

Housing Benefit is changing from April 2011 for private tenants

Find out how the changes will affect you.

The Government is making changes to the way Housing Benefit is calculated, for private rented sector tenants, from 1st April 2011.

What will the changes mean?

It is possible that the amount of Housing Benefit you get to pay your rent could go down.

If your Housing Benefit is paid directly to your landlord, the amount your landlord gets for your rent could go down.

If you are getting or thinking of claiming Housing Benefit, you need to consider these changes before you renew or make a new tenancy agreement with a private landlord.

Who will the changes affect?

These changes could affect you if:

- you are claiming Housing Benefit, or are going to make a new claim, under the Local Housing Allowance scheme (LHA);
- you receive more Housing Benefit (up to £15) than you pay for your rent.

When will the changes affect me?

From 1st April 2011 if you receive more Housing Benefit (up to £15) than you pay for your rent.

From 1st April 2011 if you are making a new claim for Housing Benefit.

If you are already claiming Housing Benefit, you will normally have more time before your rate changes.

If your circumstances don't change, you will have nine months at your current Local Housing Allowance rate from when your local authority next assesses your Housing Benefit after 1st April 2011.

It is important to remember that after your assessment the Housing Benefit you get won't be higher than the rent you pay.

For example, if your next assessment is due in June 2011 the changes to Local Housing Allowance rates will not affect you until March 2012. But you will no longer get more Housing Benefit than you pay in rent.

The changes may affect you sooner if:

- you are getting Housing Benefit and are planning to move home;
- your household is changing such as someone leaving or coming to live with you.

If you are claiming or intending to claim Housing Benefit you need to be aware of the changes and when you will be affected before negotiating or entering into a new tenancy agreement with a private landlord.

Local Housing Allowance rates

From 1st April 2011 the Local Housing Allowance rates are going down.

To help you plan for the changes next year you can compare the current rates against what the new rates are likely to be for where you live, on the Valuation Office Agency website:

England: www.voa.gov.uk/lhadirect/LHA_percentile_rates.htm

Scotland: www.scotland.gov.uk/lhafigures

Wales: www.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/private/renting/rentofficers/publications/lhaemergencybudget

Where to go for more information

You can get more information at **www.direct.gov.uk**

Directgov provides information on public services in one place including up to date information on the Housing Benefit changes.

Local authority Housing Benefit/Housing Service. Your local authority can help you to find out exactly how these changes will affect you.

The Valuation Office Agency (VOA) is an executive agency of HM Revenue & Customs and holds information on Local Housing Allowance, fair rents and Council Tax. Visit their website at **www.voa.gov.uk**

The Citizens Advice service provides a wide range of advice. To find your local Citizens Advice Bureau, look in the phone book or Yellow Pages, or visit their website at **www.citizensadvice.org.uk** or **www.cas.org.uk** for Scotland.

Shelter offers confidential housing, welfare benefits and debt advice through a network of advice services; freephone Housing Advice Helpline on 0808 800 4444 8am-8pm Monday-Friday and 8am-5pm Saturday-Sunday. Or visit **www.shelter.org.uk**

Important information about this leaflet

This leaflet is only a guide and does not cover every circumstance. We have done our best to make sure that the information in this leaflet is correct as of December 2010. Some of the information may be oversimplified, or may become inaccurate over time, for example because of changes to the law.

DWP Department for
Work and Pensions

Published by the
Department for Work and Pensions
HBLHA 12/10
www.dwp.gov.uk
ISBN: 978-1-84947-483-2

Bydd Budd-dal Tai yn newid o fis Ebrill 2011 ar gyfer tenantiaid preifat

Sut y bydd y newidiadau yn effeithio arnoch chi.

O 1af Ebrill 2011 bydd y Llywodraeth yn gwneud newidiadau i'r ffordd y cyfrifir Budd-dal Tai ar gyfer tenantiaid sy'n rhentu yn y sector preifat.

Beth fydd y newidiadau yn ei olygu?

Mae'n bosibl y gallai swm y Budd-dal Tai rydych yn ei gael i dalu eich rhent ostwng.

Os caiff eich Budd-dal Tai ei dalu'n uniongyrchol i'ch landlord, gallai'r swm y caiff eich landlord ar gyfer eich rhent ostwng.

Os ydych yn cael Budd-dal Tai neu'n ystyried gwneud cais amdano, mae angen i chi ystyried y newidiadau hyn cyn i chi adnewyddu neu ymrwymo i gytundeb tenantiaeth newydd gyda landlord preifat.

Pwy fydd y newidiadau yn effeithio arnynt?

Gallai'r newidiadau effeithio arnoch:

- os ydych yn hawlio Budd-dal Tai, neu'n mynd i wneud cais newydd, o dan y cynllun Lwfans Tai Lleol;
- os ydych yn cael mwy o Fudd-dal Tai (hyd at £15) nag ydych yn talu ar gyfer eich rhent.

