

## Ymchwiliad i mewn i rwystrau amodau 106 a hunan adeiladu

### Cyflwyniad

Mae Cynllun Strategol Cyngor Gwynedd yn adnabod fod angen ystyried os oes modelau eraill y gellir eu gweithredu er mwyn darparu tai fforddiadwy yn y Sir ar gyfer y dyfodol, ac yn rhan o hyn ydi goresgyn rhwystrau amodau 106.

Mae'r Uned Strategol Tai wedi ymgymryd darn o waith ymchwil i ddarganfod os oes 'na rwystrau yn bodoli gyda chytundebau 106 ac os oes, ai rhain ydi'r rhesymau sydd yn atal unedau hunan adeiladu cael ei godi.

Lluniwyd briff ar gychwyn y gwaith ymchwil ac roedd pump rhagdybiaeth wedi ei wneud, sef:

1. Y cytundebau 106 a'r geiriad sydd yn achosi rhwystrau ac sydd yn golygu nad ydi banciau yn fodlon menthyg
2. Unedau hunan adeiladu sydd yn cael ei effeithio fwyaf yn hytrach na datblygiadau mawr
3. Efallai mai sefyllfa ariannol/ personol yr unigolyn sydd yn rhwystro nhw medru cael morgais
4. Mae'r nifer o unedau hunan adeiladu (dros gyfnod penodol) sydd wedi cael ei chwblhau yn swm isel
5. Mae'r amser i gwblhau uned hunan adeiladu o dderbyn hawl cynllunio yn un hir

Bydd yr adroddiad yma yn ceisio cadarnhau neu ddim y rhagdybiaethau uchod, ac i wneud argymhellion i'r Panel Cyflawni ar sut i ddatrys unrhyw rwystrau.

### Geiriad y cytundeb 106

Does dim benthycwyr yn cynnig morgeisi i unedau hunan adeiladu gyda chytundeb 106 arnynt oherwydd nid yw'r paneli sy'n gweithredu ar forgeisi yn rhyngweithio gyda'r paneli sy'n gweithredu ar gynlluniau hunan adeiladu ac nid yw'n bosibl cyfuno'r ddau.

Mae Cyngor Gwynedd a Principality wedi gweithio hefo'i gilydd ar geriad yr cytundebau yn y flynyddoedd diwethaf ac ar y pryd cytunodd Principality i'r geiriad. Mae'r adran gyfreithiol wedi nodi fod y cytundebau i weld yn gweithio ar ddatblygiadau sydd ddim yn hunan adeiladu.

Mae'r Principality wedi rhoi ei sylwadau ar beth maent yn dymuno gweld fel isafswm mewn cytundeb ond nid ydi llawer o'r pwyntiau sydd wedi ei nodi ganddynt yn berthnasol i Wunedd. Dyma'r prif sylwadau sydd wedi ei wneud gan y Principality ac sydd yn berthnasol i Wunedd:

- Fod yr 'first charge' yn mynd i'r benthycwyr h.y. os ydi'r benthyciwr yn methu ar ei thaliadau mae'r benthycwyr yn cael y cynnig cyntaf ar yr eiddo.  
**Nid oes 'charge' o dan 106 Gwynedd ar hyn o bryd.**
- Fod yr amod lleol yn 3 mlynedd lle bu posib.  
**5 mlynedd ydi cytundeb Gwynedd ar hyn o bryd**
- Newid geiriad Cymal 'Mortgage in Possession'

- **Mae cytundeb Gwynedd yn nodi os yw banc yn cymryd meddiant maent yn gorfod cynnig yr eiddo i Wynedd yn gyntaf ac os nad ydym ei angen maent wedyn yn cael gwerthu ar y farchnad agored. Ond mae rhaid iddynt dalu swm i Wynedd pan mae hyn yn digwydd, sef y gwahaniaeth rhwng pris y farchnad agored a'r pris fforddiadwy.**

Does dim morgeisi yn cael ei chynnig i unedau hunan adeiladu gyda amod 106 arno ond mae'n ymddangos fod 'na materion yn codi pan yn edrych ar geiriad yr cytundeb. Byddai syniad cael trafodaeth pellach am yr uchod hefo Adran Gyfreithiol y Cyngor.

Mae'n bwysig nodi hefyd fod 'na benthycwyr ym menthyg ar gyfer unedau hunan adeiladu heb y cytundeb 106 arno. Nid ydi Principality yn un o'r rhain.

