

St Michael's Studios,  
Greinton, Bridgwater  
Somerset TA7 9BA

**BURROWS-HUTCHINSON LTD**  
CHARTERED SURVEYORS, DEVELOPMENT PLANNING  
and VIABILITY CONSULTANTS

Tel : 01458 44 6000

E-mail: [info@burrows-hutchinson.com](mailto:info@burrows-hutchinson.com)

## Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig (2018 – 2033)

Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau a.106  
eraill

Adroddiad Rhagarweiniol ar Hyfywedd  
Ariannol

ar gyfer



Tachwedd 2019

## Byrfoddau

AC	Arfarniad Cynaliadwyedd
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
AHA	Asesiad (neu Arfarniad) Hyfywedd Ariannol
AMB	Adroddiad Monitro Blynyddol
BBaCh	Busnesau Bach a Chanolig
BHL	Burrows-Hutchinson Ltd
CCA	Canllawiau Cynllunio Atodol
CDLI	Cynllun Datblygu Lleol
CSC	Cyngor Sir Caerfyrddin
LHMA	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
LIC	Llywodraeth Cymru
TAN	Nodyn Cyngor Technegol
ULEV	Cerbyd Allyriadau Isel lawn

## Rhestr Termau

Adroddiad Adolygu	Dogfen sy'n nodi sut mae angen newid y CDLI cyfredol (2006 - 2021) a pham. Cyhoeddwyd hwn ym mis Chwefror 2018.
Argaeledd a'r Gallu i Ddarparu Tir	Os bydd tir ar gael, mae hynny'n golygu bod y tirlfeddiannwr yn barod i'w ddatblygu neu ei werthu i'w ddatblygu. Mae'r gallu i ddarparu tir yn trafod pa mor hyfyw yn economaidd yw hi i gyflwyno safle.
Cefn Gwlad	Tir y tu allan i'r aneddiadau a nodwyd yn yr Hierarchaeth Aneddiadau
Cynllun Adnau	Ddrafft llawn o'r Cynllun sydd ar gael i'r cyhoedd ymgynghori arno yn ystod y Cyfnod Adnau.
Y Dewis a Ffefrir	Y dewis hybrid ar ôl ystyried ystod o opsiynau neu faterion yn dilyn ymgynghoriad.
Dyraniad Tai	Safleoedd datblygu preswyl ar gyfer isafswm o 5 uned ac a ddangosir ar y Cynllun Datblygu.
Dyraniad Tai Fforddiadwy	Tir a ddyrannwyd ar gyfer tai fforddiadwy, naill ai ar gyfer perchentyaeth cost isel neu i'w rhentu.
Hierarchaeth Aneddiadau	Dosberthir aneddiadau o fewn yr hierarchaeth yn unol â'r boblogaeth, lefel y gwasanaethau a chynaliadwyedd yr anheddiad. Bydd rhai aneddiadau bach iawn heb ryw lawer o wasanaethau, os o gwbl, y tu allan i'r hierarchaeth ac wedi'u diffinio fel cefn gwlad.
Mabwysiedig	Bydd y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i fabwysiadu pan fydd cyfarfod Cyngor yr Awdurdod yn penderfynu mai dyna fydd y

	Cynllun Datblygu ar gyfer y Sir, i ddisodli'r Cynllun Datblygu presennol.
Seilwaith	Mae seilwaith yn cynnwys cyflenwadau pŵer, cyflenwad dŵr, dull o waredu carthffosiaeth neu ddŵr wyneb, ffyrdd a rhwydweithiau trafnidiaeth eraill, telathrebu a chyfleusterau sydd eu hangen fel fframwaith ar gyfer datblygu. Gall hefyd gynnwys chyfleusterau a gwasanaethau sydd eu hangen i gynnal cymunedau fel ysgolion a pharciau a chyfleusterau hamdden.
Y Strategaeth a Ffefrir	Dogfen ffurfiol gyntaf y strategaeth er mwyn adolygu'r CDLI, sy'n nodi'r fframwaith a'r polisiau troswaol a fydd yn llywio'r polisiau a'r cynigion sy'n gysylltiedig â defnydd tir.
Tai Fforddiadwy	Datblygiad preswyl sy'n cael ei werthu neu ei rentu am bris sy'n is na phris y farchnad, a'i gadw'n fforddiadwy am byth.
Tai hunanadeiladu/pwrpasol	Datblygiad tai wedi'i gynllunio'n arbennig, wedi'i gomisiynu a'i reoli gan y meddiannydd bwriedig. Ym mhob achos, p'un a yw'r cartref wedi'i hunanadeiladu neu ei adeiladu'n bwrpasol, perchennog cyntaf y cartref fydd yn rhoi'r prif fewnbwn i'w ddyluniad a'i gynllun terfynol.
Tai'r Farchnad	Tai ar werth am bris y farchnad (gall hyn gynnwys tai hunanadeiladu neu bwrpasol).

## Tabl Cynnwys

Byrfoddau .....	ii
Rhestr Termau .....	ii
1) Rhagair .....	1
2) Y Cyd-destun o ran Polisi .....	2
Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol .....	2
Astudiaethau Llywodraeth Cymru .....	4
Y Cyd-destun Polisi Lleol a Rhanbarthol .....	5
3) Methodoleg .....	7
Comisiwn Hyfywedd Rhanbarthol De Orllewin a Chanolbarth Cymru .....	7
Astudiaeth Sir Gaerfyrddin .....	9
4) Aseidiadau Hyfywedd Lefel Uchel .....	11
Gwerth Datblygu Gros .....	11
Y Gyfradd Werthu a'r Rhaglen Ddatblygu.....	12
Costau Datblygu.....	12
Gwerth Tir / Safle.....	15
Elw a Hyfywedd Datblygiadau .....	15
5) Crynodeb a Chasgliadau.....	18
ATODIADAU .....	
ATODIAD A.....	
ATODIAD B.....	
ATODIAD C.....	
ATODIAD CH.....	
ATODIAD D.....	

## 1) Rhagair

### Adolygiad o'r Cynllun Datblygu Lleol

- i) Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) newydd - y **Cynllun Datblygu Lleol** diwygiedig. Pan fydd wedi'i fabwysiadu bydd yn darparu fframwaith polisi diwygiedig a chyfredol i lywio datblygiadau y tu allan i Barc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ac yn sail ar gyfer penderfyniadau cynllunio'r Cyngor Sir. Tra bo'r Cynllun yn cael ei gynhyrchu, bydd y Cynllun Datblygu Lleol presennol (hyd at 2021) yn parhau'n weithredol nes mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) diwygiedig.

### Adolygiad o Hyfywedd

- ii) Lluniwyd yr **Asesiad Rhagarweiniol hwn o Hyfywedd Ariannol** (yr Astudiaeth) mewn cam allweddol wrth adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol.
- iii) Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi comisiynu Burrows-Hutchinson Ltd (BHL) i gynnal Asesiad Hyfywedd. Gan adeiladu ar dystiolaeth y gronfa ddata prisiau tai lleol a gynhyrchwyd yn rhan o Gomisiwn Hyfywedd Rhanbarthol Canolbarth a De Orllewin Cymru, mae'r Astudiaeth yn nodi'r potensial am ddatblygiadau sy'n cynnwys elfen breswyl yn Sir Gaerfyrddin, i gynnwys:
- **cyfraniadau tai fforddiadwy** (boed y cyfraniad ar-safle, neu oddi ar y safle)
  - **rhwymedigaethau eraill A.106**

Yn ogystal â hyn, mae'r Astudiaeth:

- yn gwneud argymhellion ynghylch **targedau lefel uchel** ar gyfer y gyfran o dai fforddiadwy y dylid bod modd eu darparu ar safleoedd, ar sail lleoliad
- yn cynnig **canrannau tai fforddiadwy safle-benodol** ar gyfer dyraniadau tai allweddol ar draws prif aneddiadau'r Cynllun
- yn asesu a all **safleoedd llai** (5-10 o unedau) ac **eiddo unigol** gynnal cyfraniadau tai fforddiadwy ai peidio.

Er mwyn nodi targedau lefel uchel, mae'r prisiau gwerthu a wireddwyd ar ddatblygiadau diweddar mewn ystod o leoliadau ar draws ardal y Cynllun wedi cael eu casglu a'u dadansoddi.

- iv) Mae'r Astudiaeth hefyd wedi'i seilio ar weithdy gydag Asiantau, Datblygwyr a Rhanddeiliaid eraill lleol, a gynhaliwyd yn Y Goleudy yn Llanelli; yn ogystal ag adolygiad o'r dystiolaeth sylfaenol sy'n cynnwys cynlluniau a pholisïau perthnasol. Mae sleidiau a ddefnyddiwyd mewn cyflwyniad ar gyfer y gweithdy hwnnw, a nodiadau ar y drafodaeth a oedd yn deillio o hynny, wedi'u cynnwys yn **Atodiad A** i'r Adroddiad hwn.

## 2) Y Cyd-destun o ran Polisi

### Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

2.1 Darparu tai newydd yw un o'r prif broblemau o flaen y system gynllunio yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod pwysigrwydd tai newydd er mwyn bodloni anghenion cymdeithasol a galluogi cymunedau i dyfu, yn ogystal â'r modd y mae adeiladu tai newydd yn gwneud cyfraniad pwysig at gynhyrchu twf economaidd.

2.2 Mae'r system gynllunio genedlaethol felly'n ceisio hyrwyddo adeiladu cartrefi newydd mewn lleoliadau priodol, ac mae'n glir y dylai'r CDLI weithredu fel dull effeithiol o ddarparu datblygiadau cynaliadwy a gwireddu uchelgeisiau lleol. Gan hynny, mae sicrhau bod polisiâu a dyraniadau'r CDLI yn hyfyw ac yn gyflawnadwy ymhlith egwyddorion sylfaenol CDLlau, ac yn elfen allweddol er mwyn bodloni profion cadernid, fel y'u nodir yn y Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol cyfredol ac arfaethedig gan Lywodraeth Cymru (Argraffiad 2, 2015 a drafft Argraffiad 3, 2019), ac mewn canllawiau archwilio a luniwyd gan yr Arolygiaeth Cynllunio (PINS 2015).

#### Llawlyfr CDLlau Llywodraeth Cymru (Argraffiad 2, 2015)

2.3 Yn ôl y Llawlyfr CDLI, 'mae'n bwysig gallu dangos nad oes unrhyw rwystrau sylfaenol i ddatblygu'r safleoedd a ddyrannwyd yn y cynllun' ac mai strategaeth y CDLI yw ystyried ystod o faterion, gan gynnwys asesiad bras o hyfywedd a'r gallu i ddarparu safleoedd strategol.

2.4 Ym Mharagraff 6.4.2.12 Llawlyfr y CDLI, pwysleisir yr angen i CDLlau ddangos bod datblygiadau'n parhau i fod yn hyfyw, ar ôl cymhwyso gofynion polisi ac argaeledd seilwaith perthnasol; a bod mewn sefyllfa i ddeall y goblygiadau o ran cyflawni, amserlennu a hyfywedd safleoedd.

#### Llawlyfr ar CDLlau Llywodraeth Cymru (Fersiwn ymgynghori ddrafft Argraffiad 3, 2019)

2.5 Yn fersiwn ymgynghori Drafft Llawlyfr CDLI 3, nodir mai un o ganlyniadau allweddol y system CDLlau yw:

*"5) Cyflawni'r hyn a fwriedir drwy gynlluniau cyflawnadwy a hyfyw, gan ystyried y gofynion seilwaith angenrheidiol, hyfywedd ariannol a ffactorau eraill y farchnad (Paragraff 3.10)".*

Y mae hefyd yn gofyn bod polisiâu Rheoli Datblygu wedi'u seilio ar asesiadau hyfywedd a pharmedrau deddfwriaethol (Cynnwys Tabl 1).

2.6 Mae'r Llawlyfr Drafft yn awgrymu y dylid defnyddio Prosesau Cychwynnol ar gyfer Safleoedd Ymgeisiol. Er mwyn cefnogi cyflawniad y Cynllun, y mae hefyd yn nodi y dylid cynnal profion safle-benodol ar ffurf arfarniad hyfywedd ar gyfer safleoedd sy'n allweddol er mwyn cyflawni'r cynllun, sy'n dangos eu bod yn gyflawnadwy mewn egwyddor (Paragraff 3.47). Yn ogystal â hyn, dylid cynnal arfarniad hyfywedd ariannol ar y cyfle cyntaf, yn ystod cam y safleoedd ymgeisiol yn ddelfrydol, ond heb fod yn hwyrach na'r cyfnod adneuo. (Paragraff 3.50)

2.7 Ymhellach at hyn, nodir yn y Llawlyfr Drafft y dylid cynnwys trothwyon a thargedau canrannol yn y CDLI sy'n gysylltiedig ag astudiaeth hyfywedd sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Lle bo'r rheiny'n wahanol, ee, i adlewyrchu amgylchiadau penodol lleol, dylid rhoi cyfiawnhad ac esboniad clir am hynny.

2.8 Mae'r Llawlyfr Drafft yn cynnwys y diffiniad canlynol o Hyfywedd:

*"Gellir ystyried bod datblygiad yn hyfyw os, ar ôl ystyried yr holl gostau hysbys, gan gynnwys: polisi/rheoliadau'r Llywodraeth, yr holl gostau adeiladu a seilwaith, cost ac argaeledd cyllid, costau eraill fel ffioedd a swm wrth gefn, bydd gwerth y datblygiad yn creu gwarged sy'n ddigon i roi elw digonol i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu, o leiaf 20% uwchlaw Gwerth y Defnydd Presennol (EUV). Gall datblygiad gael ei wneud yn hyfyw drwy argaeledd grantiau gan y Llywodraeth."*

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 10 10, Rhagfyr 2018 a Nodiadau Cyngor Technegol (TANs)

2.9 Er mwyn cyfrannu at ddangos cyflawnadwyedd safleoedd tai, nodir yn PCC 10 fod yn rhaid asesu hyfywedd ariannol cyn eu cynnwys fel dyraniadau mewn cynllun datblygu.

2.10 Mae PCC 10 hefyd yn cynghori, yn y cam 'Safleoedd Ymgeisiol' wrth baratoi cynllun datblygu, y dylai tirlfeddianwyr/datblygwyr gynnal asesiad cychwynnol o hyfywedd safleoedd a darparu tystiolaeth i ddangos bod eu safleoedd yn gyflawnadwy o safbwynt ariannol. Cynhaliodd Cyngor Sir Caerfyrddin ei alwad gyntaf am Safleoedd Ymgeisiol cyn i PCC 10 gael ei gyhoeddi, ac er iddo ofyn am wybodaeth ynghylch hyfywedd i gefnogi'r Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynwyd, nid oedd yn orfodol darparu'r wybodaeth honno. Serch hynny, gofynnodd am ystod o wybodaeth a alluogodd yr ACLI i asesu a oedd hi'n debygol y ceir unrhyw gostau anarferol yn gysylltiedig â darparu safle ai peidio.

2.11 Yn y Cam Adneuo, mae PCC 10 yn cynghori y dylid cynnal arfarniad hyfywedd lefel uchel ar gyfer y cynllun cyfan, er mwyn rhoi sicrwydd y gellir cyflawni'r cynllun datblygu a'i bolisiau mewn egwyddor, gan ystyried targedau tai fforddiadwy, seilwaith a gofynion eraill yn gysylltiedig â pholisi. Yn ogystal â hyn, dylid cynnal asesiad hyfywedd safle-benodol o safleoedd sy'n allweddol er mwyn cyflawni strategaeth y Cynllun. Nod yr Astudiaeth hon yw bodloni'r gofynion hynny hyd y bo'n ymarferol. Fodd bynnag, bydd unrhyw wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen i gefnogi'r Cynllun yn cael ei datblygu ymhellach yn ystod y camau sy'n weddill wrth baratoi'r CDLI Diwygiedig.

2.12 Yn Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy ceir canllawiau ychwanegol ar dai fforddiadwy. Mae'n ei gwneud hi'n ofynnol i ACLlau gynnwys naill ai trothwyon ar gyfer safleoedd, neu gyfuniadau o drothwyon ar gyfer safleoedd a thargedau safle-benodol yn eu cynlluniau. Mae'n nodi y gall ACLlau nodi safleoedd ar gyfer hyd at 100% o Dai Fforddiadwy. Yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy nodir y dylai cynlluniau datblygu gynnwys digon o dir i fodloni anghenion tai marchnad a thai fforddiadwy ar draws ardal yr awdurdod cynllunio. Mewn ardaloedd gwledig, nodir y gallai awdurdod cynllunio ddymuno rhoi'r flaenoriaeth i sicrhau tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol.

Drafft y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (2019)

2.13 Ar ôl iddo gael ei fabwysiadu, y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) fydd yr haen uchaf o gynlluniau datblygu yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar faterion a heriau ar raddfa genedlaethol. Bwriedir defnyddio Cynlluniau Datblygu Strategol (CDSau) ar raddfa is-ranbarthol, a CDLLau ar raddfa awdurdodau lleol i ychwanegu at y fframwaith. Mae'n rhaid i CDLLau gefnogi'r FfDC ac mae'n rhaid i'r penderfyniadau strategol a wneir ynddynt gydymffurfio â chyfarwyddyd y FfDC. Bydd y CDLI felly'n cael ei lywio gan gyfeiriad strategol ac uchelgeisiau'r Fframwaith, ac yn cadw at y rheiny.

2.14 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru (LIC) fersiwn ddrafft y FfDC ym mis Awst 2019 er mwyn ymgynghori arno. Er bod y Fframwaith hwn yn destun ymgynghoriad parhaus a thrafodaeth ddilynol, mae'r CDLI yn ystyriol o'r canlyniadau a nodwyd ynddo. Dyma'r canlyniad cyntaf o blith y rheiny:

**Bydd cysylltiadau ffisegol a digidol da rhwng ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi a byddant yn cynnig ansawdd bywyd da i'w trigolion.** Bydd cartrefi o ansawdd uchel sy'n diwallu anghenion cymdeithas mewn lleoliadau da mewn perthynas â swyddi, gwasanaethau a manau gwyrdd ac agored hygyrch. Bydd lleoedd yn diwallu anghenion poblogaeth amrywiol, gyda chyfleusterau a gwasanaethau cymunedol hygyrch.

