

Y Gwasanaethau Tai

Beth yw tai fforddiadwy? A phwy fydd yn cael un?

Rhagfyr 2012
Tai@sirgar.gov.uk
www.sirgar.gov.uk/cymraeg/tai

Diben yr Adroddiad

Egluro sut y mae pobl yn cael mynediad i dai fforddiadwy sydd ar werth neu sydd ar gael ar rhent canolradd.

Beth yw tai fforddiadwy?

Ystyr tai fforddiadwy yw tai y gellir eu prynu am bris sy'n is na gwerth y farchnad agored, neu dai y mae modd eu rhentu'n am bris sy'n is na'r farchnad agored, ac sydd o fewn cyrraedd ariannol aelwydydd ag incwm nodweddiadol neu incwm sydd islaw'r cyfartaledd ar gyfer yr ardal.

Tai fforddiadwy sydd ar werth

Mae'r tai hyn wedi'u hanelu at bobl sy'n gallu cael morgais ond sy'n methu â fforddio tŷ addas am y pris ar y farchnad agored. Gellir darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio ar ddatblygiadau tai preifat newydd; ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor; neu gan gymdeithasau tai.

Fel arfer caiff y tai hyn eu gwerthu ar sail ecwiti a rennir lle mae'r ymgeiswyr yn prynu canran o'r tŷ a lle mae'r Cyngor neu gymdeithas dai yn prynu'r gweddill hyd at ei werth ar y farchnad fel ail arwystl.

Sut y gall pobl ddod i wybod beth sydd ar gael?

Rhaid i bobl roi eu manylion ar gofrestr Dewis Tai y Cyngor. Gallant lenwi ffurflen neu wneud cais ar wefan y Cyngor. Byddwn yn cysylltu â phobl drwy eu dewis ddull (llythyr, e-bost, neges destun) pan fydd tai fforddiadwy ar gael yn yr ardaloedd y maent wedi'u dewis. Byddwn yn gwneud hyn ar gyfer tai sydd ar werth a thai sydd i'w rhentu.

Yn ogystal byddwn yn rhoi cyhoeddusrwydd i dai fforddiadwy ar ein gwefan, yn Newyddion Sir Gâr, drwy ddatganiadau i'r wasg, ar wefannau cymdeithasau tai sy'n bartneriaid, a thrwy ddatblygwyr preifat lle bo hynny'n berthnasol.

Pwy all brynu tŷ fforddiadwy?

Bydd angen i ymgeiswyr brofi nad ydynt yn gallu prynu tŷ am ei bris llawn ar y farchnad agored, ond bod modd iddynt gael morgais, a bod ganddynt arian ar gyfer blaendal a ffioedd cyfreithiol.

Mae'n rhaid i gyfanswm incwm aelwyd yr ymgeisydd cyn tynnu treth fod yn llai na thraean gwerth yr eiddo ar y farchnad agored.

- Mae'n rhaid bod ymgeiswyr yn byw yn Sir Gaerfyrddin, yn gweithio'n amser llawn yn y Sir, a bod ganddynt gysylltiad lleol hirdymor â Sir Gaerfyrddin megis perthnasau agos yn byw yn yr ardal.

- Rhoddir blaenoriaeth i denantiaid y Cyngor a thenantiaid cymdeithasau tai sy'n byw yn Sir Gaerfyrddin

- Nid ydym yn pennu terfyn ar faint o'r pris prynu a ddaw o'r morgais a faint a ddaw o'r blaendal. Bydd gan gwmnïau sy'n benthyg morgeisi leiafysymiau ar gyfer blaendal.

- Bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno tystiolaeth i'r Cyngor nad yw eu cynilion na'u hincwm yn ddigon i brynu tŷ addas ar gyfer eu hanghenion ar y farchnad agored.

Ni fydd ymgeiswyr yn cael eu hystyried os ydynt:

- yn berchen ar dŷ eu hunain neu â chyfran mewn tŷ arall ar hyn o bryd.
- yn amharod i roi manylion am eu hincwm, eu cynilion, a'u morgais.
- yn prynu ag arian parod.

Dewis

Byddwn yn ceisio gwneud y defnydd gorau o'r tai fforddiadwy sydd ar gael.

