

## CYNLLUN GOSOD LLEOL TRE'R GOF

## **CYNNWYS**

- 1. TAFLEN ADOLYGU**
- 2. PWRPAS**
- 3. SGÔP**
- 4. CYFRIFOLDEBAU**
- 5. MANYLION Y POLISI**
- 6. FFACTOR RISG**
- 7. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**
- 8. DIFFINIADAU AC ACRONYMAU**
- 9. CYFEIRNOD**
- 10. COFNODION**
- 11. ADOLYGU**

---

1. TAFLEN ADOLYGU

Rhifyn	Disgrifiad Byr dros y rheswm am newid	Perchennog y Ddogfen	Dyddiad Rhannu

## **2. PWRPAS**

- 2.1. Mae'r polisi hwn yn manylu sut y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn rhoi Polisi Gosod Lleol ar waith ar gyfer gosod 42 uned yn Tre'r Gof, Caernarfon, Gwynedd ("Y Safle"). Yr unedau sy'n cael eu cynnwys yn y polisi yw 70-112 Tre'r Gof.
- 2.2. Mae cynllun gosod lleol yn rhoi hyblygrwydd i bolisiâu gosod sydd wedi eu cytuno yn barod. Bwriad y polisi hwn yw hybu'r ardal a chydlynid cymunedol, lleihau'r nifer o eiddo gwag a chynyddu cynladwyedd tenantiaethau.

## **3. SGÔP**

- 3.1. Mae'r polisi hwn yn berthnasol i ymgeiswyr am gartref ar y Gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd

## **4. CYFRIFOLDEBAU**

- 4.1. Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cymunedau a Chwsmeriaid yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn effeithiol a bod y staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sy'n berthnasol i'r polisi hwn.

## **5. MANYLION Y POLISI**

- 5.1. Mae Tre'r Gof yn hanesyddol wedi profi problemau rheoli gan gynnwys lefel uchel o unedau gwag a throsiant mewn tenantiaethau ac achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 5.2. Gan fod yna broblemau wedi bodoli yn Tre'r Gof, paratowyd Astudiaeth Hyfywedd Tai Gwarchod ar gyfer yr eiddo a oedd yn argymhell buddsoddiad i wella'r unedau i SATC a chyflwyno Polisi Gosod Lleol.
- 5.3. Mae Adran 167(2E) o'r Ddeddf Tai 1996 yn ein galluogi i gyflwyno cynlluniau gosod lleol ar y cyd â Pholisiâu Gosod presennol drwy ddarparu hyblygrwydd i sicrhau cymunedau cytbwys, tenantiaethau cynaliadwy a lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 5.4. Caiff y polisi hwn ei roi ar waith yn dilyn buddsoddiad sylweddol gan CCG yn Tre'r Gof.

### **5.5. Proses gwneud cais / gosod**

- 5.6. Mae Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn amlinellu'r criteria cymwys ar gyfer ymuno a'r gofrestr tai.
- 5.7. Bydd ceisiadau a gosod ar gyfer y safle yn cael eu gweinyddu drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn unol â chriteria'r Polisi Gosod Cyffredin a'r Polisi Gosod Lleol.
- 5.8. Bydd ymgeiswyr yn cael eu cynghori bod y Polisi Gosod Lleol yn berthnasol ar gyfer y safle a bydd gofyn i ymgeiswyr fodloni'r criteria a nodir isod er mwyn cael eu hystyried ar gyfer gosod.

### **5.9. Blaenoriaethau Gosod**

5.10. Bydd eiddo ar lawr isaf y safle sef rhifau 70, 73, 76, 79, 82, 86, 89, 92, 95, 98, 101, 105, 109, yn cael eu gosod yn unol â'r criteria canlynol:

Bydd ymgeiswyr yn cael eu hystyried yn y drefn flaenoriaeth ganlynol:

- Blaenoriaeth 1 - Ymgeiswyr 60+ sydd â phroblemau corfforol/symud ac sy'n gweithio.
- Blaenoriaeth 2 - Ymgeiswyr 60+ sydd â phroblemau corfforol/symud
- Blaenoriaeth 3 - Ymgeiswyr 55+ sydd â phroblemau corfforol/symud ac sy'n gweithio.
- Blaenoriaeth 4 - Ymgeiswyr 55+ sydd â phroblemau corfforol/symud
- Blaenoriaeth 5 - Mewn achosion pan na fydd yna ymgeiswyr cymwys yn y grwpiau blaenoriaeth 1-4, bydd yr oed blaenoriaeth yn cael ei ostwng fesul 5 mlynedd e.e. 50+ yna 45+ ayb a bydd blaenoriaeth o fewn y grŵp oed yn parhau i gael ei roi i rai sydd â phroblemau corfforol/symud ac sy'n gweithio ac yna ymgeiswyr sydd â phroblemau corfforol/symud sydd ddim yn gweithio.
- Blaenoriaeth 6 - Mewn achosion pan nad oes yna ymgeiswyr cymwys yn y grwpiau blaenoriaeth 1-5, bydd ymgeiswyr yn cael eu hystyried yn y drefn flaenoriaeth ganlynol:
  - Blaenoriaeth 6(a) Ymgeiswyr 60+ ac sy'n gweithio
  - Blaenoriaeth 6(b) Ymgeiswyr 60+
  - Blaenoriaeth 6(c) Ymgeiswyr 55+ ac sy'n gweithio
  - Blaenoriaeth 6(d) Ymgeiswyr 55+
- Blaenoriaeth 7 - Mewn achosion pan na fydd yna ymgeiswyr cymwys yn y grwpiau blaenoriaeth 1-6, bydd yr oed blaenoriaeth yn cael ei ostwng fesul 5 mlynedd e.e. 50+ yna 45+ ayb a bydd blaenoriaeth o fewn y grŵp oed yn parhau i gael ei roi i rai sy'n gweithio.

5.11. Bydd eiddo ar loriau eraill heblaw am y llawr isaf ar y safle sef rhifau 71, 72, 74, 75, 77, 78, 80, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 110, 111, 112, yn cael eu gosod yn unol â'r criteria canlynol.

Bydd ymgeiswyr yn cael eu hystyried yn y drefn flaenoriaeth ganlynol:

- Blaenoriaeth 1 - Ymgeiswyr 60+ ac sy'n gweithio
- Blaenoriaeth 2 - Ymgeiswyr 60+
- Blaenoriaeth 3 - Ymgeiswyr 55+ ac sy'n gweithio
- Blaenoriaeth 4 - Ymgeiswyr 55+
- Blaenoriaeth 5 - Mewn achosion pan na fydd yna ymgeiswyr cymwys yn y grwpiau blaenoriaeth 1-4, bydd yr oed blaenoriaeth yn cael ei ostwng fesul 5

mlynedd e.e. 50+ yna 45+ ayb a bydd blaenoriaeth o fewn y grŵp oed yn parhau i gael ei roi i rai sy'n gweithio.

5.12. Os oes yna ddau neu fwy o ymgeiswyr ym mhob categori, bydd yr uned yn cael ei osod i'r ymgeisydd sydd a'r mwyaf o bwyntiau ar y Gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd. Mewn achosion pan fydd gan ddau neu fwy o ymgeiswyr yr un nifer o bwyntiau ar y Gofrestr Tai Cyffredin Gwynedd, bydd blaenoriaeth yn cael ei roi yn ôl dyddiad derbyn y cais.

5.13. Ar gyfer diben y polisi hwn, ymgeiswyr sy'n gweithio yw

- Ymgeiswyr sydd mewn gwaith lle cânt eu talu (un ai yn gyflogedig neu'n hunan gyflogedig) am gyfnod o 12 mis.
- Ymgeiswyr sy'n derbyn hyfforddiant neu sy'n cymryd rhan mewn menter dychwelyd i'r gwaith. Menter gwirfoddol neu gorfodol yw rhain sydd wedi ei ddylunio i gefnogi unigolion sydd ddim mewn gwaith ond sydd yn ymroddi i ddarganfod gwaith, drwy ddarparu mynediad i hyfforddiant neu profiad gwaith.