2.15 Nodir yn y FfDC y dylai cyflenwi cartrefi fforddiadwy ddatblygu'n ffocws allweddol wrth ddarparu tai. I hyrwyddo hyn, mae Polisi 5 yn nrafft y FfDC yn rhoi arweiniad yn gysylltiedig â chyflenwi cartrefi fforddiadwy drwy gynlluniau datblygu, fel a ganlyn:

#### **Polisi 5 - Cyflenwi Cartrefi Fforddiadwy**

*Bydd Llywodraeth Cymru yn cynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy a gyflenwir drwy sicrhau y caiff cyllid ar gyfer cartrefi fforddiadwy ei ddyrannu a'i ddefnyddio'n effeithiol.*

*Dylai Cynlluniau Datblygu Strategol a Lleol ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy, gan gynnwys gosod targedau ar gyfer cynlluniau datblygu yn seiliedig ar amcangyfrifon rhanbarthol o'r angen am dai ac asesiadau lleol. Mewn ymateb i anghenion lleol a rhanbarthol, dylent nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau a arweinir gan dai fforddiadwy ac ystyried pob cyfle i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.*

2.16 Nod y dystiolaeth hon yw cefnogi darpariaeth a chyflenwad tai fforddiadwy ledled Sir Gaerfyrddin, drwy nodi targedau realistig a chyraeddadwy fel bod cynifer o dai fforddiadwy ag sy'n bosibl yn cael eu cyflenwi drwy'r system gynllunio. Fel y nodwyd uchod, defnyddir dystiolaeth ynghylch hyfywedd i gefnogi cadernid a chyflawniad realistig y targedau.

#### [Canllawiau Gweithdrefn Archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol yr Arolygiaeth Gynllunio \(PINS\) Awst 2015](#)

2.17 Mae canllawiau PINS yn awgrymu y byddai dystiolaeth ynghylch hyfywedd fel arfer yn cael ei chyflwyno i ddangos bod ACLI yn cydymffurfio â **Phrawf Cadernid 2 - A yw'r Cynllun yn briodol?** (hy a yw'r cynllun yn briodol i'r ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth).

2.18 Mae nodyn cyfarwyddyd PINS hefyd yn egluro, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â **Phrawf Cadernid 3 - A fydd y Cynllun yn cyflawni?** (hy, a yw'n debygol o fod yn effeithiol) dylai dystiolaeth hyfywedd ddangos bod cynigion (yn enwedig dyraniadau) yn debygol o gael eu cyflawni yn ôl y disgwyl.

2.19 Mae safbwynt y polisi cenedlaethol yn adlewyrchu'r gydnabyddiaeth gynyddol o fewn Cynllunio, o'r cyswllt hollbwysig rhwng uchelgeisiau a nodir mewn cynlluniau datblygu a chyflawniad safleoedd unigol a ddyrannwyd, er mwyn sicrhau datblygiadau amserol a chynaliadwy dros gyfnod y Cynllun.

2.20 Mae'r gallu i ddangos y bydd dyraniadau'r CDLI yn dod yn eu blaenau dros gyfnod y Cynllun hefyd o gymorth i dystio y bydd y Cyngor yn bodloni gofynion yn PCC i sicrhau bod digon o dir ar gael, neu y daw digon o dir ar gael i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.

#### [Astudiaethau Llywodraeth Cymru](#)

##### [Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy Ebrill 2019](#)

2.21 Mae'r adroddiad yn nodi nifer o argymhellion allweddol fydd o gymorth i wella ansawdd a chynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy a gaiff eu hadeiladu yng Nghymru. Mae'r rhain yn cynnwys dealltwriaeth well o'r angen am dai drwy broses yr LHMA, safonau cyfunol a symlach ar gyfer cartrefi newydd a ariennir drwy grant ac a106. Mae'r adroddiad hefyd yn argymhell y dylai LIC gyflwyno gofyniad i bob cartref fforddiadwy newydd fod bron yn ddi-garbon / EPC 'A' gan ddefnyddio ymagwedd ffabrig yn gyntaf o 2021, wedi'i hategu gan



dechnoleg (ynni adnewyddadwy) os oes angen. Mae'r adroddiad yn awgrymu y dylid pennu nod tymor hwy o 2025 fan bellaf i bennu'r un safonau ar gyfer pob cartref waeth beth fo'i ddeiliadaeth.

2.22 O'u mabwysiadu, mae'n debygol y ceir goblygiadau o ran costau yn gysylltiedig â'r gofynion hynny, ac ystyrir y rheiny ym methodoleg yr Astudiaeth hon. Mae a wnelo argymhellion eraill yr astudiaeth â dulliau adeiladu modern, polisiâu rhent ac Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr, ac argymhelliad neilltuol ynghylch rheoli tir y sector cyhoeddus. Yn olaf, ceir argymhellion yn gysylltiedig ag ariannu tai fforddiadwy a lwfans atgyweiriadau mawr / gwaddoli.

## Y Cyd-destun Polisi Lleol a Rhanbarthol

2.23 Ar ddiwedd 2018, a chyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru, caffaelodd yr 8 ACLI yn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru **Gronfa Ddata Ranbarthol ar gyfer Prisiau Tai**; dau **Fodel Hyfywedd** i gynnal asesiadau ariannol o gynigion datblygu ar gyfer safleoedd penodol ac ar raddfa uwch; a rhaglen hyfforddi a throsglwyddo gwybodaeth i wella sgiliau presennol, ac i sefydlu dealltwriaeth ehangach o faterion yn gysylltiedig â hyfywedd ledled y rhanbarth. Ceir disgrifiad manylach o'r comisiwn ac o'r fethodoleg a oedd yn deillio ohono, yn adran 3 yr Adroddiad hwn.

2.24 Mae Grŵp Cynllunio Rhanbarthol Canolbarth a De Orllewin Cymru hefyd wedi comisiynu Opinion Research Services (ORS) i gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Ranbarthol ar ran y Grŵp. Mae'r Astudiaeth Ranbarthol hon yn ceisio creu darlun cyffredinol o'r angen am dai ym mhob ardal awdurdod lleol, ac yn nodi'r gwahanol fathau o dai sydd eu hangen ar gyfer y cyfnod 2018-2033. I ategu'r adroddiad rhanbarthol hwn ceir asesiad manylach o'r angen am dai ar sail awdurdodau lleol unigol.

2.25 Yn asesiad o farchnad dai leol Sir Gaerfyrddin, mae'r adroddiad yn ystyried y CDLI Diwygiedig a ffigurau amcanestyniad poblogaeth ac aelwydydd wrth asesu'r angen am dai. Mae'r LHMA yn rhannu'r sir yn 4 Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy, ac mae cyfran sylweddol o'r teuluoedd sydd angen tai fforddiadwy oddi mewn i Ardal Weithredu Llanelli (47%) Mae'r LHMA hefyd yn nodi'r math o dai sydd eu hangen a'u maint ledled y Sir, gyda'r angen yn Llanelli wedi'i wasgaru'n gyson ar draws cartrefi 1, 2 a 3 ystafell wely. Yn gyffredinol, ar draws Ardaloedd Gweithredu eraill y sir, mae angen datblygu tai 2 a 3 ystafell wely i fodloni'r angen am gartrefi fforddiadwy. Yn yr LHMA, nodir cydberthynas gref rhwng lleoliad yr angen am dai fforddiadwy a dosbarthiad twf tai arfaethedig a nodir yn strategaeth y CDLI a'r fframwaith aneddiadau.

## Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (2006-2021)

2.26 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol cyfredol Cyngor Sir Caerfyrddin yn 2014 ac mae'n parhau hyd 2021. Mae'n cynnwys ystod o bolisiâu sy'n anelu i gefnogi darpariaeth Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio, gan gynnwys polisi SP 6 Tai Fforddiadwy, GP3 Rhwymedigaethau Cynllunio, AH1 Tai Fforddiadwy, AH2 Tai Fforddiadwy - Safleoedd Eithriadau ac AH3 Tai Fforddiadwy - Mân Aneddiadau mewn Ardaloedd o Gefn Gwlad Agored.

2.27 Ym 4ydd Adroddiad Monitro Blynyddol yr Awdurdod 2018-2019, nodir nad oedd y Cyngor yn cyrraedd ei darged ar gyfer tai fforddiadwy y flwyddyn honno, a bod perfformiad wedi gostwng o gymharu â'r flwyddyn gynt.

2.28 Mae'r Awdurdod wedi mabwysiadu dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio. Mae gan yr Awdurdod wybodaeth am y rhwymedigaethau cynllunio arferol a gyflawnir drwy ddatblygiadau. Defnyddiwyd y rhain yn sail ar gyfer yr Arfarniad Hyfywedd hwn.

## Adolygiad o Gynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (2018-2033) Strategaeth a Ffeirir

2.29 Cyhoeddwyd Strategaeth a Ffeirir y Cyngor ym mis Rhagfyr 2018 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'n cynnwys Hierarchaeth Aneddiadau (Polisi SP 16) ac yn disgrifio strategaeth i gyfeirio mwyafrif y

datblygiad tuag at aneddiadau a chanddynt y nifer fwyaf o wasanaethau Dim ond i'r lleoliadau hynny sydd wedi'u nodi'n Brif Ganolfannau, yn Ganolfannau Gwasanaeth neu'n Bentrefi Cynaliadwy y bydd Dyraniadau Tai yn cael eu cyfeirio. Mae'r Strategaeth a Ffefrir hefyd yn amlinellu polisi strategol sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy. Fodd bynnag gohiriwyd nodi targed hyd y CDLI Adnau Diwygiedig, er mwyn ystyried tystiolaeth sy'n dod i'r amlwg.

### 3) Methodoleg

3.1 Mae'r tair egwyddor a ganlyn yn sail i unrhyw ddealltwriaeth ac asesiad priodol o hyfywedd yng nghyd-destun Cynllunio:

- a) **Barn ar sail tystiolaeth:** er mwyn asesu hyfywedd mae angen ffurfio barn ar sail y ffeithiau perthnasol sydd ar gael. Mae angen dealltwriaeth realistig o'r costau ac o werth datblygu yn yr ardal leol, a dealltwriaeth o weithrediad y farchnad. Mae deall perfformiad yn y gorffennol hefyd, yn gysylltiedig â chyfraddau adeiladu (er enghraifft) a graddfa rhwymedigaethau cynllunio yn y gorffennol, yn fan cychwyn defnyddiol; yn ogystal â ffurf a graddfa gyffredinol datblygiadau newydd sydd wedi cael eu cyflwyno. Mae'n fuddiol ac yn ddymunol ymgysylltu'n uniongyrchol â'r sector/diwydiant datblygu ac â rhanddeiliaid allweddol eraill, er mwyn casglu tystiolaeth.
- b) **Cydweithio:** fel yr amlinellwyd yn Llawlyfr CDLLau Drafft Argraffiad 3, bydd ymagwedd gydweithredol sy'n cynnwys yr awdurdod cynllunio lleol, y gymuned fusnes, datblygwyr, tirfeddianwyr a phartïon eraill â buddiant yn gwella dealltwriaeth o gyflawnadwyedd a hyfywedd. Dylid annog tryloywder o ran tystiolaeth lle bynnag y bo modd. Mae'n bwysig hefyd edrych ymlaen, ar y cyd â'r rhanddeiliaid y cyfeiriwyd atynt eisoes, a gwneud unrhyw addasiadau rhesymol i berfformiad yn y gorffennol a allai fod yn briodol ac yn angenrheidiol er mwyn cyflawni nodau ac amcanion yn y dyfodol.
- c) **Ymagwedd gyson:** dylid annog awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau bod eu sylfaen dystiolaeth wedi'i chynnal yn llawn gan ddealltwriaeth gynhwysfawr a chyson o hyfywedd ar draws eu hardaloedd. I ddibenion Astudiaeth Sir Gaerfyrddin, cyflawnwyd hyn drwy gasglu cronfa ddata o gostau a gwerthoedd datblygu ar gyfer y Sir gyfan. Mae'n bwysig hefyd cymhwyso'r fethodoleg a ddefnyddiwyd wrth gynnal AHAAu mewn modd cyson ar draws y Sir; a dylai'r Cyngor allu dangos ei fod wedi gwneud hynny.

#### Comisiwn Hyfywedd Rhanbarthol De Orllewin a Chanolbarth Cymru

3.2 Ar ddiwedd 2018, yn rhan o fenter Cynllunio Rhanbarthol, cyhoeddodd yr wyth ACLI yn rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru Gomisiwn ar gyfer y darn canlynol o waith, a dewiswyd BHL i gyflawni'r comisiwn yn dilyn proses caffael drwy dendr. Rhannwyd y Comisiwn yn bedair:

- a) paratoi **Cronfa Ddata Ranbarthol** o brisiau tai a wireddwyd yn lleol ar ddatblygiadau preswyl newydd/diweddar, ynghyd â **Model/Pecyn Cymorth Hyfywedd Rhanbarthol** a all gynnal asesiadau lefel uchel dibynadwy a thryloyw o hyfywedd ariannol teipolegau datblygu nodweddiadol a, lle bo'n briodol, o safleoedd allweddol/wedi'u dyrannu lle na cheir data mwy safle-benodol;
- b) cyflwyno **Model Hyfywedd Datblygiad (DVM)** (safle-benodol) sydd yn seiliedig ar lif arian parod ac yn ddigon tryloyw i ennyn hyder y rhai sy'n ymwneud ag ystyried materion hyfywedd yng nghyd-destun Cynllunio;
- c) darparu **hyfforddiant** i Swyddogion Cynllunio ac eraill o fewn yr 8 ACLI, nid yn unig ar sut i ddefnyddio'r ddau Fodel hyn, ond hefyd ar egwyddorion asesu economeg datblygu yn gyffredinol, ac wrth gymhwyso cyNSEiliau o benderfyniadau Apelau Cynllunio a chanllawiau eraill;
- d) sefydlu **fformat er mwyn cyflwyno tystiolaeth** ar hyfywedd ariannol mewn modd cyson, gan sicrhau tryloywder priodol ar draws y rhanbarth.

3.3 Roedd egwyddorion y fenter hon wedi'u seilio nid yn unig ar argymhellion Adroddiad Harman (Viability Testing Local Plans: Mehefin 2012), ond hefyd ar astudiaethau dilynol, fel Adroddiad Arcadis ar Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio yng Nghymru, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2017. Dau o brif amcanion y Comisiwn fu (a) creu dealltwriaeth well yn gyffredinol o faterion hyfywedd, mewn cyd-destun

Cynllunio a (b) datblygu sgiliau sy'n bodoli eisoes o fewn yr 8 ACLI, drwy drosglwyddo gwybodaeth a darparu'r ddau Fodel Hyfywedd.

3.4 Mae creu a datblygu tîm o swyddogion o fewn yr awdurdodau hynny, a fydd yn arbenigo i ryw raddau mewn cynnal asesiadau hyfywedd - gan gymhwyso cyfuniad o'u gwybodaeth a'u deallusrwydd ynghylch y farchnad leol ac ymagwedd gyson at hyfywedd ar draws y rhanbarth - yn broses barhaus. Yn y tymor byr, ac er mwyn bodloni'r terfynau amser angenrheidiol er mwyn Adolygu'r CDLI cyfredol, mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi comisiynu BHL i gefnogi eu tîm Blaengynllunio, gan weithio ochr yn ochr â swyddogion eraill yn y tîm Hyfywedd Rhanbarthol sy'n dod i'r amlwg, i gynnal yr Astudiaeth a drafodir yn yr Adroddiad Tystiolaeth hwn.

3.5 Defnyddiwyd allbwn Comisiwn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru, gan gynnwys y Model Hyfywedd Rhanbarthol a gwerthoedd o'r Gronfa Ddata Prisiau Tai, yn sail ar gyfer yr Astudiaeth hon. Mae'r costau a ddefnyddiwyd yn yr arfarniadau ariannol wedi'u seilio ar gyfuniad o wybodaeth o gronfa ddata BCIS, mewnbyn gan randdeiliaid yn ystod ac ar ôl y gweithdy/gweithdai, a data a gasglwyd o nifer o achosion safle-benodol, lle cynhaliwyd arfarniadau ar sail "llyfr agored" gyda'r datblygwyr dan sylw. Mae peth o'r wybodaeth yn y categori olaf hwn yn fasnachol sensitif, ac mae'n rhaid i'r Astudiaeth barchu a gwarchod cyfrinachedd y data hynny mewn modd priodol. Rydym o'r farn fod hyn yn bosibl heb amharu'n ormodol ar dryloywder y sylfaen dystiolaeth, gan mai un o amcanion terfynol yr Astudiaeth yw cyrraedd sefyllfa a ystyrir yn deg a rhesymol gan y rhai sy'n cymryd rhan yn Adolygiad y CDLI, a'r rhai a chanddynt fuddiant ynddo.

3.6 Pwrpas y DVM safle-benodol, a'r Model Hyfywedd Rhanbarthol ar gyfer asesiadau lefel uchel, yw creu gwerth gweddilliol sy'n cynrychioli elw'r datblygiad; hy, yr hyn sy'n weddill ar ôl didynnu'r holl gostau datblygu, gan gynnwys cost y tir (a ddisgrifir weithiau fel "gwerth y safle") o werth gros y datblygiad (a elwir hefyd yn gyfanswm refeniw). Yna gellir cymharu'r amcangyfrif gweddilliol hwn o elw â'r gorswm targed a ystyrir yn briodol ar gyfer y datblygiad neilltuol hwnnw, gan roi sylw i lefelau elw wedi'u meincnodi sy'n adlewyrchu "enillion wedi'u haddasu ar sail risg y farchnad".

3.7 Mae "enillion i ddatblygwyr wedi'u haddasu ar sail risg y farchnad" yn ymadrodd a ddefnyddir yn Nodyn Cyfarwyddyd RICS (GN 94/2012) ar Hyfywedd Ariannol wrth Gynllunio. Mae'r geiriau'n adlewyrchu'r egwyddor bod maint/lefel y risg a geir yn unrhyw un o'r ffigurau a ddefnyddir mewn Arfarniad Hyfywedd, yn ogystal â natur (a chymhlethdod cymharol) y datblygiad, yn berthnasol i'r enillion canrannol y gellir disgwyl iddo eu creu i'r datblygwyr. Mae'r "enillion" hynny hefyd yn gallu amrywio, ac yn amrywio, yn ôl lefelau'r cyflenwad a'r galw mewn cyfres benodol o amgylchiadau'n gysylltiedig â'r farchnad a'r economi.

3.8 Bydd yr "enillion" hyn fel arfer wedi'u disgrifio naill ai fel canran o GDV - lle bo'r ganran wedi'i chyfrifo drwy rannu'r ffigur elw gweddilliol â gwerth datblygiad gros y prosiect - felly i bob pwrpas yr un peth ag Elw ar Drosiant mewn unrhyw fenter fasnachol arall; neu fel Elw ar Gostau, lle bo'r elw wedi'i gyfleu ar ffurf canran o'r holl gostau datblygu.

