

Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS) Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn

Adroddiad Terfynol i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

ADRODDIAD LLAWN

Ionawr 2013

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

Andrew Golland Associates

Tudalen Gynnwys

Tudalen

Crynodeb Gweithredol.....	3
1 CYFLWYNIAD.....	6
2 YR YMAGWEDD AT HYFYWEDD a'r FETHODOLEG.....	11
3 PROFÍ LEFEL UCHEL.....	16
4 PROFÍON HYFYWEDD PELLACH.....	30
5 CYFLENWAD TIR, DADANSODDI SAFLEOEDD BACH A DEFNYDDIO SYMIAU YN GYFNEWID AM DAI FFORDDIADWY.....	34
6 DADANSODDIAD HYFYWEDD AR SAFLEOEDD LLAI – ASTUDIAETH ACHOS.....	40
7 PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU.....	46
Atodiad 1 Nodiadau'r Gweithdy.....	54
Atodiad 2 Canlyniadau Profi Lefel Uwch.....	59
RHESTR TERMAU.....	61

Crynodeb Gweithredol

- S1 Gwnaed cais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) am asesiad o effaith ei pholisïau tai fforddiadwy ar hyfywdra ac ymarferoldeb tai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106. Mae'r astudiaeth yn ymwneud ag ardal gynllunio Awdurdod Lleol Ynys Môn a Chyngor Gwynedd.
- S2 Yr oedd sawl nod i'r astudiaeth, ond mae'r prif amcanion yn ymwneud ag argymhellion polisi ar dargedau a throthwyon tai fforddiadwy, a chanllawiau ar osod symiau yn gyfnewid yn hytrach na darparu tai fforddiadwy ar y safle.
- S3 Mae'r dull o asesu hyfywdra yn dilyn ymarfer da yng Nghymru a Lloegr. Mae'r dull yn ei gyfanwydd yn ystyried y berthynas ariannol rhwng gwerth gweddilliol (RV) a gwerth defnydd presennol (EUV). Fodd bynnag, wrth bennu'r polisi, mae nifer o ffactorau eraill yn arwyddocaol; mae'r rhain wedi'u hamlinellu yn yr adroddiad.
- S4 Mae dwy ran i'r fethodoleg: 'Profion Lefel Uchel' (HLT) a phrofion 'Safle Generig'. Mae'r HLT yn edrych ar werthoedd gweddilliol ar draws amrediad o is farchnadoedd a dwyseddau. Mae'r holl brofion hefyd yn rhoi ystyried bellach i gyfres o dargedau tai fforddiadwy (rhwng 0% a 50%). Yn ogystal, rhoddir ystyriaeth i effaith cyfraniadau eraill Adran 106. Cafodd y rhagdybiaethau am hyfywdra gefnogaeth drwy gyfrwng ymgynghoriad mewn gweithdy i ddatblygwyr, cymdeithasau tai a thirfeddianwyr.
- S5 Gellir rhannu'r gwerthoedd gweddilliol yn fras yn dair rhan, a'r hyfywdra yn yr un modd. Y rhaniadau yw ardaloedd: a) Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd (GHVC), Rhosneigr a Biwmares; b) Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd (Ynys Môn), Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin (Ynys Môn); Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), y Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn), a c) Llangefni, Pen Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch a'r cyffuniau, y Mynyddoedd (Gwynedd), Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.
- S6 Mae'r rhaniad yn awgrymu efallai y byddai'n briodol gosod targed sy'n amrywio ar draws ardal y ddau Gyngor.
- S7 Dengys y dadansoddiad o'r safleoedd sydd â niferoedd is o aneddiadau (safleoedd llai) nad ydynt yn llai hyfyw na'r rhai mwy wrth ystyried yr enillion pro rata i'r tiffeddianwyr. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried pa mor 'isel' y gallai'r UPCC ddymuno gosod y trothwyon tai fforddiadwy.
- S8 Wrth ystyried y safleoedd bach, mae aneddiadau yn ffynhonnell bwysig o'r cyflenwad tai. Yn ogystal mae cwrtiau aneddiadau yn arwyddocaol, yn yr un modd â lleiniau amaethyddol a modurdai. Yn ardal Gwynedd, yr oedd 90% o'r caniatadau ar safleoedd â llai na 5 uned. Mae hyn yn creu achos cryf dros osod trothwy isel.
- S9 Mae canfyddiadau'r dadansoddiad yn awgrymu tri dewis o ran gosod polisi:
- Yn gyntaf, targed unigol o 20% ar draws ardal y CDLI ar y Cyd.

- Targed gyda dau raniad. Byddai hyn yn golygu targed tai fforddiadwy o 25% ar gyfer yr ardaloedd:

GHVC, Rhosneigr a Biwmares; Gogledd Orllewin Gwledig (Ynys Môn), Ardal y Pontydd (Ynys Môn), Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin (Ynys Môn), Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a 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 a'r cyffiniau, y Mynyddoedd (Gwynedd), Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.

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

Ardal Pris Tai	Tŷ Teras 3 llofft	Targed awgrymedig
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	£230,000	30%
Rhosneigr	£230,000	30%
Biwmares	£220,000	30%
Gogledd Orllewin Gwledig	£180,000	30%
Ardal y Pontydd	£175,000	30%
Trearddur a Rhoscolyn	£175,000	30%
Y De Orllewin	£165,000	20%
Gogledd Ddwyrain Gwledig	£165,000	20%
Aneddiadau Arfordirol mwy	£160,000	20%
Canolfannau Gwledig	£155,000	20%
Y Canol Gwledig	£155,000	20%
Arfordir Gogleddol a De Arfon	£150,000	20%
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 cyffiniau	£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		

S10 O ran hyfywdra, nid oes unrhyw reswm pam na ddylid symleiddio'r trothwyon ar draws holl ardal y CDLI ar y Cyd. Byddai hyn yn synhwyrol o ran cysondeb wrth ymdrin â datblygwyr ar draws yr ardal.

S11 Wrth werthuso safleoedd llai, mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gallant greu gwerthoedd gweddilliol cystal, os nad gwell, na safleoedd mawr. Cesglir felly bod

lleoliad y safle yn ystyriaeth bwysicach na maint y safle. Mae gan ddwysedd y datblygiad a'r cymysgedd rôl i'w chwarae, ond y prif yrrwr o ran hyfywdra yw lleoliad.

- S12 Mae'r dystiolaeth hyfywdra yn awgrymu y gallai'r Cyngor leihau'r trothwy i un anedd, dyweder. Fodd bynnag, yr argymhelliad yw fod y Cyngor yn gosod y trothwy(on) ar lefel sy'n uchafu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y ffordd fwyaf effeithiol o ran adnoddau. Nid yw hwn yn gydbwysedd hawdd i'w daro. Yng nghyd-destun ardal y CDLI ar y Cyd, ymddengys yn synhwyrol gosod trothwy o dan pum uned, hyd yn oed yn yr aneddleoedd mwyaf, gan fod y mwyafrif llethol o safleoedd yn rhai bach. Fodd bynnag, gallai trothwy isel iawn (e.e. un uned gros) greu gwaith sylweddol ychwanegol wrth ymdrin â thirfeddianwyr bychain (perchennog preswyl fel arfer) nad ydynt wedi'u paratoi gystal i wynebu manylder Adran 106.
- S13 Felly, rhaid ystyried yr ystyriaethau polisi hyn wrth benderfynu lle i osod y trothwy.

1 CYFLWYNIAD

Adolygiad o nodau'r prosiect

- 1.1 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC+), 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 Bydd yr astudiaeth yn darparu sail dystiolaeth gadarn i gefnogi datblygu polisi yn y dyfodol trwy'r Cynllun. Defnyddir canlyniadau'r astudiaeth i gefnogi a chryfhau'r sefyllfa bolisi wrth ddarparu tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) sydd i ddod. Bydd y CDLI ar y Cyd yn disodli Cynllun Lleol Ynys Môn (1996), Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn wedi'i Stopio (2005) (fel ystyriaeth gynllunio berthnasol), a Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009). Bydd cyfnod y CDLI ar y Cyd yn mynd o 2011 i 2026. Bwriedir i'r CDLI ar y Cyd fod ar ffurf cyn-adnau yn fuan yn 2013. Wrth baratoi'r ddogfen Hoff Strategaeth roedd gofyn ymgysylltu â budd-ddeiliaid ynglŷn â phedwar opsiwn ar gyfer twf tai yn seiliedig ar ystod o ragamcanion aelwydydd. Fe wnaeth y Cynghorau mewn partneriaeth ag awdurdodau cynllunio lleol eraill yng ngogledd-orllewin Cymru gwblhau gwaith ar Asesiad Marchnad Dai Leol yn 2008.

Cyd-destun polisi – cenedlaethol

- 1.3 Mae'r mater o hyfywedd tir ar gyfer tai yn greiddiol 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.
- 1.4 Mae'r Llysoedd wedi pwysleisio ymhellach pa mor bwysig yw cael tystiolaeth gadarn ynghylch hyfywedd yn sail i'r polisïau AH mewn cynlluniau datblygu. Yn 2008 fe wnaeth y Llys Apêl benderfynu mewn achos a ddygwyd yn erbyn Cyngor Blyth Valley bod:

"... an informed assessment of the viability of any such percentage figure is a central feature of the Planning Policy Statement (PPS3) on affordable housing. It is not peripheral, optional or cosmetic. It is patently a crucial requirement of the policy".

- 1.5 Mae'r astudiaeth hon yn canolbwyntio ar ganran y tai fforddiadwy a geisir ar safleoedd daliadaeth gymysg, a throthwy maint y safle ar gyfer ceisio tai fforddiadwy. 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 disgwylidiedig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir ei geisio yn realistig." (NCT 2, Para 9.1)

- 1.6 Mae arweiniad gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ar baratoi Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy (2007 – 2011)¹ gan awdurdodau lleol yn ategu pwysigrwydd tystiolaeth ynghylch hyfywedd wrth adnabod targedau ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
- “Dylai targedau o ran nifer y tai fforddiadwy i’w darparu adlewyrchu asesiad o hyfywedd economaidd tebygol y tir ar gyfer tai yn yr ardal, gan roi ystyriaeth i’r risgiau i ddarparu’r tai a’r lefelau cyllid tebygol sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus megis y Grant Tai Cymdeithasol a lefel y cyfraniad gan y datblygwyr y gellid ei sicrhau’n rhesymol. Mae cyfrifiad o hyfywedd yr un mor berthnasol mewn marchnad lewyrchus ag ydyw mewn marchnad ddirwasgedig. Dylid darparu ar gyfer anghenion preswylwyr presennol a rhai’r dyfodol, gan adeiladu ar dystiolaeth yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol.”* (Para 1.24)
- 1.7 Mae angen tystiolaeth ynghylch hyfywedd hefyd er mwyn dangos cadernid y trothwy maint safle fydd yn cael ei ddefnyddio yn y CDLI. Mae’r trothwy yn nodi’r maint safle gofynnol er mwyn i’r ACLI allu ceisio tai fforddiadwy arno. Nid yw TAN 2 yn darparu arweiniad cenedlaethol ar drothwyon priodol ac mae’n gadael hyn i’r ACLI ei ganfod. Fodd bynnag, mae TAN 2 yn nodi,
- “Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwyso’r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd.”* (TAN 2, Para 10.4)
- 1.8 Er bod y rheidrwydd I ddarparu tystiolaeth ar hyfywedd wrth baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol yn cael ei gydnabod yn eang, nid yw Llywodraeth Cymru (LIC) wedi rhoi arweiniad ar sut ddylid gwneud hyn. O ganlyniad, yn 2009 fe wnaeth awdurdodau cynllunio lleol yn ne-ddwyrain Cymru, gan weithio gyda LIC, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) a chynrychiolwyr cymdeithasau tai gomisiynu *Three Dragons* (arferai Dr Golland arwain ar waith hyfywedd iddynt) i gynhyrchu canllaw i ACLI ar baratoi astudiaethau AHVS. Mae’r canllaw a gynhyrchwyd gan *Three Dragons* bellach yn cael ei hyrwyddo gan LC fel Canllaw Arfer Dda, a chaiff ei dderbyn gan yr Arolygaeth Gynllunio a’r HBF mewn archwiliadau CDLI.
- 1.9 Bellach mae’r mwyafrif o’r ACLI yng Nghymru wedi mabwysiadu’r canllaw a’r meddalwedd ar hyfywedd datblygiadau. Mae ACLI yn defnyddio’r feddalwedd i gyfrifo beth fyddai’n bris gwerthu ‘rhesymol’ ar gyfer llecynnau penodol o dir gan gofio lleoliad, maint a math y datblygiad sy’n cael ei gynnig gan y datblygwr. Mae hefyd yn cynorthwyo ACLI gyda thrafodaethau, oherwydd gall amcangyfrif faint o elw fyddai’r datblygwr yn ei wneud a gall argymell beth fyddai’n ‘rhesymol’ i’r datblygwr ei roi’n ôl i’r gymuned trwy gytundebau Adran 106. Er enghraifft, mae’n argymell math a nifer yr unedau AH sy’n ‘rhesymol’ i’r datblygwr eu darparu a bydd yn adnabod pa effaith gaiff hyn ar elw.

Polisiâu Cynlluniau Lleol

Ynys Môn

- 1.10 Y polisi tai fforddiadwy yn Ynys Môn yw targed o 30% trwy’r ynys gyfan, fel sydd wedi’i gynnwys yn y CDU wedi’i Stopio (2005). Mae hyn yn cyd-fynd â’r Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy yn 2009. Y trothwy yw 10 neu fwy o dai yn yr aneddiadau mwy, a phump neu fwy o dai yn y pentrefi.

¹ Cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Chwefror 2009

- 1.11 Er mwyn sicrhau bod cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ar yr Ynys, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu dau Bolisi Cynllunio Interim ychwanegol mewn perthynas â thai. Yn y polisi interim, y polisi ar gyfer Safleoedd Mawr yw targed o 50% yn y tair prif ganolfan, gyda pholisi Clystyrau Gwledig o 100% o dai fforddiadwy yn y 22 anheddiad gwledig.
- 1.12 Caiff adeiladau fferm traddodiadol wedi'u trosi eu heithrio o gyfraniadau tai fforddiadwy.
- Gwynedd**
- 1.13 Mae'r CDU a fabwysiadwyd yn 2009 yn gosod targedau dangosol ar gyfer tai fforddiadwy, yn unol â safleoedd unigol a ddynodwyd ar gyfer tai yn ardal y Cynllun.
- 1.14 Yn y pum anheddiad mwyaf (Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog a Blaenau Ffestiniog), bydd tai fforddiadwy yn cael eu negodi ar gynlluniau sy'n cynnwys pum annedd neu fwy. Yn yr aneddiadau llai, ar wahân i'r rheini sydd wedi'u categorio fel pentrefi gwledig, ceisir cyfraniad tuag at dai fforddiadwy ym mhob cynllun. Dim ond tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol y gymuned fydd yn cael eu cefnogi yn y pentrefi gwledig.
- 1.15 Yng Ngwynedd, bydd cynigion sy'n ymwneud â throsi adeiladau annomestig mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad yn denu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, yn amodol ar brawf dilyniannol ynglŷn â defnyddiau amgen.
- 1.16 Mae'r tabl isod yn crynhoi'r polisïau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy:

Tabl 1.1 Crynodeb o bolisïau ar draws ardal y CDLI ar y Cyd

Mater	CDU Gwynedd	CDU Ynys Môn
Hierarchaeth Aneddiadau	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Canolfan Isranbarthol • 4 Canolfan Drefol • 8 Canolfan Leol • 57 o Bentrefi • 41 o Bentrefi Gwledig <p>Hefyd, polisi sy'n cefnogi trosi adeiladau gwledig addas i dai, ar yr amod nad yw defnydd economaidd yn hyfyw</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3 Prif Ganolfan • 11 Canolfan Eilaidd • 35 o Bentrefi • 47 Pentrefan a 22 o Aneddiadau ychwanegol • Hefyd, polisi sy'n cefnogi trosi adeiladau gwledig addas i dai.
Polisi Tai Fforddiadwy	<ul style="list-style-type: none"> • Ceisir canran o dai fforddiadwy ar yr holl safleoedd dynodedig yn ardal y Cynllun ac ar safleoedd ar hap o 5 neu fwy o dai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol. • Ceisir canran o dai fforddiadwy angen lleol ar safleoedd ar hap mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi. • Mewn Pentrefi Gwledig ac ar gyfer trosi adeiladau 	<ul style="list-style-type: none"> • Polisi HP7. <ul style="list-style-type: none"> ○ Darpariaeth fforddiadwy o 30% ar safleoedd o 10 neu fwy o dai yn y Prif Ganolfannau a'r Canolfannau Eilaidd ○ Darpariaeth o 30% ar safleoedd o 5 neu fwy o dai mewn Pentrefi. ○ Safleoedd Eithrio sy'n gyfagos â ffiniau datblygu • Polisi Interim – Safleoedd Mawr <ul style="list-style-type: none"> ○ Darpariaeth fforddiadwy o 50% ar safleoedd o 50

Mater	CDU Gwynedd	CDU Ynys Môn
	<p>gwledig, dim ond cynigion ar gyfer angen lleol cymunedol wedi'i brofi am dai fforddiadwy fydd yn cael eu caniatáu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Safleoedd Eithrio Gwledig ar gyfer safleoedd tai fforddiadwy sy'n gyfagos â ffiniau Pentrefi a Chanolfannau Lleol. 	<p>neu fwy o unedau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polisi Interim – Clystyrau Gwledig <ul style="list-style-type: none"> ○ Wedi adnabod 22 o aneddiadau ychwanegol, a dim ond cynigion ar gyfer angen lleol cymunedol wedi'i brofi am dai fforddiadwy fydd yn cael eu caniatáu.

Ymchwil a wnaed ar gyfer yr astudiaeth hon

1.17 Roedd pedair prif ffrwd i'r ymchwil a wnaed i gwblhau'r astudiaeth hon:

- Trafodaethau gyda grŵp prosiect o swyddogion y Cyngor i helpu i lunio strwythur y dull ymchwil;
- Dadansoddi gwybodaeth oedd ym meddiant yr awdurdod, yn cynnwys gwybodaeth oedd yn disgrifio proffil y cyflenwad tir;
- Defnyddio'r Teclyn Arfarnu Datblygiad i ddadansoddi hyfywedd cynlluniau (a ddisgrifir mewn manylder ym mhenodau dilynol yr adroddiad hwn);
- Gweithdy a gynhaliwyd gyda datblygwyr, tiffeddianwyr, eu hasiantau a chynrychiolwyr o blith detholiad o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn ardal y CDLI ar y Cyd.

Mae'r ymagwedd hon yn gyson â nifer o astudiaethau eraill a wnaed gan AGA yng Nghymru a Lloegr ac mae'n dilyn Canllaw Hyfywedd De Cymru a hyrwyddwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili.

