

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
<b>Adroddiad i:</b>	<b>Pwyllgor Gwaith</b>
<b>Dyddiad:</b>	<b>14 Chwefror 2017</b>
<b>Pwnc:</b>	<b>Polisi ar fenthyciadau Ecwiti ar gyfer prynwyr tro cyntaf a Grantiau Tai Gwag a ariennir drwy'r premiwm treth gyngor ar Dai Gwag ac Ail Gartrefi</b>
<b>Aelod(au) Portffolio:</b>	<b>Cynghorydd Aled Morris Jones</b>
<b>Pennaeth Gwasanaeth:</b>	<b>Shan Lloyd Williams</b>
<b>Awdur yr Adroddiad:</b>	<b>Lucy Reynolds, Rheolwr Strategaeth a Datblygu Tai</b> Est 2225 lucyreynolds@ynysmon.gov.uk
<b>Aelodau Lleol:</b>	<b>Pawb</b>

<b>A – Argymhelliad / argymhellion a rhesymau</b>
<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r polisi ar gyfer gweithrediad dau gynllun newydd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Grant i helpu prynwyr tro cyntaf brynu ac ailwampio tai gwag</li> <li>2) Benthyciadau ecwiti er mwyn helpu prynwyr tro cyntaf</li> </ol> <p>Ariennir y ddau gynllun o'r premiwm Treth Cyngor a godir ar ail gartrefi a chartrefi gwag ar Ynys Môn o Ebrill 2017 ymlaen.</p> <p>Bydd y polisi yn weithredol yn yr ardaloedd cyngor cymuned penodol sydd â'r nifer uchaf o ail gartrefi a/neu'r lefelau isaf o gartrefi sydd â phrisiau tai ar y chwartel isaf.</p> <p><b>Rhesymau</b></p> <p>Bydd y ddau gynllun yn defnyddio rhan o'r refeniw ychwanegol a godir o'r premiwm er mwyn darparu cymorth i drigolion lleol sydd wedi eu heffeithio gan y diffyg tai fforddiadwy sydd ar gael. Dewiswyd y cynlluniau hyn yn dilyn trafodaeth gydag aelodau'r Pwyllgor Gwaith am y ffordd a ffefrir ar gyfer defnyddio'r arian a godwyd gan y premiwm. Cafodd meysydd penodol ar gyfer eu targedu hefyd eu hadnabod o ganlyniad i'r trafodaethau.</p> <p><b>Cefndir</b></p>

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn rhoi i awdurdodau lleol bwerau dewisol er mwyn penderfynu a ddylid codi premiwm ar eiddo gwag tymor hir neu ail gartrefi (neu'r ddau). Nod Llywodraeth Cymru wrth greu'r pŵer dewisol a fyddai'n galluogi awdurdodau lleol i allu codi premiwm ar ben y raddfa sylfaenol o Dreth Cyngor, oedd helpu awdurdodau lleol i:

1. Ddod â thai sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir yn ôl i ddefnydd er mwyn gallu darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy;  
a
2. Chefnogi awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwneud cymunedau lleol yn fwy cynaliadwy.

Penderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn ym mis Mawrth 2016 y byddai, o 1 Ebrill 2017 ymlaen, yn codi premiwm o 25% ar ben y raddfa safonol o dreth cyngor ar dai sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir ac ar ail gartrefi. Bydd y swm hwn yn cael ei adolygu yn ystod 2018/19.

Cynhyrchwyd papur trafodaeth a gynigiodd nifer o opsiynau ar gyfer defnyddio cyfran o'r arian a godir o'r premiymau er mwyn cynorthwyo trigolion yr Ynys sy'n ei chael hi'n anodd cael mynediad i dai fforddiadwy, rhywbeth a fyddai hefyd yn cynorthwyo i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd ac a fyddai o ganlyniad yn gwella'r cymunedau lle meant wedi'u lleoli. Yr opsiynau a ffafriwyd oedd dau gynllun a anelir at brynwyr tro cyntaf

