**Cymorth ar gyfer Llog Morgais**

**Cefndir**

Ar hyn o bryd, mae'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) yn cynnig budd-dal a elwir Cymorth ar gyfer Llog Morgais (SMI). Fe'i gelwir hefyd yn Help gyda Chostau Tai. Mae SMI yn talu tuag at y llog ar forgais a benthyciadau gwella cartref cymwys eraill. Cynigir SMI i hawlwyr sy'n derbyn budd-daliadau yn seiliedig ar incwm ac sydd naill ai'n oedran pensiwn neu allan o waith.

Yng Nghyllideb Haf 2015, cyhoeddodd y Llywodraeth y byddai SMI yn cael ei newid o fudd-dal i fenthyciad. Gall y benthyciad hwn gael ei ddiogelu gan ail dâl ar eiddo'r hawlydd. Efallai y bydd hawlwyr am gael cymorth a chefnogaeth ar sut y gallai'r tâl ar eu heiddo effeithio arnynt hwy a'u cartref yn y dyfodol.

Bydd budd-dal SMI yn dod i ben ar 5 Ebrill 2018. Mae hyn yn golygu o 6 Ebrill 2018 bydd angen i hawlwyr sicrhau bod y llog ar eu morgais a’u benthyciadau gwella cartref yn cael ei dalu. Gall hawlwyr dderbyn y cynnig o daliadau benthyciad SMI gan DWP. Mae hyn yn gwbl wirfoddol. Byddai angen i'r benthyciad SMI gael ei ad-dalu – ynghyd â llog - unwaith y bydd eu heiddo wedi cael ei werthu neu’r berchnogaeth yn cael ei drosglwydd.

Bydd y benthyciad SMI yn cynnwys taliadau parhaus tuag at log ar eu morgais a’u benthyciadau gwella cartref cymwys. Ar ôl i daliadau benthyciad SMI dod i ben, y cyfanswm sy’n ddyledus fydd gwerth y taliadau benthyciad SMI ynghyd â llog. Bydd y llog yn cael ei gyfrifo’n ddyddiol a’i ychwanegu at y swm hwn yn fisol.

Mae dewis i dderbyn benthyciad SMI yn un o'r ffyrdd y gallai hawlwyr sicrhau bod y llog ar eu morgais a benthyciadau gwella cartref yn cael ei dalu. Fodd bynnag, ni fydd y benthyciad yn cymryd lle’r budd-dal SMI yn awtomatig gan y bydd angen i hawlwyr gwblhau a dychwelyd dogfennau benthyciad yn gyntaf.

Gellir dod o hyd i ddeddfwriaeth sy'n ategu'r newid i SMI yn y Ddeddf Diwygio Lles a Gwaith 2016. Bydd rheoliadau sy’n rhoi manylion am y cynllun yn dod i rym yn ddiweddarach yn 2017.

**Pam fod y llywodraeth yn newid SMI o fudd-dal i fenthyciad?**

Mae bwriad SMI bob amser wedi bod i ddarparu diogelwch tymor byr rhag adfeddiannu ar gyfer hawlwyr budd-daliadau cymwys. Mae hyn dal yn wir.

Ni fydd cyflwyno benthyciadau SMI yn newid lefel y gefnogaeth y bydd DWP yn darparu tuag at y llog ar forgais a rhai benthyciadau gwella cartref. Fodd bynnag, mae'n golygu y bydd y rhai sydd â digon o ecwiti yn eu heiddo yn y pen draw yn ad-dalu'r hyn y maent wedi'i fenthyg i DWP.

Ni fydd angen i berchnogion tai i ad-dalu DWP hyd nes bod eu heiddo yn cael ei werthu neu’r berchnogaeth yn cael ei drosglwydd. Bydd unrhyw ad-daliadau cynnar yn gwbl wirfoddol. Os oes digon o ecwiti yn yr eiddo ar ôl gwerthu neu drosglwyddo, rhaid i'r swm llawn gael ei ad-dalu ynghyd â’r llog. Fodd bynnag, os nad oes digon o ecwiti, bydd unrhyw swm sy'n fwy na'r ecwiti sy'n weddill yn cael ei ddileu.

