CANLLAWIAU, DOGFENNU

Cynllun Benthyca Tir ar gyfer Tai

Cyfeirnod y cymhorthdal SC11191 - prif nod y cynllun yw cynyddu'r ddarpariaeth dai drwy sicrhau cyflenwad o dir.

Cyhoeddwyd gyntaf: 3 Hydref 2024

Diweddarwyd ddiwethaf: 11 Mawrth 2024

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cynnwys

Pwyntiau i'w nodi

Rhanbarth

Teitl

Sail gyfreithiol

Amcanion

Awdurdodau cyhoeddus

Cymhwysedd

Sectorau

Hyd

Cyllideb

Ffurf y cymorth

Telerau ac amodau

Cyfrifo cymorthdaliadau

Uchafswm y cymhorthdal

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Gwybodaeth gysylltu

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Pwyntiau i'w nodi

Os ydych yn defnyddio’r cynllun hwn i ddyfarnu cymorthdaliadau, rhaid ichi roi gwybod i’r Uned Rheoli Cymorthdaliadau drwy anfon e-bost i: **scu@gov.wales**.

1. Rhanbarth

Mae hwn yn gynllun Cymru Gyfan y mae pob awdurdod lleol a Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn gymwys i wneud cais iddo.

2. Teitl y Cynllun Cymhorthdal

Y Cynllun Tir ar gyfer Tai.

3. Sail gyfreithiol y DU

Mae adran 79(1) o Ddeddf Cymdeithasau Tai 1985 (pwerau mewn perthynas â grantiau a benthyciadau) yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru roi benthyciad i LCC er mwyn iddo allu ysgwyddo'r gwariant neu ran ohono a gafodd neu a gaiff ei wario ganddo wrth gyflawni ei amcanion. Gall benthyciad fod yn fenthyciad dros dro neu fel arall, a gall telerau'r benthyciad gynnwys telerau ar gyfer atal ad-dalu'r benthyciad neu ran ohono cyn dyddiad penodedig heb gydsyniad Gweinidogion Cymru (adran 79(3)). Yn amodol ar hynny, Gweinidogion Cymru fydd yn penderfynu ar amodau'r benthyciad naill ai'n gyffredinol neu mewn achos penodol (adran 79(4)).

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Mae Adran 126 o Ddeddf Grantiau Tai, Adeiladu ac Adfywio 1996 ("Deddf 1996") yn rhoi'r pwer i'r Ysgrifennydd Gwladol roi cymorth ariannol i unrhyw berson mewn perthynas â gwariant a ysgwyddir mewn cysylltiad â gweithgareddau sy'n cyfrannu at adfywio neu ddatblygu ardal. Mae'r gweithgareddau sy'n cyfrannu at adfywio neu ddatblygu ardal yn cynnwys, yn benodol; sicrhau bod tir ac adeiladau yn cael eu defnyddio'n effeithiol (adran 126(2)(a)), a darparu neu wella tai neu gyfleusterau cymdeithasol a hamdden, er mwyn annog pobl i fyw neu weithio yn yr ardal neu er budd Y bobl sy'n byw yno (adran 126(2)(e)).

Mae adran 127 yn darparu y gellir rhoi unrhyw ffurf ar gymorth ariannol o dan adran 126, yn benodol, gellir rhoi cymorth drwy grantiau, benthyciadau, gwarantau, neu ysgwyddo gwariant er budd y person a gynorthwyir. Ond rhaid i Weinidogion Cymru, wrth roi cymorth ariannol o dan adran 126, brynu cyfalaf benthyciad neu gyfranddaliadau mewn cwmni.

Mae adran 128 yn darparu y gellir rhoi cymorth ariannol o dan adran 126 ar unrhyw delerau y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried sy'n briodol. Gall y telerau, yn benodol, gynnwys darpariaeth o ran amgylchiadau lle mae'r cymorth i'w ad-dalu a'r modd y bwriedir gwneud hynny; neu amgylchiadau lle mae gan Weinidogion Cymru hawl i adennill yr elw neu unrhyw ran o'r elw o unrhyw waredu tir neu adeiladau y darparwyd cymorth mewn cysylltiad â hwy. Rhaid i'r sawl sy'n derbyn cymorth gydymffurfio â'r telerau y caiff ei roi iddynt, a gall Gweinidogion Cymru orfodi cydymffurfiaeth.

