Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd

Gwasanaethau Landlordiaid Crynodeb o'r Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Diweddarwyd Chwefror 2007

1.0 **Cyflwyniad**

1.1 Mae Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 a Deddf Tai 1996 yn gofyn i Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam gyhoeddi polisi ymddygiad gwrthgymdeithasol a fersiwn gryno o'r polisi hwnnw.

1.2 Mae'r crynodeb hwn yn amlinellu'r polisïau a gweithdrefnau y mae'r Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd yn eu defnyddio fel landlord wrth ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

1.3 Mae copïau o'r crynodeb hwn ar gael mewn fformatiau ac ieithoedd eraill ar gais.

1.4 Mae copi o bolisi llawn y Gwasanaethau Tai ar gael ar gais hefyd.

2.0 **Crynodeb o'r Polisi**

2.1 Credwn fod gan denantiaid a'r trigolion hynny sy'n byw ger tenantiaid y Cyngor neu ar ystadau'r Cyngor yr hawl i fyw'n dawel yn eu cartrefi, yn rhydd o aflonyddwch, niwsans, annifyrrwch ac unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol arall.

2.2 Diffinnir ymddygiad gwrthgymdeithasol fel:-
"ymddwyn mewn ffordd sy'n achosi neu sy'n debygol o achosi aflonyddwch, gofid neu ofn i un neu fwy o bobl." (Deddf Troseddu ac Anhrefn 1998).

2.3 Cydnabyddwn fod ymddygiad gwrthgymdeithasol yn effeithio ar allu'r Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd i reoli ei hstadau a chyflawni ei dyletswyddau fel landlord.
Defnyddir y canlynol i daclo ymddygiad gwrthgymdeithasol:-

- Dulliau gweithio amlasiantaeth
- Dulliau nad ydynt yn rhai cyfreithiol (gan gynnwys Contractau Ymddygiad Derbyniol)
- Dulliau cyfreithiol (gan gynnwys Gorchmynion Ymddygiad Gwrthgymdeithasol)
- Polisi Gosod Tai Lleol – Eiddo sy'n Anodd ei Reoli
- Gweithredrefn – Ymddygiad Gwrthgymdeithasol mewn Llety Ymddeol
- Staff yr Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd
- Wardeiniaid amwynderau

- Gwasanaeth Cefnogi Tenantiaethau'r Cyngor

3.0 Crynodeb o'r Datganiad o Weithdrefnau

3.1 Amcanion yr Adran yw atal ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynyddu hyder a lles tenantiaid a phreswylwyr eraill sy'n byw ar ystadau'r Cyngor.

3.2 Anelwn at fodloni'r canlyniadau hyn trwy ddefnyddio ystod eang o gamau gweithredu gan gynnwys:-

- gwrando ar y rhai sy'n cwyno a thystion
- ymchwilio i adroddiadau a chwynion o ymddygiad gwrthgymdeithasol
- defnyddio atebion anghyfreithiol megis contractau ymddygiad derbyniol
- cyfeirio at y Gwasanaeth Cefnogi Tenantiaeth ar gyfer lefelau isel o ymddygiad gwrthgymdeithasol
- defnyddio atebion cyfreithiol mewn achosion difrifol gan gynnwys ailfeddiannu

3.3 Bydd y gweithdrefnau a ddefnyddiwn yn hawdd i'w dilyn a bydd y rhai sy'n cwyno'n cael gwybod am gynnydd ymchwiliadau a'u canlyniadau.

3.4 Bydd ymateb y Gwasanaethau Tai yn dibynnu ar natur y broblem ac amgylchiadau'r achwynydd a'r tramgwyddwr.

4.0 Cwynion o ymddygiad gwrthgymdeithasol gan denantiaid Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

4.1 Gellir cwyno mewn unrhyw swyddfa dai leol trwy ffonio, trwy anfon llythyr, mynd yno'n bersonol neu anfon ebost. Y cyfeiriad ebost yw:- tenancyenforcement@wrexham.gov.uk.

4.2 I ddechrau, anfonir y gwyn i'r swyddfa ystad berthnasol. Bydd Rheolwr y Swyddfa Ystad yn rhoi'r gwyn i swyddog tai. Bydd ymchwiliadau'n dechrau o fewn 3 diwrnod gwaith o dderbyn cwyn. Bydd y swyddog tai sy'n delio â'r gwyn yn asesu ei difrifoldeb a gwneud unrhyw archwiliadau gofynnol. Bydd hyn yn cynnwys cysylltu â phawb dan sylw a chynnal cyfweliadau.