#### 5.14. Cymhwysedd

5.15. Er mwyn cael eu hystyried ar gyfer y safle rhaid i ymgeisydd fodloni'r criteria canlynol:

- Os yw'r ymgeisydd yn flaenorol wedi bod yn denant mae'n hanfodol bod yr ymgeisydd yn darparu geirda gan landlord blaenorol.
- Ni ddylai'r ymgeisydd fod mewn unrhyw ôl-ddyled gyda landlordiaid blaenorol
- Ni ddylai'r ymgeisydd fod wedi achosi difrod neu greu unrhyw atgyweiriadau ad-daladwy ar gyfer unrhyw landlordiaid blaenorol
- Ni ddylai fod gan yr ymgeisydd gofnod o ymddygiad gwrthgymdeithasol neu niwsans gydag unrhyw landlordiaid blaenorol.
- Ni ddylai'r ymgeisydd fod wedi gadael eiddo heb rybudd gydag Awdurdod Lleol neu LCC
- Efallai y bydd ymgeiswyr sydd ag euogfarnau troseddol yn eu herbyn yn cael eu gwrthod os oes yna bryder nad yw eu gweithgareddau wedi lleihau a byddant yn effeithio ar y stad a'r ardal leol.
- Mae CCG yn cadw'r hawl i wneud gwiriad gyda'r heddlu yn unol â phrotocolau presennol.
- Bydd CCG yn gofyn bod ymgeiswyr yn darparu geirda gan ddau unigolyn proffesiynol sydd wedi adnabod yr ymgeisydd am o leiaf 2 flynedd.
- Rhaid i denantiaid posib fynychu cyfweiliad a derbyn gwiriad ariannol / buddion i sefydlu sefyllfa ariannol ac addasrwydd yr ymgeisydd ar gyfer y cynllun. Bydd gofyn i ymgeiswyr ddangos yn ystod y cyfweiliad eu bod yn deall eu cyfrifoldeb fel tenant.
- Ni fydd cynnig yn cael ei wneud os yw CCG o'r farn na all yr ymgeisydd gynnal eu tenantiaeth yn llwyddiannus.

- Bydd CCG yn gofyn bod ymgeiswyr sydd ag anghenion cefnogi yn darparu pecyn cefnogi cydnabyddedig a digonol.
- Ni ddylai ymgeiswyr fod yn berchen ar gŵn.

### 5.16. Rheoli'r Polisi

- 5.17. Bydd hysbysebion yn rhoi gwybod i ymgeiswyr posib am y gwaith gwella yn cael eu dangos mewn derbynfydd lleol CCG, ar y rhyngrwyd a chyfryngau lleol. Bydd y Tîm Opsiynau Tai hefyd yn darparu gwybodaeth berthnasol er mwyn hybu'r cynllun.
- 5.18. Mae CCG yn cadw'r hawl i fod yn hyblyg wrth ystyried ildio hawl rhai o'r amodau mewn amgylchiadau arbennig er mwyn ildio hawl unrhyw un o'r criteria cymhwysedd fel y gall yr ymgeisydd fod yn gymwys. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ystyried y byddai penderfyniad o'r fath ond yn cael ei ddefnyddio mewn canran fach iawn o'r achosion ac mewn achosion eithriadol iawn. Er enghraifft : caniatáu ci sy'n angenrheidiol fel ci tywys neu adolygu euogfarnau'r ymgeisydd.
- 5.19. Bydd gan ymgeiswyr y cyfle i apelio yn erbyn penderfyniad o ddiffyg cymhwysedd yn unol â'r prosesau canlynol:
- Bydd adolygu'r cais a'r broses tynnu rhestr fer yn cael ei wneud yn unol â'r gweithdrefnau adolygu ac apelïadau Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd.
  - Bydd adolygu'r broses ddewis gan CCG yn cael ei brosesu fel â ganlyn:
  - bydd yr ymgeisydd yn ysgrifennu at y Rheolwr Gosod o fewn 14 diwrnod o dderbyn y llythyr penderfyniad yn gofyn i'r penderfyniad gael ei adolygu gan nodi'r rhesymau pam ddylid adolygu'r penderfyniad.
  - bydd Uwch Swyddog o CCG nad oedd yn rhan o'r penderfyniad gwreiddiol yn cynnal Adolygiad o fewn 14 diwrnod o gais yr ymgeisydd. Os bydd angen gwybodaeth ychwanegol ac nad yw ar gael o fewn y 14 diwrnod, bydd y Swyddog yn ysgrifennu at yr ymgeisydd i ddweud wrthynt am yr oedi a dyddiad tebygol o pryd fydd yr Adolygiad yn cael ei gwblhau.
  - bydd y Swyddog sy'n gwneud yr Adolygiad yn ysgrifennu at yr ymgeisydd i ddweud wrthynt am ganlyniad yr Adolygiad.
  - Ni fydd yr uned yn cael ei gadw yn wag am gyfnod yr apêl, bydd y cynnig yn mynd i'r ymgeisydd cymwys nesaf ar y rhestr fer.
- 5.20. Amcan CCG yw atal unrhyw enghreifftiau o ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy greu polisi dewisol ar gyfer gosod a rheoli tai yn gaeth ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli cadarn a phenodol yn cael ei roi ar waith gan y Tîm Gwasanaethau Bro, cyfeiriwch at Atodiad 1.
- 5.21. Bydd CCG yn gweithredu polisi goddef dim tuag at ymddygiad gwrthgymdeithasol neu gamddefnyddio sylweddau. Ni fydd achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol neu niwsans yn cael eu dioddef a byddant yn derbyn sylw yn syth.