3.9 Elw ar GDV yw'r mesuriad a ddefnyddir fel arfer i asesu hyfywedd prosiect datblygu; ond mae'r DVM a'r Model Hyfywedd Rhanbarthol yn rhoi amcangyfrif/cyfrifiad o'r "Elw ar GDV" ac "Elw ar Gostau". Mae'r naill fodel a'r llall yn amcangyfrif y costau cyllido/ariannu sy'n gysylltiedig â phrosiect ar sail rhagdybiaethau llif arian parod ynghylch incwm a gwariant gan ychwanegu tryloywder at allbwn y Modelau.

3.10 Yn achos y Model Hyfywedd Rhanbarthol, mae'r holl fewnbynau wedi'u nodi ar yr un dudalen ag yr ymddengys yr allbynau (ar ffurf crynodeb o'r Arfarniad); mae hyn yn golygu ei bod hi'n hawdd gweld/asesu effaith unrhyw newidiadau y gallai'r defnyddiwr fod am eu gwneud i'r mewnbynau hynny. Mae'r ddau Fodel hefyd yn darparu cyfleusterau i brofi sensitifrwydd canlyniadau'r Arfarniad cyntaf; a gallant gynhyrchu Tablau Sensitifrwydd sy'n dangos yn fras sut y byddai newidiadau cynyddrannol mewn newidynnau allweddol dethol yn effeithio ar elw'r datblygiad. Mae'r Tablau hefyd yn dangos sut y gallai newidiadau

penodol yng nghyfran y tai fforddiadwy, a'r gymysgedd o ddeiliadaethau, effeithio ar enillion y datblygwr. Mae'r nodweddion hyn yn adlewyrchu'r argymhelliad cryf yn Nodyn Cyfarwyddyd RICS (GN 94/2012), y cyfeiriwyd ato eisoes, y dylid cynnal profion sensitifwydd ar arfarniadau ariannol; ac yn achos cynlluniau mwy cymhleth, y dylid cynnal dadansoddiad pellach o senarios/efelychiadau.

## Astudiaeth Sir Gaerfyrddin

3.11 Drwy gynnal arfarniadau safle-benodol o'r hyn a elwir yn "safleoedd allweddol" yn nrafft y Llawlyfr CDLlau gellir darparu gwybodaeth ddefnyddiol ar gyfer yr asesiadau lefel uchel a fydd yn ystyried hyfywedd y teipolegau safle mwy cyffredinol; er mwyn sefydlu'r polisiau ehangach i'w cymhwyso i hap-safleoedd, er enghraifft. Er y gellir cynnal arfarniadau safle-benodol heb fewnbwn gan berchennog neu hyrwyddwr safle, mae'n well cynnwys y partiön hynny mewn arfarniadau safle-benodol; oherwydd mewn sawl achos byddant yn meddu ar wybodaeth (neu'n gallu cael gafael ar wybodaeth) sy'n berthnasol i hyfywedd, nad yw o bosib mor rhwydd i'r ACLI gael gafael arni.

3.12 Y mae hefyd yn ddymunol i berchennog ac/neu hyrwyddwr safle gael y cyfle cyntaf i gyflwyno tystiolaeth o hyfywedd. Os yw hyrwyddwr y safle yn ddatblygwr/adeiladwr tai, bydd y parti hwnnw wedi cynnal rhyw fath o asesiad rhagarweiniol o hyfywedd ariannol y safle (neu dylai fod wedi gwneud hynny) beth bynnag; hyd yn oed os yw'n seiliedig ar nifer o ragdybiaethau sy'n ddibynnol ar waith ymchwil pellach. Bydd yr ACLI mewn sefyllfa i asesu dilysrwydd ac/neu faint y risg sy'n gysylltiedig â'r rhagdybiaethau hynny, fydd yn ei dro yn golygu bod modd ffurfio barn synhwyrol ynghylch y gallu i ddarparu pob safle, ac amseriad tebygol y ddarpariaeth honno.

3.13 Yn unol â hynny, mae'r Astudiaeth hyd yma wedi canolbwyntio ar asesiad lefel uchel o deipolegau safle amrywiol; yn amrywio rhwng datblygu lleiniau sengl a datblygiadau sy'n cynnwys hyd at 10 o anheddau; a senarios datblygu eraill ar raddfa fach, ganolig neu fwy. Dangosir y teipolegau hyn yn y tabl a ganlyn.

Ystod Maint	Nifer yr Unedau	Arwynebedd y Safle		dfh	dfe	Cymysgedd anheddau									
		ha	erw			1 yst wely		2 yst wely		3 yst wely		4 yst wely			
						Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%		
Sengl mawr	1	0.067	0.17	15	6										
Sengl bach	1	0.04	0.1							1	100%				
2-4 uned	4	0.2	0.49	20	8					4	100%				
5-9 uned	8	0.33	0.82	24	10					4	50%	4	50%		
10-19 uned	16	0.54	1.33	30	12			4	25%	6	38%	6	38%		
20-50 uned	34	1	2.47	34	14			8	24%	12	35%	14	41%		
51-100 uned	72	2	4.94	36	15			0%	16	22%	36	50%	20	28%	
Dros 100 uned	120	3.24	8	37	15	4	3%	26	22%	60	50%	30	25%		

Dewiswyd / nodwyd y teipolegau hyn ar ôl

a) cynnal dadansoddiad o geisiadau a chaniatadau cynllunio ers mabwysiadu'r CDLI yn 2015, i weld sut mae cynigion datblygu wedi cael eu cyflwyno - yn nhermau maint safleoedd/nifer yr anheddau; a

b) dadansoddi gofynion a setliadau a.106, lle gwelwyd rhywfaint o amrywio - yn nhermau £ fesul annedd - yn ôl maint safleoedd. Roedd safleoedd a oedd yn cynnwys dros 20 o gartrefi newydd yn tueddu i ddenu rhwymedigaethau a.106 ychydig mwy beichus na safleoedd llai a oedd yn cynnwys rhwng 5 a 20 o gartrefi, er enghraifft.

3.14 Cynhaliwyd asesiadau hyfywedd cychwynnol ar draws yr ystod gyflawn o deipolegau safle, yn seiliedig ar lefel gyfartalog o werthoedd trosglwyddo ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy ar-safle. Yn sgil hynny ffurfiwyd barn ragarweiniol ynghylch cyfran y cartrefi fforddiadwy y byddai'n hyfyw i safleoedd o bob maint ei darparu,

drwy gymhorthdal o werthiant y gyfran fwy o anheddau ar y farchnad agored. Ceir crynodeb o ganlyniad yr asesiadau hyn yn **Atodiad B**.

3.15 Yn dilyn hynny, cynhaliwyd asesiadau pellach ar gyfer pob teipoleg, gan ymgorffori gwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy ar ben uchaf ac isaf yr ystod o werthoedd, hy, ar gyfer yr Ardal Rhwydwaith Cymunedol (a elwir bellach yn Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy) a chanddi'r incwm aelwyd canolrifol uchaf, a'r ardal a chanddi'r incwm aelwyd canolrifol isaf. Drwy'r ymarfer hwn cynhyrchwyd yr ystod a ganlyn o ganrannau sydd wedi'u cynnwys ym Mholisi AHOM1 y Cynllun Adneuo:

- bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 10 - 19 o gartrefi ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 10% - 15%;
- bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 20 - 50 o gartrefi ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 17% - 23%;
- bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 51 o gartrefi neu fwy ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 20% - 25.

**Mae'r ganran uchaf ym mhob ystod yn berthnasol i safleoedd yn Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy y Cyngor a chanddi'r incwm aelwydydd canolrifol uchaf; ac mae'r ganran isaf yn berthnasol i'r Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy a chanddi'r incwm aelwydydd canolrifol isaf.**

Mae'r canrannau uchod yn ymwneud â'r ddarpariaeth ddisgwyliedig o dai fforddiadwy ar-safle a oedd yn hyfyw yn yr asesiadau lefel uchel.

## 4) Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel

4.1 Fel y disgrifir yn Adran 3, defnyddiwyd y Model Hyfywedd Rhanbarthol i gynnal asesiadau ariannol lefel uchel i lywio'r polisiâu cyffredinol (yn hytrach na'r polisiâu mwy safle-benodol) ynghylch tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill a.106, ac i benderfynu ar ba lefel y gellir disgwyl i'r rhwymedigaethau hynny fod yn hyfyw. Yn y paragraffau a ganlyn disgrifir y sylfaen dystiolaeth ar gyfer y mewnbynnau a ddefnyddiwyd yn yr asesiadau lefel uchel hyn.

### Gwerth Datblygu Gros

4.2 Ceir data ar brisiau gwerthu tai yng ngwahanol rannau o'r Sir yn y gorffennol ar wefan Cofrestrfa Tir EM. Gellir lawrlwytho'r ffigurau hynny'n rhwydd i'w dadansoddi ymhellach. Mae gwybodaeth arall berthnasol hefyd ar gael o'r Gofrestr EPC, oddi ar wefannau eraill fel Rightmove a Zoopla, a hefyd yng nghofnodion yr ACLI ei hun. Fodd bynnag, mae angen dadansoddi'r data hyn yn ofalus a thrylwyr er mwyn creu sylfaen dystiolaeth ddibynadwy a chadarn ar gyfer asesiadau hyfywedd. Mae'n rhaid cydnabod hefyd fod poblogrwydd ardaloedd tai penodol yn amrywio yn aml. Weithiau ceir amrywio rhwng ardaloedd nad oes rhyw lawer o bellter daearyddol rhyngddynt, a bydd hynny'n effeithio ar brisiau sy'n debygol o gael eu sicrhau yn y farchnad ar safle datblygu neilltuol.

4.3 Gall dylunio da hefyd effeithio ar werthoedd tai, neu ychwanegu atynt, yn ogystal a chreu amgylcheddau byw deniadol sydd wedi'u gwasanaethu'n dda ac yn gynaliadwy (hy, drwy "greu lleoedd") Bydd datblygiadau tai sydd wedi'u llunio a'u gweithredu'n dda, yn enwedig, fel arfer yn denu gwerthoedd/prisiau gwerthu uwch na'r rhai a sicheir am stoc ail-law.

4.4 Mae cronfa ddata gwerthoedd tai Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru wedi canolbwyntio ar dystiolaeth ar gyfer "tai newydd", yn ogystal â phrisiau a dalwyd yn y 2-3 blynedd diwethaf am stoc modern ail-law ar ddatblygiadau preswyl eraill diweddar. Ceir crynodeb o brif allbwn y gronfa ddata hon, gan ganolbwyntio ar y safleoedd hynny sy'n cynnig sampl cadarn o dystiolaeth, yn **Atodiad C**. Cydnabyddir bod bylchau yn ymdriniaeth ddaearyddol y data cyfredol; y rheswm pennaf am hynny yw bod patrwm datblygiadau tai newydd yn amrywio rhwng y naill ardal a'r llall. Dros y 12 mis nesaf, ac wedi hynny, bydd tystiolaeth a safleoedd eraill newydd yn cael eu hychwanegu at y gronfa ddata hon, er mwyn cwblhau'r darlun. Bydd hi hefyd yn bwysig cadw'r gronfa ddata yn gyfredol drwy ychwanegu data fel hyn.

4.5 Dangosir y gwerthoedd (mewn £ fesul metr sgwâr [psm]) a gymhwysir i dai'r farchnad agored yn yr asesiadau lefel uchel yn **Atodiad B**; ac yn amrywio rhwng ac yn amrywio rhwng £ 2,050 psm (£190 psf) a £ 2,300 psm (£213 psf) yn ôl maint y safle a nifer yr anheddau. Ystyrir bod y dystiolaeth yn Atodiad C yn sail gadarn ar gyfer yr ystod hon o werthoedd.

4.6 Mae gan Sir Gaerfyrddin ei ffordd ei hun o bennu'r gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer **tai fforddiadwy**, yn seiliedig ar incwm canolrifol aelwydydd yng ngwahanol rannau o'r Sir; yn hytrach na phennu gwerthoedd drwy gyfeirio at Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru - y dull a ddefnyddir yn y rhan fwyaf o ardaloedd eraill. Rhannodd y Cyngor y sir yn chwe Ardal Rhwydwaith Cymunedol (ARhCoedd) yn seiliedig ar yr asesiad hwn o incwm canolrifol aelwydydd. O fewn yr ARhCoedd hynny, defnyddiwyd lluosydd i gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo, wedi'i gymhwyso i incwm canolrifol yr aelwydydd ym mhob ARhC. Cymhwyswyd yr un gwerth trosglwyddo i bob annedd fforddiadwy o fath/faint neilltuol ym mhob ARhC, waeth a yw'n annedd ar gyfer rhent cymdeithasol neu'n ddeiliadaeth ganolraddol (Perchentyaeth Cost Isel fel arfer). Mae incymau canolrifol yr aelwydydd ym mhob ARhC wedi cael eu hadolygu/hailasesu'n flynyddol, a'r gwerthoedd trosglwyddo wedi cael eu diweddarau ar dudalen we'r Cyngor ar "Adran 106: Cartrefi fforddiadwy".

4.7 Ers cynnal yr Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel ar gyfer yr Adroddiad hwn, mae'r Cyngor wedi penderfynu disodli/aillddefinio'r chwe ARhC fel 4 Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy. Mae hyn yn annhebygol o effeithio ar yr ystod gyffredinol o ganlyniadau a ddefnyddir yn sail ar gyfer casgliadau rhagarweiniol yr Adroddiad hwn. Mae'r lefelau targed ar gyfer tai fforddiadwy a nodir ym Mholisi AHOM1 y CDLI Diwygiedig yn dal yn pennu canran uwch ym mhob ystod i'w chymhwyso i safleoedd yn yr Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy â'r incwm aelwydydd canolrifol uchaf; a chanran is i'w chymhwyso yn yr Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy â'r incwm aelwydydd canolrifol isaf.

4.8 Mae'r Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel hyn wedi'u seilio ar werthoedd trosglwyddo a bennwyd ar ddiwedd 2018, ac a ddangosir yn y sgrinlun o dudalen we'r Cyngor yn **Atodiad D**. Efallai y bydd angen adolygu'r gwerthoedd hynny ar sail ffigurau diweddarach sydd ar gael, os ceir newid sylweddol yn y gwerthoedd trosglwyddo cyn cyhoeddi fersiwn Drafft Cyflwyno o'r CDLI Diwygiedig.

### Y Gyfradd Werthu a'r Rhaglen Ddatblygu

4.9 Bydd cyfradd y cartrefi newydd y gellir eu gwerthu ar y farchnad agored yn amrywio rhwng y naill safle a'r llall, gan ddibynnu nid yn unig ar y galw am gartrefi newydd mewn unrhyw leoliad penodol (a fydd hefyd yn llywio'r pris gwerthu), ond yn aml hefyd ar faint y safle sy'n cael ei ddatblygu. Fel rheol bydd nifer fwy o werthiannau'n cael eu sicrhau ar safleoedd mwy; er bod gwybodaeth yr adeiladwyr tai mwy/graddfa fawr hefyd yn dylanwadu ar hyn, gan y byddant yn tueddu i adeiladu ar safleoedd lle byddant yn disgwyl mwy o alw.

4.10 Lle bo modd, bydd datblygwyr yn ceisio sicrhau bod y gyfradd adeiladu yn cyd-fynd â'r gyfradd gwerthu cartrefi newydd; ond ni fydd modd gwneud hyn bob tro, yn enwedig pan fydd y farchnad yn amrywio ac/neu pan fo amgylchiadau macroeconomaidd yn creu ansicrwydd yn y farchnad. Dyma un o'r risgiau i ddatblygwyr nad yw bob amser yn cael ei gwerthfawrogi neu ei deall yn rhwydd; ac mae'n un o'r agweddau y mae angen ei hadlewyrchu yng nghanran y gorswm/enillion a ganiateir i'r datblygwr.

4.11 Yn y mwyafrif o ddatblygiadau tai newydd, ceir cyfnod "bargodi" rhwng dyddiad cwblhau'r gwaith adeiladu terfynol, a'r dyddiad pan fydd y gwerthiant olaf yn cael ei gwblhau ar y farchnad. Mae'r Modelau Hyfywedd a grëwyd ar gyfer Comisiwn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru ill dau yn cynnwys nodweddion sy'n galluogi'r defnyddiwr i nodi'r cyfnod datblygu a ragwelir/dybir, ac i benderfynu a ddylid cysylltu hynny â'r gyfradd gwerthu tai debygol, a chynnwys lwfans ar gyfer y cyfnod "bargodi" y cyfeiriwyd ato uchod.

4.12 Cynhaliwyd dadansoddiad bras o gyfradd gwerthu cartrefi newydd yn y blynyddoedd diwethaf yn rhan o'r Astudiaeth hon; ac mae'r cyfraddau gwerthu a ddangosir yn **Atodiad B** yn adlewyrchu casgliadau'r ymarfer hwnnw. Gwellir gweld bod y cyfraddau hyn yn amrywio yn ôl nifer yr anheddau ar bob math o safle.

4.13 Ni fydd cyfradd cyflenwi cartrefi fforddiadwy o fewn cynllun deiliadaeth gymysg o reidrwydd yr un peth â chyfradd gwerthu'r anheddau ar y farchnad agored. Yn aml, bydd y rhwymedigaeth a.106 yn mynnu bod y tai fforddiadwy'n cael eu darparu cyn i holl gartrefi'r farchnad agored gael eu meddiannu. Mae asesiadau lefel uchel a gynhelir drwy'r Model Hyfywedd Rhanbarthol yn tybio y bydd y gyfradd cyflenwi cartrefi fforddiadwy yn cyfateb yn fras â chyfradd meddiannu anheddau'r farchnad agored ar y safle, ond heb y "bargodi" y cyfeirir ato yn 4.10 uchod. Ystyrir bod hyn yn rhoi adlewyrchiad rhesymol o'r modd y gweithredir y rhan fwyaf o rwymedigaethau a.106.

