

Ceredigion

Cynllun Datblygu Lleol
2007 - 2022

Canllawiau Cynllunio Atodol
Tai Fforddiadwy

Diweddariad Taflenni Cymorth
ynghylch Atodiad 4 o'r CCA

Cynnwys

Tafleuni Cymorth Atodiad 4 (Arweiniad i Ddatblygwyr), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy	1
Modelau Tai a Datganiad o'r Anghenion Fforddiadwy	1
Yr Holl Dai	1
O blith y rheiny: Tai Fforddiadwy	1
Dogfennau Ategol	2
Dogfennau Ategol a ddarperir fel bo angen:	2
Anecs: Ffynonellau derbyniol o dystiolaeth ynghylch 'Galw'r Farchnad a'r Angen am Dai Fforddiadwy:	4
Maint Lleiaf a Mwyaf Tai Fforddiadwy	5
GAD - Arwynebeddau Llawr Net ar gyfer Tai Fforddiadwy	6
Gweithdrefn a Rhestr Wirio ar gyfer Asesu Dichonolrwydd Tai Fforddiadwy	9
Rhestr Wirio Gwybodaeth/Manylion sy'n Ofynnol	12
Templed: Llythyr Enghreifftiol o Fwriad i Werthu	15
Enghraifft: Llythyr Pris Gwerthu Derbyniol ACLI Enghreifftiol y mae'r Gwerthwr i'w gael gan yr Awdurdod Lleol	16
Enghraifft: Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth (Tŷ Fforddiadwy Gostyngiad Gwerthu)	17
Enghraifft: Llythyr o Gadarnhad oddi wrth yr ACLI at y Gwerthwr pan roddir Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth	18
Templed: Datganiad Statudol ynghylch Preswylfa a Pherchnogaeth	19
Tafleuni Cymorth Atodiad 5b (Arweiniad i Renti Canolradd), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy	21
Bandiau Incwm Rhenti Canolradd	21
Templed: Llythyr oddi wrth Landlord Preifat at yr Awdurdod Lleol ynghylch Rhent Derbyniol	22
Enghraifft: Llythyr ynghylch Rhent Derbyniol gan y Swyddog Tai Fforddiadwy at Landlord Preifat	23
Templed: Atodlen a Chanllaw Dilysu Landlord Rhent Canolradd - Cymhwysedd Meddiannu	24
Templed: Datganiad Statudol ynghylch Preswylfa (Tenant Preifat Rhent Canolradd)	28
Templed: Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth: (Rhent Canolradd Preifat Cartref Fforddiadwy)	29
Templed: Datganiad Staudol Blynnyddol ar gyfer Anedd Fforddiadwy Rhent Canolradd gan Landlord Preifat Ardystio	30
Sut mae Cael Hyd i Dŷ Fforddiadwy i'w Brynu (GG)?	31
Ble mae chwilio	31
Cofrestr Tai Fforddiadwy	31

Gwirio'r manylion	32
Sut mae talu am eich Tŷ Fforddiadwy GG	33
Sut Mae Cael Hyd i Blotiau o Dir gyda Chaniatâd Cynllunio ar gyfer Tŷ Fforddiadwy GG?	34
Hunanadeiladwyr	34
Datblygwyr	34
Pob Darpar Brynwr	34
Fformiwla Prisiau	34
Sut mae dod o hyd i Gartref Fforddiadwy ar Rent Canolradd?	35
Ble mae Edrych	35
Cofrestr Tai Fforddiadwy	35
Gwirio'r Manylion	36
Rhestr wirio o'r gwaith papur y bydd ei angen arnoch i ddangos cymhwysedd	36
Sut mae talu am eich Tŷ Fforddiadwy Rhent Canolradd	36
Sut mae Cael Hyd i Dŷ Fforddiadwy Rhent Cymdeithasol?	37
Ble mae gwneud cais	37
Rhestr wirio o'r gwaith papur y bydd ei angen arnoch i ddangos cymhwysedd	37
Enghraifft: Tai Fforddiadwy - Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol Enghreifftiol o Ddewisiadau Tai	38

Taflenni Cymorth Atodiad 4 (Arweiniad i Ddatblygwyr), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

Modelau Tai a Datganiad o'r Anghenion Fforddiadwy

Darperir dogfen enghreifftiol ganlynol er hwylustod i chi a gellir ei defnyddio fel templed ar gyfer y Datganiad y byddwch yn ei gyflwyno gyda'ch cais cynllunio. Cewch ychwanegu at y cynnwys neu'i amrywio os credwch fod hynny'n briodol, ond dylid gwarchod rhag darparu gwybodaeth annigonol.

Er mwyn i'r swyddog cynllunio gloriannu eich cynllun arfaethedig, mae angen i chi ddarparu manylion am y mathau o dai yr ydych yn eu cynnig yn ogystal â rhesymau dros y dewis hwnnw. Gofynnir am hynny fel y medrwn ni fod yn hyderus bod anghenion penodol yr ardal wedi eu hystyried yn gynnar yn y broses gynllunio. Ar gyfer cartrefi fforddiadwy bydd angen gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â deiliadaeth a phwy fydd yn rheoli'r cartrefi.

Yr Holl Dai

Mae'r tabl canlynol (enghreifftiol) yn amlinellu'r mathau o fanylion sydd eu hangen ar gyfer pob annedd arfaethedig ar y safle:

Mathau o Dai	Nifer yr unedau ar y safle	Nifer yr Ystafelloedd Gwely
Byngalo sengl		
Tŷ teras		
Tŷ pâr		
Tŷ sengl		
Arall (disgrifiwch)		
Cyfansymiau		

O blith y rheiny: Tai Fforddiadwy

Ar gyfer tai fforddiadwy dylid darparu'r tabl (enghreifftiol) canlynol:

Mathau o Dai	Nifer yr unedau ar y safle	Nifer yr Ystafelloedd Gwely	Mathau o Dai Fforddiadwy	Deiliadaeth
Byngalo sengl				
Tŷ teras				
Tŷ pâr				
Tŷ sengl				

Arall (disgrifiwch)				
Cyfansymiau				

Mae'r golofn sy'n ymwneud â mathau o Dai Fforddiadwy'n cyfeirio at y mathau safonol o Dai Fforddiadwy a geir yng Ngheredigion megis Gwerthu ar Ostyngiad a'r ganran e.e., Gwerthu ar Ostyngiad (70), Rhenti Canolradd (IR) ac unedau Rhenti Cymdeithasol (SR).

Mae'r golofn sy'n ymwneud â deiliadaeth yn cyfeirio at berchnogaeth / rheolaeth yr unedau ac mae 3 phrif fath o deiliadaeth sef Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (ar gyfer Rhenti Cymdeithasol a Rhenti Canolradd), Gwerthu Preifat (ar gyfer Gwerthu ar Ostyngiad) a Rhenti Canolradd Preifat (ar gyfer Rhenti Canolradd a gaiff eu gosod yn breifat trwy landlordiaid achrededig).

Nodwch y sail resymegol dros ddewis y mathau o dai a thai fforddiadwy a nodwch pa dystiolaeth a ddefnyddiwyd i ddod i'r penderfyniad hwnnw.

Dogfennau Ategol

Gyda'ch cais chi gofynnir i chi gyflwyno'r wybodaeth uchod a'r dogfennau canlynol.

Dogfennau Ategol a ddarperir fel bo angen:	Ticiwch lle bo'n briodol / darparwyd
Tystiolaeth ddogfennol o Alw'r Farchnad a'r Angen am Dai Fforddiadwy (Gweler Anecs: – Tystiolaeth ynghylch 'Ffynonellau derbynol o dystiolaeth ynghylch 'Galw'r Farchnad a'r Angen am Dai Fforddiadwy')	
Adroddiadau Arwerthwyr Tai am y galw am dai/crynodebau o'r rhyngrwyd	
Datganiad gan y Swyddog Tai Fforddiadwy (AHO)	
Gwybodaeth am yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)	
Gwybodaeth am y Strategaeth Dai Ceredigion: Tai i Bawb	
Cyngor a gohebiaeth cyn cyflwyno cais	
Arall (Manylwch)	
Dogfennaeth ategol ar gyfer y trafodaethau ynghylch gwerth y cyfraniad at y Tai Fforddiadwy:	
Adroddiad Prisio ar gyfer y cynllun arfaethedig (ddim ar y cynllun)	
Dogfennaeth sy'n ofynnol i helpu cwblhau Adran 106:	
Manylion y cyfreithiwr sy'n gweithredu ar ran yr ymgeisydd (os oes un)	
Manylion y morgeisai/cyd-berchenog(ion) a fydd â rhan yn y cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.	
Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer gwerthu neu reoli cartrefi fforddiadwy:	

Disgrifiwch y trefniadau sydd i gyhoeddi manylion gwerthiant Tai Fforddiadwy a Werthir ar Ostyngiad	
Mae'r datblygwr yn bwriadu ymgeisio am statws Landlord Preifat Rhenti Canolradd	
Dogfennaeth yn cadarnhau trefniadau trosglwyddo ar gyfer unedau Tai Fforddiadwy i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu landlord preifat achrededig	
Ddim yn berthnasol – yr ymgeisydd ei hunan yn adeiladu	

Anecs: Ffynonellau derbyniol o dystiolaeth ynghylch ‘Galw’r Farchnad a’r Angen am Dai Fforddiadwy:

1. Adroddiadau gan arwerthwyr tai lleol/gwybodaeth o’r rhyngwyd ynglŷn â diffyg tai yn lleol.
2. Datganiad gan y Swyddog Tai Fforddiadwy gyda thystiolaeth o’r angen am dai fforddiadwy o’r Gofrestr Tai Cyffredin a’r Gofrestr Tai Fforddiadwy (gwnewch gais drwy’r Gwasanaeth Rheoli Datblygu a Chynllunio).
3. Mae’r tabl isod wedi ei lunio o Ddiweddariad o Asesiad Ceredigion o’r Farchnad Dai Leol 2023 (Terfynol: Mai 2024) ac mae’n manylu ar yr angen am Dai Fforddiadwy fesul Ardal Farchnad Dai Leol (nid yw’r model yn manylu ar y Rhent Canolradd na’r Tai Cost Lleol (LCHO) yn ôl maint yr ystafell wely na’r angen am Dai Marchnad Agored) :

Sail yr amcangyfrifiadau aelwydydd									Amrywiolyn Uwch
Dadansoddiad manwl o'r amcangyfrifon o'r angen am dai ychwanegol dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA									
Tabl 1 Adroddiad yr LHMA: Amcangyfrif o'r angen blynyddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn ôl HMA a deiliadaeth (angen net, ar ôl ystyried trosiant y stoc gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig)									
Mae'r tabl cyntaf yn darparu'r amcangyfrifon o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol ar y sail ganlynol:									
*ar lefel HMA									
*yn ôl deiliadaeth (perchentaeth cost isel, tai rhent cansradd a thai rhent cymdeithasol)									
*amcangyfrif blynyddol ar gyfer 5 mlynedd gyntaf cyfnod yr LHMA									
*mae'r amcangyfrifon wedi cael eu lleihau ar meyn ystyried trosiant y stoc fforddiadwy gyfredol a'r cyflenwad arfaethedig									
HMA	(a) un ystafell wely	(b) dwy ystafell wely	(c) taiir ystafell wely	(d) pedair ystafell wely	(e) Tai Cymdeithasol (a) + (b) + (c) - (d) - (e)	(f) Tai Rhent cansradd	(g) Perchentaeth Cost Isel (LCHO)	(h) Tai Fforddiadwy (h) = (e) + (f) + (g)	
Amcangyfrifon o'r angen ychwanegol am dai yn ôl deiliadaeth	9	-	0	9	18	5	22	44	
Aberystwyth	-	-	-	4	4	1	12	18	
Other	4	-	-	1	5	0	-	5	
Coastal	4	-	0	2	6	1	0	8	
Teifi Valley	-	-	-	2	2	2	9	14	

**Efallai na fydd y ffigurau’n adio oherwydd talgrynnu o fewn yr offeryn*

(Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion – Llywodraeth Cymru Offeryn Asesiad o’r Farchnad Dai Leol, F 3.2, 2024)

1. “Tai i Bawb, Strategaeth Dai Leol Ceredigion, sydd ar gael ar: <https://www.ceredigion.gov.uk/preswylwr/tai/strategaeth-dai/>
2. Gohebiaeth/cyngor cyn cyflwyno cais yn cadarnhau’r cymysgedd tai fel y cytunir dros dro.
3. Arall.

