

Menter Gosod Tai'n Lleol

Ardal y Fenter Gosod Tai'n Lleol : Tŷ Loudoun, Butetown

Dyddiad gweithredu : 1 Hydref 2014

Dyddiad adolygu : 30 Medi 2015

Y darlun deddfwriaethol

Mae'r sail statudol i 'fentrau gosod tai'n lleol' yn adran 167(2E) Deddf Tai 1996. Mae hyn yn caniatáu i Gynllun Dyrannu gynnwys blaenoriaethau polisi sy'n wahanol i'r rhai a nodir mewn deddfwriaeth, ar yr amod:

- nad ydynt yn dominyddu'r cynllun;
- fod y cynllun, ar y cyfan, yn gweithredu i roi ffafriaeth resymol i'r rhai mewn categorïau ffafriaeth resymol statudol, dros bobl nad ydynt yn y categorïau hynny.

Mae modd defnyddio mentrau gosod tai'n lleol i gefnogi'r blaenoriaethau lleol hyn, a gallant gael eu gwneud yn berthnasol i fathau penodol o eiddo, neu eiddo mewn ardal benodol.

Cefndir

Dan Gynllun Dyrannu'r Cyngor, dyddiedig Tachwedd 2010, nid oedd cartrefi â phlant yn gymwys i gael fflat mewn bloc fflatiau. Felly, cynigiwyd fflatiau **dwy ystafell wely** ym mlociau fflatiau uchel y Cyngor, sydd ar gyfer pobl ag anghenion cyffredinol, i gyplau neu bobl sengl os nad oedd ymgeisydd arall yr oeddent yn diwallu eu hanghenion fwy. Arweiniodd hyn at danfeddiannu.

I ymateb i gyflwyno cyfyngiadau ar faint tai cymdeithasol ar gyfer Budd-dal Tai yn Ebrill 2013, cyflwynodd Cyngor Dinas Caerdydd asesiad fforddiadwyedd ariannol, lle gwneir cynnig ffurfiol o eiddo sy'n fwy nag angen cartref. Mae hyn yn cyfyngu ar nifer yr ymgeiswyr sy'n gymwys i gael fflat dwy ystafell wely mewn bloc fflatiau, sy'n golygu bod fflatiau o'r fath yn anodd eu rhoi ar osod.

Mae Cynllun Dyrannu'r Cyngor, a gymeradwywyd gan y Cabinet yn Rhagfyr 2013, yn cefnogi'r defnydd o fentrau gosod tai'n lleol, ac mae'n nodi:

- Bydd yr holl unedau mewn blociau fflatiau uchel yn y ddinas yn destun mentrau gosod tai'n lleol, gyda'r nod o sicrhau cynaliadwyedd. Pan fo mentrau o'r fath yn caniatáu gosod uned i deuluoedd â phlant, rhaid bod y plentyn/plant yn 8 oed neu'n hŷn.
- Pan fydd ymgeisydd neu ei bartner yn cael mynediad rheolaidd at blant, ond nad oes plant eraill yn byw gyda nhw, cânt eu hystyried i gael fflatiau a fflatiau deulawr yn unig (gan gynnwys eiddo blociau fflatiau uchel, yn amodol ar unrhyw fenter gosod tai'n lleol).

Tŷ Loudoun

Gwnaed y cynnig i dreialu menter gosod tai'n lleol yn Nhŷ Loudoun (i ganiatáu cynnig fflat mewn bloc fflatiau i deuluoedd â phlant 8 oed a hŷn) ar ôl dadansoddi ystadegau rhestrau aros ac ystyried yr holl flociau fflatiau uchel yn y ddinas. Dangosodd cofnodion ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn blociau fflatiau uchel fod rhywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol ysbeidiol yn digwydd ym mhob bloc. Ond Tŷ Loudoun yw'r unig floc gyda gwasanaeth Porthor i gynorthwyo â'r gwaith o reoli'r safle a monitro unrhyw drefniadau newydd, a nodir materion cysylltiedig yn gynnar. Dengys cofnodion Budd-dal Tai fod eisoes 22 o blant yn byw yn Nhŷ Loudoun, a hwn yw'r unig floc fflatiau i bobl ag anghenion cyffredinol yn y ddinas sydd heb falconïau.

Ceisiwyd cyngor cyfreithiol, a chynhaliwyd ymgynghoriad â thrigolion Tŷ Loudoun, aelodau'r Ward, a Chymdeithasau Tai partner. Cafwyd ymatebion gan dros 72 o drigolion, y mae tua 78% ohonynt yn cefnogi'r cynnig i gartrefu teuluoedd â phlant 8 oed neu'n hŷn yn y bloc.

Nodau'r Fenter Gosod Tai'n Lleol

Dewis a chynaliadwyedd

Nod Cyngor Caerdydd yw meithrin cymunedau cymysg, cynaliadwy a rhoi cymaint o ddewis i ymgeiswyr â phosibl ynghylch yn lle maent am fwy.

Mae 159 o unedau â dwy ystafell wely yn Butetown (Gogledd a De) ond, heblaw am un tŷ parlwr, fflatiau yw pob un o'r rhain, ac mae 117 ohonynt yn Nhŷ Loudoun. Gan nad yw cartrefi â phlant dan 8 oed yn cael cynnig fflatiau mewn blociau fflatiau is uwchben y llawr cyntaf, a gan nad yw cartrefi ag unrhyw blant ar hyn o bryd yn gymwys i gael fflat mewn bloc fflatiau uchel, ychydig iawn o eiddo sydd ar gael yn yr ardal i deuluoedd sydd ag angen dwy ystafell wely arnynt. Dangosai cofnodion fod 684 o gartrefi wedi'u cofrestru ar y Rhestr Aros Gyffredin i lety â dwy ystafell wely yn Butetown (Gogledd a De) ond o'r rhain ni fyddai ond 135 yn cael eu hystyried yn llety â dwy ystafell wely mewn bloc fflatiau uchel.