### Costau Datblygu

4.14 Mae'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS) yn cynnal cronfa ddata o gostau adeiladu wedi'i seilio ar gynlluniau datblygu ar draws y DU. Mae'n darparu amcangyfrifon o gostau wedi'u haddasu ar sail ardal neilltuol i danysgrifwyr. Gan hynny, defnyddir data BCIS ar gyfer Prisiau Cyfartalog Cyfleusterau



Preswyl yn aml fel canllaw i sefydlu'r gost sylfaenol o adeiladu tai (a elwir yn aml yn "**gost llain**") mewn ardal neilltuol. Derbynir yn gyffredinol fod y data hyn yn creu sail ddefnyddiol a dibynadwy ar gyfer AHAAu, ond mae angen sicrhau dehongliad priodol ohonynt am dri phrif reswm:

- a) cyflwynir y data ar ffurf ystod o gostau; ac er y gallai fod wedi bod yn arferol mabwysiadu'r gyfradd gymedrig neu ganolrifol (o'r ystod hon) fel man cychwyn naturiol, mae'n ffaith bod cyfraddau costau'n amrywio yn ôl cymhlethdod a graddfa pob datblygiad, a hefyd yn ôl nodweddion/natur sylfaenol pob safle.
- b) nid yw'r adeiladwyr tai cenedlaethol/graddfa fawr yn cyfrannu at y gronfa ddata hon fel arfer; er mai'r cwmnïau hynny'n aml sydd yn y sefyllfa orau i sicrhau arbedion maint. Mae'r diffyg data o'u datblygiadau hwy yn golygu bod data BCIS yn llai perthnasol yn uniongyrchol i safleoedd datblygu mwy, y mae llawer ohonynt yn cael eu rheoli ac/neu eu datblygu gan y cwmnïau mwy hyn. Hefyd, gan nad yw cronfa ddata'r BCIS yn set ddata gyflawn a chwbl gytbwys ar gyfer y diwydiant, gellid honni y byddai'r cyfraddau cost canolrifol, a'r chwarter uchaf ac isaf yn creu darlun gwahanol o gynnwys gwybodaeth am gostau'r cwmnïau mwy hynny.
- c) bydd manylder y data a gyflwynir i BCIS yn amrywio'n aml; ac o archwilio'r dadansoddiadau manylach o gostau ar gyfer safleoedd unigol gwelir weithiau rywfaint o anghysondeb yn y modd y caiff costau eu rhestru/cofnodi yn y gronfa ddata.

4.15 Ar gyfer rhai lleoliadau mwy gwledig mae cronfa ddata BCIS yn creu problem arall; sef bod yr wybodaeth sydd ar gael yn seiliedig ar sampl fach iawn o safleoedd/gynlluniau, ac weithiau ond ar gael mewn ffigurau sengl. Mae hyn yn amlygu'r angen i asesiadau hyfywedd fod wedi'u seilio hefyd ar dystiolaeth leol o astudiaethau eraill, gan gynnwys arfarniadau hyfywedd safle-benodol a gynhelir gyda datblygwyr a hyrwyddwyr safleoedd yn rhan o ymarfer creu cynllun cydweithredol.

4.16 Bu'r asesiadau lefel uchel a gynhaliwyd ar gyfer yr Astudiaeth hon yn seiliedig ar dystiolaeth a gasglwyd o'r cyfuniad uchod o ffynonellau; gan adlewyrchu'r holl arsylwadau uchod. Mae'r cyfraddau costau a ddangosir yn **Atodiad B** ar gyfer pob teipoleg safle, ac ystod y cyfraddau cost hynny, yn adlewyrchu'r modd y mae costau adeiladu yn amrywio yn ôl maint prosiect datblygu, gyda'r cyfraddau fel arfer yn uwch ar gyfer safleoedd bach na'r safleoedd mwy. Mae'r ystod hon o gostau hefyd wedi cael ei chyflwyno a'i thrafod mewn gweithdai i randdeiliaid ledled y rhanbarth.

4.17 Ar gyfer y DVM safle-benodol a'r Model Hyfywedd Rhanbarthol, mae'n ofynnol i'r defnyddiwr ganiatáu costau adeiladu ychwanegol yn gysylltiedig â **gofynion Rheoliadau Adeiladu ychwanegol** yng Nghymru, nad ydynt ar hyn o bryd wedi'u hadlewyrchu yng nghyfraddau costau mwy cyffredinol BCIS sy'n seiliedig ar y DU gyfan. Mae'r rhain yn ymwneud yn benodol â'r gost o ddarparu systemau chwistrellu mewn cartrefi newydd, a phwyntiau gwefru ULEV. Er bod peth dystiolaeth bod datblygwyr yn canfod ffyrdd i leihau'r gost o osod systemau chwistrellu, darparwyd lwfans cyfunol o £3,500 fesul annedd ar gyfer y gofynion ychwanegol yn gysylltiedig â Rheoliadau Adeiladu y cyfeirir atynt yma, drwy gydol yr Astudiaeth hon.

4.18 Yn ogystal â chost sylfaenol adeiladu tai ("cost llain"), ceir costau'n gysylltiedig â gwasanaethu pob annedd (ee, ffyrdd mynediad, cysylltiadau cyfleustodau a draenio, garejys ac/neu ardaloedd parcio, gerddi a nodweddion ar y terfynau - a elwir gyda'i gilydd yn "**gostau allanol**"), yn ogystal â'r gost o ddarparu seilwaith priodol ar gyfer y datblygiad (a sicrhau yn aml drwy rwymedigaethau a.106). Yn y rhan fwyaf o'r asesiadau lefel uchel, cyfrifwyd bod y costau allanol gyfwerth â 15% o'r costau llain; ond ar gyfer y ddau deipoleg safle mwyaf, cafodd hyn ei addasu (yn uwch) i £15,000 fesul annedd er mwyn creu mwy o gysondeb â'r lwfansau fesul annedd ar safleoedd llai. Ar gyfer y teipolegau safle annedd sengl, defnyddiwyd lwfans o £20,000 ar gyfer costau allanol.

4.19 Ar safleoedd mwy, gallai maint/cost seilwaith priodol fod yn weddol fawr, i'r graddau y gall y costau hynny, a elwir yn aml yn **gostau "agor"**, os ydynt yn gysylltiedig â safle datblygu mawr/strategol gael cryn effaith ar gyfanswm gwerth y tir fesul erw (neu hectar). Mae hyn yn ffactor pwysig wrth ystyried lefel dderbyniol yr elw i'r tîrfeidiannwr. Nid yw'n realistig i dirfeidiannwr ddisgwyl yr un gwerth fesul erw/hectar o safle lle mae angen cryn wariant "agor" ar seilwaith â'r gwerth y gellid ei ddisgwyl o safle sydd eisoes yn cynnwys y seilwaith angenrheidiol.

4.20 Ar sail hyn, a chan fod costau'r seilwaith hynny fel arfer yn dibynnu ar y safle penodol, tybiwyd yn yr asesiadau lefel uchel a gynhaliwyd ar gyfer yr Astudiaeth hon fod gwerth y tir/safle a fabwysiadwyd ar gyfer pob asesiad yn cynnwys yr hyn a elwir yn gyffredin yn gostau safle "anarferol"; hynny yw, rhagdybir y bydd y costau hynny wedi'u didynnu o'r pris gwirioneddol a delir i'r tîrfeidiannwr. Efallai na fydd hyn bob amser yn digwydd yn ymarferol; ni fydd rhai safleoedd yn cael eu cyflwyno o gwbl, oni fydd y tîrfeidiannwr yn derbyn gwerth isafswm. Fodd bynnag, ystyrir y bydd safleoedd y mae costau "anarferol" yn fwyaf tebygol o fod yn berthnasol iddynt fel arfer yn perthyn i'r categori "safleoedd allweddol", ac yn destun arfarniad mwy safle-benodol; ac/neu, os oes rhesymau da dros datblygu'r safle dan sylw, y gellid ei ystyried yn achos y mae'r "amgylchiadau eithriadol" y cyfeirir atynt yn Nrafft Llawlyfr CDLLau Argraffiad 3 yn berthnasol iddo, a lle gallai ystyriaethau hyfywedd gyfiawnhau gwyro oddi wrth ofynion polisi arferol.

4.21 Yn unol â hynny, er bod yr asesiadau lefel uchel yn yr Astudiaeth hon yn cynnwys lwfans ar gyfer rhwymedigaethau arferol **a.106**, y gall datblygwr eu rhagweld o bolisiau'r CDLI ac yn unrhyw Ganllawiau Cynllunio Atodol perthnasol, nid ydynt yn cynnwys unrhyw lwfans ar gyfer rhwymedigaethau "anarferol". Dangosir lefel y rhwymedigaethau a.106 a dybir ar gyfer yr asesiadau lefel uchel (mewn £ fesul annedd) yn erbyn pob teipoleg yn **Atodiad B**; ac mae'r lefel honno'n gyson â lefel y rhwymedigaethau a.106 a sicrhawyd/y cytunwyd arnynt ar ganiatadau cynllunio ers dechrau 2015.

4.22 Mae angen darparu lwfansau ychwanegol mewn AHAAu ar gyfer ffioedd proffesiynol allanol (neu gostau mewmol) yn gysylltiedig â chynllunio a dylunio'r datblygiad ac anheddau unigol; ac ar gyfer gwarantau adeiladu a dylunio/gosod seilwaith arall ar y safle. Wedi'u cyfleu ar ffurf canran o'r costau adeiladu, bydd y costau hyn fel arfer yn amrywio rhwng 4% ar safle lle mae'r mathau o dai wedi'u seilio ar ystod o ddyluniadau safonol; ac oddeutu 12% ar safle annedd sengl, lle bydd angen gwneud dyluniad arbennig yn aml. Cafodd yr ystod hon o gostau/canrannau ei chymhwyso i'r gwahanol deipolegau safle, fel y dangosir yn **Atodiad B**.

4.23 Y mae hefyd yn arferol cynnwys **swm wrth gefn** i glustogi rhag unrhyw amrywiadau annisgwyl yn y costau adeiladu. Mae lwfans o 5% ar gyfer cyfanswm y costau adeiladu wedi'i gynnwys yn yr holl waith asesu lefel uchel hwn.

4.24 Yn yr un modd, mae lwfans o 2.5% o amcangyfrif refeniw gros yn sgil gwerthu ar y farchnad agored wedi'i gymhwyso i'r holl arfarniadau i gynnwys **costau marchnata a gwerthu**; ynghyd â chostau cyfreithiol, a gyfrifir yn £600 fesul annedd ar gyfer cartrefi'r farchnad agored a chartrefi fforddiadwy.

4.25 Cyfrifwyd **cost cyllido/ariannu'r** datblygiad drwy ddefnyddio cyfradd llog cyfansymiol o 6% y flwyddyn yn yr holl arfarniadau. Mae hyn yn gyson â'r ymagwedd a fabwysiedir/dderbynnir fel arfer mewn llawer o benderfyniadau Apêl Cynllunio. Er y gellid dadlau fod y dull hwn o gyfrifo'r costau hynny - a fydd fel arfer yn cynnwys taliadau ar wahân ar gyfer llog misol ar y swm sy'n cael ei fenthyca ar unrhyw adeg plws ffioedd trefnu/ymadael/cyfleuster, a ffioedd monitro - mae cymhwyso cyfradd llog (uwch) i gynnwys yr holl agweddau hynny bellach wedi cael ei dderbyn fel ffordd fwy cyfleus a llai cymhleth o sicrhau'r un canlyniad i bob pwrpas.

4.26 Mae defnyddio cyfradd sengl wrth arfarnu'r holl deipolegau safle yn adlewyrchu argymhelliad yn Nodyn Cyfarwyddyd RICS (GN 94/2012), sef "*y dylid anwybyddu natur yr ymgeisydd fel arfer [yn yr un modd*

*ag ar gyfer AHAAu], yn ogystal â manteision neu anfanteision sy'n unigryw i'r ymgeisydd. Dylid ystyried mai'r nod yw adlewyrchu meincnodau'r diwydiant wrth brofi hyfywedd wrth greu cynlluniau a rheoli datblygiadau."* Fel arfer, bydd gan yr adeiladwyr tai mwy sy'n adeiladu ar raddfa fawr fynediad at gyllid ar gyfradd is na 6% y flwyddyn; felly ar gyfer safleoedd mwy gellir dadlau y bydd defnyddio'r gyfradd honno yn yr asesiadau lefel uchel hyn yn creu gorswm neu "glustog" ychwanegol.

4.27 Efallai y bydd yn rhaid i fusnesau llai dalu mwy na 6% am gyllid, yn enwedig os nad oes ganddynt ddigon o ecwiti ac/neu hanes i sicrhau cyfraddau mwy cystadleuol. Serch hynny, bydd BBaChau eraill wedi cronni digon o arian wrth gefn i fenthycu symiau gweddol fach o gymharu â chyfanswm costau'r cynllun.

## Gwerth Tir / Safle

4.28 Yn y DVM a'r Model Hyfywedd Rhanbarthol mae'n ofynnol i'r defnyddiwr roi amcangyfrif o brif y tir (neu werth y safle) ar y dechrau, er y gellir newid yr amcangyfrif hwn wrth gwblhau'r arfarniad terfynol, os yw hynny'n briodol.

4.29 Mae Drafft y Llawlyfr CDLlau yn nodi y dylai gwerth y ti fod yn "ddigon i annog tirlfeddiannwr i werthu, o leiaf 20% yn uwch na'r Gwerth Defnydd Presennol". Yn ymarferol, nid oedd rhanddeiliaid a oedd yn bresennol yn y gweithdy/gweithdai o'r farn fod cysylltu gwerth tir datblygu â'r Gwerth Defnydd Presennol yn fuddiol nac yn berthnasol iawn; a mynegwyd sicrwydd clir na fyddai cynnydd o 20% yng ngwerth tir amaethyddol yn "ddigon i annog tirlfeddiannwr i werthu".

4.30 Dengys tystiolaeth gyffredinol o'r farchnad ledled y Sir, gan gynnwys tystiolaeth o gofnodion gwerthu tir y Cyngor Sir, fod datblygiadau preswyl a phrisiau yn bennaf o fewn ystod o £150,000 i £200,000 fesul erw datblygadwy net.

4.31 Yn y gweithdy i Rhanddeiliaid yn Llanelli ar 17 Hydref, cynigiodd BHL y byddai'r asesiadau lefel uchel yn yr Astudiaeth hon yn cael eu cynnal ar sail gwerth tir cyfartalog o £175,000 fesul erw datblygadwy net, ac y byddai hynny'n cael ei gymhwyso i'r holl deipolegau safle. Cafwyd consensws cyffredinol ei bod hi'n deg defnyddio'r ffigur hwn yn yr asesiadau, er i rai rhanddeiliaid ddweud y gallai'r lefel honno o werth "herio" hyfywedd llawer o gynlluniau; a bod "disgwyliadau tirlfeddiannwr" yn aml yn rhwystro cyflwyno safleoedd i'w datblygu.

4.32 Mae gwerth tir o £175,000 fesul erw yn cyfateb i oddeutu £432,500 fesul hectar, fel y dangosir yn y tabl yn Atodiad B. Cafodd y gyfradd hon ei chodi ryw fymryn, i £500,000 i £525,000 fesul hectar, ar gyfer teipolegau llain sengl; sydd gyfwerth ag oddeutu £200,000 i £212,000 fesul erw.

4.33 Mae'r holl arfarniadau yn cynnwys lwfans o 1.5% ar ben y pris hwn am y tir (neu werth y safle) am ffioedd sy'n gysylltiedig â phrynu tir; ynghyd â'r swm priodol ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir, a gyfrifir yn y Modelau ar sail cyfraddau'r TTT cyfredol.

## Elw a Hyfywedd Datblygiadau

4.34 Yn achos safleoedd datblygu mwy ac/neu fwy cymhleth, derbynnir fel arfer cyfredol fod cynnig datblygu yn "hyfyw" os disgwylir iddo greu elw o 20% i'r datblygwr ar werth datblygu gros holl dai'r farchnad agored o fewn y cynllun, plws elw o 6% ar gyfanswm cost datblygu'r holl dai fforddiadwy. Yn dibynnu ar gyfran y tai fforddiadwy y disgwylir i'r datblygiad ei darparu, bydd yr enillion ar wahân hyn gyda'i gilydd yn creu "gorswm cyfunol" a fydd yn amrywio rhwng oddeutu 17% ar GDV (lle bo cyfran y tai fforddiadwy yn 35% neu fwy) ac oddeutu 19% ar GDV (lle bo cyfran y tai fforddiadwy ond i gyfrif am 10% i 15% o'r holl ddatblygiad, er enghraifft).

4.35 Ar gyfer safleoedd llai a chanolig, ystyrir fel arfer y dylai maint elw'r datblygwr fod o fewn ystod o rhwng 15% a 20% ar Werth Gros y Datblygiad er mwyn i gynllun gael ei ystyried yn "hyfyw"; defnyddir

grymoedd y farchnad arferol - nid yw'n anghyffredin cael mwy o gystadleuaeth rhwng datblygwyr am safleoedd llai nag am rhai safleoedd mwy - a maint y risg sy'n gysylltiedig â'r cynllun, yn sail i benderfynu ar y ganran briodol o fewn yr ystod honno.

4.36 Fel y crybwyllwyd yn flaenorol, mae Nodyn Cyfarwyddyd RICS (GN 94/2012) ar Hyfywedd Ariannol wrth Gynllunio yn cyfeirio at y cysyniad o "enillion i'r datblygwr wedi'u haddasu ar sail risg y farchnad", yng nghyd-destun penderfynu beth ddylai gael ei ystyried yn lefel dderbyniol o enillion ar y farchnad i ddibenion Hyfywedd. Fel y nodwyd ym mharagraff 3.3.2 y Nodyn Cyfarwyddyd, *"gellid ystyried bod llai o risg yn gysylltiedig â chynllun llai wedi'i adeiladu dros ffrâm amser fyrrach, a'i fod felly'n denu llai o elw, gan fod mwy o sicrwydd ynghylch y sefyllfa o ran cwblhau, o gymharu ag ailddatblygiad mawr a gynhelir dros nifer o flynyddoedd, lle ceir llawer llai o sicrwydd ynghylch yr alldro."*

4.37 Adlewyrchir y sefyllfa hon yn ystod yr elw "targed" (fel canran o'r GDV o werthiannau'r farchnad agored) a ddangosir yn erbyn pob teipoleg safle yn **Atodiad B**; ystyrir bod y rhain yn gynrychiolaeth deg o "enillion y farchnad wedi'u haddasu ar sail risg" y byddai'n rhesymol eu disgwyl ym mhob achos. I bob pwrpas, 15% ar GDV yw'r ystod ar bob safle sy'n cynnwys rhwng 2 a 4 annedd, gan godi i 18% ar GDV ar bob safle sy'n cynnwys rhwng 20 a 50 o unedau; ac 20% ar GDV ar safleoedd sy'n cynnwys dros 50 o anheddau. Defnyddiwyd cyfradd ar wahân o 10% ar GDV ar gyfer safleoedd sy'n cynnwys annedd sengl, lle bydd y "datblygwr" yn amlach na pheidio yn unigolyn preifat sy'n codi adeilad wedi'i gynllunio'n arbennig gyda chymorth contractwr adeiladu, neu heb y cymorth hwnnw. Ystyrir bod gorswm o 10% ar GDV yn briodol ar gyfer yr achos hwnnw, i weithredu mwy fel "clustog" ychwanegol rhag costau annisgwyl yn hytrach nag elw/enillion sy'n debygol o gael eu gwireddu. Fodd bynnag, ystyrir hefyd fod gorswm o 10% yn briodol ac yn ddigonol yn yr achosion hynny lle mae contractwr yn adeiladu cartref sengl newydd mewn sefyllfa debycach i fenter.