4.3 Os yw'r tramgwyddwr yn ifanc, byddwn yn cysylltu â'r rhiant neu warcheidwad a'u gwahodd i gyfweliad gan fod pob tenant o Adran

Tai a Diogelu'r Cyhoedd Wrecsam yn gyfrifol am ymddygiad unigolion sy'n byw yn eu cartrefi neu sy'n ymweld â nhw. Gallai hyn arwain at weithredu yn eu herbyn yn y pen draw oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol eu mab, merch neu aelod arall o'u teulu.

4.4 Yn ystod yr ymchwiliadau, bydd yr achwynydd yn cael gwybod am gynnydd ac yn cael unrhyw wybodaeth berthnasol.

4.5 Bydd yr achos yn cael ei fonitro ac, ar ôl 28 diwrnod, bydd Rheolwr y Swyddfa Ystad yn ei arolygu.

4.6 Bydd yr arolwg yn penderfynu a yw'r holl ymchwiliadau gofynnol wedi eu gwneud ac a oes angen gweithredu ymhellach.

4.7 Ar ôl arolygu'r achos, mae'r opsiynau fel a ganlyn:-

- Cau'r achos os yw wedi cael ei ddatrys a hybysu pawb dan sylw o ganlyniad yr achos.
- Cadw'r achos er mwyn gweithredu neu ymchwilio ymhellach. Pan yw achosion yn cael eu cadw ar gyfer ymchwiliadau pellach, hysbysir y rhai dan sylw o hyn. Bydd yr holl achosion sy'n destun ymchwiliad yn cael eu harolygu'n fisol i benderfynu ar sut i symud ymlaen.
- Cyfeirio'r achos at Dîm Gorfodi Tenantiaeth Gwasanaethau Landlordiaid er mwyn gweithredu ymhellach. Gallai hyn gynnwys achos cyfreithiol.

5.0 <u>Cyfeirio at Dîm Gorfodi Tenantiaeth y Gwasanaeth Tai</u>

5.1 Gall staff rheoli ystadau gyfeirio achosion difrifol o ymddygiad gwrthgymdeithasol i Dîm Gorfodi Tenantiaeth y Gwasanaeth Tai.

5.2 Mae gan y tîm hwn ystod o atebion anghyfreithiol a chyfreithiol i ddelio ag achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan gynnwys contractau ymddygiad derbyniol, estyn cyfnod tenantiaeth gychwynnol i denantiaid newydd, cyhoeddi gorchmynion diraddio i denantiaid sicr a defnyddio gorchmynion ymddygiad gwrthgymdeithasol.

5.3 Bydd yr holl achosion a dderbynnir gan yr Uwch Swyddog Gorfodi Tenantiaeth yn cael eu harolygu a'u trafod gyda'r Tîm Gorfodi Tenantiaeth o fewn 3 diwrnod gwaith.

5.4 Pan fydd y Tîm Gorfodi Tenantiaeth wedi derbyn achos, bydd yr Uwch Swyddog yn ebostio Rheolwr yr Ystad i gynnwys enw a chyfeiriad yr achwynydd, rhif yr achos, enw'r swyddog sy'n delio â'r achos a'r cynllun gweithredu arfaethedig.

5.5 Bydd y Swyddog Gorfodi Tenantiaeth enwebedig yn cysylltu â'r achwynydd i roi enw a rhif ffôn y swyddog achos a hysbysu bod yr achos yn cael ei ymchwilio iddo.

5.6 Hysbysir achwynwyr a thystion o ddatblygiadau achos. Os teimlir bod achwynydd neu dyst yn hawdd eu niweidio neu'n fregus neu'n hen, gall y Tîm Gorfodi Tenantiaeth gysylltu â'r heddlu a chynnig cefnogaeth.

5.7 Os na all tyst fynd i'r llys oherwydd eu bod yn fregus, yn sâl neu'n hen, gall y Tîm Gorfodi Tenantiaeth ddefnyddio datganiadau a lofnodwyd yn y llys neu weithredu fel tystion proffesiynol.

5.8 Gwneir pob ymchwiliad hanfodol er mwyn cael rhagor o dystiolaeth.

5.9 Gellir defnyddio'r dulliau canlynol:-

- Ymweld â chymdogion
- Nodi tystion posibl
- Cysylltu â chyrff eraill
- Cysylltu â'r tramgwyddwr
- Cyfweld â'r tramgwyddwr
- Defnyddio'r dyddiaduron niwsans
- Gwyliadwriaeth

5.10 Arolygir achosion a chamau gweithredu bob wythnos. Bydd y gwaith papur perthnasol sy'n perthyn i bob achos yn cael ei arolygu'n wythnosol hefyd yn unol â gweithdrefnau gorfodi tenantiaeth y Gwasanaethau Landlordiaid. Hysbysir rheolwyr ystadau o gynnydd achosion perthnasol ar sail fisol. Bydd manylion y cyfarfodydd arolygu hyn yn cael eu cofnodi, yn unol â gweithdrefnau gorfodi tenantiaeth y Gwasanaeth Tai.

5.11 Os bydd angen cychwyn achos cyfreithiol i ddatrys yr achos, bydd y cyfreithiwr tai (gorfodaeth) yn cymryd rhan.

5.12 Gall gasglu tystiolaeth trwy ddefnyddio gwyliadwriaeth a datganiadau gan dystion. Gall aelodau o'r Tîm Gorfodi Tenantiaeth weithredu fel tystion proffesiynol mewn achosion yn llys y sir.

6.0 Cwynion gan denantiaid Bwrdeistref Sirol Wrecsam ynghylch perchnogion preswyl neu denantiaid landlord cymdeithasol cofrestredig arall

6.1 Mae pwerau'r Adran yn wahanol yn yr amgylchiadau hyn ond bydd yn dal i ofyn am gyngor y Tîm Cefnogi Tenantiaeth.

6.2 Mae Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 yn caniatáu i'r Cyngor ymgeisio am gwaharddebau ymddygiad gwrthgymdeithasol os yw gweithrediadau neu ymddygiad unigolyn yn effeithio ar allu'r Cyngor i reoli ei ystadau tai a chyflawni ei rôl fel landlord.

6.3 Mae materion o ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n cynnwys trigolion nad ydynt yn denantiaid y Cyngor yn cael eu trin fel rhan o waith amlasiantaeth y Cyngor.

6.4 Bydd cyngor a chyfarwyddyd priodol yn cael ei roi gan gynnwys rhifau ffôn asiantaethau eraill megis Cyngor ar Bopeth a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle'n briodol. Mae cyfeiriadau a rhifau ffôn ar gael yn y crynodeb hwn.

7.0 Cyfeirio at y Gwasanaethau Amgylcheddol

7.1 Mewn achosion o niwsans sŵn (megis cerddoriaeth uchel neu gŵn yn cyfarth), byddwn yn cyfeirio'r mater at y Gwasanaethau Amgylchedd er mwyn iddynt ei fonitro ac ymchwilio iddo.

7.2 Mae gan swyddogion iechyd amgylcheddol bwerau cyfreithiol dan Ddeddf Diogelwch Amgylcheddol 1990 i ddelio ag achosion o niwsans sŵn lle mae hyn yn briodol. Gall y tramgwyddwr fod yn denant y Cyngor neu ddim.

7.3 Mae wardeiniaid amwynderau, er nad ydynt yn rhan o'r Gwasanaethau Landlordiaid, wedi cael pwerau newydd i ddelio â mân-ddigwyddiadau o ymddygiad gwrthgymdeithasol, megis cerbydau a adawyd, tipio anghyfreithlon a chŵn yn baeddu.

8.0 Safon y Gwasanaeth

8.1 Os yw achwynydd yn anfodlon â safon gwasanaeth, gall gyflwyno cwyn ffurfiol.

8.2 Ymchwilir i gwynion a wneir i swyddog sylwadau a chwynion y Gwasanaeth Tai o fewn 20 diwrnod gwaith a bydd ateb yn barod yn yr un cyfnod.

8.3 Mae copi o weithdrefn y Cyngor o ran delio â chwynion ar gael o swyddfeydd y Cyngor ac ar wefan y Cyngor (ewch i www.wrecsam.gov.uk).

9.0 **Partneriaethau Amlasiantaeth**

9.1 Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn cydnabod nad yw'n gweithredu ar ei ben ei hun.

9.2 I gael y canlyniadau gorau posibl, byddwn yn gweithio gydag asiantaethau allanol megis Heddlu Gogledd Cymru, y Gwasanaeth Prawf a'r Gwasanaeth Troseddau Ieuenctid.

9.3 Mae'r Cyngor yn cymryd rhan yn y partneriaethau amlasiantaeth canlynol hefyd:-

- Partneriaeth Diogelwch Cymunedol
- Gweithgor Cydweithredu
- Grŵp Cynllunio a Darparu Ymddygiad Gwrthgymdeithasol
- Tîm Gweithredu Camddefnyddio Sylweddau Wrecsam

10.0 **Cefnogi achwynwyr a thystion**

10.1 Rhoddir cefnogaeth i bob achwynydd a thyst. Byddant yn cael gwybod am ddatblygiadau achos hefyd.

10.2 Gall y Tîm Gorfodi Tenantiaeth wneud cyfeiriadau at Heddlu Gogledd Cymru os teimlir bod achwynydd neu dyst yn fregus oherwydd salwch neu oedran, er enghraifft.

10.3 Gall y Tîm Gorfodi Tenantiaeth weithredu fel tystion proffesiynol mewn achosion llys hefyd.

11.0 **Rheoli Tramgwyddwyr**

11.1 Prif amcan y Gwasanaethau Landlordiaid yw atal ymddygiad gwrthgymdeithasol a sicrhau nad yw'n digwydd yn y dyfodol.

Byddwn yn gweithio gyda thramgwyddwyr mewn ymdrech i adfer y mater a newid ymddygiad.

11.2 Yn y cychwyn cyntaf, bydd dulliau anghyfreithiol yn cael eu defnyddio i geisio ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Bydd hyn yn amrywio o gyfweliadau gyda thramgwyddwyr i'w hysbysu o'r problemau sy'n cael eu hachosi i fesurau mwy ffurfiol megis contractau ymddygiad derbyniol.

11.3 Mewn rhai achosion o lefel isel o ymddygiad gwrthgymdeithasol, gallai fod yn briodol gofyn am gefnogaeth gan asiantaethau megis Gwasanaeth Cefnogi Tenantiaeth y Gwasanaethau Landlordiaid a all helpu i leddfu problemau heb gychwyn achos cyfreithiol. Cynigir cefnogaeth tenantiaeth i bob tenant newydd.

11.4 Bydd pob tenant newydd yn cael taflen wybodaeth wrth iddynt gofrestru am dŷ newydd. Bydd y daflen hon yn amlinellu eu rhwymedigaethau, sut fyddwn yn ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a sut all tenantiaid roi gwybod i ni am unrhyw achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol.

11.5 Mewn achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn cynlluniau tai cysgodol, mae'r Gwasanaethau Landlordiaid wedi llunio gweithdrefn benodol i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn llety ymddeol sy'n perthyn i'r Cyngor, gan eu bod yn cydnabod bod pobl yn mynd i fyw mewn llety cysgodol yn hwyrach mewn bywyd, pan fo ganddynt anghenion cefnogaeth uwch.

11.6 Pan fydd camau cyfreithiol yn cael eu hystyried yn erbyn trigolion cynlluniau cysgodol, bydd staff y Gwasanaethau Landlordiaid yn gweithio gydag adrannau eraill, asiantaethau ac unigolion sy'n darparu cefnogaeth, gyda'r nos i fodloni anghenion yr unigolyn a datrys y sefyllfa.

11.7 Os mai pobl ifanc sy'n achosi niwsans, bydd y Gwasanaeth Ieuenctid yn ddefnyddiol mewn gwyro pobl ifanc o ymddygiad gwrthgymdeithasol.

11.8 Gellir cychwyn achos cyfreithiol yn y llysoedd sirol pan fydd y materion yn ddifrifol neu pan fydd ymdrechion eraill i roi'r gorau i'r ymddygiad wedi methu.

11.9 Mewn achosion eithafol, gall hyn arwain at erlyniad a gwaharddiad rhag ymgeisio am dai'r Cyngor yn y dyfodol.

11.10 Os oes problem ddifrifol â fandaliaeth, ymddygiad gwrthgymdeithasol a galw isel am dai Cyngor penodol, bydd y Gwasanaethau Landlordiaid yn ystyried defnyddio ei Bolisi Gosod Lleol i Eiddo sy'n Anodd ei Reoli a'r rheiny a dynodwyd i bobl hŷn.

11.11 Bydd angen i ymgeiswyr sy'n gwneud ceisiadau am dai sy'n destun i'r Polisi Gosod Lleol fodloni meini prawf penodol a phrofi nad ydynt wedi bod yn euog o gyflawni unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol yn y gorffennol er mwyn cael eu hystyried.

11.12 Mae manylion llawn y meini prawf cymhwyster a'r broses ddyrannu ar gyfer y tai hyn wedi'u cynnwys yn y ddogfen bolisi.

12.0 **Trais Teuluol**

12.1 Mae gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam ddyletswydd i gymryd camau rhesymol i ymdrin â thrais teuluol.
Mewn partneriaeth ag asiantaethau allweddol eraill, mae'r Cyngor yn ymroddedig i'r egwyddor nad oes esgus am drais teuluol.

12.2 Ni fydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn goddef trais teuluol gan nac yn erbyn tenantiaid a bydd yn gweithio gyda'r heddlu ac asiantaethau eraill i ddefnyddio atebion cyfreithiol i ddelio â hyn.

12.3 Gall Is-Adran Digartrefedd y Cyngor gynorthwyo dioddefwyr. Mae gan ddioddefwr trais teuluol hawl i lety dros dro pa un a ydynt yn berchen neu'n rhentu eu cartref.

12.4 Bydd unrhyw ymchwiliadau gan yr Is-Adran Digartrefedd yn ystyried sensitifrwydd y mater, amgylchiadau personol y dioddefwr a'r angenam gyfrinachedd.

12.5 Gall swyddogion digartrefedd gysylltu â Chymorth i Ferched neu lochesi tu allan i'r Fwrdeistref Sirol os bydd gofyn i rywun adael ardal Wrecsam.

13.0 **Ymgynghoriad**

13.1 Ymgynghorwyd â'r asiantaethau a'r aelodau canlynol o staff wrth lunio polisi ymddygiad gwrthgymdeithasol y Cyngor:-

- Y Bartneriaeth Diogelwch Cymunedol
- Cynulliad Tenantiaid CBSW (Grŵp Ffocws Rheoli Ystadau)
- Heddlu Gogledd Cymru
- Y Gwasanaeth Troseddau Ieuenctid
- Shelter Cymru
- Cydlynydd Diogelwch Cymunedol (Ymddygiad Gwrthgymdeithasol) (CBSW)
- Partneriath Tenantiaid ac Aelodau Wrecsam
- Gwasanaethau Amgylcheddol (CBSW)
- Tîm Gorfodi Tenantiaeth (CBSW)
- Rheolwr y Gwasanaethau Landlord (CBSW)
- Prif Swyddog Tai a Diogelu'r Cyhoedd (CBSW)
- Rheolwr yr ystadau tai (CBSW)
- Rheolwr y Gwasanaeth Cefnogi Strategaethau (CBSW)
- Prif Swyddog Gwasanaethau Tai (CBSW)
- Rheolwr Gweithrediadau Tai (CBSW)
- Cydlynydd Cefnogi Tenantiaeth (CBSW)

14.0 **RHIFAU FFÔN DEFNYDDIOL**

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Prif switsfwrdd – 01978 292000

Gwasanaeth Tai – 01978 315300

Llinell Ymddygiad Gwrthgymdeithasol (24 awr) – 01978 292029

Ebost y Tîm Gorfodi Tenantiaeth -
www.tenancyenforcement@wrexham.gov.uk

Ystadau lleol:- Swyddfa Broughton - 01978 720193
Swyddfa Caia - 01978317040
Swyddfa Gwersyllt – 01978 722100
Swyddfa Plas Madoc – 01978 813000
Swyddfa Rhos – 01978 832900
Swyddfa Canol Wrecsam – 01978 292062

Gwasanaethau Amgylcheddol – 01978 292040

Wardeiniaid amwynderau – 01978 292040

Heddlu Gogledd Cymru

Gorsaf Wrecsam – 01978 290222

Minicom – 01978 294680

Argyfwng yn unig – 999

Cymdeithasau tai lleol

Cymdeithas Tai Clwyd Alun – 01978 361814

Cymdeithas Tai Clwyd – 01745 815220

Cymdeithas Tai Cymru a'r Gorllewin – 0845 650 1630

Rhifau ffôn defnyddiol eraill

Cefnogi Dioddefwyr Gogledd Cymru (cangen Wrecsam) – 01978 294605

Shelter Cymru (swyddfa Wrecsam) – 01978 317900

Llinell Gymorth Camdriniaeth yn y Cartref Cymru – 0808 8010800

Cymorth i Ferched Wrecsam (llinell gymorth 24 awr) – 01978 310203

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru (Gorsaf Wrecsam) – 01978 263518

Gwarchod y Gymdogaeth – 01978 294519

Crimestoppers – 0800 555111

Cyngor ar Bopeth Wrecsam – 01978 364639