Pecyn Dogfennau

Cyngor **Sir Gâr**
Carmarthenshire
County Council

sirgar.llyw.cymru
carmarthenshire.gov.wales

DYDD IAU, 7 MAWRTH 2024

AT: YR AELOD O'R CABINET YR AELOD CABINET DROS GARTREFI A DIRPRWY ARWEINYDD

YR WYF DRWY HYN YN EICH GALW I FYNYCHU CYFARFOD O'R **YR AELOD CABINET DROS GARTREFI A DIRPRWY ARWEINYDD** A GYNHELIR YN **YSTAFELL BWYLLGOR 1 (YSTAFELL BWYLLGOR GWASANAETHAU DEMOCRATAIDD) - NEUADD Y SIR, CAERFYRDDIN. SA31 1JP AC O BELL** AM **2.00 YP,** AR **DYDD IAU, 14EG MAWRTH, 2024** ER MWYN CYFLAWNI'R MATERION A AMLINELLIR AR YR AGENDA ATODEDIG.

Wendy Walters

PRIF WEITHREDWR

Swyddog Democrataidd:	**Emma Bryer**
Ffôn (llinell uniongyrchol):	**01267 224029**
E-bost:	**ebryer@carmarthenshire.gov.uk**

Wendy Walters Prif Weithredwr, *Chief Executive,*
Neuadd y Sir, Caerfyrddin. SA31 1JP
County Hall, Carmarthen. SA31 1JP

A G E N D A

1.	**LLOFNODI YN GOFNOD CYWIR GOFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 5ED MAWRTH, 2024**	3 - 6
2.	**DATGANIADAU O FUDDIANNAU PERSONOL**	
3.	**ADRAN 106 DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 - CYFRIFIAD PRISIAU TAI FFORDDIADWY**	7 - 16

Sylwer: - Nid oes hawl gan y wasg a'r cyhoedd fynychu'r cyfarfod. Bydd y cofnod penderfyniad yn cael ei gyhoeddi fel arfer o fewn 3 diwrnod gwaith.

YR AELOD CABINET DROS GARTREFI A DIRPRWY ARWEINYDD

DYDD Mawrth, 5 Mawrth 2024

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd: L.D. Evans (Aelod o’r Cabinet)

Roedd y swyddogion canlynol yn bresennol:
R.M. Davies, Rheolwr Strategol Darparu Tai
E. Bryer, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Ystafell Aelod y Cabinet - Neuadd y Sir, Caerfyrddin. SA31 1JP. - 2.00 - 2.45 yp

1. DATGANIADAU O FUDDIANNAU PERSONOL

Ni chafwyd datganiadau o fuddiant personol.

2. LLOFNODI YN GOFNOD CYWIR GOFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 6ED CHWEFROR, 2024

PENDERFYNWYD llofnodi bod Cofnod Penderfyniadau'r cyfarfod oedd wedi'i gynnal ar 6 Chwefror, 2024 yn gofnod cywir.

3. CREU POLISI GOSODIADAU LLEOL AR GYFER STRYD SPILMAN, CAERFYRDDIN, DATBLYGIAD NEWYDD CYNGOR SIR CAERFYRDDIN

Bu'r Aelod Cabinet yn ystyried adroddiad ar greu Polisi Gosodiadau Lleol ar gyfer datblygiad adeiladu newydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn Heol Spilman, Caerfyrddin.

Roedd cyflwyno'r Polisi Gosodiadau Lleol, yn unol ag adran 167(2E) o Ddeddf Tai 1996, yn addasiad i brif bolisi gosodiadau'r Awdurdod, lle byddai meini prawf ychwanegol yn cael eu pennu i ystyried yr angen presennol am dai a materion lleol.

Yn benodol, nod y Polisi Gosodiadau Lleol oedd darparu atebion o ran llety i bobl leol sydd â'r angen mwyaf, i symud pobl ymlaen yn gyflym o lety dros dro ac yn ôl i'w cymuned, a darparu cyfleoedd i weithwyr allweddol a hwyluso'r gwaith o greu cymuned gytbwys a chynaliadwy.

