

# **Astudiaeth Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn**

**Adroddiad i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd**

**Diweddariad Gorffennaf 2016**

**Dr Andrew Golland, BSc (Hons), PhD, MRICS**

**Andrew Golland Associates**

**[drajg@btopenworld.com](mailto:drajg@btopenworld.com)**

# 1 CYFLWYNIAD

## Adolygiad o nodau'r prosiect

- 1.1 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPC ar y Cyd), ar ran y Cynghorau, wedi gofyn am asesiad o effaith ei pholisïau tai fforddiadwy ar hyfywedd ac ymarferoldeb tai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106. Bydd yr astudiaeth yn ymwneud ag ardaloedd cynllunio Awdurdod Lleol Ynys Môn a Chyngor Gwynedd.
- 1.2 Mae'r UPC ar y Cyd wedi gosod ei pholisïau mewn perthynas â Thai Fforddiadwy ym Mholisi TAI 9 yn y Cynllun Adnau. Mae hwn yn nodi y bydd y Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o Dai Fforddiadwy ledled ardal y cynllun drwy weithio gyda Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gwrdd â'r targed gofynnol a gyflwynir ym Mholisi Strategol (PS14).
- 1.3 Y pwynt sbardun (neu drothwy) ar y lefel isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol yw 5 neu fwy o unedau; 3 neu fwy o unedau ar lefel Pentrefi Gwasanaeth a 2 neu fwy o unedau ar gyfer pentrefi Lleol / Gwledig / Arfordirol.
- 1.4 Mae'r targed Tai Fforddiadwy yn 'o leiaf 25%' yn yr aneddiadau a ganlyn:

Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig, Aneddiadau Arfordirol Mwy, Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig

Ac 'o leiaf 15%' yn y lleoliadau eraill a ganlyn:

Llangefni, Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Gwledig, Caergybi, Amlwch a'r Gefnwlad, y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.

- 1.5 Mae strategaeth genedlaethol yn nodi fod tir ar gyfer tai yn ganolog i bolisi cynllunio. Mae'n nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI), wrth baratoi cynlluniau datblygu, osod targedau ar gyfer Tai Fforddiadwy (AH) sy'n adlewyrchu hyfywedd economaidd tebygol y tir ar gyfer tai. Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) mae hyn yn cynnwys gwneud rhagdybiaethau deallus ynghylch y lefelau cyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy a math y tai fforddiadwy ddylai gael eu darparu.
- 1.6 Mae'r diweddariad hwn yn canolbwyntio ar ganran y tai fforddiadwy a geisir ar safleoedd daliadaeth gymysg, a throthwy maint y safle ar gyfer ceisio tai fforddiadwy (y throthwy maint). Mae ACLI angen astudiaethau AHVS fel rhan o'u sail dystiolaeth i'w defnyddio wrth baratoi cynlluniau datblygu lleol. Mae pwysigrwydd casglu tystiolaeth ynghylch economeg datblygiadau wedi'i nodi yn NCT 2 sy'n nodi, yng nghyswllt gosod y targed ar gyfer tai fforddiadwy:

*“Dylai'r targed ystyried y lefelau disgwylidig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwyr y gellir ei geisio yn realistig.” (NCT 2, Para 9.1)*

### **Strwythur yr adroddiad**

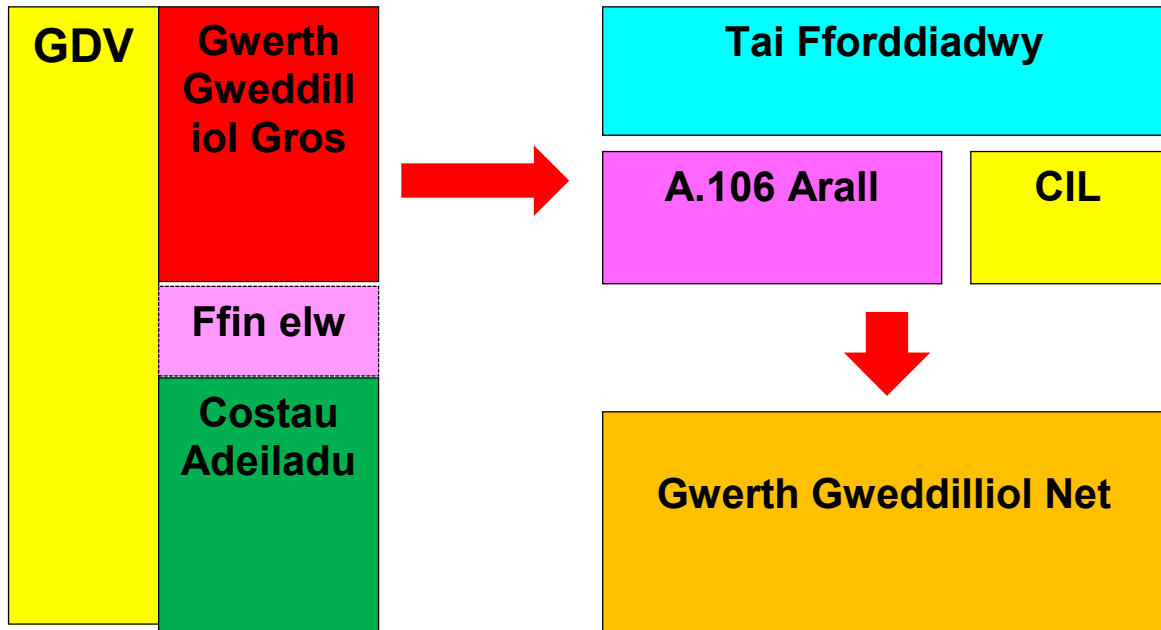
- 1.7 Mae gweddill yr adroddiad yn defnyddio'r strwythur a ganlyn:
- Mae Pennod 2 yn egluro'r fethodoleg y gwnaethom ei dilyn i adnabod is-farchnadoedd yn gyntaf, ac yn ail, i gwblhau'r dadansoddiad o economeg datblygu.
  - Mae Pennod 3 yn disgrifio'r dadansoddiad o werthoedd gweddilliol a grëir ar draws ystod o senarios datblygu gwahanol (yn cynnwys gwahanol ganrannau a chyfuniadau o dai fforddiadwy) ar gyfer safle damcaniaethol sy'n mesur 1 hectar;
  - Mae Pennod 4 yn ystyried y meincnodau sy'n briodol yn amgylchiadau'r farchnad ar hyn o bryd.
  - Mae Pennod 5 yn cyflwyno casgliadau ac argymhellion.

## **2 YR YMAGWEDD AT HYFYWEDD a'r FETHODOLEG**

### **Trosolwg**

- 2.1 Y model arfarnu a fabwysiadwyd yw Teclyn Arfarnu Datblygiadau Cymru. Mae'r model cyffredinol hwn ar waith yn y mwyafrif o awdurdodau lleol yng Nghymru. Caiff ei weld fel y teclyn safonol i'r diwydiant yng Nghymru a chaiff ei gefnogi gan y diwydiant datblygu.
- 2.2 Mae'r Teclyn yn cymharu'r refeniw posib o safle gyda'r costau datblygu posib cyn gwneir taliad am y tir. Wrth amcangyfrif y refeniw posib, rhoddir ystyriaeth i'r incwm a grëir o werthu anheddau yn y farchnad a'r incwm o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy. Mae'r amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynghylch sut mae'r broses ddatblygu a'r system gymhorthdal yn gweithredu a (2) rhagdybiaethau ynghylch y gwerthoedd ar gyfer mewnbynnau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu.
- 2.3 Mae'n bwysig deall sut caiff hyfywedd ei asesu yn y broses gynllunio a datblygu. Wrth asesu hyfywedd, fel arfer defnyddir y dull gweddilliol o arfarnu datblygiad. Mae'r diagram isod yn cyfleu'r ymagwedd hon. Dengys hyn mai'r pwynt cychwyn ar gyfer trafodaethau yw gwerth gweddilliol crynswth y safle, sef y gwahaniaeth rhwng y refeniw a geir o'r cynllun (gwerth datblygiad crynswth – GDV) a chostau'r cynllun, gan gynnwys lwfans rhesymol i'r datblygwr wneud elw.
- 2.4 Unwaith mae cyfraniadau Adran 106 neu ASC (Ardoll Seilwaith Cymunedol) wedi eu tynnu o'r gwerth gweddilliol gros, mae hyn yn gadael y gwerth gweddilliol 'net'. Felly'r cwestiwn yw a ydyw'r gwerth gweddilliol net yn ddigonol yn nhermau gwerth y datblygiad o'i gymharu â'r safle fel caiff ei ddefnyddio ar hyn o bryd.

