Atodiad A

Y Rhaglen Tai Arloesol – 2020-21
Benthyciadau Cyfalaf Trafodiadau Ariannol

Canllawiau bras y cynllun

Canllawiau cyffredinol

1. Mae cynllun cronfa fenthyciadau Cyfalaf Trafodiadau Ariannol (FTC) y Strategaeth Dulliau Adeiladu Modern (MMC) yn darparu benthyciadau cyllid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) i helpu i ddarparu tai MMC. Caiff dulliau modern o adeiladu eu diffinio fel newid technolegol sylweddol ac yn unol â'r 'fframwaith diffiniadau MMC'.

2. Bydd y cynllun yn helpu i hyrwyddo'r defnydd o ddulliau adeiladu modern i gynyddu nifer y tai cymdeithasol yng Nghymru a chyflymu'r gwaith o'u hadeiladu drwy gymorth benthyciad ar gyfer gwariant cyfalaf, ar ffurf 'cyfnewid cyllid preifat'. Mae hyn yn unol â Strategaeth MMC Llywodraeth Cymru ar gyfer cartrefi cymdeithasol.

3. Mae'r cynllun benthyciad yn agored i LCC yn unig yn unol â chanllawiau Trysorlys Llywodraeth y DU, gyda benthyciadau'n cael eu gwneud yn uniongyrchol i'r LCC neu'r partner LCC arweiniol.

4. Rhaid defnyddio'r benthyciad ar gyfer y canlynol yn unig:

    a. Cartrefi cymdeithasol/fforddiadwy yn unol â chanllawiau TAN 2 – ni fydd cartrefi ar gyfer y farchnad yn gymwys.
    b. Datblygiadau tai cymdeithasol a adeiladwyd yn unol â'r diffiniad yn y 'fframwaith diffiniadau MMC'. Ni fydd dulliau adeiladu traddodiadol yn gymwys.
    c. Cyfnewid ffynonellau cyllid preifat i gefnogi datblygiadau MMC.

Trefniadau'r benthyciad

5. Llywodraeth Cymru fydd rheolwr y gronfa fenthyciadau ac ni all warantu y caiff pob cais ei ariannu nac y caiff ceisiadau eu hariannu'n llawn.

6. Cronfa benthyciadau cyfalaf yn unig yw hon ac nid yw'n darparu gwarantau am unrhyw gyllid cyfalaf neu refeniw arall gan Lywodraeth Cymru.

7. Bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i dalu benthyciadau FTC i gyfrifon ' ysgrow ' tra'n aros i'r amodau a bennwyd ymlaen llaw gael eu cwblhau. Bydd hyn yn golygu bod benthyciadau yn cael eu rhoi yng nghyfrifon 'ysgrow' cyfreithwyr yr ymgeisydd, ac yn cael eu dal dan gytundeb hyd nes bod amodau a bennwyd ymlaen llaw yn cael eu bodloni a bod Llywodraeth Cymru yn cytuno i ryddhau'r benthyciad o'r cyfrif 'ysgrow' i'r sawl a wnaeth y cais. Bydd angen i ymgeiswyr ddangos bod angen y trefniant a bydd ceisiadau'n cael eu hadolygu fel rhan o'r broses gyfweld i egluro ceisiadau IHP. Fodd bynnag, rhaid i'r arian ddechrau cael ei dynnu i lawr o'r cyfrif 'ysgrow' erbyn 31 Hydref 2021 fan bellaf, oni bai bod Llywodraeth Cymru yn rhoi cytundeb ysgrifenedig i'r gwrthwyneb.

8. Bydd y benthyciad yn cael ei ryddhau o'r cyfrif 'ysgrow' pan fydd amodau neu daliadau penodol wedi'u cwblhau'n foddhaol. Bydd manylion llawn yr amodau yn cael eu cynnwys yn y cytundeb benthyciad cyfreithiol. Gallent gynnwys, ymysg eraill:
   a) Tystysgrif Ysgrifennydd y Cwmni neu benderfyniad gan reolwyr LCC yn cymeradwyo mynediad i dderbyn benthyciad

   b) Copi ardystiedig o gofnodion y Bwrdd LCC yn cymeradwyo derbyn benthyciad

   c) Ymgymeriad gan gyfreithwyr y LCC yn cadarnhau y byddant yn i) dal yr arian nes cwblhau'r gwaith, ii) defnyddio'r benthyciad mewn cysylltiad â'r prosiect yn unig a iii) rhoi'r arian yn ôl os na fydd y prosiect yn dechrau erbyn dyddiad penodol, oni bai bod estyniad ysgrifenedig wedi'i roi gan Lywodraeth Cymru

   d) Manylion ynghylch caffael eiddo/penawdau telerau ar gyfer gwariant prydles/cyfalaf (fel y bo'n gymwys)

   e) Manylion y MMC a ffefrir ac <u>archeb a gadarnhawyd gyda chynhyrchydd MMC</u>.