Byddwn yn gwneud hyn yn y ffordd ganlynol:

Byddwn yn nodi'r dyddiad y mae'n rhaid i bobl ddweud wrthym am eu hincwm; unrhyw gynilion a dangos eu gallu i gael morgais ar gyfer y swm gofynnol. Bydd y dyddiad a bennir o leiaf 2 wythnos ar ôl derbyn y llythyr, ond gall gael ei ymestyn fel y bo'n briodol, er enghraifft yn y cyfnod cyn y Nadolig.

Os bydd cartrefi sydd heb eu gwerthu ar gael ar ôl y dyddiad penodedig, bydd pobl yn cael eu henwebu sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd ar sail y cyntaf i'r felin.

Maint y cartref	Trefn blaenoriaeth
Tŷ 1 ystafell wely	Pâr neu rywun sengl (yr un flaenoriaeth)
Tŷ 2 ystafell wely	1 ^{af} : Pâr neu oedolyn ac 1 plentyn neu 1 aelod arall o'r teulu 2 ^{il} : Pâr 3 ^{ydd} Person sengl
Tŷ 3 ystafell wely	1 ^{af} : Pâr neu oedolyn a 2 neu ragor o blant neu aelodau eraill o'r teulu 2 ^{il} : Pâr neu oedolyn ac 1 plentyn neu aelod arall o'r teulu neu ymgeisydd beichiog 3 ^{ydd} : Cwpwl
Tŷ 4 ystafell wely	1 ^{af} : Pâr neu oedolyn a 3 neu ragor o blant neu aelodau eraill o'r teulu 2 ^{il} : Pâr neu oedolyn a 2 neu ragor o blant neu aelodau eraill o'r teulu

Os bydd yr un flaenoriaeth yn cael ei rhoi i ddau deulu neu ragor o ran cael tŷ, y teulu a ymunodd â'r gofrestr dewis tai gyntaf fydd yn cael ei enwebu.

Tai fforddiadwy am rent canolraddol

Nod y cynllun hwn yw ateb y galw gan bobl sy'n gweithio'n rheolaidd ond sy'n methu â phrynu tŷ ar hyn o bryd. Efallai taw'r rheswm dros hyn yw nad oes blaendal ganddynt neu nad yw eu hincwm yn ddigon, neu mae'n bosibl bod problemau â'u sgôr credyd.

Mae'r rhenti'n uwch na'r rhenti cymdeithasol a godir gan y Cyngor a chymdeithasau tai fel arfer ond maent yn is na rhenti'r farchnad agored. Mae'r rhenti hyd at 80% o'r rhent ar y farchnad ac fel arfer maent o fewn terfynau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer y math hwnnw o eiddo. Mae angen gwneud hyn er diogelwch oherwydd petai'r tenant yn colli ei incwm gallai hawlio'r Budd-dal Tai yn ei gyfanrwydd os yw'n meddiannu'r eiddo'n llawn.

Gallai'r cynllun hwn arwain at berchentyaeth cost isel, oherwydd bydd y gymdeithas dai yn gwerthu am bris sy'n is na gwerth y farchnad agored yn y dyfodol, cyn belled â bod y gwerth wedi cynyddu i fod yn uwch na'r gost ddatblygu.

I fod yn gymwys ar gyfer y cynllun, mae'n rhaid i ymgeiswyr gydymffurfio â meini prawf penodol – gweler isod.

Y gofynion cymhwyso

- Mae'n rhaid eich bod yn byw neu'n gweithio'n amser llawn yn y Sir, neu mae'n rhaid bod gennych gysylltiad lleol hirdymor â Sir Gaerfyrddin megis perthnasau agos yn yr ardal.

- Rhoddir blaenoriaeth i denantiaid y Cyngor a thenantiaid cymdeithasau tai sy'n byw yn Sir Gaerfyrddin

- Dylai eich incwm cyn tynnu treth fod yn £15,000 y flwyddyn o leiaf. Gall y ffigur hwn gynnwys budd-daliadau eraill yn ogystal â Budd-dal Tai.

Byddwn yn defnyddio'r un drefn blaenoriaeth ar gyfer maint aelwydydd a ddefnyddir ar gyfer perchentyaeth cost isel. Os bydd tai heb eu neilltuo ar ddiwedd y cyfnod marchnata, dylid eu dyrannu yn ôl mynediad arferol i'r polisi tai cymdeithasol.