



CYNLLUNIAU PRYDLESU: MODEL I HWYLUSO YMWNEUD Y PRS Â TAI YN GYNTAF

Mae yna nifer o wahanol fodolau ar gael ar gyfer ymgysylltu â landlordiaid, ond yn y ddogfen hon rydym yn ffocysu ar y potensial a ddaw o ddefnyddio cynlluniau prydlesu y sector rhentu preifat (PRS).

Rydym o'r farn fod gan gynlluniau prydlesu y gallu i gynyddu mynediad at y PRS ar gyfer prosiectau Tai yn Gyntaf, tra ar yr un pryd eu bod yn cynnig sicrwydd i landlordiaid ynghylch incwm rhentu a rheoli tai. Mae'r ddogfen hon yn amlinellu model o gynllun prydlesu y mae Cymorth Cymru, Rhwydwaith Tai yn Gyntaf Cymru, a Chymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl (NRLA) wedi cytuno fyddai'n gweithio'n dda ar gyfer yr holl randdeiliaid sy'n ymwneud â phrosiectau Tai yn Gyntaf.

Dylai landlordiaid PRS hefyd ddarllen y ddogfen 'A guide to Housing First for PRS landlords', sy'n gweithredu fel canllaw mwy sylfaenol, yn disgrifio sut mae Tai yn Gyntaf yn gweithio ac yn nodi'r [egwyddorion](#) perthnasol.

BETH YW CYNLLUN PRYDLESU YN Y SECTOR RHENTU PREIFAT?

Mae cynllun prydlesu yn y sector rhentu preifat yn aml yn golygu bod awdurdod lleol neu gymdeithas tai yn prydlesu eiddo yn y sector rhentu preifat gan landlord preifat, a hynny am gyfnod penodol o amser, e.e. 5 neu 10 mlynedd.

Mae'r awdurdod lleol neu'r gymdeithas tai yn rheoli'r eiddo ar ran y landlord preifat ac, yn gyfnewid am hynny, mae'r landlord yn derbyn incwm rhentu gwarantiedig. Fel arfer, caiff yr incwm hwn - neu gyfran ohono - ei osod ar raddfa Lwfans Awdurdod Lleol (LHA), yn dibynnu ar fanylion y cynllun.

Yn aml, bydd yr awdurdod lleol neu'r gymdeithas tai yn codi ffi rheoli, ac yn gyfnewid am hyn bydd yr holl gyfrifoldebau rheoli tai - megis casglu rhent a gofalu am unrhyw waith cynnal a chadw ac atgyweirio - yn cael eu rheoli ar ran y landlord.

Mae Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol wedi peilota'r dull hwn dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, ac yn ogystal mae gan nifer o gymdeithasau tai brofiad o ddarparu cynlluniau prydlesu yn y sector preifat. Ar hyn o bryd mae **cynllun** Llywodraeth Cymru'n cael ei weithredu mewn rhannau o Gymru, a'r nod yw i'r arbrawf hwn ddarparu model graddadwy a fydd yn arwain at gynllun cenedlaethol.

Rydym yn credu y gellid defnyddio cynlluniau prydlesu i gynyddu mynediad i'r PRS ar gyfer prosiectau Tai yn Gyntaf. I bwrpasau'r ddogfen hon nid ydym wedi pennu cyfnod ar gyfer y cynllun prydlesu, ond byddem yn annog y rhai sydd eisoes yn bodoli i anelu at gyfnodau hirach, o bosibl rhyw bum i ddeng mlynedd, fel bod pobl yn gallu cael budd o'r gwell sefydlogrwydd a sicrwydd a ddarperir gan denantiaethau yn y tymor hirach.

Er ei bod yn bosibl bod cynlluniau prydlesu'n agored i bob math o ddyraniadau tai, dylai cleientiaid Tai yn Gyntaf gael blaenoriaeth o ran mynediad at y llety PRS, yn unol ag egwyddorion Tai yn Gyntaf, sef dewis a rheolaeth.

Dylai landlordiaid gysylltu â'u darparwyr morgais i wirio bod modd iddynt rentu drwy gynllun prydlesu.

Y MODEL CYNLLUN PRYDLESU A TAI YN GYNTAF

Rydym yn cydnabod y ffaith bod Tai yn Gyntaf yn ddull eithaf newydd o fynd i'r afael â digartrefedd yng Nghymru; mae'n bosibl na fydd landlordiaid yn y sector preifat yn gyfarwydd â'r model, ac yn naturiol byddant am ofyn cwestiynau neu rannu pryderon. Fodd bynnag, credwn y bydd y defnydd o gynllun prydlesu yn helpu i leddfu pryderon trwy roi mwy o sicrwydd a diogelwch i landlordiaid. Isod, rydym wedi amlinellu rhai o'r ystyriaethau allweddol i'ch helpu i ddeall rôl landlord yn y sector preifat o fewn cyd-destun Tai yn Gyntaf, os caiff cynllun prydlesu ei ddefnyddio.

