

Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn

Diweddariad ar yr Adroddiad Hyfywedd

Hydref 2014

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

Andrew Golland Associates

Tudalen Gynnwys

Tudalen

Pennod 1	Cyflwyniad	3
Pennod 2	Yr Agwedd At Hyfywedd a'r Fethodoleg	4
Pennod 3	Diweddariad ar y Profi Lefel Uchel	5
Pennod 4	Newidiadau er 2012	9
Pennod 5	Casgliadau ac Argymhellion	12
Atodiad 1	Prif Ragdybiaethau	17

1 CYFLWYNIAD

- 1.1 Comisiynwyd Andrew Golland Associates (AGA) gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC), ar ran y Cynghorau, i gynnal diweddariad ar yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy gwreiddiol a gwblhawyd ym mis Mai 2013.
- 1.2 Roedd y dadansoddiad yn astudiaeth mis Mai 2013 yn berthnasol i fis Tachwedd 2012 sydd bellach ddwy flynedd yn ôl, ac yn sgil hyn, gofynnodd yr UPCC i AGA ddiweddarau agweddau o'r astudiaeth, a'r elfen Profi Lefel Uchel yn benodol. Dyma'r cam allweddol wrth ddadansoddi sydd fwy neu lai'n gosod y polisi Tai Fforddiadwy.
- 1.3 Yn ogystal, mae'r UPCC yn awyddus i sicrhau bod rhai is-farchnadoedd yn gwneud y gorau o'u gallu i ddarparu Tai Fforddiadwy. Yn benodol, y bwriad oedd craffu is-farchnad Llangefni a Phen Llŷn o ran ei hyfywedd a'i tharged posib.

Newidiadau er 2012

- 1.4 Cwblhawyd yr adroddiad gwaelodlin ym mis Mai 2013, er mai mis Tachwedd 2012 oedd datwm y dadansoddiad. Mae hyn bron i ddwy flynedd ynghynt ac o'r herwydd mae'n bwysig ein bod yn deall y newidiadau i'r farchnad dai agored wrth gael y sail dystiolaeth ddiweddaraf.
- 1.5 Mae Indecs Prisiau Tai y Gofrestrfa Dir yn darparu'r gronfa ddata fwyaf cynhwysfawr ar drosglwyddiadau o fewn y farchnad. Mae hyn yn dangos fod prisiau yn Ynys Môn wedi codi 0.08% (bron i 1%) rhwng mis Tachwedd 2012 a mis Awst 2014 (y dyddiad mwyaf diweddar y ceir data ar ei gyfer). Mae hwn yn gynnydd bychan iawn, ond eto i gyd yn un cadarnhaol.
- 1.6 Fodd bynnag, gostwng 2.3% wnaeth y prisiau yng Ngwynedd yn yr un cyfnod. Nid yw'r gostyngiad hwn yn sylweddol, ond, mae'r tuedd hwn yn groes i nifer o ranbarthau'r DU, yn enwedig y rhai hynny yn Ne Lloegr.
- 1.7 Fodd bynnag, yn ôl Prisiau Tendro RICS BCIS, mae'r costau wedi cynyddu oddeutu 14%. Dyma gynnydd sylweddol ac un a all effeithio ar ddarparu rhai cynlluniau tai.

2 YR AGWEDD AT HYFYWEDD a'r FETHODOLEG

Trosolwg

- 2.1 Yn astudiaeth waelodlin 2013 dangoswyd sut y byddem yn mynd ati i asesu hyfywedd. Gweler Pennod 2 adroddiad mis Mai 2013 i gael eglurhad o'r dull hwn a'r fethodoleg. Rydym wedi mynd ati yn yr un modd ar gyfer y diweddariad hwn.

