

Ôl-ddyledion Cyn-denantiaid: Egwyddorion arfer da

Awst 2020



Shelter Cymru

Shelter Cymru yw'r elusen pobl a chartrefi yng Nghymru.

Ein gweledigaeth

Dylai pawb yng Nghymru gael cartref boddhaol a fforddiadwy: dyma'r sylfaen ar gyfer iechyd a lles pobl a chymunedau.

Cenhadaeth

Cenhadaeth Shelter Cymru yw gwella bywydau pobl trwy ein gwasanaethau cyngor a chymorth a thrwy waith hyfforddiant, addysg a gwybodaeth. Trwy ein polisi, ymchwil, ymgyrchu a lloio, byddwn yn helpu i oresgyn y rhwystrau sy'n wynebu pobl yng Nghymru rhag cael t boddhaol a fforddiadwy.

Gwerthoedd

Bod yn annibynnol a pheidio â chyfaddawdu mewn unrhyw agwedd ar ein gwaith gyda phobl sydd ag anghenion tai.

Gweithio a thrin pobl sydd ag angen o ran tai yn gydradd, parchu eu hanghenion, a'u helpu i gymryd rheolaeth o'u bywydau.

Herio'n adeiladol i sicrhau bod pobl yn cael eu cynorthwyo'n briodol a gwella arfer da.

**Prif Swyddfa Shelter Cymru;
25 Heol Walter, Abertawe SA1 5NN
Rhif ffôn: 01792 469400
Welsh Housing Aid Ltd (yn masnachu fel Shelter Cymru)
Rhif elusen cofrestredig: 515902
© Shelter Cymru 2020**

www.sheltercymru.org.uk/what-we-do/policy-and-research/

Cyflwyniad

Mae'r papur hwn yn disgrifio arfer da wrth helpu pobl sydd ag ôl-ddyledion cyn-denantiaid (OC) yn ôl i dai cymdeithasol. Mae'n seiliedig ar ymchwil annibynnol¹ gan y Rhwydwaith Ansawdd Tai (HQN) yn ogystal ag enghreifftiau arfer da sy'n bodoli o waith achos Shelter Cymru.

Graddfa'r Mater

Canfu ymchwil HQN, mewn arolwg ciplun o landlordiaid cymdeithasol ledled Cymru yn 2018, bod 993 o ymgeiswyr wedi'u heithrio o dai cymdeithasol mewn chwe awdurdod lleol. Nid oedd gan y mwyafrif o landlordiaid ac awdurdodau gofnod o niferoedd ac felly, os caiff y ffigur ei allosod, gallai olygu bod dros 3,500 o aelwydydd wedi'u gwahardd ledled Cymru.

Effaith bywyd go iawn polisïau ôl-ddyledion cyn-denantiaid

Mae talu rhent yn rhan hanfodol o'r cytundeb rhwng landlordiaid a thenantiaid. Fodd bynnag, tloedi, amgylchiadau heriol a sgiliau ariannol isel yw rhai o'r ffactorau sy'n arwain tenantiaid i gronni ôl-ddyledion. Mae gwaith achos Shelter Cymru yn dangos yr effaith sylweddol y mae polisïau anhyblyg ar OC yn ei chael ar les pobl ac ar fynediad at dai cymdeithasol. Mae hyn yn codi'r cwestiwn o sut y gellir mynd i'r afael ag OC fel y gall pobl barhau i symud yn gyflym i gartref cymdeithasol diogel yn hytrach nag aros gan fethu symud, mewn llety dros dro neu o bosibl tai sector rhentu preifat (PRS) a allai fod yn anfforddiadwy.

Straeon teuluoedd o waith achos Shelter Cymru

Roedd cwpl â phump o blant dan 14 oed yn byw mewn cartref dwy ystafell wely cymdeithasol dai. Roedd problemau iechyd meddwl dwys gan y fam. Roedd eu budd-daliadau wedi cyrraedd y cap budd-daliadau, gan eu gadael â diffyg Budd-dal Tai o £41.20 yr wythnos. Roedd hefyd ganddynt ôl-ddyledion rhent ac roedd y gymdeithasol dai yn gofyn iddynt ad-dalu £8.80 yr wythnos. Oherwydd eu hamodau gorlawn gwnaethant gais i drosglwyddo i gartref mwy, ond ni ellid eu hystyried nes eu bod wedi talu sawl mis o'r diffyg rhent a'r ddyled. Hefyd, gostyngodd eu hól-ddyledion eu blaenoriaeth ar gyfer trosglwyddiad, gan ei gwneud hi'n anoddach fyth iddynt symud.

