

POLISI RHENT CANOLRADDOL

CYNNWYS

- 1. TAFLEN ADOLYGU**
- 2. PWRPAS**
- 3. CWMPAS**
- 4. CYFRIFOLDEBAU**
- 5. MANYLION Y POLISI**
- 6. ADOLYGU PENDERFYNIAD**
- 7. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**
- 8. CYFRINACHEDD**
- 9. CYFEIRNODAU**
- 10. COFNODION**
- 11. ADOLYGU**

1. TAFLEN ADOLYGU

Rhifyn	Disgrifiad Byr o'r Rheswm dros Newid	Perchennog y Ddogfen	Dyddiad Rhannu
Rhifyn 0	Polisi Newydd	Mari Pritchard	04 /2018

2. PWRPAS

- 2.1. Mae'r polisi hwn yn manylu ar bolisi Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) ar gyfer rheoli a gosod pob un o'i eiddo rhent canolraddol
- 2.2. Mae CCG yn anelu at ddarparu tai safonol, fforddiadwy ar rent canolraddol i ddiwallu anghenion penodol ymgeiswyr am eiddo fforddiadwy sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy perthnasol. Ar gyfer Gogledd Cymru, Tai Teg sy'n gyfrifol am y Gofrestr.
- 2.3. Trwy ddarparu eiddo ar rent canolraddol mae CCG yn cynnig hyblygrwydd o ran deiliadaeth a mwy o opsiynau tai
- 2.4. Mae cynlluniau Rhent Canolraddol yn anelu at gynorthwyo pobl sy'n gallu fforddio mwy na rhenti tai cymdeithasol ond nad ydynt yn gallu ymuno â'r farchnad tai fforddiadwy yn y tymor byr. Nid yw rhent sydd fel arfer yn cael ei godi mewn eiddo canolraddol yn ddim mwy na 80% o rent y farchnad breifat am gartref tebyg yn yr un ardal ac o fewn y Lwfans Tai Lleol perthnasol.
- 2.5. Mae cynlluniau Rhent Canolraddol yn rhoi cyfle i denantiaid gynilo am flaendal er mwyn prynu eu cartref eu hunain yn y dyfodol

3. CWMPAS

- 3.1. Bydd y polisi hwn yn berthnasol yn achos cyfran o eiddo adeiladu o'r newydd/eiddo wedi'u hadnewyddu sydd wedi'u hadnabod a ddatblygwyd neu a brynwyd gan CCG fel rhan o'i raglen ddatblygu
- 3.2. Mae'r polisi hwn yn berthnasol i holl ymgeiswyr am eiddo fforddiadwy sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy perthnasol

4. CYFRIFOLDEBAU

- 4.1. Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cwsmer a Chymunedau yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn effeithiol a bod y staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sy'n berthnasol i'r polisi hwn

5. MANYLION Y POLISI

- 5.1. Mae CCG wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl sydd ag angen tai a bydd yn cynnig tenantiaeth aswiriedig byrddaliol ar gyfer yr eiddo hyn yn unol â'r polisi hwn
- 5.2. Wrth ddyrannu ei eiddo rhent canolraddol bydd CCG yn sicrhau y gosodir eiddo i'r rhai hynny sy'n gymwys.

5.3. Cofrestr Tai Fforddiadwy

- 5.3.1. Bydd CCG yn gweithio gyda gweinyddwyr y Gofrestr Tai Fforddiadwy perthnasol yn yr ardal lle mae'r eiddo rhent canolraddol wedi'i leoli
- 5.3.2. Yng Ngogledd Cymru, mae Tîm Tai Fforddiadwy Grŵp Cynefin yn gyfrifol am y broses gofrestru ac asesu ar ran CCG fel rhan o bartneriaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

5.4. Proses gwneud cais / gosod

5.4.1. Bydd ceisiadau a rhestrau byr am eiddo Rhent Canolraddol CCG yn cael eu gweinyddu trwy'r Gofrestr Tai Fforddiadwy perthnasol

