



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cymorth i Brynu – Cymru

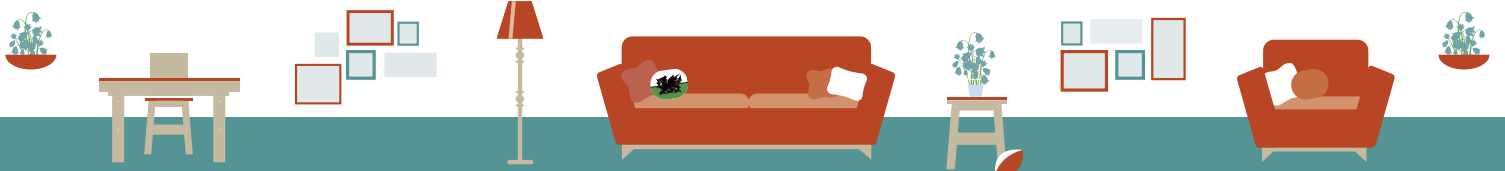
Canllaw ar Gymryd Rhan i
Adeiladwyr Tai a Datblygwyr

www.llyw.cymru/cymorthibrynu



Cynnwys

Golwg Gyffredinol ar y cynllun <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	3
Cofrestru â <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	4
Rheoli perfformiad rhagolygon Darparwyr	5
Marchnata	6
Manylion benthyciadau ecwiti a rennir <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	7
Cyflwyno cais i gofrestru	10
Cysylltiadau allweddol	11



Golwg Gyffredinol ar y cynllun

Cymorth i Brynu – Cymru

1. Mae arian *Cymorth i Brynu – Cymru* Llywodraeth Cymru bellach ar gael i helpu pob prynwr sy'n prynu eiddo newydd cyn diwedd mis Rhagfyr 2021. Pris uchaf eiddo sy'n gymwys ar gyfer *Cymorth i Brynu – Cymru* yw £300,000. Rhaid i bob cais am gyllid gael ei dderbyn erbyn 31 Mawrth 2021.
2. Caiff y cymorth ei gynnig i brynwyr ar safleoedd datblygu ledled Cymru drwy'r adeiladwyr a'r datblygwyr hynny sy'n codi tai newydd ac sydd wedi'u cofrestru â'r cynllun (y cyfeirir atynt isod fel Darparwyr).
3. Bydd y galw am *Cymorth i Brynu – Cymru* yn dibynnu ar faint o bobl sy'n ei ddefnyddio (o fewn y cyllid sydd ar gael). Disgwylir i bob darparwr gynnig *Cymorth i Brynu – Cymru* ar y cartrefi newydd a adeiledir ganddynt sy'n werth hyd at yr uchafswm pris prynu a ganiateir o dan y fenter.
4. Gall prynwyr werthu cartrefi i brynwyr cymwys hyd at ddiwedd mis Mawrth 2021 (o fewn y cyllid sydd ar gael). Rhaid cwblhau'r holl lefelau cyfreithlon erbyn 23 Rhagfyr 2021. Cytunir ar ragolygon blynyddol â'r adeiladwyr tai cofrestredig, a chânt eu hadolygu.
5. Mae'r ddogfen hon yn nodi'r broses gofrestru ar gyfer cynllun *Cymorth i Brynu – Cymru* Llywodraeth Cymru yng Nghymru.