Mae adran 60(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 yn darparu y caniateir i Weinidogion Cymru wneud unrhyw beth y maent yn ei ystyried yn briodol er mwyn hyrwyddo neu wella llesiant cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol Cymru.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

4. Amcanion y cynllun

Prif nod y cynllun yw cynyddu’r ddarpariaeth dai drwy sicrhau cyflenwad o dir. Bydd y cynllun yn helpu i fynd i'r afael â'r heriau sy'n ymwneud â chyflenwi tai, drwy gynyddu'r opsiynau ariannol sydd ar gael i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i gaffael safleoedd tir er mwyn datblygu tai.

Mae'r cynllun yn darparu cymorth ariannol ar gyfer tai fforddiadwy (is-farchnad) a/neu dai'r farchnad agored drwy fenthyciad ar gyfer caffael tir yn unig. Yn unol ag eithriad tai cymdeithasol is-farchnad SPEI; mae'r cyfeirnod tai fforddiadwy drwy gydol y ddogfen hon yn cyfeirio at ddiffiniad Cymru o **dai fforddiadwy TAN 2**: tai a ddarperir i'r rhai nad yw'r farchnad agored yn diwallu eu hanghenion o dan 2 is-gategori o dai rhent cymdeithasol a thai canolradd.

Mae unrhyw fenthyciad a ddarperir ar gyfer tai'r farchnad agored fel rhan o'r cynllun ar sail fasnachol gyda chyfradd llog priodol a chymalau cosb ynghlwm, gan ddileu'r potensial o greu mantais. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn bennaf yn cefnogi ac yn galluogi darpariaeth barhaus gwasanaeth tai cymdeithasol yng Nghymru, er mwyn cefnogi'r cynnydd yn y cyflenwad a chyfrannu at ddod â digartrefedd i ben, yn ogystal â symud ymlaen o lety dros dro.

Mae'r cyllid yn hanfodol i helpu i sicrhau cyflenwad tir a sicrhau nad yw cyfleoedd yn cael eu colli, yn aml cyn i gymorth adeiladu Tai Cymdeithasol ddod ar gael, ac ar yr adeg honno caiff y benthyciadau eu had-dalu a'u hail-fuddsoddi.

Mae yma felly bwyslais ar gefnogi cynlluniau nad ydynt wedi'u trefnu i dderbyn cyllid amgen gan Lywodraeth Cymru yn yr un flwyddyn ariannol. Yn ogystal, mae ffocws ar strategaeth carbon isel a safonau dylunio ac ansawdd arfaethedig sy'n cael eu defnyddio yn y cynllun.

Cyfanswm y Cyfalaf Trafodiad Ariannol (FTC) a fuddsoddir yn y cynllun yw £89,930,000, sy'n cynnwys dros 300 o ddyfarniadau benthyciad unigol i

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

landlordiaid cymdeithasol ar gyfer caffael tir ar gyfer tai fforddiadwy a/neu dai'r farchnad agored. Wrth i gyllid benthyciad gael ei ad-dalu caiff ei ail-fuddsoddi yn ystod y flwyddyn. Caiff yr FTC ei ailgylchu cymaint o weithiau â phosibl i gynlluniau cymwys eraill sy'n mynd trwy broses ymgeisio gystadleuol. Mae hyn wedi arwain at fwy na £287 miliwn o fenthyciadau wedi'u gwneud fel yn FYE 23/24. Bydd y ffigur hwn yn cynyddu bob blwyddyn fel y caiff benthyciadau eu had-dalu a'u hail-ddyfarnu.

