

CYNGOR SIR CEREDIGION

Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	6 Mehefin 2023
Teitl:	Cynnig o ran y Cynllun Tai Cymunedol
Pwrpas yr adroddiad:	I'r Cabinet ystyried y cynnig ar gyfer y Cynllun Tai Cymunedol
Er:	Penderfyniad
Portffolio Cabinet ac Aelod Cabinet:	Y Cynghorydd Clive Davies, Aelod Cabinet ar gyfer yr Economi ac Adfywio

CEFNDIR:

Mae Tai Fforddiadwy yng Ngheredigion yn flaenoriaeth allweddol yn y Strategaeth Gorfforaethol, y Cynllun Llesiant, y Strategaeth Dai a'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r Cyngor yn defnyddio adnoddau sylweddol i greu a rheoli tai fforddiadwy.

Gwyddom o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2019) diweddaraf bod angen i 32% o'r holl dai fod yn fforddiadwy. Dengys gwaith cefndir i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r Strategaeth Dai (2023-2028) bod angen mwy o amrywiaeth o 'gynnyrch fforddiadwy' i fodloni gofynion y rheiny sy'n chwilio am wahanol fathau o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, erys y galw mwyaf o fewn y sector unedau rhentu cymdeithasol, sy'n 67% o'r holl angen am dai fforddiadwy (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2019).

Mae 'Tai Cymunedol' yn ceisio cefnogi pobl i fodloni eu anghenion o ran tai fforddiadwy yn eu cymunedau drwy greu llwybr i berchentyaeth.

Ymrwymodd y Cyngor i gefnogi cynllun o'r fath ym mis Mawrth 2022:

Cofnod y Cyngor; Cyfarfod y Cyngor, dydd Iau 3 Mawrth 2022 - Eitem 13
<https://cyngor.ceredigion.gov.uk/mgAi.aspx?ID=2258&LLL=0>

*Yn dilyn pleidlais, **PENDERFYNWYD:***

- a) *Bod penderfyniad y Cyngor 24/03/2016 (Cofnod 12), Adroddiad y Dirprwy Brif Weithredwr ar Breimiwm Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, pwynt 4 yn cael ei 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."*
- b) *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.*

- c) *Bod yr holl arian a godir o Bremiwm 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.*
- d) *O 1/4/22, bod yr holl arian a godir o Bremiwm 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.*
- e) *Diddymu penderfyniad y Cyngor 16/3/17 cofnod 8.b) Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi.*
- f) *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.*
- g) *Gohirio'r posibilrwydd o sefydlu Cynllun Mantais Gymunedol am flwyddyn.*

Mae'r papurau atodedig yn amlinellu Cynllun Tai Cymunedol arfaethedig i Geredigion. Mae Atodiad A yn rhoi trosolwg o'r cynllun gan gynnwys y pwyntiau allweddol a gellir cael y manylion yn llawn yn Atodiad C.

Hefyd ynghlwm wrth Bapur D mae'r adborth o'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol a gynhaliwyd ar 13 Mawrth 2023. Mewn perthynas â'r tri awgrym a wnaed, ailymgynullodd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen i'w hystyried a rhoi sylwadau pellach fel a ganlyn.

1. *Bod y Cyngor yn cynnal ei arolwg strwythurol ffurfiol ei hun ar eiddo'r gwrthrych, i asesu ei gyflwr, cyn cynnig ffurfiol.*

Yn dilyn ystyriaeth, mae Swyddogion wedi dod i'r casgliad bod hyn yn rhy gostus ac y byddai'n arwain at amserlenni hir i ymgymryd â'r prisiadau gan y byddai angen caffael y rhain gan sefydliad allanol, gan nad oes gallu yn fewnol. Felly, awgrymir os yw benthyciwr y morgais yn fodlon (lle mae'r risg ariannol fwyaf) yna gall y Cyngor fod yn fodlon hefyd. Byddai hyn wedyn yn lleihau'r angen i gynnal gwiriadau pellach i sicrhau bod gwaith yn cael ei gwblhau'n foddhaol a'r angen i gomisiynu syrfewyr i wneud y gwaith hwn hefyd. Lle nad oes angen morgais, yna byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno adroddiad arolwg addas fel rhan o'i gais. Fodd bynnag, bydd y canllawiau ar gyfer y cynllun yn cynnwys y gallai fod o fudd i'r ymgeisydd iddynt gynnal arolwg strwythurol. Ac os yw'r eiddo wedi'i adeiladu o fewn y 10 mlynedd diwethaf yna dylent wirio i weld a yw'r eiddo wedi'i ddiogelu gan warant y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai neu gynllun tebyg ac, os felly, y dylai ymgeiswyr gael golwg ar hynny.

2. *Bod unrhyw gynnis ffurfiol i fenthycia gan y Cyngor yn amodol ar unrhyw waith a nodir yn arolwg y Cyngor. Yna dylid gwneud y gwaith o fewn cyfnod penodol o amser – awgrymir efallai chwe mis*

O ystyried y sylwadau yn 1. uchod, ni fyddai hyn yn berthnasol.

3. *Mae'r adroddiad (atodiad A papurau'r agenda) yn datgan 'gall benthyciad y Cyngor fod am gyfnod heb fod yn hwy na chyfnod y morgais cysylltiedig' - mae angen ystyried ad-dalu'r benthyciad i'r rheini heb forgais fel bod ad-daliad yn cael ei wneud naill ai ar werthiant cyntaf neu wrth drosglwyddo'r eiddo.*

Cafodd hyn ei ystyried a'i dderbyn yn briodol a bydd yn rhan o'r broses ymgeisio. Byddai unrhyw fenthyciad am gyfnod o 25 mlynedd ar y mwyaf ac yna mae angen ei dalu'n ôl. Byddai rhyddhau ecwiti yn opsiwn ar gyfer ad-dalu pe bai gan y perchennog arian annigonol a phe bai morgais neu fenthyciad yn amhosibl ei fforddio. Er mwyn sicrhau bod y cymhelliant i gynyddu cyfran y perchentyaeth yn gynnar yn glir, bydd yr ad-daliad ar y swm gwirioneddol a fenthycwyd, oni bai ar ddiwedd cyfnod y benthyciad / 25 mlynedd - yna po uchaf o swm y benthyciad yn erbyn % gwerth yr eiddo sydd i'w dalu.

Awgrymodd y Pwyllgor Craffu hefyd y dylid ailystyried amseriadau talu symiau gohiriedig ar gyfer tai'r farchnad a bod aelodau'n ffurfio rhan o'r grŵp gorchwyl a gorffen. Mae'r rhain y tu allan i gwmpas y gwaith presennol ond cânt eu hystyried mewn ffyrddiau gwaith eraill.

Oes Aseiad Effaith Integredig wedi ei Oes gwblhau? Os na, esboniwch pam

Crynodeb:

Hirdymor: Bwriad y cynllun yw sicrhau cefnogaeth hirdymor trigolion Ceredigion i sicrhau cartref. Felly, cefnogi'r rheini sydd angen tai i aros yn eu cymunedau.

Cydweithio: Mae'r cynllun yn ddarn o waith cydweithredol ar draws sawl maes gwasanaeth sy'n adlewyrchu ac yn adeiladu ar y sylfaen dystiolaeth sydd gennym ynglŷn ag anawsterau fforddiadwyedd yn y sir, y mae llawer ohonynt wedi bod yn destun ymgysylltu â'r cyhoedd megis y Strategaeth Dai, y CDLI, y Strategaeth Gorfforaethol a'r Cynllun Llesiant.

Cynnwys: Mae'r gymuned wedi bod yn ymwneud â chyfathrebu eu hanghenion trwy ymgynghoriadau eraill, a nod y cynllun hwn yw mynd i'r afael â nhw trwy gydweithio mewnol.

Atal: Cynlluniwyd y cynllun i atal yr aelwydydd cymwys hynny rhag cael eu prisio allan o'r farchnad, atal dirywiad gwledig a diboblogi pellach.

Integreiddio: Mae'r cynllun wedi'i integreiddio i waith ochr yn ochr â'r CDLI, y strategaeth dai, y Cynllun Corfforaethol a'r Cynllun Llesiant.

Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol:

Argymhelliad: Cymeradwyo Cynnig y Cynllun Tai Cymunedol.

Rheswm / Rhesymau dros y penderfyniad: Cefnogi llwybr newydd i berchentyaeth fforddiadwy ar gyfer trigolion Ceredigion sy'n gymwys.

Trosolwg a Chraffu: Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol

Fframwaith Polisi:	Y Cynllun Datblygu Lleol, Y Cynllun Llesiant, Y Strategaeth Gorfforaethol, Y Strategaeth Dai.
Amcanion Llesiant Corfforaethol:	Mae'r Cynllun Tai Cymunedol yn cyd-fynd â Nod 1 Cydnerthedd Cymunedol Cynllun Llesiant 2018-2023 'Galluogi Cymunedau i ddod yn fwy ffyniannus, cynaliadwy, a chysylltiedig drwy gefnogi trawsnewid rhagolygon economaidd. Gwella seilwaith ffisegol a digidol i gefnogi datblygiad economaidd, gan gynnwys cartrefi addas a fforddiadwy.' Nid yw'n gwrthdaro â dim un o'r nodau llesiant ac mae'n cefnogi pob un ohonynt yn anuniongyrchol.
Goblygiadau Cyllid a Chaffael:	Bydd goblygiadau ariannol gan fod y cyllid sydd ei angen i ariannu'r cynllun i'w gymryd o bot yr Ail Gartrefi yn unol â phenderfyniad y cyngor y cyfeirir ato yn y prif adroddiad. Y gobaith dros amser yw y gall y cynllun fod yn rhannol hunangyllidol wrth i fenthyciadau gael eu had-dalu. Er bod hwn yn uchelgais tymor hwy. Bydd y tîm cyllid yn ymwneud â rheoli'r cynllun.
Goblygiadau cyfreithiol:	Mae'r cynllun yn debyg i gynllun gwaddol sydd eisoes yn bodoli o'r 1990au y mae'r tîm cyfreithiol yn gyfarwydd ag ef. Maent wedi dylanwadu ar ddyluniad y cynllun a byddant yn ymwneud â rheoli'r broses fenthycia.
Goblygiadau staffio:	Bydd rhai costau staff yn codi wrth reoli'r cynllun ac mae hyn wedi'i gynnwys yng nghostau'r cynllun y gwnaed brigdorïad ar eu cyfer o gyfanswm costau'r cynllun. Mae'r staff sy'n rheoli'r cynllun i gyd yn aelodau presennol o staff ac mae gwaith yn cael ei ail-broffilio i sicrhau gallu.
Goblygiadau eiddo / asedau:	Ni fydd y cyngor yn dirfeddianwyr yn y cyd-destun hwn ond bydd ganddo fuddiant yn yr eiddo y gellir ei wireddu trwy gydol y cyfnod o 25 mlynedd hyd at ddiwedd y Morgais. Bydd buddiant y cyngor yn crisialu mewn taliadau a wneir gan berchennog y tŷ drwy gydol y cyfnod o 25 mlynedd yn seiliedig ar y buddsoddiad cychwynol a wnaed, neu ganran gwerth cyfrannau'r eiddo ar ddiwedd y cyfnod o 25 mlynedd.
Risg(iau):	Mae prif risgiau'r cynllun yn deillio o'r ffaith y gallai rhai perchnogion tai wynebu adfeddu ac yna byddai buddiant y cyngor yn eilradd i'r prif forgeisai. Fodd bynnag, yn hanes y Cyngor o gynnig cynhyrchion tebyg nid yw hyn wedi digwydd hyd yma.
Pwerau Statudol:	Mae'r tîm cyllid a chyfreithiol yn fodlon bod hyn yn dod o fewn pwerau statudol yr awdurdod i'w harfer.
Papurau Cefndir:	Dim

Atodiadau: Atodiad A - Trosolwg o'r Cynnig o ran y Cynllun Tai Cymunedol
Atodiad B - Cyrhaeddiad Posibl y Cynllun
Atodiad C - Adroddiad llawn ar y Cynnig o ran y Cynllun Tai Cymunedol
Atodiad D – Adborth o'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol

Swyddog Arweiniol Corfforaethol: James Starbuck, Cyfarwyddwr Corfforaethol

Swyddog Adrodd: Sarah Groves-Phillips a Llyr Hughes

Dyddiad: 13 Mawrth 2023

Atodiad A

TROSOLWG O GYNNIG CYNLLUN TAI CYMUNEDOL

Adroddiad gan:	James Starbuck, Cyfarwyddwr Corfforaethol
Swyddogion yr Adroddiad:	Sarah Groves-Phillips, Swyddog Polisi Cynllunio Llyr Hughes, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Tai
Dyddiad:	14 Chwefror 2023
Testun yr Adroddiad:	Ail-lansio Cynllun Tai Cymunedol
Pwrpas yr Adroddiad:	<ul style="list-style-type: none">Cynnig cynllun newydd sy'n cefnogi ein hegwyddorion Tai Fforddiadwy ac sy'n addas ar gyfer yr hinsawdd ariannol sydd ohoni.I geisio cyfeiriad ynghylch cynnydd drwy'r prosesau democrataidd

Cefndir

Ar gyfartaledd, mae 45 o gartrefi fforddiadwy newydd yn cael eu darparu bob blwyddyn drwy gynnydd cynllunio a'r grant tai cymdeithasol (GTC). Ers cychwyn y cyfnod CDLI (2008) mae 675 o gartrefi fforddiadwy newydd wedi'u darparu ar draws y Sir.

Fodd bynnag, nid yw hyn yn ddigon, ac yn ôl unrhyw fesur, mae mwy o angen nag y gallwn gyflenwi ar hyn o bryd. Mae'r cynllun 'Tai Cymunedol' yn ceisio cefnogi pobl â chartrefi fforddiadwy yn eu cymunedau lleol drwy greu llwybr i berchnogaeth tŷ. Y ffordd fwyaf cyffredin o wneud hyn yw trwy gynnyrch ecwiti a rennir.

- Prynwyr posib yn cael morgais am gyfran o tua 50-70% o'r cartref
- Y Cyngor yn dal cyfran,
- Y Cyngor yn cynnig cyfle i'r perchnogion 'gamu grisiau' i gyfran perchnogaeth uwch o'r eiddo dros amser wrth i'w hamgylchiadau newid.

Aethpwyd a'r cynnig drwy'r Cyngor gan y weinyddiaeth ddiwethaf. Ers hynny mae Grwp Tasg a gorchwyl wedi nodi bod ailadrodd y cynllun yn bosib ond, er mwyn gwneud y defnydd gorau o adnoddau, mae angen rhai addasiadau i'r paramedrau.

Mae'r papur hwn yn nodi'r meini prawf cymhwysedd posibl, ffynonellau cyllid a rheolaeth gorbenion cynnyrch o'r fath, yn ogystal ag ystod o opsiynau amgen y gellid eu defnyddio i ariannu'r cynllun ymhellach unwaith y bydd y pot cychwynnol wedi'i ddefnyddio.

Galw am y Cynllun

Ers i'r Cyngor wneud ymrwymiad i greu cynllun, mae diddordeb yn y wasg yn awgrymu bod galw mawr am gynllun sydd â chefnogaeth gan y Cyngor ar gyfer tai

Atodiad A

fforddiadwy. Gyda'r farchnad dai yn fwy cyfyngedig, mae'r galw lleol am gymorth tai yn dal i fod yn uchel (tua 1,748 o geisiadau gweithredol ar y Gofrestr Tai).

Mae stoc o dros 4,000 o gartrefi fforddiadwy ledled Ceredigion o wahanol ddaliadau eisoes yn bodoli (dros 12% o'r cyfanswm o stoc dai ledled y sir). Fodd bynnag, nid yw hyn yn ddigon i ateb y galw gan fod yr eiddo presennol yn gyffredinol wedi'u cyfyngu i'r bobl hynny sydd â'r angen mwyaf (rhent cymdeithasol). Mae grŵp o bobl o hyd y gellid eu hystyried i fod ag 'angen canolradd' sy'n dymuno prynu neu rentu eiddo yn eu cymunedau lleol, sy'n cael eu 'prasio allan o'r farchnad' oherwydd y galw cynyddol am eiddo gwledig ac argaeledd unedau fforddiadwy mewn aneddiadau gwledig.

Pan ddatblygwyd y cynllun yn wreiddiol, y dull gweithredu oedd cynnig cynnyrch ecwiti a rennir fel y cynllun '*HomeBuy*' blaenorol, gan ddarparu deiliaid gyda cyfran gwerth 20-40% yr eiddo fel tâl cyfreithiol ar yr eiddo i'w ad-dalu i'r Cyngor ar ôl ei werthu. Cydnabyddwyd y byddai hyn o bosib ond yn gallu helpu nifer fach o bobl gyda'r cyllid sydd ar gael i'r Cyngor i weithredu'r cynllun.

Ers hynny mae nifer o ddiwyddiadau cenedlaethol a lleol wedi effeithio ar y farchnad dai:

- *Argyfwng costau byw*: effeithio ar filiau ynni a chyfraddau morgais.
- *anwadalwch* y farchnad forgeisi: yn mynd yn fwy cyfyngol gyda benthyca'n cael ei gynnis i lawer llai o bobl; ymateb i'r wasgfa ar incwm aelwydydd
- *Ffosffadau*: cyfyngu ar ddatblygiad ar draws >45% Ceredigion (ac y disgwylir iddo ledu), gan ddwysáu'r sefyllfa o ran prisiau tai yn cynyddu'n lleol.

Mae'r materion hyn yn cyfyngu ar gapasiti benthyca pobl leol ac yn golygu bod angen mwy o atebion creadigol ar y sir nad yw'n creu risg o ecwiti negatif nac ychwaith yn gosod unigolion mewn sefyllfa lle maent yn prynu cartref na allant fforddio ei redeg; yn enwedig o ystyried bod y rhan fwyaf o drigolion Ceredigion yn dibynnu ar ddatrysiadau gwresogi oddi ar y grid. O ystyried newid i'r darlun, mae angen cymhwysu cap tynn er ar faint o ecwiti mae'r Cyngor yn ymrwymo i'w rannu i'w gymhwysu er mwyn:

- Sicrhau'r budd mwyaf posib o'r cynllun
- Sicrhau bod pobl yn derbyn cefnogaeth i brynu cartrefi fyddan nhw ddim wedyn yn cael trafferth cynnal a chynhesu
- sicrhau nad ydynt mor ddibynnol ar fuddsoddiad y Cyngor fel nad ydynt yn gallu ar ryw adeg yn y dyfodol i gamu grisiau allan o gynnyrch dros dro

Ar ben hynny, yn genedlaethol mae'r pryderon ynghylch eiddo gwag yn parhau, ac mae Llywodraeth Cymru wedi ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod yng Nghymru baratoi cynllun gweithredu eiddo gwag ers hynny a chyflwyno ystod o ddiulliau i ddod â nhw'n ôl mewn defnydd ac mae angen i hyn ddylanwadu ar ddyluniad unrhyw gynllun newydd.

Atodiad A

Mae ystyriaethau pellach hefyd wedi dod i'r amlwg yr angen i gefnogi pobl i gamu ymlaen o dai fforddiadwy, gan ryddhau arian i ailgylchu'r budd i ddefnyddwyr y cynllun yn y dyfodol. Ni wnaeth y cynllun blaenorol fynd i'r afael yn benodol â'r mater hwn gan gloi pobl i mewn i'r cynllun i bob pwrpas nes ail-werthu. Roedd hyn yn golygu bod y galw dipyn mwy na'r cyflenwad yn eithaf cyflym. Roedd effaith anfwriadol hefyd, lle gwelwyd potensial i unigolion gael mynediad i'r cynllun er bod opsiynau eraill ar gael gan weld hyn fel mecanwaith i gael mynediad i eiddo heb ymrwymo eu cyfalaf eu hunain.

Y Cynllun Newydd

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cyd-fynd â newidiadau i'r polisi cenedlaethol, sef Dyfodol Cymru y Cynllun Cenedlaethol 2040 sy'n gosod gofyniad tai llymach ar y rhanbarth. Mae cyfyngiadau sy'n ymwneud â materion ffosffadau, a'r cynllun gweithredu eiddo gwag yn golygu ail-bwrpasu ein stoc dai bresennol ar gyfer defnydd modern yn flaenoriaeth allweddol i'r strategaeth dai 'mewn datblygiad'.

Felly, wrth ystyried sut gall y Cynllun Tai Cymunedol **sicrhau'r cymorth mwyaf** posibl sydd ar gael i bobl, mae'r argymhellion canlynol yn cael eu gwneud;

1. Bydd angen **isafswm blaendal** gan ymgeiswyr o 5% o'r pris prynu llawn i gael mynediad i'r cynllun, a thrwy hynny sicrhau bod yr holl rai sy'n rhan o'r cynllun wedi ymrwymo cyfalaf. Bydd hyn hefyd yn helpu i ddiogelu gwerth cyfran ecwiti y Cyngor pe bai prisiau tai yn gostwng.
2. Ni ddylai'r uchafswm o ganran ecwiti a rennir y Cyngor gyfrannu at **dai y gellir byw ynddynt** fod yn ddim mwy na 20%, er mwyn sicrhau bod modd gwneud y mwyaf o'r pot sydd ar gael. Ac ar bwynt yn y dyfodol mewn amser gall deiliaid ail-forgeisio i gamu'r grisiau allan o'r cynllun.
3. Y canran uchaf o ran rhannu ecwiti y dylai'r Cyngor gyfrannu at **eiddo gwag cofrestredig** yw 40%, sy'n adlewyrchu'r costau uwch o ran dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd pwrpasol. Mae'r cap hwn wedi'i ehangu y tu hwnt i'r hyn ar gyfer 'tai sy'n barod i symud mewn' gan gydnabod y bydd y costau sy'n gysylltiedig â dod â chartrefi'n ôl i'w defnyddio yn uwch a bydd angen cyfalaf ar berchnogion tai ar gyfer gwaith adnewyddu yn ogystal â phrynu. Mae llai o bryderon hefyd ynghylch ecwiti negyddol gan y dylai'r gwaith sy'n cael ei wneud ar y cartref sicrhau elw ar fuddsoddiad i berchennog y tŷ.
4. Dylai **uchafswm pris tŷ** adlewyrchu pris cyfartalog tai Ceredigion gyda byffer bychan i sicrhau cynaliadwyedd gan dybio bod prisiau'n parhau i godi, a fydd ar gyfer ail-lansio'r cynllun, yn cael ei osod ar £300,000 sydd yn fras yn bris cyfartalog tŷ yng Ngheredigion (£278,920) gyda byffer 5-10%. Bydd y cap ar brisiau'r tŷ yn cael ei adolygu yn flynyddol ar ddechrau'r flwyddyn ariannol ac yn parhau i adlewyrchu'r fethodoleg a amlinellir uchod.
5. Dylid rhoi blaenoriaeth i gynigion lle mae dod â **chartref gwag** yn ôl i ddefnydd sylweddol yn egwyddor allweddol.