**Ffigwr 2.1 Asesu'r gwerth gweddilliol**

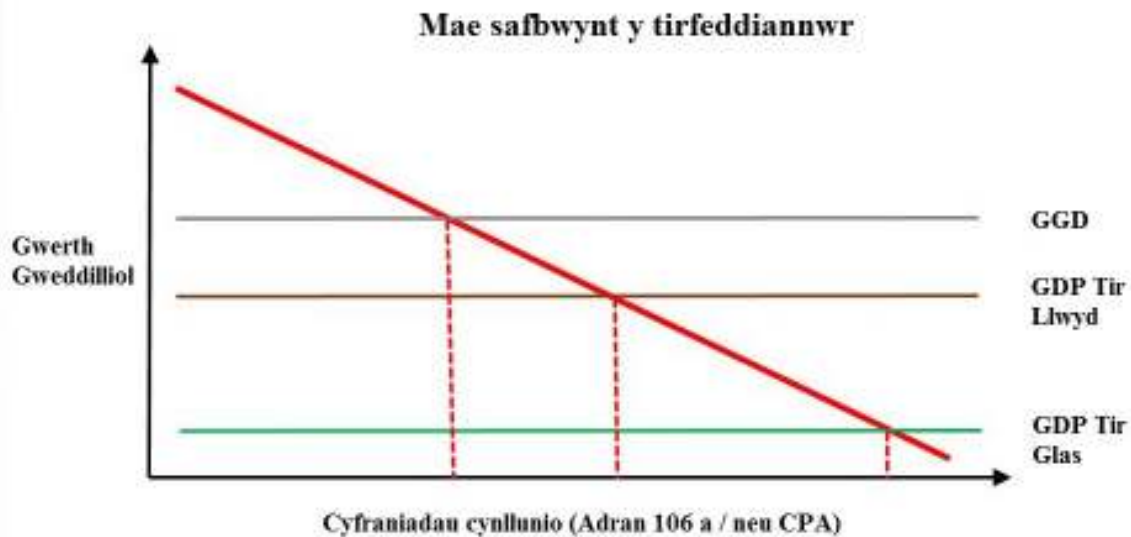


2.5 Wrth benderfynu beth sy'n hyfyw, dim ond un ffactor yw cyfrifo beth fydd gwerth tebygol y safle o dan ganiatâd cynllunio penodol.

### **Ystyriaethau tirfeddianwyr**

2.6 Mae'n hynod o annhebygol y bydd safle yn bwrw ymlaen os yw costau'r cynllun arfaethedig yn uwch na'r refeniw. Ond ni fydd gwerth gweddilliol positif o reidrwydd yn gwarantu y bydd datblygiad yn digwydd chwaith. Bydd gwerth defnydd presennol y safle (EUV), neu yn wir, gwerth defnydd amgen realistig ar gyfer y safle (e.e. masnachol) hefyd yn chwarae rhan ym meddwl y tirfeddiannwr wrth ddatblygu'r safle, ac felly maent yn ffactor wrth benderfynu a yw safle'n debygol o gael ei ddatblygu ar gyfer tai ai peidio.

## Ffigwr 2.2 Hyfywedd o safbwynt y tirlfeddiannwr



- 2.7 Dengys y diagram sut mae hyn yn gweithio. Bydd y tirlfeddiannwr bob amser yn gofalu i sicrhau bod y gwerth gweddilliol yn clirio'r meincnod gwerth tir perthnasol (MGT).
- 2.8 Mae ystod o wahanol feincnodau gwerth tir yn bosib. Gwerth Defnydd Presennol (GDP). Gall hyn fod ar gyfer gwerth tir glas (amaethyddol) neu dir llwyd (diwydiannol/masnachol).
- 2.9 Neu, gellid ystyried Gwerth Defnydd Amgen (GWA). Byddai AUV yn realistig ble byddai'r awdurdod lleol yn dymuno gweld safle'n cael ei ddatblygu ar gyfer tai, er enghraifft. Yn yr achos hwn, dylai'r AUV fod tua'r un faint â gwerth gweddilliol y cynllun gan ystyried gofynion Adran 106 a/neu ASC.
- 2.10 Gall GDA fod yn realistig hefyd os yw awdurdod lleol yn derbyn y gallai datblygwr adeiladu ar y tir gan ddefnyddio caniatâd sydd eisoes yn bodoli. Yn yr achos hwn, dylai'r awdurdod lleol ystyried i ba raddau y mae angen i'r safle gael ei ddatblygu oherwydd fel arall, gallai negodi o'r cychwyn cyntaf gan gymharu GDP gyda'r gwerth gweddilliol a gynhrychir gan y cynllun newydd.

### **3 PROFI LEFEL UCHEL**

#### **Cyflwyniad**

- 3.1 Fel ag yn flaenorol, mae'r bennod hon yn yr adroddiad yn ystyried hyfywedd yng nghyd-destun datblygiadau preswyl daliadaeth gymysg ar gyfer nifer o wahanol gyfraneddau a mathau o dai fforddiadwy.
- 3.2 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar safle un hecetar damcaniaethol ac fe'i cwblhawyd ar gyfer cyfres o is-farchnadoedd prisiau tai a adnabuwyd. Caiff y safle un hecetar damcaniaethol ei ddefnyddio fel mesur cymaradwy ac ymarferol er mwyn meincnodi canlyniadau.
- 3.3 Mae'r bennod yn archwilio hyfywedd datblygiadau, ac yn edrych ar y gwerth gweddilliol ar gyfer amrediad o senarios a brofwyd.

#### **Ardaloedd Is-Farchnadoedd**

- 3.4 Cynhaliwyd dadansoddiad o brisiau tai yn ardal y CDLl ar y Cyd ddiwethaf yn 2014 gan ddefnyddio data Cofrestrfa Dir EM. Roedd y dadansoddiad yn seiliedig ar is-farchnadoedd. Yn eu tro, mae'r is-farchnadoedd hyn yn seiliedig ar sectorau cod post ac ar drafodaethau gyda'r UPC ar y Cyd a Gweithdy a gynhaliwyd gyda'r diwydiant a budd-ddeiliaid eraill.
- 3.5 Nodir yr is-farchnadoedd (a ddatblygwyd yn wreiddiol yn 2012) yn Nhablau 3.1 a 3.2 isod.
- 3.6 Mae Tabl 3.3 yn nodi prisiau adeiladu tai newydd wedi'u diweddarau ym mis Ebrill 2106 gan ddefnyddio data Cofrestrfa Dir EM.

**Tabl 3.1 Is-farchnadoedd hyfywedd yng Ngwynedd**

<b>Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri</b>		
<b>Is-Farchnadoedd</b>	<b>Sectorau Cod Post</b>	<b>Aneddiadau / Ardaloedd</b>
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	LL53 7	Abersoch; Llanbedrog; Mynythro; Llanengan; Rhydyclafdy
	LL35 0	Aberdyfi
Aneddiadau Arfordirol Mwy	LL53 5	Pwllheli; Efailnewydd
	LL52 0	Criccieth; Llanystumdwy; Pentrefelin
	LL49 9	Porthmadog; Morfa Bychan; Borth y Gest; Tremadog
	LL55 2	Caernarfon; Cathathro; Bontnewydd
	LL55 1	Caernarfon; Bethel
Canolfannau Gwledig	LL24 0	Betws y Coed; Capel Curig; Pentrefoelas
	LL40 2	Dolgellau East
	LL40 1	Dolgellau South
Arfordir Gogleddol a De Arfon	LL54 6	Pen y Groes; Talysarn; Nantlle; Llanllyfni
	LL56 4	Y Felinheli
	LL57 4	A55 Coridor (Gorllewin); Tregarth; Llandegai; Rhiwlas; Tregarth
	LL57 1	Bangor
	LL57 2	Bangor
Pen Llŷn	LL54 5	Llanfaglan; Llandwrog; Dinas Dinlle; Pontllyfni; Trefor; Llanaelhaearn
	LL53 8	Sarn; Rhiw; Aberdaron; Tudweiliog; Botwnnog
	LL53 6	Abererch; Llithfaen; Nefyn; Morfa Nefyn; Y Ffor; Chwilog
	LL51 9	Gorlan; Dolbenmaen; Garndolbenmaen
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	LL48 6	Penrhyndeadraeth; Llanfrothen
	LL47 6	Ynys; Cilfor
	LL39 1	Arthog (cefn gwlad Abermaw)
	LL36 9	Tywyn & Bryncrig; Llanfendigald
	LL36 0	Tywyn
	LL46 2	Harlech
	LL45 2	Llanbedr
	LL42 1	Barmouth & Cefn gwlad; Llanaber; Caerdeon
	LL37 2	Llanwyngwrlil
	LL38 2	Fairbourne
	LL54 7	Carmel; Groeslan; Rhosgadfan; Rhostryfan; Llanwnda
	LL55 3	Deiniolen; Clwt-y-Bont; Penisarwaun
	LL43 2	Tal-y-Bont
	LL44 2	Llanendwyn
Y Mynyddoedd	LL55 4	Llanberis Pass, Snowdon & Glyder ranges; Llanberis; Waunfawr; Llanrug, Cwm y Glo



<b>Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri</b>		
<b>Is-Farchnadoedd</b>	<b>Sectorau Cod Post</b>	<b>Aneddiadau / Ardaloedd</b>
	LL57 3	Bethesda & Carneddau range
Dwyrain Gwynedd a Pharc Cenedlaethol	LL23 7	Y Bala & Hinterland; Llandderfel
	LL33 0	Llanfairfechan
	LL25 0	Dolwydelau
	LL21 0	Edge of Gwynedd
	LL41 4	Trawsfynydd; Llan Ffestiniog
Blaenau Ffestiniog	LL41 3	Blaenau Ffestinog