3 DIWEDDARIAD AR Y PROFI LEFEL UCHEL

Cyflwyniad

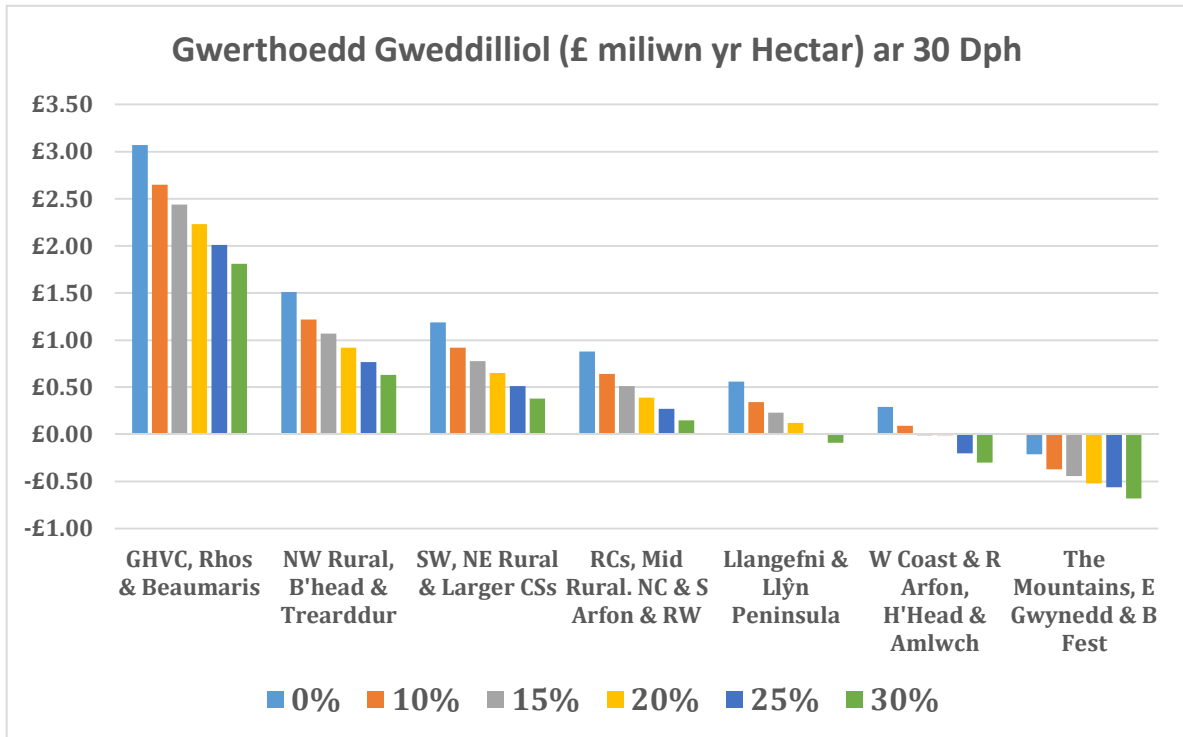
- 3.1 Roedd adroddiad gwaelodlin 2013 yn penderfynu ar y gwerthoedd gweddilliol tebygol fesul hectar gan ddefnyddio safle un hectar damcaniaethol. Roedd y dadansoddiad hwn yn hollbwysig wrth roi gwybod i awdurdodau lleol sut y gellid gosod targedau ar y polisi tai fforddiadwy, gan ystyried amrywiadau yn amgylchiadau'r farchnad dai leol.
- 3.2 Mae'r adroddiad hwn yn diweddarau'r dadansoddiad hwnnw gan ystyried y newidiadau mewn prisiau tai a'r costau adeiladu a amlinellwyd ym Mhennod 1.
- 3.3 Yn yr un modd ag adroddiad gwaelodlin 2013, defnyddir dull is-farchnadoedd i asesu'r gwerthoedd gweddilliol tebygol. Cadarnheir y defnyddir yr un is-farchnadoedd a'r Grwpiau ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn yn y diweddariad hwn, gweler yr ardaloedd hyn ym Mhennod 2 adroddiad mis Mai 2013.

Rhagdybiaethau (safle un hectar damcaniaethol)

- 3.4 Amlinellir rhagdybiaethau'r dadansoddiad diweddaraf yn Atodiad 1. Y prif newidynnau yw prisiau tai, costau adeiladu, lefel yr elw (cyfwerth â 20% ar werth gros y datblygiad) a chyfraniad Adran 106 o £5,000 yr uned ar gyfer eitemau heblaw am Dai Fforddiadwy.
- 3.5 Profwyd lefel y Tai Fforddiadwy, fel y gwnaed yn flaenorol, drwy rannu'r ddaliadaeth i 75%:25%, Rhent Cymdeithasol: Cymorth Prynu.

Canlyniadau: gwerthoedd gweddilliol ar gyfer safle un hectar damcaniaethol

- 3.6 Fel yn flaenorol, profwyd amrediad o wahanol ddwyseddau. Mae'r siart isod yn dangos beth yw'r gwerthoedd gweddilliol fesul hectar ar gyfer cynllun sydd â 30 annedd yr hectar.



3.8 Mae'r siart yn dangos patrwm o werthoedd gweddilliol sy'n debyg i'r hyn a amlinellwyd yn adroddiad gwaelodlin 2013. Felly, ceir gwahaniaethau sylweddol rhwng yr ardaloedd gwerth uwch a'r rhai gwerth is. Mae datblygiad yn yr ardaloedd gwerth is (Dwyrain Gwynedd, Blaenau Ffestiniog a'r Parc Cenedlaethol yn edrych yn ymylol iawn (hyd yn oed heb Dai Fforddiadwy) tra bo gwerthoedd gweddilliol yn uwch na £1.5 miliwn yr hectar yn lleoliadau gwerth uwch yr Ardal Gynllunio ar y Cyd, hyd yn oed gyda chanran Tai Fforddiadwy o 30%.