Strwythur yr adroddiad

1.18 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. Eglurwn fod hyn yn seiliedig ar y gwerth gweddilliol.
- 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 hecтар;
- Mae Pennod 4 yn rhoi dadansoddiad sensitifrwydd mewn perthynas â'r farchnad dai, cyfraniad Adran 106 uwch a gofynion Cod uwch (Cartrefi Cynaliadwy) ynghyd ag ystod o brofion eraill.
- Mae Pennod 5 yn ystyried opsiynau ar gyfer trothwyon maint safle. Mae'n adolygu polisi cenedlaethol a'r cyflenwad posib o dir yn y dyfodol, a phwysigrwydd cymharol safleoedd bach. Mae'r bennod yn ystyried materion ymarferol ynglŷn â darparu tai fforddiadwy ar safleoedd bach (ar y safle), a'r amgylchiadau fyddai'n briodol ar gyfer sicrhau cyfraniad ariannol (a'r egwyddorion y dylid eu defnyddio i asesu cyfraniadau o'r fath);

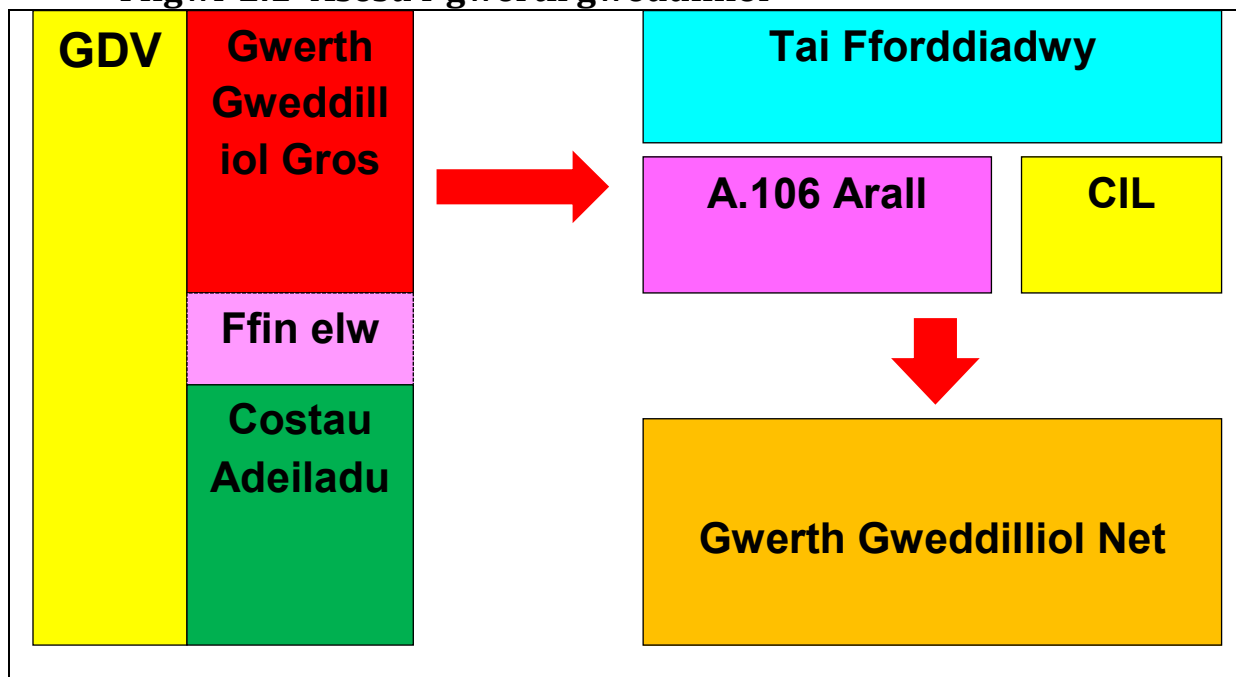
- Mae Pennod 6 yn adnabod nifer o safleoedd astudiaeth achos (yn gyffredinol, safleoedd bach sydd wrthi'n cael eu datblygu ac sy'n cynrychioli enghreifftiau o'r math o safleoedd a geir yn y ddwy sir). Ar gyfer pob math o safle ceir dadansoddiad o werth gweddilliol y safleoedd, a chaiff ei gymharu gyda'u gwerth defnydd presennol;
- Mae Pennod 7 yn crynhoi'r dystiolaeth a gasglwyd trwy'r ymchwil ac yn darparu set o opsiynau polisi.

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 referniw posib o safle gyda'r costau datblygu posib cyn gwneir taliad am y tir. Wrth amcangyfrif y referniw 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 ein dealltwriaeth. Dengys hyn mai'r pwynt cychwyn ar gyfer trafodaethau yw gwerth gweddilliol crynswth y safle, sef y gwahaniaeth rhwng y referniw 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 CIL (Ardoll Seilwaith Cymunedol) wedi eu tynnu o'r gwerth gweddilliol gros, mae hyn yn gadael y gwerth gweddilliol 'net'. Felly y 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

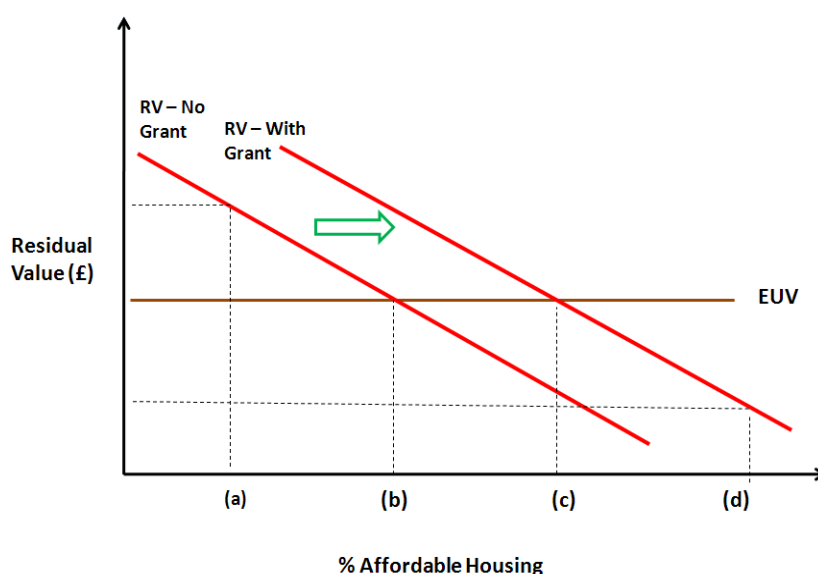


- 2.5 Wrth benderfynu beth sy'n hyfyw, dim ond un ffactor yw cyfrifo beth fydd gwerth tebygol y safle o dan ganiatâd cynllunio penodol.

Asesu hyfywedd

- 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 tiffeddiannwr 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 Asesu hyfywed



[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

- 2.7 Dengys y diagram sut mae hyn yn gweithio'n ddamcaniaethol. Mae'r gwerth gweddilliol (RV) yn gostwng wrth i gyfran y tai fforddiadwy gynyddu. Ar bwynt (a), mae'r RV yn uwch na'r EUV, a chyn belled â bod yr elw hwn yn ddigonol i berchennog y tir ddatblygu'r safle, yna bydd yn hyfyw.
- 2.8 Ar bwynt (b) mae'r RV yn hafal i'r EUV ac ychydig iawn o gymhelliant sydd i ddatblygu'r safle mewn theori.
- 2.9 Tu hwnt i bwyntiau (a) a (b), ni fydd y datblygwr yn bwrw ymlaen i ddatblygu'r cynllun oherwydd ni fydd yn gallu talu digon i'r tiffeddiannwr o gymharu ag EUV y tiffeddiannwr.
- 2.10 Pan fo grant ar gael (pwyntiau (c) a (d)), mae hyfywedd tai fforddiadwy yn ehangu. Hyd at bwynt (c) mae'r RV yn uwch na'r EUV, ac felly mae cymhelliant i'r tiffeddiannwr. Ar bwynt (c) mae'r RV yn hafal i'r EUV, felly tra bod cyfraniad uwch o dai fforddiadwy yn fwy tebygol nag ar bwynt (b) dyweder, mewn egwyddor mae'r tiffeddiannwr yn yr un sefyllfa yn union ag oedd ar bwynt (b).

- 2.11 Ar bwynt (d) ni fydd y cynllun yn hyfyw, hyd yn oed gyda grant.
- 2.12 Dan yr holl amgylchiadau, bydd angen i'r Cyngor ystyried p'un a yw Gwerth Defnydd Amgen (AUV) realistig a chyfiawn yn berthnasol. Pan fo'r AUV yn uwch na'r EUV, a gellir ei gyfiawnhau, yna yr AUV yw'r gwerth trothwy priodol y dylid arfarnu'r RV yn ei erbyn.

Achosion a chynsail sy'n cefnogi'r dull a amlinellir uchod:

- 2.13 Yn 2009 fe wnaeth yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau gyhoeddi canllaw arfer dda, *'Investment and Planning Obligations: Responding to the Downturn'*. Mae'n diffinio hyfywedd fel a ganlyn: *"a viable development will support a residual land value at level sufficiently above the site's existing use value (EUV) or alternative use value (AUV) to support a land acquisition price acceptable to the landowner"*.
- 2.14 Mae nifer o benderfyniadau ar apeliadau cynllunio yn rhoi arweiniad ar faint yn uwch ddylai gwerth gweddilliol y tir fod o gymharu â'r gwerth defnydd presennol er mwyn i ddatblygiad gael ei ystyried yn hyfyw:

Fferm Barnet & Chase: APP/Q5300/A/07/2043798/NWF

- 2.15 Nodir yma: *'the appropriate test is that the value generated by the scheme should exceed the value of the site in its current use. The logic is that, if the converse were the case, then sites would not come forward for development'*.

Bath Road, Bristol: APP/P0119/A/08/2069226

- 2.16 Y dyfyniad allweddol o'r achos hwn yw: *'the difference between the RLV and the existing site value provides a basis for ascertaining the viability of contributing towards affordable housing'*.

Beckenham: APP/G5180/A/08/2084559

- 2.17 Mae'r datganiad ar y diffiniad o hyfywedd yn llai eglur yma, er hyn mae'r dull a ddefnyddir i ddiffinio hyfywedd ymhlyg yn y datganiad: *'without an affordable housing contribution, the scheme will only yield less than 12% above the existing use value, 8% below the generally accepted margin necessary to induce such development to proceed'*.

Oxford Street, Woodstock: APP/D3125/A/09/2104658.

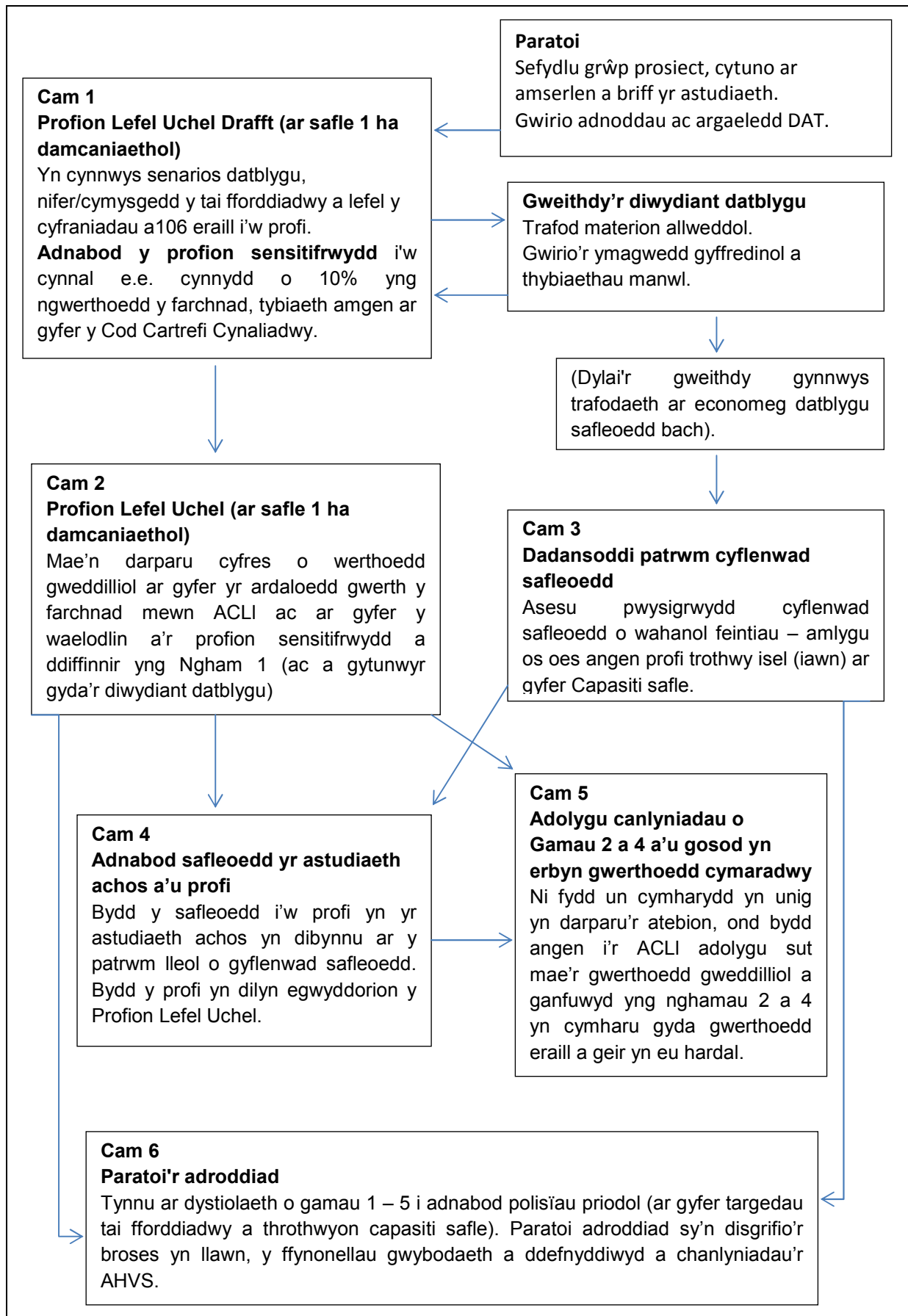
- 2.18 Mae'r achos hwn, sy'n gyson â'r cais blaenorol a amlinellir yma, yn canolbwyntio ar yr elw sydd ei angen er mwyn i'r tirlfeddiannwr ennill mwy na'r Gwerth Defnydd Presennol, er mwyn cyflawni newid i'r defnydd tir:
- 2.19 *'The main parties' valuations of the current existing value of the land are not dissimilar but the Appellant has sought to add a 10% premium. Though the site is owned by the Appellants it must be assumed, for valuation purposes, that the land is being acquired now. It is unreasonable to assume that an existing owner and user of the land would not require a premium over the actual value of the land to offset inconvenience and assist with relocation. The Appellants addition of the 10% premium is not unreasonable in these circumstances.'*
- 2.20 Caiff yr agwedd gryn gefnogaeth yn yr adroddiad gan Mr Keith Holland, yr Arolygydd a benodwyd gan Faer Llundain i werthuso Ardoll Seilwaith Cymunedol Llundain. Nododd yr Arolygydd mewn ymateb i ddull amgen ('gwerth y farchnad') oedd yn cael ei hyrwyddo gan y Sefydliad Brenhinol o Syrfewyr Siartredig:

- 2.21 *'The market value approach is not formalised as RICS policy and I understand that there is considerable debate within the RICS about this matter. The EUV plus a margin approach was used not only by the GLA team but also by several chartered surveyors in viability evidence presented to the examination. Furthermore the guidance at paragraph 22 refers to a number of valuation models and methodologies and states that there is no requirement for a charging authority to use one of these models. Accordingly I don't believe that the EUV approach can be accurately described as fundamentally flawed or that this examination should be adjourned to allow work based on the market approach to be done'.*

Dull arfer dda

- 2.22 Rydym wedi mabwysiadu'r dull sy'n cael ei hyrwyddo yng NghauNllaw Arfer Dda Grŵp Cynllunio Strategol De-Ddwyrain Cymru (SEWSPG) ar gyfer cwblhau astudiaethau tai fforddiadwy. Mae'r diwydiant datblygu yng Nghymru yn cefnogi'r dull cyffredinol.
- 2.23 Mae crynodeb o'r dull i'w weld yn Ffigwr 2.3 isod.

Ffigwr 2.3 Dull arfer dda ar gyfer cwblhau astudiaethau hyfywedd tai fforddiadwy (Canllaw SEWSPG)



3 PROFI LEFEL UCHEL

Cyflwyniad

- 3.1 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 hectar damcaniaethol ac fe'i cwblhawyd ar gyfer cyfres o is-farchnadoedd prisiau tai a adnabuwyd. Caiff y safle un hectar 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 Mae'n bwysig deall amrywiad mewn prisiau tai gan y bydd hyn yn effeithio'n fawr ar economeg y datblygiad, ac effaith tai fforddiadwy ar hyfywedd y cynllun.
- 3.5 Cynhaliwyd dadansoddiad o brisiau tai yn ardal y CDLI ar y Cyd gan ddefnyddio'r tair blynedd ddiweddaraf o ddata Cofrestrfa Dir EM i adnabod yr is-farchnadoedd. 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.
- 3.6 Mae'r prisiau tai sy'n perthyn i'r is-farchnadoedd yn darparu'r sylfaen ar gyfer set o werthoedd adeiladau newydd dangosol, fel ym mis Awst 2012. Mae tablau 3.1 a 3.2 isod yn amlinellu'r is-farchnadoedd a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth hon.
- 3.7 Mae tablau 3.3 a 3.4 yn nodi'r prisiau tai dangosol a fabwysiadwyd ar gyfer adeiladau newydd.

Tabl 3.1 Is-farchnadoedd hyfywedd yng Ngwynedd

Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri		
Is-Farchnadoedd	Sectorau Cod Post	Aneddiadau / Ardaloedd
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	LL53 7	Abersoch; Llanbedrog; Mynytho; 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; Chwillog
	LL51 9	Gorlan; Dolbenmaen; Garndolbenmaen
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	LL48 6	Penrhyndeadraeth; Llanfrothen
	LL47 6	Ynys; Cilfor
	LL39 1	Arthog (cefnngwlad Abermaw)
	LL36 9	Tywyn & Bryncrig; Llanfendigald
	LL36 0	Tywyn
	LL46 2	Harlech
	LL45 2	Llanbedr
	LL42 1	Barmouth & cefnngwlad; 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

Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri		
Is-Farchnadoedd	Sectorau Cod Post	Aneddiadau / Ardaloedd
Y Mynyddoedd	LL55 4	Pass Llanberis; ardal Eryri & Glyder; Llanberis; Waunfawr; Llanrug; Cwm y Glo
	LL57 3	Ardal Bethesda & Carneddau
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	LL23 7	Y Bala & cefngwlad; Llandderfel
	LL33 0	Llanfairfechan
	LL25 0	Dolwydelau
	LL21 0	Ymyl Gwynedd
	LL41 4	Trawsfynydd; Llan Ffestiniog
Blaenau Ffestiniog	LL41 3	Blaenau Ffestiniog

Ffynhonnell: Ardaloedd gwerth y farchnad fel y cytunwyd rhwng AGA a'r UPCC ac a brofwyd yn y Gweithdy Hyfywedd

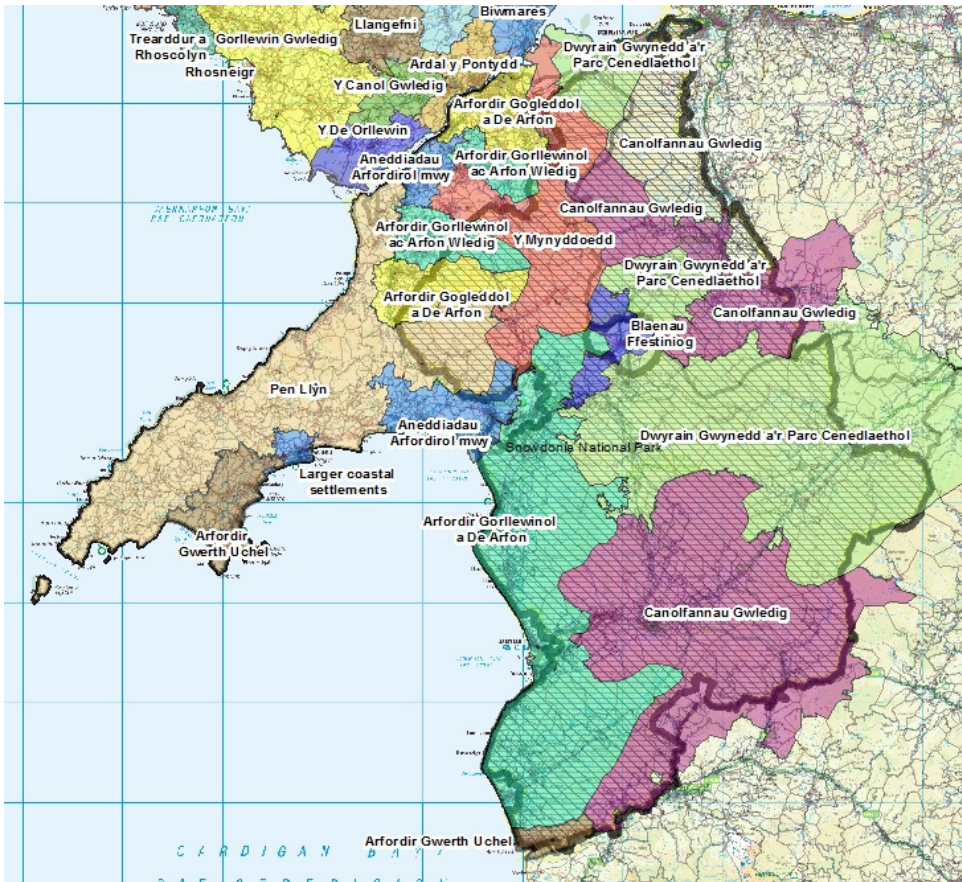
Tabl 3.2 Is-farchnadoedd hyfywedd yn Ynys Môn