Nododd yr adroddiad ward ,Gogledd a De Tref Caerfyrddin, lle mae'r datblygiad ar Heol Spilman fel ardal o angen mawr am dai, ac felly nod y datblygiad oedd mynd i'r afael â hyn drwy ddarparu 12 o gartrefi rhentu cymdeithasol:-

- Fflatiau ag un ystafell wely, ar gyfer aelwydydd bach;
- Cartrefi â dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd bach, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sy'n tanfeddiannu cartrefi mwy yn yr ardal ar hyn o bryd;
- Byngalos dwy ystafell wely ar gyfer pobl dros 50 oed neu sydd angen mynediad gwastad;
- Tai â thair ystafell wely ar gyfer aelwydydd;

- Tŷ pedair ystafell wely i deuluoedd mawr, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety anaddas neu orlawn yn yr ardal.

Byddai'r datblygiad yn cael ei drosglwyddo mewn un cam yn gynnar yn ystod Gwanwyn 2024.

Wrth adolygu'r Polisi Gosodiadau Lleol, rhoddwyd trosolwg o'r blaenoriaethau o ran dyrannu i'r Aelod Cabinet, ac eglurwyd y byddai cymysgedd o denantiaid ar draws y bandiau er mwyn i'r gymuned gynnwys cymysgedd o aelwydydd, ac ni fyddent i gyd yn achosion lle mae angen mawr. Yn hyn o beth, y nod oedd sefydlu cydlyniant cymunedol a chartrefi cynaliadwy ar gyfer y datblygiad newydd, gan ddod â chymuned newydd sbon at ei gilydd.

Bydd y Polisi Gosodiadau Lleol yn parhau ar waith am chwe mis ar ôl i bob cartref gael ei osod, er mwyn sicrhau bod y gymuned wedi'i sefydlu'n briodol.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r Polisi Gosodiadau Lleol arfaethedig ar gyfer y cartrefi newydd yn 5-8 Heol Spilman, Caerfyrddin sef datblygiad adeiladu newydd Cyngor Sir Caerfyrddin.

4. CREU POLISI GOSODIADAU LLEOL AR GYFER YMCA, LLANELLI, DATBLYGIAD NEWYDD CYNGOR SIR CAERFYRDDIN

Bu'r Aelod Cabinet yn ystyried adroddiad ar gynigion i greu Polisi Gosodiadau Lleol ar gyfer datblygiad Cyngor Sir Caerfyrddin yn YMCA, Llanelli.

Roedd cyflwyno'r Polisi Gosodiadau Lleol, yn unol ag adran 167(2E) o Ddeddf Tai 1996, yn addasiad i brif bolisi gosodiadau'r Awdurdod, lle byddai meini prawf ychwanegol yn cael eu pennu i ystyried yr angen presennol am dai a materion lleol.

Yn benodol, nod y Polisi Gosodiadau Lleol oedd darparu atebion o ran llety i bobl leol sydd â'r angen mwyaf, i symud pobl ymlaen yn gyflym o lety dros dro ac yn ôl i'w cymuned, a darparu cyfleoedd i weithwyr allweddol a hwyluso'r gwaith o greu cymuned gytbwys a chynaliadwy.

Nododd yr adroddiad ward Tyisha, lle mae datblygiad YMCA, fel ardal o angen mawr am dai, ac felly nod y datblygiad oedd mynd i'r afael â hyn drwy ddarparu 8 o gartrefi rhentu cymdeithasol:-

- Fflatiau ag un ystafell wely, ar gyfer aelwydydd bach;
- Cartrefi â dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd bach, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sy'n tanfeddiannu cartrefi mwy yn yr ardal ar hyn o bryd;
- Byngalos dwy ystafell wely ar gyfer pobl dros 50 oed neu sydd angen mynediad gwastad;
- Tai â thair ystafell wely ar gyfer aelwydydd;
- Tŷ pedair ystafell wely i deuluoedd mawr, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety anaddas neu orlawn yn yr ardal.

Bydd y datblygiad yn cael ei drosglwyddo mewn un cam, yn gynnar yn ystod Gwanwyn 2024.