Golwg gyffredinol ar y cynnyrch

6. Bydd pobl sy'n prynu eiddo newydd yn gallu cael benthyciad ecwiti a rennir o hyd at 20% (isafswm o 10%) o'r pris prynu hyd at uchafswm pris prynu o £300,000. Caiff y benthyciad ecwiti a rennir ei ariannu gan Help to Buy (Wales) Ltd sydd wedi'i benodi gan Lywodraeth Cymru i weinyddu'r cynllun. Nid oes cap ar incwm aelwyd y prynwr.
7. Bydd yn rhaid i brynwyr *Cymorth i Brynu – Cymru* godi arian (morgais ynghyd â blaendal o 5%* o leiaf o'r pris prynu) o 80% o leiaf o'r pris prynu. Bydd benthyciad morgais y prynwr yn cael ei sicrhau fel arwystl cyntaf ar yr eiddo yn y ffordd arferol a bydd yn cael blaenoriaeth dros arwystl Help to Buy (Wales) Ltd o ran y benthyciad ecwiti a rennir.
8. Caiff y math o forgais ecwiti ei ragnodi gan Help to Buy (Wales) Ltd. Bydd defnyddio morgais ecwiti safonol yn symleiddio'r broses drawsgludo; gwneud y cynnyrch yn fwy atyniadol i ddarparwyr benthyciadau ac yn fwy dealladwy i ddarpar brynwyr. Bydd pob benthyciad ecwiti a rennir yn para am gyfnod o 25 mlynedd yn amodol ar ad-dalu cynnar os gwerthir yr eiddo. Gellir ei ad-dalu'n wirfoddol hefyd ar unrhyw adeg.
9. Caiff cyfraniad Help to Buy (Wales) Ltd ei dalu i gyfreithiwr y prynwyr ar adeg cwblhau'r broses brynu gyfreithiol. Yna bydd cyfreithiwr y prynwyr yn talu'r pris prynu (sy'n cynnwys y morgais cyntaf, gweddill cyfraniad y prynwyr a chyfraniad *Cymorth i Brynu – Cymru*) i'r Darparwr.

Cofrestru â Cymorth i Brynu – Cymru

10. Mae pob adeiladwr tai a datblygwr eiddo newydd (gan gynnwys Darparwyr Cofrestredig) yn gymwys i gofrestru er mwyn cymryd rhan yn y fenter *Cymorth i Brynu – Cymru*. Mae'r broses o gofrestru ar gyfer *Cymorth i Brynu – Cymru* yn syml ac mae'n rhaid i Ddarparwyr fodloni'r tri gofyniad canlynol:
 - a. Cadarnhau manylion y darpar Ddarparwr, enw'r cwmni, y swyddfa a'r rhif cofrestredig ac ati.
 - b. Cyflwyno rhagolwg o'r tai y disgwylir eu gwerthu trwy *Cymorth i Brynu – Cymru* yn ôl cod post ac ardal awdurdod lleol a'u gwerth amcangyfrifedig ar y farchnad. Mae'n rhaid i ragolygon gwerthiannau gael eu cyflwyno ar gyfer bob chwarter tan ddiwedd mis Rhagfyr 2021 (yn dibynnu ar yr arian sydd ar gael).
 - c. Cadarnhau bod y Darparwr yn derbyn y telerau cytundebol i wneud gwerthiannau *Cymorth i Brynu – Cymru*.
11. Mae'n rhaid cofrestru ar y ffurflen gais safonol sydd ar www.llyw.cymru/cymorthibrynu.
12. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn adolygu cofrestriadau ac yn penderfynu a yw'r cais yn cydymffurfio. Gofynnir i ddarpar Ddarparwyr gadarnhau bod y safleoedd arfaethedig y maent yn eu cynnig yn eiddo cyfreithiol i'r ymgeisydd (neu fod ganddynt ddigon o reolaeth dros y tir er mwyn sicrhau gwerthiant sy'n cydymffurfio gan ddefnyddio cynnyrch *Cymorth i Brynu – Cymru*). Hefyd, bydd yn rhaid i ddarparwyr posibl gadarnhau eu bod mewn sefyllfa i gydymffurfio â thelerau contract safonol Help to Buy (Wales) Ltd ar gyfer darparu arian i brynwyr *Cymorth i Brynu – Cymru*. Efallai y bydd cais i gofrestru gan ddarpar Ddarparwyr na allant gadarnhau'r uchod yn cael ei wrthod. Ni chaiff unrhyw gais ei wrthod heb drafodaeth er mwyn ceisio datrys unrhyw broblemau.
13. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn adolygu rhagolygon arfaethedig yr ymgeisydd ar gyfer nifer y prynwyr sy'n cwblhau'r broses brynu gyfreithiol drwy ddefnyddio cynnyrch *Cymorth i Brynu – Cymru* er mwyn amcangyfrif y galw am *Cymorth i Brynu – Cymru* yn genedlaethol.
14. Ni fydd Help to Buy (Wales) Ltd yn cymeradwyo unrhyw ragolygon ar gyfer cwblhau gwerthiannau ar ôl 23 Rhagfyr 2021. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae'n rhaid i bob prynwr gwblhau'r broses gyfreithiol cyn 23 Rhagfyr 2021.
15. Ni ellir prynu cartrefi sydd eisoes wedi cael eu meddiannu gan ddeiliad/perchennog neu denant cyn ei werthu o dan *Cymorth i Brynu – Cymru*.
16. Mae'n rhaid bod gan gartrefi *Cymorth i Brynu – Cymru* warant gan y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai neu warant gyfatebol ac mae'n rhaid iddynt gydymffurfio â rheoliadau adeiladu a chanllawiau cymwys eraill.
17. Nid yw cartrefi a ddatblygwyd er mwyn cyflawni rhwymedigaethau A106 yn gymwys i gael cymorth o dan gynllun *Cymorth i Brynu – Cymru*. Mae'n rhaid eu bod yn gartrefi i'w gwerthu ar y farchnad. Gan fod *Cymorth i Brynu – Cymru* yn cael ei gynnig i'r prynwr mae pob uned newydd sydd i'w gwerthu ar y farchnad am bris prynu o hyd at £300,000 yn gymwys.
18. Nid oes unrhyw ofyniad ynglŷn â'r isafswm nifer o gartrefi er mwyn i Ddarparwyr allu cymryd rhan ym menter *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Rheoli perfformiad rhagolygon y darparwyr