Ynys Môn		
Is-Farchnadoedd	Sectorau Cod Post	Aneddiadau / Ardaloedd
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; Tynyngongl

Ynys Môn		
Is-Farchnadoedd	Sectorau Cod Post	Aneddiadau / Ardaloedd
	LL78 8	
	LL75 7	
	LL75 8	Red Wharf Bay; Pentraeth
	LL76 8	Llanbedrgoch
	LL78 7	Brynteg
Y Canol Gwledig	LL60 6	Gaerwen; Llangaffo; Llanddaniel
	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; Laneilian; 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 Hyfywedd

Map 3.1 Is-farchnadoedd hyfywedd yng Ngwynedd ac yn Ynys Môn



Tabl 3.3 Prisiau dangosol adeiladu tai newydd yng Ngwynedd

Gwynedd and Eryri National Park															
Is-Farchnadoedd	Tŷ ar wahân			Tŷ pâr			Teras				Fflat			Byngalo	
	Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)				Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)	
	5	4	3	4	3	2	4	3	2	1	2	1	Stiwdio	3	2
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	430	395	350	260	235	215	255	230	210	155	200	150	95	280	255
Anneddiadau Arfordirol Mwy	295	275	245	180	165	150	175	160	145	110	140	105	65	190	175
Canolfannau Gwledig	285	265	235	175	160	145	165	155	140	105	135	100	60	190	170
Arfordir Gogleddol a De Arfon	280	260	230	170	155	140	160	150	135	100	130	95	55	185	165
Pen Llŷn	265	240	215	160	145	130	155	140	125	95	120	90	55	170	155
Arfordir Gorllewinol ac Arfon wledig	255	230	205	150	140	125	145	135	120	90	120	90	50	165	150
Y Mynyddoedd	250	225	200	145	135	120	140	130	120	90	120	90	50	160	145
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	240	215	200	140	130	120	135	125	115	85	115	85	50	155	140
Blaenau Ffestiniog	160	145	130	100	90	80	95	85	75	60	75	55	30	105	95

Ffynhonnell: Prisiau fel y cytunwyd rhwng AGA a'r UPC ar y Cyd ac a brofwyd yn y Gweithdy Hyfywedd

Tabl 3.4 Prisiau dangosol adeiladu tai newydd yn Ynys Môn

Is-Farchnadoedd	Tŷ ar wahân			Tŷ pâr			Teras			Fflat		Byngalo		
	Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)			Nifer o Stafelloedd (£000)		Nifer o Stafelloedd (£000)		
	5	4	3	4	3	2	4	3	2	3	2	1	3	2
Rhosneigr	400	345	295	260	235	210	265	230	200	225	190	130	285	255
Biwmares	385	335	285	250	230	205	255	220	195	220	185	125	275	245
Gogledd Orllewin Wledig	315	275	235	205	185	170	210	180	158	180	150	105	225	200
Ardal y Pontydd	310	270	230	200	180	165	205	175	155	175	145	100	220	195
Trearddur & Rhoscolyn	305	265	225	195	180	160	205	175	155	175	145	100	220	195
Y De Orllewin	290	255	215	190	175	150	190	165	150	165	140	100	205	185
Gogledd Ddwyrain Gwledig	285	250	215	185	170	150	190	165	145	165	135	95	205	180
Y Canol Gwledig	270	240	200	180	160	145	180	155	135	155	130	90	195	175
Gorllewin Gwledig	265	230	195	175	155	140	175	150	135	150	125	85	190	170
Llangefni	250	220	185	165	150	135	170	145	130	145	120	80	180	160
Holyhead	235	205	175	155	140	125	160	135	120	135	100	75	165	150
Amlwch a'r cyffiniau	230	200	170	150	140	125	155	135	115	135	110	75	165	150

Ffynhonnell: Prisiau fel y cytunwyd rhwng AGA a'r UPC ar y Cyd ac a brofwyd yn y Gweithdy Hyfywedd

3.5 Grwpio is-farchnadoedd er mwyn profi'r polisi

Ardal Pris Tai	Tŷ Teras 3 llofft	Targed awgrymedig
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	£230,000	30%
Rhosneigr	£230,000	30%
Biwmares	£220,000	30%
Gogledd Orllewin Gwledig	£180,000	30%
Ardal y Pontydd	£175,000	30%
Trearddur a Rhoscolyn	£175,000	30%
Y De Orllewin	£165,000	20%
Gogledd Ddwyrain Gwledig	£165,000	20%
Aneddiadau Arfordirol mwy	£160,000	20%
Canolfannau Gwledig	£155,000	20%
Y Canol Gwledig	£155,000	20%
Arfordir Gogleddol a De Arfon	£150,000	20%
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 cyffiniau	£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		

Mae'r tabl uchod yn dangos ardaloedd yng Ngwynedd mewn gwyrdd ac ardaloedd yn Ynys Môn mewn melyn. Mae'r colofnau gyda'r blociau glas yn dangos grwpiau o ardaloedd sydd â phrisiau gwerthu tebyg.

Rhagdybiaethau (safle un hectar damcaniaethol)

- 3.8 Ar gyfer profi hyfywedd, fe wnaethom ddiffinio nifer o senarios gyda chymysgedd wahanol o ddatblygiadau, gan ddefnyddio ystod o ragdybiaethau a gytunwyd gyda'r Cyngor (gweler Tabl 3.6 isod). Roedd y senarios yn seiliedig ar ddadansoddiad o gymysgeddau datblygiad cyffredin, ac fe'u trafodwyd yn y gweithdy gyda budd-ddeiliaid.
- 3.9 Mae'r cymysgeddau datblygiad a drafodwyd i'w gweld yn Nhabl 3.6 isod. Caiff y dwysedd ei fynegi ar ffurf annedd yr hectar.

Tabl 3.6 Dwyseddau datblygiad a senarios o'r gymysgedd o ddatblygiadau a brofwyd yn yr astudiaeth

	Dwysedd (DpH)			
	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 Fe wnaethom gyfrifo gwerth gweddilliol y cynllun ar gyfer pob un o'r senarios hyn (y gymysgedd sylfaenol) yn unol â set bellach o ragdybiaethau am ddaliadaeth.
- 3.11 Roedd yr Astudiaeth yn adolygu hyfywedd targedau polisi presennol a rhai newydd posib. Er mwyn ystyried ystod lawn o dargedau posib, mae'r profi yn digwydd gan dybio cyfraddau darpariaeth o 10%; 20%; 30%; 40% a 50%; yn seiliedig ar raniad o 75% Rhent Cymdeithasol a 25% Cymorth Prynu.

Cyfraniadau Adran 106 (neu debyg)

- 3.12 Trafodwyd y rhagdybiaethau profi ar gyfraniadau Adran 106 eraill gyda'r awdurdod yn wyneb gwybodaeth fonitro oedd ar gael, ac ar ôl trafod lefelau priodol yn y Gweithdy. Rydym wedi defnyddio gwaelodlin o £5,000 yr uned wrth gynnal y profion. Tybir bod hyn ar gyfartaledd yn ymgorffori'r holl gyfraniadau ar wahân i dai fforddiadwy.

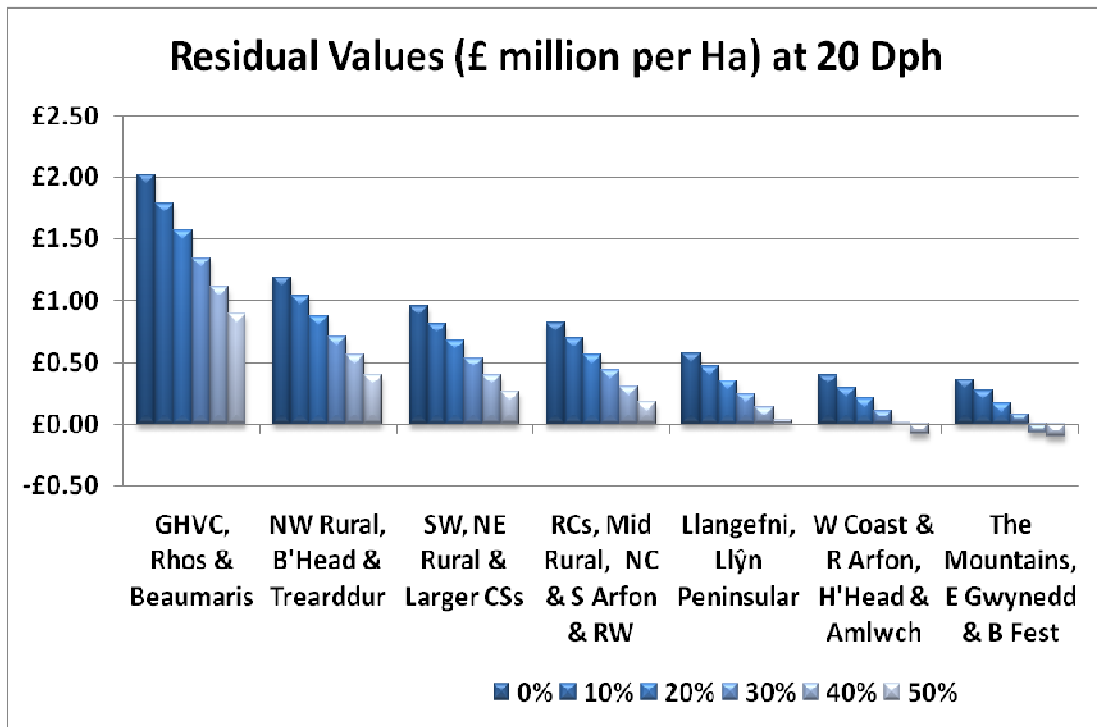
Canlyniadau: gwerthoedd gweddilliol ar gyfer safle un hectar damcaniaethol

- 3.13 Mae'r adran hon yn edrych ar ystod o gymysgedd a dwysedd datblygiad. Mae'n dangos effeithiau cynyddu'r ganran o dai fforddiadwy ar werth gweddilliol safleoedd. **Mae'r set gyflawn o ganlyniadau i'w gweld yn Atodiad 2.** Maent yn adlewyrchu pecyn budd cynllunio gwerth £5,000 fesul uned ym mhob achos, ac elw o 17% ar werth gros y datblygiad i'r datblygwr ar elfen farchnad y cynllun, ynghyd â gorbenion o 5% ar gostau adeiladu.

Gwerthoedd gweddilliol ar 20 annedd yr hectar

- 3.14 Mae Ffigur 3.1 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun 20 dph (annedd yr hectar) ar gyfer pob un o'r is-farchnadoedd.

Ffigur 3.1 Tai (ar ddwysedd o 20 annedd yr hectar) – Gwerth gweddilliol mewn £ miliwn



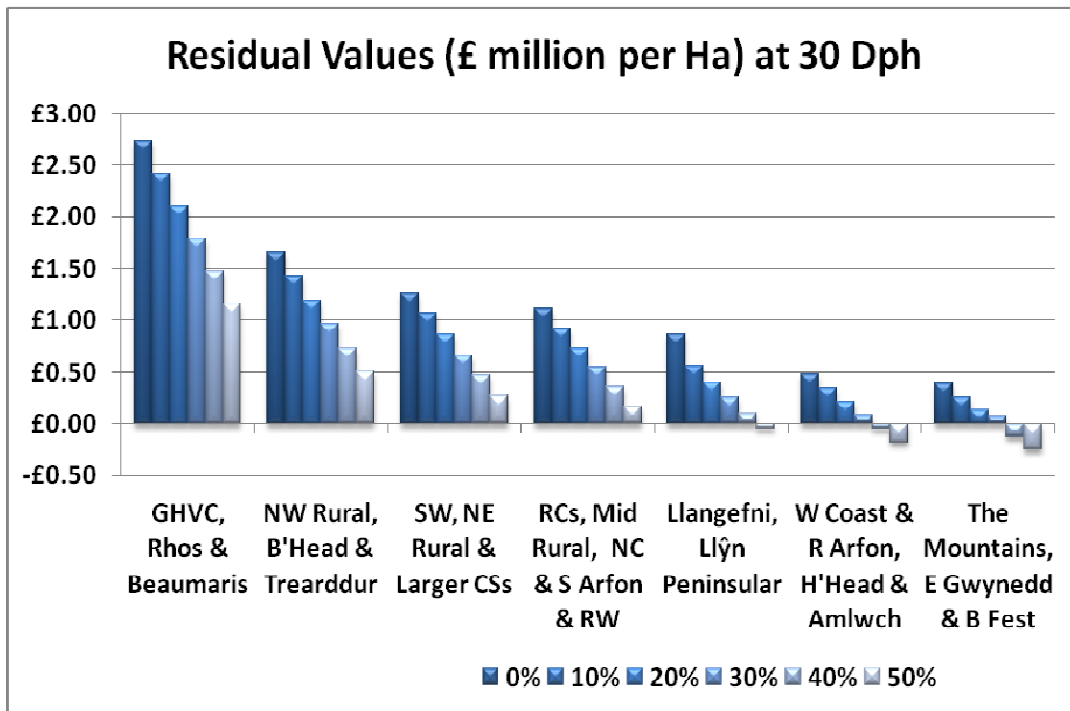
[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

- Mae Ffigwr 3.1 yn dangos gwerthoedd gweddilliol mewn £ miliwn yr hectar ar draws ardaloedd trefol a gwledig ardal y CDLI ar y Cyd. Mae gwerthoedd gweddilliol yn amrywio'n fawr rhwng yr is-farchnadoedd gwerth uchel a'r rhai gwerth is. Mae'r gwahaniaethau yn adlewyrchu, ar y lefel fwyaf elfennol, gwahaniaethau ym mhrisiau tai.
- Mae'r amrywiad mewn gwerthoedd gweddilliol yn amlwg trwy'r ardal gyfan. Mae gwerthoedd gweddilliol yn GHVC (Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd), Rhosneigr a Biwmares yn gryf. Ar gyfran tai fforddiadwy o 50% mae'r gwerth gweddilliol yn agos at £1 miliwn yr hectar. Mae hyn bron i 2.5 gwaith yn uwch na'r gwerth gweddilliol yn y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog.
- Gellir rhannu'r gwerthoedd gweddilliol yn dair rhan yn fras, ac felly hefyd hyfywedd. Mae'r rhaniad rhwng a) Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd (GHVC), Rhosneigr a Biwmares; Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur; b) De Orllewin (Ynys Môn); Gogledd Dwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), y Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn), a Llangefni, Pen Llŷn; c) Arfordir Gorllewinol ac Arfon Gwledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch, y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd, y Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.

Gwerthoedd gweddilliol ar 30 annedd yr hectar

3.15 Mae Ffigwr 3.2 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun 30 annedd yr hectar ar gyfer pob un o'r ardaloedd gwerth y farchnad.

Ffigwr 3.2 Datblygiad tai (ar ddwysedd o 30 annedd yr hectar) – Gwerth gweddilliol mewn £ miliwn



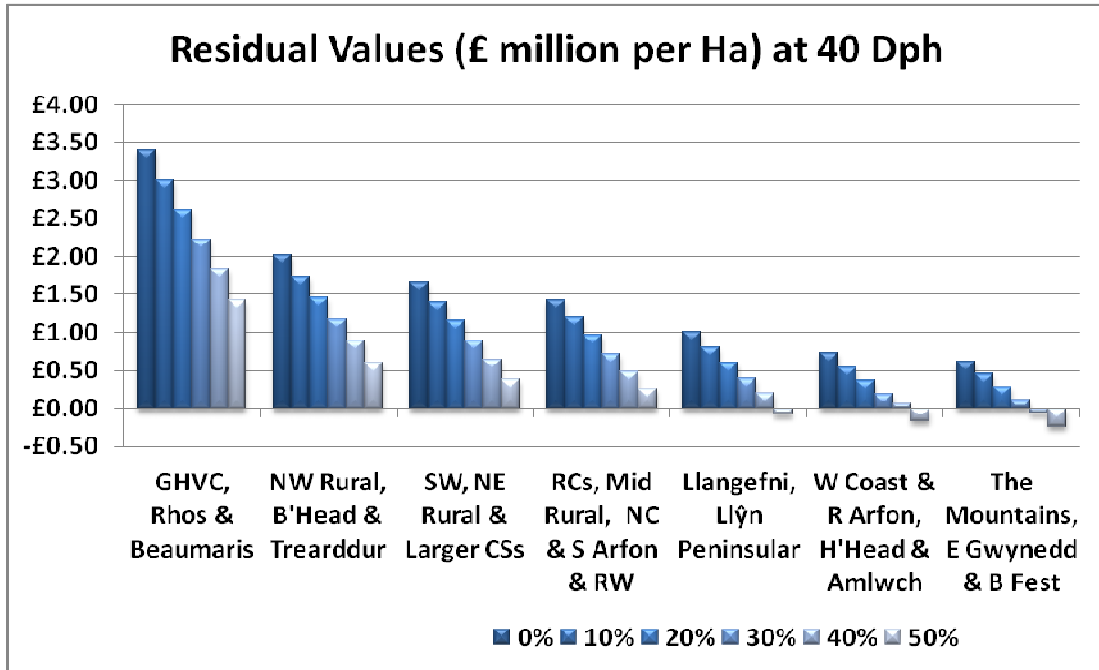
[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

- Mae Ffigwr 3.2 yn dangos patrwm tebyg o werthoedd gweddilliol (Ffigwr 3.1) gyda'r rhaniad bras tair-ffordd yn digwydd ar ddwysedd uwch. Mae'r gwahaniaethau hyn yn dangos y pwysigrwydd i'r UPC ar y Cyd ystyried dull gwahaniaethol ar gyfer polisïau ar dai fforddiadwy, yn enwedig targedau yn y gwahanol is-farchnadoedd.
- Mae gwerthoedd gweddilliol mewn lleoliad canolig yn y farchnad (er enghraifft, Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig) yn amrywio o £1.1 miliwn yr hecтар ar ddim tai fforddiadwy i £170,000 yr hecтар ar gyfraniad tai fforddiadwy o 50%. Ar gyfraniad tai fforddiadwy o 30% mae'r gwerth gweddilliol yn tua £500,000 yr hecтар.
- Ar waelod y farchnad, mae hyfywedd yn fwy ymylol. Cafwyd canlyniadau lle roedd y gwerth gweddilliol yn negyddol. Golyga hyn fod cost y datblygiad yn uwch na'r referniw a grëir. Yn gyffredinol mae hyn yn digwydd ar dargedau tai fforddiadwy sy'n uwch na 30%.
- Nid yw gwerth gweddilliol negyddol mewn is-farchnad o reidrwydd yn golygu na fydd tai yn cael eu datblygu yn yr ardaloedd (gwerth is) hyn. Bydd yna fannau penodol o fewn y lleoliadau hyn lle bydd datblygiad yn hyfyw, er bod gwerthoedd gweddilliol yr ardal yn gyffredinol yn negyddol, neu'n ymylol.
- Yn gyffredinol, mae dwysedd uwch yn cynhyrchu gwerth gweddilliol uwch. Mewn lleoliad yng nghanol y farchnad (er enghraifft, Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig) ar 20 dph (ar gyfran tai fforddiadwy o 30%, dyweder) gellir gweld bod y gwerth gweddilliol yn £0.44 miliwn yr hecтар; o gymharu â £0.55 miliwn yr hecтар ar 30 dph.

Gwerthoedd gweddilliol ar 40 annedd yr hectar

3.16 Mae Ffigwr 3.3 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun 40 annedd yr hectar ar gyfer pob un o'r ardaloedd gwerth y farchnad.