**Faint o hawlwyr fydd yn cael eu heffeithio?**
Mae tua 140,000 o gartrefi ar hyn o bryd yn derbyn budd-dal SMI. Mae tua 50% o'r hawlwyr yn oedran gweithio gyda'r 50% arall yn oedran pensiwn.

**Pryd fydd taliadau benthyciadau SMI yn cael eu cyflwyno?**

Bydd benthyciadau SMI yn cael ei gyflwyno o 6 Ebrill 2018 ar gyfer hawlwyr newydd a phresennol.

Bydd hawlwyr sy’n cael Cymhorthdal Incwm, Lwfans Ceisio Gwaith yn seiliedig ar incwm, Lwfans Cyflogaeth a Chymorth yn seiliedig ar incwm, Credyd Pensiwn neu Gredyd Cynhwysol yn cael cynnig taliadau benthyciad SMI. Bydd DWP yn cysylltu â hawlwyr presennol o flaen llaw i roi’r wybodaeth sydd eu hangen iddynt wneud penderfyniad gwybodus ynghylch a ddylid derbyn y cynnig o fenthyciad SMI.

**Pryd y gall hawlydd dderbyn benthyciad SMI?**

Gall hawlwyr dderbyn y cynnig o fenthyciad SMI ar unrhyw adeg ar yr amod eu bod yn derbyn budd-dal cymwys ac yn llofnodi a dychwelyd y dogfennau benthyciad a anfonwyd atynt gan DWP.

**A all hawlydd gymryd benthyciad SMI rhannol?**

Na. Bydd swm y taliadau benthyciad SMI yn cael ei gyfrifo yn yr un modd â’r budd-dal SMI presennol. Bydd y benthyciad SMI yn darparu'r un lefel o amddiffyniad yn erbyn adfeddiannu fel y mae’r taliadau budd-dal SMI presennol.

**Faint fydd yn ei gostio i sefydlu benthyciad SMI?**
Ni chodir tâl ar hawlydd ar gyfer unrhyw ffioedd gweinyddol ar gyfer cael taliadau benthyciad SMI. Os yw hawlydd yn gofyn am gyngor cyfreithiol neu ariannol, neu help a chymorth i ddeall a chwblhau'r dogfennau benthyciad, ni fyddai DWP yn gallu talu am hyn. Bydd DWP yn cyfeirio hawlwyr i sefydliadau a all gynnig help a chymorth am ddim.

**Sut y bydd benthyciadau SMI yn cael eu cyfrifo?**

Bydd pob taliad benthyciad SMI yn cael ei gyfrifo yn yr un modd â'r budd-dal SMI presennol, gan ddefnyddio'r gyfradd llog safonol a therfynau cyfalaf morgais sy’n weddill sydd yn eu lle yn awr (£200,000 ar gyfer y morgais sy’n weddill a rhai benthyciadau gwella cartref ar gyfer y rhan fwyaf o hawlwyr oedran gweithio, £100,000 ar gyfer morgais sy’n weddill a rhai benthyciadau gwella cartref ar gyfer hawlwyr Credyd Pensiwn). Mae rhan fwyaf o symiau morgais sy’n weddill ar gyfer hawlwyr yn llawer is na'r terfynau hyn.

Bydd y llog sy’n cael ei ychwanegu at y benthyciad SMI yn gyfansawdd.

Bydd y gyfradd llog a godir yn seiliedig ar ragolwg cyfraddau gilt y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllideb a bydd yn cwmpasu cost y Llywodraeth o fenthyca i ariannu'r benthyciadau.

Gall y gyfradd llog gael ei adolygu ddwywaith y flwyddyn, gydag unrhyw newidiadau (i fyny neu i lawr) yn dod i rym ar 1 Ionawr a 1 Fehefin.

**Sut a phryd y bydd benthyciad SMI yn cael ei ad-dalu?**
Bydd yn rhaid i hawlydd ad-dalu cyfanswm y taliadau benthyciad SMI a wneir iddynt ynghyd â llog - pan fydd eu heiddo yn cael ei werthu neu’r berchnogaeth yn cael ei drosglwyddo. Fel arall, gall yr hawlydd wneud ad-daliadau gwirfoddol ar unrhyw adeg (e.e. wrth i hawlydd oedran gweithio dychwelyd i waith). Bydd y swm lleiaf y gall yr hawlydd ei ad-dalu’n wirfoddol ar unrhyw un adeg yn £100. Gall y swm llawn cael ei ad-dalu os bydd swm y benthyciad SMI yn llai na £100.