Atodiad A

6. Mi fydd y cynllun yn cael ei reoli ar sail **y cyntaf i'r felin**.
 7. Bydd opsiynau camu **grisiau** ffurfiol yn cael eu cynnwys yn y cytundeb ecwiti a rennir, gan annog camu grisiau o fewn amserlen penodedig. Mae hyn yn crisialu buddsoddiad y Cyngor yn gynharach na'r cynllun blaenorol ac yn sicrhau nad yw pobl wedi'u cloi i gynnyrch dros dro am byth.
 8. Ni fyddai'r sawl sy'n cymryd rhan yn y cynllun hwn yn gwahardd deiliaid tai rhag cael mynediad at gefnogaeth arall megis grantiau eiddo gwag ac ati.
 9. **Bydd angen rhoi adnoddau parhaus i'r cynllun er mwyn sicrhau ei gynaliadwyedd yn y dyfodol**; felly, bydd y pot ariannu yn cael ei dafellu i sicrhau bod amser swyddogion i weinyddu'r cynllun yn cael ei ffactora i'r gost gyffredinol gyda lwfans ar gyfer cynnydd mewn costau yn y dyfodol.
 10. Mae'r grŵp gorchwyl a gorffen hefyd yn argymhell amodau sy'n ymwneud ag ad-dalu'r benthyciad, a allai eu hunain yrru'r galw i gamu'r grisiau:
 - gofyniad i ad-dalu'r swm arian a fenthyciwyd NEU werth canran cyfatebol yr eiddo, pa un bynnag sy'n uwch
- a
- y gall benthyciad y Cyngor fod am gyfnod dim hirach na chyfnod y morgais cysylltiedig

Mae'r cymhwysedd arfaethedig ar gyfer y cynllun yn adlewyrchu'r cynllun presennol. Yn gryno,

- Rhaid mai dyma unig gartref yr ymgeisydd,
- rhaid iddynt fod wedi byw 5 mlynedd yng Ngheredigion ar unrhyw adeg yn ystod eu hoes (neu eithriadau penodol Gweithwyr Allweddol / Gofalwr) a,
- rhaid iddynt beidio â gallu fforddio morgais am 10% yn fwy na'r prisiad AH y cytunwyd arno o'r eiddo.

Risgiau

Ar y cyfan, ystyrir bod y risg i'r Cyngor sy'n deillio o'r cynllun hwn yn isel a, lle mae ardaloedd risg, mae sawl opsiwn lliniaru a fydd yn lleihau'r risg honno i lefel dderbyniol.

Mae'r prif risgiau yn deillio o gyfeiriad ansicr y farchnad eiddo yn y tymor byr, yn enwedig o ystyried y prisiau tai cymharol uchel sy'n cael eu gweld yn y sir. Mae'r risg yn crisialu os yw'r Cyngor yn darparu ecwiti i gefnogi pryniant ac yna mae'r prynwr yn penderfynu/angen gwerthu'r eiddo o fewn cyfnod byr lle gall y farchnad fod yn mynd trwy 'gywiriad'. Bydd hyn yn arwain at y Cyngor yn derbyn llai o ecwiti yn ôl nag y talodd allan. Gan y byddai'r cynllun yn gweithredu'n gyfreithiol fel 2ail dâl ar yr eiddo, pe byddai'r morgais yn methu yna'r cwmni morgais fyddai'n cael y flaenoriaeth gyntaf o ran ad-dalu fel y tâl 1af ar yr eiddo. Er nad yw hyn hyd yma (cyn belled ag yr ydym yn ymwybodol) erioed wedi digwydd i CSC, mae'n risg.

Dros y tymor hirach byddem yn disgwyl i'r farchnad gynyddu, fel sydd wedi'i brofi yn hanesyddol.

Atodiad A

Trosiant a Chyllid

Eitem arall i'w hystyried yw lefel y galw gan feddianwyr i gamu grisiau i berchnogaeth lawn. Bydd rhai perchnogion yn awyddus i fod yn berchen ar yr eiddo yn ei gyfanrwydd (a byddant yn mynd ati i ail-forgeisi o fewn yr amserlenni a osodwyd gan y cynllun), gan ad-dalu'r blaendal i'r awdurdod mewn da bryd. Ni fydd eraill, am amryw o resymau, yn gwneud hynny. Bydd y cytundeb cyfreithiol ar gyfer y cynllun y rhoi arweiniad ynglŷn â phryd mae angen hyn, a'r hyn a allai fod yn amgylchiadau eithriadol.

Bydd yna oblygiad adnodd i weinyddu'r rhaglen ac argymhellir darparu cyllideb i'r gwasanaethau perthnasol; wedi'i dafellu o'r arian a godwyd o'r Premiwm Ail Gartref.

Gan ganiatáu am yr amser a dreulir gan swyddogion fesul cais, y nifer disgwylidig o geisiadau (sy'n debygol o fod yn uwch yn y flwyddyn gyntaf) a rhai costau cychwynnol o greu cronfeydd data a phrosesau, nodir y gyllideb awgrymedig fesul gwasanaeth isod. Yn y blynyddoedd dilynol, efallai y bydd angen diwygio'r symiau i dalu am gynnydd i gyflogau.

Tabl 4: Darpariaeth Cyllideb ar gyfer Gwasanaethau o Gronfa Tai Cymunedol

<u>Gwasanaeth</u>	<u>Blwyddyn 1</u>	<u>Blwyddyn 2 ymlaen</u>
Economi ac Adfywio / Tai	£13,500	£6,500
Cyllid a Chaffael	£4,000	£2,500
Gwasanaethau Cyfreithiol a Llywodraethu	£1,000	£500
CYFANSWM	£18,500	£9,500

Bydd y cynllun yn cael ei ariannu gan yr arian a godir o'r Premiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor. Ar 31 Mawrth 2022 roedd £1.12m ar gael yn y gronfa gydag amcangyfrif y bydd £400k ar gael ar gyfer y flwyddyn ariannol 2022 /23. Mae hyn yn golygu y bydd amcangyfrif o tua £1.5m ar gael ar 31 Mawrth 2023. Wrth symud ymlaen amcangyfrifir y bydd Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor yn parhau i godi £400k y flwyddyn i ariannu'r cynllun hwn.

Yn ogystal â'r Premiwm Ail Gartrefi Treth Gyngor, bydd cyllid yn cael ei ryddhau wrth i fenthyciadau ecwiti gael eu had-dalu i'r Cyngor wrth i eiddo gael eu gwerthu neu gamu grisiau gan berchennog i berchnogaeth lawn.

Atodiad B – Cyrhaeddiad Potensial y Cynllun

Gyda'r amcangyfrif o gyllid sydd ar gael ar 1 Ebrill 2023 (£1.5m), mae potensial i gynorthwyo gyda phryniant o leiaf 25 eiddo y gellir byw ynddynt **neu** 13 eiddo gwag ar uchafswm pris prynu o £300mil, mwy os tybir prisiad is. Y canlyniad tebygol fydd cymysgedd ond, gyda mwy o gefnogaeth i eiddo y gellir byw ynddynt yn hytrach nag eiddo gwag.

Yn flynyddol wedi hynny rhagwelir y bydd Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor ar y premiwm presennol o 25% yn parhau i godi tua £400mil ar gyfer y cynllun hwn. Gan gymryd pris prynu uchafswm o £300mil, bydd hyn yn cefnogi isafswm o 7 pryniant cartref y gellir byw ynddo **neu** 3 pryniant eiddo gwag.

Dylid nodi, os yw'r tâl premiwm ail gartref yn cynyddu, yna gellid cynyddu'r pot sydd ar gael i adlewyrchu enillion uwch.

Wrth i brynwyr gamu'r grisiau i berchnogaeth lawn o'u heiddo (a phrynu cyfran ecwiti y Cyngor o'u heiddo yn effeithiol) bydd yr arian hyn yn cael ei ailgylchu i bot ariannu'r cynllun er mwyn caniatáu i aelwydydd pellach gael eu cefnogi. Mae'n anodd ar hyn o bryd amcangyfrif pryd fydd y camu hwn yn digwydd.

Tabl 1: Darlunio Rhannu Ecwiti

	<u>Eiddo y gellir byw ynddo</u>		<u>Gwag Eiddo</u>	
Pris prynu uchafswm tybiedig @ £300,000		£300,000		£300,000
<u>Wedi'i ariannu gan Gyfran Ecwiti:</u>				
Prynwr	5%	£15,000	5%	£15,000
Cyngor Sir Ceredigion	20%	£60,000	40%	£120,000
Morgais	75%	£225,000	55%	£165,000
		£300,000		£300,000
Pris prynu uchafswm tybiedig @ £200,000		£200,000		£200,000
<u>Wedi'i ariannu gan Gyfran Ecwiti:</u>				
Prynwr	5%	£10,000	5%	£10,000
Cyngor Sir Ceredigion	20%	£40,000	40%	£80,000
Morgais	75%	£150,000	55%	£110,000
		£200,000		£200,000

Bydd y newidiadau a amlygwyd yn flaenorol yn sicrhau bod blaenoriaethau corfforaethol yn cael eu blaenoriaethu, yn gwarchod rhag cam-drin y cynllun, ac yn annog crisialu'r cyfalaf ymroddedig ar gyfnodau cynharach na chynlluniau blaenorol. Rhagwelir y gellid cefnogi'r nifer canlynol o aelwydydd yn seiliedig ar gyfranddaliadau canran cymharol y cyfalaf a fuddsoddwyd:

Atodiad B – Cyrhaeddiad Potensial y Cynllun

Tabl 2: Aelwydydd yn cael cymorth

	<u>Y cyfan fel eiddo y gellir byw ynddo</u>	<u>Y cyfan fel eiddo gwag</u>
Amcangyfrif o gyllid ar gael 1 Ebrill 2023	£1,500,000	£1,500,000
Ecwiti sydd ei angen fesul eiddo (£300mil Pris prynu)	£60,000	£120,000
Nifer y pryniannau ar gael	25	13
Ecwiti sydd ei angen fesul eiddo (£200mil Pris prynu)	£40,000	£80,000
Nifer y pryniannau ar gael	37	18

Opsiynau Tai Cymunedol

Cynllun Tai Cymunedol



Cyngor Sir
CEREDIGION
County Council

Atodiad C

Crynodeb Gweithredol

Mae Tai Fforddiadwy yng Ngheredigion yn flaenoriaeth allweddol yn y Strategaeth Gorfforaethol, y Cynllun Llesiant, y Strategaeth Dai a'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r Cyngor yn defnyddio nifer fawr o adnoddau i greu a rheoli tai fforddiadwy.

- Ar gyfartaledd, darperir 45 o gartrefi fforddiadwy newydd bob blwyddyn drwy les cynllunio a Grant Tai Cymdeithasol
- Ers dechrau cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol (2008) cafodd 675 o dai fforddiadwy newydd eu darparu ar hyd a lled y sir.
- Mae tai fforddiadwy yn awr yn rhyw 12% o gyfanswm y stoc tai ledled y sir.

Fodd bynnag, nid yw hyn yn ddigon ac nid oes amheuaeth bod mwy o angen nag y gallwn ei gyflenwi ar hyn o bryd.

Mae tri phrif fath o dŷ fforddiadwy yng Ngheredigion

- rhent cymdeithasol,
- gwerthu am bris gostyngol ac
- amrywiaeth o fathau a ddarperir drwy gynlluniau cenedlaethol dan arweiniad Llywodraeth Cymru.

Gwyddom o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2019) diweddaraf bod angen i 32% o'r holl dai fod yn fforddiadwy. Dengys gwaith cefndir i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r Strategaeth Dai (2023-2028) bod angen mwy o amrywiaeth o 'gynnyrch fforddiadwy' i fodloni gofynion y rheiny sy'n chwilio am wahanol fathau o gartrefi fforddiadwy. Fodd bynnag, erys y galw mwyaf o fewn y sector rhentu unedau cymdeithasol, sy'n 67% o'r holl angen am dai fforddiadwy (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2019).

Yn ffodus, mae blaenoriaeth Llywodraeth Cymru hefyd ar dai fforddiadwy ac mae eleni, a'r blynyddoedd i ddod, yn gweld y lefelau uchaf o gyllid Grant Tai Cymdeithasol i Geredigion i adeiladu ar ei rhaglen dai helaeth. Mae hyn, ochr yn ochr â lles cynllunio a darparu tai fforddiadwy yn aml wedi bod ar ben uchaf cyflenwi fesul pen y boblogaeth o holl awdurdodau lleol Cymru.

Mae 'Tai Cymunedol' yn ceisio cefnogi pobl i fodloni eu anghenion tai fforddiadwy yn eu cymunedau lleol drwy greu llwybr at berchentyaeth. Y ffordd rwyddaf i'w deall o wneud hyn yw drwy gynnyrch rhannu ecwiti.

- Mae prynwyr posibl yn cael morgais am gyfran o 50-70% o'r cartref sydd ei angen arnynt
- Mae'r Cyngor yn dal ar y rhan sy'n weddill,
- Mae'r Cyngor yn rhoi cyfle i'r perchnogion gynyddu i gyfran perchentyaeth uwch o'r eiddo dros amser wrth i'w hamgylchiadau newid.

Roedd hwn yn gynnig yr aethpwyd ag ef drwy'r Cabinet a'r Cyngor yn y weinyddiaeth ddiwethaf. Mae Grŵp Gorchwyl a Gorffen, a sefydlwyd i ystyried pob math o dai

Atodiad C

fforddiadwy, wedi nodi bod modd cyflawni'r cynllun hwn ond bod angen mireinio rhywfaint ar y cynnig gwreiddiol er mwyn gwneud y defnydd gorau o adnoddau. Ochr yn ochr â hyn, mae cynigion ynghylch opsiynau eraill y dylid eu harchwilio i gynyddu i'r eithaf y nifer o bobl y gellir eu cynorthwyo.

Mae Cymorth Blaendal a Rhannu Ecwiti wedi'u hargymell fel y cyfryngau mwyaf priodol o gefnogi tai cymunedol gan fod cynlluniau Rhentu i Berchnogi (R20), yn nodweddiadol, wedi dioddef o ystod o broblemau gan gynnwys

- gallu o ran morgais,
- ôl-ddyledion rhent,
- diffyg cynyddu i gyfran rhannu perchentyaeth uwch,
- anhawster rheoli'r cynllun, a
- materion hyfywedd.

Tynnwyd nifer o gynnyrch R20 eraill yn ôl yn genedlaethol oherwydd problemau o'r fath.

Mae defnyddio meini prawf cymhwysedd cyfredol a phrofiad y timau polisi a thai wrth reoli tai fforddiadwy ar hyd a lled y sir ochr yn ochr â gwybodaeth y tîm tai o'r cynllun Cymorth Prynu a'r awydd i'w ymestyn yn golygu bod Ceredigion mewn lle da i gyflwyno a rheoli cynnyrch o'r fath.

Mae'r papur hwn yn amlinellu'r sefyllfa bresennol mewn perthynas â thai fforddiadwy ac mae'n cyflwyno'r meini prawf cymhwysedd, ffynonellau cyllid posibl a rheolaeth ar gynnyrch o'r fath yn fwy manwl. Mae hefyd yn rhoi ystod o opsiynau amgen y gellid mynd ar eu trywydd i ariannu'r cynllun ymhellach pan fydd y gronfa gychwynnol wedi'i defnyddio.

Atodiad C

Tabl Cynnwys

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol.....	2
Tabl Cynnwys	4
1. Tai Cymunedol – yr uchelgais.....	5
2. Y Gwersi a Ddysgwyd	5
3. Pa Dai Fforddiadwy sydd gennym?.....	6
3.1 Cartrefi Fforddiadwy drwy Grant Tai Cymdeithasol	6
Ffigur 1 Cartrefi Fforddiadwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Cyngor Ceredigion (data o 2016)	7
3.2 Cartrefi Fforddiadwy a ddarperir gan y Drefn Gynllunio	8
Ffigur 2 Cartrefi Fforddiadwy Lles Cynllunio yng Nghyngor Ceredigion (data o 2021).....	9
3.3 Cynlluniau Cenedlaethol	10
4. Faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen arnom?	11
5. Beth yw'r Meini Prawf a ddefnyddir i bennu cymhwysedd Tai Fforddiadwy Cyngor Ceredigion?	12
5.1. Cymhwysedd Ariannol:	12
5.2. Cymhwysedd Preswyllo.....	13
5.3. Meddiannaeth fel Unig Breswylfa:	13
6. Tai Cymunedol – cynllun	Error! Bookmark not defined.
6.1 Y dull a gymeradwywyd yn flaenorol – Rhannu Ecwiti	14
6.2 Beth sydd wedi newid?	14
6.3 Y diwygiadau a awgrymir	16
6.3 Cymhwysedd.....	19
7. Risgiau'r cynllun	Error! Bookmark not defined.
7.1 Pwy fydd yn rheoli'r cynllun?	20
7.2 Sut fydd y cynllun yn cael ei ariannu?	21
7.3 Gwaith pellach i'w drefnu	21
Atodiadau	Error! Bookmark not defined.

Atodiad C

1. Tai Cymunedol – yr uchelgais...

I gefnogi pobl leol i gael mynediad at dai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig sy'n diwallu eu anghenion.

2. Y Gwersi a Ddysgwyd

Ers i'r Cyngor ymrwmo i gefnogi cynllun o'r fath, a chyda'r diddordeb wedi hynny yn y wasg, mae'n amlwg bod galw cadarn am gymorth gan y Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, gallai'r cynllun fel y'i rhagwelwyd yn y lle cyntaf, gefnogi nifer fach o ymgeiswyr yn unig oherwydd y gronfa gyllid gyfyngedig oedd ar gael. Mae mwy o gyfyngiadau wedi bod ar y farchnad dai hefyd gyda chynnydd mewn cyfraddau llog, prisiau tai yn codi, benthyca yn crebachu a'r galw lleol yn parhau yn yn uchel.

Cofnod y Cyngor; Cyfarfod y Cyngor, dydd Iau 3 Mawrth 2022 - Eitem 13

<https://cyngor.ceredigion.gov.uk/mgAi.aspx?ID=2258&LLL=0>

Yn dilyn pleidlais, **PENDERFYNWYD:**

- a) *bod penderfyniad y Cyngor 24/03/2016 (Cofnod 12), Adroddiad y Dirprwy Brif Weithredwr ar Bremiymau Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, pwynt 4 yn cael ei 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 Bremiwm 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.”*
- b) *Bod yr holl arian a godir o Bremiwm 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.*
- c) *Bod yr holl arian a godir o Bremiwm 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.*
- d) *O 1/4/22, bod yr holl arian a godir o Bremiwm 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.*
- e) *Diddymu penderfyniad y Cyngor 16/3/17 cofnod 8.b) Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi.*
- f) *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.*
- g) *Gohirio'r posibilrwydd o sefydlu Cynllun Mantais Gymunedol am flwyddyn.*

Er mwyn asesu sut fyddai orau i symud yr uchelgais hwn yn ei flaen, sefydlwyd Grŵp Gorchwyl a Gorffen o swyddogion technegol i ystyried a ellid cyflawni'r cynllun gwreiddiol o hyd, o feddwl am y peryglon dwysach o ran ecwiti negyddol neu a ellid cefnogi cynllun amgen. Mae'r papur hwn yn cynrychioli'r sefyllfa bresennol yn ogystal â'r opsiynau y gellid eu dwyn ymlaen.

Atodiad C

3. Pa Dai Fforddiadwy sydd gennym?

Mae 3 phrif fath o dŷ fforddiadwy yng Ngheredigion, sef:

1. **Eiddo Rhent Cymdeithasol** – Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd berchen ar y rhain ac yn eu rheoli. Caiff y cartrefi hyn eu dyrannu o'r Gofrestr Dai; mae 3437 o dai rhent cymdeithasol yng Ngheredigion a rhyw 1746 o bobl ar y rhestr aros (Gorffennaf 2021). Dyrennir y tai ar sail blaenoriaeth i'r rheiny sydd â'r angen mwyaf am dai.
2. **Eiddo i'w Werthu am Bris Gostyngol** - caiff y cartrefi hyn eu hadnabod yn aml yn Gartrefi Fforddiadwy ac maent ar gael i'w prynu am werth gostyngol (sydd fel arfer yn 70% o'u gwerth ar y farchnad agored). Mae 278 o dai fforddiadwy ledled Ceredigion, a chaniatâd i 195 arall ar gyfer datblygu.
3. **Cynlluniau Cenedlaethol Tai Fforddiadwy** – mae ystod o gynlluniau gan Lywodraeth Cymru sy'n cefnogi pobl i brynu neu rentu cartref fforddiadwy ac mae datblygwyr fel arfer yn hysbysebu a rheoli'r cynlluniau hyn drwy lwybrau asiantaethau tai. Cynigiwyd rhai cartrefi newydd a gafodd eu datblygu mewn blynyddoedd diweddar yn Llanon, Penrhyncoch a Rhydyfelin yn rhan o'r cynllun 'cymorth i brynu'. Ychydig iawn o eiddo rhent fforddiadwy sydd ar gael yng Ngheredigion. Rydym yn amcangyfrif bod cynlluniau cenedlaethol i gyfrif am rhyw 50 o gartrefi i gyd yng Ngheredigion.

Ar gyfartaledd, darperir 45 o gartrefi fforddiadwy newydd (i'w gwerthu am bris gostyngol neu rent cymdeithasol) bob blwyddyn.

3.1 Cartrefi Fforddiadwy drwy Grant Tai Cymdeithasol

Mae 3,437 o gartrefi rhent cymdeithasol ar hyd a lled Ceredigion ar hyn o bryd, wedi'u rheoli gan grŵp o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a ddynodir gan Lywodraeth Cymru i weithredu mewn parthau yng Ngheredigion. Mae hefyd nifer fach o eiddo Rhent Canolradd eto yn eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac a ddarparwyd naill ai drwy'r Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol neu fel arall wedi'u prynu'n uniongyrchol gan y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Cyfyngir y ddau fath o Dŷ Fforddiadwy i'r rhai sydd wedi ymgeisio drwy'r system Cofrestr Dai ar-lein (ABRITAS). Mae nifer o Gofrestr Tai ar wahân ar gael sy'n cynnwys y Gofrestr Llety Anghenion Cyffredinol, y Gofrestr Tai Canolradd, y Gofrestr Pobl Hŷn, y Gofrestr Eiddo Hygyrch i Gadair Olwyn, y Cofrestr Gofal Ychwanegol a Gwarchod yn ychwanegol at nifer o Gofrestr Perchentyaeth Cartrefi Cost Isel fel Rhannu Perchentyaeth, Rhannu Ecwiti a hefyd yr S106 (Gwerthu am Bris Gostyngol). Mae'r rhain wedi'u cynnwys i gynorthwyo i fesur y galw (ond nid cymhwysedd o angenrheidrwydd) am ddeiliadaeth Perchentyaeth Cost Isel ychwanegol yn ogystal â rhoi data anghenion cyfredol i Adran Gynllunio'r Cyngor wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a pholisi cynllunio.

