

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Achub Rhent: Adnodd Atal Digartrefedd

Galwad am arfer da

Ebrill 2023

Ydy'ch sefydliad chi'n defnyddio achub rhent i atal digartrefedd? Ydych chi'n achub tenantiaethau preifat mewn perygl drwy brynu'r eiddo gan landlord cymdeithasol?

Rydym ni'n ymwybodol o arferion da sy'n dod i'r amlwg ledled Cymru a byddem yn hoffi clywed am yr hyn rydych chi'n ei wneud er mwyn llywio ein gwaith polisi ac ymgyrchoedd.

Cyflwyniad

Ar hyn o bryd mae rhentwyr preifat yng Nghymru yn wynebu storm berffaith: yr argyfwng presennol o ran cyflenwad tai lle mae tai cymdeithasol fel aur a bod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn bell allan o'u cyrraedd; y cynnydd mwyaf mewn rhent y tu allan i Lundain; a gwasgfa bellach ar gyllidebau yn sgil cynnydd mewn biliau cyfleustodau a hanfodion dyddiol fel bwyd.

Mae natur anwadal y farchnad rhentu preifat, sy'n cael ei sbarduno gan atyniad opsiynau rhent eraill, megis llety gwyliau, a phryder cynyddol am gyfraddau llog morgeisi, wedi arwain at nifer digynsail o achosion cymryd meddiant ledled Cymru. Mae llawer o landlordiaid yn ystyried newid marchnadoedd neu'n bwriadu gwerthu eu heiddo, gyda rhai hefyd yn nodi pryderon am y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru)

Mae llwyth gwaith Shelter Cymru wedi gweld cynnydd o 36% yn yr hysbysiadau troi allan "dim bai" ers y llynedd. Rydym ni'n clywed dro ar ôl tro pa mor anodd yw hi i ddod o hyd i gartrefi amgen, i aelwydydd unigol ac i awdurdodau lleol sy'n ceisio'u cynorthwyo. Mae'n rhaid canolbwyntio o'r newydd ar offer i atal digartrefedd a hwyluso mwy o fynediad at opsiynau tai fforddiadwy yn ystod yr argyfwng costau byw hwn.

Rydym ni wedi cynnal trafodaethau gyda chynrychiolwyr ledled y sector i archwilio'r potensial i denantiaid achub eu tenantiaeth trwy bryniant gan landlord cymdeithasol.

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Fe wnaethom ni hefyd gynnal [gweminar atal digartrefedd](#) ym mis Tachwedd 2022, gyda chefnogaeth yr Oak Foundation, gyda thros 100 o weithwyr tai proffesiynol yn bresennol. O'n harolwg barn rhyngweithiol yn ystod y weminar, dysgom fod nifer o awdurdodau lleol a phartneriaid cymdeithasau tai yn defnyddio "achub rhent" fel adnodd atal erbyn hyn. Fodd bynnag, dysgom hefyd nad oedd 66% arall o'r mynychwyr erioed wedi clywed am y dull hwn.

Rydym ni'n teimlo bod angen hyrwyddo a rhannu arferion da ymhellach. Mae gan achub rhent botensial mawr i gael ei ddefnyddio fwyfwy yng Nghymru er mwyn cadw pobl yn eu cartrefi a chynyddu'r stoc tai cymdeithasol.

Beth yw ystyr achub rhent?

Mae achub rhent yn disgrifio sefyllfa lle mae tenantiaeth sector preifat sydd mewn perygl o ddod i ben oherwydd bod yr eiddo'n cael ei werthu gan y landlord yn cael ei hachub pan fydd landlord cymdeithasol yn prynu'r eiddo. Yn ddelfrydol mae'r aelwyd yn parhau i fyw yn yr eiddo ar hyd yn broses gyda chyn lleied o aflonyddwch â phosibl.

