POLISI RHENT CANOLRADDOLOL

Dyddiad Cychwyn: [04/2018]

Dyddiad Adolygu Diwethaf: [09/2024]

Dyddiad Adolygu Nesaf: [09 /2027]

Perchennog y Polisi: [Cwsmeriaid a Chymunedau / Gosod]

Pwynt Cyswllt y Polisi: [Mari Pritchard, Rheolwr Datblygu Busnes - MariPritchard@adra.co.uk]

CYNNWYS

1. SGÔP/PWRPAS

2. MANYLION Y POLISI

3. CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU

4. DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG

5. COFNOD O ADOLYGIADAU I'R BROSES HON

6. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

7. DIOGELU DATA

8. CWYN

9. ADOLYGU PENDERFYNIAD

1. SGÔP / PWRPAS

1.1. Mae'r polisi hwn yn manylu ar bolisi Adra (Tai) Cyfyngedig ar gyfer rheoli a gosod pob un o'i eiddo rhent Canolraddol.

1.2. Mae Adra yn anelu at ddarparu tai safonol da, fforddiadwy ar Rent Canolraddol i ddiwallu anghenion ymgeiswyr am lety fforddiadwy sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy perthnasol.

1.3. Mae cynlluniau Rhent Canolraddol yn anelu at gynorthwyo pobl sy'n gallu fforddio mwy na rhenti tai cymdeithasol ond nad ydynt yn gallu fforddio'r opsiynau i fod yn berchen ar dŷ fforddiadwy.

1.4. Yn ôl canllawiau Llywodraeth Cymru ar Rent Canolraddol, dylai rhent a thaliadau gwasanaeth gael eu nodi ar wahân ar gyfer eiddo Rhent Canolraddol.

1.5. Mae cynlluniau Rhent Canolraddol yn rhoi cyfle i ddeiliaid contract gynilo am flaendal er mwyn prynu eu cartref eu hunain yn y dyfodol.

1.6. Bydd y polisi hwn yn gymwys yn achos cyfran o eiddo adeiladu o'r newydd/eiddo wedi'u hadnewyddu sydd wedi'u prynu gan Adra fel rhan o'i raglen ddatblygu. Bydd hefyd yn cynnwys ail-osod unrhyw eiddo Rhent Canolraddol.

1.7. Mae'r polisi hwn yn gymwys i holl ymgeiswyr ar gyfer eiddo fforddiadwy sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy.

2. MANYLION Y POLISI

2.1. Mae Adra wedi ymrwymo i ddarparu cartrefi fforddiadwy ar gyfer pobl mewn angen tai a bydd yn cynnig Contract Safonol ar gyfer yr eiddo hyn yn unol â'r polisi hwn.

2.2. Wrth osod ei eiddo Rhent Canolraddol, bydd Adra yn sicrhau bod eiddo yn cael eu gosod i bobl cymwys.

2.3. Cofrestr Tai Fforddiadwy

2.3.1. Yng Ngogledd Cymru, mae Tîm Tai Fforddiadwy Grŵp Cynefin, Tai Teg yn gyfrifol am y broses gofrestru ac asesu ar ran Adra fel rhan o bartneriaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

2.4. Proses Ymgeisio / Gosod

2.4.1. Bydd ceisiadau a rhestrau byr am eiddo Rhent Canolraddol Adra yn cael eu gweinyddu trwy Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

2.4.2. Hysbysir ymgeiswyr bod Polisi Rhent Canolraddol yn gymwys pan fo'n berthnasol a bydd Adra yn gosod ei eiddo Rhent Canolraddol i ymgeiswyr enwebedig sy'n diwallu'r **meini prawf cymhwysedd** canlynol:

a) Ymgeiswyr sydd angen tai fforddiadwy ac wedi cofrestru ar Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg

b) a:

2.4.2.1 **Oedran** - rhaid i chi fod yn 18 oed a throsodd

2.4.2.2 **Incwm -** rhaid i incwm yr aelwyd fod rhwng £16,000 a £60,000 (bydd angen i ymgeiswyr wirio yn erbyn yr isafswm incwm sydd ei angen ar gyfer maint yr eiddo sydd wedi'i nodi ar wefan Tai Teg).