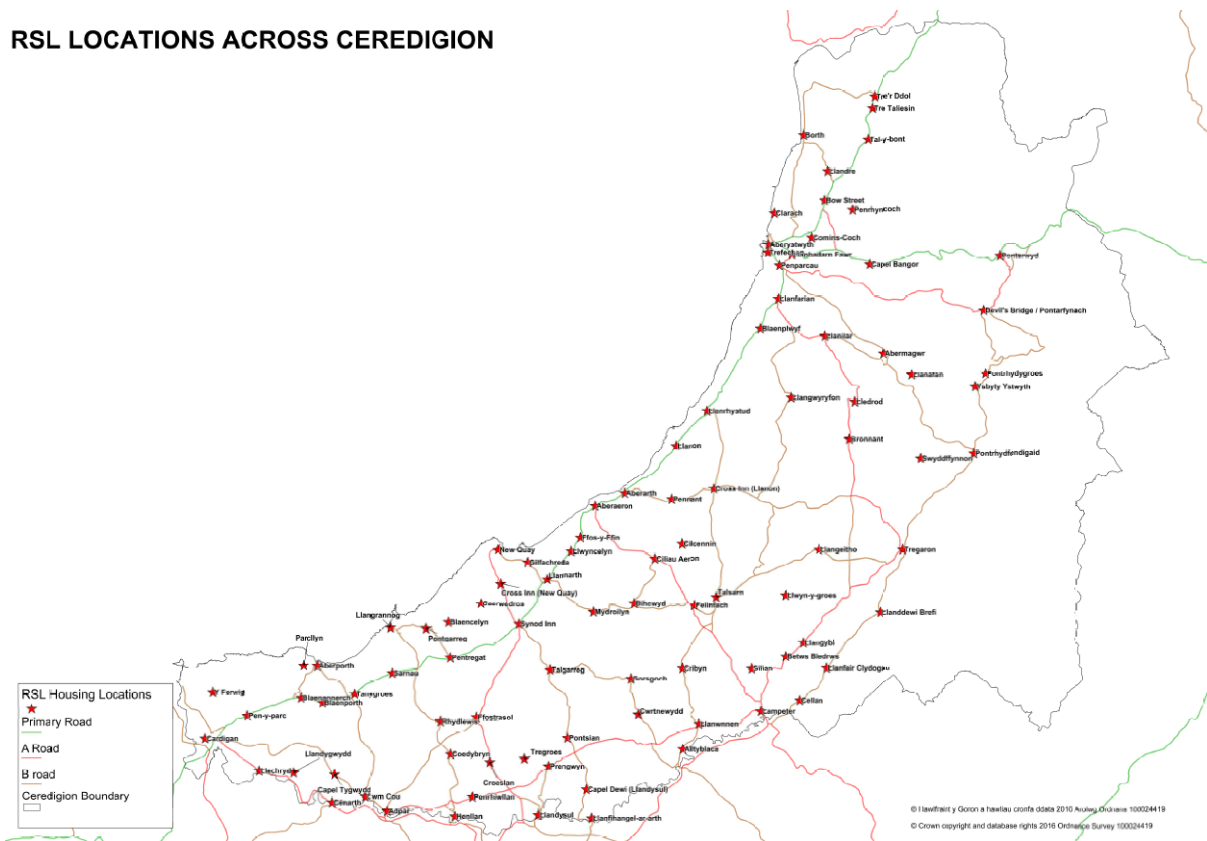
Er bod nifer o eiddo rhent cymdeithasol mwy newydd yn cael eu codi mewn aneddiadau mwy, erys ystod o stoc yn waddol ar hyd a lled y sir. Mae Atodiad 2

Atodiad C

(gweler isod ar gyfer y map – ffigur 1) yn nodi lleoliadau unedau rhent cymdeithasol ledled Ceredigion. Mae'r math o unedau sydd ar gael yn amrywio o dai anghenion cyffredinol, unedau ymddeol, eiddo wedi'i addasu ac unedau canolradd; o ran mathau o anheddau, mae cymysgedd o dai, byngalos, fflatiau a fflatiau deulawr ar gael o 1-4 ystafell wely.

Ffigur 1 Cartrefi fforddiadwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghyngor Sir Ceredigion (data o 2016 ymlaen)

RSL LOCATIONS ACROSS CEREDIGION



Asesir pob cais Rhent Cymdeithasol gan Dîm y Gofrestr Tai ac, ar ôl proses ddilysu ffurfiol, caiff y ceisiadau eu dyrannu i wahanol Fandiau yn dibynnu ar ba feini prawf cymhwysedd y tybir eu bod yn eu bodloni a faint ohonynt. Mae'r Bandiau'n amrywio o Fand A (Blaenoriaeth Uchel) hyd at F (Ddim yn gymwys) ac ar hyn o bryd mae'n annhebygol iawn y bydd eiddo cymdeithasol ar rent yn cael ei ddyrannu i'r rhai ym mandiau D, E ac F. Mae hyn oherwydd eu bod naill ai'n anghymwys neu er eu bod yn gymwys yn cael eu hanghenion wedi'u diwallu (gan eu bod yn cael eu cartrefu'n ddigonol), felly nid ydynt yn gymwys ar gyfer y categorïau 'angen' mwyaf. Mae hyn hefyd oherwydd nad yw dyheadau ar gyfer perchentyaeth, neu dai o ansawdd uwch, cost is, yn ddealladwy, yn rhan o'r broses fandio.

Ar hyn o bryd mae tua 1,748 o geisiadau gweithredol ar y Cofrestrau Tai ac mae Tîm y Gofrestr Tai yn rheoli'r rhestrau tai ac yn cynorthwyo'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i benderfynu a dyrannu eiddo pan fyddant ar gael. Noder bod gan y Rheolwr Corfforaethol ar gyfer Tai'r hawl dan y cytundeb Trosglwyddo Stoc i wneud

Atodiad C

dyraniadau uniongyrchol o dan y broses dyrannu Rheolaeth y mae'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig dan orfodaeth i'w pharchu.

Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd yn gyfrifol am nifer o wasanaethau cysylltiedig megis penderfynu a allai Achub Morgeisi fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau. Hefyd, wrth benderfynu ar gymhwysedd ac ystyried a all eithriad fod yn berthnasol o dan Adran 157 Deddf Tai 1985 mewn perthynas ag eiddo a brynwyd o dan y cynllun Hawl i Brynu. Mae hyn yn berthnasol i eiddo sydd mewn parc cenedlaethol, ardal o harddwch naturiol eithriadol neu ardal a ddynodwyd yn ardal wledig.

Mae'r Tîm Tai hefyd yn gyfrifol am oruchwylio sawl eiddo Marchnad Agored (tua 30 yn weddill) o dan gynllun Cymorth Prynu Llywodraeth Cymru lle mae'r Awdurdod Lleol yn cadw cyfran ecwiti o 30% i 50% o'r cartref ac mae'n ofynnol i'r perchennog dalu'r gyfran honno'n ôl ar adeg ei gwerthu. Mae hwn yn gynllun etifeddol gan Lywodraeth Cymru a weithredir gan Awdurdodau Lleol o dan y system Grant Tai Cymdeithasol. Mae'r Tîm Tai wedi ystyried a fyddai'n briodol ail-lansio'r cynllun Cymorth Prynu yng Ngheredigion drwy ddefnyddio'r derbyniadau ecwiti o 30% a wireddwyd o werthiannau pan fyddant ar gael ynghyd â dyrannu neu frigidorri'r Grant Tai Cymdeithasol fel rhan o'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol. Gellid ystyried hefyd fod hwn yn ddefnydd posibl arall ar gyfer Symiau Gohiriedig Adran 106 i helpu i ddarparu ystod ehangach o Dai fforddiadwy yng Ngheredigion. Fodd bynnag, mae trafodaethau gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn codi pryderon ynghylch pwy a sut y byddai'r cynllun yn cael ei ariannu a'i reoli o ystyried cyfyngiadau o ran gallu.

Mae'r cynlluniau hyn yn rhan o'r Strategaeth Cyflenwi Tai Fforddiadwy newydd sydd wedi'i drafftio dros y flwyddyn ddiwethaf ac a ddatblygwyd fel rhan o'r gofyniad ffurfiol i'r Cyngor ddarparu Prosbectws Tai Fforddiadwy i gefnogi uchelgeisiau cyflenwi Tai Fforddiadwy diweddaraf Llywodraeth Cymru. Y bwriad yw cynyddu nifer ac yn bwysig yr ystod o opsiynau Tai fforddiadwy sydd ar gael ledled Ceredigion a rhoi cyfleoedd i bobl leol allu fforddio prynu neu adeiladu eu cartrefi eu hunain yn agos at eu cymunedau lleol lle bynnag y bo modd.

3.2 Cartrefi fforddiadwy a ddarperir gan y system gynllunio

O ran Perchentaeth Cost Isel yng Ngheredigion mae gennym hefyd 278 o gartrefi fforddiadwy sydd wedi'u darparu drwy'r system gynllunio, gyda 195 o gydsyniadau pellach ar gael i adeiladu tai fforddiadwy newydd. Mae'r rhain yn agored i unrhyw un sy'n gallu cymhwyso o dan y meini prawf Tai Fforddiadwy, sy'n canolbwyntio ar fethu â benthyca 10% yn fwy na'r pris a ofynnir am yr annedd ac wedi byw yng Ngheredigion am 5 (neu 10 o dan gynlluniau eiddo hŷn) mlynedd ar unrhyw adeg yn eu bywyd a / neu fod yn weithiwr allweddol neu mewn angen neu ddarparu gofal i rywun. Mae perchnogion yr eiddo hyn yn berchen ar 100% o'r eiddo, fodd bynnag uchafswm pris gwerthu'r eiddo yw 70% o werth y farchnad agored ar adeg ei werthu. Rydym hefyd yn cynnig math Rhent Canolradd Adran 106 o Dai Fforddiadwy ond nid

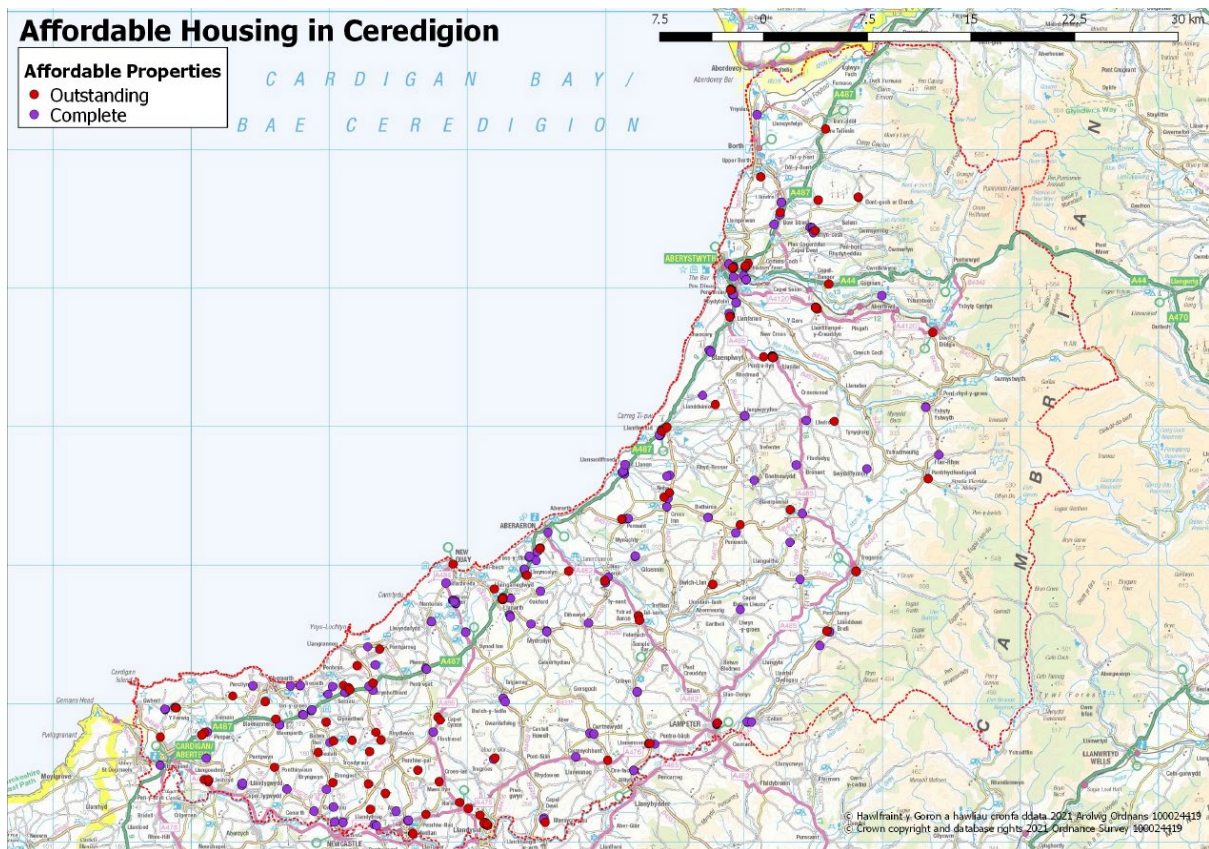
Atodiad C

yw'r rhain wedi cael eu defnyddio'n eang gan ddatblygwyr gydag ychydig iawn o eiddo ar gael yn lleol.

Mae lledaeniad lles cynllunio tai fforddiadwy ar draws y sir yn fras yn gyfartal ar draws mathau o aneddiadau gyda rhaniad trefol vs gwledig cyfyngedig - mae Atodiad 1 (gweler isod ar gyfer map Ffigur 2) yn amlinellu lleoliadau unedau fforddiadwy wedi'u cwblhau a chydysniadau presennol sy'n weddill ledled y sir.

Mae'r timau Economi a Pholisi yn cynnal treial o nodi plotiau ar gyfer hunanadeiladu o dan feini prawf presennol y cynllun Tai Fforddiadwy, mae 2 blot wedi'u dyrannu'n llwyddiannus yng Nghiliau Aeron ac mae tîm yr Economi yn nodi daliadau tir pellach gan y Cyngor y gellid eu defnyddio ar gyfer cynllun o'r fath. Mae strategaeth hefyd yn cael ei pharatoi ar hyn o bryd gan y tîm polisi sy'n mynd i'r afael ag unedau hunanadeiladu fforddiadwy ac unedau Byw / Gweithio ar gyfer daliadau tir y Cyngor y gellid eu gwerthu neu eu rhentu i feddianwyr cymwys. Ar hyn o bryd, oherwydd yr ansicrwydd ynghylch cyflenwi mewn perthynas â phroblemau niwtraliaeth maethynau, mae rhywfaint o'r gwaith hwn wedi stopio ond gallai gael ei godi eto pan fydd adnoddau'n caniatáu.

Ffigur 2 Cartrefi fforddiadwy Lles Cynllunio yng Nghyngor Sir Ceredigion (data o 2021 ymlaen)



Mae'r Tîm Tai wedi cysylltu â Banc Datblygu Cymru yn benodol mewn perthynas â Chynllun Hunanadeiladu Cymru Llywodraeth Cymru. Mae'r Tîm wedi ystyried a yw'r

Atodiad C

newidiadau diweddar i'r ffordd y mae'r cynllun yn gweithredu yn debygol o wneud y cynllun yn fwy deniadol i drigolion Ceredigion. Wrth wneud hynny, gallai tir nad yw wedi'i ddatblygu'n ddigonol neu dir nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon gael ei drawsnewid yn blotiau addas ar gyfer cartrefi hunanadeiladu newydd a chartrefi newydd a adeiledir ar fesur.

Mae sawl mantais bosibl i'r cynllun i gefnogi cartrefi hunanadeiladau/cartrefi a adeiledir ar fesur, e.e.

- Adnabod plotiau sydd â chaniatâd cynllunio eisoes yn ei le
- Arbedion posibl drwy beidio â thalu elw datblygwr trydydd parti ar gartref a adeiledir o'r newydd (tua 20% o leiaf)
- Mae'r Banc Datblygu yn rhoi benthyciadau di-log dim ond yn ad-daladwy ar ôl cwblhau

Fodd bynnag, wrth ystyried y cynllun yn fanylach nid yw'n debygol y bydd niferoedd mawr yn ei ddefnyddio yng Ngheredigion gan fod y rhan fwyaf o'r tir sydd ar gael mewn ardaloedd gwledig ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi ar gyfer tai'r farchnad agored (sef y model hwn mewn gwirionedd) oherwydd ar ôl 5 mlynedd gellir cael gwared ar yr eiddo ar y farchnad agored. Mae'r timau Tai a'r Economi ac Adfywio yn parhau i chwilio am blotiau addas y gellid treialu'r cynllun arnynt.

Ymhellach i ddatblygu tai fforddiadwy ar safleoedd o 5 neu ragor o dai, fel rhan o'r CDLI ar safleoedd o lai na 5 uned mae swm gohiriedig yn daladwy ar 10% o'r gwerth datblygu gros neu ar unedau unigol 10% o'r prisiad oddi ar y cynllun ar y cam cynllunio, daw'r swm gohiriedig yn daladwy adeg y gwerthiant neu'r trosglwyddiad cyntaf. Ar hyn o bryd mae swm 'dyledus' o £2 filiwn mewn derbyniadau cyfalaf gohiriedig (symiau gohiriedig wedi'u crisialu ar y gwerthiant neu'r trosglwyddiad cyntaf) ac mewn termau real pot o tua £148k i'w wario ar dai fforddiadwy ledled y sir. Mae Ceredigion yn anomaledd, yn rhanbarthol, o ran ei gwneud yn ofynnol i'r swm gohiriedig gael ei dalu ar y gwerthiant neu'r trosglwyddiad cyntaf gyda chynlluniau tebyg ledled y wlad yn gweithredu yn ôl mecanwaith taliad ymlaen llaw.

Ar gyfartaledd drwy'r system gynllunio, mae 45 o gartrefi fforddiadwy a chartrefi rhent cymdeithasol ychwanegol yn cael eu datblygu bob blwyddyn. Mae hyn yn debygol o amrywio bob blwyddyn yn unol â lefelau'r cyllid sydd ar gael a nifer tai'r farchnad gyffredinol sy'n cael eu datblygu. Mae'r targed yn y CDLI ar gyfer Tai Fforddiadwy wedi'i osod ar 20% o'r holl gartrefi i fod yn fforddiadwy. Rhagorwyd ar hyn yn y rhan fwyaf o flynyddoedd ac ar hyn o bryd mae'n 28%. Ers dechrau cyfnod y CDLI mae 675 o gartrefi fforddiadwy lles cynllunio a chartrefi fforddiadwy rhent cymdeithasol wedi'u darparu yng Nghyngor Sir Ceredigion.

3.3 Cynlluniau Cenedlaethol

Mae amrywiaeth o opsiynau tai hefyd yn bodoli ar lefel genedlaethol sy'n gweithredu yn y sir, ac mae'r rhain yn cynnwys:

Atodiad C

- **Cymorth i brynu**
- **Rhentu i berchnogi**
- **Rhanberchnogaeth**
- **Rhannu Ecwiti**
- **Cymorth Prynu**

Mae'r papur ychwanegol (Atodiad 3) yn trafod y cynlluniau hyn yn fwy manwl ond yn gryno:

- Fel arfer caiff y rhain eu rhedeg neu eu rheoli gan Lywodraeth Cymru, datblygwyr preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn dibynnu ar y cynnyrch a gynigir.
- Yn draddodiadol, nid yw Ceredigion wedi cael llawer o eiddo Cymorth i Brynu ar gael. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae'r nifer hwn wedi cynyddu ac mae llawer o'r cartrefi newydd yn Stad Crag Ddu (Llan-non), Maes y crugiau (Aberystwyth), a Ger y Cwm (Penrhyn-coch) yn gweithredu o dan y cynllun hwn ac wedi gwerthu'n gyflym.
- Yn anffodus bydd Cymorth i Brynu Cymru yn dod i ben ddiwedd mis Mawrth 2023, yn rhannol yn bennaf i'r cap gwerth eiddo o £250,000 nad yw bellach yn adlewyrchu prisiau tai presennol ond hefyd â phryderon ynghylch ecwiti negyddol.
- Mae cynlluniau tebyg i Rentu i Berchnogi wedi cael eu treialu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac mae hyfywedd ariannol wedi bod yn anodd ei gyflawni'n gyffredinol. Wedi dweud hynny, hyd yn hyn, mae 2 x cartref teuluol Rhentu i Berchnogi 3 Gwely wedi'u darparu yng Nghenarth ac mae 14 arall wedi neu wedi'u hamserlennu i'w darparu yn Llanbedr Pont Steffan o fewn y 12 - 18 mis nesaf, wedi'i alluogi drwy'r Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol.

4. Faint o Dai Fforddiadwy sydd eu hangen arnom?

Mae Asesiad 2019 o'r Farchnad Dai Leol, sef asesiad cydweithredol bob 5 mlynedd a gynhelir gyda'r tîm tai (gan ddefnyddio amcanestyniadau poblogaeth 2014) yn nodi angen am 660 o gartrefi fforddiadwy newydd, sef 28% o'r holl stoc dai yn y dyfodol i fod yn fforddiadwy gyda'r angen mwyaf (64%) yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae defnyddio'r model i ail-redeg y dadansoddiad o amcanestyniadau poblogaeth 2018 (sy'n adlewyrchu'r gostyngiad yn yr amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Ceredigion) yn awgrymu mai dim ond unedau fforddiadwy sydd eu hangen arnom yn y sir a dim tai pellach y farchnad agored. Mae hyn yn cyd-fynd â ffocws Llywodraeth Cymru yng Nghymru'r Dyfodol y Cynllun Cenedlaethol 2040 ar 67% o'r angen o ran tai yn rhanbarth Canolbarth Cymru yn fforddiadwy, gyda tharged tai rhanbarthol 20 mlynedd o 1,600 o unedau i gyd. Mae hyn yn sylweddol is na'r hyn y mae Ceredigion, Powys a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn ei gyflenwi ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd rydym yn gweithio ar y cyd ar draws y gwasanaethau Cynllunio, Tai a Pherfformiad i ail-redeg y dadansoddiad gan ddefnyddio model Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Cymru Gyfan ac ymchwilio i effaith data'r cyfrifiad ar y

Atodiad C

canlyniadau. Mae'n debygol o gydnabod galw cyfyngedig am dai'r farchnad agored gyda mwy o ffocws ar gynhyrchion fforddiadwy yn enwedig y rheini i ddiwallu Anghenion Canolradd.

5. Beth yw'r Meini Prawf a ddefnyddir i bennu cymhwysedd Tai Fforddiadwy Cyngor Sir Ceredigion?

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

5.1. Cymhwysedd Ariannol:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy a Werthir ar Ostyngiad

Gallu (cyfun) i fenthyg dim mwy na'r swm sy'n angenrheidiol i brynu'r eiddo am ei bris gostyngol ynghyd â 10% o'r pris hwnnw. O ran plotiau ar gyfer hunan-adeiladu bydd y 'pris gostyngol' yn seiliedig ar amcangyfrif, nad yw wedi ei gynnwys yn y cynllun, 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 at ddiben y cynllun hwn fel 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 yr Uwch Swyddog Tai ar gyfer Tai Fforddiadwy ac Arbenigol).

Atodiad C

- Ni all yr ymgeisydd gael gafael ar eiddo rhent y farchnad i ddiwallu ei anghenion ar 35% neu lai o incwm gros yr aelwyd

5.2. Cymhwysedd 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 a Werthir ar Ostyngiad 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 o 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 (boed fel y mae neu'n destun estyniad) yn gallu diwallu anghenion yr aelwyd gyfun.

Neu

iii. Angen bod yng Ngheredigion oherwydd cyflogaeth fel gweithiwr allweddol ar sail barhaol llawn amser (35 awr). At ddibenion 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, neu;
- 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.

5.3. Meddiannaeth Fel Unig Breswylfa:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy a Werthir ar Ostyngiad 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

Atodiad C

dychwelyd i Geredigion a bod ganddo eiddo heb ei werthu y bu'n ei feddiannu o'r blaen, estynnir cyfnod gras o ddim mwy na 12 mis i ganiatáu gwerthu'r eiddo.

Tai Cymunedol – cynllun

Fel y mae'r adrannau uchod wedi'i ddangos, mae stoc o dros 4000 o gartrefi fforddiadwy (dros 12% o gyfanswm y stoc dai ledled y sir) ar draws Ceredigion o ddeiliadaethau amrywiol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn ddigon i ateb y galw gan fod yr eiddo sy'n bodoli eisoes wedi'u cyfyngu'n gyffredinol i'r bobl hynny sydd â'r angen mwyaf (Rhentu Cymdeithasol) a'r rheini 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. Mae hyn wedi'i waethygu gan y ffaith bod llai o forgeisi yn cael eu cynnig, bod gofyniad i roi blaendaliadau uwch er mwyn cael morgais, a bod y cyfraddau llog yn uwch. Felly, cefnogi'r bobl hyn i aros yn eu cymunedau yw lle gallai 'tai cymunedol' gynorthwyo.

6.1 Y dull a gymeradwywyd yn flaenorol – Rhannu Ecwiti

Pan ddatblygwyd y cynllun hwn yn y gorffennol, cynigiwyd ecwiti a rennir a oedd yn debyg i'r cynllun Cymorth Prynu blaenorol. Rhoddwyd cyfran o 20-40% o werth yr eiddo i'r meddianwyr a oedd yn cael ei ddal fel tâl cyfreithiol yn erbyn yr eiddo ac yna byddai'r tâl yn cael ei ad-dalu i'r Cyngor pan fyddai'r eiddo'n cael ei werthu. Teimlwyd y byddai hyn yn cefnogi'r bobl hynny sy'n cael eu prisio allan o'r farchnad yn lleol ond, o ystyried cost tai, cydnabuwyd y byddai hyn o bosibl ond yn gallu helpu nifer fach o bobl gyda'r cyllid sydd ar gael i'r Cyngor i weithredu'r cynllun.

