyfyw yn economaidd i'w datblygu mewn modd systematig. Efallai nad yw safleoedd bach yn denu'r arbedion maint a geir gyda chynlluniau mawr ond, ar y llaw arall, gall safleoedd bach fod yn gymharol hawdd i'w datblygu.

Defnyddio symiau cymudol

- 4.21 Fel egwyddor gyffredinol, rydym yn cydnabod mai ceisio darpariaeth tai fforddiadwy ar safleoedd fydd y flaenoriaeth gyntaf, yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol sy'n annog hyrwyddo cymunedau cymysg, ac ni ddylid ond defnyddio'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar safle arall, neu trwy daliad ariannol yn lle hynny (neu swm cymudol), mewn amgylchiadau eithriadol.
- 4.22 Ein hymagwedd yw y dylai'r swm cymudol gyfateb i 'gyfraniad y datblygwr/tirfeddiannwr' os darperir y tai fforddiadwy ar y safle. Un modd y gyfrifo hyn yw trwy gymryd y gwahaniaeth rhwng gwerth gweddilliol 100% y tai ar y farchnad a gwerth gweddilliol y cynllun gyda'r ganran a'r cymysgedd perthnasol o dai fforddiadwy.

- 4.23 Os mabwysiadir yr egwyddor 'cyfwerthedd', yna bydd penderfyniad yr awdurdod lleol i gymryd swm cymudol yn seiliedig ar p'un a yw darpariaeth ar safle yn dderbyniol ai peidio fel ateb o ran tai a chynllunio gofodol.

Lleihad posibl mewn rhwymedigaethau Adran 106

- 4.24 Dylai unrhyw bryderon am hyfywedd cynlluniau (beth bynnag y bo maint safle) gael eu hadlewyrchu trwy ddarparu grant neu addasu'r cymysgedd o ddaliadaethau, neu trwy gyfraniad 'llai' ar gyfer tai fforddiadwy, p'un a chânt eu darparu ar y safle, oddi ar y safle neu yn ffurf cyfraniad ariannol. Mae'n bosibl fod angen lleihau rhwymedigaethau cynllunio eraill o dan rai amgylchiadau, lle bo gwerth o ran cynllunio a / neu ddiddordeb cyhoeddus mewn datblygu'r safle.

5 DADANSODDIAD O HYFYWEDD ASTUDIAETHAU ACHOS

Cyflwyniad

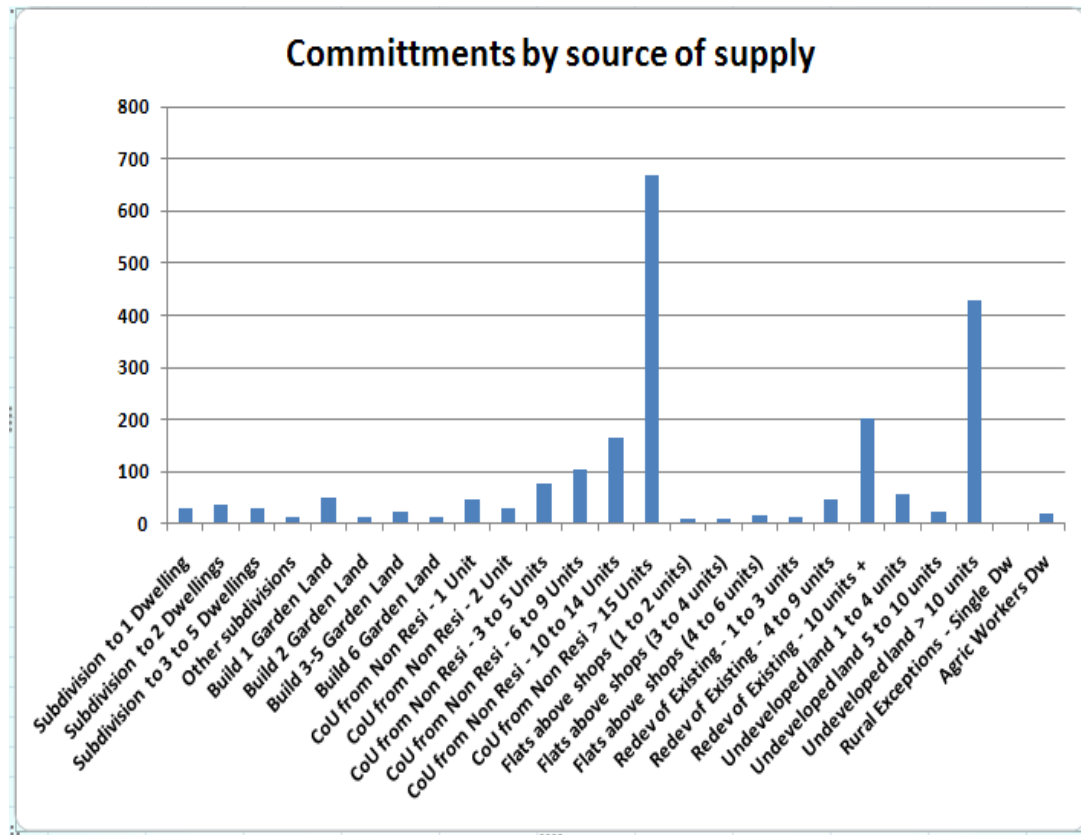
- 5.1 Yn y dadansoddiad ym Mhennod 3, ceir syniad da o hyfywedd tebygol safleoedd yn ardal CBS Conwy. Gellir cymharu'r gwerthoedd gweddilliol â gwerthoedd defnydd presennol i sefydlu p'un a yw tirfeddianwyr yn debygol o gael adeniliad yn ychwanegol at werth defnydd presennol, gan ystyried ffin elw ar gyfer datblygwyr.
- 5.2 Bydd y dadansoddiad ym Mhennod 3 yn berthnasol i safleoedd mawr yn ogystal â rhai bach (yn ôl yr un gyfradd). Nid oes tystiolaeth o'r astudiaeth hon neu eraill i awgrymu fod yr economeg yn newid yn sylweddol rhwng safleoedd mawr a bach.
- 5.3 Nodir (Tabl 3.4) y gall safleoedd bach gyflawni gwerthoedd tir uwch na rhai mwy, gan awgrymu, mewn gwirionedd, y gallai economeg datblygu safleoedd llai fod yn fwy ffafriol na datblygu rhai mwy.
- 5.4 Felly, mewn egwyddor, nid oes gwir angen adolygu'n fanwl materion hyfywedd ar gyfer safleoedd bach. Ond, er mwyn egluro ymhellach, a gan gydnabod y gall amgylchiadau arbennig effeithio ar hyfywedd rhai mathau o safleoedd llai, teimlwyd y byddai'n fuddiol adolygu economeg datblygu rhai astudiaethau achos eglurhaol.

Safleoedd astudiaethau achos

- 5.5 Yn yr adran hon, adolygwn nifer o ddatblygiadau yn ffurf astudiaethau achos sy'n enghreifftiau o safleoedd bach ar gyfer datblygiadau preswyl. Mae hyn yn seiliedig

ar wybodaeth a ddelir yng nghronfa ddata'r Cyngor o Ymrwymadau a Datblygiadau a Gwblhawyd. Defnyddiwn set ddata'r dadansoddiad ym Mhennod 4.

Ffigur 5.1 Ymrwymadau yn ôl ffynhonnell cyflenwadau



Ffynhonnell: CBS Conwy

- 5.6 Dengys Ffigur 5.1 ystod y mathau o gynlluniau o fewn y Fwrdeistref. Mae'r data'n ymwneud â nifer yr anheddau a adeiladir o wahanol ffynonellau o gyflenwadau tir ac eiddo.
- 5.7 Mae cyfran uchel o'r cyflenwad yn safleoedd sy'n golygu newid defnydd i ddatblygiadau preswyl o dir amhreswyl. Daw 51% o'r holl unedau newydd o'r ffynhonnell gyflenwi hon. Rydym ym meddwl fod cyfran sylweddol o'r safleoedd hyn mewn defnydd masnachol neu ddiwydiannol. Yn ogystal, mae tir sydd heb ei ddatblygu (20% o'r holl unedau) yn bwysig fel ffynhonnell cyflenwad ar gyfer tai.
- 5.8 Bydd cynlluniau llai, o ffynonellau tir llwyd a thir glas yn darparu ffynhonnell cyflenwad o gryn bwys. Bydd cynlluniau a ddatblygir ar dir tai trwy isrannu unedau yn bwysig. Mae'r isrannu adeiladau yn anheddau yn cyfrif am 4% o'r holl unedau.

