Polisi Dyrannu Cyffredin

Mae'r Polisi Dyrannu Cyffredin yn berthnasol i bawb sydd eisiau gwneud cais am dai cymdeithasol.

Mae pob Cymdeithas Tai yn defnyddio'r polisi hwn ar gyfer eu heiddo yng Ngheredigion.
Mae'r polisi yn cynnwys:

- **gwneud cais i fynd ar y Gofrestr Tai Cyffredin**
- **penderfynu pwy sy'n cael eiddo sydd ar gael**

I bobl sydd eisoes ar y Gofrestr Tai Cyffredin, mae gennym ni hefyd:

- Gofrestr Tai Hygyrch
- Cofrestr Tai Pobl Hŷn Dynodedig
- Cofrestr Tai Fforddiadwy, sydd ar gyfer pobl sy'n ei chael yn anodd i brynu neu rentu cartref am y pris llawn

Mae gan bob un o'r Cofrestrau hyn ei pholisi ei hun yn ychwanegol at y Polisi Dyrannu Cyffredin hwn.

Sut wnaethon ni benderfynu beth i'w roi yn y polisi hwn

Rydyn ni wedi diweddaru'r Polisi Dyrannu Cyffredin oherwydd:

- mae mwy o bobl am gael tai cymdeithasol
- mae angen i ni wneud yn siŵr bod ein cymunedau'n gryf
- mae cyfraith newydd, Deddf Tai (Cymru) 2014
- mae rôl newydd gan rentu preifat o ran darparu tai fforddiadwy, diogel
- mae newidiadau wedi bod i fudd-daliadau
- gallwn yn awr helpu pobl sy'n rhentu'n breifat i gael eu landlord i wneud eu cartref yn ddiogel ac o ansawdd rhesymol

Prif nodau'r polisi yw:

- defnyddio tai cymdeithasol i wneud cymunedau yn gryfach
- gwneud yn siŵr bod eiddo yn mynd i'r bobl sydd angen ein cymorth fwyaf
- gwneud yn siŵr bod pobl yn gwybod ble maen nhw'n sefyll
- gwella ansawdd tai rhent preifat

Defnyddio tai cymdeithasol i wneud cymunedau yn gryfach

Bydd y Polisi Dyrannu Cyffredin yn helpu i wneud cymunedau yn gryfach oherwydd:

- mae'n helpu pobl gyda swyddi i aros yn eu cymuned neu symud i mewn i gymuned.
- mae'n helpu teuluoedd sy'n gweithio sydd ar gyflog isel. Mae hyn yn bwysig oherwydd bod cyflogau yng Ngheredigion yn is na'r cyfartaledd.
- Rydyn ni'n helpu pobl i gadw eu tenantiaethau er gwaethaf y newidiadau mewn budd-daliadau.
- rydyn ni'n glir sut rydyn ni'n disgwyl i denantiaid ymddwyn, ac rydyn ni'n gwneud yn siŵr bod tenantiaid preifat a thenantiaid tai cymdeithasol yn cael eu trin yn gyfartal.
- rydyn ni wedi cynllunio system bandiau, ac rydyn ni'n credu y bydd yn adeiladu cymunedau cryf. Rydyn ni'n esbonio'r system bandiau ar dudalen 8 y polisi hwn.
- Rydyn ni'n ei wneud yn fwy pwysig i gael cysylltiad lleol, trwy gynyddu'r amser mae'n rhaid eich bod chi wedi cael cysylltiad lleol i 5 mlynedd.

Gwneud yn siŵr bod cartrefi yn mynd i'r bobl sydd angen ein cymorth fwyaf

Bydd y polisi hwn yn ein helpu ni:

- i wneud beth mae'n dweud yn Neddf Tai (Cymru) 2014.
- i baratoi ar gyfer newidiadau i'n dyletswyddau digartrefedd.
- i ddatblygu rôl y sector rhentu preifat.

Bydd y polisi hwn yn:

- lleihau effaith newidiadau i fudd-daliadau ar denantiaid tai cymdeithasol.
- rhyddhau eiddo hygyrch i'r bobl sydd eu hangen fwyaf.
- gadael i ni wybod pwy sydd angen cymorth fwyaf.
- ein helpu ni i weithio gyda'r tîm Diogelu Iechyd y Cyhoedd i wneud yn siŵr bod eiddo rhent preifat o ansawdd gwell. Mae hyn yn golygu y bydd angen eiddo rhent cymdeithasol ar lai o bobl.
- dangos i bobl lle i gael help. Nid oes angen tai cymdeithasol ar bawb. Gall anghenion tai rhai pobl gael eu diwallu mewn ffordd wahanol.