### **Cyfarfod ar y Cyd gyda Chwmnïau Morgeisi**

Trefnwyd cyfarfod gyda chwmni Principality, 75 Point 3, Cwmni Morgais o Bwllheli, Parc Eryri, Swyddogion Cyngor Gwynedd, Swyddogion Cyngor Môn a Chymdeithas Tai Eryri er mwyn trafod y rhwystrau i'r Cytundeb amodau 106. Dyma'r prif sylwadau gafodd ei wneud yn ystod y cyfarfod

- Cytundebau 106 y Parc a Gwynedd wedi diwygio erbyn hyn ac yn fwy eglur a rhesymol. Nid oes problem fawr hefo'r amod 106 ei hun ond oherwydd bod 'na amrywiaeth ynddynt nid yw werth i'r cwmnïau edrych ar bob un yn unigol. Mae gwaith yn mynd yn ei flaen gan Wasanaethau Cyfreithiol Awdurdodau'r Gogledd bellach yn edrych mewn i safoni elfennau o gytundebau 106. Mae posib y bydd hyn yn cynorthwyo'r mater sydd yn cael ei nodi uchod. Bydd angen i ni sicrhau ein bod ni'n cael ein diweddarau ar y gwaith yma.
- Mae'r amod 106 yn dderbyniol ar y cyfan i fenthycwyr ond mae anawsterau gyda'r cytundebau hyn pan mae'r perchnogion yn dymuno gwerthu.
- Nid ydi'r Principality yn cynnig daliadau fesul cam (staged payments) ond maent wedi ystyried benthyciad 'pontio'. Cyn edrych i mewn i hyn ymhellach mae rhaid sicrhau dilysrwydd credyd yr ymgeiswyr i leihau'r risg.
- Tai fforddiadwy yn agwedd sydd am barhau yng Ngwynedd gan hefyd gofio fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd hefyd yn ei annog. Mae hunan adeiladu yn bwysig mewn ardaloedd gwledig.
- Mae ceisio cael tystysgrif morgais yn gallu fod yn problem oherwydd nad yw'r cwmni yn gwybod beth fydd yr eiddo wrth gynnig y morgais, ac wedyn mae'r cynnig yn gallu newid pan mae'r ymgeisydd yn dod o hyd i eiddo.
- Y prif rwystr i unigolyn methu cael morgais bysa'r amod, ond yn cyd destun hunan adeiladu gyda 106 nid yw'r morgeisi yma yn bodoli beth bynnag. Mae o hefyd yn gallu bod oherwydd sefyllfa ariannol unigolyn, felly mae 'na amgylchiadau eraill yn gallu fod yn rhwystr hefyd.

Fel sydd wedi nodi eisoes nid oes ddim benthycwyr yn cynnig morgeisi ar unedau hunan adeiladu gyda amod 106 arno. Ond beth sydd yn dod yn amlwg o'r uchod wrth edrych ar y cytundeb ar ben ei hun ydi fod 'na amgylchiadau eraill sydd yn rhwystro unigolyn cael mynediad i forgais ac felly nid yw'n deg i roi'r baich i gyd ar yr amod.

### **Trefn Cynghorau eraill**

#### **Cyngor Conwy**

- Edrych i greu fersiwn mwy safonol o dempled 106, er hynny nid ydynt wedi wynebu llawer o broblemau gyda'r cytundebau.
- Bwriadu edrych ar y broblem gyda hunan adeiladu a bod y gwaith o baratoi eu *Affordable Housing SPG* am ddarparu'r cyswllt hefo'r polisi cenedlaethol ac yna yn rhoi eglurder i bawb.

#### **Cyngor Sir Y Fflint**

- Yn y gorffennol maent wedi tynnu'r amod 106 er mwyn helpu unigolyn medru cael mynediad i forgais ond mae gofyn fod yr unigolyn yn talu *commuted sum* i'r Cyngor am hyn.
- Nid yw hyn wedi digwydd yn aml ac mae'r unigolyn yn derbyn asesiad manwl cyn bod penderfyniad yn cael ei wneud.
- Mae'r *commuted sum* wedyn yn cael ei ail gylchu i fedru helpu unigolyn sydd yn ceisio prynu tŷ fforddiadwy. Maent yn cydnabod bod nhw'n colli uned ond maent yn gallu helpu rhywun arall.

#### **Cyngor Sir Ynys Môn**

- Cynnig benthyciad dymor byr i hunan adeiladwyr ar dir y Cyngor
- Un ymgeisydd wedi cyflwyno cais ac mae'r benthyciad am £20K i fyny i uchafswm o £60K, gyda ffi o £250 i'w dalu yn y mis cyntaf ac wedyn llog bob mis ar y benthyciad (fixed).
- Tystysgrif morgais yn gorfod cael ei chyflwyno ar y dechrau sydd yn dangos eu bod nhw'n gallu cael un mewn egwyddor (ac wedi cael y 'credit checks').
- Cyngor yn cadw perchenogaeth y tir tan mae'r adeiladwr yn cael y morgais
- Nid yw'r uned yn cael ei weld fel uned hunan adeiladu unwaith mae o wedi gorffen ac felly mae posib cael morgais cyffredinol ar y pwynt yma.