Mae incwm yn cynnwys y canlynol:

- Incwm o Gyflogaeth / Hunangyflogaeth
- Lwfans Gofalwyr
- Budd-dal Plant
- Lwfans Byw i'r Anabl
- Taliad Annibyniaeth Personol
- Credydau Treth, fel Credyd Treth Gwaith
- Credyd Cynhwysol - (gan gynnwys elfen tai)
- Cynhaliaeth Plant

- Pensiwn y Wladwriaeth a Phensiwn Preifat (gan gynnwys pensiwn rhyfel)

2.4.2.3 **Fforddiadwyedd** - Rhaid bod aelwydydd yn gallu fforddio’r costau tai a dylai’r rhain fod yn gyfystyr â dim mwy na thua 30% o’ch incwm, e.e. £16,000 x 30% = £4,800 / 12 (mis) £400pcm - felly byddai’r rhent fforddiadwy oddeutu £400pcm ar gyfer incwm aelwyd o £16k.

Fel arfer bydd angen mis o rent a blaendal sy'n gyfwerth â mis o rent, bydd hyn yn cael ei nodi ar yr hysbyseb eiddo.

Bydd gofyn hefyd i ymgeiswyr sy’n gwneud cais am eiddo rhent Canolraddol gwblhau gwiriad credyd ac asesiad fforddiadwyedd gan Adra. Gwneir hyn i sicrhau eu bod yn ddigon sefydlog yn ariannol i gynnal tenantiaeth ar y lefel rhent penodedig a’u bod yn denantiaid addas. Byddwn yn gofyn hefyd i ymgeiswyr am eiddo rhent Canolraddol ddarparu geirda landlord os yw'n gymwys.

2.4.2.4 **Llety** - mae’r cartref presennol yn anaddas ac nid yw'n diwallu anghenion eich teulu e.e.

- Oherwydd maint eich teulu - (tystiolaeth o orlenwi)
- Fforddiadwyedd - (nid yw’r rhent presennol yn fforddiadwy)
- Anghenion penodol - (fesul achos)
- Mewn angen oherwydd tor-perthynas a’r angen i adael yr eiddo rhent

2.4.2.5 **Cynilion** - Ni ddylai'r ymgeisydd fod a mwy na £16,000 wedi ei gynilo.

2.4.2.6 **Statws Mewnfudo** - Rhaid i ymgeiswyr fod yn ddinasyddion Prydeinig neu'n ddinasyddion yr UE / AEE, neu fod â chaniatâd amhenodol i aros.

2.4.2.7 **Personél y Lluoedd Arfog** - Os yw'r ymgeisydd wedi gadael y gwasanaeth yn ddiweddar a bod yr incwm yn 'sero', mae angen cael cysylltiad lleol fel y nodir isod ac ymhen amser rhaid i ymgeiswyr ddiwallu'r meini prawf trothwy incwm.

2.4.2.8 **Cysylltiad Lleol** - Rhaid bod gan ymgeiswyr o leiaf 12 mis o gysylltiad lleol i'r ardal y maent yn dewis byw ynddo ar y gofrestr, e.e. byw, gweithio neu gyswllt teuluol agos:

- Rhieni, teidiau a neiniau, brodyr a chwiorydd, plant sy'n oedolion. Gall ymgeiswyr ddewis ardaloedd lle yr hoffent fyw cyn belled â bod ganddynt gysylltiad lleol fel sy'n cael ei nodi ar hysbyseb yr eiddo.

Os nad oes unrhyw ymgeisydd yn diwallu'r maen prawf uchod, gellir ystyried ymgeiswyr o gymunedau cyfagos o fewn ardal yr Awdurdod Lleol. Bydd pob hysbyseb yn nodi'r cysylltiad lleol sydd ei angen.

2.4. 3. Ystyriaethau ychwanegol

2.4.3.1 Os oes Cytundeb Adran 106 ynghlwm â'r eiddo, rhaid cadw at y maen prawf Cysylltiad Lleol ac unrhyw faen prawf blaenoriaeth arall sy'n berthnasol i'r amodau cynllunio ar gyfer y datblygiad.

2.4.3.2 Efallai y bydd meini prawf ychwanegol yn cael eu cyflwyno er enghraifft, lle mae Polisi Gosod Lleol yn cael ei ddatblygu.

2.4.3.3 Bydd ymgeiswyr cymwys sy'n ymgeisio am eiddo yn cael blaenoriaeth yn ôl y dyddiad y cafodd eu cais ei gymeradwyo gan Tai Teg a'u cysylltiad lleol fel y nodir yn hysbyseb yr eiddo. Ystyrir maint y teulu mewn perthynas â'r eiddo hefyd. Mewn rhai amgylchiadau, gellid rhoi blaenoriaeth i ymgeiswyr cymwys mewn tai cymdeithasol sydd angen symud i eiddo sy'n fwy addas.