Roedd dynes 26 oed a'i dau blentyn yn byw mewn llety rhent preifat. Derbyniodd rybudd Adran 21 i adael gan ei landlord gan ei bod yn gwerthu'r eiddo. Gwnaeth gais i'r cyngor am gartref, ond cafodd ei chais ei atal oherwydd dyled o £2,000 o gyd-denantiaeth flaenorol ar eiddo'r cyngor pan oedd hi'n 19 oed. Roedd ei chyn bartner yn ymosodol ac yn ceisio ei rheoli, heb ganiatáu iddi fynd allan o'r fflat am gyfnodau hir. Nid oedd hi'n gwybod nad oedd y rhent yn cael ei dalu. Dywedodd y cyngor fod angen ad-dalu'r ôl-ddyledion blaenorol neu wneud ad-daliadau hir dymor olynol cyn y gallai hi a'i phlant gael eu hystyried ar gyfer tai cymdeithasol. Mae'r cyngor wedi cadarnhau, os rhoddir y ddyled mewn Gorchymyn Rhyddhau o Ddyled, yna bydd yr ataliad o'r rhestr aros yn cael ei godi. Bydd hyn yn cael effaith hir dymor ar ei sgôr credyd.

1 https://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/Assessing_affordability_and_barriers_to_accessing_social_housing_in_Wales.pdf

Asesu 'parodrwydd tenantiaeth'

Byddem yn argymhell meddwl am 'barodrwydd tenantiaeth' yng nghyd-destun strategaeth ddigartrefedd newydd Llywodraeth Cymru² ac yn benodol y datganiadau ynghylch Tai yn Gyntaf ac ailgartrefu cyflym.

Yn draddodiadol mae cyn-bolisiau ôl-ddyledion wedi bod yn ymwneud ag asesu tystiolaeth o 'newid ymddygiad' dros gyfnod o amser cyn rhoi tenantiaeth newydd i rywun. Fodd bynnag, mae ethos Tai yn Gyntaf / ailgartrefu cyflym yn ein symud i ffwrdd o feddylfryd 'parod ar gyfer tenantiaeth' a thuag at ddull sy'n seiliedig ar gefnogaeth - yn seiliedig ar yr egwyddor y gall unrhyw un gynnal tenantiaeth os oes ganddynt y gefnogaeth gywir ar waith.

Gyda'r ethos hwn mewn golwg, ffordd ymarferol o fynd i'r afael ag ôl-ddyledion cyn-denantiaid yw rhoi tenantiaeth newydd i bobl ag ochr yn ochr â chynllun ad-dalu fforddiadwy i glirio ôl-ddyledion dros amser, tra hefyd yn darparu cefnogaeth gyda chyllidebu ac unrhyw anghenion cymorth eraill a nodwyd. Mae'n llawer mwy cyraeddadwy i bobl ddangos newid ymddygiad tra'u bod mewn tenantiaeth newydd na thra'u bod yn ddigartref. Mae cyfranogiad cynghorydd dyled ac arian arbenigol annibynnol yn bwysig er mwyn sicrhau bod y cynllun ad-dalu yn wirioneddol fforddiadwy.

Enghraifft polisi arfer da

Yn 2020 cytunwyd ar siarter rheoli tai Tai yn Gyntaf yng Nghymru gan gymdeithasau tai, awdurdodau lleol sy'n dal stoc, Cartrefi Cymunedol Cymru a Cymorth Cymru. Mae'n cynnwys y dull canlynol o ymdrin ag ôl-ddyledion rhent:

Ôl-ddyledion hanesyddol - Byddwn yn ystyried dileu ôl-ddyledion hanesyddol yn llwyr. Lle nad yw hyn yn bosibl, byddwn yn annog defnyddio cyllidebau unigol ac yn gweithio gyda'r awdurdod lleol perthnasol i ddod o hyd i arian i leihau neu glirio unrhyw ôl-ddyledion hanesyddol. Lle na ellir clirio ôl-ddyledion hanesyddol yn llawn; bydd cynllun talu rhesymol, fforddiadwy a chyraeddadwy yn cael ei greu ar gyfer y balans sy'n weddill. Ni fyddwn yn atal dyraniadau o ganlyniad i ôl-ddyledion heb eu talu.

