



Lwfans Tai Lleol

Polisi Sicrwydd

Cyflwyniad

Mae'r Lwfans Tai Lleol (LHA) yn ffordd newydd o gyfrifo Budd-dal Tai (HB) tenantiaid y sector preifat. Bydd y cynllun yn gweithredu o fis Ebrill 2008 ymlaen. Fel arfer, bydd LHA yn cael ei dalu i'r tenant ac ni all tenant ofyn yn syml bod taliad yn cael ei wneud i'w landlord.

Fodd bynnag, mae'r Adran Gwaith a Phensiynau wedi rhoi cyfarwyddyd ar ba bryd y mae modd gwneud taliadau uniongyrchol i landlordiaid i warchod tenantiaid agored i niwed. Lle bo tenantiaid yn debygol o'i chael yn anodd dod i ben neu'n annhebygol o dalu eu rhent, gall taliadau uniongyrchol i landlordiaid fod yn briodol. Ar sail tystiolaeth a ffeithiau, bydd yr Awdurdod Lleol yn penderfynu a oes angen talu LHA yn uniongyrchol i'r landlord. *Fodd bynnag, rhaid talu'r LHA yn uniongyrchol i'r landlord pan fydd tenantiaid 8 wythnos neu fwy ar ei hôl hi gyda'u rhent.*

Nodau ac amcanion y Polisi Sicrwydd

- Rhoi sicrwydd i'r tenantiaid mwyaf clwyfadwy trwy dawelu eu meddyliau bod eu budd-dal yn cael ei dalu tuag at eu rhent.
- Cynorthwyo atal ôl-ddyledion rhent a rhoi tenantiaid mewn perygl o gael eu troi allan.
- Cynorthwyo cynnal tenantiaethau tenantiaid agored i niwed.
- Rhoi sicrwydd i landlordiaid y bydd eu rhent yn cael ei dalu os oes ganddynt denantiaid agored i niwed neu os yw tenantiaid agored i niwed yn cysylltu â hwy.
- Cydweithio â landlordiaid lle bydd tenantiaid yn gyson yn peidio â thalu eu rhent.
- Helpu tenantiaid gysylltu ag asiantaethau eraill lle bo angen a rhoi cyfle a chefnogaeth iddynt reoli eu busnes eu hunain.
- Trin pob achos yn unigol a pheidio â gwneud tybiaethau ynghylch sefyllfaoedd pobl a sicrhau bod swyddogion yn gwneud penderfyniadau rhesymol, teg a chyson.
- Hyrwyddo proses agored a syml sy'n cael ei deall gan bawb.
- Gweithio'n agos gyda chyrff statudol a gwirfoddol eraill i gefnogi tenantiaid agored i niwed er mwyn atal digartrefedd.

Ni luniwyd y polisi i wneud y canlynol:

- Cael eu defnyddio gan landlordiaid i danseilio nodau ac amcanion y cynllun LHA, sy'n cynnwys hybu rheolaeth ariannol ac annibyniaeth ymysg grwpiau incwm isel.
- Disodli cefnogaeth a chynghor all fod yn cael eu rhoi i denantiaid ar reoli eu materion ariannol.
- Bod yn bolisi hollgynhwysfawr i sefydliadau roi cefnogaeth i denantiaid preifat.
- Tanseilio hawliau unrhyw denantiaid i dderbyn taliad uniongyrchol o LHA iddynt hwy eu hunain.

Talu Landlord yn Uniongyrchol

Rheoliadau Budd-dal Tai (Cyffredinol) 96 (3A) a (3B) sy'n amlinellu dan ba amgylchiadau y mae modd talu LHA yn uniongyrchol i landlord tenants. Gall yr awdurdod lleol ystyried taliadau uniongyrchol i landlordiaid dan yr amgylchiadau canlynol:

1. Lle bo tenantiaid yn debygol o'i chael yn anodd dod i ben ac yn cael eu hystyried yn denantiaid "agored i niwed".
2. Lle bo tenantiaid yn annhebygol o dalu eu rhent oherwydd bod ganddynt ôl-ddyledion rhent ac yn gyson yn peidio â thalu neu os oes ganddynt hanes o ôl-ddyledion gyda landlord blaenorol.