- 5.9 Nid oes unrhyw fodd arbennig o wyddonol o ddethol astudiaethau achos o'r trosolwg hwn o gyflenwad. O ran hyfywedd y rhan fwyaf o'r cyflenwad, h.y. safleoedd sy'n newid o ddefnydd amhreswyl i breswyl, gellir ei sefydlu trwy gymharu'r gwerthoedd gweddilliol ym Mhennod 3 gyda'r cyfraddau cyfredol ar gyfer defnyddiau masnachol. Er enghraifft, dengys Tabl 3.5 werthoedd diwydiannol nodweddiadol sydd tua £200,000 yr hectar.
- 5.10 Ceir problemau arbennig wrth asesu cynlluniau sy'n ymwneud â thrawsnewid neu israniadau ar lefel polisi gan fod costau adeiladu'n amrywio'n sylweddol ac felly mae'n anodd dysgu gwersi o ran polisiau.
- 5.11 Canolbwyntiwn yma ar bedair astudiaeth achos y meddyliwn sy'n nodweddiadol ar gyfer y Fwrdeistref mewn perthynas â safleoedd bach a chanddynt ystod o fathau o ddefnydd. Gall y mathau hyn o ddefnydd fod yn erddi, mewnlenni neu dir cefn sydd heb ei ddatblygu. Bydd y canlyniadau'n sefydlu dichonoldeb datblygu'r safleoedd hyn sydd, yn nodweddiadol, yn llai.

Tabl 5.1 Safleoedd astudiaethau achos

Astudiaeth Achos	Nifer yr anheddau	Math o ddatblygiad newydd	Maint y Safle (Ha)	Dwysedd canlyniadol
A	1	1 x 4 gwely ar wahân	0.05	20
B	2	1 x 4 gwely ar wahân; 1 x 5 gwely ar wahân	0.075	27
C	4	Terasau 3 x 3 gwely; 1 x 3 gwely ar wahân	0.1	40
D	8	Terasau 3 x 3 gwely; Tai pêr 2 x 3 gwely; 3 x 3 gwely ar wahân	0.15	53

- 5.12 Ar gyfer pob astudiaeth achos, ymgwymerwyd ag astudiaeth gennym o werthoedd gweiddilliol ar lefelau o dai fforddiadwy o 10%; 20%; 30%; 40% a 50%. Dewiswyd ystod o is-farchnadoedd gennym i'w rhoi ar bawf: Llandudno a Bae Penrhyn, Dyffryn Conwy, Bae Colwyn, Betws-y-coed a'r De Gwledig a'r Arfordir Dwyreiniol. Mae'r holl dybiaethau a ddefnyddir yr un fath ag ar gyfer y prif ddadansoddiad a ddisgrifir ym Mhennod 3.
- 5.13 Ym mhob un o'r senarios a roddwyd ar bawf yma, tybiwyd nad oedd grant.

Astudiaeth Achos A – Datblygu un tŷ ar wahân ar safle 0.05 ha

- 5.14 Mae'r senario cyntaf yn tybio datblygu un tŷ pum llofft ar wahân. Dangosir y canlyniadau, gyda'r effeithiau o ran tai fforddiadwy yn Nhabl 5.2:

Tabl 5.2 Datblygu un tŷ pedair llofft ar wahân

	TFf	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	Cyfanswm y GG	£72,000	£60,000	£47,000	£34,000	£21,000
	GG yr Hectar	£1,440,000	£1,200,000	£940,000	£680,000	£420,000
Dyffryn Conwy	Cyfanswm y GG	£55,000	£43,000	£32,000	£20,000	£9,000
	GG yr Hectar	£1,100,000	£860,000	£640,000	£400,000	£180,000
Bae Colwyn	Cyfanswm y GG	£44,000	£32,000	£22,000	£12,000	£1,000
	GG yr Hectar	£880,000	£640,000	£440,000	£240,000	£20,000
Betws-y-coed a'r De Gwledig	Cyfanswm y GG	£36,000	£26,000	£17,000	£6,000	-£3,000
	GG yr Hectar	£720,000	£520,000	£340,000	£120,000	-£60,000
Yr Arfordir Dwyreiniol	Cyfanswm y GG	£7,000	-£1,000	-£9,000	-£16,000	-£23,000
	GG yr Hectar	£140,000	-£20,000	£180,000	£320,000	£460,000

TFf = canran y tai fforddiadwy

Dengys y tabl werthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth y farchnad; y ffigwr uchaf yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun a'r ffigwr isaf yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol yr hecтар.

- 5.15 Dengys Tabl 5.2 werthoedd gweddilliol ar gyfer y gwahanol gyfrannau o dai fforddiadwy. Cyflawnir gwerthoedd gweddilliol cadarnhaol ym mhob un o'r is-farchnadoedd hyd at 40% o dai fforddiadwy ac eithrio'r Arfordir Dwyreiniol. Mae gwerthoedd gweddilliol yn ôl hecтар mewn lleoliad marchnad ganolig fel Bae Colwyn yn agos i £250,000 yr hecтар ar lefel o 40% o dai fforddiadwy.
- 5.16 Lle adeiladir un annedd o'r math hwn ar safleoedd gerddi, mewnlenni neu dir cefn, disgwyliwn godiad sylweddol yng ngwerth safleoedd yn y rhan fwyaf o leoliadau er, fesul safle, rhaid i'r Cyngor ystyried unrhyw ostyngiad yng ngwerth eiddo preswyl all ddigwydd o ganlyniad i adeiladu eiddo newydd, er enghraifft, mewn gardd.
- 5.17 Nid yw'n debygol y bydd y math hwn o ddatblygiad yn hyfyw lle bo cynllun yn golygu dymchwel annedd presennol; h.y. lle bo un annedd yn cymryd lle un arall.

Astudiaeth achos B – Datblygu dau dŷ ar wahân ar safle 0.075 ha

- 5.18 Bydd dichonoldeb datblygu dau dŷ yn hytrach nag un yn dibynnu ar faint y safle a gwerth y defnydd presennol. Bydd rhai achosion lle bo'r berthynas rhwng gwerth y defnydd presennol a'r gwerth datblygu gweddilliol yn ffafriol, a rhai lle hwyrach nad yw felly. Dengys Tabl 5.3 werthoedd gweddilliol ar gyfer datblygu dau annedd.

Tabl 5.3 Datblygu dau annedd

	TFf	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	Cyfanswm y GG	£156,000	£126,000	£99,000	£70,000	£42,000
	GG yr Hectar	£2,106,000	£1,701,000	£1,336,500	£945,000	£567,000
Dyffryn Conwy	Cyfanswm y GG	£115,000	£89,000	£65,000	£39,000	£14,000
	GG yr Hectar	£1,552,500	£1,201,500	£877,500	£526,500	£189,000
Bae Colwyn	Cyfanswm y GG	£92,000	£69,000	£46,000	£23,000	-£1,000
	GG yr Hectar	£1,242,000	£931,500	£621,000	£310,500	-£13,500
Betws-y-Coed a'r De Gwledig	Cyfanswm y GG	£75,000	£52,000	£32,000	£10,000	-£12,000
	GG yr Hectar	£1,012,500	£702,000	£432,000	£135,000	£162,000
Yr Arfordir Dwyreiniol	Cyfanswm y GG	£11,000	-£5,000	-£21,000	-£38,000	-£54,000
	GG yr Hectar	£148,500	-£67,500	-£283,500	£513,000	£729,000

TFf = canran y tai fforddiadwy

Dengys y tabl werthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth y farchnad; y ffigwr uchaf yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun a'r ffigwr isaf yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol yr hectar.

- 5.18 Ar gyfer lleiniau mewnlenwi, tir cefn a gerddi, fel yn yr astudiaeth achos flaenorol, bydd codiad sylweddol yng ngwerth tir yn yr ardaloedd gwerth uwch.
- 5.19 Mae'r canlyniadau yma'n dangos dwysedd uwch. Dengys y senario hwn werthoedd gweddilliol uwch ac felly mae'n fwy hyfyw. Fel yn yr achos blaenorol, mae'r codiad o'r mathau o safleoedd y bydd y cynlluniau hyn yn deillio ohonynt, yn debygol o fod yn sylweddol. Ni ragwelwn unrhyw gyfyngiadau o ran hyfywedd yn yr ystod is a chanolig o dargedau ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'n amlwg, ar ben isaf y farchnad (yr Arfordir Dwyreiniol), y ceir her o ran hyfywedd, hyd yn oed yn achos targedau (tai fforddiadwy) ar ganran is.

5.20 Yn gyffredinol, nid yw'r gwerthoedd gweddilliol a gynhyrchir yma yn ddigonol i gefnogi cyfraniad o dai fforddiadwy lle bo dau annedd yn cymryd lle un. Gan gymryd Llandudno a Bae Penrhyn fel enghraifft, gellir gweld, ar lefel tai fforddiadwy o 10%, y gwerth gweddilliol yw £156,000, sy'n is na'r hyn y gallwn ei ddisgwyl ar gyfer gwerthu un annedd o faint canolog.

Astudiaeth achos C - Datblygu pedwar tŷ (tri thŷ teras ac un ar wahân) ar safle 0.1 ha

5.22 Tybiwn yma gynllun o dai teras (tri) ac un tŷ ar wahân. O ganlyniad, dwysedd y cynllun hwn yw 40 afh. Fel mewn achosion blaenorol, mae'r codiad o werth defnydd presennol yn arwyddocaol. Yn yr achos hwn, gwerth cyfatebol (yr hectar) y cynllun ar lefel o 40% yw £710,000 yn Llandudno a Bae Penrhyn tra'i fod yn fwy na £250,000 yr hectar ar lefel tai fforddiadwy o 30% ym Betws-y-Coed a'r De Gwledig.

