Cofrestr Tai Cyffredin Caerffili
Ffurflen Polisi Gosod Tai Lleol

Manylion yr ardal dan sylw:	Rhif:	23 o eiddo. 19 i'w gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin ynghyd â 4 eiddo Rhanberchnogaeth Dynodedig.
	Heol/Heolydd:	Clos yr Hen Ysgol (Cam 2 safle Wingfield Works)
	Tref:	Llanbradach, Caerffili
	Cod post:	CF83 3TJ
Manylion yr eiddo dan sylw:	Nifer: Ystafelloedd gwely: Math/Mathau:	12 x fflat cerdded i fyny ag 1 ystafell wely ar gyfer 4 person 4 x tŷ â 2 ystafell wely ar gyfer 4 person 1 x fflat hygyrch i gadeiriau olwyn ag 1 ystafell wely ar gyfer 2 berson 1 x fflat cerdded i fyny â 2 ystafell wely ar gyfer 3 pherson 1 x byngalo wedi'i addasu â 2 ystafell wely ar gyfer 3 pherson Rhanberchnogaeth Ddynodedig 4 x tŷ â 3 ystafell wely ar gyfer 5 person
	Landlord/Landlordiaid:	United Welsh
Rheswm dros wneud cais am bolisi gosod tai lleol:		Mae safle Wingfield Works yn ddatblygiad newydd o 53 eiddo United Welsh yn Llanbradach, Caerffili, gyda 45 o unedau yn cael eu gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin. Mae'r Polisi Gosod Tai Lleol hon yn ymwneud â cham 2 y datblygiad gyda cham 1 wedi'i gwblhau 12 mis yn ôl. Mae gofyn am Bolisi Gosod Tai Lleol yn achos gosod eiddo newydd er mwyn creu cymuned newydd sefydlog, gynaliadwy, gytbwys a chydlynus, mewn cymuned ehangach sy'n bodoli eisoes wrth gydymffurfio â gofynion y Polisi Dyrannu Cyffredin.
Crynodeb o'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r polisi gosod tai lleol:		Mae United Welsh wedi darganfod, o'n profiad helaeth, fod heriau'n gyffredin wrth greu cymunedau newydd, a'u setlo. Ein nod yw datblygu ac, felly, gosod 1300 o gartrefi fforddiadwy ynni-effeithlon newydd erbyn 2027 ac,

	yn ein profiad ni, mae'r 12 mis cyntaf o feddiannu datblygiadau newydd yn hanfodol i sefydlu cymuned newydd a chydlynol. Mae'n anochel y bydd dod â 23 o aelwydydd ynghyd i fyw mewn cymuned newydd gerllaw un a sefydlwyd 12 mis yn ôl yn cyflwyno heriau o ran meithrin parch a dealltwriaeth rhwng y cymdogion newydd, ac efallai nad oedd gan rai ohonyn nhw unrhyw fath o gontract meddiannaeth erioed o'r blaen. Gall Polisi Gosod Tai Lleol cynhwysfawr, wedi'i ymchwilio'n llawn, helpu ein dyhead cyffredin i greu cymunedau cynaliadwy, cydlynus lle mae pobl eisiau byw a hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Byddai gweithredu Polisi Gosod Tai Lleol llwyddiannus hefyd yn helpu lleihau nifer y deiliaid contract meddiannaeth sy'n dymuno cyflwyno ceisiadau am drosglwyddo i lety arall.
Amcan y polisi gosod tai lleol:	• Creu cymuned gynaliadwy • Mae'r gymdogaeth yn lle y mae pobl eisiau byw ac aros • Mae deiliaid contract meddiannaeth yn ymgysylltu â'u cymuned nhw • Mae'r gymdogaeth yn gytbwys • Sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion statudol
Cyfyngiadau wrth osod tai:	<u>NODYN PWYSIG:</u> Nid yw'r meini prawf canlynol yn orfodol fel y cyfryw, ond rhaid eu defnyddio nhw fel templed i geisio creu cymuned gytbwys ar y safle hwn. Bydd pob aelwyd sy'n cyrraedd y rhestr fer ar gyfer y cartrefi newydd yn cael ei hystyried fesul achos, ac mae United Welsh yn fodlon cynnal sgwrs â Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn ystod y broses dyrannu a gosod eiddo i sicrhau bod ysbryd y Polisi Gosod Tai Lleol yn cael ei gynnal drwy gydol y cyfnod hwn, ac i drafod achosion ymylol neu amwys ac ati. 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 ymdrechu i gyflawni'r canlyniadau a fwriedir.

	Mae United Welsh yn monitro pob Polisi Gosod Tai Lleol i sicrhau eu bod yn gweithio'n effeithiol ac yn cyflawni'r canlyniadau disgwyliedig. Bydd adolygiad o effeithiolrwydd y Polisi Gosod Tai Lleol a dadansoddiad o'r holl osodiadau yn digwydd tua 6 mis ar ôl i gontractau meddiannaeth newydd ddechrau, a bydd yr adolygiad llawn yn cael ei gyflwyno i Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn y Polisi Gosod Tai Lleol 12 mis. <u>Cam 1</u> Mae United Welsh wedi ymrwymo i wneud y defnydd gorau o'n stoc dai drwy ystyried yr ymgeiswyr hynny sydd angen llety hygyrch. Bydd yr holl unedau sydd i'w gosod drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin yn cael eu codio yn unol ag Atodiad 8 – Dosbarthiadau Tai Hygyrch – i'r Polisi Dyrannu Cyffredin, a'u rhoi ar y rhestr fer yn unol ag Atodiad 9 – Meini prawf ar gyfer rhoi'r ymgeiswyr mwyaf addas ar y rhestr fer. Bydd dadansoddiad yn cael ei gyflwyno cyn llunio'r rhestr fer. <u>Cam 2</u> Ar ddatblygiadau eraill, pan fo deiliaid contract meddiannaeth yn ymgysylltu â ni'n gadarnhaol ynghylch eu dyheadau ar gyfer y dyfodol, rydyn ni wedi sylwi bod hyn wedi lleihau'r tebygolrwydd o ymddygiad gwrthgymdeithasol ac wedi creu contract meddiannaeth mwy cynaliadwy. Bydd United Welsh yn cysylltu â'r holl ymgeiswyr mae eiddo wedi'u dyrannu iddynt yn ystod y cam llunio rhestr fer gan aelod o'r Tîm Datblygu Cymunedol i sicrhau eu bod yn ymgysylltu cyn symud i mewn ac yn cael eu cynorthwyo wrth iddyn nhw ymgartrefu yn eu heiddo newydd. Bydd y Tîm yn eu cynorthwyo i gyflawni ein blaenoriaethau sy'n cael eu harwain gan y gymuned, ac un ohonyn nhw yw cyflogadwyedd a sgiliau. Bydd hyn yn galluogi United Welsh i annog a chynorthwyo ymgeiswyr i ddychwelyd i fyd gwaith a chynnal cyflogaeth mewn ardal sydd â lefel ddiweithdra uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru a chyflogau a chymwysterau is na'r cyfartaledd. (StatsCymru 2021)

	Byddai cynnwys y gefnogaeth a chymorth hyn yn helpu creu cymunedau cytbwys sy'n cynnwys pobl ag amrywiaeth o lefelau incwm ac amgylchiadau personol. Byddai hyn hefyd yn annog dyheadau yn y gymuned newydd, a sicrhau bod modelau rôl cadarnhaol ynddi. Bydd anifeiliaid anwes yn cael eu hystyried fesul achos yn unig yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) (Chaniatâd Landlordiaid). Mae caniatâd i gael anifeiliaid cymorth/synhwyraidd waeth beth fo'u maint. <u>Cam 3</u> Ar ôl ymgynghori â Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili a Cefnogi Pobl, penderfynwyd neilltuo un o'r fflatiau i'w defnyddio ar gyfer y 'Star Project'. Mae nifer o unedau ledled Caerffili yn cael eu defnyddio gan Cefnogi Pobl lle mae'r eiddo'n cael eu meddiannu gan unigolion sydd, ar hyn o bryd, angen cymorth yn y gymuned. Bydd yr unigolyn yn cael ei ddewis gan Cefnogi Pobl ac United Welsh er mwyn sicrhau ei fod yn cael y cyfle gorau i gynnal cytundeb meddiannaeth, gan roi ystyriaeth ofalus i'w hanghenion ac anghenion yr ystâd. <u>Cam 4</u> Hefyd, bydd United Welsh yn neilltuo un o'r fflatiau ar gyfer Tai yn Gyntaf/Ailgartrefu Cyflym. Bydd ymgynghoriad yn cael ei gynnal â Chyngor Caerffili i sicrhau'r gyfatebiaeth orau o ran yr ymgeisydd a'r ardal fel sydd wedi'i nodi uchod. <u>Cam 5</u> Mae United Welsh yn deall y bydd nifer o aelwydydd a allai fod ag anghenion sy'n heriol i weithwyr proffesiynol, a/neu y bydd angen lefelau uchel o gymorth arnyn nhw i reoli contract meddiannaeth. Mae United Welsh wedi ymrwymo'n llwyr i helpu cynnig llety i aelwydydd o'r fath gan hefyd gydnabod y ffaith y gall dwysedd uchel o aelwydydd o'r math hwn 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 • Mwy o anwadalrwydd yn y bloc/stryd • Mwy o anwadalrwydd yn y gymuned • Effeithiau niweidiol ar gymunedau cydlynus • 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 bedair aelwyd ag anghenion sy'n heriol i weithwyr proffesiynol/anghenion cymorth uchel yn cael eu cynnwys yn y datblygiad, gyda Tai yn Gyntaf yn un. Ystyried lleoliad yr ymgeiswyr hyn fel nad oes yr un yn cael ei glustnodi yn y bloc gyda fflat Tai yn Gyntaf, ac uchafswm o un pellach yn y bloc o wyth fflat ag un ystafell wely. Mae croeso i geisiadau gan gyn-aelodau'r Lluoedd Arfog fel rhan o'r broses bedwar cam hon. 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'r dyddiad ystyried): • 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/gwaharddeb/meddiant/Gorchymyn Ymddygiad Gwrthgymdeithasol/gorchymyn cau) • Cyflyrau iechyd meddwl sylweddol sy'n effeithio ar allu'r aelwyd i reoli contract meddiannaeth (pan nad yw meddyginiaeth

	naill ai ddim yn cael ei chymryd neu ddim yn profi'n effeithiol); • Euog o ymddygiad troseddol sy'n uniongyrchol berthnasol i gynnal contract meddiannaeth a/neu fyw gyda pharch mewn cymuned ag eraill; **<u>Achosion sylweddol o gamddefnyddio sylweddau;</u>** **Ychydig o eglurder ynghylch dehongli termau:** Gall achosion sylweddol o gamddefnyddio sylweddau gynnwys nam neu drallod o bwys, fel yr amlygir gan un (neu ragor) 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 (er enghraifft, absenoldebau rheolaidd neu berfformiad gwaith gwael sy'n gysylltiedig â defnyddio sylweddau; absenoldebau, ataliadau neu ddiarddeliadau o'r ysgol yn gysylltiedig â sylweddau; esgeuluso plant neu'r aelwyd) • Defnydd rheolaidd o sylweddau mewn sefyllfaoedd lle mae'n beryglus yn gorfforol (er enghraifft, gyrru cerbyd neu weithredu peiriant dan ddylanwad sylweddau) • Problemau cyfreithiol rheolaidd sy'n gysylltiedig â sylweddau (er enghraifft, arestiadau am ymddygiad afreolus sy'n gysylltiedig â sylweddau) • Defnydd parhaus o sylweddau er gwaethaf problemau cymdeithasol neu ryngbersonol parhaus neu reolaidd sydd wedi'u hachosi neu sydd wedi'u gwaethygu gan effeithiau'r sylwedd (er enghraifft, dadleuon gyda phartner ynghylch canlyniadau meddwdod, cwerylon corfforol) 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. • Bydd gofyn am 2 eirda ar gyfer pob ymgeisydd sydd â thenantiaeth/contract meddiannaeth blaenorol. Os nad oes gan ymgeisydd hanes tenantiaeth/contract meddiannaeth, bydd geirdaon cymeriad yn ddigonol.
Manylion unrhyw ymgynghoriad cymunedol:	Data wedi'u coladu o safleoedd tebyg wedi'u hadeiladu o'r newydd yn yr ardal. Mae United Welsh wedi ymrwymo i feithrin perthynas â deiliaid contract meddiannaeth ar bob cam o'u contract. Yn dilyn penodi tri Chynorthwyydd Tai amser llawn, a nawfed Swyddog Cymdogaeth a Swyddog Cydymffurfio â Diogelwch Cymdogaeth/Gweithiwr Achosion Cymhleth, mae Swyddogion Cymdogaeth yn gallu neilltuo rhagor o amser ac adnoddau i safleoedd adeiladu newydd ar ôl gosod er mwyn helpu sicrhau bod cymunedau newydd yn ymgartrefu a bod deiliaid contract yn cael eu cynorthwyo lle bo angen. Bydd cymorth pellach i'r gymuned yn cael ei ddarparu drwy'r Tîm Datblygu Cymunedol. Mae hyn yn gallu cynnwys darparu gweithgareddau i hyrwyddo cydlyniant cymunedol o fewn y 12 mis cyntaf ar ôl gosod eiddo, yn ogystal â bodloni ein pedair blaenoriaeth sy'n cael eu harwain gan y gymuned: • Lles • Bwyd • Ariannol • Cyflogadwyedd a Sgiliau Yn ogystal, mae unigolion yn gallu cael cymorth ac arweiniad ynghylch meithrin hyder a hunan-barch, ennill cymhwysterau a gwirfoddoli.
Crynodeb o'r asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb:	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 wedi'i ddarparu i'r aelwyd, ynghyd â meddyginiaeth a gymerir i liniaru cyflyrau iechyd meddwl. O bosibl, gallai rhai grwpiau ei chael yn anoddach dod o hyd i gyflogaeth neu gynnal cyflogaeth – efallai bydd effaith ar aelwydydd benywaidd a'r rheini ag anabledd neu sydd â chyfrifoldebau gofalu. 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 cymorth perthnasol. Os gall unigolyn ddarparu tystiolaeth o denantiaeth/contract meddiannaeth lwyddiannus ers unrhyw gofnod o ymddygiad gwrthgymdeithasol, bydd hyn yn cael ei ystyried. Yn yr un modd, os yw ymgeisydd yn ofalwr, os yw tu hwnt i oedran ymddeol neu os nad yw'n gallu gweithio oherwydd anabledd, cymerir camau i atal hyn rhag effeithio ar ei gais.	
Dyddiad gweithredu:	**Yn ôl amcangyfrif, bydd y dyddiad gosod cyntaf ym mis Rhagfyr 2023**	
Dyddiad terfynu:	**Blwyddyn o ddyddiad gosod yr eiddo cyntaf**	
Amlder adolygu:		
Trefniadau monitro ac adolygu:	Trafodaethau ardal yn rheolaidd gyda'r holl Swyddogion Cymdogaeth, adolygiadau fesul achos o unrhyw un o'r aelwydydd sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, arolygon i bob deiliad contract newydd ar ôl 2 fis o feddiannaeth, adolygiad 6 mis o effeithiolrwydd y Polisi Gosod Tai Lleol ac adolygiad 12 mis llawn i'w adrodd i Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili pryd y bydd y penderfyniad yn cael ei wneud i derfynu neu ymestyn y Polisi.	
Swyddog sy'n gwneud y cais:	**Enw:**	**Sian Weeks**
	Swydd:	**Rheolwr Cymdogaeth**
	Sefydliad:	**United Welsh**
Dyddiad:	**5 Hydref 2023**	
Penderfyniad y panel:	**Wedi'i gymeradwyo**	
Dyddiad:	**19.10.2023**	
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.