6.2 Beth sydd wedi newid?

Ers i'r cynllun hwn gael ei ddatblygu mae amrywiaeth o newidiadau cenedlaethol wedi gwneud y farchnad morgeisi yn fwy cyfnewidiol. Mae'r rhain yn cynnwys yr argyfwng costau byw, sydd wedi gweld biliau ynni a chyfraddau morgais yn codi. Mae'r farchnad morgeisi mewn ymateb i'r pwysau ar incwm aelwydydd wedi dod yn fwy cyfyngol, gyda benthyca'n cael ei leihau i lawer o bobl, sy'n gweld prisiau tai yn gostwng yn araf yn genedlaethol.

O safbwynt lleol, mae'r mater o ran ffosffadau, sy'n cyfyngu ar ddatblygiad ar draws dros 45% o Geredigion (a disgwylir i hyn ehangu yn y misoedd nesaf), hefyd yn gwaethygu'r mater, gyda phrisiau tai yn parhau i godi'n lleol. Mae hyn, ochr yn ochr â'r materion cenedlaethol a amlinellir uchod, yn cyfyngu ar allu pobl leol i fenthyca ac yn golygu bod angen i'r sir chwilio am atebion mwy creadigol nad ydynt o bosibl yn rhoi pobl mewn sefyllfa o ecwiti negyddol neu'n peri iddynt brynu cartref na allant

Atodiad C

fforddio ei wresogi, o ystyried bod y rhan fwyaf o drigolion Ceredigion yn dibynnu ar ddatrysiadau gwresogi oddi ar y grid.

O ystyried y darlun newidiol uchod, mae angen gosod cap tynn o ran faint o ecwiti a rennir y byddai'r Cyngor yn ymrwymo iddo, a hynny er mwyn:

- sicrhau bod y cynllun yn cynnig y budd mwyaf posibl
- sicrhau bod pobl yn cael cymorth i brynu cartrefi y byddant yn cael trafferth eu cynnal a'u gwresogi
- sicrhau nad ydynt mor ddibynnol ar fuddsoddiad y Cyngor fel na allant ar ryw adeg yn y dyfodol gynyddu cyfran eu perchentyaeth a symud oddi wrth gynnyrch canolradd

Mae'r pryderon cenedlaethol ynghylch eiddo gwag yn parhau, ac mae Llywodraeth Cymru wedi'i gwneud yn ofynnol i bob awdurdod yng Nghymru baratoi cynllun gweithredu ar eiddo gwag a chyflwyno amrywiaeth o fesurau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto. Mae datganiad gweinidogol gan Lywodraeth Cymru ar dai gwag wedi addo cymorth o £50 miliwn [£50m i adfer cartrefi gwag | LLYW.CYMRU](#). Felly, byddai cymorth i annog aildefnyddio eiddo gwag yn y cynllun yn cael ei groesawu'n genedlaethol ac yn helpu i fynd i'r afael â'r pryderon ynghylch Niwtraliaeth o ran Maetholion sy'n rhwystro datblygiad ledled y sir. Mae dros 800 o eiddo gwag yng Ngheredigion ar hyn o bryd, wedi'u gwasgaru ledled y sir (gweler y map yn Atodiad 4), felly mae digon o gyfle i ailddatblygu eiddo o'r fath o fewn y cynllun.

Ers datblygu'r cynllun diwethaf, mae syniadau pellach wedi dod i'r amlwg ynghylch cefnogi pobl i gynyddu cyfran eu perchentyaeth a symud oddi wrth dai fforddiadwy, gan ryddhau arian i ailgynnig y budd i ddefnyddwyr y cynllun yn y dyfodol. Nid oedd y cynllun blaenorol yn mynd i'r afael â'r mater hwn yn benodol, ac i bob pwrpas, roedd pobl yn cael eu clymu i'r cynllun tan i'r eiddo gael ei ail-werthu. Mae angen ystyried gwelliannau i gefnogi pobl i gael mynediad at dai'r farchnad agored gan sicrhau bod yr arian yn cael ei ailgynnig i ddefnyddwyr eraill y cynllun yn y dyfodol neu opsiynau tai fforddiadwy eraill.

Roedd hefyd yn amlwg o'r cyfathrebu yn dilyn y datganiad i'r wasg ynglŷn â'r cynllun blaenorol y byddai'r galw yn drech na'r cyflenwad yn eithaf cyflym. Roedd potensial hefyd i bobl gael mynediad i'r cynllun a oedd ag opsiynau eraill ond yn ei weld fel dull o gael gafael ar eiddo heb ymrwymo eu cyfalaf eu hunain.

Felly, mae'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen a sefydlwyd i ystyried ail-lansio'r cynllun wedi cynnwys yr hyn a ddysgwyd yn eu ffordd o feddwl ac wedi adeiladu ar yr asesiad risg a gynhaliwyd yn flaenorol. Mae'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen wedi ceisio datblygu'r cynllun i ymdrin â'r pryderon hyn a, lle bo'n bosibl, bodloni nifer o flaenoriaethau, cynlluniau a strategaethau corfforaethol.

Atodiad C

6.3 Y diwygiadau a awgrymir

Mae'r diwygiadau'n cydfynd â newidiadau i'r polisi cenedlaethol, sef Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040 sy'n gosod gofyniad llymach ar y rhanbarth o ran tai. Mae'r cyfyngiadau sy'n ymwneud â materion ffosffadau, a'r cynllun gweithredu eiddo gwag yn golygu bod addasu ein stoc dai bresennol at ddibenion modern yn flaenoriaeth allweddol i'r strategaeth dai sydd wrthi'n cael ei datblygu.

Felly, wrth ystyried y ffordd orau o reoli'r Cynllun Tai Cymunedol er mwyn sicrhau bod y cymorth gorau posib yn cael ei ddarparu i bobl, mae'r argymhellion canlynol yn cael eu gwneud:

1. Bydd angen i'r ymgeiswyr gyflwyno blaendal o 5% fan lleiaf o'r pris prynu llawn er mwyn medru dod yn rhan o'r cynllun, a bydd hyn wedyn yn sicrhau bod yr holl bartïon sy'n rhan o'r cynllun wedi ymrwymo cyfalaf. Bydd hyn hefyd o gymorth i ddiogelu gwerth cyfran ecwiti'r Cyngor pe bai prisiau tai yn gostwng.
2. Ni ddylai'r ganran rhannu ecwiti y bydd y Cyngor yn ei chyfrannu at **dai y gellir byw ynddynt** fod yn fwy nag 20%. Bydd hyn yn sicrhau bod modd gwneud y mwyaf o'r gronfa sydd ar gael. Hefyd, rhyw ben yn y dyfodol, gall y preswylwyr ailforgeisio i gynyddu cyfran eu perchentyaeth.
3. Ni ddylai'r ganran rhannu ecwiti y bydd y Cyngor yn ei chyfrannu at **eiddo gwag cofrestredig** fod yn fwy na 40%. Mae hyn yn adlewyrchu'r costau uwch sy'n gysylltiedig â sicrhau bod modd defnyddio tai gwag fel cartrefi unwaith eto. Mae'r cap hwn wedi'i ymestyn y tu hwnt i 'dai sy'n barod i bobl symud i mewn iddynt'. Mae hyn yn cydnabod y bydd y costau sy'n gysylltiedig â defnyddio cartrefi unwaith eto yn uwch ac y bydd angen cyfalaf ar y perchnogion tai ar gyfer gwneud y gwaith adnewyddu yn ogystal â phrynu'r adeilad. Hefyd, ceir llai o bryderon ynghylch ecwiti negyddol gan y dylai'r gwaith sy'n cael ei wneud ar y cartref sicrhau elw ar fuddsoddiad i berchennog y tŷ.
4. Dylai'r uchafswm pris adlewyrchu prisiau tai Ceredigion ar gyfartaledd gan gynnwys byffer bach i sicrhau bod hyn yn gynaliadwy, o dybio y bydd prisiau tai yn parhau i godi. Bydd hyn yn seiliedig ar Fynegai Prisiau Tai Cymru y mae'r Principality yn ei weinyddu [Mynegai Prisiau Tai Cymru | Wales House Price Index \(principality.co.uk\)](https://www.principality.co.uk/mynegai-prisiau-tai-cymru). Wrth ail-lansio'r cynllun, bydd y pris wedi'i osod ar £300,000 sef pris tŷ ar gyfartaledd yng Ngheredigion (£278,920), gyda byffer o 5-10%. Bydd y cap ar brisiau tai yn cael ei adolygu yn flynyddol ar ddechrau'r flwyddyn ariannol a bydd yn parhau i ddilyn y fethodoleg a nodir uchod.
5. Dylid rhoi blaenoriaeth i gynigion sy'n nodi mai'r brif egwyddor yw dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd parhaol.
6. Rheolir y cynllun ar sail y cyntaf i'r felin.
7. Caiff opsiynau ffurfiol ar gyfer cynyddu cyfran eu perchentyaeth eu cynnwys yn y cytundeb rhannu ecwiti a chaiff hyn ei annog o fewn terfynau amser penodol. Mae hyn yn crisialu buddsoddiad y Cyngor yn gynharach na'r hyn a

Atodiad C

gafwyd yn y cynllun Cymorth Prynu blaenorol ac mae'n sicrhau nad yw pobl yn cael eu clymu i'r hyn sy'n cael ei ystyried yn gynnyrch dros dro am byth.

8. Ni fydd cymryd rhan yn y cynllun hwn yn atal deiliaid tai rhag derbyn cymorth arall megis y grantiau sydd ar gael ar gyfer eiddo gwag ac ati.
9. Bydd angen parhau i ddarparu adnoddau ar gyfer y cynllun er mwyn sicrhau ei fod yn gynaliadwy yn y dyfodol. Caiff y cyllid ei frigdorri i sicrhau bod yr amser y mae swyddogion yn ei dreulio i weinyddu'r cynllun yn cael ei gynnwys yn y costau cyffredinol. Bydd lwfans ar gyfer unrhyw gynnydd mewn costau yn y dyfodol hefyd yn cael ei gynnwys.

Tabl 1: Enghraifft o Rannu Ecwiti

	<u>Eiddo y gellir byw ynddo</u>		<u>Eiddo Gwag</u>	
Y Pris Prynu Uchaf a Dybir @ £300,000		£300,000		£300,000
<u>Wedi'i ariannu gan gyfran ecwiti:</u>				
Y prynwr	5%	£15,000	5%	£15,000
Cyngor Sir Ceredigion	20%	£60,000	40%	£120,000
Morgais	75%	£225,000	55%	£165,000
		£300,000		£300,000
Y Pris Prynu Uchaf a Dybir @ £200,000		£200,000		£200,000
<u>Wedi'i ariannu gan gyfran ecwiti:</u>				
Y prynwr	5%	£10,000	5%	£10,000
Cyngor Sir Ceredigion	20%	£40,000	40%	£80,000
Morgais	75%	£150,000	55%	£110,000
		£200,000		£200,000

Bydd y newidiadau a amlygwyd yn flaenorol yn sicrhau bod y blaenoriaethau corfforaethol yn cael eu blaenoriaethu gan warchod y Cyngor rhag unigolion yn camddefnyddio'r cynllun ac annog pendantsrwydd o ran y cyfalaf a ymrwymir yn gynharach na'r hyn a ddigwyddodd yn achos cynlluniau blaenorol. Rhagwelir y gallai'r nifer canlynol o aelwydydd gael eu cefnogi yn seiliedig ar y canrannau a nodir o ran y cyfalaf a fuddsoddir:

Atodiad C

Tabl 2: Aelwydydd a gefnogir

	<u>Pob un fel Eiddo y gellir byw ynddo</u>	<u>Pob un fel Eiddo Gwag</u>
Amcangyfrif o'r cyllid a fydd ar gael ar 1 Ebrill 2023	£1,500,000	£1,500,000
Ecwiti y mae ei angen ar bob eiddo (Pris prynu - £300k)	£60,000	£120,000
Nifer y cyfleoedd i brynu fydd ar gael	25	13
Ecwiti y mae ei angen ar bob eiddo (Pris Prynu - £200k)	£40,000	£80,000
Nifer y cyfleoedd i brynu fydd ar gael	37	18

Ar hyn o bryd mae'n anodd rhagweld beth fydd y gefnogaeth a roddir i eiddo y gellir byw ynddo neu eiddo gwag ond o ystyried y cyllid yr ydym yn amcangyfrif a fydd ar gael ym mis Ebrill 2023 (£1.5m), mae potensial i gynorthwyo â phrynu o leiaf 25 eiddo y gellir byw ynddo neu 13 eiddo gwag am y pris prynu uchaf sef £300k. Bydd modd cynorthwyo mwy os bydd prisiau'r eiddo'n is. Mae'n debygol mai cymysgedd a gawn ond y bydd mwy o eiddo y gellir byw ynddo nag eiddo gwag yn derbyn cefnogaeth.

Yn flynyddol, ar ôl hynny, rhagwelir y bydd Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor ar y premiwm presennol o 25% yn parhau i godi tua £400k ar gyfer y cynllun hwn. Os ydym yn tybio mai £300,000 fydd uchafswm y pris prynu, rydym yn amcangyfrif y bydd hyn yn cefnogi'r broses o brynu 7 eiddo y gellir byw ynddo neu 3 eiddo gwag. Os bydd penderfyniadau ynghylch cynyddu'r premiwm ar ail gartrefi yn cael eu gwneud, mae'n bosibl y bydd y gronfa yn cynyddu.

Wrth i brynwyr gynyddu cyfran eu perchentyaeth a chael perchnogaeth lawn o'u heiddo (gan felly brynu cyfran ecwiti'r Cyngor) bydd yr arian hwn yn cael ei roi yn ôl yn y cynllun fel y gallwn gefnogi mwy o aelwydydd. Ar hyn o bryd, mae'n anodd rhoi amcangyfrif o'r union adeg y bydd prynwyr yn cynyddu cyfran eu perchentyaeth.

Byddai'r grŵp gorchwyl a gorffen hefyd yn argymhell gosod amodau o ran ad-dalu'r benthychiad a gallai hyn olygu y bydd mwy o brynwyr yn mynd ati i gynyddu cyfran eu perchentyaeth.

Argymhellion y grŵp gorchwyl a gorffen:

1. gofyniad i ad-dalu swm yr arian a fenthyciwyd NEU ganran gwerth cyfatebol yr eiddo, pa bynnag un sydd uchaf, ac

Atodiad C

2. amod na all benthyciad y Cyngor fod am gyfnod sy'n hirach na chyfnod y morgais sy'n gysylltiedig â hynny.

6.3 Cymhwysedd

Y bwriad o ran y meini prawf cymhwysedd ar gyfer y cynllun yw adlewyrchu'r cynllun Gostyngiad Wrth Werthu presennol, yn unol â'r hyn a amlinellir ar dudalennau 10 ac 11. Yn fras,

- mae'n rhaid mai'r eiddo yw unig gartref yr ymgeisydd,
- mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd wedi byw yng Ngheredigion am 5 mlynedd rywbryd yn ystod ei fywyd (neu mae'n rhaid cydymffurfio â'r eithriadau penodol ar gyfer Gweithiwr Allweddol / Gofalwr) ac
- ni ddylai'r ymgeisydd fod yn gallu fforddio morgais am 10% yn fwy na'r prisiad y cytunwyd arno ar gyfer yr eiddo.

7. Risgiau'r cynllun

Ar y cyfan, bernir bod y risg sy'n deillio o'r cynllun hwn yn isel o safbwynt y Cyngor, a lle bo risg mae nifer o opsiynau lliniaru a fyddai'n lleihau'r risg i lefel dderbyniol.

Mae'r risg bennaf yn deillio o'r ffaith ni wyddys i ba gyfeiriad y bydd y farchnad dai yn mynd yn y tymor byr, yn enwedig yn sgil y prisiau cymharol uchel a welir ar dai yn y sir. Byddai'r risg yn dod i'r amlwg pe bai'r Cyngor yn darparu ecwiti i gynorthwyo rhywun i brynu eiddo a bod y prynwr yna'n penderfynu gwerthu'r eiddo, neu'n gorfod gwneud hynny, o fewn cyfnod byr o amser pan fo'r farchnad yn mynd trwy gyfnod o 'gywiro' neu gyfnod o brisiau is. Byddai hyn yn arwain at y Cyngor yn adennill llai o ecwiti na'r hyn a dalwyd yn wreiddiol.

Yn y tymor hir byddem yn disgwyl i'r farchnad gynyddu, fel y gwelwyd yn hanesyddol. Pan weithredodd y Cyngor gynllun tebyg yn yr 1990au, cadwyd yr eiddo a brynwyd am gyfnod hwy, gan amlaf, a derbyniodd y Cyngor adenillion ecwiti a oedd gwerth tair neu bedair gwaith yn fwy oherwydd y cynnydd a fu yn y farchnad yn ystod y cyfnod hwnnw.

Mae Asesiad Risg y cynllun blaenorol wedi'i gynnwys yn Atodiad 5, ac fel y nodwyd o'r newidiadau arfaethedig (a restrwyd yn adran 6.3), mae ystod o gamau lliniaru wedi'u cynnwys yn y cynllun diwygiedig er mwyn rheoli'r risgiau hyn yn well.

Deallir y byddai'r cynllun yn gweithredu'n gyfreithiol fel ail dâl ar yr eiddo ac felly ni fyddai angen cytundeb Adran 106. Mae hyn yn sicrhau cymhwysedd ar gyfer y dyfodol oherwydd y gyfran sy'n fforddiadwy ac nid yr eiddo, ac felly byddai hyn yn ddefnyddiol pe bai'r Cyngor eisiau sicrhau ei fod yn Gynnyrch Fforddiadwy a gymeradwywyd. Mewn cynllun o'r fath, mae'n bwysig bod yn wylidwrus o'r problemau posib a, thrwy ddilyn dull ecwiti a rennir, os bydd yr unigolyn yn methu â

Atodiad C

thalu taliadau'r morgais yna cwmni'r morgais fyddai'r flaenoriaeth o ran ad-dalu gan mai nhw ydy'r tâl cyntaf. Mae'n bosib na fyddai'r Cyngor yn cael ei gyfran yn ôl fel yr ail dâl os caiff yr eiddo ei atafaelu. Er nad ydy hyn erioed (hyd y gwyddwn) wedi digwydd i Gyngor Sir Ceredigion, mae'n risg sydd angen i ni ei nodi.

Eitem arall i'w hystyried yw lefel y galw o ran meddianwyr sydd eisiau cynyddu cyfran eu perchentyaeth nes eu bod yn berchen ar yr eiddo'n gyfan gwbl. Tra y bydd rhai perchnogion yn awyddus i berchen ar eu heiddo yn gyfan gwbl (ac yn ail-forgeisi o fewn y terfynau amser), gan ad-dalu'r blaendal i'r Cyngor mewn da bryd, ni fydd eraill yn awyddus i wneud hynny am resymau amrywiol. Felly, yng nghytundebau cyfreithiol y cynllun, bydd angen canllawiau clir ynghylch pryd fydd hyn yn angenrheidiol a beth fydd yn cael ei ystyried fel 'amgylchiadau eithriadol'.

7.1 Pwy fydd yn rheoli'r cynllun?

Bydd y Tîm Polisi Cynllunio'n rheoli cymhwysedd y cynllun ac mae'r tîm yn rheoli stoc o dros 400 uned fforddiadwy ar hyn o bryd. Wrth ardystio cymhwysedd, ni wneir unrhyw ddyfarniadau gwerth; mae'n broses syml sy'n cynnwys penderfynu a ydy'r ymgeisydd yn gymwys ai peidio, a phan fo cystadleuaeth byddwn yn penderfynu ynghylch cymhwysedd ar sail y cyntaf i'r felin.

Pan fo ymgeisydd wedi dangos ei fod yn gymwys drwy'r broses ardystio a phan fo prisiad yr eiddo wedi'i gadarnhau gan y tîm Ystadau, bydd y tîm Cyllid a thîm y Gwasanaethau Cyfreithiol yn bwrw ymlaen â'r trafodiad gan gyfnewid arian a sicrhau ail dâl ar yr eiddo. Yna bydd tîm y Gwasanaethau Tai'n monitro'r eiddo ac, yn unol â'r terfynau amser a nodwyd, bydd y tîm yn adolygu'r cyfle i ddeiliad yr eiddo gynyddu cyfran ei berchentyaeth fel ei fod yn berchen ar yr eiddo cyfan neu gyfran fwy ohono, gan drefnu'r broses â thîm y Gwasanaethau Cyfreithiol fel y bo angen.

Bydd goblygiadau o ran adnoddau i weinyddu'r rhaglen ac felly argymhellir bod cyllideb yn cael ei darparu i'r gwasanaethau perthnasol gan ddefnyddio'r cyllid a godwyd o'r Premiwm ar Ail Gartrefi. Yn y tabl isod nodir y gyllideb yr argymhellir y dylid ei dyrannu i bob gwasanaeth, ac mae hyn yn seiliedig ar yr amser y disgwylir i swyddogion dreulio ar bob cais, nifer y ceisiadau a ddisgwylir (bydd y nifer hwn yn sylweddol uwch yn ystod y flwyddyn gyntaf) ac ychydig o waith ar y dechrau i greu cronfeydd data a phrosesau. Ar ôl nifer o flynyddoedd, efallai bydd angen addasu'r symiau hyn er mwyn ariannu'r costau uwch yn sgil cynnydd mewn cyflogau.

Atodiad C

Tabl 4: Y Cyllidebau ar gyfer y Gwasanaethau, wedi'u darparu o'r Gronfa Tai Cymunedol

Gwasanaeth	Blwyddyn 1	Bob Blwyddyn o Flwyddyn 2 ymlaen
Yr Economi ac Adfywio	£13,500	£6,500
Cyllid a Chaffael	£4,000	£2,500
Gwasanaethau Cyfreithiol a Llywodraethu	£1,000	£500
CYFANSWM	£18,500	£9,500

7.2 Sut fydd y cynllun yn cael ei ariannu?

Bydd y cynllun yn cael ei ariannu gan yr arian a godwyd o'r 25% o Breimiwm Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi. Ar 31 Mawrth 2022, roedd £1.12m ar gael yn y gronfa gyda thua £400k i'w ychwanegu ar gyfer blwyddyn ariannol 2022/23. Golyga hyn y bydd tua £1.5m ar gael ar 31 Mawrth 2023.

Yn y dyfodol, rhagwelir y bydd Premiwm Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi yn parhau i godi £400k y flwyddyn i ariannu'r cynllun hwn.

Yn ogystal â Phremiwm Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi, bydd cyllid hefyd yn cael ei ryddhau wrth i fenthyciadau ecwiti gael eu had-dalu i'r Cyngor pan fo eiddo'n cael ei werthu neu pan fo perchennog yr eiddo'n cynyddu cyfran ei berchentyaeth nes ei fod yn berchen ar yr eiddo cyfan. Bydd y cyllid hwn yn mynd yn ôl i mewn i'r cynllun. Mae'n anodd rhagfynegi pryd fydd y cyllid hwn yn cael ei dderbyn a faint fydd ar gael.

Mae Adran 6.3 uchod yn cynnwys manylion ynghylch nifer y tai yr amcangyfrifir y bydd yr arian hwn yn helpu i brynu.

