POLISI TAN FEDDIANNU

CYNNWYS

1. ADOLYGIAD/TAFLEN ADOLYGU

2. PWRPAS

3. SGÔP

4. CYFRIFOLDEBAU

5. MANYLION Y POLISI

6. CWYNION

7. ADOLYGU PENDERFYNIAD

8. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

9. Y RHEOLIAD CYFFREDINOL AR DDIOGELU DATA (GDPR)

10. CYFEIRNODAU

11. COFNODION

12. ADOLYGU

1. ADOLYGIAD/TAFLEN ADOLYGU

Rhifyn	Disgrifiad Byr o'r Rheswm dros Newid	Perchennog y Ddogfen	Dyddiad Rhannu
Rhifyn 0	Polisi Newydd	ECHarris	09/2013
Rhifyn 1	**Adolygu polisi Rhifyn 0 - 09/13**	**Mari Pritchard**	**01/2018**
Rhifyn 2	**Polisi wedi'i ddiweddaru i gyfeirio at Adra**	**Karen Samuel**	**03/2020**
Rhifyn 3	**Adolygu polisi – Rhifyn 2 03/2020**	**Karen Samuel**	**02/2021**
Rhifyn 4	**Adolygu'r Polisi Rhifyn 04/2001 -** ***Newid mewn terminoleg yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016***	**Karen Samuel**	**07/2022**
Rhifyn 5	**Adolygu Polisi – Rhifyn 4 07/2022**	**Carwyn George**	**02/2024**

2. PWRPAS

2.1. Pwrpas y polisi hwn yw nodi sut mae Adra (Tai) Cyfyngedig yn ymdrin â than feddiannu yn ei eiddo rhent cymdeithasol er mwyn gwneud y defnydd gorau o'i stoc dai ac i gynorthwyo deiliad cytundeb a fyddai'n cael budd o symud i gartref llai.

3. SGÔP

3.1. Mae'r polisi hwn yn gymwys i ddeiliaid cytundeb sy'n tan feddiannu eiddo rhent sy'n berchen i Adra.

4. CYFRIFOLDEBAU

4.1. Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei weithredu'n effeithiol a bod staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sydd ynghlwm i'r polisi hwn.

4.2. Mae bob Swyddog Tai yn gyfrifol am adnabod deiliad cytundeb sy'n cael trafferth cynnal eiddo sydd wedi mynd yn rhy fawr i'w gofynion, yn ariannol, a chorfforol. Dylid cyfeirio achosion o'r fath at yr Adran Osod fel bod posib cynnig llety arall iddynt.

4.3. Bydd Adra hefyd yn defnyddio data o'i system TG yn rhagweithiol i adnabod yr eiddo hynny sy'n cael eu tan feddiannu i lywio gweithgaredd rheoli tai yn yr ardal.

5. MANYLION Y POLISI

5.1. Bydd y polisi hwn yn egluro sut mae Adra yn ceisio ymdrin â than feddiannu yn ei eiddo er mwyn gwneud y defnydd gorau o'i stoc a chynorthwyo deiliad cytundeb i symud i eiddo llai.

5.2. Gellir diffinio tan feddiannu fel byw mewn cartref lle mae mwy o lofftydd na beth sydd ei angen ar y cartref. Diffiniad sydd wedi'i ddefnyddio yw'r safon llofft sy'n nodi na ddylai unrhyw un rannu llofft heblaw eu bod yn oedolion sy'n gwpl; dau blentyn o dan 16 o'r un rhyw; dau blentyn o dan 10 oed beth bynnag yw eu rhyw.

5.3. Mae gan Adra ddeiliad cytundeb sy'n byw mewn cartrefi addas i deuluoedd gyda 2, 3 a 4 llofft sy'n aml iawn:

- yn rhy helaeth neu fawr ar gyfer eu gofynion
- yn ddrytach i'w rhedeg
- yn anoddach i reoli a chynnal
- ddim yn ateb eu hanghenion ac nid yw'n hyfyw neu mae'n rhy ddrud i'w haddasu
- yn anfforddiadwy oherwydd y 'treth ystafell wely'
- bod yna addasiadau penodol ac nad yw'r preswylwyr presennol eu hangen
- a lle byddai symud i gartref llai yn fwy addas ar gyfer eu hanghenion.

