

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

ADRODDIAD I'R: Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol

DYDDIAD: 07/02/2022

LLEOLIAD: O bell – Cynhadledd Fideo

TEITL: Cynigion Tai Cymunedol

PWRPAS YR ADRODDIAD: I'r Pwyllgor ystyried barn swyddogion ar y papur a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ar 29^{ain} Tachwedd 2021 gan y Grŵp Annibynnol a oedd yn amlinellu Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain.

RHESWM PAM BOD Y PWYLLGOR WEDI GOFYN AM Y WYBODAETH: Bwrw ymlaen â chynigion ar gyfer cyflwyno opsiynau tai i gefnogi'r weledigaeth fel bod gan y cenedlaethau ifanc lwybr i berchen ar eu tŷ eu hunain.

CEFNDIR:

Ar 29^{ain} Tachwedd 2021 cyflwynodd y Grŵp Annibynnol bapur yn amlinellu gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain. Roedd y weledigaeth wedi'i drafftio mewn ymateb i'r sefyllfa economaidd sy'n wynebu pobl ifanc Ceredigion a'r diffyg cyfleoedd i'w galluogi i brynu eu cartref cyntaf.

Cyflwynwyd tystiolaeth i ddangos mai cyfyngedig yw'r cyfleoedd i bobl ifanc allu prynu cartref cyntaf oherwydd yr economi yng Ngheredigion.

Roedd y Pwyllgor yn gefnogol i'r cynnig ac roedd pawb yn cydnabod yr angen i ddatblygu cynllun a fyddai'n cefnogi ac yn galluogi pobl ifanc i brynu eu heiddo cyntaf a fyddai hefyd o fudd i economi a diwylliant y Sir. Cytunwyd felly:

- (i) y cefnogwyd y 'Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain' ac fe'i trosglwyddwyd i Swyddogion i weithio ar ymarferoldeb y cynllun;
- (ii) ar ôl ystyried y cynllun, bod Swyddogion yn dychwelyd i'r pwyllgor gyda'u hargymhellion;
- (iii) petai'r cynllun yn cael ei gymeradwyo yn y pen draw gan y Cabinet/Cyngor, byddai'r opsiwn ariannu a ffeirir yn cael ei fodelu i mewn i bennu'r gyllideb flynyddol.

PWYNTIAU ALLWEDDOL YN Y WELEDIGAETH

Byddai rhyw fath o gynllun rhannu ecwiti yn cynorthwyo pobl i gael mynediad i'r farchnad. Er bod tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes yn diwallu ystod eang o anghenion yn y Sir, nid oes digon o stoc na mecanweithiau i helpu i ddiwallu'r holl anghenion. Mae angen canolraddol

hefyd oherwydd bod tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes yn anhygyrch oherwydd bod llety rhent cymdeithasol yn cael ei flaenoriaethu i'r rheini sydd â'r angen mwyaf a methu â bodloni'r meini prawf cymhwysedd presennol ar gyfer tai fforddiadwy i'w prynu.

Roedd meini prawf cymhwysedd ar gyfer opsiwn newydd yn canolbwyntio ar:

- Eiddo newydd gyda gwerth llai na £250k
- I feddianwyr nad ydynt yn gallu benthyca 20% yn fwy na gwerth y tŷ
- I'r tŷ fod yn unig eiddo meddiannydd
- I'r meddiannydd sydd â chysylltiad lleol trwy enedigaeth, addysg, cyflogaeth a'r cyfnod o amser y mae wedi byw yn y Sir
- Rheoli hyn mewn ffordd debyg i brynwyr presennol tai fforddiadwy.
- Bod cyfran o ecwiti yn cael ei rheoli trwy arwystl ar yr eiddo.

