

Wrecsam a Sir y Fflint

**Aseiad Tai Fforddiadwy a Hyfywedd Datblygu
Ardoll Seilwaith Cymunedol**

Adroddiad Drafft Terfynol

Medi 2014



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

Andrew Golland Associates

drajg@btopenworld.com

Tudalen gynnwys

Tudalen

Pennod 1	Cyflwyniad	3
Pennod 2	Methodoleg	8
Pennod 3	Profi Lefel Uchel: Preswyl	11
Pennod 4	Cyflenwad Safle	25
Pennod 5	Dadansoddi safleoedd llai	38
Pennod 6	Dadansoddiad o hyfywedd eiddo masnachol	43
Pennod 7	Meincnodi a hyfywedd	51
Pennod 8	Casgliadau	59
Atodiad 1	Nodiadau o'r gweithdy	62
Atodiad 2	Datganiad dull	72
Atodiad 3	Canlyniadau'r Profion Lefel Uchel	78
Atodiad 4	Gwerthusiadau Eiddo Masnachol	80
Atodiad 5	Enghraifft o werthusiad	105
	Rhestr Termau	114

1 CYFLWYNIAD

Adolygu nodau'r prosiect a'r cefndir i'r prosiect

1.1 Penododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Chyngor Sir y Fflint Andrew Golland Associates i gynnal Astudiaeth o Hyfywedd mewn perthynas â datblygu eu Cynlluniau Lleol. Y cyfarwyddyd a gafwyd oedd asesu effaith polisiau perthnasol y Cyngor ar hyfywedd y cynllun. Byddai'r sylw yn benodol ar dai fforddiadwy ac ar yr ASC.

1.2 Amcanion penodol y prosiect yw:

- Gosod targed tai fforddiadwy;
- Gosod trothwy tai fforddiadwy;
- Pennu Tâl ASC ar draws ystod o wahanol ddsbarthiadau defnydd fel sy'n ofynnol yn ôl Rheoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

Mae ASC yn ddewis polisi cymharol ddiweddar ac mae'r darpariaethau allweddol wedi'u gosod ar ddiwedd y bennod hon.

Cefndir y Polisi

1.3 Mae hyfywedd yn ystyriaeth bwysig ar lefel genedlaethol a lleol. Yn genedlaethol, mae Nodyn Cyngor Technegol 2 yn datgan: 'Wrth bennu trothwyon ar sail cynhwysedd safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd.... Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd ystyried yr effaith ar gyflawni'r targed ar gyfer tai fforddiadwy ac ar yr amcan o greu cymunedau cynaliadwy ledled ardal y cynllun ac yn rhannau unigol ardal y cynllun.

1.4 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6, Chwefror 2014) yn dweud 'Mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy i'r awdurdod cyfan (wedi'i fynegi fel nifer y cartrefi) yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol. Rhaid iddynt hefyd nodi'r cyfraniadau y bydd disgwyl i'r camau yn y polisiau (er enghraifft trothwyon safle, targedau ar gyfer safleoedd penodol, symiau gohiriedig a safleoedd eithriedig tai fforddiadwy) eu gwneud i gwrdd â'r targed hwn. Dylai'r targed ystyried lefelau tybiedig y cyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymorthdaliadau

cyhoeddus, a'r lefel y gellir disgwyl yn realistig i'r datblygwr ei chyfrannu.

- 1.5 Mae'n rhaid i'r ASC hefyd barchu hyfywedd a chyflawniad. Ar y lefel leol mae'n rhaid i awdurdodau codi tâl anelu at sicrhau cydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb derbyn cyllid o'r ASC i helpu i ddarparu (yn llwyr neu yn rhannol) y seilwaith y mae ei angen i gynnal y datblygiad a ffynonellau cyllid disgwylidig, goblygiadau adran 106 a chostau gweinyddol, ac effeithiau posibl (cyfan) yr ASC ar hyfywedd economaidd y datblygiad ar draws yr holl ardal.
- 1.6 Mae'r astudiaeth yn cael ei chynnal ar y cyd rhwng y ddau awdurdod gyda'r nod o osod polisiâu a ffioedd CIL sy'n rhesymegol, yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn gytûn.

Sir y Fflint

- 1.7 Mae Polisi HSG10 CDU Sir y Fflint (a fabwysiadwyd Medi 2011) 'Tai Fforddiadwy o fewn Terfynau Setliad' yn nodi 'Lle mae angen wedi'i nodi am dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, bydd y Cyngor yn ystyried hyn fel ystyriaeth bwysig wrth asesu cynigion tai. Pan fo'r angen hwn yn bodoli, bydd y Cyngor yn trafod gyda datblygwyr i ddarparu 30% o dai fforddiadwy mewn cynlluniau addas neu briodol mewn terfynau setliad.
- 1.8 Mae'r Polisi yn Sir y Fflint yn ceisio darparu o leiaf 30% pellach o dai fforddiadwy ar safleoedd gyda throthwy lleiaf o 1.0 hectar neu 25 annedd. Mae hyn yn sylweddol llai na'r argymhellion a nodwyd yn yr Arolwg Anghenion Tai a gynhaliwyd yn 2005 'ond mae wedi'i gyfiawnhau gan yr angen am bolisi cytbwys sy'n ystyried newidiadau economaidd anochel ac anrhagweladwy a all gael effaith ddramatig ar hyfywdra'r cynllun datblygu'.
- 1.9 Mae'r Sir rŵan yn dechrau ar y gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).

Wreccsam

- 1.10 Roedd y Cyngor eisoes wedi cyflwyno Cynllun Datblygu Lleol yn 2011, ond oherwydd ystod o faterion gan gynnwys cyflenwad tai a thai fforddiadwy, cafodd y Cynllun ei dynnu yn ôl (Mawrth 2012).
- 1.11 Bu'r Cyngor yn dadlau dros darged tai fforddiadwy 30% yn y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd, ond roedd hyn wedi dibynnu ar ystod o fathau o safleoedd, gan gynnwys Cymdeithas Tai a datblygiadau annisgwyl. Canfu'r Arolygydd yn yr Adroddiad Rhagarweiniol y byddai darparu tai fforddiadwy yn dibynnu yn bennaf ar ddyraniadau, a rhai o'r rhain yn dibynnu ar gynnydd 10% mewn prisiau tai er mwyn cyflawni targed o 30%.
- 1.12 Mae'r sylfaen dystiolaeth rŵan yn cael ei adolygu a nod yr adroddiad hwn yw darparu asesiad cadarn o hyfywdra gyda'r nod o osod targedau tai fforddiadwy ac ASC. Mae Polisi H7 y CDU yn ceisio elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd gyda chapasiti o 25 annedd neu fwy, gyda throthwy o 25% wedi'i nodi yn nodyn Canllawiau Cynllunio Lleol rhif 28.

Ymchwil a wnaed ar gyfer yr astudiaeth hon

- 1.13 Roedd pedair prif elfen i'r ymchwil a wnaed wrth gwblhau'r astudiaeth hon:
- Trafodaethau gyda grŵp prosiect o swyddogion o'r Cyngor i helpu i lywio strwythur y dull ymchwil;
 - Dadansoddi gwybodaeth a gedwir gan yr awdurdod, gan gynnwys gwybodaeth sy'n disgrifio'r mathau o safleoedd sy'n cael eu cyflwyno;
 - Defnydd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cymru i ddadansoddi hyfywdra'r cynllun (ac wedi'i ddisgrifio mewn manylder mewn penodau dilynol o'r adroddiad hwn);
 - Cynhaliwyd gweithdy gyda datblygwyr, perchenogion tir, eu hasiantau a chynrychiolwyr o blith detholiad o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n weithredol yn y Fwrdeistref. Mae'r nodiadau o'r adborth a gafwyd yn y Gweithdai wedi'u nodi yn Atodiad 1 yr adroddiad hwn.

Strwythur yr adroddiad ac amcanion bob pennod

- 1.14 Mae Pennod 2 yn nodi'r agwedd gyffredinol at yr asesiad hyfywdra. Mae hyn yn bwysig wrth sefydlu'r 'rheolau sylfaenol' ar gyfer gosod targedau a throthwy ar gyfer tai fforddiadwy, a gosod y ffioedd ASC.
- 1.15 Mae Pennod 3 yn nodi canlyniadau'r dadansoddiad gwerth gweddilliol. Mae'n gwneud hyn ar gyfer y ddau awdurdod ar gyfer datblygiad preswyl mewn ystod o ddwysedd ac is-farchnadoedd. Mae'r wybodaeth yn fanwl ac yn dangos sut y mae gwerth gweddilliol yn amrywio yn ôl lleoliad marchnad yn benodol. Y nod yw gosod gwerth gweddilliol, ond ar hyn o bryd, nid i ddod i gasgliad ar hyfywdra (mae hyn wedi'i drafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad, yn bennaf ym Mhennod 8).
- 1.16 Mae pennod 4 yn edrych ar gyflenwad safle ar gyfer y sector preswyl. Nod y pennod hwn yw darparu cyd-destun ar gyfer yr awdurdodau lleol wrth fframio penderfyniad ynglŷn â lle i osod trothwyon tai fforddiadwy.
- 1.17 Mae Pennod 5 yn archwilio hyfywdra safleoedd preswyl bychan. Mae hyn yn bwysig, mewn cydweithrediad â Phennod 4, i helpu'r Cynghorau i benderfynu a ddylid gostwng trothwyon ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy, ac i ba raddau.
- 1.19 Mae Pennod 6 yn nodi canlyniadau'r dadansoddiad cynllun eiddo masnachol. Mae'n profi ystod o ddefnydd masnachol ac yn dangos, fel gyda'r dadansoddiad preswyl ym Mhennod 3, y gwerthoedd gweddilliol.
- 1.19 Mae Pennod 7 yn dangos meincnodau hyfywdra yng nghyd-destun y gwerthoedd gweddilliol;
- 1.20 Mae Pennod 8 yn cyflwyno prif ganfyddiadau, casgliadau a dewisiadau'r adroddiad.

Darpariaethau cyffredinol Ardoll Seilwaith Cymunedol

- 1.21 Bydd angen i'r Astudiaeth Hyfywdra ASC sefydlu 'fframwaith' profi sy'n adlewyrchu cyd-destun cyfreithiol yr ASC, sy'n bennaf wedi'i nodi yn Ardoll Seilwaith Cymunedol DCLG: Trosolwg (Mai 2011).

Pwyntiau pwysig wrth fframio'r fframwaith dadansoddol ar gyfer Astudiaeth Hyfywdra yw:

- Dylid cynnal prawf hyfywdra ar bob math o ddatblygiad (tai, masnachol a defnydd arall). Mae hyn yn golygu bod y broses profi mewn egwyddor, yn helaeth;
- Mae'r ASC yn daladwy ar arwynebedd llawr, nid ar unedau. At hynny, mae'n daladwy ar gynnydd net mewn arwynebedd llawr. Gan fod nifer o ddatblygiadau'n golygu gwneud gwaith dymchwel, efallai mai dim ond taliadau isel a geir. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod astudiaethau sydd wedi eu gwneud hyd yma wedi ystyried y senario 'waethaf', gan eu bod yn seiliedig ar ardaloedd datblygu gros;
- Eithriadau i ffi ASC – prosiectau Tai Fforddiadwy ac Elusen. Nid yw hyn yn golygu nad oes yn rhaid profi Tai Fforddiadwy, dim ond na chymhwysir tâl ASC i'r elfen Tai Fforddiadwy wrth brofi enghreifftiau o gynlluniau daliadaeth gymysg;
- Gellir defnyddio ASC i ymdrin ag ystod o ddefnyddiau seilwaith: corfforol, cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly dylai'r fframwaith ar gyfer profi geisio profi senarios ASC uchelgeisiol pan fo hynny'n ymarferol.

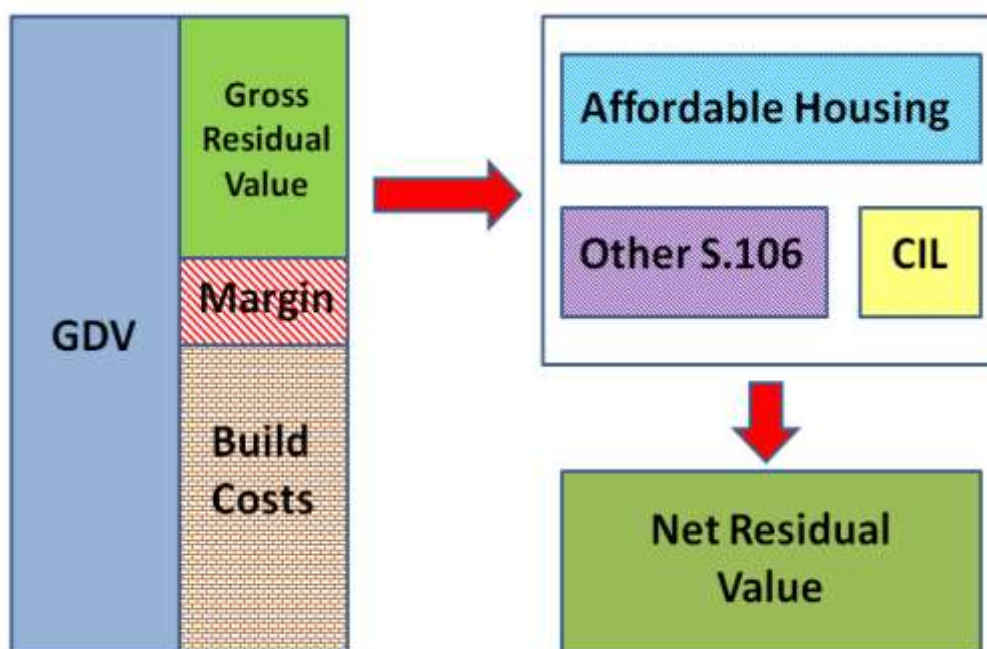
2 METHODOLEG

Cyflwyniad

Hyfywedd – manau cychwyn

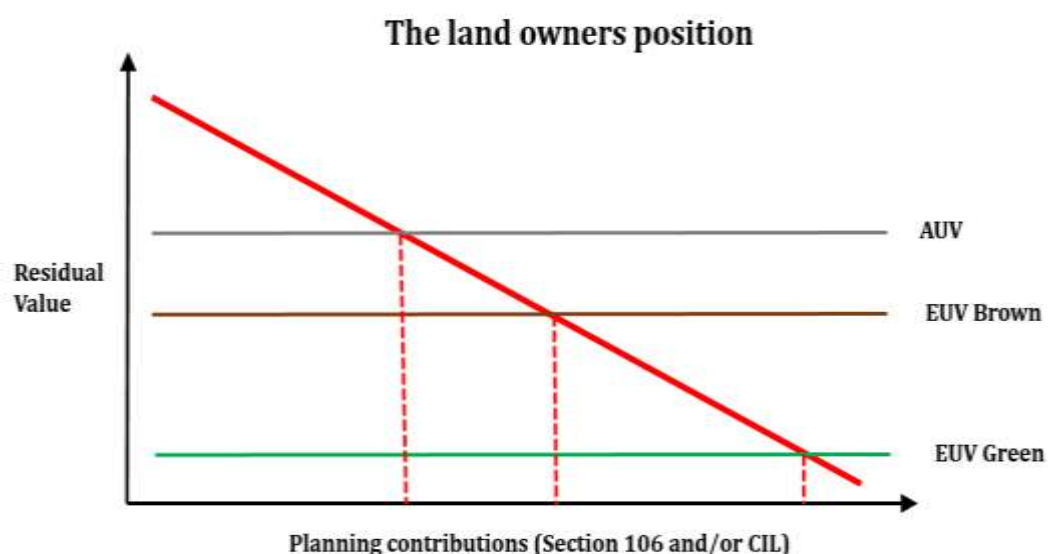
- 2.1 Rydym yn defnyddio model gwerthuso datblygiadau gweddilliol i asesu hyfywedd datblygiad. Mae hyn yn dynwared dull bron pob datblygwr wrth brynu tir. Mae'r model hwn yn tybio mai gwerth y safle fydd y gwahaniaeth rhwng beth mae'r cynllun yn ei gynhyrchu (refeniw'r cynllun) a'r hyn y bydd yn ei gostio i'w ddatblygu (costau adeiladu ac elw'r datblygwr). Gall y model ystyried effaith tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill adran 106 neu ASC pan fo hynny'n cael ei brofi ar werth gweddilliol y cynllun.
- 2.2 Mae Ffigur 2.1 isod yn dangos ar ffurf diagram egwyddorion sylfaenol y dull hwn. Caiff costau'r cynllun eu didynnu o refeniw'r cynllun i gyrraedd gwerth gweddilliol gros. Mae costau'r cynllun yn tybio bod elw i'r datblygwr ac mae'r 'costau adeiladu' fel y dangosir yn y diagram yn cynnwys eitemau megis ffioedd proffesiynol, costau cyllido, ffioedd marchnata ac unrhyw orbenion sy'n cael eu hisgwyrddo gan y cwmni datblygu.

Ffigur 2.1 Hyfywedd, ASC a Thai Fforddiadwy



- 2.3 Y gwerth gweddilliol gros yw'r man cychwyn ar gyfer trafodaethau ynglŷn â lefel a chwmpas cyfraniadau Adran 106 neu ASC. Fel arfer bydd y cyfraniad ar ei fwyaf ar ffurf tai fforddiadwy ond bydd eitemau Adran 106 neu ASC eraill hefyd yn lleihau gwerth gweddilliol gros y safle. Unwaith y bydd cyfraniadau Adran 106/ASC wedi cael eu didynnu, mae hyn yn gadael gwerth gweddilliol net.
- 2.4 Dim ond un ffactor yw cyfrifo gwerth tebygol safle y rhoddwyd caniatâd cynllunio penodol iddo wrth benderfynu beth sy'n hyfyw.
- 2.5 Mae safle'n annhebygol iawn o fwrw ymlaen pan fo costau'r cynllun arfaethedig yn uwch na'r refeniw. Ond ni fyddai cael gwerth gweddilliol positif ynddo ei hun yn gwarantu y bydd y datblygiad yn digwydd. Bydd Gwerth Defnydd Presennol y safle, neu yn wir, werth defnydd amgen realistig ar gyfer safle hefyd yn ystyriaeth ym meddwl y perchennog tir wrth gyflwyno'r safle ac felly mae'n ffactor wrth benderfynu a yw safle'n debygol o gael ei gyflwyno er mwyn codi tai.
- 2.6 Mae Ffigur 2.2 yn dangos sut y mae hyn yn gweithio mewn egwyddor. Mae'r Gwerth Gweddilliol yn disgyn wrth i gyfraniadau cynllunio gynyddu. Yr ystyriaeth i'r perchennog tir fydd y pwynt pan fo'r Gwerth Gweddilliol yn llai na meincnod gwerth y tir neu'n hafal ag o.

Ffigur 2.2 Gwerth gweddilliol a sefyllfa perchennog y tir



- 2.7 Uwchlaw'r pwynt hwn bydd elw ar gyfer perchennog y tir. Mae maint yr elw hwnnw'n dibynnu ar Werth Defnydd Presennol y safle. Bydd rhai safleoedd yn safleoedd tir glas a rhai yn safleoedd tir llwyd. Fel arfer bydd gan safleoedd tir llwyd Werth Defnydd Presennol uwch na safleoedd tir glas ond nid yw hyn bob amser yn dilyn; er enghraifft pan fo tir llwyd wedi ei halogi'n arw.
- 2.8 Mewn rhai achosion, bydd yn briodol defnyddio Gwerth Defnydd Amgen. Trafodir yr amodau pan mai dyma'r achos yn Adolygiad Harman (2012) sy'n edrych ar sut mae awdurdodau lleol yn ystyried hyfywedd wrth wneud cynlluniau.
- 2.9 Mae cwantwm elw'r perchennog tir wedi bod yn destun llawer o drafodaethau dros y blynyddoedd diwethaf. Mae'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn Lloegr, sy'n llywodraethu cynllunio a hyfywedd yn Lloegr yn ei gwneud yn ofynnol bod awdurdodau lleol yn caniatáu i berchnogion tir wneud elw 'cystadleuol', ond heb nodi faint yw hynny.
- 2.10 Bydd sut y pennir targedau tai fforddiadwy neu daliadau ASC yn ddibynnol ar nifer o ffactorau, gan gynnwys natur y cyflenwad tir, gwerth gweddilliol, polisiau awdurdodau cymharol a sefyllfa ehangach y cyflenwad tir. Nid oes unrhyw 'hafaliad' penodol sy'n pennu sut y dylid cyrraedd at unrhyw bolisi penodol.

3 DADANSODDIAD O HYFYWEDD PRESWYL

Cyflwyniad

- 3.1 Mae'r bennod hon o'r adroddiad yn ystyried hyfywedd cynlluniau preswyl sy'n cynnwys tai fforddiadwy. Mae'n darparu dealltwriaeth o sut y mae gwerth gweddilliol yn amrywio o dan wahanol amgylchiadau yn y farchnad dai, gwahanol effeithiau polisi a gwahanol ddwysedd a chymysgedd datblygu.
- 3.2 Mae'r bennod yn bwysig wrth gyfrifo gwerthoedd gweddilliol y pennir meincnodau gwerth tir yn eu herbyn. Trafodir y rhain ym Mhennod 7 ar feincnodi.
- 3.3 Bydd yn cael ei alw i gof yn y bennod flaenorol (2) y bydd asesu hyfywdra yn cael ei ystyried trwy gyfeirio at werth gweddilliol (a aseswyd yma ym Mhennod 3) a'r meincnodau gwerth tir a aseswyd ym Mhennod 7.