Gwneud yn siŵr bod pobl yn gwybod ble maen nhw'n sefyll

Rydyn ni am i bobl fod yn glir am faint o siawns sydd ganddyn nhw o gael tai cymdeithasol.

Rydyn ni am gynnig opsiynau eraill i bobl na fyddan nhw'n cael tai cymdeithasol.

Bydd y polisi arfaethedig yn:

- defnyddio system bandiau. Mae hyn yn cael ei esbonio ar dudalen 8.
- cymryd i ystyriaeth pa mor hir mae pobl wedi bod yn aros.
- ei gwneud yn glir y byddwn ni fel arfer dim ond yn cynnig tai cymdeithasol i bobl ym Mand A, B neu C. Byddwn ni'n helpu pobl ym Mand D, E neu F i gael ateb gwahanol i'w hangen am dai.
- ein helpu i weithio gydag Diogelu Iechyd y Cyhoedd i wella eiddo rhent preifat. Mae hyn yn golygu y bydd llai o bobl yn mynd ar y gofrestr tai oherwydd bod eu cartref o ansawdd gwael neu'n anniogel.
- rhoi gwell syniad i bobl o faint o amser y bydd yn rhaid iddyn nhw aros i gael cynnig tai cymdeithasol.
- cymryd i ystyriaeth pa mor hir mae pobl wedi bod yn aros pan fyddwn ni'n dyrannu eiddo.

Gwella ansawdd tai rhent preifat

Mae rhai pobl mewn tai rhent preifat yn gwneud cais i fynd ar y Gofrestr Tai Cyffredin oherwydd bod eu tai yn anniogel neu o ansawdd gwael.

Os bydd rhywun yn gwneud cais i'r Gofrestr oherwydd tai preifat o ansawdd gwael:

- bydd Iechyd y Cyhoedd yn asesu’r tai
- byddwn ni’n cysylltu â'r landlord
- byddwn ni’n rhoi amser i'r landlord i wella'r eiddo cyn i ni ddyrannu band i'r person

Byddwn ni’n gwneud yn siŵr bod y cwestiynau ar y ffurflen gais Cofrestr Tai Cyffredin yn cyfateb i'r cwestiynau ar y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai. Bydd hyn yn ei gwneud yn haws i Tai a Iechyd y Cyhoedd weithio gyda’i gilydd i daclo tai preifat o ansawdd gwael.

Bydd tai'n cael eu hasesu gan ddefnyddio'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai. Mae dau gategori ar gyfer peryglon. Mae Categori 1 yn ddifrifol iawn. Mae Categori 2 yn llai difrifol.

Bydd Cyngor Sir Ceredigion yn 'cyflwyno hysbysiad gorfodi' i’r landlord i wella'r tai os:

- mae un neu ragor o beryglon Categori 1, ond mae'n rhesymol i'r person aros yn y tai ar hyn o bryd
- mae sgôr uchel iawn yng Nghategori 2

Gall Cyngor Sir Ceredigion siarad â'r landlord os oes sgôr uchel yng Nghategori 2.

Gallwn ni roi cyngor os oes peryglon, ond gallai'r tenant ddelio â'r peryglon eu hunain.

Gwneud cais i'r Gofrestr Tai Cyffredin

Mae tri cham i'r broses:

1. Adnabod yr angen am dai
2. Gwirio os dylai'r ymgeisydd fod ym Mand F
3. Asesu'r cysylltiad lleol

1. Adnabod yr Angen am Dai

Rydyn ni'n defnyddio system bandiau ar gyfer yr angen am dai. Mae'r system bandiau yn cael ei hesbonio ar **dudalen 8**

Mae gennym ni restr o resymau dros roi blaenoriaeth i bobl am dai cymdeithasol. Mae rhai yn rhesymau cenedlaethol. Mae rhai yn rhesymau lleol.