7.3 Gwaith pellach i'w drefnu

1. Bydd angen i'r Tîm Polisi Cynllunio addasu'r ffurflenni tai presennol i gynnwys y cynllun newydd.
2. Bydd angen i'r Gwasanaethau Cyfreithiol greu contract ariannu gydag opsiynau ar gyfer cynyddu cyfran y berchentyaeth.
3. Bydd angen i'r Gwasanaethau Tai greu fframwaith monitro er mwyn rheoli'r broses o gynyddu cyfran y berchentyaeth.
4. Bydd angen i'r Tîm Polisi Cynllunio drafod â'r Adran Ystadau ynghylch y protocol hawsaf ar gyfer prisio.
5. Bydd angen i'r Gwasanaethau Cyllid drefnu'r ffordd orau i reoli trafodion.

Atodiad C

Atodiadau

Atodiad 1 – Map o'r cartrefi fforddiadwy a gyflawnwyd drwy les cynllunio ar draws y sir



Appendix 1 -
Affordable Housing in

Atodiad 2 – Map o'r unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir



Appendix 2 - RSL
Property Locations 20

Atodiad 3 – Papur trafod Polisi Cynllunio ynghylch cynnyrch ecwiti a rennir a rhinweddau gwahanol gynlluniau



Appendix 3 -
planning policy discuss

Atodiad 4 – Map o'r eiddo gwag ar draws y sir



Appendix 5 - Empty
Properties Map.pdf

Atodiad 5 – Aseiad risg y cynllun gwreiddiol



Appenedix 6 -
Community Housing I

Atodiad 6 – Y weithdrefn ar gyfer y benthyciadau (pwerau)



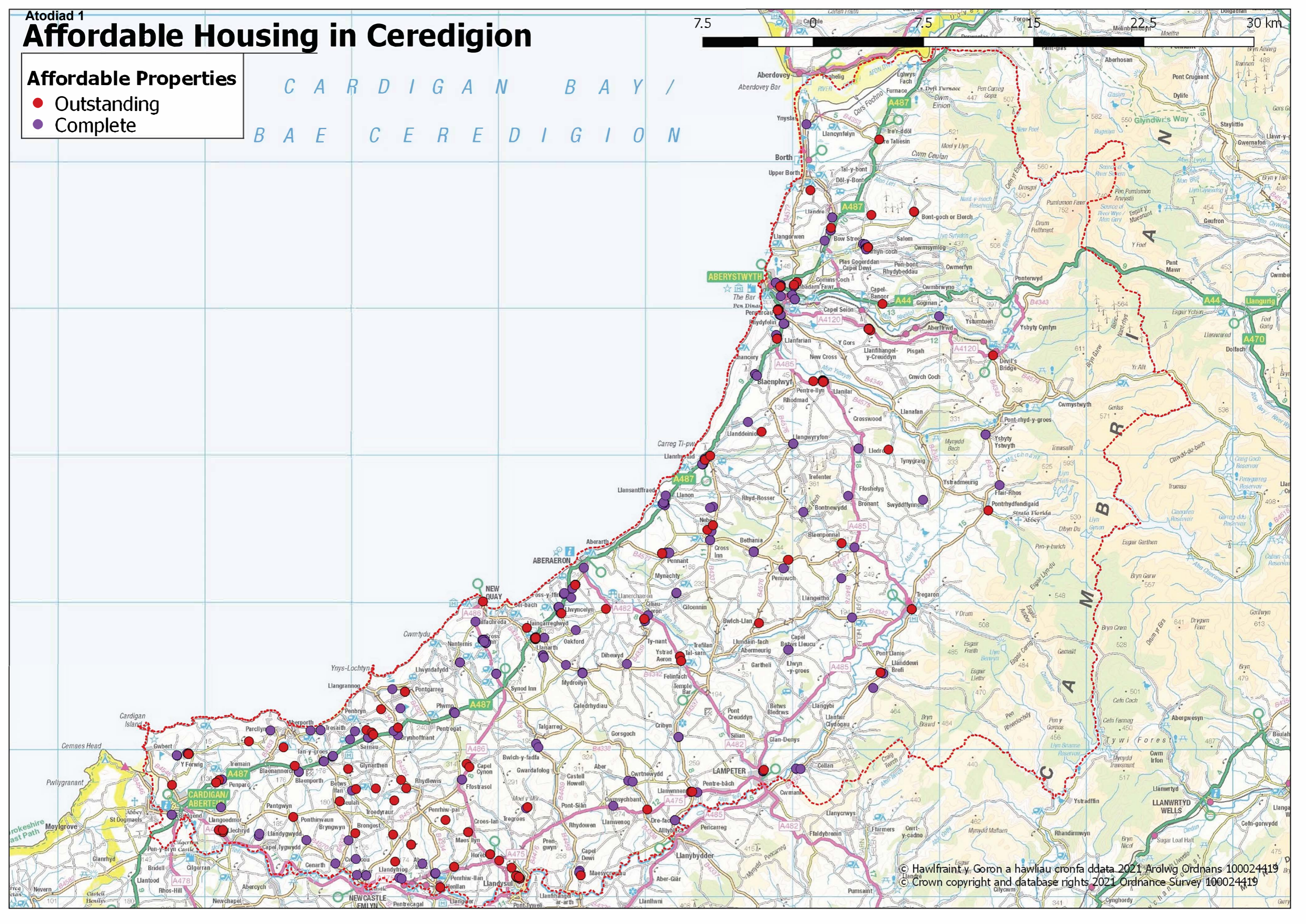
Loans procedure-
Community Housing S

Affordable Housing in Ceredigion

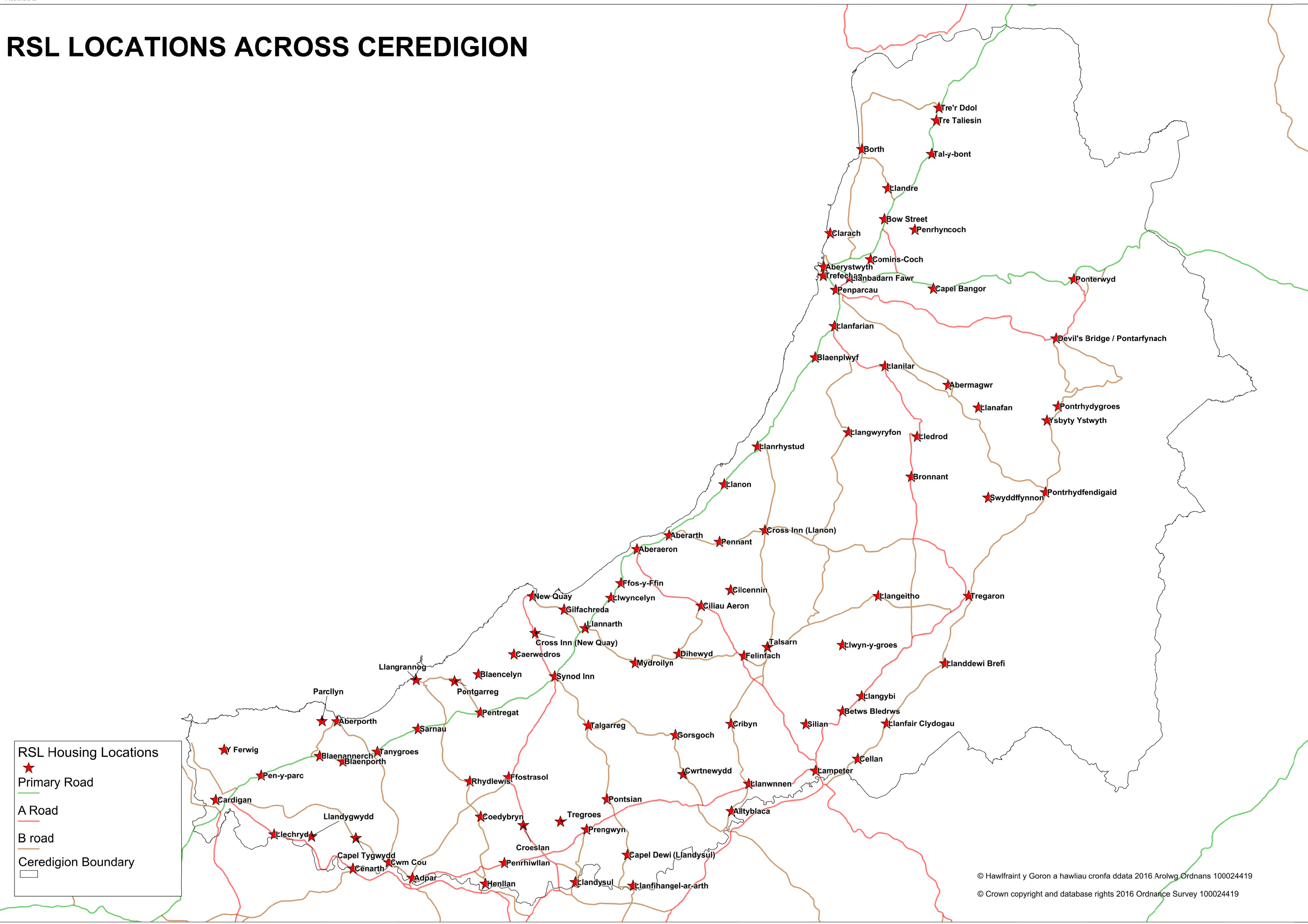
Affordable Properties

- Outstanding
- Complete

C A R D I G A N B A Y /
B A E C E R E D I G I O N

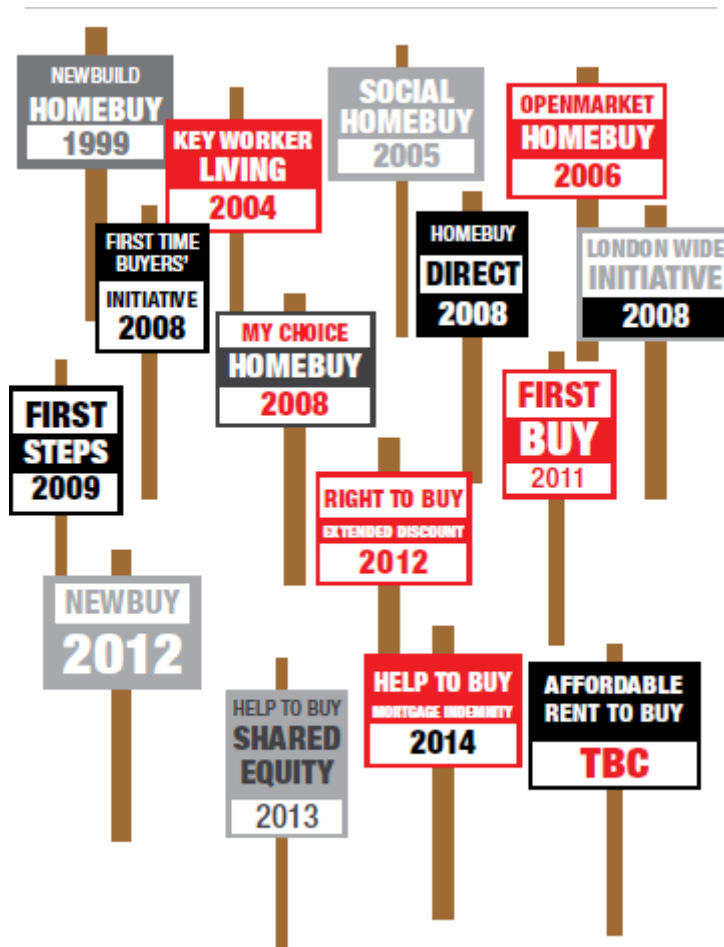


RSL LOCATIONS ACROSS CEREDIGION



RSL Housing Locations
★ Primary Road
— A Road
— B road
□ Ceredigion Boundary

Tai Fforddiadwy a Phapur Trafod Ecwiti a Rennir



Tabl Cynnwys

Geirfa.....	3
Rhestr o gynlluniau Tai Fforddiadwy sy'n gweithredu ar hyn o bryd (ddim yn gynhwysfawr).....	4
Myfyrdodau ar gynlluniau a llenyddiaeth.....	9
Polisi Tai fforddiadwy CDLI Ceredigion.....	10
Mathau o dai fforddiadwy Ceredigion	12
Casgliadau	13

Rhestr termau

Nid yw pob term a ddefnyddir yn y papur hwn yn cael eu cyfeirio yma, dim ond rhai lle mae dryswch yn digwydd yn y llenyddiaeth:

Mae perchnogaeth a rennir yn cyfeirio at gynnyrch tai fforddiadwy lle mae prynwyr yn prynu cyfran o eiddo (fel arfer) 25% i 75% ac yn talu rhent enwol ar y gyfran sy'n weddill dros amser ac mae disgwyl y byddan nhw'n 'camu grisiau' hyd at berchnogaeth lawn, maen nhw hefyd yn gallu camu grisiau i lawr drwy werthu cyfranddaliadau nôl i LCC/ ALL.

Camu grisiau ayb yn fecanwaith lle gall deiliaid perchennog perchnogaeth a rennir / tai ecwiti a rennir brynu cyfranddaliadau ychwanegol o'r cartref y maent yn rhannol berchen arnynt.

Mae ecwiti a rennir yn derm dryslyd a ddefnyddir yn gyffredin i gynrychioli gwahanol fathau o berchnogaeth cartref cost isel (PCCI) fodd bynnag yng nghyd-destun y drafodaeth hon mae'n cael ei ddefnyddio i gynrychioli sefyllfa lle mae prynwr yn prynu 70% o eiddo (gall hyn amrywio) ac mae'r ALL/ LCC yn cadw ail dâl ar yr eiddo am y gwerth sy'n weddill (30%). – Pan fydd ailwerthu yn digwydd gall hyn eto fod i brynwr cymwys Tff ac mae'r ALL/LCC newydd gymryd gwerth cynnydd ecwiti eu cyfran (ei ailgylchu i RCG) ac mae'r un ail dâl yn parhau neu gall y perchennog gael ei ganiatáu i werthu ar y farchnad agored a'r ALL / LCC yn adennill eu tâl 30% am ailgylchu i Tff.

Mae Perchnogaeth Cartrefi Cost Isel (CCI) yn cyfeirio at bob math o dai fforddiadwy ond erbyn hyn mae'n cael ei ddefnyddio'n aml i ddisgrifio cynlluniau tai fforddiadwy traddodiadol lle mae eiddo priodol yn cael eu disgowntio drwy ddefnyddio S106 i ganran benodol, h.y. 30% fel y cynllun sy'n gweithredu gan yr ALL yng Ngheredigion.

Rhestr o gynlluniau Tai Fforddiadwy sy'n gweithredu ar hyn o bryd (ddim yn gynhwysfawr)

Enw cynllun	Disgrifiad o'r cynllun	Mecanwaith talu yn ôl	Peryglon	Pwy sy'n gweithredu cynllun
Prynu Cartref (Cenedlaethol)	Benthyciad ecwiti o 30% neu 50% i bobl a fyddai fel arall yn gymwys ar gyfer tai cymdeithasol i brynu eu cartref eu hunain	Ni chodir llog ar fenthyciad i ddeiliaid tai pan werthir tŷ 30% neu 50% o'r gwerth presennol yn cael ei dalu'n ôl i LCC	Dim mecanwaith camu grisiau – dim ond ar eiddo heb ostyngiad y gellir ei ddefnyddio	Cynllun gweithredu LCC drwy gyllid a sicrhawyd drwy ALI sydd â ffynonellau cyllid gan LIC - cyllid ar gyfer hyn dod i ben yn raddol
Cartrefi o fewn cyrraedd (De Cymru yn unig)	Benthyciad ecwiti o rhwng 50% a 10% o GMA yn cael ei ddal fel tâl ar yr eiddo	Gellir prynu bloc 10% ecwiti, neu brynu swm cyfan o ecwiti (ar ôl 3 blynedd) – hefyd gellir gwerthu ecwiti yn ôl os yw amgylchiadau'n newid a / neu eiddo cyfan ac aros fel tenant	Wedi'i reoli gan LCC uchel ei barch, ond dim ond ar gael mewn ardal fach – mae'n ymddangos fel pe bai galw mawr am y cynllun ond mewn gwirionedd nid oes mae nifer yr anheddau sydd ar gael yn gyfyngedig – mae llawer o bobl ar rhestr aros	LCC yn gweithio gyda ALI a chynlluniau adeiladwyr tai lleol a reolir gan grŵp LCC yn Ne Cymru
Help i Brynu – Ecwiti a Rennir (cenedlaethol – mae capiau gwahanol yn cael eu gosod)	Benthyciad Ecwiti a rennir o 20% o'r pris prynu	Llog am ddim am y 5 mlynedd gyntaf yna codir llog blyneddol o 1.75% sydd ynghlwm â'r Mynegai Prisiau Manwerthu - rhaid talu'r benthyciad yn ôl mewn 25 mlynedd neu pan fydd tŷ yn cael ei werthu – bydd swm a ad-dalwr yn amrywio yn seiliedig ar godiadau prisiau tai wrth i'r benthyciad cychwynnol gael ei osod fel canran o'r ecwiti - felly os yw prisiau tai yn codi yna felly hefyd y swm sy'n cael ei ad-dalu pan fydd tŷ yn cael ei werthu ochr yn ochr â llog a ffioedd rheoli	Gall ffioedd fod yn uchel, os yw prisiau tai yn gostwng y swm sy'n ddyledus o dan y cynllun ddim yn disgyn islaw'r hyn a fuddsoddwyd fel y gall rhai pobl ffugioeu hunain mewn ecwiti negyddol.	Llywodraeth Cymru'n cael ei rheoli drwy fenthycwyr

Help i Brynu – Gwarant Morgais (mae capiau cenedlaethol gwahanol yn cael eu gosod)	Darperir gwarant morgais i fenthycwyr gan y Llywodraeth - gan ganiatáu i brynwyr gael mynediad at forgeisi 95% - os ydynt yn methu ar y benthyciad mae'r llywodraeth yn gwarantu swm penodol felly mae hyn yn caniatáu i fenthycwyr gymryd risgiau mwy	Dim	Mae benthycwyr yn ddewisiol iawn ynglŷn â phwy i gynnig morgais er gwaethaf y gwarant mae'n gostus ac anodd iddynt adfer yr eiddo felly mae cyfyngiadau ar bwy sy'n gymwys yn dynn.	Llywodraeth Genedlaethol trwy fenthycwyr unigol
Newbuy (ar gael yn Lloegr yn unig)	Fe wnaeth y llywodraeth gefnogi cynllun indemniad morgeisi ar gyfer tai newydd - yn caniatáu i brynwyr brynu tŷ newydd gyda blaendal o 5%. Mae'r cynllun yn cael ei reoli er bod datblygwyr a benthycwyr yn gweithio gyda'i gilydd gyda phot indemniad felly os yw prynwyr yn methu ar y benthyciad mae'n cael ei warantu gan y llywodraeth. 3.5% o werthu pob tŷ yn cael ei roi yn indemniad i'r pot gan ddatblygwyr.	Dim	Ynghlwm wrth adeiladwyr / benthycwyr penodol nad yw'r rhan fwyaf yn gweithredu yn yr ardal hon. Cynllun tebyg i Helpu i Brynu Gwarant Morgais felly'n debygol o ddod i ben yn raddol - gall cyfraddau llog fod yn uchel ar y cynlluniau hyn gan eu bod yn gysylltiedig â rhai banciau felly ychydig o gystadleuaeth	HBF a CML
Persimmon Helping Hand et al (ar gael yn unig ar gynlluniau cyfaint adeiladwyr)	Mae prynwyr yn benthyc 85% (gall amrywio) pris tŷ a thalu Persimmon neu ddatblygwr arall y gweddill pan werthir y tŷ	3% (gall amrywio) llog yn cael ei godi'n flynyddol ar y gyfran ecwiti a gellir talu'r gyfran yn ôl ar unrhyw adeg ond rhaid ei dalu'n ôl wrth werthu eiddo.	Dim ond ar gael trwy adeiladwyr tai cyfaint does dim un ohonynt yn gweithredu yng Ngheredigion. Gall ffioedd fod yn uchel, cyfraddau llog yn uchel oherwydd bod rhaid mynd trwy Banc oedd yn cael ei 'ffafrio' gan yr adeiladwr.	Adeiladwr cyfaint unigol h.y. Cartrefi Persimmon / Barrett's/ Taylor Wimpey ac ati

Rhan-berchenogaeth	Mae prynwyr yn prynu rhwng 25% a 75% o gyfran o dŷ, mae LCC yn berchen ar rent cyfranddaliadau a thaliadau eraill (a osodwyd ar 3%) ar weddill y gyfran – dros amser yn gallu prynu mwy o gyfran neu werthu rhai cyfranddaliadau yn ôl i LCC	Dim – ond gall prynwyr gamu grisiau i fod yn berchen ar gyfran fwy o'r eiddo dros amser – mae cynlluniau'n amrywio gan LCC / Datblygwr	Mae gwerth y gyfran wedi'i osod ar adeg ei werthu felly mewn marchnad prisiau tai sy'n gostwng gall llawer o rhan-berchnogion fod mewn ecwiti negyddol ac yn methu gwerthu eu cyfran	Rheoli trwy LCC a rhai datblygwyr preifat hefyd yn cynnig cynlluniau a rennir yn breifat - mae cynllun cenedlaethol yn bodoli ond mae'n ddibynnol ar bartner sy'n darparu'r system ac mae rhywfaint o amharodrwydd wedi bod ymhlith LCC preifat datblygwyr
Social HomeBuy (ddim ar gael yng Nghymru)	Caniatáu i bobl brynu cyfran o 25% o'r tŷ cymdeithasol maen nhw'n byw ynddo	Rhaid i ymgeiswyr fyw mewn tŷ cymdeithasol sy'n cael ei reoli gan y Cyngor neu'r LCC sydd wedi ymrwymo i'r cynllun ac wedi byw yn y tŷ am o leiaf 5 mlynedd bydd yn rhaid iddynt brynu cyfran o 25% a thalu rhent ar weddill y tŷ (sybsideiddio) yna camu grisiau i fyny dros amser	Mae'r cyfranddaliadau'n cael eu gwerthuso ar adeg eu prynu felly byddant yn amrywio dros amser a gallant fod yn sylweddol uwch ar gyfer yr ail a'r trydydd gyfran na'r cyntaf.	LCC
Rent First (Cymru'n unig – cafodd ei ollwng am gynnyrch newydd)	Mae awdurdodau tai LCC/ (trwy GTC) yn datblygu eiddo sy'n cael eu gosod i ymgeiswyr addas lle gallant hefyd ymrwymo i gytundeb opsiwn prynu - os a phan fydd tenant yn penderfynu prynu tŷ bydd 50% o'r cynnydd mewn gwerth o ddyddiad y cytundeb opsiwn i brynu yn	Dim (mae gwerth gwerthu yn ailgylchu i RCG)	Yn cymryd yn ganiataol marchnad prisiau tai sy'n cynyddu, cynllun newydd - nid yn siŵr faint benthycwyr yn 'on board'?	(disgwyliedig) LCC gyda ffurflen ariannu SHG yn LIC