Cyflwynwyd opsiynau i ariannu'r cynllun a oedd yn cynnwys premiwm blynyddol o £200K o'r Grant Cynnal Refeniw. Gellir defnyddio'r £200K i warantu'r ad-daliadau ar fenthyciad banc. Byddai ffigwr o £200K yn codi £2m (yn seiliedig ar bob £100k = gallu i fenthyc £1m). Roedd opsiynau eraill yn cynnwys defnyddio cyllid Grant Tai Cymdeithasol, taliadau cynllunio Adran 106 a phremiymau Ail Gartrefi a Chartrefi Gwag.

Gallai'r Cyngor hefyd ystyried ailgyflwyno cynllun i helpu gyda morgeisi drwy gynnig morgeisi gyda chynllun gwarantu blaendal. Roedd y cynllun blaenorol yn cefnogi pobl i gael morgais am hyd at 80% o'r pris prynu gyda dim ond blaendal o 5% gan y darpar brynwr, gyda'r cyngor yn gwarantu gweddill y blaendal o 15% am hyd at 5 mlynedd.

Daeth y papur i'r casgliad, er bod gan Geredigion broblem sicr o ran yr angen am dai fforddiadwy, mae'n werth nodi bod cryn dipyn o waith wedi'i wneud eisoes ac yn parhau er mwyn cwrdd â'r anghenion hyn. Mae 4000 o gartrefi fforddiadwy ar gael ledled y sir (tua 12% o gyfanswm y stoc dai) a 45 ychwanegol (ar gyfartaledd) yn cael eu darparu bob blwyddyn. Ar hyn o bryd mae'r tîm Polisi Tai yn cynnal Asesiad Ymarferoldeb Strategol ledled y sir i nodi faint o gyfraniadau tai fforddiadwy y gellir eu hystyried o fewn dogfen Adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI2) ac ymhle. Maen nhw'n gweithio gyda'r tîm Economi ac Adfywio i gwblhau strategaeth ar gyfer hunanadeiladu ac unedau byw/gwaith ar dir sy'n eiddo i'r cyngor. Mae'r tîm Tai yn ystyried modelau cyflawni amgen gan gynnwys ailgyflwyno cynllun Prynu Cartref Lleol a gweithio gyda Banc Datblygu Cymru i sicrhau cyllid ar gyfer hunanadeiladwyr.

Bydd cyflwyno unrhyw gynlluniau yn y dyfodol o fudd i drigolion Ceredigion gan ei fod yn ehangu cwrdd ac argaeledd cynhyrchion fforddiadwy wrth helpu pobl ifanc Ceredigion i gael gafael ar gartrefi.

ARFARNIAD O'R CYNNIG

Angen

Mae'r dystiolaeth a roddwyd gyda'r papur i'r Pwyllgor Craffu ym mis Tachwedd wedi'i diweddarau. Mae'r casgliadau'n aros yr un fath: mae heriau sylweddol o fewn y Sir i'r rheini sy'n ceisio cael gafael ar dai, yn enwedig y rheini sydd am brynu ar y farchnad agored am y tro

cyntaf.

Mae tueddiadau diweddar ac yn arbennig y cynnydd yn y galw am eiddo yn y sir wedi ei gyfuno â chyflenwad cyfyngedig, wedi creu 'ffyniant tai' gyda phrisiau tai yn cyrraedd y lefelau uchaf erioed. Mae'r dystiolaeth bod angen cefnogaeth bellach yn glir, yn enwedig o safbwynt fforddiadwyedd a chreu cyfleoedd i bobl fyw ac aros yn y sir. Mae mynd i'r afael â'r materion hyn drwy gynlluniau megis tai dan arweiniad y gymuned yn alinio'n agos â blaenoriaethau tai lleol y Cyngor a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol.