Ffigwr 3.3 Datblygiad tai (ar ddwysedd o 40 annedd yr hectar)



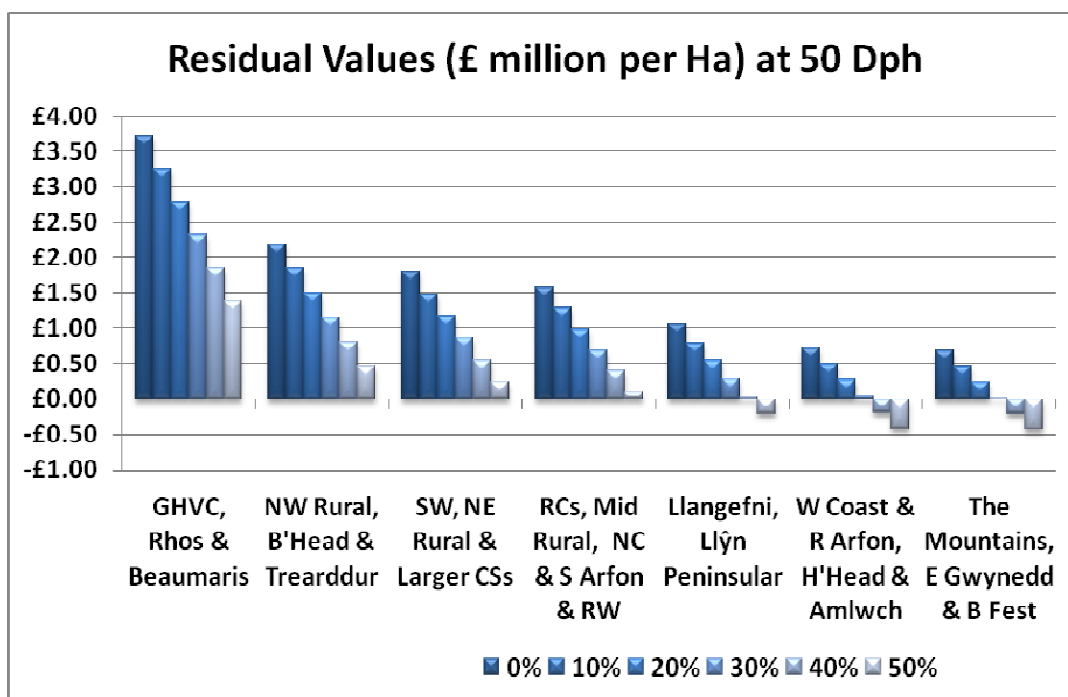
[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

- Mae Ffigwr 3.3 yn dangos patrwm tebyg iawn o werthoedd gweddilliol ar draws yr is-farchnadoedd tai. Fel cynt, mae gwahaniaeth sylweddol rhwng y gwahanol is-farchnadoedd o ran y gwerth gweddilliol.
- Mae'r senario 40 dph yn ddi-ddorol, oherwydd ymddengys ei fod yn dangos dwysedd optimwm yng nghyswllt gwerth gweddilliol. Gan edrych eto ar yr enghraifft o'r Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, De Arfon a'r Gorllewin Gwledig gallwn gymharu: ar 20 dph mae'r gwerth gweddilliol yn £440,000 yr hectar; ar 30 dph, mae'n £550,000 yr hectar; ar 40 dph, mae'n £720,000 yr hectar, ond ar 50 dph (gweler hefyd Atodiad 2), mae'n dechrau gostwng eto (£690,000 yr hectar).
- Mae angen bod yn ofalus yma, gan fod y casgliadau hyn yn dibynnu ar y gymysgedd o ddatblygiad gaiff ei ddewis (bydd cynlluniau unigol yn amrywio wrth gwrs), ond fel casgliad cyffredinol, ymddengys mai'r dwysedd hwn sy'n rhoi'r hyfywedd gorau.
- Mae'r gwahaniaethau sylweddol rhwng yr is-farchnadoedd yn aros. Mae'r gwerth gweddilliol ar gyfraniad tai fforddiadwy o 50% yn GHVC, Rhosneigr a Biwmares dros ddwywaith yn uwch na'r gwerth gweddilliol ar gyfraniad o ddim tai fforddiadwy ar waelod y farchnad.

Gwerthoedd gweddilliol ar 50 annedd yr hectar

3.17 Mae Ffigwr 3.4 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun 50 annedd yr hectar ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad.

Ffigwr 3.4 Datblygiad tai (ar ddwysedd o 50 annedd yr hectar) – Gwerth gweddilliol mewn £ miliwn



[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

- Mae'r siart yn dangos, fel gyda'r graffiau blaenorol, bod y rhaniad bras rhwng gwerthoedd gweddilliol yn parhau. Yr effaith ar ddwysedd uwch, i bob pwrpas, yw 'ymestyn' amrediad y gwerthoedd gweddilliol. Er enghraifft, ar 20 dph, mae amrediad llawn y gwerthoedd gweddilliol (dim tai fforddiadwy ar frig y farchnad i 50% o dai fforddiadwy ar waelod y farchnad) yn £2.02 miliwn yr hectar i -£100,000 (negyddol) yr hectar. Mae'r amrediad cyfatebol ar 50 dph yn £3.72 miliwn yr hectar i -£440,000 (negyddol) yr hectar.
- Fel yn flaenorol, mae'n bwysig pwysleisio nad yw gwerthoedd gweddilliol negyddol ar y lefel fras hon o reidrwydd yn golygu nad fydd safleoedd yn cael eu datblygu. Bydd rhai cynlluniau yn yr ardaloedd is-farchnad is yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol sy'n fwy tebyg i'r rheini yn yr ardaloedd yng nghanol y farchnad; mae'n bosib y bydd rhai cynlluniau, mewn lleoliadau penodol, yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol sydd hyd yn oed yn uwch.
- Golyga hyn na ddylid 'cau allan' yr ardaloedd marchnad is wrth osod y polisi o ran targed tai fforddiadwy. Yn wir, byddai'n ddoeth cael rhyw fath o darged i'w fesur er mwyn diwallu anghenion tai, lle bynnag y bydd hynny'n bosib.

Sylwadau ar y canlyniadau

3.18 Mae'r astudiaeth hon wedi asesu'r gwerth gweddilliol ar gyfer safle un hectar damcaniaethol ar gyfer cyfres o senarios ar draws ardaloedd is-farchnad ardal y CDLI ar y Cyd.

- 3.19 Mae'r is-farchnadoedd wedi creu set o werthoedd gweddilliol amrywiol, ac ar gyfer yr un set o ragdybiaethau ynghylch dwysedd/cymysgedd datblygiad a chyfran y tai fforddiadwy, canfuwyd gwahanol werthoedd gweddilliol.
- 3.20 Mae rhaniad bras, tair-ffordd rhwng y gwerthoedd gweddilliol, ac felly hefyd hyfywedd. Mae'r rhaniad rhwng a) Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd (GHVC), Rhosneigr a Biwmares; b) Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur; De Orllewin (Ynys Môn); Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), y Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig Ynys Môn a c) Llangefni, Pen Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch, y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd, y Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.
- 3.21 Mae gwerthoedd gweddilliol mewn lleoliad canolig yn y farchnad (er enghraifft, Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig) yn amrywio o £1.1 miliwn yr hectar ar gyfraniad o ddim tai fforddiadwy i £170,000 yr hectar ar gyfraniad tai fforddiadwy o 50%. Ar gyfraniad tai fforddiadwy o 30% mae'r gwerth gweddilliol yn tua £500,000 yr hectar.
- 3.22 Ymddengys fod y senario 40 dph yn awgrymu dwysedd optimwm yng nghyswllt y gwerth gweddilliol.

4 PROFION HYFYWEDD PELLACH

Effaith y Cod Cartrefi Cynaliadwy

- 4.1 Gall y Cod Cartrefi Cynaliadwy gael effaith negyddol o bosib ar hyfywedd cynlluniau, ond nid bob tro. Dylid pwysleisio bod ansicrwydd ynghylch p'un a fydd lefelau uchel o'r cod yn cael effaith negyddol, gan fod hyfywedd yn dibynnu ar y berthynas rhwng referniw cynllun a chostau'r cynllun, nid dim ond costau. Felly gallai datblygiadau tai fod yn fwy hyfyw yn y dyfodol er gwaethaf effeithiau'r Cod.
- 4.2 Mae'r Astudiaeth Hyfywedd yn defnyddio data cyfredol ar gostau adeiladu gan y *Building Cost Information Service* (BCIS). Tybir bod costau adeiladu cyfartalog yn cynnwys Lefel 3 y Cod fel sefyllfa waelodlin. Yn ôl ymchwil gan y DCLG (Dadansoddiad Cost y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Adroddiad Terfynol, Gorffennaf 2008) amcangyfrifir bod yr effaith gost o symud o Lefel 3 i Lefel 4 y Cod yn tua £5,000 fesul uned, felly gallai symud i Lefel 4 y Cod gynhyrchu costau ychwanegol o thua £200,000 yr hectar (yn seiliedig ar gynllun 40 annedd yr hectar) er enghraifft.
- 4.3 Yr effaith mewn lleoliad canolig yn y farchnad (er enghraifft, Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig) fyddai gostwng y gwerth gweddilliol tua 20% ar gyfraniad tai fforddiadwy o 20%. Ar frig y farchnad byddai'r effaith yn llai – tua 10% ar gyfraniad o 30% o dai fforddiadwy.
- 4.4 Ar begwn isaf y farchnad, bydd yr effeithiau'n fwy dramatig, fel sy'n ddisgwylidig. Yn yr is-farchnad sydd â'r gwerth isaf, bydd y gwerth gweddilliol yn haneru ar gyfraniad o 10% o dai fforddiadwy. Mae hyn yn amlwg yn effaith sylweddol.
- 4.5 Am nifer o resymau, nid oeddem yn ystyried ei bod yn briodol profi unrhyw effaith ychwanegol o gyflawni Lefelau Cod uwch ar hyn o bryd. Bydd y cyflwyniad i lefelau uwch o'r cod yn fwy amrywiol, ac ar hyn o bryd mae'n anodd profi rhagdybiaethau rhesymol gan nad yw perfformiad prisiau tai dros amser yn hysbys. Dylid hefyd ystyried trafodaeth ar effeithiau lefel uwch yn wyneb y diweddariad i Ran L y Rheoliadau Adeiladu.
- 4.6 Ym mhob achos, mae modd negodi cynlluniau unigol gan roi ystyriaeth i ba mor rhwydd yw marchnata'r lleoliad, ansawdd y dyluniad a'r adeilad, a'r gymysgedd yn y datblygiad. Yn y pen draw, y berthynas rhwng y RV a'r EUV fydd yn pennu hyfywedd.

Effaith lefel wahanol o gyfraniad Adran 106

- 4.7 Rydym wedi profi ein dadansoddiad gwaelodlin ar gyfer cyfraniadau Adran 106 (yn ychwanegol i dai fforddiadwy) ar £5,000 yr uned. Credwn fod hwn yn feincnod cadarn iawn i'w brofi, sy'n seiliedig ar y profiad yn ardal yr astudiaeth ac yn gyffredinol trwy Gymru a Lloegr.
- 4.8 Fodd bynnag, gallai costau Adran 106 (ynghyd â thai fforddiadwy) fod yn uwch mewn rhai achosion. Ar £10,000 yr uned (ffigwr rydym wedi'i brofi mewn llefydd eraill i awdurdodau lleol tebyg) byddai gostyngiad o £200,000 yn y gwerth gweddilliol ar gyfer cynllun un hectar ar 40 annedd yr hectar.
- 4.9 Byddai'r effaith hwn ar y gwerth gweddilliol yn debyg i'r hyn a welir wrth i gynllun symud o God 3 i God 4; hynny yw, lleihad mewn gwerth o hyd at 10% ar frig y farchnad i thua 20% yn y lleoliadau yng nghanol y farchnad; ar amrediad o 20% - 30% o dai fforddiadwy.

- 4.10 Fel yn flaenorol, bydd y cyfraniadau yn amrywio rhwng safleoedd, a gellir eu negodi yn unol ag amodau penodol y safle.

Cartrefi am Oes

- 4.11 Mae'n bosib y bydd Cartrefi am Oes yn cael eu cynnwys gyda datblygiadau newydd. Mae'r amcangyfrifon o'r costau ychwanegol yn tua £500 yr uned, ac ni fydd yn faen tramgwydd i hyfywedd.
- 4.12 Felly gellir disgwyl i werthoedd gweddilliol aros yn eithaf cyson dan yr amgylchiadau hyn.

Systemau Chwistrellu mewn Tân

- 4.13 Y sefyllfa fel sydd ar ddeall ar hyn o bryd yw y bydd y rhain yn dod i rym ym mis Medi 2013. Felly mae hynny bron i flwyddyn i fwrdd. Yn fwy pwysig byth, ni wyddwn beth fydd y sefyllfa gyda phrisiau tai pan ddaw'r polisi i rym. Gan ystyried arwyddocâd tai fforddiadwy yng Nghymru, mae'n bwysig iawn gosod y polisi ar sail rhagdybiaethau teg, ac nid ar sail rhagdybiaethau negyddol yn unig. Fel gyda'r Cod Cartrefi Cynaliadwy, gallai datblygiad fod yn llawer mwy hyfyw er gwaethaf cyflwyniad y system chwistrellu.
- 4.14 O ran y niferoedd, amcangyfrifwyd bod costau cyfartalog annedd yn tua £5,000 yr uned:

<http://www.fgould.com/uk/articles/fire-sprinklers-compulsory-all-new-homes-wales/>

Dros amser gellid disgwyl i'r ffigwr hwn leihau rhywfaint trwy gcontractau tendr a chystadleuaeth am gynlluniau – efallai i £3,500 yr uned. Ar gynllun 40 annedd yr hectar, byddai hyn yn golygu costau ychwanegol o thua £140,000.

- 4.15 I roi'r ffigwr hwn yn ei gyd-destun, bydd gwerthoedd gweddilliol yn gostwng tua 8% ar frig y farchnad (30% tai fforddiadwy) a thua 20% yng nghanol y farchnad ar y sail o gyfraniad tai fforddiadwy o 20%. Nid yw'r gostyngiadau hyn yn arwyddocaol ar frig y farchnad, ac ni ddylent gael effaith sylweddol ar hyfywedd mewn lleoliadau yng nghanol y farchnad chwaith.
- 4.16 Ni ddaw gwir effaith y polisi (system chwistrellu) yn amlwg hyd nes daw prisiau Tendr BCIS trwedd yn 2014 dyweder, a bydd hyn yn dangos a yw'r polisi wirioneddol yn codi'r costau adeiladu cyffredinol. Ni fyddai'n cymryd llawer o leihad yn y costau adeiladu cyffredinol i wneud i fyny am effaith y polisi newydd, a llai o gynnydd cyfraneddol ym mhrisiau tai i ddod â'r sefyllfa hyfywedd gyffredinol yn ôl i'r waelodlin.

Rhan L y Rheoliadau Adeiladu

- 4.17 Rhagwelir costau ychwanegol yn Rhan L ddiweddaraf y Rheoliadau Adeiladu yng Nghymru.
- 4.18 Fel o'r blaen, mae'n bwysig nodi nad yw'r costau hyn yn eu lle ar hyn o bryd a bod yr ymgynghoriad ar y newidiadau ond wedi'i gwblhau'n ddiweddar (mis Hydref 2012). Mae ansicrwydd a fydd datblygiadau'n fwy neu'n llai hyfyw o ganlyniad i unrhyw bolisi newydd posib. Mae hyfywedd yn dibynnu ar y refeniw ac ar y gost.

- 4.19 Cyhoeddwyd Rhan L (Arbed tanwydd ac ynni) ym mis Gorffennaf 2012. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (mewn ymateb i GDLI Adnau Drafft Pen-y-bont ar Ogwr) wedi amcangyfrif y byddai'r costau yn tua £20,000 fesul annedd. Maent yn nodi (mewn ymateb i GDLI Pen-y-bont ar Ogwr):

'We have discussed this [Part L] with the Welsh Government and they have agreed that a suitable ballpark cost to assume in order to achieve this requirement would be approximately £20,000 extra per plot, or £800,000 over a 40 unit development.'

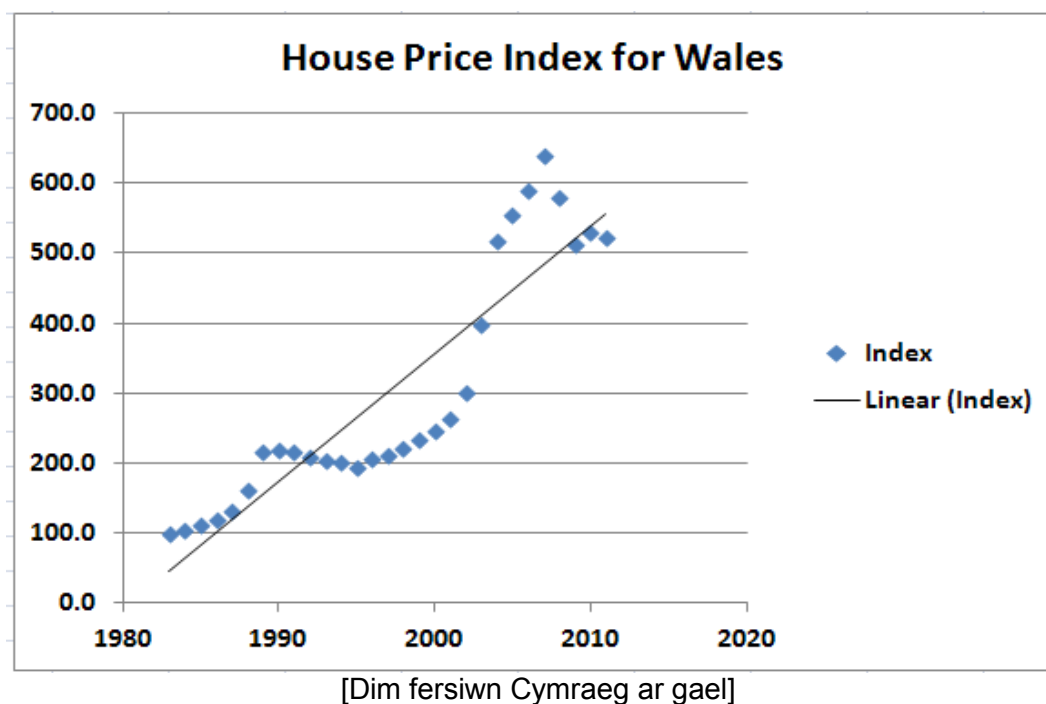
Effeithiau cronrus – systemau chwistrellu a Rhan L

- 4.20 Fodd bynnag, mae trafodaeth bellach gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru (mis Ionawr 2013) yn awgrymu y byddai'r gost o weithredu'r ddau bolisi yn sylweddol is. Credir bod ffigwr o £8,000 yr uned i ymgorffori'r systemau chwistrellu a Rhan L yn ffigwr priodol. Wrth gwrs, bydd hyn yn cael effaith fawr ar waelod y farchnad, ond ni ddylai effeithio lawer ar farchnadoedd gwerthoedd uchel a chanolig.

Tueddiadau'r farchnad dai yn y tymor byr a'r tymor hir

- 4.21 Mae o gymorth, yn enwedig wrth roi canfyddiadau Pennod 3 yn eu cyd-destun, edrych ar tueddiadau tymor hir y farchnad dai. Mae Ffigwr 4.1 yn dangos y berthynas rhwng y tueddiadau tymor byr a hir yn y farchnad dai.
- 4.22 Mae'r ffigwr yn dangos y tueddiadau i Gymru gyfan. Mae'n dangos yr ansefydlogrwydd mewn prisiau tai yn y tymor byr o gymharu â'r tueddiad llinell syth yn y tymor hir. Mae'r siart yn dangos fod y prisiau cyfredol (y llinell doredig) fymryn yn is na'r tueddiad tymor hir (y llinell syth).

Ffigwr 4.1 Tueddiad tymor hir prisiau tai



Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Tai Halifax, Awst 2012

- 4.23 Mae Ffigwr 4.1 yn awgrymu, yn wyneb y tueddiadau tymor hir, nad yw'r dadansoddiad a gyflwynir uchod wedi bod yn rhy optimistaidd wrth asesu hyfywedd. Mae prisiau cyfredol yn is na'r tueddiad hirdymor, er bod hynny ddim ond o fymryn. Golyga hyn y bydd ein asesiad o hyfywedd er mwyn creu polisiau yn 'geidwadol' ei natur, ac yn gallu gwrthsefyll unrhyw awgrym nad yw'r polisi wedi'i ffurfio'n realistig.

