

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

1 St Andrews Terrace
Colyton EX24 6LP

Ffôn : 01297 552 008
E-bost: admin@burrows-hutchinson.com

ADRODDIAD HYFYWEDD ARIANNOL

wedi'i lunio o ac yn seiliedig ar

Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Lefel Uchel

a wnaed gan

Burrows-Hutchinson Ltd

ar gyfer y

Cyngor **Sir Gâr**
Carmarthenshire
County Council



Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig 2018 - 2033

RHAGFYR 2022

A.J.L.B.

Cynnwys

	Atodiadau	2
	Rhestr o Acronymau / Byrfoddau	4
	Rhestr Termau	5
1.	CRYNODEB GWEITHREDOL ANNHECHNEGOL	1
2.	CYDYMFFURFIAETH Â RICS	3
3.	Y CEFNDIR a'r CYD-DESTUN POLISI	4
	Cyd-destun Polisi Cenedlaethol	4
	Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Argraffiad 3, Mawrth 2020)	5
	Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 11, Chwefror 2021 a Nodiadau Cyngor Technegol (TANs)	5
	Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 (Fframwaith Datblygu Cenedlaethol)	6
	Canllawiau Gweithdrefn Archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol yr Arolygiaeth Gynllunio (PINS) Awst 2015	7
	Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai Fforddiadwy - Ebrill 2019 ar gyfer Llywodraeth Cymru	7
	Y Cyd-destun Polisi Lleol a Rhanbarthol	7
	Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (2006-2021)	8
	Adolygiad o Gynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (2018-2033) Strategaeth a Ffefrir	8
4.	METHODOLEG	9
	Comisiwn Hyfywedd Rhanbarthol De Orllewin a Chanolbarth Cymru	9
	Astudiaeth Sir Gaerfyrddin	11
5.	ASESIADAU HYFYWEDD LEFEL UCHEL	14
	Gwerth Datblygu Gros	14
	Y Gyfradd Werthu a'r Rhaglen Ddatblygu	15
	Costau Datblygu	16
	Gwerth Tir / Safle	19
	Elw a Hyfywedd Datblygiadau	20
	Profion Sensitifrwydd	21
6.	CRYNODEB A CHASGLIADAU	22

Atodiadau

ATODIAD A : CYNLLUN ARDALOEDD GWEITHREDU AR DAI Fforddiadwy

ATODIAD B : TYSTIOLAETH o WERTHOEDD MARCHNAD ar gyfer CARTREFI NEWYDD

ATODIAD C : MYNEGAI PRISIAU TAI Y DU (Sir Gaerfyrddin)

ATODIAD D : RHAGDYBIAETHAU COST ac ELW ar gyfer ASESIADAU HYFYWEDD

ATODIAD E : CRYNODEB o GANLYNIADAU ASESIADAU HYFYWEDD LEFEL UCHEL

ATODIAD F : ENGHRAIFFT O ALLBWN RVM gyda THABLAU SENSITIFRWYDD

Rhestr o Acronymau / Byrfoddau

AMB	Adroddiad Monitro Blynnyddol
BHL	Burrows-Hutchinson Ltd
CSC	Cyngor Sir Caerfyrddin
MHD	Model Hyfywedd Datblygu
AHA	Arfarniad Hyfywedd Ariannol
GDG	Gwerth Datblygu Gros
AFG	Ardal Fewnol Gros
CDLI	Cynllun Datblygu Lleol
AFDL	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
AFN	Ardal Fewnol Net
PCC	Polisi Cynllunio Cymru
CAN	Cynllun Adneuo Newydd
CDLIN	Cynllun Datblygu Lleol Newydd
AC	Arfarniad Cynaliadwyedd
BBaCh	Busnesau Bach a Chanolig
DoDC	Datganiad o Dir Cyffredin
CCA	Canllawiau Cynllunio Atodol
Y Llawlyfr	Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Argraffiad 3) : Mawrth 2020
TAN	Nodyn Cyngor Technegol
ULEV	Cerbyd Allyriadau Isel Iawn
GAH	Grŵp Astudio Hyfywedd
LIC	Llywodraeth Cymru

Rhestr Termau

Mabwysiadu	Mabwysiedir y Cynllun Datblygu Lleol pan fydd Cyfarfod Cyngor yr Awdurdod yn penderfynu mai dyma fydd y Cynllun Datblygu ar gyfer y Sir ac mae'n disodli'r Cynllun Datblygu presennol.
Tai Fforddiadwy	Datblygiadau preswyl sydd i'w gwerthu neu eu rhentu ar brisiau islaw prisiau'r farchnad a'u cadw fel rhai fforddiadwy am byth
Dyraniad Tai Fforddiadwy	Tir a ddyrannwyd ar gyfer tai fforddiadwy, naill ai fel cartrefi i'w perchnogi am gost isel neu i'w rhentu.
Argaeledd Tir a'r Gallu i'w Gyflawni	Mae tir sydd ar gael yn cynnwys tîrfeddiannwr sy'n fodlon datblygu tir neu werthu tir i'w ddatblygu. Mae'r gallu i gyflawni yn ymwneud â hyfywedd economaidd dod â safle ymlaen i'w ddatblygu.
Cefn Gwlad	Tir y tu allan i derfynau datblygu aneddiadau a nodwyd o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau.
Cynllun Adneuo	Drafft llawn o'r Cynllun sydd ar gael i'r cyhoedd ymgynghori yn ei gylch yn ystod y Cyfnod Adneuo.
Dyraniad Tai	Safleoedd datblygu preswyl ar gyfer o leiaf 5 uned ac a ddangosir o fewn y Cynllun Datblygu
Seilwaith	Mae seilwaith yn cwmpasu cyflenwadau pŵer, cyflenwad dŵr, modd o waredu carthion neu ddŵr wyneb, ffyrdd a rhwydweithiau trafnidiaeth eraill, telathrebu a chyfleusterau sydd eu hangen fel fframwaith ar gyfer datblygu. Gall hefyd gwmpasu cyfleusterau a gwasanaethau sydd eu hangen i gefnogi cymunedau megis ysgolion a pharciau a chyfleusterau hamdden.
Tai'r Farchnad	Tai ar werth ar brisiau'r farchnad (gall gynnwys hunanadeiladu neu adeiladu tai pwrpasol).
Yr Opsiwn a Ffeirir	Yr opsiwn hybrid sy'n deillio o ystyried ystod o opsiynau neu faterion ar ôl ymgynghori.
Strategaeth a Ffeirir	Y ddogfen strategaeth ffurfiol gyntaf ar gyfer adolygu'r CDLI sy'n gosod y fframwaith a'r polisiâu cyffredinol a fydd yn llywio'r polisiâu a'r cynigion yn ymwneud â defnydd tir.
Adroddiad Adolygu	Dogfen sy'n nodi sut y mae angen newid y CDLI presennol (2006 – 2021) a pham. Cafodd hwn ei fabwysiadu gan y Cyngor ym mis Chwefror 2018.
Hierarchaeth Aneddiadau	Caiff aneddiadau eu dosbarthu o fewn yr hierarchaeth yn ôl y boblogaeth, lefel y gwasanaethau a chynaliadwyedd yr anheddiad. Bydd rhai aneddiadau bach iawn gyda gwasanaethau cyfyngedig iawn neu ddim gwasanaethau o gwbl yn disgyn y tu allan i'r hierarchaeth ac yn cael eu diffinio fel cefn gwlad.
Hunanadeiladu/adeiladu tai pwrpasol	Datblygiad tai pwrpasol a gaiff ei gomisiynu a'i reoli gan y sawl sy'n bwriadu byw yno. Ym mhob achos, p'un a yw'r cartref yn un hunanadeiladu neu'n cael ei adeiladu'n bwrpasol, bydd perchennog cychwynnol y cartref yn gallu cyfrannu'n sylfaenol tuag at ei ddyluniad a'i gynllun terfynol.

1. CRYNODEB GWEITHREDOL ANNHECHNEGOL

- 1.1 Comisiynwyd Burrows-Hutchinson Ltd ("BHL") gan Gyngor Sir Caerfyrddin i gynnal Asesiad Hyfywedd Sirol gyfan ("yr Astudiaeth") o'i pholisïau Tai, gan ganolbwyntio'n arbennig ar hyfywedd ariannol tai fforddiadwy a rhwymedigaethau Adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad.
- 1.2 Mae'r Astudiaeth yn ymateb i'r canllawiau yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdod Cynllunio Lleol gynnal arfarniad hyfywedd lefel uchel i asesu'r lefelau eang o hyfywedd datblygu mewn gwahanol feysydd yn y farchnad dai, a allai arwain at geisio ystod o ganrannau tai fforddiadwy ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol^A.
- 1.3 Mae'r Astudiaeth wedi defnyddio tystiolaeth y farchnad o brisiau tai o amrywiaeth o safleoedd datblygu ar draws Sir Gaerfyrddin (a gaiff eu crynhoi yn Atodiad B). Ar gyfer costau datblygu, mae'r Astudiaeth yn dibynnu ar gyfres o sesiynau Grŵp Astudiaeth Hyfywedd sydd wedi'u cynnal ar draws De Cymru dros y 18 – 24 mis diwethaf; tystiolaeth o asesiadau hyfywedd sydd wedi'u cynnal ar gyfer achosion Rheoli Datblygu penodol; yn ogystal â data gan y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS). Mae'r data hwn ar gostau datblygu wedi'i nodi yn Atodiad D, fel ystod o ragdybiaethau sy'n gorwedd y tu ôl i'r asesiadau hyfywedd lefel uchel a wneir gan BHL. Mae'n cynnwys lwfans ar gyfer newidiadau i Reoliadau Adeiladu sydd â'r nod o fynd i'r afael â materion newid yn yr hinsawdd trwy wneud cartrefi newydd yn fwy effeithlon o ran ynni.
- 1.4 Er mwyn i unrhyw gynnig datblygu fod yn "hyfw yn ariannol", rhaid dangos ei fod yn gallu darparu elw cystadleuol i ddatblygwr, wedi'i addasu yn ôl risg y farchnad; a gwerth tir sy'n ddigonol i annog tirfeddiannwr i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Unwaith eto, mae'r Astudiaeth yn dibynnu ar gyfuniad o dystiolaeth o'r farchnad, achosion hyfywedd sydd wedi'u sefydlu ac ymgysylltu â rhanddeiliaid y diwydiant.
- 1.5 Y prif gasgliad sy'n dod i'r amlwg yn yr Astudiaeth lefel uchel hon yw y dylai fod yn hyfw i ddatblygiadau preswyl a arweinir gan y farchnad i ddarparu'r canrannau canlynol o dai fforddiadwy, fel rhan o'r cymysgedd cyffredinol o fathau o anheddau a deiliadaethau:
 - ar safleoedd sy'n cynnwys 10 – 19 o gartrefi, dylid darparu 10% fel tai fforddiadwy;
 - ar safleoedd sy'n cynnwys 20 – 50 o gartrefi, dylid darparu 12% fel tai fforddiadwy;
 - ar safleoedd o 51 – 100 o gartrefi, dylid darparu 20% fel tai fforddiadwy; a
 - ar safleoedd o fwy na 100 o gartrefi; Dylid darparu 25% fel tai fforddiadwy.
- 1.6 Canfu'r Astudiaeth hefyd, yn gyffredinol, nad yw'n realistig bellach disgwyl i ddatblygiadau newydd o lai na 10 annedd i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Fodd bynnag, dylai pob datblygiad llai yn y categori hwn allu gwneud cyfraniad ariannol tuag at ddarparu cartrefi fforddiadwy oddi ar y safle, a gyfrifir yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy presennol y Cyngor (Mehefin 2018).
- 1.7 Mae'r canfyddiadau hyn wedi llywio Polisi AHOM1 yn y CDLI Diwygiedig Adneuo ar gyfer 2018 – 2033 ac wedi'u hymgorffori ynddo.
- 1.8 Yn ogystal â'r amcanion ehangach sydd i'w cyflawni yn sgil ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch y CDLI Diwygiedig Adneuo, mae'r Cyngor yn disgwyl y bydd yna ymgysylltu pellach â datblygwyr, tirfeddianwyr a'r diwydiant adeiladu'n fwy cyffredinol yn ystod y cyfnod ymgynghori hwnnw. Bydd yn disgwyl i hyrwyddwyr safleoedd ddarparu rhagor o dystiolaeth

^A Paragraff 5.88 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu; ac yn fwy cyffredinol

fwy cyfredol ar hyfywedd safleoedd unigol; yn enwedig yn achos y rheiny sy'n "allweddol" i gyflawni'r CDLI Diwygiedig^B.