1. Grantiau ar gyfer prynwyr tro cyntaf er mwyn eu galluogi i brynu tai gwag mewn ardal cyngor cymuned y mae gan y prynwr gysylltiad lleol â hi. Bydd y grantiau hyn ar gael i brynwyr tro cyntaf ledled yr Ynys.
2. Perchnogaeth cartref cost isel ar gyfer prynwyr tro cyntaf drwy fenthyciad ecwiti er mwyn eu cynorthwyo i brynu tŷ. Bydd benthyciadau ar gael o fewn ardaloedd cynghorau cymuned penodol lle mae'r nifer uchaf o ail gartrefi a / neu'r nifer isaf o gartrefi sydd â phrisiau tai yn y chwarterl isaf. Bydd yn rhaid i brynwyr fod â chysylltiad lleol ag ardal y cyngor cymuned perthnasol.

Mae polisi manwl wedi'i ddatblygu sy'n amlinellu manylion cymhwysedd ar gyfer y cynllun a sut y byddai'n gweithio yn ymarferol. Mae hwn wedi'i atodi i'r adroddiad.

### **Ariannu'r cynlluniau**

Mae dyraniad arwyddol o £170,000 wedi'i adnabod er mwyn ariannu'r cynlluniau hyn yn ystod 2017-2018, nid yw'r dyraniad hwn yn cynnwys ariannu Swyddog Tai Gwag a Swyddog Budd-daliadau Tai.

Gan y bydd hyn yn cael ei arwain gan alw fe roddir blaenoriaeth i geisiadau yn ôl eu dyddiad.

Yn seiliedig ar y dyraniad dynodol uchod, mae'r tabl isod yn enghraifft yn unig, gweler nifer yr aelwydydd y gellid eu cynorthwyo bob blwyddyn:

Premiwm	Refeniw ychwanegol a amcangyfrifir	Grant i ailwampio tai gwag – nifer y tai a gynorthwywyd	Benthyciad ecwiti ar gyfer perchnogaeth gan ddefnyddio stoc tai presennol – nifer y tai a gynorthwywyd
25%	£170,000	5	2

### **B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a pham wnaethoch chi eu gwrthod a / neu ddewis yr opsiwn hwn?**

Rhodddwyd ystyriaeth gychwynnol i nifer o opsiynau a fyddai'n cefnogi nod Llywodraeth Cymru a nodir yn yn yr arweiniad ar y cod statudol ar weithrediad y premiwm, sef y dylai codi premiwm gynorthwyo i ddod â thai sydd wedi bod yn wag am yn y tymor hir yn ôl i ddefnydd fel cartrefi saff, diogel a fforddiadwy a chynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy.

Yr opsiynau a ffafir yw'r rhai hynny y gellir eu gweithredu ac y gellir gweld eu heffaith ar unwaith ac sy'n ategu'r gwaith y mae'r Cyngor eisoes yn ei wneud er mwyn ceisio cynyddu nifer y tai fforddiadwy (e.e. rhaglen y Cyngor a'r Gymdeithas Dai i ddatblygu tai cymdeithasol).

Yr opsiynau eraill, yn dilyn ystyriaeth, y penderfynodd aelodau'r Pwyllgor Gwaith i beidio â'u gweithredu oedd:

- Cymorth i brynu cartref – datblygiadau penodol

Problem – byddai hyn wedi cyfyngu benthyciadau ecwiti i gynlluniau adeiladu tai newydd penodol ar yr Ynys.

- Cymorth ychwanegol mewn perthynas â blaendal ar gyfer prynwyr tro cyntaf er mwyn iddynt allu cael morgais.

Problem – mae risgiau'n gysylltiedig â sefyllfa lle byddai'r Cyngor yn darparu cyllid lle nad yw prynwyr wedi gallu fforddio cynilo i dalu blaendal.

- Grantiau ar gyfer tai newydd, tebyg i'r grant tai cymdeithasol

Problem – dyblygu'r cyllid sydd ar gael drwy'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Grant Cyllid Tai

- Cyllid er mwyn cefnogi Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

Problem – prosiect tymor hirach y mae'n anodd rhagweld beth fyddai'r canlyniadau

Mae manylion y Polisi hwn wedi'u datblygu i gymryd i ystyriaeth natur y broblem tai gwag ar yr Ynys ac er mwyn rhoi blaenoriaeth i'r rhannau hynny o'r Ynys lle mae ail gartrefi a diffyg tai fforddiadwy ar gyfer prynwyr tro cyntaf yn broblem o ganlyniad i fforddiadwyedd yr eiddo hyn. Mae cartrefi gwag wedi eu lleoli ledled yr Ynys felly mae'n briodol bod y grant hwn ar gael ym mhob rhan o'r Ynys.

