



Cyngor Castell-nedd Port Talbot
Neath Port Talbot Council

Polisi Atal ac Adennill Ôl- ddyledion Rhent a Thâl Gwasanaeth

Ebrill 2024

This document is also available in English

Lle i'w Alw'n Gartref

Cynnwys

<u>1. Cwmpas</u>	2
<u>2. Fframwaith Cyfreithiol</u>	2
<u>3. Cyflwyniad</u>	2
<u>4. Amcan a Nodau'r Polisi</u>	3
<u>5. Cefndir</u>	3
<u>6. Cyfrifoldebau'r Cyngor</u>	4
<u>7. Cyfrifoldebau'r Tenantiaid</u>	4
<u>8. Cymhwyso'r Polisi</u>	5
<u>Atal ac ymyrraeth gynnar</u>	5
<u>Ôl-ddyledion Tenantiaid Presennol</u>	7
<u>Ôl-ddyledion Cyn-Denantiaid</u>	8
<u>9. Gweithdrefn Gwyno / Apeliadau</u>	9
<u>10. Adolygiad o'r Polisi</u>	9
<u>Rhestr termau</u>	10

1. Cwmpas

Mae'r Polisi hwn yn disgrifio'r dull sy'n ofynnol gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ("y Cyngor") i orfodi telerau cytundebau tenantiaeth/trwydded pobl sy'n byw mewn llety dros dro a roddwyd iddynt gan y Cyngor wrth gyflawni ei ddyletswyddau o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Yn benodol, mae hyn yn ymwneud ag atal ac adennill ôl-ddyledion rhent a thâl gwasanaeth. Mae'r term "ôl-ddyledion" yn cynnwys rhent, dŵr a chyfleustodau eraill a thaliadau gwasanaeth a gafwyd am fyw yn y llety dros dro.

2. Fframwaith Cyfreithiol

Mae Rhan 2 o [Ddeddf Tai \(Cymru\) 2014](#) (HWA 2014), a rheoliadau a wnaed a Chodau Ymarfer a gyhoeddwyd oddi tani, yn darparu deddfwriaeth ar ddigartrefedd. Disodlodd [Ran VII o Ddeddf Tai 1996](#) ac mae'n diwygio'r gyfraith digartrefedd bresennol yng Nghymru drwy osod dyletswyddau newydd neu ehangach ar awdurdodau tai lleol.

Mae Deddf Tai 2014 yn nodi sut i wella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys dyletswydd gryfach ar Awdurdodau Lleol i gymryd camau rhesymol i atal a lleddfu digartrefedd.

Mae deddfwriaeth allweddol arall yn cynnwys:

- Deddf Cydraddoldeb 2010
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016
- Strategaeth Cynhwysiant Ariannol Cymru 2016 Llywodraeth Cymru
- Rheolau Trefniadaeth – Protocol Cyn Gweithredu ar gyfer Hawliadau Meddiant gan Landlordiaid Cymdeithasol mewn Llys Sirol

3. Cyflwyniad

Mae gan y Cyngor nifer o ddyletswyddau statudol o dan Ddeddf Tai 2014 o ran atal a lleddfu digartrefedd. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i hyrwyddo ac annog trwyddedau/tenantiaethau cynaliadwy i denantiaid. Mae'r ddogfen hon yn amlinellu polisi'r Cyngor ar gyfer atal a rheoli ôl-ddyledion rhent a thâl gwasanaeth tenantiaid presennol a chyn-denantiaid.

4. Amcan a Nodau'r Polisi

Amcan y polisi hwn yw sicrhau bod y broses casglu incwm yn cael ei rheoli'n effeithiol a'i gwella'n barhaus. Ymhellach, mae'r polisi hwn yn rhoi cyfarwyddyd i gefnogi tenantiaid i dalu eu rhent a'r camau y bydd y Cyngor yn eu cymryd i gefnogi tenantiaid drwy gydol pob cam o'u tenantiaeth i dalu eu rhent.