^BGweler paragraff 5.89 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

2. CYDYMFFURFIAETH Â RICS

- 2.1 Cyn derbyn y comisiwn y cyfeirir ato ym mharagraff 1.1 uchod, cadarnhawyd nad oes gan BHL unrhyw wrthdaro buddiannau gwirioneddol/posibl wrth ymgymryd â'r Astudiaeth. Nid yw BHL yn gweithredu ar ran unrhyw hyrwyddwr(wyr) safle, tirlfeddiannwr neu ddatblygwr, a allai fod â buddiant ariannol neu fuddiant arall yng nghanlyniad yr Astudiaeth.
- 2.2 Mae BHL hefyd yn cadarnhau nad yw'r ffioedd y cytunwyd arnynt ar gyfer yr Astudiaeth hon yn gysylltiedig â pherfformiad nac mewn unrhyw ffordd yn ddibynol ar ganlyniad yr Astudiaeth neu'r casgliadau y daethpwyd iddynt yn yr Adroddiad hwn.
- 2.3 Yn unol â Datganiad Proffesiynol RICS o'r enw Hyfywedd Ariannol mewn Cynllunio: ymddygiad ac adrodd (Mai 2019), mae BHL yn cadarnhau bod yr Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel ("HLVA's") y cyfeirir atynt yn yr Adroddiad hwn wedi'u cynnal yn ddiduedd, mewn modd gwrthrychol a heb ymyrraeth.
- 2.4 Cadarnheir hefyd bod ystyriaeth wedi'i rhoi i'r holl ffynonellau gwybodaeth perthnasol sydd ar gael; a bod yr Astudiaeth, yn unol ag arferion gorau, wedi dibynnu ar wybodaeth sy'n seiliedig ar y farchnad, yn hytrach na gwybodaeth benodol i gleientiaid.
- 2.5 Dylid nodi er hynny bod yr Astudiaeth hon wedi'i chynnal ar adeg o beth ansicrwydd economaidd. Mae materion yn ymwneud â'r gadwyn gyflenwi a materion eraill, a ddeilliodd i ddechrau o'r pandemig Covid-19 ac a waethygyd gan y digwyddiadau yn ymwneud â'r rhyfel yn Wcráin, wedi cael effaith sylweddol, anarferol ar gost llawer o ddeunyddiau adeiladu. Ar yr un pryd, mae amrywiol ffactorau wedi arwain at gynydd sylweddol mewn gwerthoedd ar y farchnad breswyl ers i BHL gynnal ei Astudiaeth ragarweiniol yn 2019, bron union 3 blynedd yn ôl.
- 2.6 Mae'r Cyngor yn disgwyl y bydd ymgysylltu pellach â datblygwyr, tirlfeddiannwyr a'r diwydiant adeiladu yn fwy cyffredinol yn ystod y cyfnod pan fydd y CDLI Diwygiedig yn cael ei adneuo. Yn ystod y cyfnod hwnnw bydd yn disgwyl hefyd i hyrwyddwyr safleoedd ddarparu rhagor o dystiolaeth fwy cyfredol ar hyfywedd safleoedd unigol; yn enwedig yn achos y rheiny sy'n "allweddol" i gyflawni'r CDLI Diwygiedig^C.
- 2.7 Er mwyn sicrhau bod y dystiolaeth hyfywedd sy'n cefnogi polisiau perthnasol yn y CDLI Diwygiedig mor gyfoes a chadarn â phosibl, mae'n debygol y bydd y rhagdybiaethau y mae'r Astudiaeth hon yn seiliedig arnynt yn cael eu hadolygu'n fyr cyn cyflwyno'r Cynllun i'w Archwilio.
- 2.8 Mae'r Adroddiad hwn yn dal i gyfeirio at Nodyn Canllaw RICS o'r enw *Financial Viability in Planning* (GN 94/2012) gan fod y Canllawiau mwy diweddar a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2021 ar Asesu Hyfywedd mewn Cynllunio o dan Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol 2019 ar gyfer Lloegr i'w cymhwyso'n fwy uniongyrchol yn Lloegr, yn hytrach nag yng Nghymru. Ychydig iawn o newid sydd wedi bod yn ysbryd y Canllawiau rhwng 2012 a 2021; ac maent wedi'u datblygu yn ôl cyfraith achosion perthnasol, sy'n rhywbeth a gaiff ei ystyried gan y fethodoleg y tu ôl i'r Adroddiad hwn.

^C Gweler paragraff 5.89 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

3. Y CEFNDIR a'r CYD-DESTUN POLISI

3.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) newydd - sef 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; a bydd 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.

3.2 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi comisiynu Burrows-Hutchinson Ltd ("BHL") i gynnal Asesiad Hyfywedd ar draws y Sir gyfan ("yr Astudiaeth") o'i Pholisïau Tai, gan roi sylw arbennig i'r potensial ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys elfen breswyl yn Sir Gaerfyrddin, gan gynnwys:

- **cyfraniadau tai fforddiadwy** (boed y cyfraniad ar-safle, neu oddi ar y safle)
- **rhwymedigaethau Adran 106 eraill.**

Yn ogystal â hyn, mae'r Astudiaeth:

- yn gwneud argymhellion ynghylch **targedau lefel uchel** ar gyfer y gyfran o dai fforddiadwy y dylai bod modd eu darparu ar safleoedd
- yn cynnig **canrannau tai fforddiadwy ar safleoedd penodol** 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.

3.3 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.

3.4 Mae'r Astudiaeth/Adroddiad cyfredol hwn hefyd yn defnyddio tystiolaeth a gasglwyd ar gyfer ac o

- a) Astudiaeth gynharach yn 2019, wedi'i diweddarau i ystyried y newidiadau mewn costau a gwerthoedd sydd wedi digwydd ers hynny;
- b) asesiadau hyfywedd ar safleoedd penodol a gynhaliwyd ac y cytunwyd arnynt ers yr Astudiaeth gynharach honno; a
- c) chyfres o gyfarfodydd a gweithdai Grŵp Astudiaeth Hyfywedd ar draws De Cymru sydd wedi'u cynnal ers yr Astudiaeth gynharach honno.

3.5 Dylid pwysleisio hefyd y gallai casgliadau'r Astudiaeth gyfredol/ddiweddaraf hon fod yn destun rhywfaint o adolygu pellach eto cyn Archwilio a Mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig. Mae'r tair blynedd ddiwethaf wedi gweld newidiadau sylweddol mewn costau datblygu a gwerthoedd y farchnad dai yn y rhan fwyaf o dde Cymru.

Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

3.6 Darparu tai newydd yw un o'r prif faterion sy'n wynebu awdurdodau cynllunio Cymru. 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.

3.7 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. Mae sicrhau bod polisïau a dyraniadau'r CDLI yn hyfyw a bod modd eu cyflawni felly yn egwyddor arweiniol i Gynlluniau Datblygu Lleol, ac mae'n elfen allweddol o fodloni'r profion cadernid a nodir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Rhifyn 3, 2020) ac yn y canllawiau ar weithdrefnau archwilio a baratowyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio (Awst 2015).

Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Argraffiad 3, Mawrth 2020)

- 3.8 Ym mharagraff 3.10 mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi mai un o ganlyniadau allweddol y system CDLlau yw:

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

- 3.9 Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod polisiau Rheoli Datblygu yn nodi unrhyw ofynion lliniaru / digolledu perthnasol, yn seiliedig ar asesiadau hyfywedd a pharmedrau deddfwriaeth (Tabl 1: Cynnwys).
- 3.10 Mae'r Llawlyfr yn awgrymu y dylid defnyddio'r broses Safle Ymgeisio i roi mwy o bwyslais ar ddarpariaeth asesiad hyfywedd. Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflawni'r Cynllun, mae hefyd yn nodi y dylid cynnal profion ar safleoedd penodol ar ffurf arfarniad hyfywedd ar gyfer safleoedd sy'n allweddol i gyflawni'r cynllun, gan ddangos bod modd eu cyflawni mewn egwyddor^D. Y dull a ffeifrir gan y Llawlyfr yw "gwneud hyn ar y cyd â hyrwyddwr safle ..."
- 3.11 Dylid hefyd cynnal arfarniad hyfywedd ariannol ar gyfer y cynllun cyfan cyn gynted ag y bo modd, yn ddelfrydol ar y cam safleoedd ymgeisio, ond heb fod yn hwyrach na'r cam adneuo (Paragraff 3.55). Comisiynwyd yr Astudiaeth hon a'r un cynharach yn 2019 mewn ymateb i'r gofyniad hwnnw.
- 3.12 Mae'r Llawlyfr yn nodi ymhellach y dylai'r polisi tai fforddiadwy yn y CDLI gynnwys trothwyon a thargedau canrannol sy'n gysylltiedig ag astudiaeth hyfywedd yn seiliedig ar dystiolaeth. Lle bo'r rheiny'n wahanol e.e i adlewyrchu amgylchiadau penodol lleol, dylid rhoi cyfiawnhad ac esboniad clir am hynny.
- 3.13 Mae'r Llawlyfr 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 ar gyfer y defnydd arfaethedig. Gall datblygiad hefyd gael ei wneud yn hyfyw drwy argaeledd grantiau gan y Llywodraeth."

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 11, Chwefror 2021 a Nodiadau Cyngor Technegol (TANs)

- 3.14 Fel rhan o ddangos cyflawnadwyedd safleoedd tai, nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru 11 bod rhaid asesu hyfywedd ariannol cyn eu cynnwys fel dyraniadau mewn cynllun datblygu^E.
- 3.15 Yn yr un paragraff, mae PCC 11 hefyd yn mynnu, ar y cam 'Safleoedd Ymgeisio' wrth baratoi cynllun datblygu, y dylai tirfeddianwyr/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 Ymgeisio cyn i PCC 11 gael ei gyhoeddi, ac er iddo ofyn am wybodaeth ynghylch hyfywedd i gefnogi'r Safleoedd Ymgeisio a gyflwynwyd, nid oedd yn orfodol darparu'r wybodaeth honno. Serch hynny, gofynnodd am ystod o wybodaeth a alluogodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu a oedd hi'n debygol y byddai yna unrhyw gostau anarferol yn gysylltiedig â chyflawni safle ai peidio. Disgwylir y bydd asesiadau hyfywedd ariannol manylach a mwy cyfredol ar gyfer safleoedd penodol yn cael eu cynnal ar nifer o safleoedd - ac yn enwedig y rheiny sy'n "allweddol" i gyflawni'r CDLI Diwygiedig - cyn cyflwyno'r Cynllun Adneuo Diwygiedig i'w Archwilio.

^D Gweler paragraffau 3.52 a 5.89 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Rhifyn 3)

^E Paragraff 4.2.19, PCC 11

- 3.16 Yn y Cam Adneuo, mae PCC 11 yn cyngori 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.
- 3.17 Yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy ceir canllawiau ychwanegol ar dai fforddiadwy. Mae'n ei gwneud hi'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol 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 Awdurdodau Cynllunio Lleol nodi safleoedd ar gyfer hyd at 100% o Dai Fforddiadwy.
- 3.18 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.

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 (Fframwaith Datblygu Cenedlaethol)

- 3.19 Y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) yw'r 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 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 yn cael ei lywio a'i orfodi gan ei gyfeiriad a'i uchelgeisiau strategol a bydd yn ystyried y canlyniadau a nodwyd ynddo, gyda'r cyntaf ohonynt yn nodi'r canlynol:

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.

- 3.20 Nodir yn y FfDC y dylai darparu tai fforddiadwy ddatblygu'n ffocws allweddol wrth ddarparu tai. I hwyluso hyn, mae Polisi 7 y FfDC yn rhoi arweiniad yn gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy trwy gynlluniau datblygu, fel a ganlyn:

Polisi 7 - Darparu Tai Fforddiadwy

Bydd Llywodraeth Cymru yn cynyddu nifer y tai fforddiadwy a gyflenwir trwy sicrhau y caiff cyllid ar gyfer y tai hyn ei ddyrannu a'i ddefnyddio'n effeithiol.

Drwy eu Cynlluniau Datblygu Strategol a Lleol dylai awdurdodau cynllunio 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, dylai awdurdodau cynllunio nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau a arweinir gan dai fforddiadwy ac ystyried pob cyfle i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

- 3.21 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

- 3.22 Mae canllawiau PINS yn awgrymu y byddai tystiolaeth ynghylch hyfywedd fel arfer yn cael ei chyflwyno i ddangos bod Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydymffurfio â **Phrawf Cadernid 2 - A yw'r Cynllun yn briodol?** (h.y. a yw'r cynllun yn briodol ar gyfer yr ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth).
- 3.23 Mae nodyn canllawiau PINS hefyd yn egluro, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â **Phrawf Cadernid 3 - A fydd y Cynllun yn cyflawni?** (h.y. a yw'n debygol o fod yn effeithiol), y dylai tystiolaeth hyfywedd ddangos bod cynigion (yn enwedig dyraniadau) yn debygol o gael eu cyflawni yn ôl y disgwyl.
- 3.24 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.
- 3.25 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.

Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai Fforddiadwy - Ebrill 2019 ar gyfer Llywodraeth Cymru

- 3.26 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.
- 3.27 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 adroddiad â dulliau adeiladu modern, polisiâu rhent ac Awdurdodau Lleol fel galluogwyr ac adeiladwyr, ac argymhelliad neilltuoel 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

- 3.28 Ar ddiwedd 2018, a chyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru, caffaelodd yr 8 ACLI yn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru **Gronfa Ddata Rhanbarthol 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.
- 3.29 Mae Grŵp Cynllunio Rhanbarthol Canolbarth a De Orllewin Cymru hefyd wedi comisiynu Opinion Research Services (ORS) i gynnal Asesiad o'r Farchnad Dai Rhanbarthol ar ran y Grŵp. Mae'r Astudiaeth Rhanbarthol 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.

- 3.30 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 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn rhannu'r sir yn 4 Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy (gweler **Atodiad A**). Mae cyfran sylweddol o'r aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn Ardal Weithredu Llanelli (47%). Mae'r LHMA hefyd yn nodi math a maint y tai sydd eu hangen drwy'r Sir, ac mae gan Lanelli amrediad cyson o angen ar draws cartrefi 1, 2 a 3 ystafell wely. Yn gyffredinol ar draws yr Ardaloedd Gweithredu eraill, mae angen datblygu tai 2 a 3 ystafell wely yn y sir er mwyn diwallu'r angen am dai 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 (2014-2021)

- 3.31 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol cyfredol Cyngor Sir Gaerfyrddin yn 2014 a bydd yn para yn awr hyd nes caiff ei ddisodli gan y CDLI Diwygiedig. 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.
- 3.32 Mae 6ed Adroddiad Monitro Blynyddol y Cyngor am 2021-2022 yn nodi bod caniatâd wedi'i roi yn y flwyddyn honno ar gyfer 204.5 annedd fforddiadwy.
- 3.33 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio. Mae gan yr Awdurdod wybodaeth, sydd wedi llywio'r Astudiaeth Hyfywedd hon, am y rhwymedigaethau cynllunio sy'n cael eu cyflawni fel arfer gan safleoedd datblygu newydd.

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

- 3.34 Cyhoeddwyd Strategaeth a Ffefrir y Cyngor ym mis Rhagfyr 2018 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'n nodi Hierarchaeth Aneddiadau (Polisi SP 16, neu SP3 bellach yn yr ail Gynllun Adneuo) ac yn nodi strategaeth i gyfeirio'r rhan fwyaf o'r datblygu i aneddiadau sydd â'r nifer fwyaf o wasanaethau. Bydd Dyraniadau Tai ond yn cael eu cyfeirio i'r lleoliadau hynny sy'n cael eu nodi fel Prif Ganolfannau, Canolfannau Gwasanaeth neu Bentrefi Cynaliadwy. 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 Diwygiedig Adneuo, er mwyn ystyried tystiolaeth sy'n dod i'r amlwg.

4. METHODOLEG

4.1 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 Rhifyn 3 Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu, bydd ymagwedd gydweithredol sy'n cynnwys yr awdurdod cynllunio lleol, y gymuned fusnes, datblygwyr, tirfeddianwyr a phartion 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

4.2 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 yn dilyn proses caffael drwy dendr. Rhannwyd y Comisiwn yn bedair:

- a) paratoi **Cronfa Ddata Rhanbarthol** 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 ar gyfer cyflwyno tystiolaeth** ar hyfywedd ariannol mewn ffordd gyson a phriodol dryloyw ar draws y rhanbarth.
- 4.3 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 Comisiwn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru oedd (a) creu ddealltwriaeth well yn gyffredinol o faterion hyfywedd, mewn cyd-destun Cynllunio; a (b) datblygu sgiliau sy'n bodoli eisoes o fewn yr wyth ACLI comisiynu, trwy drosglwyddo gwybodaeth a darparu'r ddau Fodel Hyfywedd.
- 4.4 Yn dilyn y comisiwn gwreiddiol hwnnw, mae defnydd o'r 2 fodel/pecyn cymorth (RVM a DVM) wedi lledaenu i'r 10 Awdurdod Cynllunio Lleol yn Ne Ddwyrain Cymru; ac mae'r DVM safle-benodol bellach yn cael ei ddefnyddio ym mhob un o'r 18 Awdurdod Cynllunio Lleol ar draws De a Chanolbarth Cymru ar gyfer asesiadau Safle Ymgeiswyr newydd; ac, mewn sawl achos, ar gyfer mynd i'r afael â materion hyfywedd mewn cyd-destun Rheoli Datblygu. Gwnaed amryw addasiadau i'r DVM i hwyluso ei ddefnyddio yn y rôl ehangach hon.
- 4.5 Mae'r Astudiaeth hon wedi'i chynnal gan ddefnyddio allbynnau Comisiwn Rhanbarth De Orllewin a Chanolbarth Cymru, gan gynnwys y Model Hyfywedd Rhanbarthol a gwerthoedd o'r Gronfa Ddata Prisiau Tai, wedi'u diweddarau i gyfrif am newidiadau mewn costau a gwerthoedd ers hynny. Mae'r costau a ddefnyddiwyd yn yr arfarniadau ariannol a wnaed ar gyfer yr Astudiaeth hon wedi'u seilio ar gyfuniad o wybodaeth o gronfa ddata BCIS, mewnbyn gan randdeiliaid mewn cyfres o weithdai a sesiynau Grŵp Astudio Hyfywedd yn Ne Orllewin a De Ddwyrain Cymru, a data o nifer o achosion safle-benodol, lle mae arfarniadau wedi'u cynnal ar sail "llyfr agored" gyda'r datblygwyr dan sylw.
- 4.6 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. Ond mae hyn yn bosibl heb amharu'n ormodol ar dryloywder y sylfaen dystiolaeth, gan mai un o amcanion yr Astudiaeth yw cyrraedd sefyllfa lle ystyrir bod y broses a'r casgliadau'n deg a rhesymol gan y rhai sy'n cymryd rhan yn Adolygiad y CDLI, a'r rhai a chanddynt fuddiant ynddo.
- 4.7 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; h.y. yr hyn sy'n weddill ar ôl didynnu'r holl gostau datblygu, gan gynnwys cost y tir (neu "werth tir wedi'i feincnodi") o werth gros y datblygiad (neu 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".
- 4.8 Mae "enillion i ddatblygwr 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 datblygwr. 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.
- 4.9 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.

- 4.10 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.
- 4.11 Yn achos y Model Hyfywedd Rhanbarthol, mae'r holl fewnbynnau wedi'u nodi ar yr un dudalen ag yr ymddengys yr allbynnau (ar ffurf crynodeb o'r Arfarniad); gan ei gwneud yn haws asesu effaith unrhyw newidiadau y gallai'r defnyddiwr fod eisïau eu gwneud i'r mewnbynnau hynny – e.e. er mwyn profi senario arall.
- 4.12 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 sensitifrwydd ar arfarniadau ariannol; ac yn achos cynlluniau mwy cymhleth, y dylid cynnal dadansoddiad pellach o senarios/efelychiadau.

Astudiaeth Sir Gaerfyrddin

- 4.13 Drwy gynnal arfarniadau safle-benodol o'r hyn a elwir yn "safleoedd allweddol" yn Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu, gellir darparu gwybodaeth ddefnyddiol ar gyfer yr asesiadau lefel uchel a fydd yn ystyried hyfywedd y teipolegau safle mwy cyffredinol; er mwyn sefydlu'r polisïau 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 partïon 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.
- 4.14 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 ddibynol 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.
- 4.15 Cynhaliwyd ymgynghoriad ar safleoedd ymgeisio posibl ar gyfer y CDLI Diwygiedig rhwng misoedd Chwefror ac Awst 2018, cyn bod y Model Hyfywedd Datblygu safle-benodol (DVM) ar gael i hyrwyddwyr y safle, fel y mae ar hyn o bryd. Deellir y bydd y Cyngor yn chwilio am AHAAu safle-benodol gan hyrwyddwyr safle, yn enwedig ar gyfer "safleoedd allweddol", yn ystod y cyfnod ymgynghori ar gyfer y Cynllun Adneuo yn 2023.
- 4.16 Yn unol â hynny, mae'r Astudiaeth hyd yma wedi canolbwyntio ar asesiad lefel uchel o deipolegau safle amrywiol; yn amrywio o ddatblygu lleiniau sengl i ddatblygiadau o hyd at 10 annedd – ac o senarios datblygu bach, canolig a mwy o faint eraill – er mwyn rhoi arwydd cyffredinol o lefelau tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill adran 106 a ddylai fod yn hyfyw mewn amrywiaeth o leoliadau ac ardaloedd marchnad ar draws y Sir. Dangosir y teipolegau a ddewiswyd ac a brofwyd ar gyfer hyfywedd yn y tabl canlynol:

Size Range	N° of Units	Site Area		dph	dpa	----- Mix of dwelling types -----							
						1-bed		2-bed		3-bed		4-bed	
		ha	ac			N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Large single	1	0.067	0.17	15	6							1	100%
Small single	1	0.040	0.10	25	10					1	100%		
2 - 4 units	4	0.170	0.42	24	10					2	50%	2	50%
5 - 9 units	8	0.330	0.82	24	10					4	50%	4	50%
10 - 19 units	16	0.540	1.33	30	12			4	25%	6	38%	6	38%
20 - 50 units	34	1.000	2.47	34	14			8	24%	12	35%	14	41%
51 - 100 units	72	2.000	4.94	36	15		0%	16	22%	36	50%	20	28%
Over 100	120	3.240	8.00	37	15	4	3%	26	22%	60	50%	30	25%

Dewiswyd / nodwyd y teipolegau hyn ar ôl:

- a) 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;
 - b) adolygiad o deipolegau safleoedd ymgeisio, er mwyn sicrhau bod y rheiny'n cael eu cwmpasu'n addas gan y teipolegau a ddewiswyd ar gyfer yr asesiadau hyfywedd lefel uchel; a
 - c) dadansoddiad o ofynion ac aneddiadau adran 106, lle gwelwyd rhywfaint o amrywio - yn nhermau £ fesul annedd - yn ôl maint safleoedd.
- 4.17 Cynhaliwyd asesiadau hyfywedd lefel uchel ar draws yr ystod gyflawn o deipolegau safle, gan gynnwys gwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy ar gyfer pob un o'r 4 Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy, ynghyd ag ystod o werthoedd ar gyfer tai'r farchnad agored yn seiliedig ar y dystiolaeth yn **Atodiad B**. Nodir yn **Atodiad D** y rhagdybiaethau a wnaed yn yr asesiadau hyn ar gostau datblygu (gan gynnwys gwerthoedd tir wedi'u meincodi) a'r meintiau elw sydd eu hangen i gyflawni datblygiad hyfyw. Eglurir cefndir Atodiad B ac Atodiad D yn fanwl yn adran 5 o'r Adroddiad hwn.
- 4.18 Am resymau ymarferol, mae asesiad hyfywedd lefel uchel pob teipoleg yn seiliedig ar nifer benodol o aneddiadau o fewn yr ystod a bennir ar gyfer pob teipoleg. Mae nifer yr aneddiadau ym mhob achos yn cael ei ddangos yn Atodiad D yn y golofn dan y pennawd "Nifer yr Unedau"; ac yn achos y rhan fwyaf o deipolegau yn cyfateb i rif ger y man canol o fewn pob ystod.
- 4.19 Defnyddiwyd y canlyniadau o'r asesiadau hyfywedd lefel uchel hyn, a grynhoir yn **Atodiad E**, i gael gwybod y canrannau targed o dai fforddiadwy y dylai fod yn hyfyw i'w cyflawni ar safleoedd ledled y Sir, a nodir ym Mholisi AHOM1 o'r Cynllun Adneuo, fel a ganlyn:
- bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 10 - 19 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 10%;
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 20 - 50 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 12%;
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 51 - 100 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 20%; a
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 101 o dai neu fwy ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 25%.

Mae'r canrannau uchod yn ymwneud â'r ddarpariaeth ddisgwyliedig o dai fforddiadwy ar-safle y mae'r asesiadau lefel uchel yn dangos eu bod yn hyfyw (gweler Atodiad E).