Taliadau cyfandaliad

Dull arall yw ei gwneud yn ofynnol i ôl-ddyledion fod yn is na lefel benodol - sy'n gofyn am daliad cyfandaliad naill ai gan yr unigolyn neu gan dîm digartrefedd yr awdurdod lleol. Mae'r dull hwn yn ymwneud yn fwy ag adfer ôl-ddyledion nag asesu newid ymddygiad. Fodd bynnag, mae gwaith achos Shelter Cymru yn cynnwys enghreifftiau lle mae pobl wedi talu cyfandaliadau i landlordiaid cymdeithasol trwy roi eu hunain mewn dyled ar gyfraddau llog gormodol. Yn y tymor hir gallai'r ddyled anfforddiadwy hon fygwth eu tenantiaeth.

At hynny, dim ond cronfeydd cyfyngedig sydd gan dimau digartrefedd awdurdodau lleol ar gyfer atal digartrefedd - ni ddylai landlordiaid cymdeithasol fod yn gwneud galwadau gormodol ar yr adnodd cyfyngedig hwnnw.

Felly nid ydym yn argymhell polisiau cyffredinol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ôl-ddyledion fod yn is na lefel benodol.

2 <https://gov.wales/sites/default/files/publications/2019-10/homelessness-strategy.pdf>

Gwneud y ddyled yn hylaw

Roedd adroddiad HQN³ yn cynnwys - yn adran 3.21 - nifer o enghreifftiau o arfer da o'r tu allan i Gymru, gan gynnwys:

- Cynnig setliadau llawn a therfynol
- Cyfateb taliadau punt am bunt
- Sefydlu cronfeydd caledi

Tynnodd yr adroddiad sylw at y ffaith mai anaml y mae'r gyfradd adfer ar gyfer OC yn fwy na 25-30 y cant i'r mwyafrif o landlordiaid. Gyda hyn mewn golwg, trwy gytuno i gwrdd â thenantiaid hanner ffordd gallai landlordiaid fod yn fwy tebygol o adfer ôl-ddyledion na thrwy fynnu cael y swm llawn.

Ystyriaeth bwysig arall yw pa mor bell yn ôl y cronwyd yr ôl-ddyledion. Argymhellodd yr adroddiad, pan fydd ôl-ddyledion mor hen fel eu bod wedi'u gwahardd gan statud (ac felly na ellir eu hadennill trwy'r llysoedd) na ddylid eu defnyddio fel rheswm dros gael eu gwahardd.

Po hynaf yw'r ôl-ddyledion, y lleiaf defnyddiol ydyn nhw wrth asesu 'newid ymddygiad' gan nad yw'n gywir asesu risg yn erbyn ymddygiad rhywun blynnyddoedd lawer yn y gorffennol.

Enghraifft o arfer da

Roedd dyn yn ei chael hi'n anodd fforddio ei dŷ cyngor ac yn cronni ôl-ddyledion. Ail-gartrefodd y cyngor ef mewn eiddo un ystafell wely mwy fforddiadwy. Roedd hyn yn arfer da, gan fod polisïau dyrannu fel arfer yn gwahardd trosglwyddiadau pan fydd gan bobl ôl-ddyledion.

Fodd bynnag, daeth y dyn at Shelter Cymru i gael help gan ei fod yn cael ei roi o dan bwysau sylweddol i ad-dalu'r OC. Gwnaethom gysylltu â'r cyngor a gytunodd i sefydlu is-gyfrif a gosod yr ôl-ddyledion yno. Cytunwyd i adael i'r ôl-ddyledion eistedd yn yr is-gyfrif am chwe mis cyhyd â bod y dyn yn cadw i fyny gyda'i daliadau rhent cyfredol. Ar ôl chwe mis, byddai sefyllfa'r dyn yn cael ei hadolygu ac ar yr amod y gallai ei fforddio, byddai cynllun ad-dalu fforddiadwy yn cael ei roi ar waith. Roedd y trefniant hwn yn golygu nad oedd yr OC yn sbarduno gweithdrefn ôl-ddyledion y cyngor.

