

Gweithdy Hyfywedd Rhanddeiliaid ar y Cyd Cyngorau Sir Caerfyrddin a Sir Benfro – Dydd Mawrth 12 Medi 2023

Cofnod o gyfarfod a drefnwyd gan Gyngor Sir Caerfyrddin (CSC) a Chyngor Sir Penfro (CSP), a fynychwyd gan y rhanddeiliaid canlynol dan gadeiryddiaeth Andrew Burrows MA FRICS o Burrows-Hutchinson Ltd:

Yn bresennol:

Andrew Vaughan-Harries, Hayston Development and Planning Ltd

Guy Thomas, Guy Thomas & Co

Linda Jones, BABB Architects

Ian Bartlett, Ian Bartlett Building Design & Conservation

Mark Harris, Home Builders Federation

Phil Davies, Gerald Blain Associates

Stephan Siaw, Stantec

Jonathan Hickin, Cymdeithas Tai Wales & West

Wyn Harries, Harries Planning Design Management

Evans Banks

David Darkin, Darkin Architects

Llyr Evans, Llyr Evans Planning

Nicole Jones

Cyngor Sir Caerfyrddin: Ian Llewellyn, Simon Clement, Rhys Evans, Sian Mathias

Cyngor Sir Penfro: Nicola Gandy, Bob Smith, Charlotte Harding, Eirian Forrest, Tom Nettleship, Emma Gladstone, David Popplewell, Rachel Elliott, Sian Husband, Steve Caplan, David Meyrick

Cyflwyniad

Lluniwyd y cofnod hwn o'r Gweithdy Hyfywedd Rhanddeiliaid er mwyn cyfrannu at y gwaith hyfywedd wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Cyngor Sir Caerfyrddin (CSC), a Chynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Cyngor Sir Penfro (CSP).

Sleid 1 - Agenda

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Asesiadau Hyfywedd Datblygu Tai

AGENDA

1. CYFLWYNIADAU
2. CYNLLUNIAU DATBLYGU LLEOL NEWYDD – Y WYBODAETH DDIWEDDARAF
3. PRISIAU TAI a GWERTHIANNAU yn yr HINSAWDD ECONOMAIDD GYFREDOL
4. GWERTHOEDD TROSGWLWYDDO ar gyfer TAI FFORDDIADWY
5. EFFAITH NEWIDIADAU i REOLIADAU ADEILADU
6. COSTAU ADEILADU a DATBLYGU yn gyffredinol
7. MEINCNOD O RAN GWERTHOEDD TIR
8. UNRHYW FATER ARALL

Sylwadau Andrew Burrows:

Dywedodd Andrew Burrows na fydd trafodaeth gyffredinol ar gyflwr y farchnad dai. Bydd y cyfarfod yn canolbwyntio ar gostau adeiladu, yr hinsawdd economaidd bresennol a'r effaith ar werthiannau ar hyn o bryd.

Sleid 2 – Amserlenni'r CDLI

Amserlenni CDLI Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

SIR GAERFYRDDIN yn paratoi i gyflwyno CDLI Drafft cyn diwedd 2023; ar gyfer Archwiliad yn 2024

SIR BENFRO yn adolygu'r CDLI 2 Drafft cyn ymgynghoriad cyhoeddus newydd ynghylch y Cynllun Adneuo ym mis Ionawr/Chwefror 2024

Bydd ail gam y Rheoliadau Adeiladu newydd yn effeithio ar y rhan fwyaf o Gyfnod y Cynllun ar gyfer y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol

Sylwadau Andrew Burrows:

Bydd CSC yn cyflwyno eu CDLI diwygiedig i Lywodraeth Cymru erbyn diwedd y flwyddyn ac mae disgwyl y cynhelir archwiliad yn 2024. Cynhaliwyd Asesiad Hyfywedd Lefel Uchel ar gyfer CSC ym mis Tachwedd 2022 oedd yn rhan o'u corff tystiolaeth ar gyfer eu CDLI Diwygiedig Adneuo. Mae CSC yn adolygu gwybodaeth hyfywedd safle-benodol ar gyfer eu safleoedd allweddol.

Mae CSP yn paratoi eu Cynllun ar gyfer ymgynghoriad Ail-Adneuo yn gynnar yn 2024 a disgwylir archwiliad yn y gaeaf 2024/25. Bydd y gweithdy hwn yn cyfrannu at Asesiad

Hyfywedd Lefel Uchel CSP. Mae CSP wedi gofyn yn ddiweddar am wybodaeth hyfywedd safle-benodol ar gyfer eu safleoedd allweddol.

Bydd ail gam y Rheoliadau Adeiladu newydd yn effeithio ar y rhan fwyaf o gyfnod y cynllun fydd yn rhedeg tan ddiwedd 2033 i CSC a CSP.

Sleid 3 – Polisi Cenedlaethol a Safleoedd Ymgeisio

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro Polisi Cenedlaethol a Safleoedd Ymgeisio

PCC 11 – fel rhan o ddangos y gallu i gyflawni, rhaid asesu hyfywedd ariannol cyn dyrannu/ailddyrannu safleoedd

- **Model Hyfywedd Datblygu**
- **Mae PCC a'r Llawlyfr CDLI hefyd yn gofyn am asesiadau hyfywedd "lefel uchel" ar draws y cynllun i gefnogi amcanion polisi cyffredinol**
- **Ffosffadau**

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r Llawlyfr CDLI yn mynnu fod safleoedd yn dangos y gallu i gyflawni a hyfywedd ariannol. Rhaid asesu safleoedd allweddol cyn eu dyrannu yn y cynllun datblygu. Mae angen i'r gweithdy hwn gyfrannu at y prif baramedrau sydd eu hangen ar gyfer y gwaith asesu lefel uchel ac asesiadau ar safleoedd allweddol.