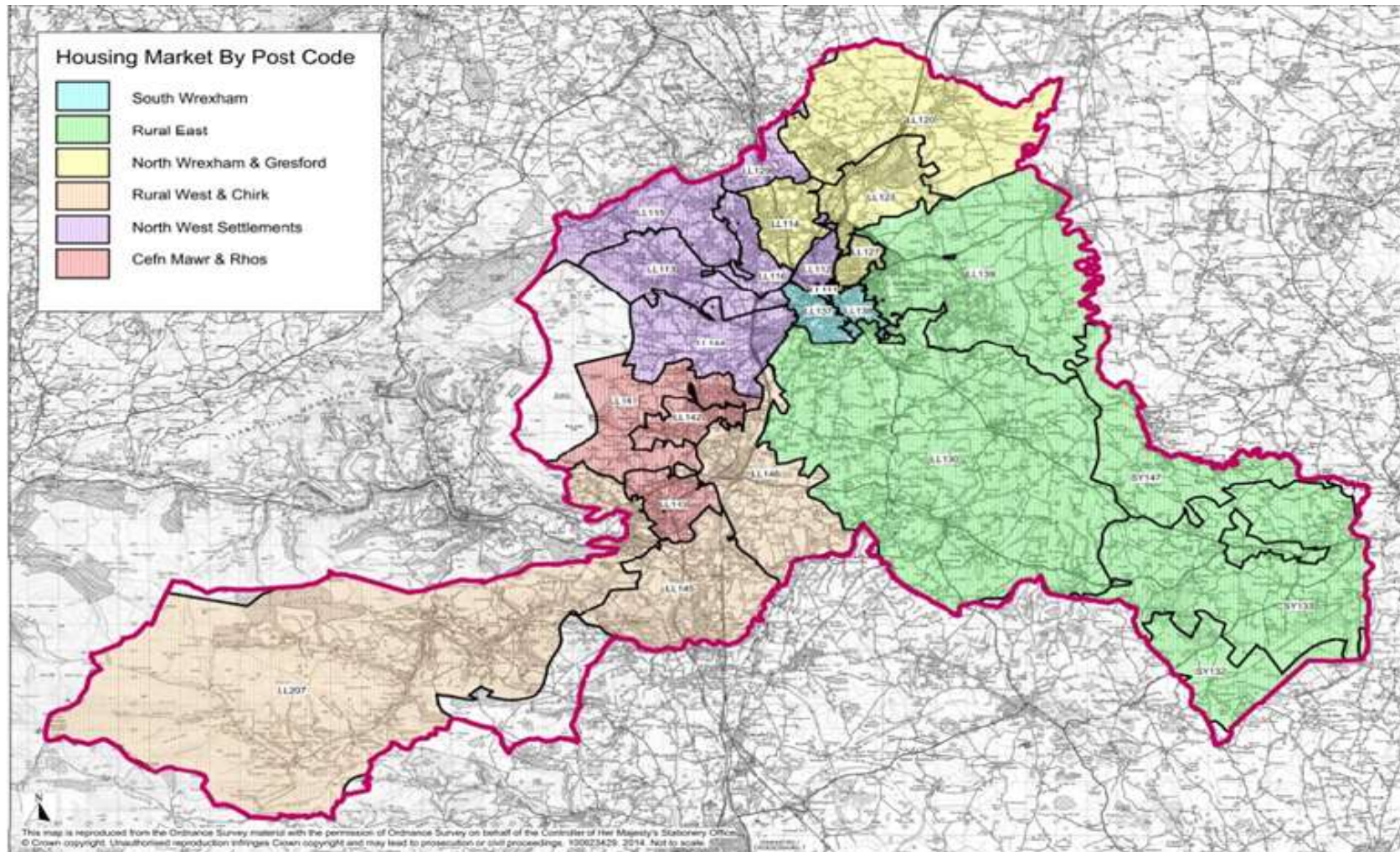
Ardaloedd Is-Farchnadoedd

- 3.4 Mae amrywiad prisiau tai yn cael effaith bwysig ar ddatblygu hyfywdra ac mae gwerth gweddilliol yn sensitif iawn i newidiadau neu wahaniaethau mewn prisiau tai.
- 3.5 Rydym wedi cymryd agwedd gyson at benderfynu ardaloedd is-farchnad yn unol ag astudiaethau eraill a gynhaliwyd yng Nghymru a Lloegr. Mae hyn yn cynnwys defnyddio data cyfanredol o godau post sector a phrisiau gwerthiant tai. Mae'r data wedi bod yn destun craffu pellach trwy'r broses gweithdy.
- 3.6 Mae'r holl astudiaethau wedi cynnal dadansoddiad o brisiau tai gan ddefnyddio data Cofrestrfa Tir EM er mwyn dynodi is-farchnadoedd. Mae'r prisiau tai sy'n berthnasol i'r is-farchnadoedd yn sail ar gyfer cyfres o werthoedd adeiladu newydd dangosol. Roedd yr is-farchnadoedd a phrisiau yn amodol ar graffu yn y Gweithdy Budd-ddeiliad. Mae Tabl 3.1 a 3.2 isod yn nodi'r is-farchnadoedd ar gyfer pob ardal LPA:

Tabl 3.1 Is-Farchnadoedd: Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Sub Market	PCSS	Settlement Hierarchy			
		First Tier	Second Tier	Third Tier	4th, 5th & 6th Tier
South Wrexham	LL11 1	Wrexham South East			
	LL13 7	Wrexham South West			
Rural East	SY13 2				Bettisfield
	LL13 0			Rhostyllen	Cross Lanes; Bangor is y Coed; Worthenbury; Overton
	LL13 9			Holt	Horseman's Green; Marchwiell; Hanmer; Bronington; Penley
	LL12 0			Rossett	Lavister; Burton
	SY14 7				Tallarn Green
North Wrexham & Gresford	LL12 8		Gresford		Bradley; Marford
	LL12 7	Wrexham North East			
	LL11 4	Wrexham North West			
Rural West, Chirk	LL14 5		Chirk		Pentre; Halton
	LL20 7			Glyn Ceiriog	Dolywern; Pontfadog; Ceiriog; Tregeiriog
	LL14 6		Ruabon		
North West settlements	LL11 5			Brymbo	Bwlchwyn
	LL11 2		Gwersyllt	Broughton	Rhosrobin
	LL11 6			New Broughton	Southsea
	LL11 3		Coedpoeth		Minera; Tanyfron; New Brighton; Gwynfryn
	LL12 9			Llay	Sydallt
LL14 4				Bersham	
Cefn Mawr & Rhos	LL14 2		Rhos	Johnstown; Penycae	
	LL14 3		Cefn Mawr	Acrefair	Froncysyllte; Trevor; Garth
	LL14 1		Rhos		

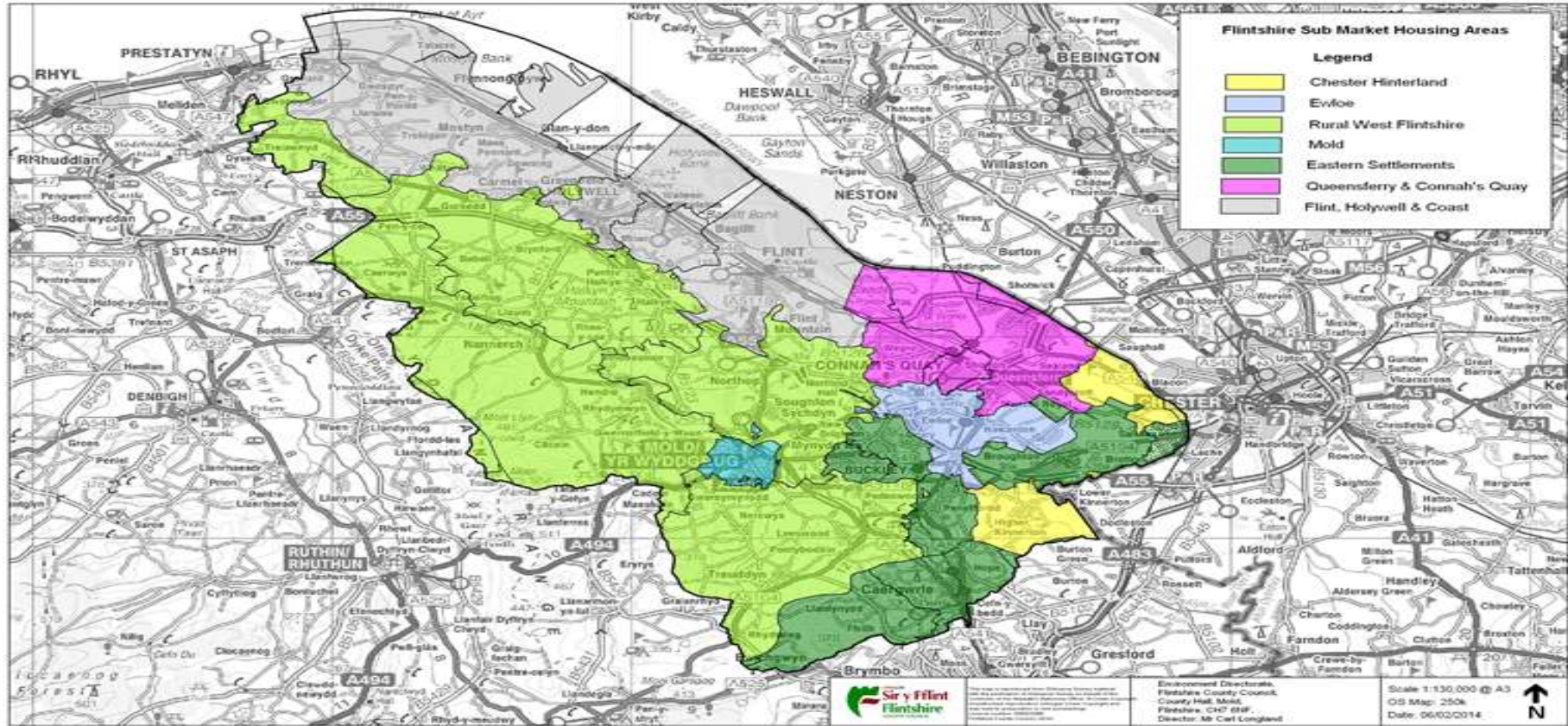
Map 3.1 Is-farchnadoedd Wrecsam



Tabl 3.2 Is-Farchnadoedd: Cyngor Sir y Fflint

Sub Market	PCs	Urban	Semi Urban/Villages	Small villages
Chester Hinterland	CH1 6			
	CH4 9			Higher Kinnerton
Ewloe	CH5 3	Ewloe	Hawarden, Pengffordd	Dobshell, Pengmngydd
Rural West Flintshire	LL18 6			Gwaengsgor; Trelawngd
	CH7 5			Nannerch; Rhydwmyn;; Ysceifiog; Afonwen; Cadole; Cilcain;
	CH8 8			Gorsedd; Pentre Halkyn; Halkyn; Lizwm; Caerwys; Brynford
	CH7 6		Northrop Hall; Northrop; Sgchdgn	Rhosemor
	CH7 4		Treuddgn; Leeswood	Nercwys; Pontybodkin; Coed Talon; Ponblyddgn
Mold	CH7 1	Mold	Gwergmngydd, Mngdda Isa, New Brighton	Gwernaffield, Pantgmwgn
Eastern settlements	CH7 3	Buckley (East)	Drury and Burntwood	
	CH7 2	Buckley (West)		Alltami
	CH4 0		Broughton	Bretton;
	LL12 9			Cymau
	LL11 5		Caergwle;Abermorddu	Llanfngydd; Ffrith
Queensferry & Connah's Quay	CH5 1	Shotton		
	CH5 2		Sandycroft; Mancot; Garden City; Pentre	
	CH5 4	Connah's Quay		
Flint, Holywell & Coast	CH6 5	Flint		Flint Mountain
	CH6 6		Bagillt;	
	CH8 7	Holywell	Carmel Holwag; Greenfield	Rhes y Cae
	CH8 9		Gronant; Maes Pennant	Gwespr; Llanasa; Talacre; Ffngnongrogw; Whitford; Trelogan; Rhewl Most

Map 3.2 Is-farchnadoedd Sir y Fflint



Profi rhagdybiaethau

- 3.7 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar ystod o brofion polisi. Yn benodol, targedau tai fforddiadwy o 5% i 40%.
- 3.8 Rydym wedi cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol gros (na chyfraniadau tai fforddiadwy). Mewn geiriau eraill, nid yw'r profion wedi cynnwys effaith unrhyw gyfraniadau eraill (ac eithrio tai fforddiadwy). Felly, os oes cyfraniadau i dalu am eitemau sydd wedi'u cynnwys o fewn ASC neu Adran 106 confensiynol, bydd yn rhaid i'r rhain ddod o'r gwerth gweddilliol a gynhyrchir ar ôl i dai fforddiadwy gael effaith ar y cynllun.
- 3.9 Yn arferol, ac fel y trafodwyd ym Mhennod 2 yn benodol, bydd a yw cynllun yn hyfyw yn dibynnu ar y berthynas rhwng gwerth gweddilliol a gwerth defnydd presennol.
- 3.10 Caiff ystod lawn o gynlluniau eu profi yma. Mae dwyseddau o 20 Annedd fesul Hectar (afh), 30 afh, 40 afh a 50 afh wedi cael eu profi ar gyfer y ddwy ardal awdurdod lleol. Mae'r profion yn ymwneud â'r ystod lawn o ganrannau Tai Fforddiadwy, o 0% (cynllun Tai Marchnad 100%) i 40% fforddiadwy.
- 3.11 Dangosir y canlyniadau'n llawn (Gwerth Gweddilliol mewn £ miliwn) yn Atodiad 3 ar gyfer y ddau awdurdod a rhoddir sylw i bob dwysedd yn eu tro isod.

Gwerthoedd gweddilliol ar 20 annedd fesul hectar

Wrecsam

- 3.12 Mae Tabl 3.3 yn dangos gwerthoedd gweddilliol is-farchnad Wrecsam ar ddwysedd o 20 annedd fesul hectar. Mae'n dangos gwerthoedd gweddilliol ar ystod o dargedau tai fforddiadwy o 0% i 40%. Yn ôl y disgwyl, mae gwerth gweddilliol yn gostwng wrth i'r ganran o Dai Fforddiadwy mewn cynllun gynyddu.

Tabl 3.3 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 20 Anedd fesul Hectar: Wrecsam

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£1.41	£1.33	£1.24	£1.16	£1.01	£0.99	£0.91	£0.83	£0.75
Rural East	£0.95	£0.89	£0.84	£0.77	£0.71	£0.65	£0.59	£0.53	£0.47
N. Wrex/Gresf'd	£0.78	£0.74	£0.68	£0.63	£0.58	£0.52	£0.48	£0.42	£0.37
Rural West & Chirk	£0.50	£0.46	£0.42	£0.39	£0.34	£0.31	£0.27	£0.23	£0.20
NW Settlements	£0.47	£0.42	£0.40	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.21	£0.17
Cefn Mawr & Rhos	£0.08	£0.06	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05	-£0.05

3.13 Beth sydd efallai fwyaf nodedig yw'r ystod o werthoedd gweddilliol. Ar begwn uchaf marchnad Wrecsam (De Wrecsam), mae'r gwerth gweddilliol yn £750,000 yr hectar ar gyfraniad Tai Fforddiadwy o 40%. Mewn gwrthgyferbyniad, mae gwerth gweddilliol ar waelod y farchnad (Cefn Mawr) yn fychan iawn, hyd yn oed gyda dim Tai Fforddiadwy.

3.14 Ar 20% Tai Fforddiadwy (enghraifft yn unig), mae gwerth gweddilliol yn £1.01 miliwn yr hectar yn Ne Wrecsam; £580,000 yr hectar yng Ngogledd Wrecsam a £320,000 yr hectar yn Setliadau'r Gogledd Orllewin.

Sir y Fflint

3.15 Mae Tabl 3.4 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer is-farchnad Sir i Fflint ar ddwysedd o 20 annedd fesul hectar.

Tabl 3.4 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 20 Anedd fesul Hectar: Sir y Fflint

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£2.17	£2.05	£1.93	£1.80	£1.68	£1.56	£1.44	£1.32	£1.20
Ewloe	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.04	£0.95	£0.86	£0.78	£0.71
Rural West Flintshire	£0.97	£0.91	£0.85	£0.78	£0.72	£0.66	£0.60	£0.54	£0.48
Mold	£0.67	£0.62	£0.58	£0.53	£0.49	£0.43	£0.39	£0.34	£0.30
Eastern Settlements	£0.58	£0.53	£0.49	£0.44	£0.41	£0.36	£0.32	£0.28	£0.23
Q'ferry & Connah's Q	£0.30	£0.27	£0.24	£0.22	£0.19	£0.16	£0.13	£0.10	£0.07
Flint, Holywell & Coast	£0.23	£0.20	£0.17	£0.15	£0.13	£0.10	£0.08	£0.05	£0.03

3.16 Fel gyda Wrecsam, mae amrywiad sylweddol yn y gwerth gweddilliol ar draws yr is-farchnadoedd. Yn wir, dylai cyfraniad Tai Fforddiadwy o 40% yn is-farchnad Cefnwlad Caer gynhyrchu gwerth gweddilliol o tua £1.2 miliwn yr hectar. Mewn gwrthgyferbyniad, mae cynllun gyda dim Tai Fforddiadwy yn is-farchnad y Fflint, Treffynnon a'r Arfordir yn debygol o gynhyrchu gwerth gweddilliol o tua £250,000 yr hectar.

3.17 Mae gwerth gweddilliol yn edrych ychydig yn fwy cadarn ar ben isaf y farchnad yn Sir y Fflint nag y mae yn Wrecsam.

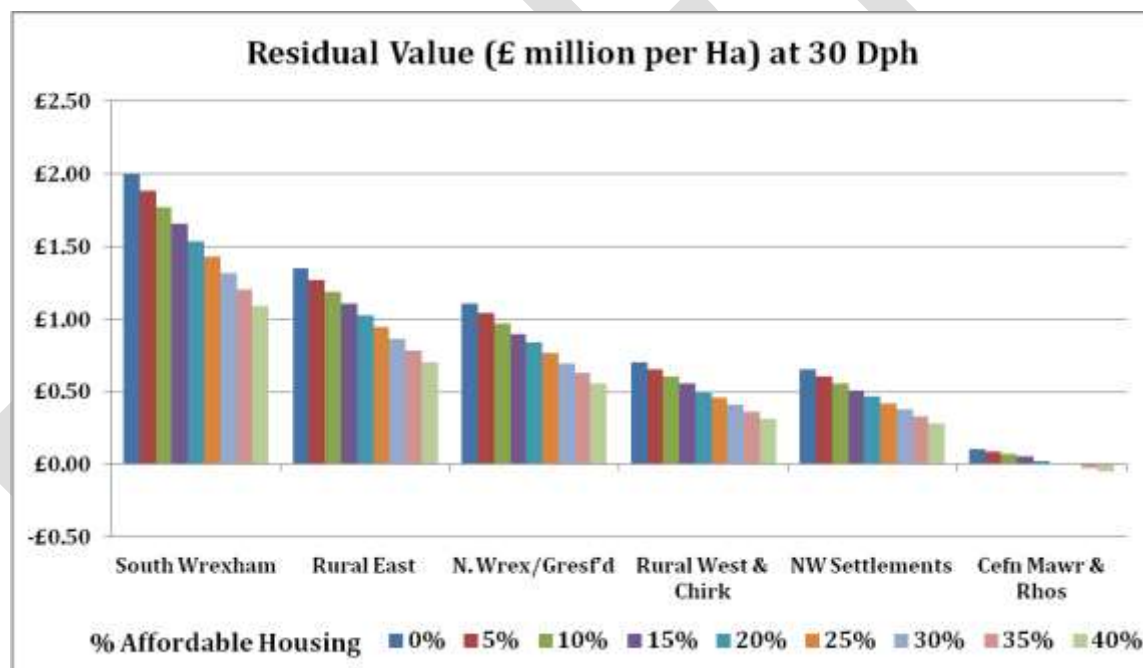
3.18 Ar 20% Tai Fforddiadwy (enghraifft yn unig), mae gwerth gweddilliol yn £1.68 miliwn yr hecтар yng Nghefnwlad Caer; £490,000 yr hecтар yn yr Wyddgrug a £190,000 yr hecтар yn Queensferry a Chei Connah.

Gwerthoedd gweddilliol ar 30 annedd fesul hecтар

Wrecsam

3.19 Mae Ffigur 3.1 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer Wrecsam. Mae dangos y gwerthoedd gweddilliol ar ffurf graff yn dangos yn glir iawn pa mor amrywiol ydynt. Er enghraifft, er bod y gwerth gweddilliol tua £1 miliwn yr hecтар ar ben uchaf y farchnad gan ragdybio cyfraniad Tai Fforddiadwy o 40%, mae ond yn hanner hyn, yn 15% Tai Fforddiadwy yn Setliadau'r Gogledd Orllewin.

Ffigur 3.1 Gwerth gweddilliol ar 30 afh: Wrecsam

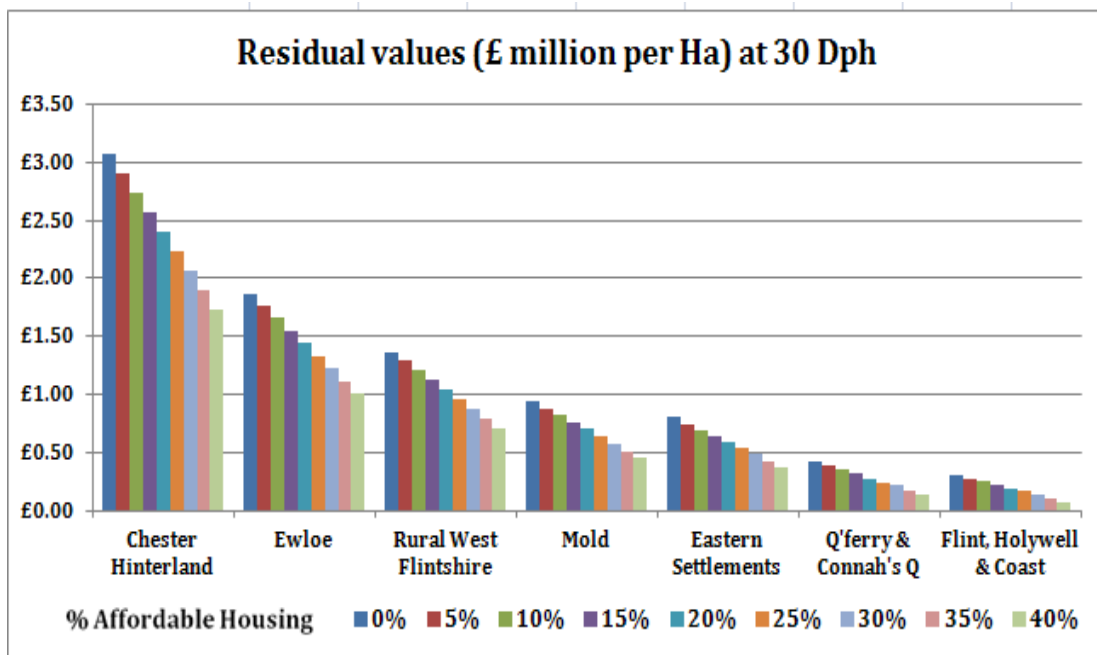


3.20 Ar 30 % Tai Fforddiadwy, mae gwerth gweddilliol yn £1.31 miliwn ar ben uchaf y farchnad, a £380,000 yr hecтар mewn is-farchnad gwerth is fel Setliadau'r Gogledd Orllewin ar yr un canran.

Sir y Fflint

3.21 Mae ffigur 3.2 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer Sir y Fflint ar 30 annedd fesul hecтар.

Ffigur 3.2 Gwerth gweddilliol ar 30 afh: Sir y Fflint



3.22 Mae'r siart yn dangos amrywiad sylweddol. Yn benodol, mae is-farchnad Cefnwlad Caer yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol cadarn iawn, hyd yn oed ar ganrannau Tai Fforddiadwy uwch; ar 40%, mae'r gwerth gweddilliol yn bron i £1.75 miliwn yr hecтар. Mae'r lefel hon yn caniatáu lle ar gyfer taliadau ASC a/neu Adran 106 eraill.

3.23 Ar 20% Tai Fforddiadwy, mae gwerth gweddilliol yn £2.40 miliwn ar ben uchaf y farchnad, a £600,000 yr hecтар mewn is-farchnad gwerth is fel Setliadau'r Dwyrain.

3.24 Mae dwysedd cynyddol, yn ôl y disgwyl, yn arwain at rai effeithiau manteisiol ar gyfer gwerth gweddilliol o ran ffigurau cynyddol. Mae rhai enghreifftiau penodol wedi'u nodi isod:

- Wrecsam (De Wrecsam): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 45% o 20 afh i 30 afh ar 40% Tai Fforddiadwy;
- Wrecsam (Gogledd Wrecsam/Gresford): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 44% o 20 afh i 30 afh ar 30% Tai Fforddiadwy;
- Wrecsam (Setliadau'r gogledd orllewin): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 47% o 20 afh i 30 afh ar 20% Tai Fforddiadwy;
- Sir y Fflint (Cefnwlad Caer): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 45% o 20 afh i 30 afh ar 40% Tai Fforddiadwy;
- Sir y Fflint (yr Wyddgrug): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 49% o 20 afh i 30 afh ar 30% Tai Fforddiadwy;

- Sir y Fflint (Queensferry a Cei Connah): Cynnydd mewn gwerth gweddilliol o 47% o 20 afh i 30 afh ar 20% Tai Fforddiadwy;

Gwerthoedd gweddilliol ar 40 annedd fesul hectar

Wrecsam

3.25 Nid yw dwysedd cynyddol yn newid y casgliad cyffredinol bod amrywiad sylweddol rhwng is-farchnadoedd. Mae hyn yn berthnasol i'r ddwy ardal awdurdod lleol. Mae Tabl 3.5 yn nodi'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer Wrecsam ar 40 annedd fesul hectar.

Tabl 3.5 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 40 annedd fesul hectar: Wrecsam

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£2.37	£2.21	£2.12	£2.01	£1.88	£1.76	£1.64	£1.51	£1.40
Rural East	£1.59	£1.50	£1.43	£1.34	£1.26	£1.18	£1.10	£1.02	£0.93
N. Wrex/Gresf'd	£1.31	£1.24	£1.17	£1.11	£1.04	£0.96	£0.89	£0.83	£0.76
Rural West & Chirk	£0.83	£0.78	£0.74	£0.69	£0.65	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47
NW Settlements	£0.77	£0.73	£0.68	£0.64	£0.60	£0.56	£0.51	£0.48	£0.43
Cefn Mawr & Rhos	£0.11	£0.10	£0.09	£0.08	£0.07	£0.06	£0.06	£0.05	£0.05

Sir y Fflint

3.26 Mae Tabl 3.6 yn nodi'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer is-farchnadoedd Sir y Fflint ar 40 annedd fesul hectar.