19. Bydd yn ofynnol i Ddarparwyr ymrwymo i gontract wedi'i lofnodi â Help to Buy (Wales) Ltd sy'n cynnwys y telerau a fydd yn gymwys wrth roi benthyciadau ecwiti a rennir ar gyfer pryniannau unigol.
20. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn ei gwneud yn ofynnol i Ddarparwyr ddarparu gwybodaeth fonitro chwarterol gan gynnwys: cynnydd o'i gymharu â'r rhagolygon, ymholiadau, cadw eiddo a gwerthiannau a gwblhawyd.
21. Wrth gyflwyno cais i gofrestru ar gyfer *Cymorth i Brynu – Cymru* yn seiliedig ar y ddogfen hon, tybir y bydd darpar Ddarparwyr yn derbyn y gofynion a geir yn y cytundeb safonol.



Marchnata

22. Mae Help to Buy (Wales) Ltd yn cydnabod y bydd gan Ddarparwyr gryn arbenigedd ym maes gwerthu a marchnata eiddo newydd. Fodd bynnag, rydym yn awyddus i sicrhau bod y cwsmer yn cael neges gyson ynglŷn â *Cymorth i Brynu – Cymru* gan bob Darparwr. Ni fydd Help to Buy (Wales) Ltd yn ceisio cytuno ar strategaethau marchnata unigol, ond bydd angen i Ddarparwyr gydymffurfio â'r gofynion canlynol:

- Rhaid dilyn y canllawiau wrth ddefnyddio logo Help to Buy (Wales) Ltd.
- Rhaid i ddeunydd marchnata gynnwys disgrifiadau cywir o *Cymorth i Brynu – Cymru* (gan gynnwys unrhyw destun a ragnodir gan Help to Buy (Wales) Ltd).

- Rhaid i ddeunydd hyrwyddo beidio â charwain y cwsmer.
- Mae Help to Buy (Wales) Ltd yn disgwyl i Ddarparwyr fynd ati i farchnata *Cymorth i Brynu – Cymru* er mwyn cyflawni'r gwerthiannau a ragwelwyd ganddynt.
- Rhaid i gopi o Ganllawiau Cymorth i Brynu gael ei roi i ddarpar brynwyr.

23. At hynny, mae'n rhaid i ddarparwyr beidio â chynnig cyfnewid rhannol fel opsiwn i brynwyr *Cymorth i Brynu – Cymru*. Dylai darparwyr hefyd nodi'r gofynion ynglŷn â phrisiadau a datgelu cymhellion (gweler isod).



