

Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	1 Chwefror 2024
Aelod Arweiniol	Cynghorydd Rhys Thomas - Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau
Pennaeth Gwasanaeth	Liz Grieve, Pennaeth Tai a Chymunedau
Awdur yr adroddiad	Geoff Davies - Swyddog Arweiniol, Tai Cymunedol
Teitl	Rheoli Tenantiaeth Tai Cymunedol

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. I ystyried rheoli ystadau / tai cyngor, gan gynnwys cefnogaeth ar gael i holl aelwydydd a grymoedd i ddelio gyda thorri amodau tenantiaeth.

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

2.1. Archwilio rheolaeth y Tîm Tai Cymunedol o dai cyngor gan gynnwys delio gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol, gweithgaredd troseddol a chwynion am ymddygiad tenantiaid tra'n cefnogi dioddefwyr a hefyd cyflawnwyr torri tenantiaeth.

2.2. Mae'r adran Tai Cymunedol yn derbyn ymholiadau achlysurol gan aelodau am sut rydym yn rheoli ystadau'r cyngor, gan gynnwys ymddygiad aelwydydd a hefyd cyflwr gerddi. Roedd hyn yn cynnwys cwestiwn a godwyd mewn cyfarfod Craffu yn ddiweddar yn edrych ar y Strategaeth Dai. Yn y cyfarfod roedd yr adran Tai Cymunedol wedi cynnig cyflwyno adroddiad ar wahân i'r Pwyllgor Craffu Cymunedau.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Mae'r pwyllgor yn ystyried cynnwys yr adroddiad ac atodiad 1 ac yn gwneud unrhyw sylwadau neu argymhellion.

4. Manylion yr adroddiad

- 4.1. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae'r tirwedd o amgylch rheoli tenantiaeth tai wedi newid. Mae'r ddelwedd hanesyddol o Swyddog Tai fel swyddog gorfodaeth gyda llyfr rheolau gyda disgwyliad i fynd i mewn i dai ein tenantiaid yn ôl y galw wedi newid yn sylweddol.
- 4.2. Mae Swyddogion Tai wedi croesawu'r newid sylweddol hwn o ran sut maent yn ymgymryd â'u rolau i gael ei gymell llai gan broses ac yn canolbwyntio ar bobl wrth ymateb i anghenion cymunedol.
- 4.3. Mae nifer o ffactorau wedi cymell y newid hwn gan gynnwys mwy o ymwybyddiaeth bod dulliau biwrocraidd yn aml ond yn cymhlethu materion ymhellach o fewn aelwydydd a chymunedau. Y canlyniad y bydd hyn ond yn rhoi aelwydydd ar ymylon ymhellach a fydd yna'n parhau i fod angen ymyrraeth hirach a mwy costus yn ogystal â pheidio mynd i'r afael â'r materion.
- 4.4. Rydym wedi symud i ffwrdd o rolau Tai arbenigol a fyddai'n delio'n unig gyda materion Rheoli Incwm neu Gymdogaeth, i greu swyddogion cyffredinol sy'n gallu darparu gwasanaeth mwy cyfannol i denantiaid ac sydd hefyd yn cynyddu ein heffeithlonrwydd i reoli llwyth gwaith.
- 4.5. Mewn blynyddoedd diweddar iawn, mae heriau i staff Tai wedi cynyddu oherwydd effaith cyfnodau clo y pandemig ar gymdeithas yn gyffredinol; yr argyfwng costau byw yn rhoi mwy o bwysau ar aelwydydd a chymunedau a'r pwysau cynyddol ar wasanaethau eraill sy'n bwysig i gefnogi cymdogaeth o ansawdd.
- 4.6. Mae'n ofynnol i Swyddogion Tai gefnogi materion cymhleth a llawn iawn yn aml gan gynnwys cymysgedd o faterion fel iechyd meddwl, camddefnyddio cyffuriau ac alcohol, amddiffyn plant, cam-drin domestig, diogelu, bygythiadau o hunanladdiad ac maent bob amser wedi bod yn ymwybodol o ddiogelwch tenantiaid fel prif flaenoriaeth i ni ac mae hyn yn cynnwys canolbwyntio mwy ar faterion fel llwydni a hefyd diogelwch tân.