   f) Cadarnhau unrhyw ffynonellau eraill o gronfeydd preifat (ee benthyciadau cyfarwyddwyr, cytundebau hurbwrcasu, cyfleusterau benthyca masnachol) **a/neu** arian cyhoeddus **gan gynnwys ffynonellau eraill LIC**

   g) Ymgymeriad gan gyfreithwyr LCC i gofrestru pridiant cyfreithiol o blaid Gweinidogion Cymru

   h) Cydsyniad benthyciwr LCC i LCC roi pridiant cyfreithiol dros asedau'r cynhyrchydd mewn perthynas â'r benthyciad.

9. Gallai dogfennaeth bellach y bydd ei hangen ar ddyddiad diweddarach gynnwys:

a) Prisiad annibynnol ar dir/asedau,

b) Pridiant cyfreithiol dros y tir a'r asedion

c) Tystysgrif Teitl

d) Copi swyddogol cyfoes o'r teitl cofrestredig a'r cynllun teitl

Telerau benthyca

10. Uchafswm hyd y cyfnod o fenthyciad yw 20 mlynedd ac mae yn ôl disgresiwn Llywodraeth Cymru.

11. Bydd cyfradd llog o 0% (sero) yn gymwys ac mae benthyciadau yn gydnaws â chymorth gwladwriaethol o dan drefniadau SGEI.

12. Darperir benthyciadau ar gyfer cartrefi cymdeithasol yn unig yn unol â diffiniad Tan 2. Ni fydd tai ar gyfer y farchnad yn gymwys o dan delerau'r benthyciad.

13. Os bydd methiant i ad-dalu'r benthyciad, mae gan Lywodraeth Cymru systemau ar waith i adennill yr arian hwn oddi wrth y partner LCC arweiniol. Gall Llywodraeth Cymru orfodi'r gwarant os bydd unrhyw ddiffygdaliad.

14. Caiff y benthyciadau eu diogelu yn erbyn y tir a'r asedau y darperir ar eu cyfer o dan y cynllun. Bydd angen i Lywodraeth Cymru gael pridiant 1af ar asedau y mae'r benthyciad yn berthnasol iddynt. Ni fydd unrhyw asedau LCC eraill yn cael eu defnyddio fel gwarant ar gyfer y benthyciad a ddylai fod o gymorth gyda'r capasiti gwarannu.

15. Os bydd yr LCC yn mynd i ddwylo'r gweinyddwyr, bydd gweithdrefnau adennill yn gymwys gan y LCC a fydd â'r gallu i ad-dalu'r benthyciad yn ôl i Lywodraeth Cymru ar delerau ac amodau gwreiddiol y benthyciad. Mewn achos o'r fath, gall y LCC Arweiniol ofyn i asedau y talwyd amdanynt o'r benthyciad gael eu hailgyfeirio er mwyn cyflawni nodau polisi tai/adfywio Llywodraeth Cymru yn y dyfodol. Mae angen caniatâd ysgrifenedig penodol gan Lywodraeth Cymru i ailgyfeirio mewn achos o'r fath.

16. Rhaid i'r holl fenthyciad gael ei ad-dalu drwy drosglwyddiad BACS mewn taliadau yn unol â'r proffil talu y cytunwyd arno, ac a amlinellwyd yn y cytundeb benthyciad cyfreithiol rhwng Llywodraeth Cymru a'r LCC, **ond** dim hwyrach nag 20 mlwyddiant dechrau'r prosiect.

17. Gall ymgeiswyr ad-dalu'r benthyciad yn llawn **cyn** i’r ad-daliad terfynol ddod yn ddyledus os ydynt yn dymuno gwneud hynny, ond dim ond ar ôl cael cytundeb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru.

18. Mae telerau'r cytundeb benthyciad rhwng y partner LCC arweiniol a Llywodraeth Cymru. **Y partner LCC arweiniol sy’n gyfrifol am ymgymryd â diwydrwydd dyladwy llawn a pharhaus unrhyw LCC neu bartner sector preifat arall.**