3.9 I ddangos yr amrediad llawn o ganlyniadau ar gyfer y ddau awdurdod lleol, lluniwyd tabl ar gyfer yr holl ddwyseddau a'r targedau Tai Fforddiadwy, ac fe'i gwelir isod:

Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ar gyfer pob dwysedd a phob targed Tai Fforddiadwy

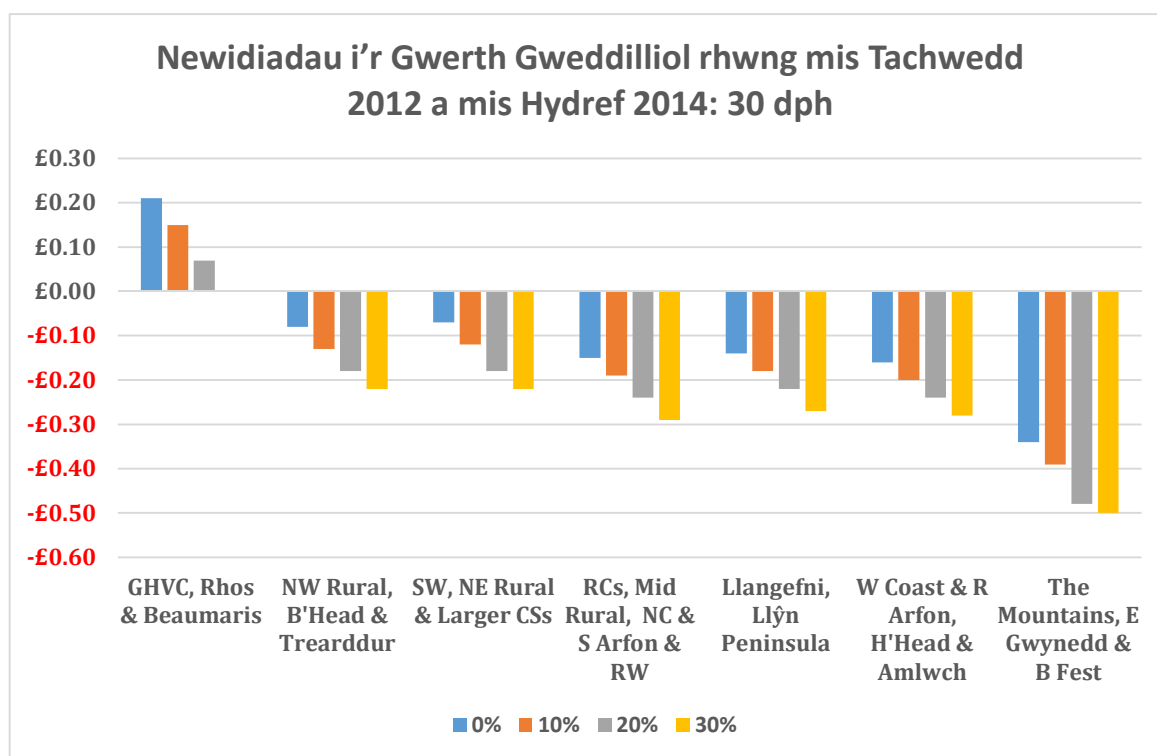
20 DPH						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhos a Biwmares	£2.23	£1.94	£1.79	£1.64	£1.49	£1.34
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£1.11	£0.91	£0.80	£0.69	£0.59	£0.49
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£0.88	£0.69	£0.60	£0.50	£0.41	£0.31
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig. Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£0.67	£0.50	£0.41	£0.33	£0.24	£0.15
Llangefni a Phen Llŷn	£0.44	£0.29	£0.21	£0.13	£0.06	£0.02
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.24	£0.10	£0.03	-£0.03	-£0.10	-£0.17
Y Mynyddoedd, Ddwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	£0.02	-£0.02	-£0.26	-£0.31	-£0.37	-£0.42
30 DPH						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares	£3.07	£2.65	£2.44	£2.23	£2.01	£1.81
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£1.51	£1.22	£1.07	£0.92	£0.77	£0.63
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.19	£0.92	£0.78	£0.65	£0.51	£0.38
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig. Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£0.88	£0.64	£0.51	£0.39	£0.27	£0.15
Llangefni a Phen Llŷn	£0.56	£0.34	£0.23	£0.12	£0.01	-£0.09
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.29	£0.09	-£0.01	-£0.01	-£0.20	-£0.30
Y Mynyddoedd, Ddwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	-£0.21	-£0.37	-£0.44	-£0.52	-£0.56	-£0.68
40 DPH						
	0%	10%	15%	20%	25%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares	£3.69	£3.19	£2.94	£2.68	£2.43	£2.17
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£1.88	£1.53	£1.34	£1.16	£0.98	£0.80
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.45	£1.15	£0.99	£0.83	£0.66	£0.49
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig. Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£1.08	£0.79	£0.64	£0.49	£0.34	£0.20
Llangefni a Phen Llŷn	£0.72	£0.45	£0.32	-£0.19	£0.05	-£0.08
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.41	£0.17	£0.05	-£0.07	-£0.19	-£0.31
Y Mynyddoedd, Ddwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	-£0.24	-£0.43	-£0.52	-£0.61	-£0.71	-£0.80
50 DPH						