**Ffynhonnell:** Ardaloedd gwerth y farchnad fel y cytunwyd rhwng AGA a'r UPC ar y Cyd ac a brofwyd yn y Gweithdy Hyfywedd

**Tabl 3.2 Is-farchnadoedd hyfywedd yn Ynys Môn**

<b>Ynys Môn</b>		
<b>Is-Farchnadoedd</b>	<b>Sectorau Cod Post</b>	<b>Aneddiadau / Ardaloedd</b>
Rhosneigr	LL64 5	Rhosneigr
Biwmares	LL58 8	Biwmares; Llanddona; Penmon; Llanfaes
Gogledd Orllewin Gwledig	LL66 0	Rhosgoch
	LL67 0	Cemaes; Llanbadrig; Tregele
	LL68 0	Mynydd Mechell; Carreglefn; Llanfechell
Ardal y Pontydd	LL59 5	Porthaethwy; Llandegfan; Llansadwrn
	LL61 6	
	LL61 5	Llanfairpwllgwyngyll
Trearddur & Rhoscolyn	LL65 2	Trearddur & Rhoscolyn
De-orllewin	LL61 6	Dwyran; Brynsiencyn; Niwbwrch
Gogledd-ddwyrain Wledig	LL70 9	Brynrefail; Dulas
	LL73 8	Marianglas
	LL72 8	Moelfre; Llanallgo
	LL74 8	Benllech; Tynyngogl
	LL78 8	
	LL75 7	
	LL75 8	Red Wharf Bay; Pentraeth
	LL76 8	Llanbedrgoch
	LL78 7	Brynteg
	Y Canol Gwledig	LL60 6
LL71 7		Carmel
LL71 8		Llannerchymedd; Capel Parc; Llandyfrydog; Maenaddwyn
Gorllewin Gwledig	LL62 5	Bodorgan; Hermon; Malltraeth; Llangadwaladr; Bethel; Capel Mawr
	LL63 5	Aberffraw; Llanfaelog; Pencarnisiog; Bryn Du
	LL65 3	Y Fali; Caergeiliog; Bryngwran; Llanfihangel yn Nhywyn; Llanfair yn Neubwll; Bodedern
	LL65 4	Llanddeusant; Llanfaethlu; Rhydwyn; Llanfairynghornwy; Llanfwrog; Gwalchmai
Llangefni	LL77 7	Llangefni; Bodffordd; Rhosmerich; Rhostrehwfa; Talwrn; Ceint
	LL77 8	
Caergybi	LL65 1	Caergybi
	LL65 2	Caergybi
Amlwch & a'r Gefnwlad	LL68 9	Amwlch; Rhosybol; Pengorffwysfa; Llanelian; Porth Llechog
	LL69 9	Penysarn

**Ffynhonnell: Ardaloedd gwerth y farchnad fel y cytunwyd rhwng AGA a'r UPC ar y Cyd ac a brofwyd yn y Gweithdy Hyfywed**

**Tabl 3.3 Diweddariad Dangosol prisiau adeiladu tai newydd yng Ngwynedd and Ynys Môn (Ebrill 2016)**

	Tŷ ar wahân			Tŷ pâr	Teras		Fflat		Byngalo	
	5 Gwely	4 Gwely	3 Gwely	3 Gwely	3 Gwely	2 Gwely	2 Gwely	1 Gwely	3 Gwely	2 Gwely
AGUG, Rhos & Biwmares	£452,000	£400,000	£346,000	£261,000	£254,000	£225,000	£214,000	£151,000	£313,200	£266,220
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£359,000	£313,000	£267,000	£211,000	£205,000	£181,000	£170,000	£118,000	£253,200	£215,220
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£324,000	£290,000	£251,000	£190,000	£183,000	£164,000	£155,000	£112,000	£228,000	£193,800
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£302,000	£273,000	£235,000	£173,000	£168,000	£150,000	£143,000	£101,000	£207,600	£176,460
Llangefni & Pen Llŷn	£283,000	£253,000	£219,000	£162,000	£156,000	£140,000	£132,000	£93,000	£194,400	£165,240
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£268,000	£236,000	£204,000	£157,000	£151,000	£132,000	£127,000	£89,000	£188,400	£160,140
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£255,000	£229,000	£198,000	£138,000	£133,000	£122,000	£122,000	£86,000	£165,600	£140,760
Blaenau Ffestiniog	£166,000	£151,000	£135,000	£94,000	£88,000	£78,000	£78,000	£57,000	£112,800	£95,880

**Ffynhonnell: Data sy'n Deillio o wybodaeth am Werthiant Tai gan Gofrestrfa Tir EM**

- 3.7 Er cysondeb gyda'r dadansoddiad blaenorol i'r ardal, mae'r is-farchnadoedd wedi'u grwpio fel y dangosir yn Nhabl 3.3 uchod. Nodwyd y fethodoleg ar gyfer yr ymagwedd hon yn Adroddiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2013 (DC.001).
- 3.8 Mae'r prisiau (Mehfin 2016) yn adlewyrchu gwybodaeth gyffredinol o Gofrestrfa Dir EM ynghyd â chroesgyfeirio â datblygiadau newydd diweddar yn yr ardal. Yn ôl Cofrestrfa Tir EM, fe wnaeth prisiau yng Ngwynedd godi 4% rhwng mis Mawrth 2013 a mis Ebrill 2016 (yr asesiad diwethaf); yn Ynys Môn fe wnaethant godi 16% yn gyffredinol.

### **Rhagdybiaethau (safle un hectar damcaniaethol)**

- 3.9 Ar gyfer y prawf hyfywedd, fe wnaethom brofi nifer o senarios gyda chymysgedd wahanol o ddatblygiadau, fel ag o'r blaen. Mae'r rhagdybiaethau dwysedd i'w gweld yn Nhabl 3.4 isod:

**Tabl 3.4 Rhagdybiaethau dwysedd**

	<b>Dwysedd (DpH)</b>			
	20	30	40	50
Fflat 1 stafell wely				10
Fflat 2 stafell wely			5	15
Teras 2 stafell wely		5	15	20
Teras 3 stafell wely	5	10	25	20
Tŷ Pâr 3 stafell wely	25	30	25	20
Tŷ ar wahân 3 stafell wely	25	25	20	10
Tŷ ar wahân 4 stafell wely	20	15	10	5
Tŷ ar wahân 5 stafell wely	15	5		
Byngalo 3 stafell wely	10	10		
	100	100	100	100

- 3.10 Mae gwerthoedd gweddilliol wedi'u cyfrifo fel ag o'r blaen ar gyfer safle un hectar damcaniaethol. Fe wnaethom brofi'r senarios hyn (y gymysgedd sylfaenol) yn unol â set bellach o ragdybiaethau am ddaliadaeth yn cynnwys profion Tai Fforddiadwy ar 0%, 10%, 20%, 30%, 40% a 50%.

3.11 Mae'r elfen Tai Fforddiadwy wedi'i phrofi gan fabwysiadu'r ymagwedd Canllaw Cost Dderbyniol (CCD) ar gyfer yr aneddiadau ledled Gwynedd ac Ynys Môn. Nodir yr CCD yn Nhabl 3.5 isod:

**Tabl 3.5 Canllaw Cost Dderbyniol (ACG)(2015)**

CCD	Band 2	Band 3	Band 4
Fflat un ystafell wely	£91,200	£95,800	£101,900
Fflat dwy ystafell wely	£114,500	£119,700	£126,600
Tŷ teras dwy ystafell wely	£137,500	£147,800	£161,600
Tŷ teras tair ystafell wely	£143,900	£154,200	£168,000
Tŷ pâr tair ystafell wely	£143,900	£154,200	£168,000
Tŷ ar wahân tair ystafell wely	£153,600	£164,700	£179,400
Tŷ ar wahân pedair ystafell wely	£179,200	£192,000	£209,000
Tŷ ar wahân pum ystafell wely	£191,300	£200,400	£226,500

3.12 Mae'r dadansoddiad yn rhagdybio taliadau gan gymdeithasau tai ar gyfer unedau Fforddiadwy ar sail daliadaeth niwtral o 42% o'r ACG. Mae defnyddio sail daliadaeth niwtral yn ddull cyffredin a fabwysiadwy bellach mewn astudiaethau Tai Fforddiadwy a Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol i gymryd i ystyriaeth amgylchiadau ble nad oes grantiau ar gael. Mae hyn yn ymdrin â'r holl bosibiliadau o safbwynt y ddaliadaeth y gellid ei dewis ac mae'n golygu y rhagdybir y bydd y refeniw'r un fath waeth beth fo'r cyfuniad o Rent Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy Canolraddol a fabwysiadir o fewn cynllun. Yn ymarferol, rhagdybiaeth 'ceidwadol' fydd hwn oherwydd mae'n debygol y bydd cynllun o Dai Fforddiadwy Canolraddol yn cael ei brisio ar ffigwr uwch na 42% o'r ACG. Mae'r Aseiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI) wedi'i ystyried o ran ei oblygiadau ar gyfer hyfywedd. Nid yw'n ymddangos bod hwn yn pennu daliadaethau penodol o ddatblygiad naill ai ar draws ardal yr UPC ar y Cyd nac ar gyfer lleoliadau neu aneddiadau unigol.