### **C – Pam mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Mae hwn yn bolisi newydd, nid yw'n bolisi sydd wedi ei neilltuo i'r Cyngor ac nid yw o fewn y Cynllun Dirprwyo i Swyddogion felly mae'n swyddogaeth awtomatig i'r Pwyllgor Gwaith o dan a13(2) DLIL 2000"

**CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â pholisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?**

Cytunodd y Cyngor llawn ym mis Mawrth 2016 i ddefnyddio ei bwerau dewsiol i godi premiwm Treth Gyngor ar eiddo gwag tymor hir ac ail gartrefi a hynny o 1 Ebrill 2017.

**D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Ariennir y cynlluniau drwy'r cyllid ychwanegol a dderbynnir drwy'r premiwm Treth Gyngor ar Dai Gwag ac Ail Gartrefi, a bydd yn weithredol o ail hanner y flwyddyn ariannol 2017-2018

<b>DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?</b>		<b>Beth oedd eu sylwadau?</b>
1	<b>Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA)</b> (Gorfodol)	Sylwadau wedi eu hymgorffori yn yr adroddiad
2	<b>Cyllid / Adran 151</b> (Gorfodol)	cefnogi'r cynnig
3	<b>Swyddog Cyfreithiol / Monitro</b> (Gorfodol)	Sylwadau wedi eu hymgorffori yn yr adroddiad
4	<b>Adnoddau Dynol (AD)</b>	
5	<b>Eiddo</b>	
6	<b>Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu</b>	
7	<b>Caffael</b>	
8	<b>Sgriwtini</b>	
9	<b>Aelodau lleol</b>	
10	<b>Unrhyw gyrff allanol / eraill</b>	

**E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)**

1	<b>Economaidd</b>	
2	<b>Gwrth-dlodi</b>	
3	<b>Trosedd ac Anrhefn</b>	
4	<b>Amgylcheddol</b>	
5	<b>Cydraddoldebau</b>	
6	<b>Cytundebau Canlyniadau</b>	
7	<b>Arall</b>	

**F - Atodiadau:**

Atodiad 1: Polisi ar Gymorth i brynwyr tro cyntaf a ariennir drwy'r Premiwm Treth Cyngor ar dai gwag ac ail gartrefi.

**FF – Papurau cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):**

Arweiniad ar weithrediad y Premiymau Treth Cyngor ar Gartrefi Gwag Tymor Hir ac Ail Gartrefi yng Nghymru – Llywodraeth Cymru, Ionawr 2016.

## **Atodiad 1: Polisi ar gymorth i brynwyr tro cyntaf lleol a ariennir o'r Premiwm Treth Gyngor ar dai gwag ac ail gartrefi.**

### **1. Cefndir i'r Polisi**

Yn sgil newidiadau deddfwriaethol i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014") rhoddwyd pwerau i Awdurdodau Lleol benderfynu a ddylid codi premiwm ar dai gwag tymor hir neu ail gartrefi (neu'r ddau). Nod Llywodraeth Cymru wrth greu'r pŵer dewisol hwn i awdurdodau godi premiwm ar ben y raddfa sylfaenol o Dreth Gyngor oedd rhoi arf i Awdurdodau Lleol a fyddai'n eu cynorthwyo nhw i:

- Ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd a darparu cartrefi diogel, cadarn a fforddiadwy;

a

- Cefnogi awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwneud cymunedau lleol yn fwy cynaliadwy.

Ym Mawrth 2016, Penderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn y byddai, o 1 Ebrill 2017 yn codi premiwm sydd wedi'i osod ar 25% o raddfa sylfaenol y dreth gyngor ar eiddo gwag tymor hir ac ail gartrefi. Caiff y swm hwn ei adolygu eto yn ystod 2018/19.

