Polisi Dyrannu.

Rhif y polisi: P03

Rhif y fersiwn: 1.0

Perchennog: Cyfarwyddwr Cartrefi a Chymunedau

Cymeradwywyd gan: Tîm Gweithredol

Dyddiad cymeradwyo: 27/03/2025

Cyfnod adolygu: 3 blynedd

Dyddiad yr adolygiad nesaf: 27/03/2028

Ni reolir unrhyw gopïau o'r ddogfen hon sy'n cael eu lawr lwytho.

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg, ieithoedd a fformatau eraill ar gais. Cysylltwch ein Hwb Profiad Cwsmeriaid hello@hedyn.cymru.

Cynnwys

Cynnwys	2
Cyflwyniad	3
Cwmpas	3
Diffiniadau allweddol	3
Rolau a Chyfrifoldebau	5
Egwyddorion	6
Tai Cymdeithasol	7
Tai Fforddiadwy	7
Rhanberchnogaeth	7
Rhentu i Berchnogi	8
Rhent Canolradd	8
Rhent y Farchnad	9
Llety gofal â chymorth/arbenigol a gofal ychwanegol	9
Elusendai	9
Cael cartref gennym ni	9
Cyfyngiadau ar gael cartref gennym ni	10
Dyraniadau gwledig/meini prawf cytundeb Adran 106	11
Garejys a mannau parcio i'w rhentu	11
Monitro ac adolygu	11
Datganiad ymgysylltu	11
Cydraddoldeb, amrywiaeth, cynhwysiant a diogelu data	11

Cyflwyniad

Mae'r polisi hwn yn nodi ein hegwyddorion wrth ddyrannu ein cartrefi rhent, y meini prawf cymhwysedd ac unrhyw wybodaeth arall sy'n berthnasol.

Ei nod yw sicrhau ein bod yn defnyddio ein cartrefi mewn modd effeithiol i ddiwallu'r angen am gartrefi, a hynny gan weithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol Casnewydd, Torfaen, Sir Fynwy, Blaenau Gwent a Phowys.

Cwmpas

Mae'r polisi hwn yn berthnasol i breswylwyr presennol yn ogystal â darpar breswylwyr, preswylwyr yn y dyfodol a chydweithwyr. Mae'n cynnwys:

- Tai cymdeithasol
- Tai fforddiadwy
- Rhanberchnogaeth
- Rhentu i Berchnogi
- Rhent Canolradd
- Rhent y Farchnad
- Lletyau Cynllun Gofal Ychwanegol
- Cynlluniau i breswylwyr 55 oed a hŷn
- Cynlluniau i breswylwyr 40 oed a hŷn

Diffiniadau allweddol

Mae'r tabl canlynol yn amlinellu'r diffiniadau allweddol sy'n gysylltiedig â deall a dehongli'r polisi hwn.

Term	Diffiniad
Rhent Fforddiadwy	Model rhentu fforddiadwy, sy'n rhoi mwy o opsiynau i bobl ag anghenion tai nad ydynt yn cael eu diwallu gan y farchnad dai preifat. Mae pobl yn talu llai na rhent y farchnad leol, ond ni chefnogir y cartrefi gan y grant tai cymdeithasol.

Term	Diffiniad
Rhent Cymdeithasol	Cartrefi sy’n cael eu gosod am rent fforddiadwy i bobl ag anghenion tai nad ydynt yn cael eu diwallu gan y farchnad dai preifat
Rhanberchnogaeth	Cartrefi sy’n cael eu prynu’n rhannol a’u rhentu’n rhannol. Mae pobl yn talu morgais ar y rhan y maen nhw’n berchen a thalu rhent i’r gymdeithas dai. Mae ganddynt yr opsiwn i brynu'n llwyr ar unrhyw adeg yn ystod cyfnod y ddaliadaeth.
Rhentu i Berchnogi	Cartrefi sy’n cael eu rhentu ar gost y farchnad gydag opsiwn i'w prynu ar ôl dwy flynedd, a 25% o'r rhent yn cael ei dalu fel blaendal
Rhent Canolradd	Rhent fforddiadwy sy'n disgyn rhwng costau cymdeithasol a chostau'r farchnad. Mae cartrefi yn cael eu rhentu am hyd at gyfanswm o 80% o rent y farchnad ac mae’r grant tai cymdeithasol yn ei gefnogi.
Rhent y Farchnad	Cost cartrefi yn y sector preifat. Nid oes rhaid i'r cartrefi hyn fodloni meini prawf fforddiadwyedd.
Cofrestr Tai Gyffredin	Y rhestr aros sy'n caniatáu i bobl wneud cais am gartrefi sy'n eiddo i landlordiaid cymdeithasol ar draws awdurdodau lleol.
Cynllun Gosod Lleol	Cynllun lleol ar gyfer dyrannu cartrefi o fewn ardal y cytunwyd arnynt i gefnogi cynaliadwyedd cymunedol, cydlyniant, ac atal ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddu.
Gosodiad Sensitif	Gosodiad sensitif yw pan fydd angen rhoi ystyriaeth arbennig i ddyrannu cartref penodol ‘untro’ yn unig.
Enwebiad	Enwebiad yw pan all awdurdod lleol argymell ymgeisydd o'r rhestr aros i gael ei baru'n uniongyrchol â chartref.
Polisi/Meini Prawf Dyraniadau (RAP)	Polisi/meini prawf sydd yn galw am gymhwysedd lleol. Mae hyn yn helpu i sicrhau bod aelwydydd sydd â chysylltiadau cryf ag ardaloedd gwledig yn gallu aros yn y cymunedau hynny.