### **Cyfraniadau Adran 106 (neu debyg)**

- 3.13 Mae'r rhain wedi'u rhedeg ar £5,000 yr uned sy'n gymesur â chyfraniadau cyfredol ar gyfer yr ardal.

### **Canlyniadau: gwerthoedd gweddilliol ar gyfer safle un hectar damcaniaethol**

- 3.14 Nodir y canlyniadau llawn yn Nhabl 3.6 isod. Maent yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynlluniau un hectar damcaniaethol. Y gwerth gweddilliol yw'r gwahaniaeth rhwng gwerth datblygiad crynswth (GDC) a chyfanswm costau'r datblygiad. Dangosir arfarniad llawn yn Atodiad 1. Cyflwynir hwn i ddangos, yn bennaf, y rhagdybiaethau allweddol a fabwysiadwyd gan ddefnyddio enghraifft eglurhaol (20% o Dai Fforddiadwy ar safle 30 dph (annedd yr hectar) i Langefni a Phen Llŷn).

**Tabl 3.6 Gwerthoedd gweddilliol; safle un hectar**

20 Dph						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
AGUG, Rhos & Biwmares	£2.68	£2.30	£1.92	£1.55	£1.17	£0.80
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£1.48	£1.21	£0.94	£0.67	£0.40	£0.13
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£1.11	£0.88	£0.64	£0.41	£0.18	-£0.06
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£0.83	£0.62	£0.42	£0.21	£0.01	-£0.19
Llangefni & Pen Llŷn	£0.57	£0.39	£0.21	£0.03	-£0.14	-£0.32
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£0.37	£0.20	£0.03	-£0.13	-£0.30	-£0.46
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£0.18	£0.03	-£0.12	-£0.26	-£0.41	-£0.56
30 Dph						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
AGUG, Rhos & Biwmares	£3.64	£3.13	£2.62	£2.10	£1.59	£1.07
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£2.08	£1.70	£1.28	£0.95	£0.58	£0.20
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£1.58	£1.25	£0.93	£0.60	£0.28	-£0.05
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£1.14	£0.90	£0.61	£0.32	£0.03	-£0.25
Llangefni & Pen Llŷn	£0.84	£0.59	£0.33	£0.08	-£0.17	-£0.42
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£0.65	£0.35	£0.11	-£0.13	-£0.37	-£0.62
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£0.29	£0.08	£0.01	-£0.34	-£0.55	-£0.77
40 Dph						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
AGUG, Rhos & Biwmares	£4.44	£3.81	£3.18	£2.54	£1.91	£1.28
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£2.58	£2.11	£1.64	£1.17	£0.70	£0.23
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£1.96	£1.55	£1.14	£0.73	£0.33	-£0.08
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£1.46	£1.10	£0.74	£0.39	£0.03	-£0.33
Llangefni & Pen Llŷn	£1.04	£0.72	£0.41	£0.10	-£0.22	-£0.54
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£0.77	£0.46	£0.16	-£0.15	-£0.45	-£0.76
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£0.35	£0.09	-£0.17	-£0.44	-£0.70	-£0.97
50 Dph						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
AGUG, Rhos & Biwmares	£5.17	£4.43	£3.69	£2.94	£2.21	£1.46
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£3.03	£2.48	£1.92	£1.36	£0.81	£0.25
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£2.29	£1.81	£1.32	£0.84	£0.36	-£0.12
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£1.69	£1.26	£0.84	£0.42	£0.00	-£0.42
Llangefni & Pen Llŷn	£1.20	£0.83	£0.45	£0.08	-£0.29	£0.54
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£0.89	£0.53	£0.17	£0.07	-£0.55	-£0.92
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£0.40	£0.08	-£0.23	-£0.54	-£0.85	-£1.16

- 3.15 Mae Tabl 3.6 yn dangos yr ystod lawn o werthoedd gweddilliol (GG) ar gyfer pob dwysedd. Fel ag yn y dadansoddiad blaenorol (2013), mae ystod y gwerthoedd yn amrywio'n sylweddol ar draws yr is-farchnadoedd. Mae hwn yn ganfyddiad cyson ar gyfer pob prawf dwysedd.
- 3.16 Yr hyn sy'n nodedig yw bod gwerthoedd gweddilliol uchel iawn ar frig y farchnad. Yn Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr a Biwmares, mae gwerth gweddilliol yn fwy na £1 miliwn yr hectar ar gyfer pob senario dwysedd, a dros £1 miliwn yr hectar ar 30 dph, 40 dph a 50 dph.
- 3.17 Mewn lleoliad canolig yn y farchnad megis Canolfannau Gwledig, Canol Arfon, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig, mae gwerthoedd gweddilliol yn gadarn hyd at 30% o Dai Fforddiadwy.
- 3.18 Ar ben arall y raddfa, mae gwerthoedd gweddilliol yn isel. Yn yr is-farchnadoedd sydd â'r grwpiau gwerth isaf (y Mynyddoedd a Dwyrain Gwynedd) mae gwerthoedd gweddilliol yn isel iawn ac mae cyflwyno Tai Fforddiadwy yno yn ymddangos yn heriol.
- 3.19 Mae dwysedd a datblygiadau o ddefnydd cymysg yn fater allweddol, ond mae eu heffeithiau'n eithaf penodol. Yn gyffredinol, mae gwerth gweddilliol yn cynyddu gyda dwysedd, ond yn y lleoliadau gwerth is mae dwysedd uwch yn arwain at werthoedd gweddilliol is ar ganrannau uwch o Dai Fforddiadwy. Yr hyn sy'n digwydd yma yw bod cyfran uwch o unedau llai wedi'u cynnwys o fewn y gymysgedd ar gynlluniau dwysedd uwch. Canlyniad hyn yw cydbwysu unedau llai hyfyw yn erbyn rhai mwy hyfyw a'r effaith gyffredinol yw bod gwerthoedd gweddilliol yn gostwng wrth i ddwysedd gynyddu.



## **PENNOD 4 - MEINCNODI A HYFYWEDD**

### **Meincnodi a datblygu polisiâu**

- 4.1 Nid oes unrhyw arweiniad manwl sy'n amlinellu sut y dylid asesu targedau fforddiadwy, ar sail dadansoddiad o hyfywedd. Mae canllaw Harman yn fframwaith defnyddiol i ddatblygu polisi, ond nid yw'n ganllaw cam wrth gam ac nid yw'n darparu gwybodaeth benodol yng nghyswllt elw i'r tirlfeddiannwr.
- 4.2 Mae'r canllaw (Harman) yn cefnogi'r ymagwedd a nodir ym Mhennod 2 o'r adroddiad hwn; h.y. ymagwedd Gwerth Defnydd Presennol a mwy (GDP) ac mae'n nodi amheuan ynghylch yr ymagwedd 'gwerth y farchnad' a fabwysiadwyd yn y papur RICS Cynllunio a Hyfywedd. Mae canllaw Harman yn ddefnyddiol wrth adnabod sefyllfaoedd ble gellid mabwysiadu gwerthoedd defnydd amgen (GDA) yn hytrach na gwerthoedd defnydd presennol (GDP). Mae'n rhoi pwyslais ar osod meincnodau gwerth tir yn y cyd-destun lleol.
- 4.3 Yn gyffredinol, fodd bynnag, gallai asesiad o hyfywedd ar gyfer dibenion gosod polisiâu gyfeirio at ystod o ffactorau yn cynnwys: darpariaeth o dai fforddiadwy yn ddiweddar ac yn y gorffennol, y berthynas rhwng y gwerthoedd gweddilliol a'r gwerthoedd defnydd presennol, yr hyn a ganfuwyd sy'n dargedau cadarn mewn awdurdodau tebyg yn sgil y broses Cynllun Lleol a'r hafaliad cyflenwad tir a'i berthynas â'r pwysau a roir gan bolisi ar ddarparu tai fforddiadwy o ystyried cyd-destun ehangach cyflenwad tai yn gyffredinol. I ryw raddau, mae disgwyliadau tirlfeddiannwyr hefyd yn arwyddocaol. Mae profiad yr ymgynghorydd, yn gweithio ar y cyd â'r awdurdod lleol a thrwy weithdai datblygwyr yn helpu i lunio safbwynt polisi sy'n gadarn.
- 4.4 Yn y dadansoddiad sydd wedi'i wneud, tybiwyd bod y datblygwr yn gwneud elw gyfystyr ag 20% o werth gros datblygiad ar gyfer cynlluniau preswyl. Y cwestiwn wedyn yw pa ragdybiaeth a ddylid ei wneud ynghylch lefel yr elw i'r tirlfeddiannwr.