Tabl 3.6 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 40 annedd fesul hectar: Sir y Fflint

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£3.65	£3.47	£3.28	£3.10	£2.91	£2.72	£2.54	£2.35	£2.16
Ewloe	£2.09	£1.97	£1.87	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22
Rural West Flintshire	£1.62	£1.54	£1.46	£1.37	£1.29	£1.20	£1.12	£1.04	£0.95
Mold	£1.12	£1.05	£0.99	£0.94	£0.87	£0.82	£0.76	£0.70	£0.64
Eastern Settlements	£0.95	£0.89	£0.85	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.54
Q'ferry & Connah's Q	£0.49	£0.46	£0.43	£0.41	£0.38	£0.35	£0.32	£0.30	£0.26
Flint, Holywell & Coast	£0.35	£0.33	£0.32	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23	£0.21	£0.19

Arsylwadau ar 40afh

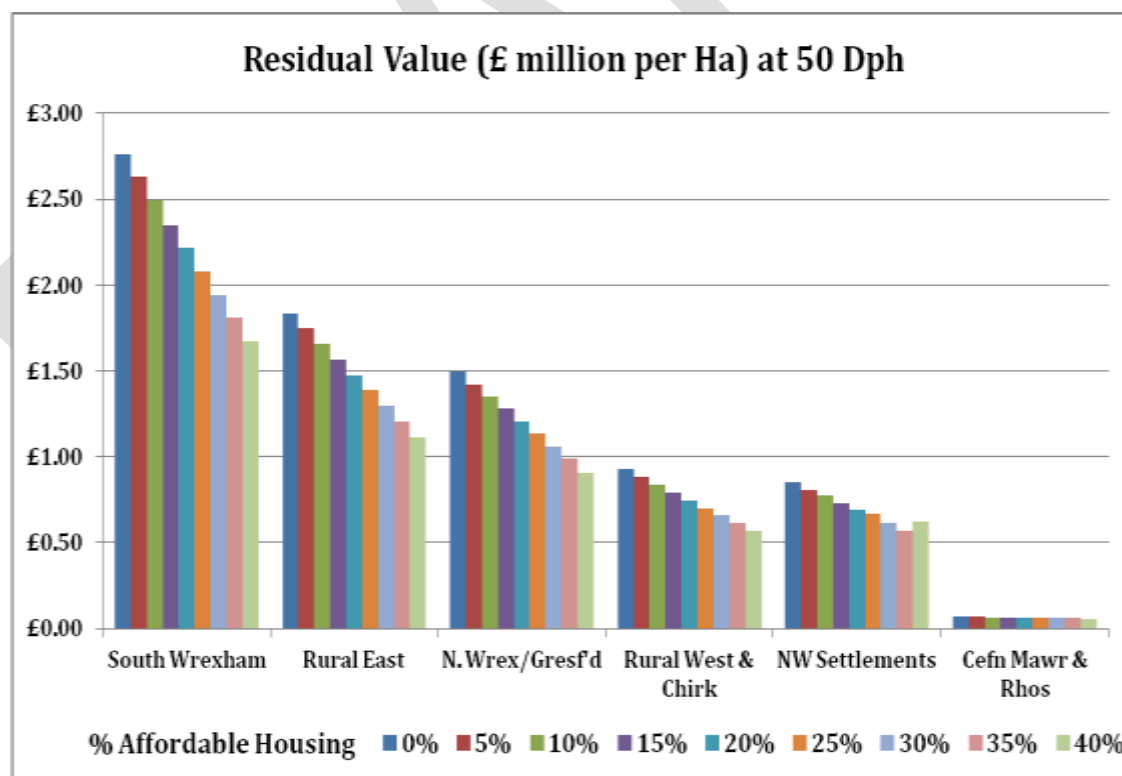
3.27 Yn gyffredinol (os yw is-farchnad Cefn Mawr wedi'i eithrio), bydd gwerthoedd gweddilliol yn amrywio mwy ar draws ardal Awdurdod Lleol Sir y Fflint nag ar draws Wrecsam. Ar gyfraniad Tai Fforddiadwy o 20% (ac eithrio Cefn Mawr), bydd gwerthoedd gweddilliol 3.1 gwaith yn uwch yn Ne Wrecsam nag yn y Setliadau

Gogledd Orllewin. Ond, gan ragdybio'r un senario 20%), yn Sir y Fflint, mae'r ffactor yn 10.77. Mae hyn yn bennaf oherwydd y ffaith bod y farchnad yn amrywio'n eang o Gaer i'r dwyrain a'r ardaloedd diwydiannol arfordirol i'r gogledd a'r gorllewin.

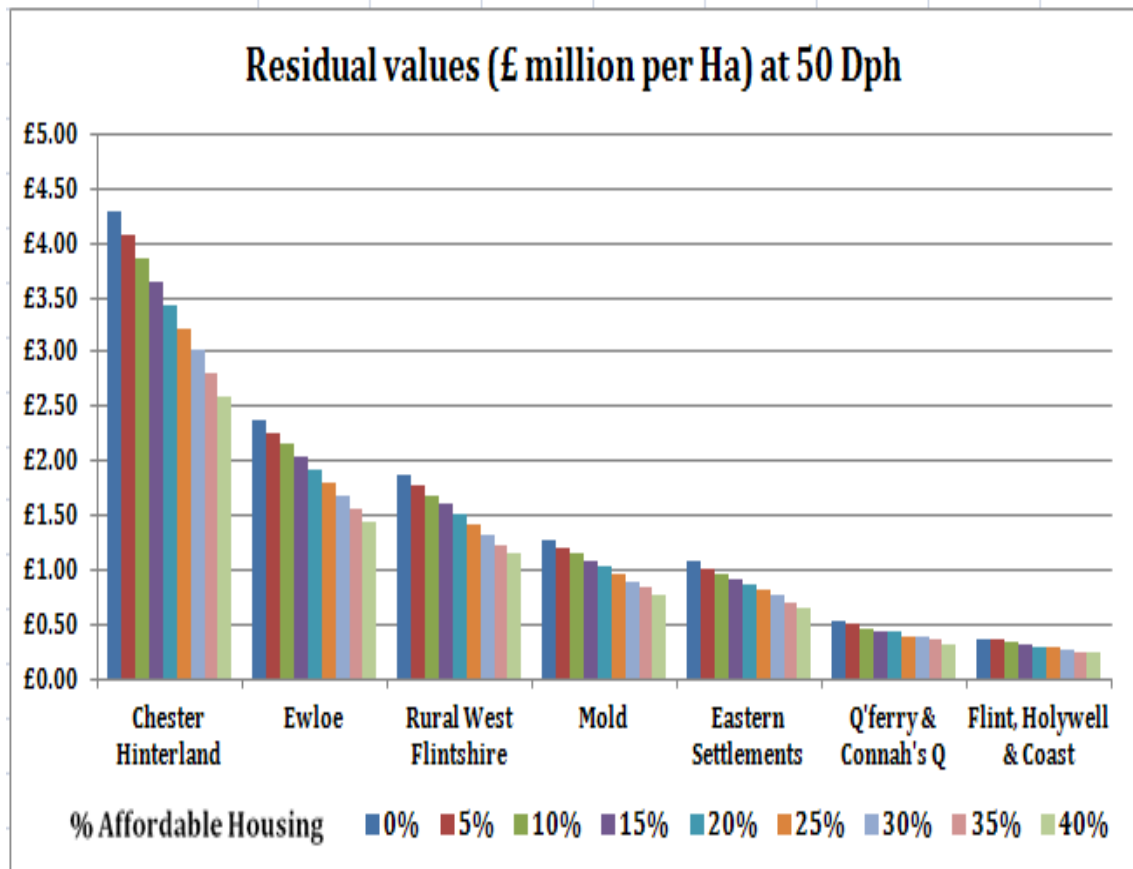
Gwerthoedd gweddilliol ar 50 annedd fesul hectar

- 3.28 Mae Tabl 3.3 yn dangos gwerthoedd gweddilliol fesul hectar ar gyfer pob is-farchnad awdurdod lleol ar ddwysedd o 50 afh.
- 3.29 Fel o'r blaen, mae patrwm neu ledaeniad y gwerthoedd yn parhau fel y maent ar gyfer dadansoddiadau dwysedd eraill. Eto, mae amrywiad sylweddol ar draws yr is-farchnadoedd, sy'n golygu y bydd angen agwedd sensitif at osod polisïau.
- 3.30 Mae gwerthoedd gweddilliol rŵan ar eu uchaf yn yr ardaloedd gwerth uchel, er yn yr ardaloedd gwerth isel, mae'n amlwg ar ddwysedd uwch nad yw hyfywdra wedi gwella (yn achos Wrecsam nid yw wedi newid mewn perthynas â'r senario 40afh)

Ffigur 3.3 Gwerthoedd gweddilliol fesul hectar) ar 50 afh Wrecsam



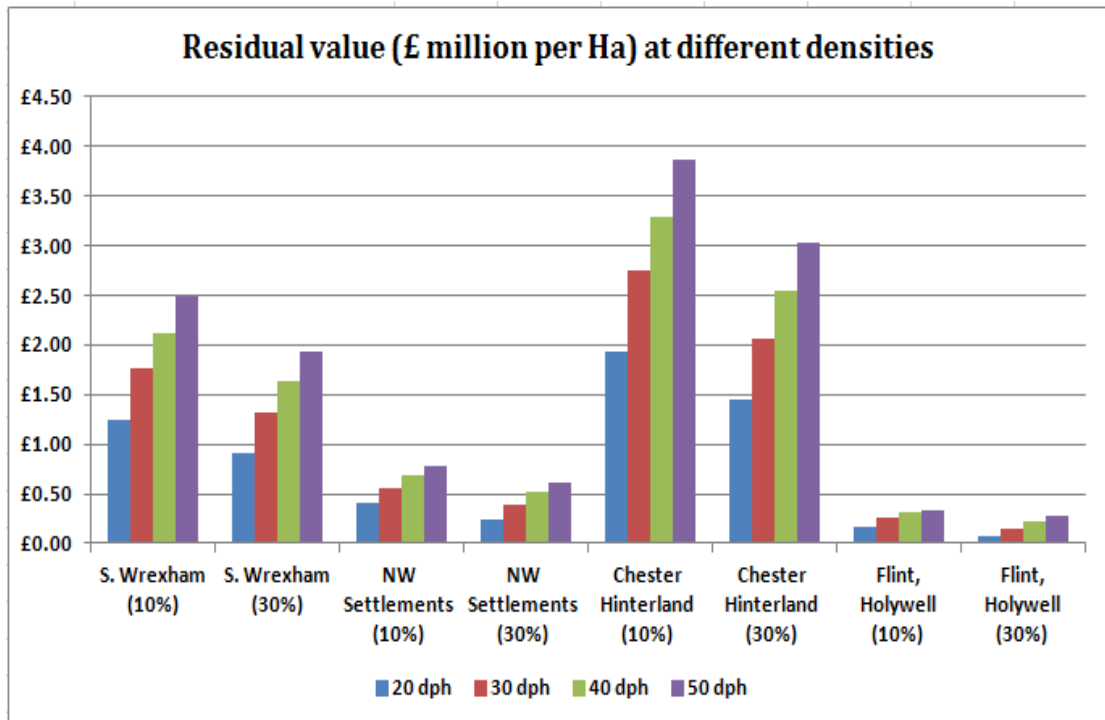
Sir y Fflint



Nodyn ar ddwysedd a chmysgedd

- 3.31 Mae'n bwysig nodi bod y canlyniadau wedi nodi (gweler hefyd Atodiad 3 sy'n cyflwyno'r canlyniadau yn llawn) bod y berthynas rhwng cmysgedd, dwysedd a lleoliad datblygiad yn gymhleth.
- 3.32 Mae ffigur 3.4 yn dangos gwerth gweddilliol ar ystod o wahanol ddwysedd ar is-farchnadoedd gwerth uwch ac is yn y ddwy ardal awdurdod lleol.

Ffigur 3.4 Gwerth gweddilliol ar wahanol ddwysedd



3.33 Mae'r siart yn dangos bod dwysedd cynyddol yn gyffredinol yn cynyddu gwerth gweddilliol. Ond, nid yw'r effaith yn gyson.

3.34 Yn gyffredinol, mae cynnydd o 20 afh i 30 afh yn cynhyrchu'r cynnydd mwyaf (er y byddai gwahanol ragdybiaethau ar gymysgedd datblygu yn cael effaith yma).

3.35 Hefyd, yn bwysig iawn, mae'r siart yn dangos mewn ardaloedd is-marchnad gwanach, bod cyfraith 'canlyniadau gostyngol' yn berthnasol, lle na fydd dwysedd uwch rhwng 40 a 50 afh yn dod â'r un cynnydd ag ar ddwysedd is.

Casgliadau

3.36 Mae'r dadansoddiad yn y bennod hon yn dangos:

- Mae gwerth gweddilliol yn amrywio yn helaeth fesul lleoliad marchnad;
- Mae gwerth gweddilliol yn sensitif iawn i brisiau tai. Gall wahaniaethau bychan mewn prisiau wneud gwahaniaeth mawr mewn gwerth gweddilliol;
- Mae dwysedd a chymysgedd tai yn allweddol wrth bennu gwahaniaethau mewn gwerth gweddilliol. Yn gyffredinol mae cynnydd mewn dwysedd yn creu cynnydd mewn gwerth gweddilliol. Ond, mae hyn ond yn dilyn hyd at bwynt penodol, ac mae'r gwerth gweddilliol a gynhyrchir yn ganlyniad i'r rhyngweithio rhwng lleoliad a chymysgedd datblygu;

- Ni all y canfyddiadau yma ar eu pen eu hunain gyfrannu at sut y bydd polisiâu tai yn cael eu sefydlu. Mae angen i'r canfyddiadau yma gael eu hystyried yng nghyd-destun y pennod sy'n edrych ar feincnodau gwerth tir.

DRAFT

4 CYFLENWAD SAFLE

Cyflwyniad

- 4.1 I ddatblygu tai fforddiadwy a pholisïau ASC, mae'n ddefnyddiol deall mwy am broffil y cyflenwad safle. Yn benodol, edrych ar y cwestiwn o a oes cyfiawnhad dros leihau'r trothwy tai fforddiadwy presennol. Mae'n bwysig nodi yma bod gan Wrecsam a Sir y Fflint drothwy tai fforddiadwy sy'n 25 anedd. Mae hyn yn golygu ar hyn o bryd y bydd nifer o gynlluniau wedi'u heithrio o gyfraniadau tai fforddiadwy.
- 4.2 Mae deall mwy am natur y cyflenwad safle yn y ddau awdurdod yn bwysig ar gyfer polisi tai fforddiadwy, a hefyd ar gyfer codi tâl ASC. Mae hyn oherwydd bod safle'r trothwy tai fforddiadwy yn bwysig i'w hyfywdra. Mae'r safleoedd nad ydynt yn denu cyfraniad tai fforddiadwy, gyda phopeth arall yn gyfartal, yn fwy hyfyw na'r rhai sydd. Mae'r trothwy felly yn bwysig i sut y bydd yr ASC yn cael ei osod. Mewn rhai achlysuron, bydd yn gyfiawn i osod ASC uwch ar safleoedd llai (lle nad yw tai fforddiadwy yn berthnasol) nag ar safleoedd uwch lle mae'n berthnasol. I ddiwallu'r amcanion hyn, rwyf wedi dadansoddi'r data cyflenwad tai, gan ddefnyddio ystod o ffynonellau data'r Cyngor, yn enwedig yr Astudiaeth Argaeledd Tir Tai. Edrychir ar bob Awdurdod yn ei dro isod.

Wrecsam

- 4.3 Mae tabl 4.1 yn dangos proffil cyffredinol y cyflenwad safle ar gyfer Wrecsam. Mae'r data yn seiliedig ar ddwy ffynhonnell data: ar gyfer safleoedd mawr (10 uned a mwy) daw'r ffigurau o ganiatâd dros y tair blynedd ddiwethaf (ym mis Ionawr 2014) ac ar gyfer safleoedd llai (1 i 9 anedd) o ganiatâd ym mis Ebrill 2013. Darparwyd y ffigurau gan y Cyngor. Mae'r Cyngor wedi dweud ei bod yn bwysig nodi nad yw'r data yn y siartiau a'r tablau isod yn ystyried safleoedd cais y Cyngor trwy'r Cynllun Datblygu Lleol.

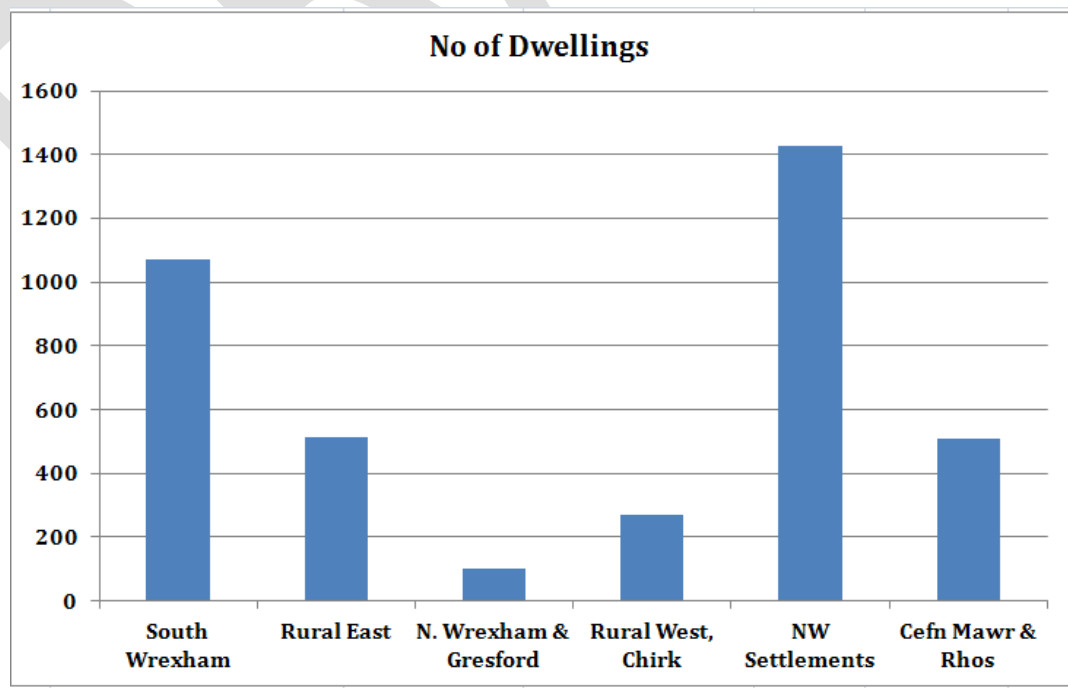
Tabl 4.1 Cyflenwad anheddau yn ôl maint cynllun: Wrecsam

Maint y Cynllun	Cyfanswm yr anheddau	Digwyddiad Cynllun	Cymedrol	% Anedd
1	165	165	1.0	4.24
2 i 3	190	83	2.3	4.89
4 i 5	164	37	4.4	4.22
6 i 10	186	24	7.8	4.78

11 i 15	186	14	13.3	4.78
16 i 25	379	18	21.1	9.75
26 i 50	108	3	36.0	2.78
50 i 100	481	4	120.3	12.37
101 i 200	296	2	148.0	7.61
201 i 300	1209	5	241.8	31.09
> 300	525	1	525.0	13.50
Cyfanswm	3889	356		100.00

- 4.4 Mae'r tabl yn dangos bod cyfran sylweddol o'r cyflenwad wedi dod o safleoedd mwy. Yn wir, mae 65% o'r holl gyflenwad wedi dod o safleoedd gyda capasiti o 50 annedd neu fwy. Ond, nid yw hyn yn ystyried unrhyw safleoedd strategol posibl a all gael eu cyflwyno o ganlyniad i ddyraniadau CDLl; mae ond yn darparu trosolwg o'r ffynonellau hanesyddol i'w cyflenwi er gwybodaeth.
- 4.5 Mae Ffigur 4.1 yn dangos yn ei dro y cyflenwad o anheddau yn ôl is-farchnad. Mae hyn yn dangos, er bod swm sylweddol o gyflenwad wedi'i ddatblygu yn y Setliadau Gogledd Orllewin (fel ardal is-farchnad gwanach), bu hefyd swm sylweddol o ddatblygiad mewn ardaloedd gwerth uchel fel De Wrecsam a'r Dwyrain Gwledig.

Ffigur 4.1 Cyflenwad cyffredinol yn ôl is-farchnad: Wrecsam



- 4.6 Mae tabl 4.2 isod yn dangos y nifer o anheddau yn ôl is-farchnad. Mae hyn yn dangos (fel uchod) bod swmp y cyflenwad wedi dod o ardal De Wrecsam a'r Setliadau Gogledd Orllewin. Yn yr ardaloedd hyn, mae cyflenwad wedi dibynnu fwy ar safleoedd mawr.
- 4.7 Mae rhai lleoliadau wedi dibynnu yn llawer mwy ar safleoedd bychan; yn enwedig y Dwyrain Gwledig. Yn yr is-farchnad honno, mae 64% o'r holl gyflenwad wedi dod o safleoedd gyda llai na 25 annedd. Mae hwn yn ardal gwerth cymharol uchel.