Opsiynau

Mae swyddogion wedi adolygu'r cynnig ac opsiynau eraill ar gyfer mynd i'r afael â'r materion hyn. Mae'r rhain yn cynnwys rhannu ecwiti, opsiynau rhentu i berchnogi a hunanadeiladu ac ymgymryd â rhywfaint o fodelu ariannol cychwynnol i helpu i lunio barn. Bydd cyflwyniad ar yr opsiynau hyn ynghyd â'r modelu ariannol yn cael ei roi i'r Pwyllgor. Mae'r wybodaeth ganlynol yn crynhoi'r farn gyfredol ar yr opsiynau hynny.

a) Rhannu Ecwiti

Byddai math o gynllun rhannu ecwiti tebyg i'r un a gynigir yn bosibl yn amodol ar rai diwygiadau. Mae rhai dulliau tebyg o weithredu eisoes ar gael yn y Sir e.e. Cymorth i Brynu Cymru, cynlluniau Prynu Cartref a gefnogir gan Lywodraeth Cymru a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Dull gweithredu sydd wedi bod yn llwyddiannus yn y gorffennol yng Ngheredigion ac yn unol ag uchelgeisiau polisi Llywodraeth Cymru a bwriadau'r tîm tai yn y dyfodol, fyddai creu cynllun 'cymorth prynu' lleol. Mae darpar brynwyr cymwys yn cael morgais am 60-80% o'r pris prynu a'r cyngor sy'n berchen ar y gyfran sy'n weddill. Ar adegau y cytunwyd arnynt, gall y meddianwyr, am bris a bennwyd ymlaen llaw, gynyddu cyfran eu perchentyaeth i brynu mwy a mwy o gyfran y cartref. Fel arall, rywbryd yn y dyfodol pan fyddant yn dewis symud ymlaen a gwerthu'r tŷ, bydd y gyfran ganrannol gychwynnol o'r gwerth wrth werthu yn dod yn daladwy i'r Awdurdod Lleol.

Cyflwynodd y Cyngor gynllun perchnogaeth cost isel tebyg yng nghanol y 1990au. Prynodd unigolion eu heiddo eu hunain gyda morgeisi safonol ac yna ochr yn ochr â hynny rhoddodd y Cyngor fenthyciad di-log hyd at 30% o'r pris prynu. Mae ad-daliad benthyciad yn crisialu wrth werthu, gydag ad-daliad yn seiliedig ar % y benthyciad gwreiddiol yn erbyn y pris prynu gwreiddiol wedyn yn cael ei gymhwysu i'r pris gwerthu. (e.e. benthyciad o £15k yn erbyn pryniant o £50k yn arwain at ad-daliad o £60k os caiff ei werthu nawr am £200k).

Mae yna x28 eiddo o hyd ar ein Cofrestr Perchentyaeth Cost Isel gyda gwerthoedd benthyciad gwreiddiol o £375k ac yn awr yn debygol o fod yn werth o leiaf 4 gwaith y swm hwn. Mae'r rhain yn cael eu trin fel Derbyniadau Cyfalaf Gohiriedig ar y Fantolen ac yn arwain at Dderbyniad Cyfalaf gwirioneddol pan fydd yr ad-daliad yn crisialu.

Mae profiad hyd yn hyn yn dangos hanes blaenorol o fenthyciadau yn parhau ar waith am gyfnodau hir o amser felly mae'r Cyngor yn elwa o symudiadau hirdymor yn y farchnad eiddo.

Gallai cyllid ar gyfer treial ddod o gronfa wrth gefn Premiymau Perchnogion Ail Gartrefi, dylai hyn fod yn ddigon i ariannu tua 7 i 10 o gyfleusterau benthyca. Yna gellid ychwanegu cyllid pellach drwy ddefnyddio premiymau yn y dyfodol neu ffynonellau eraill.

Byddai angen datblygu capiau a chymhwysedd ymhellach ond maent yn debygol o fod yn debyg i'r rheini yn y cynnig. Fodd bynnag, awgrymir bod meini prawf meddiannaeth yn adlewyrchu rhai'r cynlluniau tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes er mwyn sicrhau bod y rheini sydd mewn gwir angen yn ei ddefnyddio a'i fod yn cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol megis Deddf Cydraddoldeb 2010. (Gweler Atodiad 1).

