Adroddiad i'r: Cyngor Llawn

Dyddiad y Cyfarfod: 1 Rhagfyr 2015

Aelod / Swyddog Arweiniol: Barbara Smith / Jamie Groves

Awdur yr Adroddiad: Geoff Davies - Swyddog Arweiniol - Tai Cymunedol

Teitl: Polisi Tai Cymunedol - Diweddariadau i'w cymeradwyo

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad yn cyd-fynd â thair dogfen polisi yn ymwneud â'r gwasanaeth Tai Cymunedol. Mae'r polisïau yn cynnwys y Polisi Dyraniadau, Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a'r Polisi Tenantiaeth Rhagarweiniol.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

Mae angen penderfyniad i gymeradwyo diwygiadau i'r tri pholisi.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Argymhellir bod y Cyngor yn cymeradwyo'r polisïau sy'n amgaeedig.

4. Manylion yr Adroddiad

Mae'n ofynnol i'r gwasanaeth Tai Cymunedol gael polisïau cyfredol i nodi ein dull o ddyrannu a rheoli ein stoc tai a sut y byddwn yn gweithredu o fewn y ddeddfwriaeth a chodau ymarfer perthnasol.

Yn yr achos hwn mae'r polisïau canlynol yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo, ar ôl cael eu hadolygu'n ddiweddar:

Polisi Dyraniadau

Roedd y polisi Dyraniadau angen ei adolygu a'i ddiweddaru i adlewyrchu deddfwriaeth newydd a chod ymarfer newydd a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru.

Sef:

- Deddf Tai (Cymru) 2014
- Cod Canllawiau ar gyfer Awdurdodau Lleol ar Ddyrannu Llety a Digartrefedd - Llywodraeth Cymru Ebrill 2015

Comisiynodd y Pennaeth Gwasanaeth newydd gyfreithwyr Whiteheads drwy ein hadran gyfreithiol fewnol, i adolygu polisïau a gweithdrefnau Tai presennol i sicrhau bod polisïau yn gyfredol â deddfwriaeth bresennol; ac i gynghori'r gwasanaeth ar ein hymrwymiadau cyfreithiol o ran y polisïau y cyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn.

Er bydd y polisïau a ddiweddarwyd yn sicrhau ein bod yn cydymffurfio â gofynion cyfreithiol, rydym yn ymwybodol, ar 14 Ionawr 2014, bod y Cabinet wedi cymeradwyo mabwysiadu SARTH 'Un Llwybr Mynediad at Dai', sy'n cynnwys symud oddi wrth y system dyrannu pwyntiau presennol at system "bandio" angen am dai. Mae'r polisi hwn felly yn fesur dros dro i sicrhau ein bod yn cydymffurfio â'n rhwymedigaethau cyfreithiol hyd nes y gweithredir SARTH yn Sir Ddinbych.

Bydd polisi wedi'i ddiweddaru ymhellach yn adlewyrchu SARTH yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor i'w gymeradwyo yn 2016/17, yn y cyfamser, mae'n bwysig bod ein polisïau presennol yn gyfoes â'r ddeddfwriaeth gyfredol. Mae diwygiadau wedi'u gwneud gyda SARTH mewn golwg.

I grynhoi, mae'r newidiadau sy'n effeithio ar y polisi hwn fel a ganlyn:

- Mabwysiadu atodlen o bwy sy'n anghymwys ar gyfer Tai (3.3 ac Atodiad 1 o'r Polisi) fel y nodir yn y Cod Canllawiau.
- Sicrhau cydymffurfiaeth â'r gofyniad i ddyfarnu "ffafriaeth ychwanegol". Mae hyn yn cefnogi rhywfaint o eglurder ar ddyrannu'r "pwyntiau rheoli" yn ein harfer cyfredol (4.2 o'r polisi).
- Eglurder ar derminoleg a ddefnyddir i benderfynu ar Lai o Ffafriaeth oherwydd ymddygiad annerbyniol fel y manylir yn Neddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014 (7.0 o'r polisi).
- Cydnabod y bydd teuluoedd digartref yn cael eu hasesu o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. (12.0 o'r polisi).

