

POLISI ÔL-DDYLEDION RHENT

CYNNWYS

- 1. TAFLEN ADOLYGU**
- 2. PWRPAS**
- 3. SGÔP**
- 4. CYFRIFOLDEBAU**
- 5. MANYLION POLISI – Ôl-ddyledion Tenantiaid Presennol**
- 6. MANYLION POLISI – Ôl-ddyledion Cyn Denantiaid**
- 7. MANYLION POLISI – Ôl-ddyledion Tenantiaid Modurdai**
- 8. MANYLION POLISI – Casglu Rhent**
- 9. CYFNEWID RHENT**
- 10. BUDD-DALIADAU LLES**
- 11. MANYLION POLISI – Gorchmynion Rhyddhau Dyledion**
- 12. BALANSAU'R CREDYD**
- 13. DYLEDION WEDI EU DILEU**
- 14. MONITRO**
- 15. FFACTOR RISG**
- 16. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**
- 17. DIFFINIADAU AC ACRONYMAU**
- 18. CYFEIRNODAU**
- 19. COFNODION**
- 20. ADOLYGU**

1. TAFLEN ADOLYGU

Problem	Disgrifiad Byr o'r Rheswm dros Newid	Perchennog y Ddogfen	Dyddiad Rhannu
1	Polisi Gwreiddiol	Gareth Parri	Gorff 2012
2	Gwelliannau'n dilyn adolygiad yr isadran Rhent ac Incwm	Gareth Parri	Medi 2010
3	Adolygiad yn cael ei baratoi o Ddiwygiad Lles ac ymgorffori Gorchmynion Rhyddhau Dyledion	Dylan Morgan	Mawrth 2013
4	Adran ar Cyfrifon Rhent mewn Credyd wedi eu hychwanegu	Dylan Morgan	Hydref 2013
5	Newidiadau yn dilyn Awdit Diwygio Lles	Dylan Morgan	Chwefror 2016

2. DIBEN

- 2.1. Mae'r polisi yma'n manylu sut y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) sicrhau rheolaeth effeithiol ac effeithlon o reoli dyledion sy'n codi oherwydd ddiffyg talu rhent, tal am wasanaeth, gwaith trwsio ad-daladwy, costau llys a dyledion eraill sy'n berthnasol i denantiaid. Mae hyn yn bwysig er mwyn:
- Diogelu incwm CCG i sicrhau hyfywdra cyllidol y sefydliad
 - Lleihau'r siawns i denantiaid golli eu cartref oherwydd ôl-ddyled rhent

3. SGÔP

- 3.1. Mae'r polisi hwn yn berthnasol i bob tenant, cyn denantiaid a darpar denantiaid eiddo y mae CCG yn berchen arnynt.
- 3.2. Mae Cytundeb Tenantiaeth CCG yn amlinellu cyfrifoldebau'r tenant a'i oblygiadau o ran taliadau rhent.

4. CYFRIFOLDEBAU

- 4.1. Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cymunedau a Chwsmeriaid yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn effeithiol a bod y staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sydd yng nghlwm i'r polisi hwn.

5. MANYLION POLISI

- 5.1. Mae'n annerbyniol i ganiatáu i denantiaid fynd i ddyledion mawr ar draul Cartrefi Cymunedol Gwynedd.
- 5.2. Bydd CCG yn mynd i'r afael â phroblem rhai nad ydynt yn talu mewn ffordd sensitif ond cadarn. Bydd yn cynnig cymorth a chyngor pan fydd hynny'n briodol i gefnogi tenantiaid i gadw eu cyfrif yn glir. Beth bynnag, defnyddir grym y gyfraith pan fydd yr amgylchiadau'n gofyn am hynny
- 5.3. Bydd tenantiaid sy'n anfwriadol yn canfod eu hunain mewn ôl-ddyled oherwydd eu hamgylchiadau ariannol yn derbyn y cymorth priodol a chefnogaeth i osgoi achos Llys.
- 5.3.1. Ble mae gweithredu'n gyfreithiol yn anorfod, bydd canllawiau cyfredol ac arfer da, er enghraifft Protocol Llys, yn cael eu glynu atynt i sicrhau ein bod yn mabwysiadu dull teg ond cadarn tuag at adennill rhent.
- 5.4. Bydd CCG yn cymryd camau rhesymol i gefnogi tenantiaid i wneud y mwyaf o'u harian fel eu bod yn gallu fforddio i fyw yn eu cartref a thalu'r rhent.