Maint Lleiaf a Mwyaf Tai Fforddiadwy

Mae'r nodyn hwn yn rhoi canllawiau ar faint lleiaf ar gyfer mathau penodol o anheddau fforddiadwy er mwyn cydymffurfio â Pholisi S05 y CDLI fel yr esbonnir yn Rhesymau ar gyfer Polisi paragraff 6.180 ac yn Atodiad 4, 'Gofynion Nodweddion Ffisegol'.

At ddiben Polisi Tai Fforddiadwy S05 CDLI Ceredigion, roedd yr ACLI yn cynnig cyfeirio at Arwynebeddau Llawr Net y Gofynion Ansawdd Datblygu. Ers hynny mae'r ddogfen hon wedi'i disodli gan Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021 Creu Mannau a Chartrefi Prydferth (WDQR 2021). Mae hefyd yn ofynnol i unrhyw ystafell wely a nodwyd fel ystafell wely sy'n addas ar gyfer oedolyn gael arwynebedd llawr lleiaf o 6.5 m² (Safon Ansawdd Tai Cymru 2023).

Mae gwybodaeth ychwanegol o ddogfen '*Canllaw Costau Derbyniol*' (CCD) Awst 2012 Llywodraeth Cynulliad Cymru yn amlinellu costau i'w defnyddio gyda Thai a Ariennir gan y Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru, Mehefin 2023.

Ni ddylai arwynebeddau llawr net mwyaf ar gyfer tai fforddiadwy fod yn fwy nag 20% dros y safonau maint lleiaf a nodwyd. Fel rheol ni ddisgwylir i dai fforddiadwy ddarparu garej, fodd bynnag, gall fod lle ar gael i adeiladu garej yn ddiweddarach.

GAD - Arwynebeddau Llawr Net ar gyfer Tai Fforddiadwy

Math o Uned	Arwynebedd Llawr (arwynebedd mewnol gros) *(m ²)	Mannau Storio Cyffredinol m ² (wedi'i gynnwys yn yr arwynebedd mewnol gros)	Arwynebedd Llawr (m ²)*
	Lleiaf		Mwyaf (ynghyd ag 20% o'r isafswm wedi ei gysoni)
Tŷ Dau Lawr 7P 4 Wely	114	3	137
6P4YW Tŷ Dau Lawr	110	3	132
5P3YW Tŷ Dau Lawr	93	2.5	112
4P3YW Tŷ Dau Lawr	88	2.5	106
4P2YW Tŷ Dau Lawr	83	2.5	100
3P2YW Tŷ Dau Lawr	74	2	89
7P4YW Byngalo	108	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	130
6P4YW Byngalo	99	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	119
5P3YW Byngalo	86	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	104
4P3YW Byngalo	74	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	89
4P2YW Byngalo	70	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	84
3P2YW Byngalo	58	2	70
2P1YW Byngalo	50	Digon o le storio i ddiwallu	60

		anghenion y preswylwyr	
5P3YW Fflat	86	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	104
4P2YW Fflat	73	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	88
3P2YW Fflat - Cerdded i Fyny	65	2	78
3P2YW Fflat - Mynediad Cyffredin	58	2	70
2P1YW Fflat - Cerdded i Fyny	53	1.5	60
2P1YW Fflat - Mynediad Cyffredin	50	1.5	60
1P1YW Fflat	40	Digon o le storio i ddiwallu anghenion y preswylwyr	48

Ffynhonnell: [Costau/treuliau derbyniol i'w defnyddio gyda Thai a Ariennir gan y Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru ym mis Mehefin 2023](#) a [Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021 Creu Mannau a Chartrefi Prydferth \(WDQR 2021\)](#).

*[Costau/treuliau derbyniol i'w defnyddio gyda Thai a Ariennir gan y Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru ym mis Mehefin 2023](#) yn darparu'r gofynion ar gyfer manau storio cyffredinol mewn m².

Yn achos cartrefi a ddyluniwyd ar gyfer defnyddiwr cadair olwyn generig, mae'r gofod ychwanegol tybiedig ar gyfer pob defnyddiwr cadair olwyn fel a ganlyn:

Ystafell	Ardal Ychwanegol (m ²)	Nodiadau
Ystafell Wely (defnyddiwr cadair olwyn)	3	Cylchred yn bennaf
Cegin /ystafell fwyta	10	Yn caniatáu ar gyfer cylchredeg ac ymestyn unedau i ddarparu lle o dan arwynebau gwaith ac ati
Ystafell Fyw	3	Cylchredeg ychwanegol
Man Storio	3	Cadair olwyn a gwefru
Ystafell Ymolchi	3	Cylchredeg ychwanegol a gallu trosglwyddo

Coridorau	3	Coridorau / drysau fwy llydan
Cyfanswm	25m²	

Ffynhon: <https://www.llyw.cymru/canllawiau-costau-derbyniol-ar-gyfer-grant-tai-cymdeithasol-canllawiau-i-landlordiaid-cymdeithasol>

*Bydd yr arwynebeddau llawr net lleiaf hyn ar gyfer mathau o unedau tai fforddiadwy, fel y pennwyd gan Lywodraeth Cymru, yn gymwys i dai fforddiadwy yng Ngheredigion at ddibenion y polisi CDLI. Yr arwynebeddau llawr mwyaf ar gyfer tai fforddiadwy yw'r meintiau lleiaf a nodir yn y tabl hwn, plws 20%.

Mae Atodiad A o Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021 Creu Mannau a Chartrefi Prydferth (WDQR 2021) yn cynnwys gofynion ar gyfer:

- Hygyrchedd.
- Cyfleusterau digonol ar gyfer golchi dillad, sychu dillad a'r angen am gwpwrdd awyru pwrpasol sy'n cynnwys ffynhonnell briodol o wres.
- Gofynion ystafell wely ar gyfer cartrefi gyda dau neu fwy o leoedd gwely.
- Dimensiynau'r ystafelloedd gwely.
- Arwynebedd (llawr) mewnol gros a gofynion o ran uchder y nenfwd
- Mesuriad o'r arwynebedd mewnol gros yn achos fflatiau mynediad cyffredin a fflatiau cerdded i fyny.
- Lle ar gyfer gosodiadau mecanyddol a thrydanol y dylid eu darparu yn ychwanegol at yr ardaloedd storio cyffredinol uchod.

Yn 2017 cyhoeddodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol ddata blynyddol (2004-2016) ar arwynebedd llawr (m²) eiddo a brynwyd (tŷ a fflat) yng Nghymru fesul Awdurdod Lleol.

Isod mae cyfartaleddau 2007-2016 ar gyfer:

- Sir Gaerfyrddin: 117.2m²
- **Ceredigion: 126.7m²**
- Gwynedd: 106.7m²
- Sir Benfro: 113.8m²
- Powys: 117.2m²
- Cymru: 101.7m²

Gweithdrefn a Rhestr Wirio ar gyfer Asesu Dichonolrwydd Tai Fforddiadwy

1. Cyflwyniad

1.1 Cyn ystyried cyflwyno Asesiad Hyfywedd, nodwch

- Oherwydd y gyfradd y mae datblygiad preswyl wedi digwydd mewn 'Aneddiadau Cyswllt' o gymharu â'r 'Ganolfan Gwasanaethau' berthnasol, bydd cynigion ar gyfer tai marchnad agored mewn 'Aneddiadau Cyswllt' yn cael eu hystyried yn groes i faen prawf 2c Polisi S04 y Cynllun Datblygu Lleol. Ni fydd cynigion o'r fath yn cael eu cefnogi lle mae 'Grwpiau Aneddiadau' yn parhau allan o gydbwysedd. Fodd bynnag, gellir ystyried bod cynigion ar gyfer tai mewn 'Aneddiadau Cyswllt' sy'n diwallu'r angen amlwg am dai fforddiadwy, neu yr angen am annedd menter wledig, yn dderbyniol ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol eraill.
- Polisi 7 Cymru'r Dyfodol – Mae Darparu Tai Fforddiadwy yn nodi bod "darparu tai yng Nghymru ar bob lefel i ddiwallu ein hanghenion yn flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru".
- Polisi Cynllunio Cymru, "Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid ei hystyried wrth lunio polisïau cynlluniau datblygu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol." A phan fo polisïau cynllun datblygu yn nodi'n glir bod angen elfen o dai fforddiadwy neu gyfraniad datblygwr mewn cais, dylai ymgeiswyr ddangos sut maent wedi cyrraedd penderfyniad penodol, gan ystyried polisïau'r cynllun datblygu. Ac os, ar ôl rhoi sylw i'r holl ystyriaethau perthnasol, mae'r awdurdod cynllunio o'r farn nad yw'r cynnig yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg, yna bydd angen i'r awdurdod drafod adolygiad o'r gymysgedd o dai neu gall wrthod y cais.
- Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion
Mae Polisi Tai Fforddiadwy S05 y Cyngor yn disgwyl i bob safle, gan gynnwys addasiadau, ddarparu 20% o dai fforddiadwy (a fynegir hefyd fel 10% o Werth Datblygu Gros y cynnig datblygu).

1.2 Gall yr Atodiad hwn gael ei ddefnyddio os yw'r datblygwr o'r farn y gall fod materion hyfywdra i'w hystyried o ran bodloni gofyniad tai fforddiadwy y CDLI ar safle'r cais. (adeiladu o'r newydd neu gyfaddasu).

