Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru - Polisi

Teitl: **GOSOD RHENTI**

Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i Gymdeithasau Tai Cymru osod rhenti yn unol â'i chanllawiau, y cyfeirir atynt fel Meincnodi Rhent.

Bwriad y canllawiau hyn, fel y nodwyd yng nghylchlythyr RSL 04110 - 'Gwarant i Breswylwyr Cymdeithasau Tai' - yw sicrhau fod rhenti mor isel ag sydd modd tra'n sicrhau fod cymdeithasau'n parhau'n gadarn yn ariannol ac yn darparu safon dda o wasanaeth i denantiaid.

Yr ymagwedd polisi yw sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion Llywodraeth Cymru tra'n uchafu incwm.

Datganiad Polisi

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

- Y caiff rhenti eu penderfynu yn unol gyda'r fframwaith "rhent meincnod" a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru.

- Bod rhenti anheddau unigol yn deg o gymharu gydag anheddau eraill o fewn y fframwaith "meincnod".

- Y caiff lefelau rent ac incwm eu huchafu o fewn y fframwaith "rhent meincnod".

- Bod y cyfanswm incwm sy'n dderbyniadwy gan y Gymdeithas yn ddigonol ar gyfer:
  - pob taliad morgais,
  - costau cynnal a chadw cynlluniedig
  - yr holl gostau rheoli a chynnal dydd i ddydd.

- Y caiff rhenti tu allan i'r fframweithiau "meincnod", yr 'eithriadau' eu gosod ar:
  - atodiad o 25% dros y Meincnod, a
  - dim mwy na Lwfans Tai Lleol.

- Cynyddir rhenti:
  - yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru; neu
  - yn unol â lesau; neu
  - yn unol â rhenti marchnad;
  - gydag uchafswm cynnig o'r Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI) ynghyd â 5% yn ôl canllawiau Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Categorïau Rhent Penodol

1. Rhenti Anghenion Cyffredinol

1.1 Caiff y rhenti ar gyfer yr anheddau hyn eu gosod yn unol â fframwaith Meincnodi Rhent Llywodraeth Cymru.

1.2 Mae'r rhenti Meincnod ar gyfer Powys a Cheredigion ar yr un lefel ac felly codir yr un lefel rhent ar gyfer unrhyw fath o annedd ar draws ardal weithredu'r Gymdeithas.

1.3 Fodd bynnag, mae rhai ardaloedd o fewn Ceredigion (e.e. Aberystwyth) a Phowys (y gororau) lle mae gwerthoedd eiddo a rhenti yn uwch nag yn y siroedd yn gyffredinol. Yn yr ardaloedd hyn caiff rhenti eu gosod tu allan i'r meincnod a chânt eu dosbarthu fel eithriadau.

1.4 Mae gan y Gymdeithas ychydig o anheddau yn Swydd Amwythig. Ystyrir pob un ohonynt yn eithriadau.

1.5 Mae Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi chwe meincnod rhent ac mae'r Gymdeithas yn creu tabl rhenti yn seiliedig ar y meincnodau hyn. Amgaeir y tabl sy'n weithredol o 1 Ebrill 2012.

2. Rhenti Tai â Chymorth

2.1 Caiff y rhenti ar gyfer anheddau Tai â Chymorth hefyd eu gosod yng nghyswllt fframwaith Meincnodi Rhent Llywodraeth Cymru.

2.2 Codir y rhenti tai â chymorth ar y lefelau meincnod fel y cânt eu cyfrif yn y tabl rhenti, ynghyd â swm ychwanegol o 10% i adlewyrchu cost ychwanegol rheoli'r anheddau hyn.

3. Rhenti Teg

3.1 Mae gan y Gymdeithas nifer o anheddau y rhoddwyd tenantiaethau iddynt cyn 15 Ionawr 1989. Caiff y tenantiaethau diogel hyn eu diffinio yn ôl adran 35 a 38(4) Deddf Tai 1988. Mae'r Gwasanaeth Swyddfa Rhenti yn penderfynu ar y "Rhent Teg" ar gyfer y tenantiaethau hyn.