Tabl 5.4 Datblygu pedwar annedd

	TFf	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	Cyfanswm y GG	£184,000	£146,000	£109,000	£71,000	£34,000
	GG yr Hectar	£1,840,000	£1,460,000	£1,090,000	£710,000	£340,000
Dyffryn Conwy	Cyfanswm y GG	£136,000	£102,000	£70,000	£35,000	£2,000
	GG yr Hectar	£1,360,000	£1,020,000	£700,000	£516,000	£20,000
Bae Colwyn	Cyfanswm y GG	£102,000	£72,000	£41,000	£10,000	-£20,000
	GG yr Hectar	£1,020,000	£720,000	£410,000	£100,000	-
Betws-y-Coed a'r De Gwledig	Cyfanswm y GG	£85,000	£55,000	£27,000	-£4,000	-£32,000
	GG yr Hectar	£850,000	£550,000	£270,000	-£40,000	-
Yr Arfordir Dwyreiniol	Cyfanswm y GG	£7,000	-£17,000	-£39,000	-£61,000	-£83,000
	GG yr Hectar	£70,000	-£170,000	-£390,000	-	-

TFf = canran y tai fforddiadwy

Dengys y tabl werthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth y farchnad; y ffigwr uchaf yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun a'r ffigwr isaf yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol yr hectar.

5.23 Lle bo pedwar annedd yn cymryd lle un (a ddymchwelwyd) ymddengys fod yr economeg yn dal i fod yn anffafriol. Yn Llandudno a Bae Penrhyn, yr is-farchnad ag

iddi'r gwerth uchaf, cyfanswm y gwerth gweddilliol yw £184,000 (10% o dai fforddiadwy). Ni fyddai hyn fel arfer yn ddigon i gael tŷ ar wahân yn yr ardal.

Astudiaeth achos D – Datblygu wyth tŷ ar safle 0.15 ha

- 5.24 Mae'r cynllun hwn yn cynnwys datblygu wyth tŷ; tri thŷ teras tair llofft, dau dŷ pêr tair llofft a tri thŷ tair llofft ar wahân.

Tabl 5.5 Datblygu wyth annedd

	TFf	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	Cyfanswm y GG	£407,000	£330,000	£253,000	£176,000	£99,000
	GG yr Hectar	£2,713,000	£2,200,000	£1,687,000	£1,173,000	£660,000
Dyffryn Conwy	Cyfanswm y GG	£308,000	£239,000	£171,000	£102,000	£34,000
	GG yr Hectar	£2,053,000	£1,593,000	£1,140,000	£680,000	£227,000
Bae Colwyn	Cyfanswm y GG	£237,000	£174,000	£112,000	£49,000	-£14,000
	GG yr Hectar	£1,580,000	£1,160,000	£747,000	£327,000	-£93,000
Betws-y-Coed a'r De Gwledig	Cyfanswm y GG	£197,000	£137,000	£79,000	£19,000	-£40,000
	GG yr Hectar	£1,313,000	£913,000	£527,000	£127,000	£267,000
Yr Arfordir Dwyreiniol	Cyfanswm y GG	£38,000	-£8,000	-£54,000	-£100,000	£146,000
	GG yr Hectar	£253,000	-£53,000	-£360,000	-£667,000	£973,000

TFf = canran y tai fforddiadwy

Dengys y tabl werthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth y farchnad; y ffigwr uchaf yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun a'r ffigwr isaf yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol yr hectar.

- 5.24 Unwaith eto, dengys y canlyniadau yn Nhabl 5.5 werthoedd gweddilliol cryf ac eithrio is-farchnad yr Arfordir Dwyreiniol. Ceir codiad sylweddol o'r rhan fwyaf o safleoedd o'r natur hwn.
- 5.25 Lle bo'r math hwn o gynllun yn golygu dymchwel annedd presennol, yna rhagwelwn gyfraniadau rhesymol o ran tai fforddiadwy yn y lleoliadau gwerth uwch.

Sylwadau ar y canlyniadau

- 5.26 Prif bwrpas yr adran hon ar astudiaethau achos yw darparu eglurhad, trwy edrych ar economeg, gyda chyfeiriad arbennig at safleoedd llai ynghyd â chynnwys ystyriaeth o'r gwerthoedd gweddilliol a gyflawnir ar gyfer gwahanol safleoedd a sut y maent yn cymharu â gwerthoedd defnydd presennol.
- 5.27 I raddau helaeth, mae'r canlyniadau ar gyfer y safleoedd bach yn adlewyrchu'r dadansoddiad blaenorol oedd yn ystyried y safle 1 hectar tybiannol. Fodd bynnag, dengys y dadansoddiad hwn yn gliriach y sylw sydd ei angen i leoliad, yn hytrach na maint safleoedd. Nid yw gwerthoedd gweddilliol fesul hectar yn amrywio'n sylweddol rhwng yr enghreifftiau un hectar a'r safleoedd llai a roddwyd ar brawf yma.
- 5.28 Yn gyffredinol, dengys y dadansoddiad y gall y datblygiadau lleiaf gynhyrchu sefyllfaoedd cadarnhaol iawn o ran hyfywedd a, phan fydd y canlyniadau hyn yn cael eu cymharu â'r rheiny yn Atodiad 3 (mewn perthynas â'r Profion Lefel Uchel), dangosir nad yw safleoedd bychain yn llai hyfyw na rhai mwy (rhoddwyd safle un hectar tybiannol ar brawf).
- 5.29 Fel y nodwyd yn flaenorol, mewn perthynas â'r Profion Lefel Uchel, mae hyfywedd cynlluniau yn cael ei gynyddu'n sylweddol gan grant, a bydd ar y Cyngor angen meddwl am yr ateb hwn, yn enwedig gyda sylw i'r ardaloedd is-farchnad gwanach.

Hyfywedd ar safleoedd mawr iawn

- 5.30 Mae'r dadansoddiad a wnaed yn yr astudiaeth hon yn ymwneud â safle un hectar tybiannol (Pennod 3) ac â safleoedd llai (yma - Pennod 5), lle rhagwelir y bydd prisiau gwerthu'r farchnad, yn gyffredinol, yn tynnu ar y gwerthoedd o aneddiadau yn y cyffiniau neu rai lleol iawn.
- 5.31 Yn ymarferol, lle bydd safleoedd mawr iawn yn cael eu rhyddhau (cannoedd o dai neu Estyniad Trefol Cynaliadwy), bydd i'r safleoedd hyn y posibilïadau o greu eu marchnad eu hunain, a fydd, mewn llawer o achosion, yn mynd y uwchlaw'r prisiau a godir am dai newydd ar safleoedd lleol llai.

- 5.32 Mae rhoi safleoedd strategol o'r fath ar brawf y tu hwnt i gwmpas yr astudiaeth hon gan, ym mhob achos, fod angen sefydlu gwerthoedd y farchnad ac isadeiledd penodol a chostau anarferol. Awgrymwn y dylid rhoi'r safleoedd hyn ar brawf yn annibynnol gan y Cyngor sy'n mynd ymlaen.
- 5.33 Yn bwysicaf oll, mewn ardaloedd lle bo'r stoc cyfagos presennol yn dangos dim ond prisiau tai cymharol isel, ac y rhagwelir datblygu ar lefel fawr, bydd yn bwysig gosod polisi ar y lefel uchaf a fabwysiadwyd yn unrhyw le yn y Cyngor Bwrdeistref.

Safleoedd mewn aneddiadau llai gyda pholisi o 100% yn dai fforddiadwy

- 5.34 Dengys dadansoddiad o hyfywedd safleoedd ar gyfer 100% yn dai fforddiadwy eu bod yn her.
- 5.35 Fodd bynnag, yn ein dadansoddiad o safleoedd bach ar gyfer 100% yn dai fforddiadwy ym Mharc Cenedlaethol Eryri, darganfuwyd y gellir dwyn datblygiad gerbron lle profwyd fod polisi yn hyblyg.
- 5.36 Yn nhermau mynd â pholisi'r Fwrdeistref yn ei flaen ar gyfer yr aneddiadau bach, argymhellwn ddelio â'r safleoedd yn benodol, a fydd yn caniatáu ymdrin â hyn trwy ddull rhaeadru. Er enghraifft, lle na ellir datblygu Tai Rhent Cymdeithasol heb gefnogaeth grant, yna ystyrir daliadaethau eraill e.e. tai fforddiadwy canolraddol ac, mewn rhai achosion, hunanadeiladu.
- 5.37 Deallwn fod y cyflenwad o dai fforddiadwy o'r safleoedd hyn yn gymharol ddinod yng nghyd-destun cyflenwad tai cyffredinol y Fwrdeistref.