2. Asesiad Hyfywdra

2.1 Mae Polisi Tai Fforddiadwy (S05) y Cyngor yn disgwyl i bob safle, gan gynnwys cyfaddasu, ddarparu 20% o dai fforddiadwy (hefyd wedi'i fynegi fel 10% o Werth Datblygu Gros y cynnig datblygu). Y dull a ffafrir gan y Cyngor o sicrhau tai fforddiadwy yw drwy gael darpariaeth ar y safle, ond, fodd bynnag, ar ddisgresiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol gellir cynnig Swm Gohiriedig neu o dan amgylchiadau eithriadol gellir ystyried cynigion amgenach. Er eglurder, o ran cyfaddasu, nid yw gwerth y gofyniad am dai fforddiadwy'n 10% o'r 'cynnydd' yng ngwerth y defnydd presennol hyd at gwblhau'r cynnig, ond, yn

hytrach, fel y nodir ym Mholisi S05, mae'n 10% o Werth Datblygu Gros (GDV) y datblygiad preswyl.

- 2.2 Os yw datblygwr/ymgeisydd o'r farn nad yw'r gofyniad tai fforddiadwy o 20% yn ymarferol ar gyfer safle penodol (adeiladu o'r newydd neu gyfaddasu), bydd y baich ar y datblygwr/ymgeisydd i ddangos pam na ddylai/na allai'r safle ddarparu hyn. Bydd yn ofynnol i ymgeiswyr/datblygwyr roi digon o wybodaeth i'r Cyngor. O ran safleoedd tir glas ni fydd yn ddigonol i ymgeiswyr ddadlau nad oedd y costau caffael tir yn caniatáu ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

3. **Gweithdrefn Asesu**

- 3.1 Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol yn 2013, mae'r Awdurdod Lleol wedi gweithio mewn partneriaeth ag Awdurdodau Lleol eraill ar draws rhanbarth Canolbarth a De-orllewin Cymru, ochr yn ochr â'r ymgynghorwyr Cynllunio a Datblygu Trefol Burrows-Hutchinson Ltd, i sefydlu'r offeryn asesu 'Model Dichonoldeb Datblygu' (MDD). Mae'r Model Dichonoldeb Datblygu yn disodli pob fersiwn flaenorol o'r Cyfrifiannell Gwerth Datblygu gros Tai Fforddiadwy 10% a ddarparwyd gan Awdurdod Lleol Ceredigion. Ni fydd pob fersiwn o DAT Ceredigion bellach yn cael eu derbyn fel tystiolaeth mewn heriau ynghylch dichonoldeb.
- 3.2 Mae'r Model Dichonoldeb Datblygu yn offeryn gwerthuso 'safle-benodol' sydd wedi'i gynhyrchu i weithio gyda Microsoft Excel ar Office 365, sy'n rhedeg ar Microsoft Windows. Mae rhagor o fanylion ar fanylebau'r Model Dichonoldeb Datblygu i'w gweld yn y Canllaw Defnyddiwr, y gellir ei lawrlwytho yma (<https://swansea.gov.uk/dvm>) (y paragraff olaf ond un ar y dudalen we). Mae dolenni i fideos 'sut i' ddefnyddio'r model hefyd ar y dudalen we. Darperir y rhain fel ffordd arall o helpu'r defnyddiwr i ddeall sut mae ein Model Dichonoldeb Datblygu yn gweithio mewn canllaw cam wrth gam. Cynghorir defnyddwyr hefyd fod 'Nodiadau Cymorth' wedi'u hymgorffori yn y model ac yn y taflenni gwaith eu hunain, sy'n atgoffa'r defnyddiwr beth i'w wneud ar bob tudalen. Bydd pob copi o'r model a gyhoeddir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei 'gloi' i fod yn berthnasol i safle datblygu penodol. Fodd bynnag, gellir ailddefnyddio'r un copi o'r model i asesu mwy nag un senario arfaethedig ar gyfer datblygu'r safle penodol hwnnw. Gellir dod o hyd i gyfarwyddyd ar sut i gael y Model Dichonoldeb Datblygu a'r ffioedd perthnasol yn: <https://www.ceredigion.gov.uk/preswylwr/cynllunio-rheoli-adeiladu/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/model-dichonoldeb-datblygu-mdd/>
- 3.3 Mae'r MDD bellach wedi'i ddiweddarau ac, i gael Canllaw Defnyddiwr MDD wedi'i ddiweddarau sy'n rhoi esboniad llawn o sut mae'r MDD yn gweithio; a Nodyn i Ddefnyddwyr sy'n amlinellu'r prif wahaniaethau rhwng fersiwn 2024 hon o'r MDD a fersiynau cynharach y mae llawer o ddefnyddwyr eisoes yn gyfarwydd â hwy, cysylltwch â planning@ceredigion.gov.uk neu ldp@ceredigion.gov.uk.

Dylai'r Model Dichonoldeb Datblygu fod yn seiliedig ar y rhagdybiaethau cost ac elw canlynol, yn amodol ar gadarnhad gan yr Awdurdod Lleol ar adeg defnyddio'r MDD:

Ystod Maint	Nifer o unedau	Arwynebedd yr Ardal				Cost Adeiladu £ psm	% Canolrif BCIS	Allanol fel % Adeiladu	Allanol mewn £/uned	SuSDS + s.106/annedd	Taenellwyr a Rhan L £/uned	Ffioedd proffesiynol %	Gwerthu a Marchnata	Debyd Llog % p.a.	Profit Target OM GDV
		ha	ac	dph	dpa										
Mawr	1	0.067	0.17	15	6	£1,600	114%	9.8%	£24,000	£15,800	£5,550	12%	2.0%	8.0%	10%
Bach	1	0.040	0.10	25	10	£1,550	111%	13.0%	£18,750	£10,200	£5,550	10%	2.0%	8.0%	10%
Bach Sengl	1	0.040	0.10	25	10	£1,550	111%	13.0%	£18,750	£10,200	£5,550	10%	2.0%	8.0%	10%
Unedau 2 - 4	4	0.170	0.42	24	10	£1,525	109%	11.4%	£18,000	£7,675	£5,550	9%	2.0%	8.0%	15%
Unedau 5 - 9	8	0.330	0.82	24	10	£1,475	105%	11.8%	£18,000	£7,715	£5,550	8%	2.0%	8.0%	16%
Unedau 10 - 19	16	0.540	1.33	30	12	£1,425	102%	12.9%	£18,000	£9,000	£5,550	7%	2.0%	7.5%	17%
Unedau 20 - 50	34	1.000	2.47	34	14	£1,350	96%	13.6%	£18,000	£8,175	£5,550	6%	2.5%	7.0%	18%
Unedau 51 - 100	72	2.000	4.94	36	15	£1,250	89%	15.1%	£18,000	£8,225	£5,550	5%	2.5%	6.0%	20%
Dros 100	120	3.240	8.00	37	15	£1,100	79%	17.5%	£18,000	£8,385	£5,550	4%	2.5%	6.0%	20%

Canolrif BCIS – tai ystad

£1,400

- 3.4 Os oes anghytundeb neu anghydfod ynghylch asesiad y Cyngor, gall ail asesiad annibynnol gael ei gynnal gan arbenigwr prisio allanol/trydydd parti. Disgwylir i'r datblygwr/ymgeisydd dalu am y gost o ddarparu'r prisiad hwn. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol fydd yn gwneud y penderfyniad terfynol ynghylch a yw'r achos wedi cael ei wneud a bydd yn trafod cyfraniad tai fforddiadwy hyfyw yn unol â hynny.

Rhestr Wirio Gwybodaeth/Manylion sy'n Ofynnol

A) Y datblygiad arfaethedig

- a) Braslun cynllunio (os nad yw lluniadau ffurfiol ar gael) o'r safle yn dangos safle'r unedau tai/ffyrdd/gwasanaethau arfaethedig ac ati.
- b) Y nifer a'r mathau o unedau tai a'r Cymysgedd Tai Fforddiadwy a gynigir.
- c) Arwynebedd llawr mewnol gros yr unedau (wedi'i nodi yn ôl math o eiddo ar gyfer adeiladu o'r newydd neu fanylion ar ffurf cynllun ar gyfer cyfaddasiadau).
- d) Gwerth gwerthu marchnad agored disgwyliedig yr unedau/datblygiad yn seiliedig ar amodau marchnad presennol.
- e) Cyfraddau bras gwerthiannau, neu osodiadau, gan gynnwys ffioedd asiant a chostau cyfreithiol ac ati.

B) Costau Datblygu

- a) O ran adeiladu o'r newydd, costau caffael safle a dyddiad caffael gwiriadwy. (Dylai'r swm a dalwyd am y safle adlewyrchu'r gofyniad ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy sy'n gymwys adeg prynu). O ran cyfaddasu, dylid cyflwyno gwerth yr eiddo o ran 'gwerth y defnydd presennol' yn hytrach na'r pris a dalwyd am y safle/yr eiddo. Efallai y bydd hwnnw'n weddol uchel ac o ganlyniad efallai y bydd llai o wahaniaeth rhwng gwerth y defnydd presennol a'r defnydd datblygedig i ganfod 'swm gweddillol' ar ôl rhoi cyfrif am y costau adeiladu/cyfaddasu.
- b) Yr holl gostau eraill sy'n gysylltiedig â chaffael (wedi'u dadansoddi yn ôl ffioedd cyfreithiol, treth stamp ac ati)
- c) Costau adeiladu fesul metr sgwâr (dywedwch a ydynt yn seiliedig ar gyfraddau penodedig diwydiant neu swm/amcangyfrifon yn y tendr).
- d) Manylion rhagarweiniol wedi'u cynnwys (nodwch beth sydd wedi'i gynnwys).
- e) Costau seilwaith (gan nodi cyfraddau a manylion meintioledig ffyrdd/draenio ac ati).
- f) Costau cynllunio (cynllunio + ffioedd rheoleiddio adeiladu ac ati)

- g) Ffioedd proffesiynol (pensaer, dylunydd, peiriannydd, syrfëwr meintiau ac ati)
- h) Cost cyllid datblygu (nodwch y gyfradd llog sy'n daladwy dros gyfnod).
- i) Amserlenni datblygu arfaethedig (gan gynnwys dyddiadau dechrau a chwblhau dangosol).
- j) Gwaith allanol arall (nodwch beth sydd wedi'i gynnwys).
- k) Gall costau anarferol gael eu cynnwys os ydynt yn ofynnol er mwyn i'r datblygiad fynd rhagddo. Fodd bynnag, ni ddylai 'anarferol' gynnwys yr holl gostau y dylai fod yn rhesymol i'w hadnabod a'u hadlewyrchu yng nghostau caffael y safle.
- l) Maint elw gofynnol y datblygwr wedi'i fynegi fel % o'r gwerth datblygu gros. (Gall yr Awdurdod ofyn am dystiolaeth ddogfennol o'r % elw sy'n ofynnol gan eich benthyciwr).
- m) Buddion cymunedol (os yw'r cynllun yn cynnwys unrhyw fuddion mewn nwyddau)

Sylwch: *Mae datblygwyr/adeiladwyr sy'n ymrwymo i brynu unrhyw ddaliadau tir cyn cael caniatâd cynllunio ynghyd ag asesiad hyfywdra diweddar sy'n dangos bod y datblygiad arfaethedig yn hyfyw, yn gwneud hynny ar eu risg eu hunain.*

Taflenni Cymorth Atodiad 5a (Arweiniad i Werthwyr), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

Templed: Llythyr Engbreiffiol o Fwriad i Werthu

Eich cyfeiriad llinell 1
Eich cyfeiriad llinell 2
Eich cyfeiriad tref
Eich cyfeiriad sir
Eich cyfeiriad cod post

Eich rhif ffôn

Dyddiad

Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwasanaethau Ymchwil
Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol
Penmorfa
Aberaeron
SA46 0PA

Annwyl

Parthed: (Enw a Chyfeiriad yr Eiddo Fforddiadwy yr hoffech ei werthu)

Yr wyf i/Yr ydym ni yn bwriadu gwerthu'r eiddo fforddiadwy a enwir uchod. Felly yr wyf i/ yr ydym ni yn gwneud cais ffurfiol am gymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i farchnata'r eiddo am y pris gwerthu gostyngol o £XXX,XXX sydd, yn unol â'r gofyniad yn y cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer yr eiddo hwn, yn X% o'r gwerth marchnad agored cyfredol, sef £YYY,YYY.