- 4.5 Gellir cael cymorth gyda meincnodau gwerth tir o brofiad ehangach. Awgrymodd astudiaeth y DCLG ar Effaith Gronnus Gofynion Polisi (2011), fod ffigwr o £100,000 i £150,000 yr acer gros (£247,000 i £370,500 yr hectar gros) yn feincnod rhesymol ar gyfer tir glas. Gan ragdybio ffactor net i gros o tua 70%, byddai hyn yn golygu meincnod gwerth tir ar sail net o tua £400,000 yr hectar. Mae canfyddiadau HCA yn awgrymu lluosydd gwerth amaethyddol rhwng 10 ac 20 gwaith hynny.
- 4.6 Mae ystod ehangach o feincnodau lleol (i Gymru) wedi'i ystyried yma.
- 4.7 Yn ei adroddiad ar astudiaeth hyfywedd CIL Caerffili, datganodd yr Arolygwr fel a ganlyn: (testun Saesneg yn unig)

The EVS employs the use of 'benchmark land values' to set an assumed price at which a landowner will release the site for development. In the case of active sites (i.e. with an existing use) this included a premium, over the existing use value. The DVS sets these benchmarks using available transactional evidence and professional opinion, and they are expressed as values per imperial acre. For residential sites the benchmark is typically £200,000 / acre [£494,200 / ha] although this drops to lower levels in areas with more challenging viability, the lowest being £80,000 / acre [£197,680 / ha] in the north of the borough (HOVRA). Commercial benchmark land values ranged from £30,000 / acre up to £300,000 / acre [£74,130 / ha - £741,300 / ha].

There were challenges to these land values most notably in terms of residential development. Three examples were quoted at the Hearing sessions claiming much higher levels (ranging from £300,000 - £530,000 / acre [£741,300 - £1.3m/ha]) but these appeared to relate to 2006/7 planning permissions with lower affordable housing provision. I am also mindful that during the Hearing sessions the development industry advised me that in the more challenging parts of the borough even entirely free land would not guarantee viability of housing schemes (a subsidy would be required). On balance, I am persuaded that the values employed by the Council are reasonable for CIL viability testing"

4.8 Datganodd yr Arolygwr yn archwiliad ASC Rhondda Cynon Taf fel a ganlyn: (testun Saesneg yn unig)

“Land values

23. The EVS employs the use of ‘benchmark land values’ to set an assumed price at which a landowner will release the site for development. In the case of active sites (i.e. with an existing use) this included a premium, over the existing use value. DVS set these benchmarks using available transactional evidence and professional opinion and they are tailored to each of the tested sites. The benchmarks are expressed in money values per imperial acre and, in the original EVS, ranged from £100,000 / acre [£247,100/ha] in the north of the county borough up to £225,000 / acre [£555,975/ha] in the south.

24. The house builders submitted transactional evidence on a limited number of sites which indicated higher values were being paid for land and it suggested that the benchmarks should be raised in Zones 2 and 3 to £225,000 [£555,975/ha] and £250,000 [£617,750/ha] respectively on green field sites. It applied these values in its submitted appraisal evidence, which modelled four notional sites.

25. In my view, this is not a particularly easy matter to arbitrate and there are a number of factors to consider. First, the land value ‘backcloth’ in the county borough is not particularly strong, especially in the north due, primarily, to the profound socio-economic forces of decline and depopulation that the LDP is seeking to manage. Second, whilst land values are generally low they are much stronger in the south. Third, ‘benchmark’ land values can only ever be broad brush and they are conceptual in nature, being based on assumed decisions of landowners in terms of the amount of ‘uplift’ required to trigger a land sale. Fourth, all of the benchmark land values used in the EVS represents a substantial uplift to a landowner (particularly on agricultural land). Fifth, CIL will inevitably filter through to affect underlying land values and that influence is clearly not yet apparent in the limited transactional data available.”

4.9 Credaf fod Astudiaeth Hyfywedd ASC Sir Fynwy yn cael ei ddatblygu gyda MGT o £250,000 yr hectar ar gyfer tir glas a £600,000 yr hectar ar gyfer tir llwyd.

4.10 Gweler yn Nhabl 4.1 isod gymhariaeth rhwng prisiau tai a meincnodau gwerth tir mewn ystod o awdurdodau lleol; sydd hefyd yn cynnwys ffigyrau DCLG a HCA. Dengys yma bris tŷ teras newydd tair ystafell wely ac yn ei gymharu ar gyfer y lleoliadau yn erbyn y Meincnodau Gwerth Tir (MGT).

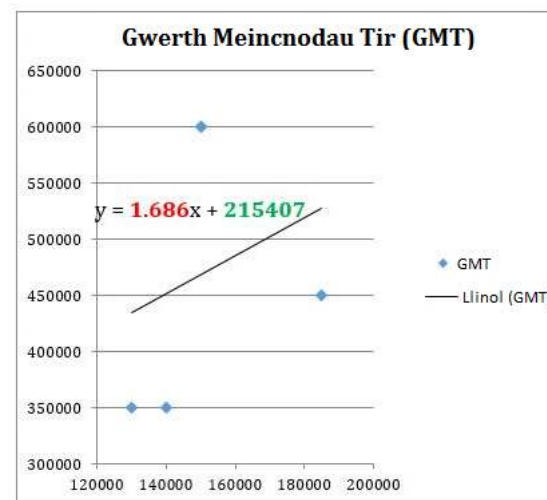
**Tabl 4.1 Gwerthoedd gweddilliol a Meincnodau Gwerth Tir**

	Prisiau - Adeilad Newydd 3 Gwely teras			Gwerth Meincnodau Tir (GMT)			Nodiadau
	Uchel	Cymedrol	Isel	Is	Cymedrol	Uwch	
<b>Sir Fynwy</b>	£210,000	£185,000	£170,000	£250,000		£650,000	Cyfraddau is i Maes Glas; Uwch i Trefol
<b>Caerphilly</b>	£170,000	£140,000	£120,000	£200,000		£500,000	
<b>RCT</b>	£150,000	£130,000	£120,000	£150,000		£550,000	
<b>Conwy</b>	£180,000	£150,000	£130,000		£600,000		
<b>(ACC) Asiantaeth Cartrefi a Chymuned</b>				£100,000		£200,000	Yn seiliedig ar lluosog o werth amaethyddol
<b>(ACLILI) Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol</b>					£400,000		

- 4.11 Yna allosodir y wybodaeth hon i ddatblygu cyfres o MGT ar gyfer y (7) ardal ledled Gwynedd ac Ynys Môn.
- 4.12 Mae Ffigwr 4.1 yn dangos y berthynas rhwng prisiau a MGT. Mae hyn yn gadarnhaol a ble mae prisiau tai yn uwch, mae MGT hefyd yn uwch. Nid yw'r berthynas yn berffaith ond mae'n rhesymegol yn yr ystyr ei bod hi'n debygol y bydd prisiau gwerthu uwch yn dod gyda LVB uwch.
- 4.13 Mae'r plot gwasgariad yn cynhyrchu hafaliad atchweliad, gan adlewyrchu'r berthynas rhwng prisiau a MGT ar gyfer ystod o awdurdodau eraill yng Nghymru.
- 4.14 Mewn gwirionedd, mae'r 'hafaliad' hwn yn 'gysonyn' y gellir ei ddefnyddio mewn ardaloedd yng Ngwynedd ac Ynys Môn, fel sydd wedi'i wneud ar gyfer y ffigwr isod.

**Ffigwr 4.1 Meincnodau Gwerth Tir ar gyfer is-farchnadoedd Gwynedd ac Ynys Môn**

	Prisiau (Pwynt Canol)	GMT
Sir Fynwy	£185,000	£450,000
Caerphilly	£140,000	£350,000
RCT	£130,000	£350,000
Conwy	£150,000	£600,000



	Hafaliad	Prisiau	Cyfrifo	Hafaliad	Priodoledd GMT
AGUG, Rhos & Biwmares	1.686	£254,000	£428,244	215,407	£643,651
Gogledd Orllewin Gwledig, B'Head & Trearrddur	1.686	£205,000	£345,630	215,407	£561,037
De-Orellwin, Gogledd Ddwyrain Gwledig & Symiau Cymudol rwy o faint	1.686	£183,000	£308,538	215,407	£523,945
RCs, Canolbarth Gwledig, NC & De Arfon & RW	1.686	£168,000	£283,248	215,407	£498,655
Llangefni, Penrhyn Llŷn	1.686	£156,000	£263,016	215,407	£478,423
Arfordir y Gorllewin ac Arfon, Caergybi i Amlwch	1.686	£151,000	£254,586	215,407	£469,993
Mae Mynyddoedd, D Gwynedd a BF	1.686	£133,000	£224,238	215,407	£439,645

4.15 Mae'r tabl (4.2) yn dangos gwerthoedd gweddilliol (ar 30 dph) ar y targedau Tai Fforddiadwy uchaf posib sy'n fwy na'r MGTperthnasol.

**Tabl 4.2 Gwerthoedd gweddilliol a MGT**

<b>30 Dph</b>						
	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>
AGUG, Rhos & Biwmares	£3.64	£3.13	£2.62	£2.10	£1.59	£1.07
Gogledd Orllewin Gwledig, B'Head & Trearddur	£2.08	£1.70	£1.28	£0.95	£0.58	£0.20
De-Orellwin, Gogledd Ddwyrain Gwledig & Symiau Cymudol mwy o faint	£1.58	£1.25	£0.93	£0.60	£0.28	-£0.05
RCs, Canolbarth Gwledig, NC & De Arfon & RW	£1.14	£0.90	£0.61	£0.32	£0.03	-£0.25
Llangefni, Penrhyn Llŷn	£0.84	£0.59	£0.33	£0.08	-£0.17	-£0.42
Arfordir y Gorllewin ac Arfon, Caergybi i Amlwch	£0.65	£0.35	£0.11	-£0.13	-£0.37	-£0.62
Mae Mynyddoedd, D Gwynedd a BF	£0.29	£0.08	£0.01	-£0.34	-£0.55	-£0.77

4.16 Fel enghraifft, £523,945 yw'r MGT yn y De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy. Golyga hyn bod cyfraniad o 30% yn hyfyw mewn egwyddor (ar £600,000 yr hectar), ond nid ar 40% - gan fod yr RV yma yn £280,000, sy'n is na'r MGT.