Yn genedlaethol, mae'n rhaid i bob cyngor roi blaenoriaeth i:

- bobl sy'n ddigartref. *Mae Rhan 2 o'r Ddeddf yn egluro beth mae 'digartref' yn ei olygu.*
- pobl y mae'r Ddeddf yn dweud y mae'n rhaid i'r cyngor lleol eu helpu.
- pobl sy'n byw mewn tai anniogel, gorlawn neu fudr iawn.
- pobl sydd angen symud oherwydd mae ble maen nhw'n byw yn cael effaith ddrwg ar eu hiechyd neu lesiant.
- pobl sydd angen symud i ardal benodol. Os nad ydyn nhw'n gallu symud yno, bydd yn achosi problemau difrifol iddyn nhw neu i bobl eraill.

Yn lleol, mae Cyngor Sir Ceredigion wedi penderfynu rhoi blaenoriaeth i:

- bobl sy'n gorfod talu'r 'dreth ystafell wely'.
- pobl sy'n byw mewn tai hygyrch, ond nad oes angen cartref hygyrch arnyn nhw bellach.
- pobl sy'n barod i symud o dai â chymorth i'w cartrefi eu hunain.
- pobl sydd wedi bod mewn gwaith llawn-amser yng Ngheredigion am o leiaf 5 mlynedd, ac nad ydyn nhw'n ennill llawer o arian.

Os bydd pobl yn gwneud cais i'r Gofrestr Tai Cyffredin a bod o leiaf un o'r categorïau uchod yn berthnasol iddyn nhw, byddwn ni'n eu rhoi ym Mand A, B neu C. Fel arfer, dim ond pobl yn y bandiau hyn sy'n gallu cael tai rhent cymdeithasol.

Anghenion tai eraill

Mae rhai pobl ag anghenion tai am resymau nad ydyn nhw yn y rhestr flaenoriaeth genedlaethol neu leol.

Byddwn ni'n rhoi'r ymgeiswyr hyn ym Mand D neu E. Byddwn ni'n rhoi gwybod iddyn nhw am help arall gyda thai, fel y Gofrestr Tai Fforddiadwy.

2. Gwirio a ddylai'r ymgeisydd fod ym Mand F

Mae Band F ar gyfer pobl na allwn ni eu helpu ar hyn o bryd. Y rhesymau dros roi rhywun ym Mand F yw:

- Mae gan y person ôl-ddyledion rhent. Os yw rhywun yn byw mewn tai cymdeithasol, gall hyn fod ar unrhyw adeg yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. Os yw rhywun yn byw mewn tai preifat, byddwn ni'n edrych ar eu cyfeiriad presennol. Os ydyn nhw wedi byw yno am lai na 5 mlynedd, byddwn ni hefyd yn edrych ar eu cyfeiriad blaenorol.
- Mae Ymddygiad Gwrthgymdeithasol parhaus wedi digwydd, sy'n ddigon difrifol i stopio'r person rhag gallu cadw tenantiaeth.
- Mae'r person wedi gwrthod eiddo sy'n diwallu eu hanghenion. Bydd y rheol hon yn berthnasol i bob ymgeisydd.
- Nid oes unrhyw gysylltiad lleol gan y person (oni bai bod gennym ni ddyletswydd tuag ato oherwydd ei fod yn ddigartref).
- Rheswm y person dros wneud cais yw tai o ansawdd gwael, ac rydym yn dal i asesu'r perygl a siarad â'r landlord. *Gall pobl aros ym Mand F am hyd at 9 wythnos, yna byddwn ni'n eu symud nhw i'r band cywir.*
- Mae gan y person gynilion dros £75,000 a/neu incwm cartref dros £25,000. Mae hyn er mwyn i ni allu targedu pobl sy'n gweithio sydd ar enillion isel na allan nhw fforddio prynu neu rentu cartref yn breifat. ***Nid yw'r rheol hon yn berthnasol i bobl hŷn sydd angen tai gwarchod neu dai gofal ychwanegol.***
- Mae'r person wedi gwneud ei gartref yn waeth oherwydd ei fod am wneud cais am dai cymdeithasol.

Byddwn yn gwirio bob blwyddyn a ddylai rhywun aros ym Mand F neu gael ei symud i fand arall.