A fyddwch cystal â chadarnhau bod y prisiad marchnad agored a manylion y pris gwerthu gostyngol yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn gywir
Eich llofnod
Eich enw

Amg: Prisiad gan syrfêwr cymwysedig

Enghraifft: Llythyr Pris Gwerthu Derbyniol ACLI Enghreifftiol y mae'r Gwerthwr i'w gael gan yr Awdurdod Lleol

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

Allan Lewis

Pennaeth y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol /
Head of Economic and Community Development Services

Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA
www.ceredigion.gov.uk



yddiad
Date

Gofynnwch am
Please ask for

Llinell uniongyrchol
Direct line

Ebost
Email

Fy nghyf
My ref

Eich cyf
Your ref

Annwyl

Parthed: Prisio (Enw a chyfeiriad yr Eiddo Fforddiadwy)

Mae'r Cyngor, gan ystyried tystiolaeth gymaradwy, yn cytuno y byddai gwerth marchnad agored o £XXX,XXX yn briodol. Ar y sail hon, mae'r Cyngor wedi penderfynu mai'r uchafswm pris gostyngol yr eiddo at ddibenion marchnata yw £YYY,YYY (gan ystyried y % gostyngol a nodwyd yn y Cytundeb Adran 106). Byddwn yn ystyried meini prawf ariannol yr ymgeisydd ar gyfer Tystysgrif Cymhwysedd i Feddiannu'r eiddo fforddiadwy yn erbyn y ffigur hwn o £YYY,YYY.

Sylwch mae'r prisiad hwn yn ddilys am 6 mis yn unig o ddyddiad y llythyr hwn.

Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu symud ymlaen i brosesu ceisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cymhwysedd pan gânt eu derbyn. Yn y cyfamser, os oes unrhyw ymholiadau pellach gennych mae croeso i chi gysylltu â mi ar 01545 57XXXX neu drwy'r e-bost yn XXX@ceredigion.gov.uk

Yn gywir

ar ran y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol

Enghraifft: Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth (Tŷ Fforddiadwy Gostyngiad Gwerthu)

Ni ddylai unrhyw un heblaw'r derbynnydd ddibynnu ar y Dystysgrif hon. Yn arbennig mae'n rhaidd i berchennog y Tŷ Fforddiadwy sydd am ei werthu i'r derbynnydd gael Llythyr Caniatâd fel sy'n ofynnol gan y cytundeb cyfreithiol (adran 106) ar gyfer yr eiddo.

Mae'r Dystysgrif yn ddilys am 24 wythnos o'r dyddiad cyhoeddi.



Mae'r Dystysgrif hon yn
cadarnhau bod

(y derbynnydd)

a

(ei bartner)

yn bodloni'r amodau sy'n ofynnol i brynu'r eiddo a elwir::

[Enw a Chyfeiriad yr Eiddo]

fel rhan o Gynllun Tai Fforddiadwy Ceredigion a sefydlwyd drwy Gynllun Datblygu Lleol Ceredigion.

Pris cyfyngedig yr eiddo yw:

£ xxx,xxx

Yr uchafswm gallu i fenthycu yw (gan gynnwys gallu cyfunedig os yw'n briodol):

£ xx,xxx

Mae'r derbynnydd yn bodloni'r gofyniad person lleol/gweithiwr allweddol/gofalwr/derbynnydd gofal (dilêwch fel y bo'n briodol) sef:

- a) maen nhw wedi byw yng Ngheredigion a/neu'r ardaloedd Cyngor Tref/Cymuned cyfagos am gyfnod parhaus o 5 mlynedd (rhwng

Dyddiad

and

Dyddiad

- Neu** b) Mae angen iddynt fod yng Ngheredigion at ddibenion cyflogaeth (fel gweithiwr allweddol) a gweithio'n amser llawn fel

[Swydd, Enw'r Cyflogwr a'r Man Gwaith]

- Neu** c) Mae angen iddynt fyw yng Ngheredigion i roi gofal sylweddol neu gael gofal sylweddol gan

[Enw a Chyfeiriad y Sawl sy'n Derbyn y Gofal neu'r Gofalwr]

- Neu** d) Maen nhw'n bodloni'r meini prawf ariannol sy'n gymwys o dan drefniadau cymhwysedd rhaeadru
[Os felly, rhoddir llinell drwy ac uchod]

Ac maen nhw wedi darparu datganiad(au) statudol i gadarnhau y byddant yn byw yn yr eiddo fel eu hunig breswylfa ac nid ydynt yn berchen ar unrhyw eiddo preswyl arall.

Mae'r Dystysgrif hon yn cael ei chyhoeddi ar sail tystiolaeth ddogfennol a archwiliwyd gan y Cyngor.

Dyddiad cyhoeddi: **Dyddiad**

Cyhoeddwyd gan:

[Llofnod y Swyddog]

Cyhoeddwyd gan:

ar ran y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol

Cyngor Sir Ceredigion, Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA

Enghraifft: Llythyr o Gadarnhad oddi wrth yr ACLI at y Gwerthwr pan roddir Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

Allan Lewis

Pennaeth y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol /
Head of Economic and Community Development Services

Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA
www.ceredigion.gov.uk



yddiad
Date

Gofynnwch am
Please ask for

Llinell uniongyrchol
Direct line

Ebost
Email

Fy nghyf
My ref

Eich cyf
Your ref

Annwyl [Enw'r Gwerthwr]

Gall yr awdurdod cynllunio lleol gadarnha bod [Enw'r meddiannwr arfaethedig] yn bodloni gofynion y Cytundeb Adran 106 sy'n gysylltiedig â Chais Cynllunio Rhif XXXXXX, ar gyfer yr eiddo a elwir [Enw a chyfeiriad] yn seiliedig ar y pris gostyngol a gyfunwyd o ddim mwy na £XXX,XXX.

Mae tystysgrif wedi cael ei chyhoeddi i [Enw'r meddiannwr arfaethedig] ar [dyddiad] i gadarnhau'r uchod. Mae'r dystysgrif a gyhoeddwyd i [Enw'r meddiannwr arfaethedig] yn amlinellu ei gymhwysedd i brynu'r eiddo uchod yn parhau'n ddilys am gyfanswm o 24 wythnos o'r dyddiad y cafodd y dystysgrif ei chyhoeddi.

Sylwch fel y perchennog, yn unol â'r cytundeb adran 106, mae'n ofynnol i chi hysbysu'r ACLI o fewn un deg pedwar diwrnod o ddyddiad cwblhau'r gwarediad hwnnw ac anfon copi cywir a chyflawn o'r Ddogfen Drosoglwyddo i Reolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, AD a Democrataidd Cyngor Sir Ceredigion yn Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, Ceredigion SA46 0PA.

Yn gywir

ar ran y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol

Templed: Datganiad Statudol ynghylch Preswylfa a Pherchnogaeth

Yr wyf i/Yr ydym ni, [**[Enw'r Ymgeisydd]**] o

[**[Cyfeiriad yr Ymgeisydd]**] ac

[Enw'r Partner os yw wedi llofnodi'r gweithredoedd)] o

[Cyfeiriad y Partner]

yn datgan yn ddifrifol ac yn ddiffuant fel a ganlyn:-

1. Yr wyf i/Yr ydym ni wedi gwneud cais i brynu'r eiddo a elwir ac a leolir yn [Cyfeiriad yr eiddo GG Fforddiadwy] yn Sir Ceredigion (y cyfeirir ato fel "yr eiddo" yn y datganiad hwn). Mae'r eiddo hwn wedi'i ddynodi fel annedd fforddiadwy yn unol â'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n weithredol ar gyfer yr eiddo o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Yr wyf i [ynghyd ag aelodau o'n nheulu] yn bwriadu meddiannu'r eiddo fel fy mhrif breswylfa gan gydymffurfio â'r rhwymedigaethau dywededig a chadarnhaf na fyddaf yn berchen ar unrhyw lety arall ar ôl prynu'r eiddo oni bai ei fod yn eiddo a etifeddir.
3. Gwnaf y datganiad difrifol hwn gan gredu'n gydwybodol bod hyn yn wir a thrwy rinwedd darpariaethau Deddf Datganiadau Statudol 1835.

DATGANWYD yn yn Sir Ceredigion y)

Diwrnod o 20XX)

Yng ngŵydd, Cyfreithiwr/Comisiynydd Llwon

[Stamp enw a chyfeiriad Cyfreithiwr/Comisiynydd Llwon]

Taflenni Cymorth Atodiad 5b (Arweiniad i Renti Canolradd), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

Bandiau Incwm Rhenti Canolradd

Mae'r tabl canlynol yn nodi Rhenti Canolradd y Tai Fforddiadwy am y 12 mis o fis Ebrill 2024 ymlaen. Adolygir y tabl yn flynyddol/ar ddisgresiwn yr Awdurdod Lleol, gan roi cyfrif am y newidiadau o ran lefelau rhenti a chyflogau yn y Sir.

Tabl Rhenti Canolradd a Bandiau Incwm Ebrill 2025					
Y Math o Eiddo		RhC Misol	RhC Blynnyddol		Bandiau Incwm Blynnyddol
	LHA			Band Isaf RhC	Band Uchaf RhC @ 20% o'r IG
Ystafell Byw a Chysgu 1 YW 1 P	£70.00	£303.33	£3,640	Min wage	£18,200
Fflat/Tŷ 1 YW 2 B	£96.66	£418.86	£5,026.32	Min wage	£25,131.60
Fflat/Tŷ 2 YW 4 P	£115.07	£498.64	£5,983.64	Min wage	£29,918.20
Tŷ 3 YW 5 P	£126.58	£548.51	£6,582.16	Min wage	£32,910.80
Tŷ 4 YW 6 Ph	£149.59	£648.22	£7,778.68	Min wage	£38,893.40

Nodiadau

Mae'r tabl hwn yn gymwys i bob eiddo Rhent Canolradd y mae arnynt rwymedigaethau o dan Adran 106.