Mae'r benthyciadau yn gyson â'r amcanion polisi penodol sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy, fel yr amlinellir yn ymrwymiad rhaglen 2021-2026 y Rhaglen Lywodraethu i wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi hyd yn oed yn well. Mae'r ymyrraeth hon hefyd yn chwarae rhan sylfaenol wrth gyfrannu at y targed o ddarparu 20,000 o gartrefi rhent cymdeithasol carbon isel yn nhymor y llywodraeth hon ac unrhyw dargedau a osodwyd gan lywodraethau dilynol yn y dyfodol.

5. Yr Awdurdod Cyhoeddus sydd wedi'i awdurdodi i roi'r Cynllun ar waith

Llywodraeth Cymru

6. Categorïau o fentrau sy'n gymwys

Pob LCC yng Nghymru.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

7. Sector(au) a gefnogir

Tai Fforddiadwy.

8. Hyd y cynllun

Hyd y cynllun yw 14 Medi 2024 i 31 Mawrth 2026.

9. Cyllideb ar gyfer cymorth o dan y Cynllun

£300,000,000 (tri chan miliwn o bunnoedd).

10. Ffurf y cymorth

Bydd cymhorthdal a ddyfernir o dan y Cynllun ar ffurf cyllid benthyciad ar gyfer tai fforddiadwy.

11. Telerau ac amodau cymhwysedd

Bydd hosbisau a gomisiAseswyd pob cais gan banel o swyddogion Llywodraeth Cymru o bob rhan o'r Gwasanaethau Tai ac Eiddo yn erbyn y meini prawf a gyhoeddwyd. Roedd y meini prawf yn rhan o'r canllawiau a ddarparwyd gyda phecyn cais y cynllun.

Mae'n ofynnol i LCC gyflwyno ffurflen sefyllfa gymorth gan yr Awdurdod Lleol

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

perthnasol (AALl) gyda'u cais. Mae hyn yn cadarnhau a yw'r tai, sydd i'w datblygu ar y tir, sy'n destun y cais, yn diwallu'r angen am dai strategol, fel y nodwyd drwy Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yr ALLl, a'i flaenoriaeth gysylltiedig.

Mae cyllid y benthyciad ar gael ar gyfer caffael tir i ddatblygu tai yn unig. Nid yw'r cynllun yn darparu cyllid ar gyfer tir sydd eisoes wedi'i brynu, nac ychwaith am unrhyw elfen nad yw'n ymwneud â thai neu unrhyw gostau ychwanegol mewn perthynas â chaffael tir. Os bydd safle tir i'w brynu ar gyfer datblygiad at ddibenion cymysg, dim ond yr elfen sy'n ymwneud â thai fydd yn gymwys i gael benthyciad dan y cynllun hwn. Rhaid i werth y tir felly gael ei rannu yn ôl elfennau tai/masnachol neu elfennau eraill nad ydynt yn ymwneud â thai.

Gall y tai fydd yn cael eu datblygu ar y tir a brynir gyda'r benthyciad a roddir fod yn dai fforddiadwy neu yn dai'r farchnad agored, neu yn gyfuniad o'r ddau.

Rhaid i unrhyw dai fforddiadwy sy'n cael eu darparu ar dir a gefnogir gan y cynllun hwn, ac sy'n cael eu hariannu gan Grant Tai Cymdeithasol perthnasol, ddiwallu'r safonau cyffredinol a amlinellir yn safon presennol Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru.

Gellir gwneud ceisiadau am dir sydd eisoes wedi'i brynu ar gyfer datblygu tai, ar yr amod bod y LCC yn cadarnhau nad yw'r datblygiad wedi dechrau eto a bydd y benthyciad yn helpu i ryddhau llif arian ar gyfer y datblygiad. Yn ogystal, mae'n rhaid caffael y tir o fewn amserlen benodol cyn dyddiad cau ffenestr y cais fel y manylir yng nghanllawiau cais y cynllun. Mae'r amserlen hon wedi'i gosod i sicrhau nad oes unrhyw fylchau yn narpariaeth cyllid cynllun posibl rhwng ffenestri cais. Byddai peidio â gwneud hynny'n arwain at golli'r seilwaith tai i'r farchnad tai cymdeithasol ac yn peryglu darpariaeth gwasanaeth tai cymdeithasol Gwasanaeth o Fudd Economaidd Cyhoeddus yn sylfaenol, yn unol â pharagraff 6.18 o'r canllawiau statudol.

