

Arweiniad i Lwfans Tai Lleol Ar gyfer Landlordiaid ac Asiantwyr

(A guide to Local Housing Allowance for landlords and agents)

Mae'r daflen hon yn egluro'r ffordd newydd o gyfrif Budd-dal Tai. Mae'r ffordd newydd yn cael ei alw yn Lwfans Tai Lleol. Bydd mewn grym o 7 Ebrill 2008 a bydd yr un fath ble bynnag y byddwch yn byw. Os na wyddoch enw'r Cyngor yn eich ardal, cewch hyd iddo ar fil treth eich cyngor.

Diweddarwyd 6 Ebrill 2009

Beth ydy Budd-dal Tai?

Mae Budd-dal Tai yn gymorth ariannol i bobl ar gyflogau isel a chyda chynilion bach, i dalu eu rhent. Mae'n cael ei asesu ar sail eu cyflog, cynilion ac ar y bobl sy'n byw yn y cartref. O fewn yr ystyriaethau hyn, mae yno uchafswm budd-dal y byddant yn gallu ei dderbyn.

Beth yw Budd-dal Tai Lleol?

Mae Budd-dal Tai Lleol (BTLI) yn ffordd newydd o gyfrif uchafswm y Budd-dal Tai y gall eich tenant ei gael. Bydd unrhyw un sydd yn dod o dan y rheolau newydd yn cael ei Fudd-dal Tai wedi ei gyfrif fel hyn, yn hytrach na gadael i'r Swyddog Rhent osod lefel y budd-dal.

Bydd y Gwasanaeth Rhent yn cyhoeddi beth fydd uchafswm y rhent am eiddo o bob maint, ac fe'i cyhoeddir ar wefan pob cyngor. Er y bydd budd-daliadau eich tenant yn cael eu cyfrif gan ystyried ei incwm, cynilion, a'r bobl eraill yn yr eiddo, ni fydd yn fwy nag uchafswm y rhent.

Hefyd, o dan reolau BTLI, bydd eich tenant yn derbyn ei Fudd-dal Tai yn uniongyrchol, ac eithrio rhai amgylchiadau. Cysylltwch â ni os ydych am gael mwy o wybodaeth ar y mater.

I bwy fydd BTLI yn berthnasol?

Bydd BTLI yn berthnasol i geisiadau newydd a dderbyniwn ar 7 Ebrill 2008 neu ar ôl hynny oddi wrth denantiaid sy'n cymryd llety ar rhent gan landlord preifat. Bydd yn effeithio ar denantiaid sydd yn derbyn Budd-dal Tai ac wedi symud i mewn i lety ar rent gan landlord preifat ar 7 Ebrill 2008 neu ar ôl hynny.

Nid yw'r Budd-dal Tai Lleol yn effeithio:

- tenantiaid i landlordiaid sy'n awdurdodau lleol ("tenantiaid y cyngor")
- tenantiaid i landlordiaid cofrestredig cymdeithasol;
- rhai o'r tai sy'n cael cymorth
- tenantiaethau a ddechreuodd cyn 15 Ionawr 1989 (2 Ionawr 1989 yn yr Alban);
- tenantiaid yn byw mewn carafán, cwch neu hostel; neu
- denantiaethau lle mae'r Swyddog Rhent wedi penderfynu bod y rhan fwyaf o'r rhent ar gyfer prydau bwyd sydd yn cael eu coginio i'r tenantiaid.

Mae'r grwpiau hyn yn parhau i gael eu Budd-dal Tai wedi ei gyfrif o dan y rheolau presennol.

Mae fy nhenant yn derbyn Budd-dal Tai yn barod. Fydd hynny'n newid?

Na fydd. Ni fyddant yn cael eu heffeithio gan y newidiadau. Bydd eu Budd-dal Tai nhw yn parhau o dan y rheolau presennol, a gallwch chi, fel landlordiaid, barhau i dderbyn taliadau os mai dyna ydy dewis y tenant.