Adran 1 Tenant yn debygol o'i chael yn anodd dod i ben

Mae tenantiaid sy'n debygol o'i chael yn anodd dod i ben yn cael eu hystyried yn denantiaid agored i niwed. Fodd bynnag, gall rhai tenantiaid fod eisiau cael eu dosbarthu fel agored i niwed yn syml oherwydd y byddai'n well ganddynt i'w taliadau gael eu hanfon yn uniongyrchol i'w landlord.

Un o brif nodau LHA yw annog tenantiaid i fod yn gyfrifol am eu taliadau rhent. Felly, mae angen i ni wahaniaethu rhwng tenantiaid nad ydynt ond eisiau bod yn gyfrifol am reoli eu busnes eu hunain a'r rhai sy'n wirioneddol yn ei chael yn anodd dod i ben. Yn y rhan fwyaf o achosion byddem yn gofyn am dystiolaeth gan gyrff proffesiynol fel meddygon, gweithwyr cymdeithasol, hawliau lles, ac ati.

Dangosyddion y gall tenantiaid fod yn "agored i niwed"

Gyda dangosyddion rydym yn golygu achosion ac effeithiau bod yn agored i niwed. Nid yw'r rhestr hon yn cynnwys popeth ac fe all fod rhesymau eraill o fod yn agored i niwed sy'n atal tenantiaid rhag derbyn taliadau LHA uniongyrchol. Bydd pob achos yn cael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun.

- **Pobl gydag anableddau dysgu**, yn rhedeg o broblemau ysgafn i ddifrifol. Ymhob achos lle mae'n ymddangos bod tenant yn dioddef anableddau dysgu ac yn debygol o'i chael yn anodd dod i ben, dylem ofyn am gadarnhad gweithiwr cynnal neu feddyg.
- **Tenant gyda chyflwr meddygol** sy'n debygol o amharu'n ddifrifol ar eu cyflyrau meddyliol a chorfforol sy'n gallu ei gwneud yn anodd iddynt ddod i ben. Byddwn yn gofyn am gadarnhad meddyg teulu neu weithiwr cymdeithasol.
- **Anllythrennedd**. Gallai hyn fod yn anhawster wrth ddarllen ac ysgrifennu, anllythrennedd ariannol neu fethu siarad Cymraeg neu Saesneg. Er mwyn gweld a yw rhywun yn anllythrennog yn unrhyw un o'r ffyrdd hyn, byddwn yn edrych ar sut y gwnaed y cais presennol neu unrhyw gais diweddar arall. Efallai fod rhywun arall wedi gwneud y cais ar ran y tenant neu fod y tenant wedi gwneud y cais gyda gwybodaeth anghyflawn. Fodd bynnag, gall rhywun sy'n methu llenwi ffurflen gais fod yn hollol gymwys i ddelio ag arian neu fod â chefnogaeth ddigonol i'w helpu pan fo angen.
- **Caethiwed i gyffuriau, alcohol neu hapchwarae**. Byddwn yn gofyn am dystiolaeth meddyg teulu, ysbyty, gweithwyr gofal, gwasanaethau cymdeithasol neu gyrff cefnogi i weld a yw rhywun yn agored i niwed yn y meysydd hyn.
- **Problemau dyledion difrifol / dyfarniad Llys Sirol diweddar**. Byddwn yn edrych am dystiolaeth grwpiau cymorth, credydwyr, llysoedd, cyfreithwyr ac ati.

- **Methdaliad heb ei ryddhau.** Dylai gorchymyn y llys fod yn dystiolaeth ddigonol.
- **Pobl yn dianc rhag trais teuluol** gyda chefnogaeth yr heddlu neu asiantaeth statudol neu wirfoddol.
- **Rhywun sy'n gadael carchar** gyda chefnogaeth asiantaeth neu sefydliad priodol.
- **Methu cael cyfrif banc.** Byddwn yn gofyn am gopiau o lythyrau oddi wrth y banciau neu dystiolaeth cynghorwyr ariannol.