Gan y gallai'r galw fod yn fwy na'r cyflenwad, byddai angen cael nifer neu bot wedi'i gapio i reoli'r galw. Dros amser dylai cyfrannau'r annedd y mae'r Cyngor yn berchen arni gynyddu mewn gwerth gan sicrhau na chollir dim cyfalaf a phan gaiff ei ddychwelyd gellir ei ailgylchu i gefnogi eraill (er bod profiad wedi dangos bod ailgylchu arian yn araf).

Deallir y byddai cynllun o'r fath yn gweithredu'n gyfreithiol fel 2il arwystl ar yr eiddo ac felly ni fyddai angen cytundeb Adran 106. Mae'n broses syml i ddechrau, gan gynnig cam cyflym ymlaen syml i'w reoli. Ymhellach, mae'n dibynnu ar stoc y farchnad dai sy'n bodoli eisoes a stoc y farchnad dai a adeilidir o'r newydd – gan gynnig cyfleoedd i bobl ifanc gael gafael ar y tŷ o'u dewis yn y lleoliad o'u dewis.

b) Rhentu i Berchnogi

Mae dull gweithredu Rhentu i Berchnogi wedi cael ei dreialu mewn nifer o leoliadau gan wahanol asiantaethau tai gyda modelau amrywiol. Yn y bôn yn cynnig opsiwn prynu'n rhannol rhentu'n rhannol. Gyda phobl yn talu cyfran o rent i reolwr y cynllun a chyfran i gwmni morgeisi arferol; ymhen amser adeiladu arian wrth gefn o'r incwm rhenti i'w ddefnyddio fel blaendal pellach i gynyddu cyfran eu perchentaeth i ganran uwch o berchnogaeth.

Mae Llywodraeth Cymru a chyrff eraill wedi ceisio gweithredu cynllun tebyg; fodd bynnag, mae hwn bellach wedi dod i ben. I bob pwrpas, talodd y meddianwyr forgais a rhent, ac ar ôl 2 flynedd a chyn 5 mlynedd yn yr eiddo gallent gynyddu cyfran eu perchentaeth i berchnogaeth lawn trwy adeiladu blaendal trwy'r rhent a dalwyd am fenthyca ychwanegol y morgais. Mae'r eiddo hyn yn dueddol o fod yn rhai a adeilidir o'r newydd i gyfyngu ar ofynion cynnal a chadw'r 'landlord', ac felly mae argaeledd unedau o'r fath wedi'i gyfyngu i ddatblygiadau newydd mewn rhai lleoliadau.

Mewn gwirionedd, mae cynlluniau o'r fath yn profi'n anodd eu rheoli a'u cynnal yn ymarferol, gyda llawer o feddianwyr yn dewis peidio â chynyddu cyfran eu perchentaeth a / neu ôl-ddyledion rhent yn achosi problemau sylweddol. Mae ymarferoldeb cynlluniau o'r fath hefyd wedi bod yn anodd gan fod gan siroedd fel Ceredigion yn draddodiadol ardaloedd o rent uchel ac isel gydag ymarferoldeb wedi'i wasgaru'n ddaearyddol iawn a'r cynllun yn cael ei anelu at ddeiliadaethau Canolradd (rhan-berchnogion i bob pwrpas). Mae hyn yn golygu nad ydynt fel arfer yn gymwys ar gyfer Lwfans Tai Lleol hyd yn oed petaent yn cael yr amrywioldeb mewn lefelau rhenti ar draws Ceredigion yn awgrymu mewn nifer o leoliadau na fyddai Lwfans Tai Lleol yn talu eu costau.