Dull sy'n canolbwyntio ar yr unigolyn

Straeon o waith achos Shelter Cymru

Roedd cwpl a'u tri phlentyn, pob un o dan saith oed, yn byw mewn cartref tai cymdeithasol yng Nghymru. Roedd ganddyn nhw ôl-ddyledion rhent. Profodd y ddynes droseddau casineb gan gymdogion a thrais domestig gan ei phartner, a ffodd i Lundain gyda'i phlant. Cronnodd hi ôl-ddyledion pellach ar yr eiddo. Daeth ei phartner o hyd iddi a dod â'r plant yn ôl i Gymru. Dychwelodd i geisio cael gwarachodaeth o'i phlant a chyflwyno fel digartref i'w chyngor, a'i gosododd mewn llety dros dro. Nid oedd hi'n gallu cael ei hystyried ar gyfer tai cymdeithasol nes iddi dalu o leiaf 25% (£500) o'r ôl-ddyledion, a chynnal cynllun ad-dalu ôl-ddyledion am 13 wythnos yn olynol.

3 https://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/Assessing_affordability_and_barriers_to_accessing_social_housing_in_Wales.pdf

Mae gan lawer o landlordiaid cymdeithasol agwedd bragmatig tuag at OC a allai fod yn fwy hyblyg nag y mae eu polisi ysgrifenedig swyddogol yn ei awgrymu. Er enghraifft, er y gallai polisi ofyn am nifer penodol o daliadau wythnosol yn olynol cyn y gellir dyrannu cartref newydd i rywun, gellir hepgor y polisi hwn ar gyfer pobl sy'n ddigartref neu fel arall mewn sefyllfa anodd i fodloni gofynion y polisi.

Os yw rhywun mewn llety dros dro, er enghraifft, maent yn debygol o fod o dan gryn straen a allai effeithio ar eu gallu i reoli eu cyllid. Ar ben hynny mae angen brys i'w helpu i symud i gartref parhaol fel y gellir rhyddhau'r llety dros dro ar gyfer aelwydydd eraill. Dylai landlordiaid ystyried fesul achos pa mor realistig yw gofynion y polisi ysgrifenedig, o ystyried amgylchiadau presennol yr unigolyn.

Ystyriaeth bellach yw beth oedd yn digwydd ym mywyd yr unigolyn pan gronnwyd yr ôl-ddyledion yn wreiddiol: a oeddent yn berson ifanc bregus? A oeddent wedi bod yn y system ofal? A oeddent yn profi cam-drin domestig / ariannol? A yw'r ddyled o ganlyniad i ail-daliadau yn hytrach nag ôl-ddyledion? Nid oes yr un lefel o dryloywder ynghylch ail-daliadau ag sydd ar gyfer ôl-ddyledion, ac efallai bod gan denantiaid reswm da i ddadlau ynghylch lefel yr ail-daliad³.

Ôl-ddyledion o lety rhentu preifat

Stori unigolyn o waith achos Shelter Cymru

Roedd menyw 27 oed yn talu £595 y mis am ei fflat rhent preifat. Oherwydd afiechyd meddwl colodd ei swydd a sicrhodd rôl ar gyflog is. Gofynnodd yn aflwyddiannus i'w landlord ostwng y rhent. Dirywiodd ei hiechyd meddwl ymhellach a blwyddyn yn ddiweddarach bu'n rhaid iddi adael y swydd honno. Roedd hi wedi cronni ôl-ddyledion rhent o dros £2,500 a rhoddodd ei landlord rybudd Adran 21 iddi. Cysylltodd ag adran ddigartrefedd y cyngor i gofrestru ar y gofrestr tai gyffredin ar gyfer tai cymdeithasol. Oherwydd ei ôl-ddyledion rhent cafodd ei heithrio o'r gofrestr. Byddai ei chais i wneud cais am dai yn cael ei ailystyried pe bai'n gwneud ad-daliadau rheolaidd am 12 wythnos, ond oherwydd maint yr ôl-ddyledion nid oedd unrhyw sicrwydd y byddai'n cael ei chofrestru bryd hynny. Cymhlethwyd ei sefyllfa ymhellach gan yr angen i gael geirda gan ei landlord i wneud cais am dai cymdeithasol.