	0%	10%	15%	20%	25%	30%
GHVC, Rhos a Biwmares	£4.23	£3.65	£3.36	£3.06	£2.77	£2.48
Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur	£2.28	£1.85	£1.64	£1.43	£1.21	£1.00
De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy	£1.67	£1.32	£1.13	£0.94	£0.75	£0.56
Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig. Arfordir Gogleddol a De Arfon a Gorllewin Gwledig	£1.19	£0.85	£0.68	£0.51	£0.34	£0.18
Llangefni a Phen Llŷn	£0.77	£0.47	£0.32	£0.17	£0.01	-£0.14
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch	£0.47	£0.20	£0.06	-£0.08	-£0.22	-£0.36
Y Mynyddoedd, Ddwyrain Gwynedd a Blaenau Ffestiniog	-£0.42	-£0.63	-£0.73	-£0.83	-£0.94	-£1.04

3.10 Mae celloedd y tabl wedi cael eu lliwio yn ôl eu band. Mae'r celloedd gwyrdd yn ymwneud â gwerthoedd gweddilliol sy'n £250,000 neu fwy. Mae'r rhai oren yn bositif, ond yn llai na £250,000 yr hectar. Ar hyn o bryd, mae'r celloedd coch yn dangos gwerthoedd gweddilliol negatif.

4 NEWIDIADAU ER 2012

- 4.1 Mae'r siart isod yn tracio'r newid mewn gwerth gweddilliol rhwng datwm adroddiad 2013 (Tachwedd 2012) a'r diweddariad hwn. Mae effeithiau marchnad dai agored gweddol ddisymud a chostau adeiladu cynyddol wedi peri i'r gwerth gweddilliol ostwng yn gyffredinol, er ymddengys nad yw hynny wedi digwydd yn yr is-ardaloedd gwerth uwch lle mae cynnydd bychan mewn prisiau tai mewn ardal sydd eisoes yn un gwerth uchel i weld yn lleddfu effeithiau'r costau uwch.
- 4.2 Yn gyffredinol, yn yr is-farchnadoedd canolig, mae'r effeithiau wedi gostwng y gwerth gweddilliol rhwng £100,000 a £200,000 yr hectar, er yn yr ardaloedd gwanaf, mae'r cyfuniad o brisiau tai sy'n ddisymud neu'n gostwng a chostau adeiladu uwch wedi peri i werthoedd gweddilliol ostwng yn fwy dramatig.



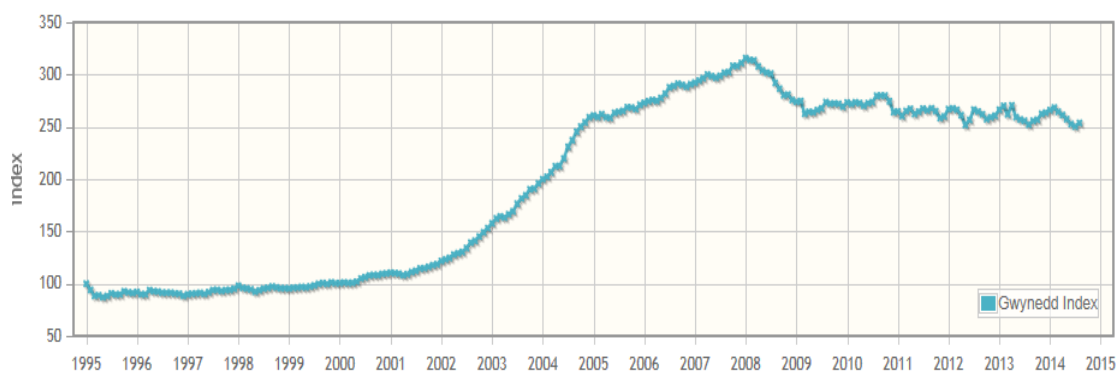
- 4.3 Dylid medru gweld arwyddocâd y newid hwn yn sgil tueddiadau ehangach y farchnad dai yn ardal yr Uned Cynllunio ar y Cyd.