- 4.20 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 aneddiadau; gallai safle o 8 neu 9 annedd newydd gynhyrchu un cartref fforddiadwy ar y mwyaf. 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. ASESIADAU HYFYWEDD LEFEL UCHEL

- 5.1 Fel y disgrifir yn Adran 4, defnyddiwyd y Model Hyfywedd Rhanbarthol i gynnal asesiadau ariannol lefel uchel i lywio'r polisïau cyffredinol (yn hytrach na'r polisïau mwy safle-benodol) ynghylch tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill adran 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

- 5.2 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.
- 5.3 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 (h.y. 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 sicrheir am stoc ail-law.
- 5.4 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'r prif allbynnau ar gyfer Sir Gâr o'r gronfa ddata hon, gan ganolbwyntio ar y safleoedd hynny sy'n cynnig sampl cadarn o dystiolaeth, yn **Atodiad B**. Fel y nodwyd yn Atodiad B, mae'r gronfa ddata wedi'i diweddarau a'i hymestyn hefyd i roi sylw daearyddol ehangach i'r Sir. Dylid dal nodi fod y data ar y cyfan, oherwydd oedi o ran cofnodi trafodion gwerthu gyda Chofrestrfa Tir EM, yn cwmparu gwerthiant rhwng dechrau 2021 a hanner cyntaf 2022; h.y. gyda dyddiad canolog o Fedi 2021. Dengys Mynegai Prisiau Tai y DU, sy'n deillio o'r gwerthiannau a gofnodwyd gyda Chofrestrfa Tir EM, fod prisiau tai ar gyfartaledd yn Sir Gaerfyrddin wedi cynyddu bron 13% rhwng Mehefin 2021 a Mehefin 2022 (gweler **Atodiad C**).
- 5.5 Mae'r data yn Atodiad B yn dangos y pris cyfartalog (mewn £ fesul metr sgwâr) ar gyfer pob safle datblygu; yn ogystal â chynnydd o 10% ar y ffigyrau cyfartalog hynny. Mae'r gwerthoedd yn y golofn "Avge+10%" yn amrywio'n fras o £2,300 fesul metr sgwâr (£214 fesul troedfedd sgwâr) i £2,700 fesul metr sgwâr (£250 fesul troedfedd sgwâr). Yr ystod hon o werthoedd sydd wedi'u defnyddio yn yr asesiadau hyfywedd lefel uchel a gynhaliwyd yng nghwrs yr Astudiaeth hon, ar gyfer safleoedd lle bydd 20 annedd newydd neu fwy. Mae'r dystiolaeth yn Atodiad B, ar y cyfan, wedi'i thynnu o safleoedd datblygu o'r maint hwnnw.
- 5.6 Bydd y gwerthoedd (mewn £ fesul metr sgwâr) ar gyfer safleoedd llai (llai nag 20 annedd) yn aml yn adlewyrchu premiwm o rhwng 5% a 10% oherwydd cymeriad mwy "unigol" ac ansawdd llawer o ddatblygiadau o'r fath. Mae BHL yn ymwybodol, er enghraifft, o safleoedd datblygu presennol lle ceir gwerthoedd o £3,000 fesul metr sgwâr (£279 fesul troedfedd sgwâr). Yn asesiadau lefel uchel teipolegau'r safleoedd llai hyn, mae BHL felly wedi ystyried ystod ychydig yn uwch o werthoedd, o £2,800 fesul metr sgwâr (£260 fesul troedfedd sgwâr) hyd at tua £2,900 fesul metr sgwâr (£270 fesul troedfedd sgwâr). Dangosir hyn yn y Crynodeb o Ganlyniadau o Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel BHL yn **Atodiad E**.

- 5.7 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 Derbynol Llywodraeth Cymru - y dull a ddefnyddir yn y rhan fwyaf o ardaloedd eraill. Mae'r sir yn cael ei rhannu'n bedair Ardal Gweithredu ar Dai Fforddiadwy, yn seiliedig ar asesiad o incwm canolrifol aelwydydd. O fewn yr Ardaloedd Gweithredu hynny, defnyddiwyd lluosydd i gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo, wedi'i gymhwysu i incwm canolrifol yr aelwydydd ym mhob Ardal Weithredu. Cymhwyswyd yr un gwerth trosglwyddo i bob annedd fforddiadwy o fath/faint neilltuol ym mhob Ardal Weithredu, 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 Ardal Weithredu i'w hadolygu'n flynyddol, a'r gwerthoedd trosglwyddo i'w diweddarau ar wefan y Cyngor fel o'r blaen.
- 5.8 Mae'r Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel wedi eu nodi'n yr Adroddiad yma wedi eu seilio ar ystod o werthoedd trosglwyddo sydd wedi eu dangos ar ochr dde'r tabl canlynol:

House Type	Storeys	Dwelling type	GIA m ²	Avgc AH £	£/m ²	AMV	C&W	LLAN	CRMT
1-bed flat common access	1	1b2p flat - c/a	50.0	£56,895	£1,138	56,903	58,945	53,366	58,364
1-bed flat walk up	1	1b2p flat - w/u	53.0	£56,895	£1,073	56,903	58,945	53,366	58,364
2-bed flat common access	1	2b3p flat - c/a	58.0	£71,119	£1,226	71,129	73,682	66,708	72,955
2-bed flat walk up	1	2b3p flat - w/u	65.0	£71,119	£1,094	71,129	73,682	66,708	72,955
2-bed bungalow	1	2b3p bungalow	58.0	£71,119	£1,226	71,129	73,682	66,708	72,955
1-bed mid/end terrace	2	1b2p house	58.0	£56,895	£981	56,903	58,945	53,366	58,364
2-bed terr/semi-det'd	2	2b3p house	74.0	£71,119	£961	71,129	73,682	66,708	72,955
2-bed semi/terraced	2	2b4p house	83.0	£71,119	£857	71,129	73,682	66,708	72,955
3-bed semi/terraced	2	3b4p house	88.0	£85,342	£970	85,355	88,418	80,049	87,546
3-bed detached	2	3b5p house	93.0	£85,342	£918	85,355	88,418	80,049	87,546
4-bed detached	2	4b6p house	110.0	£99,566	£905	99,581	103,154	93,391	102,137
4-bed detached	2	4b7p house	114.0	£99,566	£873	99,581	103,154	93,391	102,137
4-bed detached	2	4b8p house	130.1	Overall Average £1,019 psm					
5-bed detached	2	5b9p house	153.3						

Mae'r mathau o anheddau (ar ochr chwith y tabl) sydd wedi'u defnyddio yn Asesiadau Hyfywedd Lefel Uchel BHL yn seiliedig yn bennaf ar Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021; gan ychwanegu dau fath o annedd mwy o faint ar waelod y rhestr.

Y Gyfradd Werthu a'r Rhaglen Ddatblygu

- 5.9 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.
- 5.10 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. 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.
- 5.11 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.

- 5.12 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 D** yn adlewyrchu casgliadau'r ymarfer hwnnw. Gwellir gweld bod y cyfraddau hyn yn amrywio yn ôl nifer yr anheddau ar bob math o safle.
- 5.13 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 5.11 uchod. Ystyrir bod hyn yn rhoi adlewyrchiad rhesymol o'r modd y gweithredir y rhan fwyaf o rwymedigaethau adran 106.

Costau Datblygu

- 5.14 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. Derbynnir 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 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 chwartel 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 rywfaint o anghysondeb yn y modd y caiff costau eu rhestru/cofnodi yn aml yn y gronfa ddata.
- 5.15 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; a heb fawr o dystiolaeth ddiwedd ar y sampl data. Mae hyn yn berthnasol yn enwedig yng Nghymru; 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.
- 5.16 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 D** 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 hyfywedd amrywiol gyda rhanddeiliaid yn Ne Cymru.

- 5.17 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. Yn y gorffennol, roedd hyn yn ymwneud yn bennaf â chostau darparu systemau chwistrellu mewn cartrefi newydd. Mae tystiolaeth ddiweddar sy'n dangos bod datblygwyr yn dod o hyd i ffyrdd o leihau cost systemau chwistrellu, ac mewn nifer o'r achosion hyfywedd y mae BHL wedi bod yn rhan ohonynt yn ddiweddar, mae datblygwyr wedi cynnig tystiolaeth o gostau adeiladau/lleiniau sy'n cynnwys gosod system chwistrellu. Credir bod y cyfraddau cost llain a ddangosir yn Atodiad D yn cynnwys cost chwistrellwyr.
- 5.18 Fodd bynnag, nid yw Prisiau Cyfartalog BCIS eto'n cynnwys costau cydymffurfio â'r rheoliadau Rhan L newydd sydd bellach yn dod i rym yng Nghymru a Lloegr. Mae'r gost ychwanegol gyfartalog sy'n gysylltiedig â newidiadau Rhan L 2021 wedi'i thrafod mewn fforymau amrywiol a fynychwyd gan BHL dros y 18 – 24 mis diwethaf; a thrwy gonsensws cyffredin fe'i cymerir fel £3,000 yr annedd (fel ffigwr cyfartalog ar gyfer pob math o annedd) at ddibenion yr Astudiaeth hon.
- 5.19 Mae rhagor o newidiadau i'w cyflwyno yn 2025, ac, o ystyried yr amser fydd y CDLI Diwygiedig yn ei gwmpasu, rhaid ystyried yn yr Astudiaeth hon effaith bosibl y newidiadau pellach hynny. Mae BHL o'r farn y bydd ymwybyddiaeth defnyddwyr cyhoeddus o fanteision arbed costau'r Rheoliadau newydd yn datblygu'n eithaf sylweddol dros y 2 – 3 blynedd nesaf; ac y bydd benthycwyr yn datblygu ystod o gynhyrchion a/neu arferion newydd sy'n ystyried hynny.
- 5.20 Mae BHL wedi trafod cost y newidiadau pellach hyn i'r Rheoliadau yn 2025 gyda nifer o randdeiliaid y diwydiant yn ystod y 12 mis diwethaf; mae'n ymddangos mai'r consensws yn fras yw gallent ychwanegu £5,750 – £7,000 arall fesul annedd at y costau presennol. Mae hyn yn cyfateb i rhwng 2% a 2.5% o bris cyfartalog cartref newydd yn Sir Gaerfyrddin (**Atodiad C**). At ddibenion yr Astudiaeth hon – ac yn seiliedig ar yr hyn a nodir uchod – mae BHL o'r farn y gallai cynnydd bychan yng ngwerth y farchnad ar gyfer y cartrefi newydd, mwy ynni-effeithlon hyn gyfateb i gost ychwanegol newidiadau 2025.
- 5.21 Yn ogystal â chost sylfaenol adeiladu tai ("cost llain"), ceir costau'n gysylltiedig â gwasanaethu pob annedd (e.e. 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 chostau darparu seilwaith priodol ar gyfer y datblygiad (a sicheir weithiau drwy rwymedigaethau adran 106). Yn y rhan fwyaf o'r asesiadau lefel uchel yn yr Astudiaeth hon, caniatwyd ar gyfer costau allanol ar gyfradd o £17,500 fesul annedd; ond mae cyfraddau ychydig yn uwch wedi'u cymhwyso yn achos y ddau deipoleg safle annedd sengl (gweler **Atodiad D**), y mae BHL yn ystyried eu bod yn briodol.
- 5.22 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"** 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 tirlfeddiannwr. Nid yw'n realistig i dirfeddiannwr 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.
- 5.23 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 tirfeddiannwr. Efallai na fydd hyn bob amser yn digwydd yn ymarferol; ni fydd rhai safleoedd yn cael eu cyflwyno o gwbl, oni fydd y tirfeddiannwr 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 ddatblygu'r safle dan sylw, y gellid ei ystyried yn achos y mae'r "amgylchiadau eithriadol" y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.90 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn berthnasol iddo, h.y. lle gallai ystyriaethau hyfywedd gyfiawnhau gwro oddi wrth ofynion polisi arferol.

