

**TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD CABINET  
CABINET MEMBER'S DECISION NOTICE**

PWNC/SUBJECT: Cais am ganiatâd i godi cymal rhwystrad person lleol i ail-werthu cyn dy Gyngor o dan gymal Adran 157 Deddf Tai 1985 (yn flaenorol Adran 19 Deddf Tai 1980) – 46 Maes Newydd, Aberdyfi

*Application to give consent to the revocation of the local person restriction on re-sale of former Council Property under section 157 Housing Act 1985 (formally Section 19 Housing Act 1980) – 46 Maes Newydd, Aberdyfi*

---

**AELOD CABINET/CABINET MEMBER:-** Cynghorydd Ioan Thomas

---

**PENDERFYNIAD/DECISION**

I beidio rhoi caniatâd i dynnu cymal rhwystrad person lleol ar werthiant cyn dy Gyngor o dan gymal Adran 157 Deddf Tai 1985 (yn flaenorol Adran 19 Deddf Tai 1980) oddi ar deitl yr eiddo 46 Maes Newydd Aberdyfi.

*Not to give consent to revoke the local person restriction on the re-sale of former council property under section 157 Housing Act 1985 (formally Section 19 Housing Act 1980) from the title of the property 46 Maes Newydd, Aberdyfi.*

---

**RHESYMAU DROS Y PENDERFYNIAD/REASONS FOR THE DECISION**

Pwrpas cyfyngiad o dan adran 157 a'r gyn tai cyngor yw ceisio cadw'r stoc tai yma i bobl lleol eu prynu, drwy roi amodau person lleol ar y weithred. Nodir nad oes yna rwystrad i'r perchennog osod yr eiddo fel tŷ haf nag ychwaith ei rhentu allan yn y tymor byr. Fodd bynnag, os yw'r cyfamod yn cael ei dynnu yn gyfan gwbl fel y gellir ei werthu heb y cyfyngiad person lleol, bydd hyn yn tanseilio egwyddor Cyngor Gwynedd o geisio cadw cyn tai cyngor i bobl lleol eu prynu.

*The purpose of the restriction under section 157 on former council housing stock is to try to keep these houses for local people to buy, by placing local person conditions in the deed. It is noted that there is no restriction on the owner being able to let the property as a holiday home or to rent it out in the short term. However, if the covenant is removed entirely, so that it may be sold without the local person restriction, this would undermine Gwynedd Council's principle of trying to keep former council property for local people to buy.*

---

**YSTYRIAETHAU PERTHNASOL**

O dan Adran 157 o Ddeddf Tai 1985, gall y Cyngor gynnwys mewn trawsgludiad o dy wedi ei leoli yn y Parc Cenedlaethol neu mewn Ardal Wledig a ddynodwyd, gyfamod yn cyfyngu ar ryddid y tenant (ac unrhyw olynydd mewn teitl) i ganiatáu tenantiaeth neu drwydded lle nad yw'r eiddo yn parhau i fod yn brif gartref i'r prynwr (neu unrhyw olynydd mewn teitl) neu i werthu'r eiddo heb ganiatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Lleol. Polisi Cyngor Gwynedd oedd gosod cyfamod o'r fath mewn achosion ble'r oedd yn bosibl gwneud hynny.

---

---

Pan wneir cais am ganiatâd i'r Cyngor gall atal ei ganiatâd, oni bai fod prynwr yr ymgeisydd trwy gydol y cyfnod o dair blynedd yn union cyn y cais am ganiatâd:-

- a) wedi cael eu man gweithio mewn ardal wedi ei dynodi gan orchymyn gan yr Ysgrifennydd Gwladol ac sydd o fewn ardal y Parc Cenedlaethol, neu Ardal Wledig ddynodedig lle lleolir yr eiddo.
- b) wedi cael eu hunig neu eu prif gartref mewn ardal o'r fath.

Yn unol â'r polisi i ddelio â cheisiadau o'r fath, fe fydd angen i'r Cyngor ystyried os yw'r ffactorau a ganlyn yn berthnasol cyn dod i benderfyniad:

(a) Bod y darpar brynwr wedi cael eu man gweithio neu eu hunig neu brif gartref yn sir Gwynedd neu o fewn radiws o 20 milltir o'r eiddo y bwriedir ei brynu, fel arall yn cydymffurfio gyda'r cyfamod.

(b) Bod gan y darpar brynwr (neu un ohonynt nachos cyd-brynwr) gysylltiad lleol cryf. Byddai cysylltiad lleol yn cael ei fodloni pe byddai'r ymgeisydd yn wŷr/wraig briod, cyn wŷr /gwraig briod, yn rhiant, yn blentyn, yn frawd neu chwaer i unigolyn sydd yn cydymffurfio yn llawn gyda'r cyfamod.