Manylion benthyciadau ecwiti a rennir *Cymorth i Brynu – Cymru*

Prisiadau a'r pris prynu

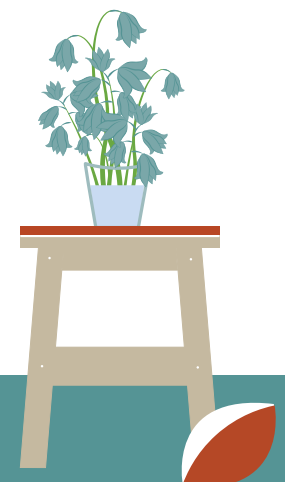
24. Er mwyn sicrhau y caiff eiddo ei werthu am ei werth ar y farchnad, mae'n rhaid i'r pris gwerthu gyfateb i brisiad annibynnol benthyciwr y prif forgais. Un o ofynion cynnyrch *Cymorth i Brynu – Cymru* yw bod prynwyr yn trefnu ac yn cynnal benthyciad arwystl cyntaf gyda darparwr benthyciadau cymwys.
25. Ni fydd cymhellion yn cael eu cynnwys yn yr asesiad o werth yr eiddo ar y farchnad er mwyn cyfrifo swm yr ecwiti y bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn ei fuddsoddi (h.y. cyfrifir y buddsoddiad ecwiti ar gyfer y pris prynu ar ôl i gymhellion gael eu diystyru).
26. Gallai cymhellion gynnwys talu ffioedd neu ddarparu nwyddau gwyn. Mae'n rhaid i gymhellion gydymffurfio â chanllawiau Cyllid y DU ac ni ddylent gyfrif am fwy na 5% o'r pris prynu ac felly effeithio ar werth yr eiddo. Bydd yn ofynnol hefyd i Ddarparwyr ddefnyddio ffurflen datgelu cymhellion Cyllid y DU y gellir ei lawrlwytho yn www.ukfinance.org.uk/system/files/Disclosure-Form-Version-1-February-2018-Final-2-PDF.pdf. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae pecynnau "symud â chymorth", neu becynnau cyfatebol, a gynigir i brynwyr bob amser yn cael eu hystyried yn gymhellion ac mae'n rhaid iddynt gael eu datgelu ar ffurflen Cyllid y DU.
27. Fel y nodir uchod, ni chaiff prynwyr gyfnwied eu heiddo presennol yn rhannol am eiddo a brynir o dan *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Taliadau ar y benthyciad ecwiti a rennir

28. Heblaw am y ffi reoli fisol o £1, ni fydd prynwyr *Cymorth i Brynu – Cymru* yn talu llog ar fenthyciad ecwiti a rennir Help to Buy (Wales) Ltd am y pum mlynedd gyntaf. O ddechrau blwyddyn chwech caiff llog blyneddol o 1.75% ei chodi ar y benthyciad ecwiti a rennir sy'n daladwy mewn rhandaliadau misol. Bydd y llog blyneddol o 1.75% o werth yr eiddo ar y farchnad ar adeg ei werthu yn cynyddu yn ôl y Mynegai Prisiau Manwerthu ynghyd ag 1% y flwyddyn.

Ad-dalu gwerthiannau neu fenthyciadau ecwiti a rennir yn y dyfodol

29. Os bydd prynwr yn dewis gwerthu'r eiddo cyn y dyddiad ad-dalu (sef 25 mlynedd), neu os bydd yn ad-dalu ei brif forgais cyn y cyfnod hwnnw (heb ail-ariannu ar unwaith) bydd yn rhaid i'r benthyciad ecwiti a rennir gael ei ad-dalu. Mae'r swm sy'n daladwy yn seiliedig ar y gyfran ganrannol berthnasol o werth yr eiddo ar y farchnad ar adeg ad-dalu'r benthyciad. Gall perchenogion ad-dalu'r benthyciadau ecwiti ("esgyn y grisiau"), yn llawn neu'n rhannol, unrhyw bryd os dymunant.
30. Yr isafswm ar gyfer ad-dalu benthyciad ecwiti a rennir fydd 5%.



Mae enghraifft o'r ffordd y bydd *Cymorth i Brynu – Cymru* yn gweithio mewn marchnad sy'n codi fel a ganlyn:

Pryniant cychwynnol:

Pris prynu: £200,000

Morgais: £150,000 (75%)

Blaendal: £10,000 (5%)

Benthyciad ecwiti a rennir: £40,000 (20%)

Heblaw am y ffi reoli o £1 y mis, am y pum mlynedd gyntaf ni chodir llog ar y benthyciad ecwiti a rennir.