- 5.24 Yn unol â hynny, er bod yr asesiadau lefel uchel yn yr Astudiaeth hon yn cynnwys lwfans ar gyfer **rhwymedigaethau arferol adran 106 a gofynion SuDS**, 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".
- 5.25 Cofnodir y lwfansau cost a wnaed yn yr Astudiaeth hon yn **Atodiad D** ac maent wedi'u cyfrifo fel a ganlyn:
- a) ar gyfer SuDS, £4,000 fesul annedd ar bob safle o lai nag 20 o dai; a £3,500 fesul annedd ar bob safle o 20 cartref newydd neu fwy.
 - b) ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 (gan gynnwys cyfraniad tuag at dai fforddiadwy oddi ar y safle ar safleoedd o hyd at 10 annedd), costau yn seiliedig ar Ganllawiau Cynllunio Atodol presennol y Cyngor; a chymryd bod (am gyfraniadau Addysg) y cyfraddau uwch yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu cymhwyso ac nad oes capasiti sbâr mewn ysgolion presennol. Ar gyfer y tair teipoleg safle leiaf, mae tystiolaeth o aneddiadau adran 106 dros y 3 blynedd diwethaf wedi cael ei defnyddio i gael cost gyfartalog fesul annedd.
- 5.26 Tybiwyd, mewn lleoliadau yn ardal Canllawiau Cynllunio Atodol Caeau Mynydd Mawr, y bydd cost cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol diweddaraf yn cael ei thrin fel cost "abnormal", a ddiwynnir o'r gwerth tir wedi'i feincnodi a ddisgrifir ym mharagraffau 5.33 i 5.37 isod. Mae Atodiad D yn dangos nad yw'r gost sy'n deillio o'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn un sylweddol o ran £/erw.
- 5.27 Mae angen darparu lwfansau ychwanegol mewn AHAAu ar gyfer **ffioedd proffesiynol** allanol (neu gostau mewnol) 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% neu 5% 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 D**.
- 5.28 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.
- 5.29 Yn yr un modd, mae lwfansau wedi'u gwneud yn erbyn y refeniw gros amcangyfrifedig o werthiannau ar y farchnad agored i dalu am **gostau marchnata a gwerthu**, fel a ganlyn:
- a) 2% ar bob teipoleg safle o lai nag 20 annedd;
 - b) 2.5% ar bob teipoleg safle o 20 annedd neu fwy (gan adlewyrchu'r costau uwch sy'n gysylltiedig fel arfer â marchnata a chartrefi arddangos, er mwyn cyflawni cyfraddau gwerthu misol/blynyddol uwch); a
 - c) lwfans pellach ar gyfer costau cyfreithiol, a gyfrifir yn £600 fesul annedd ar gyfer cartrefi'r farchnad agored a chartrefi fforddiadwy.

- 5.30 Cyfrifwyd **cost cyllido/ariannu'r** datblygiad drwy ddefnyddio cyfradd llog gyfansymiol o 7% y flwyddyn ar gyfer pob teipoleg safle hyd at 50 o anheddau, a 6% y flwyddyn ar gyfer y ddau deipoleg o fwy na 50 annedd. Mae hyn yn gyson â'r ymagwedd a fabwysiedir/dderbynnir fel arfer mewn llawer o benderfyniadau Apêl Cynllunio. Er y gellid dadlau fod hwn yn ddull syml braidd 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 fenthycu ar unrhyw adeg plws ffioedd trefnu/ymadael/cyfleuster, a ffioedd monitro - mae cymhwyso cyfradd llog gyfansymiol (uwch) bellach wedi cael ei dderbyn fel ffordd fwy cyfleus a llai cymhleth o sicrhau'r un canlyniad i bob pwrpas.
- 5.31 Mae defnyddio cyfradd gyffredin gyfansymiol hefyd 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 nag adeiladwr/datblygwr BBaChau, 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 iddynt.
- 5.32 Efallai y bydd yn rhaid i fusnesau llai dalu mwy na 7% 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 leihau eu gofynion/costau benthyca.

Gwerth Tir / Safle

- 5.33 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.
- 5.34 Mae Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu yn nodi y dylai gwerth y tir fod yn "ddigon i annog tiffeddiannwr i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig". Mae tystiolaeth ddiweddar o drafodion y farchnad ac asesiadau hyfywedd sefydlog ar safleoedd datblygu ar draws y Sir yn dangos bod prisiau tir preswyl yn bennaf o fewn ystod o £180,000 i £240,000 fesul erw datblygadwy net (neu o tua £445,000 i £592,500 fesul hectar).
- 5.35 Mae peth tystiolaeth o dalu prisiau uwch mewn lleoliadau lle mae potensial i sicrhau gwerthoedd gwerthu premiwm; a/neu lle mae datblygwr penodol naill ai'n gallu gwneud mwy o arbedion cost na'r norm neu'n fodlon derbyn elw llai (os yw'r risg sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn llai na'r norm, er enghraifft). At ddibenion Astudiaeth Hyfywedd lefel uchel ledled y sir fel hon, mae'n briodol i'r ffocws fod ar lefel brif ffrwd prisiau tir; ar gyfer safleoedd sy'n gallu cyflawni, neu sydd wedi cyflawni, cynlluniau sy'n cydymffurfio â pholisi.
- 5.36 Mae dull BHL yn yr Astudiaeth hon yn cydnabod y bydd gwerthoedd ym mhen isaf yr ystod yn cael eu cyflawni mewn ardaloedd marchnad lle mae gwerthoedd gwerthu hefyd ym mhen isaf yr ystod a ddisgrifir ym mharagraff 5.6% uchod; ac mai'r gwrthwyneb fydd yn wir mewn lleoliadau lle mae prisiau tai uwch yn berthnasol. Felly mae'r tablau yn Atodiad D yn dangos ystod o werthoedd a ddefnyddir yn yr asesiadau lefel uchel y mae BHL wedi'u cynnal, ar gyfer pob teipoleg safle. Fel yn achos yr astudiaeth ragarweiniol a gynhaliwyd gan BHL yn 2019, mae gwerth/cyfradd tir wedi'i feincnodi ychydig yn uwch wedi'i gymhwyso yn achos y ddau deipoleg un llain; sydd gyfwerth ag oddeutu £300,000 fesul erw.
- 5.37 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

- 5.38 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).
- 5.39 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.
- 5.40 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 â datblygiad mwy a gynhelir dros nifer o flynyddoedd, lle ceir llawer llai o sicrwydd ynghylch y canlyniad."*
- 5.41 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 D**; 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; oherwydd bod holl gyfraddau cost y llain (fel y isiau Cyfartalog BICS fesul metr sgwâr) yn cynnwys lwfans ar gyfer gorbenion ac elw contractwr ar y gwaith adeiladu.
- 5.42 Mae'r tablau yn **Atodiad E** yn dangos y canlyniadau o asesiadau hyfywedd lefel uchel BHL ar gyfer pob teipoleg safle, o ran gwarged neu ddiffyg amcangyfrifedig o'i gymharu â'r elw targed ar gyfer pob teipoleg (gweler Atodiad D). Dangosir y gwarged neu'r diffyg hwnnw yn gyntaf fel ffigwr ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd (colofn ar y chwith); a hefyd fel ffigwr fesul annedd (colofn canol) ac mewn £ fesul metr sgwâr (colofn ar y dde). At ddibenion dehongli'r canlyniadau yn Atodiad E, o ystyried natur lefel uchel y rhagdybiaethau a wnaed yn yr Astudiaeth hon, mae gwarged neu ddiffyg o fewn £1,500 fesul annedd a/neu £15 fesul metr sgwâr i gydymffurfio â'r prawf hyfywedd. Yn fras mae'r gogwydd yn cyfateb i rhwng 1.0% a 1.5% o gostau adeiladu datblygiad; tra bo'r gwahaniaeth rhwng gwerth cyfartalog cartref ar y farchnad agored a'r gwerth trosglwyddo cyfartalog ar gyfer annedd fforddiadwy yn £142,5000 neu £1,500 fesul metr sgwâr.

Profion Sensitifrwydd

5.43 Mae'r fethodoleg y tu ôl i'r asesiadau hyfywedd lefel uchel yn yr Astudiaeth hon eisoes yn cynnwys rhywfaint o brofion sensitifrwydd, drwy ystyried ystod o brisiau tai posibl a gwerthoedd tir ar gyfer pob teipoleg safle. Serch hynny, yn unol â'r arfer gorau, mae'r canlyniadau o'r holl asesiadau lefel uchel wedi cael eu profi o ran sensitifrwydd i ddangos effaith y newidiadau canlynol i'r mewnbynnau sylfaenol ar elw'r datblygwr:

- plws / minws 10% mewn gwerth datblygu gros;
- plws / minws 10% mewn costau adeiladu (llain + allanol);
- plws / minws 15% mewn gwerth tir.

5.44 I ddangos hyn, mae enghraifft o'r allbynnau RVM o un o'r asesiadau lefel uchel wedi'i atodi fel **Atodiad F**.

6. CRYNODEB A CHASGLIADAU

- 6.1 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, ac wedi'u hategu ganddynt. Mae'r targedau hynny fel a ganlyn:
- bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 10 - 19 o gartrefi ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 10% ar-safle;
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 20 - 50 o gartrefi ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 12% ar-safle;
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 51 - 100 o gartrefi ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 20% ar-safle; a
 - bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 101 o gartrefi neu fwy ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 25% ar-safle.
- 6.2 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). Mae hyn yn cydnabod bod safleoedd mwy yn debygol o allu darparu cyfran uwch a nifer absoliwt o dai fforddiadwy newydd.
- 6.3 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.
- 6.4 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 Diwygiedig. Bydd y gwaith hwn yn cael ei gyflawni yn ystod cyfnod ymgynghori'r Cynllun Adneuo; ac y bydd y gwaith hwnnw wedi'i lywio'n rhannol gan ymateb tirfeddianwyr a hyrwyddwyr safleoedd sy'n ymateb i ofynion PCC 11, a'r canllawiau yn Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu, fel y nodir yn adran 3 o'r Adroddiad hwn.
- 6.5 Gwneir yr Adroddiad hwn ar gyfer Cyngor Sir Caerfyrddin, fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer CDLI Diwygiedig y Cyngor; ac at ddibenion sefydlu hyfywedd ei bolisiau CDLI ar dai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill. 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 partion am yr holl gynnwys, nac unrhyw ran o'i gynnwys.

Andrew Burrows MA FRICS

Cyfarwyddwr

Burrows-Hutchinson Ltd

Rheoli Asedau Strategol,

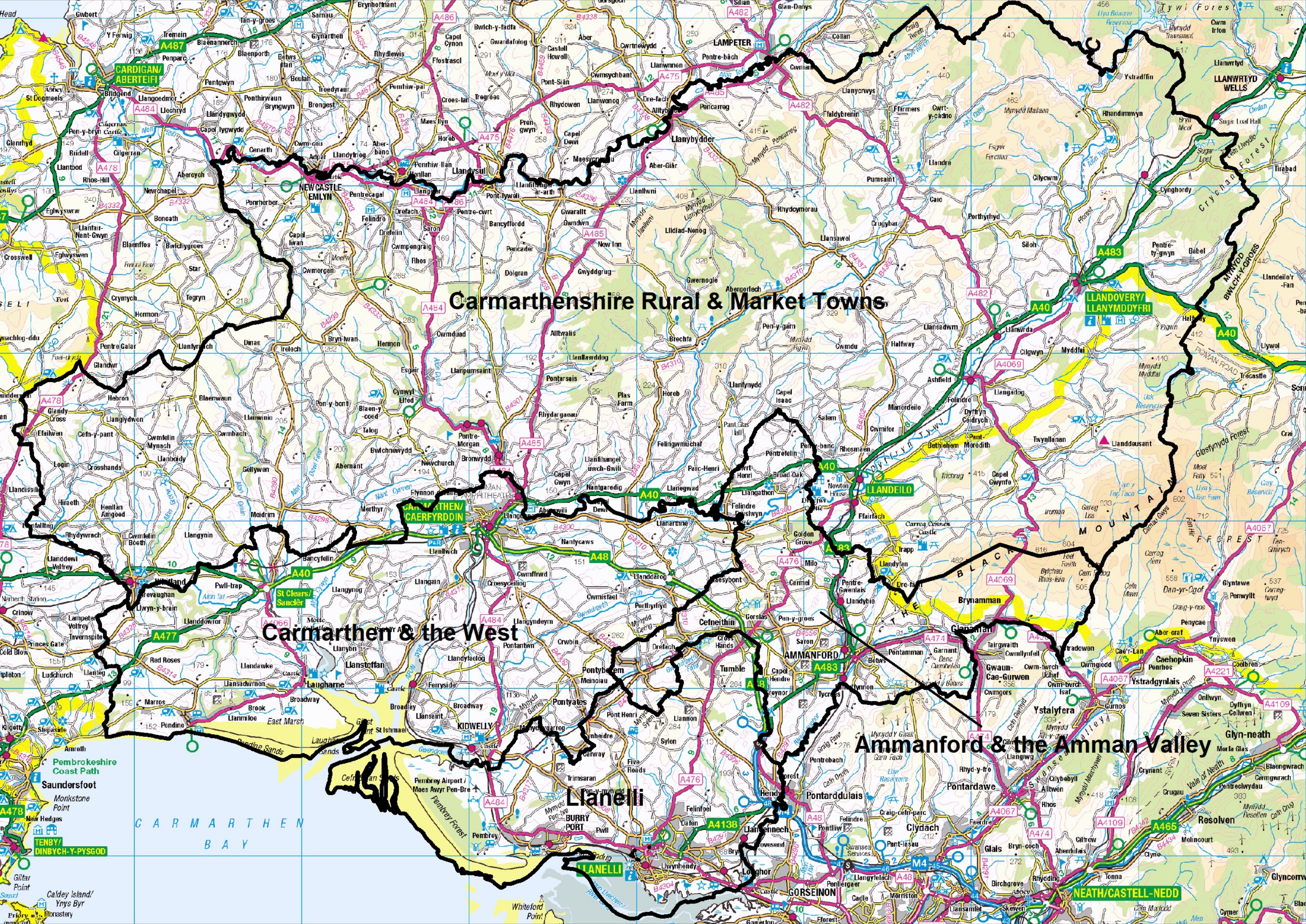
Adfywio a Hyfywedd Economaidd,

Cadwraeth a Pherfformiad Ynni.