(c) Lle fo'r darpar brynwr yn aelod o'r lluoedd arfog ac y byddai yn flaenorol wedi cydymffurfio gyda thelerau'r cyfamod.

(ch) Unrhyw amgylchiadau allweddol eraill fyddai yn cyfiawnhau caniatáu'r cais.

(d) Cymdeithas Tai

(i) O dan yr holl amgylchiadau eraill dylai'r cais gael ei gyfeirio at Gymdeithas Dai sy'n gweithredu yn yr ardal dan sylw, er mwyn canfod os fydda'r Gymdeithas Dai yn barod i brynu'r eiddo.

(ii) Os yw'r Gymdeithas Dai berthnasol wedi nodi yn ysgrifenedig nad yw'n medru neu yn barod i brynu'r eiddo, bydd yn cais yn cael ei ystyried gan y Cyngor

## Y CAIS

Tynnu cymal rhwystrad person lleol ar werthiant cyn dy Gyngor oddi ar deitl yr eiddo 46 Maes Newydd Aberdyfi.

## Y CEFNDIR

Gwerthwyd yr eiddo, 46 Maesnewydd, Aberdyfi, sef byngalo semi, dwy loft, yn wreiddiol gan y Cyngor yn 1982 o dan ddarpariaeth Hawl i Brynu. Rhoddwyd

---

---

y rhwystrad 'person lleol' o dan adran 19 Deddf Tai 1980, nawr yn Adran 157 Deddf Tai 1985, sef cyfamod ar deitl yr eiddo yn rhwystro trosglwyddo neu roi prydles tymor hir o'r eiddo, oni bai fod y prynwr yn berson sydd yng nghydymffurfio gyda'r cyfamod person lleol. Prynwyd yr eiddo gan y perchnogion presennol yn 2012 ac ar hyn o bryd, nid yw'r eiddo ar y farchnad i'w werthu.

Pan werthwyd yr eiddo yn wreiddiol gan y Cyngor, o dan amodau Adran 19 Deddf Tai 1980, rhoddwyd y cyfamod person lleol ar drosglwyddo'r eiddo. Yn unol â gofynion o dan y ddeddf yr adeg yno, rhwystrad ar drosglwyddo neu roi prydles ar yr eiddo yn unig sydd wedi ei gynnwys yn y weithred. Diffinnir y term trosglwyddo yn y weithred fel, gweithred y rhydd-ddaliadol neu roi prydles neu isbrydles ar yr eiddo yn ei gyfanrwydd neu yn rhannol am gyfnod yn hwy nag un mlynedd ar hugain o flynyddoedd. Tydi'r cyfamod person lleol yn yr achos yma ddim yn nadu'r perchennog rhag gosod yr eiddo yn y tymor byr boed yn dy haf neu i berson sydd eisiau ei rentu dros dro.

Dywed y perchennog bod y ffaith ei fod yn gallu gosod yr eiddo fel tŷ haf neu am gyfnodau byr heb ganiatâd Cyngor Gwynedd yn tanseilio'r angen am y rhwystrad person lleol yn gyfan gwbl. Mae'n honni fod ei allu i osod yr eiddo fel hyn yn dangos nad yw'r cyfamod yn cyflawni unrhyw bolisi cymdeithasol y Cyngor ac felly yn ddiwerth.

## CASGLIAD

Wedi ystyried yr uchod, ystyrir nad yw'n briodol rhoi caniatâd i'r dynnu'r cyfyngiad person lleol oddi ar deitl yr eiddo yma. Policy y Cyngor yw ceisio cefnogi pobl leol i'w galluogi i brynu tai yn eu bro cynefin. Wrth gadw'r cyfamod person lleol ar deitl yr eiddo yma, os penderfynir yn y dyfodol i werthu neu roi prydles tymor hir ar yr eiddo, bydd bobl leol yn cael y cyfle cyntaf i brynu neu brydlesu'r eiddo.

## RELEVANT CONSIDERATIONS

*Under Section 157 of the Housing Act 1985, the Council may include in a conveyance of a house that is located in the National Park or a designated Rural Area, a covenant limiting the freedom of the tenant (and any successor in title) to grant a tenancy or license where the property will continue to be the main home to the purchaser (or any successor in title) or to sell the property without prior permission from the Local Authority. Gwynedd Council's policy was to impose such a covenant in cases where it was possible to do so.*

*When a request for permission is made to the Council it may withhold its consent unless the buyer candidate throughout the three year period immediately preceding the application for permission:-*

*a) has been working in an area designated by an order of the Secretary of State and which is within the National Park area, or a designated Rural Area where the property is located.*

---

---

b) have had their only or main home in such an area.