	'flaendal' i'w ddefnyddio i gael morgais gyda pha bynnag fenthycwyr y dewisir			
'Rhentu i Berchnogi (Cymru'n unig – Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi nad ydynt bellach yn derbyn ymgeiswyr)	Tenant yn prynu cyfran neu weddill rhent eiddo	Gall prynwyr brynu cyfran o'r cartref yn ddibynnol ar yr hyn y gallant ei fenthyg ac yna talu rhent ar y gweddill dros amser bydd y rhent yn cronni a bydd cyfran ohono yn cael ei ddychwelyd i'r tenant iddynt brynu bloc arall o'r eiddo.	Nid yw'r cynllun wedi bod yn llwyddiannus ac mae LIC wedi rhoi'r gorau iddi, credir bod hyfywedd wedi bod yn wael ac yn syml, nid yw llawer o ddeiliaid yn camu'r grisiau.	LCC a rhai datblygwyr preifat (ddim bellach yn gweithredu gan nad yw'n ymarferol yn ariannol)
Perchnogaeth Cartref Cost Isel (PCCI) (Yn genedlaethol ond wedi'i drefnu ar sail ad-hoc, mae cynlluniau'n amrywio ar draws ALL)	Eiddo DFS wedi'u sicrhau trwy S106	Dim	Anodd cael morgais yn enwedig pan fod amodau ail-feddiannu ynghlwm – dim opsiynau camu grisiau	ALL
Homestep - Rhondda Cynon Taf	Mae'r ALL ochr yn ochr â LCC lleol yn rheoli'r cynllun gan gynnwys gweinyddu pwy all brynu'r eiddo sydd ganddynt 2 fath DFS (70%) a Rhannu Ecwiti (75%) – Ar ôl 12 mis gall perchnogion brynu cyfran sy'n weddill o'r gyfran eiddo ecwiti a rennir	Dim gwerth gwerthu cynnyrch ecwiti a rennir yn ailgylchu i RCG	Bydd yn dioddef o broblemau benthycwyr nad ydynt yn deall y cynllun - mewn marchnad dynn efallai y bydd hi'n anodd cael morgais - mae'r ALL yn rheoli'r gwerthiant yn golygu bod ganddyn nhw restr aros o brynwyr sy'n barod ar gyfer eiddo	ALL gyda'i phartner LCC
Awdurdod lleol 'arall' – cynnydd cynllunio	Cynlluniau rhannu ecwiti sy'n cael eu cynnal trwy ALL a LCC lle mae eiddo	Dim gwerth gwerthu cynnyrch o rannu ecwiti yn ail-gylchu i RCG	Bydd yn dioddef o broblemau benthycwyr ddim yn deall y cynllun -	LA gyda phartner LCC

	<p>cynnydd cynllunio yn cael eu gwerthu (oddeutu) 70% o GMA (hyn yn gallu amrywio) i ddeiliaid cymwys gyda'r All / LCC yn cadw ffi 30% ar gynnydd gwerth yr eiddo i'w dalu pan werthir</p>		<p>mewn marchnad dynn o bosib ei chael hi'n anodd cael morgais – rhai'n caniatái a rhai ddim yn caniatái camu grisiau – yna materion tymor hir yn dod i'r amlwg – yn aml All / LCC yn cael i cyfle cyntaf i werthu cynnyrch ecwiti a rennir i berson ar restr aros, os na werthir perchennog yn gallu gwerthu ar y farchnad agored ac ad-dalu'r All / LCC y gwerth o 30%</p>	
<p>Achub morgeisi</p>	<p>Perchnogion cymwys (y rhai mewn caledi ariannol difrifol) yn gallu ymgeisio trwy'r cynllun i gael eu heiddo wedi'i brynu a dod yn denantiaid neu ddod yn berchnogion rhannu ecwiti gyda LCC</p>	<p>Dim – mae'r LCC (neu All) yn prynu'r perchennog allan ac yn rhentu'r eiddo neu ran o'r eiddo yn ôl atyn nhw</p>	<p>Mae'r cyllid yn brin ar gyfer hyn ac mae galw'n uchel</p>	<p>Cyfrifoldeb yn ddatganoledig i All ond fel arfer rheolir gan LCC</p>

Myfyrdodau ar gynlluniau a llenyddiaeth:

1. Mae ymdrech gan y llywodraeth ganolog, Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML) a benthycwyr i symleiddio'r cynhyrchion tai fforddiadwy sydd ar gael. Mae Llywodraeth Cymru wedi dilyn hyn gan geisio categorio cynlluniau i 4 prif fath.
2. Y cynlluniau blaenllaw yw Helpu i Brynu Cymru, Rhan-Berchnogaeth, Rhentu i Brynu a Phrynu Cartrefi. Mae benthycwyr wedi gweithio gyda'r llywodraeth i gytuno ar delerau derbyniol ac maen nhw'n gyfarwydd ac yn fodlon â'r cynnyrch felly mae benthycwyr yn weddol syml ar y cynhyrchion hyn.
3. Nid oes cynllun cenedlaethol Cymru ar gyfer rhannu ecwiti sy'n cael ei redeg gan All. Mae'r cynlluniau sydd ar gael, yn cael eu gweithredu ar sail ranbarthol gan fwyaf drwodd neu gyda LCC- felly gall benthycwyr morgeisi fod yr un mor gyfyngedig ar yr eiddo hyn ag y maent ar ein cynhyrchion presennol - er gyda'r dealltwriaeth fod y benthycwyr yn 'deall' statws y 30% gyda chynhyrchion ecwiti a rennir.
4. Mae'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau (ACCh) a'r Sefydliad Tai Siartredig (STS) wedi cyhoeddi canllawiau ar y cyd yn nodi pam na fydd benthycwyr yn benthycwyr ar DFS a pham ei bod yn well mynd am gynnyrch ecwiti a rennir.
5. Mae'n ymddangos bod yr holl gynlluniau mwyaf llwyddiannus yn gweithio mewn partneriaeth â'r LCC lle gallai SHG fod wedi chwarae rhan neu beidio. Nid ydym wedi dod o hyd i unrhyw gynlluniau heblaw (adeiladwyr cyfaint mawr) lle mae ALL yn caniatáu i ddatblygwyr 'wneud yr ecwiti a rennir'. Mae angen gwneud y cynnyrch ecwiti a rennir a morgais i fod yn llwyddiannus trwy allu cael eu gwneud i gyd-fynd â chynhyrchion presennol ac mae hynny'n golygu mabwysiadu'r un meini prawf a rhaeadrau ac ati. Bydd budd y cynlluniau yn cael ei golli os byddwn yn ceisio 'cymysgu a paru' - byddwn yn dal i ddiodef yr un problemau morgais.
6. Mae HCA a CIH yn argymhell diwygio pob S106 blaenorol mewn un cam i wneud S106 'newydd haws' i wella; r gallu i gael morgais ar eiddo DFS - nid yw benthycwyr yn hoffi benthycwyr mewn marchnadoedd lle mae nifer o S106 yn bodoli - hefyd mae hyn yn ddryslyd i ymgeiswyr gan y gallent fod yn gymwys gyda gwahanol eiddo. Problem sydd gennym yng Ngheredigion gyda 2 fersiwn o'r S106.
7. Y cynlluniau mwyaf poblogaidd a hawdd eu morgais yw rhai lle gall ymgeiswyr gamu grisiau at berchnogaeth lawn dros gyfnodau penodol – gall y derbynebau eu hailgylchu wedyn i RCG
8. Nid oes unrhyw reswm pam na allai LCC wneud ecwiti a rennir nawr (gyda rhywfaint o gefnogaeth SHG) mae llawer o rai eraill - dim ond yr unedau ennill cynllunio y gallai'r polisi CDLI gyfyngu
9. Mae HCA / CIH yn argymhell rhaeadr o 3 mis wrth i CML argymhell 6 mis yn flaenorol (sef eu huchafswm) ond gan fod y farchnad wedi tynhau 3 mis bellach yw'r hyn y bydd benthycwyr yn ei roi. Mae CDLI S106 yn 6 mis ar hyn o bryd.

Polisi CDLI Fforddiadwy Ceredigion:

Polisi S05: Tai fforddiadwy

Mae polisiau a dyraniadau CDLI yn anelu at sicrhau tua 1100 o gartrefi fforddiadwy drwy:

1. Ceisio negodi cyfran o 20% o dai fforddiadwy ar bob datblygiad tai yn unol â dosbarthiad Asesu Anghenion Tai Lleol ar gyfer;
 - i. Gostyngiad o 9% ar werth @ 70% Gwerth y Farchnad: a
 - ii. 32% @ 50% Gwerth y Farchnad (y ddau ar gyfer gwerthu uniongyrchol i ddeiliaid ac i fod ar gael i landlordiaid i'w gosod mewn Rhent Canolradd): a
 - iii. 59% Rhent Cymdeithasol @ 35% Gwerth y Farchnad;
neu
 - iv. Cynllun o werth cyfatebol i Faen Prawf 1(i)-1(iii) i gwrdd â chymysgedd o anghenion cyfredol yn yr ardal (fel y penderfynir ar y cam cyn ymgeisio i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Tai Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar angen a'r hyn y gellir ei ddarparu i bobl leol)
2. Mynnu hynny lle, o ganlyniad i Maen Prawf 1, mae cynigion yn esgor ar ofyniad tai fforddiadwy nad yw'n uned gyfan neu lle na ellir darparu'r gymysgedd fel unedau cyfan yna:
 - i. bydd cynllun o werth cyfatebol yn cael ei benderfynu ar fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Tai Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar angen a'r hyn y gellir ei ddarparu i bobl leol; neu
 - ii. yn ôl disgrisiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, swm cymudo ar 'werth cyfatebol' 10% o Werth y Farchnad Agored (GMA) y datblygiad fel y'i gwerthir ar adeg y cais.
3. Caniatáu 100% o safleoedd tai fforddiadwy lle mae tystiolaeth o angen lleol fforddiadwy heb ei ddiwallu ar yr amod bod lleoliad y datblygiad yn cyd-fynd â Pholisiau S02, S03 ac S04. Dim ond mewn perthynas â RSC, 'Aneddiadau Cysylltiedig' ac 'Arall y caniateir safleoedd eithrio tai gwledig mewn perthynas â RSC, 'Aneddiadau Cysylltiedig' a 'Safleoedd Arall'

Bydd deiliadaeth yr holl dai fforddiadwy yn cael eu rheoli am byth yn unol ag Atodiad 4 y Cynllun.

Rhaid i ddatblygiadau sy'n cynnwys tai fforddiadwy neu gynnig 100% o dai fforddiadwy ddarparu gwybodaeth ddigonol i nodi lleoliad y plot, maint y plot, safon adeiladu a math o eiddo o'r unedau fforddiadwy. Os nad oes digon o wybodaeth i benderfynnu gwerth yr uned wedi'i gwblhau, gwrthodir y cais.

Bydd angen i ddatblygwyr sy'n ceisio trafod gostyngiad yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy gyflwyno manylion er mwyn dangos diffyg hyfywedd ar gyfer y safle penodol.

Mae'r testun a amlygwyd (melyn) ym mholisi S05 (uchod) yn amlinellu ei bod yn dderbyniol darparu cynllun Tai Fforddiadwy nad yw'n cyd-fynd â'r gymysgedd a gynigir mewn maen prawf 1 i-iii ar yr amod ei fod o werth cyfatebol h.y. 10% o GDV. Nid yw'r maen prawf hwn yn nodi pa fath o gartrefi fforddiadwy sydd i'w ddarparu ond yn syml eu bod i ddiwallu'r anghenion presennol. Credir fod hyn yn caniatáu i'r awdurdod ryw 'ryddhad' i ganiatáu ecwiti a rennir neu fath arall o gynnyrch os oedd â'r bwriad o wneud hynny, heb adolygu polisi S05. Fodd bynnag, nid ydym wedi egluro yn y testun Cyfiawnhad Rheswm (CRh), yn Atodiad 4 neu yn yr GMA SPG beth yw ein cynnyrch ecwiti a rennir ac felly byddai angen i ni gyhoeddi rhai canllawiau cynllunio atodol i'r perwyl hwn. Byddem hefyd yn darparu peth tystiolaeth o'r 'angen' am ecwiti a rennir er mwyn ei gyfiawnhau fel cynllun mewn ardal benodol yn unol â maen prawf S05 1.iv. Mae LHMA 2019 yn darparu tystiolaeth o'r fath ochr yn ochr â'r rhestr tai ecwiti a rennir a reolir gan y Gwasanaethau Tai.

Pe bai'r awdurdod â'i fryd ar greu cynnyrch ecwiti a rennir, yna byddai camu grisiau yn naturiol yn ystyriaeth - sy'n ddealladwy yn boblogaidd gydag ymgeiswyr posib. Fodd bynnag, mae testun Polisi S05 a amlygwyd (gwyrd) yn nodi y bydd deiliadaeth yr holl gartrefi fforddiadwy yn cael eu rheoli am byth. Mae hyn er mwyn bodloni'r diffiniadau o Dai Fforddiadwy fel y nodir yng Nghanllawiau Cenedlaethol TAN 2. Byddai angen ystyried hyn yn ofalus; ffordd bosib ymlaen fyddai i ystyried gwelliant fel y gallai derbynebau o 'gamu grisiau' gael eu hailgylchu i GMA am byth. Mae'n bwysig ystyried sut i ganiatáu camu grisiau gan y byddai hyn yn gwneud y cynnyrch ecwiti a rennir yn fwy deniadol na all morgais wneud.

Math o dai fforddiadwy Ceredigion

Math Tff	Cynllun a Reolir gan	Nifer yn y sir	Sylw	Ateb syml	Hydoddiant cymhleth
DFS 70% UDP	ALI	199	Nifer cyfyngedig o fenthycwyr morgeisi ar gael yn lleol i fenthyg y cynnyrch fel y gall rhai ymgeiswyr ei chael hi'n anodd	Newid S106 i CDLI Rhaeadr a meini	Datblygu mecanwaith camu grisiau - a allai godi S106 (sef 100%)
DFS 70% CDLI	ALI	79	Nifer cyfyngedig o fenthycwyr morgeisi ar gael yn lleol i fenthyg y cynnyrch fel y gall rhai ymgeiswyr ei chael hi'n anodd fodd bynnag -mewn datblygiadau ystadau cynnyrch poblogaidd iawn gyda rhai eiddo ar sawl ail-werthiant	Ystyried lleihau telerau rhaeadr S106	Datblygu mecanwaith camu grisiau - a allai godi S106 (sef 100%)
DFS 50% CDLI	ALI	0	Anodd cael morgeisi – ddim yn boblogaidd gyda datblygwyr - ni Ddisgwylir iddo barhau yn CDLI2	Ystyried lleihau telerau S106	Datblygu mecanwaith camu grisiau - a allai godi S106 (sef 100%)
IR	ALI	Llai na 5	Ddim yn hyfyw yn ariannol mewn rhai rhannau o'r sir - ddim yn boblogaidd gyda datblygwyr, anodd eu rheoli, peidio cael eu defnyddio'n gywir - potensial i ecsbloetio'r system	Troi at DFS 50%	Datblygu Model Rhent Gyntaf gyda LCC i ganiatáu camau grisiau ac yn dal i ddarparu rhenti gostyngol
SR	LCC	3618	Llawer yn tan-feddiannu, dim ond tua 9% o stoc yn y sir, nifer fawr o bobl ar restr aros	(?)	Ymchwilio i opsiynau cyf stoc stoc h.y. Cyfyngu ar yr hawl i brynu, rhoi meini prawf deiliadaeth lleol ar bob ailwerthu o gyn-Stoc LCC
Rhan-berchenog aeth	LCC	110	Dros ben o gynlluniau'r gorffennol	AMH	AMH
HomeBuy	LCC	Hyd at 60	Wedi'i ddeall yn dda gan fenthycwyr, cynllun sy'n cael ei gyflwyno'n raddol gan LIC – yn cael ei ddisodli gan Help to Buy	AMH	ALI yn ystyried opsiynau mewn strategaeth GMA newydd i ailgyflwyno cynllun lleol o'r math yma.

Casgliadau

Nid yw Polisi S05 yn rhwystro rhannu ecwiti rhag bod yn fath TFF addas os oes angen a nodwyd. Fodd bynnag, nid yw cynnyrch ecwiti a rennir yn ateb i'n problemau cynllun TFF. - Mae'n haws morgeisio cynnyrch ecwiti a rennir ar yr amod bod y rhain yn gynnyrch sy'n cael ei gydnabod a'i ddeall gan y farchnad. Er mwyn 'cymhwyso' gan fod hyn fel arfer wedi'i glymu i mewn gyda LCC cydnabyddedig, mae ganddynt raeadrau syml a meini prawf deiliadaeth ac mae ganddynt fecanwaith ar gyfer camu grisiau. Mae'r holl ofynion hyn yn gwneud ecwiti a rennir yn gynnyrch 'o bosibl' llai dymunol na'n DFS presennol. - O ystyried rhesymeg a chefnogaeth ar gyfer ein cynllun DFS sydd â mwy nag un uchelgais.

Fodd bynnag, mae CIH a HCA wedi nodi'n glir pa fenthycwyr fydd ac na fyddant yn eu derbyn at ddibenion morgeisi ac yn anffodus mae'n ymddangos bod ein cynllun DFS yn dioddef o rai o'r peryglon cyffredin - sydd mewn marchnadoedd ar i lawr yn gallu ei wneud bron yn amhosib i gael morgais fodd bynnag o ystyried galw lleol ar hyn o bryd mae'n ymddangos bod hyn yn broblem gyfyngedig.

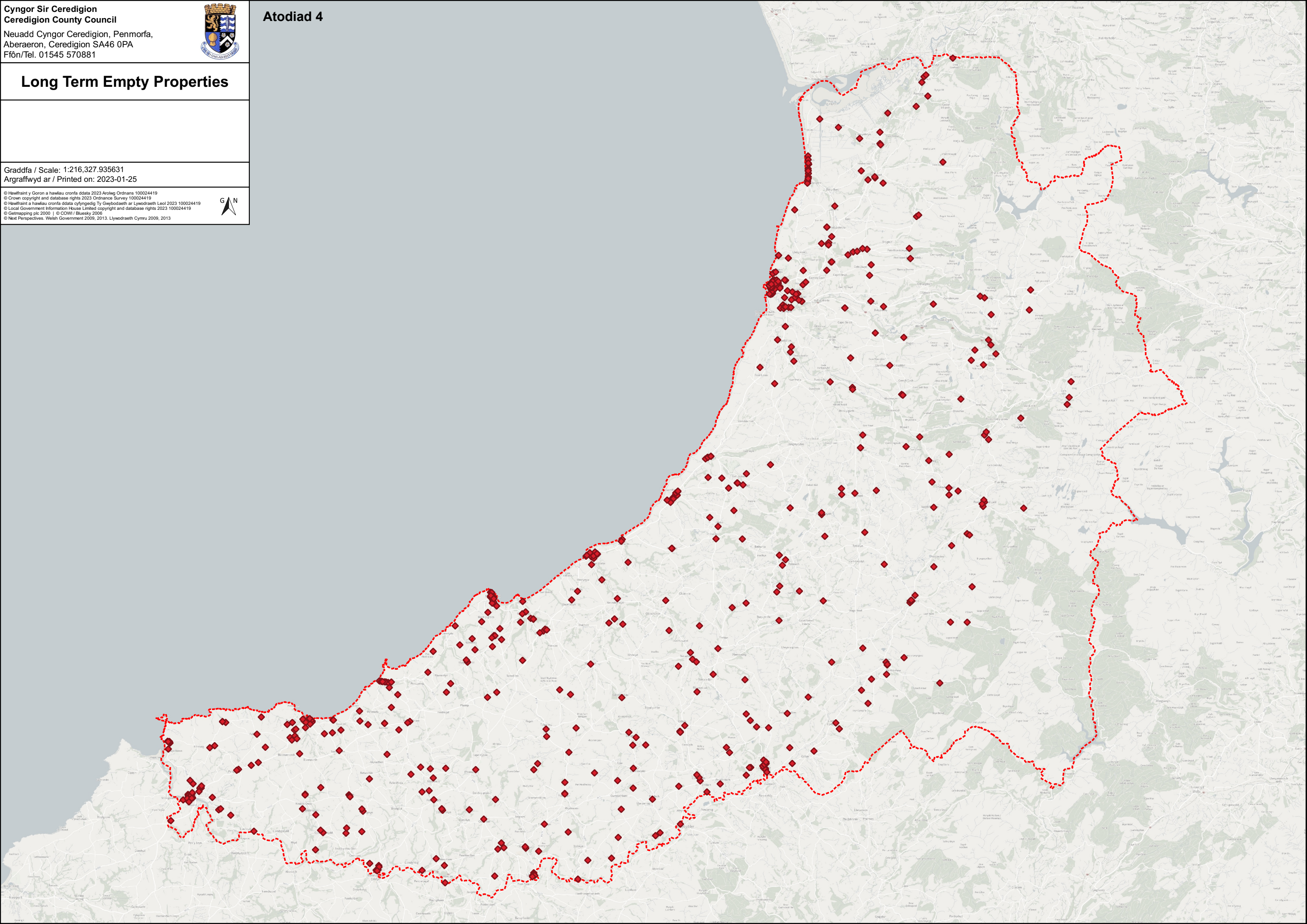
Pe byddem ni fel Awdurdod Cynllunio Lleol / LHA yn datblygu cynnyrch ecwiti a rennir, byddai angen i ni fod yn ymwybodol o'r peryglon sy'n bosibl. Byddai angen i ni hefyd ystyried a all fod yn fwy doeth i'w ddefnyddio cynnydd cynllunio fel math o SHG i gynorthwyo'r LCC presennol i weinyddu cynllun ecwiti a rennir sy'n ymddangos yn ddull ffafriol gan y llywodraeth. Ond byddai unrhyw incwm o'r tâl o 30% ar y cartrefi ecwiti a rennir wedyn yn rheoli'r LCC ac fe allai hyn fod yn fantais sylweddol i'r cynllun.



Long Term Empty Properties

Graddfa / Scale: 1:216,327.935631
Argraffwyd ar / Printed on: 2023-01-25

© Hawffraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2023 Arolwg Ordnans 100024419
© Crown copyright and database rights 2023 Ordnance Survey 100024419
© Hawffraint a hawliau cronfa ddata cyfngedig Ty Gwybodaeth ar Lywodraeth Leol 2023 100024419
© Local Government Information House Limited copyright and database rights 2023 100024419
© Getmapping plc 2000 | © COWI / Bluesky 2006
© Next Perspectives, Welsh Government 2009, 2013, Llywodraeth Cymru 2009, 2013



Atodiad 5

Asesiad risg: Cynnig Tai Cymunedol

Crynodeb o'r Asesiad Risg

Yn gyffredinol ystyrir bod y risg i'r Cyngor sy'n deillio o'r cynllun hwn yn isel a lle mae meysydd risg mae nifer o opsiynau lliniaru a fydd yn lleihau'r risg i lefel dderbyniol o isel. Mae'r prif faes risg yn deillio o gyfeiriad ansicr y farchnad eiddo yn y tymor byr yn enwedig o ystyried y prisiau tai uchel sy'n cael eu gweld yn y sir ar hyn o bryd. Bydd y risg yn crisialu os yw'r Cyngor yn darparu ecwiti i gefnogi pryniant a'r prynwr yna'n penderfynu, neu angen gwerthu'r eiddo o fewn cyfnod byr lle gallai'r farchnad fod yn mynd trwy 'gywiro' neu gyfnod o brisiau is. Bydd hyn yn arwain at y Cyngor yn derbyn llai o ecwiti yn ôl nag yr oedd yn ei dalu'n wreiddiol.

Dros y tymor hirach byddem yn disgwyl i'r farchnad gynyddu fel sydd wedi'i brofi yn hanesyddol. Roedd cynllun tebyg a weithredwyd gan y Cyngor yn y 1990au wedi prynu eiddo, ar y cyfan, a gynhaliwyd am gyfnod hirach lle derbyniodd y Cyngor elw ecwiti o 3/4 gwaith oherwydd y cynnydd yn y farchnad dros y cyfnod hwnnw.