Tueddiadau Hirdymor

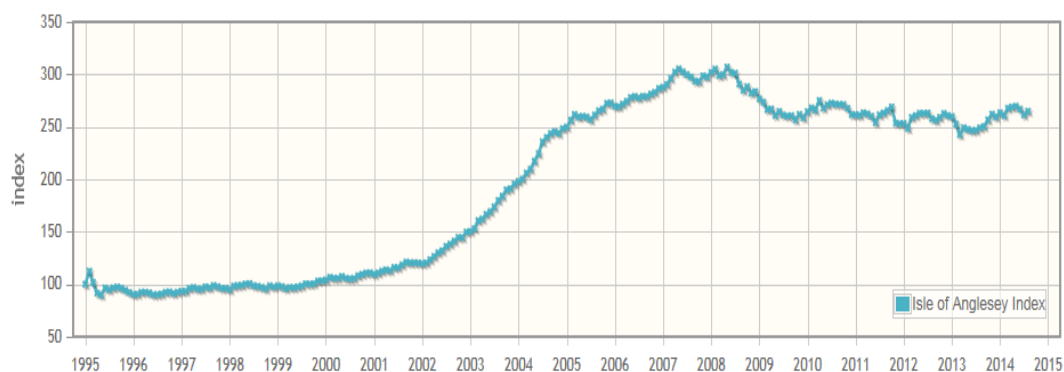
4.4 Wrth ystyried sut i fwrw ymlaen â'r polisi, mae'n ddefnyddiol ystyried y tueddiadau mwy hirdymor yng Ngwynedd ac Ynys Môn. Mae'r ddwy siart isod yn dangos datblygiad hirdymor prisiau tai yn ardaloedd y ddau awdurdod lleol.

4.5 Mae'r siart isod yn berthnasol i Wynedd. Mae'n dangos cynnydd hirdymor cadarn ym mhrisiau tai'r Sir er 1995 (daw'r data o Fynegai Prisiau Tai y Gofrestrfa Dir, a 1995 yw'r cofnod cyntaf).

4.6 Dengys y siart, er gwaethaf cynnydd sylweddol mewn prisiau rhwng 1997 a 2008, fod prisiau wedi aros mwy neu lai'n ddisymud ers yr amser hwnnw.



4.7 Mae'r siart isod yn dangos prisiau tai Ynys Môn ar gyfer yr un cyfnod.



4.8 Mae hwn yn awgrymu tuedd tebyg sydd wedi sefydlogi er 2008, ond i weld yn dangos cyfeiriad mwy cadarnhaol er 2012.

Tueddiadau prisiau tai a chostau adeiladu

4.9 Yn amlwg, mae gwerth gweddilliol yn ffwythiant ar gyfer costau adeiladu yn ogystal â phrisiau tai. Yn hyn o beth, mae'r costau adeiladu dros y blynyddoedd diwethaf (gweler y llun isod) wedi profi

i fod yn anwadal, gan amrywio rhwng 1% a 9% o flwyddyn i flwyddyn.

BCIS All-IN tpi #101					
Dyddiad Sail: 1985 cymedr = 100 / Diweddarwyd 19 Medi 2014 / #101					
Dyddiad	Mynegai	Sampl	Canran Newid		
			Fesul Blwyddyn	Fesul Chwarter	Fesul Mis
4Ch 2012	224	35	0.4%	1.4%	
1Ch 2013	234	35	8.8%	4.5%	
2Ch 2013	236	30	2.6%	0.9%	
3Ch 2013	233	26	5.4%	-1.3%	
4Ch 2013	240	28	7.1%	3.0%	
1Ch 2014	248	20	6.0%	3.3%	
2Ch 2014	248	Rhagolwg 7	5.1%	0.0%	
3Ch 2014	251	Rhagolwg	7.7%	1.2%	
4Ch 2014	255	Rhagolwg	6.3%	1.6%	
1Ch 2015	258	Rhagolwg	4.0%	1.2%	
2Ch 2015	262	Rhagolwg	5.6%	1.6%	
3Ch 2015	265	Rhagolwg	5.8%	1.1%	
4Ch 2015	267	Rhagolwg	4.7%	0.8%	
1Ch 2016	270	Rhagolwg	4.7%	1.1%	
2Ch 2016	274	Rhagolwg	4.8%	1.5%	
3Ch 2016	277	Rhagolwg	4.5%	1.1%	
4Ch 2016	280	Rhagolwg	4.9%	1.1%	
1Ch 2017	284	Rhagolwg	5.2%	1.4%	
2Ch 2017	289	Rhagolwg	5.5%	1.8%	
3Ch 2017	293	Rhagolwg	5.8%	1.4%	
4Ch 2017	295	Rhagolwg	5.4%	0.7%	
1Ch 2018	299	Rhagolwg	5.3%	1.4%	
2Ch 2018	304	Rhagolwg	5.2%	1.7%	
3Ch 2018	309	Rhagolwg	5.5%	1.6%	
4Ch 2018	311	Rhagolwg	5.4%	0.6%	
1Ch 2019	315	Rhagolwg	5.4%	1.3%	
2Ch 2019	320	Rhagolwg	5.3%	1.6%	

4.10 Mae ffynhonnell RICS, BCIS yn rhagdybio cynnydd o 5% o flwyddyn i flwyddyn yn y dyfodol.

4.11 Gan ragdybio ymhellach fod costau adeiladu yn cyfrif am oddeutu 60% o brisiau tai, golyga hyn y byddai'n rhaid sicrhau cynnydd o oddeutu 3% mewn prisiau tai i gynnal hyfywedd.