Sylwadau gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ar ffosffadau:

Dywedodd Bob Smith o CSP fod mwy na 40% o'r ardal gynllunio yn Sir Benfro yn cael ei heffeithio gan y canllawiau ar ffosffadau, yn bennaf felly yng nghanol a gogledd Sir Benfro. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wrthi'n gweithio ar adolygu hawlenni ac mae Dŵr Cymru wedi gwneud ymrwymadau buddsoddi fydd yn golygu y gellir dyrannu rhai safleoedd yn y Cynllun; ond efallai na fydd rhai safleoedd a effeithiwyd gan ffosffadau a ddyrannwyd yng Nghynllun Adneuo 1 CDLI 2 CSP yn cael eu dyrannu yng Nghynllun Adneuo 2 ac y byddai'n rhaid iddynt aros am Gynllun diweddarach.

Dywedodd Ian Llewellyn o CSC fod Sir Gaerfyrddin wedi cynhyrchu Cynllun Gweithredu Interim ar gyfer Ffosffad. Mae'r rhan fwyaf o ardaloedd a effeithiwyd gan ffosffadau yn Sir Gaerfyrddin yn rhai gwledig, er bod nifer o safleoedd bach a effeithiwyd. Mae adolygiad Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) o hawlenni wedi dod o hyd i beth hyblygrwydd mewn aneddiadau y Nyffryn Tywi. Mae CSC yn gweithio gyda Dŵr Cymru a CNC ar liniaru. Mae CSC wedi lleihau nifer y dyraniadau mewn ardaloedd a effeithiwyd gan ffosffadau.

Sleid 4 – Beth yw Grŵp Astudio Hyfywedd?

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Beth yw Grŵp Astudio Hyfywedd?

1. **Cynrychiolaeth Rhanddeiliaid Allweddol (gan gynnwys tîrfeddianwyr/hyrwyddwyr safleoedd)**

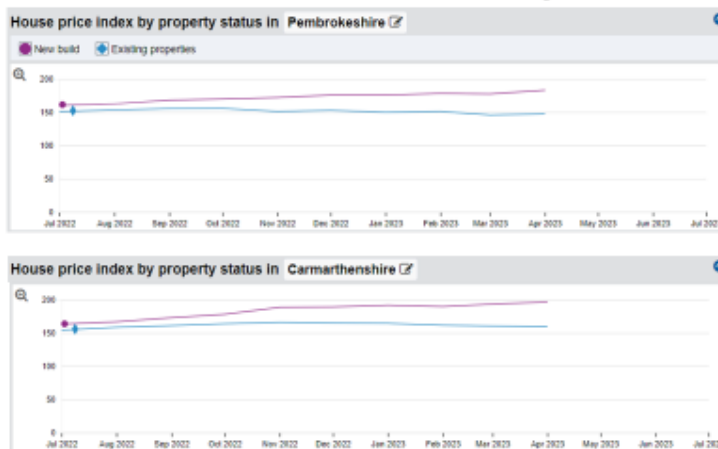
2. Cydweithio i sicrhau consensws neu "dir cyffredin" ar y materion allweddol a'r mewnbynnau hyfywedd
3. Dull "llyfr agored"
4. Cymesuredd
5. Sicrhau bod tystiolaeth yn parhau i fod yn gyffredol

Sylwadau Andrew Burrows:

Y nod yw dechrau trafod hyfywedd yn gynnar a gofyn am wybodaeth am hyfywedd adeg y cam safleoedd ymgeisio; fodd bynnag, roedd CSC a CSP wedi gwneud yr alwad am safleoedd ymgeisio cyn cyflwyno'r gofyniad hwn. Mae angen i hyrwyddwyr safleoedd ddarparu gwybodaeth am hyfywedd ar gyfer safleoedd 'allweddol'. Mae angen consensws ar fewnbynnau hyfywedd gyda datblygwyr a thirfeddianwyr. Os nad oes gwybodaeth am hyfywedd i gefnogi safle ni ddylid ei ddyrannu yn y cynllun. Mae'n bwysig gweithio gyda'n gilydd wrth fynd i'r afael â phrinder tai, newid hinsawdd a chostau'n codi.

Sleid 5 – Marchnad Dai Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro yn Gyffredinol

Carmarthenshire & Pembrokeshire HOUSING MARKET Generally



Pembrokeshire

An overall drop of 5%, but a widening gap between New and Existing stock. New increased by 14%.

Carmarthenshire

An overall rise of 3%, and a widening gap between New and Existing stock. New increased by 20%.

New Build Premium
23% – 24%

12 SEPTEMBER 2023

Carmarthenshire & Pembrokeshire Joint VSG

5

Sleid 5 –

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Y FARCHNAD DAI yn gyffredinol

Mynegai prisiau tai yn ôl statws eiddo yn Sir Benfro

Mynegai prisiau tai yn ôl statws eiddo yn Sir Gaerfyrddin

Sir Benfro

Cwmp cyffredinol o 5%, ond bwlch sy'n ehangu rhwng stoc tai newydd a thai sy'n bod yn barod. Cynyddodd y stoc newydd 14%

Sir Gaerfyrddin

Cynnydd cyffredinol o 3%, a bwlch sy'n ehangu rhwng stoc tai newydd a thai sy'n bod yn barod. Cynyddodd y stoc newydd 20%

Premiwm Tai Newydd 23% - 24%

Sylwadau Andrew Burrows:

Daw'r wybodaeth a gyflwynir uchod o wefan y Gofrestrfa Dir. Mae'r siartiau'n awgrymu fod pris cyfartalog tŷ yn Sir Benfro wedi gostwng 5% er mis Gorffennaf 2022 (£151,600) i £144,000 ym mis Mehefin 2023. Mae'r bwlch rhwng stoc tai newydd a thai sy'n bod yn barod yn tyfu. Mae prisiau tai wedi codi 3% yn Sir Gaerfyrddin er mis Gorffennaf 2022. Mae bwlch rhwng stoc tai newydd a thai sy'n bod yn barod yno hefyd. Mae'r data'n awgrymu fod premiwm tai newydd o 23-24%. Esboniodd Andrew Burrows ei bod yn anodd gwneud cymhariaeth uniongyrchol rhwng prisiau tai newydd a thai sy'n bod yn barod, gan y bydd cyflwr tai ail law yn amrywio.