Sylwadau i gloi – profion hyfywedd pellach

- 4.24 Mae'r senarios a'r profion polisi yma yn edrych yn bennaf ar gostau ychwanegol gan ddefnyddio'r agwedd *ceteris paribus* neu 'bod popeth arall yn hafal'. Hawdd iawn y gallai hyn arwain at safbwynt besimistaidd, ac yn ei dro gallai hyn arwain at ymagwedd or-ofalus gyda gofynion Adran 106.
- 4.25 Mae'r gorffennol yn dangos bod y farchnad dai wedi bod yn eithaf llewyrchus dros amser hir, ac mae'n debygol y bydd y prinder tai cyfredol yn cael peth effaith ar godi prisiau tai.
- 4.26 Mae is-farchnadoedd gwerth canolig ac uwch ardal y CDLI ar y Cyd i'w gweld yn eithaf diogel rhag nifer o effeithiau'r polisi, ond dylid nodi serch hynny na fyddai'n hawdd dygymod â chostau ychwanegol o thua £20,000 yr uned, a byddent yn gwneud 'tolc' sylweddol yng ngwerthoedd gweddilliol yr is-farchnadoedd gwannaf.
- 4.27 Wrth osod y sefyllfa bolisi, mae'n hollbwysig nad yw ansicrwydd ynglŷn â chostau'r dyfodol yn llywio'r strategaeth. Fe'i gwneir yn glir iawn bob tro i adeiladwyr tai yng Nghymru y gellir trin a thrafod cynlluniau, ond man cychwyn rhesymol yn nhermau targedau a throthwyon yw'r sylfaen o broses gynllunio foddhaol.
- 4.28 Bydd hi'n bwysig nad yw'r sector cyhoeddus yn cael ei weld fel ffynhonnell yr her i hyfywedd yn y ddadl hon. Mae'n afrealistig iawn i dirfeddianwyr a datblygwyr wrthwynebu rheoliadau penodol (e.e. tai fforddiadwy a gofynion cynladwyedd) pan fo'r safleoedd y maent yn eu hyrwyddo yn dibynnu'n llwyr ar y broses reoleiddio yn y lle cyntaf. Unwaith mae tirfeddiannwr yn penderfynu y byddai'n werth newid defnydd safle, mae'n cytuno mynd i broses sy'n adlewyrchu'r ffaith, pe na bai ei safle ef yn derbyn caniatâd, ei bod yn debygol y byddai perchennog safle arall yn derbyn caniatâd. Ar y sail hon, dylid derbyn y rheoliadau'n ddi-gŵyn. Dyma natur marchnadoedd buddsoddi – mae effeithiau gwleidyddol ehangach yn effeithio ar ganlyniadau a gwerthoedd.

5 CYFLENWAD TIR, DADANSODDI SAFLEOEDD BACH A DEFNYDDIO SYMIAU YN GYFNEWID AM DAI FFORDDIADWY

Cyflwyniad

- 5.1 Mae'r bennod hon yn adolygu'r cyd-destun polisi a'r opsiynau ar gyfer adnabod maint safleoedd fyddai'n ffurfio'r trothwy ar gyfer ceisio cyfraniad am dai fforddiadwy, yng nghyd-destun y polisi.
- 5.2 Mae gallu'r awdurdod lleol i ddarparu tai fforddiadwy yn dibynnu ar y pwynt tyngedfennol lle byddai'r polisi yn caniatáu ceisio am dai fforddiadwy. Yn amlwg byddai trothwy is yn rhoi mwy o botensial i'r Cynghorau geisio am gyfraniad o dai fforddiadwy nag y byddai trothwy uwch.
- 5.3 Yn nhermau polisi, mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (NCT 2) gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, Paragraff 10.3 yn nodi:

Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol naill ai gynnwys trothwyon yn eu cynlluniau datblygu, neu gyfuniad o drothwyon a thargedau ar gyfer safleoedd penodol:

• **Trothwyon** – trothwy yng nghyswllt capasiti'r safle am ddatblygiadau preswyl ar safleoedd wedi eu dynodi/heb eu dynodi. Gellir gosod trothwyon naill ai ar gyfer ardal y cynllun neu wahanol drothwyon (er enghraifft gwahanol drothwyon capasiti safle ar gyfer rhannau gwahanol o ardal y cynllun neu ystod o drothwyon capasiti safle ar y cyd â chyfraniadau tai fforddiadwy gwahaniaethol) lle bydd yr awdurdod yn ceisio elfen o dai fforddiadwy.

- 5.4 Felly gall awdurdodau lleol osod trothwyon naill ai ar sail yr awdurdod lleol cyfan, neu drothwyon gwahaniaethol yn unol â'r farchnad leol neu sefyllfaoedd cyflenwad tir.
- 5.5 Mae'r trothwyon gaiff eu gosod gan awdurdod lleol yn dibynnu i ryw raddau ar y mathau o safleoedd yn eu hardal. Gall nifer helaeth o fathau penodol o safle beri heriau arbennig o ran hyfywedd. Er enghraifft, cynlluniau dymchwel neu drosi mawr. Hyd yn oed ar safleoedd tir glas mawr, mae heriau penodol i hyfywedd.
- 5.6 Wrth ystyried y cwestiwn o lle i osod y trothwy, mae natur safleoedd bychain yn arbennig o bwysig.
- 5.7 Mae'r UPC ar y Cyd wedi paratoi dadansoddiad manwl ar gyflenwad safleoedd.
Caniatadau cynllunio ar gyfer defnydd preswyl
- 5.8 Mae edrych ar natur safleoedd gan gyfeirio at nifer y caniatadau cynllunio a roddwyd yn gymorth i ddeall i ba gyfeiriad ddylai'r polisi ar dai fforddiadwy fynd.
- 5.9 Yn ardal Gwynedd, rhoddwyd cyfanswm o 198 caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl yn y cyfnod rhwng mis Ebrill 2009 a mis Mawrth 2012. Roedd 90% o'r caniatadau (nid canran cyfanswm yr unedau) ar safleoedd o lai na phump uned. Mae'n dilyn bod y 10% arall ar safleoedd o bump uned neu fwy. Mae 90% o bob caniatâd ar safleoedd bach yn ffigwr sylweddol, ac yn awgrymu y dylid gosod y trothwy ar lai na phump uned ar gyfer ardal Gwynedd.
- 5.10 Nid yw'r data cyfatebol ar gyfer Ynys Môn ar gael, ond mae data ynghylch safleoedd sydd â'r capasiti am fwy na phum annedd ar gael. Yn ôl y dadansoddiad hwn roedd yna 34 o safleoedd dros yr un cyfnod perthnasol (Ebrill 2009 at Hydref 2012).

5.11 Mae 52% o ganiatadau yng Ngwynedd yn rhai ar gyfer trosi adeiladau, a 48% ar gyfer codi adeiladau newydd. Mae'r ffigyrau cyfatebol i Fôn yn 32% o geisiadau trosi a 68% o adeiladau newydd.

Ffynonellau tir caniatâd cynllunio

5.12 Mae Tabl 5.1 yn amlinellu'r ffynonellau tir ac eiddo yng Ngwynedd sy'n cyflenwi datblygiadau preswyl; cânt eu mynegi yn nhermau nifer y caniatadau.

Tabl 5.1 Caniatadau preswyl: cyflenwad tir ac eiddo: Gwynedd

Annedd	30	15.2%	Siop	11	5.6%	Gardd eang	1	0.5%
Capel / Eglwys	12	6.1%	Tir gwag	13	6.6%	Rhandir	1	0.5%
Adeiladau allanol / amaethyddol	21	10.6%	Adeilad gwag	1	0.5%	Ffatri	1	0.5%
Cwrtil annedd	18	9.1%	Gweithdy	3	1.5%	Safle diwydiannol	2	1.0%
Swyddfa	9	4.5%	Maes parcio	5	2.5%	Gwesty	1	0.5%
Modurdy	9	4.5%	Tir amaethyddol	19	9.6%	Arall	29	14.6%
Masnachol	7	3.5%	Plot adeiladu	4	2.0%			

5.13 Mae Tabl 5.1 yn dangos bod tai yng Ngwynedd yn cael eu cyflenwi mewn ystod o ffynonellau tir ac eiddo. O'r rhain, y ffynhonnell fwyaf arwyddocaol (caniatadau, nid unedau) yw anheddau (15% o bob caniatâd). Mae adeiladau allanol amaethyddol hefyd yn bwysig (11%) ynghyd â chwrtil annedd, ac mae tir amaethyddol hefyd yn bwysig. Mae nifer y caniatadau a ddaw o dir ac eiddo diwydiannol yn gymharol fychan.

5.14 Mae Tabl 5.2 yn dangos dadansoddiad cyfatebol (safleoedd o fwy na phum annedd yn unig) ar gyfer Ynys Môn. Mae'n dangos, yn debyg i Wynedd, bod anheddau yn ffynhonnell bwysig o gyflenwad tai (mae trosi a dymchwel adeiladau yn debygol o fod yn elfen gref yma). Mae tir amaethyddol hefyd yn bwysig (15% o'r caniatadau), ynghyd â thir gwag (15% o'r caniatadau) ac adeiladau allanol (15% o'r caniatadau hefyd).

Tabl 5.2 Caniatadau preswyl: cyflenwad tir ac eiddo: Ynys Môn

Annedd	3	8.9 %	Masnachol	2	5.9 %	Adeilad allanol	5	14.7%
Anheddau a manwerthu	2	5.9 %	Gardd eang (tu hwnt i gwrtil)	1	2.9 %	Man werthu	1	2.9 %
Amaeth	5	14.7%	Gwesty	2	5.9 %	Ysgol	1	2.9 %
Tir gwag	5	14.7%	Modurdy	2	5.9 %	Arall	5	14.7%

Tir llwyd a thir glas

- 5.15 Yng Ngwynedd, roedd canran y caniatadau ar dir llwyd yn 83% am y cyfnod; roedd 17% o'r caniatadau ar dir glas.
- 5.16 Yn Ynys Môn, roedd canran y caniatadau ar dir llwyd yn 71% am y cyfnod; ac roedd 29% o'r caniatadau ar dir glas.

Datblygiadau preswyl: Caniatadau yn ôl unedau

- 5.17 Gellir dadansoddi natur y cyflenwad tir ar gyfer tai trwy gyfeirio at yr unedau hefyd, yn hytrach na'r caniatadau.
- 5.18 Mae edrych ar yr un mater mewn ffordd wahanol yn rhoi trosolwg gwahanol. Yng Ngwynedd, roedd 578 o unedau wedi derbyn caniatâd ar gyfer tai rhwng mis Ebrill 2009 a mis Mawrth 2012. O'r rhain, datblygwyd 43% (250 uned) ar safleoedd o lai na phum uned. Golygai hyn fod 57% (328 o unedau) wedi'u datblygu ar safleoedd o bum uned neu fwy.
- 5.19 Roedd nifer yr anheddau a ddatblygwyd yn Ynys Môn ar safleoedd mawr (mwy na phum uned) yn 391.
- 5.20 Mae tabl 5.3 yn dangos rhaniad y ffynonellau ar gyfer datblygiadau tai fesul uned yng Ngwynedd.

Tabl 5.3 Ffynonellau sy'n cyflenwi datblygiadau tai yn ôl unedau: Gwynedd

Annedd	41	7.1%	Siop	16	2.8%	Gardd eang	3	0.5%
Capel / Eglwys	31	5.4%	Tir gwag	16	2.8%	Rhandir	1	0.2%
Adeilad allanol / amaethyddol	21	3.6%	Adeilad gwag	8	1.4%	Ffatri	15	2.6%
Cwrtil annedd	60	10.4%	Gweithdy	3	0.5%	Safle	2	0.3%

						diwydiannol		
Swyddfa	60	10.4%	Maes parcio	20	3.5%	Gwesty	1	0.2%
Modurdy	35	6.1%	Tir amaethyddol	36	6.2%	Arall	186	32.2%
Masnachol	19	3.3%	Plot adeiladu	4	0.7%			

5.21 Dengys tabl 5.3, fel gyda'r dadansoddiad blaenorol (caniatadau), bod anheddau yn ffynhonnell bwysig o gyflenwad tai. Hefyd (fel yn flaenorol), mae cwrtil anheddau (10% o'r holl unedau) yn bwysig, ynghyd â phlotiau amaethyddol (6% o'r holl unedau) a Modurdai (6% o'r holl unedau).

5.22 Mae swyddfeydd (10% o'r holl unedau) yn cyfrannu'n helaeth at gyflenwad tai yng Ngwynedd.

5.23 Mae Tabl 5.4 yn dangos data sy'n cyfateb yn fras (safleoedd o bum annedd neu fwy) ar gyfer Ynys Môn.

Tabl 5.4 Ffynonellau sy'n cyflenwi datblygiadau tai yn ôl unedau: Ynys Môn

Annedd	19	4.9%	Masnachol	26	6.6%	Adeilad allanol	31	7.9%
Anheddau a manwerthu	10	2.6%	Gardd eang (tu hwnt i gwrtil)	9	2.3%	Man werthu	6	1.5%
Amaeth	105	26.9%	Gwesty	17	4.3%	Ysgol	6	1.5%
Tir gwag	82	21.0%	Modurdy	11	2.8%	Arall	69	17.6%

5.24 Mae'r tabl yn dangos fod cyfran sylweddol iawn o'r unedau yn dod o dir amaethyddol (27%) ar yr Ynys, gyda chyfran sylweddol arall yn dod o Dir gwag (21%). Mae ffynonellau eraill yn cyfrannu at 18% o'r holl unedau.

Sylwebaeth gyffredinol ar y data a'r dadansoddiad

5.25 Mae'r tablau blaenorol a'r sylwebaeth yn rhoi cyfle da i ddeall yn well yr heriau sy'n debygol o godi yng nghyswllt hyfywedd ar draws ardal y CDLI ar y Cyd.

5.26 Mae'r data yn arwydd da o rai o'r materion sy'n debygol o godi yng nghyswllt hyfywedd; yn arbennig, y meincnodau bras ar gyfer defnydd tir fydd yn berthnasol. Wedi dweud hyn, mae angen bod yn ofalus wrth ddehongli'r data. Yng Ngwynedd ac yn Ynys Môn, tir llwyd yw'r prif gyflenwad tir o bell ffordd. Fodd bynnag, wrth

ddadansoddi'r data hwn, mae'n amlwg hefyd bod cyfran uchel o unedau wedi cael eu datblygu ar safleoedd lle mae'r gwerthoedd defnydd presennol yn debygol o fod yn isel; er enghraifft, tir amaethyddol, tir gardd a thir gwag.

- 5.27 Mae'r data hefyd yn dangos y daw cyfran sylweddol o'r cyflenwad ar draws ardal y CDLI ar y Cyd o anheddau, a bydd nifer o'r rhain yn adeiladau wedi'u trosi, neu eu dymchwel mewn rhai achosion. Mae'r cynlluniau hyn yn cyflwyno eu heriau arbennig eu hunain, yn enwedig pan gaiff tai eu dymchwel, gan ei bod yn debygol bod y gwerth defnydd presennol yn uchel yn y mwyafrif o achosion.
- 5.28 Mae'r UPC ar y Cyd wedi cynnal dadansoddiad pellach yn dangos y llefydd cyffredin ar gyfer datblygu. Mae hyn o gymorth i ddeall mwy am natur y materion hyfywedd sy'n codi mewn gwahanol safleoedd. Mae'r dadansoddiad yn dangos bod lleoliadau masnachol ar ymylon trefi (tai dwysedd canolig, graddfa fach) yn bwysig; mae safleoedd ar ymylon trefi hefyd yn bwysig, ac yn achos Ynys Môn, datblygiadau pentref.

Defnyddio symiau yn gyfnewid

- 5.29 Fel egwyddor gyffredinol, rydym yn cydnabod mai'r flaenoriaeth gyntaf fydd ceisio cael darpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle, ac mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol ddylid defnyddio safle amgen i ddarparu tai fforddiadwy neu drwy daliad ariannol yn lle hynny (neu swm yn gyfnewid).
- 5.30 Pan geisir arian yn gyfnewid am beidio darparu tai fforddiadwy'n uniongyrchol ar y safle/oddi ar y safle, yr egwyddor briodol wrth asesu cyfraniadau ariannol yw y dylent fod o'r un gwerth yn fras. Y dull a ddefnyddiwn yw y dylai'r swm sy'n gyfnewid fod gyfwerth â 'chyfraniad y datblygwr/tirfeddiannwr' pe bai'r tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle'. Un ffordd o gyfrifo hyn yw'r gwahaniaeth rhwng gwerth gweddilliol cynllun sy'n 100% tai marchnad agored a gwerth gweddilliol cynllun sydd â'r ganran a'r gymysgedd berthnasol o dai fforddiadwy. Er enghraifft:

RV ar 100% tai'r farchnad	£800,000
RV ar 30% tai fforddiadwy	£350,000
Y swm yn gyfnewid:	£450,000

- 5.31 Os y caiff yr egwyddor 'cyfwerth' hon ei mabwysiadu, bydd penderfyniad yr awdurdod lleol i gymryd taliad yn gyfnewid yn seiliedig ar ba mor dderbyniol fyddai darpariaeth oddi ar y safle fel datrysiad yn nhermau tai a chynllunio gofodol. Hynny yw, ni ddylai'r awdurdod lleol bwysu a mesur hyfywedd wrth benderfynu p'un a i ddarparu cyfraniadau ar y safle neu oddi ar y safle.
- 5.32 Dylai unrhyw bryderon am hyfywedd cynllun (beth bynnag fo maint y safle) gael eu hadlewyrchu trwy ddarparu grant neu addasu'r gymysgedd ddaliadaeth, neu trwy gyfraniad tai fforddiadwy 'is', boed y cyfraniad yn un ar y safle, oddi ar y safle neu'n un ariannol. Hwyrach y bydd angen gostwng ymrwymadau cynllunio eraill hefyd mewn rhai amgylchiadau.
- 5.33 Fodd bynnag, os ceisir tai fforddiadwy ar safleoedd bychain iawn, mewn rhai amgylchiadau mae'n anymarferol gallu cael darpariaeth ar y safle e.e. ceisio llai na 33% ar gynllun tair annedd neu lai na 50% ar gynllun sy'n cynnwys dwy annedd. Bydd yna achosion hefyd lle na fydd darpariaeth ar y safle yn gallu darparu cyfran lawn y tai fforddiadwy a geisir e.e. byddai 40% o dai fforddiadwy mewn cynllun tair annedd yn darparu un uned fforddiadwy ar y safle (sef 33% o'r ddarpariaeth).

6 DADANSODDIAD HYFYWEDD AR SAFLEOEDD LLAI – ASTUDIAETH ACHOS Cyflwyniad

- 6.1 Mae'r dadansoddiad ym Mhennod 3 a 4 yn rhoi arwydd da o hyfywedd tebygol y safleoedd yn y ddau awdurdod. Bydd y dadansoddiad yn y penodau hyn yn berthnasol i safleoedd mawr yn ogystal â safleoedd bach (ar sail hectar pro rata). Nid oes gennym dystiolaeth systematig i awgrymu bod economeg datblygiadau yn newid yn fawr rhwng safleoedd mawr a bach.
- 6.2 Mae data a gynhyrchwyd gan y Swyddfa Brisió wedi dangos yn gyson y gall safleoedd bach gyflawni gwerthoedd tir uwch na safleoedd mwy, sy'n awgrymu mewn gwirionedd y gall economeg datblygu safleoedd llai fod yn fwy ffafriol na datblygu rhai mwy.
- 6.3 Felly, nid oes wir angen adolygu materion hyfywedd yn fanwl ar gyfer safleoedd bach. Fodd bynnag, er mwyn egluro hyn ymhellach, a chydabod y gellid cael amgylchiadau sy'n effeithio ar hyfywedd rhai mathau o safleoedd llai, teimlir ei bod yn ddefnyddiol adolygu economeg datblygu safleoedd llai trwy ddefnyddio astudiaethau achos enghreifftiol.

Safleoedd astudiaeth achos

- 6.4 Yn yr adran hon rydym yn adolygu nifer o ddatblygiadau astudiaeth achos sy'n enghreifftiau o safleoedd bach ar gyfer datblygiad preswyl.
- 6.5 Wrth ddadansoddi'r data ar gyfer y safleoedd (gweler Tablau 5.3 a 5.4), gellir gweld bod cynlluniau tai yn dod o ystod o werthoedd defnydd presennol. Er bod rhai'n fasnachol, gellir categorio nifer fawr o ffynonellau fel safleoedd clir. Mae'r rhain yn cynnwys cwrtailau anheddau, gerddi, tir gwag, tir amaethyddol, rhandiroedd neu feysydd parcio. Dyma yw'r achos ar gyfer tua 60% o'r cyflenwad yn Ynys Môn, a thua 30% o'r cyflenwad yng Ngwynedd.
- 6.6 Bydd nifer o'r cynlluniau hyn yn rhai ar raddfa fach sy'n cynnwys adeiladu un, dau neu fwy o anheddau (llai na pump dyweder at ddiben y dadansoddiad).
- 6.7 Yma profwn dair astudiaeth achos. Maent yn ymgorffori'r safleoedd bach iawn gydag un annedd ynghyd â'r safleoedd hynny sy'n cynnwys llai na phum annedd. Mae Tabl 6.1 yn profi'r cynlluniau hyn mewn sampl o amgylchiadau is-farchnad.