Rhif	Disgrifiad risg	Lliniaru posibl
1	Ar hyn o bryd, prisiau uchel y farchnad yng Ngheredigion (swigen o bosib), ac yn parhau i godi. - Mae prisiau cynyddol o bosib yn lleihau nifer yr unigolion y mae'r Cyngor yn gallu helpu. - Bydd llai o dai £250k ar gael - Os yw'r farchnad yn dioddef cywiro ar ôl i'r Cyngor ddarparu cyllid. Gall y Cyngor ddiodeff colledion posib, yn enwedig os yw perchnogion yn gwerthu yn y tymor byr.	- Cymal sy'n pennu'r isafswm ad-daliad i'r Cyngor yw swm y benthygiad. - Angen mesur yr amlygiad. Mae'r Cyngor yn fwy agored i risg os yw cynllun yn ehangu y tu hwnt i'r cynnig prawf cychwynnol. - O bosib rhoi darpariaeth wrth gefn / dyledion drwg yn enwedig yn y tymor byr gan fod cyfeiriad tymor byr y farchnad yn cael ei wireddu. - Potensial i gynnwys cymal mewn contract lle rydym wedi cael y cynnig cyntaf i ymgymryd ag eiddo - Archwilio a oes modd trosglwyddo eiddo i dai cymdeithasol.
2	Adnoddau Cyngor i gynllun sefydlu/rheoli. - Cyllid/ Cyfreithiol / Tai - Cynffon hir wrth i gostau grisialu ar werthu eiddo. Gallai fod yn 30 + mlynedd mewn rhai achosion	- Asesiad o arbenigedd/ adnodd angenrheidiol i osod a rheoli y cynllun sydd ei angen. Adnodd priodol wedyn yn cael ei ddarparu. - Ystyried ffi gweinyddu/ cais.
3	Potensial i wrthdaro â'r cynlluniau presennol. - Help i Brynu Cymru (20% rhannu ecwiti ar adeiladau newydd)	- Sicrhau fod y cynllun yn ategu yn hytrach na dyblu'r ddarpariaeth drwy ystriaeth ofalus o'r cynnig a argymhellir a phwy/ sut mae budd-daliadau'n cael eu gwireddu.
4	Goblygiadau/ proses pan fydd unigolion yn methu ar daliadau morgais?! - Colli cyfogaeth - Prynwyr o dan dreuliau'r gyllideb / cynnydd parhaus mewn Costau Byw. - Newid mewn amgylchiadau personol	- O bosib rhoi darpariaeth wrth gefn / dyledion drwg yn enwedig yn y tymor byr tra bod cyfeiriad tymor byr y farchnad cael eu gwireddu. - Potensial i gynnwys cymal mewn contract lle rydym yn cael y cynnig cyntaf i ymgymryd ag eiddo - Archwilio a oes modd trosglwyddo eiddo i dai cymdeithasol. - Sicrhau bod digon o arbenigedd/ adnodd ar gael o fewn y Cyngor i reoli'r broses. - Mae angen ystyried a gosod proses ar gychwyn cynllun sut y bydd hyn yn cael ei reoli.
5	Galw am gynllun - Os yn rhy uchel - sut mae rheoli/ blaenoriaethu ymgeiswyr - Atal yn rhy isel - Beth yw'r strategaeth gyfathrebu mewn marchnad sydd eisoes yn ddryslyd - Yn ei dro cymorth sydd ar gael i ymgeiswyr (Adnoddau Cyngor yr un fath â phwynt 2)	- Sicrhau bod digon o arbenigedd/ adnodd ar gael o fewn y Cyngor i reoli'r broses. - Gall Tîm Gyfathrebu gynorthwyo - Ystyried ffi weinyddu/ cais.
6	Prynu mewn/ cymryd rhan gan Ddarparwyr Morgeisi?! - Ydyn nhw 'mewn' yn ddiodyn neu a oes angen i ni osod rhywfaint o waith paratoi?	- O bosib cael rhai trafodaethau gyda darparwyr morgeisi/ Cyngor Benthycwyr Morgeisi wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
7	Chwyddo 'marchnad brysur' sydd eisoes yn bodoli. - Oes perygl drwy ddarparu hyd at 40% o ecwiti rydym o bosibl yn cyfrannu ymhellach at chwyddiant y farchnad yn y Sir - Sut mae atal prynwyr rhag gordalu am eiddo os ydyn nhw o bosib yn cael cyfraniad o 40% 'am ddim' gan y Cyngor.	- Cytuno a gosod meini prawf asesu tryloyw o amgylch bwlch morgeisi a fforddiadwyedd. + asesiad o'r hyn rydyn ni'n fodlon ei gefnogi o ran terfynau. - Gweld adroddiad prisio annibynnol ar gyfer eiddo cyn cytundeb.

8	Ffynhonnell y Cyfnod Prawf Ariannu yn awgrymu defnyddio'r Premiwm Ail Gartrefi/ Cartrefi Gwag. Potensial ar gyfer benthyca Prudential (os yw cyfnod prawf defnyddio premiwm ail gartrefi yn llwyddiannus) - effeithio ar derfynau Dangosydd Prudential - cyfraddau llog cynyddol	- Mae'r cynnig yn gyson â'r telerau sydd yn eu lle ar gyfer codi arian drwy'r Premiwm Ail Gartref/ Tai Gwag. - O ran benthyca Prudential os yw'r llwybr hyn yn cael ei gynnig bydd angen dadansoddiad manylach a bydd angen Achos Busnes llawn ar y pryd. - Potensial i gynyddu'r Premiwm Ail Gartref/ Cartref Gwag i ddenu mwy o gyllid yn hytrach na chynyddu'r risg sy'n rhan annatod o Fenthyciad Prudential.
9	Prynwyr yn ymgymryd â morgeisi anfforddiadwy.	- risgiau a reolir gan Ddarparwyr Morgeisi yn berchen ar brosesau diwydrwydd dyladwy.
10	Oes potensial i brynwyr fynd yn 'gaeth' i'w heiddo? E.e.. maen nhw'n prynu tŷ a phum mlynedd yn ddiweddarach eisiau gwerthu a symud. Fodd bynnag, gallai ein tâl grisialu posiblirwydd o'u gadael yn methu fforddio symud oherwydd y byddent yn 'colli' yr ecwiti a ddarparwyd gennym. - Gall hyn annog yr ymgeisydd i beidio â chadw at delerau'r cynllun.	
11	A all y prynwr fforddio'r costau cynnal a chadw parhaus ar eiddo a allai beryglu gwerth cyfraniad ecwiti y Cyngor	- Ystyried gwirio cydymffurfiaeth cyfnodol gyda chymalau benthyg o gwmpas cynnal eiddo a hefyd trefniant yswiriant adeiladau
12	Risg nad yw arian yn cael ei ail-lenwi yn ôl i'r Cyngor i ail gylchu i gynllun oherwydd dim cyfyngiad amser ar grisialu.	- Potensial i ychwanegu terfyn o 25/30 mlynedd lle bydd ecwiti yn ad-daladwy os na fydd eiddo'n cael ei werthu/ ei drosglwyddo yn y cyfamser. - Neu gyflwyno llog ar ôl cyfnod penodol. - Os yw'r naill neu'r llall yn cael eu cynnwys yn y cynllun mae angen i'r Cyngor sicrhau bod mecanwaith ar waith i sicrhau bod hyn yn cicio i mewn o bosib yn bell yn y dyfodol.
13	Colli llog ar gyfalaf sy'n ennill i'r cyngor.	- O bosib, cyflwyno cyfradd llog ar ôl cyfnod penodedig. Er bod rhaid nodi bod y Cyngor yn debygol o elwa o gynydd mewn marchnad eiddo dros y tymor hwy. Cafodd profiad o gynlluniau tebyg yng nghyngor y 90au gynydd o 3 i 4 gwaith yng ngwerth yr ecwiti.
14	Sut mae sicrhau fod yr eiddo a brynir yn cael ei ddefnyddio fel eu hunig breswylfa ac nad ydynt yn defnyddio cynllun i brynu ail eiddo i'w rentu. Neu'n fwy tebygol I ac yn rhentu'r eiddo allan yn y dyfodol.	- O bryd i'w gilydd yn gwirio cofnodion talwyr treth y cyngor.
15	Twyll	Mae angen ystyried diwydrwydd dyladwy sydd ei angen ar gyfer ymgeiswyr.

Paratowyd ac Adolygwyd gan;
Stephen Johnson - 23/02/2022
Justin Davies - 23/02/2022
Duncan Hall - 23/02/2022
Mark Bridges - 23/02/2022

Cynllun Tai Cymunedol



Pwerau i ddyfarnu benthyciadau

Mae Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Cymorth Tai) (Cymru a Lloegr)

2002 yn caniatáu i Awdurdodau Lleol lunio polisiau ariannu i fynd i'r afael ag anghenion lleol penodol a blaenoriaethau strategol. Rhaid i bolisi fod ar waith / wedi'i fabwysiadu cyn y gellir rhoi unrhyw gymorth.

Gellir darparu cymorth ar unrhyw ffurf a gall fod yn ddiamod neu'n ddarostyngedig i amodau, gan gynnwys amodau o ran ad-dalu'r cymorth neu o'i werth (yn gyfan gwbl neu'n rhannol), neu wneud cyfraniad tuag at y gwaith cynorthwyol. (Fel y nodir mewn polisi lleol).

Awdurdod Ymddygiad Ariannol

Mae'r AYA yn rheoleiddio darpariaeth morgeisi ac ymddygiad partïon sy'n ymwneud â gweithgarwch morgeisi wedi'i reoleiddio. Mae Awdurdodau Lleol yn cael eu heithrio rhag bod angen caniatâd AYA ar gyfer y rhan fwyaf o weithgareddau credyd defnyddwyr, ond efallai y bydd angen caniatâd o hyd ar gyfer rhai mathau o fenthyca.

Mae sicrhau 'morgais tir' dros yr eiddo, naill ai drwy dâl cyfreithiol sydd wedi'i gofrestru gyda'r Gofrestrfa Tir Ardal neu dâl tir lleol (hy. morgais wedi'i reoleiddio) yn gosod rheoleiddio'r gwasanaeth dan Ddeddf Gwasanaethau Ariannol a Marchnad 2000.

Fodd bynnag, o dan Ddeddf Gwasanaethau Ariannol a Marchnad 2000 (eithriad) (Diwygio) (Rhif 2) 2003 mae Awdurdodau Tai Lleol sy'n cynnig morgeisi wedi'u heithrio o drefn reoleiddio'r AYA, ar y sail bod gwasanaeth o ansawdd cymharol yn cael ei ddarparu i'r cleient.

Er mwyn sicrhau bod Awdurdodau Tai Lleol yn gallu bodloni'r gofyniad o ddarparu gwasanaeth cymharol, dylai'r ALI geisio dilyn Cylchlythyr 20/02 Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Canllawiau Adnewyddu) a'r Canllawiau Gwerthu Morgeisi ar gyfer Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai 2005.

Gwerthu o bell

Lle mae ALI yn darparu benthyciad / morgais heb unrhyw gyswllt wyneb yn wyneb â'r cwsmer ar unrhyw adeg mae hyn yn cael ei ystyried yn 'werthu o bell' ac mae gwybodaeth a rheoliadau pellach yn gymwys. *Fel y nodir yn y Gyfarwydddeb Marchnata o Bell a'i ymgorffori o fewn deddfwriaeth y DU drwy'r Rheoliadau Gwasanaethau Ariannol (Marchnata o Bell) 2004.*

Er mwyn sicrhau nad yw hyn yn berthnasol, rhaid i'r ALI gael cyfarfod wyneb yn wyneb â'r cwsmer i drafod y benthyciad / morgais.

Safonau Gweinyddu Morgeisi

1. Rhaid cynnal busnes benthycia mewn ffordd onest a chyfrifol, gyda gofal a sgil dyladwy.
 - a. Dylai ALI fod wedi gosod polisi sy'n nodi meini prawf cymhwysedd a chynhyrchu dogfen sy'n dangos hyn yn glir ar gyfer cwsmeriaid.
 - b. Rhaid i ddulliau cyfweld beidio â gwneud i gwsmeriaid deimlo dan bwysau i gymryd morgais i ariannu gwaith gwella cartrefi.
 - c. Ni ddylai gweithdrefnau benthycy arwain at unrhyw driniaeth annheg i gwsmeriaid.
 - d. Rhaid i weithdrefnau benthycia beidio achosi i unrhyw wrthdaro dyletswydd gyda chwsmeriaid.
 - e. Cyn rhoi unrhyw gymorth rhaid i'r ALI fod yn fodlon bod y person wedi cael cyngor neu wybodaeth briodol am faint a natur unrhyw rwymedigaeth (ariannol neu fel arall) y byddant yn ymgymryd â hi.

2. Rhaid i weithdrefnau benthycy gydnabod buddiannau'r cwsmer a'u trin yn deg.
 - a. Dylid rhoi gwybodaeth glir am delerau'r benthyciad ymlaen llaw.
 - b. Dylid rhoi amser i gwsmeriaid ystyried a yw'r cynnyrch hwn yn iawn iddyn nhw, cyn llofnodi dogfennau.
 - c. Rhaid i ALI fod yn fodlon bod cwsmeriaid yn gwbl ymwybodol o unrhyw ymrwymiad ariannol y maen nhw'n ei wneud

3. Rhaid i bob cyswllt a chyfathrebu gyda chwsmeriaid fod yn glir, yn deg a ddim yn gamarweiniol.
 - a. Mae'r cyswllt yn cynnwys ar lafar ac yn ysgrifenedig, galwadau ffôn, wyneb yn wyneb a gohebiaeth (llythyrau, e-byst).
 - b. Dylai'r cwsmer dderbyn gwybodaeth ysgrifenedig am y cynnyrch sy'n cael ei gynnig. (Dogfen arweiniad) Dylai hyn gynnwys: pwy sy'n darparu'r benthyciad/ morgais; ffioedd; polisi ad-dalu; gweithdrefn gwyno. (Gwybodaeth Rhagnodedig).
 - c. Dylid rhoi'r ddogfen arweiniad yn gynnar/ cyswllt cyntaf.
 - d. Yn cynnwys argaeledd y benthyciad neu gynhyrchion eraill sydd ar gael drwy'r benthycwr a allai fod yn addas.
 - e. Ar gynnig benthyciad/ morgais, dylid rhoi Dogfen Cynnig Morgais i'r cwsmer. Dylai hyn gynnwys: enw cwsmeriaid; dyddiad y cafodd ei gynhyrchu ac am ba hyd y mae'r cynnig yn ddilys ar gyfer; sut i dderbyn; pa gymorth a roddwyd; ffioedd sy'n berthnasol; swm y morgais; ad-daliadau; gwerth sicrwydd yr eiddo; cyfradd llog; telerau gwaredu / risgiau; hyd y morgais; cyfanswm cost morgais; manylion cyswllt. (Gwybodaeth Rhagnodedig)

4. Rhaid cymryd gofal rhesymol i sicrhau bod unrhyw forgais sy'n cael ei gynnig i'r cwsmer yn addas iddyn nhw, ar sail eu hanghenion a'u hamgylchiadau.
- a. Rhaid i'r ALI gymryd camau rhesymol i gael yr holl wybodaeth angenrheidiol sydd ei angen gan y cwsmer i asesu a yw'r benthyciad yn addas. E.e.. Perchnogaeth, ariannol ac ati.
 - i. Gall cwsmer fforddio cymryd y benthyciad / morgais, ystyried incwm / gwariant a newidiadau tebygol yn y dyfodol
 - ii. Benthyciad/ morgais yn cwrdd ag anghenion ac amgylchiadau cwsmer
 - iii. Cwsmer yn cwrdd â'r gofynion cymhwysedd
 - iv. Ar gyfer Benthyciad Oes, angen a chynlluniau'r cwsmer i'r dyfodol ee. Symud, neu ei ddymuniadau ar gyfer yr ystâd.

Cyfeiriwch at Gylchlythyr 20/02 Cynulliad Cenedlaethol Cymru a (Canllawiau Adnewyddu) a'r Canllawiau Gwerthu Morgeisi ar gyfer Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai 2005 am fwy o wybodaeth.

	Cynllun Tai Cymunedol	Cymorth Atgyweirio Brys	Benthyciad Oes	Benthyciad Gwella Cartref	Benthyciad Tai i Gartrefi
Ymholiad a dderbyniwyd. Llythyr cychwynnol neu e-bost a anfonwyd gan gynnwys amodau/ gwytbodaeth. (Dogfen arweiniad)	X	X		X	X
Ymweld a'r eiddo i benderfynu ar waith a thrafod y benthyciad wyneb yn wyneb. Dylai trafodaeth gael ei chynnal gydag ymgeisydd i gadarnhau pryd mae'r cyllid yn ad-daladwy. Esboniwch y broses o wneud cais a sicrhau'r tâl.	X	X	X	X	X
Cynhaliwyd SSIDT yn yr annedd i nodi peryglon Cat 1		X	X		
Atodlen o waith i gywiro peryglon Cat 1 yn annedd. Ceisio amcangyfrif gan ddefnyddio Fframwaith Gwaith Mân y Cyngor		X	X		
Llenwch ffurflen gais gydag ymgeisydd	X	X	X		
Gwario cais ¹ (ail swyddog)	X	X	X	X	X
Dylid cadarnhau statws perchnogaeth gyda Theitl y Gofrestrfa Tir a rhoi ystyriaeth i unrhyw daliadau eraill (morgeisi) a sicrhawyd ar yr annedd.	X	X	X	X	X

¹ Gwario perchnogaeth, costau, gwario fforddiadwyedd, ffurflenni Adnabod, hyfywedd / diwydrwydd dyladwy, opsiynau diogelwch

		Cymorth Atgyweirio Brys	Benthyciad Oes	Benthyciad Gwella Cartref	Benthyciad Tai i Gartrefi
Cymeradwyo Benthyciad i ddigwydd. Dogfen gymeradwyo i gynnwys amodau, a chyfeiriad at y gymeradwyaeth sy'n destun taliadau sy'n cael eu sicrhau.	X	X	X		
Dogfen Tâl Cyfreithiol i'w llunio.	X		X	X	X
Dogfen cytundeb benthg i'w llunio.	X			X	X
Dogfennau ² i'w hanfon at yr ymgeisydd, gyda llythyr blaen yn rhoi esboniad pellach. Ymgeisydd i gael ei annog i gael cyngor annibynnol. Bydd angen i arwyddo ddogfennau gael eu gweld gan drydydd parti.	X		X	X	X
Danfon ddogfennau ³ a ddychwelyd at Gwasanaethau Cyfreithiol i'w harwyddo/ selio ar ran y Cyngor a chofrestru tâl. Unwaith y bydd hyn yn ei le, dychwelwch un copi i'r ymgeisydd i'w gadw'n ddiogel.	X		X	X	X
Cyfarwyddo contractwr a gwirio gwaith ar ôl ei gwblhau cyn talu.		X	X	X ⁴	
Cofrestru costau gyda Pridiannau Tir Lleol	X	X	X ⁵		
Taliad i'w anfon at y Gwasanaeth Cyllid. Copïau o ddogfennau i'w cadw mewn ffolder a rennir. Bydd Cyllid yn monitro ad-daliadau ac ati.	X		X	X	X

Rheoli cymhorthdal

Dim ond ar gyfer benthyciadau Landlordiaid y dylai fod angen ystyried Rheoli Cymhorthdal. Y trothwyon de minimis presennol yw £315,000 dros gyfnod o dair blynedd . Nid yr elfen cymhorthdal yw'r benthyciad ei hun (y mae'n rhaid ei ad-dalu) ond y fantais a roddir i'r benthyciwr sydd heb orfod talu llog ar y benthyciad. O ganlyniad, byddai swm y cymhorthdal ar gyfer pob trafodyn yn cael ei gyfrif fel gwerth presennol y llog a fyddai'n cael ei godi gan fenthycwyr masnachol. Ar yr amod bod y ffigwr hwnnw, ynghyd â swm unrhyw gymhorthdal gwladol arall a dderbyniwyd gan y benthyciwr yn y tair blynedd cyn rhoi'r cymhorthdal, ddim yn fwy na £315,000 o bob ffynhonnell cymorthdaliadau sector cyhoeddus, yna gall y rheolau de minimis fod yn berthnasol. Mae'r budd o fenthyciad o'r fath o dan y cynlluniau hyn yn sylweddol is na'r trothwy presennol .

² Dogfen Cynnig Morgais, Cytundeb Benthyciadau, Tâl Cyfreithiol, Debyd Uniongyrchol

³ Ffi Cyfreithiol, Cytundeb Benthyciad, Teitl y Gofrestrfa Tir, ffurflen ID1, cytundeb cwmni morgais / Gweithred o flaenoriaeth

⁴ Dim ond contractwr a gyfarwyddwyd ar gyfer Benthyciad Gwella Cartref os defnyddir Gwasanaeth Goruchwylio.

⁵ Os yw'r costau o dan £5000

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



This **Integrated Impact Assessment tool** incorporates the principles of the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 and the Sustainable Development Principles, the Equality Act 2010 and the Welsh Language Measure 2011 (Welsh Language Standards requirements) and Risk Management in order to inform effective decision making and ensuring compliance with respective legislation.

1. PROPOSAL DETAILS: (Policy/Change Objective/Budget saving)

Proposal Title	Community Housing Scheme
----------------	--------------------------

Service Area	Planning Policy and Housing	Corporate Lead Officer	Russell Hughes-Pickering	Strategic Director	James Starbuck
--------------	-----------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------	----------------

Name of Officer completing the IIA	Sarah Groves-Phillips	E-mail	Sarah.groves-phillips@ceredigion.gov.uk	Phone no	
------------------------------------	-----------------------	--------	---	----------	--

Please give a brief description of the purpose of the proposal

To support residents in Ceredigion to access intermediate housing options in the form of a shared equity scheme known as community housing.

Who will be directly affected by this proposal? (e.g. The general public, specific sections of the public such as youth groups, carers, road users, people using country parks, people on benefits, staff members or those who fall under the protected characteristics groups as defined by the Equality Act and for whom the authority must have due regard).

Members of the public who are unable to access open market housing i.e. those on lower incomes and those with minimal deposits.

VERSION CONTROL: The IIA should be used at the earliest stages of decision making, and then honed and refined throughout the decision making process. It is important to keep a record of this process so that we can demonstrate how we have considered and built in sustainable development, Welsh language and equality considerations wherever possible.

Author	Decision making stage	Version number	Date considered	Brief description of any amendments made following consideration
Sarah Groves-Phillips	<i>LG and Cabinet</i>	1	23/02/2023	<i>The sustainable development principle, wellbeing goals and Future Wales have been a focus for the decision making throughout.</i>

COUNCIL STRATEGIC OBJECTIVES: Which of the Council's Strategic Objectives does the proposal address and how?

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



Boosting the Economy, supporting Business and enabling employment.	
Creating caring and healthy communities	By enabling residents to be able to afford to stay in their communities, we are ensuring families can stay connected, ensuring mixed and balanced communities by assisting a range of people to access housing often outside their price range and in the process supporting Welsh Language and Culture.
Providing the best start in life and enabling Learning at all ages	
Creating sustainable, greener and well-connected communities	By supporting all generations to access housing in their community we are promoting the sustainability of those communities in perpetuity. The Community Housing Scheme also places an emphasis on the re-use of empty properties. This focus ensures that existing resources countywide are repurposed and their sustainability ensured.

NOTE: As you complete this tool you will be asked for **evidence to support your views**. These need to include your baseline position, measures and studies that have informed your thinking and the judgement you are making. It should allow you to identify whether any changes resulting from the implementation of the recommendation will have a positive or negative effect. Data sources include for example:

- *Quantitative data - data that provides numerical information, e.g. population figures, number of users/non-users*
- *Qualitative data – data that furnishes evidence of people’s perception/views of the service/policy, e.g. analysis of complaints, outcomes of focus groups, surveys*
- *Local population data from the census figures (such as Ceredigion Welsh language Profile and Ceredigion Demographic Equality data)*
- *National Household survey data*
- *Service User data*
- *Feedback from consultation and engagement campaigns*
- *Recommendations from Scrutiny*
- *Comparisons with similar policies in other authorities*
- *Academic publications, research reports, consultants’ reports, and reports on any consultation with e.g. trade unions or the voluntary and community sectors, ‘Is Wales Fairer’ document.*
- *Welsh Language skills data for Council staff*

2. SUSTAINABLE DEVELOPMENT PRINCIPLES: How has your proposal embedded and prioritised the five sustainable development principles, as outlined in the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015, in its development?