1. BYDD LANDLORDIAID YN CAEL GWARANT O INCWM RHENTU

Pan yn prydlesu eiddo i wasanaeth Tai yn Gyntaf, naill ai gyda chymdeithas tai neu gydag awdurdod lleol, bydd incwm rhentu yn cael ei warantu am gyfnod penodol o amser - e.e. pum mlynedd. Mae'n debygol y bydd yr incwm hwn ar lefelau Lwfans Awdurdodau Lleol. Bydd rhai cynlluniau prydlesu hefyd yn golygu bod y darparwr yn gofalu am y costau atgyweirio a chynnal a chadw sy'n gysylltiedig â'r eiddo, a gallai hynny arwain at godi ffi rheoli. Fodd bynnag, ni chodir unrhyw ffioedd asiantaeth, ac ni fydd angen trwydded gan Rhentu Doeth Cymru (er y bydd raid i chi gofrestru).

2. NI FYDD LANDLORDIAID YN RHAN O'R ELFEN RHEOLI TAI

Dan y model hwn, bydd landlordiaid yn prydlesu eu heiddo i awdurdod lleol neu gymdeithas tai am gyfnod penodol o amser, ac yn ystod y cyfnod hwn byddant yn cael gwarant o incwm rhentu misol. Os dewisir yr opsiwn hwn, yna ni fyddai angen i landlordiaid ymwneud ag unrhyw elfen o'r eiddo, heblaw am y rhwymedigaethau cyfreithiol arferol sy'n berthnasol i landlord nad yw'n rheoli eiddo drosto'i hun - byddai'r rhain, wrth gwrs, yn dal i fod yn gymwys (ac felly hefyd yr hawliau cyfreithiol perthnasol). O ganlyniad, byddai'r model hwn yn debyg iawn i osod eiddo drwy unrhyw asiantaeth gosod tai ar y stryd fawr, a'u penodi hwy i reoli'r eiddo ar ran y landlord. Bydd y model hefyd yn rhyddhau'r landlord o'r costau a'r hyfforddiant sy'n angenrheidiol ar gyfer cael trwydded Rhentu Doeth Cymru.

3. BYDD LANDLORDIAID YN DERBYN YR WYBODAETH DDIWEDDARAF

Dylai landlordiaid sy'n cymryd rhan mewn cynllun prydlesu ddisgwyl diweddariadau rheolaidd, o leiaf unwaith bob tri mis, ynghylch unrhyw waith cynnal a chadw a wnaed ar yr eiddo, ac am unrhyw newidiadau yn y denantiaeth. Gyda chaniatâd y tenant, gallai'r darparwr cymorth hefyd rannu newidiadau positif mae'r tenant yn eu gweld yn eu bywyd o ganlyniad i gael cartref diogel a sefydlog. Lle bo modd, dylai landlordiaid gael gwybod am yr effaith bositif sy'n deillio o'u hymwneud â Tai yn Gyntaf, cyn belled ag y bo'r tenantiaid yn fodlon bod yr wybodaeth hon yn cael ei rhannu.

4. BYDD LANDLORDIAID YN CAEL BUDD O ARBENIGEDD LANDLORDIAID CYMDEITHASOL

Mae awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn arbenigwyr ar ddarparu tai cymdeithasol a chymorth i denantiaid bregus. O ganlyniad, bydd landlordiaid a thenantiaid sy'n rhan o brosiectau Tai yn Gyntaf dan gynllun prydlesu yn cael budd o'r arbenigedd hwn. Mae ganddynt gysylltiadau arbennig o dda gyda gwasanaethau cymorth aml-asiantaeth a darparwyr prosiectau Tai yn Gyntaf, ac maent mewn sefyllfa hynod ffafriol i sicrhau y gall y tenantiaid gael mynediad at y cymorth mae arnynt ei angen.

5. NI DDYLID BOD AG ANGEN BONDIAU NA GWARANTWYR

Mae yna achos cryf dros ddweud na ddylid bod angen i denantiaid Tai yn Gyntaf ddarparu bondiau na gwarantwyr mewn unrhyw sefyllfa; byddant yn derbyn cymorth dwys, 24/7, gan sefydliadau profiadol. Nid yn unig hynny, ond os caiff y budd-daliadau eu mwyhau i'r eithaf (mae hyn yn rhywbeth y bydd y rhan fwyaf o ddarparwyr Tai yn Gyntaf yn ei wneud fel rhan o'u cymorth), gall yr incwm mae llawer o gleientiaid Tai yn Gyntaf yn ei dderbyn fod yn sylweddol. Bydd perchnogion eiddo sy'n ymuno â chynllun Tai yn Gyntaf yn derbyn rhent gwarantiedig, ynghyd â sicrwydd y bydd eu heiddo'n cael ei ddychwelyd iddynt mewn cyflwr da, gan leihau'r angen am ddarparu bond neu warantwyr.

I GLOI

Mae pandemig y coronafirws wedi arwain at newidiadau pellgyrhaeddol yn ein cymdeithas, ac mae landlordiaid bellach yn gosod a rheoli eu heiddo mewn cyfnod o ansicrwydd dybryd, gyda chynghor iechyd a chyfyngiadau sy'n newid yn gyflym. Yn achos llawer o landlordiaid mae hwn yn gyfnod hynod ansefydlog, a chredwn fod cynlluniau prydlesu Tai yn Gyntaf yn rhoi cyfle unigryw i landlordiaid yn y sector preifat gael incwm sefydlog trwy rentu wrth i ni symud tuag at gymdeithas ôl-COVID.

Dysgwch fwy ar [wefan Cymorth Cymru](#)
E-bost: HousingFirst@cymorthcymru.org.uk