Unwaith y bydd y benthyciad SMI wedi cael ei ad-dalu'n llawn, bydd unrhyw dâl a osodwyd ar yr eiddo yn cael ei ddileu.

Os nad oes digon o ecwiti ar gael i ad-dalu'r benthyciad SMI yn llawn, bydd swm y benthyciad SMI na ellir ei ad-dalu yn cael ei ddiddymu.

Ni fydd unrhyw ffioedd ad-daliadau cynnar.

**Sut y bydd DWP yn sicrhau y bydd benthyciadau SMI yn cael eu had-dalu?**

I adennill swm y taliadau benthyciad SMI a wnaed i hawlydd, bydd DWP, lle y bo modd, yn edrych i osod tâl cyfreithiol neu gyfiawn (yng Nghymru a Lloegr) ar eiddo’r hawlydd. Bydd hyn yn cael ei gofrestru yn y Gofrestrfa Tir pan fydd yr hawlydd yn byw yng Nghymru a Lloegr. Bydd hyn yn cael ei wneud ar ôl i’r taliad benthyciad SMI cyntaf gael ei dalu. Bydd y tâl yn dod ar ôl unrhyw daliadau sydd eisoes yn bodoli – gan gynnwys y morgais.

Bydd yn rhoi’r hawl gyfreithiol i DWP adennill cyfanswm y taliadau benthyciad SMI a wnaed, ynghyd â llog, o unrhyw enillion sydd ar gael pan fydd yr eiddo'n cael ei werthu neu’r berchnogaeth yn cael ei drosglwyddo (ar ôl i daliadau blaenorol gael eu had-dalu).

Lle nad yw wedi bod yn bosibl sicrhau tâl ar yr eiddo, bydd DWP yn erlid ad-daliad drwy ddulliau adennill sifil, os yw’n anghenrheidiol.

**A all hawlydd rhoi’r gorau i gael taliadau benthyciad SMI ar unrhyw adeg?**

Gall. Bydd dal yn rhaid iddynt ad-dalu swm y benthyciad sy'n weddill, ynghyd â llog, o’r ecwiti sydd ar gael yn yr eiddo pan gaiff ei werthu neu’r berchnogaeth yn cael ei drosglwyddo. Bydd angen i hawlwyr sydd am roi'r gorau i’w taliadau benthyciad SMI sicrhau y gallant gyflawni eu cyfrifoldeb i dalu eu llog morgais eu hunain.

**A all hawlydd dderbyn y cynnig o fenthyciad SMI yn ddiweddarach?**
Gall. Gall yr hawlydd dderbyn y cynnig o fenthyciad SMI ar unrhyw adeg, cyn belled â'u bod yn dal i dderbyn budd-dal cymwys.

**Os yw eiddo eisoes mewn ecwiti negyddol, a fydd DWP yn parhau i dalu’r taliadau benthyciad SMI?**

Bydd. Ni fydd yr Adran Gwaith a Phensiynau yn prisio eiddo’r hawlydd. Bydd taliadau benthyciad SMI yn cael eu talu gwaeth faint o ecwiti sy’n bodoli, ar yr amod bod yr hawlydd yn derbyn budd-dal cymwys.

Yn dilyn gwerthiant neu drosglwyddiad, dim ond perchnogion tai sydd â’r ecwiti ar gael ar ôl i’w morgais gael ei dalu bydd angen ad-dalu'r benthyciad SMI a’r llog.

**A fydd swm pob taliad benthyciad SMI ar yr un lefel os bydd gan yr hawlydd yswiriant diogelu taliadau morgais eisoes?**

Na. Bydd taliadau yswiriant diogelu taliadau morgais yn cael eu hystyried ac unrhyw daliadau benthyciad SMI yn cael ei gostwng gan y swm hwnnw.

