



Llywodraeth Cymru
Welsh Government



NEWPORT
CITY COUNCIL
CYNGOR DINAS
CASNEWYDD

CYNGOR DINAS CASNEWYDD

DIOGEL, CYNNES A SAFF

Mae fformatau eraill ar gael ar gais

**BENTHYCIADAU I LANDLORDIAID A DATBLYGWYR AR GYFER
GWELLIANNAU TAI**

DIBEN

Caiff y cynllun 'Diogel, Cynnes a Saff' ei ariannu gan Lywodraeth Cymru i ddarparu benthyciadau di-log ar gyfer gwelliannau tai, pan na all perchenogion fenthyca ar farchnadoedd masnachol yn hawdd. Gallai'r projectau gynnwys atgyweirio neu wella eiddo rhent, adnewyddu eiddo gwag i'w werthu neu ei osod, neu addasu eiddo di-breswyl yn dŷ i'w werthu neu ei osod.

PWY SY'N GYMWYS

- Rhaid i fenthycwyr fod yn 18 oed neu'n hŷn
- Rhaid i ymgeiswyr fod yn unig berchennog neu'n gyd-berchen ar eiddo y mae angen ei atgyweirio neu ei wella; gellir derbyn ceisiadau gan gwmnïau lle mae'r cwmni yn berchennog cofrestredig a'r ymgeisydd wedi ei awdurdodi i weithredu ar ran y cwmni
- Rhaid i'r eiddo sydd i'w wella fod o fewn ardal weinyddol Cyngor Dinas Casnewydd (ond nid oes angen i'r perchennog fod yn byw yng Nghasnewydd)
- Rhaid i'r eiddo fod wedi'i gofrestru yn y Gofrestrfa Tir a rhaid i'r unigolyn sy'n ymgeisio am fenthyciad fod yn berchennog cofrestredig; os oes mwy nag un perchennog cofrestredig, rhaid i bob perchennog fod yn rhan o'r cais am fenthyciad
- Caiff benthyciadau eu hystyried dim ond pan na all y perchennog gael cyllid yn hawdd o ffynonellau eraill - gallem ofyn am dystiolaeth o hyn
- Os oes morgais ar yr eiddo gennych eisoes, bydd angen i'r benthyciwr cyntaf gydsynio i ail arwystl ar yr eiddo.

GWERTH BENTHYCIAD

Y benthyciad lleiaf yw £1,000. Y benthyciad uchaf ar gyfer un fflat neu dŷ yw £25,000. Ar gyfer datblygwyr sy'n gwneud cais am fenthyciad ar fwy nag un eiddo, fel bloc o fflatiau, mae cap benthycia cyffredinol o £250,000. Os ydych yn adnewyddu neu'n datblygu Tŷ Amlfeddiannaeth, lle mae rhai o'r amwynderau'n cael eu rhannu, mae'r eiddo'n cael ei drin fel un uned felly y benthyciad uchaf yw £25,000.

Beth bynnag yw gwerth y benthyciad, ni ddylai'r benthyciad Diogel. Cynnes a Saff **ac** unrhyw forgais sy'n ddyledus ar yr eiddo fod yn **fwy na 80% o werth presennol yr eiddo** (cyn y gwaith gwella arfaethedig). Os oes unrhyw amheuaeth ynglŷn â hyn, mae'n bosibl y byddwn yn gofyn i chi gael prisiad annibynnol ar eich eiddo gan syrfëwr sydd wedi'i gofrestru gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.

Os yw cost y gwaith sydd angen ei wneud yn fwy na'r benthyciad, bydd angen i chi ddarparu tystiolaeth bod arian ychwanegol ar gael gennych i dalu am gost yr holl waith. Ni allwn ariannu projectau'n rhannol oni bai eich bod yn gallu darparu gweddill y cyllid eich hun.

DIOGELWCH BENTHYCIADAU

Bydd pob benthyciad yn cael ei gofrestru fel pridiant cyfreithiol yn y Gofrestrfa Tir. Os oes gennych forgais yn barod, bydd angen caniatâd ysgrifenedig eich benthyciwr cyntaf arnom er mwyn i ni allu cofrestru pridiant y Cyngor. Byddwn yn gofyn i chi am lythyr awdurdodi i fynd at eich benthyciwr i gael ei ganiatâd.