Pan fydd eich tenant yn newid cyfeiriad (hyd yn oed i le arall yn yr un adeilad) neu'n rhoi'r gorau i wneud cais am fudd-dal Tai am un wythnos neu fwy, bydd rheolau newydd y BTLI mewn grym.

Sut bydd BTLI yn gweithio?

Bydd y Swyddog Rhent yn penderfynu ymlaen llaw beth fydd uchafswm y Budd-dal Tai y gallai'r tenant ei dderbyn. Ni bydd yn dibynnu ar y rhent a godir gennych. Bydd yr uchafswm y gall ei dderbyn yr un fath i bob teulu o'r un faint yn yr ardal lle maent yn byw, waeth pa wahaniaethau sydd yn y rhenti mae'r teuluoedd yn eu talu mewn gwirionedd.

Ardaloedd mawr y Farchnad Gosod Eiddo

Mae'r Gwasanaeth Rhent wedi rhannu'r wlad yn ardaloedd mawr ar gyfer y farchnad gosod eiddo. Maent yn cael eu ffurfio gan nifer o gymdogaethau. Ymhob ardal ceir amrywiaeth eang o wahanol fathau o eiddo a rheiny o fewn dalgylch rhesymol i amrywiaeth o wasanaethau cyhoeddus megis iechyd, addysg, hamdden, bancio a siopa personol.

O'r wybodaeth sy'n cael ei gasglu, bydd y rhent canolig rhwng yr uchaf a'r isaf yn y cylch, yn cael ei ystyried fel y raddfa ar gyfer y Lwfans Tai Lleol. Bydd amrywiaeth o raddfeydd gwahanol ar gyfer pob ardal yn seiliedig ar angen pob teulu am ystafelloedd.

Bydd y Gwasanaeth Rhent yn monitro'n barhaus y farchnad rhent lleol ac yn diweddarau ystadegau Budd-dal Tai Lleol ar gyfer pob ardal bob mis. Gall y ffigyrau fynd i fyny neu i lawr neu aros yr un fath. Nid yw hyn yn golygu bod graddfa'r LTLI sy'n cael ei phenderfynu ar un cais yn newid bob mis. Bydd y raddfa yn cael ei pheenderfynu ar gyfer y mis y gwnaed y cais, ac yn cael ei hadolygu ymhen y flwyddyn. Bydd y ffigyrau'n cael eu hysbysebu yn swyddfa Budd-dal Tai'r cyngor lleol.

Nifer yr ystafelloedd

Byddwn yn penderfynu nifer yr ystafelloedd y bydd y tenant ei angen, yn ôl y rheolau Budd-dal Tai. Os ydynt yn byw mewn un ystafell gan rannu rhai cyfleusterau (er enghraifft, cegin neu ystafell ymolchi), mae yno raddfa arbennig i'r Lwfans Tai Lleol. Os ydynt o dan 25 oed ac yn byw ar eu pen eu hunain, byddant yn derbyn y raddfa hon hefyd.

Os nad yw'r uchod yn berthnasol iddynt, byddwn yn cyfrif faint o ystafelloedd y byddant eu hangen yn ôl y drefn isod.

Cyfrifwn un llofft ar gyfer pob un o'r canlynol:

- Cwpwl
- Unigolyn sydd yn 16 oed neu drosodd
- Dau blentyn o'r un rhyw nes eu bod yn 16 oed
- Dau blentyn sydd o dan 10 oed
- Plentyn (rhywun sydd o dan 16 oed)

Dim ond unwaith mae pob person yn cael ei gyfrif a hynny yn y categori y daw iddo gyntaf.

Nid ydym yn cyfrif pawb yn eich tŷ pan fyddwn yn barnu faint o ystafelloedd y byddant eu hangen. Byddwn yn cyfrif y tenant a'r partner yn ogystal ag unrhyw blant neu bobl ifanc y maent yn gyfrifol amdanynt. Os oes gan y tenant oedolion eraill nad ydynt yn breswylwyr nac yn lletywyr, rym yn eu cyfrif nhw. Serch hynny, nid ydym yn cyfrif plant maeth na thenantiaid ar y cyd.