Tabl 6.1 Safleoedd astudiaethau achos

Ast. Achos	Nifer yr anheddau	Math y datblygiad newydd	Maint Safle (Ha)	Dph	Sylwadau
A	1	1 tŷ ar wahân 4 ystafell wely	0.03	32	Ffynhonnell gyflenwi arwyddocaol. Tir gardd yn ffynhonnell allweddol. Yn ymgorffori cynlluniau 'un am un'.
B	2	1 tŷ ar wahân 3 ystafell wely 1 tŷ ar wahân 4 ystafell wely	0.05	40	Yn ymgorffori cynlluniau bach am adeiladau newydd ar dir amwynder preswyl

C	4	2 x dŷ pâr 3 ystafell wely; 2 x dŷ ar wahân 3 ystafell wely	0.1	40	Yn ymgorffori adeiladau newydd a chynlluniau lle mae 4 adeilad newydd yn amnewid un annedd bresennol.
----------	----------	--	-----	----	---

Ar gyfer pob astudiaeth achos rydym wedi cynnal dadansoddiad o werthoedd gweddilliol ar gyfer detholiad o is-farchnadoedd. Rydym yn profi ar gyfraniadau o 0%, 10%, 20%, 30% a 40% o dai fforddiadwy. Mae'r holl ragdybiaethau eraill a ddefnyddir yr un fath ag ydynt i'r prif ddadansoddiad a ddisgrifir ym Mhennod 3. Mae'r allbynnau fesul cynllun a rhoddir y gwerth cyfatebol fesul hectar.

Astudiaeth achos A – Datblygu un tŷ ar wahân ar safle 0.03 ha

- 6.8 Y senario cyntaf yw datblygiad un tŷ ar wahân pedair ystafell wely. Mae'r canlyniadau, ynghyd â'r effeithiau tai fforddiadwy, i'w gweld yn Nhabl 6.2:

Tabl 6.2 Datblygu un tŷ ar wahân

	0%	10%	20%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares				
(RV ar gyfer y cynllun)	£123,000	£110,000	£94,000	£82,000
(RV fesul ha - £m)	£4.10	£3.67	£3.13	£2.73
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy				
(RV ar gyfer y cynllun)	£57,000	£50,000	£40,000	£31,000
(RV fesul ha - £m)	£1.90	£1.67	£1.33	£1.03
Llangefni, Pen Llŷn				
(RV ar gyfer y cynllun)	£32,000	£35,000	£18,000	£11,000
(RV fesul ha - £m)	£1.07	£0.83	£0.60	£0.37
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog				
(RV ar gyfer y cynllun)	£17,000	£12,000	£6,000	£0
(RV fesul ha - £m)	£0.57	£0.40	£0.20	£0.00

Mae tabl 6.2 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth marchnad: y ffigwr uwch yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun, a'r ffigwr is yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol fesul hectar (£ miliynau).

- 6.9 Mae tabl 6.2 yn dangos fod datblygu un tŷ newydd ar wahân yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol cadarn yn yr is-farchnadoedd gwerth uchel – canolig. Er enghraifft, ar gyfraniad tai fforddiadwy o 30% byddai gwerth plot yn yr is-farchnad gwerth uchaf (GHVC, Rhos a Biwmares) yn tua £80,000.
- 6.10 Mewn is-farchnad gwerth canolig – isel megis Llangefni a Phen Llŷn, mae gwerthoedd gweddilliol yn parhau i fod yn gadarn.
- 6.11 Ym mhegwn isaf y farchnad, mae gwerthoedd plotiau yn adlewyrchu'r dadansoddiad Profion Lefel Uwch. Golyga hyn mewn sawl achos eu bod yn ymylol. Hefyd, pan fo canlyniadau gweddilliol plot unigol yn isel neu'n ymylol, weithiau bydd achosion (er bod y gwerth fesul hectar yn ymddangos yn rhesymol) lle na fydd tiffeddiannwr yn ystyried ei bod yn werth datblygu'r safle.
- 6.12 Pan fo tŷ newydd unigol yn cymryd lle annedd presennol, fel arfer byddai disgwyl i'r economeg rwystro cyfraniad tai fforddiadwy ar sail y byddai'r EUV yn rhy uchel. Hyd yn oed ar ben uchaf y farchnad byddai cynllun o'r fath ond yn cynhyrchu tua £100,000 ar gyfer plot adeiladu gyda chyfraniad tai fforddiadwy o 10% - ar sail yr uned farchnad. Ym mwyafrif yr achosion, ni chredwn y byddai hyn yn ddigonol ar gyfer costau prynu'r eiddo yn achos annedd sydd eisoes yn bodoli, oni bai bod y costau yn eithriadol o ffafriol.
- 6.13 Gallai'r math hwn o gynllun (dymchwel ac ail-adeiladu) weithio orau ar gyfer prosiectau 'self build' lle bo lefel yr elw yn is, ac felly'n codi'r gwerth gweddilliol.

Astudiaeth Achos B – Datblygu dau dŷ ar wahân (un 3 llofft ac un 4 llofft) ar safle 0.05 ha

- 6.14 Bydd hyfywedd datblygu dau dŷ ar wahân yn hytrach nag un yn dibynnu ar nifer o ffactorau gan gynnwys lleoliad, cymysgedd y datblygiad a dwysedd y datblygiad ar y safle. Mae tabl 6.3 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer datblygu dau dŷ ar wahân.

Tabl 6.3 Datblygu dau dŷ ar wahân

	0%	10%	20%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares				
(RV ar gyfer y cynllun)	£238,000	£213,000	£187,000	£164,000
(RV fesul ha - £m)	£4.77	£4.26	£3.74	£3.24
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy				
(RV ar gyfer y cynllun)	£114,000	£99,000	£83,000	£67,000
(RV fesul ha - £m)	£2.28	£1.98	£1.66	£1.34

Llangefni, Pen Llŷn				
(RV ar gyfer y cynllun)	£68,000	£56,000	£45,000	£32,000
(RV fesul ha - £m)	£1.36	£1.12	£0.90	£0.64
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog				
(RV ar gyfer y cynllun)	£41,000	£32,000	£22,000	£12,000
(RV fesul ha - £m)	£0.82	£0.64	£0.44	£0.24

Mae tabl 6.3 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth marchnad: y ffigur uwch yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun, a'r ffigur is yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol fesul hectar (£ miliynau).

- 6.15 Yn yr un modd â chynlluniau un annedd, gyda chynlluniau dwy annedd gwelir cynnydd yn y gwerth gweddilliol yn yr is-farchnadoedd gwerth canolig–uwch. Yma, ni fyddai cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn arwain at ddatblygiad anhyfyw.
- 6.16 Fel yn flaenorol, mae problemau hyfywedd ynghlwm wrth yr is-farchnadoedd gwerth isel, a bydd yr enillion absoliwt a chymharol yn isel, hyd yn oed pan fo'r prisiau yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer yr ardal ehangach.
- 6.17 Ym mhob achos bydd ystyriaethau'n ymwneud â'r defnydd presennol yn pennu a fydd tir yn cael ei gyflwyno ar gyfer defnydd tai. Gyda chynlluniau ail-adeiladu anheddau (h.y. un wedi'i dymchwel a dau yn cael eu hadeiladu o'r newydd) credwn ei bod yn annhebygol y byddai cyfraniad tai fforddiadwy yn hyfyw fel arfer, oni bai bod gwerth crynswth y datblygiad yn anarferol o uchel, neu'r gwerth defnydd presennol yn anarferol o isel. Mae'n debyg y byddai'n rhaid cael cyfuniad o'r ddwy ffactor er mwyn i gynllun 'dymchwel un, adeiladu dau' ddigwydd.

Astudiaeth Achos C – Datblygu pedair annedd (dau dŷ pâr a dau dŷ ar wahân) ar safle 0.1 ha

- 6.18 Mae nifer o gynlluniau yn yr ardal yn cynnwys datblygu rhwng tair a phum annedd (yma rydym yn defnyddio cyfartaledd o bedair annedd). Rydym yn defnyddio model o ddatblygiad o ddau dŷ pâr tri llofft, a dau dŷ ar wahân pedair llofft.

Tabl 6.4 Datblygu dau dŷ pâr a dau dŷ ar wahân

	0%	10%	20%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares				
(RV ar gyfer y cynllun)	£419,000	£369,000	£320,000	£270,000
(RV fesul ha - £m)	£4.19	£3.69	£3.20	£2.70
De Orllewin, Gogledd Dwyrain Gwledig ac				

Aneddiadau Arfordirol Mwy				
(RV ar gyfer y cynllun)	£200,000	£167,000	£136,000	£104,000
(RV fesul ha - £m)	£2.00	£1.67	£1.36	£1.04
Llangefni, Pen Llŷn				
(RV ar gyfer y cynllun)	£112,000	£87,000	£62,000	£36,000
(RV fesul ha - £m)	£1.12	£0.36	£0.62	£0.36
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog				
(RV ar gyfer y cynllun)	£61,000	£40,000	£19,000	-£3,000
(RV fesul ha - £m)	£0.61	£0.40	£0.19	-£0.00

Mae tabl 6.4 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol mewn detholiad o ardaloedd gwerth marchnad: y ffigwr uwch yw'r gwerth gweddilliol ar gyfer y cynllun, a'r ffigwr is yw'r gwerth gweddilliol cyfatebol fesul hectar (£ miliynau).

- 6.19 Mae'r astudiaeth achos hwn yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol cadarn, fel a geir ym mwyafrif y senarios ar gyfer yr ardaloedd gwerth uchel a chanolig. Yn Llangefni a Phen Llŷn, mae'r gwerth gweddilliol yn cyfateb i tua £600,000 yr hectar. Bydd hyn yn 'clirio', ym mwyafrif yr achosion, y gwerth defnydd presennol.
- 6.20 Ym mhewngwn is y farchnad, mae gwerthoedd gweddilliol yn isel ac yn ymylol, fel y dengys y dadansoddiad Profion Lefel Uwch.
- 6.21 Petai cynllun ar gyfer pedair uned newydd yn disodli annedd wedi'i dymchwel, credwn ym mwyafrif yr achosion mai dim ond fel eithriad y gall awdurdodau lleol gymryd cyfraniad tai fforddiadwy, ac mae'r achosion hyn yn debygol o fod wedi'u cyfyngu i ddatblygiadau yn yr ardaloedd gwerth uwch.

Cynlluniau Eithrio Gwledig

- 6.22 O bryd i'w gilydd, efallai y bydd yr UPC ar y Cyd yn dymuno ystyried Cynlluniau Eithrio Gwledig (CEG), sy'n codi materion ynghylch hyfywedd. Nid ydym wedi profi CEG yma ar y sail nad yw'r cynlluniau hyn fel arfer yn hyfyw heb gyfraniad grant. Mae CEG yn gofyn am ddarparu plotiau o dir is-farchnad, ynghyd â gweithredwr (er mwyn gallu cwrdd yn llawn â'r costau adeiladu, llai gwerth y cynllun i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig). Pan fo hyn yn Rhent Cymdeithasol, ym mhob achos ceir diffyg o'i gymharu â'r costau adeiladu. Ym mhob achos lle bydd cyfran sylweddol o'r cynllun yn Rhent Cymdeithasol, mae'n debygol y bydd angen cymhorthdal sylweddol.
- 6.23 Gyda llai o sicrwydd grantiau, credwn y bydd y cynlluniau hyn yn cael anawsterau hyfywedd sylweddol.

Cynlluniau tai ar safleoedd masnachol

- 6.24 Yn ôl y data cyflenwad tir, bydd rhai cynlluniau'n cael eu cyflwyno ar safleoedd o ffynonellau masnachol; er enghraifft, tir sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diwydiannau neu swyddfeydd. Bydd rhai o'r cynlluniau hyn yn cynnwys trosi adeiladau masnachol yn adeiladau preswyl a byddant felly, yn amodol ar ganiatâd cynllunio, yn gymwys am gyfraniad tai fforddiadwy.
- 6.25 Fel y gwelwyd yn y gorffennol, disgwylir y bydd y cynlluniau hyn yn gyffredinol yn anos i'w gwireddu na safleoedd sydd o natur mwynderau preswyl, neu sydd â gwerth defnydd presennol amaethyddol. Yn gyffredinol bydd gwerth defnydd presennol masnachol yn uwch, a gallai'r costau hefyd fod yn gyfatebol uwch.
- 6.26 Er hyn, efallai na fydd pob cynllun o'r fath yn llai hyfyw. Efallai bod cynlluniau trosi yn ymddangos yn gymhleth, ond lle ceir gwaith adeiladu sy'n 'ysgafn' neu'n gosmetig, heb newidiadau sylweddol i strwythur yr adeilad, gallai'r math hwn o gynllun fod yn fwy hyfyw o ran y gwerth gweddilliol a gynhrychir na datblygiad o'r newydd.
- 6.27 Yn y pen draw, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol profi'r safleoedd hyn yn unigol, gan ystyried eu lleoliad, costau datblygu a'u gwerth defnydd presennol. Mae cynlluniau'n amrywio o'r naill i'r llall, ac ni chynghorir y dylid profi'r cynlluniau'n systematig i geisio creu un polisi penodol.
- 6.28 Dylid trafod y cynlluniau hyn o sefyllfa bolisi lefel-uchel, sy'n foddhaol cyn belled â bod targed realistig wedi'i osod yn y lle cyntaf.

Sylwadau ar y canlyniadau

- 6.29 Darluniadol yw'r adran ar astudiaethau achos yn bennaf, sy'n edrych ar yr agweddau economaidd gan ganolbwyntio'n arbennig ar safleoedd bach. Mae hefyd yn ystyried y gwerthoedd gweddilliol a wireddir ar gyfer y gwahanol safleoedd a sut maent yn cymharu gyda'r gwerthoedd defnydd presennol.
- 6.30 Nid yw safleoedd gyda nifer isel o aneddiadau (safleoedd llai) yn llai hyfyw na'r rhai mwy wrth ystyried yr enillion pro rata i'r tiffeddianwyr.
- 6.31 Pan fwriedir newid annedd am un neu ddwy annedd newydd, credwn nad yw'r elfennau economaidd yn ffafrio darparu tai fforddiadwy. Mae'n debygol y byddai angen mwy na phedair annedd newydd pan fyddai un yn cael ei dymchwel, a dim ond i'r lleoliadau gwerth uchaf y mae hyn yn berthnasol. Mewn mannau eraill, bydd angen datblygu llawer mwy na phedair annedd newydd wrth ddymchwel un annedd er mwyn sicrhau nad yw'r cyfraniadau tai fforddiadwy yn llesteirio datblygu safleoedd.

PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

Ardaloedd yr Is-Farchnadoedd

- 7.1 Mae'r dadansoddiad o'r farchnad dai yn ardaloedd awdurdodau lleol Gwynedd ac Ynys Môn yn awgrymu fod yna 21 o is-farchnadoedd: naw yng Ngwynedd a 12 yn Ynys Môn. Rhestrir y rhain yn Nhablau 3.1 a 3.2, Pennod 3.
- 7.2 Dengys y dadansoddiad fod prisiau tai yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd yr is-farchnadoedd. Adlewyrchir y canlyniad hwn yng ngwerthoedd gweddilliol y gwahanol senarios a brofwyd. Gall gwahaniaethau mewn prisiau tai sy'n ymddangos yn gymharol ddi-nod arwain at wahaniaeth sylweddol yn y gwerthoedd gweddilliol. Mae'r amrediad o werthoedd gweddilliol a ddangosir yn awgrymu y byddai defnyddio targed tai fforddiadwy sy'n amrywio neu'n rhannu yn safbwynt rhesymol i'r UPC ar y Cyd ei fabwysiadu.
- 7.3 Mae gwerth gweddilliol yn dibynnu nid yn unig ar y lleoliad ond hefyd ar ddwysedd a chymysgedd y datblygiad a fabwysiedir.

Gwerthoedd gweddilliol a phrofi senarios

- 7.4 Gellir rhannu'r gwerthoedd gweddilliol yn fras yn dair rhan, a'r hyfywedd yn yr un modd. Mae'r rhaniadau fel a ganlyn: a) Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd (GHVC), Rhosneigr a Biwmares; Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur; b) De Orllewin (Ynys Môn); Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), y Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn), a Llangefni, Pen Llŷn; c) Arfordir Gorllewinol ac Arfon Gwledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch, y Mynyddoedd, Ddwyrain Gwynedd, y Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.
- 7.5 Mae'n siŵr ei bod hi'n iawn i'r UPC ar y Cyd osod targedau sy'n berthnasol i ardaloedd y ddau awdurdod lleol. Hynny yw, gosod targedau nad ydynt wedi'u canolbwyntio'n ddigyfnewid ar y naill ardal weinyddol na'r llall. Gellir negodi safleoedd penodol ar sail cod post. Mae'r rhain yn cael eu hadnabod yn y dadansoddiad ym Mhennod 3 (gweler y tablau allwedd).
- 7.6 Mae gwerthoedd gweddilliol yn weddol gadarn yn ardal y CDLI ar y Cyd. Er enghraifft, ar gynllun 30 annedd yr hectar (dph), mae'r gwerth gweddilliol yn fwy na £1 miliwn yr hectar gyda 50% o dai fforddiadwy yn Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr a Biwmares. Mae'r gwerth gweddilliol yn oddeutu £750,000 yr hectar gyda 20% o dai fforddiadwy yn y Canolfannau Gwledig (Gwynedd), Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig Ynys Môn (lleoliadau canol y farchnad). Mae'r rhain yn werthoedd gweddilliol sylweddol.
- 7.7 Bydd yn rhaid derbyn fodd bynnag, fod y gwerthoedd gweddilliol yn fychan ar waelod y farchnad; mewn rhai sefyllfaoedd, byddant yn negyddol. Nid yw hyn yn golygu na fydd cynlluniau yn cael eu datblygu, nac ychwaith y dylid peidio â gosod targed tai fforddiadwy. Yr hyn y mae yn ei olygu yw pe bai'r UPC ar y Cyd yn penderfynu gosod targed sengl, yn seiliedig ar leoliadau canol y farchnad, byddai'n rhaid iddo fod yn hyblyg o ran ei agwedd at negodi ar safleoedd yn yr ardaloedd gwerth is.
- 7.8 Mae'r gwahaniaethau hyn yn ei gwneud yn haws i gefnogi safbwynt polisi lle mae'r targed tai fforddiadwy yn amrywio yn ôl lleoliad neu yn ôl is-farchnad.

- 7.9 Yn gyffredinol, mae gwerth gweddilliol yn cynyddu gyda dwysedd. Fodd bynnag, mae angen bod yn ofalus gan fod y canran o dai fforddiadwy yn effeithio ar y lefel gweddilliol hefyd. Mae'r casgliadau'n dibynnu hefyd ar y berthynas rhwng dwysedd y datblygiad a chymysgedd y datblygiad. Mae dwysedd uwch yn tueddu i gynyddu gwerth gweddilliol, ond dim ond i ryw raddau. Mae dwysedd uwch, ar y cyd â gwerth gweddilliol negyddol yn gwneud y gwerth gweddilliol hwn yn fwy negyddol, os yw popeth arall yn gyfartal. Ymddengys mai 40 dph yw'r pwynt optimaidd ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
- 7.10 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). Mae effaith cyfraniadau cynllunio ar hyfywedd wedi cael ei brofi ar waelodlin o £5,000 i bob annedd. Bydd effaith hyn yn amrywio yn ôl yr is-farchnad, ond bydd yr effaith fwyaf ar hyfywedd i'w gweld tua gwaelod y farchnad.
- 7.11 Gan ystyried hefyd fod yr holl ganlyniadau a ddisgrifir uchod yn seiliedig ar beidio â derbyn unrhyw arian grant (gan mai hyn yw'r sefyllfa yn yr amgylchedd polisi fel y mae ar hyn o bryd) a chan dybio mai elfen fforddiadwy ganolraddol y tai fforddiadwy yw 75% Rhent Cymdeithasol a 25% Tai Fforddiadwy Canolraddol (ar Rent).
- 7.12 Bydd angen i'r UPC ar y Cyd fonitro'r gofynion lleol ar gyfer Tai Rhent Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy Canolraddol a chydbwysu'r gofynion hyn yn erbyn casgliadau hyfywedd yr adroddiad hwn.

