

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

PWNC/SUBJECT: Cais am ganiatâd i ddiddymu cymal rhwystrad person lleol ar deitl cyn dy Gyngor o dan gymal Adran 157 Deddf Tai 1985 - 22 Heol Llanegryn, Abergynolwyn.

Application to revoke the local person restriction on a former Council Property under section 157 Housing Act 1985– 22 Llanegryn Street, Abergynolwyn

AELOD CABINET/CABINET MEMBER:- Cyngorydd Ioan Thomas
PENDERFYNIAD/DECISION

Gwrthod caniatáu tynnu'r rhwystrad person lleol o dan gymal 157 Deddf Tai 1985 oddi ar deitl yr eiddo 22 Heol Llanegryn, Abergynolwyn.

The consent to the revocation of the local person restriction under section 157 Housing Act 1985 from the title of the property 22 Llanegryn Street, Abergynolwyn is refused.

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. Mae gan Gyngor Gwynedd bolisi i ddelio gyda cheisiadau gan berchnogion sydd wedi methu gwerthu'r eiddo i berson sydd yng nghyd ymffurfio gyda'r amod person lleol, drwy roi'r cyfle iddynt wneud cais i'r Gyngor i ddiddymu'r cymal yn gyfan gwbl oddi ar deitl yr eiddo neu, ei ohirio am un trosglwyddiad yn unig. Golygir hyn y gall y perchennog gwerthu'r eiddo ar y farchnad agored heb rhwystrad person lleol, a bydd pob trosglwyddiad yn y dyfodol yn rhydd o'r rhwystrad; neu os am ohirio'r cymal, gellir ei werthu heb y rhwystrad person lleol am un trosglwyddiad yn unig. Mae'r perchennog wedi ceisio gwerthu'r eiddo am dros dair blynedd, ond heb dderbyn cynnig ar yr eiddo gan 'berson lleol'. Gwnaethpwyd cais gan y perchennog i Gyngor Gwynedd yn 2015 am ganiatâd i werthu'r eiddo ar y farchnad agored. Caniatawyd y cais ar y 15^{fed} o Orffennaf 2015, a golygai hyn bod y perchennog yn gallu marchnata'r eiddo ar y farchnad agored ond y byddai'r rhwystrad yn dal ar y teil i drosglwyddiadau yn y dyfodol. Nid oes gwybodaeth wedi cael ei gyflwyno sydd yn tystiolaethu mai'r cyfyngiad yw'r rheswm na ellir gwerthu'r eiddo yma. Ystyrir bod y caniatâd blaenorol gan Gyngor Gwynedd ym mis Gorffennaf 2015, sydd yn dal yn weithredol, yn rhoi rhyddid i werthu'r eiddo ar y farchnad agored ar sail un trosglwyddiad yn unig.

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 on the deed. Gwynedd Council has a policy to deal with requests by the owners who have failed to sell the property to a person who complies with the local person restriction, by allowing them to make an application to the Council to revoke the restriction completely from the title of the property, or to suspend the restriction for one transfer only. This means

that the owner is able to market the property on the open market without the local person restriction and every transfer in the future will be free of the restriction; or if the covenant is suspended, it can be sold without the local person restriction for one transfer only. The owner has tried to sell the property for over three years, but has not received an offer on the property from a local person. An application by the owner was made to Gwynedd Council in 2015 for consent to sell the property on the open market. The application was granted on the 15th of July 2015, which allows the owner to market the property on the open market, but the restriction remains on the title for future transfers. No information has been presented which testifies that the restriction is the reason that the property remains unsold. It is considered that the previous consent by Gwynedd Council in July 2015, which is still operational, gives the freedom for the property to be sold on the open market for one transfer only.

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 olynnydd mewn teitl) i ganiatáu tenantiaeth neu drwydded lle nad yw'r eiddo yn parhau i fod yn brif gartref i'r prynwr (neu unrhyw olynnydd 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 brynwyr 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 brynwyr (neu un ohonynt yn achos cyd-brynwyr) gysylltiad lleol cryf. Byddai cysylltiad lleol yn cael ei fodloni pe byddai'r ymgeisydd yn wŵr/wraig briod, cyn wŵr /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.