Prun raddfa sy'n berthnasol i'm tenant?

Uchafswm y Budd-dal Tai fydd graddfa'r LTLI ar gyfer nifer yr ystafelloedd y bydd eich tenant eu hangen yn yr ardal lle mae'n byw.

O 6 Ebrill 2009, y **swm uchaf** o Fudd-dal Tai y bydd modd i'ch tenant ei dderbyn fydd Lwfans Tai Lleol ar gyfer pum llofft. Pe byddai eich tenantiaid yn gwneud cais newydd am Fudd-dal Tai neu'n symud i lety wedi'i rentu'n breifat ar ôl 6 Ebrill 2009, bydd eu cais yn cael ei asesu ar sail Lwfans Tai Lleol pum llofft yn yr ardal y maent yn byw ynddo.

Os yw eich tenant eisoes yn derbyn Budd-dal Tai gyda'r LTLI ar gyfer chwe llofft neu fwy, byddant yn parhau i dderbyn y swm hwnnw nes y bydd eu cais yn cael ei adolygu. Os nad yw amgylchiadau eich tenant wedi newid, bydd eu hadolygiad fel arfer yn digwydd ymhen blwyddyn ar ôl iddynt wneud cais am Fudd-dal Tai neu ymhen blwyddyn ar ôl yr adolygiad blaenorol. Yn dilyn yr adolygiad, bydd modd i'ch tenant barhau i dderbyn Budd-dal Tai hyd at 26 wythnos ar eu cyfradd Lwfans Tai Lleol presennol. Bydd eu cais yn cael ei asesu wedyn ar sail Lwfans Tai Lleol ar gyfer pum llofft yn eu hardal.

Bydd y Gwasanaeth Rhent yn cyhoeddi LTLI newydd bob mis. Bydd y raddfa sy'n berthnasol i'ch tenant yn dibynnu ar ddyddiad ei gais. Yn arferol hwn fydd y dyddiad y cawsom ei ffurflen gais neu'r dyddiad pryd yr holodd y tenant am gael gwneud cais yn gyntaf am Fudd-dal Tai, os bydd yn dychwelyd y ffurflen gais o fewn y mis i'r dyddiad hwnnw. Nid yw'n gwneud dim gwahaniaeth os byddwn yn talu yn y mis canlynol, bydd ei fudd-dal yn dal i fod yn seiliedig ar y raddfa a oedd mewn grym pan wnaeth y cais.

Mae rhent y tenant yn uwch na'r Lwfans Tai Lleol

Uchafswm y budd-dal y bydd eich tenant yn ei dderbyn yw graddfa LTLI ar gyfer maint ei deulu, yn ei ardal, am fis ei gais. Os yw'r rhent yn fwy na hyn, ei gyfrifoldeb ef yw talu'r gwahaniaeth. Os tybiwch ei fod yn cael anawsterau gyda hyn, dywedwch wrtho am siarad gyda ni neu gyda'r Ganolfan Gynghori (CAB).

Mae'r rhent yn is na'r Lwfans Tai Lleol

Os ydy rhent eich tenant yn is na graddfa'r LTLI yr uchafswm y gallent ei gael o'r Budd-dal Tai yw eu rhent, a hyd at £15 yr wythnos ar ben hynny. Y Llywodraeth sydd wedi penderfynu gosod y cyfyngiad yma. Ni chaiff fwy o Fudd-dal Tai na graddfa LTLI. Os ydy graddfa'r LTLI yn fwy na £15 yr wythnos yn uwch na'u rhent, ni fydd yn cael ond y £15 yr wythnos ar ben ei rent. Nid oes rhaid iddo roi'r arian ychwanegol i chi.

Enghraifft

Rhent = £90 yr wythnos

LHA = £120 yr wythnos

Uchafswm Budd-dal Tai = £105 yr wythnos

Enghraifft

Rhent = £90 yr wythnos

LHA = £100 yr wythnos

Uchafswm Budd-dal Tai = £100 yr wythnos

'Rwyf wedi penderfynu codi'r rhent. A fydd Budd-dal Tai'r tenant yn codi hefyd i gynnwys hwn?

