CYNLLUN RHENTU'N GYNTAF

Le Poliguen Way, Llanilltud Fawr

Mewn partneriaeth â Cymdeithas Tai Hafod

CWESTIYNAU CYFFREDIN A MEINI PRAWF CYMHWYSEDD

Am fwy o wybodaeth am gynllun ac eiddo Aspire2Own, cysylltwch â:

01446 709476

housingstrategy@bromorgannwg.gov.uk www.valeofglamorgan.gov.uk/Aspire2Own

Hoffwch ni ar Facebook: https://facebook.com/VOGHousing

Dilynwch ni ar Twitter @VOGHousing #ValeHousing

BETH YW’R CYNLLLUN RHENTU’N GYNTAF?

Cynllun peilot oedd 'Rhentu’n Gyntaf', a gafodd ei ddatblygu gan Lywodraeth Cymru yn 2011. Nod y cynllun oedd galluogi pobl i rentu eiddo’n gyntaf ac yna ei brynu, os ydynt yn dymuno, yn y dyfodol.

Mae’r cynllun Rhentu’n Gyntaf yn cynnig datrysiad tai canol marchnad; ei nod yw cynnig datrysiad tai i bobl sydd mewn sefyllfa ariannol sefydlog ac eto nad ydynt yn gallu prynu tŷ oherwydd ansicrwydd economaidd, prisoedd tai a diffyg blaendal am forgais.

Yn unol â’r cynllun Rhentu’n Gyntaf, codir rhent ar swm is na rhent y farchnad am eiddo cyfatebol. Bydd y tenant yn gallu prynu eiddo ar ôl tair blynedd, ar yr amod bod ganddo gofnod rhentu boddhaol am y 12 mis diwethaf o leiaf.

Hefyd, gallai’r cynllun helpu gyda chael blaendal os neu pryd bydd y tenant yn penderfynu prynu eiddo gan y caiff unrhyw ecwiti ar adeg gwerthu'r eiddo ei rannu 50/50 rhwng y Gymdeithas Tai a’r tenant. Nodwch fod rhaid i werth y tŷ gynyddu er mwyn rhannu unrhyw ecwiti ac nid oes gwarant y bydd yn cynyddu.

PA EIDDO SYDD WEDI’U CYNNWYS YN Y CYNLLUN?

Yr unig Gynllun Rhentu’n Gyntaf ym Mro Morgannwg yw datblygiad o dai trefol 4 ystafell wely yn Llanilltud Fawr.

Datblygwyd y cynllun yn 2011 a’r eiddo sydd ar gael wedyn yw’r eiddo cyfredol sy’n cael ei ail-osod, h.y. y rheiny y mae preswylwyr wedi symud allan ohonynt gan wneud yr eiddo ar gael eto. Felly nid eiddo newydd yw’r rhain. Bydd rhywun wedi byw ynddynt o’r blaen. Cymdeithas Tai Hafod sy’n berchen ar yr eiddo ac yn eu rheoli.

PWY FYDD YN GYMWYS I GYMRYD RHAN YN Y CYNLLUN RHENTU’N GYNTAF?

I fod yn gymwys, rhaid i ymgeiswyr:

- Fod yn fwy na 18 oed.
- Bod yn ddinesydd y DU neu'n ddeiliad pasbort yr UE/Ardal Economaidd Ewropeaidd neu fod â 'chaniatâd amhenodol i aros' wedi'i stampio yn eich pasbort.
- Bod wedi byw neu wedi gweithio ym Mro Morgannwg am y chwe mis diwethaf. Rhoddir blaenoriaeth i ymgeiswyr sydd â chysylltiad lleol perthnasol â Llanilltud Fawr neu gymunedau cyfagos.
- I'r rheiny sy'n gadael y Lluoedd Arfog, eu bod wedi byw ym Mro Morgannwg am 6 mis cyn ymuno â'r Lluoedd Arfog.
- Bod yn brynwr tro cyntaf neu yn ystyried eich hun yn brynwr tro cyntaf yn eich rhinwedd eich hun.
- Bodloni'r meini prawf fforddiadwyedd.