Caiff Tai Rhent Canolradd a gaffaelir trwy gymhorthdal cyhoeddus neu grant eu dyrannu'n unol â pholisi'r Gofrestr Tai Cyffredin, ond mae'r bandiau incwm uchaf fel y dangosir uchod yn berthnasol i bob math o eiddo.

Caiff Tai Rhent Canolradd a gaffaelir heb gymhorthdal cyhoeddus na grant ac a osodir gan Landlordiaid Cofrestredig Tai Cymdeithasol eu dyrannu'n unol â gofynion cymhwysedd y Landlordiaid Cofrestredig Cymdeithasol unigol.

Templed: Llythyr oddi wrth Landlord Preifat at yr Awdurdod Lleol ynghylch Rhent Derbyniol

Eich cyfeiriad llinell 1
Eich cyfeiriad llinell 2
Eich cyfeiriad Tref
Eich cyfeiriad Sir
Eich cyfeiriad cod post

Eich rhif ffôn

Dyddiad

Swyddog Tai Fforddiadwy
Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol Penmorfa
Aberaeron
SA46 0PA

Dear

Parthed: (Enw a Chyfeiriad yr Eiddo Fforddiadwy yr hoffech ei rentu)
Disgrifiad o'r eiddo: (Fflat/tŷ un/dwy/tair ystafell wely ac ati)
Nifer y meddianwyr arfaethedig

Bydd yr eiddo fforddiadwy uchod ar gael i'w osod o (rhowch ddyddiad). Felly yr wyf i/yr ydym ni yn gwneud cais ffurfiol am gymeradwyaeth yr Awdurdod Lleol i farchnata'r eiddo am bris o £XXX fesul mis calendr, sef, yn unol â'r gofyniad yn y cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer yr eiddo hwn, y gwerth rhent cyfredol a nodir ar wefan Dewisiadau Tai Ceredigion.

A fydddech cystal â chadarnhau bod y prisiad rhent yn dderbyniol i'r Awdurdod Lleol.

Yn gywir

Eich llofnod

Eich enw

Enghraifft: Llythyr ynghylch Rhent Derbyniol gan y Swyddog Tai Fforddiadwy at Landlord Preifat

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

Allan Lewis

Pennaeth y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol /
Head of Economic and Community Development Services

Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA
www.ceredigion.gov.uk



yddiad
Date

Gofynnwch am
Please ask for

Llinell uniongyrchol
Direct line

Ebost
Email

Fy nghyf
My ref

Eich cyf
Your ref

Annwyl

Parthed: Prisio (Enw a chyfeiriad yr Eiddo Fforddiadwy Rhent Canolradd)

Mae'r eiddo uchod wedi cael ei ddilysu fel un sy'n cynnig x ystafell wely ac ystyrir ei fod yn addas i'w feddiannu gan Y person. Ar y sail honno, cytunir y dylid ei farchnata am y Rhent Canolradd o £XXX fesul mis calendr. Dylech ystyried ymgeiswyr ar gyfer Tystysgrif Cymhwysedd i Feddiannu'r eiddo fforddiadwy yn erbyn y categori maint eiddo XBYP a'r ffigur rhent o £XXX.

Os nad yw'r penderfyniad hwn yn dderbyniol yn eich barn chi, rhowch dystiolaeth ategol.

Nodiadau:

Sylwch bydd incwm cymhwyso, maint eiddo a bandiau incwm ar gyfer rhent canolradd fforddiadwy yn cael ei addasu o bryd i'w gilydd a'i ddiweddarau ar wefan Dewisiadau Tai y Cyngor.

Pan fyddwch wedi cadarnhau cymhwysedd tenant addas, dylech anfon Datganiad Statudol Tystysgrif Cymhwysedd Swyddogol (Rhent Canolradd) i'r swyddfa hon cyn dechrau'r denantiaeth a chadw tystiolaeth ddogfennol i gefnogi'r datganiad. Os oes unrhyw ymholiadau pellach gennych mae croeso i chi gysylltu â mi ar 01545 57XXXX neu drwy'r e-bost yn XXX@ceredigion.gov.uk

Yn gywir

ar ran y Gwasanaethau Datblygu Economaidd a Chymunedol

Templed: Atodlen a Chanllaw Dilysu Landlord Rhent Canolradd - Cymhwysedd Meddiannu

		Cynghorion
1.	Enw a chyfeiriad yr eiddo	<i>Mae'n bwysig nodi union enw a rhif yr eiddo, os yw'n gymwys, er mwyn sicrhau ei fod yn y categori cywir. Gall eiddo gwahanol ar yr un safle/yn yr un adeilad fod o faint gwahanol a denu rhent gwahanol. Efallai na fydd yr ymgeisydd yn gymwys i feddiannu eiddo/uned maint gwahanol mewn amrediad rhent tebyg.</i> <i>Heb wybod pa eiddo penodol y mae'r darpar denant yn edrych arno, ni ellir dilysu.</i>
2.	Rhent fesul mis calendr <i>Bydd rhaid i'r rhent fod yn unol â'r bandiau rhent a gyhoeddwyd ar wefan Dewisiadau Tai ac wedi'i gytuno yn ysgrifenedig gan y Swyddog Tai Fforddiadwy neu swyddog cymwys arall a benodwyd gan yr ALI cyn marchnata'r eiddo.</i>	<i>Mae'n bwysig wrth wirio cymhwysedd yn erbyn gwerthoedd rhent bod maint yr eiddo yn cael ei ystyried hefyd.</i>
3.	Enw'r darpar feddiannwr	<i>Hunanesboniadol (nodwch y ddau enw os yw'n gais ar y cyd)</i>
4.	Manylion cyswllt (cyfeiriad/asiant ac ati?)	<i>Hunanesboniadol.</i>
5	<u>Cydymffurfio â'r Maen Prawf Ariannol</u> <i>(Ie/Na/Gwybodaeth annigonol neu amhendant wedi'i chyflwyno)</i>	<i>Gall yr hyn a nodir yma newid wrth brosesu'r cais e.e. gall fynd o amhendant i le wrth i ragor o wybodaeth gael ei chyflwyno. Awgrymu bod hwn yn cael ei deipio mewn teip coch nes bod penderfyniad terfynol wedi'i wneud - yn dangos ei fod yn fyw tan hynny.</i>
6	<u>Cydymffurfio â'r Maen Prawf Preswyllo</u> <i>(Ie/Na)</i>	

7	Manylion am y dystiolaeth a gyflwynwyd sy'n ategu cydymffurfio â'r maen prawf preswyllo. Nodi a yw'r cydymffurfio yn ymwneud â chyfnod preswyllo 5 mlynedd NEU weithiwr allweddol NEU ofalwr/derbynnnydd gofal.	<i>Os yw'r darpar denant yn bâr - dim ond un ohonynt sy'n rhaid bodloni un o'r meini prawf a nodwyd o dan faen prawf preswyllo'n lleol.</i> <i>Gwnewch yn siŵr bod y dystiolaeth a gyflwynir yn dderbyniol.</i> <u><i>Preswyllo'n lleol:</i></u> <i>Mae Cofrestr Etholiadol ôl-ddyddiedig yn arwydd da o gydymffurfio a dyma'r dewis a ffafrir - ond gwnewch yn siŵr eich bod yn cael copi o bob blwyddyn ar gyfer y 5 mlynedd i ddangos eu bod wedi byw yma yn ystod y cyfnod hwnnw o 5 mlynedd. Byddem yn gofyn bod y tenant yn cael yr wybodaeth hon o'r Adran Cofrestru Etholiadol yn y Cyngor.</i> <i>Gall gwybodaeth arall gynnwys</i> - <i>llythyr gan yr ysgol/ coleg yn dweud bod y person yma wedi mynychu'r sefydliad rhwng X a X a'i gyfeiriad cartref cofrestredig oedd X.</i> - <i>llythyr gan Feddyg Teulu yn dilysu'r cyfeiriad cartref (ond byddwch yn ofalus - gall pobl gadw Meddyg Teulu er eu bod wedi symud i fyw rhywle arall) - yn well ar gyfer bylchau/cyfnodau byr yn ystod y 5 mlynedd fel rheol</i> - <i>llythyr/biliau/llyfr rhent ar gyfer y cyfeiriad blaenorol (gan gynnwys llythyron o'r gymdeithas dai os oedden nhw'n denant)</i> - <i>llythyr gan Gyngorydd Lleol/cyflogwr - yn cadarnhau dilysrwydd y person yma mewn gwirionedd. Ni ddylid cynnig y dewis hwn i'r ymgeisydd oni bai bod pob dewis arall wedi cael ei ystyried.</i> - <i>Bydd eraill, meddyliwch pa mor ddilys ydyn nhw.</i> <u><i>Gweithiwr Allweddol:</i></u> <i>Bydd llythyr gan ddarpar gyflogwr yn dweud y bydd yr unigolyn yn dechrau ar XX dyddiad ar gontract amser llawn yn helpu i ddangos ei fod yn cydymffurfio â maen prawf (ii). Gwnewch yn siŵr bod y dyddiad dechrau yn glir a hefyd beth yw'r swydd, lleoliad y swydd a nifer yr oriau yr wythnos y mae angen eu gweithio yn y swydd.</i>
---	--	---

		<i>Hefyd gwnewch yn siŵr ei bod hi'n glir ei fod yn gontract parhaol (nid tymhorol neu dros dro) cyfwerth â 35 awr yr wythnos.</i> <i>Bydd rhaid i'r cyflogwr ddangos bod angen hurio rhywun o'r tu allan i'r Sir oherwydd diffyg ymgeiswyr addas 'wedi'i gadarnhau' o fewn y Sir.</i> <i>Os yw'r cyflogwr yn gorff cenedlaethol neu ranbarthol, bydd rhaid sicrhau y bydd y gweithiwr wedi'i leoli yng Ngheredigion.</i> <u><i>Gofal:</i></u> <i>Mae'r maen prawf hwn ar gyfer rhywun sydd angen symud i'r Sir i ofalu am berthynas agos neu sydd angen symud i'r ardal i gael ei ofalu amdano gan berthynas agos (gweler y diffiniad o berthynas agos yn y Cytundeb Adran 106).</i> <i>Ar gyfer y maen prawf gofal, mae angen tystiolaeth i ddangos:</i> <i>- bod angen gofal ar yr unigolyn (llythyr meddyg?)</i> <i>- nid yw eiddo presennol y gofalwr/unigolyn i'w ofalu amdano (fel y bo'n briodol) yn gallu darparu llety/cael ei ymestyn i ddarparu ar gyfer y gofalwr a'r sawl sydd i'w ofalu amdano</i> <i>- bod y gofalwr/unigolyn (fel y bo'n briodol) sydd i'w ofalu amdano yn bodloni'r maen prawf (i) h.y. person lleol.</i>
8	Oes digon o wybodaeth/wybodaeth briodol i wneud penderfyniad yn seiliedig ar bwyntiau 6 ac 8.	
9	Cydymffurfio â'r maen prawf Meddiannaeth Unigol (Ie/Na)	
10	Manylion am y dystiolaeth a gyflwynwyd sy'n ategu cydymffurfio â maen prawf (c) Datganiad Statudol y darpar denant.	Datganiad statudol yw'r dull a argymhellir o fodloni'r maen prawf hwn. Darperir enghraifft o ddatganiad statudol ar y wefan Taflen Gymorth 5b. Mae Datganiad Statudol yn ddilys dim ond os yw wedi cael ei lofnodi ym mhresenoldeb