Pryd fydd y newidiadau yn effeithio arnaf?

O 1af Ebrill 2011 os byddwch yn cael mwy o Fudd-dal Tai (hyd at £15) nag ydych yn talu ar gyfer eich rhent.

O 1af Ebrill 2011 os byddwch yn gwneud cais newydd am Fudd-dal Tai.

Os ydych eisoes yn hawlio Budd-dal Tai, bydd gennych fel arfer fwy o amser cyn i'ch cyfradd newid. Os na fydd eich amgylchiadau yn newid, bydd gennych naw mis ar gyfradd bresennol eich Lwfans Tai Lleol o'r tro nesaf y bydd eich awdurdod lleol yn adolygu eich Budd-dal Tai ar ôl 1af Ebrill 2011.

Ar ôl eich asesiad, mae'n bwysig cofio na fydd y Budd-dal Tai a gewch yn fwy na'r rhent rydych yn ei dalu.

Er enghraifft, os cewch eich asesiad nesaf ym mis Mehefin 2011, ni fydd y newidiadau i gyfraddau Lwfans Tai Lleol yn effeithio arnoch tan fis Mawrth 2012. Ond ni fyddwch yn cael mwy o Fudd-dal Tai nag ydych yn talu mewn rhent mwyach. Gallai'r newidiadau hyn effeithio arnoch yn gynt:

- os ydych yn cael Budd-dal Tai a'ch bod yn bwriadu symud tŷ;
- os bydd aelodau eich cartref yn newid, fel rhywun yn gadael neu rywun yn dod i fyw gyda chi.

Os ydych yn gwneud cais am Fudd-dal Tai neu'n bwriadu gwneud cais amdano, dylech fod yn ymwybodol o'r newidiadau a phryd y byddant yn effeithio arnoch cyn trafod neu ymrwymo i gytundeb tenantiaeth newydd gyda landlord preifat.

Cyfraddau Lwfans Tai Lleol

O 1af Ebrill 2011 bydd cyfraddau Lwfans Tai Lleol yn gostwng.

I'ch helpu i gynllunio ar gyfer y newidiadau y flwyddyn nesaf, gallwch gymharu'r cyfraddau presennol yn erbyn y cyfraddau newydd tebygol ar gyfer lle rydych yn byw ar wefan Asiantaeth y Swyddfa Brisio:

Cymru: wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/private/renting/rentofficers/publications/lhaemergencybudget

Ble i fynd i gael rhagor o wybodaeth

Gallwch gael rhagor o wybodaeth yn www.direct.gov.uk/cy
Mae Directgov yn rhoi gwybodaeth am wasanaethau cyhoeddus mewn un lle gan gynnwys y wybodaeth ddiweddaraf am y newidiadau i'r Budd-dal Tai.

Budd-dal Tai/ Gwasanaeth Tai awdurdod lleol. Gall eich awdurdod lleol eich helpu i ganfod yn union sut y bydd y newidiadau hyn yn effeithio arnoch.

Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn un o asiantaethau gweithredol Cyllid a Thollau EM ac mae'n cadw gwybodaeth am y lwfans tai lleol, rhenti teg a Threth Cyngor. Ewch i'w gwefan yn www.voa.gov.uk

Mae'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth yn rhoi ystod eang o gyngor. I ddod o hyd i'ch Canolfan Cyngor ar Bopeth leol, edrychwch yn y llyfr ffôn neu'r 'Yellow Pages', neu ewch i'w gwefan yn www.citizensadvice.org.uk

Mae Shelter yn rhoi cyngor cyfrinachol ar dai, budd-daliadau lles a dyledion drwy rwydwaith o wasanaethau cynghori; Llinell Gymorth radffon sy'n rhoi Cyngor ar Dai ar 0808 800 4444 8am-8pm o ddydd Llun i ddydd Gwener ac 8am-5pm ar ddydd Sadwrn a dydd Sul. Neu ewch i www.sheltercymru.org.uk

Gwybodaeth bwysig ynglŷn â'r daflen hon

Canllaw yn unig yw'r daflen hon ac nid yw'n cwmpasu'r holl amgylchiadau a all godi. Rydym wedi gwneud ein gorau i sicrhau bod y daflen yn gywir o fis Rhagfyr 2010. Mae'n bosibl y bydd rhywfaint o'r wybodaeth wedi'i gorsymleiddio neu'n dod yn llai cywir dros amser, er enghraifft oherwydd newidiadau i'r gyfraith.

DWP

Department for
Work and Pensions

Adran Gwaith
a Phensiynau

Cyhoeddwyd gan yr
Adran Gwaith a Phensiynau
HBLLHAW 12/10
www.dwp.gov.uk/cymraeg/
ISBN: 978-1-84947-484-9