4.38 Pan fyddant wedi'u "cyfuno" â'r gyfradd enillion is a ddisgwylir/derbynnir fel arfer ar gyfer cartrefi fforddiadwy (gweler paragraff 4.34 uchod), bydd y prif orsymiau targed yng ngwerthiannau'r farchnad agored, a ddisgrifir ym mharagraff 4.37 fymryn yn is mewn termau canrannol. Canrannau'r Gorswm Cyfunol a ddangosir yn Atodiad B yw'r rhai a gynhyrchwyd yn sgil yr asesiadau lefel uchel a gynhaliwyd ar gyfer pob teipoleg safle. Yn yr holl arfarniadau a gynhaliwyd, llwyddwyd i sicrhau gorswm targed gwerthiannau'r farchnad agored, drwy ddefnyddio'r canrannau tai fforddiadwy ar-safle a rhwymedigaethau eraill a.106 a ddangosir yn erbyn pob teipoleg yn Atodiad B. Hynny yw, mae'r holl asesiadau lefel uchel yn dangos y dylai'r lefelau hynny o dai fforddiadwy, a'r rhwymedigaethau a.106 eraill, fod yn hyfyw ar gyfer datblygiadau o fewn yr ystod lawn o deipolegau safle tybiedig.

4.39 Mae'r casgliad hwnnw'n seiliedig ar werthoedd trosglwyddo cyfartalog y tai fforddiadwy - gweler paragraff 3.14 uchod. Fel y disgrifiwyd ym mharagraff 3.15 cynhaliwyd asesiadau lefel uchel pellach wedyn ar gyfer y 3 theipoleg safle a oedd yn amrywio rhwng 10 a 100 o anheddau, drwy ddefnyddio gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer yr Ardaloedd Rhwydwaith Cymunedol â'r lefelau incwm aelwydydd canolrifol isaf ac uchaf, i weld pa effaith y byddai hynny'n ei chael ar ganran y tai fforddiadwy y gellid eu hystyried yn hyfyw o gymharu â chanlyniadau "cyfartalog" y gyfres gyntaf o asesiadau. Defnyddiwyd hyn yn sail i gynhyrchu'r ystod o ganrannau tai fforddiadwy ar-safle a nodir ym Mholisi AHOM1 - gweler paragraff 3.15 uchod.

4.40 Er enghraifft, mae'r canlyniadau o'r asesiadau lefel uchel pellach a ddisgrifir ym mharagraff 4.39 ar gyfer y teipoleg safle 72 uned, wedi'u crynhoi yn adran ganol Atodiad B. Ceir sampl o arfarniadau unigol eraill yn Atodiad E, i ddangos mewnbynau cyffredin i'r Model Hyfywedd Rhanbarthol, ac allbynau cyffredin ohono.

4.41 Casglwyd ymhellach o'r asesiadau lefel uchel hyn mai ychydig iawn o gartrefi fforddiadwy ar-safle a fyddai'n cael eu darparu ar sail canran y tai fforddiadwy ar-safle a fyddai'n hyfyw ar safleoedd sy'n cynnwys llai na 10 o anheddau; fel uchafswm, gallai rhywun sicrhau un cartref fforddiadwy ar safle sy'n cynnwys 8 i 9

o anheddau newydd. Penderfynwyd felly newid y polisi fel bod safleoedd ac ynddynt lai na 10 o anheddau (yn hytrach na'r trothwy cyfredol o 5 uned) yn gwneud cyfraniadau ariannol i ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle; a chyfyngu darpariaeth cartrefi fforddiadwy ar-safle i safleoedd ac ynddynt 10 annedd neu fwy.

## 5) Crynodeb a Chasgliadau

5.1 Mae'r targedau diwygiedig ar gyfer tai fforddiadwy a nodir ym Mholisi AHOM1 o'r Cynllun Adneuo yn deillio o'r asesiadau lefel uchel a ddisgrifir yn adrannau blaenorol yr adroddiad hwn, neu wedi'u hategu gan yr asesiadau hynny.

5.2 Yn wahanol i'r targedau cyfredol a osodir drwy Bolisi AH1 yn y CDLI cyfredol, sy'n amrywio rhwng gwahanol ardaloedd daearyddol, mae'r targedau canrannol ym Mholisi AHOM1 wedi'u seilio'n fwy ar faint y safle (o ran nifer yr anheddau y bydd y safle yn eu darparu). Defnyddir yr ystod o ganrannau ar gyfer categori pob safle yn y polisi newydd arfaethedig i roi cyfrif am amrywiadau i adlewyrchu'r lefelau amrywiol yng ngwerth y farchnad ac o ran incymau aelwydydd. Bydd y canrannau uwch yn berthnasol i'r Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy â'r incwm aelwyd canolrifol uchaf, a'r ganran isaf yn berthnasol i'r Ardal Weithredu â'r incwm aelwyd canolrifol isaf.

5.3 Anaml y bydd unrhyw ffigur canrannol sengl, o'i gymhwyso i nifer yr anheddau a gynigir ar gyfer safle neilltuol, yn creu cwm crwn o gartrefi fforddiadwy i'w darparu. Bydd cael ystod o ganrannau felly'n galluogi'r Cyngor i ystyried yn bragmatig a yw pob cynnig datblygu yn cydymffurfio â Pholisi AHOM1, drwy ystyried a yw nifer y cartrefi fforddiadwy a gynigir (a) oddi mewn i'r ystod ganrannol sy'n berthnasol i faint y datblygiad hwnnw, a (b) ar lefel sy'n briodol yn gyffredinol o fewn yr ystod honno yn ôl ei leoliad (yn ôl Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy).

5.4 Yn yr asesiadau lefel uchel a gynhaliwyd, casglwyd hefyd nad yw'n debygol o fod yn hyfyw i safleoedd llai sy'n cynnwys llai na 10 o anheddau wneud cyfraniad ystyrlon at dai fforddiadwy ar-safle, ar sail cyflwr presennol y farchnad; byddai'n well i'r holl safleoedd o faint llai - nid yn unig rhai sy'n cynnwys llai na 5 o unedau - wneud cyfraniad ariannol at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle.

5.5 Mae angen gwneud gwaith pellach i sefydlu canrannau tai fforddiadwy safle-benodol ar gyfer safleoedd allweddol (gan gynnwys dyraniadau presennol) ar draws prif aneddiadau'r CDLI. Disgwylir y bydd y gwaith hwn yn cael ei gyflawni yn ystod cyfnod ymgynghori'r Cynllun Adneuo; ac y bydd y gwaith hwnnw wedi'i lywio gan ymateb tirseiddianwyr a hyrwyddwyr safleoedd sy'n ymateb i ofynion PCC 10, fel y nodir yn adran 2 o'r adroddiad hwn.

5.6 Bu'r ymateb a gafwyd yn sgil ymgysylltu â rhanddeiliaid yn y 6 mis diwethaf, i ddechrau mewn cysylltiad â'r gwaith rhanbarthol o dan Gomisiwn De Orllewin a Chanolbarth Cymru, ac yn ail ar faterion manylach sy'n gysylltiedig â'r Astudiaeth Hyfywedd hon, yn fuddiol ac yn llawn gwybodaeth. Cred BHL fod lle i gynnal trafodaethau parhaus a ddylai gyfrannu mewn modd cadarnhaol at yr adolygiad hwn o'r CDLI cyfredol, ac at adolygiadau pellach yn y dyfodol. Mae Drafft y Llawlyfr CDLlau yn cynnig creu Grwpiau Astudio Hyfywedd, ac mae'r adroddiad hwn yn argymhell y dylai Cyngor Sir Caerfyrddin fod yn un o'r ACLlau cyntaf i fabwysiadu'r cynnig hwnnw.

5.7 Llunnir yr Adroddiad hwn ar gyfer Cyngor Sir Caerfyrddin, yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer CDLI Diwygiedig y Cyngor, er mwyn sefydlu hyfywedd ei bolisiau yn y CDLI ar dai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill a.106. Defnyddiwyd pob medrusrwydd, gofal a diwydrwydd rhesymol wrth lunio'r adroddiad, a gwnaed hynny mewn modd sy'n gyson â Datganiad Ymarfer RICS a'r Nodyn Cyfarwyddyd i Syrfewyr sy'n gweithredu fel Tystion Arbenigol. Serch hynny, ni ellir derbyn unrhyw ddyletswydd gofal i drydydd partïon am yr holl gynnwys, nac unrhyw ran o'i gynnwys.

*Andrew Burrows MA FRICS*

Cyfarwyddwr

**Burrows-Hutchinson Ltd**

30 Tachwedd 2019

# ATODIADAU

## ATODIAD A

Gweithdy Rhanddeiliaid ar 17 Hydref 2019

yn Y Goleudy, Llanelli

Nodiadau'r Cyfarfod a Chyflwyniad BHL

**Cynllun Datblygu Lleol  
Diwygiedig Sir Gâr  
Carmarthenshire Revised  
Local Development Plan**

**Gweithdy Rhanddeiliaid  
Hyfywedd  
Viability Stakeholder Workshop**

Y Goleudy, Llanelli 17 Hydref 2019  
*The Beacon, Llanelli 17<sup>th</sup> October 2019*

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

1

**Amserlen y Gweithdy  
Workshop Timetable**

1. Cyflwyniad	1. Introduction
2. Prisiau tai newydd ac ardaloedd rhwydwaith cymunedol	2. New house prices and community network areas
3. Costau adeiladu	3. Build costs
4. Rheoliadau adeiladu a gofynion polisi lleol	4. Building regulations and local policy requirements
5. Rhwymedigaethau Adran 106	5. S.106 obligations
6. Ffioedd a Cyllid	6. Fees & Finance
7. Gwerthoedd Tir Datblygu	7. Development Land Values
8. Elw Datblygwyr	8. Developer Profit Margins
9. Unrhyw gwestiynau?	9. Any questions?

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

2

**Dogfennau a gyhoeddir ar gyfer ymgynghoriad  
cyhoeddus  
Documents published for public consultation**

• Y Strategaeth a Ffefrir	• Preferred Strategy
• Yr Adroddiad Adolygu	• Review Report
• Cofrestr y Safleoedd Ymgeisio	• Candidate Site Register
• Yr Arfarniad Cynaliadwyedd	• Sustainability Appraisal
• Yr Arfarniad Rheoliadau Cynefinoedd	• Habitats Regulations Appraisal

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council


Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

4

**Datblygu Cynllun Adnau  
Deposit Plan Development**

- PCC Rhifyn 10 – fel rhan o ddangos y gallu i gyflawni, mae'n rhaid asesu hyfywedd ariannol cyn dyrannu safleoedd.
- Mae Polisi Cynllunio Cymru 10 hefyd yn gofyn am arfarniad lefel uchel o hyfywedd ar draws y cynllun cyfan
- PPW Edition 10 – as part of demonstrating deliverability, financial viability must be assessed prior to allocating sites.
- PPW 10 also requires a high level plan-wide viability appraisal

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council


Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

5

**Datblygu Cynllun Adnau  
Deposit Plan Development**

- Llawlyfr CDLI 2 – dylai profion hyfywedd gynnwys gofynion polisi a seilwaith
- Asesiadau o'r Farchnad Dai Lleol – i ddod yn fuan
- LDP Manual 2 – viability testing should include policy requirements and infrastructure
- LHMA – due imminently

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

6

**Comisiwn Hyfywedd Rhanbarthol Canolbarth a De-orllewin Cymru - Andrew Burrows (Burrows-Hutchinson Ltd)**

**Regional Mid and South West Wales Viability Commission – Andrew Burrows (Burrows-Hutchinson Ltd)**

Adeiladu gwell Cyngor  
www.sirgar.gov.uk

 Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

7



- Cronfa Ddata Prisiau Tai Rhanbarthol
- Modelau hyfywedd safle-benodol a lefel uchel
- Hyfforddiant a throsglwyddo gwybodaeth
- Mae modelau yn cael eu defnyddio ar gyfer asesiadau hyfywedd lefel uchel a safle-benodol yn adolygiadau CDLl'au Siroedd Gaerfyrddin a Penfro
- *Regional House Price Database*
- *Site-specific and high-level viability models*
- *Training and knowledge transfer*
- *Models are being used for high-level and site-specific viability assessments in both Carmarthenshire and Pembrokeshire LDP Reviews*

Adeiladu gwell Cyngor  
 Sir Gâr Carmarthenshire  
 Building a better council

8

Dylai Cynlluniau Lleol ddangos gweledigaeth ar gyfer ardal yng nghyd-destun dealltwriaeth o amodau economaidd lleol a realiti'r farchnad. Dylai uchelgeisiau gael eu profi yn erbyn y tebygolrwydd realistig o'u cyflawni

*Local Plans should present a vision for an area in the context of an understanding of local economic conditions and market realities. Ambition should be tested against the realistic likelihood of delivery*

Adeiladu gwell Cyngor  
 Sir Gâr Carmarthenshire  
 Building a better council

9

Development Viability MSWW Region

BURROWS-HUTCHINSON LTD

PPW 10, para. 4.2.19

"As part of demonstrating the deliverability of housing sites, financial viability must be assessed prior to their inclusion as allocations in a development plan.

At the 'Candidate Site' stage of development plan preparation land owners/developers must carry out an initial site viability assessment and provide evidence to demonstrate the financial deliverability of their sites.

At the 'Deposit' stage, there must be a high level plan-wide viability appraisal undertaken to give certainty that the development plan and its policies can be delivered in principle, taking into account affordable housing targets, infrastructure and other policy requirements.

In addition, for sites which are key to the delivery of the plan's strategy a site specific viability appraisal must be undertaken through the consideration of more detailed costs, constraints and specific requirements."

Sept / Oct 2019 MSWWR - Viability in Planning 10

10

### Yr Egwyddorion Cyffredinol Overarching Principles

- Hyder wrth gyflawni
- Tryloywder y dystiolaeth
- Cysondeb o ran dull
- Cydweithio er mwyn sicrhau'r canlyniad iawn
- *Confidence in delivery*
- *Transparency of evidence*
- *Consistency of approach*
- *Collaboration to achieve the right result*

Adeiladu gwell Cyngor  
 Sir Gâr Carmarthenshire  
 Building a better council

11

Adeiladu gwell Cyngor  
 Sir Gâr Carmarthenshire  
 Building a better council

13

MSWWR REGIONAL HOUSE PRICE DATABASE SUMMARY as at September 2019

Location/Development	Postcode	CNA	Sales	N° OM	Period	Avg GIA	Avg Price	Avg Epsm	Max Epsm
Lwynygwern, Hendy	SA4 0AA	Am	84	12/16 - 11/18	79.5	£150,279	£1,891	£2,493	
Cefneithin, Cross Hands	SA14 7BZ	Gw	82	09/15 - 12/18	79.6	£143,936	£1,809	£2,191	
Cae Coch, Drefach, Cross Hands	SA14 7AL	Gw	11	07/18 - 12/18	127.4	£284,773	£2,236	£2,731	
Maes-Y-Glo etc, Llanelli	SA14 9QA	LI	34	06/18 - 12/18	93.8	£189,810	£2,024	£2,197	
Ffordd-Y-Meillion, Llanelli	SA15 2EX	LI	49	11/16 - 12/17	83.6	£173,782	£2,078	£2,564	
Parc-Y-Mynydd, Ammanford	SA18 3LP	Am	20	07/15 - 12/17	107.9	£212,092	£1,966	£2,623	
Maes Pedr, Carmarthen	SA31 3BR	Ta	113	09/15 - 12/18	82.3	£159,649	£1,939	£2,294	
Maes Lewis Morris, Llanguunor	SA31 2PL	Ta	44	12/13 - 08/18	99.9	£202,230	£2,024	£2,270	
Parc Llwyn Celyn, St Clears	SA33 4EB	Ta	58	01/14 - 11/18	100.7	£191,098	£1,898	£2,151	
Dan-Y-Oderwen, Rhydgaeau	SA32 7DQ	Ty	4	08/17 - 10/18	225.3	£394,188	£1,750	£2,145	
			557						

Average values (Epsm) have been highlighted in red if they exceed £2,000, and in blue if they are less than £1,500  
 Maximum values (Epsm) have been highlighted in red if they exceed £2,200, and in blue if they are less than £1,800

16/10/2019 Carmarthenshire


Adeiladu gwell Cyngor  
 Sir Gâr Carmarthenshire  
 Building a better council

14


## Ardaloedd is-farchnad *Sub-market areas*

- Adolygiad ar sail Ardaloedd Rhwydwaith Cymunedol nid "ardaloedd is-farchnad"
- Mannau penodol?
- Teifi / Gwendraeth – "Cyfartaledd teg" ar gyfer gwerthoedd tai fforddiadwy.
- Unrhyw sylwadau eraill?