6 PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

Darganfyddiadau allweddol

- 6.1 Nodwyd a diffiniwyd wyth is-farchnad dai mewn perthynas ag ardal CBS Conwy. Y rhain yw: Llandudno a Bae Penrhyn, Conwy a'r Gefnwlad, Dyffryn Conwy, Bae Colwyn, yr Arfordir Gorllewinol, Betws-y-Coed a'r De Gwledig, y Gogledd Ddwyrain Gwledig a'r Arfordir Dwyreiniol. Mae'r is-farchnadoedd hyn yn seiliedig ar ddadansoddiad o sectorau cod post ac fe'u cytunwyd yn y gweithdy rhwng yr awdurdod lleol a'r datblygwyr.
- 6.2 Mae prisiau gwerthu anheddau yn amrywio'n fawr rhwng yr ardaloedd hyn. Adlewyrchir y gwahaniaethau yng ngwerthoedd y farchnad yn y gwahaniaethau mewn gwerthoedd gweddilliol (ar gyfer y gwahanol senarios a roddwyd ar brawf). Mae'r adroddiad yn sefydlu fod gwerth gweddilliol yn dibynnu nid yn unig ar leoliad ond hefyd ar ddwysedd a'r gymysgedd a fabwysiadir ar gyfer datblygiadau.
- 6.3 Mae prisiau'n cael eu graddio o'r uchaf (Llandudno a Bae Penrhyn) i'r ardaloedd gwerth isaf (yr Arfordir Dwyreiniol). Ceir gwahaniaeth gweddol mewn gwerthoedd gweddilliol rhwng y tri lleoliad gwerth uchaf (Llandudno a Bae Penrhyn, Conwy a'r Gefnwlad, Dyffryn Conwy) a'r pedwar nesaf (yr Arfordir Gorllewinol, Betws-y-Coed a'r De Gwledig, y Gogledd Ddwyrain Gwledig). Felly mae'r gwerthoedd yn is-farchnad yr Arfordir Dwyreiniol yn gryn dipyn yn is nag mewn mannau eraill.
- 6.4 Mae gwahaniaethau mewn prisiau yn bwysig yn nhermau goblygiadau o ran polisi. Ar lefel o 30 afh er enghraifft, mae'r gwerth gweddilliol yn Llandudno a Bae Penrhyn yn £0.39 miliwn yr hectar ar lefel tai fforddiadwy o 50%, tra ddim ond yn lled gadarnhaol (£30,000 yr hectar) yn yr Arfordir Dwyreiniol. Yn yr un modd, ar lefel o 50 afh, mae'r gwerth gweddilliol ar ben y farchnad ar lefel tai fforddiadwy o 50% yn dair gwaith hynny yn y gwaelod – ar lefel tai fforddiadwy o 10%.
- 6.5 Mae gwerthoedd gweddilliol yn fywiog yn y lleoliadau gwerth uwch. Yn Nyffryn Conwy, mae'r gwerth gweddilliol dros £750,000 yr hectar ar lefel tai fforddiadwy o 25% (ar 30 afh). Nid ffigwr 'hud' yw hwn sy'n 'profi' hyfywedd neu fel arall, ond mae'n profi'r tebygolrwydd o adenillion i dirfeddianwyr mewn sawl achos.

- 6.6 Awgryma'r canlyniadau yr ymddengys fod datblygu yn fwyaf hyfyw ar lefel o tua 40 afh gyda'r sefyllfa orau bosibl yn dibynnu ar y lleoliad. Fodd bynnag, mae'n bwysig pwysleisio'r rôl a chwaraeir gan y rhyngberthynas rhwng lleoliad, dwysedd a chymysgedd datblygiadau wrth bennu hyfywedd. Bydd ar y Cyngor angen sicrhau rhoi safleoedd ar bawf yn unigol er mwyn canfod beth yn union yw'r sefyllfa economaidd ym mhob achos. Wedi dweud hynny, byddem yn disgwyl i ddatblygiad dwysedd isel i ganolig (hyd at 50 afh) ddarparu'r canlyniadau gorau bosib o ran hyfywedd.
- 6.7 Mae cyflwyno grant yn gwella gwerthoedd gweddilliol yn sylweddol ar draws yr ardal. Fodd bynnag, fe'i gweithredir yn fwyaf effeithlon yn yr ardaloedd gwerth is. Dengys y dadansoddiad, yn yr is-farchnadoedd gwanaf, mewn gwirionedd, fod gwerthoedd gweddilliol yn cynyddu yn ôl faint o dai fforddiadwy a gynhwysir mewn cynllun. Mae hyn yn dibynnu cryn dipyn ar y ffaith fod gwerth CCD (100%) yn hael iawn ar lefel o 100% mewn perthynas â phrisiau tai yn yr ardaloedd is-farchnad gwanaf.
- 6.8 Fodd bynnag, ni chredwn na fydd angen grant mewn rhai o'r ardaloedd gwerth uwch, mewn rhai achosion, i ddwyn safleoedd gerbron. Nid yw prisiau'r farchnad yng Nghonwy bob amser am fod yn ddigon uchel i oresgyn gwerthoedd defnydd presennol, er bod popeth yma'n dibynnu ar y lefelau o Adran 106 a dybir. Mae'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad a fabwysiadwyd gan y Fwrdeistref yn darparu dull defnyddiol o brofi'r angen am grant fesul cynllun.
- 6.9 Mae hyfywedd yn dra sensitif i'r berthynas rhwng gwerth y defnydd presennol (neu arall, lle bo'n berthnasol). Awgryma ein dadansoddiad y bydd safleoedd yn cael eu dwyn gerbron yn ôl amrywiaeth o wahanol fathau o safleoedd. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu y bydd llawer o'r safleoedd llai yn cael eu dwyn gerbron yn ôl gwerthoedd defnydd presennol sy'n isel – yn enwedig tir preswyl a ac amwynder preswyl.
- 6.10 Fodd bynnag, cyflenwir rhai safleoedd o fewn ardaloedd masnachol ac ar dir a ddefnyddir at ddibenion diwydiannol ar hyn o bryd. Mae'n debygol y bydd gwerthoedd defnydd presennol yma yn uwch.

- 6.11 Mae ein dadansoddiad yn awgrymu nad yw safleoedd bach yn broblemus yn nhermau hyfywedd. Yn hytrach, lleoliad penodol a natur datblygiad (e.e. adeiladu o'r newydd a/neu ddymchwel) fydd y factor allweddol o ran pennu hyfywedd.
- 6.12 Mae'r dadansoddiad yn nodi, ar gyfer CBS Conwy yn ei gyfanrwydd, fod safleoedd bach yn bwysig iawn o ran darparu cyflenwadau o dai. Nid yw'r darlun hwn yn wahanol iawn yn yr aneddiadau mawr. Fel y gellir disgwyl (yn gyson ag ardaloedd awdurdodau lleol eraill), yn yr ardaloedd gwledig, dibynnir llawer mwy ar safleoedd bach i ddwyn tai gerbron.
- 6.13 Lle ceisir taliad ariannol yn lle darpariaeth tai fforddiadwy ar safle (neu swm cymudol), dylai fod o "werth cyfatebol bras". Yn ôl y dystiolaeth a ystyriwyd gennym, mae'r ymagwedd hon yn un resymol i'w mabwysiadu yn nhermau polisi.
- 6.14 Os mabwysiadir yr egwyddor 'gyfwerthedd' hon, yna bydd penderfyniad yr awdurdod lleol i dderbyn swm cymudol yn seiliedig ar ba mor dderbyniol neu ddim ydyw darpariaeth ar safle fel ateb o ran darpariaeth tai a chynllunio gofodol, ac nid mewn ymateb i faterion hyfywedd.
- 6.15 Yn arwyddocaol, mae'r duedd hirdymor ar gyfer prisiau tai, ac yn wir y berthynas rhwng prisiau tai a chostau adeiladu, yn awgrymu fod y dadansoddiad hwn, a wnaed yng Ngorffennaf 2010 yn 'geidwadol' o ran natur, ac nid yw'n goramcangyfrif y posibiladau ar gyfer cyfraniadau Adran 106 dros gyfnod y Cynllun.

Casgliadau ac opsiynau o ran polisi

- 6.16 Nid oes gan y llywodraeth unrhyw ganllawiau manwl sy'n nodi sut y dylid asesu targedau, yn seiliedig ar asesiad o hyfywedd. Gall asesiad o hyfywedd, at ddibenion gosod polisiau, gyfeirio at ystod o ffactorau gan gynnwys: y cyflenwad o dai fforddiadwy yn y gorffennol ac yn ddiweddar, gwerthoedd gweddilliol, y berthynas rhwng gwerthoedd gweddilliol a gwerthoedd defnydd presennol, yr hyn a geid i fod yn dargedau cadarn mewn awdurdodau tebyg trwy'r broses y Strategaeth Graidd, yr hafaliad cyflenwad tir ynghyd â'i berthynas â'r pwysiad polisi a roir i gyflenwi tai fforddiadwy yng nghyd-destun ehangach cyflenwi tai yn gyffredinol. I ryw raddau, mae disgwyliadau tiffeddiannwyr yn arwyddocaol hefyd. Mae profiad yr

ymgyngorydd, yn gweithio ar y cyd â'r awdurdod lleol a thrwy weithdai i ddatblygwyr yn helpu i gyflawni safbwynt cadarn o ran polisi.