Mae nifer fach o bolisiau dyrannu yng Nghymru yn eithrio pobl o dai cymdeithasol os oes ganddynt OC neu ddyledion tai eraill o dai PRS. Nid ydym yn credu ei bod yn rhesymol cymryd gallu pobl i dalu rhenti marchnad fel dangosydd o'r gallu i dalu rhenti cymdeithasol.

Efallai y bydd amgylchiadau esgusodol i gyn-ôl-ddyledion PRS na fyddai'n amlwg pe bai'r tenant yn cael ei droi allan ar sail 'dim bai'. Er enghraifft, efallai bod y landlord wedi cynyddu'r rhent felly roedd ychwanegiad mawr. Efallai y bu anghydfod ynghylch lefel yr ôl-ddyledion, gyda'r landlord yn honni bod mwy o rent yn ddyledus nag a oedd mewn gwirionedd. Efallai bod y landlord wedi bod yn esgeulus wrth gyflawni ei gyfrifoldebau cyfreithiol, er enghraifft trwy fod yn ddigofrestredig neu'n methu â mynd i'r afael a diffyg atgyweirio.

Mae eithrio rhywun sydd â hen ôl-ddyledion PRS neu ddyled rhent o dai cymdeithasol yn golygu y bydd yr unig opsiwn tai sy'n agored iddynt yn ôl pob tebyg o fewn y PRS. Er mwyn rhoi siawns dda i bobl gynnal tenantiaeth ac osgoi digartrefedd, mae cynnig tai cymdeithasol yn debygol o fod yn ymyrraeth hanfodol.

Enghraifft o arfer da

Roedd cwpl gyda dau o blant o dan wyth oed, ac yn disgwyl eu trydydd plentyn, yn byw mewn tŷ tair ystafell wely ar rent preifat. Rhoddodd eu landlord rybudd Adran 21 iddynt adael, ac felly gwnaethant gais digartrefedd i'w cyngor. Fe wnaethant geisio gwneud cais am dai cymdeithasol trwy'r gofrestr dai gyffredin ond cawsant eu gwahardd o'r gofrestr oherwydd dyled cymdeithas dai o denantiaeth a ddaeth i ben bedair blynedd yn ôl. Roedd y ddyled o £700 am gost clirio eiddo o'r tŷ, sef sied ardd a charped newydd yn bennaf – gyda'r ddau yn bethau yr oeddent yn credu y byddai'n ddefnyddiol i'r tenantiaid newydd. Er mwyn cael eu hystyried ar gyfer tai cymdeithasol roedd angen iddynt naill ai glirio'r ôl-ddyledion neu wneud 13 ad-daliad a lleihau'r ddyled o leiaf 25%. Gyda chefnogaeth gan Shelter Cymru, dileodd y gymdeithas dai 50% o'r ddyled a gwnaed cais i elusen i helpu gyda'r 50% sy'n weddill. Byddai hyn yn galluogi codi ataliad y teulu er mwyn cael ei hystyried ar gyfer tai cymdeithasol.

Adolygu polisi ac arfer yn rheolaidd

Efallai na fydd rhai landlordiaid yn adolygu eu polisiau OC yn rheolaidd. Byddem yn argymhell ailedrych ar y polisi o bryd i'w gilydd, ac asesu arfer gwirioneddol ochr yn ochr ag ef, i wirio a yw'r polisi'n dal i gyd-fynd â gwerthoedd sefydliadol a pholisi Cymru yn ei gyfanrwydd. Wrth i Lywodraeth Cymru ymgorffori athroniaeth o atal digartrefedd yn gynnar ac ailgartrefu yn gyflym ledled Cymru, mae'n gynyddol bwysig bod polisiau sefydliadol unigol yn unol â'r nod hwn.

Am ragor o wybodaeth neu i drafod y papur hwn ymhellach, cysylltwch â Jennie Bibbings, Rheolwr Ymgyrchoedd ar jennieb@sheltercymru.org.uk.