### **Profiadau ymgeiswyr / hunan adeiladwyr**

Roedd cyswllt wedi gwneud gydag unigolyn roedd yn cael anhawster cael mynediad i forgais hunan adeiladu gyda amod 106 arno. Profiad y person yma oedd fod morgais hunan adeiladu i gynnwys cymal 106 yn rhan o'r amod cynllunio ar gael ar gychwyn y broses. Ond erbyn iddo arwyddo'r cytundeb nid oedd benthycwyr yn cynnig y fath yma o forgeisi ac felly nid yw wedi bod yn bosib symud ymlaen gyda'r datblygiad. Yn ychwanegol i uned hunan adeiladu yw'r costau cychwynnol fel pensaer a chostau cynllunio ac mae'r unigolyn wedi gwario yn sylweddol ar yr elfennau yma. Oherywdd ei fod o methu cael mynediad i morgais mae o rwan yn rhentu ty ac mae'n amhosib iddo arbed pres i fedru adeiladu oherywdd mae ei arian yn mynd ar rhent.

Dyweddodd yr unigolyn yma,

*“Os mai bwriad cyfyngiad 106 yw annog pobl ifanc aros yn eu hardaloedd, nid yw yn gwneud synnwyr fod 'na ddim sefydliadau yn barod i gynnig morgais i ni.”*

### **Gwybodaeth o ardal cynllunio Gwynedd a'r Parc**

#### **Caniatâd cynllunio ar gyfer unedau preswyl hunan adeiladu gyda chytundeb 106 fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd**

- Roedd 5 cais cynllunio wedi ei dderbyn yn 2012/2013 ac roedd un o'r rhain ar gyfer newid defnydd.
- Roedd 10 cais wedi ei dderbyn yn 2011/2012 ac roedd 2 o'r rhain yn trosi adeilad ac roedd 3 yn newid/ addasu adeilad allanol

#### **Caniatâd cynllunio ar gyfer unedau preswyl hunan adeiladu gyda chytundeb 106 fforddiadwy yn ardal cynllunio'r Parc**

- Roedd 2 cais wedi derbyn yn 2012/2013
- Roedd 2 cais wedi derbyn yn 2011/2012 - un ar gyfer trosi ac un newid defnydd

O'r ffigyrau uchod mae'n ymddangos nad oes niferoedd mawr o unigolion yn dod ymlaen i geisio cael hawl cynllunio ar gyfer uned hunan adeiladu.

#### **Nifer o unedau preswyl hunan adeiladu sydd wedi dod drwodd, a'r amser sydd wedi cymryd i gwblhau uned o dderbyn hawl cynllunio yn Gwynedd**

Lle mae'r datblygiad yn 1 uned yn unig mae'r rhagdybiaeth wedi ei wneud mai uned hunan adeiladu yw hwn. Yr unedau yma sydd wedi ei gynnwys yn y ffigyrau isod.

- Roedd 6 uned hunan adeiladu wedi ei chwblhau yn 2012/2013 ac roedd 3 wedi arwyddo'r cytundeb yn 2011 a 3 yn 2012
- Roedd 5 uned hunan adeiladu wedi ei chwblhau yn 2011/2012 ac mae amrywiaeth o ran pryd mae'r cytundebau wedi ei arwyddo, sef rhwng 2007 a 2011

#### **Nifer o unedau preswyl hunan adeiladu sydd wedi dod drwodd, a'r amser sydd wedi cymryd i gwblhau uned o dderbyn hawl cynllunio yn y Parc**

Lle mae'r datblygiad yn 1 uned yn unig mae'r rhagdybiaeth wedi ei wneud mai uned hunan adeiladu yw hwn. Yr unedau yma sydd wedi ei gynnwys yn y ffigyrau isod.

- Roedd 2 uned hunan adeiladu wedi ei chwblhau yn 2012/2013 ac roedd 1 wedi arwyddo ei chytundeb yn 2011 ac un yn 2012
- Roedd 1 uned hunan adeiladu wedi ei chwblhau yn 2011/2012 a gafodd y cytundeb ei arwyddo yn 2007

O'r ffigyrau uchod mae'n ymddangos fod ddim patrwm penodol ar gyfer yr amser mae'n cymryd i gwblhau uned hunan adeiladu, ond mae rhai o'r unedau sydd wedi ei chwblhau yn 2011/2012 wedi cymryd mwy o amser i'w orffen. Yn ogystal a hynny mae'r nifer sydd wedi ei cwblhau yn isel sef 11 yn Gwynedd a 3 yn y Parc.