Sylwadau rhanddeiliaid:

- Gofynnodd rhanddeiliaid o ble ddaeth y dystiolaeth am breiymau tai newydd ac esboniodd Andrew Burrows y daeth o wefan y Gofrestrfa Dir.
- Mae'r graffiau'n dangos fod galw cyson sydd, gyda phrinder tai, yn dal i godi prisiau.
- Mae'n ymddangos fod y farchnad yng Nghymru yn gwneud yn well nag yn Lloegr ac mae Cymorth i Brynu yng Nghymru yn ffactor gyfrannol o bwys.
- Mae'r farchnad wedi arafu yn yr hydref 2023, o gymharu â'r gwanwyn 2023; y disgwyl yw y gallai prisiau ostwng yn gyffredinol.
- Cyngorwyd pobl i fod yn ofalus gyda'r data a gyflwynwyd, gan fod meintiau samplau ar gyfer tai newydd yn fach.
- Mae preiymau tai newydd yn dod yn amlwg o ran nodweddion "gwyrdd" newydd, sy'n denu prynwyr wrth i brisiau ynni godi.
- Mae rhai benthydwyr yn cynnig 'Morgeisi Gwyrdd' ar gyfer tai ag iddynt raddiad 'EPC A' gan y bydd perchnogion yn gwneud arbedion yn ystod oes yr eiddo.
- Mae prynwyr tai o rai proffiliau oed yn gallu drwgdybio technoleg newydd (gan gynnwys systemau chwistrellwyr).
- **Canlyniad y drafodaeth: Mae prisiau tai yn sefydlogi. Oherwydd y galw cyffredinol a Chymorth i Brynu yng Nghymru, mae disgwyl i brisiau aros yn sefydlog neu ostwng ychydig yn unig.**

Sleid 6 – Tai Fforddiadwy

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

TAI FFORDDIADWY

- Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021
- Canllaw Costau Derbyniol 2021 gan gynnwys tir
- Safon Cartrefi Gydol Oes (Sir Benfro)
- Methodoleg Sir Gaerfyrddin
- Opsiwn methodoleg yn y dyfodol o fewn y DVM

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae CSC a CSP yn cyfrifo gwerthoedd trosglwyddo mewn ffyrdd gwahanol. Mae gan CSC ddull daliadaeth niwtral (talur un pris am dai fforddiadwy waeth beth yw'r ddaliadaeth) yn seiliedig ar adolygiad blynyddol o incymau aelwydydd mewn pedair ardal is-farchnad, a gynhelir ym mis Tachwedd.

Mae CSP yn gosod gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer tai fforddiadwy ar renti cymdeithasol ar 55% o Ganllaw Costau Derbyniol, sy'n fwy hael na'r rhan fwyaf o awdurdodau eraill. Y pris a delir am gartrefi rhent canolraddol yw 70% o Werth ar y Farchnad Agored. Nid oes gan CSP alw mawr am Berchnogaeth Cartrefi Cost Isel. Mae Asesiad Marchnad Dai Leol Drafft 2022 yn dangos fod angen i 70% o dai fforddiadwy fod ar Renti Cymdeithasol a 30% rhent canolraddol. Nid yw Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi Canllawiau Costau Derbyniol yn cynnwys costau tir mwyach. Y ffigyrau diweddaraf yn cynnwys tir yw ffigyrau 2021; ac ar gyfer safleoedd a.106, mae pryder nad yw Canllawiau Costau Derbyniol diweddaraf 2023 yn cynnwys costau tir, er y dylid gwneud darpariaeth ar eu cyfer.

Mae CSP yn awyddus i weld cymaint o gartrefi â phosib yn cael eu codi i Safon Cartrefi Gydol Oes oherwydd bod eu poblogaeth yn heneiddio a gwahoddodd Andrew Burrows farn ac ymateb gan bobl i'r egwyddor honno.

Sylwadau rhanddeiliaid:

- Mae gan y Canllawiau Costau Derbyniol newydd a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2023 gyfraddau gwahanol ar gyfer safleoedd dros 20 uned ac o dan 20 uned erbyn hyn. Y rhaniad blaenorol oedd 10 uned.
- Pwysleisiodd rhanddeiliaid fod datblygwyr angen sicrwydd am beth a delir am dai fforddiadwy sy'n cael eu trosglwyddo. Po leiaf y mae datblygwr preifat yn cael ei dalu, po leiaf yw'r hyfywedd. Mae angen i'r pris fod yn deg ac mae angen i ddatblygwyr weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol i ddeall beth mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gallu fforddio ei dalu am dai. Dylai'r Cynllun fod yn seiliedig ar y dystiolaeth ddiweddaraf a byddai wedi dyddio pe bai awdurdodau'n defnyddio Canllawiau Costau Derbyniol 2021, yn hytrach na Chanllawiau Costau Derbyniol 2023.
- Dywedodd un datblygwr y byddent yn hapus i adeiladu i Safon Cartrefi Gydol Oes a'u bod yn gwneud hynny ar y rhan fwyaf o'u datblygiadau'n barod gan mai eu marchnad darged yw ymddeolwyr cynnar gweithgar. Roeddent yn meddwl y byddai'n bolisi synhwyrol i'w ddilyn.

- Dywedwyd na fyddai pob safle yn addas ar gyfer Safon Cartrefi Gydol Oes, oherwydd topograffeg; neu y gallai fod yn anodd mewn lleoliadau canol trefi dwysedd uchel.
- Ni ddarparwyd costau adeiladu i Safon Cartrefi Gydol Oes, ond efallai fod gan un datblygwr ffigyrau bras y gellid eu rhannu'n breifat gydag Andrew Burrows.
- Yn Lloegr, mae Rheoliadau Adeiladu Rhan M wedi disodli gofynion Cartrefi Gydol Oes.