6. TENANTIAID PRESENNOL

- 6.1. Bydd CCG yn:
- Rhoi blaenoriaeth i ddal ôl-ddyledion rhent yn gynnar i atal y ddyled rhag cynyddu.
 - Cynnig cyngor ar fudd-daliadau lles i gynorthwyo tenantiaid i gynyddu eu hincwm

- Llenwi holiadur incwm a gwariant syml gyda thenantiaid mewn ôl-ddyled i asesu eu sefyllfa ac i adnabod os oes angen am gefnogaeth pellach.
- Pe bai'n briodol, cyfeirio'r tenant at asiantaethau annibynnol sy'n cynnig cyngor ariannol arbenigol, Shelter Cymru a Chyngor ar Bopeth, er enghraifft.
- Gwneud cytundebau â'r tenantiaid i ad-dalu ôl-ddyledion gan gadw amgylchiadau ariannol a theuluol pob tenant mewn cof er sicrhau bod y trefniant ad-dalu yn bosib a fforddiadwy, a gwneud cofnod o gytundeb o'r fath.
- Defnyddio dulliau fel y Dulliau Talu Amgen a ddarperir gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (AGP), pan maent ar gael i atal ôl-ddyled rhent gynyddu.
- Rhoi ystyriaeth i ba mor agored i niwed yw'r preswylwyr a phe bai'n bosibl, cynnig cymorth ychwanegol iddynt i gynnal eu tenantiaeth.
- Gweithio mewn partneriaeth â'r Cyngor, yr Adran Gwaith a Phensiynau, a gwasanaethau cymorth lleol eraill i helpu i sicrhau bod Budd-daliadau Lles yn cael eu gweinyddu a'u talu'n effeithiol.
- Gweithio mewn partneriaeth ar draws CCG lle mae ôl-ddyledion wedi cronni gan fod y tenant yn gwrthod talu rhent oherwydd problemau gyda diffyg atgyweirio er enghraifft.
- Ystyried cymryd camau cyfreithiol lle mae ôl-ddyledion rhent, neu ddyled arall sy'n ddyledus i CCG, yn sylweddol ac os nad ydynt yn lleihau.
- Sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o ganlyniadau unrhyw gamau cyfreithiol.
- Sicrhau bod cyrff perthnasol, gan gynnwys Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ac Adran Digartrefedd y Cyngor, yn cael eu hysbysu o achosion ble mae gweithredu cyfreithiol yn opsiwn sy'n cael ei ystyried.

7. TENANTIAID NEWYDD

- 7.1. Bydd CCG yn gofyn i ddarpar denantiaid gwblhau holiadur incwm a gwariant syml i asesu fforddiadwyedd ac efallai yn gwneud gwiriadau ariannol er mwyn canfod a ydynt angen cymorth ychwanegol.
- 7.2. Byddwn yn codi ymwybyddiaeth pob tenant newydd o'u hymrwymiaadau i dalu'r rhent pan fyddant yn llofnodi eu tenantiaeth. Bydd angen i denantiaid newydd dalu rhent yr wythnos gyntaf cyn y rhoddir allweddi eu cartref newydd iddynt. Fodd bynnag, os yw'r tenant yn gallu dangos caledi ariannol difrifol gellir dewis hepgor y gofyniad hwn yn ôl disgrisiwn y Rheolwr Rhent ac Incwm neu'r Rheolwr Gosodiadau.
- 7.3. Bydd Staff yn sicrhau bod tenantiaid newydd wedi cwblhau'r ffurflenni budd-daliadau priodol ac yn hybu taliadau rhent drwy gyfrwng Debyd Uniongyrchol.
- 7.4. Bydd staff yn rhoi sylw arbennig i fonitro cyfrifon tenantiaid yn ystod y chwe thaliad cyntaf ac, os oes taliadau rhent yn cael eu colli, byddant yn mynychu'r ymweliad croeso gyda'r Gwasanaethau Bro i bwysleisio pwysigrwydd talu'r rhent.