5.4.2. Mae ymgeiswyr fel arfer :

- yn annhebygol o gael cynnig tai cymdeithasol
- yn methu cwrdd â chost rhenti'r farchnad agored oherwydd incwm cyfyngedig
- yn methu prynu eiddo drwy gynlluniau amrywiol e.e. oherwydd nad oes ganddynt flaendal digonol

5.4.3. Hysbysir ymgeiswyr bod y Polisi Rhent Canolraddol yn weithredol lle'n berthnasol a rhaid i ymgeiswyr fodloni'r meini prawf a nodir isod er mwyn sicrhau bod eu cais am dŷ yn cael ei ystyried

5.4.4. Bydd CCG yn dyrannu ei eiddo Rhent Canolraddol i ymgeiswyr sy'n cwrdd â'r **meini prawf** canlynol:

A) Ymgeiswyr sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy

B) a rhaid:

- **Oedran** - bod yn 18 oed o leiaf
- bod ag **anghenion tai** oherwydd un neu fwy o'r rhesymau isod:
 - ✓ llety presennol yn anfforddiadwy
 - ✓ dim sicrwydd deiliadaeth
 - ✓ llety yn anaddas ar gyfer anghenion yr aelwyd
 - ✓ angen bod yn agosach at deulu neu gyflogaeth
- gydag incwm gros yr aelwyd o fewn y swm sydd wedi'i nodi yn y Gofrestr Tai Fforddiadwy ac yn methu fforddio prynu neu rentu eiddo addas at eu hanghenion. Rhaid i ymgeiswyr gwblhau asesiad fforddiadwyedd Incwm a Gwariant i brofi eu bod yn gallu cynnal y denantiaeth yn ariannol at y lefel rhent a bennwyd.
- bod yn gyflogedig ac nid yn dibynnu'n llwyr ar fudd-daliadau (ni chaiff budd-daliadau eu cyfrif fel incwm a dim ond credyd treth a gaiff ei ystyried)

(Eithriad: Aelodau staff y Lluoedd Arfog - mae ganddynt yr hawl i gofrestru hyd yn oed os nad ydynt yn derbyn incwm o unrhyw fath - yn amodol ar asesiad cychwynnol, fodd bynnag, byddai rhaid dangos bod ganddynt gysylltiad lleol, cysylltiad teuluol neu wedi'u lleoli yn yr ardal tra maent yn y lluoedd arfog)

C) gyda

- **cysylltiad lleol** yn yr ardal lle mae'r eiddo wedi'i leoli - naill ai yn preswyllo neu wedi bod yn gweithio yn y gymuned am y 12 mis blaenorol neu gyda chysylltiad teuluol agos gydag aelod o'r teulu wedi bod yn byw yn y gymuned honno am o leiaf 5 mlynedd
- os nad oes unrhyw ymgeisydd yn cwrdd â'r meini prawf uchod, gellir ystyried ymgeiswyr o gymunedau cyfagos o fewn yr Awdurdod Lleol.

5.4.5. Os oes Cytundeb Adran 106 ynghlwm â'r eiddo, rhaid glynu at y maen prawf Cysylltiad Lleol sy'n berthnasol i'r datblygiad

5.4.6. Rhoddir blaenoriaeth i ymgeiswyr cymwys yn ôl trefn dyddiad y derbyniwyd ceisiadau. Mewn rhai amgylchiadau, gellid rhoi blaenoriaeth i ymgeiswyr cymwys mewn tai cymdeithasol sydd angen symud i eiddo mwy addas

5.5. Maint y teulu mewn perthynas â'r eiddo

5.5.1. Bydd CCG yn ceisio sicrhau nad yw eiddo yn cael eu tan feddiannu a bydd yn canfod eiddo o'r maint cywir i'r teulu o'r cyfansoddiad a'r gyfradd llenwi iawn

5.5.2. Lle nad yw'n bosib cydweddu eiddo i'r grŵp cywir o ymgeiswyr rhoddir ystyriaeth i'r grŵp ymgeiswyr nesaf a fydd yn tan feddiannu o 1 ystafell wely