Canlyniad y drafodaeth: Bydd trafodaethau pellach yn digwydd rhwng Andrew Burrows a CSP i benderfynu pa Canllawiau Costau Derbyniol i'w defnyddio. Roedd y diwydiant yn ffafrio defnyddio'r Canllawiau Costau Derbyniol diweddaraf. Caiff mwy o wybodaeth ei chasglu ar gost adeiladu i Safon Cartrefi Gydol Oes.

Sleid 7 – Costau Adeiladu/Lleiniau

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Cronfa ddata BCIS

CYMRU (94 : sampl 412)
CLWYD (91 : sampl 69)
DYFED (97 : sampl 48)
Ceredigion (98 : sampl 18)
Preseli (91 : sampl 4)
De Sir Benfro (91 : sampl 4)
Llanelli (89 : sampl 7)
Dinefwr (97 : sengl 13)
GWENT (95 : sampl 64)
GWYNEDD (94 : sampl 33)
POWYS (97 : sampl 24)
CANOL MORGANNWG (93 : sampl 75)
DE MORGANNWG (95 : sampl 58)
GORLLEWIN MORGANNWG (90 : sampl 41)
Maint sampl ardal yng Nghymru yn gyffredinol
Datganiad Tir Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr (Medi 2020)
£970 fesul metr sgwâr (£90 fesul troedfedd sgwâr) ar gyfer safleoedd < 50 uned
£918 fesul metr sgwâr (£85 fesul troedfedd sgwâr) ar gyfer 50 uned neu fwy
TPI "cynnwys popeth" + 16.67% ers hynny, BCI cyffredinol +25.76%
Castell-nedd Port Talbot (Chwefror 2023)
£1,200 fesul metr sgwâr (£111.50 fesul troedfedd sgwâr) ar gyfer hyd at 50 uned
£1,100 fesul metr sgwâr (£102.20 fesul troedfedd sgwâr) ar gyfer > 50 uned
A ddylai'r ystod fod yn ehangach na hyn?
A oes rhywfaint o "aneglurdeb" rhwng "costau llain" sylfaenol a chost ychwanegol Rheoliadau Adeiladu yng Nghymru? - chwistrellwyr, newidiadau Rhan L, ULEV ac ati.

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae ochr chwith y sleid yn dangos ffactorau lleoliad BCIS, a ddefnyddir i addasu prisiau adeiladu cyfartalog, a gymerwyd ar draws y DU, i ardal benodol. Gan ddefnyddio ffactor o 100 yn gyfartaledd, bernir fod costau yn Nyfed (97) ychydig yn is na chyfartaledd y DG. Fodd

bynag, mae meintiau'r samplau yn fach ac maent yn cwmpasu cyfnod o 40 mlynedd. Ychydig iawn o ddata a gyflwynwyd i BCIS o Gymru; sy'n cynyddu pwysigrwydd y drafodaeth ymhlith rhanddeiliaid ar gostau adeiladu. Mae cronfa ddata BCIS yn mynd yn llai perthnasol yng Nghymru, gan fod y rhan fwyaf o dystiolaeth BCIS yn dod oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn Lloegr.

Mae ochr dde'r cyflwyniad yn dangos cyfraddau "costau lleiniau" a gytunwyd ar gyfer Pen-y-bont ar Ogwr a Chastell-nedd Port Talbot. Gofynnwyd i rhanddeiliaid a oeddent yn teimlo fod y cyfraddau o Gastell-nedd Port Talbot yn briodol ar gyfer CSC a CSP; a ddylid cael ystod ehangach, ac a ddylid defnyddio cyfradd uwch ar gyfer safleoedd o 20 uned neu lai?

Pwysleisiodd Andrew Burrows ei fod angen tystiolaeth o gyfraddau costau adeiladu, yn enwedig felly ar gynlluniau llai yn y ddwy sir – gan fod y ddwy'n dibynnu i ryw raddau ar safleoedd llai – ond roedd yn gwerthfawrogi fod gwybodaeth yn gallu bod yn fasnachol sensitif. Dywedodd y byddai'n croesawu trafodaethau 1-1 trwy'r awdurdod lleol – e-bost ldp@pembrokeshire.gov.uk.

Cadarnhaodd Andrew Burrows hefyd fod gwybodaeth/tystiolaeth o achosion hyfywedd unigol yn cael eu cymryd i ystyriaeth wrth edrych ar ba gyfraddau cost i'w defnyddio yn yr asesiadau hyfywedd lefel uchel ar draws y Siroedd. Fodd bynnag, gan mai nifer cyfyngedig o achosion felly sy'n bod, pwysleisiodd bwysigrwydd casglu cymaint o wybodaeth ag y bo modd o bob sector o'r diwydiant. Dywedodd hefyd fod cost chwistrellwyr yn cael ei gynnwys yn aml iawn erbyn hyn yn y gyfradd "costau lleiniau", yn hytrach na chael ei ystyried yn gost ychwanegol.

Sylwadau rhanddeiliaid:

- Lleisiwyd pryder fod ffigyrau BCIS yn awgrymu y byddai'n rhatach adeiladu yng Nghymru nag yn Lloegr. Gallai fod materion ynghylch argaeledd gweithwyr a deunyddiau mewn lleoliadau ymhellach i'r gorllewin, fyddai'n ei gwneud yn ddrutach i adeiladu yng Nghymru.
- Mae prisiau deunyddiau wedi codi, ac er eu bod yn sefydlogi erbyn hyn, nid ydynt yn debygol o ostwng.
- Dylai awdurdodau edrych ar y mathau o safleoedd sy'n cael eu dyrannu. Mae safle o lai nag 20 cartref yn nodweddiadol yn Sir Benfro. Dylid sicrhau bod prisiau'n realistig i gwmnïau bach a chanolig, sef y prif adeiladwyr yn yr ardal.
- Nid yw adeiladwyr Prydeinig, ac eithrio Persimmon, yn weithredol yng ngorllewin Cymru. Gan fod cyfraddau gwerthu yn is, byddai angen iddynt ddefnyddio staff gwerthu lleol (nid eu model arferol). Mae Persimmon yn cyflogi eu staff eu hunain ac maent yn llai dibynnol ar argaeledd is-gontractwyr.
- Dywedodd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig eu bod yn ei chael yn anodd denu contractwyr mwy, nad ydynt yn weithredol yng ngorllewin Cymru oherwydd risg ac elw. Mae'n rhwyddach i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig adeiladu cynlluniau 10 uned, yn hytrach na 50 uned.
- Awgrymodd rhanddeiliaid y dylid casglu data ar gostau adeiladu o gynlluniau adeiladu yn y sector cyhoeddus mewn awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru, yn hytrach na dibynnu ar BCIS neu fewnbwn gan ran-ddeiliaid yn y grŵp astudio yn unig. Dylid manteisio hefyd ar wybodaeth o drafodaethau hyfywedd a gynhaliwyd yn y cam cais cynllunio.
- Pwysleisiwyd fod angen inni fod yn ofalus beth sy'n cael ei gymharu – mae safonau WDQR ar gyfer tai fforddiadwy newydd yn wahanol i dai marchnad o ran maint, math o foeler a nodweddion gwyrdd eraill.

- Mae CSP yn adeiladwyr tai ac maent newydd godi Cranham Park yn Johnston a chynllun amnewid yn Tiers Cross, ond mae hyn yn nifer fach iawn o gynlluniau.
- Mae angen asesiadau hyfywedd lefel uchel i ddeall sut rydym yn adeiladu yn ystod oes y cynllun. Bydd y tai a godir yn cael eu hadeiladu i safonau uwch oherwydd y cafodd rheoliadau adeiladu eu newid.
- Bydd data BCIS yn dal yn bwysig yn gyffredinol, ac nid ydynt yn rhoi ystyriaeth i chwistrellwyr gan nad oes eu hangen yn Lloegr. Mae chwistrellwyr sy'n gweithio o'r prif gyflenwad yn methu erbyn hyn oherwydd pwysedd, a gallai hyn olygu gorfod mynd yn ôl at danciau a phympiau, sy'n fwy costus.

Canlyniad y drafodaeth:

- a) Bydd mwy o wybodaeth yn cael ei chasglu ar gostau adeiladu oddi wrth y sector cyhoeddus, ond nodwyd er hynny fod WDQR yn cynyddu costau adeiladu yn y sector hwnnw.
- b) Bydd Andrew Burrows yn holi pa wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn gallu ei rhannu.
- c) Bydd mwy o dystiolaeth yn cael ei chasglu oddi wrth y sector preifat trwy drafodaethau 1-1.

Sleid 8 – Rheoliadau Adeiladu Newydd

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Rheoliadau Adeiladu Newydd (Rhannau L, F ac O)

- **EFFAITH RHAN NEWYDD L o 2023**
 - Faint o'r gofynion newydd sydd eisoes yn cael eu bodloni?
- **EFFAITH NEWIDIADAU PELLACH yn 2025**
 - A fydd costau ychwanegol yn cael eu hadlewyrchu mewn gwerthoedd gwerthu uwch?
- **EFFAITH AR FEINCNODI GWERTHOEDD TIR**
- **GOBLYGIADAU ar gyfer PROFION HYFYWEDD LEFEL UCHEL**

Sylwadau Andrew Burrows:

Daw newidiadau i reoliadau adeiladu ar waith o 2023 ar y rhan fwyaf o safleoedd. Mae darpariaeth gyffredinol ar gyfer chwistrellwyr (£2,000/annedd) a phwyntiau gwefru ULEV (£550/annedd) yn cael ei ychwanegu at Brisiau Cyfartalog BCIS. Mae £3,000 yr annedd yn cael ei ychwanegu ar gyfer newidiadau Rhan L cyntaf. Cadarnhawyd y cyfraddau hyn yng ngweithdai rhanddeiliaid Castell-nedd Port Talbot, Casnewydd a Sir Fynwy. Bydd rhagor o newidiadau i reoliadau adeiladu yn cael eu cyflwyno o 2025. Mae gan Andrew Burrows beth tystiolaeth o achos hyfywedd yn Sir Benfro fod cynllun a chanddo nodweddion gwyrdd uwch yn denu premiwm amlwg o ran prisiau gwerthu. Mae ansicrwydd yn parhau ynghylch cyflwyno Rhan S newydd yng Nghymru (materion grid).

Sylwadau rhanddeiliaid

- Honnwyd fod cost o £550 ar gyfer pwyntiau gwefru ULEV yn rhy isel, a chyfeiriwyd at enghraifft o daliad o £850 am uned wefru (heb ei gosod) ar eiddo oedd yn bod yn barod. Mae ystod brisiau ar gyfer y pwyntiau gwefru hyn, a gallant weithio gyda nifer o gynhyrchion gwahanol megis paneli solar, felly mae prisiau'n codi wrth iddyn nhw fynd yn fwy "deallus".
- Roedd un rhanddeiliad yn meddwl fod chwistrellwyr yn £3,000 yr annedd ac roedd gan un arall brofiad o chwistrellwyr yn costio £3,500 i £4,000 a mwy, os oes angen pwmp. Dywedodd rhanddeiliad arall mai eu profiad nhw oedd isafswm o £3,500 yr uned ar gyfer chwistrellwyr, ac maen nhw'n dibynnu ar bwysedd dŵr. Dywedodd un asiant eu bod wedi profi pwysedd dŵr isel iawn ac anawsterau gyda'r cyflenwad dŵr mewn rhannau o Sir Benfro ac y gall y materion peirianeg a dylunio fod yn arwyddocaol.
- O ran morgeisi gwyrdd, mae premiwm uwch a pharodrwydd i dalu mwy ar ben uchaf y farchnad ar gyfer nodweddion gwyrdd pan mae'r eiddo yn fwy, gan fod yr eiddo mwy yn costio mwy o ynni i'w rhedeg ac nid yw'r costau uwch yn cael cymaint o gynnydd canrannol. Fodd bynnag, mae cynnydd o £20k y cartref ar gyfer tŷ 3 ystafell wely yn cael mwy o effaith ar y prynwr.
- Mae rhai prynwyr yn ofnus o dechnoleg fodern megis pypiau gwres a phaneli solar, a byddai'n well ganddynt osod boeler nwy a dim chwistrellwyr. Mae'r farchnad yn ymateb yn llawer gwell i welliannau gwneuthuriad megis gwydro triphlyg, yn hytrach nag ychwanegu pethau sydd ond yn para am gyfnod penodedig.
- Mae cleientiaid yn gofyn am gartrefi graddiad A oherwydd costau ynni, ond os yw costau ynni yn cwmpo, bydd llai o ddiddordeb.

