Menter Gosod Tai'n Lleol

Ardal y Fenter Gosod Tai'n Lleol : Tŷ Beech a Tŷ Sycamor, Stâd Hollybush, Yr Eglwys Newydd

Dyddiad gweithredu : 1 Gorffennaf 2016

Dyddiad adolygu : 30 Tachwedd 2018

Cyd-destun deddfwriaethol

Mae'r sail statudol ar gyfer 'mentrau gosod tai'n lleol' wedi'i nodi yn adran 167 (2E) Deddf Tai 1996. Mae hyn yn golygu y gall Cynllun Dyrannu gynnwys blaenoriaethau polisi ac eithrio'r rhai a nodir mewn deddfwriaeth cyn belled:

- nad ydynt yn cael y lle blaenaf yn y cynllun; ac
- yn gyffredinol mae'r cynllun yn gweithredu i roi blaenoriaeth resymol i'r rheiny yn y categorïau dewis rhesymol statudol dros y rheiny nad ydynt yn y categorïau hynny.

Gellir defnyddio mentrau gosod tai'n lleol i gefnogi'r blaenoriaethau lleol hyn a gyda rhai mathau o eiddo neu'r rheiny mewn ardal benodol.

Cefndir

Dan Gynllun Dyrannu'r Cyngor yn Nhachwedd 2013, doedd teuluoedd â phlant ddim yn gymwys ar gyfer blociau fflatiau uchel. Felly cynigiwyd fflatiau o'r fath gyda **dwy ystafell wely** i gyplau neu bobl sengl os nad oedd ymgeisydd arall yr oedden nhw'n addas ar eu cyfer. Roedd hyn yn arwain at dan-feddiannaeth. Mewn ymateb i gyflwyno cyfyngiadau maint tai cymdeithasol ar gyfer Budd-daliadau Tai yn 2013, cyflwynodd Cyngor Dinas Caerdydd asesiad fforddiadwyedd pan fo eiddo sy'n fwy nag anghenion ymgeisydd yn cael ei gynnig. Mae hyn yn cyfyngu'r nifer o ymgeiswyr sy'n gymwys ar gyfer fflat 2 ystafell wely mewn bloc fflatiau, ac mae hyn wedi arwain at sefyllfa lle mae fflatiau o'r fath yn dod yn 'anodd eu gosod'.

Mae Cynllun Dyrannu'r Cyngor, dyddiedig 11 Ebrill 2016 yn cefnogi defnyddio mentrau gosod tai'n lleol i 'fynd i'r afael â materion cymunedol ac ynglŷn â chynaliadwyedd mewn ardaloedd penodol i sicrhau bod cynllun dyrannu tai sy'n seiliedig ar angen yn helpu adeiladu cymunedau cynaliadwy, ac nad yw'n dad-sefydlogi cymunedau lleol'. Noda'r Cynllun 'Bydd yr holl unedau mewn blociau fflatiau uchel yn destun mentrau gosod tai'n lleol er mwyn sicrhau cynaliadwyedd. Pan fo mentrau o'r fath yn caniatáu gosod unedau i deuluoedd â phlentyn/plant, rhaid bod y plentyn/plant yn 8 oed heu'n hŷn'.

Dangosodd waith ymchwil i drefniadau gosod llety uchel mewn awdurdodau lleol eraill mai arfer cyffredin oedd peidio â chyfyngu ar y math o deuluoedd sy'n cael llety mewn blociau o'r fath. Yn ogystal, dengys cofnodion Budd-dal Tai bod nifer o blant eisoes yn byw yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore.

Felly, cynhaliwyd ymgynghoriad ar y posibilrwydd o gyflwyno menter gosod tai'n lleol yn Stâd Hollybush. Roedd hyn yn cynnwys cysylltu ag Aelodau Ward, a Grŵp Tenantiaid a Thrigolion Stâd Hollybush (HETRA) oedd yn cefnogi'r cynigion. Cynhaliwyd sesiwn galw i mewn ar y safle i drigolion gael mynegi eu barn. Er na fynychwyd y sesiwn gan lawer o bobl, roedd oddeutu 64% o ymatebwyr yn gefnogol o ehangu meini prawf gosod Tŷ Beech a Thŷ Sycamore i gynnwys teuluoedd â phlentyn o leiaf 8 oed.

Nodau'r Fenter Gosod Tai'n Lleol

Dewis a chynaliadwyedd
Nod Cyngor Caerdydd yw adeiladu cymunedau cymysg a chynaliadwy, a rhoi cymaint o ddewis â phosibl i ymgeiswyr o ran lle maen nhw am fyw.