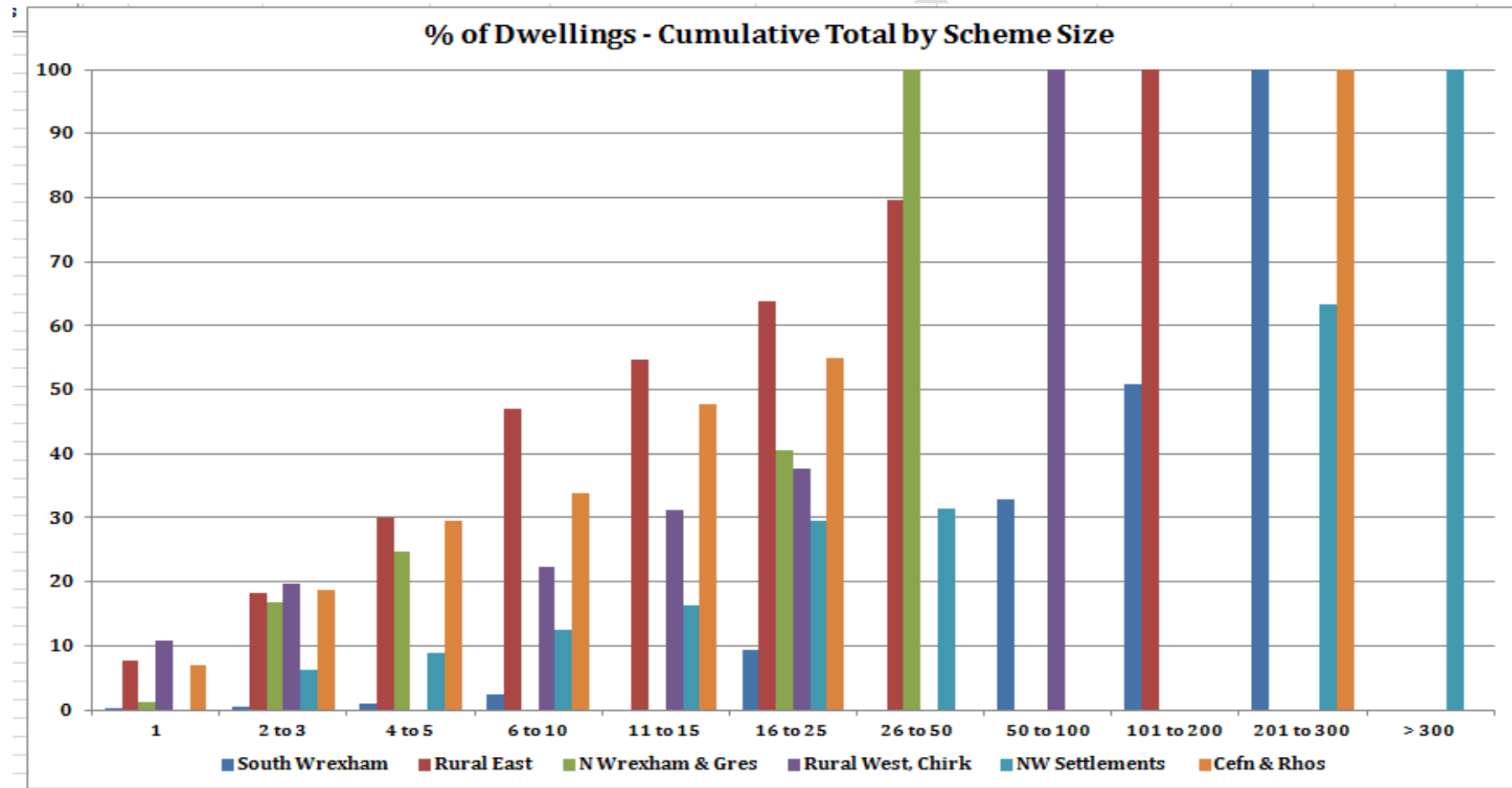
DRAFT

Tabl 4.2 Nifer o anheddau yn ôl is-farchnad: Wrexham

Scheme Size	South Wrexham	Rural East	N Wrexham & Gres	Rural West, Chirk	NW Settlements	Cefn & Rhos
1	3	40	13	29	44	36
2 to 3	2	54	4	24	47	59
4 to 5	5	60	8		36	55
6 to 10	16	87		7	53	23
11 to 15		39		24	53	70
16 to 25	73	47	16	17	189	37
26 to 50		81	60		27	
50 to 100	253			168		
101 to 200	192	104				
201 to 300	525				454	230
> 300					525	
Totals	1069	512	101	269	1428	510
Grand Total	3889					

- 4.8 Mae ffigur 4.2 yn dangos yr un data, ond wedi'i gyflwyno yn gronnus. Mae'r siart yn dangos bod rhai is-farchnadoedd eisoes wedi gweld cynnydd cymharol gyson mewn capasiti fesul maint safle; er enghraifft, y Dwyrain Gwledig. Mae gan eraill, er enghraifft, setliadau'r Gogledd Orllewin ddigon o gapasiti mewn safleoedd mawr.
- 4.9 Gall y siart (Ffigur 4.2) fod yn ddefnyddiol wrth feddwl am lle y gellir gosod trothwy tai fforddiadwy. Yn achos Setliadau'r Gogledd Orllewin er enghraifft, sy'n ardal gwerth cymharol isel, gyda dibynadwyedd hanesyddol uchel ar safleoedd mwy, efallai na fydd budd sylweddol mewn cael trothwy tai fforddiadwy isel.
- 4.10 Mewn gwrthgyferbyniad, yn rhai o'r ardaloedd gwledig a gwerth uwch, mae'n debygol y bydd mantais sylweddol mewn lleihau'r trothwy i gael swm uwch o dai fforddiadwy.

Ffigur 4.2 % Anheddau - maint y cynllun yn ôl Cyfanswm Cronnus: Wrecsam



DRAFT

Tabl 4.3 Canran safleoedd yn ôl Defnydd Presennol ac Is-farchnad: Wrexham

Types of Sites	S. Wrexham	Rural East	N. Wrex & Gres	Rural West, Chirk	NW Settlements	Cefn & Rhos
	Percentage of Dwellings					
Single Garden/Green Field Plot	0.09	4.88		0.74	0.14	
Single Brownfield		1.56	12.87	5.58	1.85	4.71
Change of Use/Conversion (Less than 10 Dw)	0.84	9.96	3.96	5.95	2.61	4.51
Change of Use/Conversion (More than 10 Dw)	8.33					
Barn/Farm Building Conversions		15.04	1.98	1.86	0.14	
Industrial/PDL (Less than 10 Dw)	0.84	10.74	5.94	2.23	4.05	23.73
Industrial/PDL (10 to 25 Dw)		7.81	15.84	15.24	10.92	5.69
Industrial/PDL (25 to 50 Dw)	6.83	16.02			9.96	
Industrial/PDL (More than 50 Dw)	36.67			30.86		
Pub sites (Less than 10 Dw)	0.65					
Pub sites (More than 10 Dw)		1.37				
Green Field (Less than 25 Dw)		4.88		5.95	3.09	16.27
Green Field (25 to 100 Dw)		7.42	59.41	31.60		
Green Field (101 to 200 Dw)	17.96	20.31				
Green Field (201 to 300 Dw)	27.78				31.18	45.10
Green Field (More than 300 Dw)					36.06	
Totals	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Totals	1069	512	101	269	1456	510

Sir y Fflint

4.12 Cynhaliwyd dadansoddiad tebyg ar gyfer Sir y Fflint. Mae'r data a ddadansoddwyd o (safleoedd mawr) JHLAS 2013 (safleoedd a ganiateir) a safleoedd bychain (caniatâd yn Ebrill 2013). Yn Wrecsam, mae safleoedd ymgeisio a strategol wedi'u heithrio; fel y safle yng Nghroes Atti (637 annedd ar dir glas yn y Fflint) a thir i'r Gogledd Orllewin o Garden City (650 annedd ar dir glas yn bennaf).

4.13 Mae tabl 4.4 yn dangos proffil cyffredinol y cyflenwad safle ar gyfer Sir y Fflint. Mae'n dangos, yn Wrecsam, hyd yn oed pan fydd y ddau safle strategol wedi'u heithrio, bod yr awdurdod lleol yn dibynnu i raddau helaeth ar safleoedd mawr ar gyfer cyflenwad tai.

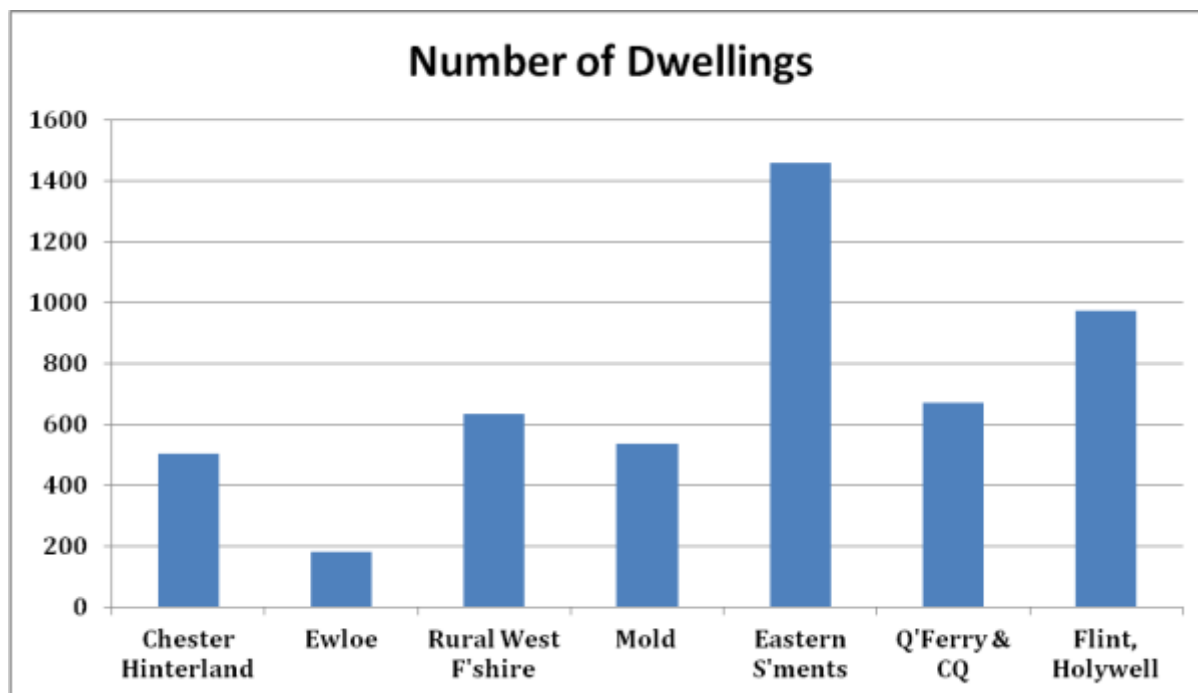
Tabl 4.4 Cyflenwad anheddau yn ôl maint cynllun: Sir y Fflint

Maint y Cynllun	Cyfanswm yr anheddau	Digwyddiad Cynllun	Cymedrol	% Annedd
1	199	199	1.0	4.0
2 i 3	213	92	2.3	4.3
4 i 5	122	28	4.4	2.5
6 i 10	259	33	7.8	5.2
11 i 15	138	10	13.8	2.8
16 i 25	391	17	23.0	7.9
26 i 50	911	24	38.0	18.4
51 i 100	1089	16	68.1	22.0
101 i 200	830	6	138.3	16.8
201 i 300	797	3	265.7	16.1
	4949	428		100

4.14 Yn wir, bydd llai na 20% o'r holl anheddau yn cael eu darparu ar safleoedd gyda capasiti o llai na 15 annedd.

4.15 Mae Ffigur 4.3 yn dangos dosbarthiad datblygiad anheddau ledled Sir y Fflint yn ôl is-farchnad. Mae hyn yn dangos darlun eithaf problemus gan fod cyfran sylweddol iawn o'r datblygiad cyfan yn yr ardaloedd is-farchnad gwanach. Bydd y swm mwyaf o ddatblygiad yn y Setliadau Dwyreiniol sydd â phrisiau tai cymharol isel. Mae swm sylweddol o ddatblygiad yn is-farchnad y Fflint, Treffynnon a'r Arfordir sydd â'r prisiau tai isaf yn yr ardal.

Ffigur 4.3 Cyflenwad cyffredinol yn ôl is-farchnad: Sir y Fflint



4.16 Mae tabl 4.5 yn dangos mewn mwy o fanylder o ble y daw'r cyflenwad tai yn ôl maint y cynllun ac yn ôl is-farchnad. Nid yw'n syndod bod hyn yn dangos bod gan rai o'r lleoliadau mwy gwledig (yr enghraifft orau yw ardal wledig Gorllewin Sir y Fflint) ganran uwch o gyflenwad o safleoedd llai. Yn achos ardal wledig Gorllewin Sir y Fflint, bydd bron i 30% o'r cyflenwad o safleoedd gyda llai na 15 annedd.

4.17 Ond, mae gan is-farchnad y Fflint, Treffynon a'r Arfordir gyfran cymharol uchel o anheddau o safleoedd llai (31%).

4.18 Nid yw'n ymddangos bod achos cryf ar gyfer trothwy tai fforddiadwy isel ar ben uchaf y farchnad, gan nad oes gan gyflenwad yn y lleoliadau hyn (sef Cefnwlod Caer ac Ewloe) gyflenwad uchel o dai o safleoedd llai.

Tabl 4.5 Nifer o anheddau yn ôl is-farchnad: Sir y Fflint

Scheme Size	Chester H'land	Ewloe	Rural West F'shire	Mold	Eastern S'ments	Q'Ferry & CQ	Flint, Holywell & Coast
1	5	7	46	24	48	21	48
2 to 3	2	10	31	21	57	37	57
4 to 5	4		27	13	26	21	32
6 to 10		20	40	7	41	45	114
11 to 15			27	27	30		55
16 to 25		24	23	64	100	89	69
26 to 50	82	118	181	48	117	70	298
51 to 100			258	210	360	87	180
101 to 200	128			122	162	299	120
201 to 300	280				517		
Totals	501	179	633	536	1458	669	973

- 4.19 Mae tabl 4.6 yn dangos canran safleoedd yn ôl defnydd presennol ac Is-farchnad yn Sir y Fflint. Mae hyn yn dangos cyfran sylweddol o gynlluniau plot sengl; plotiau gardd mewn sawl achos.
- 4.20 Mae gan rai lleoliadau, sef ardal wledig Gorllewin Sir y Fflint a'r Wyddgrug, lefel cymharol uchel o drawsnewidiadau.
- 4.21 Mae gan leoliadau fel y Setliadau Dwyreiniol gyfran uwch o dir glas mawr yn cael eu cyflwyno.
- 4.22 Mae datblygiad sylweddol yn cael ei gyflwyno ar dir llwyd yn yr is-farchnadoedd gwanach. Gall hwn fod yn broblemus i'w ddarparu.

Tabl 4.6 Canran safleoedd yn ôl Defnydd Presennol ac Is-farchnad: Sir y Fflint

Scheme Size	Chester H'land	Ewloe	Rural West F'shire	Mold	Eastern S'ments	Q'Ferry & CQ	Flint, Holywell
Single Garden/ Green Field Plot	0.40	3.35	4.27	1.49	1.99	1.49	2.36
Single Plot (PDL)	0.60	0.00	2.37	1.31	0.62	1.94	1.44
Change of Use/Conversion (< 10 Dw)	1.20	3.91	1.74	6.72	2.61	7.62	6.37
Change of Use/Conversion (> 10 Dw)		2.23	7.11	3.92		0.00	
Industrial/PDL (Less than 10 Dwellings)				0.37	3.09	2.84	20.97
Industrial/PDL (10 to 25 Dwellings)	9.58		22.12	5.60	6.04	11.06	
Industrial/PDL (25 to 50 Dwellings)			9.00	13.62	1.99	10.61	4.42
Industrial/PDL (More than 50 Dwellings)		13.41	15.17	61.94	22.63	0.00	19.63
Green Field (Less than 25 Dwellings)	6.79	77.09	38.23	5.04	6.58	2.84	6.89
Green Field (25 to 100 Dwellings)	25.55				27.98	16.89	37.92
Green Field (101 to 200 Dwellings)	55.89				11.11	44.69	
Green Field (201 to 300 Dwellings)					15.36	0.00	
Totals	501	179	633	536	1458	669	973
Totals	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

5 DADANSODDI SAFLEOEDD BYCHAN

Cyflwyniad

5.1 I hysbysu datblygiad polisi ar gyfer tai fforddiadwy ac ASC, mae'n ddefnyddiol edrych ar hyfywdra safleoedd bychan. Does dim ffordd berffaith o samplu dewis o safleoedd i'w profi. Ond, mae tablau 4.3 a 4.6 yn darparu sail dda ac yn dangos y ffynonellau cyflenwad hanesyddol ar gyfer Wrecsam a Sir y Fflint...

5.2 Ar sail proffil y cyflenwad safle ar gyfer y ddau awdurdod, mae'r mathau o safleoedd bychan wedi'u dewis i gael dadansoddiad pellach:

- Llain sengl (tir glas a thir llwyd);
- Trawsnewid graddfa fychan – 2 annedd – Ysgubor/Amaethyddol;
- Trawsnewid graddfa fychan – 3 annedd – Capel
- Datblygiad graddfa fychan – 5 annedd – tir glas a thir llwyd;

Datblygiad llain sengl

5.3 Dyma enghraifft syml, gan gymryd, er enghraifft, un tŷ pedair ystafell wely mewn ystod o sefyllfaoedd.

5.4 Mae detholiad o is-farchnadoedd wedi'u profi ar gyfer yr enghraifft hon, a'r rhai sy'n dilyn. Yr is-farchnadoedd a brofwyd ar gyfer Wrecsam yw:

- De Wrecsam ;
- Gogledd Wrecsam a Gresford;
- Setliadau'r Gogledd Orllewin; a
- Cefn Mawr a Rhos

Yr is-farchnadoedd a brofwyd ar gyfer Sir y Fflint yw:

- Ardal wledig gorllewin Sir y Fflint;
- Cefnwlod Caer
- Setliadau Dwyreiniol; a
- Fflint, Treffynnon a'r Arfordir.

5.5 Mae'r gwerthoedd gweddilliol wedi'u dangos yn Nhabl 5.1 isod. Mae hyn yn rhagdybio adeiladu tŷ ar wahân gyda phedair ystafell wely. Y ffigurau mewn du yw'r gwerthoedd llain a'r ffigurau mewn glas yw'r gwerthoedd gweddilliol fesul hectar.

Tabl 5.1 Gwerthoedd gweddilliol ar gyfer datblygiad annedd sengl

Single Dwelling					
	0%	10%	20%	30%	40%
Chester Hinterland	£167,000	£146,500	£126,000	£105,000	£84,000
	£3,340,000	£2,930,000	£2,520,000	£2,100,000	£1,680,000
South Wrexham	£111,000	£95,500	£81,000	£65,500	£51,000
	£2,220,000	£1,910,000	£1,620,000	£1,310,000	£1,020,000
Rural West Flintshire	£78,000	£66,500	£54,000	£42,500	£31,000
	£1,560,000	£1,330,000	£1,080,000	£850,000	£620,000
North Wrexham & Gresford	£65,000	£54,500	£44,000	£33,500	£23,000
	£1,300,000	£1,090,000	£880,000	£670,000	£460,000
Eastern settlements	£49,000	£40,500	£31,000	£21,500	£13,000
	£980,000	£810,000	£620,000	£430,000	£260,000
North West settlements	£41,000	£32,500	£25,000	£16,500	£8,000
	£820,000	£650,000	£500,000	£330,000	£160,000
Flint, Holywell & Coast	£23,000	£16,500	£11,000	£4,500	-£2,000
	£460,000	£330,000	£220,000	£90,000	-£40,000
Cefn Mawr & Rhos	£13,000	£7,500	£3,000	£2,500	-£8,000
	£260,000	£150,000	£60,000	£50,000	-£160,000

- 5.6 Fel gyda phrofi safle un hecтар, mae'r gwerthoedd gweddilliol yn amrywio yn helaeth yn unol ag ardal. Fel enghraifft, mae cyfraniad tai fforddiadwy 40% yng Nghefnwlad Caer yn cynhyrchu gwerth gweddilliol bron bedair gwaith cymaint â'r un anfforddiadwy yn y Fflint. Gellir gwneud cymhariaeth debyg rhwng y marchnadoedd gwerth uchel ac isel yn Wrecsam.
- 5.7 O ran hyfywdra, y broblem gyda'r math hwn o gynllun fydd y gwerth defnydd presennol. Mewn sawl achos, y gwerth defnydd presennol fydd y golled gwerth i'r eiddo a gedwir o adeilad neu ar gefnwlad. Does dim ffordd fanwl gywir o werthuso hyfywdra, ond gan ragdybio lleihad o 20% mewn gwerth i eiddo ar wahân £250,000, byddai hynny'n golygu bod gwerth gweddilliol ar gyfer adeilad newydd yn gorfod cyflawni mwy na £50,000.
- 5.8 Byddai hyn yn golygu mai ond cynlluniau yn yr ardaloedd gwerth uchel (Cefnwlad Caer, De Wrecsam, ac ardal wledig Gorllewin Sir y Fflint) fydd yn cyflawni cyfraniad tai fforddiadwy. Mewn lleoliadau fel Gogledd Wrecsam a Gresford, bydd cynlluniau yn ymylol ac yn yr ardaloedd gwerth is, ni fyddant yn hyfyw yn y rhan fwyaf o achosion.

Trawsnewid ar raddfa fach (2 annedd: ysgubor/gwledig)

- 5.9 Mae'r cynlluniau hyn yn cael eu cyflwyno a'r cwestiwn yw a yw'n bosibl iddynt gynnal cyfraniadau tai fforddiadwy.
- 5.10 Mae'r cynlluniau hyn yn debygol o fod yn benodol iawn gyda chostau adeiladu cyffredinol uwch, ond prisiau gwerthu uwch hefyd.
- 5.11 Mae'r tabl isod (5.2) yn dangos y gwerthoedd gweddilliol ar gyfer trawsnewidiadau gwledig bychain.

Tabl 5.2 Gwerthoedd gweddilliol ar gyfer trawsnewid adeiladau gwledig - dwy annedd

Barn conversion: 2 Dwellings					
	0%	10%	20%	30%	40%
Chester Hinterland	£170,000	£137,000	£105,000	£72,000	£40,000
	£4,857,143	£3,914,286	£3,000,000	£2,057,143	£1,142,857
South Wrexham	£71,000	£49,000	£26,000	£3,000	-£20,000
	£2,028,571	£1,400,000	£742,857	£85,714	-£571,429
Rural West Flintshire	-£45,000	-£55,000	-£67,000	-£78,000	-£89,000
	-£1,285,714	-£1,571,429	-£1,914,286	-£2,228,571	-£2,542,857

- 5.12 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar sicrhau bod gwerthoedd a chostau 30% yn uwch nag yn yr astudiaeth gwaelodlin. Nid yw hyn yn ragdybiaeth empirig o gwbl, ond yn fy mhrofiad i mae'n adlewyrchu'r ffaith bod pethau amrywiol yn debygol o fod yn uwch yn y cynlluniau hyn.
- 5.13 Mae'r gwerthoedd gweddilliol a ddangosir yn awgrymu mai dim ond yn yr is-farchnadoedd gwerth uchaf y mae'r rhain yn debygol o fod yn hyfyw o ran cyfraniad tai fforddiadwy. Oherwydd amrywiaeth y costau a gwerthoedd yn y cynlluniau hyn, yn fy marn i dylai'r Cyngor symud ymlaen yn ofalus.

Trawsnewid trefol ar raddfa fach - capel neu neuadd

- 5.14 Mae sawl trawsnewidiad trefol wedi cael eu cyflwyno. Mae'r data cynllunio yn awgrymu bod y rhain yn drawsnewidiadau o neuaddau neu gapeli i ddwy neu dair annedd. Mae'r rhain yn debygol o fod yn fflatiau yn y rhan fwyaf o achlysuron.

5.15 Dyma ddau gynllun a brofwyd yn yr is-farchnadoedd o ddau fflat un ystafell wely ac un fflat dwy ystafell wely. I adlewyrchu fy mhrofiad mewn asesu'r math hwn o gynllun, rwyf wedi cymryd y costau trawsnewid fel 70% o adeiladau newydd, a phrisiau fel 90% o adeiladau newydd.

Tabl 5.3 Gwerthoedd gweddilliol ar gyfer trawsnewid adeiladau trefol – tair annedd

Urban conversion: 3 Dwellings					
	0%	10%	20%	30%	40%
Chester Hinterland	£177,000	£167,000	£157,000	£147,000	£138,000
	£5,894,100	£5,561,100	£5,228,100	£4,895,100	£4,595,400
South Wrexham	£118,000	£114,000	£110,000	£107,000	£103,000
	£3,929,400	£3,796,200	£3,663,000	£3,563,100	£3,429,900
Rural West Flintshire	£83,000	£83,000	£82,000	£82,000	£81,000
	£2,763,900	£2,763,900	£2,730,600	£2,730,600	£2,697,300
North Wrexham & Gresford	£68,000	£67,500	£67,000	£66,500	£66,000
	£2,264,400	£2,247,750	£2,231,100	£2,214,450	£2,197,800
Eastern settlements	£52,000	£50,500	£48,000	£46,500	£45,000
	£1,731,600	£1,681,650	£1,598,400	£1,548,450	£1,498,500
North West settlements	£44,000	£43,000	£42,000	£41,000	£40,000
	£1,465,200	£1,431,900	£1,398,600	£1,365,300	£1,332,000
Flint, Holywell & Coast	£24,000	£24,000	£24,500	£25,000	£25,000
	£799,200	£799,200	£815,850	£832,500	£832,500
Cefn Mawr & Rhos	£12,000	£13,000	£13,000	£13,500	£14,000
	£399,600	£432,900	£432,900	£449,550	£466,200

5.16 Mae Tabl 3.5 yn dangos y gwerthoedd gweddilliol fel o'r blaen. Yn y pedwar is-farchnad isaf, mae gwerth gweddilliol yn llai na £50,000, ac mae hyn yn debygol o fod yn annigonol i gyflwyno cynlluniau oherwydd eu gwerth defnydd presennol. Dylid nodi bod gwerth gweddilliol yn yr ardal gwerth isaf yn debyg dim ots a ydynt yn cynnwys tai fforddiadwy neu fel arall. Mae hyn yn bennaf oherwydd dau ffactor: gwerthoedd marchnad isel a'r ffaith y bydd tai'r farchnad agored yn gofyn am bris uwch na thai fforddiadwy.