5 CASGLIADAU AC ARGYMHELLION

Trosolwg o'r newidiadau

- 5.1 Mae'r dadansoddiad yn dangos nad yw gwerthoedd gweddilliol yn y rhan fwyaf o'r lleoliadau yn ardal yr Uned Gynllunio ar y Cyd cyn gryfed â'r hyn oeddynt yn adroddiad gwaelodlin (2013). Mae hyn oherwydd cyfuniad o ffactorau gan gynnwys prisiau tai sydd wedi aros yn ddisymud neu wedi gostwng yng Ngwynedd, prisiau tai sydd wedi gweld cynnydd ymylol yn Ynys Môn a chynnydd sylweddol mewn costau adeiladu.
- 5.2 Nid ydym am edrych ar y rhesymau am y tueddiadau hyn yma. Yn gyffredinol, mae marchnad dai agored y DU y tu allan i De-ddwyrain Lloegr wedi aros yn fflat. Mae'r blynyddoedd diwethaf wedi bod yn eithriad i'r rheol arferol fod prisiau tai y rhanbarthau yn Lloegr, yng Nghymru ac yn yr Alban yn tueddu i adleisio rhai'r De-ddwyrain. Nid oes unrhyw arwyddion amlwg fod hyn yn mynd i ddigwydd.
- 5.3 Mae costau adeiladu wedi codi. Efallai bod hyn yn beth rhyfedd o gofio fod prisiau tai wedi dofi. Mae gweithdai a gynhaliwyd yn ddiweddar yng Nghymru wedi tynnu sylw at y ffaith fod costau deunyddiau yn ffactor allweddol yn y prisiau. Ymddengys bod yna brinder mawr o frics ar gyfer datblygu.
- 5.4 Mae'n ymddangos fod y diwydiant adeiladu tai wedi mabwysiadu agwedd o fod yn gyndyn o gymryd risg wrth ddatblygu ac i'w weld yn canolbwyntio ar ymosod ar Gynlluniau Datblygu Lleol gyda'r bwriad o orfodi awdurdodau lleol i ganiatáu mwy a mwy o safleoedd wrth gynllunio ar gyfer tir i dai. Byddai'n bosib wedyn, fe dybir, i'r datblygwyr allu dethol y cyfleoedd gorau.

Opsiynau polisi blaenorol

- 5.5 Roedd adroddiad 2013 yn cynnig tri phrif opsiwn ar gyfer gosod targedau Tai Fforddiadwy. Roeddent yn cynnwys:
 - Yn gyntaf, targed sengl o 20% yn ardal y CDLl ar y Cyd sy'n cydnabod y bydd hyn yn colli rhai cyfraniadau posib ar frig y farchnad, ac yn rhy heriol mewn lleoliadau gwerth is.

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

Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin (Ynys Môn), Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canol Gwledig (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 Gwledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch a'r cyffiniau, y Mynyddoedd, 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		

- 5.6 Er bod y dull a'r dadansoddiad a ddefnyddir yn rhai lefel uchel (ac felly nid ydynt yn cynnwys manau 'poeth' neu 'oer' mewn safleoedd penodol), y casgliad cyffredinol yw y dylai'r Cynghorau fod yn ofalus, yn enwedig wrth osod targedau yn yr ardaloedd gwerth is. Ddwy flynedd yn ôl, roedd modd darparu symiau bychan o Dai Fforddiadwy (10% fel arfer) yn yr ardaloedd gwerth is, fodd bynnag, erbyn hyn, mae'r newidiadau i'r farchnad yn golygu y byddai bellach angen prisiau tai sy'n uwch na'r cyfartaledd, gwahanol fathau o unedau tai neu dai sy'n fforddiadwy yn ôl eu dyluniad yn yr is-farchnadoedd gwerth is i alluogi i hyn ddigwydd.
- 5.7 Mae'r gwerthoedd gweddilliol yn cadw'n dda ar frig y farchnad. Awgryma hyn mai dull manwl iawn fyddai'r un mwyaf priodol i'w ddefnyddio wrth osod targedau Tai Fforddiadwy y dyfodol. Gan ddilyn adroddiad 2013, byddai hyn yn golygu defnyddio'r targed wedi'i rannu rhwng 30%:20% a 10%, er efallai y dylid bellach ddefnyddio dull sydd hyd yn oed yn fwy manwl (gweler isod).