Mae gan y Cyngor nifer cyfyngedig o lety ar gael i deuluoedd gydag angen am 2 ystafell wely yn yr Eglwys Newydd - dim ond 7% o'r eiddo sydd ar gael sy'n dai, ac mae dros 50% yn fflatiau uchel. Dengys y Rhestr Aros mai dim ond oddeutu 7% o'r 730 o aelwydydd sydd wedi cofrestru ar gyfer llety 2 ystafell wely yn yr Eglwys Newydd fyddai'n cael eu hystyried ar gyfer fflatiau uchel 2 ystafell wely heb fenter gosod tai'n lleol. Felly, byddai cynnig fflatiau 2 ystafell wely yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore i aelwydydd gyda phlentyn o leiaf 8 oed yn cynnig mwy o ddewis i sawl teulu.

Defnyddio stoc yn y ffordd orau a sicrhau bod cyn lleied â phosibl o'r cartrefi yn wag
Mae tai cymdeithasol yn brin a nod y Cyngor yw defnyddio'r unedau sydd ar gael yn y ffordd orau posibl. Mae cynnig llety mewn blociau fflatiau uchel yn Stâd Hollybush i deuluoedd heb blant yn unig yn ei gwneud yn anos cael llefydd addas ar gyfer ymgeiswyr ar y rhestr aros na fyddai'n tan-feddiannu llety 2 stafell wely. Ar gyfartaledd, mae angen 8 cynnig i osod tŷ (o'i gymharu â 5 ar gyfer eiddo isel yn yr ardal), ac ar gyfartaledd mae 53 o ymgeiswyr yn cael eu hanwybyddu o'u cymharu â 14 ar gyfer eiddo isel.

Nod y fenter gosod tai'n lleol yw mynd i'r afael â'r materion hyn drwy ymestyn y cyfleoedd i gynnig fflatiau yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore i deuluoedd sy'n bodloni'r meini prawf a nodir isod.

Meini prawf

Meini Prawf Ymgeisydd
Dan y fenter hon, gellir cynnig unedau yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore i ymgeiswyr:

- sydd wedi dewis yr Eglwys Newydd fel un o'r ardaloedd yr hoffent fyw ynddi
  ac
- sydd angen cartref â 2 ystafell wely (yn unol â meini prawf maint presennol Budd-dal Tai)
  ac
- nad yw eu cartref yn cynnwys plentyn dan 8 oed (ac nad oes plentyn ar y ffordd)
- nad yw'r cartref yn cynnwys mwy nag un plentyn

Gwneir cynigion i ymgeiswyr o'r Rhestr Aros Gyffredin yn unol â'r Cynllun Dyrannu presennol a'r meini prawf uchod, gan sicrhau bod y trefniadau ar gyfer gosod fflatiau uchel yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore yn cyd-fynd â'r drefn ar gyfer gosod fflatiau 2 ystafell wely isel yn y ddinas. Bydd hyn yn sicrhau y rhoddir dewis rhesymol i'r grwpiau a nodir dan ddeddfwriaeth wrth osod yr unedau hyn.

Dan y fenter beilot gosod tai'n lleol hon os bydd teulu sydd â phlentyn dros 8 oed yn gwrthod llety mewn bloc fflatiau uchel, ystyrir y gwrthodiad hwnnw'n un 'rhesymol'. Ni fydd yn effeithio ar gynigion a wneir i'r teulu yn y dyfodol, ac ni fydd yn effeithio ar eu safle ar y Rhestr Aros Gyffredin.

Meini prawf gweithredol

- Daw'r fenter gosod tai'n lleol hon i rym o 1 Gorffennaf 2016.
- Bydd y fenter yn weithredol am flwyddyn i ddechrau, ac yna bydd yn cael ei hadolygu'n ffurfiol. Cyfarwyddwr Cynorthwyol Tai a Chymunedau fydd yn arwain yr adolygiad hwn, mewn cysylltiad ag aelodau Ward a chynrychiolwyr tenantiaid. Bydd yr adolygiad yn penderfynu a ddylid diwygio neu barhau â'r fenter, neu ddod â hi i ben.

- Bydd adroddiadau interim yn cael eu cyhoeddi bob chwarter a byddant yn cynnwys gwybodaeth am nifer y cynigion a wnaed ar gyfer pob uned, y rhesymau dros wrthod a'r nifer o unedau a osodir (gyda manylion ynghylch natur y teuluoedd a gafodd gynnig neu a wrthododd gynnig neu a symudodd i'r unedau); cyfraddau gwag; cyfnodau gwag ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Bydd Aelodau Ward yr Eglwys Newydd yn derbyn yr ystadegau hyn.
- Bydd gwaith monitro parhaus ar ddwysedd plant yn Nhŷ Beech a Thŷ Sycamore yn sicrhau na fydd gan fwy na 40% o'r fflatiau yno blant yn byw ynddynt. Os cyrhaeddir y lefel honno ystyrir a ddylid dirwyn y trefniadau gosod i ben, neu eu diwygio neu a ddylent aros yn ddigyfnewid.