3.2 Mae'r Gwasanaeth Swyddog Rhenti'n adolygu'r rhenti teg bob dwy flynedd ar sail unigol.

3.3 Lle mae tenant rhent teg yn trosglwyddo i annedd newydd, bydd y rhent meincnod ar gyfer yr annedd honno yn weithredol nes y cofrestrwyd yr annedd newydd fel rhent teg, yna bydd y rhent teg hwnnw'n weithredol.

3.4 Os oes gwahaniaeth yn ystod y cyfnod rhwng dechrau'r denantiaeth a drosglwyddwyd a chofrestru'r rhent teg, bydd y Gymdeithas un ai'n rhoi credyd neu'n codi tâl ar y tenant fel sy'n berthnasol.

4. Rhenti Diogel

4.1 Os yw'r Gymdeithas yn caffael unrhyw anheddau y mae tenantiaid diogel yn ôl diffiniad Deddf Tai 1985 yn byw ynddynt, a bod y tenantiaid hynny'n parhau i breswylio yno, caiff y lefelau rhent a'r cynnydd unwaith eto eu penderfynu gan y Gwasanaeth Swyddfa Rhent.

5. Rhenti Eithriad

5.1 Mae fframwaith "Meincnodi Rhent" Llywodraeth Cymru yn caniatáu i gymdeithasau godi rhenti uwch na'r Meincnod am gyfran gyfyngedig o'u hanheddau. Yn hanesyddol, y terfyn hwn oedd 5% ond cynyddwyd hyn i 15% ar gyfer 2011/12. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru'n ei gwneud yn glir mai dim ond anheddau newydd a gaiff eu dosbarthu fel eithriadau ychwanegol os yw cymdeithasau'n dymuno cael mwy na 5% o eithriadau.

5.2 Bydd gan yr anheddau a ddynodwyd fel eithriadau ryw ffactor neu nodwedd "arbennig" megis:

- Annedd mwy na'r meincnod
- Mewn ardal gwerth uchel.
- Cynnwys nodweddion neu ystafelloedd ychwanegol.
- Cyrraedd lefel 4 ar gyfer cartrefi cynaliadwy neu uwch.

5.3 Caiff y rhenti eithriad eu gosod ar 25% atodiad uwchben y lefelau meincnod, yn amodol ar uchafswm y Lwfans Tai Lleol ar gyfer annedd yn y lleoliad hwnnw.

5.4 Bydd y Gymdeithas yn cynyddu'r rhent ar yr anheddau hynny bob blwyddyn yn unol gyda'r cynnydd canran a gyhoeddodd Llywodraeth Cymru ar gyfer rhenti meincnod.

6. Rhenti canolraddol

6.1 Mae'r Llywodraeth glymbleidiol yn cynnig hyrwyddo tenantiaeth fforddiadwy "newydd" fydd â rhenti wedi'u gosod ar 80% o renti marchnad preifat.

6.2 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei chanllawiau terfynol wrth osod rhenti ar gyfer rhent canolraddol ym Mawrth 2011; galwyd y canllawiau hyn yn 'Rhent yn Gyntaf'.

6.3 Wrth osod rhenti canolraddol, bydd y Gymdeithas yn ystyried:

- Gosod rhenti yn unol â fframwaith 'Rhent yn Gyntaf'
- Cyfyngu rhenti i'r Lwfans Tai Lleol.

6.4 Bydd y Gymdeithas yn cynyddu rhenti ar yr anheddau hyn yn unol gydag unrhyw gyfyngiadau gan y llywodraeth. Os nad oes cyfyngiadau, bydd y Gymdeithas yn gweithredu'r cynnydd canrannol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer rhenti Meincnod.

7. Rhenti Rhanberchenogaeth

7.1 Tenantiaid rhanberchenogaeth yw'r rhai sydd wedi prynu canran o'r annedd gyda morgais personol. Codir rhent arnynt ar yr ecwiti gweddilliol yng ngwerth yr annedd yn unol â chytundebau les unigol a chymeradwyaeth cynllun.