5.17 Nid yw hyn yn cynhyrchu achos ar gyfer tai fforddiadwy gan fod y gwerth gweddilliol yn isel i ddechrau.

5.18 Mae gwerthoedd gweddilliol ar ben uchaf y farchnad yn edrych yn hyfyw, a dylent ddarparu cyfraniadau tai fforddiadwy.

5.19 Ond, bydd lleoliad penodol yn chwarae rhan oherwydd mewn ardaloedd trefol dwysach efallai y bydd angen asesu'r cynlluniau hyn trwy gyfeirio at werth defnydd arall, er enghraifft, defnydd masnachol.

Datblygiad adeilad newydd ar raddfa fach – pum annedd

- 5.20 Mae datblygiad ar raddfa fach yn bwysig yn Wrecsam a Sir y Fflint. Yma, bydd cynllun o bum annedd yn cael ei brofi: tri teras tair ystafell wely a dwy annedd pedair ystafell wely.
- 5.21 Gellir datblygu'r math hwn o gynllun mewn cyd-destun trefol neu wledig ac ar dir a ddatblygwyd eisoes neu ar dir glas.
- 5.22 Mae Tabl 5.4 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun o bum annedd. Fel gyda chynlluniau bychan eraill, er bod y gwerthoedd gweddilliol ar sail fesul hectar yn gymharol gadarn ar gyfer yr ardaloedd marchnad gwannach, mae'r gwerthoedd absoliwt yn isel, ac yn isel iawn mewn rhai achosion.

Tabl 5.4 Gwerthoedd gweddilliol ar gyfer cynllun o bum annedd

Small site - five dwellings					
	0%	10%	20%	30%	40%
Chester Hinterland	£608,000	£541,500	£474,000	£406,500	£340,000
	£4,012,800	£3,573,900	£3,128,400	£2,682,900	£2,244,000
South Wrexham	£400,000	£353,500	£308,000	£261,500	£215,000
	£2,640,000	£2,333,100	£2,032,800	£1,725,900	£1,419,000
Rural West Flintshire	£280,000	£245,500	£211,000	£177,500	£143,000
	£1,848,000	£1,620,300	£1,392,600	£1,171,500	£943,800
North Wrexham & Gresford	£228,000	£199,500	£170,000	£141,500	£112,000
	£1,504,800	£1,316,700	£1,122,000	£933,900	£739,200
Eastern settlements	£170,000	£146,500	£124,000	£100,500	£77,000
	£1,122,000	£966,900	£818,400	£663,300	£508,200
North West settlements	£140,000	£119,500	£99,000	£78,500	£59,000
	£924,000	£788,700	£653,400	£518,100	£389,400
Flint, Holywell & Coast	£73,000	£59,500	£46,000	£32,500	£19,000
	£481,800	£392,700	£303,600	£214,500	£125,400
Cefn Mawr & Rhos	£33,000	£23,500	£14,000	£4,500	£-5,000
	£217,800	£155,100	£92,400	£29,700	£-33,000

Casgliadau

- 5.23 Mae'r dadansoddiad safleoedd bychain yma yn pwysleisio canfyddiadau profion lefel uchel i raddau helaeth. Hynny yw, mae'r lleoliad yn allweddol i sefydlu'r gwerth gweddilliol. Nid yw maint y cynllun mor bwysig a bydd safleoedd mawr mewn lleoliadau gwan nad ydynt yn hyfyw, a bydd safleoedd bychain mewn lleoliadau gwerth uwch sy'n hyfyw.

5.24 Mae hyfywdra, fel y trafodwyd yn flaenorol, yn amodol ar ddefnydd presennol a mathau penodol o gynlluniau yn debygol o fod yn fwy hyfyw nag eraill. Yma, fel arfer gall cynlluniau sy'n cynnwys trawsnewidiadau fod yn fwy heriol oherwydd er y gall costau adeiladu fod yn is, mae gwerthoedd defnydd presennol yn aml yn uwch, gan ganslo unrhyw 'arbedion' cymharol sydd wedi bod.

6 DADANSODDIAD O HYFYWEDD EIDDO MASNACHOL

6.1 Mae'r ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â'r ASC yn ei gwneud yn ofynnol, os yw awdurdod lleol penderfynu mabwysiadu ASC, eu bod yn ei gymhwyso nid yn unig i eiddo preswyl, ond hefyd i ddatblygiadau masnachol. Mae'r datblygiad hwn yn dod yn bennaf o dan Orchmynion Dosbarthiadau Defnydd – Dosbarth A a Dosbarth B.

6.2 Mae asesu hyfywedd mewn perthynas â datblygiadau masnachol yr un fath mewn egwyddor â gwneud hynny i ddatblygiadau preswyl. Hynny yw, dylid cyfrifo cyfanswm refeniw'r cynllun a dylid tynnu'r costau datblygu o'r refeniw i weld a oes unrhyw werth gweddilliol a all wedyn fod yn sail ar gyfer taliad Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol.

6.3 Mae union sampl y mathau o gynlluniau i'w profi bob amser yn anodd i'w ddiffinio i sicrhau y ceir darlun llawn o'r hyfywdra. Gofynnem am wybodaeth bellach ynglŷn â hyn gan bobl a oedd yn bresennol yn y Gweithdy Hyfywedd. Ond, ni ddigwyddodd hyn.

6.4 Felly, rydym wedi defnyddio'r profiad lleol gorau o'r farchnad eiddo masnachol yn ardal Wrecsam a Sir y Fflint, lle mae cyfraniad Wingetts wedi bod yn arbennig o ddefnyddiol.

6.5 Mae'r dosbarthiadau defnydd yn cynnwys A1 i A3 gan adlewyrchu defnydd manwerthu sydd i'w gweld yn Nhablau 6.1 a 6.2 ar y dudalen ganlynol.

6.6 Mae defnydd penodol a defnydd pellach yn cynnwys ystod o B1 (Swyddfeydd a Diwydiannau Ysgafn), B2 (Diwydiant Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu).

6.7 Mae Tabl 6.1 yn cynnwys amrywiaeth o werthoedd rhentu dangosol ar gyfer y defnydd hyn ynghyd ag elw dangosol. Bydd gwerthoedd rhentu a'r elw yn amrywio o safle i safle.

6.8 Fel y gellir rhagweld, mae rhenti ar eu huchaf a'r arian a ddenir ar ei isaf ar gyfer defnydd adwerthu. Mae gwerthoedd rhent ar gyfer

adwerthu wedi'u dyfynnu yn gronnus yn ardaloedd yr eiddo. Mae'r rhenti ar gyfer defnydd diwydiannol a defnydd swyddfa yn sylweddol is. Ar gyfer unedau diwydiannol mae rhwng £50 a £70 fesul metr sgwâr ac ar gyfer swyddfeydd rhwng £70 a £130 fesul metr sgwâr, yn dibynnu ar leoliad a maint.

- 6.9 Mae'r elw ar gyfer defnydd diwydiannol a swyddfeydd yn amrywio o 8% i 9%.

DRAFT

Tabl 6.1 Cynlluniau masnachol nodweddiadol yn ardal Wrecsam gyda rhenti ac elw

DOSBARTH DEFNYDD	LLEOLIAD	MAINT	GWERTH RHENT (£ psm)	ELW
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr	150 metr sgwâr	200	8
Defnydd A1	Siop Fawr	5,000 metr sgwâr	150	7
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	500 metr sgwâr	150	8
Defnydd A3	Defnydd Stryd Fawr	300 metr sgwâr	200	8
Defnydd B1	Swyddfa Fach	300 metr sgwâr	120	8
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol – Ffatri Fawr	5,000 metr sgwâr	50	9
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol – Ffatri Fach	500 metr sgwâr	70	8.5
Defnydd B8	Warws Mawr	5,000 metr sgwâr	30	9
Defnydd D1	Iechyd; Addysg; Crefydd	500 metr sgwâr	130	7
Defnydd D2	Ymgynnull a Hamdden	300 metr sgwâr	100	8

Tabl 6.2 Cynlluniau masnachol nodweddiadol yn ardal Sir y Fflint gyda rhenti ac elw

DOSBARTH DEFNYDD	LLEOLIAD	MAINT	GWERTH RHENT (£ psm)	ELW
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr	150 metr sgwâr	250	8
Defnydd A1	Siop Fawr	5000 metr sgwâr	150	7
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	500 metr sgwâr	160	8
Defnydd A3	Defnydd Stryd Fawr	300 metr sgwâr	225	8
Defnydd B1	Swyddfa Fach	300 metr sgwâr	130	8
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol – Ffatri Fawr	5000 metr sgwâr	50	9
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol – Ffatri Fach	500 metr sgwâr	70	8.5
Defnydd B8	Warws Mawr	5000 metr sgwâr	30	9
Defnydd D1	Iechyd; Addysg; Crefydd	500 metr sgwâr	130	7
Defnydd D2	Ymgynnull a Hamdden	300 metr sgwâr	100	8

- 6.10 Daw'r costau datblygu gan y Gwasanaethau Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS). Mae'r ffynhonnell hon o wybodaeth yn dangos costau adeiladu sylfaenol ar gyfer amrywiaeth o fathau o ddatblygiad masnachol. Mae'r wybodaeth yn bwrpasol, yn yr un modd â'r dadansoddiad preswyl, i ardal Wrecsam a Sir y Fflint.
- 6.11 Rydym wedi cymryd y costau canlynol yn unol â'r categorïau BCIS:
- A1 Manwerthu - Siopau yn Gyffredinol – £880 fesul metr sgwâr;
 - A3 Bwytai - £1,560 fesul metr sgwâr;
 - B1 - B8 – £563 i £1,271 fesul metr sgwâr yn dibynnu ar faint yr uned. Mae'r holl enghreifftiau yma yn berthnasol i Wrecsam.
- 6.12 Mae'r gwerthusiadau ar gyfer y datblygiad masnachol wedi'u nodi yn llawn yn Atodiad 4. Mae'r Atodiad yn dangos y taenlen gwaelodlin rydym wedi'i defnyddio a'r rhagdybiaethau allweddol a wnaed.
- 6.13 Amcangyfrifwyd y refeniw o amrywiaeth o ffynonellau gan gynnwys adborth asiantau, adroddiad arolwg o eiddo ar y farchnad (er enghraifft o'r Swyddfa Brisio a CBRE) ac o chwiliadau helaeth o wefannau'r farchnad eiddo leol.
- 6.14 Mae Tabl 6.3 (Wrecsam) a 6.4 (Sir y Fflint) yn dangos canlyniadau'r dadansoddiad ar ffurf crynodeb.

Tabl 6.3 Canlyniadau'r dadansoddiad eiddo masnachol: Wrecsam

Dosbarth Defnydd	Lleoliad	Cyfanswm Refeniw	Cyfanswm y Gost	Gwerth Gweddilliol
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr	£375,000	£242,868	£132,132
Defnydd A1	Siop Fawr	£10,710,000	£9,384,500	£1,324,500
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	£937,500	£1,022,410	- £84,910
Defnydd A3	Defnydd Stryd Fawr	£750,000	£762,575	- £12,576
Defnydd B1	Swyddfa Fach	£450,000	£593,967	- £143,967
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol - Ffatri Fawr	£2,275,000	£5,383,912	- £2,608,062
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol - Ffatri Fach	£411,600	£561,187	- £149,587
Defnydd B8	Warws Mawr	£1,666,666	£4,130,132	- £2,465,466
Defnydd D1	Iechyd; Addysg; Crefydd	£928,200	£1,146,367	- £308,592
Defnydd D2	Ymgynnull a Hamdden	£375,000	£504,418	- £129,418

Tabl 6.4 Canlyniadau'r dadansoddiad eiddo masnachol: Sir y Fflint

Dosbarth Defnydd	Lleoliad	Cyfanswm Refeniw	Cyfanswm y Gost	Gwerth Gweddilliol
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr	£468,750	£257,698	£211,052
Defnydd A1	Siop Fawr	£10,710,000	£9,154,000	£1,556,000
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	£1,000,000	£1,007,210	- £7,210
Defnydd A3	Defnydd Stryd Fawr	£843,750	£759,398	£84,352
Defnydd B1	Swyddfa Fach	£487,500	£584,847	- £97,347
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol - Ffatri Fawr	£2,275,000	£5,264,890	- £2,764,890
Defnydd B2	Diwydiannol Cyffredinol - Ffatri Fach	£411,764	£546,329	- £134,565
Defnydd B8	Warws Mawr	£1,666,500	£4,012,105	- £2,345,606
Defnydd D1	Iechyd; Addysg; Crefydd	£928,200	£1,003,850	- £105,650
Defnydd D2	Ymgynnull a Hamdden	£375,000	£489,904	- £114,904

- 6.15 Mae'r ffigurau hyn yn darparu man cychwyn ar gyfer gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol. Dengys y ffigurau fod peth gwerth gweddilliol cadarnhaol i gymryd Ardoll Seilwaith Cymunedol ohono.
- 6.16 Y prif gasgliad yw bod datblygu eiddo masnachol yn y ddwy ardal awdurdod lleol yn edrych yn heriol. Mae diffyg hyfywdra ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiad masnachol. Mae gwerthoedd preswyl yn negyddol yn y rhan fwyaf o achosion, ond yn benodol ar gyfer defnydd math diwydiannol B1 a warws B8. Mae hyn yn adlewyrchu'r realiti ar lawr gwlad lle rhoddodd asiantau wybod bod galw isel ar gyfer y math hwn o ddatblygiad.
- 6.17 Dylai fod yn bosibl i ddatblygu swyddfeydd bychain ac unedau diwydiannol llai, er bod gwerth gweddilliol bychan, os o gwbl, ar gyfer ariannu prynu tir. Nid yw hyn yn golygu o reidrwydd na fydd y datblygiad yn mynd rhagddo. Mae'r costau adeiladu rydym wedi'u mabwysiadu yn gyffredinol ac mewn rhai achosion gellir rhagweld bod y costau yn is; neu bod gwerth cyfalaf neu refeniw yn uwch.
- 6.18 Ond yr hyn y mae'r ffigurau yn ei awgrymu yw bod ychydig iawn o le, os o gwbl, ar gyfer cyfraniadau Adran 106 neu fath ASC yn y rhan fwyaf o enghreifftiau defnydd. Mae adborth syrfewyr yn awgrymu bod gorgyflenwad sylweddol o ddatblygiad swyddfa, yn enwedig yn Wrecsam. Problem arall yw'r cyfraddau, gyda'r adolygiad yn bell i ffwrdd yn 2017.
- 6.19 Y prif eithriadau i'r darlun cyffredinol wan yw adwerthu. Yma, mae siopau mawr yn debygol o gynhyrchu gwerth gweddilliol sylweddol lle gellir cymryd CIL, ac, i raddau llai helaeth, siopau stryd fawr lle dylai datblygiad newydd gynhyrchu gwerth gweddilliol cadarnhaol.
- 6.20 Mewn perthynas â'r stryd fawr, mae'n glir bod sawl ardal yn cael trafferthion (Wrecsam yn enghraifft dda) a lle gall ddatblygiad newydd weithio bydd her ddeublyg o werth defnydd presennol a dim ond cynnydd arwynebedd llawr net bychan i'w ystyried ac felly efallai yr hoffai'r Cyngor feddwl yn ofalus am ddoethineb codi tâl am y math hwn o ddefnydd.

PENNOD 7 – MEINCNODI A HYFYWDRA

Meincnodi a datblygu polisi

- 7.1 Nid oes unrhyw ganllawiau manwl yn amlinellu sut y dylid asesu targedau tai fforddiadwy, yn seiliedig ar ddadansoddiad o hyfywedd. Yn yr un modd, nid oes canllawiau manwl ynglŷn â sut y dylid pennu ASC, gan roi ystyriaeth i hyfywedd. Mae canllawiau Harman yn darparu fframwaith defnyddiol ar gyfer datblygu polisi, ond nid ydynt yn ganllawiau ‘cam wrth gam’ ac nid ydynt yn darparu gwybodaeth benodol mewn perthynas ag elw i'r perchennog tir.
- 7.2 Mae canllawiau (Harman) yn cefnogi'r dull a nodir ym Mhennod 2 yr adroddiad hwn; h.y. dull Gwerth Defnydd Presennol 'A Mwy' ac maent yn nodi amheuan ynghylch y dull 'gwerth marchnad' a fabwysiadwyd ym mhapur Cynllunio a Hyfywedd Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig. Mae canllawiau Harman yn ddefnyddiol i ddynodi sefyllfaoedd lle gellid mabwysiadu Gwerthoedd Defnydd Amgen yn hytrach na Gwerthoedd Defnydd Presennol. Mae'n rhoi pwyslais ar osod meincnodau gwerth tir yn y cyd-destun lleol.
- 7.3 Yn gyffredinol fodd bynnag, gallai asesiad o hyfywedd at ddibenion pennu polisi neu godi tâl ASC gyfeirio at ystod o ffactorau gan gynnwys: darpariaeth bresennol a diweddar tai fforddiadwy, gwerthoedd gweddilliol, y berthynas rhwng gwerthoedd gweddilliol a gwerthoedd defnydd presennol, targedau a ystyrir yn gadarn mewn awdurdodau tebyg yn sgil proses y cynllun lleol, yr hafaliad cyflenwad tir a'i berthynas â'r pwysau polisi a roddir i ddarparu tai fforddiadwy yng nghyd-destun ehangach y cyflenwad tai yn gyffredinol. I ryw raddau, mae disgwyliadau perchennog tir hefyd yn sylweddol. Mae profiad yr ymgynghorydd, sy'n gweithio ar y cyd gyda'r awdurdod lleol a thrwy'r gweithdai ar gyfer datblygwr, yn helpu i gyrraedd safbwynt polisi cadarn.
- 7.4 Yn y dadansoddiad a wnaed, tybiwyd bod y datblygwr yn cael enillion sy'n gyfwerth ag 20% ar werth datblygu gros ar gyfer cynlluniau preswyl. Y cwestiwn wedyn yw beth ddylid ei dybio ynglŷn â lefel yr enillion i berchennog y tir.
- 7.5 Roedd hwn yn gwestiwn a ofynnwyd i unigolion yn y Gweithdy Hyfywdra, er na roddwyd atebion penodol. Nid yw hwn yn ymateb annodweddiadol yn y fforymau hyn.
- 7.6 Mae profiad ehangach o gymorth o ran meincnodau gwerth tir. Awgrymodd astudiaeth Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol i

Effaith Gronnus Gofynion Polisi (2011), fod ffigwr o £100,000 i £150,000 yr elw gros (£247,000 i £370,500 yr hectar gros) yn feincnod rhesymol ar gyfer tir maes glas. Gan dybio ffactor net i gros o tua 70%, byddai hyn yn golygu meincnod gwerth tir ar sail net o tua £400,000 yr hectar.

- 7.7 Mae'r Adroddiad Marchnad Eiddo mwyaf diweddar (Swyddfa Brisio, 2011) yn awgrymu bod tir diwydiannol yn Wrecsam cyn lleied â £260,000 yr hectar, gan felly awgrymu y dylai bod gan dir llwyd feincnod is. Gellir cefnogi'r casgliad hwn ar y sail bod costau glanhau sylweddol i safleoedd tir llwyd, sydd heb eu cynnwys yn y ffigurau DVS.
- 7.8 Yn anochel, bydd safleoedd tir llwyd lle mae'r gwerth defnydd presennol yn uchel (oherwydd y gwerth buddsoddi cymharol uchel). Ond, mae sawl safle tir llwyd mawr, yn enwedig yn ardal Wrecsam, lle mae gwerth defnydd presennol isel a chostau dadlygru trwm. Oherwydd yr her wrth ddarparu niferoedd tai, a dibynadwyedd uwch ar safleoedd tir glas, gall wneud synnwyr i fod â meincnod uwch ar gyfer tir glas.
- 7.9 Byddai'r agwedd hon yn dueddol o fynd i'r gwrthwyneb i'r rhan fwyaf o astudiaethau lle mae'r meincnod ar gyfer tir llwyd yn dueddol o fod yn uwch. Felly, rwy'n awgrymu yn achos Wrecsam a Sir y Fflint bod y meincnod yn aros yr un fath.
- 7.10 Mae fy mhrofiad i o Gymru mewn dwy astudiaeth gyfredol yn awgrymu meincnod o £300,000 yr hectar net i'w gyfiawnhau. Mae un mewn ardal drefol yn bennaf, a'r llall yn wledig yn bennaf. Mae'r ffigwr awdurdod trefol yn seiliedig ar werthu tir y Cyngor a'r llall, yr awdurdod gwledig, yn seiliedig ar ymgynghoriad lleol.
- 7.11 Gan ragdybio mai ffigwr o £300,000 yr hectar yw'r swm sydd ei angen gan y tirlfeddiannwr, bydd rhaid i hwn fod yn net o unrhyw gyfraniadau tai fforddiadwy ac unrhyw gyfraniadau Adran 106 eraill a/neu Ardreth Seilwaith Cymunedol.

Parth clustogi

- 7.12 Wrth ddatblygu polisi sy'n ceisio ategu darpariaeth, gallai fod yn ddoeth caniatáu 'parth clustogi' i'r meincnod gwerth tir er mwyn ystyried costau ychwanegol. Gellir dadlau bod y parth clustogi yn ddiangen os nad oes arian tebyg at raid ar ochr refeniw'r hafaliad.

- 7.13 Fodd bynnag, mae'r baich o brofi cadernid y Cynllun Datblygu Lleol, fe ymddengys, ar yr Awdurdod Lleol i ddangos y gellir gweithredu'r Cynllun, yn hytrach nag ar y diwydiant datblygu i brofi na ellir.
- 7.14 Yn ogystal, mae tâl yr ASC yn un llym, ac ni ellir ei drafod; sydd yn rhoi mwy o gyfiawnhad dros fod ar yr ochr ddiogel, ac yn ei dro dros gael parth clustogi.
- 7.15 Yn nodweddiadol, mae'r diwydiant datblygu yng Nghymru, trwy'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai yn bennaf, wedi pwyso am ddau beth: costau annormal a chostau sy'n gysylltiedig â'r cod adeiladu. Trwy drafodaethau mewn archwiliadau, mae'r olaf rŵan wedi'i dderbyn ar £3,000 yr uned. Mae hyn yn ymdrin â chostau gweithredu'r polisi gosod taenellwyr. Ni ddaw'r polisi hwn i rym tan fis Ionawr 2016 ac felly mae'n ddadleuol a ddylid ei ganiatáu yn y parth clustogi heb wneud rhagdybiaethau am brisiau tai.
- 7.16 Ond, bydd ei gynnwys yn ychwanegu £90,000 yr hectar net i gostau adeiladu.
- 7.17 Mae'r achos ar gyfer cynnwys costau annormal yn y parth clustogi yn ddadleuol oherwydd bod y costau adeiladu sylfaenol sy'n cefnogi'r dadansoddiad yn cael eu cymryd o gronfa ddata BCIS sy'n tynnu ar gostau datblygwyr bychan a chymdeithasau tai. Fel arfer, ni all y gweithredwyr gymryd mantais o ddarbodion maint ac felly ar gyfer swmp y datblygiad yn y ddwy ardal awdurdod lleol, gellir dadlau bod gan gostau BCIS barth clustogi parod yn y lle cyntaf. Cafodd y ddadl hon ei chynnal yn llwyddiannus yn Archwiliad Tai Fforddiadwy Conwy yn ddiweddar.
- 7.18 Er hynny, er bod costau BCIS yn cynnwys costau isadeiledd ar y safle, fel ffyrdd stad, nid ydynt yn cynnwys costau gwaith isadeiledd mawr fel cefnffyrdd a ffyrdd cyswllt mawr. Bydd safleoedd mwy, ac yn enwedig rhai tir glas, sydd â chyswllt llai i rwydwaith isadeiledd, yn destun costau y tu hwnt i BCIS.
- 7.19 Oherwydd hyn, gellir dadlau dros lwfans ychwanegol. Does dim gwybodaeth berffaith yma, ond yn fy mhrofiad i gall hyn fod hyd at £300,000 yr hectar net. Ar y sail bod gan y ddau awdurdod swm sylweddol o gyflenwad tir glas mawr, rwyf wedi caniatáu £100,000 ychwanegol yr hectar ar gyfer yr elfen hon i'r meincnod gwerth tir. Wrth wneud hynny, dylid nodi y gall hyn fod yn ormod mewn perthynas â safleoedd bychan a chanolig, ond mae'r pwyntiau yn parhau ynglŷn â'r angen i ddangos byffer, yn enwedig yn dilyn y ffioedd CIL sefydlog.