Bydd unrhyw fenthyciad yn cael ei warantu yn erbyn y tir y mae'n talu amdano.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Ni fydd asedau eraill y LCC yn cael eu defnyddio i warantu'r benthyciad.

ynir gan fyrddau iechyd yng Nghymru i ddarparu gwasanaethau clinigol yn gymwys i wneud cais am y cymhorthdal hwn.

12. Y sail ar gyfer cyfrifo cymorthdaliadau

O ran benthyca arian ar gyfer tai fforddiadwy mae methiant yn y farchnad. Nid oes marchnad weithredol mewn benthyca gan y Llywodraeth ar gyfer tai cymdeithasol, h.y. ni all landlordiaid cymdeithasol fynd i ffynonellau eraill o fenthyca gyda thelerau tebyg h.y. cyfraddau llog is ar gyfer canlyniadau cymdeithasol. O ganlyniad, defnyddir cyfradd llog islaw'r farchnad mewn perthynas â'r benthyciad neu gyfran o'r benthyciad, sef datblygu tai fforddiadwy o dan eithriad y Gwasanaeth o Fudd Economaidd Cyhoeddus. Gan mai cyllid benthyciad yw hwn, y llog a ildiwyd yw'r cymhorthdal.

Mae cyfradd llog o 0% wedi'i ddefnyddio mewn perthynas â thai fforddiadwy o dan y cynllun ers ei sefydlu. Fodd bynnag, wrth symud ymlaen er mwyn penderfynu ar gyfradd llog briodol, ystyrir y canllawiau HMT a gynhwysir yn y Datganiad Gwariant Cyhoeddus (PES). Dyma'r gyfradd i'w defnyddio pan nad oes marchnad weithredol neu debyg ar gyfer ariannu'r mathau hyn o gynlluniau. Fel y gwelir uchod, mae'r methiant hwn yn y farchnad yn golygu ei fod yn rhy gostus i landlord cymdeithasol gyflwyno cynlluniau sy'n bodloni safonau ansawdd Llywodraeth Cymru ar gyfer Tai Cymdeithasol.

Pan fydd benthyciad yn destun llog ar lefel y farchnad, megis ar gyfer datblygu tai'r farchnad agored, caiff ei gyfrifo naill ai trwy ddefnyddio'r gyfradd a ddarperir yn y **Rheolau Rheoli Cymhorthdal** neu drwy feincnodi yn erbyn darparwyr masnachol sy'n cynnig dyled tymor byr i'r sector LCC yn unol â pharagraff 15.73 o'r **Rheolau Rheoli Cymhorthdal**. Defnyddir yr un gyfradd i gyfrifo'r llog a ildiwyd neu gymhorthdal ar gyfer benthyciadau ar gyfer tai fforddiadwy.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Darperir benthyciadau ar sail tymor 5 i 10 mlynedd fel y gellir cyfrifo'r cymhorthdal ar adeg dyfarnu.

13. Uchafswm y cymhorthdal a ganiateir o dan y cynllun

£4,500,000 (pedair miliwn, pum can mil o bunnoedd) fesul dyfarniad benthyciad.

14. Gwybodaeth gysylltu

Yr Uned Rheoli Cymorthdaliadau

Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd CF10 3NQ
Y Deyrnas Unedig

Rhif ffôn: + 44 (0)3000 604 400
E-bost: **runedrheolicymorthdaliadau@llyw.cymru**

Rydym yn croesawu galwadau a gohebiaeth yn Gymraeg.

Uned Rheoli Cymorthdaliadau
Subsidy Control Unit

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/cynllun-benthyca-tir-ar-gyfer-tai-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.