Wrth adolygu'r Polisi Gosodiadau Lleol, rhoddwyd trosolwg o'r blaenoriaethau o ran dyrannu i'r Aelod Cabinet, ac eglurwyd y byddai cymysgedd o denantiaid ar draws y bandiau er mwyn i'r gymuned gynnwys cymysgedd o aelwydydd, ac ni fyddent i gyd yn achosion lle mae angen mawr. Yn hyn o beth, y nod oedd sefydlu cydlyniant cymunedol a chartrefi cynaliadwy ar gyfer y datblygiad newydd, gan ddod â chymuned newydd sbon at ei gilydd.

Bydd y Polisi Gosodiadau Lleol yn parhau ar waith am chwe mis ar ôl i bob cartref gael ei osod, er mwyn sicrhau bod y gymuned wedi'i sefydlu'n briodol.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r Polisi Gosodiadau Lleol arfaethedig ar gyfer y cartrefi newydd yn YMCA, Llanelli, sef datblygiad adeiladu newydd Cyngor Sir Caerfyrddin

5. CREU POLISI GOSODIADAU LLEOL AR GYFER GOLWG GWENDRAETH, DATBLYGIAD NEWYDD CYMDEITHAS TAI POBL YN FFOS LAS, TRIMSARAN

Bu'r Aelod Cabinet yn ystyried adroddiad ar gynigion i gyflwyno Polisi Gosodiadau Lleol ar gyfer datblygiad adeiladu newydd Cymdeithas Tai Pobl sef Golwg y Gwendraeth, Ffoslas, Trimsaran.

Roedd cyflwyno'r Polisi Gosodiadau Lleol, yn unol ag adran 167(2E) o Ddeddf Tai 1996, yn addasiad i brif bolisi gosodiadau'r Awdurdod, lle byddai meini prawf ychwanegol yn cael eu pennu i ystyried yr angen presennol am dai a materion lleol.

Yn benodol, nod y Polisi Gosodiadau Lleol oedd darparu atebion o ran llety i bobl leol sydd â'r angen mwyaf, i symud pobl ymlaen yn gyflym o lety dros dro ac yn ôl i'w cymuned, a darparu cyfleoedd i weithwyr allweddol a hwyluso'r gwaith o greu cymuned gytbwys a chynaliadwy.

Roedd yr adroddiad yn nodi ward Trimsaran, lle mae datblygiad Golwg y Gwendraeth
fel ardal o angen mawr am dai, ac felly nod y datblygiad oedd mynd i'r afael â hyn drwy ddarparu 24 o gartrefi rhentu cymdeithasol:-

- Cartrefi â dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd bach, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sy'n tanfeddiannu cartrefi mwy yn yr ardal ar hyn o bryd;
- Tai â thair ystafell wely ar gyfer aelwydydd;
- Tŷ pedair ystafell wely i deuluoedd mawr, mae hyn yn cynnwys teuluoedd sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety anaddas neu orlawn yn yr ardal.

Nododd yr Aelod Cabinet y byddai cyfanswm o 18 o gartrefi rhent cymdeithasol yn cael eu darparu ac nid 24 fel y nodwyd yn y crynodeb gweithredol.

Bydd y datblygiad yn cael ei drosglwyddo mewn un cam ym mis Chwefror 2024.

Wrth adolygu'r Polisi Gosodiadau Lleol, rhoddwyd trosolwg o'r blaenoriaethau o ran dyrannu i'r Aelod Cabinet, ac eglurwyd y byddai cymysgedd o denantiaid ar draws y bandiau er mwyn i'r gymuned gynnwys cymysgedd o aelwydydd, ac ni

fyddent i gyd yn achosion lle mae angen mawr. Yn hyn o beth, y nod oedd sefydlu cydlyniant cymunedol a chartrefi cynaliadwy ar gyfer y datblygiad newydd, gan ddod â chymuned newydd sbon at ei gilydd.

Bydd y Polisi Gosodiadau Lleol yn parhau ar waith am chwe mis ar ôl i bob cartref gael ei osod, er mwyn sicrhau bod y gymuned wedi'i sefydlu'n briodol.