Na fydd. Byddwn yn adolygu LTLI eich tenant bob blwyddyn gan ddefnyddio dyddiad ei gais. Yna byddwn yn newid graddfa'r LTLI yn y mis hwnnw i'w gywiro yn ôl maint y teulu. Yr unig amser y byddwn yn adolygu'r raddfa wedyn yw os oes newidiadau arwyddocaol yn y teulu (er enghraifft, os bydd plentyn yn cyrraedd 16 oed neu os bydd rhywun yn symud i mewn.)

Mae fy nhenant wedi gofyn i'm cais gael ei ôl-ddyddio. Prun raddfa o'r LTLI fydd yn berthnasol?

Mae'n dibynnu ar bryd y mae wedi gobeithio ôl-ddyddio ei gais, os oedd hynny cyn 7 Ebrill 2008.

Os ydym wedi penderfynu ôl-ddyddio ei gais cyn 7 Ebrill 2008, byddwn yn ystyried dyddiad y cais fel un sydd yn dod cyn i reoliadau'r Lwfans Tai Lleol ddod i rym. Felly, bydd uchafswm ei Fudd-dal

Tai yn dibynnu ar ddyfarniad y Swyddog Rhent. Bydd y cais ond yn newid i LTLI pan fydd yn symud neu ei fod yn rhoi'r gorau i'w gais ac yna ail-ddechrau yn y dyfodol.

Os ydy tenant wedi gofyn i'w gais gael ei ôl-ddyddio i ddyddiad sydd ar ôl 7 Ebrill 2008, bydd graddfa ei LTLI yn cael ei seilio ar raddfa'r mis y dechreuodd ei gais. Efallai bydd hyn yn wahanol i'r ffigyrau am y mis y gwnaeth y cais mewn gwirionedd. Byddwn yn adolygu graddfa LTLI ar benblwydd y dyddiad y dechreuodd ei gais mewn gwirionedd.

Byddaf wastad yn cael Budd-dal Tai'r tenant wedi ei dalu i mi yn unionyrchol. A fydd hyn yn newid o dan y rheoliadau newydd?

Bydd. Un o'r newidiadau o dan y drefn newydd yw y bydd y Budd-dal Tai bron bob amser yn cael ei dalu i'r person sydd yn gwneud y cais. Ei gyfrifoldeb ef fydd sicrhau talu'r arian cywir i chi ac ar yr amser iawn. Byddwn yn rhoi cyngor i'n cwsmeriaid ynglŷn ag agor cyfrif banc a chynnig manylion iddynt ynglŷn â'r math o gyfrifon sydd ar gael. Efallai y carech ystyried eich dull arferol o gasglu'r rhent ac ystyried newid i ryw fath o system awtomataidd (er enghraifft, archeb reolaidd) os nad ydych wedi gwneud hynny'n barod.

Ar adegau prin iawn, byddwn yn talu'r Budd-dal Tai i chi. Yr unig amser y gwnawn hyn yw pan dybiwn y bydd gan y tenant broblemau difrifol i dalu ei rent a threfnu ei faterion ariannol ei hun. Os tybiwch fod hyn yn wir am un o'ch tenantiaid, dylech gysylltu â ni. Mae'n debyg y byddwn yn gofyn i chi lenwi ffurflen. Gwnawn benderfyniad ar bob achos yn unigol, yn ôl ein polisi. Efallai y bydd arnom angen dystiolaeth person neu sefydliad annibynnol. Dylech ddweud wrth y tenant am gysylltu â ni neu â'r Ganolfan Gyngori (CAB) am fwy o wybodaeth.

Mae'r tenant mewn dyled i mi. A oes rhaid i'r arian gael ei dalu i'n uniongyrchol iddo fo?