Bydd yr arian a godir drwy'r premiwm yn cael ei ddefnyddio i ariannu dwy fenter a fydd yn cefnogi aelwydydd lleol a fyddai fel arall yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i dŷ addas yn eu cymuned leol. Bydd hefyd yn cynorthwyo i ddod ag eiddo gwag tymor hir a all fod yn ddolur llygad mewn cymunedau yn ôl i ddefnydd a darparu cartrefi fforddiadwy o safon o fewn cymunedau.

Mae cartrefi gwag o wahanol fath a chyflwr i'w gweld ar draws yr Ynys. Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall cyflwr cartrefi gwag ddirywio'n gyflym a denu ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac yn golygu hefyd bod llai o gartrefi ar gael ar gyfer y rhai sydd eu hangen. Bydd grantiau felly ar gael ledled yr Ynys ar gyfer prynwyr tro cyntaf sy'n dymuno dod â chartref sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir yn ôl i ddefnydd at eu defnydd eu hunain.

Mae ail gartrefi hefyd i'w gweld ym mhob rhan o'r Ynys bron ond mae rhai ardaloedd yn cael eu heffeithio fwy nag eraill. Mae'r rhain, yn bennaf, i'w gweld mewn ardaloedd sy'n boblogaidd gyda thwristiaid lle mae cyfartaledd prisiau tai yn uchel.

Ar gyfer diben y polisi hwn, mae'r ddau gynllun yn cael eu targedu ar ardaloedd cyngor cymuned sydd â'r ganran uchaf o ail gartrefi ac at ardaloedd y cynghorau cymuned hynny sydd â'r ganran uchaf o ail gartrefi ac at ardaloedd cyngor cymuned lle gwelwyd yn ddiweddar y lleiaf o gyfleoedd i brynu cartrefi am £115,000 neu lai (£115,000 oedd y pris tŷ chwartzel isaf ar gyfer yr holl werthiannau tai ar Ynys Môn rhwng Ionawr 2015 a Medi 2016). Caiff hyn ei adolygu yn dilyn y flwyddyn gyntaf o weithredu.

Mae'r adrannau canlynol yn disgrifio'r ddau gynllun a gynigir ar gyfer 2017-18 ac a ariennir drwy'r premiwm treth Gyngor.

### **2. Grantiau i Brynwyr Tro Cyntaf allu prynu eiddo gwag**

#### **Sut mae'n gweithio?**

Mae eiddo sydd wedi bod yn wag ers 6 mis ac sydd angen ei wella, ac sydd wedi bod ar werth ar y farchnad agored, yn cael ei adnabod gan brynwr tro cyntaf.

Dyfernir grant o hyd at £20,000 tuag at gost y gwaith perthnasol. Bydd hyn yn sicrhau y gellir gwneud yr eiddo yn “gynnes, saff a diogel”. Rhoddir mwy o fanylion am y weithdrefn hon yn Atodiad 1a.

### **Pwy sy'n elwa o'r opsiwn hwn?**

Aelwydydd sydd â chysylltiad lleol ag ardal y Cyngor Cymuned perthnasol yn Ynys Môn ac sy'n bwriadu byw yn y cartref am o leiaf 10 mlynedd.

ac

- Sydd ag amgylchiadau ariannol sefydlog sy'n golygu y gallant dalu a chynnal taliadau morgais a thalu blaendal

ac

- Sy'n gallu dangos ei bod hi'n briodol iddynt gael cymorth grant drwy brawf modd ariannol.

### **3. Perchnogaeth o dŷ am gost isel – benthyciad ecwiti er mwyn cynorthwyo i brynu tŷ (“Prynu Cartref”)**

#### **Sut mae'n gweithio?**

Bydd prynwyr tro cyntaf yn cael y cyfle i gael benthyciad ecwiti er mwyn eu galluogi nhw i brynu cartref addas yn eu hardal leol, cartref na fyddai modd iddynt ei fforddio fel arall.

I wneud hyn, bydd y Cyngor neu'r Gymdeithas Dai yn cymryd cyfran rhwng 20% a 50% o'r ecwiti yn y tŷ newydd neu'r tŷ sydd eisoes wedi'i adeiladu sy'n cael ei adnabod gan y prynwr.