Term	Diffiniad
Llety Gofal â Chymorth/Arbenigol a Gofal Ychwanegol	Amrywiaeth o opsiynau tai sy'n ystyried anghenion cymorth a chefnogaeth ychwanegol.

Rolau a Chyfrifoldebau

Mae'r tabl canlynol yn amlinellu'r cysylltiadau allweddol y mae'r polisi hwn yn berthnasol iddynt, gan gynnwys y rhai sy'n atebol ac yn gyfrifol am ei weithredu, yn ogystal â'r rhai a ddylai fod yn gwybod amdano.

Rôl	Cyfrifoldeb
Bwrdd Hedyn	Atebol yn gyffredinol am sicrhau bod Hedyn yn cyflawni ei rwymedigaethau cyfreithiol mewn perthynas â dyrannu tai.
Cyfarwyddwr Cartrefi a Chymunedau	Atebol yn gyffredinol am sicrhau bod y polisi yn cael ei weithredu'n effeithiol.
Pennaeth Tai (I'w gadarnhau)	Sicrhau bod y polisi yn cael ei weithredu'n effeithiol ac yn parhau i fod yn berthnasol, yn gyfredol, ac ar gael i'r rhanddeiliaid a fwriedir. Mae hyn yn cynnwys monitro perfformiad, adolygu polisi a sicrhau bod hyfforddiant angenrheidiol yn cael ei ddarparu.
Rheolwr Tai Rhanbarthol Rheolwr Eiddo Masnachol a Pherchnogaeth Cartrefi (i'w gadarnhau)	Cyfrifoldeb cyffredinol am gyflawni'r polisi a sicrhau ei fod yn diwallu anghenion y preswylydd.
Rheolwyr Gwasanaethau ar draws y Gyfarwyddiaeth Gweithrediadau (i'w gadarnhau)	Sicrhau bod y timau sy'n gyfrifol yn deall ac yn cydymffurfio â'r polisi ac yn helpu i gefnogi anghenion y preswylydd.

Rôl	Cyfrifoldeb
• **Rheolwr Cymdogaeth** • **Swyddog Tai Cymdogaeth** • **Swyddog Diogelwch Cymunedol** • **Rheolwr Cynllun** • **Swyddog Gwasanaethau Masnachol** • **Ymgynghorydd Cymorth Busnes** • **Ymgynghorydd Diogelwch Cymunedol (I'w gadarnhau)**	Deall y polisi a chydymffurfio ag ef i helpu i gefnogi anghenion preswylwyr.
Hwb Profiadau Cwsmeriaid	Rhoi cyngor a chyfeirio unrhyw ymholiadau am opsiynau tai. Cyfeirio ymholiadau mwy manwl at y cydweithiwr priodol.

Egwyddorion

Wrth weithio gyda phreswylwyr presennol, darpar breswylwyr a phreswylwyr y dyfodol, byddwn yn sicrhau bod:

- Ein dull o ddyrannu yn hawdd ei ddeall.
- Byddwn yn dyrannu cartrefi mewn ffordd sy'n deg, yn dryloyw ac yn gyson.
- Bydd contractau'n gynaliadwy i greu cymunedau ffyniannus a chysylltiedig.
- Bydd gan breswylwyr y gallu i symud pan fydd amgylchiadau'n newid, a hynny'n amodol ar addasrwydd ac argaeledd.
- Cydymffurfir â'r holl ofynion statudol a rheoleiddiol.