7.5. Ni fydd Tenantiaeth Gychwynnol yn cael ei newid i denantiaeth aswiredig (nad yw'n fyrddaliol) ar ben-blwydd cyntaf Dyddiad Cychwyn y Denantiaeth pe bai CCG wedi cychwyn camau meddiant neu wedi cyflwyno rhybudd o dan Adran 21(4) neu Adran 8 Deddf Tai 1988.

8. GWEITHREDU CYFREITHIOL

- 8.1. Gellir cyflwyno Hysbysiad o Gymryd Meddiant (ROGM) ar unrhyw denant sydd mewn ôl-ddyled a lle mae'r tenant yn gwrthod cydymffurfio gyda staff er mwyn datrys eu sefyllfa o ôl-ddyled. Gellid ail-gyflwyno ROGM ar denant pe bai'r rhybudd blaenorol wedi dod i ben a bod dyled sylweddol yn parhau i fod yn ddyledus.
- 8.2. Cyn dechrau camau cyfreithiol a chyn ceisio eu troi allan bydd CCG yn ymgynghori gydag Adran Digartrefedd y Cyngor yn unol â'r Cytundeb Cynhwysfawr sydd gennym â hwy. Bydd CCG hefyd yn cysylltu ag Adran y Gwasanaethau Cymdeithasol os ydym yn ymwybodol fod y tenant yn fregus neu os oes plant yn y cartref.
- 8.3. Bydd CCG ond yn gwneud cais am feddiant yr eiddo mewn achos lle mae'r tenant wedi methu cynnal y trefniadau i ad-dalu'r ddyled sy'n weddill a lle mae'r tenant yn gwrthod gweithio gyda CCG i ddatrys eu sefyllfa o ôl-ddyled.
- 8.4. Dim ond pan fydd popeth arall wedi methu, a lle mae tenantiaid wedi torri gorchymyn sydd wedi'i osod gan y Llys ac yn gwrthod cefnogaeth a chymorth gan staff, y byddai CCG yn ceisio troi y tenant allan. Bydd holl gamau ar gyfer troi allan yn cael ei awdurdodi gan uwch reolwr o fewn y sefydliad.

9. ÔL DDYLEDION CYN DENANTIAID

- 9.1. Bydd CCG yn ymdrechu i gysylltu â'r dyledwr yn gynnar fel bo modd iddynt dalu'r swm dyledus.
- 9.2. Os nad yw'r cyn denant yn gallu clirio'r swm yn llawn ar unwaith, bydd CCG yn gwneud cytundeb i'r swm gael ei dalu mewn rhandaliadau.
- 9.3. Os na fydd y dyledwr yn ymateb neu os na fydd yn cadw at y cytundeb, bydd hynny'n golygu y gallai CCG wneud cais am ddyfarniad Llys Sirol.
- 9.4. Rhoddir disgrisiwn i CCG i roi'r gorau i ymdrechu i adennill dyledion cyn denantiaid os nad yw'n gost effeithiol i wneud hynny. Ni fydd ôl-ddyledion cyn denantiaid yn cael eu dileu heb gymryd camau rhesymol i'w hadennill.

10. ÔL DDYLEDION TENANTIAID MODURDAI

- 10.1. Gwneir pob ymdrech i olrhain dyledion ar rent modurdai cloi os collir taliad.
- 10.2. Os nad yw tenant yn clirio'r ddyled (neu'n gwneud trefniadau boddhaol i'w chlirio) ar ôl cyflwyno hysbysiad, bydd y denantiaeth yn cael ei therfynu.
- 10.3. Yn dilyn dod â'r denantiaeth i ben gellid codi tâl am newid cloeon modurdai ac unrhyw gostau eraill sy'n gysylltiedig gydag ail-osod y modurdy.

-
- 10.4. Bydd tenantiaid presennol CC yn cael blaenoriaeth wrth wneud cais am denantiaeth modurdy ar amod bod eu cyfrif rhent yn glir ac nad yw CCG wedi dechrau unrhyw gamau meddiant yn eu herbyn am dorri amod tenantiaeth.
 - 10.5. Bydd yn rhaid i bob tenant newydd ar gyfer modurdy dalu eu rhent drwy ddebyd uniongyrchol.