### **Casgliadau**

- Nid geiriad 106 sydd yn rhwystro unigolyn cael morgais ar uned hunan adeiladu ond y ffaith fod 'na ddim benthycwyr yn cynnig morgeisi o'r fath yma. Y rheswm ydi oherwydd nid yw'r paneli sy'n gweithredu ar forgeisi yn rhyngweithio gyda'r paneli sy'n gweithredu

ar gynlluniau hunanadeiladu ac nid yw'n bosibl cyfuno'r ddau. Ond unwaith mae uned hunan adeiladu gyda amod 106 arno yn cael ei cwblhau nid yw'n cael ei weld wedyn fel 'uned hunan adeiladu' ac felly mae posib cael morgais cyffredinol ar y pwynt yma.

- O ran y cytundeb ei hun mae'n ymddangos o'r sylwadau sydd wedi ei dderbyn fod nhw'n gweithio ar y cyfan a bod nhw wedi gwella, er bod 'na pwyntiau wedi ei amlygu gan yr Principality o fewn cytundeb Gwynedd.
- Mae'r hen cytundebau yn gallu creu anawsterau pan mae'r perchennog yn dod i werthu'r eiddo a hefyd oherydd fod 'na amrywiaeth ynddynt ar draws y Gogledd nid yw werth i'r cwmnïau edrych ar bob un yn unigol.
- Hunan adeiladwyr sydd wedi cael yn cael ei effeithio oherydd fod 'na ddim morgeisi ar gael ac nid y datblygiadau mawr
- Nid y cytundeb ydi'r unig reswm sydd yn rhwystro rhywun cael morgais, mae o hefyd yn gallu fod sefyllfa ariannol yr unigolyn
- Rhwng 2011 a 2013 roedd 15 caniatad cynllunio wedi roi yn Gwynedd a 4 yn y Parc ar gyfer unedau preswyl hunan adeiladu gyda chytundeb 106
- Nid oes patrwm penodol ar gyfer yr amser mae'n cymeryd i gwblhau uned hunan adeiladu ond mae rhai o'r unedau sydd wedi ei chwblhau yn 2011/2012 wedi cymeryd mwy o amser i'w orffen.
- Rhwng 2011 a 2013 mae'r nifer o unedau hunan adeiladu sydd wedi cwblhau yn swm isel. Yn 2011-2012 yn ardal cynllunio Gwynedd roedd 23% o'r unedau roedd wedi ei chwblhau yn rhai hunan adeiladu gyda amod 106. Yn 2012-2013 yn ardal cynllunio Gwynedd roedd 17% o'r unedau roedd wedi ei chwblhau yn rhai hunan adeiladu gyda amod 106. Y cyfanswm cronus yng Ngwynedd rhwng 2011-2013 roedd 22%.

### **Opsiynau i'w hystyried**

- Ni fydd posib cysoni'r cytundebau ar draws y Gogledd oherwydd bod polisïau tai fforddiadwy pawb yn wahanol ond mae 'na ddarn o waith yn digwydd ar hyn o bryd gyda Gwasanaethau Cyfreithiol Awdurdodau'r Gogledd i geisio safoni elfennau o'r cytundeb. Bydd yr Uned Strategol Tai yn sicrhau ein bod ni'n cael ein diweddarau am y gwaith yma.
- Trafodaeth bellach ei angen hefo Adran Gyfreithiol Cyngor Gwynedd i geisio datrys y materion mae Principality wedi amlygu.
- Ystyried tynnu'r amod 106 a'r ceisiadau cynllunio hunan adeiladu a bod *commuted sum* yn cael ei dalu i'r Cyngor er mwyn gwneud hyn.
- Edrych ar sefydlu cynllun peilot er mwyn cynnig benthyciad i unigolion sydd yn ceisio codi uned hunan adeiladu gydag amod 106 arno. Fel ffigurau cychwynol, byddwn yn edrych ar targed o 10 o unedau ac am swm o £800,000 (sef uchafswm o £80,000 o benthyciad fesul uned). Bydd hefyd angen llog bob mis ar y benthyciad. Mae'r Aelod Cabinet bellach wedi cyflwyno'r fath yma o fodel i'r Aelodau er mwyn derbyn eu sylwadau cychwynol.

### **Penderfyniad**

- Lleihau'r cyfnod sydd yn cael ei nodi yn y cymal '*mortgage in possession*' o fewn cytundeb 106 Cyngor Gwynedd o 12 wythnos i 6 wythnos.