**A fydd derbyn benthyciad SMI yn cynyddu'r risg o adfeddiannu?**

Na. Bydd benthyciadau SMI yn parhau i ddarparu diogelwch i hawlwyr rhag adfeddiannu. Ni fydd benthycwyr morgeisi yn gweld unrhyw wahaniaeth yn y taliadau y maent yn ei gael os yw'r benthyciad SMI yn cael ei ddewis a'i lofnodi.

**A fydd angen i hawlwyr barhau i lenwi ffurflenni adolygu morgais blynyddol?**

Bydd. Bydd dal angen i fenthycwyr gwblhau a dychwelyd ffurflen adolygu morgais blynyddol i DWP. Bydd hawlwyr hefyd yn cael datganiad blynyddol yn esbonio cyfanswm y taliadau benthyciad SMI a wnaed yn ogystal â swm y llog sydd wedi cael ei ychwanegu.

**Beth fydd yn digwydd nesaf i hawlwyr sydd eisoes yn cael SMI fel budd-dal?**
Bydd hawlwyr sy'n cael SMI fel budd-dal yn cael eu cysylltu â hwy drwy lythyr a dros y ffôn ymhell cyn y bydd y budd-dal SMI yn dod i ben ar 5 Ebrill 2018. Bydd hyn yn rhoi amser i hawlwyr benderfynu sut y byddant am dalu’r llog ar eu morgais ac unrhyw fenthyciadau gwella cartref o 6 Ebrill 2018 ymlaen.

Bydd hawlwyr yn cael llythyr a thaflen wybodaeth, yn ogystal â galwad ffôn gan Serco y cwmni sy'n gweithio ar ran DWP. Bydd y daflen a'r alwad ffôn yn:

* egluro canlyniadau budd-dal SMI yn dod i ben
* esbonio'r cynnig o fenthyciad SMI a sut y gallant ei dderbyn
* rhoi enghreifftiau o ddewisiadau eraill i'r benthyciad SMI, a
* cyfeirio hawlwyr at sefydliadau sy'n cynnig help a chymorth am ddim

Gwybodaeth ffeithiol yn unig a fydd yn cael ei ddarparu ac ni roddir unrhyw gyngor. Os yw hawlwyr yn ceisio cyngor cyfreithiol neu ariannol, bydd angen iddynt dalu am y costau hyn eu hunain.

Bydd rhaid i’r hawlydd ac unrhyw bartner sy'n byw gyda hwy dderbyn yr alwad ffôn er mwyn cael cynnig y benthyciad SMI. Mae hyn er mwyn sicrhau bod y ddau barti yn deall telerau'r benthyciad SMI.

Gall hawlwyr drefnu amser penodol ar gyfer yr alwad ffôn os yw’n hawsach iddynt hwy. Gall hawlwyr hefyd gael rhywun gyda hwy yn ystod yr alwad - er enghraifft, perthynas neu ofalwr.

Os yw'r hawlydd am dderbyn y benthyciad SMI, gallant wneud hynny yn ystod yr alwad ffôn neu drwy gysylltu â DWP ar ôl hynny. Caiff dogfennau benthyciad eu hanfon er mwyn i’r hawlydd a’u partner, os yw’n berthnasol, eu llofnodi a’u dychwelyd. Bydd DWP yn cadarnhau derbyn y dogfennau hyn yn ysgrifenedig.

Bydd yr hawlydd hefyd yn cael llythyr yn cadarnhau pryd y bydd eu taliadau benthyciad SMI yn dechrau.

Yn y rhan fwyaf o amgylchiadau, bydd y taliadau SMI yn mynd yn syth at y benthyciwr morgais.

**Pam fod angen i ŵr/gwraig/partner/partner sifil lofnodi'r dogfennau?**

Mae DWP yn trin hawlydd ac unrhyw bartner sy'n byw gyda hwy fel un cartref yn hytrach na dau unigolyn. Am y rheswm hwn, byddai angen i'r ddau barti gytuno i'r taliadau benthyciad SMI.