Os ydych yn lesddeiliad, byddai angen digon o werth ariannol yn eich prydles sy'n weddill i sicrhau'r benthyciad; ni all y benthyciad, ynghyd ag unrhyw forgais, fod yn fwy na 80% o werth y brydles, fel yr uchod. Byddai angen i chi gael caniatâd ysgrifenedig y rhydd-ddeiliad a byddai angen bod o leiaf 8 mlynedd ar ôl ar y brydles.

ASESIAD ARIANNOL

Ar gyfer pob ymgeisydd, rydym yn gwirio a oes unrhyw ddyled sy'n ddyledus i'r cyngor, gan gynnwys ôl-ddyledion treth gyngor; fel arfer ni fydd benthyciad yn cael ei gymeradwyo os oes hanes o golli taliadau. Byddwn hefyd yn gwirio a oes gennych unrhyw hanes o achosion yn ymwneud â methdaliad neu ddyledion ac, os felly, efallai y bydd angen i ni ofyn am ragor o wybodaeth. Yn amodol ar y gwiriadau hynny, byddwn yn ystyried hyfywedd ariannol eich project drwy edrych ar wahanol ffactorau, gan gynnwys:

- gwerth cyfredol eich eiddo
- os ydych yn gwerthu, pa bris gwerthu y gellid ei ddisgwyl
- os ydych yn gosod, pa incwm rhent y gellid ei ddisgwyl dros gyfnod y benthyciad, gan ganiatáu am gyfnodau pan fydd yr eiddo yn wag, costau gwaith atgyweirio a rheoli
- cost y gwaith sydd ei angen
- sut y byddwch yn ad-dalu'r benthyciad
- galw posibl am yr eiddo gan brynwyr neu denantiaid
- eich cynlluniau ar gyfer rheoli'r eiddo

FFIOEDD

Mae'r benthyciad yn ddi-log, ond mae yna ffi weinyddol, sy'n cael ei adolygu bob blwyddyn, gweler Atodiad 1. Dim ond ar geisiadau llwyddiannus y telir ffioedd a gellir eu hychwanegu at gyfanswm y benthyciad i'w dalu mewn rhandaliadau ar gyfer benthyciadau i osod neu, ar gyfer benthyciadau i werthu, cânt eu talu pan gaiff yr eiddo ei werthu gyda chyfalaf y benthyciad.

CYFNOD Y BENTHYCIAD

Caiff benthyciadau ond eu cymeradwyo pan fo Cyngor Dinas Casnewydd o'r farn bod cynllun dichonadwy ar gyfer ad-dalu'r benthyciad o fewn y cyfnod hwyaf o:

- 2 flynedd os yw'r eiddo i'w werthu, neu
- 5 mlynedd os yw'r eiddo i'w osod, neu

- 10 mlynedd os cytunir ar hawliau enwebu rhwng y landlord neu'r datblygwr a'r cyngor ar gyfer hyd y benthyciad, gyda rhent yn cael ei dalu ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol neu'n is.

AD-DALU

Rhaid i fenthyciadau i osod gael eu had-dalu drwy randaliadau bob hanner blwyddyn dros gyfnod y benthyciad. Ar gyfer projectau mwy lle na fydd unrhyw incwm rhent am rai misoedd, gellir trefnu ad-daliadau yn unol â hynny. Cyfrifir y rhandaliadau i gynnwys y ffi benthycia. Os byddwch yn gwerthu'ch eiddo yn ystod cyfnod y benthyciad, bydd angen ad-dalu'r benthyciad yn llawn ar unwaith.

Os byddwch yn gwneud cais am fenthyciad i werthu ond nad ydych yn gwerthu'r eiddo o fewn dwy flynedd, bydd angen i chi wneud trefniadau eraill i ad-dalu'r benthyciad erbyn y dyddiad dyledus.