3. Gwirio a oes gan rywun gysylltiad lleol

Mae cael cysylltiad lleol yn golygu:

- mae person wedi bod yn byw yng Ngheredigion am o leiaf 5 mlynedd pan mae'n gwneud cais i fynd ar y Gofrestr.
- mae person wedi ei gyflogi drwy gydol y flwyddyn yng Ngheredigion am o leiaf 3 blynedd pan mae'n gwneud cais i fynd ar y Gofrestr.
- mae gan berson deulu agos sydd wedi byw yng Ngheredigion am o leiaf 10 mlynedd.
- mae person yn y lluoedd arfog, neu wedi gadael y lluoedd, ac mae wedi byw yng Ngheredigion am o leiaf 5 mlynedd ar ryw adeg yn ystod ei fywyd.

Dyrannu tai

Pan fydd eiddo ar gael, bydd y Tîm Cofrestr Tai yn ei ddyrannu i fand.

- Rydyn ni am i 40% o dai cymdeithasol fynd i bobl ym Mand A
- Rydyn ni am i 30% o dai cymdeithasol i fynd i bobl ym Mand B
- Rydyn ni am i 30% o dai cymdeithasol i fynd i bobl ym Mand C

Byddwn ni wedyn yn edrych ar bobl ar y Gofrestr Tai Cyffredin sydd yn y band hwnnw.

Byddwn yn cymryd i ystyriaeth pa mor hir mae rhywun wedi bod yn aros. Os yw dau o bobl â'r un angen am dai, byddwn yn cynnig yr eiddo i'r person sydd wedi bod yn aros hirach.

Mae'r amser aros yn dechrau pan fydd person yn mynd ar y Gofrestr Tai Cyffredin. Ond os bydd rhywun yn symud i fand uwch, rydyn ni'n dechrau yr amser aros eto o'r dyddiad y mae'n symud i fyny.

Os yw tai mewn ardal anodd ei gosod, gall gael ei gynnig i bobl ym Mand D neu E.

Y System Bandiau

Ffeithiau pwysig

Rydyn ni am i:

- 40% o dai cymdeithasol fynd i bobl ym Mand A
- 30% o dai cymdeithasol fynd i bobl ym Mand B
- 30% o dai cymdeithasol fynd i bobl ym Mand C

Efallai bydd pobl ym Mand D neu E yn cael cynnig tai cymdeithasol, yn enwedig mewn ardaloedd anodd eu gosod. Ond y prif gymorth y byddwn ni'n cynnig iddyn nhw fydd drwy'r Gofrestr Tai Fforddiadwy.

Ni fydd pobl ym Mand F fel rheol yn cael cynnig tai cymdeithasol.

Os yw rhywun ym Mand F oherwydd ôl-ddyledion rhent, byddwn ni'n ei symud i fand arall pan fydd ei landlord yn dweud wrthon ni ei fod wedi cadw at gynllun ad-dalu.

Band A

I fod ym Mand A, rhaid i o leiaf un o'r rhain fod yn berthnasol:

- Mae gan o leiaf un person yn eich cartref anghenion meddygol, iechyd meddwl, anabledd dysgu neu lesiant blaenoriaeth uchel.
- Rydych chi'n denant Tai Cymdeithasol Ceredigion sydd:
    - yn byw mewn eiddo wedi'i addasu ond nid oes angen eiddo wedi'i addasu arnoch chi, neu
    - mae gennych ddwy (neu fwy) o ystafelloedd gwely yn fwy nag sydd eu hangen.
- Rydych chi'n byw ac yn gweithio'n llawn-amser yng Ngheredigion. Mae'n rhaid eich bod chi wedi byw a gweithio yng Ngheredigion am o leiaf y 5 mlynedd diwethaf.
- Mae gennych 2 neu fwy o'r rhesymau dros fod ym Mand B.