- *Review based on CNA's not "sub-market areas"*
- *Hotspots?*
- *Teifi/Gwendraeth a "fair average" for AH values*
- *Any other comments?*



www.sirgar.gov.uk



Cymru Sir Gâr Carmarthenshire



www.carmarthenshire.gov.uk

15


## Costau Adeiladu Mynegeion lleoliadol BCIS

### *Build Costs BCIS locational indices*


Nodir maint y sampl

- ▼ Dyfed (92; sample 48)
- Ceredigion (94; sample 18)
- Preseli (85; sample 4)
- South Pembrokeshire (87; sample 4)
- Llanelli (94; sample 7)
- Dinefwr (91; sample 13)


Cymru yn gyffredinol (89; sampl 410) Wales generally (89; sample 410)



www.sirgar.gov.uk



Cymru Sir Gâr Carmarthenshire




www.carmarthenshire.gov.uk

17


## Mathau o Safle Lefel Uchel a Chostau Adeiladu - Arfaethedig

### *Proposed High-Level Site Types and Build Costs*


Size Range	Unit No	Site Area		Build Cost £ psm	% of Median Rate
		ha	ac		
Large single	1	0.067	0.17	£1,250	130%
Small single	1	0.040	0.10	£1,175	122%
2 - 4 units	4	0.200	0.49	£1,110	115%
5 - 9 units	8	0.330	0.82	£1,060	110%
10 - 19 units	16	0.540	1.33	£1,015	105%
20 - 50 units	34	1.000	2.47	£965	100%
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£920	95%
Over 100	120	3.240	8.00	£870	90%
Median rate				£965	



www.sirgar.gov.uk



Cymru Sir Gâr Carmarthenshire




www.carmarthenshire.gov.uk

18


## Costau - Adeiladu / Plot, Allanol ac anarferol

### *Build/Plot, External and Abnormal Costs*


- Arbedion maint
- Costau safleoedd allanol, 15% o Gostau Adeiladu/plot
- Costau annormal wedi'u hadlewyrchu yng ngwerth y tir
- Economies of scale
- External site costs at 15% of Build/Plot Costs
- Abnormal costs reflected in land value



www.sirgar.gov.uk



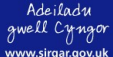
Cymru Sir Gâr Carmarthenshire




www.carmarthenshire.gov.uk

19


- Safonau gofod
- Systemau Draenio Cynaliadwy
- Chwistrellwyr = £1350 fesul fflat, £1850 fesul tŷ
- Pwynt gwefru ULEV = £400
- Cyfanswm o £1750 fesul fflat a £2250 fesul tŷ
- Space standards (NDSS)
- SUDS
- Sprinklers = £1350 per flat, £1850 per house
- ULEV charging point = £400
- Total per flat £1750 and per house £2250



www.sirgar.gov.uk



Cymru Sir Gâr Carmarthenshire




www.carmarthenshire.gov.uk

21


## Rwymedigaethau Adran 106 (seiliedig ar fonitro hanesyddol)

### *S.106 Obligations (based on historic monitoring)*


Size Range	Unit No	Site Area		s.106/ dwelling
		ha	ac	
Large single	1	0.067	0.17	£10,250
Small single	1	0.040	0.10	£10,250
2 - 4 units	4	0.200	0.49	£6,500
5 - 9 units	8	0.330	0.82	£2,000
10 - 19 units	16	0.540	1.33	£2,000
20 - 50 units	34	1.000	2.47	£2,500
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£2,500
Over 100	120	3.240	8.00	£3,000



www.sirgar.gov.uk



Cymru Sir Gâr Carmarthenshire



www.carmarthenshire.gov.uk

23

### Ffioedd Proffesiynol Professional Fees

- Amrywio o 4% i 8% ar gyfer dylunio - gan ddibynnu ar faint a chymhlethdod y safle
- Gan gynnwys gwarantau
- Pen uchaf yr ystod hon ar gyfer seilwaith ffisegol
- *Varying from 4% to 8% for design - depending on site size and complexity*
- *Includes warranties*
- *Upper end of this range for physical infrastructure*

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

25

### Cyllido y Datblygiad Development Finance

- Cyfraddau benthycwyr yn amrywio (e.e. ecwiti / benthyciad i werth, ac ati)
- Gwahanol ddulliau o ariannu'r cynllun
- Cyfradd nodweddiadol "all-in" o 6% y flwyddyn. (debyd), 0.5% ar falensau credyd
- *Lenders' rates vary (e.g. equity/loan to value, etc)*
- *Different methods of financing a scheme*
- *Typical "all-in" rate of 6% p.a. (debit), 0.5% on credit balances*

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

26

### Gwerthoedd Tir Datblygu Development Land Values

- Gwerth Defnydd Presennol + 20%? (Llawlyfr Drafft CDLI 3)
- Tystiolaeth o Werthiannau Lleol
- *Existing Use Value + 20%? (LDP Draft Manual 3)*
- *Local Sales evidence*

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

28

### Gwerthoedd Tir Datblygu Development Land Values

- Ar hyn o bryd mae'n gweithio ar gyfartaledd o £175,000 yr erw (a gellir ei ddatblygu –net)
- Ystod o werthoedd rhwng £150,000 a £200,000 fesul erw (gan ddibynnu ar leoliad a gwerthiannau)
- *Currently working on an average £175,000 per net developable acre*
- *Range from £150k to £200k per acre (depending on location and OM sales values).*

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

29

### Elw Datblygwyr Developer Profit Margins

- Rhaid addasu'r risg yn unol â'r farchnad
- Fel arfer 15%-20% ar werth datblygu gros ar gyfer gwerthiannau memorandwm cynnig
- 6% ar gost Tai Fforddiadwy
- Must be 'market risk adjusted'
- Typically 15% - 20% on GDV for OM sales
- 6% on cost for Affordable Housing

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

31

### Diolch i chi am ddod Thank you for attending

Tîm Blaen-Gynllunio

Forward Planning Team

[Blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk](mailto:Blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk)

[Forward.planning@Carmarthenshire.gov.uk](mailto:Forward.planning@Carmarthenshire.gov.uk)

<https://www.sirgar.llyw.cymru/cartref/gwasanaethaur-cyngor/cynllunio/cynllun-datblygu-lleol-2018-2033/#.XaYx--SQzIU>

<https://www.carmarthenshire.gov.uk/es/home/council-services/planning/local-development-plan-2018-2033/#.XaYxzuSQzIU>

Adeiladu  
gwell Cymru  
www.sirgar.gov.uk

Cymru  
Sir Gâr  
Carmarthenshire  
County Council

Building a  
better council  
www.carmarthenshire.gov.uk

33

## **Gweithdy i Randdeiliaid ynghylch Hyfywedd Tai Fforddiadwy**

### **Y Goleudy, Dafen, Llanelli - 17 Hydref 2019**

#### **Presennol**

Andrew Burrows - Burrows-Hutchinson Ltd  
Ian Llewelyn – Cyngor Sir Caerfyrddin  
Neil Bateman - Cyngor Sir Caerfyrddin  
Owain Enoch – Cyngor Sir Caerfyrddin  
Simon Clement – Cyngor Sir Caerfyrddin  
Andrew Vaughan Harries – Hayston Development & Planning Ltd  
Dale Bowler – W.A Bowler Ltd  
David Darkin – Darkin Architects  
Dyfan Williams – Coastal Housing group  
Dylan Roberts – Bro Myrddin HA

Liam Williams – DR Design  
Gordon Russell – Pensaer Siartredig  
Jon Harvey – Tai Teulu  
Jonathan Hickin – Tai Wales & West Housing  
Kevin Matthews – Huw Griffiths Architects Limited  
Mark Stephens - Pensaer Siartredig  
Richard Banks – JCR Planning  
Kate Harrison – Persimmon Homes West Wales  
Will Lloyd Davies – Arbenigol Property Dev.  
Ymgynghorwyr

#### **Cyflwyniadau**

Gwnaed cyflwyniadau gan Ian Llewelyn a chroesawodd bawb i'r cyfarfod. Cafwyd trosolwg o gynnydd y cynllun hyd yn hyn a'r amserlen, a rhoddwyd pwyslais ar adeiladu consensws a chyfrannu tystiolaeth.

Rhoddodd Andrew Burrows (AB) gyflwyniad a throsolwg o ddiben Comisiwn Hyfywedd Canolbarth a De-orllewin Cymru. Bydd yr allbynnau'n cynnwys llywio polisi cynllunio (cyfraniadau nodedig), Cronfa Ddata Ranbarthol o Brisiau Tai, Modelau Arfarnu ar Lefel Uchel ac sy'n benodol i'r safle a ffurfio adnodd hyfywedd/tîm o aseswyr.

Cyfeiriwyd at Bolisi Cynllunio Cymru, argraffiad 10 paragraff 4.2.19 - pwyslais ar hyfywedd cyn i safleoedd gael eu dyrannu/haildyrannu yn y Cynllun. Mae cydweithredu a hyder y cyhoedd yn y broses yn agweddau pwysig.

#### **Ardaloedd Rhwydweithiau Cymunedol (Sleid 11 ar y daflen)**

Rhoddwyd trosolwg o'r 6 ardal a'u pwysigrwydd

**C.** A fydd yr ardaloedd hyn yn cael eu hadolygu? A allwn ni weithredu yn ôl prisiau tai ar gyfartaledd yn lle hynny? Cyfeiriwyd at Langennech a'r Hendy, Llansteffan a Glanyfferi fel enghreifftiau – gofynion gwahanol o ran % y tai fforddiadwy mewn ardaloedd daearyddol agos. Nodwyd rhai enghreifftiau lleol iawn hefyd - Machynys v Morfa / Glan y Môr? Pa mor bell yr awn?

**A.** Yr her a wynebwn yw mai'r Ardaloedd Rhwydweithiau Cymunedol hyn yw'r rhai a gaiff eu defnyddio gan yr adran tai, ac maent yn seiliedig ar ystadegau incwm aelwyd, sy'n cael eu hadolygu'n flynyddol. Mae CSC yn agored i ystyried adolygiad o'r rhain - ond mae angen cadw methodoleg gyson a chadarn.

**C.** A allech chi wneud hyn drwy ddefnyddio pris tai ar gyfartaledd yn lle mewn ardal rhwydwaith cymunedol?

**A.** Ceir hefyd amrywiaeth - mae manau yn amrywio o fewn pob ardal rhwydwaith cymunedol; felly gallai fod diffygion neu anghydraddoldebau o ran unrhyw ddull amgen. (Sylwer: mynegwyd pryder hefyd ynghylch cywirdeb/defnyddio Canllaw Costau Derbyniol, er

y cydnabyddir eu bod yn effeithio ar ddyfarnu grant i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig).

**C.** Pryder ynghylch y lefel o fanylder y bydd dull gweithredu lefel uchel yn ei roi a bod y gwaith hwn yn cael ei wneud braidd yn hwyr o ystyried bod yr adnau yn mynd i'r Cyngor ym mis Tachwedd.

**A.** Rydym yn gwneud rhywfaint o waith sy'n benodol i safle ar y cyd â'r gwaith lefel uchel. Cyfeiriwyd at y profiadau yn Abertawe. Bydd CSC yn adolygu'r ddarpariaeth dai (ac eithrio cynlluniau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) yn ôl gofynion gwahanol o ran % y tai fforddiadwy mewn gwahanol rannau o'r Sir.

### **Cyflwynwyd cronfa ddata o brisiau tai rhanbarthol (Sleid 12 ar y daflen)**

Darn mawr o waith sydd wedi'i wneud ac a fydd yn parhau. Rydym yn edrych ar brisiau a dalwyd am ddatblygiadau newydd. Elfen bwysicaf gwerthusiad hyfywedd yw'r gwerth datblygu gros sy'n debygol o fod yn gyraeddadwy.

Cyfeiriwyd at yr ystod o werthoedd - hyd yn oed ar gyfer safleoedd sydd eithaf agos at ei gilydd yn ddaeryddol.

**C.** Mae'r enghreifftiau hyn yn iawn ar gyfer datblygiadau mwy, sydd fel arfer yn cael eu cyflawni gan adeiladwyr tai cenedlaethol, ond ni fydd y prisiau hyn ar gael ar gyfer datblygiad o 8-10 uned. Beth am Lanelli – canol y dref yn erbyn y cyrion – ceir gwerthoedd gwahanol iawn yn canol y dref / ailddatblygiad o'i gymharu ag ardal weinyddol Cyngor Gwledig Llanelli. Yn fwy heriol yn y canol trefi - yn tueddu i fod yn dir llwyd. Mae'n bwysig hefyd ein bod yn edrych ar y galw ar y farchnad - modd cwestiynu gogledd / gorllewin Caerfyrddin ac i'r gogledd o Dŷ-croes. Rydym yn ymwybodol o'r aneddiadau lle bydd tai yn gwerthu'n gyflymach (x munud/milltir o'r M4/A48). Datblygiadau mewn ardaloedd megis Llanymddyfri lle nad yw 20-30% o gyfraniadau tai fforddiadwy yn hyfyw.

**A.** Deallir yr holl bwyntiau hyn mewn egwyddor - anfonwch e-bost dilynol os hoffwch/gallwch roi tystiolaeth.

### **Materion sy'n benodol i safle**

**Q.** Tir llwyd/ safleoedd heriol – a fyddwn yn gallu amrywio cyfraniadau tai fforddiadwy/a.106?

**A.** – Pwyslais ar y datblygwr i ddarparu'r wybodaeth – bydd y model a'r hyfforddiant yn ein galluogi i adolygu asesiadau. Mae fersiwn ddrafft o Lawlyfr y CDLI ac argraffiad 10 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylem weithio gyda hyrwyddwyr safleoedd i wneud yn siŵr bod yr holl faterion hynny'n cael sylw yn ystod cam llunio'r cynllun.

### **Costau Adeiladu (sleidiau 15 ac 16 ar y daflen)**

Nodwyd maint sampl BCIS bach iawn. Mae hyn yn wendid, gan nad yw cyfran fawr o'r costau adeiladu ar gael. Mae'r data ar sleid 16 yn ymwneud ag ymchwil AB a thystiolaeth o asesiadau sy'n benodol i safleoedd (mawr a bach), gan fod data BCIS yn rhy brin i ddibynnu arno. Cydnabu y rhai a oedd yn bresennol fod costau'r byd go iawn yn wahanol i BCIS. Nid yw adeiladwyr tai cenedlaethol, sy'n gallu cyflawni arbedion maint, yn cyfrannu at y BCIS.

**C.** Gofynnwyd a oedd y costau adeiladu ar sleid 16 yn cynnwys costau dylunio, gerddi, gwasanaethau ac ati? Cynigiodd datblygwr ddarparu ei ddata ei hun a fyddai'n cyfeirio at wahanol ffigurau ar gyfer costau adeiladu o safbwynt adeiladwr lleol.

**A.** Mae'r sleid yn cynnwys "costau llain" yn unig (sydd, yn debyg i BCIS, yn cynnwys gorbenion ac elw a rhagarweiniadau'r contractwr). Rhoddir sylw i gostau eraill e.e. allanlonion a chostau abnormal, ar sleid 17. Busnesau bach a chanolig yw'r ffordd ymlaen i siroedd mwy gwledig megis Sir Gaerfyrddin, lle nad yw'r adeiladwyr ar raddfa fawr yn chwarae rôl bwysig, felly byddai unrhyw dystiolaeth ar gostau adeiladu yn cael eu gwerthfawrogi'n fawr ac yn cael eu trin yn gyfrinachol.

**C.** Pryder bod Abertawe yn dibynnu'n ormodol ar gwmnïau cenedlaethol (safleoedd strategol). Sylwch hefyd fod costau adeiladu cwmnïau cenedlaethol yn is .

**A.** Mae gan gwmnïau cenedlaethol rôl i'w chwarae, ond bydd Cynllun Diwygiedig CSC yn ceisio darparu cyfleoedd i fusnesau bach a chanolig hefyd. Dylid nodi nad yw safleoedd strategol Cynllun Diwygiedig CSC yn dai yn unig, h.y. Pentref Llesiant a Gwyddor Bywyd a'r Egin - mae'r ddau ohonynt yn canolbwyntio ar y Fargen Ddinesig.

**C.** – Mae gan adeiladwyr ar raddfa fawr gostau adeiladu isel, cymhellion, premiymau, costau tir isel – mae angen cymorth arnom ar gyfer cynlluniau llai na 20-25 uned. A yw 5 yn drothwy rhy isel ar gyfer gwneud cyfraniadau?

**A.** Nodwyd y sylwadau. Cyfeiriwyd at sleid 16 lle cyflwynwyd y costau arfaethedig (lefel uchel) yn seiliedig ar y mathau o safleoedd. Canolrif £965 y metr sgwâr. Cyfeiriwyd at reolau caffael Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan eu bod yn aml yn arwain at gostau uwch.

**C.** Costau adeiladu yn cynyddu a phrisiau tai ddim yn cyfateb i hyn - yn enwedig dros gynllun hirdymor hyd at 2033.

**A.** Bydd y cynllun yn cynnwys monitro a bydd yn gallu ymateb. Rydym am i gynllun fynd trwy'r cam Archwilio, felly mae'n rhaid iddo fod yn seiliedig ar dystiolaeth. Mantais heddiw yw y gallwch gyfrannu at y broses honno - anfonwch dystiolaeth, yn gyfrinachol, y gellir ei hystyried fel y bo'n briodol yn y profion lefel uchel sy'n cael eu cynnal ar hyn o bryd. Hefyd, ar gyfer safleoedd penodol rydym eisiau i asesiadau hyfywedd gael eu llunio a byddwn yn disgwyl hyn. Gobeithir y bydd Model Hyfywedd Datblygu Rhanbarth Canolbarth a De-orllewin Cymru ar gael i hyrwyddwyr safleoedd cyn bo hir, yn dibynnu ar benderfyniadau ar y ffordd orau i roi cyfarwyddyd i ddefnyddwyr ynghylch sut y mae'r model yn gweithio (e.e. recordiad digidol, gweithdai ac ati).

O'r sylwadau a ddilynodd, roedd yn amlwg bod nifer yn y sector preifat yn awyddus i gymryd rhan yn y fenter honno.

### **Systemau chwistrellu a System Draenio Cynaliadwy (Sleid 19)**

**C.** Y farn gyffredinol yw y dylai'r gost ychwanegol a ganiateir ar gyfer systemau chwistrellu fod rhwng £3,000 a £4,000 fesul llain (h.y. mwy na'r ffigurau a ddangosir ar sleid 19 - cydnabuwyd nad oedd yn cynnwys costau pwmpio, os yw'r pwysedd dŵr yn annigonol).

**C.** Mae angen i'r awdurdod lleol ganiatáu system draenio cynaliadwy oddi ar y safle fel nad yw'n effeithio ar faint o leiniau y gellir eu datblygu ar safle, gan wneud y cynlluniau'n fwy dichonadwy. Fodd bynnag, gall effaith system draenio cynaliadwy ar ddwysedd datblygiad

fod yn anochel ar safleoedd cyfyngedig. Rhoddwyd enghraifft o ddatblygiad diweddar o 9 uned ym Mhen-y-groes, lle'r oedd swm cyfnewid o £4,000 fesul llain yn ofynnol i dalu am gynnal a chadw'r system draenio cynaliadwy.

**A.** Nodwyd yr holl bwyntiau uchod, a dywedwyd bod tystiolaeth bellach, gytbwys bob amser yn ddefnyddiol wrth lunio polisi cynllunio.

### **Adran 106 dadansoddi rwymedigaethau (Sleid 21)**

Mae sleid 21 yn crynhoi tystiolaeth sy'n deillio o gyfraniadau a gytunwyd o dan adran 106 yn y blynyddoedd diwethaf, sydd wedi'u rhannu yn ôl maint safleoedd gwahanol/nifer yr unedau.

**C.** Cyfeiriwyd at allu ymgeiswyr ar safleoedd llai i herio a106. A ellid seilio cyfraniadau a.106 ar nifer yr unedau, yn hytrach na'r arwynebedd? Caiff lleiniau sengl eu hadeiladu yn aml gan bobl a fydd yn byw yn y tŷ eu hunain. Maent yn fwy tebygol o dalu am gostau A.106, ond weithiau mae'n rhaid iddynt ildio ar gostau eraill (e.e. tramwyfeydd heb eu gorffen) neu weithiau ni allant orffen y gwaith adeiladu gan eu bod wedi gwario mwy nag sydd yn y gyllideb.