Os yw ymgeiswyr yn aelod o'r bwrdd, neu'n swyddog neu cyflogai, neu wedi bod yn un o'r blaenorol yn ystod y 12 mis diwethaf, neu'n berthynas agos i unigolyn o'r fath yn unol â thelerau atodlen 1 paragraff 2, ac yn dymuno cael llety gan Hedyn,

rhaid iddynt ddatgan hyn, a byddwn yn cael cymeradwyaeth drwy: Ofyn am eithriad a ganiateir: Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1996 - Esemptiad 3 - tai i gyflogeion a'u perthnasau.

Gellir dyrannu i berson ifanc (o dan 18 oed) mewn partneriaeth â'r Gwasanaethau Cymdeithasol a/neu gydag ymddiriedolwr/gwarantwr. Bydd unrhyw eithriadau i hyn yn cael eu cymeradwyo gan y Pennaeth Gwasanaeth (i'w gadarnhau). Bydd cwynion yn cael eu trin yn deg, yn gyson ac yn effeithlon, mewn ffordd agored a gonest.

Tai Cymdeithasol

Bydd ceisiadau gan bawb sy'n gwneud cais am dai cymdeithasol yn cael eu hadolygu gyda chydweithiwr i sicrhau eu bod yn gymwys cyn llofnodi Contract Meddiannaeth Ddiogel a bydd disgwyl i bob ymgeisydd dalu rhent ymlaen llaw. Ein nod yw y bydd aelwydydd sydd angen cartrefi wedi'u haddasu yn cael cartref sy'n cyfateb â'u hanghenion ac yn eu bodloni.

Ein nod yw sicrhau bod cymaint â phosibl o'n cartrefi rhent cymdeithasol yn cael eu meddiannu i'r eithaf, yn unol â'r meini prawf o ran maint a chyfyngiadau ochr yn ochr â'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer ystafelloedd gwely, sydd wedi eu nodi ym mhob Polisi Dyrannu Tai Cyffredin. Pan fydd preswylwyr presennol yn tan feddiannu neu'n byw mewn amgylchiadau gorlawn yn eu cartref presennol ac yn dymuno symud, byddwn yn cynnig cymorth.

Tai Fforddiadwy

Mae Hedyn yn berchen ar sawl math o dai fforddiadwy fel Rhanberchnogaeth, Rhentu i Berchnogi ac eiddo rhent canolradd, ac mae'n eu rheoli.

Bydd cartrefi a ariennir drwy Grant Tai Cymdeithasol yn cael eu dyrannu i'r rhai sydd wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Gyffredin berthnasol, rhestri aros Help to Own, neu unrhyw fodd arall y cytunwyd gyda'r awdurdod lleol perthnasol.

Rhanberchnogaeth

Gallwn adeiladu neu ddyrannu cartrefi ar gyfer 'Rhanberchnogaeth' lle defnyddiwyd Grant Tai Cymdeithasol, neu lle mae gofyniad cynllunio. Rhaid bod ymgeiswyr wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Gyffredin neu'r rhestr aros a gedwir gan yr awdurdod lleol priodol.

Gellir hysbysebu cartrefi neu eu cynnwys ar y system ddyrannu/dewis berthnasol, yn ogystal â'n llwyfannau hysbysebu ein hunain neu lwyfannau trydydd parti.

Llywodraeth Cymru sy'n pennu'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer ymgeiswyr a gall ymgeiswyr brynu cyfran gychwynnol o rhwng 25 a 75% ac yna talu rhent ar y gyfran nad ydynt yn ei brynu.

Rhaid bod ymgeiswyr yn gallu prynu'r gyfran leiaf sydd ar gael. Rhaid iddynt hefyd lwyddo yn yr asesiad ariannol a sicrhau morgais ad-dalu. Gall ymgeiswyr dalu am gyfranddaliadau pellach, fel arfer hyd at berchnogaeth lawn, a hynny ar unrhyw adeg.

Rhentu i Berchnogi

Mae gan Hedyn gartrefi 'Rhentu i Berchnogi a allai ddod ar gael i'w rhentu. Bydd y rhain yn cael eu hysbysebu neu'n cael eu rhoi ar y rhestr fer drwy'r platfform gosod Cofrestr Tai Gyffredin/Dewis berthnasol neu restr aros a gytunwyd gyda'r awdurdod lleol perthnasol. Byddwn hefyd yn defnyddio ein llwyfannau hysbysebu ein hunain neu lwyfannau trydydd parti.

