

## Cofrestr Tai Cyffredin Caerffili Ffurflen Polisi Gosod Tai Lleol

<b>Manylion yr ardal dan sylw:</b>	Rhif:	
	Heol/Heolydd:	Cyn Neuadd yr Eglwys
	Tref:	Llanbradach
	Cod post:	
<b>Manylion yr eiddo dan sylw:</b>		
<b>Manylion yr eiddo dan sylw:</b>	Nifer:	Fflat un ystafell wely, llawr gwaelod x 5
	Ystafelloedd gwely:	Fflat un ystafell wely, llawr cyntaf x 5
	Math/Mathau:	
	Landlord/Landlordiaid:	Cymdeithas Tai United Welsh
<b>Rheswm dros wneud cais am bolisi gosod tai lleol:</b>		
		<p>Mae safle'r hen Neuadd yr Eglwys yn ddatblygiad newydd o 10 fflat hunangynhwysol yn Llanbradach, ychydig y tu allan i ganol Caerffili. Mae'r eiddo wedi'u leoli ar safle'r hen Eglwys yr Holl Saint o fewn pellter cerdded i amwynderau a llwybr bws, taith 5 munud mewn car i'r archfarchnad agosaf a thaith gerdded 5 munud i'r orsaf drenau agosaf.</p> <p>Gofynnodd y polisi gosod tai lleol i'r gosodiadau newydd greu cymuned newydd sefydlog, gynaliadwy, gytbwys a chydlynol, mewn lleoliad cymunedol ehangach sy'n bodoli eisoes wrth gydymffurfio â gofynion y Polisi Dyrannu Cyffredin a gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai.</p>
<b>Crynodeb o'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r polisi gosod tai lleol:</b>		
		<p>Mae United Welsh wedi gweld o brofiad y mae heriau yn gyffredin o ran sefydlu cymunedau newydd.</p> <p>Rydym yn datblygu, ac felly'n gosod, dros 300 o gartrefi newydd y flwyddyn ac yn ein profiad ni, mae'r 12 mis cyntaf o feddiannu datblygiadau newydd yn hanfodol wrth sefydlu cymuned newydd a chydlynol.</p> <p>Mae'n anochel y bydd dod â 10 cartref o bobl o grwpiau oedran tebyg posibl ynghyd, a phob un wedi'i gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin (yn yr achos hwn) mewn lleoliad dwys, yn cyflwyno heriau i sefydlu parch a dealltwriaeth rhwng y cymdogion newydd, ac efallai na fyddai rhai ohonynt wedi cynnal</p>

	<p>tenantiaeth erioed o'r blaen.</p> <p>Mae profiad yn dangos yn aml mae cyfradd uwch na'r cyfartaledd o Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a galw gan denantiaid am wasanaethau a ddarparwn fel landlord, yn enwedig yn ystod y 12 mis cyntaf feddiannu.</p> <p>Gall polisi gosod tai lleol cynhwysfawr sydd wedi'i ymchwilio'n llawn gynorthwyo gyda'n hawydd cyffredin i greu cymunedau gynaliadwy, cydlynol y mae pobl eisiau byw ynddynt a hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Byddai gweithredu polisi gosod tai lleol llwyddiannus hefyd yn helpu i leihau nifer y tenantiaid sy'n dymuno cyflwyno ceisiadau i drosglwyddo i lety arall.</p>
<p><b>Amcan y polisi gosod tai lleol:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creu cymuned gynaliadwy</li> <li>• Bod y gymdogaeth yn lle y mae pobl eisiau byw ac aros ynddo</li> <li>• Bod tenantiaid yn cymryd rhan yn eu cymuned</li> <li>• Bod y gymdogaeth yn gytbwys</li> <li>• Sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion statudol</li> <li>• Gwneud y defnydd gorau o stoc dai</li> <li>• Sicrhau bod cysylltiadau da rhwng trigolion hirsefydlog yr ardal a thrigolion newydd y safle.</li> </ul>
<p><b>Cyfyngiadau i'w gosod ar osodiadau:</b></p>	<p><u>NODYN PWYSIG:</u> nid yw'r meini prawf canlynol yn orfodol fel y cyfryw, ond rhaid eu defnyddio fel templed i geisio creu cymuned gytbwys ar y safle hwn.</p> <p>Bydd pob cartref sydd ar y rhestr fer ar gyfer y cartrefi newydd yn cael eu hystyried fesul achos, ac mae United Welsh yn fodlon cynnal sgwrs gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn ystod y broses o ddyrannu a gosod i sicrhau bod ysbryd y polisi gosod tai lleol yn cael ei gynnal drwy gydol y cyfnod yma, ac i drafod achosion ymylol neu amwys ac ati.</p>

Lle na ellir dod i gytundeb yn ystod sgwrs o'r fath, bydd United Welsh, fel landlord, yn gwneud y penderfyniad terfynol gan gadw o fewn cyfyngiadau'r meini prawf a nodir yn y polisi gosod tai lleol hwn ac yn ymdrechu i gyflawni'r canlyniadau a fwriadwyd.