**A.** Cyfeiriwyd at yr Archwiliad diwethaf mewn perthynas â chyfraniadau unedau unigol. Mae CSC yn ymwybodol o ganfyddiad ei fod yn dreth. Rydym wedi ceisio lliniaru'r effaith drwy daliadau fesul cam ac ati. Rydym yn archwilio graddfa symudol neu dorbwyt yn seiliedig ar faint yr annedd. Mae'r adeg rydych yn talu yn bwysig hefyd – gwaredu neu drosglwyddo 50%.

**C.** Mae gennym bryderon ynghylch y polisi arwynebedd llawr ar gyfer 1 uned. Mae angen cymhellion a chymorth arnom.

**A.** Rhowch dystiolaeth i ni. Mae pobl yn talu'r symiau sy'n ofynnol yn ôl y polisi presennol fel y gallwch weld, felly mae angen tystiolaeth arnom.

**C.** Y rheswm y mae pobl yn talu yw nad ydynt yn gwybod sut i herio hyn, a/neu nad oes ganddynt yr adnoddau i wneud hynny. Adolygwch lle nad yw datblygiadau wedi symud ymlaen ar sail ddaearyddol.

**C.** Mynegwyd pryder hefyd ynghylch gwahaniaethau daearyddol ar gyfer gofynion polisi tai fforddiadwy. Mae lleoliad yn cael effaith fawr ar y gallu i gyfrannu at dai fforddiadwy yn gyffredinol.

**A.** Byddwn yn ceisio rhoi sylw i'r materion hyn, a byddem hefyd yn croesawu tystiolaeth o achosion penodol lle mae hyn wedi bod yn broblem.

### **Ffioedd proffesiynol (Sleid 23)**

Bydd cost ffioedd proffesiynol yn uwch ar gyfer cynlluniau bach, a gall fod yn fwy na 8%. Gall gwarantau ar safleoedd bach hefyd gostio 2% (yn hytrach na chyfartaledd o 1%) o gostau adeiladu.

### **Cyllid Datblygu (Sleid 24)**

Derbyniwyd y gyfradd a gynigiwyd yn gyffredinol, ar yr amod bod cynlluniau mwy yn cael eu hariannu ar gyfradd is fel arfer, a gall cyfraddau uwch fod yn gymwys mewn rhai amgylchiadau ar safleoedd llai. Rhoddwyd enghraifft o gyfanswm y llog a'r ffioedd ariannu a ddyfynnwyd gan Fanc Datblygu Cymru sef hyd at 18.6% ar fenthyciad cymharol fach am 12

mis. Nodwyd hefyd yr anawsterau y mae datblygwyr llai yn eu hwynebu o ran cael hyd i gyllid.

### **Gwerthoedd Tir Datblygu (sleidiau 26 a 27)**

**C.** Mae tirfeddianwyr yn aml yn amharod i newid eu disgwyliadau o ran pris/gwerth tir, hyd yn oed yn wyneb tystiolaeth glir o gostau datblygu abnormal, cyfraniadau ac ati. Gall agwedd afrealistig at faterion o'r fath fod y rhwystr mwyaf o ran symud datblygiad yn ei flaen.

**A.** Mae ymdrin â'r mater hwn yn un o brif ddibenion Comisiwn Hyfywedd Rhanbarth Canolbarth a De-orllewin Cymru; a bydd y Modelau Hyfywedd sydd gennym ar hyn o bryd yn ein galluogi ni i eithrio safleoedd nad ydynt yn debygol o gael eu cyflawni, am y rheswm hwn neu am unrhyw reswm ariannol arall.

Cyfeiriwyd at argraffiad 3 o Lawlyfr CDLI, heb fawr o gefnogaeth ar gyfer "fformiwla" o werth defnydd sy'n bodoli ac "o leiaf 20%". Mae'n afrealistig disgwyl i ffermwr werthu am werth amaethyddol + 20%, er y byddai'r rhan fwyaf o ddatblygwyr yn croesawu disgwyliadau is o ran prisiau tir.

Ystyriwyd bod ffigur cyfartalog o 175k fesul erw datblygadwy net yn sail resymol ar gyfer profion lefel uchel (dibenion polisi cyffredinol); gan gydnabod serch hynny bod gwerthoedd yn amrywio yn uwch ac yn is na'r ffigur hwn yn ôl lleoliad a'r galw cyffredinol ar y farchnad/gwerth gwerthiannau'r farchnad agored. Awgrymwyd y gallai amrywio rhwng £80k fesul erw net ar gyfer safle tir llwyd a £350k fesul erw net ar gyfer safle maes glas glân yn un o ardaloedd gwerth uwch y Sir.

Roedd teimlad y dylai pa bynnag meincnod o ran gwerthoedd tir a ddefnyddir mewn profion lefel uchel o bolisiau CDLI (ar gyfer hyfywedd) gael cyhoeddusrwydd ehangach ymhlith brawdoliaeth y tirfeddianwyr, er mwyn lleihau disgwyliadau afrealistig. Awgrymwyd hefyd y dylai ACLI neu LIC fod yn barod i roi Gorchymyn Prynu Gorfodol i dirfeddianwyr sy'n atal safleoedd rhag symud ymlaen drwy ddisgwyliadau afrealistig o ran gwerth tir. Gofynnwyd i'r rheiny a oedd yn bresennol ddarparu pa dystiolaeth bynnag y gallent, yn gyfrinachol os oedd angen, i gefnogi'r penderfyniadau ar bolisiau cynllunio priodol a hyfyw.

### **Maint Elw Datblygwyr (sleid 29)**

Esboniodd AB gefndir y Nodiadau Canllaw ar gyfer Cynllunio/Prisio, yn ogystal â rhai penderfyniadau ar apeliadau, ar gyfer y ffigurau ar sleid 29. Roedd y rhain yn cael eu derbyn yn gyffredinol, gan gynnwys y ffaith bod cystadleuaeth yn y farchnad a difrifoldeb y risg sydd ynghlwm wrth gynlluniau llai yn tueddu i wthio maint yr elw i ben isaf yr ystod a ddangosir. Fodd bynnag, gwnaed y pwynt hefyd ei fod yn bosibl bod angen i maint elw rhai safleoedd bach fod yn uwch o ran canran er mwyn cyflawni ffigur sydd yn werth chweil, ac a fydd yn annog busnesau bach a chanolig i ddatblygu a thyfu.

### **Materion Cyffredinol Eraill**

**C.** A fydd hyblygrwydd i ail-ymweld â gwerthusiad hanner ffordd drwy ddatblygiad os bydd amgylchiadau'n newid?

**A.** Bydd cyfle i ail-ymweld â gwerthusiad hyfywedd blaenorol, lle bo achos gwirioneddol dros wneud hynny – ond fel pwynt o ran polisi, mae LIC ac ACLI yn ceisio symud oddi wrth hyn, oherwydd yr oedi mae'n ei achosi, y costau, ac argraff y cyhoedd o hyfywedd yn cael ei ddefnyddio fel esgus hawdd i ddianc rhag ymrwymadau ariannol y dylai datblygiad allu eu gwneud – neu ni ddylai fod wedi cael ei ystyried/derbyn yn y lle cyntaf. Dyma pam ei bod yn bwysig bod tystiolaeth o hyfywedd ar gael yn ystod cam llunio'r cynllun.



Daeth y gweithdy i ben am 12.30, ac roedd rhai wedi aros i barhau â'r trafodaethau am 30-40 munud arall. Anogwyd pawb oedd yn bresennol eto i wneud cyfraniadau pellach drwy e-bost, yn gyfrinachol pan fo hynny'n angenrheidiol/yn briodol; a diolchwyd iddynt am eu cyfraniadau i'r gweithdy hefyd.

## ATODIAD B

Crynodeb o Aseidiadau Hyfywedd Lefel Uchel

Summary of High-Level Viability Assessments

Carmarthenshire County Council - LDP Review

VIABILITY EVIDENCE - Appendix B

Size Range	Unit No	Site Area		OMV £ psm	OM Sales p.a.	AH % on site	s.106/ dwelling	Build Cost £ psm	% of Median Rate	Prof Fees %	Land Price	Land Value £/ha	Developer's Profit		Comment
		ha	ac										Target % OM GDV	Blended Margin	
Large single	1	0.067	0.17	£2,300		0.0%	£10,250	£1,250	130%	12%	£35,000	£522,388	10.0%	13.2%	s.106 cost primarily
Small single	1	0.040	0.10	£2,300		0.0%	£10,250	£1,175	122%	12%	£20,000	£500,000	10.0%	11.3%	AH commuted sum
2 - 4 units	4	0.200	0.49	£2,250	8	0.0%	£6,500	£1,110	115%	9%	£86,500	£432,500	15.0%	15.3%	for these 3 site sizes
5 - 9 units	8	0.330	0.82	£2,100	8	12.5%	£2,000	£1,060	110%	8%	£145,000	£439,394	16.0%	15.9%	
10 - 19 units	16	0.540	1.33	£2,050	16	12.5%	£2,000	£1,015	105%	7%	£233,500	£432,407	17.0%	16.3%	
20 - 50 units	34	1.000	2.47	£2,050	24	20.0%	£2,500	£965	100%	6%	£432,500	£432,500	18.0%	17.2%	
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£2,050	30	25.0%	£2,500	£920	95%	5%	£865,000	£432,500	20.0%	18.5%	
Over 100	120	3.240	8.00	£2,050	36	25.0%	£3,000	£870	90%	4%	£1,400,000	£432,099	20.0%	18.4%	

Extra allowance for Bldg Regs/unit

£3,500

Median build cost £965

72-unit scheme run for 3 different CNA's : Llanelli (low), Gwendraeth (medium), Tywi (high)															
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£2,050	30	20.0%	£2,500	£920	95%	5%	£865,000	£432,500	20.0%	18.8%	Llanelli
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£2,050	30	23.6%	£2,500	£920	95%	5%	£865,000	£432,500	20.0%	18.6%	Gwendraeth
51 - 100 units	72	2.000	4.94	£2,050	30	26.4%	£2,500	£920	95%	5%	£865,000	£432,500	20.0%	18.2%	Tywi

Note: External costs increased to £15k/unit, 16.6% of build costs, for this site typology

s.106 contributions by Site Size		Allowance made
Large single	1	£10,250 per dwelling
Small single	1	£10,250 per dwelling
2 - 4 units	4	£6,500 per dwelling
5 - 9 units	8	£2,000 per dwelling
10 - 19 units	16	£2,000 per dwelling
20 - 50 units	34	£2,500 per dwelling
51 - 100 units	72	£2,500 per dwelling
Over 100	120	£3,000 per dwelling

NOTES:

Figures in red have been revisited/revised since mid-October, in part to take account of feedback from Stakeholder Workshop on 17 October. Where changes have been made that would affect previous High-Level Appraisals, those appraisals have been re-run.

## ATODIAD C

Crynodeb a Dadansoddiad o Brisiau Tai Newydd

## MSWWR REGIONAL HOUSE PRICE DATABASE

SUMMARY as at September 2019

Location/Development	Postcode	CNA	N° OM		Sales		Av GIA	Avge Price	Av £psm	Max £psm	Developer
			Sales	Period	Av GIA	Avge Price					
Llwyngwern, Hendy	SA4 0AA	Am	84	12/16 - 11/18	79.5	£150,279	£1,891	£2,493			
Cefneithin, Cross Hands	SA14 7BZ	Gw	82	09/15 - 12/18	79.6	£143,936	£1,809	£2,191	Persimmon		
Cae Coch, Drefach, Cross Hands	SA14 7AL	Gw	11	07/18 - 12/18	127.4	£284,773	£2,236	£2,731	Haywood Homes		
Maes-Y-Glo etc, Llanelli	SA14 9QA	Lla	34	06/18 - 12/18	93.8	£189,810	£2,024	£2,197			
Ffordd-Y-Meillion, Llanelli	SA15 2EX	Lla	49	11/16 - 12/17	83.6	£173,782	£2,078	£2,564			
Parc-Y-Mynydd, Ammanford	SA18 3LP	Am	20	07/15 - 12/17	107.9	£212,092	£1,966	£2,623			
Maes Pedr, Carmarthen	SA31 3BR	Ta	113	09/15 - 12/18	82.3	£159,649	£1,939	£2,294	Persimmon		
Maes Lewis Morris, Llangunnor	SA31 2PL	Ta	44	12/13 - 08/18	99.9	£202,230	£2,024	£2,270	Redrow		
Parc Llwyn Celyn, St Clears	SA33 4EB	Ta	58	01/14 - 11/18	100.7	£191,098	£1,898	£2,151			
Dan-Y-Dderwen, Rhydargaeau	SA32 7DQ	Ty	4	08/17 - 10/18	225.3	£394,188	£1,750	£2,145			
			<b>499</b>								

Average values (£psm) have been highlighted in red if they exceed £2,000, and in blue if they are less than £1,500

Maximum values (£psm) have been highlighted in red if they exceed £2,200, and in blue if they are less than £1,800

September 2019

Carmarthenshire

## ATODIAD CH

Tudalen We'r Cyngor ynghylch: Gwerthoedd Tai Fforddiadwy

## Adran 106: Cartrefi Fforddiadwy

Os byddwch yn cytuno i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'ch cais cynllunio, bydd hynny'n cael ei ffurfioli fel cytundeb adran 106. Bydd y cytundeb yn nodi naill ai canran y tai fforddiadwy sydd i'w codi (ceisiadau amlinell) neu'r union leiniau a mathau o dai (ceisiadau llawn neu geisiadau materion a neilltuwyd).

Bydd prisiau gwerthu'r cartrefi hyn yn cael eu cyfyngu adeg eu gwerthu am y tro cyntaf a phob tro y cânt eu gwerthu yn y dyfodol, ar sail lluosyddion incwm canolrif gros aelwydydd yn chwe ardal rhwydwaith cymunedol Sir Gaerfyrddin.

Caiff y ffigurau hyn eu diweddarau ym mis Tachwedd bob blwyddyn, a dyma beth ydynt ar hyn o bryd:

Ardal Rhwydwaith Cymunedol	Canolrif incwm aelwydydd	Fflat 1 ystafell wely	Fflat neu dŷ 2 ystafell wely	Tŷ 3 ystafell wely	Tŷ 4 ystafell wely
Aman	£25,083	£52,806	£66,007	£79,208	£92,410
Gwendraeth	£26,549	£55,893	£69,866	£83,839	£97,813
Llanelli	£23,118	£48,669	£60,837	£73,004	£85,172
Taf Myrddin	£27,484	£57,861	£72,326	£86,791	£101,256
Teifi	£25,919	£54,567	£68,208	£81,850	£95,491
Tywi	£29,103	£61,269	£76,586	£91,904	£107,221

Nodiadau:

- 1) Seiliwyd ar ddata incwm aelwydydd a gyflenwyd yn ôl codau post gan CACI Paycheck, Tachwedd 2018
- 2) Seiliwyd ar 3 gwaith y canolrif incwm a blaendal o 5% ar gyfer tŷ nodweddiadol o 3 ystafell wely.

## ATODIAD D

Enghreifftiau o Ganlyniadau'r Arfarniad Lefel Uchel



Main Inputs & Key Variables					Collect / Update GIA's and CNA values		
Unit Nos.			GIA's in m <sup>2</sup>		Overall	Build	Approx.
OM	AH	Dwelling Type	Sales	Build	% mix	Cost/m <sup>2</sup>	OMV
1	0	5b9p house	153.3	153.3	100.0%	£ 1,250	£353,000
ComNtwkArea			0	100.0%			
Percentage of Affordable Homes			0.0%		OMV per m <sup>2</sup> £ 2,300 £214 psf		
Sales GIA's			OM 153.3 m <sup>2</sup>	AH 0.0 m <sup>2</sup>			
Net to gross ratio for flats			90.0%		Total Build (m <sup>2</sup> ) 153.3		
Allowance for External Site Costs			8.6% of Build Costs, or £/unit		£ 20,000		
Site/Sales Agency & Marketing Costs			1.00% of OM Sales				
Legals on all Units			£1,000 per dwelling				
AH transfer values are set by Community Network Areas, irrespective of Tenure							
Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements			£3,250				
Contingency on all construction & physical infrastructure costs			5.00%				
s.106 Obligations			£10,250 per dwelling -		or CIL psm (excl AH)		
Abnormal Site Costs (if any)			per acre				
Opening-up Costs (if any)			per acre				
Net Developable Site Area			Land Price		£35,000		
0.17 acres 0.07 hectares			£211,408 per acre		£522,388 per hectare		
Housing Density			14.9 units/hectare		and 2,288 sq.m/hectare		

High-Level Appraisal					
Gross Development Value		Units (N <sup>o</sup> )		% GDV	
Open Market Homes		1	£	352,590	
Soc. Rented Homes	50.0%	0	£	-	
Intermediate Homes	50.0%	0	£	-	
<b>Total Revenue</b>		<b>1</b>	<b>£</b>	<b>352,590</b>	<b>100.0%</b>
Land Cost/Value (incl fees)	2.50%		£	35,875	10.2%
Pre-Construction Costs	(if applicable)				
Physical Infrastructure					
Normal External Costs	£/unit	£ 20,000	£	21,000	6.0%
Abnormal Site Costs	£/unit	£ -	£	-	
Opening-up Costs	£/unit	£ -	£	-	
Professional Fees		0.00%	£	-	
Planning Obligations / CIL	£/unit	£ 10,250	£	10,250	2.9%
Housing Construction					
Building Costs	£/unit	£ 204,619	£	204,619	58.0%
Professional Fees		12.00%	£	24,554	7.0%
Sale & Marketing Costs			£	4,526	1.3%
Finance Costs					
Interest rates (p.a.)	Debit	Credit			
	6.00%	0.50%	£	5,225	1.5%
<b>Total Development Costs</b>			<b>£</b>	<b>306,049</b>	
Blended Margin on Total GDV		13.2%	<b>Profit £ 46,541</b>		
Overall Profit on Cost		15.21%	(see benchmark below)		
Target/Benchmark Profit					
based on open market sales @		10.00%	£	35,259	
and on affordable housing cost @		6.00%	£	-	
<b>Surplus/(Shortfall) on Target Profit</b>			<b>£</b>	<b>11,282</b>	<b>32.00%</b>
<b>Total Equity &amp; Borrowing (Capital Employed)</b>			<b>£</b>	<b>255,553</b>	<b>83.50%</b>

Development Programme		9 months in total	
Pre-Construction period	2 months	Estate/Mixed	
Construction period	7 months	starting in Month 3	
Sales rate (OM homes)	12 per year	Overhang months	
Sales period (OM & AH)	1 months	starting in Month 9	

**Create / Update Sensitivity Tables**

Sensitivity	
House Price Factor	100.00% (open market sales only)
Proportion of Social Rent	50.00% (affordable housing)
Construction Cost Factor	100.00% (housing & physical infrastructure)
Land Value/Price	100.00% (land value & associated costs)