Rhaid bod ymgeiswyr wedi cofrestru ar y system ddyrannu briodol ar gyfer ardal yr awdurdod lleol. Gan fod y cynlluniau hyn yn cefnogi prynu cartref i'r rhai nad oes ganddynt ddigon o arian ar gyfer blaendal morgais, cynigir Contract Meddiannaeth Safonol i ymgeiswyr a byddant yn talu rhent y farchnad. Mae angen blaendal, a fydd yn cael ei gadw mewn cynllun blaendal tenantiaeth diogel a gymeradwywyd gan y llywodraeth a bydd rhaid talu mis o rent ymlaen llaw.

Mae opsiwn i brynu'r cartref ar ôl dwy flynedd ac ar ddiwedd y cytundeb pum mlynedd. Os manteisir ar yr opsiwn i brynu, darperir 25% o'r rhent a dalwyd am y cyfnod rhentu ynghyd â 50% o'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo (os o gwbl) gan Hedyn i'w ddefnyddio fel blaendal tuag at brynu'r eiddo.

Rhent Canolradd

Bydd y cartrefi hyn yn cael eu hysbysebu ar y Gofrestr Tai Gyffredin priodol a/neu drwy'r rhestr aros y cytunwyd arno gyda'r awdurdod lleol perthnasol. Mae Hedyn yn cadw'r hawl i hysbysebu'r cartrefi hyn yn uniongyrchol gan ddefnyddio llwyfannau trydydd parti. Ni fydd y rhent yn uwch na 80% o 'rhent y farchnad', fodd bynnag, mae amrywiadau ar draws gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol. Mae angen blaendal a bydd yn cael ei gadw mewn cynllun blaendal tenantiaeth

diogel a gymeradwywyd gan y llywodraeth. Bydd angen rhent mis ymlaen llaw a chynigir Contract Meddiannaeth Safonol neu Ddiogel.

Er mai'r hyn â ffefrir yw sicrhau bod ein heiddo yn cael eu meddiannu i'r eithaf, bydd Hedyn yn ystyried tanfeddiannu cartrefi rhent canolradd a rhent y farchnad yn amodol ar asesiad fforddiadwyedd.

Rhent y Farchnad

Pan ddaw cartrefi 'rhent y farchnad' ar gael, byddwn yn eu hysbysebu yn ôl disgresiwn. Nid oes rhaid bod ymgeiswyr wedi cofrestru ar y Gofrestr Tai Gyffredin berthnasol a bydd y rhent a godir yn cyfateb â rhent y farchnad ar yr adeg y byddant yn dod ar gael. Byddant yn cael eu dyrannu yn ôl fforddiadwyedd.

Bydd angen blaendal, a chaiff ei gadw mewn cynllun blaendal tenantiaeth a gymeradwyir gan Lywodraeth Cymru. Bydd angen rhent mis ymlaen llaw a chynigir Contract Meddiannaeth Safonol.

Llety gofal â chymorth/arbenigol a gofal ychwanegol

Mae gan Awdurdodau Lleol hawliau enwebu 100% ar gyfer ein cynlluniau Gofal Ychwanegol. Mae hyn yr un peth ar gyfer ein cartrefi tai â chymorth ac arbenigol ac eithrio lle mae gan Fwrdd Iechyd Prifysgol Aneurin Bevan hawliau enwebu hefyd. Mae'r cartrefi hyn yn cael eu dyrannu trwy gyfarfodydd panel aml-asiantaeth.

Elusendai

Hedyn yw ymddiriedolwr Elusendai Henry Burton, Roger Williams a'r Frenhines Victoria a byddant yn dyrannu eiddo yn y cynlluniau hyn i'r rhai dros 55 oed. Bydd yr eiddo hyn yn cael eu dyrannu ar drwyddedau.