Er mwyn bwrw ymlaen â chynllun tebyg i rentu i berchnogi, bydd angen gwaith ymarferoldeb

manwl a mecanwaith ar gyfer mynd i'r afael â chynyddu (neu leihau) cyfran perchentyaeth a thalu rhent yn ogystal ag amlinellu pa ganran o rent sydd i bob pwrpas yn arbedion. Byddai angen rhoi sylw hefyd i sefyllfaoedd lle na all ymgeiswyr gynyddu cyfran eu perchentyaeth a / neu fod mewn ôl-ddyledion rhent. Byddai angen i'r Awdurdod Lleol fod yn ymwybodol y byddai goblygiadau o ran adnoddau gyda chynllun o'r fath o ran rheoli tenantiaethau, rheoli arbedion ar gyfer blaendaliadau, cefnogi tenantiaid mewn senario cynyddu cyfran eu perchentyaeth / ôl-ddyledion rhent a phe bai meddianwyr cymwys ymhen amser yn methu â chynyddu cyfran eu perchentyaeth – gweithredu fel landlord gyda goblygiadau cynnal a chadw am byth.

C - Hunanadeiladu

Mae datblygu llwybr hunanadeiladu ar gyfer perchentyaeth fforddiadwy yn flaenoriaeth bresennol gan y Tîm Economi ac Adfywio ac mae prosiect peilot wedi'i gyflwyno i amlinellu'r materion allweddol wrth reoli model o'r fath. Mae rhagor o safleoedd sy'n eiddo i'r cyngor wedi'u nodi a allai fod ar gael ar gyfer plotiau hunanadeiladu ac mae gwaith ar gynllun o'r fath yn parhau gan gynnwys defnyddio'r Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau i gyflwyno cynlluniau o'r fath. Fodd bynnag, mae'n uchelgais tymor hwy, fel partneriaid cyflawni, mae angen cynllunio a gwaith manwl ar ymarferoldeb i sicrhau gwerth cynlluniau o'r fath.

CASGLIADAU

Mae'r Papur a gyflwynwyd i'r pwyllgor craffu blaenorol yn gywir yn tynnu sylw at yr heriau sy'n wynebu'r Sir a'r angen am opsiynau ychwanegol i bobl gael gafael ar dai sydd eu hangen arnynt.

Cydnabyddir, er bod stoc sy'n bodoli eisoes o dros 4000 o gartrefi fforddiadwy (dros 12% o gyfanswm y stoc dai ledled y sir) ar draws Ceredigion o ddeiliadaethau amrywiol, gan gynnwys dros 400 o gynhyrchion 'Deiliadaeth Ganolradd' a ddarparwyd dros y 15 mlynedd diwethaf, yn syml, nid yw'n ddigon i ateb y galw. Fel y nodir, mae'r eiddo sy'n bodoli eisoes wedi'u cyfyngu'n gyffredinol i'r bobl hynny sydd â'r angen mwyaf (Rhentu Cymdeithasol) a'r bobl hynny sy'n gymwys i brynu o dan y cynllun Tai Fforddiadwy. Erys grŵp o bobl y gallwn eu hystyried mewn 'angen canolraddol' sy'n dymuno prynu neu rentu eiddo yn eu cymunedau lleol sydd 'wedi'u prisio allan o'r farchnad' oherwydd y galw cynyddol am eiddo gwledig ac argaeledd unedau fforddiadwy mewn aneddiadau gwledig. Felly cefnogi'r bobl ifanc hyn i aros yn eu cymunedau yw lle gallai 'tai cymunedol' fod o gymorth.

Trwy ddilyn y model Rhannu Ecwiti a amlinellwyd uchod gallai'r Awdurdod Lleol gefnogi pobl i ddod o hyd i lety addas o'r stoc sy'n bodoli eisoes sef cyfanswm o dros 30,000 o gartrefi yn y lleoliad o'u dewis. Er y byddai'r Cyngor i bob pwrpas yn cynnig benthygiad di-log, a allai gymryd amser i'w grisialu, byddai'r dull gweithredu o fudd i'r Cyngor a'r gwerthwyr.