2.4.3.4 Mae ymgeiswyr cymwys yn cael eu rhoi ar restr fer ar gyfer eiddo ac yn cael eu henwebu gan Tai Teg yn nhrefn blaenoriaeth.

2.4.3.5 Caiff eiddo Rhent Canolraddol eu marchnata drwy Dîm Tai Fforddiadwy Tai Teg ar wefan Tai Teg. Mae Adra hefyd yn marchnata ac yn hyrwyddo eiddo Rhent Canolraddol ar ein gwefan a llwyfannau cyfryngau cymdeithasol. Efallai y byddwn hefyd yn defnyddio gwasanaethau Gwerthwyr Tai i farchnata ein heiddo Rhent Canolraddol.

2.5. Addasrwydd lleoliad ac eiddo

2.5.1. Bydd addasrwydd lleoliad eiddo penodol yn cael ei ystyried ar gyfer pob cais unigol. Bydd hyn yn cynorthwyo Adra i bennu a yw ymgeiswyr yn cael eu dyrannu i eiddo a lleoliadau addas. Gallai ystyriaethau gynnwys materion yn berthnasol i symudedd, achosion blaenorol o ymddygiad gwrthgymdeithasol, cam-drin domestig a diogelu ayyb.

2.5.2. Bydd Adra yn ceisio sicrhau nad yw eiddo yn cael eu gorlenwi na than feddiannu a bydd yn ceisio canfod eiddo o’r maint cywir i’r teulu o’r cyfansoddiad a’r gyfradd llenwi gywir i wneud y mwyaf o'i stoc dai. Caiff ymgeiswyr eu gwrthod os byddai caniatáu contract yn arwain at orlenwi statudol yn yr eiddo.

2.5.3. Lle mae tan feddiannu yn bodoli, ac nad yw’n bosib canfod eiddo i’r grŵp cywir o ymgeiswyr, rhoddir ystyriaeth i’r grŵp ymgeiswyr nesaf a fydd yn tan feddiannu o 1 ystafell wely os yw'r eiddo yn fforddiadwy.

2.6. Math o Gontract

2.6.1. Bydd holl eiddo Rhent Canolraddol yn cael eu gosod ar Gontract Safonol, yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

2.6.2. Bydd y contract yn amlinellu’r rhwymedigaethau i Adra a’r deiliad contract.

2.6.3. Gall Adra roi diwedd ar Gontract Safonol Rhent Canolraddol drwy gyflwyno hysbysiad yn unol ag Adra 150 o Ddeddf Cartrefi (Cymru) 2016 a chael gorchymyn llys am feddiant.

2.5. Contractau ar y Cyd

2.5.1. Bydd Adra yn caniatáu contractau ar y cyd fel arfer da o gychwyn y contract pe bai darpar deiliad contract yn gofyn, lle mae ymrwymiad i aros yn y cartref yn y tymor hir, ac ar yr amod bod pob deiliad contract yn cael geirda boddhaol ac yn diwallu’r meini prawf.

2.5.2. Mae contractau ar y cyd yn golygu bod mwy nag un unigolyn yn cael eu henwi (mwyafrif o bedwar) ar y contract.

2.5.3. Bydd Adra yn sicrhau bod deiliaid contract ar y cyd yn ymwybodol o rwymedigaethau contract ar y cyd cyn iddynt lofnodi’r contract.

2.5.4. Mae deiliaid contract ar y cyd yn gyfrifol gyda’i gilydd am holl agweddau’r contract - h.y. taliadau rhent a chadw at delerau ac amodau'r contract. Os mai dim ond un deiliad contract sy’n torri’r contract, yna bydd pob deiliad contract sydd ar y contract yn gyfrifol.

2.6. Trosglwyddiadau o Dan Bolisïau Gosod a Chyfnewid

2.6.1. Ni fydd deiliaid contract Rhent Canolraddol yn gallu ymgeisio i drosglwyddo i eiddo arall. Os yw deiliad contract angen symud, rhaid iddynt gwblhau cais newydd gyda Tai Teg a fydd yn cael ei asesu yn y ffordd arferol.