- 7.20 I grynhoi, y meincnod gwerth tir sy'n rhagdybio cynllun 30 afh yw:
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| Llinell sylfaen | £300,000 yr hectar |
| Lwfans ar gyfer taenellwyr | £90,000 yr hectar |
| Lwfans isadeiledd ychwanegol | £100,000 yr hectar |
| Cyfanswm | £490,000 yr hectar |
- 7.21 Mewn gwirionedd, bydd y meincnod yn amrywio yn unol â lleoliad ac is-farchnad, gan y bydd galw mwy am rai lleoliadau nag eraill, ac felly bydd tirfeddianwyr yn addasu eu disgwyliadau ynglŷn â hyn.
- 7.22 Felly, mae'r elfen sylfaenol yn debygol o amrywio ac rwyf i, yn unol â phrisiau tai perthnasol yn y ddwy ardal awdurdod lleol, wedi addasu'r elfen ar gyfer y lleoliad hwn.
- 7.23 Rwyf wedi gosod tri tabl sy'n rhoi dewisiadau polisi i'r awdurdod lleol, gan ddangos cyfnewid cynhenid rhwng Tai Fforddiadwy ac Ardoll Seilwaith Cymunedol:
- 7.24 Mae tabl 8.1 yn dangos y targedau tai fforddiadwy y gellir eu cyflawni gan ragdybio Ardoll Seilwaith Cymunedol o sero:

Tabl 8.1 Targedau Tai Fforddiadwy heb Ardoll Seilwaith Cymunedol

If maxmising AH										
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.00	£1.88	£1.77	£1.66	£1.54	£1.43	£1.31	£1.21	£1.09
Rural East	£550,000	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.03	£0.95	£0.86	£0.78	£0.70
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.11	£1.04	£0.97	£0.90	£0.84	£0.77	£0.69	£0.63	£0.56
Rural West & Chirk	£450,000	£0.70	£0.66	£0.60	£0.56	£0.50	£0.46	£0.41	£0.36	£0.32
NW Settlements	£440,000	£0.66	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47	£0.42	£0.38	£0.33	£0.28
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.09	£0.07	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.37	£2.21	£2.12	£2.01	£1.88	£1.76	£1.64	£1.51	£1.40
Rural East	£550,000	£1.59	£1.50	£1.43	£1.34	£1.26	£1.18	£1.10	£1.02	£0.93
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.31	£1.24	£1.17	£1.11	£1.04	£0.96	£0.89	£0.83	£0.76
Rural West & Chirk	£450,000	£0.83	£0.78	£0.74	£0.69	£0.65	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47
NW Settlements	£440,000	£0.77	£0.73	£0.68	£0.64	£0.60	£0.56	£0.51	£0.48	£0.43
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.10	£0.09	£0.08	£0.07	£0.06	£0.06	£0.05	£0.05
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.07	£2.90	£2.74	£2.57	£2.40	£2.23	£2.06	£1.90	£1.74
Ewloe	£580,000	£1.86	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22	£1.12	£1.01
Rural West Flintshire	£550,000	£1.37	£1.29	£1.21	£1.13	£1.04	£0.96	£0.87	£0.79	£0.71
Mold	£500,000	£0.95	£0.88	£0.82	£0.77	£0.70	£0.64	£0.58	£0.51	£0.46
Eastern Settlements	£475,000	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.53	£0.49	£0.42	£0.38
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.42	£0.39	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.22	£0.17	£0.14
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.31	£0.28	£0.26	£0.22	£0.19	£0.16	£0.14	£0.10	£0.07
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.65	£3.47	£3.28	£3.10	£2.91	£2.72	£2.54	£2.35	£2.16
Ewloe	£580,000	£2.09	£1.97	£1.87	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22
Rural West Flintshire	£550,000	£1.62	£1.54	£1.46	£1.37	£1.29	£1.20	£1.12	£1.04	£0.95
Mold	£500,000	£1.12	£1.05	£0.99	£0.94	£0.87	£0.82	£0.76	£0.70	£0.64
Eastern Settlements	£475,000	£0.95	£0.89	£0.85	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.54
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.49	£0.46	£0.43	£0.41	£0.38	£0.35	£0.32	£0.30	£0.26
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.35	£0.33	£0.32	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23	£0.21	£0.19

7.25 Mae'r tabl yn dangos ar dop y farchnad, bod targed tai fforddiadwy o 40% yn hyfyw er, ar y pen isaf, mae'r ffigurau yn awgrymu bod hyd yn oed tai marchnad yn ffiniol.

7.26 Mae tabl 8.2 yn dangos y targedau tai fforddiadwy sy'n hyfyw gan ragdybio ASC o £5,000 yr uned. Nodwch yma (fel gyda Tabl 8.3) bod parth clustogi ychwanegol i'r casgliadau oherwydd bod ASC ond yn berthnasol ar gyfer unedau marchnad (ac rwyf wedi mynd â'r effaith ar draws y cynllun cyfan).

Tabl 8.2 Targedau Tai Fforddiadwy gydag Ardoll Seilwaith Cymunedol cyfwerth â £5,000 yr uned.

With a CIL equivalent of £5,000 per unit										
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.00	£1.88	£1.77	£1.66	£1.54	£1.43	£1.31	£1.21	£1.09
Rural East	£550,000	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.03	£0.95	£0.86	£0.78	£0.70
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.11	£1.04	£0.97	£0.90	£0.84	£0.77	£0.69	£0.63	£0.56
Rural West & Chirk	£450,000	£0.70	£0.66	£0.60	£0.56	£0.50	£0.46	£0.41	£0.36	£0.32
NW Settlements	£440,000	£0.66	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47	£0.42	£0.38	£0.33	£0.28
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.09	£0.07	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.37	£2.21	£2.12	£2.01	£1.88	£1.76	£1.64	£1.51	£1.40
Rural East	£550,000	£1.59	£1.50	£1.43	£1.34	£1.26	£1.18	£1.10	£1.02	£0.93
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.31	£1.24	£1.17	£1.11	£1.04	£0.96	£0.89	£0.83	£0.76
Rural West & Chirk	£450,000	£0.83	£0.78	£0.74	£0.69	£0.65	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47
NW Settlements	£440,000	£0.77	£0.73	£0.68	£0.64	£0.60	£0.56	£0.51	£0.48	£0.43
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.10	£0.09	£0.08	£0.07	£0.06	£0.06	£0.05	£0.05
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.07	£2.90	£2.74	£2.57	£2.40	£2.23	£2.06	£1.90	£1.74
Ewloe	£580,000	£1.86	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22	£1.12	£1.01
Rural West Flintshire	£550,000	£1.37	£1.29	£1.21	£1.13	£1.04	£0.96	£0.87	£0.79	£0.71
Mold	£500,000	£0.95	£0.88	£0.82	£0.77	£0.70	£0.64	£0.58	£0.51	£0.46
Eastern Settlements	£475,000	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.53	£0.49	£0.42	£0.38
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.42	£0.39	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.22	£0.17	£0.14
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.31	£0.28	£0.26	£0.22	£0.19	£0.16	£0.14	£0.10	£0.07
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.65	£3.47	£3.28	£3.10	£2.91	£2.72	£2.54	£2.35	£2.16
Ewloe	£580,000	£2.09	£1.97	£1.87	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22
Rural West Flintshire	£550,000	£1.62	£1.54	£1.46	£1.37	£1.29	£1.20	£1.12	£1.04	£0.95
Mold	£500,000	£1.12	£1.05	£0.99	£0.94	£0.87	£0.82	£0.76	£0.70	£0.64
Eastern Settlements	£475,000	£0.95	£0.89	£0.85	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.54
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.49	£0.46	£0.43	£0.41	£0.38	£0.35	£0.32	£0.30	£0.26
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.35	£0.33	£0.32	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23	£0.21	£0.19

7.27 Mae tabl 8.3 yn dangos y targedau tai fforddiadwy sy'n hyfyw gan ragdybio ASC cyfwerth â £10,000 yr uned.

With a CIL equivalent of £10,000 per unit										
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.00	£1.88	£1.77	£1.66	£1.54	£1.43	£1.31	£1.21	£1.09
Rural East	£550,000	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.03	£0.95	£0.86	£0.78	£0.70
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.11	£1.04	£0.97	£0.90	£0.84	£0.77	£0.69	£0.63	£0.56
Rural West & Chirk	£450,000	£0.70	£0.66	£0.60	£0.56	£0.50	£0.46	£0.41	£0.36	£0.32
NW Settlements	£440,000	£0.66	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47	£0.42	£0.38	£0.33	£0.28
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.09	£0.07	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£650,000	£2.37	£2.21	£2.12	£2.01	£1.88	£1.76	£1.64	£1.51	£1.40
Rural East	£550,000	£1.59	£1.50	£1.43	£1.34	£1.26	£1.18	£1.10	£1.02	£0.93
N. Wrexham/Gresford	£500,000	£1.31	£1.24	£1.17	£1.11	£1.04	£0.96	£0.89	£0.83	£0.76
Rural West & Chirk	£450,000	£0.83	£0.78	£0.74	£0.69	£0.65	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47
NW Settlements	£440,000	£0.77	£0.73	£0.68	£0.64	£0.60	£0.56	£0.51	£0.48	£0.43
Cefn Mawr & Rhos	£375,000	£0.11	£0.10	£0.09	£0.08	£0.07	£0.06	£0.06	£0.05	£0.05
30 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.07	£2.90	£2.74	£2.57	£2.40	£2.23	£2.06	£1.90	£1.74
Ewloe	£580,000	£1.86	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22	£1.12	£1.01
Rural West Flintshire	£550,000	£1.37	£1.29	£1.21	£1.13	£1.04	£0.96	£0.87	£0.79	£0.71
Mold	£500,000	£0.95	£0.88	£0.82	£0.77	£0.70	£0.64	£0.58	£0.51	£0.46
Eastern Settlements	£475,000	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.53	£0.49	£0.42	£0.38
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.42	£0.39	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.22	£0.17	£0.14
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.31	£0.28	£0.26	£0.22	£0.19	£0.16	£0.14	£0.10	£0.07
40 DPH	Benchmarks	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£770,000	£3.65	£3.47	£3.28	£3.10	£2.91	£2.72	£2.54	£2.35	£2.16
Ewloe	£580,000	£2.09	£1.97	£1.87	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22
Rural West Flintshire	£550,000	£1.62	£1.54	£1.46	£1.37	£1.29	£1.20	£1.12	£1.04	£0.95
Mold	£500,000	£1.12	£1.05	£0.99	£0.94	£0.87	£0.82	£0.76	£0.70	£0.64
Eastern Settlements	£475,000	£0.95	£0.89	£0.85	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.54
Q'Ferry & Connah's Quay	£420,000	£0.49	£0.46	£0.43	£0.41	£0.38	£0.35	£0.32	£0.30	£0.26
Flint, Holywell & Coast	£410,000	£0.35	£0.33	£0.32	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23	£0.21	£0.19

7.28 Yn anochel, mae dewisiadau (cyfaddawd) anodd o bosibl i'w gwneud ar gyfer yr awdurdodau lleol. Ond mewn rhai achosion, mae'r cyfaddawd yn llai sylweddol ac ar ochr isaf y farchnad yn y ddwy

ardal, mae'n edrych yn debygol mai dim ond ASC isel iawn neu sero heb darged tai fforddiadwy fydd y penderfyniad polisi.

Meincnodau a hyfywdra ar gyfer gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer defnydd masnachol

- 7.29 Er ar gyfer defnydd preswyl, bod gwerthoedd tir meincnod yn fater pwysig iawn, mae canlyniadau'r dadansoddiad masnachol yn awgrymu i'r gwrthwyneb.
- 7.30 Mae tablau 7.1 a 7.2 yn awgrymu bod y mwyafrif helaeth o ddefnydd masnachol yn ymylol neu anhyfyw. Mae gwerth gweddilliol ym mhob achos, ac eithrio defnydd A1, yn negyddol, er y gall rhai defnyddiau stryd fawr yn Sir y Fflint, fel bwytai, gynhyrchu gwerth gweddilliol cadarnhaol.
- 7.31 Ond yn yr achosion hyn, a gyda siopau'r stryd fawr, mae'r gwerth gweddilliol cyn lleied â tua £100,000 i £200,000 y datblygiad ac felly mae'n annhebygol y bydd tir yn cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad newydd ar y sail hwnnw. Mae preswylwyr a buddsoddwyr newydd yn debygol o gymryd unedau cyfredol, y mae digon ohonynt ar gael.
- 7.32 Ond, bydd siopau mawr yn cynhyrchu gwerth gweddilliol sylweddol gan fod economeg datblygu yn wahanol iawn yma. Yn achos Wrecsam, y Gwerth Gweddilliol yw £1.3 miliwn am siop 5,000 metr sgwâr, ac yn achos Sir y Fflint, £1.6 miliwn.
- 7.33 Gan ragdybio cymhareb adeilad i lain o 40%, byddai hyn yn golygu (gan ddefnyddio gwerth gweddilliol £1.5 miliwn fel y marciwr) cyfwerth o tua £600,000 yr hecтар mewn gwerth gweddilliol.
- 7.34 Yn achos y math hwn o ddatblygiad, byddwn yn mabwysiadu ffigwr o £250,000 yr hecтар fel meincnod gwerth tir. Mae hyn yn seiliedig ar dir llwyd. Gellir dadlau y dylai'r ffigwr fod yn is lle mae'r safle yn dir glas. Ond, fel y nodwyd yn flaenorol, gall costau isadeiledd ar y safleoedd hyn fod yn uchel.
- 7.35 Ar sail gwarged £350,000, byddai hyn yn golygu ffi Ardoll Seilwaith Cymunedol o £70 y metr sgwâr, sydd ddim yn gyson gyda'r ffigwr a ddefnyddir yn Astudiaeth Ardoll Seilwaith Cymunedol Cymru Caerffili) o £100 y metr sgwâr.

8 PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

Adolygiad o'r amcanion a'r adroddiad

- 8.1 Prif amcan yr adroddiad hwn oedd darparu dewisiadau polisi ar gyfer targedau tai ac Ardollau Isadeiledd Cymunedol i CBS Wrecsam a CS y Fflint. Roedd hefyd yn dangos, lle bo'n hyfyw, y gellir codi cyfraniad tai fforddiadwy yn ogystal â ffi ASC heb i'r datblygiad ddod yn anhyfyw.
- 8.2 Mae'r dadansoddiad yn dangos, yn y ddwy ardal Awdurdod Lleol, bod gwerth gweddilliol yn amrywio yn sylweddol, lle mae prisiau tai (a gwahaniaethau rhwng lleoliadau) yn rhoi cyfrif am wahaniaethau mewn hyfywdra. Fel bob amser, nid yw'r darlun fyth yn glir. Er bod prisiau tai yn cymell hyfywdra, mae amgylchiadau lleol a gwerthoedd defnydd presennol yn enwedig, yn bwysig wrth benderfynu a fydd cynllun yn cael ei gyflwyno ai peidio.
- 8.3 Mae'r astudiaeth wedi edrych ar nifer o faterion hyfywdra allweddol. Ym mhennod 3, sy'n ffurfio swmp y dadansoddiad, cyfrifwyd gwerthoedd gweddilliol ar gyfer ystod o ddwysedd ac is-farchnadoedd. Mae'r gwerthoedd gweddilliol, a fynegwyd mewn £ miliwn yr hecтар, wedi'u dangos isod yn Atodiad 3. Mae dau dabl allweddol yno sy'n nodi beth y mae'r cynlluniau yn debygol o'u cynhyrchu.
- 8.4 Archwiliodd Pennod 6 y sector eiddo masnachol. Edrychodd ar ystod o ddsbarthiadau defnydd a chyfrifo gwerthoedd gweddilliol.
- 8.5 Mae Pennod 7 wedi ystyried mewn manylder y meincnodau gwerth tir a pharth clustogi ar gyfer hyfywdra datblygu ar gyfer y sectorau preswyl a masnachol.

Targedau Tai Fforddiadwy ac ASC ar gyfer datblygiad preswyl

- 8.6 Mae cyfaddawd anochel rhwng tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill, ac yn ei dro, ASC. Bydd cywair y polisi, a sut y bydd ffioedd yn cael eu gosod, yn dibynnu i ryw raddau ar wneud penderfyniadau awdurdod lleol. Rwyf wedi gosod yn fy adroddiad (gweler Tablau 8.1 i 8.3), ystod o dargedau tai fforddiadwy sy'n gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol ar wahanol lefelau; yn benodol, £5,000 yr uned a £10,000 yr uned. Bydd rhaid i'r Cynghorau ystyried y cyfaddawdau hyn yn ofalus ac yn unol ag adroddiadau Cynllun Lleol sy'n ymddangos.

Eiddo masnachol

8.7 Mae'r dadansoddiad yn awgrymu mai dim ond y Dosbarth Defnydd A1 sy'n debygol o ddarparu ASC a bydd hyn ond yn achos siopau mawr lle bydd costau yn gymharol isel mewn perthynas â gwerthoedd. Ar gyfer swyddfeydd a datblygiadau diwydiannol, mae hyfywdra yn ymylol hyd yn oed heb effaith ychwanegol.

Datblygiad preswyl a'r trothwy tai fforddiadwy

8.8 Edrychodd yr astudiaeth (Pennod 4) ar y proffil safleoedd sy'n cael eu cyflwyno yn y ddwy ardal awdurdod lleol. Yn ardal CBS Wrecsam, bu cyflenwad sylweddol o safleoedd llai, er wrth ystyried safleoedd strategol posibl, bydd y casgliad hwn yn llai sylweddol. Mae lleoliadau fel De Wrecsam lle gall swm mawr o gyflenwad ddod o safleoedd mawr (dadl yn erbyn trothwy tai fforddiadwy isel). I'r gwrthwyneb, mae gan y Dwyrain Gwledig, sy'n ardal gwerth cymharol uchel, nifer sylweddol o anheddau sy'n debygol o gael eu hadeiladu ar safleoedd llai. Mae gan yr ardaloedd marchnad gwannach, er enghraifft, Setliadau'r Gogledd Orllewin, nifer sylweddol o anheddau yn cael eu hadeiladu ar safleoedd mwy.

8.9 Yn Sir y Fflint, mae'r ardaloedd gwerth is yn dibynnu yn bennaf ar safleoedd mawr, yn enwedig ar safleoedd mwy na 25 annedd. Ond, mae hefyd yn wir bod gan ardaloedd gwerth uwch fel Cefnwlod Caer gyflenwad sy'n tueddu at safleoedd mwy.

8.10 Roedd y dadansoddiad hefyd yn edrych ar y mathau o safleoedd yn fanylach (tablau 4.3 a 4.6) trwy gyfeirio at ffynhonnell tir a chyflenwad eiddo. Mae'r dadansoddiad hwn (Wrecsam) yn dangos cyfran helaeth o gyflenwad tai (tua 40% i 70%) yn cael eu hadeiladu ar safleoedd tir glas gyda chapasiti o fwy na 25 annedd. Ond, mae safleoedd diwydiannol mawr yn amlwg fel ffynhonnell cyflenwad.

8.11 Yn Sir y Fflint, nid yw'r darlun yn rhy annhebyg, gyda mwy o dir glas (mwy na 25 annedd) yn cyfateb i 88% (Cefnwlod Caer), 77% (Ewloe), 61% (Setliadau Dwyrain), a 64% (Queensferry a Chei Connah) o'r holl anheddau (ac eithrio Safleoedd Strategol Posibl).

8.12 Mae gan leoliadau fel yr Wyddgrug gyfran uwch o safleoedd o dir diwydiannol.

8.13 Mae safleoedd bychan (lleiniau gardd a thrawsnewidiadau) yn elfen cymharol fychan o'r cyflenwad tai.

8.14 Edrychodd yr astudiaeth hefyd ar economeg datblygu ar safleoedd bychan (Pennod 5). Dangosodd hyn bod natur datblygiad ar safleoedd bychan yn amrywio yn helaeth. Roedd y safleoedd a

brofwyd yn leiniau sengl, trawsnewidiadau a chynlluniau trefol a gwledig bychan.

- 8.15 Yn gyffredinol (ond nid yn gyfan gwbl) mae'r safleoedd hyn yn debygol o fod yn heriol. Nid oherwydd maint y safle, ond oherwydd gwerthoedd datblygu cyffredinol. Er hynny, mae achos dros ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiad gardd llain sengl neu gefnwlad yn yr ardaloedd gwerth uchel. Mae hefyd achos dros gyfraniadau tai fforddiadwy ar safleoedd llai mewn ardaloedd gwerth uchel lle mai adeiladu o'r newydd yw'r ateb.

Argymhelliad polisi ar drothwyon

- 8.16 Mae Wrecsam a Sir y Fflint wedi mabwysiadu trothwyon polisi o 25 annedd. Mae'r rhain yn gymharol uchel ac yn achos Wrecsam mae'n adlewyrchu'r duedd gyfoes ar adeg y CDU mabwysiedig (2005).
- 8.17 Gall datblygu polisiâu yn y maes hwn fod yn gymhleth iawn, yn enwedig gan fod yr awdurdodau yn sefydlu ASC ar yr un pryd, felly efallai y gall fod yn ddefnyddiol i sefydlu dewisiadau mewn ffordd gymharol syml.
- 8.18 Byddai'r canlynol yn ymarferol ar sail tystiolaeth:
- Gadael y trothwy yn 25 uned. Ni fyddai hyn o reidrwydd yn cael effaith sylweddol yn rhai o'r is-farchnadoedd gwannach gan fod yr ardaloedd hyn wedi'u herio ar sail hyfywdra ar gyfer pob math o safle.
 - Gostwng y trothwy i lefel sy'n galluogi gosod ASC uwch ar gyfer safleoedd llai ac sy'n gwneud y gorau o gyfraniadau ar y sail hwn;
 - Gosod trothwy tai fforddiadwy is ar gyfer yr is-farchnadoedd gwerth uwch yn unig. Byddai hyn yn sicrhau y byddai safleoedd llai mewn ardaloedd gwerth uwch yn cyfrannu fwy nag o'r blaen.
- 8.19 Bydd angen monitro'r penderfyniad ar gyfer ble i osod trothwyon yn dilyn proffil y cyflenwad safle. Os yw hyn yn symud tuag at ganran uwch o dai newydd yn cael eu hadeiladu ar safleoedd mwy, gall yr angen i leihau'r trothwy ostwng.

Appendix 1

JOINT AFFORDABLE HOUSING AND COMMUNITY INFRASTRUCTURE LEVY VIABILITY STUDY FOR WREXHAM AND FLINTSHIRE

Plas Pentwyn Friday 11th April 2013

Delegates

Nick Adamson, Development Surveyor, WCBC
Rebecca Alfonso, Regeneration, FCC
John Allen, Property, FCC
Ken Allen, Bloor Homes
Simon Artiss, Bellway Homes
Anthony Benson, Allies and Morrison Urban Practitioners
Tim Booth, Harrow Estates
Sarah Brett, Planning Policy Officer, WCBC
Scott Brett, Planning Policy FCC
Ian Buxton, Waterways Garden Centre
Victoria Carr, Principal Planning Delivery Officer, CWaC
Nicola Corbishley, Senior Planning Policy Officer, WCBC
Carole Cozens, Housing Strategy Manger, WCBC
Carl Davis, Proactive Construction and Project Management
Andy Delaney, Colliers International
Jen Ellis, Douglas Hughes Architects
Arwyn Evans, Pennaf Housing Group
Mike Forgrave, Gower Homes
Matthew Gilbert, The Planning Consultancy
Dr Andrew Golland, Andrew Golland Associates (AGA)
Ste James, Planning Policy, FCC
Stuart Lawrence, Tudor Griffiths Group
Maureen Lee, Affordable Housing Officer, WCBC
Sandie Lloyd, Planning Policy FCC
Jonathan Masters, Bridgemere Land PLC
Andrew McLaughlin, Development Surveyor, WCBC
Goronwy Owen, Watkin Jones
Phillip Palmer, MacBryde Homes Ltd
Mathew Phillips, Development Control Officer, WCBC
Justin Paul, J10 Planning
Mike Pender, Anwyl Construction
Andy Roberts, Planning Policy Manager, FCC

Stephen Roberts, North Wales Police
Dave Sharp, Building Control Manger, WCBC
Chris Smith, Planning Policy Officer, WCBC
Paul Smith, NJL Consulting
Craig Sparrow, Wales and West Housing Association
Penny Storr, Affordable Housing Officer, FCC
James Sumner, Bowen Son and Watson
Steven Wade, Legat Owen
Adrian Walters, Planning Policy FCC
Alistair Watson, Miller Homes
David Watson, Planning Policy Manager, WCBC
Barrie Whitmore, Whitmore & Humphreys
David Williams, Development Control Manger, WCBC

Apologies:

Peter Disley, Praxis Holdings
Kerry James, Kerry James Planning
Mike Jenkins, Housing Manager, WCBC
Peter Kilsaw, Bloor Homes
Stuart Meadowcroft, Development Surveyor, WCBC
Richard Price, The Home Builders Federation
Richard Shackleton, Castlemead Group
Chris Smith, Planning Policy Officer, WCBC
Ken Whitmore, Whitmore & Humphreys

Workshop Notes

A workshop was held on Friday 11th April 2013 at Plas Pentwyn. Representatives of the development industry, landowners and RSLs were in attendance. In addition local housing and planning officers as well as planning consultants.