Gallai'r Cyngor ystyried dull gweithredu 2 elfen:

1. Ailfywiogi/peilot tymor byr i'r tymor canolig. Byddai hwn yn gynnyrch tebyg i rannu ecwiti gan ddefnyddio £650k + sy'n bodoli eisoes o'r Premiwm Ail Gartrefi gan ychwanegu beth bynnag a ychwanegir at y pot eleni. Gallai hyn o bosibl gefnogi'r gyfran ecwiti hyd at 40% o werthoedd cyfartalog y farchnad i 8 ymgeisydd.
2. Tymor canolig i'r tymor hwy: Er mwyn mynd ar drywydd nod o bosibl i wneud gwaith mwy

penodol o amgylch safleoedd y mae'r Cyngor yn berchen arnynt, gan fwriadu eu rhyddhau ar gyfer tai canolradd. Byddai hyn o fewn cyfyngiadau'r Cyfrif Refeniw Tai a dealltwriaeth o allu mewnol wrth reoli cynlluniau o'r fath. Byddai angen amser penodedig swyddogion ar gyfer prosiect o'r fath i sicrhau cydsyniadau a rheoli'r broses ond mae hyn eisoes yn cael ei ystyried fel rhan o gylch gwaith y Panel Datblygu Asedau.

Byddai mynd i'r afael â materion yn y ffordd hon yn gweld dull graddol o weithredu gweledigaeth y Grŵp Annibynnol i helpu pobl y Sir gyda manylion y cynllun rhannu ecwiti yn cael eu datblygu a'u cytuno o fewn 12 mis i benderfyniad y Cyngor. Byddai gwaith ar ehangu'r opsiynau sydd ar gael i helpu pobl leol yn digwydd ar yr un pryd â'r nod o gytuno ar fanylion a gweithredu'r rheini ym mlynnyddoedd 2 a 3 y weinyddiaeth wleidyddol newydd.

**LLESIANT
CENEDLAETHAU'R
DYFODOL:**

Crynodeb: Mae Asesiad Effaith Integredig yn yr arfaeth yn amodol ar drafodaethau pellach gan y Pwyllgor Craffu.

Hirdymor: Ddim

yn berthnasol

Integreiddio:

Ddim yn

berthnasol

Cydweithio: Ddim

yn berthnasol

Cynnwys: Ddim

yn berthnasol

Atal: Ddim yn

berthnasol

ARGYMHELLION:

I'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol argymell i'r Cyngor:

- 1) Penderfyniad y Cyngor 24/3/16 Cofnod 12) Adroddiad y Dirprwy Brif Weithredwr ar Breimiymau Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, pwynt 4 i'w ddiwygio fel a ganlyn:

"4)a)Lefel Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor a godir i'w phennu ar 25% (yn dod i rym o 1 Ebrill 2017), a,

b) bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol."
- 2) Bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor rhwng y cyfnod 1/4/17 i 31/3/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 3) Bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor o 1/4/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 4) O 1/4/22, bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Cartrefi Gwag Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 5) Diddymu penderfyniad y Cyngor 16/3/17 cofnod 8)b) Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi.
- 6) Bod manylion elfen rhannu ecwiti o'r cynllun yn cael eu paratoi a'u cytuno o fewn 12 mis i benderfyniad y Cyngor a bod gwaith yn parhau ar yr opsiynau eraill.

RHESWM DROS YR ARGYMHELLION:

- 1) Er mwyn paratoi a gweithredu Cynllun Tai Cymunedol sy'n gweithredu yn ôl gweledigaeth a amlinellwyd gan y Grŵp Annibynnol.
- 2) Gweithredu cynllun sy'n cefnogi pobl o fewn y Sir i gael gafael ar dai sy'n cwrdd â'u hanghenion.
- 3) Sicrhau bod trefniadau llywodraethu ynghylch penderfyniadau blaenorol yn addas i'r diben.