7.2 Bydd cyfradd flynyddol y cynnydd yn y rhent ar y tenantiaethau hyn yn unol â'r cytundeb les unigol:

7.2.1 Tenantiaethau sicr unedig o gynnydd meincnod Llywodraeth Cymru, neu

7.2.2 Tenantiaethau sicr gan y Swyddog Rhent Teg. Adolygir yn flynyddol ym mis Hydref, neu

7.2.3 Lesau wedi cysylltu â'r Mynegai Pris Manwerthu.

7.3 Y fformiwla ar gyfer gosod y rhenti rhanberchenogaeth yw:

- Canran yr annedd sydd ar ôl (e.e. 50%).
- Rhent canolraddol ar gyfer yr annedd (e.e. £400/mis).
- Rhent rhanberchenogaeth = £400 * 50% = £200.

7.4 Os yw grisio'r annedd yn llai na 100%, caiff lefel y rhent ei newid yn defnyddio'r un fformiwla a ddangosir uchod yn 3.3.3 ond a weithredir ar gyfer yr ecwiti newydd sydd ar ôl.

Meysydd Perfformiad Allweddol:

A. Mae'r Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol mewn cysylltiad â'r tîm Rheoli Gweithredol yn sefydlu gweithdrefnau priodol a gofynion hyfforddiant yn gysylltiedig â chostau rhent.

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

C. Bydd y Rheolydd Cyllid yn cyfrif lefelau rhent Sicr ar gyfer tai Anghenion Cyffredinol a Thai â Chymorth yn flynyddol, gan gyfeirio at gynnydd meincnod Llywodraeth Cymru.

Ch. Bydd y Rheolydd Cyllid yn cyfarwyddo asiant tai lleol neu Brisiwr Ardal bob dwy flynedd i gael gwybodaeth ar renti marchnad preifat i alluogi cyfrif rhenti "canolraddol".

D. Bydd y Rheolydd Tai yn cyfarwyddo'r Swyddog Rhent Teg i adolygu anheddau rhent Teg a Diogel.

Dd. Bydd y tîm Tai yn rhoi ffigurau blynyddol rhent teg a rhent sicr ar gyfer y gyllideb flynyddol.

Diben:	Sicrhau uchafu incwm rhent y Gymdeithas.
Cyfeirnod:	
Dyddiad Cyhoeddi:	1 Ionawr 2012
Dyddiad Adolygu:	25 Ionawr 2011 8 Rhagfyr 2010. Polisi blaenorol dyddiwyd 1 Mawrth 2005
Adrannau/Unedau yr effeithir arnynt:	Cyllid, Rheolaeth Tai
Cymeradwywyd gan:	Bwrdd dyddiad 25 Ionawr 2012
Swyddog Arweiniol:	Cyfarwyddydd Gwasanaethau Corfforaethol
Cydymffurfiaeth Statudol	Deddf Tai 1985 Canllawiau Llywodraeth Cymru ar renti meincnod Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 04110: Gwarant ar gyfer Preswylwyr Cymdeithasau Tai
Ffactorau Risg Strategol	Gall Llywodraeth Cymru eithrio'r Gymdeithas rhag cynnig am grant os na chaiff rhenti eu gosod yn unol gyda'r canllawiau rhent a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

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 osgoi'r potensial i fod yn wahaniaethol.
	A deimlir y gallai'r Polisi hwn fod ag effaith niweidiol ar wahanol grwpiau? Os felly beth yw'r cyfiawnhad ar gyfer hyn ac a gaiff hynny ei ganiatáu'n gyfreithiol?	Ni ddisgwylir yr effeithir yn niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion.
	A ofynnwyd i unrhyw grwpiau cynrychioladol yn yr ardal am eu barn ac os felly beth oedd y canlyniad?	Dim
Ymgysylltu â Thenantiaid	*Sut mae/sut fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion tenantiaid eu diwallu?*	Amcan y polisi hwn 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 hwn yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid.
	A ymgynghorwyd â thenantiaid ac a roddwyd ystyriaeth i ganlyniadau'r ymgynghoriad hwnnw wrth ystyried cyflwyno'r Polisi yma.	Cyflwynwyd y polisi i gyfarfod y Fforwm Tenantiaid a Phreswylwyr ar 3 Chwefror 2012. Cynhelir ymgynghoriad pellach am unrhyw ddiwygiadau eraill i'r polisi yn 2012.