		Cyfreithiwr neu Gomisiynydd Llwon. Nid yw Ysgrifennydd Cyfreithiol yn gymwys Os yw'r TFF i'w roi i denantiaid ar y cyd, dylai'r ddau denant gwblhau'r Datganiad Statudol. Bydd un ffurflen rhyngddynt yn ddigon.
11.	Ydy'r ymgeisydd yn gymwys (Ie/Na)	<i>Dylid llenwi'r blwch hwn dim ond pan fydd penderfyniad terfynol wedi cael ei wneud.</i>
12.	Unigolyn wedi'i Asesu gan	<i>Dyma'r unigolyn sydd wedi delio â'r dilysiad</i>
13.	Dyddiad llofnodi'r Dystysgrif Cymhwysedd i Feddiannu cartref RhC.	<i>Dylid llenwi'r blwch hwn dim ond pan fydd penderfyniad terfynol wedi cael ei wneud ac mae'r Dystysgrif wedi cael ei llofnodi.</i>

DS Bydd yn ofynnol i'r Landlord gyflwyno Datganiad Statudol blynyddol sy'n cadarnhau bod tenantiaid eu tai fforddiadwy RhC wedi'u hardystio fel meddianwyr cymwys. Os yw Landlord yn gwneud datganiad ffug ar Ddatganiad Statudol gall fod yn dramgwydd troseddol. Bydd yr ALI yn gwneud hapwiriadau ar dystiolaeth ategol a gesglir gan y Landlord i ategu Tystysgrifau Cymhwysedd Meddiannu, fel rhan o'i raglen fonitro.

Templed: Datganiad Statudol ynghylch Preswylfa (Tenant Preifat Rhent Canolradd)

Rwyf i [[Enw'r Ymgeisydd]] o

[[Cyfeiriad yr Ymgeisydd]] a

[Enw'r Partner os yw wedi llofnodi'r denantiaeth)] o

[Cyfeiriad y Partner]

yn datgan yn ddifrifol ac yn ddiffuant fel a ganlyn:-

1. Yr wyf i/Yr ydym ni wedi gwneud cais i rentu'r eiddo a elwir [] ac a leolir yn [Cyfeiriad yr eiddo RhC Fforddiadwy] yn Sir Ceredigion (y cyfeirir ato fel "yr eiddo" yn y datganiad hwn). Mae'r eiddo hwn wedi'i ddynodi fel annedd fforddiadwy yn unol â'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n weithredol ar gyfer yr eiddo o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Yr wyf i/Yr ydym ni [ynghyd ag aelodau o'm teulu] yn bwriadu meddiannu'r eiddo fel fy unig breswylfa gan gydymffurfio â'r rhwymedigaethau dywededig a chadarnhaf na fyddaf yn berchen ar unrhyw lety arall ar ôl llofnodi'r cytundeb tenantiaeth oni bai ei fod yn eiddo a etifeddir.
3. Yr wyf i/Yr ydym ni yn gwneud y datganiad difrifol hwn gan gredu'n gydwybodol bod hyn yn wir a thrwy rinwedd darpariaethau Deddf Datganiadau Statudol 1835.

DATGANWYD yn

yn Sir Ceredigion

y dydd o

20XX)

Yng ngŵydd,

Cyfreithiwr/Comisiynydd Llwon

[Stamp enw a chyfeiriad Cyfreithiwr/Comisiynydd Llwon]

Templed: Tystysgrif Cymhwysedd Meddiannaeth: (Rhent Canolradd Preifat Cartref Fforddiadwy)

Mae'r Dystysgrif hon yn ddilys mewn perthynas â'r derbynnydd ar gyfer cymhwysedd y derbynnydd i feddiannu'r eiddo Rhent Canolradd Fforddiadwy a enwir isod

Mae'r Dystysgrif hon yn cadarnhau bod (y derbynnydd)

a (ei bartner)

yn bodloni'r amodau sy'n ofynnol i feddiannu'r eiddo a elwir:

[Enw a Chyfeiriad yr Eiddo]

fel rhan o Gynllun Tai Fforddiadwy Ceredigion a sefydlwyd drwy Gynllun Datblygu Lleol Ceredigion.

Y derbynnydd yw'r [tenant cyntaf] [ail/drydydd tenant, tenant dilynol ac ati] y tŷ RhC fforddiadwy hwn.

Y rhent a gymeradwywyd gan yr ALI ar gyfer yr eiddo fesul mis calendr yw:	£ xxx,xxx
Incwm gros cartref yr ymgeisydd o waith â thâl o 35 awr yr wythnos neu'r cyfwerth/incwm ymddeol (dilëwch fel y bo'n briodol) yw:	£ xx,xxx yr wythnos/ y mis (dilëwch fel y bo'n briodol)

Mae'r derbynnydd yn bodloni'r gofyniad person lleol/gweithiwr allweddol/gofalwr/derbynnydd gofal (dilëwch fel y bo'n briodol) sef:

- a) Mae wedi byw yng Ngheredigion a/neu'r ardaloedd Cyngor Tref/Cymuned cyfagos am gyfnod parhaus o 5 mlynedd (rhwng

Dyddiad

a

Dyddiad

- Neu** b) Mae angen iddo/iddi fod yng Ngheredigion at ddibenion cyflogaeth (fel gweithiwr allweddol) a gweithio'n amser llawn (35 awr yr wythnos neu'r cyfwerth) fel:

[Swydd, Enw'r Cyflogwr a'r Man Gwaith]

- Neu** c) Mae angen iddo/iddi fyw yng Ngheredigion i roi gofal sylweddol neu gael gofal sylweddol gan

[Enw a chyfeiriad y sawl sy'n Derbyn y Gofal neu'r Gofalwr]

- Neu** d) Mae'n bodloni'r meini prawf ariannol sy'n gymwys o dan drefniadau cymhwysedd rhaeadru. [Os felly, rhoddir llinell trwy a-c uchod]

sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer tŷ RhC fforddiadwy.

Mae'r Dystysgrif hon yn cael ei chyhoeddi ar sail tystiolaeth ddogfennol a gyflenwyd gan:

[Enw'r darpar denant(iaid) a ddarparodd yr wybodaeth]

Llofnod y Tenant

Llofnodwyd [Landlord] Dyddiad

[Enw, cyfeiriad a rhif ffôn y Landlord.]

NEU

Llofnodwyd [Asiant] Dyddiad

Ar ran: [Enw a chyfeiriad y Landlord.]

sy'n aelod o Gynllun Achredu Landlordiaid Cymru (Rhif y Drwydded XXXX)

Templed: Datganiad Staudol Blynnyddol ar gyfer Anedd Fforddiadwy Rhent Canolradd gan Landlord Preifat Ardystio

Yr wyf i [] o []

yn datgan yn ddifrifol ac yn ddiffuant fel a ganlyn:-

1. Fi yw Perchennog yr eiddo a elwir [] ac a leolir yn [] yn Sir Ceredigion (y cyfeirir ato fel "yr Anedd" yn y datganiad hwn). Mae'r Anedd wedi'i dynodi fel Anedd Rhent Canolradd Fforddiadwy yn unol â'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n weithredol ar gyfer yr eiddo o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Cymal Amgen 2 (a)

- (2) Trwy'r cyfnod [] cafodd yr eiddo uchod ei osod i (a) Person(au) Cymwys yr wyf wedi ei adnabod/eu hadnabod fel (*rhowch enwau'r tenantiaid*).

.....

Cymal Amgen 2 (b)

- (2) Trwy'r cyfnod [] ni chafodd yr eiddo uchod ei osod i Person Cymwys ac mae'r eiddo wedi parhau heb ei feddiannu am y rheswm canlynol.

.....

Gwnaf y datganiad difrifol hwn gan gredu'n gydwybodol bod hyn yn wir a thrwy rinwedd darpariaethau Deddf Datganiadau Statudol 1835.

DATGANWYD am
y dydd o
20XX)

yn Sir Ceredigion

Yng ngŵydd,

Cyfreithiw/Comisiynydd Llwon

[Stamp enw a chyfeiriad Cyfreithiwr / Comisiynydd Llwon]

*Sylwch: Oni ddarperir y datganiad hwn y gofynnwyd amdano ystyrir bod hynny'n dor-
amod o dan 9.2 (Perfformio rhwymedigaethau)*

Taflenni Cymorth Atodiad 6 (Arweiniad: Pwy all Fyw mewn Cartref Fforddiadwy?), Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

Sut mae Cael Hyd i Dŷ Fforddiadwy i'w Brynu (GG)?

Yn gyffredinol cyfeirir at y tai fforddiadwy hyn fel tai Gostyngiad Gwerthu (GG). Mae canran y gostyngiad wedi'i gosod yn y cytundeb cyfreithiol sy'n cyd-fynd â'r caniatâd cynllunio, a elwir yn gytundeb Adran 106. Fel arfer mae gostyngiadau naill ai'n 30% neu'n 50% i'r Gwerth Marchnad Agored, ond gall rhai amrywio a dylech eu gwirio yn erbyn y cytundeb Adran 106 ar gyfer yr eiddo bob amser.

Ble mae chwilio

- Mae eiddo GG yn cael eu marchnata yn yr un ffordd â thai marchnad agored i raddau helaeth, hynny yw, gyda bwrdd Asiant Tai y tu allan i'r eiddo, drwy Asiantau Tai, papurau newydd a gwefannau.
- Gall plotiau adeiladu 'tai fforddiadwy' fod ar werth o bryd i'w gilydd. Mae'n fwy cymhleth yn gyffredinol i ddelio â'r rhain. Gweler Tudalen HSA6/7 am gyngor pellach. Gweler Taflen Gymorth 'Sut mae Cael Hyd i Blotiau o Dir gyda Chaniatâd Cynllunio ar gyfer Tŷ Fforddiadwy GG?' i gael rhagor o gyngor.
- Os na allwch gael hyd i eiddo fforddiadwy GG sy'n gweddu i chi, pan fyddwch wedi cofrestru eich diddordeb gyda Chofrestr Tai Fforddiadwy y Cyngor, bydd hyn yn helpu'r Cyngor i weld ble mae angen tai a bydd yn helpu o ran cynnal trafodaethau ar gyfer unedau newydd ar ddatblygiadau yn y dyfodol.