Tystiolaeth o fod yn agored i niwed – ffynonellau tebygol

Rheswm dros fod yn agored i niwed	Ffynonellau tystiolaeth addas
Anableddau dysgu	<ul style="list-style-type: none"> • Meddyg teulu • Gwasanaethau cymdeithasol • Gweithwyr gofal • Yr Adran Gwaith a Phensiynau
Cyflyrau meddygol	<ul style="list-style-type: none"> • Meddyg teulu ac ysbyty • Gwasanaethau cymdeithasol • Gweithwyr gofal • Yr Adran Gwaith a Phensiynau • Cyrff cefnogi
Anhawster darllen ac ysgrifennu Cymraeg neu Saesneg	<ul style="list-style-type: none"> • Llythyr oddi wrth weithwyr cynnal
Caethiwed i gyffuriau, alcohol neu hapchwarae	<ul style="list-style-type: none"> • Meddyg teulu ac ysbyty • Gwasanaethau cymdeithasol • Gweithwyr gofal • Yr Adran Gwaith a Phensiynau • Cyrff cefnogi • Yr Heddlu
Problemau dyledion difrifol	<ul style="list-style-type: none"> • Llysoedd • Banciau / Cymdeithasau Adeiladu • Cyfreithwyr • Credydwyr • Cyrff cefnogi
Methdaliad heb ei ryddhau	<ul style="list-style-type: none"> • Dogfennau gorchymyn llys
Pobl yn dianc rhag trais teuluol	<ul style="list-style-type: none"> • Meddyg teulu • Gwasanaethau cymdeithasol • Cyrff cefnogi • Yr Adran Gwaith a Phensiynau • Yr Heddlu
Rhywun sy'n gadael carchar	<ul style="list-style-type: none"> • Gwasanaethau profiannaeth • Gwasanaethau cymdeithasol • Cyrff cefnogi
Methu cael cyfrif banc	<ul style="list-style-type: none"> • Llythyr oddi wrth y banc • Llythyr oddi wrth gynghorydd ariannol

Proses Benderfynu

Derbyn cais

Pan ddaw cais am daliad uniongyrchol ar sail bod yn agored i niwed neu drafferth ariannol oddi wrth y tenant, y landlord neu gynrychiolydd y tenant, rhaid gwneud y cais yn ysgrifenedig a rhaid llenwi ffurflen gais i dalu'n uniongyrchol i landlord. Rhaid i denantiaid roi awdurdod ysgrifenedig i unrhyw gynrychiolydd (trydydd parti) weithredu ar eu rhan.

Ymhob achos rhaid i'r cais gynnwys tystiolaeth ysgrifenedig briodol i gefnogi'r cais.

Casglu tystiolaeth

Bydd unrhyw gais am daliadau uniongyrchol i landlord yn cael ei drin gan **Swyddog Achos, fydd yn archwilio a chasglu'r holl wybodaeth berthnasol. Yna bydd argymhelliad y Swyddog Achos yn cael ei drosglwyddo i'r Cydgysylltydd Budd-daliadau i wneud y penderfyniad terfynol.** Bydd hyn yn sicrhau bod y broses benderfynu'n gyson i bobl agored i niwed.

Os bydd angen, bydd rhagor o wybodaeth yn cael ei cheisio. Bydd y tenant, y landlord ac unrhyw gynrychiolydd yn cael mis i ymateb.

Os bydd angen, bydd cyfweiliad yn cael ei drefnu gyda'r tenant, y landlord neu unrhyw drydydd parti i gasglu unrhyw dystiolaeth ychwanegol sydd ei hangen cyn gwneud y penderfyniad terfynol. Mewn achosion lle bo tystiolaeth gyfyngedig ar gael, bydd y penderfyniad terfynol yn cael ei wneud gan y Cydgysylltydd Budd-daliadau mewn ffordd resymol ac ymarferol.

Gwneud penderfyniad

Ar sail y dystiolaeth a gasglwyd bydd y Cydgysylltydd Budd-daliadau'n gwneud penderfyniad a fyddai talu'n uniongyrchol i landlord er budd y tenant. Bydd copi ysgrifenedig o'r rheswm dros unrhyw benderfyniad yn cael ei gadw yn ein cyfundrefn ffeilio electronig. Bydd dyddiad adolygu priodol yn cael ei bennu hefyd.