4.17 Dylid pwysleisio mai dangosol yn unig yw'r ffigyrau a ddangosir yma ac y gallai llyfnhau'r targedau rhyw gymaint helpu o safbwynt ymarferol. Mae hyn yn benodol bwysig ar ben isa'r farchnad ble mae hyfywedd yn llawer tynnach a'r gofynion Tai Fforddiadwy yn uchel.



## 5 PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

5.1 Roedd adroddiad 2013 yn cynnig tri phrif opsiwn ar gyfer gosod targedau tai fforddiadwy:

- Yn gyntaf, targed sengl o 20% yn ardal y CDLI ar y Cyd gan gydnabod y bydd hyn yn colli rhai cyfraniadau posib ar frig y farchnad, ac yn rhy heriol mewn lleoliadau gwerth is.
- Targed gyda dau raniad. Byddai hyn yn cynnwys targed tai fforddiadwy o 25% ar gyfer yr ardaloedd:

Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr a Biwmares; Arfordir y Dwyrain, Ardal y Pontydd, Trearddur, De Orllewin (Ynys Môn), Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), Canol Gwledig (Ynys Môn), De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn),

Yn ogystal, byddai targed tai fforddiadwy o 15% ar gyfer:

Llangefni, Pen Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch, y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd, y Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.

- Trydydd dewis fyddai targed triphlyg fel yr amlinellir yn y tabl isod:

Ardal Pris Tai	Tŷ teras tair ystafell wely	Targed a Awgrymir
<b>Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd</b>	£230,000	30%
<b>Rhosneigr</b>	£230,000	30%
<b>Biwmares</b>	£220,000	30%
<b>Arfordir Gorllewinol</b>	£180,000	30%
<b>Ardal y Pontydd</b>	£175,000	30%
<b>Trearddur a Rhoscolyn</b>	£175,000	30%
<b>De-orllewin</b>	£165,000	20%
<b>Gogledd-ddwyrain Wledig</b>	£165,000	20%
<b>Aneddiadau Arfordirol Mwy</b>	£160,000	20%
<b>Canolfannau Gwledig</b>	£155,000	20%
<b>Y Canol Gwledig</b>	£155,000	20%
<b>De Arfon</b>	£150,000	20%

Ardal Pris Tai	Tŷ teras tair ystafell wely	Targed a Awgrymir
Gorllewin Gwledig	£150,000	20%
Llangefni	£145,000	20%
Pen Llŷn	£140,000	20%
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	£135,000	10%
Caergybi	£135,000	10%
Amlwch a'r Gefnwlad	£135,000	10%
Y Mynyddoedd	£130,000	10%
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	£125,000	10%
Blaenau Ffestiniog	£85,000	10%
Gwynedd		
Ynys Môn		

- 5.2 Mae'r 'rhaniad' eang hwn wedi'i adlewyrchu'n gyffredinol yn yr astudiaeth ddiweddaraf hon, a chefnogir yr achos am ymagwedd targed wedi'i rannu.
- 5.3 Mae'r dadansoddiad yn adlewyrchu elw net o 17% i'r datblygwr sy'n seiliedig ar werth gros y datblygiad a chyfraniad Adran 106 o £5,000 yr uned (yn uwch na'r tai fforddiadwy).
- 5.4 Y cwestiwn, ar sail y dadansoddiad diweddaraf, yw p'un a ellid 'ymestyn' ystod y targed i adlewyrchu'r farchnad gyfnewidiol sy'n dangos gwell hyfywedd yn yr ardaloedd gwerth uwch, fe ymddengys, a hyfywedd mwy ymylol yn yr is-farchnadoedd gwerth is.
- 5.5 Yn sicr, mae gwerthoedd gweddilliol ar frig y farchnad yn edrych yn gryf, sydd o bosib yn hyrwyddo targed polisi ar gyfer Tai Fforddiadwy yn uwch na'r 30% a geisir ar hyn o bryd. Ar begwn isaf y farchnad, bydd gofyn i'r Cyngor fod yn hyblyg yn ei ymagwedd ar sail safle unigol oherwydd fe ymddengys y gallai ffin o 10% fod yn heriol mewn rhai enghreifftiau.

- 5.6 Wedi dweud hyn, mae'n bwysig nodi er bod yr ymagwedd yn defnyddio prisiau tai newydd fel croes gyfeiriad, i raddau helaeth gyrrir y prisiau a ddefnyddir ar gyfer Profi Lefel Uwch gan werthiannau ail-law ble mae'r gwahaniaethau prisiau yn y farchnad bresennol yn fwy 'nodedig' nag ar gyfer tai newydd. Mewn geiriau eraill, mae tai newydd yn cynhyrchu eu strwythur prisiau eu hunain gydag elfen 'newydd-deb' y cynnyrch yn cael ei osod yn erbyn ffactorau lleoliad i ryw raddau, mewn rhai achosion.
- 5.7 Oherwydd hyn, cynghorir llyfnhau'r targedau i ryw raddau gydag ystod 'culach' yn cael ei datblygu drwy'r broses ffurfio polisi. Ar y sail hon, ymddengys bod yr ymagwedd targed gyfredol (10% o 30%) yn briodol.

### **Cyflenwad safleoedd a safleoedd llai**

- 5.8 Awgrymodd tystiolaeth 2013 y gallai'r Cyngor leihau'r trothwy i un anedd. Fodd bynnag, yr argymhelliad yw i'r Cyngor osod y trothwy neu'r trothwyon ar lefel sy'n gwneud y mwyaf o'r cyflenwad o dai fforddiadwy mewn modd sy'n gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o adnoddau.
- 5.9 Yn sgil y nifer uchel o safleoedd bychain ar draws ardaloedd Gwynedd ac Ynys Môn, mae trothwy isel yn hanfodol o hyd er mwyn cyflwyno Tai Fforddiadwy.
- 5.10 Roedd dadansoddiad 2013 yn fanwl iawn. Ni ddarganfu gwahaniaeth sylweddol yn y canlyniadau rhwng safleoedd mawr a bach lle ymddengys mai lleoliad, yn hytrach na graddfa'r datblygiad oedd y gyrrwr yn nhermau hyfywedd.
- 5.11 Wedi dweud hynny, mae safleoedd bychain yn creu materion hyfywedd penodol gan eu bod yn aml yn fwy amrywiol na rhai mwy. Adnabuwyd hyn yn adroddiad 2013 yn nhermau cynlluniau dymchwel yn benodol - lle mae anheddau newydd yn cael eu hadeiladu yn lle un (neu fwy) presennol, er enghraifft. Fel rheol (i Gymru'n gyffredinol) bydd angen tair neu fwy o anheddau os ceir dymchwel; a bydd angen nifer uwch ar gyfer ardaloedd gwerth is megis y rhai sy'n bodoli yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

5.12 Yn yr achosion hyn, bydd angen monitro'r trothwy gyda'r bwriad o weld pa fathau o safleoedd sy'n cynhyrchu cyfraniad ar gyfer Tai Fforddiadwy yn llwyddiannus. Mae awdurdodau lleol eraill wedi cael trafferthion gyda throsi adeiladau'n dai, er enghraifft, ac maent wedi dewis eithrio'r rhain o'u polisiau Tai Fforddiadwy.

### **Y CDLI wedi'i adneuo**

5.13 Mae'r CDLI wedi'i adneuo yn gosod dau brif drothwy - 25% a 15%. Caiff y rhain eu sefydlu mewn perthynas â lleoliadau gwerth uchel a gwerth isel a'u bwriad yw darparu fframwaith y gellir ei reoli er mwyn cyflwyno cyflenwad tai a Thai Fforddiadwy yn benodol.

5.14 Yn anorfod, mae'r dadansoddiad yn y cyswllt hwn yn ymarferiad technegol ac mae'n rhoi mwy o ffocws ar wahaniaethu'r farchnad. Mae'r dadansoddiad 2016 hwn yn awgrymu ymagwedd fanylach (fel y gwnaeth y gwaith blaenorol yn 2013 a 2014 hefyd) fodd bynnag fe ymddengys y gellid bod cyfiawnhad i osod y targedau ar amrediad ehangach.

5.15 Mae'r dadansoddiad diweddaraf (2016) yn awgrymu y bydd targed o 15% yn heriol i rai o'r ardaloedd gwerth isel ac felly bydd angen bod yn hyblyg.

5.16 Mae'r dadansoddiad hefyd yn awgrymu y gallai targed uwch (na 25%) fod yn bosib, yn benodol mewn ardaloedd gwerth uchel; felly, byddai nodi 'O leiaf 25%' yn y polisi yn caniatáu am ddarpariaeth fforddiadwy uwch yn yr ardaloedd hyn.

5.17 Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd angen i'r UPC ar y Cyd fonitro trothwy safleoedd bychain yng ngoleuni cynlluniau sy'n cael eu datblygu.