Canlyniad y drafodaeth:

- a) Mae angen mwy o dystiolaeth ar daliadau ULEV a chwistrellwyr.
- b) Roedd cytundeb cyffredinol y byddai prynwyr yn talu am gartrefi a adeiladwyd i raddiad perfformiad ynni uwch; ond y gallai fod yn anoddach sicrhau premiwm ar ben isaf y farchnad.

Sleid 9 – Costau Datblygu Eraill

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Costau Datblygu Eraill

- **COSTAU "ALLANOL" ARFEROL**
 - 15% - 20% o Gostau Llain: £17,500 yr annedd (Tai Ystad)
 - 5% - 10% o Gostau Llain ar gyfer Cynlluniau Dwysedd Uchel / Fflatiau
- **COSTAU ANARFEROL – a adlewyrchir yng Ngwerth y Tir**
- **CHWISTRELLWYR – cost ychwanegol barhaus?**
- **SYSTEMAU DRAENIO CYNALIADWY (SDC) – gofynion tir**
 - Costau adeiladu a mabwysiadu

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae darpariaeth ar gyfer gwaith allanol arferol yn 15-20% ar ben costau llain (tua £17,500 yr annedd), ac mae costau allanol is ar gyfer cynlluniau dwysedd uchel.

Fel arfer ni wneir darpariaeth ar gyfer costau anarferol mewn asesiadau lefel uchel, gan y dylai costau o'r fath gael eu hadlewyrchu'n bennaf yng ngwerth y tir. Ar gyfer safleoedd allweddol, lle y mae'n rhaid cael gwybodaeth hyfywedd safle-benodol, dylid gwneud darpariaeth ar gyfer costau anarferol – e.e. adfer/llygredd tir, gwaith sylweddol ar y ddaear, seilwaith newydd megis addasiadau sylweddol i briffordd neu gyflenwadau cyfleustodau, lle'n berthnasol, ac unwaith eto dylent effeithio ar werth y tir.

Nid yw CCS yn gost anarferol mwyach gan ei fod yn ofyniad polisi. Esboniodd Andrew Burrows, os oes costau eithriadol ynghlwm wrth driniaeth CCS, y dylid adlewyrchu hynny yng ngwerth y tir. Gall SDCau leihau ardal ddatblygadwy gan 10% yn gyffredinol; ac fe adlewyrchir hynny mewn asesiadau lefel uchel. Mae costau mabwysiadu SDCau yn amrywio'n sylweddol o £1k yr annedd i fyny i £10k yr annedd. Gwnaeth CSC ddarpariaeth o £4k yr uned ar safleoedd i fyny at 20 uned, a £3,500 ar gyfer safleoedd dros 20 uned. Nid oes unrhyw dystiolaeth yn Sir Benfro o godi tâl am fabwysiadu SDCau gan fod yr awdurdod yn aml yn cyfuno systemau draenio tai a phrifyrdd. Galwodd Andrew Burrows am dystiolaeth o gostau mabwysiadu SDCau yn Sir Benfro.

Mae PCC 11 yn mynnu y cynhelir archwiliad i ddangos fod safleoedd yn hyfyw yng nghyfnod gwneud y cynllun. Dyletswydd hyrwyddwyr safleoedd yw cynnig safleoedd sy'n hyfyw, er mwyn meithrin hyder yn y cynllun.

Sylwadau rhanddeiliaid

- Dywedwyd fod costau anarferol yn codi fel arfer wrth edrych ar y safle unigol, ac nid oedd yn briodol dweud y byddai pob cost anarferol yn cael eu hamsugno yng ngwerth y tir gan na fyddent yn hysbys mor gynnar â hynny. Efallai y bydd sefyllfaoedd eraill lle y mae'n bwysig cyflwyno safle, oherwydd ei leoliad a/neu am resymau eraill.
- O ran SDCau, mae'n rhesymol rhagdybio fod costau gosod yn debyg i'r rhai ar gyfer datrysiadau/cynlluniau mwy traddodiadol. Mae rhai safleoedd yn draenio'n rhydd ac mae eraill angen eu trin.
- Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried cynnal adolygiad o tua 80 mater sydd ynghlwm wrth reoliadau SDCau, ac mae disgwyl iddynt lunio Cynllun Gweithredu erbyn yr Hydref. Fodd bynnag, mae absenoldeb unrhyw ddarpariaeth ar gyfer costau mabwysiadu yn anghyson â'r drefn a ddefnyddiwyd ymhob awdurdod arall yn ne Cymru.
- Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth gan ran-ddeiliaid y codwyd tâl am fabwysiadu SDCau yn Sir Benfro. Bydd swyddogion yn CSP yn gwirio hyn.
- Cytunwyd fod PCC yn gofyn am brofion hyfywedd lefel uchel adeg gwneud y cynllun fel y dylai asesiadau hyfywedd unigol fod yn eithriad yng ngham Rheoli'r Datblygiad. Derbyniwyd fod rhai adeiladwyr llai yn llai cyfarwydd â darparu gwybodaeth hyfywedd.