5.22. Bydd tenantiaid newydd yn derbyn Tenantiaeth Gychwynnol o 12 mis lle bydd ymweliadau a'r cartref yn cael eu cynnal yn rheolaidd i bennu a ydynt yn addas i barhau â'r denantiaeth.

5.23. Os nad oes yna ddigon o alw, bydd CCG yn hysbysebu'r unedau, bydd unrhyw ymgeiswyr newydd yn cael eu hasesu yn unol â'r Cynllun Gosod Lleol.

#### **5.24. Monitro'r Polisi**

5.25. Bydd y polisi yn cael ei weithredu yn y lle cyntaf am gyfnod o 2 flynedd gyda'r opsiwn o'i ymestyn am 12 mis pellach pan gaiff ei adolygu.

5.26. Bydd y polisi yn cael ei adolygu bob 6 mis yn erbyn canlyniadau ac amcanion gan y Bwrdd Partneriaeth Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd.

5.27. Bydd CCG yn defnyddio'r canlynol i ddangos llwyddiant:

- Trosiant Eiddo
- Nifer o gynigion i osod eiddo
- Cyfartaledd cyfnod tŷ yn wag a gaiff ei reoli
- Colled rhent
- Hyd cyfartalog tenantiaeth
- Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

#### **5.28. Canlyniadau**

5.29. Datblygu cymuned gytbwys a chynaliadwy a fydd yn cynyddu boddhad a chadw cwsmeriaid

5.30. Gwella perthynas rhwng y tenant a'r landlord

5.31. Cynnal enw da Cartrefi Cymunedol Gwynedd gyda'r bwriad o fod y prif ddarparwr tai cymdeithasol yng Ngwynedd.

5.32. Lleihau'r nifer o unedau gwag a cholled rhent.

5.33. Lleihau amser troi tai i'w gosod drwy wella ansawdd yr amgylchedd byw a lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy brosesau cadarn a drwy weithio mewn partneriaeth.

5.34. Sicrhau gwneud y defnydd gorau o stoc tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

### **6. FFACTOR RISG**

6.1. Byddai'r risg o beidio â gweithredu Cynllun Gosod Lleol yn golygu cyfnodau hir o dai yn wag a cholled mewn incwm rhent.

6.2. Y risg y gallai unedau gwag tymor hir ac enghreifftiau parhaus o ymddygiad gwrthgymdeithasol effeithio yn wael ar enw da Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel landlord.

### **7. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**



- 
- 7.1. Mae CCG yn cydnabod anghenion poblogaeth amrywiol a bydd bob amser yn ymddwyn o fewn sgôp ei bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth ei hun.
  - 7.2. Bydd CCG yn sicrhau ystyried anghenion pawb ta waeth beth yw eu hoed, hil, dosbarth cymdeithasol, diwylliant, rhywioldeb neu anabledd wrth asesu ceisiadau ar gyfer eiddo.
  - 7.3. Bydd CCG yn sicrhau bod asesiad yn cael ei wneud i sicrhau addasrwydd a chynnaladwyedd y denantiaeth, bydd cefnogaeth yn cael ei ddarparu lle bydd angen.

## **8. DIFFINIADAU AC ACRONYMAU**

### **9. CYFEIRNOD**

- 9.1. Polisi Tan Feddiannu CCG
- 9.2. Polisi Gosod Cyffredin Gwynedd
- 9.3. Deddf Tai 1996
- 9.4. Cytundeb Tenantiaeth CCG

## **10. COFNODION**

### **11. ADOLYGU**

- 11.1. Mi fydd y weithdrefn hon yn cael ei hadolygu bob 6 mis, neu mewn ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth, canllaw rheolaethol, arfer da neu newid i unrhyw bolisiau perthnasol eraill CCG Cyf.