### **Edrych ymlaen a newidiadau i'r farchnad**

5.18 Weithiau, yr unig ffordd i edrych ymlaen yw drwy edrych yn ôl. Dyma'r achos yn gyffredinol gyda marchnadoedd tai, gan ei bod hi'n hynod o anodd darogan yn gywir.

- 5.19 Dros y cyfnod (cymharol) hwy (gan edrych ar 2013 i 2016 yma) rhwng yr adroddiad cyntaf a hwn, fe ymddengys bod hyfywedd wedi tynhau gyda chostau yn cynyddu tua 6% y flwyddyn a phrisiau ond yn codi tua 3% y flwyddyn (ar gyfartaledd). Mae hyn yn cael effeithiau gwahanol wrth gwrs gan fod 3% ar rif uwch (pris tŷ) yn sylweddol fwy na 3% ar eiddo gwerth is. Felly mae hyfywedd yn parhau'n dda dros y cyfnod yn y lleoliadau gwerth uwch a gwerth canolig.
- 5.20 Mae dadansoddi tymor byrrach yn anos (er enghraifft rhwng 2013, 2014 a 2016) a'r allosodiad yn llai dibynadwy. Felly, yr ymagwedd briodol fyddai aros gyda'r 'darlun mawr'. I'r perwyl hwn, mae'r awdur yn gweithio i nifer o awdurdodau yng ngogledd Cymru ar hyn o bryd lle ymddengys bod yr her i gyflwyno yn sylweddol. Deallir bod Llywodraeth Cymru wedi comisiynu gwaith i edrych ar yr her hon; fodd bynnag mae'n bwysig bod y rhesymau gwaelodol dros dan-gyflwyno wedi'u deall yn iawn. Mewn sawl lleoliad yng ngogledd Cymru, mae'n bosib nad polisiau cynllunio yw'r broblem, ond yn hytrach diffyg gweithgarwch economaidd yn gyffredinol. Er bod yr adeiladwyr mwy yn rhoi'r bai ar gynllunio o bosib; mewn gwirionedd yr ansicrwydd ynghylch trosiant sy'n cadw'r datblygwyr mwy draw. Nid mater cynllunio yw hwn, ond mater o fod y sail economaidd ddim digon mawr i gynnal niferoedd gwerthiant uchel.
- 5.21 Fodd bynnag, nodwyd gall y newid economaidd trawsnewidiol disgwylidig oherwydd maint y prosiectau seilwaith mawr yn arbennig ar Ynys Môn a statws yr Ynys fel ardal fenter olygu mwy o botensial ar gyfer ardal y Cynllun, o'i gymharu â rhannau eraill o Ogledd Cymru. Gallai galw ychwanegol am dai yn ardal y cynllun gael effaith cadarnhaol ar hyfywedd safleoedd a'r gallu i gyflawni unedau fforddiadwy.

**Atodiad 1 Enghraifft; safle un hectar ar 30 (dph) ar gyfer 20% o Dai Fforddiadwy - Llangefni a Phen Llŷn**  
(Tabl Saesneg yn unig)

**1 - SITE IDENTIFICATION**

Site Details

Site Address

Site Reference

Application Number

Scheme Description

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

### 3 - BASIC SITE INFORMATION

Total Size of Site In Hectares

#### Density / Number of Dwellings

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

Enter a Number of Dwellings (Density is then calculated)

Number of dwellings

Enter your own density

Enter density

Adjust density  %

Resulting Number of Dwellings

Resulting Density  dph

Is this a rural development?

#### Bedspaces

Specify the number of bedspaces:

Specify the number of habitable rooms:

#### 4 - CHARACTERISTICS OF DEVELOPMENT

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

Clear Table

Click this button to clear table contents

Use Default Unit Types

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

Ref.	Description of Dwelling	No of Bed-Rooms	Dwelling Type	No of Units	Size in sq.m Affordable	Size in sq.m Market	Parking (flats only)	No. of Storeys (1-99)
1								
2								
3	2 Bed Terraces	2	House	3	83	61	Surface	n/a
4	3 Bed Terraces	3	House	3	88	88	Surface	n/a
5	3 Bed Semis	3	House	10	88	88	Surface	n/a
6	3 Bed Detached	3	House	7	94	94	Surface	n/a
7	4 Bed Detached	4	House	5	110	118	Surface	n/a
8	5 Bed Detached	5	House	2	114	166	Surface	n/a
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
Total Number of units				30.00				

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

Previous Page

Next Page



## 5 - MARKET VALUES

This is a user entered scheme

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

Market Value price adjust (%)

100 %

Reset

Clear Table

Ref.	Dwelling Type	No of Bed-Rooms	Market Value	Adjusted Market Value
1				
2				
3	2 Bed Terraces	2	£140,000	£140,000
4	3 Bed Terraces	3	£156,000	£156,000
5	3 Bed Semis	3	£162,000	£162,000
6	3 Bed Detached	3	£219,000	£219,000
7	4 Bed Detached	4	£253,000	£253,000
8	5 Bed Detached	5	£283,000	£283,000
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Previous Page

Next Page

## 6 - TENURE MIX

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

Input by Percentages

Input by Quantity

Ref.	Description	SALE	AFFORDABLE			No of Units
			Social rent	Homebuy	Intermediate rent	
		80%	20%			
1						
2						
3	2 Bed Terraces	2.4	0.6			3.0
4	3 Bed Terraces	2.4	0.6			3.0
5	3 Bed Semis	8.0	2.0			10.0
6	3 Bed Detached	5.6	1.4			7.0
7	4 Bed Detached	4.0	1.0			5.0
8	5 Bed Detached	1.6	0.4			2.0
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
Total		24.0	6.0			30.0

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

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

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

Previous Page

Next Page



## 11 - DEVELOPMENT COSTS

Depress this button to  
clear these tables

Clear Tables

### Build Costs per sq m

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

	Toolkit Values	User Values
Bungalows	£1,084	
Flats (16+ storeys)	£1,846	
Flats (6-15 storeys)	£1,385	
Flats (5 & less storeys)	£1,010	£1,182
Houses <= 75m2	£915	£1,021
Houses > 75m2	£813	£1,021

### Other Development Costs

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

	Toolkit Values	User Values	
Professional Fees %	12%		of build costs
Internal Overheads	5%		of build costs (Market and ES)
Finance (Market)	6%		of build costs (Market and ES)
Finance (Affordable Housing)	6%		of build costs (SR, NH and IR units)
Marketing Fees	3%		of market value (Market and ES)
Developers Return	17%		of market value (Market and ES)
Contractors Return	5%		of development costs (excl finance) applies to SR, NH and IR units

Land Finance  Please see guidance notes

### Wheelchair Costs

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

### Exceptional Development Costs

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

Previous Page

Next Page

## 12 - PLANNING OBLIGATIONS

For each type of contribution you may either enter a total figure (for that row) or you may enter values per unit (for each tenure).  
To enter one total value for a row, tick the corresponding box in the "Enter Total?" column and enter a value in the "User Total" column : To enter the values by tenure leave the box un-ticked.

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

Depress this button to clear the page

Clear Table

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

Obligations package per unit

Total for Scheme	£150,000
Total for Scheme per hectare	£150,000
Total for Scheme divided by total number of units	£5,000
Total for Scheme divided by number of sale units	£6,250

Previous Page

Next Page

## 15 - ACG RATE

The default level of 100% of ACG may be overridden if you wish

	Toolkit Values	User Values
Social Rent	100%	42%
Homebuy	100%	42%

Previous Page

Next Page

## 21 - SCHEME RESULTS

### Site Economics

<b>RESIDUAL VALUE</b>	<b>£ 338,000</b>
Total scheme revenue	£ 5,116,000
Total scheme costs	£ 4,778,000

<b>Residual</b>	Per hectare	£ 338,000
	Per dwelling	£ 11,000
	Per market dwelling	£ 14,000
	Per bedspace	No Info
	Per habitable room	No Info

<b>Revenue</b>	Market housing	£ 4,698,000
	Affordable Housing	£ 418,000
	- Social rent	£ 418,000
	- Homebuy	£ -
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Capital Contribution	£ -
	Commercial Elements	£ -

<b>Costs</b>	Market housing	£ 3,860,000
	Affordable Housing	£ 714,000
	- Social rent	£ 714,000
	- Homebuy	£ -
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Planning Obligations	£ 150,000
	Exceptional Development Costs	£ -
	Commercial Elements	£ -
Land Finance	£ -	

<b>Alternative Site Values</b>		<b>Against residual</b>	
Existing Use Value	£ -	£ -	-
Acquisition Cost	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 1	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 2	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 3	£ -	£ -	-

### Site Details

Site	Gwynedd & Ynys Môn Notional One Hectare Site
Address	
Site Details	0

Site Reference	0
Application Number	0
Site Location	Gwynedd
Scheme Description	30 dph

<b>Total number of units</b>	Dwellings	30
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
	% Wheelchair Units	0%

<b>Density (per hectare)</b>	Dwellings	30.0
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info

<b>Affordable Units</b>		<b>Quantity</b>	<b>% of All Units</b>
	Total	6.0	20%
	Social rent	6.0	20%
	Intermediate	0.0	0%

<b>Grant</b>	Whole scheme	£ -
	Per Social Rental dwelling	£ -
	Per HomeBuy dwelling	£ -

Cost Components

Discounting Function

Save Results

View Results

Previous Page

## **GEIRFA**

### **A**

Adran 106 (Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990): Mae hwn yn gytundeb cyfreithiol rhwng partiön y datblygiad, sydd fel arfer yn cynnwys y datblygwr, y gymdeithas tai, yr awdurdod lleol a/neu'r perchennog tir. Mae'r cytundeb yn mynd gyda'r tir ac yn berthnasol i brynwyr dilynol. (Gweler Ymrwymiad Cynllunio)

Arfarniad: Cyfrifo'r datblygiad gan ystyried refeniw'r cynllun a chost y cynllun ac ystyried newidynnau allweddol megis prisiau tai, costau datblygu ac elw'r datblygwr.