Nod y polisi hwn yw sicrhau:

- Bod tenantiaid yn cael eu hatal rhag mynd i ôl-ddyledion (mwy o ymyrraeth gynnar)
- Gostyngiad parhaus mewn ôl-ddyledion rhent a thâl gwasanaeth sy'n ddyledus gan denantiaid
- Bod tenantiaid yn cael yr wybodaeth, y cymorth a'r cyngor sydd eu hangen arnynt i wneud y mwyaf o'u hincwm ac atal neu leihau dyled
- Helpu tenantiaid i gynnal eu tenantiaethau ac atal digartrefedd
- Bod gwasanaethau'n hygyrch, yn dryloyw ac yn atebol
- Bod tenantiaid yn cael eu trin yn deg ac yn gyfartal
- Bod cysylltiad yn cael ei gynnal yn ystod pob cam o'r broses adennill, yn enwedig gyda thenantiaid sy'n agored i niwed
- Gwasanaeth o ansawdd uchel sy'n rhoi gwerth am arian
- Proses gynaliadwy o gasglu incwm

5. Cefndir

Mae'r Cyngor wedi gweld cynnydd sylweddol yn nifer y bobl y mae angen llety dros dro arnynt er mwyn lleddfu eu sefyllfa ddigartrefedd. Mae hyn oherwydd nifer o ffactorau cenedlaethol a system gyfan sy'n effeithio ar allu pobl i gael gafael ar dai fforddiadwy a'u cadw, ochr yn ochr â gofynion deddfwriaethol a strategol newydd gan Lywodraeth Cymru ("LIC") sydd wedi cynyddu'r ystod o bobl y ceir dyletswydd digartrefedd statudol amdanynt.

Er budd rheolaeth ariannol ac atebolrwydd da, mae angen i'r Cyngor ddangos i'n preswylwyr, cleientiaid, aelodau etholedig a thalwyr treth y cyngor ei fod yn casglu'r holl symiau sy'n ddyledus o ganlyniad i'r Cyngor yn diwallu anghenion tai cymwys unigolyn, o ba bynnag ffynhonnell, mor effeithiol ac effeithlon â phosibl.

Mae'r polisi hwn yn disgrifio dull y Cyngor o reoli ac adennill symiau sy'n ddyledus i'r Cyngor mewn perthynas â rhent a thaliadau gwasanaeth am lety dros dro.

Mae rheoli ariannol effeithiol yn hanfodol i allu ariannu ansawdd y gwasanaethau y mae'r Cyngor yn eu darparu. Y dull gorau o gasglu dyledion yw atal dyledion rhag codi ac mae'r polisi hwn yn ymdrin ag atal ac adennill.

6. Cyfrifoldebau'r Cyngor

- Gall y Cyngor newid y taliadau rhent a gwasanaeth o bryd i'w gilydd ac mae hyn yn cael ei adolygu bob blwyddyn yn unol â pholisi Llywodraeth Cymru.
- Bydd y Cyngor yn rhoi o leiaf pedair wythnos o rybudd i denantiaid am unrhyw newidiadau.
- Mae gan y Cyngor hefyd y disgrisiwn i gynnig gwasanaethau ychwanegol, y mae'n rhaid talu amdanynt fel rhan o rent neu daliadau gwasanaeth ychwanegol, y mae'n rhaid i'r Rheolwr Tai gytuno arnynt. Fodd bynnag, ymgynghorir â thenantiaid cyn cyflwyno gwasanaethau newydd a rhoddir cyfle iddynt ddod â'u tenantiaeth i ben cyn cyflwyno gwasanaethau a thaliadau newydd.
- Nod y Cyngor yw sicrhau bod tenantiaid yn gallu talu eu rhent a'u taliadau gwasanaeth mor hawdd â phosibl. Gellir talu dros y ffôn/gyda cherdyn debyd neu archeb sefydlog.
- Os yw'r Cyngor yn gwybod bod tenant yn ei chael hi'n anodd darllen neu ddeall gwybodaeth a roddir am ei gyfrif rhent a'i ôl-ddyledion, cymerir camau rhesymol i sicrhau bod y tenant yn deall unrhyw wybodaeth a roddir. Gall hyn gynnwys cynnal ymweliadau cartref ychwanegol a chyfeirio at wasanaethau eiriolaeth a chymorth priodol. Bydd y Cyngor hefyd yn darparu gwasanaethau cyfieithu a chyfieithu ar y pryd, a gwybodaeth mewn fformatau amgen.
- Wrth gyflawni'r polisi, glynodd y Cyngor wrth y Protocol Cyn Gweithredu ar gyfer Hawliadau Meddiant gan Landlordiaid Cymdeithasol, sy'n anelu at:
 - Annog mwy o gyswllt cyn gweithredu a chyfnewid gwybodaeth rhwng landlordiaid a thenantiaid
 - Lle bo'n bosibl, galluogi landlordiaid a thenantiaid i osgoi ymglyfreitha a datrys anghydfodau y tu allan i'r llys
 - Os oes angen achos llys, sicrhau bod modd defnyddio amser ac adnoddau'r llys yn effeithiol