11. CASGLU RHENT

- 11.1. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnig amrywiaeth o dulliau talu hwylus a hyblyg i roi cymaint o gyfleoedd â phosibl i denantiaid i dalu eu rhent ac unrhyw ôl-ddyledion.
- 11.2. Mae'r dulliau talu a gynigir yn amodol ar adolygiad parhaus i sicrhau mai dyma'r dulliau mwyaf priodol o hyd a'u bod yn rhoi gwerth am arian.
- 11.3. Bydd tenantiaid yn derbyn gwybodaeth gywir ac amserol am gyfrifon rhent ar ffurf mantolenni rhent chwarterol.

12. BUDD-DALIADAU LLES

- 12.1. Mae CCG a Chyngor Gwynedd wedi cytuno ar Brotoocol Budd-dal Tai sy'n amlinellu'r berthynas rhwng y ddau sefydliad o ran gweinyddu a thalu Budd-dal Tai i denantiaid CC.
- 12.2. Bydd CCG yn chwarae rhan flaenllaw mewn unrhyw bartneriaeth lleol a sefydlir i weithredu newidiadau i Fudd-daliadau Lles.
- 12.3. Bydd CC yn rhoi cymorth a chyngor i denantiaid pan mae'u budd-dal yn newid ac yn gweithio gyda hwy i sicrhau bod y newid i'r budd-dal hwn yn digwydd yn rhwydd.
- 12.4. Bydd CCG yn ceisio targedu'r tenantiaid mwyaf bregus ac yn gweithio gyda hwy i osgoi ôl-ddyledion rhent rhag cronni. Bydd sefyllfa'r tenant yn cael ei asesu er mwyn canfod a fydd modd iddynt wneud taliadau rhent eu hunain neu a oes angen gwneud cais i'r Adran Gwaith a Phensiynau am 'Daliad wedi'i Reoli'.
- 12.5. Ni fyddai tenantiaid yn cael eu troi allan oherwydd newidiadau i Fudd-Dal Lles heb i hynny gael ei herio gan y Rheolwr Rhent ac Incwm.
- 12.6. Pan y gall tenant gyflwyno cais am Daliad Tai Dewisol i'r Cyngor i gynorthwyo gyda'r diffyg yn y rhent, bydd staff CCG yn cynorthwyo'r tenant i gwblhau'r ffurflen gais Taliadau Tai Dewisol lle bo angen.
- 12.7. Bydd CCG yn cynorthwyo'r tenant i ganfod eiddo fforddiadwy addas i symud iddo, ac yn eu cynghori ar y dewisiadau ar gael fel cyfnewid, neu wneud cais i drosglwyddo ayyb.
- 12.8. Pe bai'r tenant yn cymhwyso am daliad cymhelliant o dan y polisi Tan-feddiannu, gellir defnyddio'r taliad yna i glirio ôl-ddyledion rhent sy'n aros.

13. GORCHMYNION RHYDDHAU DYLEDION (DRO)

- 13.1. Mae DRO yn fath o fethdaliad y dylid edrych arno fel cam i'w gymryd pan fydd popeth arall wedi methu. Pan fydd hynny'n bosibl, bydd CCG yn helpu tenantiaid er

mwyn iddynt osgoi sefyllfaoedd ble mae'n rhaid iddynt ystyried gwneud cais am DRO.

- 13.2. Bydd CCG yn ystyried pob achos o DRO yn unigol yng nghyd-destun amgylchiadau'r denantiaeth.
- 13.3. Mae CCG yn cydnabod bod DRO yn ateb da mewn rhai amgylchiadau, i CCG ac i'r Tenant, gan ei fod yn osgoi'r costau rheoli a chymdeithasol sy'n gysylltiedig â throi allan a dyledion.
- 13.4. Ni all CCG adennill ôl-ddyledion rhent tenantiaid os oes ganddynt DRO. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, bydd CCG yn bwrw ymlaen i wneud cais i adfeddiannu eiddo oherwydd ôl-ddyledion rhent er bod DRO mewn grym.

14. CYFRIF RHENT MEWN CREDYD

- 14.1. Gall tenantiaid cyfredol a chyn denantiaid sydd a'u cyfrif rhent mewn credyd wneud cais am ad-daliad unwaith y bydd holl gostau yn ymwneud â'r denantiaeth wedi eu cyfrifo a'u talu.