Talu'n uniongyrchol i landlord

Bydd tenantiaid gyda thrafferthion ariannol (problemau dyledion difrifol, CCJ, methdaliad neu fethu agor cyfrif banc) yn cael eu cyfeirio at gyrff eraill fel Cyngor ar Bopeth neu linell Ddyled Genedlaethol i ofyn am gefnogaeth a chyngor. Bydd yr achos yn cael ei adolygu fel arfer ymhen 6 mis i adael amser i'r tenant geisio cefnogaeth a chyngor i gyrraedd sefyllfa lle bydd efallai'n gallu derbyn taliadau LHA uniongyrchol.

Lle penderfynwyd bod tenant yn agored i niwed neu'n methu dod i ben, bydd ymgynghori trwyadl â phawb i benderfynu a yw'r sefyllfa'n un fyrdymor neu hirdymor. Bydd hyn yn pennu'r cyfnod cyn y dylid adolygu'r achos. Fodd bynnag, mewn rhai achosion lle nad oes disgwyl i'r sefyllfa newid, bydd yr achos yn cael ei adolygu bob blwyddyn.

Os yw'r LHA uwchlaw rhent y tenant a gontractiwyd, bydd y tenant yn derbyn y taliad dros ben.

Talu'n uniongyrchol i'r tenant

Os penderfynwyd, ar ôl adolygu'r holl dystiolaeth, nad yw tenantiaid yn agored i niwed, yna bydd taliadau'n cael eu gwneud yn uniongyrchol i denantiaid eu hunain. Bydd tenantiaid yn cael eu cynghori pa mor bwysig yw talu eu rhent a'r canlyniadau os na fyddant yn talu. Bydd tenantiaid hefyd yn cael eu cyfeirio at gyrff eraill i ofyn am gefnogaeth a chyngor priodol i'w hanghenion.

Hysbysu

Ar ôl gwneud penderfyniad, bydd y Cydgyssylltydd Budd-daliadau'n anfon hysbysiad ysgrifenedig at bawb dan sylw. Bydd hawliau apelio'n cael eu datgan yn eglur.

Adran 2 Mae'n annhebygol y bydd y tenant yn talu'r rhent

Mae modd talu'n uniongyrchol i'r landlord os yw'r Awdurdod Lleol yn ystyried ei bod yn annhebygol y bydd y tenant yn talu'r rhent. Y bwriad yw amddiffyn y tenantiaid sy'n debygol o fod yn anghyfrifol rhag mynd i ôl-ddyledion rhent.

Un o brif nodau LHA yw annog tenantiaid i fod yn gyfrifol am eu taliadau rhent; felly mae angen i ni gydbwyso'r darpariaethau i dalu'r landlord yn uniongyrchol gyda'r angen i hybu nodau'r diwygiadau Budd-daliadau Tai. Bydd pob achos yn cael ei ymchwilio'n drwyadl wrth ystyried sylwadau ei bod yn annhebygol y bydd y tenant yn talu'r rhent.

Rhai dangosyddion bod tenant yn annhebygol o dalu'r rhent

Lle bydd sylwadau'n cael eu derbyn, ond heb dystiolaeth ategol bod y tenant yn annhebygol o dalu'r rhent, efallai oherwydd bod landlord y tenant wedi derbyn taliadau uniongyrchol hyd yn hyn, byddwn yn gwneud taliadau i'r tenant. Bydd modd trin camau'r tenant ar ôl derbyn y taliad hwn fel rhagor o dystiolaeth i benderfynu a yw'r tenant yn debygol o dalu'r rhent neu beidio.