Lleoliadau yng nghanol y farchnad a Thargedau Tai Fforddiadwy

- 5.8 Mae'r is-farchnadoedd canolig wedi aros yn weddol gadarn o ran y gostyngiad yn y gwerth gweddilliol (rhwng £100,000 a £200,000 yr hectar). Bydd peth o hyn yn cael ei adennill pan ddaw cyfraniadau Adran 106 eraill (nid Tai Fforddiadwy) i mewn yn llai na £5,000 (yn achos Conwy, dangoswyd gan ymchwil pellach fod y ffigur yn nes at £3,000 yr uned). Fodd bynnag, mae targed o 20% mewn lleoliad tua gwaelod canol y farchnad megis Llangefni i'w weld yn eithaf heriol bellach, yn enwedig os yw'r costau'n parhau i godi o gymharu â phrisiau tai.
- 5.9 Yn achos Llangefni (mae'r Cyngor wedi gofyn am ymateb penodol i hyn), roedd adroddiad 2013 yn awgrymu targed o 20% pe bai'r dull triphlyg yn cael ei fabwysiadu. Byddai hyn yn heriol o ystyried y ffigyrau fel y maent ar hyn o bryd. Mae targed o 25% o Dai Fforddiadwy yn bendant yn edrych yn heriol iawn oni bai fod y safle

yn digwydd bod mewn man poblogaidd. Ar hyn o bryd mae targed o 15% yn ymddangos yn briodol ar gyfer y math hwn o is-farchnad sydd hefyd yn cynnwys Pen Llŷn.

Materion polisi eraill

Systemau Chwistrellu

- 5.10 Nid yw'r dadansoddiad hwn wedi ystyried costau posib y systemau chwistrellu sydd i'w gosod ym mhob cartref newydd yng Nghymru o fis Ionawr 2016. Mae dipyn i fynd cyn y dyddiad hwn ac mae'n bosib y gall y farchnad dai agored wella'n sylweddol cyn hynny. Fodd bynnag, os na fydd hynny'n digwydd, mae'n bosib yn sgil y polisi y bydd costau ychwanegol o oddeutu £150,000 yn codi wrth ddatblygu safle un hectar gyda 30 o dai. Byddai'r costau ychwanegol hyn yn eithaf hawdd i'w derbyn mewn is farchnadoedd gwerth uwch, ond yn cael effaith sylweddol ar yr ardaloedd gwerth canolig a gwerth is. Bydd adroddiad monitro blynyddol y Cynllun yn galluogi ystyried effaith y gofyniad hwn yn ogystal â'r cyfle i adolygu'r polisi wrth adolygu'r Cynllun yn llawn.

Yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL)

- 5.11 Ar hyn o bryd, mae'r awdurdodau yng Ngogledd Cymru (a nifer yn Ne Cymru) yn ymgymryd ag astudiaethau hyfywedd i sefydlu lefel y ffioedd y bydd CIL yn eu codi. Mewn rhai achosion (Conwy a Sir Ddinbych yn benodol) mae'n debygol y bydd y CIL yn cael ei osod yn sgil eu polisiâu Tai Fforddiadwy. Nid fel yna y mae hi yn Wrecsam a Sir y Fflint (sydd wedi cynnal astudiaeth gyfansawdd) ond mae'n debygol o fod felly yng Ngwynedd ac Ynys Môn lle mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i chwblhau (a bellach wedi'i diweddaru).
- 5.12 Mae'r CIL yn gyfle i edrych o'r newydd ar ymrwymïadau cynllunio. Fodd bynnag, bydd angen i'r ddau awdurdod ystyried y gall y polisiâu Tai Fforddiadwy gael effaith gyfyngol o bosib ar sut y gosodir a chodir y CIL. Bydd targed Tai Fforddiadwy sengl yn galluogi mwy o le i amrywio'r CIL. I'r gwrthwyneb, os yw'r targed Tai Fforddiadwy yn amrywio yn ôl lleoliad, gall hyn ei gwneud yn haws i osod CIL unffurf.

5.13 Mae'r Tai Fforddiadwy hefyd yn effeithio ar y CIL mewn ffordd arall – y trothwyon. Mae'r arweiniad diweddaraf yn galluogi amrywio'r CIL yn ôl Dosbarth Defnydd, lleoliad a graddfa'r datblygiad. Mae lefel y trothwy hwn (Tai Fforddiadwy) yn hanfodol i'r CIL. Os yw popeth arall yn gyfartal, mae safleoedd sydd o dan y trothwy yn fwy hyfyw na'r rhai sy'n uwch na'r trothwy; yn gymesur, gellid gosod y CIL ar lefel uwch ar gyfer safleoedd llai o gymharu â'r rhai mwy.

5.14 Felly, yn sgil y materion hyn, mae gofyn bod yn flaengar ynghylch y berthynas hanfodol rhwng polisi Tai Fforddiadwy a'r CIL.

Argymhellion

5.15 Gan fod y farchnad dai agored yn ardal y Cynllun yn parhau i amrywio, ac nad oes ond ychydig o welliant i'w weld mewn hyfywedd yn gyffredinol (a sefyllfa wannach mewn sawl lleoliad), argymhellir dilyn trywydd polisi targed wedi ei rannu.