5.4. Mae Adra eisiau i ddeiliaid cytundeb fyw mewn cartref sy'n diwallu eu hanghenion, sy'n fforddiadwy ac sy'n caniatáu iddynt aros yn rhan o'u cymuned.

5.5. Mae hefyd angen gweithio gyda deiliaid cytundeb oedran gweithio a'u cefnogi pan maent yn gymwys i gael budd-daliadau lles lle mae'r 'dreth ystafell wely' yn effeithio

arnynt. Y 'dreth ystafell wely' yw meini prawf maint y sector cymdeithasol lle bydd deiliaid cytundeb o oedran gweithio sy'n hawlio budd-dal tai neu Gredyd Cynhwysol ac sy'n tan feddiannu eu cartrefi gan un neu fwy o ystafelloedd gwely yn cael gostyngiad o 14% yn eu budd-dal tai ar gyfer un ystafell wely sbâr a 25 % ar gyfer dwy ystafell sbâr.

5.6. Mae angen hefyd dod i wybod am gartrefi sydd wedi eu haddasu lle nad yw'r preswylwyr presennol eu hangen i gwrdd ag anghenion deiliaid contract presennol/darpar ddeiliaid contract eraill.

5.7. Bydd staff rheng flaen Adra yn sicrhau bod deiliaid cytundeb yn ymwybodol o'r cyfleoedd a ddarperir gan y polisi hwn ac yn cyfeirio deiliaid cytundeb perthnasol i Adran Gosod Adra.

5.8. Bydd Adra yn delio â mater tan feddiannu trwy gyfuniad o'r canlynol:

- Cymhelliant i symud i eiddo llai
- Hyrwyddo cadarnhaol
- Cyfathrebiadau wedi eu targedu ar gyfer deiliaid cytundeb sy'n tan feddiannu
- Polisi Addasiadau (WHQSpol03c)
- Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd (ALLpol01c), Polisi Gosod Wrecsam (ALLpol17c), Polisi Bandio SARTH (ALLgo5c) a thrwy weithio mewn partneriaeth gyda Chynghorau Sir a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill.
- Polisi Trosglwyddo Contract (NSpol06c).

5.9. Mae'r Polisïau Gosod amrywiol yn defnyddio system bandio i flaenoriaethu ymgeiswyr yn unol â'u hamgylchiadau. Mae'r Cynllun Band yn cynnwys pedwar Band, o un i bedwar yn nhrefn ddisgynnol o ran blaenoriaeth.

5.10. Gellir gosod deiliaid cytundeb Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sydd naill ai'n tan feddiannu gan un neu fwy o ystafelloedd gwely ac sy'n dymuno trosglwyddo i eiddo llai, neu sy'n meddiannu eiddo wedi'i addasu nad oes ei angen arnynt, i Fand 1 ar yr amod y bydd un o'r meini prawf canlynol yn berthnasol:

- Maent yn dioddef caledi ariannol difrifol o ganlyniad i ddiwygio lles a bod risg y bydd y cytundeb meddiannu bresennol yn anghynaladwy.
- bod y deiliad cytundeb mewn dyled ddifrifol, a bydd y symud arfaethedig yn galluogi'r tenant i symud i eiddo fforddiadwy / cynaliadwy. Yn y cyd-destun yma bydd "dyled ddifrifol" yn cael ei drin fel dyled sy'n arwain at y landlord yn cychwyn achos cyfreithiol.
- Byddai eu symud yn rhyddhau eiddo i rywun sydd ag angen ar frys a fyddai fel arall yn gorfod disgwyl amser afresymol i gael eu hail-gartrefu.
- Rhaid bod gan ymgeiswyr cytundeb meddiannu tai cymdeithasol.

5.11. Cymhelliant i symud i eiddo llai

5.11.1. Efallai y bydd deiliad cytundeb yn gymwys am lwfans grant tan feddiannu i gynorthwyo gyda symud i lety mwy addas. Gellir defnyddio'r grant ar gyfer symud, carpedi neu glirio unrhyw ôl-ddyled rhent neu waith trwsio ad-daladwy. Bydd pob achos yn cael ei asesu'n unigol gan y Rheolwr Cynorthwyol Gosod a fydd yn cysylltu â'r Timau Gwasanaeth Rhenti a Bro.