Wrexham CBC and Flintshire CC would very much like to thank all those in attendance for their inputs to the study.

At the workshop Andrew Golland gave a presentation summarising the methodology and outlining the process of higher level and detailed testing which would be carried out to determine viability targets.

It was agreed that the Powerpoint presentation (attached) would be made available to all Workshop participants in conjunction with feedback notes.

1 Introduction

Andrew Golland Associates (AGA) has been commissioned to carry out an Affordable Housing Viability and Community Infrastructure Levy Viability Assessment in accordance with the requirements of TAN2 and DCLG Guidance in order to establish a robust evidence base to support emerging policy requirements as set out in the LDPs. There are two parts to the commission:

- i) A Viability Study to guide the setting of new affordable housing targets and thresholds for the Local Development Plan;
- ii) A Financial Appraisal Toolkit to assist negotiations on specific sites.

The purpose of the Workshop was to discuss strategic policy and the overall methodology. The purpose of the study is to support the evidence for realistic and accurate policies which reflect the conditions of the general areas to reflect brownfield/greenfield sites.

2 Basis for interpreting viability

AGA outlined the methodology of the viability model which is based upon scheme revenue versus development costs (including developer margin and S106 agreements).

Delegates agreed in principle to the over-riding method for assessing viability. This measures viability by reference to residual scheme value and the existing use value of a site. One key question relates to the quantum of return required by a land owner. It was agreed that this would differ from site to site and to a large extent measurement of viability should be benchmarked against precedent set in appeals and examinations. There are a number of cases here of which the 'Shinfield' decision is perhaps the most recent.

It would be important that local authorities generally monitored this key information through the planning process.

One delegate suggested that residual value is 'normally' 25% of gross development value, although it was not always possible to achieve this in North Wales.

Another delegate suggested that the guidance available in England on viability is more helpful than that available in Wales. The guidance in England (NPPF) flags up the need for a landowner and developer to achieve competitive returns.

The recent RICS guidance on viability was discussed. One delegate pointed out that this has too much 'circularity' in the way it approaches viability and hence is not that helpful.

It was suggested by one delegate that the impacts of the wider housing and land market should be taken into account when thinking about where to pitch policy; in particular, the Cheshire situation was seen to be significant, where a recent lifting of the planning moratorium may have knock on effects in Flintshire and Wrexham. The delegate argued that planning policies should be relaxed in Wrexham and Flintshire in order to stop developers focusing wholly on Cheshire.

3 Overall methodology

AGA explained that the approach to the study will be two stage with the first stage focusing on testing a notional one hectare site, assuming different development mixes and different percentages of affordable housing, with the second stage looking at a range of generic site types, ranging from large green field through to small and large brown field sites.

It was emphasised that the approach will not preclude the rights of developers to negotiate on a scheme by scheme basis. Developers can demonstrate that where costs for example, are higher than those tested, and can be justified, policy might be relaxed.

Participants at the workshops did not express any particularly strong comments about the approach set out (see also Powerpoint which explains the approach diagrammatically). AGA explained that this was an approach which has been accepted elsewhere at Core Strategy Exam and is also adopted in the SEWSPEG Good Practice Guide.

Data sources (e.g. HMLR for house prices and BCIS for build costs) were explained to participants. The need for best primary data sources based on a large sample was understood and agreed.

One delegate stated that policies should emerge from the evidence. Values and development costs that are used in calculations should be clear.

Issues of timing

The issue of the timing of the study and the base datum is significant. It could be the case that a policy is created at a time when the current situation isn't particularly good. Or do we take a stance on the longer term situation – the trouble is getting this right. We need to look at the longer term position and compare it to the current situation.

One delegate suggested that we should have yearly discussions to talk through these issues and work out where the policy level should be. These could also be used as a mechanism to measure the effectiveness of UDP policy. A common ground position needs to be agreed with the creation of a live model and further ongoing dialogue. Another stated that by the time examination is reached, there may be a need to update the information. The amount of affordable housing that can be provided on site from a viability perspective may have an impact upon the location of development.

4 Sub markets and market values

A key part of the study will involve the analysis of viability at a sub market level. Sub markets will be defined primarily by house prices. The Powerpoint presentation shows a table of areas. Participants were invited to submit comments on submarkets, as well as other aspects of the study, by email to AGA.

It was explained by Three Dragons that prices were derived from three years worth of HM Land Registry data and then adjusted to today's values. AGA clarified that the prices are indicative new build for April 2013.

AGA explained the intention of the submarket area analysis could be to provide different area policy recommendations to the Council which reflect any house price differences.

Comments in relation to Wrexham:

The data table splits the County Borough into distinct areas and tiers from a 2007 policy document. Clarification has been sought on whether these areas and tiers are appropriate. This information has been cross referenced with second hand data on actual sales prices (based upon land valuation data from the Land Registry for the last 3 years + a premium to account for new build) to get the final figures in the table, which are indicative of new build prices. Feedback was very limited but the following points were made:

Prices might be a little high in some locations although it should be accepted that there will be a large range in any given settlement reflecting high and low value spots;

There is a general challenge with lending which is depressing house prices at the current time. Valuers for lenders are sometimes nervous about adding a premium for new build. However this is not always the case and location plays a key role.

North Wrexham has higher house prices due to Cheshire influences. The west side has lower prices due to mining influences. Prices are lower in Cefn and Rhos.

Comments in relation to Flintshire:

Again, feedback on sub markets and prices was very limited. It was however stated by one delegate that Ewloe and Hawarden could be in different sub markets due to local characteristics.

All – please note – prices and market areas are included in the Powerpoint Presentation. Comments please!

5 Land values

Delegates were asked what they thought current land values were although no answers were given.

One delegate stated that 'very few landowners will sell for only a small amount above the residual land value. Local Authorities need to be clear about the figures used in the viability calculations in relation to builder and

landowner returns. This will help (land owners) in deciding how, when and what to sell'.

There are many considerations for land owners when releasing land. For instance with greenfield sites, there is sometimes a longer term decision to be made about releasing land at a time that would achieve the greatest return. Brownfield sites however may need to be sold in a hurry, particularly where there is a business that is in trouble.

6 Density and development mix

Three Dragons set out the suggested range of schemes which the DAT will test. These are set out in the Powerpoint Presentation.

Delegates – please comment on these.

7 Thresholds and the viability of smaller sites

Three Dragons set out the policy position within TAN 2 (citing Para 10.4). AGA noted that the evidence produced could indicate there is a need for a zero threshold in Wrexham and Flintshire.

There were no particular points made about the viability of small sites

Food for thought.....

If LA has threshold of e.g. 10 – those under 10 will not be required to provide an affordable housing contribution. Therefore should CIL be set higher on such sites?

8 Development costs

AGA presented the proposed page that will be used for the testing framework. This is included in the Powerpoint presentation. It was explained that the base build costs per square metre will be calculated from the BCIS data source.

It was stated that Three Dragons will test the analysis at a 17% return rate on gross development value for the market element of a scheme and at 6% for the affordable element of a scheme. These figures have been agreed by

the Home Builders Federation as fair and reasonable. Welsh Government guidance, according to one delegate, is 25% on build cost.

The Councils need to have assumptions that can be varied to take account of different situations, otherwise it will not be possible to calculate the residual value.

It was agreed that scenario testing should be undertaken to take account of Part L and sprinklers.

It was agreed that policy assumptions with respect to development costs (and indeed other variables) will be subject to site specific appraisals.

9 Section 106 costs (in addition to affordable housing) and CIL

The study will consider the impacts of other (than affordable housing) Section 106 as well as CIL viability impacts. The following comments were noted in relations to these issues:

Care needs to be taken in policy preparation but there is often a conflict between flexibility and certainty;

Viability is both an issue with policy creation and implementation. CIL therefore also needs to be correct to ensure that the viability of delivering affordable housing is not affected. CIL is fixed whereas there is more flexibility with AH.

It is important to get the balance between CIL and the affordable housing policy. One of the first authorities to set CIL has a single affordable housing target which applies very generally across the board. However, CIL is set very specifically by location. This is an unbalanced approach since the 'big hit' (affordable housing) is very insensitively set, whilst the CIL ('small hit') is sensitively set.

10 Affordable housing tests and issues

AGA suggested a range of policy scenarios which should be tested and questioned whether they were reasonable. These are set out in the Powerpoint Presentation - 10%; 15%; 20%; 25%; 30%; 35% and 40% AH based on a Rented: Intermediate split.

A key issue for the testing process is the quantum of revenue that affordable housing will generate. Wales and West are hopefully able to share information in this area. Further points:

ACG – Max guide from WG – not a good guide as it's an estimate of costs not a valuation of the unit.

What are the RSL's prepared to pay for a unit on a developed site? – Advice is that price should be 42% of ACG, but this figure is not appropriate to developers. RSLs don't automatically have the ability to buy affordable units from market housing sites as they also have their own schemes. On the back of this, developers are having problems funding shared equity affordable housing where RSLs can't afford to buy the AH units.

Members always assume that AH will be rented, but this is not always possible.

11 Commercial property and CIL

AGA explained that the study will assess the potential of a range of commercial property types to viably deliver CIL.

Feedback on this topic was not extensive, although comments offered were:

'CIL on commercial and retail schemes would be disastrous. Most commercial schemes work out at a loss at the moment. Although food retail is not, they are getting poorer'.

'B1 uses – not likely to be suitable for CIL given existing supply across the North West area. There is a 6-7 year supply within a 10 mile radius of Chester'.

12 General policy and market issues and comments

Comment by a developer that it's better to build in Flintshire than in Gwynedd because of the reduced affordable housing requirements compared to Gwynedd.

Currently in Flintshire there is a maximum approach, which allows the level of affordable housing to be negotiated down. However, it must be remembered that it's the Members who make the decisions. There

therefore needs to be a clear framework to help explain to members the implications of any decisions made. It may not be perfect but it gives a more flexible approach which takes account of land values and other issues. At the moment local authorities do not have a model against which to challenge developers when the viability argument is used as a reason not to provide affordable housing. At the moment there is no benchmark to refer to or to present to Members.

It remains to be decided what uses we are going to charge for CIL, the level and what it will actually be used for. If it's set at a rate which will choke off development, then Section 106/CIL won't be deliverable.

Viability studies are done at the time of submitting applications, which is the most accurate. When Members consider this, it should be on its own merits and considered against what the priorities are for the Council. There is another issue here about how LAs deal with viability. Some use internal staff to consider the assessment whilst others contract out.

13 Next Steps

If you could direct your comments to Andrew Golland at the email address below by Friday 10th May 2013, this would greatly assist in finalising the study.

Thank you

Andrew Golland draig@btopenworld.com

Appendix 2 Method statement and assumptions

A2.1 Development Appraisal Toolkit (DAT)

The Toolkit provides the user with an assessment of the economics of residential development. It allows the user to test the economic implications of different types and amounts of planning obligation and, in particular, the amount and mix of affordable housing. It uses a residual development appraisal approach which is the industry accepted approach in valuation practice.

The Toolkit compares the potential revenue from a site with the potential costs of development before a payment for land is made. In estimating the potential revenue, the income from selling dwellings in the market and the income from producing specific forms of affordable housing are considered. The estimates involve (1) assumptions about how the development process and the subsidy system operate and (2) assumptions about the values for specific inputs such as house prices and building costs. These assumptions are made explicit in the guidance notes. If the user has reason to believe that reality in specific cases differs from the assumptions used, the user may either take account of this in interpreting the results or may use different assumptions.

The main output of the Toolkit is the residual value. In practice, as shown in the diagram below, there is a 'gross' residual value and a 'net' residual value. The gross residual value is that value that a scheme generates before Section 106 is required. Once Section 106 contributions have been taken into account, the scheme then has a net residual value, which is effectively the land owner's interest.

A2.2 Indicative new build house prices: Wrexham

Sub Market	Detached			Semi Detached			Terraced			Flats			Bungalows	
	5 Bed	4 Bed	3 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	3 Bed	2 Bed	1 Bed	3 Bed	2 Bed
South Wrexham	£317,000	£288,000	£245,000	£230,000	£191,000	£163,000	£220,000	£183,000	£159,000	£188,000	£157,000	£110,000	£230,000	£196,000
Rural East	£274,000	£250,000	£212,000	£200,000	£166,000	£142,000	£190,000	£159,000	£138,000	£163,000	£136,000	£95,000	£200,000	£170,000
North Wrexham & Gresford	£260,000	£236,000	£200,000	£189,000	£157,000	£133,000	£180,000	£150,000	£130,000	£154,000	£128,000	£90,000	£189,000	£160,000
Rural West, Chirk	£232,000	£212,000	£180,000	£170,000	£141,000	£120,000	£162,000	£135,000	£117,000	£139,000	£115,000	£81,000	£169,000	£144,000
North West settlements	£230,000	£209,000	£177,000	£167,000	£139,000	£118,000	£160,000	£133,000	£116,000	£137,000	£114,000	£80,000	£167,000	£142,000
Cefn Mawr & Rhos	£194,000	£177,000	£150,000	£141,000	£118,000	£100,000	£135,000	£112,000	£98,000	£116,000	£96,000	£67,000	£142,000	£120,000

Indicative new build house prices: Flintshire

Sub Market	Detached			Semi Detached			Terraced			Flats			Bungalows	
	5 Bed	4 Bed	3 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	4 Bed	3 Bed	2 Bed	3 Bed	2 Bed	1 Bed	3 Bed	2 Bed
Chester Hinterland	£386,000	£351,000	£298,000	£281,000	£234,000	£199,000	£268,000	£223,000	£194,000	£230,000	£191,000	£134,000	£281,000	£239,000
Ewloe	£321,000	£292,000	£248,000	£210,000	£175,000	£149,000	£200,000	£167,000	£145,000	£171,000	£143,000	£100,000	£210,000	£178,000
Rural West Flintshire	£276,000	£251,000	£213,000	£201,000	£167,000	£142,000	£192,000	£160,000	£139,000	£164,000	£137,000	£96,000	£201,000	£171,000
Mold	£248,000	£226,000	£192,000	£180,000	£150,000	£128,000	£172,000	£144,000	£125,000	£148,000	£123,000	£86,000	£180,000	£153,000
Eastern settlements	£239,000	£218,000	£185,000	£174,000	£145,000	£124,000	£166,000	£139,000	£120,000	£143,000	£119,000	£83,000	£174,000	£148,000
Queensferry & Connah's Quay	£214,000	£195,000	£166,000	£156,000	£130,000	£110,000	£149,000	£124,000	£108,000	£127,000	£106,000	£74,000	£156,000	£132,000
Flint, Holywell & Coast	£208,000	£189,000	£160,000	£151,000	£126,000	£107,000	£144,000	£120,000	£104,000	£123,000	£103,000	£72,000	£151,000	£128,000

Notes on indicative selling prices:

- Base is HM Land Registry using consistent method used elsewhere in Wales and England;
- Taking into account current schemes being assessed in Wrexham – e.g. Brymbo, Gatewen, Brother site;
- Taking into account feedback from Workshop from developers and others.

A2.3 Density and development mix

	Dwellings per Hectare			
	20	30	40	50
1 Bed Flats				5
2 Bed Flats		5	5	10
2 Bed Terraces	5	10	15	20
3 Bed Terraces	15	15	25	25
3 Bed Semis	20	20	25	20
3 Bed Detached	25	25	20	15
4 Bed Detached	20	15	10	10
5 Bed Detached	15	10		
	100	100	100	100

Notes on density and mix

- Based on table shown at Workshop;
- Taking into account the Glyndwr HNA Update study which emphasizes the need for two and three bed homes in Wrexham;
- Taking into account feedback from Workshop from developers and others. In particular, feedback that lower density schemes are likely to have a high percentage of detached housing and that no bungalows were likely to be built.

A2.4 Affordable housing assumptions

Target test range:

5%; 10%; 15%; 20%; 25%; 30%; 35% and 40%

Notes:

This was agreed at Workshop, although a 5% target was added given recent outcomes on schemes.

Affordable housing split

Split: 50% Social Rent; 50% Homebuy

Notes:

The Glyndwr HNA suggests this broad split which is not unreasonable in the light of other studies; The Homebuy should probably be tested at say 70% of open market value. This would mean a 3 bed mid market terraced (both local authority areas) being available at around £100,000; Having a good proportion of the affordable as Homebuy (calculated at Discount Market) accords with developer feedback.

Affordable housing revenue

Social Rent: Run at 42% of ACG; Homebuy: Run at 70% of open market value

Very little feedback on this at the Workshop but subsequent discussions with Wales and West suggested 42% of ACG to be a reasonable assumption for Social Rent. This is consistent with other viability studies in Wales.

A2.5 Build costs

Build costs

Basic information taken from BCIS:

<u>Flats (Low Rise)</u>	<u>£1,132 per square metre</u>
<u>Smaller houses</u>	<u>£931 per square metre</u>
<u>Larger houses</u>	<u>£918 per square metre</u>

Notes on build costs

- Build cost allows for 15% allowance for infrastructure and external works;
- Allows for local adjustment factor;
- Method agreed as in previous studies;
- Any abnormal costs to be assessed on a site by site basis or to be dealt with through deferred contributions;
- Part L of the Building Regs and Fire Sprinklers: no additional costs due to recent announcements by WAG that these are cost neutral or won't be brought in until 2016.

Other development costs:

Other Development Costs

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

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

Notes on other development costs

- As agreed with the Home Builders Federation

A2.6 Unit Sizes

	Affordable	Market
1 Bed Flats	46	45
2 Bed Flats	66	60
2 Bed Terr	68	67
3 Bed Terr	80	78
3 Bed Semis	84	82
3 Bed Detached	90	94
4 Bed Detached	110	120
5 Bed Detached	120	130

Notes on other development costs

- Unit sizes in line with other viability studies carried out in Wales;

- Sizes reduced at top end of the scale to link with indicative selling prices and examples of new developments in the area.

Appendix 3 High Level Testing Results

Wrexham:

20 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£1.41	£1.33	£1.24	£1.16	£1.01	£0.99	£0.91	£0.83	£0.75
Rural East	£0.95	£0.89	£0.84	£0.77	£0.71	£0.65	£0.59	£0.53	£0.47
N. Wrex/Gresf'd	£0.78	£0.74	£0.68	£0.63	£0.58	£0.52	£0.48	£0.42	£0.37
Rural West & Chirk	£0.50	£0.46	£0.42	£0.39	£0.34	£0.31	£0.27	£0.23	£0.20
NW Settlements	£0.47	£0.42	£0.40	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.21	£0.17
Cefn Mawr & Rhos	£0.08	£0.06	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05	-£0.05
30 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£2.00	£1.88	£1.77	£1.66	£1.54	£1.43	£1.31	£1.21	£1.09
Rural East	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.03	£0.95	£0.86	£0.78	£0.70
N. Wrex/Gresf'd	£1.11	£1.04	£0.97	£0.90	£0.84	£0.77	£0.69	£0.63	£0.56
Rural West & Chirk	£0.70	£0.66	£0.60	£0.56	£0.50	£0.46	£0.41	£0.36	£0.32
NW Settlements	£0.66	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47	£0.42	£0.38	£0.33	£0.28
Cefn Mawr & Rhos	£0.11	£0.09	£0.07	£0.05	£0.03	£0.01	£0.00	-£0.03	-£0.05
40 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£2.37	£2.21	£2.12	£2.01	£1.88	£1.76	£1.64	£1.51	£1.40
Rural East	£1.59	£1.50	£1.43	£1.34	£1.26	£1.18	£1.10	£1.02	£0.93
N. Wrex/Gresf'd	£1.31	£1.24	£1.17	£1.11	£1.04	£0.96	£0.89	£0.83	£0.76
Rural West & Chirk	£0.83	£0.78	£0.74	£0.69	£0.65	£0.60	£0.56	£0.51	£0.47
NW Settlements	£0.77	£0.73	£0.68	£0.64	£0.60	£0.56	£0.51	£0.48	£0.43
Cefn Mawr & Rhos	£0.11	£0.10	£0.09	£0.08	£0.07	£0.06	£0.06	£0.05	£0.05
50 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
South Wrexham	£2.76	£2.63	£2.49	£2.35	£2.21	£2.08	£1.94	£1.81	£1.67
Rural East	£1.84	£1.75	£1.66	£1.57	£1.48	£1.39	£1.30	£1.21	£1.12
N. Wrex/Gresf'd	£1.49	£1.42	£1.35	£1.28	£1.21	£1.13	£1.06	£0.99	£0.91
Rural West & Chirk	£0.93	£0.88	£0.84	£0.79	£0.75	£0.70	£0.66	£0.61	£0.57
NW Settlements	£0.86	£0.81	£0.77	£0.73	£0.69	£0.67	£0.61	£0.57	£0.62
Cefn Mawr & Rhos	£0.07	£0.07	£0.06	£0.06	£0.06	£0.06	£0.06	£0.06	£0.05

Flintshire:

20 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£2.17	£2.05	£1.93	£1.80	£1.68	£1.56	£1.44	£1.32	£1.20
Ewloe	£1.35	£1.27	£1.19	£1.11	£1.04	£0.95	£0.86	£0.78	£0.71
Rural West Flintshire	£0.97	£0.91	£0.85	£0.78	£0.72	£0.66	£0.60	£0.54	£0.48
Mold	£0.67	£0.62	£0.58	£0.53	£0.49	£0.43	£0.39	£0.34	£0.30
Eastern Settlements	£0.58	£0.53	£0.49	£0.44	£0.41	£0.36	£0.32	£0.28	£0.23
Q'ferry & Connah's Q	£0.30	£0.27	£0.24	£0.22	£0.19	£0.16	£0.13	£0.10	£0.07
Flint, Holywell & Coast	£0.23	£0.20	£0.17	£0.15	£0.13	£0.10	£0.08	£0.05	£0.03
30 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£3.07	£2.90	£2.74	£2.57	£2.40	£2.23	£2.06	£1.90	£1.74
Ewloe	£1.86	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22	£1.12	£1.01
Rural West Flintshire	£1.37	£1.29	£1.21	£1.13	£1.04	£0.96	£0.87	£0.79	£0.71
Mold	£0.95	£0.88	£0.82	£0.77	£0.70	£0.64	£0.58	£0.51	£0.46
Eastern Settlements	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.53	£0.49	£0.42	£0.38
Q'ferry & Connah's Q	£0.42	£0.39	£0.35	£0.32	£0.28	£0.24	£0.22	£0.17	£0.14
Flint, Holywell & Coast	£0.31	£0.28	£0.26	£0.22	£0.19	£0.16	£0.14	£0.10	£0.07
40 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£3.65	£3.47	£3.28	£3.10	£2.91	£2.72	£2.54	£2.35	£2.16
Ewloe	£2.09	£1.97	£1.87	£1.76	£1.66	£1.55	£1.44	£1.33	£1.22
Rural West Flintshire	£1.62	£1.54	£1.46	£1.37	£1.29	£1.20	£1.12	£1.04	£0.95
Mold	£1.12	£1.05	£0.99	£0.94	£0.87	£0.82	£0.76	£0.70	£0.64
Eastern Settlements	£0.95	£0.89	£0.85	£0.80	£0.75	£0.69	£0.65	£0.59	£0.54
Q'ferry & Connah's Q	£0.49	£0.46	£0.43	£0.41	£0.38	£0.35	£0.32	£0.30	£0.26
Flint, Holywell & Coast	£0.35	£0.33	£0.32	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23	£0.21	£0.19
50 Dph	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
Chester Hinterland	£4.29	£4.08	£3.86	£3.65	£3.44	£3.22	£3.02	£2.80	£2.59
Ewloe	£2.39	£2.27	£2.15	£2.03	£1.92	£1.80	£1.68	£1.57	£1.45
Rural West Flintshire	£1.87	£1.78	£1.69	£1.60	£1.50	£1.41	£1.32	£1.23	£1.14
Mold	£1.27	£1.21	£1.14	£1.08	£1.03	£0.96	£0.90	£0.84	£0.77
Eastern Settlements	£1.07	£1.02	£0.96	£0.92	£0.86	£0.81	£0.77	£0.70	£0.66
Q'ferry & Connah's Q	£0.52	£0.50	£0.47	£0.44	£0.42	£0.40	£0.38	£0.35	£0.32
Flint, Holywell & Coast	£0.36	£0.35	£0.33	£0.32	£0.30	£0.29	£0.27	£0.25	£0.23