Mae United Welsh wedi ymrwymo i wneud y defnydd gorau o'n stoc dai drwy ystyried yr ymgeiswyr hynny sydd â'r gofyniad am lety hygyrch.

Bydd yr holl unedau sydd i'w gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin yn cael eu codio yn gyntaf yn unol ag Atodiad 8 y Polisi Gosod Tai Cyffredin - Dosbarthiadau Tai Hygyrch - a'u rhoi ar y rhestr fer yn unol ag Atodiad 9 - Dewis Gorau'r Meini Prawf ar gyfer Rhestr Fer.

Bydd United Welsh yn gweithio'n agos gyda therapyddion galwedigaethol tai'r Cyngor er mwyn paru teuluoedd ag eiddo sy'n diwallu'u hanghenion orau.

### Cam 1

Bydd gan y datblygiad gymysgedd o gartrefi o'r Bandiau sydd wedi'u nodi isod;

5 x Band 1

4 x Band 2

1 x uned i'w dyrannu fel llety â chymorth hyd nes y bydd trafodaeth gyda Llamau

Dylai'r ymgeiswyr fod o oedran cymysg e.e. Ddim i gyd o dan 30 oed neu ddim i gyd dros 50 oed.

### Cam 2

30%, neu oddeutu 3 eiddo, wedi'u dyrannu i ymgeiswyr sydd ag aelod o'r cartref (16+ oed) mewn cyflogaeth neu hyfforddiant. Cynhelir trafodaethau ag ymgeiswyr i ddarganfod statws cyflogaeth yr aelwyd.

Gwneir hyn er mwyn sicrhau bod cymysgedd o aelwydydd yn y datblygiad

newydd sydd mewn cyflogaeth amser llawn neu ran amser, hyfforddiant i fynd i mewn i gyflogaeth ac aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau rhannol/llawn.

Dylid ystyried ymgeiswyr a allai fod wedi gweithio o'r blaen ac sy'n edrych i adennill cyflogaeth ac sy'n barod i weithio â thîm Cyflogaeth United Welsh i sicrhau swydd neu hyfforddiant.

Bydd hyn yn galluogi United Welsh i annog a chynorthwyo ymgeiswyr o ran dychwelyd i'r gwaith a chynnal cyflogaeth mewn ardal lle mae'r gyfradd ddiweithdra yn uwch na chyfartaledd Bwrdeistref Caerffili (Data Cyfrifiad 2011)

Byddai cynnwys y meini prawf hyn yn helpu i greu cymunedau cytbwys sy'n cynnwys pobl ag ystod o incwm ac amgylchiadau personol. Byddai hyn hefyd yn annog dyheadau a phresenoldeb modelau rôl cadarnhaol o fewn y gymuned newydd.

Efallai y bydd angen adolygu'r ffigur o 30%, neu oddeutu 3 eiddo, yn ystod y broses rhestr fer er mwyn sicrhau bod y dyraniad Bandiau sydd wedi'i fwriadu yn cael ei gwrdd ac ni effeithir ar nodau'r Polisi Gosod Tai Cyffredin. Pe bai hwn yn fater posib yna efallai y bydd angen gostwng y ffigur hwn.

### Cam 3

Mae United Welsh yn deall y bydd sawl cartref a allai fod ag anghenion cymhleth a/neu sydd angen lefelau uchel o gymorth i reoli tenantiaeth.