Bydd y Cyngor neu'r Gymdeithas Dai yn prynu cyfran gwerth uchafswm o £75,000 o'r tŷ ond bydd y gyfran yn llai na hyn fel arfer. Yn y tymor hir, bydd y cymhorthdal yn cael ei ailgylchu pan fydd deiliaid y tŷ yn symud neu'n penderfynu prynu'r gyfran wreiddiol a roddwyd gan y Cyngor/Cymdeithas Dai. Mae'r swm yn dibynnu ar bris y tai yn yr ardal lle mae'r deiliaid angen prynu ynddi a beth yw sefyllfa ariannol yr unigolion.

Mae angen i'r darpar brynwyr allu talu 5% o flaendal ar y gyfran o'r tŷ y byddant yn berchen arni a bydd angen iddynt allu cael morgais ar y gyfran y byddant yn ei phrynu.

### **Pwy sy'n elwa o'r opsiwn hon?**

Prynwyr tro cyntaf sydd â chysylltiad lleol ag ardal y Cyngor Cymuned lle maent yn bwriadu prynu tŷ.

- Y mae eu sefyllfa ariannol yn sefydlog ac yn golygu y gallent dalu morgais yn rheolaidd a thalu blaendal.  
**ond**
- nad ydynt yn gallu fforddio prynu ar y farchnad agored heb gymorth.

Mae'r cynllun ar gael ar hyn o bryd yn y ardaloedd y Cyngor Cymuned canlynol sydd â'r nifer uchaf o ail gartrefi a / neu'r nifer isaf o gartrefi yn y chwarterl isaf o brisiau tai.

Biwmares	Llanfair Pwllgwyngyll
Bodffordd	Llanfair-Mathafarn-Eithaf
Cwm Cadnant	Llangefni

Llanbadrig	Llangristiolus
Llanddona	Mechell
Llanddyfnan	Porthaethwy
Llaneugrad	Moelfre
Llanfachraeth	Rhoscolyn
Llanfaelog	Rhosybol
Llanfaethlu	Bae Trearddur

### Atodiad 1a)

#### Grant trin Eiddo Gwag ar gyfer Prynwyr Tro Cyntaf

Diben y grantiau hyn yw cefnogi prynwyr tro cyntaf i ddod yn berchnogion tai sy'n fforddiadwy iddyn nhw ac i wneud y defnydd gorau o'r stoc dai drwy ddod â chartrefi sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir yn ôl i ddefnydd ac sydd angen eu gwella ac sydd yn aml iawn, yn difetha'r gymdogaeth.

Bydd y grantiau ar gael yn yr ardaloedd canlynol:

Biwmares	Llanfair Pwllgwyngyll
Bodffordd	Llanfair-Mathafarn-Eithaf
Cwm Cadnant	Llangefni
Llanbadrig	Llangristiolus
Llanddona	Mechell
Llanddyfnan	Porthaethwy
Llaneugrad	Moelfre
Llanfachraeth	Rhoscolyn
Llanfaelog	Rhosybol
Llanfaethlu	Bae Trearddur

#### Crynodeb o'r amodau a'r broses ar gyfer cael grant

##### Amodau

1. Nid yw'r grant ond ar gyfer eiddo sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy, sydd wedi bod ar werth ar y farchnad agored ac sydd angen gwelliannau er mwyn ei godi i safon sy'n ei wneud yn addas i rywun allu byw yno. I'r graddau y mae hynny'n bosibl, Safon Ansawdd Tai Cymru fyddai'r safon honno.
2. Mae'r grant ar gael i brynwyr tro cyntaf sydd â chysylltiad lleol yn unig\*.
3. Rhaid i faint y tŷ fod yn briodol ar gyfer anghenion yr ymgeisydd. Golyga hyn na ddylai'r tŷ gael mwy nag un ystafell wely sy'n fwy na'r angen presennol (h.y. aelwyd lle mae person sengl neu gwpwl = tŷ 2 ystafell wely ar y mwyaf, tŷ ag un plentyn = tŷ 3 ystafell wely ar y mwyaf, tŷ â dau o blant = tŷ 4 ystafell wely ar y mwyaf)
4. Caiff y grant ei gofrestru fel pridiant tir am 10 mlynedd a bydd yn rhaid ei ad-dalu os bydd yr ymgeisydd yn gwerthu'r tŷ cyn y dyddiad hwn.