5.11.2. Yn ogystal â'r grant tan feddiannu, bydd deiliaid cytundeb sydd naill ai angen lleihau maint y tŷ oherwydd gostyngiadau mewn budd-daliadau lles neu oherwydd bod yr eiddo'n amhriodol i'w hanghenion yn cael eu cynorthwyo i symud i gartrefi lle mae'r rhent yn fwy fforddiadwy a / neu lle mae'r eiddo yn fwy addas i'w hanghenion.

5.11.3. Pe bai deiliad cytundeb yn cwrdd â'r meini prawf angenrheidiol, bydd Swyddogion Adra yn cynorthwyo deiliad y cytundeb yn ystod y symud.

5.11.4. Rhaid i swyddogion Adra lenwi'r ffurflen gais am grant tan feddiannu (ALLf78c) gyda deiliad cytundeb a chytuno ar y pecyn cymhelliant a'r costau cyn i'r symud cael ei gymeradwyo.

5.12. Hyrwyddo cadarnhaol

5.12.1. Mae angen i staff gefnogi'r polisi hwn er mwyn sicrhau ei fod yn llwyddiannus. Cyfrifoldeb staff rheng flaen yw sicrhau bod deiliaid cytundeb yn gwbl ymwybodol o'r cyfleoedd a ddarperir gan y polisi hwn ac i gyfeirio deiliaid cytundeb perthnasol at y Tîm Gosod.

5.12.2. Bydd yr Adran Osod yn cadw cofrestr ffurfiol o'r holl ddeiliaid cytundeb y nodwyd eu bod yn tan feddiannu a bydd yn cyfeirio at y gofrestr hon pan fydd llety addas ar gael. Bydd deiliaid cytundeb yn cael gwybod am unrhyw lety addas a byddant yn cael cynnig edrych ar yr eiddo i weld a fyddent yn ystyried symud.

5.12.3. Bydd yr Adran Gosod yn cysylltu â'r holl swyddogion perthnasol o fewn Adra e.e. Therapydd Galwedigaethol i asesu'r cartref i weld os yw'n addas.

5.12.4. Bydd yr Adran Gosod yn cynghori deiliaid cytundeb i gofrestru cais am dŷ gyda'r awdurdod lleol perthnasol, er mwyn sicrhau bod deiliad cytundeb yn cael pob cyfle i leihau maint gyda'r holl landlordiaid cymdeithasol yn eu hardal, a thrwy hynny, bod mwy o gyfleoedd ar gael iddynt.

5.13. Cyfathrebiadau wedi eu targedu ar gyfer deiliaid cytundeb sy'n tan feddiannu

5.13.1. Gall Adra dargedu cyfathrebu ar gyfer deiliad cytundeb sy'n tan feddiannu pan fo eiddo addas arall ar gael ac fel rhan o fenter barhaus i ryddhau eiddo sy'n tan feddiannu.

5.14. Polisi Addasiadau (WHQSpol03c)

5.14.1. Mae'r Polisi Addasiadau yn nodi dull lle bydd unrhyw ddeiliad cytundeb, lle caiff addasiadau mawr eu gwrthod oherwydd addasrwydd neu ymarferoldeb yr eiddo neu argaeledd adnoddau, yn cael cynnig cefnogaeth a chyngor gan Adra i ddod o hyd i eiddo sy'n fwy addas. Bydd gan y deiliad cytundeb hynny sy'n tan feddiannu eu cartref yr hawl i'r buddion sydd wedi'u nodi yn 5.11 uchod.

5.15. Cymhwyster ar gyfer symud i eiddo llai

5.15.1. Dylai deiliad cytundeb gael cyfrif rhent clir neu yn ad-dalu yn rheolaidd fel sydd wedi ei gytuno gydag Adra am gyfnod penodol ar gyfer unrhyw ôl-ddyledion er mwyn bod yn gymwys i symud i eiddo arall. Fodd bynnag, bydd Adra yn defnyddio ei ddisgresiwn wrth roi'r polisi yma ar waith. Er enghraifft, gall Adra gymeradwyo trosglwyddo i eiddo arall o dan yr amgylchiadau canlynol *(nid yw hon yn rhestr gyflawn).*

- lle mae'r ddyled yn codi oherwydd bwlch mewn budd-dal lles,
- lle bydd symud i eiddo llai yn creu contract meddiannu sy'n fwy fforddiadwy
- lle bydd yn gwneud gwell defnydd o stoc dai Adra

5.15.2. Ni fydd Adra yn cytuno i symud os yw gwneud hynny yn golygu y bydd y cartref newydd yn rhy llawn.

5.14.3 Ni fydd Adra yn cytuno i unrhyw symud pe byddai creu cytundeb meddiannu newydd mewn cartref llai yn anfforddiadwy. Bydd Adra yn cynnal asesiad fforddiadwyedd i bennu fforddiadwyedd.

