

Mae'r ddogfen hon yn amlinellu polisi gosod tai lleol a ddilynir gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam wrth osod eiddo sydd wedi'i nodi fel eiddo anodd ei reoli, oherwydd materion penodol megis lefelau uchel o ymddygiad gwrthgymdeithasol a galw isel. Mae'n bosibl ymestyn y polisi yn y dyfodol pan gaiff ardaloedd neu eiddo penodol eu nodi fel manau problemus o ran rheoli ystadau. Mae'r polisi hwn yn ffurfio dogfen atodol i'r polisi cyffredinol ar gyfer gosod tai'r Cyngor a dylid darllen y ddau ochr yn ochr.

Yn ôl Deddf Tai 1996 (a ddiwygiwyd gan Ddeddf Digartrefedd 2002), mae gofyn i awdurdodau lleol gael polisi ysgrifenedig sy'n pennu'r blaenoriaethau a'r gweithdrefnau a ddilynir wrth osod tai. Er y dylid dewis grwpiau diffiniedig yn rhesymol, mae adran 167(2E)/[s.16(3)] yn galluogi awdurdodau i osod eiddo i bobl o ddisgrifiad penodol os oes gwir angen cymryd yr ymagwedd hon.

Mae polisi gosodiadau Bwrdeistref Sirol Wreccsam ar gyfer tai'r Cyngor a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 2005, yn cyfeirio at gyflwyniad polisiâu gosod lleol:- "Os yw sefyllfa leol yn galw amdano, er enghraifft oherwydd problem rheoli ystadau benodol, gellir cyflwyno Polisi Gosod Tai Lleol."

1 Cyfiawnhad am Bolisi Gosodiadau Lleol

- 1.1 Mae rhai strydoedd a blociau o fflatiau wedi cael problemau rheoli yn y gorffennol. Gall problemau rheoli tebyg gynnwys cyfraddau uchel o dai gwag, galw isel a lefelau uchel o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mewn rhai achosion mae eiddo wedi bod yn wag am gyfnodau hir ac wedi bod yn anodd eu gosod. Yn ei dro, gall hyn arwain at ddyrannu eiddo i denantiaid sydd heb lawer o brofiad o gynnal tenantiaeth neu sy'n gyfarwydd â thorri telerau cytundeb eu tenantiaeth.
- 1.2 Pan fo gan denantiaid ond ychydig neu ddim profiad o gynnal tenantiaeth, gall hyd y denantiaeth fod yn fyr. Gall hyn arwain at eiddo'n cael eu gadael neu denantiaid yn cael eu herlyn am ôl-ddyledion rhent neu ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 1.3 Gellir gwario llawer iawn o arian ar drwsio gosodiadau a ffitiadau sydd wedi'u difrodi oherwydd esgeulustod neu fandaliaeth. Gall costau trwsio pellach ymddangos tra bod eiddo'n sefyll yn wag yn aros am denantiaid newydd. Gellir lleihau'r costau hyn trwy gyflwyno polisi gosodiadau penodol a fydd yn meithrin tenantiaethau cynaliadwy.
- 1.4 Trwy gyflwyno polisi gosod tai lleol â lleiafswm oedran o 30 oed ar gyfer tenantiaid newydd, y nod yw gosod eiddo i ymgeiswyr sy'n gallu cyflawni a bod yn fwy ymwybodol o'u rhwymedigaethau fel tenantiaid. O ganlyniad, bydd tenantiaethau'n fwy sefydlog a hirdymor. Gellir lleihau'r achosion o golli rhent i'r adran pan fo'r eiddo'n wag neu'n anodd ei osod, yn ogystal â chostau trwsio o ganlyniad i fandaliaeth pan fo eiddo'n wag.