Gofynnodd yr Aelod Cabinet am adolygiad i ystyried enw'r safle datblygu gan mai Golwg Y Gwendraeth fyddai'r cyfieithiad cywir.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r Polisi Gosodiadau Lleol arfaethedig ar gyfer cartrefi newydd Golwg y Gwendraeth sef datblygiad adeiladu newydd Cymdeithas Tai Pobl.

AELOD O'R CABINET **DYDDIAD**

14 MAWRTH 2024

Yr Aelod Cabinet:	Portffolio:
Y Cynghorydd Linda Evans	Cartrefi a Dirprwy Arweinydd

PWNC:
ADRAN 106 DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 - CYFRIFIAD PRISIAU TAI FFORDDIADWY

Y Pwrpas:

Pwrpas yr adroddiad hwn yw diweddaru'r cyfrifiad tai fforddiadwy a ddefnyddir yng nghytundebau Adran 106 i osod y pris fforddiadwy. Bydd hyn yn sicrhau bod y pris fforddiadwy yn parhau i ddilyn y paramedrau fforddiadwyedd a osodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Yr argymhellion / penderfyniadau allweddol sydd eu hangen:

1. I gadarnhau bod lluosydd o 4.17 gwaith y lefelau incwm canolrifol yn cael ei ddefnyddio i gyfrifo'r pris fforddiadwy ym mhob ardal cysylltiad cymunedol, yn unol â'r dystiolaeth a ddarparwyd yn asesiad y farchnad dai leol ac argymhellion Cyllid y DU (sef y Cyngor Benthycwyr Morgeisi gynt);
2. Cadarnhau y bydd cynyddu'r lluosydd i 4.17 gwaith y lefelau incwm canolrifol yn lleihau'r risg o ddatblygiadau preifat yn methu â darparu cartrefi fforddiadwy drwy'r system gynllunio oherwydd materion hyfywedd ariannol cynllun;
3. Cytunir bod y fformiwla a ddefnyddir yng nghytundebau Adran 106 yn cael ei diwygio i adlewyrchu'r cynnydd o ran y lefelau incwm canolrifol a bod hyn yn berthnasol i bob math o eiddo;
4. Cytunir bod y cyfrifiad prisiau tai fforddiadwy yn cael ei adolygu a'i ddiweddaru pan fo angen yn unol â'r paramedrau fforddiadwyedd a bennir yn asesiad y farchnad dai leol ac argymhellion Cyllid y DU.

Y rhesymau:

1. Er mwyn sicrhau bod y pris fforddiadwy a osodwyd gan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, cytundebau Adran 106 yn fforddiadwy ac yn dilyn Canllawiau Llywodraeth Cymru o ran yr Asesiad o'r Farchnad Leol 2023/24;
2. Sicrhau bod y ddarpariaeth o ran tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl drwy gyfrwng y system gynllunio yn parhau i fod yn hyfyw;
3. Sicrhau bod y cyflenwad hanfodol o dai fforddiadwy drwy gyfraniadau gan ddatblygwyr a'r system gynllunio yn cael ei chynnal.

Y Gyfarwyddiaeth **Cymunedau**	Swydd	E-bost Cyfeiriad / Rhif ffôn. :
Enw Pennaeth y Gwasanaeth: **Jonathan Morgan**	Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd	JMorgan@sirgar.gov.uk **01267 228960**
Awdur yr Adroddiad: **Rachel Davies**	Gwasanaeth Buddsoddi a Datblygu Rheolwr	RaMDavies@sirgar.gov.uk **07884 235714**
Steven Murphy	Uwch-gyfreithiwr	SPMurphy@sirgar.gov.uk **01267 224693**

Declaration of Personal Interest (if any):
None

Dispensation Granted to Make Decision (if any):
N/A (If the answer is yes exact details are to be provided below:)

DECISION MADE:
Signed: ____DATE:_______ CABINET MEMBER

The following section will be completed by the Democratic Services Officer in attendance at the meeting