5.5.3. Gofynnir i ymgeiswyr sy'n ymgeisio am eiddo rhent canolradd gwblhau asesiad Incwm a Gwariant a rhoi geirda'r landlord fel rhan o'r broses asesu. Gwneir hyn i sicrhau eu bod yn gallu cynnal tenantiaeth yn ariannol ar y lefel rhent a bennwyd

5.5.4. Wrth asesu pa mor addas yw ymgeiswyr bydd CCG yn cynnal gwiriad credyd

5.5.5. Gan ystyried incwm a gwariant yr ymgeiswyr, dylai'r ymgeisydd fod ag incwm digonol i dalu'r rhent misol a'r tâl gwasanaeth (pe bai'n berthnasol). O ran fforddiadwyedd ac i roi arweiniad dylai'r rhent fel arfer fod yn gyfartal â dim mwy na 30% o'r incwm gros

5.6. Math o Denantiaeth

5.6.1. Bydd holl eiddo rhent canolradd yn cael eu gosod ar denantiaeth Aswiriedig Byrddaliol yn unol â Deddf Tai 1998 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Tai 1996). Bydd y denantiaeth am gyfnod cychwynnol o 6 mis, fodd bynnag, bydd yn parhau ar sail gyfnodol ar yr amod bod y denantiaeth yn cael ei gynnal yn foddhaol

5.6.2. Bydd y cytundeb tenantiaeth yn amlinellu'r oblygiadau i CCG a'r tenant

5.6.3. Gall CCG ddirwyn tenantiaeth Rhent Canolraddol i ben o dan Adran 21 o Ddeddf Tai 1988 neu trwy orchymyn llys am fethu a chadw at un neu fwy o'r amodau a restrir yn Atodlen 2 o Ddeddf Tai 1988

5.6.4. Pe bai'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â'r cytundebau tenantiaeth yn newid, bydd CCG yn diweddarau'r cytundeb tenantiaeth/contractau unrhyw eiddo a osodwyd o'r newydd ar ôl y dyddiad y daeth i rym. Ymhellach, bydd tenantiaid presennol yn cael copi o'r cytundeb tenantiaeth/contract newydd gan CCG a bydd yn ymdrechu i wneud hynny o fewn yr amserlen sydd wedi'i bennu yn y Ddeddfwriaeth.

5.7. Tenantiaethau ar y Cyd

- 5.7.1. Bydd CCG yn caniatáu tenantiaethau ar y cyd fel arfer da o gychwyn y denantiaeth pe bai darpar denantiaid yn gofyn, lle mae ymrwymiad i aros yn y cartref yn y tymor hir, ac ar yr amod bod pob tenant yn cael geirda boddhaol ac yn cwrdd â'r meini prawf
- 5.7.2. Mae tenantiaethau ar y cyd yn golygu bod mwy nag un person yn cael ei enwi (mwyafrif o bedwar) ar y cytundeb tenantiaeth.
- 5.7.3. Bydd CCG yn sicrhau bod tenantiaid ar y cyd yn ymwybodol o oblygiadau tenantiaeth ar y cyd cyn iddynt arwyddo'r cytundeb tenantiaeth.
- 5.7.4. Mae tenantiaid ar y cyd yn gyfrifol gyda'i gilydd ac yn unigol am holl agweddau'r denantiaeth - h.y. taliadau rhent a chadw at amodau'r cytundeb denantiaeth. Os mai dim ond un tenant sy'n torri'r cytundeb denantiaeth yna bydd pob tenant sydd ar y denantiaeth yn gyfrifol.