## Grant taladwy

1. Hyd at uchafswm o £20,000 (yn cynnwys TAW), yn dibynnu ar lefel y gwaith sydd angen ei wneud.
2. Telir y grant ar ôl cwblhau'r gwaith pan fydd y grant o dan £10,000 ac mewn dau gam, 50% ac ar ôl cwblhau'r gwaith, pan fydd cost y gwaith yn fwy na £20,000.

## Proses

Rhaid bod yr ymgeisydd wedi adnabod cartref gwag ac wedi gwirio gyda Swyddog Tai Gwag y Cyngor ei fod wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy cyn ymgeisio am y grant.

## Asesiad Ariannol

Cynhelir asesiad fforddiadwyedd. Bydd yr ymgeisydd yn llenwi ffurflen Asesiad Anghenion Tai a bydd angen iddynt ddarparu dogfennau perthnasol (slipiau cyflog, datganiadau banc, datganiadau cynilion).

1. Mae'r broses hon er mwyn sicrhau bod gan yr ymgeisydd angen am dŷ fforddiadwy ac nad oes ganddynt ddigon o adnoddau o ran cynilion neu gynnig morgais er mwyn gallu trin yr eiddo. Fodd bynnag, rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos bod ganddynt ddigon o gyllid er mwyn gallu cynnal morgais a gwneud y gwaith angenrheidiol i'r eiddo petai'r grant yn cael ei roi.
2. Bydd y Gwasanaethau Tai yn cynnal asesiad o bris gwerthu'r tai yn yr ardal berthnasol ar gyfer y ddwy flynedd ddiwethaf er mwyn asesu canolrif prisiau tai yn yr ardal. Bydd y pris hwn a lefel yr incwm sydd ei angen er mwyn gallu prynu eiddo addas yn yr ardal honno felly'n cael ei ystyried wrth benderfynu a yw'r eiddo yn addas ar gyfer benthyciad.
3. Bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu cynnig morgais yn cadarnhau uchafswm y morgais sydd ar gael. Disgwylir fel arfer i gymhareb morgais i incwm fod tua 1:3 neu 1:3.5.

\* Ystyr cysylltiad lleol yw bod yr ymgeisydd neu o leiaf un o'r ymgeiswyr wedi byw neu wedi gweithio yn ardal y Cyngor Cymuned perthnasol yn Ynys Môn am gyfnod o bum mlynedd neu fwy yn union cyn cyflwyno'r cais neu eu bod wedi byw yn ardal y Cyngor Cymuned perthnasol ar Ynys Môn am gyfnod parhaus o bum mlynedd neu fwy rhyw dro yn y gorffennol.

## Atodiad 1b)

### Benthyciad ecwiti i gynorthwyo i brynu tŷ (a ddarperir drwy gyllid gan y premiwm ail gartrefi)

Diben y benthyciad hwn yw cefnogi prynwyr tai tro cyntaf i fod yn berchnogion cartrefi sy'n fforddiadwy iddyn nhw mewn ardaloedd ar yr Ynys lle mae prisiau tai yn uwch na'r cyfartaledd a lle byddent yn aml allan o gyrraedd prynwyr tro cyntaf. Y bwriad yw cynorthwyo prynwyr sydd, o ganlyniad i brisiau tai uchel yn eu cymunedau lleol, yn cael eu cosbi ac yn methu â phrynu tai addas o gymharu â'r rhai hynny sy'n byw mewn ardaloedd lle mae'r prisiau'n is.

Bydd y benthyciadau ar gael yn yr ardaloedd canlynol.