Mae United Welsh wedi ymrwymo'n llwyr i gynorthwyo i gynnig llety i aelwydydd o'r fath tra hefyd yn cydnabod y ffaith y gall dwysedd uchel o aelwydydd ag anghenion cymhleth neu sydd angen lefelau uchel o gymorth o fewn ardal ddaearyddol fach iawn (neu yn yr un stryd/bloc) greu canlyniadau anfwriadol, er enghraifft:

- Mwy o risg i aelwydydd sy'n agored i niwed

- Anwadalrwydd uwch ar y bloc/stryd
- Anwadalrwydd uwch yn y gymuned
- Effeithiau niweidiol ar gymunedau cydlynol
- Enw drwg y safle newydd yn arwain at anhawster o ran dod o hyd i denantiaid ar gyfer eiddo gwag yn y dyfodol

Felly, mae United Welsh yn cynnig y dylai uchafswm o 2 gartref (20%) yn cael ei ystyried ag anghenion cymhleth/anghenion cymorth uchel. Rhaid i bob cartref ag anghenion cymhleth gymryd rhan weithredol mewn cael cymorth.

O ran y polisi gosod tai lleol hwn, mae United Welsh yn ystyried bod anghenion cymhleth neu lefelau uchel o gymorth yn cyfeirio at aelwydydd sydd wedi arddangos yr ymddygiadau canlynol (gan unrhyw aelod o'r aelwyd honno) o fewn y 3 blynedd flaenorol (o ddyddiad yr ystyrir yr aelwyd):

- Achosion sylweddol o gamddefnyddio sylweddau;
- Ymddygiad Gwrthgymdeithasol blaenorol neu gyfredol sydd wedi arwain at golli llety;
- Ymddygiad Gwrthgymdeithasol blaenorol sydd wedi arwain at gamau gorfodi (hysbysiad ceisio meddiant (NSP)/gwaharddeb/meddiant /Gorchymyn Ymddygiad Gwrthgymdeithasol (ASBO))
- Cyflyrau iechyd meddwl sylweddol sy'n effeithio ar allu'r cartref i reoli tenantiaeth (lle nad yw meddyginiaeth naill ai'n cael ei chymryd neu ddim yn profi'n effeithiol);
- Euog o ymddygiad troseddol heb ei disbyddu sy'n uniongyrchol berthnasol i gynnal tenantiaeth

a/neu fyw gyda pharch mewn cymuned ag eraill

- Pobl sy'n destun Trefniadau Amlasiantaethol ar gyfer Amddiffyn y Cyhoedd (MAPPA) (lefelau 1-3)

Mae United Welsh yn landlord cynhwysol a bydd yn gweithio'n agos gyda chydweithwyr yn Nhîm Digartrefedd a thîm Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili i nodi achosion cymhleth a phenderfynu a fyddai'r dyraniad yn briodol.

### **Peth eglurder ynghylch dehongli termau:**

Gall camddefnyddio sylweddau sylweddol gynnwys nam neu drallod o bwys, fel yr amlygir gan un (neu fwy) o'r canlynol, sy'n digwydd o fewn cyfnod o 12 mis:

- Defnydd rheolaidd o sylweddau sy'n arwain at fethu â chyflawni rhwymedigaethau allweddol yn y gwaith, yr ysgol neu'r cartref (e.e. absenoldebau rheolaidd neu berfformiad gwaith gwael sy'n gysylltiedig â defnyddio sylweddau; absenoldebau sy'n gysylltiedig â sylweddau, ataliadau neu ddiarddeliadau o'r ysgol; esgeuluso plant neu'r cartref;
- Defnydd rheolaidd o sylweddau mewn sefyllfaoedd lle mae'n beryglus yn gorfforol (e.e., gyrru cerbyd neu weithredu peiriant dan ddylanwad sylweddau)
- Problemau cyfreithiol rheolaidd sy'n gysylltiedig â sylweddau (e.e., arestiadau am ymddygiad afreolus sy'n gysylltiedig â sylweddau)
- Defnydd parhaus o sylweddau er gwaethaf problemau cymdeithasol neu ryngbersonol parhaus neu ailadroddus a achosir neu a waethygir gan effeithiau'r sylwedd (e.e. dadleuon gyda phartner ynghylch canlyniadau meddwdod,