5.8. Trosglwyddiadau

- 5.8.1. Ni ellir cyflwyno cais am drosglwyddo na chyfnewid eiddo Rhent Canolraddol CCG. Gwneir hyn i sicrhau bod yr eiddo hyn yn cael eu gosod i ymgeiswyr sy'n cwrdd â'r meini prawf (fel y nodir yn 5.4.4) ac yn gymwys am eiddo rhent canolraddol.
- 5.8.2. Mae CCG yn cadw'r hawl i drosglwyddo'r tenant i eiddo CCG arall (o fewn eu stoc tai cymdeithasol eu hunain) pe na baent mwyach yn cwrdd â'r meini prawf a nodir yn 5.4.4

5.9. Swm y Rhent Canolraddol

- 5.9.1. Bydd swm y rhent sydd yn cael ei osod fel arfer yn ddim mwy na 80% o rent y farchnad breifat am gartref tebyg yn yr un ardal ac o fewn y Lwfans Tai Lleol perthnasol.
- 5.9.2. Gall CCG gynyddu neu leihau'r rhent ar y dydd Llun cyntaf ym mis Ebrill neu ar ôl i'r denantiaeth gael ei ganiatáu gan roi dim llai na un mis calendar o rybudd ysgrifenedig. Y rhent diwygiedig fydd y swm sydd wedi'i nodi yn y rhybudd cynnydd rhent a gafodd y tenant gan CCG
- 5.9.3. Wrth adolygu'r rhent bydd unrhyw gynnydd yn cael ei gyfrifo gan gyfeirio at StatsCymru Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti Sector Preifat cyfartalog ar draws rhanbarth Gogledd Cymru a bydd canran o'r rhent presennol hefyd yn cael ei ystyried ar sail unrhyw godiad yn y sector breifat dros y 12 mis blaenorol
- 5.9.4. Pan ddaw eiddo yn wag, adolygir lefelau'r rhent. Bydd y Lwfans Tai Lleol ynghyd ag 80% o lefelau'r farchnad rhent presennol ar gyfer yr ardal yn cael eu pennu.
- 5.9.5. Bydd lefelau rhent yn cael eu hadolygu pob 12 mis boed yr eiddo yn wag neu beidio

5.10. Eiddo Rhent Canolraddol - safon

-
- 5.10.1. Ni fydd eiddo yn cael eu gosod gydag unrhyw offer. Bydd ffitiadau ar gyfer popty a pheiriant golchi dillad yn cael eu darparu fel rhan o'r fanyleb ynghyd â gofod fel bod modd i denantiaid osod eu hoffer eu hunain.
 - 5.10.2. Bydd yr eiddo cyfan wedi'i addurno
 - 5.10.3. Bydd llawr atal llithro yn cael ei osod yn y gegin a'r ystafelloedd ymolchi
 - 5.10.4. Bydd archwiliad llawn a rhestr eiddo (gan gynnwys lluniau) yn cael ei ymgymryd ag ef cyn i'r denantiaeth gychwyn ac ar ddiwedd tenantiaeth. Bydd unrhyw waith ad-daladwy sydd heb gael ei wneud gan y tenant cyn iddynt adael yr eiddo yn cael ei wneud gan CCG a bydd cost y gwaith yn daladwy gan y cyn denant.
 - 5.10.5. Bydd pob eiddo yn ddiogel a glân
 - 5.10.6. Bydd pob eiddo gwag yn cyrraedd safon eiddo gwag CCG cyn ei ail-osod