BETH YW YSTYR 'PRYNWR TRO CYNTAF YN EICH RHINWEDD EICH HUN'?

Ystyrir prynwr tro cyntaf ar gyfer y cynllun hwn fel person nad yw erioed wedi bod yn berchen ar eiddo (gyda morgais neu heb forgais), erioed wedi bod yn berchen ar eiddo ar y cyd neu'n rhannol, neu erioed wedi bod â'ch enw ar forgais neu weithredoedd teitl.

Fodd bynnag, rhoddir ystyriaeth, ar sail achos unigol, i ymgeiswyr sy'n brynwyr tro cyntaf yn eu rhinwedd eu hunain, lle yr oeddent yn gydberchen ar eiddo sydd bellach wedi'i werthu o ganlyniad i ysgariad er enghraifft.

BETH SY'N CAEL EI YSTYRIED YN GYSYLLTIAD LLEOL PERTHNASOL?

Bydd cysylltiad lleol perthnasol yn cynnwys:

- Cael aelodau teulu sy'n byw yn Llanilltud Fawr neu'r cymunedau cyfagos.
- Gweithio yn Llanilltud Fawr neu'r cymunedau cyfagos.
- Cael cynnig o swydd yn Llanilltud Fawr neu'r cymunedau cyfagos.
- Wedi mynychu'r ysgol yn Llanilltud Fawr neu'r cymunedau cyfagos.

BETH YW'R 'CYMUNEDAU CYFAGOS'?

Mae cymunedau cyfagos â Llanilltud Fawr yn cynnwys yr ardaloedd Cyngor Cymuned canlynol:

- Sain Dunwyd
- Llandŵ
- Llan-faes
- Sain Tathan

BETH YW’R MEINI PRAWF FFORDDIADWYEDD?

Rhaid i ymgeisydd fod â chynilon digonol er mwyn talu costau’r cynllun, er enghraifft i dalu ffioedd cyfreithwyr a chael cyngor ariannol. Caiff hyn ei wirio trwy’r Ffurflen gais Rhentu’n Gyntaf.

Rhaid i ymgeiswyr fod â digon o incwm er mwyn talu’r rhent, cynilo am flaendal ac yn y pen draw i gael morgais i brynu eiddo yn y dyfodol.

Fel canllaw, disgwylir yr incymau canlynol:

<table>
<tr><th></th><th>Gofynnol</th><th>Uchafswm</th></tr>
<tr><td>Enillydd cyflog unigol</td><td rowspan="2">£35,000</td><td>£55,000</td></tr>
<tr><td>Dau enillydd cyflog</td><td>£65,000</td></tr>
</table>

Cyflog / cyflogau y flwyddyn cyn treth yw’r ffigurau uchod.

Mae hyblygrwydd o ran y meini prawf uchod; os yw ymgeiswyr ar gyflog is na’r hyn a nodir uchod, ond y gallant roi tystiolaeth eu bod yn talu ar hyn o bryd rent ar lefel debyg i'r swm sydd ei angen ar gyfer rhent a chynilon fel rhan o'r cynllun Rhentu’n Gyntaf, caiff hyn ei ystyried. Rhowch wybodaeth ynghylch hyn yn eich ffurflen gais.

PAM FOD RHAID I YMGEISWYR FOD AG INCWM O LEFEL BENODOL?

Yn gyntaf rydym am sicrhau y byddai’r aelwyd yn gallu fforddio talu’r rhent oherwydd ni fyddem am roi pobl mewn sefyllfa lle na allent fforddio eu costau byw.

Yn ail mae’r cynllun ar gyfer ymgeiswyr a fydd yn y pen draw am brynu'r eiddo. Mae benthycwyr morgeisi’n benthyca'n unol ag incwm yr ymgeisydd a’r hyn y gallant fforddio ei ad-dalu.