Ar ddechrau blwyddyn 6 codir llog o 1.75% gan gynyddu yn unol â'r Mynegai Prisiau Manwerthu.

Gwerthu ar ôl 5 mlynedd:

Gwerth ar y Farchnad Agored: £210,000 (cynydd o 5% mewn gwerth).

Ad-dalu'r morgais: £150,000.

Benthyciad ecwiti: 20% o'r Gwerth ar y Farchnad Agored = £42,000

Mae'r gweddill ar gael i'r prynwr ei ddefnyddio fel blaendal = £18,000 ar gyfer ei bryniant nesaf.

- 31.** Mae Help to Buy (Wales) Ltd yn cydnabod y gall gwerth cartrefi leihau hefyd. Bwriedir y bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn derbyn y dibrisiad ecwiti yn ogystal â'r budd yn sgil unrhyw gynnydd mewn gwerth. Felly, cyhyd â bod perchennog wedi cydymffurfio fel arall â thelerau'r benthyciad ecwiti a rennir, ni fydd Help to Buy (Wales) Ltd yn gofyn i'r perchennog am daliad os bydd diffyg pan gaiff y benthyciad ecwiti ei ad-dalu.

- 32.** Gan mai ail arwystl yw'r benthyciad ecwiti a rennir, bydd y darparwr benthyciad cyntaf bob amser yn adennill hyd at y swm llawn sy'n ddyledus o dan ei fenthyciad cyn bod unrhyw hawl gan ddeiliad yr ail arwystl i elw'r gwerthiant. O dan amgylchiadau lle mae prisiau tai wedi gostwng ers y pryniant cychwynnol, mae *Cymorth i Brynu – Cymru* yn rhoi amddiffyniad ychwanegol i berchennog cartref rhag ecwiti ne.

- 33.** Credwn y bydd y cynnig hwn yn gwneud *Cymorth i Brynu – Cymru* yn atyniadol i brynwyr a bydd yn eu helpu i brynu cartref sy'n eiddo newydd.

Mae enghraifft o'r ffordd y bydd *Cymorth i Brynu – Cymru* yn gweithio mewn marchnad sy'n gostwng fel a ganlyn:

Pryniant cychwynnol:

Pris prynu: £200,000

Morgais: £150,000 (75%)

Blaendal: £10,000 (5%)

Benthyciad ecwiti a rennir: £40,000 (20%)

Heblaw am y ffi reoli o £1 y mis, am y pum mlynedd gyntaf ni chodir llog ar y benthyciad ecwiti a rennir.

Ar ddechrau blwyddyn 6 codir llog bychan o 1.75% gan gynyddu yn unol â'r Mynegai Prisiau Manwerthu ynghyd ag 1% y flwyddyn.

Gwerthu ar ôl 5 pum mlynedd:

Gwerth ar y Farchnad Agored: £180,000 (gostyngiad o 10% mewn gwerth).

Ad-dalu'r morgais: £150,000.

Benthyciad ecwiti: 20% o'r Gwerth ar y Farchnad Agored = £30,000

Mae Help to Buy (Wales) Ltd yn derbyn colled o £10,000. Ni fydd y prynwr yn cael unrhyw gyfalaf a bydd yn colli ei flaendal.

Meini prawf fforddiadwyedd i ymgeiswyr

34. Mae *Cymorth i Brynu – Cymru* wedi'i anelu at roi cymorth i brynwyr tro cyntaf a'r rhai sy'n gwerthu er mwyn symud i dŷ gwell.
35. Bydd yn rhaid i ymgeiswyr am *Cymorth i Brynu – Cymru* gael gwiriad fforddiadwyedd gyda Help to Buy (Wales) Ltd er mwyn sicrhau eu bod yn gallu fforddio bod yn berchenogion cartref.
36. Yr uchafswm benthyciad ecwiti a rennir y bydd prynwr yn gallu ei gael yw 20%. Fodd bynnag, efallai y bydd y prynwr am roi'r cyfraniad mwyaf posibl (morgais ynghyd â blaendal) y gall yn rhesymol ei fforddio. Os felly, yr isafswm benthyciad ecwiti a rennir (cyfanswm) a ganiateir fydd 10% ynghyd â chyllid o 90% (morgais ynghyd â blaendal) i ariannu'r pryniant. Bydd gofynion prif fenthycwyr morgeisi ynglŷn â blaendaliadau yn amrywio ond fel arfer disgwylir i brynwyr gyfrannu 5%* o'r pris prynu ac mae hyn hefyd yn ofyniad gan *Cymorth i Brynu – Cymru*. Mae'n rhaid i forgeisi gan brif fenthycwyr morgeisi fod ar sail ad-dalu (cyfalaf a llog) bob amser. Ni chaniateir i brynwyr drefnu morgais llog yn unig.