Rhagfyr 2022

ATODIADAU

ATODIAD A: CYNLLUN o ARDALOEDD GWEITHREDU TAI FFORDDIADWY



Carmarthenshire Rural & Market Towns

Carmarthen & the West

Llanelli

Ammanford & the Amman Valley

ATODIAD B: TYSTIOLAETH O WERTHOEDD Y FARCHNAD ar gyfer CARTREFI NEWYDD

Location/Development	Primary Postcode	AHAA	N° OM Sales	Sales Period	Avge GIA m ²	Avge Price	Avge £psm	Max £psm	Avge + 10%	Increase on 2019	Note
Parc-Y-Mynydd, Saron	SA18 3LP	AMV	5	02/21 - 05/22	113.4	£281,000	£2,478	£2,705	£2,730	38.9%	
Parc-Y-Gelli, Foelgastell	SA14 7AQ	AMV	4	01/21 - 03/22	117.0	£204,750	£1,750	£2,067	£1,930	56.9%	(a)
Foelgastell generally	SA14 7EG	AMV	11	03/21 - 06/22	161.8	£338,318	£2,091	£3,816	£2,310	N/A	(b)
Gorslas, Cross Hands	SA14 7NF	AMV	8	06/21 - 05/22	117.5	£246,488	£2,098	£3,101	£2,310	N/A	(b)
Cefneithin, Cross Hands	SA14 7BZ	AMV	30	01/21 - 05/22	91.3	£190,628	£2,088	£2,483	£2,300	22.1%	
Cae Coch, Drefach, Cross Hands	SA14 7AL	AMV	11	07/18 - 12/18	127.4	£284,773	£2,236	£2,731	£2,460	N/A	(c)
Llwyngwern, Hendy	SA4 0AA	Llan	8	01/21 - 08/22	83.4	£190,813	£2,289	£2,843	£2,520	27.1%	
Clos Benallt Fawr, Fforest	SA4 0TQ	Llan	20	01/21 - 05/22	116.1	£282,747	£2,436	£3,667	£2,680	N/A	(b)
Parc Brynderi, Llanelli	SA14 9QA	Llan	8	06/21 - 05/22	77.3	£195,312	£2,528	£2,941	£2,790	37.8%	
Ffordd-Y-Meillion etc, Llanelli	SA15 2EX	Llan	16	01/21 - 08/22	82.8	£199,194	£2,405	£3,118	£2,650	27.5%	
Parc-Y-Strade, Llanelli	SA15 4DA	Llan	41	02/21 - 08/22	69.9	£150,561	£2,155	£2,741	£2,380	N/A	(d)
Maes Pedr, Carmarthen	SA31 3BR	C&W	13	01/21 - 08/22	73.5	£164,346	£2,237	£2,647	£2,470	24.6%	(e)
Maes Elen/Macsen, Camarthen	SA31 3FB	C&W	22	01/21 - 02/22	86.4	£183,582	£2,126	£2,778	£2,340	N/A	(f)
Allt Ioan, Johnstown, Carmarthen	SA31 3SB	C&W	6	08/19 - 05/22	78.3	£177,750	£2,269	£2,704	£2,500	N/A	(b)
Maes Lewis Morris, Llangynnwyr	SA31 2PL	C&W	25	01/19 - 12/21	111.0	£230,980	£2,081	£2,583	£2,290	13.1%	
Parc Llwyn Celyn, St Clears	SA33 4EB	C&W	7	10/20 - 12/21	102.9	£223,143	£2,169	£2,220	£2,390	24.7%	
Cefn Maes, St Clears	SA33 4DA	C&W	5	06/21 - 08/22	115.6	£279,500	£2,418	£2,719	£2,660	N/A	(b)
Spring Gardens etc, Whitland	SA34 0HR	CRMT	15	02/20 - 08/22	90.0	£206,600	£2,296	£3,088	£2,530	59.0%	(g)
			255								

Average values have been highlighted in red if they exceed £2,475 psm (£230 psf); and in blue if they are less than £2,000 psm (£186 psf)

Maximum values (£psm) have been highlighted in red if they exceed £2,700, and in blue if they are less than £2,150

OTHER COMMENTS / NOTES :

(a) Predominantly 3-storey homes. Resale of N° 11 showed 36.1% uplift in value between July 2019 and December 2021

(b) Additional dataset included in 2022 Viability Review

(c) no sales since 2019

(d) no sales data for this development in 2019 dataset

(e) all re-sales in 2021/22 dataset

(f) predominantly new build transactions in 2021/22 dataset

(g) extended dataset, including Llys-Y-Crofft and Maes Abaty in 2020/22 sample

ATODIAD C: MYNEGAI PRISIAU TAI Y DU (Sir Gaerfyrddin)

HM Land Registry UK House Price Index

CARMARTHENSHIRE 2018 TO 2022

APPENDIX C

Name	Period	Total Sales	Avg All	HPI All	Avg Det'd	HPI Det'd	Avg Semi	HPI Semi	Avg Terr	HPI Terr	Avg Flat	HPI Flat	New Sales	Avg New	HPI New	Extg Sales	Avg Extg	HPI Extg
Carmarthenshire	2018-09	263	£145,994	114.29	£197,453	115.31	£128,406	114.32	£105,224	112.66	£92,253	111.25	21	£180,338	118.13	242	£143,335	113.91
Carmarthenshire	2018-10	271	£145,846	114.17	£197,189	115.16	£128,380	114.30	£105,071	112.50	£92,053	111.01	12	£181,693	119.02	259	£143,049	113.69
Carmarthenshire	2018-11	308	£146,274	114.51	£198,102	115.69	£128,713	114.59	£105,133	112.56	£92,210	111.20	32	£180,568	118.28	276	£143,623	114.14
Carmarthenshire	2018-12	255	£146,224	114.47	£197,948	115.60	£128,706	114.59	£105,119	112.55	£92,412	111.45	35	£180,612	118.31	220	£143,564	114.10
Carmarthenshire	2019-01	192	£144,994	113.50	£196,441	114.72	£127,623	113.62	£104,092	111.45	£91,644	110.52	1	£178,190	116.73	191	£142,439	113.20
Carmarthenshire	2019-02	183	£145,279	113.73	£196,797	114.93	£127,894	113.86	£104,305	111.67	£91,769	110.67	15	£182,105	119.29	168	£142,438	113.20
Carmarthenshire	2019-03	217	£144,341	112.99	£195,487	114.17	£127,137	113.19	£103,591	110.91	£90,952	109.69	20	£181,884	119.15	197	£141,444	112.41
Carmarthenshire	2019-04	194	£146,773	114.90	£198,543	115.95	£129,309	115.12	£105,529	112.99	£92,117	111.09	17	£185,906	121.78	177	£143,762	114.25
Carmarthenshire	2019-05	219	£146,015	114.30	£197,075	115.09	£128,742	114.62	£105,243	112.68	£91,587	110.45	19	£183,031	119.90	200	£143,147	113.76
Carmarthenshire	2019-06	223	£145,770	114.11	£196,596	114.81	£128,494	114.40	£105,209	112.64	£91,644	110.52	33	£181,039	118.59	190	£143,023	113.67
Carmarthenshire	2019-07	260	£145,622	114.00	£196,019	114.48	£128,420	114.33	£105,335	112.78	£91,790	110.70	17	£181,383	118.82	243	£142,842	113.52
Carmarthenshire	2019-08	306	£149,241	116.83	£201,352	117.59	£131,383	116.97	£107,861	115.48	£93,563	112.83	23	£184,821	121.07	283	£146,466	116.40
Carmarthenshire	2019-09	226	£152,146	119.10	£205,391	119.95	£133,754	119.08	£110,082	117.86	£95,174	114.78	12	£189,785	124.32	214	£149,223	118.59
Carmarthenshire	2019-10	267	£152,591	119.45	£206,006	120.31	£134,369	119.63	£110,153	117.94	£95,351	114.99	22	£189,476	124.12	245	£149,716	118.99
Carmarthenshire	2019-11	263	£153,484	120.15	£207,111	120.96	£135,434	120.58	£110,564	118.38	£96,061	115.85	27	£189,144	123.90	236	£150,693	119.76
Carmarthenshire	2019-12	270	£153,669	120.30	£207,270	121.05	£135,833	120.93	£110,533	118.34	£95,938	115.70	47	£187,835	123.04	223	£150,981	119.99
Carmarthenshire	2020-01	159	£153,222	119.95	£206,697	120.71	£135,388	120.53	£110,266	118.06	£95,335	114.97	8	£188,854	123.71	151	£150,438	119.56
Carmarthenshire	2020-02	168	£151,502	118.60	£204,171	119.24	£133,800	119.12	£109,265	116.99	£94,185	113.58	14	£188,273	123.33	154	£148,653	118.14
Carmarthenshire	2020-03	227	£149,193	116.79	£200,944	117.35	£131,738	117.29	£107,714	115.32	£92,644	111.73	10	£187,013	122.51	217	£146,283	116.26
Carmarthenshire	2020-04	96	£146,542	114.72	£197,389	115.28	£129,288	115.10	£105,961	113.45	£90,343	108.95	7	£183,774	120.38	89	£143,679	114.19
Carmarthenshire	2020-05	95	£145,213	113.68	£195,349	114.09	£128,291	114.22	£105,042	112.46	£89,371	107.78	10	£185,545	121.54	85	£142,133	112.96
Carmarthenshire	2020-06	124	£147,151	115.19	£197,779	115.51	£130,120	115.84	£106,493	114.02	£90,316	108.92	22	£186,276	122.02	102	£144,156	114.57
Carmarthenshire	2020-07	147	£150,249	117.62	£202,042	118.00	£132,847	118.27	£108,611	116.29	£92,815	111.93	9	£188,150	123.25	138	£147,333	117.09
Carmarthenshire	2020-08	148	£152,642	119.49	£205,478	120.00	£134,921	120.12	£110,228	118.02	£93,902	113.24	10	£188,965	123.78	138	£149,831	119.08
Carmarthenshire	2020-09	190	£155,678	121.87	£210,000	122.64	£137,363	122.29	£112,339	120.28	£95,339	114.98	17	£193,321	126.64	173	£152,768	121.41
Carmarthenshire	2020-10	280	£161,081	126.10	£217,799	127.20	£141,859	126.30	£116,146	124.35	£97,947	118.12	5	£197,732	129.53	275	£158,237	125.76
Carmarthenshire	2020-11	309	£163,733	128.17	£221,751	129.50	£143,838	128.06	£118,128	126.47	£99,484	119.97	12	£198,023	129.72	297	£161,057	128.00
Carmarthenshire	2020-12	291	£166,422	130.28	£225,516	131.70	£146,013	129.99	£120,184	128.68	£100,879	121.66	22	£199,437	130.64	269	£163,838	130.21
Carmarthenshire	2021-01	185	£167,581	131.19	£227,078	132.62	£147,103	130.96	£120,964	129.51	£101,417	122.31	2	£203,950	133.60	183	£164,754	130.94
Carmarthenshire	2021-02	240	£169,582	132.75	£229,957	134.30	£148,926	132.59	£122,239	130.88	£102,095	123.12	6	£209,370	137.15	234	£166,512	132.33
Carmarthenshire	2021-03	308	£170,219	133.25	£230,846	134.82	£149,619	133.20	£122,569	131.23	£101,973	122.98	12	£214,502	140.51	296	£166,820	132.58
Carmarthenshire	2021-04	261	£173,381	135.73	£235,128	137.32	£152,340	135.63	£124,942	133.77	£103,482	124.80	7	£221,755	145.26	254	£169,663	134.84
Carmarthenshire	2021-05	238	£173,952	136.17	£235,696	137.65	£152,914	136.14	£125,452	134.32	£103,778	125.15	11	£223,021	146.09	227	£170,178	135.25
Carmarthenshire	2021-06	370	£178,413	139.67	£241,548	141.07	£156,721	139.53	£128,947	138.06	£106,386	128.30	10	£226,058	148.08	360	£174,760	138.89
Carmarthenshire	2021-07	233	£179,807	140.76	£242,856	141.83	£158,289	140.92	£130,065	139.25	£107,402	129.52	4	£227,746	149.19	229	£176,131	139.98
Carmarthenshire	2021-08	254	£182,752	143.06	£247,328	144.44	£160,878	143.23	£131,882	141.20	£108,159	130.44	9	£229,797	150.53	245	£179,153	142.38
Carmarthenshire	2021-09	233	£183,763	143.85	£248,865	145.34	£161,975	144.20	£132,303	141.65	£108,293	130.60	4	£233,245	152.79	229	£179,967	143.03
Carmarthenshire	2021-10	228	£186,510	146.00	£254,540	148.65	£163,887	145.91	£133,347	142.77	£108,382	130.71	1	£235,607	154.34	227	£182,743	145.23
Carmarthenshire	2021-11	215	£191,047	149.56	£261,015	152.44	£167,909	149.49	£136,365	146.00	£110,609	133.39		£247,042	161.83	215	£186,736	148.41
Carmarthenshire	2021-12	230	£188,068	147.22	£257,644	150.47	£165,087	146.98	£133,945	143.41	£108,095	130.36	4	£243,228	159.33	226	£183,821	146.09
Carmarthenshire	2022-01	193	£188,918	147.89	£258,039	150.70	£166,296	148.05	£134,747	144.27	£108,016	130.26		£251,316	164.63	193	£184,131	146.34
Carmarthenshire	2022-02	176	£187,392	146.69	£255,535	149.24	£165,093	146.98	£133,870	143.33	£107,173	129.25		£252,820	165.61	176	£182,281	144.87
Carmarthenshire	2022-03	212	£195,154	152.77	£266,095	155.40	£172,218	153.32	£139,192	149.03	£111,007	133.87		£273,533	179.18	212	£189,138	150.32
Carmarthenshire	2022-04	184	£199,136	155.89	£271,493	158.55	£175,560	156.30	£142,241	152.29	£113,067	136.36		£277,987	182.10	184	£193,018	153.40
Carmarthenshire	2022-05	167	£199,889	156.48	£272,308	159.03	£176,301	156.96	£142,969	153.07	£112,700	135.91		£279,369	183.00	167	£193,742	153.97
Carmarthenshire	2022-06	108	£202,993	158.91	£275,338	160.80	£179,402	159.72	£145,928	156.24	£114,393	137.96		£283,030	185.40	108	£196,763	156.38
Overall percentage change			39.0%		39.4%		39.7%		38.7%		24.0%			56.9%			37.3%	
Change in last 12 months			12.9%		13.4%		13.3%		12.2%		6.5%			24.3%			11.7%	
Change in last 2 years			35.1%		36.3%		35.0%		34.4%		23.2%			50.4%			33.5%	