6.17 O'r adolygiad hwn, rydym wedi amlygu'r amrywiaeth sylweddol mewn gwerthoedd gweddilliol a gyflawnir ar draws CBS Conwy, ac yn enwedig y gwahaniaethau o ran hyfywedd rhwng yr ystod o is-farchnadoedd. Mae i'r patrwm hwn ganlyniadau pwysig ar gyfer y modd yr ydym wedi fframio opsiynau'r targedau ar gyfer tai fforddiadwy a nodir gennym isod:

- Targed sengl ar gyfer ardal CBS Conwy. Yn rhesymol, gellid gosod hwn ar 25% ond gan gydnabod y byddai hyn yn her yn yr is-farchnadoedd gwannach a ddim yn ddigon o her yn yr ardaloedd gwerth uchel (gwledig yn bennaf).
- Targed rhanedig sy'n ceisio lefel tai fforddiadwy o 30% yn Llandudno a Bae Penrhyn, Conwy a'r Gefnwlad a Dyffryn Conwy; ac 20% mewn mannau eraill. Unwaith eto, bydd hyn yn her ar ben is y farchnad, yn enwedig i safleoedd sy'n dod o fewn ardal yr Arfordir Dwyreiniol;
- Targed rhanedig (pedair ffordd) sy'n ceisio lefel o 35% yn is-farchnad Llandudno a Phenrhyn; 30% yng Nghonwy a'r Gefnwlad a Dyffryn Conwy; 20% ym Mae Colwyn, yr Arfordir Gorllewinol, Betws-y-Coed a'r De Gwledig a'r Gogledd Ddwyrain Gwledig; a 10% o fewn yr Arfordir Dwyreiniol.
- Polisi o 30% o dai fforddiadwy yn yr Ardaloedd Trefol a Phrif Bentrefi Haen 1 a 100% fforddiadwy mewn mannau eraill.

6.18 O ran yr opsiynau uchod, mae'n glir y byddem yn dadlau dros gael targed rhanedig nad yw'n cyd-fynd â'r targed sengl (50%) a gefnogwyd yn Natganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy (2007 – 2011) y Cyngor a fabwysiadwyd yn Ebrill 2009. Fodd bynnag, mae'r canlyniadau'n awgrymu fod y targed hwn yn afrealistig yn yr ardaloedd gwerth uwch ac yn afrealistig iawn yn yr ardaloedd gwerth is.

6.19 Mae'n bwysig pwysleisio fod yr opsiynau polisi a nodir uchod yn ymwneud ag aneddiadau lle bydd polisi Adran 106 yn berthnasol. Mae hyn yn ymwneud a'r Ardaloedd Trefol a'r Prif Bentrefi Haen 1. Mae gan yr holl Brif Bentrefi, Pentrefi Bach a Phentrefannau Haen 2 bolisi Anghenion Tai Lleol sy'n 100% fforddiadwy. Rhoddwyd y polisi hwn ar brawf gennym yng nghyd-destun Parc Cenedlaethol Eryri (PCE). Mae Strategaeth y Parc yn cael ei archwilio ar hyn o bryd (Hydref 2010). Yn y dadansoddiad ar gyfer PCE, cafwyd fod hyfywedd yn her yn y cyd-destun fod

100% o safleoedd yn rai fforddiadwy, ond nad oedd yn afrealistig lle bo hyblygrwydd o ran daliadaeth tai fforddiadwy.

- 6.20 O ystyried y gwahaniaethau pendant o ran yr ymagwedd at bolisi rhwng yr Ardaloedd Trefol a'r Prif Bentreffi Haen 1, ar un llaw, a'r Prif Bentreffi, y Pentrefi Bach a'r Pentrefannau Haen 2, bu'n briodol i fabwysiadu pedwerydd opsiwn, sef polisi o 30% yn dai fforddiadwy yn yr Ardaloedd Trefol a'r Prif Bentreffi Haen 1 ynghyd â 100% yn fforddiadwy mewn mannau eraill.
- 6.21 Mae'n anochel y ceir amrywiaethau o fewn pob un o'r wyth is-farchnad ac, mewn rhai achosion, bydd y Cyngor yn cyflawni'r targed a osodwyd, ond ddim mewn achosion eraill. Gellir defnyddio'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad i bennu hyfywedd fesul safle.
- 6.22 Os mabwysiadir targed rhanedig, dylai hyn ganiatáu i'r farchnad addasu'r polisi mewn modd mwy manwl, gan leihau'r posibilrwydd o anghytundebau ynghylch hyfywedd fesul safle, h.y. bydd y polisi'n fwy credadwy gan ystyried amgylchiadau marchnadoedd lleol.

Hyfywedd ar safleoedd unigol

- 6.23 Nododd ein dadansoddiad y bydd amgylchiadau sy'n yn ymwneud yn benodol â safleoedd unigol, lle na fydd cyflawni'r cyfrannau tai fforddiadwy a nodwyd uchod yn bosibl neu lle bo datblygu uwchlaw'r targedau arfaethedig. Ni ddylai hyn dynnu oddi wrth gadernid y targedau cyffredinol ond bydd ar y Cyngor angen ystyried pryderon o ran hyfywedd safleoedd penodol pan gyfiawnheir y rhain.
- 6.24 Os oes unrhyw amheuaeth ynghylch hyfywedd ar safle penodol, cyfrifoldeb y datblygwr fydd cyflwyno achos fod gweithredu amod tai fforddiadwy'r Cyngor yn eu cynllun yn ei wneud yn anymarferol. Lle bo'r Cyngor yn fodlon mai fel hyn y mae, mae nifer o opsiynau ar gael i'r Cyngor (gan gynnwys newid cymysgedd y tai fforddiadwy a chefnogi cais am arian grant o LICC/neu ddefnyddio eu harian eu hunain) cyn gorfod ystyried p'un a yw lefel is o dai fforddiadwy yn briodol. O fewn trafodaethau ynghylch cynlluniau unigol, bydd ar y Cyngor angen ystyried hefyd y cydbwysedd rhwng ceisio tai fforddiadwy a'i ofynion o ran rhwymedigaethau cynllunio eraill ynghyd â materion ehangach mewn perthynas â chynllunio strategol.

Trothwyon

- 6.25 Cyhoeddodd y Cyngor Ddatganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy (2007 - 2011) yn 2009. Ei nod yw cyflawni lefel o o leiaf 50% yn dai fforddiadwy ar safleoedd o blith pob datblygiad fel y nodir ym Mholisi HOU/2. Deallwn felly fod y Cyngor yn ceisio cyfraniadau o dai fforddiadwy o bob un safle sy'n cael ei ddwyn gerbron.
- 6.26 Mae'r dadansoddiad o'r adroddiad hwn, gan ystyried yr astudiaethau achos at adborth o'r gweithdy, yn awgrymu nad yw safleoedd bach, yn systematig, yn creu heriau o ran hyfywedd o gymharu â safleoedd mwy. Mewn geiriau eraill, nid oes unrhyw dystiolaeth ar sail hyfywedd yn erbyn ymagwedd bresennol y Cyngor i geisio cyfraniadau o dai fforddiadwy o bob safle.
- 6.27 Mae'r dadansoddiad o ddatblygiadau ar draws y Fwrdeistref yn awgrymu fod dibyniaeth arwyddocaol iawn ar safleoedd bach i gyflenwi tai. Mae hyn yn berthnasol yn enwedig yn yr aneddiadau llai a'r lleoliadau gwledig, ond hefyd yn yr ardaloedd trefol mawr hefyd. Credwn felly fod safbwynt presennol y Cyngor, o ran yr angen am dai fforddiadwy o bob safle, yn briodol.
- 6.28 Ceir cwestiwn ymarferol wrth gwrs o ran bod y safbwynt presennol o ran polisi, a gefnogir gan ganfyddiadau'r astudiaeth hon, yn mynnu efallai y bydd raid i'r Cyngor drafod telerau cryn nifer o gynlluniau a fydd yn cael eu cyflwyno gerbron dros gyfnod y Cynllun. Mae goblygiadau i hyn o ran adnoddau.