Enghraifft o Brynu Tŷ

Amcangyfrif o Werth yr Eiddo £170,000
Byddai blaendal o 20% yn £34,000

Felly, byddai angen i'r tenant allu codi morgais o £136,000

Mae benthycwyr morgeisi yn aml yn benthyg 3.5 gwaith cyflog y prif enillydd. Sy'n golygu incwm o £39,000 (£39,000 x 3.5 = £136,500)

Fodd bynnag, mae'n werth cofio bod cwmnïau morgeisi, wrth gyfrifo'r swm y byddant yn ei fenthyg i 2 enillydd cyflog, yn lluosi’r enillydd cyflog uwch x 3.5 a’r isaf x 2. Felly byddai angen i’r rheiny â dau incwm ennill tua £46,500.00.

Dyna pam fod disgwyliad incwm gwahanol ar gyfer un ymgeisydd o'i gymharu â chais ar y cyd.

SUT CAIFF YMGEISWYR EU BLAENORIAETHU?

Rhoddir blaenoriaeth i:

- Ymgeiswyr nad oes modd bodloni eu hanghenion tai trwy'r farchnad yn eu hardal leol; h.y. ddim yn gallu fforddio prynu trwy'r farchnad agored.
- Ymgeiswyr gyda chysylltiad lleol perthnasol.
- Ymgeiswyr sydd angen eiddo pedair ystafell wely neu'r rheiny y byddai'r eiddo'n bodloni eu hanghenion tai cyfredol orau.
- Ymgeiswyr sydd wedi'u cofrestru gyda chynllun Aspire2Own y Cyngor.

PWY NA FYDD YN GYMWYS I GYMRYD RHAN YN Y CYNLLUN RHENTU'N GYNTAF?

Nid yw'r cynllun ar gael i bobl:

- Nad ydynt yn ddinasyddion y DU neu ddeiliaid pasbort yr UE/Ardal Economaidd Ewropeaidd neu â 'chaniatâd amhenodol i aros' wedi'i stampio yn eu pasbort.
- Sy'n berchen ar eiddo, sydd wedi bod yn berchen ar eiddo yn y gorffennol neu sydd â buddiant ariannol mewn eiddo.
- Sydd wedi manteisio ar fenter perchentyaeth cost isel yn y gorffennol.
- Sy'n gallu fforddio 100% o bris eiddo addas.
- Sy'n denantiaid Cyngor Bro Morgannwg neu Gymdeithas Tai sydd ag ôl-ddyledion rhent neu sy'n torri eu cytundeb tenantiaeth.
- Nad ydynt yn bodloni'r meini prawf fforddiadwyedd (Ni fydd ymgeiswyr gyda Dyfarniadau Llys Sirol (DLlS) yn eu herbyn yn gymwys ar gyfer y cynllun gan y gallai hyn effeithio ar eu gallu i gael morgais yn y dyfodol).

PWY YW CYMDEITHAS TAI HAFOD?

Sefydlwyd Cymdeithas Tai Hafod Cyf ym 1968. Mae'n landlord cymdeithasol dielw wedi'i gofrestru gyda Llywodraeth Cymru ac sy'n cael ei weinyddu gan fwrdd gwirfoddol.

Mae Cymdeithas Tai Hafod yn un o'r darparwyr tai fforddiadwy mwyaf yn ne-ddwyrain Cymru gan ei bod yn rheoli mwy na 3,500 o gartrefi. Mae'r eiddo wedi'u lleoli'n bennaf ym Mhen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Merthyr Tudful, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Torfaen a Bro Morgannwg. Mae'r rhan fwyaf o'r cartrefi'n cael eu rhentu ond hefyd maent yn cynnig perchentyaeth gan gynnwys Cynlluniau Ymddeol Daliadaeth Hyblyg a'r cynllun peilot Rhentu'n Gyntaf cyfredol yn Llanilltud Fawr.

Gallwch gael mwy o wybodaeth am Gymdeithas Tai Hafod ar y wefan:
http://www.hafod.org.uk/

BETH FYDD Y RHENT AR YR EIDDO HYN?