Recommendation of Officer adopted	YES / NO
Recommendation of the Officer was adopted **subject to the amendment(s) and reason(s) specified:**	
Reason(s) why the Officer's recommendation was **not adopted**:	

Cyngor Sir Gâr
Carmarthenshire County Council

EXECUTIVE SUMMARY

CABINET MEMBER DECISION MEETING FOR HOMES & DEPUTY LEADER

14TH MARCH, 2024

SECTION 106 TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990 - AFFORDABLE HOUSING PRICE CALCULATION

Purpose
The purpose of this report is to update the affordable housing calculation used in Section 106 agreements to set the affordable price. To ensure that it continues to follow the parameters of affordability set in the Local Housing Market Assessment.

Context
Increasing the supply of affordable homes in the county is a key strategic priority for the Council. To date, over 2,000 additional homes have been delivered using a range of solutions. This includes securing affordable homes on private sites through developer contributions, set by the planning system and controlled via Section 106 agreements.

The affordable homes delivered through Section 106 agreements provide a vital supply of homes for low-cost home ownership for local people. Over 320 homes have been secured through this mechanism. These homes allow individuals and families to exit the rental market and access home ownership. People who would otherwise be unable to do so at market values without this subsidy, keeping the affordable price in line with the median income levels within the county.

Local planning authorities must ensure that planning policies including the affordable price set within Section 106 agreements are based on evidence contained within the Local Housing Market Assessment (LHMA). The calculation used to set the affordable price in Section 106 agreements no longer reflects the evidence within the new 2024 LHMA (which will supersede the last LHMA done in 2019 later this year).

Calculating and Setting the Affordable Price
The Section 106 affordable price is set in accordance with the recommendations of the WG Planning Policy Wales Technical Advice Note (2006) for affordable housing. It is based on an assessment of the ratio of household income to open market property prices defined geographically by the six community connection areas in the Local Development Plan, namely Towy, Teifi, Taf Myrddin, Amman, Gwendraeth and Llanelli.

Each Section106 agreement contains specific clauses which set the price at which affordable housing is sold in each development. Each home must then continue to be sold at this affordable price in perpetuity.

Since the scheme was first introduced in 2008, we have used a multiplier of three which is then applied to the median household income for each of the Community Connection areas to calculate the affordable home sale price. This calculates the sale price for 1,2,3 and 4 bedroom homes. The multiplier of three reflected the ratio of income to mortgage levels which was typical of the market at the time.

Based on the multiplier of three the current affordable housing prices for 2024 are as follows:

Community Connection Area	Median Household Income	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom
Aman	£32,317	£68,036	£85,045	£102,054	£119,063
Gwendraeth	£34,063	£71,712	£89,639	£107,567	£125,495
Llanelli	£30,374	£63,945	£79,932	£95,918	£111,904
Taf Myrddin	£33,907	£71,383	£89,229	£107,075	£124,921
Teifi	£31,823	£66,996	£83,745	£100,494	£117,243
Tywi	£34,852	£73,373	£91,716	£110,059	£128,402

The affordable price is calculated as a percentage of the open market value of the property at the point of first sale. This percentage is then used to set the affordable price for all future sales. The homeowner owns the home outright, but the affordable price is set in perpetuity by placing a charge on the property.

When the calculation was first introduced the affordable price equated to 60 – 70% of the open market value. In today's market, using the multiplier of three now equates to 35 – 45% of open market value, making the provision of affordable homes unviable on many private developments. This results in fewer homes being delivered and consequently adversely affecting the number of affordable homes being delivered through developer contributions and the planning system.

Buying homes at less the 50% of the open market value also restricts the number of mortgage lenders who are prepared to lend in this market. Increasing the affordable price to over 50% would increase competition between mortgage lenders and potentially enable affordable home buyers to get lower mortgage rates.

Way forward and recommendations
Providing more affordable homes through the planning system is a vital source of homes in the county for low-cost home ownership. To ensure that the provision of affordable homes continue to be viable on private developments it is proposed that the multiplier of three times median income levels is increased to 4.17 which reflects the evidence from UK Finance (formerly the Council of Mortgage Lenders) on current multiples of income lent to home buyers in Wales and evidenced in the WG LHMA guidance for 2023/24.

Applying this increased multiplier will increase the affordable price in each of the community connection areas. This will ensure that the affordable price is approximately 60% of open market value, making the provision of affordable homes through Section 106 agreements more viable on development sites.

Based on a multiplier of 4.17 times median income levels, the affordable prices for 2024 would be as follows:

Community Connection Area	Median household income	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom
Aman	£32,317	£82,408	£112,786	£134,762	£159,969
Gwendraeth	£34,063	£86,861	£118,880	£142,043	£168,612
Llanelli	£30,374	£77,454	£106,005	£126,660	£150,351
Taf Myrddin	£33,907	£86,463	£118,335	£141,392	£167,840
Teifi	£31,823	£81,149	£111,062	£132,702	£157,524
Tywi	£34,852	£88,873	£121,633	£145,333	£172,517

Recommendation 1
To confirm that a multiplier of 4.17 times median income levels is used to calculate the affordable price in each community connection area, in line with the evidence provided in the new 2024 local housing market assessment and the recommendations of UK Finance (formally the Council of mortgage lenders).

Recommendation 2
To confirm that increasing the multiplier to 4.17 times median income levels will reduce the risk of private developments being unable to deliver affordable homes through the planning system due to scheme financial viability issues;

Median household income levels are calculated annually using CACI Paycheck data. The multiplier of 4.17 of median income levels applies directly to three-bedroom properties as they account for more than half of all house sales in the county. The three-bedroom property type is used as the benchmark for the affordable price calculation. The affordable prices for other property sizes are calculated based on typical internal floor areas compared with three-bedroom homes. The internal floor area for each property type is listed below and reflects the size of homes that are delivered for low cost home ownership.

Property Type	Size
1 Bedroom	49m^2
2 Bedroom	67m^2
3 Bedroom	80m^2
4 Bedroom	95m^2

To ensure that the affordable price can be applied to all house types, a formula is required that calculates the affordable price in accordance with property size. It is recommended that the formula used in Section 106 agreements to calculate the affordable price is amended to the following:

Affordable Housing Formula			
One Bedroom	Two Bedroom	Three Bedroom	Four Bedroom
i x 2.55	i x 3.49	i x 4.17	i x 4.95
i = median household income for the area			

Recommendation 3
It is agreed that the formula used in Section 106 agreements is amended to reflect the increased median income levels multiplier and applies to all property types.

Recommendation 4
It is agreed that the affordable housing price calculation is reviewed and updated when required in line with the parameters of affordability set in the local housing market assessment and the recommendations of UK Finance.

DETAILED REPORT ATTACHED?	**NO**

IMPLICATIONS

I confirm that other than those implications which have been agreed with the appropriate Directors / Heads of Service and are referred to in detail below, there are no other implications associated with this report :

Signed: Jonathan Morgan Head of Housing & Public Protection

Policy, Crime & Disorder and Equalities	Legal	Finance	ICT	Risk Manage-ment Issues	Staffing Implications	Physical Assets	Bio-diversity & Climate Change
NONE	**YES**	**NONE**	**NONE**	**NONE**	**NONE**	**NONE**	**NONE**

2. Legal

Any change to the median income levels multiplier used to calculate the affordable housing price will require an amendment to the current template used for Section106 agreements to reflect the new calculation. The changes cannot be applied retrospectively to previous agreements unless a deed of variation is agreed and the necessary evidence in support is deemed sufficient by the Council.

CONSULTATIONS

I confirm that the appropriate consultations have taken in place and the outcomes are as detailed below

Signed: Jonathan Morgan Head of Housing & Public Protection

1. Scrutiny Committee – N/A

2.Local Member(s) - N/A

3.Community / Town Council – N/A

4.Relevant Partners - N/A

5.Staff Side Representatives and other Organisations - N/A

Section 100D Local Government Act, 1972 – Access to Information
List of Background Papers used in the preparation of this report:

THERE ARE NONE

Title of Document	File Ref No.	Locations that the papers are available for public inspection

Mae'r dudalen hon yn wag yn fwriadol