Os cewch anhawster ad-dalu'ch benthyciad, dylech gysylltu â rheolwr y cynllun cyn gynted â phosibl. Os nad ydych wedi ad-dalu benthyciad ac na allwn gytuno ar gynllun ad-dalu, bydd y cyngor yn ystyried cymryd camau adennill dyled, a allai arwain at gollu eich eiddo.

GWAITH A ARIANNIR GAN FENTHYCIADAU

Defnyddir y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) gan awdurdodau lleol i asesu a oes gan gartref unrhyw ddiffygion a allai beri risg i iechyd a diogelwch. Fe'i cyflwynwyd dan Ddeddf Tai 2004 gan ddisodli'r hen Safon Addasrwydd. Egwyddor sylfaenol yr HHSRS yw y dylai unrhyw eiddo preswyl gynnig amgylchedd diogel ac iach ar gyfer unrhyw ddarpar feddiannydd neu ymwelydd. Felly mae'r HHSRS yn seiliedig ar nodi a sgorio unrhyw beryglon, effaith bosibl amodau gwael, yn yr eiddo. Mae'r sgoriau wedi'u grwpio yn fandiau A-J. Gelwir y peryglon mwyaf difrifol, ym mandiau A-C, yn beryglon Categori 1. Mae gosod eiddo sydd â pheryglon Categori 1 yn groes i'r gyfraith. Mae canllawiau ar y HHSRS ar gael gan Lywodraeth EM.

Gwaith sy'n gymwys i gael arian benthyciad dan y cynllun hwn fyddai'r rhai hynny sydd ei angen i gywiro perygl Categori 1, er mwyn sicrhau bod y cartref yn ddiogel ac yn dwym, neu i droi safle preswyl gwag yn llety preswyl i'w werthu neu ei osod. Gallai hyn gynnwys:

- Gosod drysau a ffenestri newydd
- Gosod system wresogi newydd neu atgyweirio un sydd yno eisoes
- Atgyweirio neu adnewyddu to
- Ail-wifro trydanol
- Gwaith atal lleithder
- Gosod cloeon drws a ffenestri neu fesurau diogelwch eraill
- Gwella inswleiddio ac awyru
- Gosod mesurau diogelwch tân (larymau, drysau tân, ac ati)
- Gosod cegin neu ystafell ymolchi neu adnewyddu un sydd mewn cyflwr gwael

- Gosod neu atgyweirio grisiau
- Newidiadau i drefn fewnol, neu fynediad i, eiddo

Mae ymgeiswyr yn gyfrifol am ddod o hyd i a chyflogi eu contractwyr eu hunain. Wrth wneud cais, bydd angen i chi nodi'n union pa waith y bwriadwch ei wneud a darparu copiâu o ddyfynbrisiau gan o leiaf 2 contractwr. Os byddwch yn gosod eich eiddo ar ôl ei gwblhau, bydd angen i chi gael tystysgrif diogelwch nwy gyfredol gan beiriannydd nwy cymwys ar gyfer pob cyfarpar nwy a ffliw. Rhaid i'r holl waith trydanol gydymffurfio â rhan P o'r rheoliadau adeiladu a chael ei ardystio gan drydanwr cymwys cofrestredig.

Os ydych yn troi adeilad yn fflatiau, neu'n adnewyddu eiddo sydd wedi'i addasu, bydd angen ei drwyddedu fel Tŷ Amffeddiannaeth hyd yn oed os nad oes cyfleusterau a rennir, oni bai ei fod yn bodloni Rheoliadau Adeiladu 1991 – gweler yr adran ar Tai Amffeddiannaeth isod.

CYFRIFOLDEB YR YMGEISYDD YW SICRHOU BOD Y GWAITH YN CYDYMFFURFIO Â GOFYNION CYNLLUNIO, RHEOLI ADEILADU AC IECHYD YR AMGYLCHEDD – DARLLENWCH Y WYBODAETH SY'N DILYN.