Cofrestr Tai Fforddiadwy

Mae'r awdurdod lleol yn gweinyddu Cofrestr Tai Fforddiadwy sy'n fecanwaith ar gyfer pobl a hoffai gael tŷ Gostyngiad Gwerthu (GG) a/neu dŷ Rhent Canolradd (RhC). Bydd rhaid i ymgeiswyr fod ar y gofrestr hon er mwyn darganfod a ydynt yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd i feddiannu cartref GG. Fe'ch cynghorir i wneud cais i fod ar y gofrestr a gallwch wneud hynny yn uniongyrchol ar-lein drwy wefan Dewisiadau Tai Cyngor Sir Ceredigion. Bydd eich cais yn cynnwys proses 2 gam: 1) Hunanasesiad Cychwynnol o Ddewisiadau Tai a 2) Tystysgrif Swydddogol o Gymhwysedd i Feddiannu tŷ fforddiadwy penodol. Bydd eich cais yn cael ei gydnabod drwy gyhoeddi rhif Adnabod y Cais. Bydd yn eich galluogi i gynhyrchu Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol o'ch dewisiadau tai posibl. Bydd hwn yn seiliedig ar wybodaeth heb ei dilysu a ddarparwyd gennych. Gallai unrhyw wybodaeth o'r fath sy'n ffug neu'n gamarweiniol ac ni allwch ei hategu gyda thystiolaeth ddogfennol pan ofynnir amdani yn ddiweddarach olygu na fyddwch yn cael y Dystysgrif Swydddogol o Gymhwysedd sydd ei hangen arnoch pan fyddwch yn gwneud cais am dŷ fforddiadwy penodol. Bydd gwneud cais i'r gofrestr yn eich helpu i ganolbwyntio eich chwiliad a bydd yn helpu'r Awdurdod Lleol i weld y bylchau yn y cyflenwad o dai fforddiadwy ar draws y Sir. Nid yw bod ar y gofrestr yn golygu eich bod yn gymwys yn awtomatig i feddiannu unrhyw dŷ fforddiadwy penodol.

Gwirio'r manylion

- Ceisiwch fanylion yr eiddo.
- Gofynnwch i'r Asiant amdanynt a chadwch gopi o'r cytundeb cynllunio Adran 106 ar gyfer yr eiddo (mae'n cynnwys manylion y gofynion cyfreithiol sy'n rheoli'r eiddo, gan gynnwys yr elfen tai fforddiadwy).
- Os oes diddordeb gennych mae'n rhaid i chi benderfynu a ydych yn debygol o fodloni'r meini prawf cymhwysedd.
- Pan fyddwch wedi dewis yr eiddo fforddiadwy yr hoffech ei brynu, casglwch y dystiolaeth ddogfennol ategol y bydd ei hangen arnoch (gweler 'Rhestr wirio o waith papur' isod):
- Ewch â'r Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol i adran Polisi Cynllunio Cyngor Sir Ceredigion gyda'r dystiolaeth ddogfennol ategol a gwnewch gais am Dystysgrif Swyddogol o Gymhwysedd (gweler yr enghraifft yn y Daflen Gymorth Arweiniad Ychwanegol i Werthwyr) i feddiannu'r eiddo penodol hwnnw am y pris gostyngol a nodwyd.
- Ar yr amod eich bod yn gymwys, pan fydd y Dystysgrif Swyddogol wedi'i llofnodi a'i chyhoeddi, bydd yr Adran Gynllunio yn anfon copi at y gwerthwr.
- Diogelwch/cadarnhewch yr arian/cyllid prynu yn yr un modd â phrynu eiddo arferol.
- Cytunwch ac ewch ymlaen i brynu'r eiddo o'r gwerthwr.
- Bydd y Dystysgrif Swyddogol o Gymhwysedd yn ddilys am 24 wythnos yn unig, ac wedi hynny os nad yw'r eiddo wedi cael ei werthu, bydd angen darparu dystiolaeth bellach o incwm (a llythyr uchafswm morgais o bosib) er mwyn cyhoeddi Tystysgrif arall.
- (Bydd Tystysgrif yn ddilys am 18 mis yn achos hunanadeiladu)

Rhestr wirio o'r Gwaith Papur y bydd ei angen arnoch i fod yn gymwys am Dystysgrif Cymhwysedd Swyddogol

- Prawf preswyllo yng Ngheredigion neu ardaloedd cyngor tref/cymuned cyfagos. Gall y dystiolaeth fod yn:
 - gofnodion etholiadol (gweler Atodiad 3 - 'Cysylltiadau' y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy) neu
 - lythyr gan eich ysgol yn cadarnhau'r dyddiadau y buoch chi yn yr ysgol a'r cyfeiriad lle'r oeddech yn byw yr adeg honno, neu
 - lythyr gan eich meddyg yn cadarnhau'r cyfeiriad lle'r oeddech yn byw yn ystod y cyfnod hwnnw (Gall ffi gael ei chodi ar gyfer yr wybodaeth gan y sefydliad dan sylw.)
- Ar gyfer pob llofnodwr ar y gweithredoedd:
 - Llythyr gan gwmni morgeisiau da yn datgan yr uchafswm y bydd yn ei fenthycu i chi. Bydd rhaid i chi wneud pwynt arbennig i bwysleisio bod geiriad llythyr o'r fath yn defnyddio'r gair 'uchafswm' wrth ochr swm y cynnig morgais. (Nid yw hyn yn eich ymrwymo i gyllido prynu'r eiddo drwy fenthycu o'r fath ond dyma sut rydym yn mesur eich cymhwysedd; nid yw'n eich ymrwymo i'r cwmni morgeisiau hwnnw ychwaith nac yn wir cael morgais o gwbl).
 - P60 a slipiau cyflog 3 mis neu gyfrifon masnachu ar gyfer 2 flynedd. Os nad oes incwm a enillwyd gennych, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio am gyngor a'r dystiolaeth arall o incwm y gallwch ei darparu.

- Ar gyfer pob llofnodwr ar y gweithredoedd:
 - Ffurflen wedi'i llofnodi gennych chi wedi'i thystio gan eich cyfreithiwr (neu Gomisiynydd Llwon) yn datgan mai hwn fydd eich unig breswylfa. (Gelwir hyn yn Ddatganiad Statudol. Mae Datganiad Statudol enghreifftiol wedi'i ddarparu yn Nhaflen Gymorth 5). Mae ffi fach yn daladwy fel arfer i'r Cyfreithiwr.

Sut mae talu am eich Tŷ Fforddiadwy GG

- Mae'n rhaid i chi brofi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eich bod yn bodloni'r maen prawf ariannol uchafswm morgais, ond gallwch dalu drwy forgais, eich arian eich hun neu gyfuniad o'r ddau, heb effeithio ar eich cymhwysedd. Felly nid yw gallu darparu tystiolaeth o swm y morgais y gallech ei godi yn eich ymrwymo i'r cwmni morgais hwnnw, swm y morgais nac yn wir cael morgais o gwbl.
- Os nad ydych yn debygol o fod yn gymwys i gael morgais drwy rinwedd eich oedran/amgylchiadau, ond mae ecwiti gennych tuag at brynu eiddo, byddwn yn ystyried eich cymhwysedd ar sail llythyr gan fenthyciwr morgais sy'n datgan nad ydych yn gymwys i gael morgais ynghyd ag esboniad gennych chi am hyn.

Sut Mae Cael Hyd i Blotiau o Dir gyda Chaniatâd Cynllunio ar gyfer Tŷ Fforddiadwy GG?

Gall plotiau adeiladu 'tai fforddiadwy' fod ar werth o bryd i'w gilydd.

Hunanadeiladwyr

Os ydych am brynu plot o'r fath i adeiladu a byw yn y tŷ fforddiadwy eich hun, mae'n rhaid i chi fod yn hyderus eich bod yn debygol o fodloni'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer meddiannu, gan gynnwys y maen prawf ariannol a nodwyd yn Atodiad 6 y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Caiff ei fesur yn ôl yr amcangyfrif ar sail y cynlluniau o bris gwerth gostyngol yr eiddo gorffenedig am werthoedd marchnad cyfredol.

Os oes caniatâd amlinellol yn unig gan blot ar gyfer tŷ fforddiadwy, bydd rhaid i'r hunanadeiladwr dalu'r gost o lunio cynlluniau manwl a chyflwyno cais cynllunio er mwyn amcangyfrif gwerth ar sail cynlluniau yn ei erbyn.

Datblygwyr

Gallwch brynu plot 'tŷ fforddiadwy' i'w adeiladu a'i werthu i rywun sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer meddiannu. Os oes rhaid i chi gyfrifo gwerth realistig y plot, mae'n rhaid mesur hwn yn erbyn amcangyfrif ar sail y cynlluniau o'r pris gwerthu gostyngol yr eiddo gorffenedig am werthoedd marchnad cyfredol. Os oes caniatâd amlinellol yn unig gan blot ar gyfer tŷ fforddiadwy, bydd rhaid i'r datblygwr dalu'r gost ychwanegol o lunio cynlluniau manwl a chyflwyno cais cynllunio er mwyn amcangyfrif gwerth ar sail cynlluniau yn ei erbyn.

Pob Darpar Brynwr

Felly dylai pris y plot adlewyrchu'r ffaith y bydd yr annedd arfaethedig yn dŷ fforddiadwy ac felly bydd yn is na'r prisiau marchnad agored. Mae'r fformiwla ganlynol yn dangos sut i benderfynu a yw pris y plot yn ystyried hyn a dylai lywio eich trafodaethau am bris prynu'r plot.

Fformiwla Prisiau

Uchafswm gwerth y plot = [Pris Gwerthu Tŷ Fforddiadwy Gostyngol Tybiedig, yn ôl lefel y gostyngiad a osodir yn Adran 106] - [Costau adeiladu + ffioedd + elw'r datblygwr lle y bo'n briodol]

Enghraifft: Pris y Farchnad £150k. 30% pris gwerth GG £105k.

Costau adeiladu, ffioedd ac ati £85k.

Uchafswm gwerth y plot = £105k - £85k = £20k

Sut mae dod o hyd i Gartref Fforddiadwy ar Rent Canolradd?

Tai fforddiadwy yw'r rhain sydd ar gael i aelwydydd sy'n gweithio neu sydd wedi ymddeol i'w rhentu gyda gostyngiad ar renti marchnad agored. Gellir eu rhentu oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai) neu landlordiaid preifat achrededig. Ar gyfer Landlordiaid Preifat mae'r rhenti'n cael eu gosod gan y Cyngor ac nid ydynt yn fwy nag 80% o'r rhent marchnad preifat AC o fewn lefelau perthnasol Lwfans Tai Lleol. Am fwy o wybodaeth ynglŷn â bandiau'r gwerthoedd rhent ac incwm cymwys, gweler y Daflen Gymorth 'Bandiau Incwm Rhenti Canolradd' ar ein gwefan. Caiff yr wybodaeth ei diweddarau o bryd i'w gilydd er mwyn rhoi cyfrif am lefelau rhenti a chyflogau yn y Sir (yn debygol o fod yn destun adolygiad blynyddol man lleiaf).

Ble mae Edrych

Mae eiddo rhent canolradd yn ddewis tai fforddiadwy a gafodd ei gyflwyno'n fwy diweddar a fydd yn weithredol o dan bolisi cynllunio CDLI newydd o 2103. Gallant hefyd gael eu darparu o fewn datblygiadau tai preifat ac ar safleoedd Cymdeithasau Tai. Mae'n debyg y bydd nifer cyfyngedig o eiddo rhent canolradd ar gael nes bod y polisi wedi cael amser i fod yn weithredol.