7. Cyfrifoldebau'r Tenantiaid

- Bydd pob tenant yn llofnodi cytundeb trwydded i ddechrau ac yna contract meddiannaeth safonol (os yw'n briodol, yn seiliedig ar amser fel preswilydd mewn llety dros dro), sy'n ddogfen gyfreithiol sy'n cynnwys telerau ac amodau'r drwydded/tenantiaeth. Mae'r cytundeb tenantiaeth/trwydded yn cynnwys amod ar y tenant i dalu rhent a thaliadau gwasanaeth mewn pryd.
- Mae cyd-denantiaid yn gyfrifol fel ei gilydd am dalu rhent, taliadau gwasanaeth ac unrhyw ôl-ddyledion.
- Os yw tenant yn gymwys i gael Budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol, cyfrifoldeb y tenant yw gwneud cais am y budd-daliadau hyn. Mae gan denantiaid sy'n cael Budd-dal Tai gyfrifoldeb hefyd i hysbysu'r Cyngor am unrhyw newid mewn amgylchiadau; a rhaid i denantiaid sy'n cael Credyd Cynhwysol roi gwybod am unrhyw newid amgylchiadau i'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP). Mae'n arbennig o bwysig i denantiaid gysylltu â'r Cyngor, drwy'r Swyddog Llety Cymorth a ddyrannwyd iddynt, cyn gynted â phosibl os ydynt yn cael anawsterau.

8. Cymhwyso'r Polisi

Ym mhob sefyllfa, bydd y Cyngor yn sicrhau bod y mesurau mwyaf effeithiol yn cael eu rhoi ar waith i atal ôl-ddyledion rhent a thaliadau gwasanaeth rhag cronni. Mae hyn yn sicrhau bod tenantiaethau'n cael eu cynnal a chostau'n cael eu gostwng yn y pen draw. Hwn fydd dull cyntaf y Cyngor o gasglu rhent bob amser a dyma bwyslais allweddol y polisi hwn.

Atal ac ymyrraeth gynnar

Bydd mesurau i atal ôl-ddyledion yn cael eu cymryd cyn gynted â phosibl. Mae atal ôl-ddyledion yn bwysig gan fod incwm rhent a thâl gwasanaeth yn hanfodol i ddarparu'r Gwasanaeth Tai. Mae ôl-ddyledion yn faich ariannol ar y Cyngor, ond maent hefyd yn niweidiol yn ariannol ac yn gymdeithasol i'r unigolyn, gan ei fod yn mentro wynebu costau llys, gan fethu â chael credyd os bydd yn cael dyfarniad llys sirol, ac yn y pen draw mae'n mentro cael ei droi allan a cholli ei gartref.

Cam cyn cofrestru

Cyn y cam cofrestru, bydd un o Swyddogion y Gwasanaeth Opsiynau Tai yn cwrdd â'r darpar denant ac yn cynghori ar y dulliau talu rhent a thâl gwasanaeth ac, os yw'n berthnasol, i wneud cais am Gredyd Cynhwysol neu Fudd-dal Tai. Yn

yr apwyntiad cyn cofrestru, penderfynir hefyd a oes gan y darpar denant unrhyw anghenion cymorth gydag unrhyw asiantaethau eraill.

