Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru - Polisi

Teitl: **GOSOD RHENTI CANOLRADD**

Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi'r canllawiau terfynol ar osod rhenti canolradd, gyda'r teitl 'Rhent yn Gyntaf'.

Nod y fframwaith 'Rhent yn Gyntaf' yw:

- Darparu datrysiad tai is na'r farchnad ar gyfer rhai ar incwm isel,
- Llacio galw a phwysau ar gartrefi rhent cymdeithasol,
- Cynorthwyo pobl i geisio crynhoi ernes i adeiladu cartref,
- Darparu datrysiad tai ar gyfer y rhai na allant ymrwymo i brynu cartref ar adeg o ansicrwydd economaidd.

Y dull polisi yw mabwysiadu egwyddorion fframwaith 'Rhent yn Gyntaf' gan greu cynllun hyfyw ar gyfer y Canolbarth.

Datganiad Polisi

Wrth osod rhenti canolradd, bydd Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru yn sicrhau:

- Y caiff rhenti eu gosod yn unol â'r fframwaith 'Rhent yn Gyntaf' a sefydlwyd gan Lywodraeth y Cynulliad; rhenti ar ddim mwy na 85% o'r rhent preifat **cyfartalog** ac o fewn y Lwfans Tai Lleol.
- Bod rhenti anheddau unigol yn deg a chyfartal o gymharu gydag anheddau eraill o fewn y fframwaith 'Rhent yn Gyntaf'.
- Y caiff y lefelau rhent ac incwm eu huchafu o fewn y fframwaith 'Rhent yn Gyntaf'.

Gellir cynyddu'r rhenti yn flynyddol yn unol gyda chyngor Llywodraeth y Cynulliad wrth gynyddu rhenti fforddiadwy. Byddai unrhyw anheddau 'Rhent yn Gyntaf' y tu allan i'r fframwaith Meincnodi Rhent.

Cymhwyster Rhent Canolradd Penodol

Mae'n rhaid i unrhyw aelwyd sy'n gwneud cais am annedd rhent canolradd fedru fforddio'r rhent. Felly, ni ddylai'r rhent, yn cynnwys unrhyw dâl gwasanaeth, fod yn fwy na 30% o incwm gros aelwyd.

Wrth asesu os y gallai aelwyd fod â'r potensial i brynu'r annedd mae angen i'r Gymdeithas sicrhau fod incwm yr aelwyd yn ddigonol i sicrhau morgais.

Caiff yr anheddau eu gosod ar Denantiaeth Fyrddaliad Sicr.

Lle mae anheddau yn rhai newydd eu hadeiladu, mae'n rhaid iddynt gydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth y Cynulliad. Os y'u prynir (yn cynnwys tai parod) mae angen iddynt gyflawni'r safonau yng Nghanllawiau Caffael Tai Parod SCIF 2008.

Gall y cynllun fod yn weithredol i bob annedd er bod angen cydsyniad Llywodraeth y Cynulliad os defnyddir 'Rhent yn Gyntaf' ar gyfer anheddau 1 llofft.

Opsiynau i brynu

Lle cynhwysir opsiwn i brynu, bydd angen i denantiaid gyflawni meini prawf cymhwyster a gytunwyd ymlaen llaw. Bydd hyn yn cynnwys:

- Cydymffurfiaeth gydag amodau tenantiaeth
- Isafswm cyfnodau tenantiaeth
- Cyfrif rhent boddhaol
- Isafswm pris prynu
- Lefelau incwm digonol a fforddiadwyedd

Dylai'r dyddiad hwyaf ar gyfer rhai sy'n dewis yr opsiwn i brynu gwmpasu cyfnod o 10 mlynedd.

Disgwylir yr anelir 'Rhent yn Gyntaf' at aelwydydd gydag incymau o rhwng £16,000 a £30,000.

Meysydd Perfformiad Allweddol:

A. Y Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol, mewn cysylltiad gyda'r tîm Rheoli Gweithredol yn sefydlu gweithdrefnau priodol a gofynion hyfforddiant yn cyfeirio at gostau rhent.

B. Bydd y Gymdeithas yn ymgynghori gyda thenantiaid, lesddeiliaid a rhanberchnogion ar gynnydd rhent.

C. Bydd y Rheolydd Cyllid yn cyfrif lefelau'r rhent byrddaliad sicr ar gyfer anheddau canolradd yn flynyddol, gan gyfeirio at ganllawiau Llywodraeth y Cynulliad ar gynnydd.

Ch. Bydd y Rheolydd Cyllid yn gofyn i werthwr tai lleol neu'r Prisiwr Ardal bob dwy flynedd am wybodaeth ar renti'r farchnad breifat i alluogi cyfrif rhenti canolradd.

Diben:	Sicrhau uchafu incwm rhent y Gymdeithas.
Cyfeirnod:	
Dyddiad Cyhoeddi:	15 Mai 2011
Dyddiad Adolygu:	Dyddiad: 1 Rhagfyr 2011
Adrannau/Unedau yr Effeithiwyd Arnynt	Cyllid, Rheolaeth Tai
Cymeradwywyd gan:	Bwrdd Rheoli, 25 Mai 2011

Swyddog Arweiniol:	Cyfarwyddydd Gwasanaethau Corfforaethol	
Cydymffurfiaeth Statudol	Deddf Tai 1985 Canllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru ar renti canolradd	
Ffactorau Risg Strategol	Gall Llywodraeth y Cynulliad wahardd y Gymdeithas rhag cynnig am grant os na chaiff rhenti eu gosod yn unol gyda'r canllawiau rhent a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad.	
Asesiad Effaith ar Gydraddoldeb	*Sut mae/fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion eu cyflawni'n deg yn neilltuol yng nghyswllt hil, rhyw, anabledd ac ati?*	Nod y polisi yw sicrhau dull cyson o osod rhenti, gan felly'n osgoi'r potensial ar gyfer bod yn wahaniaethol.
	A deimlir y medrai'r polisi fod ag effaith niweidiol ar wahanol grwpiau. Os felly, beth yw'r cyfiawnhad am hyn ac a oes caniatâd cyfreithiol drosto?	Ni ddisgwylir y bydd effaith niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion .
	A ymgynghorwyd â grwpiau cynrychioladol yn yr ardal am eu barn ac os felly, beth oedd y canlyniad?	Na
Cyswllt Tenantiaid	*Sut mae/sut fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion tenantiaid eu diwallu?*	Amcan y polisi yw sicrhau y caiff rhenti eu gosod mewn ffordd gyson.
	Sut y teimlir y bydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid?	Ni ragwelir y bydd y polisi yma yn effeithio ar hawliau ac oblygiadau tenantiaid.
	A ymgynghorwyd â thenantiaid ac a roddwyd ystyriaeth i ganlyniadau'r ymgynghoriad hwnnw wrth ystyried cyflwyno'r Polisi yma?	Ar hyn o bryd, ni ymgynghorwyd â thenantiaid ar y polisi yma.