Biwmares	Llanfair Pwllgwyngyll
Bodffordd	Llanfair-Mathafarn-Eithaf
Cwm Cadnant	Llangefni

Llanbadrig	Llangristiolus
Llanddona	Mechell
Llanddyfnan	Porthaethwy
Llaneugrad	Moelfre
Llanfachraeth	Rhoscolyn
Llanfaelog	Rhosybol
Llanfaethlu	Bae Trearddur

## Amodau

1. Mae'r benthyciad ar gyfer prynwyr tro cyntaf (rhywun sydd erioed wedi bod yn berchen ar dŷ o'r blaen).

Rhaid bod gan y prynwr tro cyntaf gysylltiad lleol ag ardal y cyngor cymuned lle maent yn bwriadu prynu tŷ. Ystyr cysylltiad lleol yw bod yr ymgeisydd neu o leiaf un o'r ymgeiswyr wedi byw neu wedi gweithio yn ardal y Cyngor Cymuned perthnasol yn Ynys Môn am gyfnod o bum mlynedd neu fwy yn union cyn cyflwyno'r cais neu eu bod wedi byw yn ardal y Cyngor Cymuned perthnasol ar Ynys Môn am gyfnod parhaus o bum mlynedd neu fwy rhyw dro yn y gorffennol.

2. Bydd ymgeiswyr yn llenwi holiadur er mwyn sefydlu eu sefyllfa a'r math o dŷ sydd ei angen, y cysylltiad lleol a'u sefyllfa ariannol (asesiad ariannol)
3. Rhaid i faint y tŷ fod yn briodol ar gyfer anghenion yr ymgeisydd. Golyga hyn na ddylai'r tŷ gael mwy nag un ystafell wely yn fwy na'r angen presennol (h.y. aelwyd lle mae rhywun sengl neu gwpwl = tŷ 2 ystafell wely ar y mwyaf, tŷ ag un plentyn = tŷ 3 ystafell wely ar y mwyaf, tŷ â dau o blant = tŷ 4 ystafell wely ar y mwyaf)
4. Bydd y Gwasanaethau Tai yn cynnal asesiad o bris gwerthu'r tai yn ardal y cyngor cymuned perthnasol ar gyfer y ddwy flynedd diwethaf er mwyn asesu prisiau tai yn y chwarter isaf a disgwylir na fydd y cartref a brynir â phris uwch na phris y chwarter isaf am y math o eiddo sydd ei angen. Lefel y prisiau chwarter isaf yn ardal y cyngor cymuned perthnasol fydd yn penderfynu ar y cyfyngiad incwm a fydd yn berthnasol.

## Proses

1. Mae'r ymgeisydd yn gyfrifol am adnabod cartref sydd ar gael ac yr hoffent ei brynu.
2. Ar ôl dod o hyd i eiddo, bydd angen i'r Cyngor gael priso'r eiddo yn annibynnol er mwyn sicrhau bod y pris prynu yn un priodol.
3. Os yw'r cais yn llwyddiannus bydd landlord cymdeithasol\* [Y Cyngor neu Gymdeithas Tai] yn cymryd cyfran ecwiti yn yr eiddo gyda'r amodau a nodir isod.

## Asesiad Ariannol

1. Cynhelir asesiad fforddiadwyedd. Bydd yr ymgeisydd yn llenwi ffurflen Asesiad Anghenion Tai a bydd angen iddynt ddarparu dogfennau perthnasol (sliplau cyflog, datganiadau banc, datganiadau cynilion).

2. Mae'r asesiad fforddiadwyedd yn sicrhau bod modd i'r unigolyn gael morgais ond bod y swm sydd ar gael drwy'r dulliau hyn a thrwy gynilon yn annigonol er mwyn gallu fforddio prynu cartref addas ar gyfer eu hanghenion yn gyfan gwbl.
3. Uchafswm y cymorth a ganiateir yw £75,000.00 ac oni bai y cytunir fel arall, bydd uchafswm cymorth y benthyciad yn 30% o werth yr eiddo cymwys.