Symiau Cymudol

- 6.29 Lle cesglir **symiau cymudol**, dull posibl o gyfrifo'r swm priodol a geisir yw seilio hyn ar y swm cyfatebol y byddai'r datblygwr/tirfeddiannwr yn ei gyfrannu pe darparid y tai fforddiadwy ar y safle. Mynegir hyn fel a ganlyn:

GG 100% M = Gwerth gweddilliol gyda 100% yn dai ar y farchnad agored

GG TFf = Gwerth gweddilliol gyda X% o dai fforddiadwy (40% dyweder)

Swm cymudol cyfatebol = GG 100% GyF namyn GG TFf

- 6.30 Lle cesglir symiau cymudol, bydd ar y Cyngor angen cael strategaeth yn ei lle i sicrhau fod yr arian yn cael ei wario mewn modd effeithiol ac amserol. Bydd yr opsiynau o ran gwariant yn fater i'r Cyngor ei ystyried ond gallai gynnwys cefnogi

cynlluniau na fyddai fel arall yn hyfyw, cynyddu faint o dai rhent cymdeithasol sydd mewn cynllun, cynyddu'r gyfran o unedau i deuluoedd mewn cynllun, ceisio tai fforddiadwy o ansawdd uwch (e.e. lefel uwch o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy).

Monitro

- 6.31 Bwriedir i'r astudiaeth hon fod yn gadarn ar gyfer cyfnod y CDLI. Gosodwyd targedau'r Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy gyda golwg ar y tymor hwy (cyfnod y Cynllun).
- 6.32 Mae'n anochel, mewn rhai achosion, na ellir cyflawni targed neu dargedau'r polisi oherwydd bod amgylchiadau safleoedd yn amrywio o'r norm (ar lefel awdurdod lleol neu is-farchnad). Yn y sefyllfaoedd hyn, gall y Cyngor ddefnyddio'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (DAT) y gall ei ddefnyddio i drafod (os yn briodol) cwantwm is o dai fforddiadwy nag a fyddir gan y polisi. Mae'r Cyngor wedi derbyn hyfforddiant ar sut i ddefnyddio'r Pecyn Cymorth ac maent felly mewn sefyllfa i fabwysiadu ymagwedd hyblyg ond priodol lle bo angen.
- 6.33 Mae'r Cyngor wedi sicrhau fod y Pecyn Cymorth yn cael ei ddiweddararu ers dechrau ei ddefnyddio yn 2006. Deallir y bydd y Cyngor yn parhau i gynnal y DAT dros gyfnod y Cynllun. Bydd gwneud hynny yn caniatáu i'r Cyngor drafod telerau cynlluniau gyda datblygwyr, yn defnyddio data cyfredol yn ogystal â'u caniatáu i ailymweld â pholisïau'r Cynllun yn y cyfamser, pe bai hyn yn profi i fod yn gam priodol.

Atodiad 1: Gweithdy Hyfywedd

Cynllun Datblygu Lleol Conwy

Gweithdy Hyfywedd Tai Fforddiadwy ar y Cyd

Cyn ymgymryd ag Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy Conwy

DEILLIANNAU A CHAMAU GWEITHREDU ALLWEDDOL

Dyddiad: 9 Gorffennaf 2010

Lleoliad: Glasdir, Llanrwst

Amcanion: Cyflwynodd y Cynghorydd Goronwy Edwards amcanion y diwrnod:

Pwysleisiodd bwysigrwydd gweithio ar y cyd a chydweithredu gyda Pharc Cenedlaethol Eryri, ynghyd â phwysau economaidd a phwysigrwydd gweithio mewn partneriaeth gyda datblygwyr, tirfeddiannwyr, benthycwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i wella'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghonwy.

Amcan cyffredinol y gweithdy oedd nodi'r materion allweddol, o ran hyfywedd, mewn perthynas â datblygu, a phenderfynu pa lefel o ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n hyfyw yng Nghonwy. Bydd yr wybodaeth hon yn llywio'r sylfaen o dystiolaeth i gefnogi'r ymagwedd a geir yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy ac yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Fframwaith Polisi Cynllunio: Cyflwynodd Stan Yates y fframwaith polisi cynllunio Cenedlaethol, Rhanbarthol a Lleol cyfredol sy'n berthnasol i gyflenwi tai fforddiadwy yng Nghonwy.

Three Dragons: Gwnaeth Dr Andrew Golland gyflwyniad ar y canlynol:

- Cyd-destun yr astudiaeth
- Theori hyfywedd a'r broses Adran 106

Penderfynwyd ar y deilliannau a'r camau gweithredu a ganlyn o ganlyniad i'r cyflwyniad a'r trafodaethau:

- Cytunwyd i gylchredeg copïau o'r nodiadau hyn a chyflwyniadau Powerpoint y diwrnod i'r rheiny oedd yn bresennol **GWEITHREDU: James Harland**
- **Ffiniau Elw Datblygwyr (FfED):** Cytunwyd i archwilio'r FfED priodol ymhellach. Mae lefelau presennol yng Nghonwy yn seiliedig ar FfED o 17%, sy'n gyson ag ardaloedd eraill o Gymru, a chytunwyd gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod hwn yn ffigwr rhesymol i'w fabwysiadu.
- **Gwerthoedd Tir:** Gofynnwyd i'r cynrychiolwyr ddarparu cyfraddau cyfredol dangosol ar gyfer tir. Nodwyd fod ffigwr o £400,000 yr erw yn gyfradd gyfredol

resymol ar gyfer tir adeiladu preswyl. Yn ogystal, dyfynnwyd gwerthoedd defnydd presennol o £6,000 yr erw ar gyfer tir amaethyddol a £150,000 yr erw ar gyfer tir diwydiannol. Her i ddatblygu yn y farchnad gyfredol yw y prynwyd rhai safleoedd pan oedd prisiau'n llawer uwch ac felly gall cyflawni Adran 106 o dan yr amgylchiadau hyn fynnu mwy o hyblygrwydd wrth drafod telerau.

- **Taliadau Llog ar Dir/Cyllid:** Cafwyd trafodaeth ynghylch y lefel llog a ph'un a fyddai'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (DAT) a'r astudiaeth yn cynnwys y ffactor hwn. Cadarnhaodd Dr Andrew Golland, y cynhwyswyd lefelau llog yn y costau cyffredinol.
- **Arian Grant neu ariannu gan CCD:** Cytunwyd y byddai'r profion hyfywedd yn cynnwys ffactor 'dim CCD/Arian ar gael' cyffredinol. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Gwerthu ar y Farchnad Agored (Gwerthiannau a Gwerth):** Codwyd pryderon nad yw'r profion hyfywedd yn ystyried yr effaith a gâi tai fforddiadwy ar werthiant eiddo ar y farchnad agored ynghyd â gwerth gwerthiannau. Dywedodd Andrew Golland nad oedd yn ymwybodol o unrhyw gorff o dystiolaeth i brofi effaith 'stigma'. Gwahoddwyd y cynrychiolwyr i ddarparu cyfeiriadau i astudiaethau perthnasol neu sylfeini tystiolaeth.
- **Rhwymedigaethau Cynllunio:** Cafwyd trafodaeth ynghylch y tybiaethau o ran rhwymedigaethau cynllunio wrth roi safle ar bawf am hyfywedd. Cytunwyd y byddid yn rhoi ystod o lefelau rhwymedigaeth ar bawf ar £0, £7,500 a £15,000 gyda £7,500 fel y lefel waelodlin. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Targedau Tai Fforddiadwy:** Cytunwyd i roi lefel y tai fforddiadwy ar bawf ar 10%; 20%; 30%; 40% a 50% o Tff yn seiliedig ar raniad o 70% TRhC a 30% CP. Bydd y dadansoddiad hefyd yn rhoi cymysgedd o ran tai fforddiadwy ar bawf o 50% (Tai Rhent Cymdeithasol) a 50% (Cymorth Prynu). **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Rhoi ystod o safleoedd ar bawf:** Bydd yr astudiaeth yn edrych ar ystod o safleoedd sy'n deilio o ddata cynllunio/SHLAA lle bo modd. Mae'r safleoedd yn debygol o gynnwys safleoedd bach iawn, o blith tir amwynder preswyl, drwodd i safleoedd o rhwng 5 a 15 uned sy'n cael eu defnyddio fel tir masnachol. Bydd y safleoedd yn adlewyrchu proffil y mathau o safleoedd sy'n dod gerbron yng Nghonwy. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Costau Cyllid:** Cafwyd trafodaeth ynghylch cost cyllid a ph'un a oedd y ffigwr tybiedig yn y DAT yn gywir ac yn gyfredol. Byddai Dr Andrew Golland yn gwirio hyn ac yn ei gyflwyno yn ei ganfyddiadau. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Is-farchnadoedd a Phrisiau Dangosol ar gyfer Adeiladu o'r Newydd:** Cafodd yr is-farchnadoedd a'r prisiau dangosol ar gyfer adeiladu o'r newydd eu cyflwyno gan Dr Andrew Golland ac fe'u cytunwyd fel y sail ar gyfer yr astudiaeth. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**
- **Mathau Arfaethedig o Gymysgedd ar gyfer Datblygiadau:** Cytunwyd ar y mathau arfaethedig o gymysgedd ar gyfer datblygiadau a gyflwynwyd gan Dr Andrew Golland fel y sail ar gyfer yr astudiaeth. Cytunwyd y byddai cymysgedd

'LHMA' yn cael ei roi ar brawf fel senario sy'n adlewyrchu datblygiad sy'n cael ei arwain gan anghenion. **GWEITHREDU: Dr Andrew Golland**

- **Costau Datblygu Annormal:** Cafwyd trafodaeth o ran p'un a ddylid ystyried costau annormal/eithriadol yn y tybiaethau a'r profion hyfywedd yn gyffredinol. Dywedodd Dr Andrew Golland, trwy ddiffiniad, fod costau annormal yn 'annormal' ac felly ni ddylid eu cynnwys o fewn y profion gwaelodlin. Cytunwyd mai'r modd priodol o ddelio â chostau annormal yw fesul safle, gan sicrhau nad yw costau normal ac annormal yn cael eu cyfrif ddwywaith.
- **Y Cod Cartrefi Cynaliadwy:** Cytunwyd ar y dybiaeth y dylid ystyried Cod Lefel 3 yn y costau adeiladu cyffredinol fel y'u cyflwynwyd gan Dr Andrew Golland. Fodd bynnag, rhoir cod Lefel 4 ar brawf fel rhan hanfodol o ymagwedd yr astudiaeth.
GWEITHREDU: Dr Andrew Golland

Bydd y tybiaethau a'r camau gweithredu hyn yn ffurfio rhan o'r sylfaen o dystiolaeth i lywio Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy Conwy.