	<p>cwerylon corfforol)</p> <p>Mae disgwyl i eiddo Neuadd yr Eglwys gael ei drosglwyddo yn ôl yn ei gyfanrwydd ddechrau mis Rhagfyr 2019.</p> <p>Bydd y gosodiadau'n cael eu monitro'n barhaus er mwyn sicrhau bod y Polisi Gosod Tai Cyffredin a'r Polisi Gosod Tai Lleol yn cael eu dilyn.</p>
<p><b>Manylion am unrhyw ymgynghoriad cymunedol:</b></p>	<p>Mae trigolion lleol yn Llanbradach wedi bod yn gweithio gyda'u Cynghorwyr i leisio eu barn mewn perthynas â'r safle, ac maent wedi honni nid yw pobl â chysylltiad lleol na phobl hŷn wedi'u cynrychioli'n gymesur yn yr ardal.</p> <p>Cynigiodd Polisi Gosod Tai Lleol blaenorol a gafodd ei gyflwyno ar gyfer safle De Winton gerllaw 4 uned wedi'u dyrannu fel llety i bobl hŷn i ddiwallu'r angen, fodd bynnag nid oes tystiolaeth i awgrymu y byddai cais penodol i roi blaenoriaeth i drigolion lleol o fantais i Bolisi Gosod Tai Lleol neu'n diwallu gofynion y Polisi Gosod Tai Cyffredin.</p>
<p><b>Crynodeb o'r asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb:</b></p>	<p>Cwblhawyd asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb - mae grwpiau a allai gael eu heffeithio wedi'u nodi fel y rhai sydd â materion iechyd meddwl a allai fod yn gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol blaenorol. Rhoddir ystyriaeth ddyledus hefyd i hanes ymgysylltu, unrhyw gymorth a ddarperir i'r cartref, ynghyd â meddyginiaeth a gymerir i liniaru cyflyrau iechyd meddwl.</p> <p>O bosibl, gallai rhai grwpiau ei chael yn anoddach dod o hyd i gyflogaeth neu'i chynnal. Gellir effeithio ar aelwydydd benywaidd a'r rheini ag anabledd neu sydd â chyfrifoldebau gofalu.</p> <p>Bydd hyn yn cael ei oresgyn drwy hyblygrwydd o ran gofynion y polisi gosod tai lleol gyda'r holl aelwydydd yn cael eu hystyried fesul achos ar eu hamgylchiadau unigol ac ymgynghoriad llawn â'r asiantaethau ategol perthnasol.</p> <p>Os gall unigolyn ddarparu tystiolaeth o</p>

	denantiaeth lwyddiannus ers unrhyw gofnod o ymddygiad gwrthgymdeithasol, bydd hyn yn cael ei ystyried. Yn yr un modd, os yw ymgeisydd yn ofalydd neu os nad yw'n gallu gweithio oherwydd anabledd, cymerir camau i atal hyn rhag effeithio ar eu cais.	
<b>Dyddiad gweithredu:</b>	Rhagfyr 2019 / Ionawr 2020	
<b>Dyddiad terfynu:</b>	Ar ôl cwblhau'r rhestr fer gosod gyntaf	
<b>Amllder adolygu:</b>	Yn unol â'r isod	
<b>Trefniadau monitro ac adolygu:</b>	<p>Mae United Welsh wedi ymrwmo i adeiladu perthnasoedd â thenantiaid ar bob cam o'u tenantiaeth. Cyn bo hir, byddwn yn cyflwyno nifer o weithdrefnau newydd, mae un ohonynt yn cynnwys cysylltu ac ymweld â thenantiaid newydd o bryd i'w gilydd o fewn 12 mis cyntaf eu tenantiaeth i sicrhau eu bod wedi ymgartrefu yn eu cartref ac i nodi a datrys unrhyw faterion a gallai gael effaith negyddol ar cynhaliaeth tenantiaeth.</p> <p>Fel rhan o'r weithdrefn newydd byddwn yn casglu data gan denantiaid ac, ynghyd â gwybodaeth gan adrannau eraill, byddwn yn bwydo'r wybodaeth hon i Bolisiau Gosod Tai Lleol yn y dyfodol.</p>	
<b>Swyddog sy'n gwneud y cais:</b>	<b>Enw:</b>	Victoria Miller
	<b>Swydd:</b>	Arweinydd Cymdogaeth
	<b>Sefydliad:</b>	UWHA
<b>Dyddiad:</b>	02/01/2020	
<b>Penderfyniad y Panel:</b>	Wedi'i gymeradwyo	
<b>Dyddiad:</b>	02/01/2020	
<b>Manylion y penderfyniad:</b>		

Sicrhewch fod y ffurflen wedi'i llenwi cyn ei hanfon drwy e-bost diogel i'r tîm Cofrestr Tai Cyffredin ar [CofrestrTaiCyffredin@caerffili.gov.uk](mailto:CofrestrTaiCyffredin@caerffili.gov.uk). Os bydd angen i chi siarad ag aelod o'r tîm, ffoniwch 01443 873521.