Canlyniad y drafodaeth:

- a) Nid oes darpariaeth ar gyfer costau mabwysiadu SDCau yn Sir Benfro, ond cedwir golwg ar y mater a byddai rhagor o dystiolaeth yn cael ei chroesawu.
- b) Efallai fod achosion unigol lle na ellir amsugno costau safle anarferol yn llwyr yn y pris a delir am dir; ond mae'r egwyddorion yn sefyll, sef na ddylid dyrannu safleoedd heb ryw ddealltwriaeth o'u hyfywedd ariannol; ac nad yw'n rhesymol i

berchennog darn o dir sydd â chostau safle anarferol ddisgwyl derbyn yr un pris ag a delid am safle glân. Mae PCC mewn gwirionedd yn mynnu fod hyrwyddwyr safleoedd yn fwy a mwy ymwybodol o faterion sy'n effeithio hyfywedd ariannol; ac nad ydynt yn dibynnu ar y system gynllunio i "ysgwyddo'r baich".

Sleid 10 – Costau cyllid

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Ffioedd, Gwarantau a Swm wrth gefn

- **FFIOEDD PROFFESIYNOL**
 - 4% - 12% o gostau llain ac elfennau allanol: yn cynnwys gwarantau
 - fel arfer 10% ar gostau seilwaith / anarferol
- **SWM WRTH GEFN – 5% fel arfer**
- **COSTAU GWERTHU A MARCHNATA**
 - 2.5% o Werthiant ar y Farchnad Agored: Materion Cyfreithiol £600/uned (llai fel arfer ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd mwy)

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae'r canrannau a ddangosir yn Sleid 11 yn dangos ystod eang ar gyfer ffioedd proffesiynol sy'n amrywio ar gyfer mathau gwahanol o ddatblygiad - 4% - 5% ar gyfer cynlluniau mwy dros 50 uned. Gwneir darpariaeth uwch o 10-12% ar gyfer cynlluniau unigol a gall fod yn uwch ar gyfer cynlluniau pwrpasol. Cedwir 5% o arian wrth gefn fel arfer i ddarparu clustog ychwanegol.

Sylwadau rhanddeiliaid:

- Mewn rhai sefyllfaoedd, eir heibio i'r 5% arian wrth gefn oherwydd newidiadau yng nghostau deunyddiau a achoswyd gan Covid, Brexit, y Rhyfel yn Wcráin, ac ati.

Canlyniad y drafodaeth: Nid oedd unrhyw her o bwys i ffioedd proffesiynol, costau wrth gefn a chostau gwerthu a marchnata. Derbynnir fod anwadalwch mewn costau deunyddiau wedi creu anawsterau; ond, wrth i gostau deunyddiau a materion cadwyni cyflenwi sefydlogi eto, teimlir o hyd fod y 5% arian wrth gefn yn darparu clustog priodol.

Sleid 11: Costau Cyllid

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Costau Cyllid

Hyd at Chwefror / Mawrth 2023

1. 6% y flwyddyn llog debyd, 0.5% y flwyddyn credyd: cyfradd "cynnwys popeth" ar gyfer safleoedd canolig/llai
2. 5% y flwyddyn debyd ar gyfer safleoedd mwy

Cyfraddau cyfredol – trafodwch; a yw'r amrediad rhwng safleoedd llai a mwy yn ehangu?

Sylwadau Andrew Burrows:

Mae angen inni gofio fod Cynlluniau Datblygu Lleol diwygiedig CSC a CSP yn rhedeg tan 2033; a'r disgwyl yn gyffredinol yw na fydd cyfraddau llog yn aros ar eu lefel bresennol. Derbyniwyd yn gyffredinol ers tro fod cyfradd llog debyd o 6% ar gyfer safleoedd llai a 5% ar gyfer safleoedd mwy yn gyfradd "cynnwys popeth" ar gyfer asesiadau hyfywedd. Mae cyfradd "cynnwys popeth" yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ffioedd trefnu, ymadael a monitro. Bydd y rhan fwyaf o gynlluniau yn creu llif arian net cadarnhaol rywbryd cyn cwblhau'r cynllun, a gellir rhoi'r arian hwnnw yn ôl yn y busnes i gyllido'r cynllun nesaf. Felly, gellid dadlau nad yw cyfradd llog credyd o ddim ond 0.5% yn adlewyrchu'n llawn fantais defnyddio gwarged arian i dalu am fenthyciadau ar brosiectau eraill.

Pwrpas asesiad lefel uchel yw profi'r gofynion polisi ac a fyddent yn gweithio ai peidio yn gyffredinol; h.y. adolygu gofynion polisi cyfredol ynghylch tai, addysg ac ati a gweld a ydynt, ar gyfer y rhan fwyaf o feysydd, yn debygol o barhau i fod yn hyfyw neu a oes angen eu newid. Mae angen asesiadau safle unigol ar gyfer safleoedd allweddol, i weld a allant fodloni'r gofynion polisi, neu os oes rheswm pam na allent eu bodloni. Caiff yr asesiadau hyfywedd hyn eu monitro/adolygu o fewn oes ddisgwyliedig y cynllun.

Sylwadau rhanddeiliaid

- Mae cyfraddau llog wedi dychwelyd i lefelau hanesyddol/normal. Mae'r gyfradd llog a godir gan y banc yn dibynnu ar lefel y risg. Dylid gosod cyfraddau llog ar 10% ar gyfer codi tai hapfasnachol oherwydd risg benthyca. Nid yw'r safleoedd yn cynhyrchu credyd fel arfer.
- Honnwyd y dylid adolygu cyfraddau llog yn flynyddol trwy ddefnyddio cyfradd sail Banc Lloegr, a chanran briodol ar ben hynny. Fodd bynnag, esboniwyd fod angen gwneud rhagdybiaeth ar gyfer yr asesiadau hyfywedd lefel uchel a gynhelir yn y cam hwn o broses gwneud y cynllun; y dylid adolygu'r Cynlluniau Datblygu Lleol yn flynyddol gan yr ACLI; ac y dylid cynnal adolygiad llawn o'r cynllun bob pedair blynedd.