2.6.2. Mae Adra yn cadw’r hawl i gychwyn trosglwyddiad rheoli i drosglwyddo’r deiliad contract i eiddo arall Adra (o fewn eu stoc tai cymdeithasol eu hunain) os nad ydynt bellach yn diwallu’r meini prawf a nodir yn 2.4.2

2.6.3. Ni fydd cynllun rhent Canolraddol yn gymwys ar gyfer cyfnewid.

2.7. Swm Rhent Canolraddol

2.7.1. Bydd y swm sy'n ddyledus o dan y contract ar gyfer eiddo Rhent Canolraddol, gan gynnwys taliadau gwasanaeth, fel arfer yn cael eu gosod ar/neu dim mwy na 80% o rent y farchnad breifat ar gyfer cartref tebyg yn yr un ardal. Efallai y bydd Adra yn cynyddu neu leihau'r rhent a chynyddu, lleihau neu amrywio'r taliadau gwasanaeth fel sy'n cael ei ganiatáu yn y contract meddiannaeth.

2.7.2. Bydd Adra yn cynnal asesiad mewnol o feini prawf amrywiol i bennu unrhyw gynnydd neu leihad yn y rhent. Mae hyn yn cynnwys data sydd ar gael drwy ffynonellau gan gynnwys Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol, Stats Wales a gwerthwyr tai lleol. Gall Adra gynyddu neu leihau’r rhent ym mis Ebrill neu ar ôl i’r contract gael ei ganiatáu gan roi dim llai na dau fis calendr o rybudd ysgrifenedig.

2.7.3. Pan ddaw eiddo yn wag, efallai y byddwn yn edrych eto ar lefelau’r rhent.

2.7.4. Bydd lefelau rhent yn cael eu hadolygu bob 12 mis os daw'r eiddo yn wag neu beidio.

2.7. Eiddo Rhent Canolraddol - safon

2.7.1. Bydd gan bob cynllun Manyleb Tai Fforddiadwy penodol.

2.7.2. Nid yw eiddo wedi'u dodrefnu, ond efallai y bydd eitemau integredig fel poptai a rhewgelloedd yn dibynnu ar y datblygiad/cynllun.

2.7.3. Bydd pob eiddo yn ddiogel a glân ac yn cydymffurfio gyda deddfwriaeth fel diogelwch nwy, diogelwch trydanol a rheoliadau diogelwch tân.

2.7.4. Bydd rhestr eiddo ac archwiliad llawn (gan gynnwys lluniau) yn cael ei gynnal cyn i'r denantiaeth gychwyn ac ar ddiwedd tenantiaeth. Bydd unrhyw waith ad-daladwy sydd heb gael ei wneud gan y deiliad contract cyn iddynt adael yr eiddo yn cael ei wneud gan Adra a bydd cost y gwaith yn daladwy gan y cyn ddeiliad contract.

2.7.5. Bydd pob eiddo cymdeithasol a chanolraddol Adra yn bodloni safon tai gwag Adra (ALLss10c) cyn cael eu hail-osod.

2.8. Rheoli Contract

2.8.1. Mae Llawlyfr Cwsmeriaid ar gael ar gyfer holl ddeiliaid contract newydd. Mae'r llawlyfr yn cynnwys cyngor a gwybodaeth am eu contract a'u cartref.

2.8.2. Rhaid talu rhent mis ymlaen llaw. Bydd taliadau misol drwy ddebyd uniongyrchol yn cael ei sefydlu â'r deiliad contract. Efallai y bydd dulliau talu eraill yn cael eu cytuno yn ôl disgresiwn Adra.

2.8.3. Bydd rhent sydd gyfartal â rhent un mis hefyd yn cael ei gymryd fel blaendal wrth lofnodi'r contract. Bydd yn cael ei gadw a'i ddychwelyd yn unol â thelerau'r Gwasanaeth Diogelu Blaendal. Mae'r Contract Safonol yn rhoi manylion am y blaendal.

2.8.4. Pe bai amgylchiadau ariannol y deiliad contract yn newid a'u bod yn methu gweithio neu yn ddi-waith ac yn dibynnu ar fudd-daliadau, bydd Adra yn cynorthwyo'r deiliad contract i geisio am Fudd-dal Lles ac yn rhoi cymorth a chyngor ychwanegol lle'n briodol i gynnal y contract.

2.8.5. Bydd archwiliadau yn cael eu cynnal o dro i dro er mwyn rheoli’r contract.

2.8.6. Bydd Adra yn rhoi cyngor wedi'i deilwra a/neu gymorth i ddeiliaid contract yn ôl yr angen.

2.9. Cynnal a Chadw’r Eiddo

2.9.1. Wrth lofnodi'r contract, gall deiliaid contract newydd dderbyn Canllaw y Cartref (Home User Guide - HUG) ar gyfer eu cartref.

2.9.2. Bydd gwasanaeth trwsio ymatebol Adra yn delio gyda holl faterion gwaith trwsio, cynnal a chadw eiddo Rhent Canolraddol.