ATODIAD D: RHAGDYBIAETHAU COST ac ELW ar gyfer ASESIADAU HYFYWEDD

Size Range	N° of Units	Site Area		dph	dpa	Build Cost £ psm	%age of BCIS Median	Externals as % of Build	Externals in £/unit	SuDS + s.106/ dwelling	Part L 2021 £/unit	Prof'l Fees %	Sales and Mktg	Debit Interest % p.a.	Profit Target OM GDV
		ha	ac												
Large single	1	0.067	0.17	15	6	£1,500	115%	10.00%	£23,000	£15,800	£3,000	12%	2.0%	7.0%	10%
Small single	1	0.040	0.10	25	10	£1,500	115%	12.90%	£18,000	£10,200	£3,000	10%	2.0%	7.0%	10%
2 - 4 units	4	0.170	0.42	24	10	£1,500	115%	11.30%	£17,500	£7,675	£3,000	9%	2.0%	7.0%	15%
5 - 9 units	8	0.330	0.82	24	10	£1,430	110%	11.80%	£17,500	£7,715	£3,000	8%	2.0%	7.0%	16%
10 - 19 units	16	0.540	1.33	30	12	£1,365	105%	13.15%	£17,500	£9,000	£3,000	7%	2.0%	7.0%	17%
20 - 50 units	34	1.000	2.47	34	14	£1,300	100%	13.75%	£17,500	£8,175	£3,000	6%	2.5%	7.0%	18%
51 - 100 units	72	2.000	4.94	36	15	£1,170	90%	15.70%	£17,500	£8,225	£3,000	5%	2.5%	6.0%	20%
Over 100	120	3.240	8.00	37	15	£1,040	80%	18.00%	£17,500	£8,385	£3,000	4%	2.5%	6.0%	20%

BCIS Median - estate housing £1,300 = rate used here

Size Range	N° of Units	OM Sales p.a.	Benchmark Lane Value			Benchmark Lane Value			Benchmark Lane Value			Extra s.106 in CMM SAC £/ac
			HIGH (OMV £2,700 psm)			MEDIUM (OMV £2,500 psm)			LOW (OMV £2,300 psm)			
			£	£/ha	£/ac	£	£/ha	£/ac	£	£/ha	£/ac	
Large single	1		£50,000	£746,300	£302,100							£9,250
Small single	1		£30,000	£750,000	£303,600							£15,494
2 - 4 units	4	8	£100,000	£588,200	£238,100				£75,600	£444,700	£180,000	£14,582
5 - 9 units	8	8	£195,000	£590,900	£239,200	£172,500	£522,700	£211,600	£147,500	£447,000	£180,900	£15,024
10 - 19 units	16	16	£320,000	£592,600	£239,900	£282,500	£523,100	£211,800	£240,000	£444,400	£179,900	£18,363
20 - 50 units	34	24	£590,000	£590,000	£238,800	£520,000	£520,000	£210,500	£445,000	£445,000	£180,100	£21,071
51 - 100 units	72	30	£1,185,000	£592,500	£239,800	£1,037,500	£518,800	£210,000	£890,000	£445,000	£180,100	£22,311
Over 100	120	36	£1,920,000	£592,600	£239,900	£1,680,000	£518,500	£209,900	£1,445,000	£446,000	£180,500	£22,954

ATODIAD E: CRYNODEB o GANLYNIADAU ASESIAU HYFYWEDD LEFEL UCHEL

SUMMARY of HIGH-LEVEL VIABILITY ASSESSMENTS for CARMARTHENSHIRE LOCAL DEVELOPMENT PLAN 2018 -2033

APPENDIX E

Estimated Surplus/(Shortfall) on Target Profit Margin			
Typology : large single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Value	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£429,000	off-site	£657	
£2,800/m ² : £260/ft ²			

Typology : small single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£265,000	off-site	£1,398	
£2,850/m ² : £265/ft ²			

Typology : 2 - 4 homes		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	Market value of £2,800 psm required to achieve viable margin of 15% on GDV
High (£2,700/m ²)	off-site	(£34,830)	
Low (£2,500/m ²)	off-site	(£78,059)	

Typology : 5 - 9 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	0.0%	£2,228	Market Value of £2,910 psm (£270 psf) required to achieve viability with 1 affordable unit (12.5%)		
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£112,170)			
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£224,689)			

Typology : 10 - 19 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
Top (£2,825/m ²)	12.5%	£4,893	£9,996	(£8,455)	£5,268
High (£2,700/m ²)	6.3%	(£19,117)	(£16,549)	(£25,821)	(£18,917)
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£114,861)	(£114,861)	(£114,861)	(£114,861)

Typology : 20 - 50 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	11.8%	£20,200	£29,241	(£4,895)	£19,932
Med (£2,500/m ²)	2.9%	(£49,064)	(£47,015)	(£54,868)	(£49,236)
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£401,930)	(£401,930)	(£401,930)	(£401,930)

Typology : 51 - 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	20.8%	£130,484	£165,656	£35,747	£131,081
Med (£2,500/m ²)	12.5%	£14,331	£34,741	(£41,308)	£14,193
Low (£2,300/m ²)	0.0%	£6,209	£6,209	£6,209	£6,209

Typology : over 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	30.0%	£266,605	£352,833	£33,584	£268,411
Med (£2,500/m ²)	22.5%	£208,079	£271,698	£35,588	£208,877
Low (£2,300/m ²)	14.2%	(£32,398)	£8,993	(£143,460)	(£31,090)

Surplus/(Shortfall) on Target Profit Margin per dwelling			
Typology : large single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£429,000	off-site	£657	
£2,800/m ² : £260/ft ²			

Typology : small single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£265,000	off-site	£1,398	
£2,850/m ² : £265/ft ²			

Typology : 2 - 4 homes		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	Market value of £2,800 psm required to achieve viable margin of 15% on GDV
High (£2,700/m ²)	off-site	(£8,708)	
Low (£2,300/m ²)	off-site	(£19,515)	

Typology : 5 - 9 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	0.0%	£279	Market Value of £2,910 psm (£270 psf) required to achieve viability with 1 affordable unit		
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£14,021)			
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£28,086)			

Typology : 10 - 19 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
Top (£2,825/m ²)	12.5%	£306	£625	(£528)	£329
High (£2,700/m ²)	6.3%	(£1,195)	(£1,034)	(£1,614)	(£1,182)
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£7,179)	(£7,179)	(£7,179)	(£7,179)

Typology : 20 - 50 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	11.8%	£594	£860	(£144)	£586
Med (£2,500/m ²)	2.9%	(£1,443)	(£1,383)	(£1,614)	(£1,448)
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£11,821)	(£11,821)	(£11,821)	(£11,821)

Typology : 51 - 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	20.8%	£1,812	£2,301	£496	£1,821
Med (£2,500/m ²)	12.5%	£199	£483	(£574)	£197
Low (£2,300/m ²)	0.0%	£86	£86	£86	£86

Typology : over 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	30.0%	£2,222	£2,940	£280	£2,237
Med (£2,500/m ²)	22.5%	£1,734	£2,264	£297	£1,741
Low (£2,300/m ²)	14.2%	(£270)	£75	(£1,196)	(£259)

Surplus/(Shortfall) on Target Profit Margin in £ psm			
Typology : large single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£429,000	off-site	£4.29	
£2,800/m ² : £260/ft ²			

Typology : small single plot		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	AH contribution based primarily on market value of new home; AHAA of lesser significance.
£265,000	off-site	£1,398	
£2,850/m ² : £265/ft ²			

Typology : 2 - 4 homes		Affordable Housing Action Area	
Market Values	AH %	ALL	Market value of £2,800 psm required to achieve viable margin of 15% on GDV
High (£2,700/m ²)	off-site	(£84)	
Low (£2,300/m ²)	off-site	(£189)	

Typology : 5 - 9 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	0.0%	£3	Market Value of £2,910 psm (£270 psf) required to achieve viability with 1 affordable unit		
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£135)			
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£271)			

Typology : 10 - 19 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
Top (£2,825/m ²)	12.5%	£3	£6	(£5)	£3
High (£2,700/m ²)	6.3%	(£12)	(£11)	(£17)	(£12)
Med (£2,500/m ²)	0.0%	(£73)	(£73)	(£73)	(£73)

Typology : 20 - 50 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	11.8%	£6	£9	(£1)	£6
Med (£2,500/m ²)	2.9%	(£15)	(£14)	(£16)	(£15)
Low (£2,300/m ²)	0.0%	(£120)	(£120)	(£120)	(£120)

Typology : 51 - 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	20.8%	£19	£24	£5	£19
Med (£2,500/m ²)	12.5%	£2	£5	(£6)	£2
Low (£2,300/m ²)	0.0%	£1	£1	£1	£1

Typology : over 100 homes		Affordable Housing Action Area			
Market Values	AH %	AMV	C & W	LLAN	CRMT
High (£2,700/m ²)	30.0%	£24	£31	£3	£24
Med (£2,500/m ²)	22.5%	£19	£24	£3	£19
Low (£2,300/m ²)	14.2%	(£3)	£1	(£13)	(£3)