**Enw Cyswllt: Russell
Hughes-Pickering
Swydd: Swyddog
Arweiniol Corfforaethol –
Economi ac Adfywio
Dyddiad yr Adroddiad:
31^{ain} Ionawr 2022
Acronymau:**

Atodiad 1 – Meini Prawf Cymhwysedd

Eiddo

- Rheini hyd at £250k

Benthyciad

- Perchennog i gymryd 60-80% o Forgais yn yr Eiddo
- Gweddill i fod yn cynnwys 20-40% benthyciad di-log
- Benthyciad i'w ad-dalu wrth werthu ar sail gymesur i unrhyw gynnydd mewn gwerth (e.e. byddai cynnydd o 10% yng ngwerth y tŷ o ddyweder £200k i £220k dros gyfnod o 5 mlynedd yn arwain at gynnydd cyfatebol yn y gyfran i £55k lle buddsoddwyd swm cychwynol o £50k gan y Cyngor).

Meini Prawf Meddiannaeth

- Fel y rhai a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol (Gweler isod)

Nodiadau:

Argymhellir bod y tîm polisi cynllunio yn rheoli cymhwysedd y tai cymunedol yn hytrach na thrydydd parti ar y sail nad oes asesiad bandio. Byddai'r meini prawf hefyd yr un fath â'r rheini a ddefnyddir ar hyn o bryd ac yn cael eu rheoli gan y staff polisi cynllunio.

Wrth ymgymryd ag ardystiad cymhwysedd ni wneir dim dyfarniadau gwerth, mae'n broses syml o benderfynu a yw ymgeisydd yn gymwys ai peidio, pan fydd sefydliadau trydydd sector yn cymryd rhan gall cydadwaith cymhleth o wleidyddiaeth leol ymddangos, felly mae rheolaeth fewnol o gymhwysedd yn sicrhau bod asesiad teg diduedd yn cael ei wneud o gymhwysedd yn unig. Mae'n bwysig sicrhau yn y meini prawf cymhwysedd (fel sydd wedi'i wneud ar gyfer lles cynllunio tai fforddiadwy) bod y ddeddfwriaeth a nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2010 yn cael ei pharchu. Felly nid yw'n bosibl pennu meini prawf cymhwysedd sy'n gwahaniaethu er enghraifft ar statws priodasol, Gallu yn y Gymraeg, oedran ac ati.

Er mwyn sicrhau bod y cartrefi fforddiadwy a ddarperir gan gynllunio yng Ngheredigion yn wirioneddol yn cael eu meddiannu gan bobl mewn angen fforddiadwy, rydym yn disgwyl i feddianwyr gael tystysgrif a roddir gan y tîm polisi cynllunio sy'n dangos eu bod yn bodloni'r 3 maen prawf cymhwysedd a nodir isod:

Mae'r meini prawf cymhwysedd hyn wedi'u datblygu i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â Deddf Cydraddoldeb 2010 ac yn gallu sicrhau morgeisi trwy weithio o fewn y canllawiau a amlinellwyd gan y Cyngor Benthycwyr Morgeisi. Mae'n werth nodi bod gennym rai problemau o ran gallu i gael morgais gyda'n cynnyrch Fforddiadwy presennol gan mai dim ond is-set o

fenthycwyr cenedlaethol (tua 3) sy'n fodlon benthycu arnynt yng Nghyngor Sir Ceredigion ar hyn o bryd.

Mewn senario rhannu ecwiti mae'n debygol na fyddai angen gweithredu cytundeb Adran 106 ac felly mae gallu i gael morgais yn llai o bryder felly gellid rhoi meini prawf gwahanol ar waith ar gyfer y cynllun a byddai'n werth ymchwilio i'r hyn a ddefnyddiwyd gan y cynllun blaenorol yn y 1990au.

Ar gyfer y lles cynllunio Tai Fforddiadwy mae'r meini prawf canlynol yn berthnasol:

1. Amod Ariannol:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol Ar Werth

Gallu (ar y cyd) i fenthycu dim mwy na'r swm angenrheidiol i brynu'r eiddo am ei bris gostyngol ynghyd â 10% y pris hwnnw. O ran plotiau ar gyfer hunanadeiladu bydd y 'pris gostyngol' yn seiliedig ar amcangyfrif nad yw wedi'i adeiladu eto o werth yr uned.*

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

Mae'n bwysig bod y cynllun tai fforddiadwy Rhent Canolradd yn cyrraedd ei gynulleidfa darged, sef:

- y rheini sy'n annhebygol yn realistig o allu cael gafael ar dai drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin ac sydd efallai heb fawr o ddewis ond i ddewis gwario cyfran uwch o'u hincwm fel rhent nag a dybir yn 'fforddiadwy' (h.y., >35%).