Dylech siarad â ni os ydy'ch tenant ar ei hôl hi o dros wyth wythnos gyda'r rhent. Os ydy hyn yn wir, efallai y byddwn yn gallu talu'n uniongyrchol i chi.

Sut caf wybod beth fydd graddfa LTLI ar gyfer fy eiddo cyn i'm tenant hawlio Budd-dal Tai?

Bydd rhaid cael gwybod ynglŷn â graddfeydd y LTLI ar gyfer yr ardal lle mae'r eiddo. Bydd y wybodaeth yn ein swyddfeydd ac ar ein gwefan.

Er hynny, bydd gwir raddfa Budd-dal Tai'r tenant yn cael ei seilio hefyd ar faint y teulu. Nid yw'n dilyn y bydd nifer yr ystafelloedd y byddant eu hangen yr un fath â nifer y llofftudd sydd yn yr eiddo.

A fydd budd-dal tai fy nhenant bob amser ar raddfa lawn y LTLI?

Na fydd. 'Does dim newid yn y ffordd y byddwn yn cyfrif Budd-dal Tai trwy ddefnyddio incwm a chynilion y tenant. Byddwn yn defnyddio rheolau'r LTLI i gyfrif uchafswm y Budd-dal Tai y mae ganddo hawl iddo. Efallai na chaiff y tenant ond cyfran o'r swm wedi ystyried ei gyflog a'i gynilion. Am fwy o wybodaeth ynglŷn â sut y byddwn yn cyfrif y taliadau, darllenwch y taflenni "Help with Rent and Council Tax for Pensioners," neu, "Help with Rent and Council Tax for People of Working Age."

Fe'm hysbyswyd gan fy nhenant fod maint y teulu wedi newid. A fydd hyn yn effeithio ar raddfa'r LTLI sy'n cael ei ddefnyddio i gyfrif ei fudd-dal?

Bydd. Mae hwn yn newid arwyddocaol a byddwn yn cyfrif ei fudd-dal tai trwy ddefnyddio graddfa gywir LTLI ar gyfer maint newydd y teulu.

Hefyd, byddwn yn newid y budd-dal pan fydd aelod o'r teulu yn cael pen-blwydd sydd yn effeithio ar raddfa'r LTLI (er enghraifft pan fydd plentyn yn cyrraedd 16 oed.)

Bydd rhaid i chi neu'ch tenant ddweud wrthym os bydd rhywun yn symud i mewn neu allan o'r eiddo.

Nid wyf yn cytuno â graddfa'r Lwfans Tai Lleol fydd yn berthynol i'm tŷ i. A allaf fi neu'r tenant apelio?

Na chewch. Nid yw'n bosibl apelio yn erbyn graddfa'r LTLI. Mae hyn oherwydd bod y lefel yn cael ei osod ar gyfer ardal gyfan a byddai unrhyw newid yn effeithio ar bobl sy'n fodlon ar y raddfa.

Ble caf fwy o gyngor?

Os oes arnoch angen mwy o gyngor, cysylltwch â'ch cyngor lleol. (Cewch hyd i enw'ch cyngor lleol ar eich bil treth cyngor.)

Cewch fwy o gymorth hefyd o'r gwefannau canlynol.

www.dwp.gov.uk – Adran Waith a Phensiwn

www.therentservice.gov.uk – Y Gwasanaeth Rhent

www.adviceguide.org.uk – Canolfan Gyngori (CAB)

Cyngor Annibynnol

Os oes arnoch angen cyngor, cysylltwch â'ch Canolfan Gyngori (CAB) lleol. Cewch eu rhif yn y Llyfr Ffôn (a rhifau asiantaethau lleol eraill sy'n rhoi cyngor, yn eich llyfrgell leol, neu drwy gysylltu â'ch cyngor lleol.)

Ffurfiâu eraill

Cewch y wybodaeth sydd yn y daflen hon mewn print bras, mewn Braille, mewn fersiwn sain ac mewn ieithoedd eraill. Ewch i'n gwefan: www.benefit-leaflets.org am fwy o wybodaeth.