15. DYLEDION WEDI EU DILEU

- 15.1. Mewn rhai amgylchiadau dileu dyledion na ellir eu hadennill yw'r dull mwyaf cost effeithiol o reoli ôl ddyledion. Bydd CCG yn dileu dyledion yn ôl CSp03c – Trefn Dirprwyo.
- 15.2. Bydd modd mynd ar ôl dyledion a ddilëwyd yn ddiweddarach os daw lleoliad y dyledwr yn hysbys neu os oes newid yn eu hamgylchiadau.

16. MONITRO

- 16.1. Mae gan CCG system ar waith sy'n monitro ac yn gwerthuso perfformiad casglu rhent. Bydd targedau realistig yn cael eu pennu ar gyfer y Tim rhent ac Incwm a'u hadolygu yn rheolaidd. Bydd gwybodaeth ar berfformiad ôl ddyledion yn cael ei adrodd i'r Pwyllgorau Cwsmer a Chymunedau a'r Pwyllgor Adnoddau fel yn briodol.

17. FFACTOR RISG

- 17.1. Bydd methiant i reoli dyledion sy'n ddyledus i CCG yn arwain at golled yn yr incwm sydd ar gael i ddarparu gwasanaeth tai o safon uchel. Gallai perfformiad gwael gael effaith andwyol ar hyder sefydliadau ariannol yng ngallu CCG. Gallai hyn gael effaith niweidiol ar y cyfraddau llog a fyddai'n daladwy ar fenthyciadau yn y dyfodol.
- 17.2. Bydd methiant rheoli dyledion yn cael effaith wael ar denant all arwain iddynt golli eu cartref.

18. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

- 18.1. Wrth weithredu'r polisi hwn, bydd CCG yn ymrwymo i drin pob ymholiad yn deg yn unol â'i bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth.
- 18.2. Bydd CCG yn sicrhau bod mynediad llawn i'r gwasanaeth Rhent ac Incwm ac yn cydnabod effaith bositif tenantiaeth gynaliadwy ar grwpiau sydd wedi eu diogelu.

19. DIFFINIADAU AC ACRONYMAU

- 19.1. Ôl-ddyledion – pan nad yw taliadau i'r cyfrif rhent yn gyfoes neu os yw taliad wedi'i gollu.
- 19.2. CCG - Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- 19.3. CCJ - Dyfarniad Llys Sirol. Dyfarniad a wneir gan Farnwr Llys Sirol sy'n datgan bod yn rhaid talu dyled. Gall dyfarniadau o'r fath effeithio ar statws credyd.
- 19.4. DRO – Gorchmynion Rhyddhau Dyledion – gorchymyn y gallwch wneud cais amdano os na allwch fforddio talu eich dyledion. Fe'i caniateir gan y Gwasanaeth Ansoffedd ac mae'n ddewis rhatach na methdaliad.
- 19.5. AGP - Adran Gwaith a Phensiynau
- 19.6. ROGM - Hysbysiad Cymryd Meddiant. Hysbysiad cyfreithiol, yn unol ag adran 8 Deddf Tai 1988, sy'n hysbysu'r tenant bod CCG yn bwriadu gofyn i'r Llys am feddiant o'r eiddo.

20. CYFEIRNODAU

- 20.1. Deddf Tai 1988
- 20.2. Deddf Diwygio Lles 2012
- 20.3. Deddf Tai (Cymru) 2014
- 20.4. E&Dpol01c - Polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth
- 20.5. Cytundeb Tenantiaeth CCG (ALLf25 o ALLf29)
- 20.6. R&Mpol05c – Polisi Trwsio Ad-daladwy
- 20.7. ALLpol02c - Polisi Tan feddiannu
- 20.8. Cytundeb Cynhwysfawr rhwng Adran Tai Cyngor Gwynedd & CCG
- 20.9. Protocol Budd-dal Tai

21. COFNODION

22. ADOLYGU

- 22.1. Bydd y weithdrefn hon yn cael ei hadolygu bob tair blynedd, neu mewn ymateb i newidiadau i'r ddeddfwriaeth, canllawiau rheoleiddiol, arferion da neu newidiadau i bolisiâu perthnasol sy'n eiddo i CCG.