Gwybodaeth Gefndirol:-

Gwerthwyd yr eiddo 22 Heol Llanegryn, Abergynolwyn, bwthyn rhes unllawr gyda dwy loft, yn nol yn 1988 o dan ddarpariaeth Hawl i Brynu. Rhoddwyd y rhwystrad person lleol o dan adran 157 Deddf Tai 1985 oedd ar yr adeg yno, yn rhwystrad yn erbyn trosglwyddo neu roi les ar yr eiddo yn unig. Does dim rhwystrad i osod yr eiddo am dymor byr gan yn ddiweddarach mae'r ddeddf wedi ei diwygio i gynnwys rhwystrad rhag rhoi trwydded neu osod eiddo ac eithrio i berson lleol. Prynwyd 13 o dai yn Heol Llanegryn gan Gyngor Dosbarth Gwledig Dolgellau yn nol yn 1962, cyn eu trosglwyddo ymlaen o dan adrefnu i Gyngor Gwynedd. Does gan y tai eraill, nad oeddynt ym mherchnogaeth y Cyngor, y rhwystrad person lleol ar eu teitl hwy.

Mae cais felly am ganiatâd i ddiddymu'r rhwystrad 'person lleol' oddi ar deitl yr eiddo yn cael ei ystyried gan y Cyngor ac mae angen roi sylw i'r wybodaeth ganlynol cyn dod i benderfyniad:-

(a) Y pris o'i gymharu â thai cyffelyb – Yn dilyn ymholiadau gyda gwerthwyr tai lleol, nodir bod yna dy yn yr un rhes a'r eiddo yma wedi ei werthu ym mis Tachwedd 2015 am £122,475. Mae'r eiddo yma wedi cael ei ymestyn i gynnwys 3 llofft. Does dim rhwystrad person lleol ar deitl yr eiddo yma. Mae tai yn y rhes yma gyda dwy lofft wedi eu gwerthu yn y gorffennol gyda phris gwerthiant yn amrywio o £94,000 yn 2014 i £110,000 yn 2013.

(b) Cyfnod bu'r eiddo ar y farchnad - Rhoddwyd yr eiddo ar y farchnad ym mis Hydref 2012 gyda phris gofyn o £99,950. Cafwyd dros 14 gwahanol berson yn gweld yr eiddo ers y dyddiad hynny gyda 3 ohonynt yn bobol leol. Derbyniwyd cynnig ar yr eiddo yn dechrau 2014 ond nid oedd y person yma yn cydymffurfio gyda'r cymal person lleol ac felly tynnwyd y cynnig yn nol. Ym mis Gorffennaf 2015, rhoddwyd caniatâd gan Gyngor Gwynedd i'r perchennog werthu'r eiddo i berson nad oedd yn cydymffurfio gyda'r cymal person lleol yn dilyn cynnig gan berson oedd y tu allan i'r ardal. Fe ddisgynnodd y cynnig yma drwodd. Ers hynny tydi'r perchennog ddim wedi derbyn cynnig gan berson lleol nac un sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cymal person lleol. Mae'r eiddo ar ddau safle ar y we gyda'r pris gofyn gwreiddiol. Mae caniatâd Cyngor Gwynedd yn dal yn weithredol fel y gall y perchennog werthu'r eiddo i berson nad yw yn cydymffurfio' gyda'r cymal person lleol.

(c) A gynigwyd y Tŷ i Gymdeithas Tai- Dywed y perchennog ei fod wedi cynnig yr eiddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf. ac i gymdeithasai tai sydd yn gweithredu yn yr ardal, ond ar hyn o bryd nid oeddynt mewn sefyllfa i brynu cyn tai cyngor tai yn yr ardal.