Tybiaethau allweddol o ran data

Ardaloedd a phrisiau'r farchnad:

Sub Market	Detached			Semi-Det			Terraced			Flat/Mais		
	5 Bed	4 Bed	3 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	3 Bed	2 Bed	1 Bed
Llandudno & Penrhyn Bay	£345,000	£300,000	£240,000	£215,000	£185,000	£160,000	£205,000	£180,000	£155,000	£170,000	£150,000	£105,000
Conwy and Hinterland	£325,000	£285,000	£225,000	£205,000	£175,000	£150,000	£195,000	£170,000	£150,000	£160,000	£140,000	£100,000
Vale of Conwy	£315,000	£275,000	£220,000	£195,000	£170,000	£145,000	£190,000	£165,000	£145,000	£155,000	£135,000	£95,000
Colwyn Bay	£300,000	£260,000	£205,000	£185,000	£160,000	£135,000	£176,000	£155,000	£135,000	£150,000	£130,000	£90,000
Western Coast	£295,000	£255,000	£200,000	£180,000	£160,000	£135,000	£170,000	£150,000	£130,000	£145,000	£130,000	£90,000
Betwys-y-coed & Rural South	£285,000	£250,000	£195,000	£175,000	£155,000	£130,000	£170,000	£150,000	£130,000	£140,000	£125,000	£85,000
North East Rural	£280,000	£235,000	£190,000	£170,000	£150,000	£125,000	£165,000	£145,000	£125,000	£135,000	£120,000	£80,000
Eastern Coast	£240,000	£210,000	£165,000	£150,000	£130,000	£110,000	£140,000	£125,000	£110,000	£120,000	£105,000	£75,000

Roedd y cymysgedd ar gyfer gwahanol ddatblygiadau fel a ganlyn:

	Dwysedd (Dfh)			
	20	30	40	50
Fflat 1 Gwely				10
Fflat 2 Wely			5	15
Teras 2 Wely		5	15	20
Teras 3 Gwely	5	10	25	20
Tŷ Pâr 3 Gwely	25	30	25	20
Tŷ 3 Gwely ar Wahân	25	25	20	10
Tŷ 4 Gwely ar Wahân	20	15	10	5
Byngalo 3 Gwely	15	5		
	10	10		
	100	100	100	100

Targedau tai fforddiadwy:

10%;
15%
20%;
25%;
30%;
35%;
40%;
50%;

Rhaniad tai fforddiadwy: 70% i 30% Tai Rhent Cymdeithasol i Gydberchnogaeth.

Atodiad 2: Canlyniadau – Gwerthoedd Gweddilliol mewn miliynau o £ yr hectar (dim grant)

20 dfh								
	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.15	£1.04	£0.94	£0.84	£0.73	£0.63	£0.53	£0.32
Conwy a'r Gefnwlad	£0.96	£0.87	£0.77	£0.68	£0.58	£0.49	£0.39	£0.20
Dyffryn Conwy	£0.87	£0.78	£0.69	£0.60	£0.51	£0.41	£0.32	£0.14
Bae Colwyn	£0.70	£0.62	£0.53	£0.45	£0.36	£0.28	£0.19	£0.02
Yr Arfordir Gorllewinol	£0.65	£0.57	£0.49	£0.40	£0.32	£0.24	£0.16	-£0.01
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.58	£0.50	£0.42	£0.34	£0.26	£0.18	£0.10	-£0.06
Y Gogledd Ddwyrain Gwledig	£0.49	£0.41	£0.33	£0.26	£0.18	£0.11	£0.03	-£0.12
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.14	£0.08	£0.02	-£0.04	-£0.10	-£0.16	-£0.22	-£0.35
30 dfh								
	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.54	£1.40	£1.25	£1.11	£0.97	£0.82	£0.68	£0.39
Conwy a'r Gefnwlad	£1.30	£1.17	£1.03	£0.90	£0.77	£0.63	£0.50	£0.23
Dyffryn Conwy	£1.18	£1.05	£0.92	£0.79	£0.67	£0.54	£0.41	£0.15
Bae Colwyn	£0.94	£0.82	£0.70	£0.58	£0.46	£0.35	£0.23	-£0.01
Yr Arfordir Gorllewinol	£0.87	£0.75	£0.64	£0.52	£0.41	£0.29	£0.18	-£0.06
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.78	£0.67	£0.55	£0.44	£0.33	£0.22	£0.11	-£0.11
Y Gogledd Ddwyrain Gwledig	£0.65	£0.55	£0.44	£0.33	£0.23	£0.12	£0.01	-£0.20
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.03	-£0.05	-£0.13	-£0.21	-£0.29	-£0.37	-£0.45	-£0.61
40 dfh								
	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.83	£1.66	£1.48	£1.31	£1.13	£0.96	£0.78	£0.43
Conwy a'r Gefnwlad	£1.55	£1.38	£1.22	£1.06	£0.90	£0.73	£0.57	£0.24
Dyffryn Conwy	£1.40	£1.24	£1.09	£0.93	£0.77	£0.62	£0.46	£0.15
Bae Colwyn	£1.10	£0.96	£0.81	£0.67	£0.53	£0.38	£0.24	-£0.05
Yr Arfordir Gorllewinol	£1.01	£0.87	£0.73	£0.59	£0.45	£0.31	£0.17	-£0.11
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.93	£0.79	£0.66	£0.52	£0.38	£0.24	£0.11	-£0.17
Y Gogledd Ddwyrain Gwledig	£0.77	£0.64	£0.51	£0.38	£0.25	£0.12	-£0.01	-£0.27
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.23	£0.12	£0.01	-£0.10	-£0.20	-£0.31	-£0.42	-£0.63
50 dfh								
	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	50%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.80	£1.61	£1.41	£1.22	£1.02	£0.82	£0.64	£0.23
Conwy a'r Gefnwlad	£1.50	£1.31	£1.13	£0.95	£0.76	£0.58	£0.40	£0.03
Dyffryn Conwy	£1.33	£1.15	£0.97	£0.80	£0.62	£0.44	£0.27	-£0.09
Bae Colwyn	£1.01	£0.85	£0.69	£0.52	£0.36	£0.20	£0.03	-£0.29
Yr Arfordir Gorllewinol	£0.92	£0.76	£0.60	£0.45	£0.29	£0.13	-£0.03	-£0.35
Betws-y-coed a'r De Gwledig	£0.82	£0.67	£0.51	£0.36	£0.20	£0.05	-£0.11	-£0.42
Y Gogledd Ddwyrain Gwledig	£0.64	£0.50	£0.35	£0.20	£0.05	-£0.09	-£0.24	-£0.54
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.07	-£0.06	-£0.18	-£0.30	-£0.43	-£0.55	-£0.67	-£0.92

Enghraifft sydd wedi'i weithio i'w ben – cynllun 40dfh ar lefel o 25% o Dai Fforddiadwy yn is-farchnad Bae Colwyn

1 - SITE IDENTIFICATION

Site Details

Site Address

Site Reference

Application Number

Scheme Description

☒ I have read and accepted the terms and conditions set out in the [license agreement](#)

Next Page

3 - BASIC SITE INFORMATION

Total Size of Site In Hectares

Density / Number of Dwellings

Specify either a number of dwellings or a density for this site. If a scheme already exists in the Toolkit then adjusting the density will result in clearance of the unit details on the next page.

☒ Enter a Number of Dwellings (Density is then calculated)

Number of dwellings

☐ Enter your own density

Enter density

Adjust density %

Resulting Number of Dwellings

Resulting Density dph

Bedspaces

Specify the number of bedspaces:

Specify the number of habitable rooms:

Previous Page Next Page

4 - CHARACTERISTICS OF DEVELOPMENT

You can either enter the details for each unit type in the cells below or press the button 'Use default unit types' to call up the Toolkit values

Clear Table

Click this button to clear table contents

Use Default Unit Types

Press this button to automatically use the default units types and mix.

