

Cynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl

Mae'r daflen wybodaeth hon o'r Gwasanaeth Cynghori Ariannol yn esbonio:

- y risgiau ynghlwm wrth gynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl
- beth ddylech ystyried cyn cytuno i un

Beth yw cynllun gwerthu-a-rhentu'n-ôl?

Yn y fath yma o gynllun, byddwch yn gwerthu eich cartref am bris gostyngol ac yna byddwch yn dal i fyw yno fel tenant talu-rhent am gyfnod penodol o amser. Gelwir hyn yn gyfnod sefydlog.

Gallai hyn ymddangos yn apelgar os ydych yn cael trafferth talu eich morgais neu ddyledion eraill ac eich bod mewn perygl o golli eich cartref. **Er y gall yr opsiwn hwn ganiatáu i chi glirio'ch morgais a dyledion eraill, byddwch yn wynebu risgiau newydd.**

Y risgiau i chi gyda chynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl

- Fyddwch chi ddim yn berchen ar eich cartref eich hun
- Gallai eich rhent godi yn ystod cyfnod penodol eich tenantiaeth, neu ar ôl hynny
- Efallai y bydd yn rhaid i chi adael eich cartref ar ôl i gyfnod penodol eich cytundeb tenantiaeth ddod i ben
- Efallai y byddwch chi'n dal mewn perygl o gael eich troi allan yn ystod y cyfnod penodol os byddwch chi'n torri telerau'ch tenantiaeth, er enghraifft os na fyddwch yn talu'ch taliadau rhent mewn pryd
- Os bydd yr unigolyn neu'r cwmni sy'n prynu eich cartref yn mynd i anawsterau ariannol, mae'n dal yn bosibl y caiff yr eiddo ei ailfeddiannu ac efallai y bydd rhaid i chi adael
- Oherwydd bod y cynlluniau yma fel arfer yn golygu gwerthu eich cartref ar bris gostyngol, fe fyddwch yn cael llai o arian nag y byddech trwy ei werthu ar y farchnad agored.
- Gallai gwerthu'ch cartref am bris gostyngol effeithio ar eich cymhwysedd i ddod yn fethdalwr ac ar gyfer mathau eraill o ansolfedd.

Pwynt allweddol

- ➔ Ystyriwch gynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl dim ond pan fetho popeth arall. Gwnewch yn siŵr eich bod wedi ystyried yr holl opsiynau eraill yn gyntaf.

Ystyried opsiynau eraill

- ➔ Siaradwch â darparwr eich morgais. Efallai y bydd yn gallu eich helpu os ydych chi mewn trallod ariannol neu drwy wneud trefniant i ad-dalu eich ôl-ddyledion morgais er enghraifft.
- ➔ Gofynnwch am gymorth annibynnol a di-dâl ar ddyledion ar-lein, dros y ffôn neu wyneb yn wyneb gan gynghorwr dyledion. Efallai y byddan nhw hefyd yn delio'n uniongyrchol â'ch darparwyr benthyciadau ar eich rhan.
- ➔ Siaradwch â'ch credydwyrr eraill. Gallech lwyddo i drefnu cynllun ad-daliad i roi cymorth i chi reoli eich dyledion a chadw eich cartref.
- ➔ Gwiriwch os ydych chi'n gymwys i dderbyn cymorth o'r llywodraeth, gan gynnwys budd-daliadau. Am ragor o wybodaeth am fudd-daliadau gwladwriaethol ar-lein ewch i [gov.uk/benefits-calculators](https://www.gov.uk/benefits-calculators)
- ➔ Ysiriwch werthu'ch cartref ar y farchnad agored a dod o hyd i rywle arall i rentu. Defnyddiwch werthwr tai lleol neu ewch ar-lein i ganfod prisiau eiddo sydd ar werth yn eich ardal chi.
- ➔ Os ydych chi'n 55 oed neu'n hŷn, gwiriwch os yw rhyddhau ecwiti yn opsiwn. Mae'n ffordd o godi arian o'ch cartref sy'n gadael i chi aros yno – am ragor o wybodaeth ewch i moneyadviceservice.org.uk/cy/articles/rhyddhau-ecwiti

Trowch drosodd am *Cysylltiadau defnyddiol*



Cewch gymorth di-dâl oddi wrth yr asiantaethau cynghori a restrir ar ochr arall y dudalen hon sy'n arbenigo mewn problemau ariannol. Gallwch gael cyngor annibynnol a diduedd a chewch gymorth i roi'ch sefyllfa ariannol yn ôl ar y trywydd cywir. Neu ewch i'n gwefan moneyadviceservice.org.uk/cy