- 1.5 Trwy greu polisi mwy detholedig ar gyfer gosod, gobeithir y bydd yr achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn lleihau hefyd. I fod yn gymwys i gael eiddo a gwmpesir gan bolisi gosod tai lleol, bydd angen i ymgeiswyr ddangos tystiolaeth o unrhyw euogfarnau troseddol neu gamau cyfreithiol a gymerwyd yn eu herbyn neu unrhyw aelodau o'u teulu. Dylai hyn nid yn unig fod o fudd i'r eiddo a amddiffynnir gan y polisi ond i'r ardal gyfagos hefyd, wrth i alw gael ei gynhyrchu yn yr ardal ac wrth i denantiaethau ddod yn fwy sefydlog.

2 Pwy sy'n gymwys?

- 2.1 Mae'r polisi cyffredinol ar gyfer gosod tai'r Cyngor yn amlinellu pwy sy'n gymwys i ymuno â'r gofrestr dai. Er mwyn cyflawni'r nodau a amlinellir uchod, rhaid cyflawni meini prawf ychwanegol i ymuno â'r rhestr aros am eiddo a amddiffynnir gan y polisi gosod tai lleol.
- 2.2 I gael eich ystyried am y math hwn o lety, rhaid i ymgeiswyr:-
- Fod yn 30 oed neu'n hŷn.
 - Os ydyn nhw neu aelod o'u cartref yn denant i landlord preifat, cymdeithas dai neu gyngor arall, dylent ddarparu geirda tenantiaeth gan eu landlord preifat fel tystiolaeth y gallant gadw at delerau cytundeb y denantiaeth am hyd y denantiaeth.
 - Os ydyn nhw, neu aelod o'u cartref yn denant i landlord preifat, cymdeithas dai neu gyngor arall, gyflenwi tystiolaeth nad oes ganddynt ôl-ddyledion rhent neu gostau'r llys gyda'r landlord presennol.
 - Beidio â chadw anifeiliaid anwes (ac eithrio cŵn tywys neu gŵn clywed).
 - Gael cysylltiad lleol â'r ardal (byw, gweithio neu gysylltiadau teuluol agos).
 - Os ydyn nhw neu aelod o'u teulu yn denant i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, ni ddylent gael ôl-ddyledion rhent na chostau'r llys heb eu talu.
 - Os ydyn nhw, neu aelod o'u teulu yn o gyn denant i Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, ni ddylent fod ag ôl-ddyledion cyn denantiaethau neu fod yn gyfarwydd â thorri eu cyn gyntundeb tenantiaeth.
 - Cadarnhau nad ydynt hwy nag aelod o'u cartref wedi bod yn destun achos sifil yn y Llysoedd erioed.
 - Cadarnhau nad oes ganddynt hwy nag aelod o'u cartref gollfarnau troseddol (nid yw hyn yn cynnwys euogfarnau sydd wedi dar fod yn gyfreithiol neu sy'n cael eu cynnwys yn Neddf Adfer Troseddwyr 1974).
- 2.3 Rhaid i ymgeiswyr gadarnhau bod y manylion a ddarperir yn wir ac yn gywir ac nad oes gwybodaeth ffug wedi'i darparu. Os bydd y cyngor yn rhoi tenantiaeth ar sail gwybodaeth ffug neu gamarweiniol, cymerir camau i adfeddiannu'r eiddo.
- 2.4 Os yw'r meini prawf gosod cyffredinol yn cael eu cyflawni ond bod y rheiny sy'n benodol ar gyfer eiddo a amddiffynnir gan y polisi ddim, caiff ymgeiswyr eu cofrestru ar restr aros gyffredinol y Cyngor a'u hystyried ar gyfer tai eraill a reolir gan yr awdurdod fel sy'n briodol.