Cyflenwad safleoedd a safleoedd llai

- 7.13 Yng Ngwynedd, roedd 578 o unedau wedi derbyn caniatâd ar gyfer tai rhwng mis Ebrill 2009 a mis Mawrth 2012. O'r rhain, datblygwyd 43% (250 uned) ar safleoedd o lai na phum uned. Golyga hyn fod 57% (328 o unedau) wedi'u datblygu ar safleoedd o bum uned neu fwy.
- 7.14 391 oedd nifer yr anheddau a ddatblygwyd yn Ynys Môn ar safleoedd mwy (mwy na phum uned).
- 7.15 Felly, yn ardal y CDLI ar y Cyd, mae'n debygol y bydd nifer sylweddol o anheddau'n cael eu datblygu ar safleoedd llai, ac mae hyn yn cefnogi'r achos i gael trothwy isel yn y polisi.

Safleoedd llai a hyfywedd

- 7.16 Pe bai'r UPC ar y Cyd yn dymuno ystyried trothwy sy'n is na lefelau'r polisiau ar hyn o bryd (pan fo hynny'n berthnasol), byddai'r wybodaeth a ddarperir yn yr adroddiad hwn am hyfywedd safleoedd llai yn ffurfio rhan bwysig o'r dystiolaeth i ostwng y trothwy.
- 7.17 Mae hyfywedd yn sensitif i'r berthynas rhwng y gwerth defnydd presennol (neu'r gwerth defnydd amgen, os oes cyfiawnhad dros hynny). Mae sawl cynllun llai yn cynnwys datblygu tir ategol preswyl – gerddi, cefnwlod neu fewnlenwi. Ar sail y tebygolrwydd o gynnydd sylweddol mewn gwerth, nid ydym o'r farn fod yna broblem hyfywedd yn yr ardaloedd gwerth canolig a gwerth uwch, ac felly pe bai'r Cyngor yn dymuno, gallai dderbyn cyfraniadau tai fforddiadwy gan safleoedd o'r mathau hyn.
- 7.18 Yn gyffredinol, mae'n bwysig tynnu sylw at y ffaith nad maint y safle ynddo'i hun sy'n peri anawsterau o ran hyfywedd, ond yn hytrach natur y defnydd presennol neu

ddefnydd amgen. Ar ben hynny, yn gyffredinol, mae dwysedd a chymysgedd y datblygiad yn well dangosyddion hyfywedd.

Defnyddio Taliadau yn gyfnewid am Dai Fforddiadwy

- 7.19 Pan ofynnir am daliad ariannol yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle (neu swm yn gyfnewid am dai fforddiadwy), dylai'r taliad fod gyfwerth â'r ddarpariaeth ar y safle. Golyga hyn y dylai tirfeddiannwr fod yn yr un sefyllfa ariannol, pe bai'r cyfraniad yn un ar y safle, neu oddi ar y safle. Ar sail y dystiolaeth yr ydym wedi'i hystyried, mae'n rhesymol defnyddio'r dull hwn yn nhermau polisi.
- 7.20 Os caiff yr egwyddor 'cyfwerth' hwn ei fabwysiadu, bydd penderfyniad yr awdurdod lleol i gymryd taliad yn gyfnewid am dai fforddiadwy yn seiliedig ar ba mor dderbyniol fyddai darpariaeth ar y safle fel datrysiad tai a chynllunio gofodol, yn hytrach nac mewn ymateb i faterion hyfywedd.

Casgliadau ac opsiynau polisi

- 7.21 Nid oes unrhyw arweiniad manwl gan y llywodraeth sy'n amlinellu sut y dylid asesu targedau ar sail asesu hyfywedd. Gall asesu hyfywedd er dibenion polisi gyfeirio at amrediad o ffactorau gan gynnwys: y ddarpariaeth 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 tirfeddianwyr 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.
- 7.22 Mae'r dadansoddiad wedi peri i ni awgrymu tri opsiwn ar gyfer gosod cyfrannau tai fforddiadwy er dibenion polisiâu cynllunio gofodol fyddai'n gasgliad polisi rhesymol o ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd ar hyfywedd. Wrth lunio'n casgliadau, nodwn eto nad hyfywedd yw'r unig ffactor y bydd yn rhaid i'r awdurdod lleol ei ystyried wrth benderfynu ar ei bolisiâu a bydd yn rhaid hefyd ystyried pa mor bwysig yw cyflawni'r ddarpariaeth tai fforddiadwy wrth helpu i ymdrin â'r lefel uchel o angen am dai fforddiadwy yn y ddwy sir.

- 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
- 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 Gwledig (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
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	£230,000	30%
Rhosneigr	£230,000	30%
Biwmares	£220,000	30%
Arfordir Gorllewinol	£180,000	30%
Ardal y Pontydd	£175,000	30%
Trearddur a Rhoscolyn	£175,000	30%
De-orllewin	£165,000	20%
Gogledd-ddwyrain Wledig	£165,000	20%
Aneddiadau Arfordirol Mwy	£160,000	20%
Canolfannau Gwledig	£155,000	20%
Y Canol Gwledig	£155,000	20%
De Arfon	£150,000	20%
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		

7.23 Mae'r dull rhannu targedau yn adlewyrchu amgylchiadau'r farchnad leol yn fwy penodol. Fodd bynnag, bydd angen i'r UPC ar y Cyd ystyried patrwm y cyflenwad tir posib ar gyfer tai. Ni fyddai gosod targed is (na'r cyfartaledd) o reidrwydd yn sicrhau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy orau yn yr ardaloedd gwerth uwch ('mannau nodedig'). Yn gyffredinol, tybir bod rhannu'r targed yn ddull mwy cadarn, gan ei bod yn amlwg ym mhroses y Cynllun, fod marchnadoedd tai lleol yn cael eu hystyried yn benodol o ran eu tuedd i ddarparu cyfraniadau Adran 106.

Hyfywedd ar safleoedd unigol

7.24 Mae ein gwaith dadansoddi wedi awgrymu y bydd yna amgylchiadau penodol mewn safleoedd lle na fydd cyflawni'r cyfrannau tai fforddiadwy a geir uchod yn bosib. Ni ddylai hyn amharu ar gadernid y targedau'n gyffredinol, ond bydd angen i'r Cyngor

ystyried pryderon ynghylch hyfywedd safleoedd penodol pan fo cyfiawnhad dros wneud hynny.

- 7.25 Pe bai yna unrhyw amheuaeth ynghylch hyfywedd ar safle penodol, cyfrifoldeb y datblygwr fydd pledio'i achos fod cymhwyso gofynion tai fforddiadwy'r UPC ar y Cyd i'w gynllun yn peri iddo beidio â bod yn hyfyw. Pan fo'r Cyngor perthnasol wedi'i fodloni mai dyma yw'r achos, mae ganddo nifer o opsiynau i'w hystyried (gan gynnwys newid y gymysgedd o dai fforddiadwy a chefnogi bid am arian grant gan Lywodraeth Cymru a / neu ddefnyddio ei arian ei hun) cyn bod angen ystyried a fyddai lefel is o dai fforddiadwy yn briodol ai peidio. Wrth negodi ar gynlluniau unigol, bydd angen i'r Cyngor ystyried y cydbwysedd rhwng y gofyn i gael tai fforddiadwy a gofynion ei ymrwymadau cynllunio eraill.

Ymdrin â newidiadau i hyfywedd dros amser

- 7.26 Yn ddi-au, bydd y farchnad dai yn amrywio dros amser a thros gyfnod y Cynllun. Ymddengys bod yna ddau brif opsiwn ar gyfer ymdrin â hyn. Y cyntaf yw penderfynu ar yr agwedd wrth osod polisi, ac yna negodi'r safleoedd unigol yn erbyn y safbwynt polisi. Dyma'r dull y buasem yn ei gefnogi yma a chyn belled ag yr ymdrinnir ag amgylchiadau'r farchnad leol mewn modd sensitif, ac ar adeg sefydlu'r polisi, ein bod yn weddol agos at y tueddiad hirdymor mewn prisiau tai (fel y mae ar hyn o bryd), ystyrir bod y dull hwn yn un cadarn.
- 7.27 Dull arall y gellid ei ddefnyddio yw'r un sydd wedi'i amlinellu ar gyfer Swydd Amwythig: 'Shropshire Viability Index'. Mae hwn yn amrywio'r targed tai fforddiadwy yn ôl amodau'r farchnad. Mae indecs 'cyfaddawdu' wedi'i lunio sy'n dangos pa darged ddylid ei osod pan fo amodau'r farchnad yn newid. Y ddau newidyn yw prisiau tai a chostau adeiladu. Newidir y polisi wrth gyfeirio at FyNEGAI Prisiau Tai y Gofrestrfa Dir a mynegeion costau adeiladu BCIS. Yr hyn sy'n ddeniadol am y dull hwn yw fod y polisi yn hyblyg i amodau'r farchnad yn ystod cyfnod y Cynllun.
- 7.28 Fodd bynnag, mae gennyf bryderon ynghylch y dull hwn:
- Ymddengys ei fod yn gosod y polisi wrth gyfeirio ar werth gweddilliol (priodoledig) yn unig; mae'r gwerth defnydd presennol yn hanfodol;
 - Ymddengys bod y mynegai yn gweithio ar darged sengl, ac yn achos ardal ddaearyddol fawr megis Swydd Amwythig (ac yn wir, y rhan fwyaf o leoliadau eraill), ni fydd yn ddigon sensitif i amodau'r farchnad leol;
 - Gall cysylltu â meysydd polisi eraill (e.e. y CIL) fod yn anos; e.e. os yw'r polisi tai fforddiadwy yn newid, a oes angen newid y CIL neu gyfraniadau Adran 106 eraill?
 - Mae'n rhy gymhleth. Dengys tueddiadau prisiau tai a chostau adeiladu fod hyfywedd gan fwyaf yn ffwythiant newidiadau mewn prisiau tai. Mae costau adeiladu yn tueddu i ddilyn y gyfradd chwyddiant gyffredinol;
 - Ar y cyfan, ymddengys bod y dull yn dibynnu ar fewnbwn datblygwyr. Er bod hyn yn ddymunol, siawns fod monitro cywir yn dibynnu ar fewnbynnau parhaus sy'n mynd ag amser.

- 7.29 Yn fy marn i, nid yw'n ymarferol i'r Cyngor orfod adolygu'r polisi'n rhy aml. Dylai'n canlyniadau fod yn gadarn yn y tymor canolig i'r tymor hwy. Fodd bynnag, fe fydd yna achosion lle y bydd safleoedd yn cael eu datblygu dros gyfnod hir neu pan y rhagwelir newidiadau yn amodau'r farchnad leol.
- 7.30 Dan yr amgylchiadau hyn, bydd angen i'r Cyngor gael protocol ar gyfer ymdrin â chyfraniadau wedi'u gohirio. Mae yma nifer o opsiynau. Yr opsiwn a ddefnyddir fwyaf yw cyfrifo'r cyfraniadau gan gyfeirio at GDV (Gwerth Datblygiad Crynswth) y cynllun; mewn geiriau eraill, bydd angen talu arian i'r Cyngor wrth i lefelau prisiau gynyddu; gellir addasu'r union ddull cyfrifo yn ôl y cynllun, ac yn rhai achosion, gall y datblygwr dderbyn cyfran fwy o'r risg negyddol.
- 7.31 Mae yna drefniadau eraill ar gyfer cyfrifo'r cyfraniadau gohiriedig. Un dull yw cytuno ar ail gynnal y modelau gwerthuso gan ddefnyddio'r ffigyrau diweddaraf a hynny ar adeg y cytunwyd arno o fewn y cynllun cyfan. Fel arfer, bydd hyn yn berthnasol i gyfnod penodol. Fel arfer bydd y dull hwn o weithio'n seiliedig ar unrhyw gynnydd yn y gwerth gweddilliol y mae modd ei briodoli i sefyllfa ddiweddaraf y cynllun.

Trothwyon

- 7.32 Ar hyn o bryd, mae safbwynt y polisi ar drothwyon sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy yn ardal y CDLI ar y Cyd yn gymhleth. Yng Ngwynedd, gofynnir am gyfraniadau tai fforddiadwy ar safleoedd o bum annedd neu fwy yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol, gan ofyn am dai fforddiadwy yn unol ag Anghenion Lleol mewn aneddiadau llai ac ardaloedd gwledig. Yn Ynys Môn, gofynnir am dai fforddiadwy yn y Prif Ganolfannau a'r Canolfannau Eilaidd ar safleoedd o 10 annedd neu fwy ac yn y pentrefi ar safleoedd o bum annedd neu fwy.
- 7.33 O ran hyfywedd, nid oes unrhyw reswm pam na ddylid symleiddio'r trothwyon ar draws holl ardal y CDLI ar y Cyd. Byddai hyn yn synhwyrol o ran cysondeb wrth ymdrin â datblygwyr ar draws yr ardal.
- 7.34 Wrth werthuso safleoedd llai, mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gallent greu gwerthoedd gweddilliol cystal, os nad gwell, na safleoedd mawr. Cesglir felly bod lleoliad y safle yn ystyriaeth bwysicach na maint y safle. Mae gan ddwysedd y datblygiad a'r gymysgedd rôl i'w chwarae, ond y prif yrrwr o ran hyfywedd yw'r lleoliad.
- 7.35 Mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gallai'r UPC ar y Cyd leihau'r trothwy i un annedd, dyweder, (net yn hytrach na chrynswth mwy na thebyg, er mwyn ystyried yr anawsterau gyda hyfywedd ar ddymchweliadau) os yw'n dymuno creu cyflenwadau tai fforddiadwy ychwanegol ar safleoedd bach.
- 7.36 Fodd bynnag, wrth wneud hynny, mae'r gwersi o'r Profi Lefel Uchel a'r dadansoddiad o safleoedd bach yn awgrymu ei bod hi'n annhebygol y bydd y polisi'n darparu llawer o dai fforddiadwy yn yr ardaloedd lle mae'r farchnad yn wan.
- 7.37 Gellir o bosib dyfeisio polisi sy'n anelu i dargedu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwerth uchel yn unig, gan eithrio ardaloedd gwerth isel o'r trothwy isel. Fodd bynnag, gall hyn fod yn rhy gymhleth.

- 7.38 Yn ymarferol, dull mwy cadarn o bosib fyddai gosod y trothwy ar lefel ymarferol yn seiliedig gan fwyaf ar ystyriaethau sy'n ymwneud â phroffil y cyflenwad tai. Mae hyn yn awgrymu fod ardal y CDLI ar y Cyd yn cynnwys nifer uchel o safleoedd bychain, serch hynny mae yna rai safleoedd mwy ar y gweill.
- 7.39 Yn y pen draw, nid oes unrhyw 'bwynt tyngedfennol' mewn maint safle sy'n gwneud i gynllun fod yn hyfyw neu'n peri iddo beidio â bod yn hyfyw. Teimlir y dylai'r UPC ar y Cyd osod trothwy sy'n ei fodloni o ran cael cynnal trafodaethau ar Adran 106.
- 7.40 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. Nid hawdd yw taro'r cydbwysedd hwn. Yng nghyd-destun ardal y CDLI ar y Cyd, doeth fyddai gosod trothwy sy'n is na phum uned, hyd yn oed yn yr aneddiadau mwy, gan fod y rhan fwyaf o'r safleoedd yn rhai bychain. Fodd bynnag, gall trothwy isel iawn (e.e. un uned gros) beri gwaith ychwanegol sylweddol wrth ymdrin â pherchnogion tir bychan (perchnogion preswyl yn aml iawn) y gellir dadlau nad oes ganddynt yr un gallu i wynebu proses ddiostur yr Adran 106.
- 7.41 Felly, mae angen rhoi sylw i'r ystyriaethau polisi hyn wrth osod y trothwy.

Darparu safleoedd llai a symiau yn gyfnewid am dai fforddiadwy

- 7.41 Bydd angen i'r UPC ar y Cyd benderfynu lle mae'n dymuno gosod y trothwyon. Mae hyn yn bwysig wrth benderfynu ar y sgôp am ddarpariaeth ar y safle a symiau yn gyfnewid am dai fforddiadwy. Yn amlwg, fe fydd yna achosion lle mai'r unig ateb ymarferol i gyfraniad tai fforddiadwy fydd gwneud taliad yn hytrach na darparu datrysiad ar y safle, oherwydd bod hynny'n fathemategol amhosib.
- 7.42 Fel arall, argymhellir yn gryf fod rhesymau cynllunio da yn penderfynu p'un ai i dderbyn cyfraniad ar y safle neu daliad yn ei le. Gall y rhesymau hyn gynnwys diffyg lleoliad addas ar gyfer tai fforddiadwy, safle heriol iawn o safbwynt ffisegol neu wrthwynebiadau rhesymol gan gymdeithasau tai na ddylai cynllun, o safbwynt reolaethol, gynnwys tai fforddiadwy ar y safle.
- 7.43 Pan gesglir symiau yn gyfnewid am dai fforddiadwy, y dull gorau o gyfrifo'r swm priodol yw selio hyn ar y swm cyfwerth y byddai'r datblygwr / tiffeddiannwr wedi'i gyfrannu pe bai tai fforddiadwy wedi cael eu darparu ar y safle. Mynegir hyn fel a ganlyn:

RV 100% M= Gwerth gweddilliol gyda 100% yn dai marchnad agored RV AH =
 Gwerth gweddilliol gyda X% yn dai fforddiadwy (30% dyweder)
 Swm cyfnewid cyfatebol = RV 100% MV llai RV AH

Fel enghraifft:

Cynllun ar gyfer pum uned dyweder:

Gwerth gweddilliol gyda 25% yn Dai Fforddiadwy	£300,000
Gwerth gweddilliol gyda 0% yn Dai Fforddiadwy	£450,000

Y swm cyfnewid felly yw'r gwahaniaeth rhwng y ddau ffigwr h.y. £150,000.

- 7.44 Os yw'r cynghorau'n derbyn y dull hwn, mae dwy brif ffordd o weithredu polisi i dalu swm yn gyfnewid am dai fforddiadwy. Yn gyntaf, defnyddio tabl neu fatrics. Gellir defnyddio DAT i ddatblygu hwn, sy'n llunio symiau cyfnewid dangosol ar gyfer pob un o ardaloedd yr is-farchnadoedd. Mae hwn yn fan cychwyn ar gyfer cynnal trafodaethau ar union faint y swm. Mantais hyn yw fod yna ffigwr i'w ddefnyddio, ond yr anfantais, yn y pen draw, yw fod pob cynllun yn destun asesiad hyfywedd, lle mae'r defnydd presennol yn penderfynu ar faint y swm ei hun.
- 7.45 Yr ail ddull yw cynnal gwerthusiad DAT ar bob cynllun er mwyn cyfrifo'r swm sydd i'w dalu'n gyfnewid am y tai fforddiadwy. Anfantais hyn yw ei fod yn dechrau ar ddiwedd y llinell (h.y. y sefyllfa wreiddiol), ond yn osgoi'r broblem o gael disgwyliadau (yn sgil fformiwla) na ellir eu cyflawni.

Atodiad 1 Nodiadau'r Gweithdy

Cynhaliwyd gweithdy ar fore 31 Gorffennaf 2012 yng Nghlwb Pêl-droed Dinas Bangor, Nantporth. Mynychwyd y digwyddiad gan gynrychiolwyr o'r diwydiant adeiladu, tîrfeddianwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Ceir rhestr presenoldeb lawn isod.

Yn mynychu: Mike Pender (Anwyl Construction), Eiliw Llyr (Gwasanaeth Tai Cyngor Gwynedd), y Cyng. R LI Hughes ac y Cyng. O Glyn Jones (y ddau o Gyngor Sir Ynys Môn), Mary Sillitoe (Swyddog Galluogi Tai Gwledig Ynys Môn), Neil Hayward (Gwasanaeth Tai, Ynys Môn), Rhys Davies (Cadnant Planning), Dafydd Hardy (Gwerthwr Tai Dafydd Hardy), Jan Tyrer (Jan Tyrer Planning), Lowri Donnelly (Owen Devenport), Phil Danson (Cymdeithas Tai Gogledd Cymru), Rhys Dafis (Tai Clwyd), Walis George (Tai Eryri), Goronwy Owen (Watkin Jones), Melfyn Williams (Gwerthwyr Tai Williams & Goodwin), David Holmes (Jones & Peckover), Nia Davies, Eirian Harris a Bob Thomas (UPC ar y Cyd), Dr Andrew Golland (Andrew Golland Associates).