Wedi ystyried yr uchod, ystyrir nad yw yn briodol caniatáu'r cais i ddiddymu'r rhwystrad person lleol oddi ar deitl yr eiddo. Mae caniatâd Cyngor Gwynedd yn nol ym mis Gorffennaf 2015, yn dal yn weithredol gan nad yw'r eiddo wedi cael ei drosglwyddo ers dyddiad y caniatâd. Golygir hyn y gall y perchennog farchnata'r eiddo ar y farchnad agored, gan y rhoddyd caniatâd i'r perchennog werthu'r eiddo am un trosglwyddiad yn unig heb y rhwystrad person lleol. Nid oes gwybodaeth wedi cael ei gyflwyno sydd yn dangos mai'r cyfyngiad yw'r rheswm dros yr anawsterau gwerthu'r eiddo yma.

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.

Background information:-

22 Llanegryn Street, Abergynolwyn a two bedroomed single story terrace cottage was sold back in 1988 under the Right to Buy provisions. The local person restriction was placed on the title under Section 157 Housing Act 1985, which at that time was a restriction against transfer or leasing the property only. There is no restriction on the short term letting of the property, since it was only later that the act was amended to include a restriction prohibiting a licence or tenancy of the property with the exception to a local person. Dolgellau Rural District Council bought 13 of the houses in Llanegryn Street in 1962, which were subsequently transferred under reorganisation to Gwynedd Council. The rest of the houses, which were not in the ownership of the Council do not have the local person restriction on their title.

An application for permission to revoke the 'local person restriction from the title of the property is to be considered by the Council and there is a need to address the following information before making a decision: -

(a) **The price compared to similar houses** – Following enquires with local estate agents it is noted that a properties in same terrace as this property was sold in November 2015 for £122,475. This property has been extended to include 3 bedrooms. There is no local person restriction on the title of that property. Other properties in this terrace with two bedrooms have sold in the past with the selling price ranging from £94,000 in 2014 to £110,000 in 2013.

(b) **Period property has been on the market** - The property was placed on the market in October 2012 with the asking price of £99,950. There have been 14 different viewings of the property since that date, with 3 of them being from local persons. An offer on the property at the beginning of 2014 was accepted, but since this person did not conform to the local person clause, the offer was withdrawn. In July 2015 Gwynedd Council gave permission to the owner to sell the property to a person who did not conform with the local person restriction following an offer from a person form outside the area. This offer fell through. Since then the owner has not received any offers on the property from any local person nor any person who does not conform with the local person covenant. The property is on two sites on the internet with the original price. Gwynedd Council's consent is still operational and allows the owner to sell to a person that does not conform with the local person covenant.

(c) **Has the property been offered to a Housing Association:-** The owner states that he has offered the property to Cartrefi Cymunedol Gwynedd cyf. and to other housing associations who operates in the area, but at present they are not in a position to buy any ex-council houses in the area.

Having considered the above, it is not considered appropriate to revoke the local person restriction from the title of the property. The consent given by

Gwynedd Council back in July 2015 is still operational since the property has not been transferred since the date when the consent was given. The allows the owner to market the property on the open market since the consent was given to the owner to sell the property for one transfer only without the local person restriction. No information has been presented which demonstrates that the restriction is the reason for the difficulties in selling this property.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL/VIEWS OF STATUTORY OFFICERS

1. Y Prif Weithredwr/Chief Executive:-

Dim i'w ychwanegu gan fod yr argymhelliad yn awgrymu peidio â chynnig eithriad i'r polisi.

Nothing to add since the recommendation suggests not offering an exception to the policy.

2. Swyddog Monitro/ Monitoring Officer:-

Mae'r daflen wedi ei pharatoi gan y Gwasanaeth Cyfreithiol. Dim sylwadau o safbwynt priodoldeb

The notice was prepared by the Legal Section. No comments from the propriety perspective.

3. Prif Swyddog Cyllid/Chief Finance Officer:-

Dim sylwadau o safbwynt priodoldeb ariannol.

No comments from the perspective of financial propriety.

BARN YR AELOD LLEOL/VIEW OF LOCAL MEMBER

Y Cynghorydd/ Councillor Beth Lawton

Rwyf yn hapus gyda'r penderfyniad gwreiddiol mae codi'r cymal unwaith yn unig ddylai'r Cyngor ei wneud.

I am happy with the original decision that the Council should only lift the covenant once.

LLOFNOD /SIGNED



DYDDIAD/DATE

4/1/16