### **C**

Costau Adeiladu Sylfaenol: yn cynnwys costau adeiladu: gwaith paratoi, gwaith o dan y ddaear a gwaith ar y ddaear, yn ogystal â chaniatáu ar gyfer gwaith allanol.

Costau Datblygu Anarferol: Costau sy'n gysylltiedig ag amodau daear anodd e.e. halogi.

Costau'r Datblygwr: term i gynnwys popeth gan gynnwys y costau adeiladu sylfaenol (gweler uchod) ac unrhyw gostau ychwanegol a geir megis ffioedd, cyllid ac elw'r datblygwr.

Cyfran neu ganran y Tai Fforddiadwy: cyfran y cynllun a roir i dai fforddiadwy. Gellir mynegi hyn ar sail nifer yr unedau, ystafelloedd y gellir byw ynddynt neu arwynebedd llawr.

Cyllid (datblygwr): ystyrir hwn mewn dwy ffordd fel arfer. Cyllid ar y broses adeiladu a chyllid ar y tir. Mae'n ymwneud ag amgylchiadau'r farchnad ar hyn o bryd;

Cymysgedd Ddeiliadaeth: mae cynlluniau datblygu fel arfer yn cynnwys amrediad o ddeiliadaethau tai. Caiff y rhain eu disgrifio uchod gan gynnwys tai marchnad agored a thai fforddiadwy.

Cynllun: y datblygiad y bwriedir ei adeiladu. Gall gynnwys amrediad o ddefnyddiau – tai, masnachol neu gymunedol ac ati.

### **D**

Darparwr Cofrestredig (RP): cymdeithas dai neu gwmni nid er elw sydd wedi cofrestru â'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau ac sy'n darparu tai fforddiadwy.

Dogfen Gynllunio Atodol (SPD): dogfennau cynllunio sy'n rhoi arweiniad penodol ar bolisi e.e. ar dai fforddiadwy, manau agored, ymrwymadau cynllunio yn gyffredinol. Mae'r dogfennau hyn yn ehangu'r polisiau a geir fel arfer mewn Cynlluniau Lleol a FFDL.



## **E**

Economeg y Datblygiad: Aseiad o'r newidynnau allweddol sydd wedi'u cynnwys mewn arfarniad datblygiad; eitemau megis prisiau tai, costau adeiladu a refeniw tai fforddiadwy yn bennaf.

Elw'r Datblygwr: swm o arian sydd ei angen ar ddatblygwr i ymgymryd â'r cynllun dan sylw. Gall yr elw fod yn seiliedig ar gostau, gwerth y datblygiad; a gellir ei fynegi ar lefel net neu gros.

## **F**

Fframwaith Ddatblygu Lleol (FfdLI): folder o ddogfennau cynllunio sy'n cynnwys Dogfennau'r Cynllun Datblygu (DPD) a'r Dogfennau Cynllunio Atodol (DCA).

## **G**

Gwerth Datblygiad Crynswth (GDV): cyfanswm refeniw'r cynllun. Gall hyn gynnwys tai yn ogystal â refeniw masnachol (mewn cynllun defnydd cymysg). Dylai gynnwys refeniw o werthu tai ar y farchnad agored yn ogystal â gwerth yr unedau fforddiadwy a adlewyrchir mewn unrhyw daliad gan gymdeithas dai i'r datblygwr.

Gwerth Defnydd Presennol (EUUV): Gwerth y safle fel y mae'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd, er enghraifft, tir ffermio, tir diwydiannol neu fasnachol.

Gwerth Gweddilliol (RV): y gwahaniaeth rhwng Gwerth Datblygiad Crynswth (GDV) a chyfanswm costau'r cynllun. Mae'r gwerth gweddilliol yn rhoi syniad i'r datblygwr ac i'r perchennog tir o faint y dylid ei dalu am safle. Ni ddylid camgymryd hwn am werth y tir (gweler uchod)

Gwerth y Tir: y swm gwirioneddol a delir am dir gan ystyried y gystadleuaeth am safleoedd. Dylid nodi ei fod yn wahanol i Werth Gweddilliol (RV) sef y ffigur sy'n dangos faint y dylid ei dalu am safle.

## **H**

Hyfywedd: newidyn ariannol sy'n pennu a fydd cynllun yn mynd yn ei flaen ai peidio. Er mwyn i gynllun fod yn hyfyw, mae'n rhaid i'r datblygwr a'r tirfeddiannwr allu gwneud elw rhesymol. Mae graddfa elw'r tirfeddiannwr yn dibynnu ar y broses gynllunio ei hun.

## **I**

Is-Farchnadoedd: Ardaloedd a ddiffinnir yn yr Astudiaeth Hyfywedd trwy gyfeirio at wahaniaethau prisiau tai. Ardaloedd a ddiffinnir trwy gyfeirio at sectorau cod post, neu gyfuniad ohonynt.

## **P**

Perchnogaeth a Rennir (SO): Gelwir hefyd yn 'Cymorth Prynu Adeilad Newydd'. O safbwynt datblygwr neu dirfeddiannwr, mae SO yn darparu dwy ffrwd referniw: i'r gymdeithas dai fel swm prynu sefydlog ar ran o werth yr uned; ac ar y ffrwd rhent. Mae'r rhent gaiff ei godi ar yr elfen rhentu fel arfer yn is na'r gyfradd llog gyfredol, sy'n gwneud y cynnyrch hwn yn fwy fforddiadwy na bod yn berchen ar dŷ.

Prisiad Gweddilliol: dull prisio allweddol ar gyfer asesu faint y dylid ei dalu am safle. Mae'r broses yn dibynnu ar ddiwyddiadau costau'r datblygiad o werth y datblygiad. Y 'Gweddill' yw'r gwahaniaeth sydd ar ôl.

## **S**

Swm yn Gyfnewid am Dai Fforddiadwy: swm o arian a delir gan yr ymgeisydd yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle.

## **T**

Tai'r Farchnad Agored: unedau preswyl a werthir i'r farchnad agored ar bris llawn y farchnad i berchnogion preswyl, ac mewn rhai achosion, i fuddsoddwyr mewn eiddo. Fel arfer yn cael eu hariannu drwy forgais neu eu prynu ag arian parod mewn achosion llai cyffredin.

Tai Fforddiadwy: Fel y diffinnir yn PPS3 fel tai sy'n cynnwys Rhent Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy Canolraddol.

Tai Fforddiadwy Canolraddol: Mae Datganiad Polisi Cynllunio 3 Tai yn diffinio tai fforddiadwy canolraddol fel tai am bris neu rent sydd yn uwch na rhent cymdeithasol, ond yn is na phris neu rent tai ar y farchnad agored, ac sy'n diwallu'r meini prawf a amlinellir uchod. Gall y rhain gynnwys cynnyrch rhannu ecwiti (e.e. (e.e. Cymorth Prynu), cartrefi cost isel eraill sydd ar werth a rhent canolraddol.

Tai Rhent Cymdeithasol (SR): Tai rhent sy'n berchen i ac yn cael eu rheoli gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, lle caiff canllawiau rhenti targed eu gosod trwy'r gyfundrefn rhent genedlaethol.

Tai Rhent Fforddiadwy: Tai a gaiff eu rhentu ar lefelau uwch na Rhent Cymdeithasol hyd at 80% o lefelau Rhent y Farchnad Agored.

Targed: Targed tai fforddiadwy. Mae'n gosod y gofyniad am gyfraniad tai fforddiadwy. Os yw'r gofyn yn 30% ar gynllun o 100 o unedau, mae'n rhaid i 30 uned fod yn fforddiadwy (os yw hynny'n hyfyw).

Trothwy: y pwynt sbardun lle bydd cyfraniad tai fforddiadwy yn ofynnol. Os yw'r trothwy'n cael ei osod ar 15 uned dyweder, nid oes cyfraniad yn daladwy mewn cynllun o 14 uned, ond mae'n daladwy mewn cynllun o 15 uned. Wedyn caiff y targed tai fforddiadwy priodol ei osod ar y 15 uned e.e. 20%, neu 30%.

## **Y**

Ymrwymiad Cynllunio: cyfraniad, un ai'n ymarferol neu'n ariannol sy'n angenrheidiol i leddfu effaith y datblygiad arfaethedig. Mae tai fforddiadwy yn ymrwymiad cynllunio, yn yr un modd â chyfraniadau i addysg a gofod agored. (Gweler Adran 106).