CANIATÂD CYNLLUNIO

Os ydych yn bwriadu gwneud newidiadau mawr neu estyn adeiladau sy'n bod yn barod, neu newid defnydd adeilad, mae'n debygol y bydd angen caniatâd cynllunio arnoch. Os oes angen caniatâd cynllunio, ni ellir cymeradwyo benthyciad hyd nes y bydd y caniatâd hwnnw wedi ei roi. Mae gwybodaeth ar wefan y cyngor www.newport.gov.uk am y mathau o waith sydd angen caniatâd cynllunio, neu gallwch e-bostio planning@newport.gov.uk. Mae swyddog cynllunio ar ddyletswydd hefyd i ateb ymholiadau yn yr Orsaf Wybodaeth ar rai dyddiau'r wythnos, ffoniwch 01633 656656 trwy Ganolfan Gyswilt y Ddinas.

Rhaid i chi sicrhau bod y gwaith yr ydych yn bwriadu ei wneud yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio. Os yw eich eiddo yn Adeilad Rhestredig, bydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig arnoch hefyd.

Gallwch weld cyfeiriadau adeiladau rhestredig ar wefan y cyngor yn <http://www.newport.gov.uk/documents/Planning-Documents/Conservation/Listed-Buildings-27-07-11.pdf>

Os nad yw'r eiddo wedi'i restru ond ei fod mewn ardal gadwraeth, dylech holi adran gynllunio'r cyngor cyn penderfynu ar unrhyw waith. Mae 15 ardal gadwraeth yn ardal Casnewydd:

Parc Beechwood, Parc Belle Vue, Caerllion, Clytha, Kensington Place, Lower Dock Street, Lower Machen, Camlas Sir Fynwy a Brycheinoig, Y Redwig, Sant Gwynllyw, Stow Park, The Shrubbery, Canol y Dref, Tŷ a Thir Tredegar, Waterloo. Mae gwybodaeth am ardaloedd cadwraeth Casnewydd yn: <http://www.newport.gov.uk/cy/Planning-Housing/Planning/Conservation/Conservation-areas/Conservation-areas.aspx>

RHEOLIADAU ADEILADU

Ar gyfer unrhyw waith newid neu adeiladu, efallai y bydd angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu arnoch hefyd. Dyma ofyniad ar wahân i ganiatâd cynllunio. Os oes angen sgaffaldiau ar balmant neu dir cyhoeddus ar gyfer eich gwaith, bydd rhaid i chi wneud cais am drwydded sgaffaldiau. Mae mwy o wybodaeth am y rheoliadau adnewyddu ac adeiladu tai ar gael gan dîm Rheoli Adeiladu'r Cyngor, ffoniwch Ganolfan Gyswllt y Ddinas ar 01633 656656, neu ewch i wefan y cyngor:

<http://www.guidetorenovatingyourhome.co.uk/lab/gtryh/newport/newportgtryh2018/>

Nid oes angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu arnoch cyn i chi wneud cais am fenthyciad ond, wrth gynllunio eich gwaith adnewyddu neu addasu, mae'n rhaid i chi sicrhau y bydd yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu.

TAI AMLFEDDIANNAETH

Os bydd eich eiddo rhent yn cael ei rannu gan dri neu fwy o bobl nad ydynt yn perthyn i'w gilydd, gan ffurfio mwy na dau gartref, bydd yn cael ei ddsbarthu'n Dŷ Amlfeddiannaeth a bydd angen iddo gael ei drwyddedu dan gynllun trwyddedu gorfodol Cyngor Dinas Casnewydd.

Cofiwch hefyd, hyd yn oed pan fydd fflatiau'n hunangynhwysol, os ydynt o fewn adeilad wedi'i addasu, bydd angen iddynt gael eu trwyddedu oni bai bod arolygydd adeilad yn rhoi cadarnhad ysgrifenedig bod yr addasiad yn bodloni gofynion Rheoliadau Adeiladu 1991. I gael cyngor ar reoliadau adeiladu, cysylltwch â thîm Rheoli Adeiladu'r Cyngor drwy Ganolfan Gyswllt y Ddinas ar 01633 656656. Mae gwybodaeth am drwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ar gael ar wefan y cyngor, yn:

<http://www.newport.gov.uk/documents/Housing-documents/HMO/HMO-Guidance-Notes.pdf>