Ni fydd y newidiadau a wnaed i'r polisi yn newid ein hagwedd at ddyraniadau'n sylfaenol. Mae'r newidiadau yn atgyfnerthu eglurder ar ein harfer cyfredol.

Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Mae'r polisi hwn wedi cael ei ddiweddaru i adlewyrchu cyflwyno'r Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Phlismona 2014. Unwaith eto, nid oes unrhyw newidiadau sylfaenol i'n dull ar ddelio ag ymddygiad niwsans, fodd bynnag mae atebion cyfreithiol cyffredin fel y Gorchymyn ymddygiad gwrthgymdeithasol (ASBO) wedi'u disodli. Mae ein polisi wedi cael ei ddiweddaru i adlewyrchu'r newidiadau hyn a gellid ystyried yr holl bwerau fel rhan o'n gweithgareddau gorfodi.

Oherwydd y trefniadau rheoli newydd mewn Tai Cymunedol, bydd adolygiad pellach o'r modd rydym yn darparu gwasanaethau ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cael ei gynnal yn 2016 / 2017. Bydd ymgynghoriad llawn gydag Aelodau, cwsmeriaid a rhanddeiliaid wrth i'r adolygiad hwn fynd rhagddo. Nid oes ymgynghoriad wedi cael ei gynnal gyda chwsmeriaid am y diweddariad polisi hwn gan fod y newidiadau yn mynd i adlewyrchu deddfwriaeth ac maent yn orfodol.

I grynhoi, mae'r newidiadau i'r polisi hwn fel a ganlyn:

- Pwerau wedi'u diweddaru ar gael wrth i "Waharddeb Sifil" ddisodli Gorchymyn Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Gwaharddeb Ymddygiad Gwrthgymdeithasol (3.1 o'r polisi)

- Pwerau wedi’u diweddaru ar gael fel "Gorchymyn Ymddygiad Troseddol" yn disodli Gorchymyn Ymddygiad Gwrthgymdeithasol ar gollfarn (3.2. o'r polisi).
- Cyflwyno Seiliau Absoliwt ar gyfer Meddiant (3.4.5 o'r polisi). Byddai hyn ond yn cael ei ddilyn mewn achosion eithafol lle mae achos llys blaenorol wedi'i dorri neu drosedd ddifrifol wedi digwydd yn yr eiddo.
- Adlewyrchu terminoleg y cytundeb tenantiaeth newydd a ddaeth i rym ym mis Ebrill 2015 (5.0 o'r polisi).

Polisi Tenantiaeth Rhagarweiniol

Mae'r polisi hwn wedi cael ei ysgrifennu gyda chymorth Cyfreithwyr Whiteheads er mwyn gwella eglurder y polisi a'r weithdrefn gyfredol; wrth sicrhau ein bod yn cydymffurfio â deddfwriaeth.

Mae'r ddogfen hon yn ffurfioli ein hymarfer sefydledig gyda Thenantiaethau Rhagarweiniol sydd wedi cael eu defnyddio ar gyfer pob tenant newydd i'r Cyngor ers 2007. Ymgynghorwyd yn helaeth cyn eu cyflwyno.

I grynhoi, mae defnyddio Tenantiaethau Rhagarweiniol yn caniatáu i'r cyngor fonitro a chefnogi tenantiaid drwy 12 mis cyntaf eu tenantiaeth. Os na fyddai ymddygiad y tenant yn unol â'u cytundeb tenantiaeth a bod ymyriadau i fynd i'r afael â hyn wedi methu, yna gall y cyngor wneud cais i'r Llys Sirol i ddiweddu'r denantiaeth ar ddiwedd y cyfnod o 12 mis.

Mae’r seiliau dros feddiannu yn "orfodol" ac ni fyddai'n rhaid i'r llys ystyried rhesymoldeb cais y cyngor ar yr amod bod proses apelio ysbeidiol yn cael ei dilyn yn gywir.