Canlyniad y drafodaeth: Bydd y gyfradd llog debyd "cynnwys popeth" ar gyfer safleoedd llai yn cael ei dderbyn ar 8% y.f.; ac ar gyfer safleoedd mwy ar 6% y.f.

Sleid 12 – Elw Datblygwr

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Elw Datblygwr

" 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" (Llawlyfr Cynlluniau Datblygu t.138)

- **Cysyniad "addasiad risg y farchnad"**
- **Gofynion y benthyciwr**

- **Maint elw nodweddiadol**
- **15% i 20% ar Refeniw Gros o Werthiannau ar y Farchnad Agored**
- **10% cymhelliant/wrth gefn ar leiniau sengl**
- **6% ar gostau Tai Fforddiadwy**

Sylwadau Andrew Burrows:

Rhoddodd Andrew Burrows ddiffiniad o elw o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Mae risg yn amrywio o safle i safle. Dylid defnyddio 15-16% ar GDV ar gyfer safleoedd o 2-9 uned, 17-18% ar gyfer safleoedd o 10-50 uned ac 20% ar gyfer safleoedd o fwy na 50 uned. Defnyddir cyfradd gwahanol o 6% ar Gost ar gyfer elfen tai fforddiadwy cynllun daliadaeth cymysg. Bernir fod 10% ar GDV yn briodol ar gyfer plotiau unigol, ac mae'n arian wrth gefn ychwanegol ar gyfer lleiniau hunan-adeiladu.

Sylwadau rhanddeiliaid

- Mae un Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn chwilio am 12% ar Gost ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100%.

Canlyniad y drafodaeth: Nid oedd anghytundeb ynghylch lefelau elw ar gyfer gwerthiannau ar y farchnad agored. Caiff rhagor o dystiolaeth ei chasglu ar elw nodweddiadol ar gyfer costau tai fforddiadwy.

Sleid 13 – Gwerthoedd Tir a Chostau Caffael

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Gwerthoedd Tir a Chostau Caffael

- **GWERTHOEDD DEFNYDD PRESENNOL – amaethyddol a masnachol**
- **TIR ar gyfer TAI NEWYDD**
- **SIR GAERFYRDDIN 2022 o £180k - £204k fesul erw net yn dibynnu ar leoliad a phrisiau tai (£2,300 - £2,700 fesul metr sgwâr)**
- **SIR BENFRO 2019 – BLV cyffredinol £200k yr erw net**
- **Gwerthoedd ychydig yn uwch (£300k fesul erw net) ar gyfer lleiniau sengl**
- **COSTAU CAFFAEL**
- **Modelau'n cyfrifo Treth Trafodiadau Tir**
- **1.5% ar gyfer ffioedd rhagarweiniol/cyfreithiol ac asiantaeth**

Sylwadau Andrew Burrows

Byddwn yn falch o gael tystiolaeth o brisiau defnydd presennol ar gyfer eiddo amaethyddol a masnachol yn y ddwy sir. Mae'r cyflwyniad yn dangos prisiau tir preswyl nodweddiadol, heb gynnwys costau anarferol. Mae tir ar gyfer tai newydd yn £180K i 240K yr erw ar gyfer Sir Gaerfyrddin a £200k yr erw ar gyfer Sir Benfro. A yw'r rhain yn cael eu hystyried yn brisiau tir meincnod priodol o hyd? Mae costau caffael yn weddol normal.

Sylwadau rhanddeiliaid

- Awgrymwyd fod £12-20k yr erw ar gyfer tir amaethyddol yn briodol ar gyfer Sir Benfro, sy'n cynnwys cyfran arwyddocaol o'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (Gradd 1) yn y DU.
- Gofynnwyd a ddylem wneud darpariaeth ar gyfer y galw am dwristiaeth ac arallgyfeirio tir amaethyddol yn Sir Benfro; ac a yw hynny'n effeithio ar brisiau tir?
- Cyfeiriwyd at dystiolaeth arall o £10k yr erw ar gyfer tir pori gerllaw anheddiad yn Sir Benfro.
- Awgrymwyd fod £8-12k yr erw ar gyfer tir amaethyddol yn briodol ar gyfer Sir Gaerfyrddin.
- Ar gyfer prisiau tir masnachol, mae 'masnachol' yn gategori bras ac mae angen ystyried nifer o ffactorau.
- Mae'r cyflwyniad yn dangos ystod o brisiau tir ar gyfer Sir Gaerfyrddin a dylid defnyddio ystod ar gyfer Sir Benfro hefyd, yn hytrach nag un ffigwr. Cytunodd Andrew Burrows y bydd ystod o brisiau tir yn cael ei dangos ar gyfer Sir Benfro, gan y bydd prisiau yn ardal y Preseli, er enghraifft, yn is.

Canlyniad y drafodaeth:

- a) Cytunwyd mai pris tir amaethyddol yn Sir Gaerfyrddin oedd £8-£12k ac roedd prisiau o £12-£20k yr erw yn Sir Benfro yn cael ei ystyried yn uchel gan randdeiliaid, er gwaetha'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan CSP.**
- b) Nid oedd anghytundeb am brisiau tir adeiladu tai yn Sir Gaerfyrddin, a dylid defnyddio ystod o brisiau ar gyfer Sir Benfro.**

Sleid 14: Materion eraill a'r camau nesaf

Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro

Materion Eraill a'r Camau Nesaf

- **PWYNTIAU ERAILL / MATERION i'w trafod?**
- **DIOLCH am eich cyfraniad**
- **COFNOD o'r cyfarfod hwn**
- **GRŴP ASTUDIO HYFYWEDD**
- **pwyl?**
- **pryd?**

Sylwadau Andrew Burrows:

Diolchodd Andrew Burrows i bawb am eu cyfraniad i'r drafodaeth ar hyfywedd. Caiff cofnod o'r cyfarfod ei baratoi a'i anfon at bawb oedd yn bresennol. Efallai y bydd angen cyfarfod arall o'r Grŵp Rhanddeiliaid Hyfywedd. Caiff pawb sydd yn y cyfarfod hwn wahoddiad.