TRWYDDEDU LANDLORDIAID

Mae'n ofyniad cyfreithiol yng Nghymru bod landlordiaid ac asiantau (gan gynnwys landlordiaid sy'n rheoli eu hunain) yn cael eu cofrestru a/neu eu trwyddedu dan gynllun Rhentu Doeth Cymru. Os ydych yn bwriadu gosod eich eiddo, rhaid i chi gydymffurfio â'r cynllun hwn. Mae mwy o wybodaeth ar gael gan Rhentu Doeth Cymru, ffoniwch 03000 133344 neu ewch i www.rhentudoeth.llyw.cymru. Mae Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau ar gael ar y wefan.

PROSES YMGEISIO

Byddem yn hapus i drafod cais posibl gyda chi yn gynnar yn y broses. Bydd angen i ni ymweld â'r eiddo ym mhob achos a thrafod yr hyn yr ydych yn bwriadu ei wneud. Os penderfynwch wneud cais, bydd angen i chi ddarparu:

- y ffurflen gais wedi'i chwblhau
- manylion y gwaith yr ydych yn bwriadu ei wneud
- dyfynbrisiau gan o leiaf 2 gontractwr
- os oes morgais gennych, copi o'ch datganiad morgais diweddaraf a llythyr awdurdod yn rhoi caniatâd i'r cyngor gysylltu â'ch benthyciwr morgais
- tystiolaeth o gyllid pellach, os oes angen

Bydd angen i bob ymgeisydd hefyd dystio pwy ydynt mewn dwy ffordd; mae'r rhain wedi'u rhestru ar y ffurflen gais am fenthyciad. Fel arfer, bydd angen i ni gwrdd â phob ymgeisydd at ddibenion dilysu hunaniaeth.

Os ydych yn gwneud cais am ganiatâd cynllunio, gallwch gyflwyno cais am fenthyciad ar gyfer ystyriaeth ragarweiniol ond ni ellir cymeradwyo'r benthyciad tan y rhoddir caniatâd cynllunio.

Rheolwr Asedau a Thai Cyngor Dinas Casnewydd sy'n penderfynu ar geisiadau. Os caiff eich cais ei gymeradwyo, byddwn yn:

- anfon Cytundeb Cyfleuster Benthycia atoch a dogfen Pridiant Cyfreithiol; dylech gael cyngor proffesiynol annibynnol ac yna, os penderfynwch fwrw ymlaen, dychwelwch y ddogfen a lofnodwyd gennych chi a thyst atom
- cysylltu â'ch benthyciwr morgais, os oes morgais gennych, i ofyn am ei ganiatâd ysgrifenedig i ail bridiant ar eich eiddo
- wneud cais i'r Gofrestrfa Tir i gofrestru pridiant y cyngor

Os byddwn yn derbyn eich cais wedi'i gwblhau gyda'r holl wybodaeth ategol angenrheidiol, ac nad oes morgais, gallwn fel arfer brosesu cais am fenthyciad o fewn 6 wythnos, ar yr amod nad oes unrhyw oedi yn y Gofrestrfa Tir. Yn achlysurol, codir ymholiad pan fyddwn yn gwneud cais i gofrestru'r pridiant; rydym yn datrys pob ymholiad mor brydlon ag y gallwn ond mae'n rhaid i ni aros nes bod y pridiant cyfreithiol wedi'i gofrestru cyn y gallwn drosglwyddo unrhyw arian benthyc. Os byddwch yn bwrw ymlaen â'r gwaith cyn i'r pridiant cyfreithiol gael ei gofrestru, byddwch yn gwneud hynny ar eich risg eich hun.

TALU'R ARIAN BENTHYCA

Ar ôl i'r pridiant cyfreithiol gael ei gofrestru, gallwn ryddhau taliad cyntaf y benthyciad. Telir arian y benthyciad yn uniongyrchol i'r ymgeisydd, sy'n gyfrifol am dalu'r contractwr. Telir y benthyciadau mewn rhandaliadau, a gwneir y taliad cyntaf cyn dechrau ar y gwaith a gwneir taliadau dilynol yn unol â chynnydd y gwaith a chydymffurfiaeth foddhaol ag unrhyw ofynion statudol. Ymwelir â'r safle rhwng taliadau. Mae nifer y rhandaliadau, o 2 i 6, yn dibynnu ar werth y benthyciad. Caiff taliadau benthyciadau eu trosglwyddo'n uniongyrchol i'r cyfrif banc a nodir ar y ffurflen gais.