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



Sustainable Development Principle	Does the proposal demonstrate you have met this principle? If yes, describe how. If not, explain why.	What evidence do you have to support this view?	What action (s) can you take to mitigate any negative impacts or better contribute to the principle?
<p>Long Term Balancing short term need with long term and planning for the future.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <i>This proposal seeks to support residents to access intermediate housing – there has been a historic trend of house prices to income ratios being disproportionately high in Ceredigion and this proposal seeks to bridge that gap for some people</i> <i>In considering long-term planning the council have sought to offer a stair casing feature of the support in order to allow users of the scheme to step out of an intermediate housing option and own outright their home</i> <i>By supporting users to stair case out of the scheme an inherent sustainability is built into the scheme as funds are recycled to facilitate further support for the housing type.</i> 	<p>Planning Policy and Research services evidence on housing trends. Housing evidence through the Local Housing Market Assessment and Housing Lists as to the types of housing needs required countywide.</p>	<p>In order to ensure the scheme can continue and meet the expected demand further sources of funding are required to bridge the gap between scheme start and when staircasing recycled funds are realised which it is not expected will be within the first 5 years of operation.</p>
<p>Collaboration Working together with other partners to deliver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <i>The scheme has been designed to complement the activity of partner organisations such as Registered Social Landlords (RSLs) and the private sector already operating differing Housing Needs tenures. It is purposely been managed by the council in order to offer a model</i> 	<p>The Housing team have a close working relationship with RSLs and work with them to deliver a number of schemes highlighted in the Affordable Housing prospectus and Housing Strategy. This scheme has been developed in full</p>	<p>In future iterations of the scheme RSLs will be consulted with to better understand what types of housing support the residents in Ceredigion need.</p>

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



	<p><i>that works in collaboration with other housing tenures. This is to ensure that those in most housing need can have their needs met by an appropriate organisation and those with differing housing requirements (such as insufficient deposit or being priced out of the local market) can find a route to home ownership, which is not the predominant concern of others operating in this field.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>However internally a number of service areas have collaborated to progress this model and in reviewing the outcomes of the work consideration of partnering activities with relevant agencies will be reviewed.</i> 	<p>knowledge of the schemes that RSLs are currently delivering or intending to deliver and compliments rather than competes with the schemes in development. It supports a patchwork of supports that exist already but at present do not meet the demand that exists for intermediate tenures.</p>	
<p>Involvement Involving those with an interest and seeking their views.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formal consultation on the scheme has not been undertaken but in establishing housing needs across the authority a range of evidence bases are used which incorporate formal consultation procedures. These include the Local Development Plan, The Housing Strategy, The Affordable Housing Prospectus and The Local Housing Market Assessment. Thus, it is from the results of these studies and 	<p>At a national level and a local level, we have sufficient evidence to demonstrate a need for intermediate tenures and the level of demand that exists. This process is about determining what schemes can be realistically be delivered and limiting risks of these schemes. Engagement has therefore identified the issue; research confirmed</p>	<p>To review the potential scope of the scheme and any further refinements that are required the scheme should be discussed at the Strategic Housing Partnership. And in any future scheme redesign consultation with users of the scheme should be undertaken to understand how to administer the scheme more efficiently and any lessons learnt.</p>

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



	<p>engagement exercises that this scheme has been developed.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Following the previous resolution at full council to support a similar scheme a range of feedback was received and this feedback has been utilised in re-designing the scheme to take account of potential pitfalls and risks. 	<p>the need and this work stream provided a potential solution.</p>	
<p>Prevention Putting resources into preventing problems occurring or getting worse.</p>	<p>There are longstanding structural inequalities in the regions economy that contribute to a lower than Wales average household income and a higher than average house price. This means the ratio of house price to income is disproportionately high in Ceredigion and compounds the national issue of house price affordability. There are a number of causes of such structural inequality, which the Corporate Strategy, Wellbeing Plan, Local Development Plan and Growing Mid Wales partnership aim to address. This scheme is offering a mechanism to support some people who are trying to operate within these markets some support to access housing that would otherwise be out of their reach. And whilst this does not address the heart of why there is a fundamental issue – often such market forces are outside the scope of what a Local Authority can change. Therefore, by preventing</p>	<p>Resources are being put into place to support the economy through the Growing Mid Wales partnership and other corporate plans and procedures. This scheme offers a solution to bridge the affordability gap for scheme users but can't in and of itself overcome the structural inequalities of the county's economic base.</p>	<p>By focusing the scheme somewhat on bringing back into substantive use empty properties the scheme is attempting to repurpose existing resources that are currently under appreciated in value and support the scheme users to stair case out of an intermediate tenure. This is set against the back drop of potential concerns around housing bubbles, negative equity and the cost-of-living crisis. It has been designed as such so that this scheme will not further contribute to an inflation of the bubble. However it remains to be seen if this works therefore dependant on how the scheme operates in future reviews of the scheme consideration will be made as to the success of such an objective given the limited reach of the scheme.</p>

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



	further households from being 'priced out of the market' we are attempting a small correction of the market for some households that can access the scheme.		
Integration Positively impacting on people, economy, environment and culture and trying to benefit all three.	The scheme has a focus on re-use of empty properties thereby adding an environmental and economic benefit to the scheme therefore integrating these as well as supporting culture and people.	The collaborative working across service areas as evidenced through the background papers.	Review the success of the repurposing of empty properties element once the scheme is up and running and if appropriate strengthen this focus.

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



3. WELL-BEING GOALS: Does your proposal deliver any of the seven National Well-being Goals for Wales as outlined on the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015? Please explain the impact (positive and negative) you expect, together with suggestions of how to mitigate negative impacts or better contribute to the goal. We need to ensure that the steps we take to meet one of the goals aren't detrimental to meeting another.			
Well-being Goal	Does the proposal contribute to this goal? Describe the positive or negative impacts-	What evidence do you have to support this view?	What action (s) can you take to mitigate any negative impacts or better contribute to the goal?
3.1. A prosperous Wales Efficient use of resources, skilled, educated people, generates wealth, provides jobs.	Effect is positive as the repurposing of empty properties will generate local employment in the foundational economy and ensure the best use of existing resources as well as generating potential capital gains for the scheme users who have made equity through redevelopment of empty properties.	The scheme is designed to support the bringing back into substantive use of empty properties a key priority of Welsh Government Policy who articulated these ideas in the recent ministerial statement outlining future funding support.	
3.2. A resilient Wales Maintain and enhance biodiversity and ecosystems that support resilience and can adapt to change (e.g. climate change).	Effect is neutral		
3.3. A healthier Wales People's physical and mental wellbeing is maximised and health impacts are understood.	Effect is positive – supporting people into adequate housing will help to alleviate users mental health concerns over inadequate housing.	The housing team are well versed in managing the stress caused by people in inadequate housing the users who are supported into an intermediate tenure product should relieve some housing related anxiety.	

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



<p>3.4. A Wales of cohesive communities Communities are attractive, viable, safe and well connected.</p>	<p>Effect is positive - Supporting of local people to access affordable housing in their community will have a positive effect on local communities as services are supported and local language and culture maintained.</p>	<p>National Planning policy advocates for resilient communities of mixed tenures and ages – with Ceredigion having a declining population and an aging population supporting a range of people to stay in communities they would otherwise be unable to afford accords with the ambitions of the Well-Being of Future Generations Act sustainability principle as well as that of Planning Policy Wales and Future Wales The National Plan 2040.</p>	
<p>3.5. A globally responsible Wales Taking account of impact on global well-being when considering local social, economic and environmental well-being.</p>	<p>Effect is Neutral</p>		

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



<p>3.6. A more equal Wales People can fulfil their potential no matter what their background or circumstances.</p> <p><i>In this section you need to consider the impact on equality groups, the evidence and any action you are taking for improvement.</i></p> <p><i>You need to consider how might the proposal impact on equality protected groups in accordance with the Equality Act 2010?</i></p> <p><i>These include the protected characteristics of age, disability, gender reassignment, marriage or civil partnership, pregnancy or maternity, race, religion or beliefs, gender, sexual orientation.</i></p> <p>Please also consider the following guide:: Equality Human Rights - Assessing Impact & Equality Duty</p>	<p>Describe why it will have a positive/negative or negligible impact.</p> <p><i>Using your evidence consider the impact for each of the protected groups. You will need to consider do these groups have equal access to the service, or do they need to receive the service in a different way from other people because of their protected characteristics. It is not acceptable to state simply that a proposal will universally benefit/disadvantage everyone. You should demonstrate that you have considered all the available evidence and address any gaps or disparities revealed.</i></p>	<p>What evidence do you have to support this view?</p> <p><i>Gathering Equality data and evidence is vital for an IIA. You should consider who uses or is likely to use the service. Failure to use <u>data</u> or <u>engage</u> where change is planned can leave decisions open to legal challenge. Please link to involvement box within this template. Please also consider the general guidance.</i></p>	<p>What action (s) can you take to mitigate any negative impacts or better contribute to positive impacts?</p> <p><i>These actions can include a range of positive actions which allows the organisation to treat individuals according to their needs, even when that might mean treating some more favourably than others, in order for them to have a good outcome. You may also have actions to identify any gaps in data or an action to engage with those who will/likely to be effected by the proposal. These actions need to link to Section 4 of this template.</i></p>																						
<p>Age Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on people because of their age? (Please tick ✓)</p> <table border="1" data-bbox="76 994 786 1422"> <thead> <tr> <th></th> <th>Positive</th> <th>Negative</th> <th>None/ Negligible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Children and Young People up to 18</td> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">People 18-50</td> <td>Positive</td> <td>Negative</td> <td>None/ Negligible</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Older People 50+</td> <td>Positive</td> <td>Negative</td> <td>None/ Negligible</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Positive	Negative	None/ Negligible	Children and Young People up to 18	x			People 18-50	Positive	Negative	None/ Negligible	x			Older People 50+	Positive	Negative	None/ Negligible	x			<p>All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment.</p> <p>The scheme does not prescribe an age threshold with the scheme being open to any eligible participant – ensuring households are adequately housed regardless of their age will have a positive effect on their lives.</p>	<p>Equality Act 2010 The existing Affordable Housing schemes are accessed by people of all ages form families with young children, to young adults to older people.</p>	
	Positive	Negative	None/ Negligible																						
Children and Young People up to 18	x																								
People 18-50	Positive	Negative	None/ Negligible																						
	x																								
Older People 50+	Positive	Negative	None/ Negligible																						
	x																								

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



Disability Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on people because of their disability? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible participant – ensuring households are adequately housed regardless of their disability will have a positive effect on their lives. If for any reason people are unable to complete the eligibility forms, appropriate support will be provided.	Equality Act 2010	Better advertise the available support that is available for completion of the eligibility forms in a range of formats (large print, Braille etc).
Hearing Impairment	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Physical Impairment	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Visual Impairment	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Learning Disability	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Long Standing Illness	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Mental Health	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Other	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Transgender Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on transgender people? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment.	Equality Act 2010	
Transgender	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



				The scheme is open to any eligible participant – ensuring households are adequately housed regardless of their gender will have a positive effect on their lives.		
Marriage or Civil Partnership Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on marriage or Civil partnership? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible households – ensuring households are adequately housed regardless of their marriage or civil partnership status will have a positive effect on their lives.	Equality Act 2010 The existing Affordable Housing schemes are accessed by people of many partnership types.	
Marriage	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Civil partnership	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Pregnancy or Maternity Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on pregnancy or maternity? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible households – ensuring households are adequately housed regardless of their	Equality Act 2010	
Pregnancy	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Maternity	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



				pregnancy or maternity status will have a positive effect on their lives.		
--	--	--	--	---	--	--

Race Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on race? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible participant – ensuring households are adequately housed regardless of their race will have a positive effect on their lives. If for any reason people are unable to complete the eligibility forms, appropriate support will be provided in the form of assistance or translation where required.	Equality Act 2010	Better advertise the support that is available for completion of the eligibility forms in a range of languages.
White	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Mixed/Multiple Ethnic Groups	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Asian / Asian British	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Black / African / Caribbean / Black British	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Other Ethnic Groups	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Religion or non-beliefs Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on people with different religions, beliefs or non-beliefs? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible households – ensuring	Equality Act 2010	
Christian	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Buddhist	Positive	Negative	None/ Negligible			

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



	x			households are adequately housed regardless of their religion or non-beliefs will have a positive effect on their lives.		
Hindu	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Humanist	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Jewish	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Muslim	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Sikh	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Non-belief	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Other	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Sex Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on men and/or women? (Please tick ✓)				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible people – ensuring people are adequately housed regardless of their sex will	The existing Affordable Housing schemes are accessed by people with different sexes.	
Men	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Women	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					



				have a positive effect on their lives.		
--	--	--	--	--	--	--

Sexual Orientation				All service users will be treated with respect irrelevant of their race, colour, religion, ethnicity, sex, age, disability, nationality, marital status, pregnancy and maternity, sexual orientation or gender reassignment. The scheme is open to any eligible people – ensuring people are adequately housed regardless of their sexual orientation will have a positive effect on their lives.	Equality Act 2010	
Do you think this proposal will have a positive or a negative impact on people with different sexual orientation? (Please tick ✓)						
Bisexual	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Gay Men	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Gay Women / Lesbian	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					
Heterosexual / Straight	Positive	Negative	None/ Negligible			
	x					

Having due regards in relation to the three aims of the Equality Duty - determine whether the proposal will assist or inhibit your ability to eliminate discrimination; advance equality and foster good relations.

3.6.2. How could/does the proposal help advance/promote equality of opportunity?
You should consider whether the proposal will help you to: ● Remove or minimise disadvantage ● To meet the needs of people with certain characteristics ● Encourage increased participation of people with particular characteristics

All of the Corporate Well-being Objectives seek to establish a more Equal Ceredigion and Wales by ensuring equal opportunities for employment, housing, education, healthier lifestyles and sustainable communities, regardless of protected characteristic. The Council's Strategic Equality Plan sets out how it will ensure that residents and stakeholders in Ceredigion have a voice to influence the development of policies and strategies that will affect their lives. This scheme embraces the requirements of all corporate strategies.

3.6.3. How could/does the proposal/decision help to eliminate unlawful discrimination, harassment, or victimisation?



You should consider whether there is evidence to indicate that: ● *The proposal may result in less favourable treatment for people with certain characteristics* ● *The proposal may give rise to indirect discrimination* ● *The proposal is more likely to assist or impeded you in making reasonable adjustments*

The proposal does not specifically eliminate unlawful discrimination, harassment or victimisation. But by abiding by the equalities act will not contribute to the above either.

3.6.4. How could/does the proposal impact on advancing/promoting good relations and wider community cohesion?

You should consider whether the proposal will help you to: ● *Tackle prejudice* ● *Promote understanding*

The proposal seeks to support people to access intermediate tenure housing in their communities and therefore by extension promote good relationships and wider community cohesion.

Having due regard of the Socio-Economic Duty of the Equality Act 2010.

Socio-Economic Disadvantage is living in less favourable social and economic circumstances than others in the same society.

As a listed public body, Ceredigion County Council is required to have due regard to the Socio-Economic Duty of the Equality Act 2010. Effectively this means carrying out a poverty impact assessment. The duty covers all people who suffer socio-economic disadvantage, including people with protected characteristics.

3.6.5 What evidence do you have about socio-economic disadvantage and inequalities of outcome in relation to the proposal?

Describe why it will have a positive/negative or negligible impact.

The proposal should have a positive effect in regard to the Socio Economic Duty of the Equality Act 2010 in that it supports people who are unable to access market housing to access an intermediate tenure product and support them to staircase out of the intermediate tenure over time.

What evidence do you have to support this view?

The needs for such a product to support those people on lower incomes are evidenced through the Local Housing Market Assessment.

What action(s) can you take to mitigate any negative impacts or better contribute to positive impacts?



As the Community Housing Scheme is intended to reduce socio-economic disadvantage and inequality, there are no negative impacts of the Strategy identified at this stage. However, there are some key actions that will be taken to better contribute to positive impacts. These actions are to monitor the delivery of the scheme to assess the impact and adjust or amend as necessary. These actions will provide crucial feedback on the effectiveness of the scheme in reducing socio-economic disadvantage and inequality, and directing future actions put in place. Specifically, these are:

- 1) The delivery of the Corporate Well-being Objectives is assessed annually as part of the Self-Assessment Report in November as required by the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015.
- 2) Part of the process of conducting the annual Self-Assessment includes a desktop analysis of a variety of evidence, including internal performance reports, external inspection reports and the results of consultation. This helps to provide essential feedback and independent views on the Council's performance and on progress with the delivery of its Corporate Well-being Objectives.
- 3) The delivery of business plans is assessed quarterly through the internal Corporate Performance Board Meetings. The business plans align with the Corporate Strategy and the Corporate Well-being Objectives and contribute the National Well-being Goals.
- 4) The annual business planning process seeks to strengthen the Golden Thread and ensure that business plans support the delivery of the Corporate Well-being Objectives and national well-being goals.
- 5) Ongoing public consultation/engagement with protected groups will provide important feedback on Council services and where inequalities may exist.

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



3.7. A Wales of vibrant culture and thriving Welsh language Culture, heritage and Welsh Language are promoted and protected. <i>In this section you need to consider the impact, the evidence and any action you are taking for improvement. This in order to ensure that the opportunities for people who choose to live their lives and access services through the medium of Welsh are not inferior to what is afforded to those choosing to do so in English, in accordance with the requirement of the Welsh Language Measure 2011.</i>				Describe why it will have a positive/negative or negligible impact.	What evidence do you have to support this view?	What action (s) can you take to mitigate any negative impacts or better contribute to positive impacts?
Will the proposal be delivered bilingually (Welsh & English)?	Positive	Negative	None/ Negligible	The scheme will be administered bilingually	The current affordable housing scheme is delivered bilingually and supports local people to secure housing in their communities	
	x					
Will the proposal have an effect on opportunities for persons to use the Welsh language?	Positive	Negative	None/ Negligible	The scheme will be administered bilingually and support local people to access housing in their community which could lead to an increase in daily use of Welsh.	The current affordable housing scheme is delivered bilingually and supports local people to secure housing in their communities	
	x					
Will the proposal increase or reduce the opportunity for persons to access services through the medium of Welsh?	Positive	Negative	None/ Negligible	The scheme will be administered bilingually and support local people to access housing in their community which could lead to an increase in daily use of Welsh.	The current affordable housing scheme is delivered bilingually and supports local people to secure housing in their communities	
	x					
	Positive	Negative	None/			

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



How will the proposal treat the Welsh language no less favourably than the English language?	x		Negligible	The scheme will be administered bilingually	The current affordable housing scheme is delivered bilingually and supports local people to secure housing in their communities	
Will it preserve promote and enhance local culture and heritage?	Positive	Negative	None/ Negligible	The scheme will be administered bilingually and support local people to access housing in their community which could lead to an increase in daily use of Welsh.	The current affordable housing scheme is delivered bilingually and supports local people to secure housing in their communities	



4. STRENGTHENING THE PROPOSAL: If the proposal is likely to have a negative impact on any of the above (including any of the protected characteristics), what practical changes/actions could help reduce or remove any negative impacts as identified in sections 2 and 3?

4.1 Actions.

What are you going to do?	When are you going to do it?	Who is responsible?	Progress

4.2. If no action is to be taken to remove or mitigate negative impacts please justify why.
(Please remember that if you have identified unlawful discrimination, immediate and potential, as a result of this proposal, the proposal must be changed or revised).

No negative impacts in relation to unlawful discrimination have been identified

4.3. Monitoring, evaluating and reviewing.

How will you monitor the impact and effectiveness of the proposal?

Annual review of the scheme will be conducted with amendments and changes made as required.

5. RISK: What is the risk associated with this proposal?

Impact Criteria	1 - Very low	2 - Low	3 - Medium	4 - High	5 - Very High
Likelihood Criteria	1 - Unlikely to occur	2 - Lower than average chance of occurrence	3 - Even chance of occurrence	4 - Higher than average chance of occurrence	5 - Expected to occur
Risk Description	Impact (severity)		Probability (deliverability)		Risk Score
					<i>Probability x Impact e.g. 3 x 5 = 15</i>

Cyngor Sir Ceredigion County Council - Integrated Impact Assessment (IIA)

An integrated tool to inform effective decision making



Does your proposal have a potential impact on another Service area?

Yes – The scheme will require administering, monitoring and reviewing in doing so the Legal, Planning Policy, Finance and Housing sections will play a part. In managing this additional work load a top slice of the fund has been recommended to administer the scheme.

6. SIGN OFF

Position	Name	Signature	Date
Service Manager	Sarah Groves-Phillips		23/02/2023
Corporate Lead Officer	Russell Hughes-Pickering		24/02/2023
Strategic Director	James Starbuck		24/02/2023
Portfolio Holder	Clive Davies		

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

ADRODDIAD I'R:	Cabinet
DYDDIAD:	06 Mehefin 2023
LLEOLIAD:	Hybrid
TEITL:	Adborth y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ynghylch y Cynnig o ran y Cynllun Tai Cymunedol
PWRPAS YR ADRODDIAD:	Darparu adborth y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol yn dilyn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mawrth 2023

Mae Tai Fforddiadwy yng Ngheredigion yn flaenoriaeth allweddol yn y Strategaeth Gorfforaethol, y Cynllun Llesiant, y Strategaeth Dai a'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r Cyngor yn defnyddio adnoddau sylweddol i greu a rheoli tai fforddiadwy.

Yn ei gyfarfod Adnoddau Corfforaethol ar Fawrth 13^{eg} 2023 gofynnwyd i aelodau ystyried Cynnig y Cynllun Tai Cymunedol. Mae 'Tai Cymunedol' yn ceisio cefnogi pobl i fodloni eu anghenion o ran tai fforddiadwy yn eu cymunedau drwy greu llwybr i berchentyaeth. Ymrwymodd y Cyngor i gefnogi cynllun o'r fath ym mis Mawrth 2022:

Yn ystod trafodaethau, awgrymwyd bod Swyddogion yn ystyried y pwyntiau canlynol:

1. Bod y Cyngor yn cynnal ei arolwg strwythurol ffurfiol ei hunan ar yr eiddo dan sylw er mwyn asesu ei gyflwr, cyn gwneud cynnig ffurfiol.
2. Bod unrhyw gynnis ffurfiol gan y Cyngor i fenthycia yn amodol ar y gwaith a nodir yn arolwg y Cyngor. Dylai'r gwaith gael ei wneud wedyn o fewn amser penodedig – o fewn 6 mis o bosib.
3. Mae'r adroddiad (Atodiad A ym mhapurau'r agenda) yn nodi 'na all benthyciad y Cyngor fod am gyfnod sy'n hirach na chyfnod y morgais sy'n gysylltiedig â hynny' - byddai angen ystyried y modd y mae'r rheiny sydd heb forgais yn ad-dalu'r benthyciad fel y byddent yn ad-dalu pan fo'r eiddo'n cael ei werthu neu ei drosglwyddo am y tro cyntaf.

ARGYMHELLION:

Yn dilyn trafodaeth, ystyriodd yr Aelodau'r argymhelliad canlynol:

1. Ystyried y Cynnig o ran y Cynllun Tai Cymunedol fel y'i nodir yn yr atodiadau.
2. Rhoi adborth priodol ar y cynllun i'r Cabinet.

Cytunodd yr Aelodau i argymhell bod y Cabinet yn:

1. Cymeradwyo'r Cynllun Tai Cymunedol, yn amodol ar ystyried y canlynol:
 - Ystyried opsiynau eraill o ran y symiau gohiriedig a gaiff eu sicrhau o dan gytundebau adran 106; gallai hyn gynnwys gofyn am dalu'r swm gohiriedig o flaen llaw i gynorthwyo â'r gwaith o ddarparu tai fforddiadwy yn y sir

- Ystyried cynnwys Cynghorwyr fel aelodau o'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen.

Y Cynghorydd Rhodri Evans
Cadeirydd y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol