

Cofrestr Tai Cyffredin Caerffili Ffurflen Polisi Gosod Tai Lleol

Manylion yr ardal dan sylw:	Nifer:	40 eiddo gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin
	Heol/Heolydd:	Ffordd Cae'r Llwyn
	Tref:	Bedwas
	Cod post:	Anhysbys
Manylion yr eiddo dan sylw:	Nifer:	Fflat un ystafell wely, llawr gwaelod x 6
	Ystafelloedd gwely:	Fflat un ystafell wely, llawr cyntaf x 6 Tŷ dwy ystafell wely x 16
	Math/Mathau:	Tŷ tair ystafell wely x 12
	Landlord(iaid):	United Welsh
Rheswm dros wneud cais am bolisi gosod tai lleol:	<p>Mae Pandy Road, Bedwas, yn ddatblygiad tai deiliadaeth gymysg newydd wedi'i leoli ychydig y tu allan i ganol tref Caerffili. Mae'r 40 eiddo sy'n dod o dan y polisi gosod tai lleol yn rhan o ddatblygiad ehangach o 240 o gartrefi newydd, sy'n cynnwys gwerthiannau preifat.</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.</p>	
Crynodeb o'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r polisi gosod tai lleol:	<p>Mae United Welsh wedi darganfod, o'n profiad helaeth, fod heriau yn gyffredin wrth greu cymunedau newydd a'u setlo.</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 60 o aelwydydd ynghyd, 40 o'r rheini wedi'u gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin (yn yr achos hwn), i fyw mewn cymuned newydd yn cyflwyno heriau i sefydlu parch a dealltwriaeth rhwng y cymdogion newydd, ac efallai na fyddai rhai ohonynt wedi cynnal tenantiaeth erioed o'r blaen. Er bod y 40</p>	

	<p>eiddo wedi'u gwasgaru ar draws yr ystâd, yn aml gall hyn fod yn fwy o broblem o ran rheoli disgwyliadau lle mae gennym lawer o berchnogion cyfagos. Dyma fu ein profiad yn ddiweddar gyda safle ym Mhenarth lle'r oedd eiddo wedi'u gwasgaru ar draws yr ystâd.</p> <p>Mae profiad yn dangos, gyda datblygiadau newydd o'r maint hwn, yn aml mae cyfradd uwch na'r cyfartaledd o Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a galw gan denantiaid am wasanaethau a ddarparwn fel landlord.</p> <p>Gall polisi gosod tai lleol cynhwysfawr sydd wedi'i ymchwilio'n llawn gynorthwyo gyda'n hawydd cyffredin i greu cymunedau cynaliadwy, 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>Amcan y polisi gosod tai lleol:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Creu cymuned gynaliadwy • Bod y gymdogaeth yn lle y mae pobl eisiau byw ac aros ynddi • Bod tenantiaid yn cymryd rhan yn eu cymuned • Bod y gymdogaeth yn gytbwys • Sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion statudol
<p>Cyfyngiadau i'w gosod ar osodiadau:</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 hapus i gynnal sgwrs gyda Cyngor 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> <p>Lle na ellir dod i gytundeb yn ystod sgwrs o'r fath, bydd United Welsh, fel landlord, yn gwneud</p>

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 yn monitro pob polisi gosod tai lleol i sicrhau eu bod yn gweithio'n effeithiol ac yn cyflawni'r canlyniadau a fwriadwyd.

Cam 1

- Pob math o eiddo i gael cymysgedd o aelwydydd o fathau o fandiau:

Fflatiau un ystafell wely

- 8 o fand 1
- 4 o fand 2

Tai dwy ystafell wely

- 6 o fand 1
- 6 o fand 2
- 4 o fand 3

Tai tair ystafell wely

- 5 o fand 1
- 5 o fand 2
- 2 o fand 3

O'r llety 2 ystafell wely, bydd dau ymgeisydd yn cael eu dewis gydag aelwyd sy'n cynnwys cwpl sy'n disgwyl plentyn. Bydd hyn yn caniatáu twf teulu yn y dyfodol ac yn caniatáu ystyried ymgeiswyr na fydd efallai'n cael eu hystyried i ddechrau oherwydd meini prawf gosod eiddo.

Cam 2

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 3

- 40% o 16 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.

Ar ddatblygiadau eraill pan fydd tenantiaid yn ymgysylltu â ni'n gadarnhaol ynghylch eu dyheadau ar gyfer y dyfodol, rydym wedi darganfod bod hyn wedi lleihau'r tebygolrwydd o ymddygiad gwrthgymdeithasol ac wedi creu tenantiaethau mwy cynaliadwy.

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 i ddychwelyd i'r gwaith a chynnal cyflogaeth mewn ardal sydd â lefel diweithdra uwch na'r gyfartaledd yng Nghymru a chyflogau is na'r cyfartaledd. (Data'r Swyddfa Ystadegau Gwladol, Mehefin 2019)

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.

Cam 4

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 bod uchafswm o 4 cartref (10%) ag anghenion cymhleth/neu sydd angen lefelau uchel o gymorth yn cael eu lletya ar draws y 40 uned ac, yn ddefnyddiol, wedi'u gwasgaru ar draws y safle. Rhaid i bob un o'r 4 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 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 y Gofrestr Tai Cyffredin Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili i nodi achosion cymhleth a phenderfynu a fyddai'r dyraniad yn briodol.

- Gofynnir i bob ymgeisydd sydd â thenantiaeth flaenorol am 2 eirida. Os nad oes gan ymgeisydd hanes tenantiaeth, bydd geirdaon cymeriad yn ddigonol
- Fflatiau yn unig - Caniateir anifeiliaid anwes ond eu cyfyngu i un gath neu un ci bach fel yr uchafswm fesul fflat (oherwydd nad oes ardaloedd cymunedol na gardd). Derbynnir anifeiliaid cymorth/synhwyrdaidd waeth beth fo'u maint
- Cytundeb Ystâd i'w lofnodi gan bob ymgeisydd llwyddiannus

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;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ryngpersonol parhaus neu ailadroddus a achosir neu a waethygir gan effeithiau'r sylwedd (e.e. dadleuon gyda phartner ynghylch canlyniadau meddwod, cwerylon corfforol)
<p>Manylion am unrhyw ymgynghoriad cymunedol:</p>	<p>Dim ond yn ôl yr angen fel amodau cynllunio. Ar ôl i eiddo gael ei drosglwyddo, byddwn yn cynnal gweithgareddau ymgynghori ac ymgysylltu yn unol â meysydd eraill rydym yn gweithio ynddynt o dan ein brandio digwyddiadau 'Gyda'n gilydd'.</p>
<p>Crynodeb o'r asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb:</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 gynnal cyflogaeth. 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 denantiaeth lwyddiannus ers unrhyw gofnod o ymddygiad gwrthgymdeithasol, bydd hyn yn cael ei ystyried. Yn yr un modd, os yw ymgeisydd yn</p>

	ofalydd, os yw tu hwnt i oedran ymddeol neu os nad yw'n gallu gweithio oherwydd anabledd, cymerir camau i atal hyn rhag effeithio ar eu cais.	
Dyddiad gweithredu:	07/11/2019	
Dyddiad terfynu:	07/11/2020	
Amlder adolygu:		
Trefniadau monitro ac adolygu:	Monitro wrth i ni ddyrannu / Bydd y polisi gosod tai lleol yn berthnasol i osodiad cyntaf yr eiddo yn unig ac nid gosodiadau dilynol yr eiddo	
Swyddog sy'n gwneud y cais:	Enw:	Vicki Miller
	Swydd:	Arweinydd Cymdogaeth
	Sefydliad:	United Welsh
Dyddiad:	07/11/2019	
Penderfyniad y Panel:	Cymeradwyo	
Dyddiad:	22/11/2019	
Manylion y penderfyniad:		

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. Os bydd angen i chi siarad ag aelod o'r tîm, ffoniwch 01443 873521.