Appendix 4 Commercial property appraisals

WREXHAM

A1 High Street Shop

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		150
Rental Value (£ per Sq M)		£200
Initial Yield		8
Total Rental		£30,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£375,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		150
Base Cost per Sq Metre		£880
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£132
Construction costs (sub total)		£1,012
Total Construction Costs		£151,796
Professional Fees	At 6% Base Construction	£9,108
Overheads	At 5% Base Construction	£7,589
Finance	At 7% Base Construction	£10,625
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£7,500

Developer return	At 15% Capital Value	£56,250
Other Development Costs (Total)		£91,072
Total Development Costs		£242,868
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		£132,132

A1 Superstore

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£150
Initial Yield		7
Total Rental		£750,000
Years Purchase (YP)		14.28
Capital Value		£10,710,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£1,115
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£167
Construction costs (sub total)		£1,282
Total Construction Costs		£6,410,000
Professional Fees	At 6% Base	£384,600

	Construction	
Overheads	At 5% Base Construction	£320,500
Finance	At 7% Base Construction	£448,700
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£214,200
Developer return	At 15% Capital Value	£1,606,500
Other Development Costs (Total)		£2,974,500
Total Development Costs		£9,384,500
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		£1,325,500

Town Centre Offices A2

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£150
Initial Yield		8
Total Rental		£75,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£937,500
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre (BCIS)		£1,272
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£190

Construction costs (sub total)		£1,556
Total Construction Costs		£731,386
Professional Fees	At 6% Base Construction	£43,883
Overheads	At 5% Base Construction	£36,569
Finance	At 7% Base Construction	£51,197
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£18,750
Developer return	At 15% Capital Value	£140,625
Other Development Costs (Total)		£291,024
Total Development Costs		£1,022,410
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £84,910

A3, A4 and A5 Uses

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£200
Initial Yield		8
Total Rental		£60,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£750,000
Costs		
Construction		

Unit Size (Square Metres)		300
Base Cost per Sq Metre		£1,560
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£234
Construction costs (sub total)		£1,794
Total Construction Costs		£538,200
Professional Fees	At 6% Base Construction	£32,292
Overheads	At 5% Base Construction	£26,910
Finance	At 7% Base Construction	£37,674
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£15,000
Developer return	At 15% Capital Value	£112,500
Other Development Costs (Total)		£224,376
Total Development Costs		£762,576
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£12,576

Small Office B1

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£120
Initial Yield		8
Total Rental		£36,000
Years Purchase (YP)		12.5

Capital Value		£450,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		300
Base Cost per Sq Metre		£1,271
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£191
Construction costs (sub total)		£1,462
Total Construction Costs		£438,532
Professional Fees	At 6% Base Construction	£26,312
Overheads	At 5% Base Construction	£21,926
Finance	At 7% Base Construction	£30,697
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£9,000
Developer return	At 15% Capital Value	£67,500
Other Development Costs (Total)		£155,435
Total Development Costs		£593,967
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£143,967

B2 Use - Large Industrial

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£50

Initial Yield		9
Total Rental		£250,000
Years Purchase (YP)		11.1
Capital Value		£2,775,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£724
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£108
Construction costs (sub total)		£832
Total Construction Costs		£4,162,850
Professional Fees	At 6% Base Construction	£249,771
Overheads	At 5% Base Construction	£208,142
Finance	At 7% Base Construction	£291,399
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£55,500
Developer return	At 15% Capital Value	£416,250
Other Development Costs (Total)		£1,221,062
Total Development Costs		£5,383,912
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £2,608,062

B2 Use - Small Industrial

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£70
Initial Yield		8.5
Total Rental		£35,000
Years Purchase (YP)		11.76
Capital Value		£411,600
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre		£724
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£108
Construction costs (sub total)		£832
Total Construction Costs		£416,285
Professional Fees	At 6% Base Construction	£24,977
Overheads	At 5% Base Construction	£20,814
Finance	At 7% Base Construction	£29,139
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£8,232
Developer return	At 15% Capital Value	£61,740
Other Development Costs (Total)		£144,902

Total Development Costs		£561,187
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£149,587

B8 Use - Warehouses

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£30
Initial Yield		9
Total Rental		£150,000
Years Purchase (YP)		11.1
Capital Value		£1,666,666
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£567
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£85
Construction costs (sub total)		£652
Total Construction Costs		£3,260,000
Professional Fees	At 6% Base Construction	£195,600
Overheads	At 5% Base Construction	£163,000

Finance	At 7% Base Construction	£228,200
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£33,333
Developer return	At 15% Capital Value	£249,999
Other Development Costs (Total)		£870,132
Total Development Costs		£4,130,132
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £2,463,466

D1 Use

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£130
Initial Yield		7
Total Rental		£65,000
Years Purchase (YP)		14.28
Capital Value		£928,200
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre		£1,457
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£218
Construction costs (sub total)		£1,675

Total Construction Costs		£837,775
Professional Fees	At 6% Base Construction	£50,266
Overheads	At 5% Base Construction	£41,888
Finance	At 7% Base Construction	£58,644
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£18,564
Developer return	At 15% Capital Value	£139,230
Other Development Costs (Total)		£308,592
Total Development Costs		£1,146,367
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£308,592

D2 Use

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£100
Initial Yield		8
Total Rental		£30,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£375,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		300

Base Cost per Sq Metre		£1,200
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£180
Construction costs (sub total)		£1,380
Total Construction Costs		£414,000
Professional Fees	At 6% Base Construction	£24,840
Overheads	At 5% Base Construction	£20,700
Finance	At 7% Base Construction	£28,980
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£15,780
Developer return	At 15% Capital Value	£118,350
Other Development Costs (Total)		£90,418
Total Development Costs		£504,418
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£129,418

FLINTSHIRE

A1 High Street Shop

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		150
Rental Value (£ per Sq M)		£250
Initial Yield		8
Total Rental		£37,500
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£468,750
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		150
Base Cost per Sq Metre		£906
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£136
Construction costs (sub total)		£1,041
Total Construction Costs		£156,150
Professional Fees	At 6% Base Construction	£3,123
Overheads	At 5% Base Construction	£7,807
Finance	At 7% Base Construction	£10,930
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£9,375
Developer return	At 15% Capital Value	£70,313

Other Development Costs (Total)		£101,548
Total Development Costs		£257,698
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		£211,052

A1 Superstore

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£150
Initial Yield		7
Total Rental		£750,000
Years Purchase (YP)		14.28
Capital Value		£10,710,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£1,081
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£162
Construction costs (sub total)		£1,243
Total Construction Costs		£6,215,000
Professional Fees	At 6% Base Construction	£372,900
Overheads	At 5% Base	£310,750

	Construction	
Finance	At 7% Base Construction	£435,050
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£214,200
Developer return	At 15% Capital Value	£1,606,500
Other Development Costs (Total)		£2,939,400
Total Development Costs		£9,154,000
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		£1,556,000

Town Centre Offices A2

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£160
Initial Yield		8
Total Rental		£80,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£1,000,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre (BCIS)		£1,234
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£185
Construction costs (sub total)		£1,419

Total Construction Costs		£709,500
Professional Fees	At 6% Base Construction	£42,570
Overheads	At 5% Base Construction	£35,475
Finance	At 7% Base Construction	£49,665
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£20,000
Developer return	At 15% Capital Value	£150,000
Other Development Costs (Total)		£297,710
Total Development Costs		£1,007,210
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £7,210

A3, A4 and A5 Uses

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£225
Initial Yield		8
Total Rental		£67,500
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£843,750
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		300

Base Cost per Sq Metre		£1,513
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£227
Construction costs (sub total)		£1,740
Total Construction Costs		£522,000
Professional Fees	At 6% Base Construction	£31,320
Overheads	At 5% Base Construction	£26,100
Finance	At 7% Base Construction	£36,540
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£16,875
Developer return	At 15% Capital Value	£126,563
Other Development Costs (Total)		£237,398
Total Development Costs		£759,398
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		£84,352

Small Office B1

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£130
Initial Yield		8
Total Rental		£39,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£487,500

Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		300
Base Cost per Sq Metre		£1,233
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£185
Construction costs (sub total)		£1,418
Total Construction Costs		£425,400
Professional Fees	At 6% Base Construction	£25,524
Overheads	At 5% Base Construction	£21,270
Finance	At 7% Base Construction	£29,778
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£9,750
Developer return	At 15% Capital Value	£73,125
Other Development Costs (Total)		£159,447
Total Development Costs		£584,847
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£97,347

B2 Use - Large Industrial

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£50
Initial Yield		9

Total Rental		£250,000
Years Purchase (YP)		11.1
Capital Value		£2,775,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£702
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£105
Construction costs (sub total)		£807
Total Construction Costs		£4,036,710
Professional Fees	At 6% Base Construction	£267,727
Overheads	At 5% Base Construction	£223,105
Finance	At 7% Base Construction	£312,348
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£50,000
Developer return	At 15% Capital Value	£375,000
Other Development Costs (Total)		£1,228,180
Total Development Costs		£5,264,890
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £2,764,890

B2 Use - Small Industrial

Revenue		

Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£70
Initial Yield		8.5
Total Rental		£35,000
Years Purchase (YP)		11.76
Capital Value		£411,764
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre		£702
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£105
Construction costs (sub total)		£807
Total Construction Costs		£403,671
Professional Fees	At 6% Base Construction	£24,220
Overheads	At 5% Base Construction	£20,183
Finance	At 7% Base Construction	£28,256
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£8,235
Developer return	At 15% Capital Value	£61,764
Other Development Costs (Total)		£142,658
Total Development Costs		£546,329

Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£134,565
---	--	------------------

B8 Use - Warehouses

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		5000
Rental Value (£ per Sq M)		£30
Initial Yield		9
Total Rental		£150,000
Years Purchase (YP)		11.1
Capital Value		£1,666,500
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		5000
Base Cost per Sq Metre		£550
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£83
Construction costs (sub total)		£632
Total Construction Costs		£3,160,000
Professional Fees	At 6% Base Construction	£189,600
Overheads	At 5% Base Construction	£158,000
Finance	At 7% Base Construction	£221,200
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£33,330

Developer return	At 15% Capital Value	£249,975
Other Development Costs (Total)		£852,105
Total Development Costs		£4,012,105
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		- £2,345,605

D1 Use

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		500
Rental Value (£ per Sq M)		£130
Initial Yield		7
Total Rental		£65,000
Years Purchase (YP)		14.28
Capital Value		£928,200
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		500
Base Cost per Sq Metre		£1,413
Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£212
Construction costs (sub total)		£1,625
Total Construction Costs		£812,497
Professional Fees	At 6% Base	£23,835

	Construction	
Overheads	At 5% Base Construction	£11,917
Finance	At 7% Base Construction	£27,807
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£18,564
Developer return	At 15% Capital Value	£139,230
Other Development Costs (Total)		£221,353
Total Development Costs		£1,033,850
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£105,650

D2 Use

Revenue		
Unit Size (Square Metres)		300
Rental Value (£ per Sq M)		£100
Initial Yield		8
Total Rental		£30,000
Years Purchase (YP)		12.5
Capital Value		£375,000
Costs		
Construction		
Unit Size (Square Metres)		300
Base Cost per Sq Metre		£1,164

Externals and Infrastructure	At 15% Base Construction	£175
Construction costs (sub total)		£1,339
Total Construction Costs		£401,700
Professional Fees	At 6% Base Construction	£24,102
Overheads	At 5% Base Construction	£20,085
Finance	At 7% Base Construction	£28,119
Marketing Fees	At 2% of Capital Value	£15,780
Developer return	At 15% Capital Value	£118,350
Other Development Costs (Total)		£88,204
Total Development Costs		£489,904
Residual Value (Total Rev less Total Cost)		-£114,904

DRAFT

Appendix 5

Worked example: North Wrexham and Gresford

1 - SITE IDENTIFICATION

Site Details	<input type="text" value="North Wrexham and Gresford"/>
Site Address	<input type="text" value="30 Dph"/>
Site Reference	<input type="text"/>
Application Number	<input type="text"/>
Scheme Description	<input type="text" value="Example Scheme - 1 Hectare"/>

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

3 - BASIC SITE INFORMATION

Total Size of Site In Hectares

Density / Number of Dwellings

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

Enter a Number of Dwellings (Density is then calculated)

Number of dwellings

Enter your own density

Enter density

Adjust density %

Resulting Number of Dwellings

Resulting Density dph

Is this a rural development?

Bedspaces

Specify the number of bedspaces:

Specify the number of habitable rooms:

4 - CHARACTERISTICS OF DEVELOPMENT

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

Clear Table

Click this button to clear table contents

Use Default Unit Types

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

Ref.	Description of Dwelling	No of Bed-Rooms	Dwelling Type	No of Units	Size in sq.m Affordable	Size in sq.m Market	Parking (flats only)	No. of Storeys (1-99)
1								
2	2 Bed Flats	2	Flat	1	66	60	none	2
3	2 Bed Terraces	2	House	3	68	67	Surface	n/a
4	3 Bed Terraces	3	House	5	80	78	Surface	n/a
5	3 Bed Senis	3	House	6	84	82	Surface	n/a
6	3 Bed detached	3	House	7	90	94	Surface	n/a
7	4 Bed Detached	4	House	5	110	120	Surface	n/a
8	5 Bed Detached	5	House	3	120	130	Surface	n/a
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
Total Number of units				30.00				

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

Previous Page

Next Page

5 - MARKET VALUES

This is a user entered scheme

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

Market Value price adjust (%)

100 %

Reset

Clear Table

Ref.	Dwelling Type	No of Bed Rooms	Market Value	Adjusted Market Value
1				
2	2 Bed Flats	2	£128,000	£128,000
3	2 Bed Terraces	2	£130,000	£130,000
4	3 Bed Terraces	3	£150,000	£150,000
5	3 Bed Senis	3	£157,000	£157,000
6	3 Bed detached	3	£200,000	£200,000
7	4 Bed Detached	4	£236,000	£236,000
8	5 Bed Detached	5	£260,000	£260,000
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Previous Page

Next Page

6 - TENURE MIX

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

Input by Percentages

Input by Quantity

Ref.	Description	SALE	AFFORDABLE			No of Units
			Social rent	Homebuy	Intermediate rent	
1		65%	18%	18%		
2	2 Bed Flats	0.7	0.2	0.2		1.0
3	2 Bed Terraces	2.0	0.5	0.5		3.0
4	3 Bed Terraces	3.3	0.9	0.9		5.0
5	3 Bed Senis	3.9	1.1	1.1		6.0
6	3 Bed detached	4.6	1.2	1.2		7.0
7	4 Bed Detached	3.3	0.9	0.9		5.0
8	5 Bed Detached	2.0	0.5	0.5		3.0
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
Total		19.5	5.3	5.3		30.0

Percentage purchased by purchaser for Homebuy	Default:	70%	User:	<input type="text"/>
Percentage purchased by purchaser for Equity Share	Default:	70%	User:	<input type="text"/>

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

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	£1,120	
Flats (16+ storeys)	£1,985	
Flats (6-15 storeys)	£1,490	
Flats (5 & less storeys)	£1,086	£1,132
Houses <= 75m2	£945	£931
Houses > 75m2	£905	£918

Other Development Costs

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

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

Land Finance Please see guidance notes

Wheelchair Costs

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

Exceptional Development Costs

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

Previous Page

Next Page

14 - CAPITAL VALUE OF AFFORDABLE HOUSING

Please select the method by which the capital value of the scheme is generated

- Capital value is based on ACG - Grant is available
- Capital value is based on ACG - Grant is not available
- Capital value is based on income to the housing association - grant may be available
- Capital payment is agreed between the housing association and the developer

Previous Page

Next Page

18 - KNOWN REVENUE

Enter the known payments to be made by the RSL to the developer]

	Number Of Units	Known Revenue per unit	Revenue for the tenure
Social Rent	5.25	£ 60,000	
Homebuy	5.25	£ 130,000	
Intermediate Rent	0		
Equity Share	0		
Or enter a known revenue for the scheme			

Method of Calculation	Total Revenue
Per Unit	£ 315,000
Per Unit	£ 682,500
Incomplete	£ -
Incomplete	£ -
	£ 997,500

Previous Page

Next Page

21 - SCHEME RESULTS

Site Economics

RESIDUAL VALUE	£	697,500
Total scheme revenue	£	4,618,500
Total scheme costs	£	3,921,000

Residual	Per hectare	£	698,000
	Per dwelling	£	23,000
	Per market dwelling	£	36,000
	Per bedspace		No Info
	Per habitable room		No Info

Revenue	Market housing	£	3,621,000
	Affordable Housing	£	997,500
	- Social rent	£	315,000
	- Homebuy	£	683,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Capital Contribution	£	-
	Commercial Elements	£	-

Costs	Market housing	£	2,785,000
	Affordable Housing	£	1,085,000
	- Social rent	£	543,000
	- Homebuy	£	543,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Planning Obligations	£	-
	Exceptional Development C	£	-
	Commercial Elements	£	-
	Land Finance	£	-

Alternative Site Values		Against residual	
Existing Use Value	£	-	£ -
Acquisition Cost	£	-	£ -
Alternative Use Value 1	£	-	£ -
Alternative Use Value 2	£	-	£ -
Alternative Use Value 3	£	-	£ -

Site Details

Site	30 Dph
Address	
Site Details	North Wrexham and Gresford

Site Reference	0
Application Number	0
Site Location	Carmarthenshire
Scheme Description	Example Scheme - 1 Hectare

Total number of units	Dwellings	30
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
	% Wheelchair Units	0%

Density (per hectare)	Dwellings	30.0
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info

Affordable Units	Quantity	% of All Units
Total	10.5	35%
Social rent	5.3	18%
Intermediate	5.3	18%

Grant	Whole scheme	£	-
	Per Social Rental dwelling	£	-
	Per HomeBuy dwelling	£	-

Cost Components

Discounting Function

Save Results

View Results

Previous Page

GLOSSARY OF TERMS

A

Abnormal Development Costs: Costs associated with difficult ground conditions eg contamination.

Affordable Housing: As defined in PPS3 as housing that includes Social Rented and Intermediate Affordable housing.

Affordable Rented Housing: Housing let at above Social Rented levels and up to 80% of Open Market Rent

Appraisal: development calculation taking into account scheme revenue and scheme cost and accounting for key variables such as house prices, development costs and developer profit.

B

Base Build Costs: including costs of construction: preliminaries, sub and superstructure; plus an allowance for external works.

C

Commuted Sum: a sum of money paid by the applicant in lieu of providing affordable housing on site.

Community Infrastructure Levy: A levy raised by local authorities from developers and land owners in order to cover the costs of providing infrastructure, where the form of provision can include physical, social and environmental infrastructure. The levy is charged on a per square metre basis across a range of development uses.

D

Developer's Profit or margin: a sum of money required by a developer to undertake the scheme in question. Profit or margin can be based on cost, development value; and be expressed in terms of net or gross level.

Developer Cost: all encompassing term including base build costs (see above) plus any additional costs incurred such as fees, finance and developer margin.

Development Economics: The assessment of key variables included within a development appraisal; principally items such as house prices, build costs and affordable housing revenue.

E

Existing Use Value (EUV): The value of a site in its current use; for example, farmland, industrial or commercial land.

F

Finance (developer): usually considered in two ways. Finance on the building process; and finance on the land. Relates to current market circumstances

G

Gross Development Value (GDV): the total revenue from the scheme. This may include housing as well as commercial revenue (in a mixed use scheme). It should include revenue from the sale of open market housing as well as the value of affordable units reflected in any payment by a housing association(s) to the developer.

I

Intermediate Affordable Housing: PPS3 Housing defines intermediate affordable housing as housing at prices and rents above those of social rent, but below market price or rents, and which meet the criteria set out above. These can include shared equity products (e.g. HomeBuy), other low cost homes for sale and intermediate rent.

L

Land Value: the actual amount paid for land taking into account the competition for sites. It should be distinguished from Residual Value (RV) which is the figure that indicates how much should be paid for a site.

Local Development Framework (LDF): a folder of planning documents encompassing DPDs (Development Plan Documents) and SPDs (Supplementary Planning Documents)

M

Market Housing: residential units sold into the open market at full market price to owner occupiers, and in some instances, property investors. Usually financed through a mortgage or through cash purchase in less frequent cases.

P

Planning Obligation: a contribution, either in kind or in financial terms which is necessary to mitigate the impacts of the proposed development. Affordable housing is a planning obligation as are, for example, education and open space contributions. (See Section 106)

Proportion or percentage of Affordable Housing: the proportion of the scheme given over to affordable housing. This can be expressed in terms of units, habitable rooms or floorspace

R

Residual Valuation: a key valuation approach to assessing how much should be paid for a site. The process relies on the deduction of development costs from development value. The difference is the resulting 'residue'

Residual Value (RV): the difference between Gross Development Value (GDV) and total scheme costs. Residual value provides an indication to the developer and/or land owner of what should be paid for a site. Should not be confused with land value (see above)

Registered Provider (RP): a housing association or a not for profit company registered with the Homes and Communities Agency and which provides affordable housing

S

Scheme: development proposed to be built. Can include a range of uses – housing, commercial or community, etc

Section 106 (of the Town and Country Planning Act 1990): This is a legally binding agreement between the parties to a development; typically the developer, housing association, local authority and/or land owner. The agreement runs with the land and binds subsequent purchasers. (See Planning Obligation)

Shared Ownership (SO): Also known as a product as 'New Build HomeBuy'. From a developer or land owner's perspective SO provides two revenue streams: to the housing association as a fixed purchase sum on part of the value of the unit; and on the rental stream. Rent charged on the rental

element is normally lower than the prevailing interest rate, making this product more affordable than home ownership.

Social Rented Housing (SR): Rented housing owned and managed by local authorities and registered social landlords, for which guideline target rents are SET through the national rent regime.

Sub Markets: Areas defined in the Viability Study by reference to house price differentials. Areas defined by reference to postcode sectors, or amalgams thereof.

Supplementary Planning Document (SPD): planning documents that provide specific policy guidance on e.g. affordable housing, open space, planning obligations generally. These documents expand policies typically set out in Local Plans and LDFs.

T

Target: Affordable housing target. Sets the requirement for the affordable housing contribution. If say 30% on a scheme of 100 units, 30 must be affordable (if viable).

Tenure Mix: development schemes usually comprise a range of housing tenures. These are described above including market and affordable housing.

Threshold: the trigger point which activates an affordable housing contribution. If a threshold is set at say 15 units, then no contribution is payable with a scheme of 14, but is payable with a scheme of 15. The appropriate affordable housing target is then applied at the 15 units, e.g. 20%, or 30%.

V

Viability: financial variable that determines whether a scheme progresses or not. For a scheme to be viable, there must be a reasonable developer and land owner return. Scale of land owner return depends on the planning process itself.