3 Sut mae pobl yn gwneud cais?

- 3.1 I gael eich ystyried ar gyfer y tai hyn, bydd ymgeiswyr yn gwneud cais am dai yn y modd arferol. Bydd angen llenwi'r ffurflen gais safonol yn llawn. Rhoddir taflen wybodaeth ychwanegol gyda'r ffurflenni cais; mae hon yn esbonio'r meini prawf i fod yn gymwys i gael eiddo a amddiffynir gan y polisi gosod tai lleol ac mae'n rhoi disgrifiad byr o'r tai. Bydd yr ymgeiswyr yn llenwi'r bonyn sydd ar gefn y daflen wybodaeth a'i ddychwelyd gyda'u ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau cefnogol i ddangos eu bod yn gymwys i wneud cais am yr eiddo hwn. Bydd y bonyn yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn dymuno cael ei ystyried ar gyfer yr eiddo dan sylw a'u bod wedi darllen a deall y daflen wybodaeth ac yn gymwys i gael byw yn y tai hyn.
- 3.2 Rhaid dychwelyd y ffurflenni a'r dystiolaeth gefnogol at y Swyddfa Dai berthnasol i'w phrosesu.
- 3.3 Yn achos cyd ymgeiswyr, bydd raid i'r ddwy ochr ddarparu'r holl dystiolaeth gefnogol.

4 Sut caiff y cais ei brosesu?

- 4.1 Caiff yr holl geisiadau a dderbynnir eu hasesu o ran eu:
- Cymhwyster i ymuno â'r gofrestr dai
 - Cymhwyster ar gyfer eiddo a amddiffynir gan y polisi hwn
- 4.2 Ar ôl i'r cais gael ei gofrestru anfonir llythyr arall gyda'r gydnabyddiaeth gyffredinol a anfonir at ymgeiswyr.
- 4.3 Bydd y llythyr ychwanegol yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd p'un a yw'n gymwys i gael dyraniad dan y polisi gosod tai lleol neu beidio.
- 4.4 Os nad yw'r ymgeisydd yn gymwys, rhoddir gwybod iddo'r rhesymau pam ynghyd â chadarnhad bod y cais wedi'i gofrestru ar gyfer dyraniad cyffredinol yn yr ardaloedd gosod eraill y maent wedi'u dewis.

5 Sut caiff eiddo ei osod?

- 5.1 Ar ôl i ymgeisydd gael ei dderbyn ar y rhestr, caiff ymgeiswyr eu blaenoriaethu yn nhrefn pwyntiau angen blaenoriaeth, y cais sydd â'r mwyaf o bwyntiau fydd yn gyntaf. Os oes gan ddau ymgeisydd yr un faint o bwyntiau angen tai a'r un anghenion cefnogaeth a bod yr holl ffactorau eraill yn gyfartal, rhoddir cynnig y llety i'r ymgeisydd sydd wedi bod ar y rhestr aros am yr amser hiraf.
- 5.2 Os nad oes unrhyw ymgeiswyr wedi cofrestru i gael tŷ arall sy'n cyflawni'r meini prawf a osodir yn y polisi hwn, caiff ymgeiswyr eu hystyried o'r rhestr aros gyffredinol. Bydd swyddogion yn ceisio darganfod ymgeiswyr sy'n cyfateb gofynion y polisi yn fwyaf agos.

Cynigion am lety

5.3 Cynigir pob llety yn ysgrifenedig yn unol â'r polisi gosod tai cyffredinol, gan ddefnyddio'r llythyrau safonol a ddefnyddir gan y Gwasanaeth Tai ar hyn o bryd.

6 Cyfle Cyfartal

6.1 Mae Côt Cyfarwyddyd Llywodraeth Cynulliad Cymru am Ddyraniad Tai a Digartrefedd yn atgoffa awdurdodau lleol na ddylai polisiau gosod tai lleol wahaniaethu pobl ar sail eu rhyw, hil neu anabledd. Mae'r polisi hwn wedi bod yn destun asesiad effaith yn unol â Chynllun Cydraddoldeb Corfforedig Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a chaiff ei fonitro a'i arfarnu i asesu ei effaith ar wahanol adrannau o'r gymuned.