* Bydd prynwyr yn ofynnol i roi blaendal gofynnol o 4% yn ychwanegol at unrhyw gymhelliant a gynigir gan y datblygwr. Mae unrhyw ymholiadau, cysylltwch â cymorth i brynu – Cymru Cyf.

Rôl Help to Buy (Wales) Ltd

37. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn adolygu ceisiadau gan ddarpar brynwyr ac yn penderfynu a yw ymgeiswyr yn bodloni'r meini prawf gofynnol o ran fforddiadwyedd er mwyn cael cymorth drwy *Cymorth i Brynu – Cymru*.
38. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn cynnal gwiriad fforddiadwyedd gyda'r nod o sicrhau y gall ymgeiswyr fforddio eu cyfraniad ariannol tuag at brynu'r eiddo. Mae hyn yn seiliedig ar uchafswm o 45% ar gyfer costau tai fel cyfran o incwm net sydd ar gael. Mae hyn yn rhoi asesiad cadarn o allu ymgeisydd i fforddio prynu eiddo a bod yn berchennog cartref yn yr hirdymor ac yn diogelu cymorth trethdalwyr i brynwyr.
39. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd a'r Darparwr sy'n adeiladwr tai cofrestredig ei fod yn cymeradwyo pryniant o dan *Cymorth i Brynu – Cymru*.
40. Caiff darpar brynwyr eu cynghori'n gryf i geisio cyngor ariannol a chyfreithiol annibynnol cyn prynu eiddo. Yn aml, bydd Help to Buy (Wales) Ltd a Darparwyr yn gallu cyfeirio prynwyr at gynghorwyr posibl ond nid oes unrhyw gyfyngiad ar ddarpar brynwyr wrth ddewis eu cynghorydd. Fodd bynnag, Help to Buy (Wales) Ltd fydd â'r gair olaf o ran penderfynu a ystyrir bod prynwr yn gallu bodloni'r meini prawf o ran fforddiadwyedd a chymhwysedd ar gyfer cynnyrch *Cymorth i Brynu – Cymru*.
41. Bydd Help to Buy (Wales) Ltd hefyd yn casglu'r taliadau llog ar gyfer pob un o'r benthyciadau ecwiti a rennir unwaith eu bod yn ddyledus ac yn darparu'r holl wasanaethau ôl-werthu.

Cyflwyno cais i gofrestru

42. Dylai adeiladwyr tai a datblygwyr ddefnyddio'r cais cofrestru safonol Excel i'w lawrlwytho o www.llyw.cymru/cymorthibrynu. Ar ôl ei gwblhau dylid ei gyflwyno i: builders@helptobuywales.co.uk.

Rhaid i bob cais am arian gyrraedd erbyn 31 Mawrth 2021 ac mae'n rhaid cwblhau pob achos o gyrraedd y prynwr yn gyfreithlon erbyn 23 Rhagfyr 2021.

Cysylltiadau allweddol

43. Y pwynt cyswllt cyntaf i ymgeiswyr sy'n cofrestru yw Help to Buy (Wales) Ltd. Nodir manylion swyddfa Help to Buy (Wales) Ltd isod.

Am ragor o wybodaeth, dyma ein manylion cyswllt:

1 Capital Quarter
Stryd Tyndall
Caerdydd, CF10 4BZ
Ymholiadau: 08000 937 937
Ffacs: 02920 803 451

44. Am ymholiadau cyffredinol ynglŷn â'r broses gofrestru neu gwestiynau cyffredinol am y ffordd y mae'r cynllun yn gweithredu, gofynnir i ymgeiswyr builders@helptobuywales.co.uk.

www.llyw.cymru/cymorthibrynu

45. Mae'n rhaid i bob cais i gofrestru gael ei anfon i builders@helptobuywales.co.uk.