Nodyn am achub morgaesi

Mae'r cysyniad o achub rhent yn adeiladu ar yr adnodd achub morgais sydd wedi'i ddefnyddio yn y gorffennol mewn achosion o adfeddiannu morgais. Mae cyllid drwy'r Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol yn darparu rhan o'r cyllid cyfalaf sydd ei angen i landlord cymdeithasol brynu eiddo, gyda'r eiddo wedyn yn cael ei ddarparu i'r perchnogion blaenorol ar sail rhent cymdeithasol neu ar sail cydberchnogaeth. Am ragor o wybodaeth am achub morgaesi, ewch i'n [briff diweddar](#) a'n galwad ar i Lywodraeth Cymru ailgyflwyno rhaglen gyllid bwrpasol.

Beth rydym ni'n ei wybod yn barod?

Rydym ni wedi clywed bod achub rhent eisoes yn cael ei ddefnyddio ar raddfa fach gan rai awdurdodau lleol neu bartneriaid cymdeithasau tai er mwyn atal digartrefedd mewn achosion unigol. Ymateb yw hyn yn aml i anghenion penodol yr aelwyd a'r anhawster i

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



ddod o hyd i gartref amgen addas ar ei chyfer. Mae achosion wedi cynnwys aelwydydd ag anableddau lle mae'r eiddo wedi cael addasiadau ar raddfa fawr, ac unedau teuluol mwy.

Rydym ni hefyd yn ymwybodol o rai achosion pan fo landlord sydd â phortffolio eiddo sylweddol wedi cysylltu ag awdurdod lleol i brynu unrhyw beth hyd at 100 o dai sy'n mynd i gael eu rhoi ar y farchnad i'w gwerthu. Mae nifer o ffactorau i'w hystyried wrth feddwl am fodel achub rhent, gan gynnwys:

Safonau eiddo – Gall y safonau sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer tai cymdeithasol arwain at unedau eiddo presennol yn cael eu hystyried yn anymarferol i'w prynu oherwydd y buddsoddiad sydd ei angen ynddynt. Gall eiddo hŷn fod ag ystafelloedd rhy fach a chynlluniau, grisiau a gofod awyr agored anghonfensiynol. Mae'n bosibl hefyd nad yw'r landlord wedi bod yn gwneud unrhyw waith cynnal a chadw parhaus ac uwchraddio cyfleusterau fel y gegin, yr ystafell ymolchi a'r gwres canolog. Bydd yn rhaid i landlord cymdeithasol ystyried faint o fuddsoddiad sydd ei angen ac a oes modd cyflawni hyn yn ffisegol ac yn ariannol.

Ein dealltwriaeth ni yw bod rhaglen cyllid cyfalaf, gan gynnwys y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro (TACP), wedi darparu rhywfaint o hyblygrwydd ar yr uchod ac wedi bod y brif ffynhonnell ariannu hyd yma ar gyfer achub rhent.

Tenantiaid cyfredol – byddai caffael eiddo presennol i'r stoc tai cymdeithasol fel arfer yn cael ei wneud gyda meddiant gwag a byddai unrhyw welliannau'n gallu cael eu gwneud cyn i'r eiddo gartrefu tenant. Pwrpas achub rhent yw galluogi'r aelwyd i aros yn y cartref, ond mae hyn yn golygu y byddai angen gwneud unrhyw waith o gwmpas y tenantiaid. Gall hyn fod yn broblem os oes angen gwaith mawr.

Byddem wrth ein boddau'n clywed gennych os ...

.... yw'ch sefydliad wedi bod yn defnyddio achub rhent i atal digartrefedd yn llwyddiannus dros y misoedd diwethaf. Beth ydych chi wedi'i ddysgu? Beth fu'r heriau? Beth yw'r pethau allweddol sydd eu hangen er mwyn i achub rhent ddigwydd yn amlach?

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Anfonwch e-bost at Wendy Dearden, ein Rheolwr Polisi a Materion Cyhoeddus yn wendyd@sheltercymru.org.uk os ydych chi'n hapus i gael sgwrs i ddweud mwy wrthym.