- **Ôl-ddyledion rhent.** Caiff landlordiaid eu hannog i hysbysu'r Awdurdod Lleol ar y cyfle cyntaf os nad yw tenant yn talu'r rhent. Os bydd cais am daliad uniongyrchol ar sail ôl-ddyledion rhent yn cael ei wneud, bydd angen rhoi tystiolaeth y landlord a chytundeb y tenant.
- **Cofnodion yr adran dai, swyddfa treth y cyngor a'r adran ddyledwyr (gordaliadau Budd-dal Tau) neu hanes ôl-ddyledion rhent.** Mewn sefyllfaoedd lle bo cofnodion yn dangos ôl-ddyledion parhaus neu beidio â chadw at drefniadau a wnaed, mae modd ystyried y bydd y tenant yn annhebygol o dalu'r rhent.
- **Gall yr hanes credyd** fod yn ddangosydd defnyddiol. Gall ôl-ddyledion am wasanaethau, llythyrau oddi wrth fanc y tenant, tystiolaeth o archebion / debydau uniongyrchol heb eu talu i gyd ddangos nad yw'r tenant yn rheoli arian yn ddigon da ac yn annhebygol o wneud hynny yn y dyfodol.

Y broses benderfynu

Derbyn cais

Caiff landlordiaid eu hannog i hysbysu'r Awdurdod Lleol ar y cyfle cyntaf os nad yw tenantiaid yn talu eu rhent. Rhaid gwneud unrhyw gais am daliadau LHA uniongyrchol i landlord gan y tenant, landlord neu gynrychiolydd y tenant, yn ysgrifenedig a rhaid llenwi ffurflen gais i dalu landlord yn uniongyrchol. Rhaid i unrhyw gynrychiolydd (trydydd parti) sy'n gweithredu ar ran tenant gael awdurdod ysgrifenedig y tenant.

Casglu tystiolaeth

Os bydd angen, bydd rhagor o wybodaeth yn cael ei cheisio. Bydd y tenant, y landlord ac unrhyw gynrychiolydd yn cael mis i ymateb. Wrth ystyried unrhyw dystiolaeth byddwn yn cyfrif:

- Ymddygiad y tenantiaid yn y gorffennol; a fu ganddynt ôl-ddyledion rhent blaenorol; ydyn nhw'n methu taliadau'n aml neu a oes ganddynt unrhyw ddangosyddion dyled hysbys eraill?
- A yw landlordiaid yn gwneud cais o'r fath er mwyn eu sicrwydd ariannol eu hunain?

Gwneud penderfyniad

Ar sail y dystiolaeth a gasglwyd bydd y Cydgysylltydd Budd-daliadau'n gwneud penderfyniad a fyddai talu'n uniongyrchol i landlord er budd y tenant. Os bydd angen bydd cyfweiliad yn cael ei drefnu gyda'r tenant, y landlord neu unrhyw drydydd parti i gael unrhyw dystiolaeth sydd ei hangen cyn gwneud y penderfyniad terfynol. Bydd copi ysgrifenedig o'r rheswm dros unrhyw benderfyniad yn cael ei gadw yn ein cyfundrefn ffeilio electronig.

Talu'n uniongyrchol i landlord

O ran tenantiaid sy'n cael eu hystyried yn annhebygol o dalu eu rhent, bydd taliad yn cael ei wneud yn uniongyrchol i'r landlord. Bydd y penderfyniad hwn yn cael ei adolygu yn ôl amserlen i'w phennu gan y **Swyddog Achos yn ôl cyngor y Cydgysylltydd Budd-daliadau**. Bydd tenantiaid hefyd yn cael eu cyfeirio at gyrff eraill i ofyn am gefnogaeth a chyngor. Os yw'r LHA uwchlaw rhent y tenant a contractiwyd, bydd y tenant yn derbyn y taliad dros ben, oni bai fod unrhyw ôl-ddyledion rhent, pryd y bydd modd defnyddio'r taliad dros ben i dalu'r ôl-ddyledion.

Talu'n uniongyrchol i'r tenant

Lle nad oes digon o dystiolaeth ei bod yn annhebygol na fydd tenant yn talu'r rhent, yna bydd taliadau'n cael eu gwneud yn uniongyrchol i'r tenant. Bydd tenantiaid yn cael eu cynghori pa mor bwysig yw talu eu rhent a'r canlyniadau os na fyddant yn talu. Bydd tenantiaid hefyd yn cael eu cyfeirio at gyrff eraill i ofyn am gefnogaeth a chyngor priodol i'w hanghenion.