*In line with the policy to deal with such requests, the Council will need to consider if the following factors are relevant before making a decision:*

*(a) That the prospective buyers have had their place of work or their only or principal home in Gwynedd or within a radius of 20 miles of the property proposed to be purchased, otherwise comply with the covenant.*

*(b) That the prospective buyers (or one of them in the case of joint purchasers) have a strong local connection. Local connection would be satisfied if the applicant is a husband / wife spouse, ex-husband / wife spouse, parent, child, brother or sister of a person who is fully compliant with the covenant.*

*(c) where the potential buyer is a member of the armed forces and would have previously complied with the terms of the covenant.*

*(d) Any other key circumstances which would justify granting the application.*

*(e) Housing Associations:-*

*(i) In all other circumstances the application be referred to a Housing Association operating within the area in question to ascertain whether the Housing Association is prepared to purchase the property.*

*(ii) If the relevant Housing Association has indicated in writing that it is unable or unwilling to acquire the property, the application will then be considered by the Council.*

## **THE APPLICATION**

*To revoke the local person restriction on the re-sale of former council property from the title of the property 46 Maes Newydd Aberdyfi.*

## **THE BACKGROUND**

*The property, 46 Maesnewydd, Aberdyfi, a two bedrooomed semidetached bungalow, was originally sold by the Council in 1982 under the Right to Buy provisions. The local person restriction was placed under section 19 Housing Act 1980, now section 157 Housing Act 1985, which is a covenant on the title of the property preventing the transfer or granting a long lease on the property unless to a person who conforms with the local person covenant. The property was bought by the current owners in 2012 and at present the property is not up for sale.*

---

---

*When the property was originally sold by the Council under the provisions of Section 19 Housing Act 1980, the local person covenant was placed on the transfer of the property. In line with the requirements of the act at the time, the restriction on the Conveyance was on the disposal or the granting of a lease on the property only. The term disposal is defined in the original Conveyance as the conveyance of the freehold or the granting of a lease or subleases on the whole or part of the property for a period greater than twenty one years. The local person covenant in this instance does not prevent the owner from being able to rent the property on for a short term basis either as a holiday home or to a person who wishes to rent temporarily.*

*The owner states that since he is able to rent the property as a holiday home or for short periods without the consent of Gwynedd Council, that this undermines the need for the local person restriction entirely. He states that his ability to rent the property in this way shows that the covenant does not fulfil any of the Council's social policies and is therefore pointless.*

### **CONCLUSION**

*After considering the above, it is not deemed appropriate to consent to the revocation of the local person restriction from the title of this property. The Council's policy is to try and support local people to enable them to buy homes in their native area. By keeping the local person restriction on the title of this property, if it is decided in the future to sell or grant a long lease on the property, local people will have first opportunity to buy or lease the property.*

---

### **BARN Y SWYDDOGION STATUDOL/VIEWS OF STATUTORY OFFICERS**

**1. Y Prif Weithredwr/Chief Executive:-**

Dim i'w ychwanegu.

*Nothing to add.*

**2. Swyddog Monitrol/ Monitoring Officer:-**

Mae'r daflen wedi ei pharatoi gan y Gwasnaeth Cyfreithiol felly dim sylwadau i'w hychwanegu o safbwynt priodoldeb.

*The notice was prepared by the Legal Services, therefore no further observations to be added from the propriety perspective.*

**3. Prif Swyddog Cyllid/Chief Finance Officer:-**

Dim gwrethwynebiad o safbwynt priodoldeb ariannol

*No objection from the perspective of financial propriety*

---

---

BARN YR AELOD LLEOL / VIEW OF LOCAL MEMBER

Y Cyngorydd / Councillor Dewi Owen

Rwyf ddim yn hapus iawn gyda chodi cyfamod 157 ar dŷ 46 Maes Newydd. Does ddim llawer o amser ers iddynt brynu'r tŷ yma. Rwyf hefyd yn gweld problem gyda phobl leol yn cael gafael ar dai fforddiadwy yn Aberdyfi. Os bydd y cyfamod yma yn cael ei godi posib gweler rhagor o gyn tai'r Cyngor yn rhoi mewn i godi'r cyfamod yma.

*I am not very happy with the lifting of the 157 covenant on house 46 Maes Newydd. It has not been long since they bought this house. I also see problems with local people obtaining affordable houses in Aberdyfi. If this covenant is lifted it is possible that more ex-council houses will put in to lift this covenant.*

---

LLOFNOD / SIGNED



DYDDIAD / DATE

21 / 8 / 15.

---