	Eiddo 4 ystafell wely
Rhent Wythnosol	£197.43
Rhent Misol	£855.53

FAINT BYDDAI ANGEN EI GYNILO AM FLAENDAL ER MWYN PRYNU'R EIDDO?

Bydd swm y blaendal sydd ei angen yn dibynnu ar nifer o ffactorau:

- Pris prynu'r eiddo – y gellir ei bennu dim ond pan fo'r tenant yn penderfynu ei fod am brynu eiddo.
- Canran y blaendal sydd ei hangen - sy'n dibynnu ar y darparwr morgeisi

Felly arweiniad yn unig yw'r wybodaeth isod.

	Eiddo 4 ystafell wely
Pris Gwerthu Tybiedig:	£200,000
Blaendal o 10%	£20,000
Morgais sydd ei angen	£180,000

FAINT FYDDAI COSTAU TALU'R RHENT A CHYNILO AM FLAENDAL?

Fel yn yr esboniad uchod, arweiniad yn unig yw'r wybodaeth isod.

Costau	**Wythnosol**	**Bob mis**
Rhent	£189.95	£825.38
Cynilon am Flaendal*	£65.00	£282.44
Cyfanswm	£254.95	£1,107.82

* Ar sail cynilo am 5 mlynedd.

OS PENDERFYNWCH BRYNU EIDDO YN Y DYFODOL - SUT PENNIR Y PRIS PRYNU?

Bydd y pris prynu'n fwy na'r pris prynu lleiaf; nodir y pris hwn yn y 'Cytundeb Dewis Prynu' a lofnodir ar ddechrau'r denantiaeth.

<u>Neu</u>

Y gwerth a bennir gan 'Werthusiad Marchnad Annibynnol'; dyma werthusiad a wneir gan syrfëwr gwerthuso cymwys Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.

Os mai hwn yw'r dewis a ffefrir, rhaid i'r tenant dalu am y gwerthusiad.

OES RHAID I'R TENANT BRYNU'R EIDDO?

Nid oes rhaid i'r tenant brynu'r eiddo. Fodd bynnag, cynllun 'hawl i brynu' yw hwn; dylai ymgeisydd fod yn anelu at berchentyaeth ac yn gallu cynilo am flaendal.

BETH YW’R CYTUNDEB DEWIS I BRYNU EIDDO?

Mae’r ‘Cytundeb Dewis i Brynu' yn ddogfen gyfreithiol rwymol y mae Cymdeithas Tai Hafod yn gofyn i ymgeiswyr llwyddiannus ei llofnodi ar yr un pryd â llofnodi’r cytundeb tenantiaeth.

Mae’r ddogfen yn nodi gofynion y cytundeb; megis yr angen i gynnal cyfrif rhentu da. Hefyd mae’n nodi'r pris prynu, sut y byddai unrhyw ecwiti trwy welliant yn cael ei rannu a'r amodau gwerthu.

Mae ffi o £250 yn ddyledus wrth lofnodi’r Cytundeb Dewis i Brynu.

Dylai ymgeiswyr ddarllen y ‘Cytundeb Dewis i Brynu’ yn ofalus a cheisio eu cyngor annibynnol eu hunain cyn llofnodi.

BETH YW’R COSTAU SY’N GYSYLLTIEDIG Â PHRYNU EIDDO?

Bydd prynu eiddo, rydych wedi’i rentu’n gyntaf, yn cynnwys gorfod talu’r holl gostau arferol sy’n gysylltiedig â phrynu eiddo trwy'r farchnad agored. Mae’r rhain yn cynnwys:

- Ffioedd gwerthusiadau ac arolygon
- Ffioedd cyfreithwyr
- Costau cofrestrfa tir
- Ffioedd chwilio
- Blaendal ar gyfer morgais (yn dibynnu ar fenthyciwr morgais)
- Treth stamp (os yn berthnasol)

Yn ogystal â’r costau un tro uchod sy’n gysylltiedig â phrynu eiddo, byddwch hefyd yn gyfrifol am gostau parhaol megis:

- Taliadau morgais misol
- Taliadau treth gyngor
- Biliau nwy, dŵr, trydan ac ati
- Costau cynnal ac atgyweirio eiddo
- Yswiriant adeilad a chynnwys
- Yswiriant bywyd neu yswiriant bywyd morgais
- Tâl gwasanaeth a rhent tir (ar gyfer eiddo prydlesol)

Hefyd dylid nodi, fel perchennog tŷ, na fydd hawl gennych i dderbyn Budd-dal Tai i helpu gyda chostau eich morgais.