Hysbysu

Ar ôl gwneud penderfyniad, bydd y Cydgysylltydd Budd-daliadau'n anfon hysbysiad ysgrifenedig at bawb dan sylw. Bydd hawliau apelio'n cael eu datgan yn eglur.

Adran 3

Achosion 8 wythnos o ôl-ddyledion rhent

Mae Rheoliad 95 Budd-dal Tai (Cyffredinol) yn datgan y dylid talu landlord pan fo ar rywun 8 wythnos neu fwy o'r rhent sydd i'w dalu i'w landlord, heblaw lle bo er lles gorredol yr hawliwr i beidio â thalu'r landlord.

Mae hon yn ddarpariaeth orfodol ar gyfer talu'n uniongyrchol, oni bai ei bod er lles gorredol y tenant i beidio â gwneud hynny. Nid oes unrhyw ddewis arall yn hyn o beth.

Rhaid gwneud pob cais yn ysgrifenedig. Rhaid i landlordiaid roi tystiolaeth neu ddatganiad sy'n dangos y rhent sy'n ddyledus a bod ar y tenant 8 wythnos neu fwy o rent.

Fe all taliadau pellach gael eu hatal tra byddwn yn ymchwilio'r achos ac yn cysylltu â'r tenant. Os na fydd y tenant yn ymateb cyn pen mis, byddwn yn ystyried gwneud taliadau uniongyrchol i'r landlord.

Mae'r swm sydd i'w dalu i'r landlord i gael ei gyfyngu i'r rhent a godwyd a'r ôl-ddyledion. Pan fo'r LHA yn fwy yna'r rhent a godwyd, byddwn yn ystyried talu mwy yna'r rhent hwnnw, hyd at y LHA, os bydd y landlord yn gofyn am hyn. Rhaid cadw golwg agos ar achosion o'r fath i sicrhau nad oes dim dros ben yn cael ei dalu i'r landlord unwaith y talwyd yr ôl-ddyledion.

Bydd holl achosion lle mae'r tenantiaid yn ddyledus a thaliadau LHA ychwanegol yn cael eu gwneud i'r landlord yn cael eu hadolygu'n rheolaidd.

Adran 4

Apeliadau

Gall y tenant, landlord neu gynrychiolydd y tenant ofyn i'r Cyngor adolygu'r penderfyniad ar daliadau LHA uniongyrchol. Gallant wneud y canlynol:

- Gofyn am esboniad o'r penderfyniad
- Gofyn am gael ailystyried y penderfyniad
- Apelio yn erbyn y penderfyniad

Ymhob achos rhaid cyflwyno apêl yn ysgrifenedig i'r Rheolwr Cyllidau cyn pen mis ar ôl dyddiad y penderfyniad.

Bydd unrhyw apêl sy'n cael ei derbyn mewn cysylltiad â'r mater hwn yn cael ei thrin dan y ddarpariaeth apelio arferol sy'n berthnasol i fudd-daliadau.

Adran 5

Amgylchiadau Arbennig

Pan fo'n ymddangos bod amgylchiadau wedi cael eu dyfeisio er mwyn sicrhau talu LHA yn uniongyrchol i'r landlord, ni fydd y darpariaethau arferol a amlinellwyd yn y drefn hon yn berthnasol.

Bydd y Cydgysylltydd Budd-daliadau'n adolygu unrhyw benderfyniad ar dalu'n uniongyrchol i landlord os yw'n ymddangos bod y tenant, y landlord neu unrhyw drydydd parti wedi dyfeisio trefniant ar y cyd.

Bydd y penderfyniad diwygiedig yn ystyried gofynion y Rheoliadau Budd-dal Tai, amgylchiadau'r achos unigol a nodau agenda diwygio lles y llywodraeth.

Bydd y Cydgysylltydd Budd-daliadau'n cyfleu'r penderfyniad yn ysgrifenedig i bawb dan sylw.

Gall unrhyw un dan sylw ofyn am adolygiad o'r penderfyniad ac, os na fydd yn fodlon ar y penderfyniad diwygiedig, gall wneud apêl i'r Rheolwr Cyllidau.