Band B

I fod ym Mand B, rhaid i o leiaf un o'r rhain fod yn berthnasol:

- Mae gan o leiaf un person yn eich cartref anghenion meddygol, iechyd meddwl, anabledd dysgu neu anghenion llesiant blaenoriaeth ganolig.
- Rydych chi'n ddigartref ac mae'r gyfraith yn dweud bod rhaid i ni eich helpu chi.
- Mae angen i chi symud ymlaen o'r ysbyty, cartref gofal, tai â chymorth neu o fod mewn gofal.
- Rydych chi'n denant Tai Cymdeithasol Ceredigion sydd ag 1 ystafell wely yn fwy nag sydd ei angen.
- Mae eich cartref wedi cael ei asesu fel lle anniogel iawn, ac nid yw'r landlord wedi cywiro pethau. *Mae 'anniogel iawn' yn golygu perygl Categori 1 neu lawer o beryglon Categori 2. Mae'r rhain yn cael eu hesbonio yn ein gwybodaeth am* ***Adfeiliad****.*
- Rydych chi eisoes yn rhentu cartref yng Ngheredigion ac mae angen o leiaf 2 yn fwy o ystafelloedd gwely arnoch chi. *Mae sut rydyn ni'n penderfynu hyn yn cael ei esbonio yn ein gwybodaeth am* ***Orlenwi****.*
- Mae gennych chi ddau neu fwy o'r rhesymau dros fod ym Mand C.

Band C

I fod ym Mand C, rhaid i o leiaf un o'r rhain fod yn berthnasol:

- Mae gan o leiaf un person yn eich cartref anghenion meddygol, iechyd meddwl, anabledd dysgu neu lesiant blaenoriaeth isel
- Rydych yn ddigartref neu dan fygythiad o fod yn ddigartref ac mae'r gyfraith yn dweud bod rhaid i ni eich helpu chi.
- Mae eich cartref wedi cael ei asesu fel lle nad yw'n ddiogel iawn, ac nid yw'r landlord wedi ei gywiro. Mae *'nad yw'n ddiogel iawn' yn golygu rhai peryglon Categori 2 y mae angen i'r landlord eu datrys. Mae'r rhain yn cael eu hesbonio yn ein gwybodaeth am* ***Adfeiliad***.
- Rydych chi eisoes yn rhentu cartref yng Ngheredigion ac mae angen 1 yn fwy o ystafelloedd gwely arnoch chi. *Mae sut rydyn ni'n penderfynu hyn yn cael ei esbonio yn ein gwybodaeth am* ***Orlenwi.***

Mae angen i chi symud i Geredigion:

  - i gael y cymorth sydd ei angen arnoch chi, neu
  - i roi cymorth i berson sydd eisoes yn byw yng Ngheredigion.

- Mae angen i chi symud i Geredigion i weithio fel 'Gweithiwr Allweddol'. *Mae hyn yn cael ei esbonio yn ein gwybodaeth am* ***Weithwyr Allweddol***.

Band D

I fod ym Mand D, rhaid i o leiaf un o'r rhain fod yn berthnasol:

- Mae gennych chi blant dan 8 oed ac nad oes gennych ardd.
- Mae eich cartref wedi cael ei asesu fel lle nad yw'n ddiogel iawn, a gallwch chi wneud pethau eich hun i'w wneud yn fwy diogel. Mae *'nad yw'n ddiogel iawn' yn golygu rhai peryglon Categori 2. Mae hyn yn cael ei esbonio yn ein gwybodaeth am* ***Adfeiliad***.

Band E

I fod ym Mand E, rhaid i o leiaf un o'r rhain fod yn berthnasol:

- Nid oes unrhyw un yn eich cartref ag unrhyw anghenion meddygol, iechyd meddwl, anabledd dysgu neu lesiant.
- Mae eich tai yn ddiogel ac yn rhesymol o ran ansawdd.
- Mae gennych chi'r nifer cywir o ystafelloedd gwely.

Band F

Byddwn ni'n eich rhoi ym Mand F os bydd unrhyw un o'r rhain yn berthnasol:

- Rydych chi'n aml mewn dyledion rhent.
- Rydych chi wedi cael eich troi allan, neu y gallech chi gael eich troi allan oherwydd ymddygiad gwael.
- Rydych chi wedi gwneud eich tai yn waeth i geisio cael tai cymdeithasol.
- Rydych chi wedi gwrthod cynnig rhesymol o dai oddi wrthon ni.
- Nid oes cysylltiad lleol gyda chi. *Nid yw'r rheol hon yn gymwys os oes gennym ni ddyletswydd gyfreithiol i'ch helpu chi am eich bod yn ddigartref.*
- Mae eich cartref yn ennill mwy na £25,000 y flwyddyn, neu mae ganddo fwy na £75,000 o gynilion. *Nid yw'r rheol hon yn berthnasol os ydych chi eisiau Tai Pobl Hŷn Dynodedig.*