Bydd eiddo Rhent Canolradd yn cael eu 'bandio' yn ôl maint a lefel berthnasol y rhent canolradd.

Bydd y manylion yn newid dros amser fel canlyniad o lefelau rhent a chyflogau yn y sir a bydd maint yr eiddo / bandiau gwerth rhenti o bryd i'w gilydd yn cael eu hamlinellu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae angen i gymhwysedd i feddiannu Tai Fforddiadwy Rhent Canolradd fodloni'r gofynion canlynol:

- Mae'r ymgeisydd yn aelwyd gydag o leiaf un aelod yn gweithio'n llawn amser (a ddiffinnir er mwyn y cynllun hwn yn 35 awr yr wythnos)
- Ni fydd eiddo Rhent Canolradd y gwneir cais amdano yn cael ei 'danfeddiannu' gan yr aelwyd (hynny yw, ei fod yn diwallu anghenion yr aelwyd fel y cadarnhawyd gan y Swyddog Tai Fforddiadwy).
- Ni all yr ymgeisydd gael gafael ar eiddo rhent y farchnad i ddiwallu ei anghenion ar 35% neu lai o'i incwm gros yr aelwyd a enillir

2. Amod Preswyllo

Yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol (dan y Cynllun Datblygu Unedol diwethaf roedd yn 10 allan o 20 mlynedd ond roedd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn ystyried nad oedd modd morgeisio hyn)

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol ar Werth a Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

i. Cysylltiad lleol yn yr ystyr bod yn rhaid i'r ymgeisydd ar ryw adeg yn ei fywyd fod wedi byw yng Ngheredigion neu ardal cyngor tref/cymuned gyfagos (neu gyfuniad o'r ddau) am gyfnod parhaus 5 mlynedd.

Neu

ii. Angen byw yng Ngheredigion i ofalu'n sylweddol am berthynas agos neu i gael gofal gan berthynas agos os yw'r perthynas yn bodloni gofynion paragraff "2(i)" uchod ac nad yw eiddo'r perthynas yn gallu (boed fel y mae neu'n destun estyniad) diwallu anghenion yr aelwyd gyfun.

Neu

iii. Angen bod yng Ngheredigion oherwydd cyflogaeth fel gweithiwr allweddol ar sail barhaol llawn amser (35 awr). Er mwyn y Cynllun Datblygu Lleol, diffinnir gweithiwr allweddol fel a ganlyn:

a Athro/athrawes mewn ysgol neu sefydliad addysg bellach neu goleg chweched dosbarth;

b Nyrs neu weithiwr iechyd medrus arall yn y Gwasanaeth Iechyd Gwladol;

c Swyddog heddlu;

d Gweithiwr gwasanaeth prawf;

e. Gweithiwr cymdeithasol;

f Seicolegydd Addysg;

g Therapydd galwedigaethol a gyflogir gan yr awdurdod lleol;

h Swyddog tân;

i Unrhyw berson arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig wrth ddarparu gwasanaethau allweddol yng Ngheredigion lle bu'n anodd recriwtio o fewn y Sir.

3. Meddiannaeth Fel Unig Breswylfa:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol ar Werth a Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

Disgwylir i'r ymgeisydd feddiannu'r eiddo fel ei unig breswylfa a bydd gofyn iddo gadarnhau nad yw'n berchen ar eiddo preswyl arall. Os yw'r ymgeisydd yn dychwelyd i Geredigion a bod

ganddo eiddo heb ei werthu y bu'n ei feddiannu o'r blaen, bydd cyfnod gras o ddim mwy na 12 mis yn cael ei ymestyn i ganiatáu gwerthu'r eiddo.