### **Enghraifft o sut mae'r cynllun yn gweithio:**

- Pris y tŷ sy'n cael ei adnabod gan y deiliaid ac sy'n addas ar gyfer eu dibenion = £120,000.000
- Incwm Blynnyddol y Cartref = £23,000.00
- Morgais x 3.5 yr incwm = £80,500.00
- + 5% blaendal = 4000.00
- Diffyg = £120,000.00 - £84,500.00.00 = £35,500.00 Neu 30% o werth yr eiddo

### Sut mae'r benthyciad yn gweithio

1. Bydd y diffyg rhwng y swm sy'n fforddiadwy i'r ymgeisydd a phris yr eiddo'n cael ei dalu gan y landlord cymdeithasol gyda'r swm yn cael ei gyfrifo fel % o werth presennol yr eiddo. Os caiff yr eiddo ei werthu yn y dyfodol yna % gwerth y farchnad ar adeg gwerthu'r eiddo fydd angen ei dalu'n ôl i'r Cyngor a'i 'ailgylchu' ar gyfer defnydd yn y dyfodol. Bydd gan y deiliaid gyfrifoldeb llawn am berchnogaeth y tŷ ac ni fyddant yn talu unrhyw log ar y benthyciad a roddir, fodd bynnag, os bydd gwerth yr eiddo yn gostwng yna byddant yn cael llai o arian yn ôl os byddant yn dymuno gwerthu yn y dyfodol (Enghraifft a). Os bydd gwerth yr eiddo yn codi, yna byddant yn cael mwy o arian na gwerth prynu'r eiddo yn wreiddiol (Enghraifft b).

#### Enghraifft a)

Mae cwpwl yn defnyddio'r cynllun i brynu eiddo 2 ystafell wely yn 2017 am £120,000. Ariennir 30% o hyn drwy fenthyciad ecwiti o £35,000 gan y Cyngor. Maent yn talu blaendal o £4000 ac yn cael morgais o £80,500 am y gweddill felly mae ganddynt gyfran ecwiti o 70% o werth yr eiddo. Ar ôl tair blynedd maent yn symud i ffwrdd o Ynys Môn ac yn gwerthu'r eiddo, yn 2020, am £118,000. Bydd y cwpwl yn derbyn 70% o'r pris gwerthu h.y. £82,600 a rhaid ad-dalu 30% i'r Cyngor sef £34,500.

#### Enghraifft b):

Bydd cwpwl yn defnyddio'r cynllun i brynu eiddo 2 ystafell wely yn 2017 am £120,000. Ariennir 30% o hyn drwy fenthyciad ecwiti o £35,00 gan y Cyngor a byddant yn cael morgais £80,500 am y gweddill (70% o werth yr eiddo). Maent yn gwerthu'r eiddo yn 2022 am £132,000. Bydd y cwpwl yn derbyn 70% o'r pris gwerthu h.y. £92,400 a rhaid talu 30% yn ôl i'r Cyngor sef £39,600.

2. Bydd modd i aelwydydd brynu'r ecwiti nad ydynt yn berchen arno mewn cyfrannau o 10% o bris y farchnad ar yr amser ad-dalu (Enghraifft c).

#### Enghraifft c:

Mae cwpwl yn defnyddio'r cynllun er mwyn prynu eiddo 2 ystafell wely yn 2017 am £120,000. Ariennir 30% o hyn gan fenthyciad ecwiti o £35,500 gan y Cyngor a byddant yn cymryd morgais o £80,500 ar gyfer y gweddill (70% o werth yr eiddo). Ar ôl tair blynedd, maent yn gweld y gallant fforddio cynyddu eu cyfran yn yr eiddo gan 10% i 80%. Maent yn cael prisio'r eiddo gan Syrfëwr Siartredig cymwys sy'n nodi bod yr eiddo werth £125,000. Maent yn talu £12,500 i'r Cyngor er mwyn cynyddu cyfran eu hecwiti i

80%. Pan fyddant yn gwerthu'r eiddo yn 2022 am £132,00 byddant yn derbyn 80% o'r derbyniadau (£105,600) a bydd 20% (£26,400) yn cael ei ad-dalu i'r Cyngor.

\*Bwriad y Cyngor fyddai rhedeg y cynllun ei hun, yn amodol ar sicrhau y gall fodloni unrhyw ofynion y drwydded Credyd Cwsmeriaid. Mae cynllun "Prynu Cartref" tebyg yn cael ei redeg ar hyn o bryd ar ran y Cyngor gan Grŵp Cynefin.

Ionawr 2017