APELIADAU

Os na chymeradwyir eich cais, byddwn yn ysgrifennu atoch ac yn rhoi gwybod i chi pam. Os hoffech apelio yn erbyn y penderfyniad, dylech gysylltu â Phennaeth y Gwasanaeth o fewn 14 diwrnod, gan nodi'r rhesymau pam yr ydych yn anghytuno â'r penderfyniad. Byddwch yn cael gwybod am y canlyniad o fewn 28 diwrnod. Dylid anfon apelïadau at:

Pennaeth Adfywio, Buddsoddi a Thai
 Cyngor Dinas Casnewydd
 Y Ganolfan Ddinesig
 Godfrey Road
 Casnewydd
 NP20 4UR

ATODIAD 1 – FFI OEDD AR GYFER LANDLORDIAID A DATBLYGWYR

Gwerth Benthyciad	Ffi	Cyfanswm i'w ad-dalu	Bob hanner blwyddyn	Cyfradd APR gyfatebol
£1,000	£330*	£1,330	£133	12.5%
£2,000	£330*	£2,330	£233	6.4%
£3,000	£330*	£3,330	£333	4.3%
£4,000	£330*	£4,330	£433	3.2%
£5,000	£330*	£5,330	£533	2.6%
£6,000	£330*	£6,330	£633	2.1%
£330 yw'r ffi isaf, a godir ar fenthyciadau hyd at £6,600. Ar gyfer benthyciadau dros £6,600 y ffi yw 5% o werth y benthyciad.				
£7,000	£350	£7,350	£735	2.0%
£10,000	£500	£10,500	£1,050	2.0%
£15,000	£750	£15,750	£1,575	2.0%
£20,000	£1,000	£21,000	£2,100	2.0%
£25,000 (uchafswm ar gyfer 1 uned)	£1,250	£26,250	£2,625	2.0%
£30,000	£1,500	£31,500	£3,150	2.0%
£40,000	£2,000	£42,000	£4,200	2.0%
£50,000	£2,500	£52,500	£5,250	2.0%
£60,000	£3,000	£63,000	£6,300	2.0%
£70,000	£3,500	£73,500	£7,350	2.0%
£80,000	£4,000	£84,000	£8,400	2.0%
£90,000	£4,500	£94,500	£9,450	2.0%

£100,000	£5,000	£105,000	£10,500	2.0%
£110,000	£5,500	£115,500	£11,550	2.0%
£120,000	£6,000	£126,000	£12,600	2.0%
£130,000	£6,500	£136,500	£13,650	2.0%
£140,000	£7,000	£147,000	£14,700	2.0%
£150,000	£7,500	£157,500	£15,750	2.0%
£160,000	£8,000	£168,000	£16,800	2.0%
£170,000	£8,500	£178,500	£17,850	2.0%
£180,000	£9,000	£189,000	£18,900	2.0%
£190,000	£9,500	£199,500	£19,950	2.0%
£200,000	£10,000	£210,000	£21,000	2.0%
£210,000	£10,500	£220,500	£22,050	2.0%
£220,000	£11,000	£231,000	£23,100	2.0%
£230,000	£11,500	£241,500	£24,150	2.0%
£240,000	£12,000	£252,000	£25,200	2.0%
£250,000	£12,500	£262,500	£26,250	2.0%

Os hoffech chi fwy o wybodaeth cysylltwch á

Sandra Batten, Rheolwr Tai (Cyflawni)

Cyngor Dinas Casnewydd

Ystafell 704B

Y Ganolfan Ddinesig

Godfrey Road

Casnewydd

NP20 4UR

Rhif ffôn 01633 233592

E-bost: sandra.batten@newport.gov.uk