- Gall eiddo rhent canolradd gael eu hysbysebu yn yr un ffordd â thai marchnad agored i raddau helaeth, hynny yw, gyda bwrdd Asiant Tai y tu allan i'r eiddo, drwy Asiantau Tai, Asiantau Gosod, papurau newydd a gwefannau.
- Os na allwch gael hyd i eiddo rhent canolradd fforddiadwy sy'n gweddu i chi, bydd cofrestru eich diddordeb gyda Chofrestr Tai Fforddiadwy y Cyngor yn helpu'r Cyngor i weld ble mae angen tai a bydd yn helpu o ran cynnal trafodaethau ar gyfer unedau newydd ar ddatblygiadau yn y dyfodol.

Cofrestr Tai Fforddiadwy

Mae'r Awdurdod Lleol yn gweinyddu Cofrestr Tai Fforddiadwy sy'n rhestr o bobl sydd â diddordeb mewn cael tŷ Gostyngiad Gwerthu (GG) a/neu dŷ Rhent Canolradd (RhC). Bydd rhaid i ymgeiswyr fod ar y gofrestr hon er mwyn darganfod a ydynt yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd i feddiannu tŷ a osodir am Rent Canolradd. Fe'ch cynghorir i wneud cais i fod ar y gofrestr ar-lein drwy wefan Dewisiadau Tai Cyngor Sir Ceredigion. Bydd eich cais yn cynnwys proses 2 gam: 1) Hunanasesiad Cychwynnol o Ddewisiadau Tai a 2) Tystysgrif Swyddogol o Gymhwysedd i Feddiannu tŷ fforddiadwy penodol. Bydd eich cais yn cael ei gydnabod drwy gyhoeddi rhif Adnabod y Cais. Bydd angen i chi roi Datganiad Hunanasesu Rhagarweiniol o'ch opsiynau tai posibl i ddarparu landlord a fydd yn seiliedig ar wybodaeth a fydd heb ei dilysu y byddwch chi wedi ei rhoddi ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy. Gallai unrhyw wybodaeth ffug neu'n gamarweiniol a roddwch na allwch ei hategu gyda thystiolaeth ddogfennol olygu na fyddwch yn cael y Dystysgrif Swyddogol o Gymhwysedd sydd ei hangen arnoch pan fyddwch yn gwneud cais am dŷ fforddiadwy penodol. Bydd cais i'r gofrestr yn eich helpu i ganolbwyntio eich chwiliad a bydd yn helpu'r Awdurdod Lleol weld y bylchau yng nghyflenwad y tai fforddiadwy ledled y Sir. Bydd yn rhaid i chi gyflwyno eich Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol i'r Landlord (neu Asiant y Landlord) ar gyfer tŷ Rhent Canolradd pan fyddwch yn gwneud cais am denantiaeth. Bydd yn rhaid i chi ddarparu tystiolaeth

ddogfennol (gweler 'Gwirio'r Manylion' isod) i'r Landlord (neu ei Asiant) a fydd yn gyfrifol am gyhoeddi'r Dystysgrif Swyddogol o Gymhwysedd i Feddiannu'r eiddo Rhent Canolradd cyn eich derbyn chi fel tenant. I gael rhagor o wybodaeth ynglŷn â thai Rhent Canolradd a osodir gan landlord cymdeithasol cofrestredig, cysylltwch â nhw'n uniongyrchol.

Gwirio'r Manylion

- Ceisiwch fanylion yr eiddo gan Asiant.
- Gofynnwch i'r Asiant am y rhain a chadwch gopi o'r cytundeb cynllunio Adran 106 ar gyfer yr eiddo (mae'n cynnwys manylion y gofynion cyfreithiol sy'n rheoli'r eiddo, gan gynnwys yr elfennau tai fforddiadwy).
- Os oes diddordeb gennych mae'n rhaid i chi benderfynu a ydych yn debygol o fodloni'r meini prawf cymhwysedd (Gweler y Canllawiau Cynllunio Atodol Atodiad 6 – Pwy all fyw mewn Cartref Fforddiadwy).
- Pan fyddwch wedi dewis yr eiddo fforddiadwy yr hoffech ei rentu, casglwch y dystiolaeth ddogfennol ategol y bydd ei hangen arnoch (gweler 'Rhestr wirio o waith papur' isod):
- Ewch â'ch Datganiad Hunanasesiad' i'r darpar landlord gyda thystiolaeth ddogfennol.
- Bydd eich darpar landlord yn cynnal y gwiriadau angenrheidiol ar y dogfennau ategol a phan fydd yn hapus eich bod yn gymwys i feddiannu'r tŷ RhC, bydd yn anfon Tystysgrif Cymhwysedd Rhent Canolradd i'r Cyngor a bydd yn:
- Cytuno ac yn llofnodi'r cytundeb tenantiaeth.

Rhestr wirio o'r gwaith papur y bydd ei angen arnoch i ddangos cymhwysedd

- Prawf preswyllo yng Ngheredigion neu ardaloedd cyngor tref/cymuned cyfagos. Gall y dystiolaeth fod yn:
 - gofnodion etholiadol (gweler Atodiad 3 - 'Cysylltiadau') neu
 - lythyr oddi wrth eich ysgol yn cadarnhau'r dyddiadau roeddech yn yr ysgol a'r cyfeiriad lle roeddech yn byw yr adeg honno, neu
 - lythyr gan eich meddyg yn cadarnhau'r cyfeiriad lle roeddech yn byw yn ystod y cyfnod hwnnw
(Gall ffi gael ei chodi ar gyfer yr wybodaeth gan y sefydliad dan sylw.)
- Ar gyfer pob aelod o'r aelwyd sy'n gweithio: P60 a slipiau cyflog 3 mis neu gyfrifon masnachu ar gyfer 2 flynedd. Datganiadau pensiwn ar gyfer aelwydydd sydd wedi ymddeol.
- Manylion byr am aelodau'ch aelwyd (e.e. faint o aelodau, oedran, rhyw)
- Os mai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r landlord, ef fydd yn gosod y gofynion a bydd angen gwybodaeth wahanol.

Sut mae talu am eich Tŷ Fforddiadwy Rhent Canolradd

Yn ôl y trefniadau rhent arferol. Gwnewch yn siŵr eich bod yn cael derbynneb ar gyfer yr arian rhent sy'n cael ei roi i'ch landlord bob tro.

Sut mae Cael Hyd i Dŷ Fforddiadwy Rhent Cymdeithasol?

Mae tai Rhent Cymdeithasol yn cael eu dyrannu drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin. Mae'r rhai sy'n cofrestru yn cael eu paru yn erbyn stoc wag sydd ar gael gan Wasanaethau Tai y Cyngor mewn cydweithrediad â'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Mae'r lefelau rhent ar gyfer tai Rhent Cymdeithasol yn cael eu gosod gan Lywodraeth Cymru, yna mae pob LCC yn codi swm ychydig yn wahanol, a gallwch gael rhestr o'r lefelau rhent cyfredol gan LCC yn uniongyrchol.

Ble mae gwneud cais

Gallwch wneud cais i ymuno â'r Gofrestr Tai Cyffredin drwy gysylltu â Thîm Dewisiadau Tai y Cyngor neu drwy gofrestru ar-lein gan ddefnyddio gwefan Dewisiadau Tai Ceredigion. Gan fod tai cymdeithasol yn cael eu dyrannu drwy ystyried ffactorau eraill yn ogystal â fforddiadwyedd ariannol, bydd rhaid i chi ddarparu mwy o wybodaeth i bennu eich cymhwysedd.

Mae'r manylion cyswllt wedi'u nodi yn Atodiad 3 Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

Rhestr wirio o'r gwaith papur y bydd ei angen arnoch i ddangos cymhwysedd

Mae'r ffurflen gais Cofrestr Tai Cyffredin ar gael ar wefan Cyngor Sir Ceredigion, neu gallwch ymweld â swyddfeydd y Cyngor neu swyddfeydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

Enghraifft: Tai Fforddiadwy - Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol Enghreifftiol o Ddewisiadau Tai

<Enw neu Enwau ar y Cyd>

wedi gwneud cais i Gofrestr Tai Fforddiadwy Ceredigion.

Rhif Adnabod yr Ymgeisydd: <XXXXXX>

Y Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol hwn yw'r cam cyntaf mewn proses dau gam.

(Nid yw Datganiad Hunanasesiad Cychwynnol yn unig yn gwarantu bod yr Ymgeisydd yn gymwys i feddiannu'r math(au) o Dai Fforddiadwy a restrir. Yr unig warant o gymhwysedd yw **Tystysgrif Swydddogol o Gymhwysedd** a gyhoeddir yn amodol ar archwiliad a dilysiad ffurfiol o'r ddogfennaeth a ddarparwyd gan yr Ymgeisydd(Ymgeiswyr) i gefnogi'r wybodaeth a gafodd ei chyflwyno gyda'r cais cychwynnol.)

Ar (dyddiad y cais), yr wyf i (yr ydym ni) yr Ymgeisydd (Ymgeiswyr) yn cadarnhau fy mod i / ein bod ni:

- **[Wedi bod yn byw yng Ngheredigion a/neu ardaloedd Cyngor Cymuned cyfagos am [y pum mlynedd diwethaf][pum mlynedd di-dor o fewn oes]**
- **[Yn aelwyd sy'n gweithio (35 awr yr wythnos neu'r cyfwerth)]**
- **[Yn aelwyd sydd wedi ymddeol]**
- **[Yn Weithiwr Allweddol]**
- **Etc.**

Ar sail yr wybodaeth a ddarparwyd ond sydd heb ei dilysu eto, mae'r Hunanasesiad Cychwynnol hwn yn awgrymu y gallai fi/ni fod yn gymwys i feddiannu

Math o Dŷ Fforddiadwy a'i Werth	Sut i gael Tystysgrif Swydddogol o Gymhwysedd	Ticiwch fel bo'n berthnasol
eiddo GG [70][50]% am y pris gostyngiad gwerthu o dan £xxx,xxx	Tystiolaeth ddogfennol i'w dilysu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer Eiddo Fforddiadwy Gostyngiad Gwerthu penodol a enwir. (Gweler y Nodyn Canllaw 'Sut ydw i'n cael hyd i dŷ fforddiadwy i'w brynu?')	
eiddo Rhent Canolradd X gwely yn yr amrediad £Y - £Z (fesul mis calendr?)	Bydd rhaid i'r Landlord ddiogelu a dilysu tystiolaeth ddogfennol ar gyfer Eiddo Rhent Canolradd penodol cyn llofnodi cytundeb tenantiaeth. Bydd rhaid i'r Landlord gyflwyno'n uniongyrchol i'r Cyngor Ddatganiad Statudol ynghylch y darpar denant ar ffurf Tystysgrif Swydddogol o Gymhwysedd (Eiddo Rhent Canolradd Fforddiadwy) (gan enwi'r eiddo penodol) cyn ei feddiannu. Bydd rhaid i'r landlord gadw tystiolaeth ddogfennol at ddibenion monitro. (Gweler Canllaw Gosod TFF)	