2.9.3. Mae gan ddeiliaid contract ddyletswydd i gymryd gofal priodol o’r eiddo ac i’n hysbysu am unrhyw ddiffygion neu ddiffyg atgyweirio i’r eiddo neu’r rhannau cyffredin cyn gynted â phosibl.

2.10. Statws Elusennol

2.10.1. Mae gan Adra statws elusennol a bydd yn gweithredu'r polisi hwn o fewn ei amcanion elusennol.

3. CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU

3.1

Rôl	Cyfrifoldeb
Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau	Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei gymhwyso’n effeithiol, a bod staff yn cael eu hyfforddi’n briodol yn y gweithdrefnau sy’n gysylltiedig â’r polisi hwn.

4. DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG

4.1. CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

4.2. CCp04 - Proses Adolygu Penderfyniad

4.3. RMpol05c – Polisi Trwsio Ad-daladwy

4.4. BDf27c Contract Meddiannaeth Safonol - Rhent Canolraddol a Rhentu i Berchnogi

4.5. BDf26c Contract Meddiannaeth Safonol - Rhent Canolraddol (Plas Farrar)

4.6. LFpol03c - Polisi Gwelliannau ac Addasiadau Tenantiaid

4.7. Polisi Gosod Tai Teg

4.8. ALLss10c - Safon Tai Gwag Rhent Cymdeithasol a Chanolradd

Cyfeiriadau

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

- Deddf Diwygio Lles 2012
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016
- Deddf Diogelu Data 2018

5. COFNOD O ADOLYGIADAU I'R BROSES HON

5.1.

Rhifyn	Dyddiad	**Sylwadau** (Beth sydd wedi'i adolygu?)	Ysgrifennwyd gan	Cymeradwyo ar gyfer cynnwys
0	04.2018	Polisi Newydd	MP	
1	12.2019	Polisi wedi'i ddiweddaru i gyfeirio at Adra	JW	
2	04.2021	Yn bryd adolygu'r polisi	TCJ	
3	11.2022	Polisi wedi'i adolygu yn dilyn newid mewn deddfwriaeth - Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a diweddariad i Faen Prawf Cymhwysedd Tai Teg	TCJ	
4	07.2023	Adolygu'r Polisi i adlewyrchu newid yng ngeiriad cyfrifo Swm Rhent Canolraddol ac ail-eirio mân bwyntiau yn berthnasol i Fforddiadwyedd, Incwm, Safon iddo, Cynnal a Chadw'r Eiddo ac i alinio'r geiriad gyda Pholisi Gosod Tai Teg lle'n berthnasol.	MP	
5	09.2024	Mân adolygiad i'r Polisi i adlewyrchu newid yng nghriteria cymhwysedd uchafswm incwm Tai Teg ar gyfer cynlluniau rhent fforddiadwy o £45mil i £60mil - ar waith o Medi 2024 a chynnwys cyfeiriad at Safon Tai Gwag Rhent Cymdeithasol a Chanolradd (ALLss10).	MP	MP - 30.09.2024 & TyP 25.10.204

5.2. Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu bob 3 blynedd neu'n gynt os bydd newid i ddeddfwriaeth, arfer da neu bolisïau perthnasol eraill Adra yn gofyn i ni wneud hynny.

6. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

6.1. Mae Adra yn cydnabod anghenion poblogaeth amrywiol a bydd bob amser yn ymddwyn o fewn cwmpas ei bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth ei hun.

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

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

7. Y RHEOLIAD CYFFREDINOL AR DDIOGELU DATA (GDPR)

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

7.2. Bydd Adra yn gweinyddu'r broses gosod eiddo Rhent Canolraddol o fewn fframwaith cyfreithiol Deddf Diogelu Data 2018 ac yn unol â'r Protocol Rhannu Gwybodaeth Partneriaeth Cofrestr Tai Fforddiadwy

8. CWYN

8.1. Mae Adra yn cydnabod eich hawl i ddwyn ymlaen cwyn am ymarfer y polisi hwn. Bydd unrhyw gŵyn o'r fath yn cael ei o ddelio ag ef o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

8.2. Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniad sy'n berthnasol i'r polisi yn rhesymol ac yn cydymffurfio gyda pholisi a deddfwriaeth berthnasol.

9. ADOLYGU PENDERFYNIAD

9.1. Mae Adra yn cydnabod yr hawl i ofyn am adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud â'r polisi hwn. Bydd unrhyw adolygiad o’r fath yn cael ei drin yn dilyn ein proses Adolygu Penderfyniad - CCp04c.

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