Ref.	Description of Dwelling	No of Bed-Rooms	Dwelling Type	No of Units	Size in sq.m Affordable	Size in sq.m Market	Parking (flats only)	No. of Storeys (1-99)
1	2 Bed Flats	2	House	2	60	55	Surface	n/a
2	2 Bed Terraces	2	House	6	73	60	Surface	n/a
3	3 Bed Terraces	3	House	10	80	80	Surface	n/a
4	3 Bed Semis	3	House	10	80	80	Surface	n/a
5	3 Bed Detached	3	House	8	80	100	Surface	n/a
6	4 Bed Detached	4	House	4	100	130	Surface	n/a
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
Total Number of units				40.00				

On the following pages of the Toolkit you must clear any values left in the Rents and Market Values tables; this information may no longer be relevant

Previous Page

Next Page

5 - MARKET VALUES

This is a user entered scheme

There are no default unit prices available, please clear the table and enter your own values

Market Value price adjust (%)

100 %

Reset

Clear Table

Ref.	Dwelling Type	No of Bed-Rooms	Market Value	Adjusted Market Value
1	2 Bed Flats	2	£130,000	£130,000
2	2 Bed Terraces	2	£135,000	£135,000
3	3 Bed Terraces	3	£155,000	£155,000
4	3 Bed Semis	3	£160,000	£160,000
5	3 Bed Detached	3	£205,000	£205,000
6	4 Bed Detached	4	£260,000	£260,000
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Previous Page

Next Page

6 - TENURE MIX

You may decide the distribution of the units across the tenures in two ways. By Percentage: In which case you enter a percentage of the total number of units to assign to each tenure. These percentages are applied equally across all unit types. By Quantity: In which case enter the exact number of units of each type to assign to each tenure in the table below.

☒ Input by Percentages

☐ Input by Quantity

Ref.	Description	SALE	AFFORDABLE				No of Units
			Social rent	Homebuy	Intermediate rent	Equity Share	
1	2 Bed Flats	75%	18%	8%			2.0
2	2 Bed Terraces	1.5	0.4	0.2			6.0
3	3 Bed Terraces	4.5	1.1	0.5			10.0
4	3 Bed Semis	7.5	1.8	0.8			10.0
5	3 Bed Detached	7.5	1.8	0.8			8.0
6	4 Bed Detached	6.0	1.4	0.6			4.0
7		3.0	0.7	0.3			
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20	Total	30.0	7.0	3.0			40.0

Percentage purchased by purchaser for Homebuy Default: 70% User: 60%

Percentage purchased by purchaser for Equity Share Default: 70% User:

The number of dwellings may be expressed as fractions for the purposes of financial calculations

Previous Page

Next Page

9 - SOCIAL AND INTERMEDIATE RENT

Press the Clear Tables button below to remove any user values from the tables

Clear Tables

☐ Show default rent values

Ref.	Description	UnitType
1	2 Bed Flats	House
2	2 Bed Terraces	House
3	3 Bed Terraces	House
4	3 Bed Semis	House
5	3 Bed Detached	House
6	4 Bed Detached	House
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		

Social Rent

Please enter your own values in the white cells below

Social Rent Values (per week)		
No. of units	Benchmark Rents	User Rents
0.4		£ 70
1.1		£ 70
1.8		£ 72
1.8		£ 72
1.4		£ 73
0.7		£ 78

Intermediate Rent

Please enter your own values in the white cells below

Intermediate Rent Values (per week)			
No. of units	Market Rent	Adjust 100%	User Rents

Previous Page

Next Page

10 - SOCIAL RENT AND INTERMEDIATE RENT - CAPITALISED NET RENT FACTORS

These values are used to calculate capitalised value when no grant is available.

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank then the Toolkit Value for that row will be used

Click this button to clear the table contents

Clear Tables

Social Rent		Toolkit Values	User Values
Costs per annum	Management / maintenance costs	£950	
	Voids / bad debts	3.00%	
	Repairs reserve	£ 700	
Capitalisation		6.25%	

Intermediate Rent		Toolkit Values	User Values
Costs per annum	Management / maintenance costs	£ 700	
	Voids / bad debts	4.00%	
	Letting fee	1.00%	
Capitalisation		6.25%	

Previous Page

Next Page

11 - DEVELOPMENT COSTS

Depress this button to clear these tables

Clear Tables

Build Costs per sq m

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank the Toolkit Value for that row will be

	Toolkit Values	User Values
Bungalows	£1,120	£1,055
Flats (16+ storeys)	£1,985	£2,130
Flats (6-15 storeys)	£1,490	£1,600
Flats (5 & less storeys)	£1,086	£1,140
Houses <= 75m2	£945	£890
Houses > 75m2	£905	£860

Other Development Costs

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank the Toolkit Value for that row will be used

	Toolkit Values	User Values
Professional Fees %	12%	
Internal Overheads	5%	
Finance (Market)	6%	
Finance (Affordable Housing)	6%	
Marketing Fees	3%	
Developers Return	17%	
Contractors Return	5%	

Land Finance

Wheelchair Costs

	Toolkit Value	User Values
Unit size increase	25%	
Build cost increase	15%	

Exceptional Development Costs

Costs for Code SH	£0
<Enter cost description>	£0
<Enter cost description>	£0
<Enter cost description>	£0
Scheme Total	£0

Previous Page

Next Page

12 - PLANNING OBLIGATIONS

For each type of contribution you may either enter a total figure (for that row) or you may enter values per unit (for each tenure).

To enter one total value for a row, tick the corresponding box in the "Enter Total?" column and enter a value in the "User Total" column : To enter the values by tenure leave the box un-ticked.

You have the option to enter a Planning Obligation package per unit. This value supercedes any values entered by unit or tenure.

Depress this button to clear the page

Clear Table

	Input by Total		Input by Unit				Calculated Total (Affordable and Sale)	
	Enter Total?	User Total	Sale	Affordable				
				Social rent	Homebuy	Intermediate rent		Equity share
Education Contribution	☐							£0
Highway Works	☐							£0
Contribution to public transport	☐							£0
Contribution to community facilities	☐							£0
Provision for open space	☐							£0
Contribution to public realm	☐							£0
Contribution to public art	☐							£0
Environmental improvements	☐							£0
Town centre improvements	☐							£0
Waterfront Improvements	☐							£0
Support for employment development	☐							£0
Flood Defence Strategy	☐							£0
Employment related training	☐							£0
Other	☐							£0

Obligations package per unit

Total for Scheme	£300,000
Total for Scheme per hectare	£300,000
Total for Scheme divided by total number of units	£7,500
Total for Scheme divided by number of sale units	£10,000

Previous Page

Next Page

14 - CAPITAL VALUE OF AFFORDABLE HOUSING

Please select the method by which the capital value of the scheme is generated

- ☐ Capital value is based on ACG - Grant is available
- ☐ Capital value is based on ACG - Grant is not available
- ☒ Capital value is based on income to the housing association - grant may be available
- ☐ Capital payment is agreed between the housing association and the developer

Previous Page

Next Page

21 - SCHEME RESULTS

Site Economics

RESIDUAL VALUE	£ 780,000
Total scheme revenue	£ 5,710,000
Total scheme costs	£ 4,930,000

Residual	Per hectare	£ 780,000
	Per dwelling	£ 20,000
	Per market dwelling	£ 26,000
	Per bedspace	No Info
	Per habitable room	No Info

Revenue	Market housing	£ 5,175,000
	Affordable Housing	£ 535,000
	- Social rent	£ 224,000
	- Homebuy	£ 311,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Capital Contribution	£ -
	Commercial Elements	£ -

Costs	Market housing	£ 3,737,000
	Affordable Housing	£ 855,000
	- Social rent	£ 599,000
	- Homebuy	£ 257,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Planning Obligations	£ 300,000
	Exceptional Development Costs	£ -
	Commercial Elements	£ -
	Land Finance	£ -

Alternative Site Values		Against residual
Existing Use Value	£ -	£ -
Acquisition Cost	£ -	£ -
Alternative Use Value 1	£ -	£ -
Alternative Use Value 2	£ -	£ -
Alternative Use Value 3	£ -	£ -

Site Details

Site	Conwy - Example Scheme - Colwyn Bay at 25% Affordable Housing
Address	
Site Details	0

Site Reference	0
Application Number	0
Site Location	Conwy
Scheme Description	1 Hectare Site at 40 Dph

Total number of units	Dwellings	40
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
	% Wheelchair Units	0%

Density (per hectare)	Dwellings	40.0
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info

Affordable Units	Quantity	% of All Units
	Total	10.0 25%
	Social rent	7.0 18%
	Intermediate	3.0 8%

Grant	Whole scheme	£ -
	Per Social Rental dwelling	£ -
	Per HomeBuy dwelling	£ -

Cost Components

Discounting Function

Save Results

View Results

Previous Page