Bydd ymgeiswyr yn cael cyngor ar eu lleoliad dros dro naill ai gan Swyddog Opsiynau Tai neu Swyddog Cymorth a Llety, yn dibynnu ble maent yn y broses. Byddant hefyd yn cael gwybod bod angen llenwi ffurflen gais Budd-dal Tai ofynnol; am bosibilrwydd unrhyw oblygiadau cost os nad ydynt yn gymwys i gael Budd-dal Tai llawn neu os nad ydynt yn cwblhau cais Budd-dal Tai; yn ogystal ag unrhyw daliadau gwasanaeth cysylltiedig yn dibynnu ar eu lleoliad.

Ni fydd anghenion cymorth yn cael eu hasesu nes bod yr unigolyn yn cael Swyddog Cymorth a Llety a chynllun cymorth wedi'i gwblhau.

Cam cofrestru

Ar ôl derbyn cynnig, bydd Swyddog o'r Gwasanaeth Opsiynau Tai yn cwrdd â'r darpar denant i lofnodi'r drwydded/cytundeb tenantiaeth/contract meddiannaeth a throsglwyddo'r allweddi. Yn ystod y cyfnod hwn, bydd y Swyddog Tai yn:

- Atgoffa'r tenant o'i gyfrifoldeb i dalu rhent a thaliadau gwasanaeth mewn pryd ac yn egluro amgylchiadau peidio â thalu
- Sicrhau bod y tenant yn darparu manylion ar gyfer talu ei rent a'i daliadau gwasanaeth dros y ffôn
- Os yw'n berthnasol, sicrhau bod y tenant wedi gwneud cais am Fudd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol (elfen cost tai)

Yn parhau

- Mae'r Cyngor yn ymrwymo i weithio gyda thenantiaid i gadarnhau eu hamgylchiadau unigol ac i ddarparu cymorth lle bo angen. Rydym yn ymrwymo i weithio gyda phartneriaid a sefydliadau mewnol, allanol a pherthnasol eraill i roi cymorth, deall eu hamgylchiadau a nodi cyfleoedd i gynyddu incwm tenantiaid i'r eithaf, fel y bo'n briodol. Yn ystod y cam cynnig tenantiaeth ac arwyddo, bydd pob tenant newydd yn cael gwybod yn glir am ei rwymedigaethau i dalu rhent a thaliadau eraill a phwysigrwydd gwneud taliadau rheolaidd, a bydd dulliau talu yn cael eu trafod.
- Defnyddir ystod eang o offer cyfathrebu fel sy'n briodol i anghenion pob tenant. Bydd tenantiaethau'n cael eu monitro er mwyn nodi unrhyw

broblemau cynnar gyda thaliadau rhent er mwyn atal ôl-ddyledion rhag cronni.

- Bydd y Cyngor yn mynd ati i hyrwyddo archebion sefydlog yn ddull talu a ffafrir a bydd taliadau cerdyn dros y ffôn hefyd yn opsiwn ar gyfer talu.
- Bydd y Cyngor yn sicrhau bod Deddf Cydraddoldeb 2010 yn cael ei hystyried, drwy gynnal Asesiadau Effaith Cydraddoldeb unigol, lle bo hynny'n briodol, i sicrhau bod gwendidau tenantiaid yn cael eu nodi er mwyn sicrhau bod mecanweithiau cymorth effeithiol yn cael eu cyflwyno.
- Bydd y Cyngor yn cynnal ymgyrchoedd cyhoeddusrwydd a chyfathrebu rheolaidd gyda'r diben o roi gwybod i denantiaid am y gefnogaeth a'r cymorth sydd ar gael i leihau ôl-ddyledion.

Ôl-ddyledion Tenantiaid Presennol

- Bydd adennill ôl-ddyledion yn canolbwyntio ar gyswllt personol cyn gynted â phosibl, gan sicrhau bod cymorth a chynghor o ansawdd uchel ar gael yn rhwydd yn ogystal â hysbysu tenantiaid yn ysgrifenedig am y ddyled a chanlyniadau peidio â thalu.
- Bydd yr holl gyfathrebu â thenantiaid yn ei gwneud yn glir bod taliadau rhent a gwasanaeth yn ddyled flaenoriaeth, a bydd gohebiaeth ysgrifenedig yn tynnu sylw at ddifrifoldeb sefyllfaoedd ôl-ddyledion penodol. Anfonir llythyrau rheolaidd yn tynnu sylw at bwysigrwydd, yn ogystal â thrafodaethau parhaus gyda'r gweithiwr cymorth penodedig.
- Bydd pob aelod o staff sy'n gyfrifol am gasglu rhent ac adennill ôl-ddyledion yn cael yr hyfforddiant priodol.
- Bydd y Cyngor yn cydbwyso adnoddau fel bod dull rhagweithiol ac ymatebol o adennill rhent a thâl gwasanaeth.
- Bydd y Cyngor yn defnyddio'r dull mwyaf cost-effeithiol o adennill y ddyled gan ddibynnu ar y swm sy'n ddyledus.
- Bydd y Cyngor yn sicrhau bod cyngor priodol ar arian/dyled ar gael i denantiaid.
- Mewn achosion lle mae ôl-ddyledion yn parhau i gynyddu ac nad yw tenantiaid yn ymgysylltu â swyddogion i ddatrys y sefyllfa, bydd y Cyngor yn dechrau cymryd camau cyfreithiol i adfeddiannu'r eiddo. Yn ystod pob cam o'r broses gyfreithiol, bydd tenantiaid yn cael gwybod am y camau sy'n cael eu cymryd a goblygiadau'r camau, ac yn cael cynnig cymorth a chynghor parhaus gan Swyddogion y Cyngor a phartneriaid allanol.

- Os na fydd y tenant yn cydweithredu â swyddogion, efallai bydd y Cyngor yn cyflawni ei ddyletswydd digartrefedd statudol i'r aelwyd, gan arwain at roi terfyn ar bob cymorth i'r unigolyn hwnnw / yr aelwyd honno.
- Bydd y Cyngor yn cydymffurfio â gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014 ar gyfer hawliadau sy'n ymwneud ag ôl-ddyledion rhent mewn tai cymdeithasol. Y nod yw annog mwy o gyswllt cyn gweithredu a chyfnewid gwybodaeth gyda'r bwriad o osgoi ymgyfreitha lle bo hynny'n bosibl. Bydd adfeddiannu eiddo o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent bob amser yn ddewis olaf.
- Bydd y Cyngor bob amser yn gofyn i gostau llys gael eu dyfarnu yn erbyn y tenant a bod dyfarniad arian wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn Meddiant.
- Os caiff Gorchymyn Meddiant Ataliedig ei roi a'i dorri wedyn gan y tenant, ni roddir mwy nag un cyfle i'r tenant unioni'r toriad. Os na fydd y toriad yn cael ei unioni'n gyflym neu os bydd y gorchymyn yn cael ei dorri fwy nag unwaith, gwneir cais i'r Llys Sirol am Warant Troi Allan.

Ôl-ddyledion Cyn-Denantiaid

- Mae'r broses o adennill dyledion cyn-denantiaid yn dechrau pan fydd cyfnod meddiannaeth tenant wedi dod i ben
- Bydd y Cyngor yn ceisio adennill ôl-ddyledion cyn-denantiaid yn unol â'r **gweithdrefnau Cyn-Denantiaid**.
- Mewn achosion lle nad oes taliadau'n dod a lle nad yw Swyddogion yn gallu olrhain lleoliad cyn-denant, rhoddir ystyriaeth i ddileu'r ddyled yn unol â rheoliadau ariannol. Pan fydd dyled wedi'i dileu, ni fydd bellach yn ymddangos fel un sydd heb ei thalu yng nghyfrifon y Cyngor. Fodd bynnag, mae'r ddyled yn parhau'n ddyledus i'r Cyngor yn ôl y gyfraith ac os caiff y tenant ei olrhain wedi hynny, bydd y ddyled yn cael ei hadennill.