Ymddiheuriadau: Evan Owen, y Cyng. John Wyn Williams, Y Comisiynwyr Alex Aldridge a Margaret Foster, Arfon Hughes (Swyddog Galluogi Tai Gwledig Gwynedd), Owain Wyn (Borum), Deiniol Evans (Pennaf), Rhys Jones (Cartrefi Cymunedol Gwynedd), Charlene Sussums (Carter Jonas), Julie Woolfenden (Cymdeithas Landlordiaid Genedlaethol), Elfed Williams (ERW Consulting), Richard Price (Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi), Rhodri Owen (UPC ar y Cyd).

Dymuna Andrew Golland a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ddiolch i bawb a fynychodd am eu mewnbwn i'r astudiaeth.

Rhoddodd Andrew gyflwyniad yn y gweithdy a oedd yn crynhoi'r fethodoleg ac yn amlinellu'r broses profi lefel uchel fanwl fyddai'n cael ei chynnal i benderfynu ar y targedau hyfywedd.

Cytunwyd y byddai'r cyflwyniad Powerpoint (wedi'i amgáu) yn cael ei rannu gyda phawb a oedd wedi mynychu'r Gweithdy yn ogystal â'r nodiadau adborth hyn.

1 Cyflwyniad

Cyflwynodd Rheolwr Polisi Cynllunio'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPC ar y Cyd) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Eglurwyd pwysigrwydd cael tystiolaeth gadarn i ddiwallu profion cadernid y CDLI. Roedd TAN 2 ac achosion llys wedi tynnu sylw at yr angen i gynnal gwaith ar Hyfywedd ac i gynnal yr asesiad technegol hwn. Comisiynwyd Dr Andrew Golland gan yr UPC ar y Cyd i ymgymryd â'r gwaith hwn.

Darllenwyd ar lafar beth oedd nod yr astudiaeth yn dilyn y briff a baratowyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a oedd yn datgan:

“Nod yr astudiaeth hon yw darparu tystiolaeth allweddol i gefnogi lefel hyfyw o ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y CDLI ar y Cyd. Bydd yn gosod targedau tai fforddiadwy y gellir eu cyrraedd ac yn asesu ffigyrau trothwyon safle priodol er mwyn sbarduno cyfraniadau tai fforddiadwy. Dylai'r astudiaeth fod yn hyblyg am gyfnod y CDLI ar y Cyd (2011 hyd 2026) i ymdrin â newidiadau yn y farchnad.”

2 Y sail dros ddehongli hyfywedd

Amlinellodd Andrew fethodoleg y model hyfywedd oedd yn seiliedig ar refeniw'r cynllun yn erbyn y costau datblygu (gan gynnwys elw'r datblygwr a chytundebau A106). Roedd y model yn gweithio ar ragdybiaethau o ran beth oedd yn cyfrif fel adenillon rhesymol i'r tîrfeddianwr.

Yn gyffredinol, derbyniwyd y dull a fabwysiadwyd ar gyfer yr astudiaeth. Roedd rhai o'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Marchnad sy'n newid - os oedd safleoedd werth llai na'r defnydd presennol, ni fyddent yn cael eu datblygu i'r farchnad; roedd yna beth tystiolaeth yn lleol fod datblygwyr wedi prynu tir ac wedyn yn eistedd ar y banc tir hyd nes i amgylchiadau'r farchnad wella;

Roedd angen efallai dwyn y meysydd polisi ynghyd – hyfywedd, anghenion, tai a chyflenwad tir. Nodwyd nad oedd yr adroddiad hyfywedd ond yn medru defnyddio'r sail dystiolaeth hyd at rhyw bwynt;

Anodd dod i gasgliad ynghylch gwerth amcanol ar gyfer safle 1ha yn yr ardal oherwydd y nifer o ffactorau anarferol oedd ar safleoedd penodol fyddai'n gallu effeithio ar eu costau datblygu; yn gyffredinol, roedd y mynychwyr yn gyndyn o gynnig ffigwr gwerth tir i'w ddefnyddio fel meincnod. Awgrymodd un mynychwr fod gwerth tir yn amrywio o £100,000 i £1 miliwn yr acer;

Roedd un mynychwr yn teimlo fod maint a natur wasgaredig yr ardal yn cyfyngu ar y cyfleoedd i gael datblygiadau mawr ac yn gyffredinol mai clystyrau bychain o ddatblygiadau oedd yn codi; yn sgil hynny roedd yn cwestiynu defnyddio'r model Adran 106.

Roedd angen ystyried defnyddio dulliau adeiladu cyfoes / newydd ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn lleihau'r costau adeiladu a'u bod yn defnyddio ynni yn fwy effeithlon er budd y rhai fyddai'n byw ynddynt yn y dyfodol.

Oherwydd yr amserlen dynn ar gyfer prynu safleoedd, fel arfer nid oedd y datblygwyr yn cynnal gwerthusiad ar y safle; ond ni ddylai hynny olygu fod y Cyngor yn cael ei roi mewn sefyllfa lle'r oedd yn rhaid iddo dderbyn ffigyrau'r datblygwr heb amheuaeth;

Awgrymwyd y dylai'r datblygwyr ystyried cynnwys opsiwn wrth brynu safleoedd fyddai'n galluogi ail-negodi pe bai materion anarferol yn codi. Tynnwyd sylw at y ffaith fod hyn yn rhywbeth yr oedd Cyngor Conwy yn ei hyrwyddo.

3 Methodoleg gyffredinol

Eglurodd Andrew y byddai'r astudiaeth yn cael ei chynnal mewn dau gam, y cam cyntaf yn canolbwyntio ar brofi safle un hectar damcaniaethol, gan ystyried gwahanol gyfuniadau o ddatblygiadau a gwahanol ganrannau o dai fforddiadwy. Byddai'r ail gam yn edrych ar amrediad o fathau o safleoedd generig, o safleoedd maes gwyrdd mawr i safleoedd maes llwyd bychan a mawr. Pwysleisiodd Andrew fod hwn yn ddull gweithio a oedd wedi cael ei dderbyn gan yr Archwiliad Strategaeth Craidd ac hefyd wedi'i fabwysiadu gan Arweiniad Ymarfer Da SEWSPEG.

Ni fynegwyd unrhyw safbwyntiau cryf iawn o blaid nac yn erbyn y fethodoleg arfaethedig. Roedd rhai o'r sylwadau eraill yn cynnwys:

Roedd rhai o'r mynychwyr yn bryderus i sicrhau bod y gymysgedd datblygiadau a brofwyd yn gywir. Roedd yn rhaid ystyried natur y tai mewn gwahanol is-ardaloedd. Pe bai yna lefel uchel o dai rhes, gallai cymysgedd amrywiol ryddhau'r stoc presennol fel tai fforddiadwy. Roedd gan wahanol aneddiadau fylchau o fewn gwahanol rannau o'r farchnad;

Pwyntiau pellach ar y gymysgedd datblygiadau: Roedd gan rai aneddiadau gyfran uwch o 'dai sy'n fforddiadwy yn ôl eu dyluniad' 35/40% ond nid oedd hyn yn darparu nifer digonol o unedau mwy ar y farchnad agored; os nad oedd pobl yn medru croesi o'r tai fforddiadwy cychwynnol byddai angen darparu unedau fforddiadwy mwy;

Roedd angen Tai Rhent Cymdeithasol fforddiadwy, yn enwedig yn sgil diwygio lles, roedd 1,400 o enwau ar gofrestr Ynys Môn eisoes.

Roedd llai a llai o arian grant ar gael, felly rhaid oedd llunio'r rhagdybiaethau ar y sail nad oedd grantiau ar gael;

Gall tir a roddwyd fel rhodd helpu cynlluniau tai rhent cymdeithasol, ond nid oedd hyn hyd yn oed bob amser yn sicrhau bod cynllun yn hyfyw;

Roedd angen ystyried effaith y manylebau uwch oedd eu hangen ar gyfer tai newydd h.y. y Cod Cartrefi Cynaliadwy a'i effaith ar hyfywedd.

4 Is-Farchnadoedd a gwerth y farchnad

Byddai rhan allweddol o'r astudiaeth yn cynnwys dadansoddi hyfywedd ar sail yr is-farchnadoedd. Byddai'r is-farchnadoedd yn cael eu diffinio'n bennaf gan brisiau tai. Roedd y cyflwyniad Powerpoint yn cynnwys tabl o'r ardaloedd. Gwahodddwyd y rhai a oedd yn bresennol i gyflwyno sylwadau ar yr is-farchnadoedd i'r UPC ar y Cyd ar ffurf e-bost.

Roedd y prif sylwadau fel a ganlyn:

Teimlwyd bod y ffigwr o 155k am dŷ pâr tair ystafell wely ym Mangor yn rhy isel ac y dylai fod yn 165k.

Dylai'r ffigwr ar gyfer tŷ pâr tair ystafell wely ym Mrynsiencyn a Niwbwrch fod yn is, cwestiynwyd hefyd a ddylid eu cynnwys gyda Phorthaethwy ai peidio. Teimlwyd bod y ffigyrau ar gyfer Caergybi ychydig yn rhy uchel;

Y pris cyfartalog ar Ynys Môn yn ôl un gwerthwr tai oedd 161K;

Roedd gan Ynys Môn darged cyson (30%) tra'r oedd y gyfradd i Wynedd yn newidiol;

Mewn trafodaeth ar y profiad o gyfraddau newidiol yng Ngwynedd, eglurwyd mai man cychwyn i'r trafodaethau oedd y ffigyrau. Nid oedd unrhyw enghreifftiau lle'r oedd y ffigyrau dangosol wedi cynyddu;

Eglurwyd gan Andrew fod y prisiau'n deillio o werth tair blynedd o ddata gan y Gofrestrfa Dir ac yna'n cael eu haddasu i werthoedd heddiw. Cadarnhaodd AG fod y prisiau'n adlewyrchu gwerth adeilad newydd ym mis Gorffennaf 2012.

Nodwyd gan un mynychwr, fod dull Gwynedd o rannu'r targed yn gweithio'n dda. Roedd mynychwr arall hefyd yn cefnogi'r dull hwn o rannu'r targed.

Cynhaliwyd trafodaeth ar yr amseru (ynghylch tueddiadau prisiau tai yn yr hirdymor). Awgrymodd Andrew mai'r prif fater oedd meincnodi'r astudiaeth i gyfnod o amser a oedd yn adlewyrchu perfformiad hirdymor y farchnad dai. Nid oedd hyn yn golygu fod y polisi'n iawn pob tro. Er enghraifft, pe bai'r targed yn rhy uchelgeisiol, byddai angen cynnal trafodaethau ar gyfer safleoedd penodol.

Pawb – noder os gwelwch yn dda – mae'r prisiau a'r ardaloedd marchnad wedi'u cynnwys yn y Cyflwyniad Powerpoint.

5 Dwysedd a datblygiadau o ddefnydd cymysg

Amlinellodd AG yr amrediad posib o gynlluniau y byddai'r DAT yn eu profi. Roedd y rhain wedi'u cynnwys yn y cyflwyniad Powerpoint.

Gallai'r lefel dwysedd o 30 annedd i bob hectar (dph) fod yn heriol oherwydd y gofynion am fannau agored. Yn hytrach, dylai fod yn 25dph a dim ond 30 i 35 dph ar gyfer unedau llai;

Cwestiynwyd yr eiddo pum ystafell wely gan nad oeddynt yn cael eu darparu ar ystadau tai newydd ym mhob achos.

Ar hyn o bryd, roedd yna broblemau wrth gael morgeisi ar gyfer fflatiau.

6 Trothwyon a hyfywedd safleoedd llai

Amlinellodd AG safbwynt polisi TAN2 (gan ddyfynnu Paragraff 10.4). Nododd AG y gallai'r dystiolaeth a gynhyrchwyd ddangos fod angen trothwy sero yn ardal y CDLI ar y Cyd.

Derbyniwyd yr adborth a ganlyn:

Roedd yna wahanol ffigyrau trothwy yn y rhanbarth oedd yn sbarduno'r gofyn am dai fforddiadwy;

Roedd un datblygwr yn cytuno gyda'r trothwy presennol ar Ynys Môn (5 mewn Pentrefi, 10 mewn aneddiadau mwy);

Trafodwyd y gellid defnyddio trothwy is mewn ardaloedd penodol neu ar gyfer mathau penodol o gynlluniau.

Trafodwyd hyfywedd safleoedd llai. Codwyd materion yn benodol ynghylch datblygiadau mewn gerddi ac ailddatblygu safleoedd a oedd yn cynnwys gwaith dymchwel. Awgrymodd AG mai math y defnydd presennol oedd y broblem, yn hytrach na maint y safle.

7 Costau datblygu

Cyflwynodd Andrew y dudalen arfaethedig fyddai'n cael ei defnyddio fel y fframwaith profi. Roedd hyn wedi'i gynnwys y cyflwyniad Powerpoint. Eglurwyd y byddai'r sail ar gyfer costau adeiladu i bob metr sgwâr yn cael ei chyfrifo o ffynhonnell ddata BCIS. Cadarnhaodd AG fod y costau'n seiliedig ar ffigyrau BCIS ar gyfer ail chwarter 2012 yng Nghymru a Lloegr a oedd wedi'u haddasu ar gyfer Gwynedd. Roedd y costau datblygu eraill (ffioedd proffesiynol, gorbenion mewnol, elw ac ati) yn cyfeirio at y rhai yr oedd ymgynghorwyr yn dueddol o'u defnyddio fel sail i brofi hyfywedd.

Roedd yr adborth a ganlyn yn berthnasol i'r maes trafod hwn:

Er bod Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi wedi cytuno ar y ffigyrau, gofynnwyd faint o wahanol aelodau a oedd ganddynt yn gweithredu yn yr ardal;

Gofynnwyd a fyddai'r ffigyrau yn rhoi'r Awdurdod Lleol dan anfantais pe baent yn cael eu gosod yn anghywir a gofynnwyd am wybodaeth o ran sut oedd gan Swydd Efrog lefel elw is (10%);

Dylai Awdurdodau Lleol ofyn am fwy o wybodaeth arfarnu i fonitro'r lefelau elw yr oedd datblygwyr yn chwilio amdanynt.

Roedd y costau adeiladu yn seiliedig ar BCIS a gofynnwyd a oedd y rhain yn cynnwys costau cludo deunyddiau ai peidio; atebodd Andrew ei fod yn meddwl fod y costau hynny yn cael eu cynnwys.

Bu cryn drafodaeth am lefel yr elw. Gwahoddwyd y mynychwyr i ddarparu tystiolaeth o'r lefelau elw yn ardaloedd Gwynedd a Môn. Pe bai modd nodi tystiolaeth systematig, cytunwyd y gellid wedyn ymbellhau o fodel Cymru (17% ar dai'r farchnad agored).

8 Costau Adran 106 (yn ychwanegol i dai fforddiadwy)

Eglurodd AG fod £5,000 yr uned yn fan cychwyn rhesymol ar gyfer cyfraniadau Adran 106 eraill (heblaw am dai fforddiadwy).

Roedd yna beth consensws fod y ffigwr hwn yn rhy uchel. Os nad oedd angen gofod agored neu ofod addysgol ychwanegol, fel arfer ni wnaed unrhyw daliad.

9 Profion a materion tai fforddiadwy

Awgrymodd AG amrediad o senarios polisi y dylid eu profi ac roedd angen ystyried pa mor resymol oeddynt ar gyfer cyfnod y CDLI ar y Cyd ac ar gyfer amrywiol ardaloedd y ddau awdurdod.

Roeddent yn cynnwys: 10%, 20%, 30%, 40% a 50% o dai fforddiadwy. Cynhaliwyd trafodaeth sylweddol ar beth ddylai'r rhaniad priodol fod o fewn y ddaliadaeth fforddiadwy. Roedd y Cynghorau am edrych ymhellach ar anghenion tai i helpu i sefydlu'r gwaelodlinau.

Roedd lleihad sylweddol wedi bod mewn arian grant – rhagwelwyd toriad o 30% yn y blynyddoedd i ddod.

Polisi'r ddau ACLI oedd ceisio darpariaeth ar y safleoedd;

Cyfrifwyd y symiau yn gyfnewid am dai fforddiadwy yn unol â chyfradd 58% Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.

10 Unrhyw Fater Arall

Teimlwyd y byddai'r Cod Cartrefi Cynaliadwy yn effeithio'n sylweddol ar gostau;

Dylid ystyried model Swydd Amwythig er mwyn diogelu dyfodol y ffigyrau;

Dylid cael hyblygrwydd ar bob ochr ac angen sicrhau nad oedd y polisi yn rhwystro datblygiad.

11 Camau Nesaf

Nodiadau'r cyfarfod a gwybodaeth y cyflwyniad i gael eu dosbarthu erbyn 7 Awst a sylwadau ac adborth i gael eu cyflwyno erbyn 20 Awst.

Byddai ymgynghoriad ar y papur drafft yn cael ei gynnal ddiwedd yr haf/hydref 2012.

20 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhos a Biwmares	£2.02	£1.79	£1.57	£1.34	£1.12	£0.89
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£1.19	£1.04	£0.87	£0.71	£0.56	£0.40
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£0.95	£0.81	£0.68	£0.53	£0.40	£0.26
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£0.82	£0.69	£0.57	£0.44	£0.31	£0.18
Llangefni, Pen Llŷn	£0.58	£0.47	£0.35	£0.24	£0.14	£0.03
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.40	£0.30	£0.21	£0.11	£0.01	-£0.08
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	£0.36	£0.27	£0.17	£0.08	-£0.07	-£0.10
30 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhos a Biwmares	£2.73	£2.41	£2.10	£1.78	£1.47	£1.15
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£1.66	£1.42	£1.19	£0.96	£0.73	£0.50
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.26	£1.06	£0.86	£0.67	£0.47	£0.27
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£1.11	£0.92	£0.73	£0.55	£0.36	£0.17
Llangefni, Pen Llŷn	£0.86	£0.56	£0.41	£0.25	£0.10	-£0.05
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.49	£0.35	£0.22	£0.08	-£0.05	-£0.19
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	£0.40	£0.26	£0.14	£0.07	-£0.13	-£0.25
40 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhos a Biwmares	£3.39	£3.01	£2.61	£2.22	£1.83	£1.43
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£2.03	£1.74	£1.46	£1.17	£0.89	£0.60
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.66	£1.40	£1.15	£0.89	£0.64	£0.39
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£1.43	£1.20	£0.96	£0.72	£0.49	£0.25
Llangefni, Pen Llŷn	£1.01	£0.80	£0.60	£0.40	£0.20	-£0.07

Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.73	£0.55	£0.37	£0.19	£0.07	-£0.17
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	£0.62	£0.45	£0.28	£0.11	-£0.06	-£0.23
50 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhos a Biwmares	£3.72	£3.25	£2.78	£2.32	£1.85	£1.39
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£2.19	£1.85	£1.49	£1.15	£0.81	£0.47
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.80	£1.49	£1.17	£0.86	£0.55	£0.23
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£1.58	£1.28	£0.98	£0.69	£0.40	£0.10
Llangefni, Pen Llŷn	£1.05	£0.79	£0.54	£0.29	£0.04	-£0.22
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.73	£0.50	£0.27	£0.05	-£0.19	-£0.41
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	£0.68	£0.46	£0.23	£0.01	-£0.22	-£0.44

RHESTR TERMAU

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 tîrffeddiannwr. 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 FFDLl.

E

Economeg y Datblygiad: asesiad 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 (FDDL): ffolder o ddogfennau cynllunio sy'n cynnwys Dogfennau'r Cynllun Datblygu (DPD) a'r Dogfennau Cynllunio Atodol (DCA).

G

Gwerth Datblygiad Crynswth (GDV): cyfanswm refeniw y 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 tirlfeddiannwr o faint y dylid ei dalu am safle. Ni ddylid camgymryd hwn am werth y tir (gweler uchod).

Gwerth y Tir: y gwir swm a dalwyd am dir gan ystyried y gystadleuaeth am safleoedd. Dylid nodi ei fod yn wahanol i Werth Gweddilliol (RV) sef y ffigwr 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 tirlfeddiannwr allu gwneud elw rhesymol. Mae graddfa elw'r tirlfeddiannwr 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 refeniw: 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 ddiwyddyn 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 Natganiad Polisi Cynllunio 3 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. 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).