5.11. Rheoli Tenantiaethau

- 5.11.1. Mae'r tenantiaethau hyn yn debycach i denantiaethau'r sector breifat ac yn cael eu rheoli mewn modd gwahanol i denantiaethau aswiriedig.
- 5.11.2. Rhaid talu rhent mis ymlaen llaw. Bydd taliadau Debyd Uniongyrchol neu ddull talu tebyg sydd wedi'i gytuno gyda CCG yn cael ei drefnu gyda'r tenant.
- 5.11.3. Bydd rhent sydd gyfartal â rhent un mis hefyd yn cael ei gymryd fel blaendal wrth arwyddo'r cytundeb tenantiaeth. Mae hyn hefyd i ddiogelu yn erbyn unrhyw ddifrod a wneir gan y tenant o ganlyniad i'r denantiaeth. Gellir cadw'r blaendal ar ddiwedd y denantiaeth os na ddychwelir yr eiddo i CCG mewn cyflwr derbyniol, neu os nad yw'r rhent neu unrhyw gostau eraill sy'n daladwy gan y tenant yn unol â'r cytundeb tenantiaeth wedi'u talu.
- 5.11.4. Bydd CCG yn trosglwyddo'r blaendal am bob eiddo i gynllun gwarchod y Gwasanaeth Blaendal, dim mwy na 30 diwrnod ar ôl ei dderbyn.
- 5.11.5. Pe bai amgylchiadau ariannol y tenant yn newid a'u bod yn methu gweithio neu yn ddi-waith ac yn dibynnu ar fudd-daliadau bydd CCG yn cynorthwyo'r tenant i geisio am Fudd-dal Lles ac yn rhoi cymorth a chyngor ychwanegol lle bo'n briodol i gynnal y denantiaeth
- 5.11.6. Bydd archwiliadau yn cael eu cynnal o dro i dro er mwyn rheoli'r denantiaeth.
- 5.11.7. Bydd CCG yn darparu cyngor a/neu gefnogaeth wedi ei deilwra i denantiaid sydd angen cefnogaeth perthnasol ychwanegol.

5.12. Cynnal a Chadw'r Eiddo

- 5.12.1. Wrth drosglwyddo bydd y tenant newydd yn derbyn Canllaw y Cartref (Home User Guide) (HUG) ar gyfer eu cartref
- 5.12.2. Bydd holl waith trwsio, cynnal a chadw eiddo rhent canolraddol yn cael eu hymgymryd â hwy gan wasanaeth trwsio ymatebol CCG.

5.13. Statws Elusennol

5.13.1. Mae gan CCG statws elusennol a bydd yn gweithredu'r polisi hwn o fewn i'w werthoedd elusennol.

6. ADOLYGU PENDERFYNIAD

6.1. Mae CCG yn cydnabod yr hawl i ofyn am adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud â'r polisi hwn. Bydd unrhyw adolygiad o'r fath yn derbyn o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

6.2. Bydd CCG yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau sy'n berthnasol i'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol

7. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

7.1. Mae CCG Cyf. yn cydnabod anghenion poblogaeth amrywiol a bydd bob amser yn gweithredu o fewn sgôp ei bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth ei hun

7.2. Bydd CCG yn sicrhau ystyried anghenion unigolion yn unol â'r polisi hwn beth bynnag yw eu hoed, rhyw, hil, dosbarth cymdeithasol, diwylliant, rhywioldeb neu anabledd wrth asesu ceisiadau ar gyfer eiddo.

7.3. Fel rhan o'i ddatblygiad, mae'r ddogfen hon a'i heffaith ar gydraddoldeb wedi cael ei sgrinio ar gyfer perthnasedd ac nid oes dim byd niweidiol wedi ei adnabod.

8. CYFRINACHEDD

8.1. Bydd gwybodaeth bersonol sy'n cael ei gynnwys mewn ceisiadau am eiddo rhent canolradd yn cael ei gadw'n gyfrinachol.

8.2. Bydd CCG yn gweinyddu'r broses gosod eiddo Rhent Canolraddol o fewn fframwaith cyfreithiol Deddf Diogelu Data 1998 ac yn unol â'r Protocol Rhannu Gwybodaeth Partneriaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy

9. CYFEIRNODAU

9.1. Wrth ddrafftio'r polisi hwn rydym wedi cyfeirio at y cyhoeddiadau a deddfwriaethau canlynol:

- Deddf Diwygio Lles 2012
- Deddf Tai 1988

10. COFNODION

10.1. CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

10.2. RMpol05 – Polisi Trwsio Ad-daladwy

10.3. Tenantiaeth Aswiriedig Byrddaliol - Eiddo Rhent Canolradd

10.4. L&Fpol03c - Polisi Gwelliannau ac Addasiadau Tenantiaid

10.5. Cytundeb Gwasanaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy

11. ADOLYGU

-
- 11.1. Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu bob 3 mlynedd neu'n gynt os bydd newid i ddeddfwriaeth, arfer da neu bolisiau perthnasol eraill CCG yn gofyn i ni wneud hynny.