Roedd 107 o'r cartrefi a oedd yn aros am lety â dwy ystafell wely yn Butetown yn byw yn yr ardal; roedd yn ardal dewis cyntaf i 69% o'r rhain (o'i gymharu â 9% o'r ymgeiswyr o'r tu allan i'r ardal). Fodd bynnag, gan fod llety **teuluol** â dwy ystafell wely yn yr ardal yn brin, mae'n effeithio ar y posibiliad y bydd ymgeiswyr â phlant yn cael cynnig llety addas yn lleol. Mae gan hyn oblygiadau i gynaliadwyedd cymunedol.

Gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai a lleihau nifer y tai gwag

Mae tai cymdeithasol yn brin ac mae'r Cyngor am wneud y defnydd gorau posibl o'r eiddo sydd ar gael. Mae peidio â chynnig llety mewn blociau fflatiau uchel yn Nhŷ Loudoun i gartrefi â phlant yn ei gwneud yn anos nodi ymgeiswyr addas o'r rhestr aros na fyddent yn tanfeddiannu llety â dwy ystafell wely.

O ran fflatiau â dwy ystafell wely mewn blociau fflatiau uchel (nid yn rhai i bobl wedi ymdeol) yn Butetown, roedd cyfnod yr amser yr oedd eiddo'n wag ddwywaith yn fwy na mewn blociau fflatiau is o'r un maint; a gwnaed ddwywaith yn fwy o geisiadau i osod fflat.

Nod y fenter gosod tai'n lleol yw mynd i'r afael â'r materion hyn drwy ehangu'r cyfleoedd i gynnig fflatiau yn Nhŷ Loudoun i deuluoedd sy'n bodloni'r meini prawf isod.

Meini Prawf

Meini Prawf Ymgeiswyr

Dan y Fenter hon, gellir cynnig eiddo sy'n dod yn wag yn wag yn Nhŷ Loudoun i ymgeiswyr sydd:

- wedi dewis Butetown yn un o'r ardaloedd y maent yn ffafrio byw ynddi
ac
- sydd ag angen eiddo â dwy ystafell wely arnynt (yn unol â meini prawf maint cyfredol o ran Budd-dal Tai)
ac
- nad yw'r cartref yn cynnwys plentyn dan 8 oed (nac yn disgwyl plentyn)
- nad oes mwy nag un plentyn yn y cartref

Rhoddir cynnig i ymgeiswyr a nodir ar y Rhestr Aros Gyffredin yn unol â'r Cynllun Dyrannu cyfredol a'r meini prawf uchod, gan sicrhau bod gosod fflatiau ym mlociau fflatiau uchel Tŷ Loudoun yn unol â fflatiau â dwy ystafell wely mewn blociau fflatiau is yn y ddinas. Bydd hyn yn sicrhau y caiff y grwpiau a nodir dan y ddeddfwriaeth ffafriaeth resymol wrth osod yr eiddo hyn.

Dan gynllun peilot y fenter gosod tai'n lleol hwn, caiff cartref sydd â phlentyn 8 oed neu'n hŷn sy'n gwrthod fflat mewn bloc fflatiau uchel ei ystyried yn 'wrthod rhesymol'. Ni fydd gwrthod y fflat yn effeithio ar faint o gynigion a gânt, na'u safle ar y Rhestr Aros Gyffredin.

Meini prawf gweithredol

- Caiff y fenter gosod tai'n lleol hon ei rhoi ar waith o 1 Hydref 2014
- Bydd y fenter yn gweithredu am flwyddyn yn yr achos cyntaf. Ar ôl hynny caiff ei hadolygu'n ffurfiol. Caiff yr adolygiad hwn ei arwain gan y Cyfarwyddwr Cynorthwyol dros Dai a Chymunedau, mewn cysylltiad ag Aelodau Ward Butetown a chynrychiolwyr tenantiaid. Bydd yr adolygiad yn penderfynu ar ba un a ddylai'r fenter gael ei diwygio, ei dirwyn i ben neu ei hymestyn.
- Caiff adroddiadau monitro interim eu llunio bob chwarter, gan gynnwys gwybodaeth am nifer y cynigion a wnaed i bob eiddo sydd ar gael, y rhesymau dros wrthod cynnig, a nifer y fflatiau a gaiff eu gosod (gyda manylion y rhai sy'n byw yn y cartref o ran pob un); cyfraddau eiddo gwag; yr amser y mae'n ei gymryd i osod eiddo gwag a nifer yr achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Caiff yr ystadegau hyn eu rhyddhau i Aelodau Ward Butetown.
- Bydd monitro dwysedd y plant sy'n byw yn Nhŷ Loudoun yn barhaus yn sicrhau na fydd mwy na 40% o'r fflatiau yn cynnwys plant. Os cyrhaeddir y lefel hon, rhoddir ystyriaeth i ba un a ddylai'r trefniadau gosod tai'n lleol gael eu dirwyn i ben, eu diwygio, neu a ddylid eu parhau.