Cyfrifoldeb y prynwr yw egluro ac ystyried yr holl gostau posibl sy’n gysylltiedig â phrynu a chynnal eiddo.

BETH SY’N DIGWYDD OS RYDYCH AM WERTHU’R EIDDO?

Os yw’r perchennog am werthu’r eiddo yn y dyfodol, rhaid iddo’n gyntaf gynnig yr eiddo i Gymdeithas Tai Hafod a fydd o bosibl am brynu'r eiddo’n ôl.

Wedyn bydd gan Gymdeithas Tai Hafod chwe wythnos i benderfynu a yw am brynu’r eiddo. Os bydd yn penderfynu ei bod am brynu’r eiddo bydd ganddi 8 wythnos i gwblhau’r pryniad.

Os nad yw Cymdeithas Tai Hafod am brynu’r eiddo wedyn gellir ei werthu trwy’r farchnad agored.

SUT YDW I'N YMGEISIO AM Y CYNLLUN RHENTU'N GYNTAF?

1. Bydd angen i chi gwblhau Ffurflen Gais Rhentu'n Gyntaf y Cygor a'i hanfon, ynghyd â'r ddogfennaeth ategol, i Dîm Strategaeth Tai'r Cyngor:

E-bost: Housingstrategy@bromorgannwg.gov.uk
Post: Strategaeth Dai
Cyngor Bro Morgannwg
Swyddfeydd Dinesig
Heol Holltwn
Y Barri
CF63 4RU

BETH SY'N DIGWYDD NESAF?

2. Caiff yr holl ffurflenni cais a dderbynnir gan y Cyngor eu gwirio'n erbyn y meini prawf cymhwysedd.
3. Caiff ymgeiswyr wybod am ganlyniad yr asesiad hwn.
4. Caiff y ceisiadau sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd eu hanfon at Gymdeithas Tai Hafod gyda chytundeb ysgrifenedig gan y Cyngor i fwrw ymlaen yn ogystal â chopi o'r asesiad o enillion a fforddiadwyedd. Caiff y rhain eu hanfon yn ddiogel dros e-bost wedi'i amgryptio.
5. Bydd Cymdeithas Tai Hafod yn cwblhau proses ymgeisio, a fydd yn cynnwys cwrdd â'r ymgeisydd i drafod rhent, cynllun cynilo ar gyfer blaendal morgais a'r broses werthu eiddo. Hefyd gallai asesiad fforddiadwyedd gael ei wneud i sicrhau y gall yr ymgeisydd fforddio'r rhent.
6. Gellir trefnu ymweliad â'r eiddo ar yr adeg hon gyda Swyddog Perchentyaeth Cymdeithas Tai Hafod.
7. Os yw'r ymgeisydd am symud at rentu'r eiddo hwn bydd angen iddo roi gwybod i Gymdeithas Tai Hafod ar yr adeg hon.
8. Wedyn gall ymgeiswyr lofnodi'r gwaith papur perthnasol gan gynnwys y cytundeb tenantiaeth, y 'Cytundeb Dewis Prynu' a'r Cytundeb Dewis i Brynu. Mae angen talu'r blaendal o £250 ar yr adeg hon.

Am fwy o wybodaeth am gynllun ac eiddo Aspire2Own, cysylltwch â:

01446 709476

housingstrategy@bromorgannwg.gov.uk www.valeofglamorgan.gov.uk/Aspire2Own

Hoffwch ni ar Facebook: https://facebook.com/VOGHousing

Dilynwch ni ar Twitter @VOGHousing #ValeHousing