- 4.7. Mae anghenion tai cymhleth cynyddol yn golygu wrth ddyrannu tai gwag yn ein cymunedau, mae'n rhaid i ni ddod o hyd i gartrefi priodol a ffyrdd i integreiddio aelwydydd gydag anghenion cymhleth a heriol i gymunedau sefydlog. Mae hyn i sicrhau ein bod yn cadw at ein rhwymedigaethau cyfreithiol drwy Ddyraniadau Tai a Pholisïau Digartrefedd. Mae yna bob amser brinder mawr iawn o dai sy'n golygu bod dewisiadau yn gyfyngedig iawn. Mae ein dull gyda thenantiaid newydd yn derbyn sylw yn adroddiad atodiad 1.
- 4.8. Mae partneriaethau gydag asiantaethau fel Heddlu Gogledd Cymru yn hanfodol ac mae dewisiadau eraill fel cefnogaeth neu gyfryngdod yn cael eu hystyried. Mae atodiad 1 yn amlinellu ein dull ar gyfer rheoli tenantiaeth ac yn cynnwys astudiaethau achos i ddangos y dulliau arloesol a ddefnyddir i ddatrys materion.
- 4.9. Mae'n rhaid i ni hefyd gydnabod gweithrediad deddfwriaeth tenantiaeth newydd drwy'r Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru). Er bod hyn wedi cael effaith mawr ar ein ffordd o weithio a phrosesau, nid yw'r ddeddfwriaeth yn newid unrhyw un o'r adnoddau i ddelio gyda thorri contract tenantiaeth. Byddai hyn yn dal angen gwneud cais i'r Llys Sirol am Waharddeb neu Feddiant oherwydd torri amod. Mae yna dulliau gwella eraill ar gael ac mae'r rhain wedi eu cynnwys gan y Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlisma 2014.
- 4.10. Rydym wedi cyflwyno rhaglen o Ymweliadau Tenantiaeth i ddod i adnabod ein tenantiaid a'u haelwydydd yn well, gyda nod tymor hwy i leihau'r galw i ymateb i faterion drwy weithredu dull mwy rhagweithiol ac ataliol.
- 4.11. Rydym wedi cyflwyno gwasanaeth Cefnogi Tenantiaeth (ariannwyd gan Grant Cymorth Tai) sydd wedi bod yn hanfodol i gefnogi'r tîm drwy ddarparu cefnogaeth ychwanegol a mwy dwys, tymor byr i alluogi aelwydydd i lywio drwy'r cyfnodau anodd.
- 4.12. Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar reoli pobl ac aelwydydd felly nid yw'n rhoi manylion ar reoli incwm, materion rheoli ystâd cyffredinol a gwaith gwydnwch cymunedol ehangach sydd er wedi rhyng gysylltu ac yn ffurfio rhan o gwmpas Swyddog Tai, byddai'r rhain angen eu hystyried ar wahân.
- 4.13. Mae ymgysylltu â grwpiau tenantiaid yn bwysig i ddeall cymunedau lleol a materion a blaenoriaethau mewn ardaloedd lleol. Rydym yn parhau i weithio gyda Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych, sy'n cynrychioli

grwpiau preswylwyr. Mae'r Tîm Cydnerthu Cymunedol yn gweithio gyda Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych a grwpiau preswylwyr i sicrhau cynrychiolaeth a datblygu ein gweithgareddau ymgysylltu. Fodd bynnag, rydym yn edrych ar ystod eang o adborth i sicrhau ein bod yn deall anghenion lleol.

4.14. Mae'n bwysig nodi, yn gyffredinol bod boddhad ymhlith tenantiaid cyngor yn parhau'n dda ac yn sefydlog. Mae gwaith manwl yn cael ei wneud i fonitro ein boddhad a'r meysydd ble mae ein tenantiaid eisiau i ni eu blaenoriaethu. Mae adroddiad ar wahân am yr arolwg STAR diweddar o denantiaid y cyngor yn dangos lefelau uchel o foddhad gyda'r gwasanaeth.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1 Mae Tai yn Flaenoriaeth Gorfforaethol - Sir Ddinbych gyda thai o ansawdd sy'n bodloni anghenion pobl a sicrhau bod digon o dai o ansawdd da ar gael, yn bodloni anghenion holl breswylwyr Sir Ddinbych.

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

6.1. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei glustnodi ac mae costau ar gyfer darparu gwasanaethau i denantiaid yn cael eu cyllidebu a'u hariannu gan y Cyfrif Refeniw Tai.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Les?

7.1. Ni chynhaliwyd asesiad o effaith gan nad oes angen gwneud penderfyniad na newidiadau i wasanaethau wedi eu cynnig yn yr adroddiad hwn.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol gan nad oes unrhyw benderfyniad na newidiadau wedi eu cynnig gyda'r adroddiad hwn. Mae staff yr Adran Dai yn cyfarfod ein fforwm cynrychioli tenantiaid DTARF yn fisol i drafod materion sy'n achosi pryder i'n tenantiaid a'n cymunedau.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Nid oes unrhyw gostau yn gysylltiedig â'r adroddiad hwn.

10. Beth yw'r risgiau ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1. Y risg sy'n gysylltiedig â rheoli cymunedau yw y gall methu ymateb i faterion hysbys arwain at gynyddu ac achosi niwed posibl i unigolion yn ogystal â'r effaith ar enw da y Cyngor. Mae'r gwasanaeth Tai Cymunedol yn ffynnu i fod mor rhagweithiol â phosibl i ddod i adnabod ein haelwydydd a chymunedau.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Mae'r adroddiad hwn er gwybodaeth yn unig.