5.16 Yn ôl y dystiolaeth, ymddengys mai defnyddio targed wedi'i rannu yn hytrach na tharged sy'n berthnasol i holl ardal y Cynllun fyddai'r dull gorau gan y byddai hyn yn adlewyrchu'r ardaloedd hynny sy'n amrywio o ran prisiau tai fel y nodwyd yn yr Astudiaeth. Mae'r dystiolaeth hefyd yn awgrymu y byddai 15% yn darged mwy priodol i'r is-farchnadoedd canolig yn hytrach na 20%.

5.17 Fy marn i yw fod y gwerthoedd gweddilliol mor gadarn yn y lleoliadau gwerth uchaf y dylai targed o 30% o Dai Fforddiadwy fod yn hyfyw. Roedd y gwaith yn 2013 yn profi targed o 40% ac fe greodd hyn weddillion uchel iawn ac yn debygol o fod ar y blaen yn sylweddol ar feincnodau gwerth tir cystadleuol.

Atodiad 1 Prif ragdybiaethau:

Prisiau Tai:

Is-Farchnad	Tŷ ar wahân			Tŷ pêr			Teras			Fflat			Byngalo	
	Ystafell wely			Ystafell wely			Ystafell wely			Ystafell wely			Ystafell wely	
	5 £000	4 £000	3 £000	4 £000	3 £000	2 £000	4 £000	3 £000	2 £000	2 £000	1 £000	Stiwidio £000	3 £000	2 £000
AGUG, Rhos & Biwmares	404	358	309	256	233	209	258	226	201	215	175	117	279	251
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	313	273	232	202	183	167	209	178	158	178	148	103	224	199
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	290	260	225	185	170	150	185	163	146	157	127	87	199	180
CG, CG, AG & De Arfon & GG	273	247	213	174	156	142	169	152	135	142	112	73	189	169
Llangefni & Pen Llŷn	256	228	198	162	147	132	161	141	128	131	104	67	174	156
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	240	211	183	152	140	125	153	135	118	130	103	67	164	150
Y Mynyddoedd, D Gwynedd & B Ffest	212	190	173	125	116	104	120	110	101	100	75	43	137	124

Datblygiadau cymysg

	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

Targedau Tai Fforddiadwy

Profwyd ar:

Targedau tai fforddiadwy - 10%, 15%, 20%, 25% a 30%;

Yn seiliedig ar raniad 75% Rhent Cymdeithasol a 25% Cymorth Prynu;

Refeniw Tai fforddiadwy

Rhent Cymdeithasol:

	Rhent Cymdeithasol
Fflat un ystafell wely	£69
Fflat dwy ystafell wely	£74
Tŷ teras dwy ystafell wely	£74
Tŷ teras tair ystafell wely	£76
Tŷ teras pedair ystafell wely	£81
Tŷ pâr tair ystafell wely	£76
Tŷ pâr pedair ystafell wely	£82

Tŷ ar wahân tair ystafell wely	£78
Tŷ ar wahân pedair ystafell wely	£83
Tŷ ar wahân pum ystafell wely	£90

Llai:

£950 y flwyddyn i'w Rheoli;
3% Gwagle a dyledion drwg;
£700 y flwyddyn cronfa drwsio;

Cyfradd gyfalafu o 4.75%

Cymorth Prynu

Gosod Cymorth Prynu - 60% o'r gwerth ar y farchnad agored.

Cyfraniadau Adran 106 eraill

Rydym wedi rhagdybio mai £5,000 yr uned fydd y rhain yn y cynlluniau.

Costau adeiladu

11 - DEVELOPMENT COSTS

Depress this button to clear these tables Clear Tables

Build Costs per sq m

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

	Toolkit Values	User Values
Bungalows	£1,084	£1,127
Flats (16+ storeys)	£1,846	
Flats (6-15 storeys)	£1,385	
Flats (5 & less storeys)	£1,010	£1,162
Houses <= 75m2	£915	£1,006
Houses > 75m2	£813	£1,006

Other Development Costs

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

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

Wheelchair Costs

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

Exceptional Development Costs

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

Previous Page
Next Page

[Dim fersiwn Cymraeg ar gael]

Maint yr Unedau

	Fforddiadwy	Y Farchnad Agored
	Metrau Sgwâr	
Fflatiau un ystafell wely	46	45
Fflatiau dwy ystafell wely	66	64
Tŷ teras dwy ystafell wely	68	66
Tŷ teras tair ystafell wely	78	76
Tŷ teras pedair ystafell wely	100	100
Tŷ pâr tair ystafell wely	80	78
Tŷ ar wahân tair ystafell wely	90	100
Tŷ ar wahân pedair ystafell wely	100	120
Tŷ ar wahân pum ystafell wely	110	130
Byngalo tair ystafell wely	90	100

RHESTR TERMAU

Gweler adroddiad mis Mai 2013 ar gyfer Rhestr o Dermau.