Taliadau Tai Dewisol (DHP)

Gellir dyfarnu DHP pan fydd awdurdod lleol o'r farn bod angen cymorth ariannol pellach ar yr hawlydd tuag at gostau tai a'i fod yn cael naill ai Budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol. Gall hyn gynnwys tenantiaid y mae'r cymhorthdal ystafell sbâr neu gap budd-daliadau yn effeithio arnynt. Bydd swyddogion yn rhoi cymorth a chynghor i denantiaid wrth wneud ceisiadau am y cyllid hwn lle bo hynny'n briodol. Bydd unrhyw geisiadau yn cael eu hystyried gan yr adran

Refeniw a Budd-daliadau yn unol â Pholisi Taliadau Tai Dewisol y Cyngor. Mae'r Cyngor yn cydnabod effaith andwyol y sefyllfa economaidd bresennol a sut mae hyn yn effeithio ar denantiaid oherwydd gostyngiad mewn incwm a cholli swyddi. Er mwyn cefnogi'r tenantiaid mwyaf agored i niwed sy'n cael eu hunain mewn sefyllfaoedd ariannol anodd, ein nod yw sicrhau bod tenantiaid yn cael yr holl fudd-daliadau y mae ganddynt hawl iddynt, fel DHP.

9. Gweithdrefn Gwyno / Apeliadau

Bydd cwynion mewn perthynas â gweithredu'r polisi hwn yn cael eu rheoli yn unol â'r weithdrefn gwyno arferol.

Dylid cyfeirio cwynion at:

Swyddog Cwynion Gwasanaethau Cymdeithasol
Gwasanaethau Cymdeithasol, Iechyd a Thai
Cyngor Castell-nedd Port Talbot
Canolfan Ddinesig Castell-nedd
SA11 3QZ

Ffôn: 01639 763445, neu drwy e-bost: complaints@npt.gov.uk

Gellir gweld manylion y weithdrefn gwyno hefyd ar-lein drwy wefan y Cyngor www.npt.gov.uk, sydd ar gael mewn fformatau hygyrch a gwahanol ieithoedd.

Os yw unigolyn yn credu bod amgylchiadau eithriadol sy'n golygu na all dalu'r swm llawn y gofynnwyd amdano, gall y rheolwr Opsiynau Tai asesu hyn fesul achos a gellir cytuno ar swm llai o faint yn unol â chanlyniad asesiad fforddiadwyedd.

10. Adolygiad o'r Polisi

Mae'r polisi yn adlewyrchu safbwynt presennol y Cyngor a bydd yn cael ei adolygu'n flynyddol.

Rhestr termau

- Bwlch cymhorthdal – y terfyn y bydd y Llywodraeth yn ei dalu drwy fudd-dal Tai tuag at gost Llety Dros Dro; mae unrhyw wahaniaeth neu fwllch yn cael ei dalu gan y Cyngor.
- DHP – mae Taliad Tai Dewisol yn destun meini prawf cymhwysedd a gellir ei ddyfarnu i helpu gyda chostau tai. Dim ond os ydych yn gymwys i hawlio naill ai Budd-dal Tai neu elfen tai Credyd Cynhwysol y gallwch gael DHP.
- Ffi drwydded – Ffi am ddefnyddio a meddiannu'r eiddo. Mae'r ffi drwydded yn cyfateb i ostyngiad yr aelwyd mewn budd-dal tai oherwydd incwm ychwanegol hyd at swm wedi'i gapio. Bydd y swm sydd wedi'i gapio yn unol â'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LHA) cyfredol.
- LHA / Lwfans Tai Lleol – Defnyddir hwn i gyfrifo faint o Fudd-dal Tai y gellir ei dalu fel rhent.
- TA - Llety Dros Dro, sef llety a ddefnyddir i gartrefu cleientiaid sy'n ddigartref ac y ceir dyletswydd statudol amdanynt o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.
- Tâl darparwr – Y gost y mae'r Cyngor yn ei thalu i ddarparwyr llety dros dro yn y sector preifat.
- Tenantiaid – Deiliaid trwydded mewn llety dros dro; ni ddefnyddir tenantiaethau byrddaliadol sicr byth ar gyfer llety dros dro.
- Trwydded / Cytundeb meddiannaeth – Cytundeb wedi'i lofnodi gan y tenant, a fydd yn nodi cyfrifoldebau'n glir i'r tenant a'r Cyngor.