Cael cartref gennym ni

Gall pob ymgeisydd gael y mwyafrif o gartrefi gan Hedyn ond mae cyfyngiadau oedran gennym a rhai cartrefi a all fod yn destun cynllun gosod lleol neu gosodiad sensitif. Gall hyn gynnwys:

- Llety cynllun 55+

- Llety cynllun 40+
- Llety gofal ychwanegol
- Elusendai

Cyfyngiadau ar gael cartref gennym ni

Gall Hedyn wrthod cynnig llety i ymgeiswyr am gyfnod penodol o amser. Gall yr amgylchiadau dros wrthod, gynnwys:

- Ymgeisydd nad yw'n gymwys i gael Tai Cymdeithasol
- Methu fforddio'r cartref.
- Byddai gorlenwi neu dan feddiannu yn dod yn broblem.
- Ymgeisydd sydd mewn dyled ers tenantiaeth flaenorol ac wedi methu â chadw at gynllun ad-dalu.
- Ymgeisydd sydd wedi ymddwyn mewn ffordd wrthgymdeithasol sylweddol ac wedi cael ei droi allan o'r blaen, neu'n destun achos cyfreithiol am dorri contract yn ddifrifol.
- Ymgeisydd bregus heb gynllun cymorth priodol neu os oes achos i bryderu am y gallu i gynnal tenantiaeth.
- Mae gwybodaeth am y cais yn dwyllodrus neu wedi'i gadw'n ôl.
- Mae'r cartref wedi'i addasu, ac nid oes angen addasiadau ar yr ymgeisydd
- Mae angen addasiadau, ac ni ellir addasu'r cartref.
- Ymgeisydd â diffyg capasiti ac nid oes Atwrneiaeth neu mae Gorchymyn y Llys Gwarchod ar waith, ac ni ellir cytuno ar drefniant arall sy'n addas.
- Ymgeisydd sy'n ymwneud â gweithgarwch troseddol ac felly'n anaddas i dderbyn cynnig mewn lleoliad penodol.
- Ymgeisydd sydd wedi gwneud bygythiadau o drais tuag at rywun sy'n cynrychioli Hedyn.
- Ystyrir bod yr unigolyn yn risg i'r cartref neu'r gymuned ehangach.

Gall Hedyn wrthod cais am gartref mewn rhai achosion a chedwir yr hawl ganddo i ddefnyddio disgresiwn. Bydd unrhyw wrthodiadau yn cael eu trin fesul achos. Efallai gwrthodir llofnodi contract meddiannaeth neu ei oedi, os nad yw'r preswylydd newydd yn talu'r rhent sy'n ofynnol ymlaen llaw.

Dyraniadau gwledig/meini prawf cytundeb Adran 106

Mae gan Hedyn rai cartrefi sy'n cael eu dyrannu yn ôl meini prawf dyrannu gwledig yn ardaloedd Awdurdod Lleol Sir Fynwy a Phowys. Y nod yw sicrhau bod aelwydydd sydd â chysylltiadau cryf ag ardaloedd gwledig yn cael y cyfle i aros yn y cymunedau hynny. Byddwn yn dyrannu'r cartrefi hyn yn unol â'r meini prawf hyn, gan ddiystyru polisïau dyrannu eraill.

Garejys a mannau parcio i'w rhentu

Mae gan Hedyn nifer o garejys a mannau parcio ar gael i'w rhentu ar rai ystadau. Gall unrhyw un sy'n byw yng Nghasnewydd, Torfaen a Sir Fynwy wneud cais, ond rhoddir blaenoriaeth i breswylwyr a lesddeiliaid Hedyn sy'n byw yn yr ardal lle mae'r garej neu'r man parcio wedi'i leoli. Byddwn yn caniatáu i breswylydd rentu hyd at ddwy garej neu ddau fan parcio, a hynny'n unig, ar unrhyw adeg.

Monitro ac adolygu

Perchennog y polisi hwn sy'n gyfrifol am sicrhau bod y polisi yn parhau i fod yn berthnasol, yn gyfredol ac yn hygyrch i'r gynulleidfa a fwriedir. Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu o leiaf **bob tair blynedd.**

Datganiad ymgysylltu

Mae Hedyn wedi ymrwymo i sicrhau bod cwsmeriaid yn chwarae rhan weithredol wrth wneud penderfyniadau a llunio gwasanaethau. Rhoddwyd ystyriaeth i adborth a dealltwriaeth cwsmeriaid/preswylwyr wrth ddatblygu'r polisi hwn.

Cydraddoldeb, amrywiaeth, cynhwysiant a diogelu data

Mae'r polisi hwn yn destun asesiad parhaus o'r effaith ar y gwasanaethau a ddarperir, i'n galluogi i barhau i esblygu i ddiwallu anghenion yr holl gwsmeriaid a chydweithwyr.

Ysgrifennwyd y polisi hwn yn unol â Pholisi Diogelu Data Hedyn ac mae'n cydymffurfio â deddfwriaeth diogelu data.