Main Inputs & Key Variables				Collect / Update GIA's and CNA values			
Unit Nos.		GIA's in m <sup>2</sup>		Overall	Build	Approx.	
OM	AH	Dwelling Type	Sales	Build	% mix	Cost/m <sup>2</sup>	OMV
1	0	3b5p house	94.0	94.0	100.0%	£ 1,175	£216,000
1		0	ComNtwkArea		0	100.0%	
<b>Percentage of Affordable Homes</b>			0.0%		<b>OMV per m<sup>2</sup></b> £ 2,300 £214 psf		
<b>Sales GIA's</b>		OM	94.0 m <sup>2</sup>	AH	0.0 m <sup>2</sup>		
<b>Net to gross ratio for flats</b>			90.0%		<b>Total Build (m<sup>2</sup>)</b> 94.0		
<b>Allowance for External Site Costs</b>			8.6%		of Build Costs, or £/unit £ 20,000		
<b>Site/Sales Agency &amp; Marketing Costs</b>			1.00%		of OM Sales		
<b>Legals on all Units</b>			£1,000 per dwelling				
<b>AH transfer values are set by Community Network Areas, irrespective of Tenure</b>							
<b>Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements</b>			£3,250				
<b>Contingency on all construction &amp; physical infrastructure costs</b>			5.00%				
<b>s.106 Obligations</b>			£10,250 per dwelling -		or CIL psm (excl AH)		
<b>Abnormal Site Costs (if any)</b>			per acre				
<b>Opening-up Costs (if any)</b>			per acre				
<b>Net Developable Site Area</b>			Land Price		£20,000		
0.10 acres		0.04 hectares		£202,347 per acre		£500,000 per hectare	
Housing Density		25.0 units/hectare		and		2,350 sq.m/hectare	

High-Level Appraisal				
Gross Development Value		Units (N <sup>o</sup> )		% GDV
Open Market Homes		1	£ 216,200	
Soc. Rented Homes	50.0%	0	£ -	
Intermediate Homes	50.0%	0	£ -	
<b>Total Revenue</b>		<b>1</b>	<b>£ 216,200</b>	<b>100.0%</b>
Land Cost/Value (incl fees)	2.50%		£ 20,500	9.5%
Pre-Construction Costs	(if applicable)			
<b>Physical Infrastructure</b>				
Normal External Costs	£/unit	£ 20,000	£ 21,000	9.7%
Abnormal Site Costs	£/unit	£ -	£ -	
Opening-up Costs	£/unit	£ -	£ -	
Professional Fees		0.00%	£ -	
Planning Obligations / CIL	£/unit	£ 10,250	£ 10,250	4.7%
<b>Housing Construction</b>				
Building Costs	£/unit	£ 119,385	£ 119,385	55.2%
Professional Fees		12.00%	£ 14,326	6.6%
Sale & Marketing Costs			£ 3,162	1.5%
<b>Finance Costs</b>				
Interest rates (p.a.)	Debit	Credit		
	6.00%	0.50%	£ 3,164	1.5%
<b>Total Development Costs</b>			<b>£ 191,788</b>	
<b>Blended Margin on Total GDV</b>		11.3%		<b>Profit</b> £ 24,412
<b>Overall Profit on Cost</b>		12.73%		(see benchmark below)
<b>Target/Benchmark Profit</b> £ 21,620				
based on open market sales @ 10.00% £ 21,620				
and on affordable housing cost @ 6.00% £ -				
<b>Surplus/(Shortfall) on Target Profit</b>			<b>£ 2,792 12.92%</b>	
<b>Total Equity &amp; Borrowing (Capital Employed)</b>			<b>£ 156,284 81.49%</b>	

Development Programme		9 months in total	
Pre-Construction period	2 months	Estate/Mixed	
Construction period	7 months	starting in Month 3	
Sales rate (OM homes)	12 per year	Overhang months	
Sales period (OM & AH)	1 months	starting in Month 9	

**Create / Update Sensitivity Tables**

Sensitivity	
House Price Factor	100.00% (open market sales only)
Proportion of Social Rent	50.00% (affordable housing)
Construction Cost Factor	100.00% (housing & physical infrastructure)
Land Value/Price	100.00% (land value & associated costs)

Main Inputs & Key Variables						Collect / Update GIA's and CNA values	
Unit Nos.		GIA's in m <sup>2</sup>		Overall	Build	Approx.	
OM	AH	Sales	Build	% mix	Cost/m <sup>2</sup>	OMV	
4	3b5p house	94.0	94.0	100.0%	£ 1,110	£212,000	
4	0	ComNtwkArea 0		100.0%			
<b>Percentage of Affordable Homes</b>		<b>0.0%</b>		<b>OMV per m<sup>2</sup></b>	<b>£ 2,250</b>	£209 psf	
<b>Sales GIA's</b>		<b>OM 376.0 m<sup>2</sup></b>	<b>AH 0.0 m<sup>2</sup></b>				
<b>Net to gross ratio for flats</b>		<b>90.0%</b>		<b>Total Build (m<sup>2</sup>)</b>	<b>376.0</b>		
<b>Allowance for External Site Costs</b>		<b>15.0%</b>		of Build Costs, or £/unit			
<b>Site/Sales Agency &amp; Marketing Costs</b>		<b>2.50%</b>		of OM Sales			
<b>Legals on all Units</b>		<b>£600</b> per dwelling					
<b>AH transfer values are set by Community Network Areas, irrespective of Tenure</b>							
<b>Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements</b>		<b>£3,500</b>					
<b>Contingency on all construction &amp; physical infrastructure costs</b>		<b>5.00%</b>					
<b>s.106 Obligations</b>		<b>£6,500</b> per dwelling -		<b>or CIL</b>	psm (excl AH)		
<b>Abnormal Site Costs (if any)</b>		per acre					
<b>Opening-up Costs (if any)</b>		per acre					
<b>Net Developable Site Area</b>		<b>Land Price</b>		<b>£86,500</b>			
<b>0.49</b> acres		<b>0.20</b> hectares		<b>£175,030</b> per acre		<b>£432,500</b> per hectare	
Housing Density		20.0 units/hectare		and 1,880 sq.m/hectare			

High-Level Appraisal					
Gross Development Value		Units (N <sup>o</sup> )			% GDV
Open Market Homes		4	£	846,000	
Soc. Rented Homes	50.0%	0	£	-	
Intermediate Homes	50.0%	0	£	-	
<b>Total Revenue</b>		<b>4</b>	<b>£</b>	<b>846,000</b>	<b>100.0%</b>
Land Cost incl LTT & fees @	<b>1.50%</b>		£	87,798	10.4%
Pre-Construction Costs	(if applicable)				
Physical Infrastructure					
Normal External Costs	£/unit	£	16,176	£	67,939 8.0%
Abnormal Site Costs	£/unit	£	-	£	-
Opening-up Costs	£/unit	£	-	£	-
Professional Fees		<b>9.00%</b>	£	6,115	0.7%
Planning Obligations / CIL	£/unit	£	6,500	£	26,000 3.1%
Housing Construction					
Building Costs	£/unit	£	113,232	£	452,928 53.5%
Professional Fees		<b>9.00%</b>	£	40,764	4.8%
Sale & Marketing Costs			£	23,550	2.8%
Finance Costs					
Interest rates (p.a.)	Debit	Credit		£	11,881 1.4%
	<b>6.00%</b>	<b>0.50%</b>			
<b>Total Development Costs</b>				<b>£</b>	<b>716,974</b>
Blended Margin on Total GDV	<b>15.3%</b>	<b>Profit</b>		<b>£</b>	<b>129,026</b>
Overall Profit on Cost	<b>18.00%</b>	(see benchmark below)			
<b>Target/Benchmark Profit</b>					
				<b>£</b>	<b>126,900</b>
based on open market sales @		<b>15.00%</b>		£	126,900
and on affordable housing cost @		<b>6.00%</b>		£	-
<b>Surplus/(Shortfall) on Target Profit</b>				<b>£</b>	<b>2,126 1.68%</b>
<b>Total Equity &amp; Borrowing (Capital Employed)</b>				<b>£</b>	<b>380,253 53.04%</b>

Development Programme		14 months in total	
Pre-Construction period	<b>2</b> months	<b>Estate/Mixed</b>	
Construction period	12 months	starting in Month 3	
Sales rate (OM homes)	<b>8</b> per year	Overhang <b>0</b> months	
Sales period (OM & AH)	6 months	starting in Month <b>9</b>	

**Create / Update Sensitivity Tables**

Sensitivity	
House Price Factor	<b>100.00%</b> (open market sales only)
Proportion of Social Rent	<b>50.00%</b> (affordable housing)
Construction Cost Factor	<b>100.00%</b> (housing & physical infrastructure)
Land Value/Price	<b>100.00%</b> (land value & associated costs)

Main Inputs & Key Variables				Collect / Update GIA's and CNA values			
Unit Nos.		GIA's in m <sup>2</sup>		Overall	Build	Approx.	
OM	AH	Dwelling Type	Sales	Build	% mix	Cost/m <sup>2</sup>	OMV
5	4	2b4p house	83.0	83.0	26.5%	£ 965	£170,000
5	2	3b4p house	88.0	88.0	20.6%	£ 965	£180,000
4		3b5p house	94.0	94.0	11.8%	£ 965	£193,000
14		4b6p house	110.0	110.0	41.2%	£ 965	£226,000
<u>28</u>		<u>6</u>	<u>ComNtwkArea</u>		<u>3</u>	<u>100.0%</u>	

<b>Percentage of Affordable Homes</b>	<b>17.6%</b>	<b>OMV per m<sup>2</sup></b>	<b>£ 2,050</b>	£190 psf
<b>Sales GIA's</b>	<b>OM 2,771.0 m<sup>2</sup></b>	<b>AH 508.0 m<sup>2</sup></b>		
<b>Net to gross ratio for flats</b>	<b>90.0%</b>	<b>Total Build (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,279.0</b>	
<b>Allowance for External Site Costs</b>	<b>15.0%</b>	of Build Costs, or £/unit		
<b>Site/Sales Agency &amp; Marketing Costs</b>	<b>2.50%</b> of OM Sales			
<b>Legals on all Units</b>	<b>£600</b> per dwelling			
<b>AH transfer values are set by Community Network Areas, irrespective of Tenure</b>				
<b>Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements</b>	<b>£3,500</b>			
<b>Contingency on all construction &amp; physical infrastructure costs</b>	<b>5.00%</b>			
<b>s.106 Obligations</b>	<b>£2,500</b>	per dwelling -	<b>or CIL</b>	psm (excl AH)
<b>Abnormal Site Costs (if any)</b>	per acre			
<b>Opening-up Costs (if any)</b>	per acre			
<b>Net Developable Site Area</b>	<b>Land Price</b>	<b>£432,500</b>		
<b>2.47</b> acres	<b>1.00</b> hectares	£175,030 per acre	£432,500 per hectare	
<b>Housing Density</b>	<b>34.0 units/hectare</b>	and	<b>3,279 sq.m/hectare</b>	

High-Level Appraisal				
Gross Development Value	Units (N <sup>o</sup> )	% GDV		
Open Market Homes	28	£	5,680,550	
Soc. Rented Homes	50.0%	3	£	194,678
Intermediate Homes	50.0%	3	£	194,678
<b>Total Revenue</b>	<b>34</b>	<b>£</b>	<b>6,069,906</b>	<b>100.0%</b>
Land Cost incl LTT & fees @	<b>1.50%</b>	£	449,113	7.4%
Pre-Construction Costs	(if applicable)			
Physical Infrastructure				
Normal External Costs	£/unit	£ 14,485	£ 517,110	8.5%
Abnormal Site Costs	£/unit	£ -	£ -	
Opening-up Costs	£/unit	£ -	£ -	
Professional Fees		<b>6.00%</b>	£ 31,027	0.5%
Planning Obligations / CIL	£/unit	£ 2,500	£ 85,000	1.4%
Housing Construction				
Building Costs	£/unit	£ 101,394	£ 3,447,397	56.8%
Professional Fees		<b>6.00%</b>	£ 206,844	3.4%
Sale & Marketing Costs			£ 162,414	2.7%
Finance Costs		Debit	Credit	
Interest rates (p.a.)		<b>6.00%</b>	<b>0.50%</b>	£ 89,124 1.5%
<b>Total Development Costs</b>			<b>£ 4,988,027</b>	
Blended Margin on Total GDV	<b>17.8%</b>	<b>Profit</b>	<b>£ 1,081,879</b>	
Overall Profit on Cost	<b>21.69%</b>	(see benchmark below)		
		<b>Target/Benchmark Profit</b>	<b>£ 1,045,860</b>	
		based on open market sales @	<b>18.00%</b>	£ 1,022,499
		and on affordable housing cost @	<b>6.00%</b>	£ 23,361
		<b>Surplus/(Shortfall) on Target Profit</b>	<b>£ 36,019</b>	<b>3.44%</b>
<b>Total Equity &amp; Borrowing (Capital Employed)</b>		<b>£</b>	<b>1,895,243</b>	<b>38.00%</b>

Development Programme	23 months in total	
Pre-Construction period	<b>3</b> months	<b>Estate/Mixed</b>
Construction period	18 months	starting in Month 4
Sales rate (OM homes)	<b>24</b> per year	Overhang <b>2</b> months
Sales period (OM & AH)	14 months	starting in Month <b>10</b>

**Create / Update Sensitivity Tables**

Sensitivity	
House Price Factor	<b>100.00%</b> (open market sales only)
Proportion of Social Rent	<b>50.00%</b> (affordable housing)
Construction Cost Factor	<b>100.00%</b> (housing & physical infrastructure)
Land Value/Price	<b>100.00%</b> (land value & associated costs)

Main Inputs & Key Variables				Collect / Update GIA's and CNA values			
Unit Nos.		GIA's in m <sup>2</sup>		Overall	Build	Approx.	
OM	AH	Dwelling Type	Sales	Build	% mix	Cost/m <sup>2</sup>	OMV
6	10	2b4p house	83.0	83.0	22.2%	£ 920	£170,000
9	9	3b4p house	88.0	88.0	25.0%	£ 920	£180,000
18		3b5p house	94.0	94.0	25.0%	£ 920	£193,000
20		4b6p house	110.0	110.0	27.8%	£ 920	£226,000
<u>53</u>		<u>19</u>	<u>ComNtwkArea</u>		<u>6</u>	<u>100.0%</u>	

<b>Percentage of Affordable Homes</b>	<b>26.4%</b>	<b>OMV per m<sup>2</sup></b>	<b>£ 2,050</b>	£190 psf
<b>Sales GIA's</b>	<b>OM 5,182.0 m<sup>2</sup></b>	<b>AH 1,622.0 m<sup>2</sup></b>		
<b>Net to gross ratio for flats</b>	<b>90.0%</b>	<b>Total Build (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,804.0</b>	
<b>Allowance for External Site Costs</b>	<b>16.6%</b>	of Build Costs, or £/unit	<b>£ 15,000</b>	
<b>Site/Sales Agency &amp; Marketing Costs</b>	<b>3.00%</b> of OM Sales			
<b>Legals on all Units</b>	<b>£600</b> per dwelling			
<b>AH transfer values are set by Community Network Areas, irrespective of Tenure</b>				
<b>Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements</b>	<b>£3,500</b>			
<b>Contingency on all construction &amp; physical infrastructure costs</b>	<b>5.00%</b>			
<b>s.106 Obligations</b>	<b>£2,500</b>	per dwelling -	<b>or CIL</b>	psm (excl AH)
<b>Abnormal Site Costs (if any)</b>				per acre
<b>Opening-up Costs (if any)</b>				per acre
<b>Net Developable Site Area</b>	<b>4.94</b>	acres	<b>2.00</b>	hectares
			<b>£175,030</b>	per acre
				<b>£432,500</b> per hectare
<b>Housing Density</b>	<b>36.0 units/hectare</b>		<b>and 3,402 sq.m/hectare</b>	

High-Level Appraisal				
Gross Development Value	Units (N <sup>o</sup> )			% GDV
Open Market Homes	53	£	10,623,100	
Soc. Rented Homes	50.0%	10	£ 796,498	
Intermediate Homes	50.0%	9	£ 796,498	
<b>Total Revenue</b>	<b>72</b>	<b>£</b>	<b>12,216,096</b>	<b>100.0%</b>
Land Cost incl LTT & fees @	<b>1.50%</b>		£ 909,725	7.4%
Pre-Construction Costs	(if applicable)			
Physical Infrastructure				
Normal External Costs	£/unit	£ 15,000	£ 1,134,000	9.3%
Abnormal Site Costs	£/unit	£ -	£ -	
Opening-up Costs	£/unit	£ -	£ -	
Professional Fees		<b>5.00%</b>	£ 56,700	0.5%
Planning Obligations / CIL	£/unit	£ 2,500	£ 180,000	1.5%
Housing Construction				
Building Costs	£/unit	£ 94,962	£ 6,837,264	56.0%
Professional Fees		<b>5.00%</b>	£ 341,863	2.8%
Sale & Marketing Costs			£ 361,893	3.0%
Finance Costs				
Interest rates (p.a.)	Debit	Credit		
	<b>6.00%</b>	<b>0.50%</b>	£ 168,146	1.4%
<b>Total Development Costs</b>			<b>£ 9,989,591</b>	
Blended Margin on Total GDV	<b>18.2%</b>	<b>Profit</b>	<b>£ 2,226,505</b>	
Overall Profit on Cost	<b>22.29%</b>	(see benchmark below)		
		<b>Target/Benchmark Profit</b>	<b>£ 2,220,200</b>	
		based on open market sales @	<b>20.00%</b>	£ 2,124,620
		and on affordable housing cost @	<b>6.00%</b>	£ 95,580
		<b>Surplus/(Shortfall) on Target Profit</b>	<b>£ 6,305</b>	<b>0.28%</b>
<b>Total Equity &amp; Borrowing (Capital Employed)</b>		<b>£</b>	<b>2,995,697</b>	<b>29.99%</b>

Development Programme	30 months in total	
Pre-Construction period	<b>3</b> months	<b>Estate/Mixed</b>
Construction period	25 months	starting in Month 4
Sales rate (OM homes)	<b>30</b> per year	Overhang <b>2</b> months
Sales period (OM & AH)	21 months	starting in Month <b>10</b>

**Create / Update Sensitivity Tables**

Sensitivity		
House Price Factor	<b>100.00%</b>	(open market sales only)
Proportion of Social Rent	<b>50.00%</b>	(affordable housing)
Construction Cost Factor	<b>100.00%</b>	(housing & physical infrastructure)
Land Value/Price	<b>100.00%</b>	(land value & associated costs)