ATODIAD F: ENGHRAIFFT O ALLBWN RVM gyda THABLAU SENSITIFRWYDD

Main Inputs & Key Variables						Collect / Update GIA's and AH Values	
Unit Nos.		Dwelling Type	GIA's in m²		Overall % mix	Build Cost/m²	Approx. OMV
OM	AH		Sales	Build			
10	6	2b4p house	83.0	83.0	22.2%	£ 1,170	£224,000
9	9	3b4p house	88.0	88.0	25.0%	£ 1,170	£238,000
18		3b5p house	93.0	93.0	25.0%	£ 1,170	£251,000
20		4b7p house	114.0	114.0	27.8%	£ 1,170	£308,000
57	15	ACG/AHI Band 3		100.0%			
Percentage of Affordable Homes			20.8%		OMV per m² £ 2,700		£251 psf
Sales GIA's		OM	5,576.0 m²		AH	1,290.0 m²	
Net to gross ratio for flats			95.0%		Total Build (m²)		6,866.0
Allowance for External Site Costs			15.7%		of Build Costs, or £/unit		£ 17,500
Site/Sales Agency & Marketing Costs			2.50%		of OM Sales		
Legals on all Units			£600		per dwelling		
AH transfer values		Social Rent	using AHI		Intermediate	using AHI	
Extra cost/unit (if any) for additional Building Regs requirements			£3,000				
Contingency on all construction & physical infrastructure costs			5.00%				
s.106 and SuDS			£8,225		per dwelling - or CIL		psm (excl AH)
Abnormal Site Costs (if any)					per net acre		
Opening-up Costs (if any)					per net acre		
Net Developable Site Area			4.94 acres		2.00 hectares		
			Benchmark Land Value		£1,185,000		
			£239,781		per acre		£592,500 per hectare
Housing Density			36.0 units/hectare		and		3,433 sq.m/hectare

Development Programme		32 months in total	
Pre-Construction period	3 months	Estate/Mixed	
Construction period	27 months	starting in Month 4	
Sales rate (OM homes)	30 per year	Overhang 2 months	
Sales period (OM & AH)	23 months	starting in Month 10	

Create / Update Sensitivity

High-Level Appraisal				
Gross Development Value	Units (N°)			% GDV
Open Market Homes	57	£	15,055,200	
Social Rented Homes	50.0% 8	£	560,345	
Intermediate Homes	50.0% 7	£	560,345	
Total Revenue	72	£	16,175,889	100.0%
Land Cost, incl LTT, and fees @	1.50%	£	1,251,625	7.7%
Pre-Construction Costs (if applicable)		£	-	
Physical Infrastructure				
Normal External Costs	£/unit £ 17,500	£	1,323,000	8.2%
Abnormal Site Costs	£/unit £ -	£	-	
Opening-up Costs	£/unit £ -	£	-	
Professional Fees	5.00%	£	66,150	0.4%
Planning Obligations / CIL / SuDS	£/unit £ 8,225	£	592,200	3.7%
Housing Construction				
Building Costs	£/unit £ 120,301	£	8,661,681	53.5%
Professional Fees	5.00%	£	433,084	2.7%
Sale & Marketing Costs		£	419,580	2.6%
Finance Costs				
Interest rates (p.a.)	Debit 6.00% Credit 0.50%	£	211,268	1.3%
Total Development Costs		£	12,958,588	
Blended Margin on Total GDV	19.9%	Profit	£ 3,217,301	
Overall Profit on Cost	24.83%	(see benchmark below)		
Target/Benchmark Profit		£	3,181,554	
based on open market sales @		20.00%	£	3,011,040
and on affordable housing cost @		6.00%	£	170,514
Surplus/(Shortfall) on Target Profit		£	35,747	1.12%
Total Equity & Borrowing (Capital Employed)		£	3,679,959	28.40%

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)

Regional High-Level Viability model © Burrows-Hutchinson Ltd

Sensitivity Tables - Profit on GDV

Resi GDV / Build Costs		Variation in Value of Open Market Homes										
Development Profit (£)		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
Variation in Build Costs	-10.00%	2,577,949	3,029,605	3,481,261	3,782,365	3,932,917	4,083,469	4,234,021	4,384,573	4,685,677	5,137,333	5,588,989
	-7.00%	2,318,098	2,769,754	3,221,410	3,522,514	3,673,066	3,823,618	3,974,170	4,124,722	4,425,826	4,877,482	5,329,138
	-4.00%	2,058,248	2,509,904	2,961,560	3,262,664	3,413,216	3,563,768	3,714,320	3,864,872	4,165,976	4,617,632	5,069,288
	-2.00%	1,885,014	2,336,670	2,788,326	3,089,430	3,239,982	3,390,534	3,541,086	3,691,638	3,992,742	4,444,398	4,896,054
	-1.00%	1,798,398	2,250,054	2,701,710	3,002,814	3,153,366	3,303,918	3,454,470	3,605,022	3,906,126	4,357,782	4,809,438
	0.00%	1,711,781	2,163,437	2,615,093	2,916,197	3,066,749	3,217,301	3,367,853	3,518,405	3,819,509	4,271,165	4,722,821
	+1.00%	1,625,164	2,076,820	2,528,476	2,829,580	2,980,132	3,130,684	3,281,236	3,431,788	3,732,892	4,184,548	4,636,204
	+2.00%	1,538,547	1,990,203	2,441,859	2,742,963	2,893,515	3,044,067	3,194,619	3,345,171	3,646,275	4,097,931	4,549,587
	+4.00%	1,365,314	1,816,970	2,268,626	2,569,730	2,720,282	2,870,834	3,021,386	3,171,938	3,473,042	3,924,698	4,376,354
	+7.00%	1,105,463	1,557,119	2,008,775	2,309,879	2,460,431	2,610,983	2,761,535	2,912,087	3,213,191	3,664,847	4,116,503
+10.00%	845,613	1,297,269	1,748,925	2,050,029	2,200,581	2,351,133	2,501,685	2,652,237	2,953,341	3,404,997	3,856,653	
Profit on GDV (%)		Variation in Value of Open market Homes										
		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
Variation in Build Costs	-10.00%	17.57%	20.03%	22.35%	23.83%	24.54%	25.24%	25.93%	26.61%	27.93%	29.82%	31.61%
	-7.00%	15.80%	18.32%	20.68%	22.19%	22.92%	23.64%	24.34%	25.03%	26.38%	28.31%	30.14%
	-4.00%	14.03%	16.60%	19.02%	20.55%	21.30%	22.03%	22.75%	23.46%	24.83%	26.80%	28.67%
	-2.00%	12.85%	15.45%	17.90%	19.46%	20.22%	20.96%	21.69%	22.40%	23.80%	25.79%	27.69%
	-1.00%	12.26%	14.88%	17.35%	18.92%	19.68%	20.42%	21.16%	21.88%	23.28%	25.29%	27.20%
	0.00%	11.67%	14.31%	16.79%	18.37%	19.14%	19.89%	20.63%	21.35%	22.76%	24.79%	26.71%
	+1.00%	11.08%	13.73%	16.24%	17.82%	18.60%	19.35%	20.10%	20.83%	22.25%	24.29%	26.22%
	+2.00%	10.49%	13.16%	15.68%	17.28%	18.06%	18.82%	19.57%	20.30%	21.73%	23.78%	25.73%
	+4.00%	9.31%	12.02%	14.57%	16.19%	16.97%	17.75%	18.51%	19.25%	20.70%	22.78%	24.75%
	+7.00%	7.54%	10.30%	12.90%	14.55%	15.35%	16.14%	16.91%	17.67%	19.15%	21.27%	23.28%
+10.00%	5.76%	8.58%	11.23%	12.91%	13.73%	14.53%	15.32%	16.10%	17.60%	19.76%	21.81%	

Resi GDV / Site Value		Variation in Value of Open Market Homes										
Development Profit (£)		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
Variation in Site Value (including Acquisition Costs)	-15.00%	1,899,525	2,351,181	2,802,837	3,103,941	3,254,493	3,405,045	3,555,597	3,706,149	4,007,253	4,458,909	4,910,565
	-10.00%	1,836,943	2,288,599	2,740,255	3,041,359	3,191,911	3,342,463	3,493,015	3,643,567	3,944,671	4,396,327	4,847,983
	-5.00%	1,774,362	2,226,018	2,677,674	2,978,778	3,129,330	3,279,882	3,430,434	3,580,986	3,882,090	4,333,746	4,785,402
	-2.00%	1,736,813	2,188,469	2,640,125	2,941,229	3,091,781	3,242,333	3,392,885	3,543,437	3,844,541	4,296,197	4,747,853
	0.00%	1,711,781	2,163,437	2,615,093	2,916,197	3,066,749	3,217,301	3,367,853	3,518,405	3,819,509	4,271,165	4,722,821
	+2.00%	1,686,748	2,138,404	2,590,060	2,891,164	3,041,716	3,192,268	3,342,820	3,493,372	3,794,476	4,246,132	4,697,788
	+5.00%	1,649,200	2,100,856	2,552,512	2,853,616	3,004,168	3,154,720	3,305,272	3,455,824	3,756,928	4,208,584	4,660,240
	+10.00%	1,586,618	2,038,274	2,489,930	2,791,034	2,941,586	3,092,138	3,242,690	3,393,242	3,694,346	4,146,002	4,597,658
	+15.00%	1,524,037	1,975,693	2,427,349	2,728,453	2,879,005	3,029,557	3,180,109	3,330,661	3,631,765	4,083,421	4,535,077
Profit on GDV (%)		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
Variation in Site Value (including Acquisition Costs)	-15.00%	12.95%	15.55%	18.00%	19.55%	20.31%	21.05%	21.78%	22.49%	23.88%	25.88%	27.77%
	-10.00%	12.52%	15.13%	17.60%	19.16%	19.92%	20.66%	21.39%	22.11%	23.51%	25.52%	27.42%
	-5.00%	12.09%	14.72%	17.19%	18.76%	19.53%	20.28%	21.01%	21.73%	23.14%	25.15%	27.06%
	-2.00%	11.84%	14.47%	16.95%	18.53%	19.29%	20.04%	20.78%	21.51%	22.91%	24.93%	26.85%
	0.00%	11.67%	14.31%	16.79%	18.37%	19.14%	19.89%	20.63%	21.35%	22.76%	24.79%	26.71%
	+2.00%	11.50%	14.14%	16.63%	18.21%	18.98%	19.73%	20.47%	21.20%	22.62%	24.64%	26.57%
	+5.00%	11.24%	13.89%	16.39%	17.98%	18.75%	19.50%	20.24%	20.97%	22.39%	24.43%	26.36%
	+10.00%	10.82%	13.48%	15.99%	17.58%	18.36%	19.12%	19.86%	20.59%	22.02%	24.06%	26.00%
	+15.00%	10.39%	13.07%	15.59%	17.19%	17.97%	18.73%	19.48%	20.21%	21.65%	23.70%	25.65%

OM Values /AH %age		Variations in Percentage of Affordable Housing (assuming same split between Social Rent and Intermediate tenures as appears on Resi sheet)										
Profit on GDV (%)		-5.00%	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+3.00%	+4.00%	+5.00%
Variation in OM Residential Values	-5.00%	19.64%	18.78%	17.85%	16.95%	16.95%	15.98%	15.04%	15.04%	14.02%	13.03%	11.96%
	-4.00%	20.44%	19.58%	18.66%	17.76%	17.76%	16.79%	15.85%	15.85%	14.84%	13.86%	12.79%
	-3.00%	21.22%	20.37%	19.44%	18.55%	18.55%	17.59%	16.65%	16.65%	15.64%	14.67%	13.61%
	-2.00%	21.98%	21.13%	20.22%	19.33%	19.33%	18.37%	17.44%	17.44%	16.43%	15.46%	14.41%
	-1.00%	22.73%	21.89%	20.98%	20.09%	20.09%	19.14%	18.21%	18.21%	17.21%	16.24%	15.19%
	0.00%	23.47%	22.63%	21.72%	20.84%	20.84%	19.89%	18.97%	18.97%	17.97%	17.00%	15.96%
	+1.00%	24.19%	23.35%	22.45%	21.57%	21.57%	20.63%	19.71%	19.71%	18.72%	17.76%	16.72%
	+2.00%	24.90%	24.06%	23.17%	22.29%	22.29%	21.35%	20.44%	20.44%	19.45%	18.49%	17.46%
	+3.00%	25.59%	24.76%	23.87%	23.00%	23.00%	22.07%	21.16%	21.16%	20.17%	19.22%	18.19%
	+4.00%	26.27%	25.45%	24.56%	23.70%	23.70%	22.76%	21.86%	21.86%	20.88%	19.93%	18.91%
+5.00%	26.94%	26.12%	25.24%	24.38%	24.38%	23.45%	22.55%	22.55%	21.58%	20.63%	19.61%	
Aff Hsg %age	20.83%	Changes in the Proportions of Social Rented and Intermediate Tenure										
Social Rented	50.00%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Intermediate	50.00%	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
Development Profit (£)		3,297,350	3,277,338	3,267,332	3,247,319	3,237,313	3,217,301	3,207,295	3,187,282	3,177,276	3,157,264	3,147,258
Profit on GDV (%)		20.38%	20.26%	20.20%	20.08%	20.01%	19.89%	19.83%	19.70%	19.64%	19.52%	19.46%