Os mai cynllun gwerthu-a-rhentu'n-ôl yw eich unig opsiwn

- ➔ Gwnewch yn siŵr eich bod yn gallu'i fforddio a'ch bod yn deall y cytundeb, y risgiau a'r hyn gall ddigwydd os bydd pethau'n newid.
- ➔ Gwnewch yn siŵr eich bod yn delio â chwmni sydd wedi'i reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (AYA) - rheoleiddiwr gwasanaethau ariannol y DU. Rhaid i'r cwmni wirio bod y cynllun yn iawn ar eich cyfer chi ac mae ganddynt weithdrefn cwynion ac iawndaliadau mewn lle fel y gallwch eu defnyddio os bydd pethau'n mynd o chwith. Gwiriwch gyda'r AYA i weld os yw cwmni wedi'i reoleiddio.
- ➔ Gwiriwch y ddogfen esboniad o'r wybodaeth allweddol y cewch gan y cwmni am fanylion pwysig ynglŷn â'r cynllun.
- ➔ Chwiliwch am y fargen orau a defnyddiwch y ddogfen esboniad o'r wybodaeth allweddol i gymharu cynlluniau o wahanol gwmnïoedd.
- ➔ Gwiriwch i weld a fyddai defnyddio'r cynllun hwn yn effeithio ar eich hawl i fudd-daliadau'r wladwriaeth – siaradwch â'r swyddfa budd-daliadau lles eich cyngor lleol neu'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth.
- ➔ Rhowch gynnig ar ein **Cynllunydd Cyllideb** ar-lein moneyadvice.service.org.uk/cy/tools/cynllunydd-cyllideb neu ofynnwch i un o'r asiantaethau cyngori ar ddyledion am ddim i roi cymorth i chi gyfrifo eich cyllideb.
- ➔ Darllenwch dermau a thelerau'ch tenantiaeth yn ofalus a mynnwch gyngor fel eich bod yn gwybod beth fydd angen gwneud i osgoi cael eich troi allan.

Cael esboniad o'r ffeithiau allweddol

Byddwch yn derbyn manylion am wasanaethau'r cwmni. Bydd y ddogfen esboniad o'r ffeithiau allweddol yn dangos gwybodaeth bwysig am y cynllun, gan gynnwys:

- gwerth yr eiddo ar y farchnad (gan amlaf mewn ffurf adroddiad prisiant)
- y pris bydd y cwmni'n ei dalu am yr eiddo
- cyfnod penodol eich cytundeb tenantiaeth, sydd yn gyfnod gofynnol o bum mlynedd o leiaf
- y rhent sy'n ddyledus o dan y cytundeb
- yr amgylchiadau lle gellir codi'r rhent
- beth sy'n digwydd os ydych ar ei hôl hi gyda'ch rhent.

Os cewch gynnig ysgrifenedig i brynu'ch cartref cewch 14 diwrnod i'w ystyried cyn y gall y cwmni gysylltu â chi eto.

Os bydd pethau'n mynd o chwith

- **Cwynion ynglŷn â gwerthiant y cynllun**
Os ydych yn delio â chwmni sy'n cael ei reoleiddio, rhaid iddo gael gweithdrefn gwyno ffurfiol. Gwnewch gwyn i'r cwmni'n gyntaf. Os na chaiff eich cwyn ei datrys er eich boddhad chi, gallwch fynd at Wasanaeth Ombwdsmon Ariannol sydd am ddim i'w ddefnyddio.
- **Cwynion am y ffordd rydych yn cael eich trin fel tenant**
Cysylltwch â Shelter neu eich canolfan Cyngor ar Bopeth leol i gael cyngor ar eich hawliau.

Cysylltiadau defnyddiol

Gwasanaeth Cyngori Ariannol

Mae'r Gwasanaeth Cyngori Ariannol yn wasanaeth annibynnol ac wedi'i sefydlu gan y llywodraeth i helpu pobl gwneud y mwyaf allan o'i arian trwy roi cyngor ariannol diduedd a di-dâl i bawb ledled y DU – ar-lein a dros y ffôn.

Rydyn ni'n rhoi cyngor, awgrymiadau ac offer ar ystod eang o themâu ariannol.

Ewch i

➔ moneyadvice.service.org.uk/cy

Neu ffoniwch linell Gwasanaeth Cyngori Ariannol ar 0800 138 0555*

Typetalk

1800 1 0800 915 4622

Cyngor ar Bopeth

Cyngor ar ddyledion morgais, hawliau budd-daliadau, deall sut all cynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl eich effeithio chi, a'ch hawliau fel tenant. Edrychwch yn eich llyfr ffôn neu ar y wefan am eich canolfan leol.

citizensadvice.org.uk/cymraeg/

Shelter

Cyngor ar ddyledion morgais, ceisiadau Fudd-dal Tai, deall sut all cynlluniau gwerthu-a-rhentu'n-ôl eich effeithio chi, a'ch hawliau fel tenant.

0808 800 4444 Lloegr a'r Alban
0345 075 5005 Cymru
sheltercymru.org.uk/

Elusen Dyledion StepChange

Cyngor ar gyllidebu, dyledion morgais a methdalwriaeth.
0800 138 1111
stepchange.org

Cyngor lleol

Am wybodaeth i weld os byddech chi'n gymwys am Fudd-dal Tai os ydych yn bwriadu cychwyn cynllun gwerthu-a-rhentu'n-ôl. Chwiliwch am 'Cyngor lleol' ar-lein neu yn eich llyfr ffôn.

Awdurdod Ymddygiad Ariannol (AYA)

I wirio Cofrestr yr AYA neu adrodd ar hysbyseb cynllun y teimlwch chi'n sy'n anheg, aneglur neu'n gamarweiniol.

Llinell gymorth i ddefnyddwyr: 0800 111 6768
neu 0300 500 8082
Typetalk: 18001 0800 111 6768
fca.org.uk

Os hoffech y canllaw hwn mewn fformat Braille, print bras neu ar ffurf sain cysylltwch â ni ar y rhifau uchod.

*Galwadau am ddim. I'n helpu ni i gynnal a gwella ein gwasanaeth, gall galwadau cael eu recordio neu eu monitro.
Gwybodaeth yn gywir adeg mynd i'r wasg (Ebrill 2018)