**Beth sy'n digwydd os oes angen help ar hawlydd i benderfynu beth i'w wneud?**

Os oes angen cymorth ar hawlydd i ddeall y newidiadau, gallant ofyn am help gan berthynas, ffrind, neu ofalwr. Fel arall, efallai y bydd hawlwyr am fynd at sefydliadau fel y rhai a restrir isod am gymorth ac arweiniad:

**Gwasanaeth Cynghori Ariannol, Cyngor ar Bopeth neu Shelter**

* Gwasanaeth Cynghori Ariannol - **www.moneyadviceservice.org.uk/cy** neu ffoniwch 0300 500 5000
* Cyngor ar Bopeth **www.citizensadvice.org.uk** ar gyfer Cymru a Lloegr
* Shelter - [**www.sheltercymru.org.uk**](http://www.sheltercymru.org.uk)yng Nghymru

Bydd y DWP yn cynghori hawlwyr am y sefydliadau hyn drwy gydol y broses. Os yw hawlwyr yn ceisio cyngor cyfreithiol neu ariannol yn rhywle arall, byddai angen iddynt dalu am unrhyw gostau eu hunain.

**A fydd hyn yn effeithio ar fudd-daliadau eraill y mae hawlydd yn eu derbyn?**

Ni fydd y mwyafrif helaeth o hawlwyr yn gweld unrhyw effaith ar unrhyw fudd-daliadau eraill y maent yn eu derbyn.

Gall nifer fechan o gartrefi weld bod budd-dal SMI yn dod i ben yn golygu nad ydynt yn gymwys mwyach i gael cymorth gyda gofal iechyd neu gostau deintyddol. Gall llawer o'r cartrefi dal fod yn gymwys i gael y budd-daliadau pasbort hyn am resymau eraill, fel eu hincwm isel neu eu hoedran.

**Beth sy'n digwydd os bydd gan yr hawlydd, neu ei bod angen, penodai neu bŵer atwrnai?**

Os oes gan yr hawlydd benodai ac mae angen rhywun i dderbyn y cynnig o fenthyciad SMI ar eu rhan, mae angen rhoi Statws Dirprwy Cyfreithiol i’r person. Nid oes rhaid i hyn fod y sawl a benodir.

Mae angen i hawlwyr yng Nghymru a Lloegr gael eu cynrychioli gan Bŵer Atwrnai Parhaus, neu Bŵer Atwrnai Goddefol os ceir cyn mis Hydref 2007, neu Ddirprwy Cyfreithiol.

Lle y cynrychiolir hawlydd budd-dal SMI gan:

* Pŵer Atwrnai Parhaus/Goddefol/Arhosol/Cyfunol ar gyfer Materion Eiddo ac Ariannol, neu
* Dirprwy Materion Eiddo ac Ariannol

bydd y cynrychiolydd eisoes yn gallu gwneud y penderfyniad am y benthyciad SMI ar ran yr hawlydd.

Lle y cynrychiolir hawlydd budd-dal SMI gan:

* Pŵer Atwrnai Parhaus/Goddefol/Lles ar gyfer Iechyd a Lles’
* Penodai
* Penodai corfforaethol (COP),
* Corff gweithredu personol (PAB),
* Dirprwy Lles Personol

nid oes gan y cynrychiolydd y pŵer cyfreithiol i wneud penderfyniadau ariannol ac eiddo ar ran yr hawlydd. Yn yr achosion hyn, bydd DWP yn ysgrifennu at gynrychiolwyr i esbonio beth sy'n digwydd. Os na all yr hawlydd dderbyn a deall yr alwad wybodaeth a/neu wneud penderfyniad gwybodus am yr hyn y maent am ei wneud, bydd angen rhoi Dirprwy Cyfreithiol ar waith. Bydd y llythyr yn esbonio sut i wneud hyn.

Gan fod hawlwyr SMI ar incwm isel, byddai unrhyw ffioedd i wneud cais i ddod yn Ddirprwy Cyfreithiol yn cael eu hepgor neu eu talu gan DWP.

Gellir cael mwy o wybodaeth yn **www.gov.uk/power-of-attorney**

Os yw hawlydd heb Ddirprwy Cyfreithiol yn gwrthod benthyciad SMI, ac nid oes ganddynt unrhyw fodd amlwg o barhau i dalu tuag at y llog ar eu morgais neu fenthyciadau gwella cartref, bydd DWP yn ystyried a oes gan yr hawlydd anghenion cymorth ehangach a gwneud atgyfeiriadau priodol.