Os bydd y denantiaeth ragarweiniol yn cael ei chwblhau’n foddhaol, bydd y tenant yn dod yn denant sicr ar ôl cwblhau'r 12 mis. Prif effaith hyn yw y byddai'n rhaid i'r cyngor brofi i lys ei fod yn rhesymol diweddu tenantiaeth oherwydd ymddygiad annerbyniol a byddai’r penderfyniad yn "ddewisol" ac yn ddarostyngedig i farn y llys.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Mae'r polisïau hyn yn sail i ddarparu gwasanaethau sy'n cyfrannu at flaenoriaethau corfforaethol o "Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da" a “Hybu cymdogaethau cryf a chynaliadwy”

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Mae'r polisïau hyn yn adlewyrchu arfer cyfredol a bydd yn cael ei ddarparu o fewn yr adnoddau presennol. Ni ddisgwylir unrhyw gostau ychwanegol o ganlyniad i'r polisïau hyn.

.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad?

Mae Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi cael ei gynnal ar gyfer y 3 pholisi. Bwriad y polisïau yw cyfrannu'n gadarnhaol at hyrwyddo cydraddoldeb a thegwch ac i fynd i'r afael â gwahaniaethu.

Mae cynllun gweithredu ar gyfer pob maes polisi wedi cael ei ddatblygu i fonitro data i sicrhau bod mynediad teg yn cael ei ddarparu i bob maes gwasanaeth ac nad oes unrhyw effaith negyddol ar grwpiau â nodweddion a ddiogelir.

Mae copi o grynodeb yr Asesiad Cydraddoldeb yn amgaeedig ar gyfer pob un o'r tri pholisi a gyflwynir i'w cymeradwyo.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

Ymgynghorwyd â'r Aelod Arweiniol dros Foderneiddio a Thai ar y diweddariadau i'r polisïau hyn.

Mae'r polisïau hyn yn y gorffennol wedi bod yn destun ymgynghoriad llawn a gan fod y diwygiadau hyn yn adlewyrchu newidiadau deddfwriaeth, nid oes angen unrhyw ymgynghori ffurfiol.

Bydd y Polisi Dyraniadau a'r polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol yn cael eu hadolygu yn ystod 2016/2017 a bydd ymgynghoriad llawn yn digwydd os bydd unrhyw newidiadau sylweddol yn cael eu cynnig.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Nid oes unrhyw oblygiadau cost ychwanegol uniongyrchol yn gysylltiedig â'r polisïau. Rhaid i'r holl gostau gael eu cynnwys o fewn yr adnoddau presennol.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Mae diweddaru a gweithredu'r polisïau hyn yn helpu i liniaru risg.

Y risgiau yw:

Gallai methu â chadw at y Polisi Dyraniadau a ragnodir a deddfwriaeth briodol arwain at her gyfreithiol gan gwsmer. Mae'r polisi wedi'i ddiweddaru'n ceisio sicrhau ein bod yn nodi ein polisi'n glir yn unol â'n dyletswyddau deddfwriaethol.

Methu â dilyn y ddeddfwriaeth briodol wrth gymryd camau yn erbyn cyflawnwr ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gallai unrhyw amddiffyniad lwyddo os na chadwyd at bolisi neu ddeddfwriaeth briodol. Mae'r polisïau hyn yn ceisio sicrhau ein bod yn gweithredu yn unol â'n pwerau.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Gwneir diwygiadau i'r polisïau hyn i sicrhau bod y Cyngor yn cydymffurfio â deddfwriaeth wrth gyflawni ein swyddogaethau rheoli tai. Yn yr achos hwn y ddeddfwriaeth a'r canllawiau yw:

- Deddf Tai (Cymru) 2014
- Cod Canllawiau ar gyfer Awdurdodau Lleol ar Ddyrannu Llety a Digartrefedd - Llywodraeth Cymru Ebrill 2015
- Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Phlismona 2014.