6. CWYNION

6.1 Mae Adra yn cydnabod eich hawl i gyflwyno cwyn mewn perthynas â'r ffordd caiff y polisi hwn ei arfer Bydd unrhyw gŵyn o’r fath yn cael ei thrin o dan y Polisi Cwynion a Phryderon (CCpol01c).

6.2 Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniad sy'n berthnasol i'r polisi yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol.

7. ADOLYGU PENDERFYNIAD

7.1. Mae Adra yn cydnabod yr hawl i ofyn am adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud â'r polisi hwn. Bydd unrhyw adolygiad o’r fath yn cael ei drin yn dilyn ein proses Adolygu Penderfyniad (CCp04c).

7.2. Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau sy'n berthnasol i'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol.

8. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH

8.1. Wrth weithredu’r polisi hwn, bydd Adra yn ymrwymo i ymdrin â phob ymholiad yn deg ac yn unol â pholisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth (EDpol01).

9. Y RHEOLIAD CYFFREDINOL AR DDIOGELU DATA (GDPR)

9.1. Mae'r polisi hwn wedi bod drwy'r broses Sgrinio Asesiad Effaith Diogelu Data. Aseswyd nad yw'r polisi yn effeithio ar ddata personol ac nid oes angen llenwi Asesiad Effaith Data

10. CYFEIRNODAU

10.1 Wrth lunio'r polisi hwn rydym wedi cyfeirio at y cyhoeddiadau a deddfwriaethau canlynol:

- Deddf Achosion Priodasol 1973
- Deddf Cyfraith Teulu 1996
- Deddf Partneriaeth Sifil 2004
- Deddf Tai 1996
- Deddf Diwygio Lles 2012
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

11. COFNODION

11.1. CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

11.2. WHQSpol03c – Polisi Addasiadau

11.3. ALLpol01c - Polisi Gosod Cyffredin Gwynedd

11.4. ALLg05c - Polisi Gosod SARTH

11.5. ALLpol117c - Polisi Enwebu Wrecsam

12. ADOLYGU

12.1 Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu bob 3 blynedd neu'n gynt os bydd newidiadau i ddeddfwriaeth, arfer gorau, effaith negyddol e.e. cynnydd mewn tai gwag, symud deiliaid cytundeb allan o'u cymuned, neu fel bydd polisïau perthnasol eraill Adra yn ei gwneud yn angenrheidiol.

Map Proses Tan Feddiannu

Mae gan bob swyddog sy'n gweithio gyda chwsmeriaid yn Adra gyfrifoldeb i adnabod rhai sy'n tan feddiannu. Gellir adnabod tan feddiannu drwy wahanol ffyrdd, er enghraifft:

- Ôl-ddyledion rhent e.e. 'treth llofft'
- Achosion tenantiaeth unigol
- Marwolaeth Deiliad cytundeb e.e. olyniaeth
- Gofynion addasu

↓

Swyddog Adra i drafod y sefyllfa / opsiynau posib ar gyfer symud (lleoliad newydd) gyda'r deiliad cytundeb.

↓

Swyddog Adra i drafod y sefyllfa â'r Adran Osod, adolygu achos ac asesu'r opsiynau posib sydd ar gael. Adran Gosod i gynnig opsiynau sydd fwyaf addas i amgylchiadau'r deiliad cytundeb.

↓ ↓

Symud wedi'i reoli:

Rheolwr Gosod Cynorthwyol i bennu os yw'r achos yn cwrdd â'r criteria penodol ar gyfer 'symud wedi ei reoli'.

→ **Ddim** yn cwrdd â'r criteria → Cyfeirio at y Tîm Opsiynau Tai

↓ **Yn** cwrdd â'r criteria

Rheolwr Gosod Cynorthwyol i wirio os oes stoc Adra ar gael / yn addas. Gosod i ddiweddaru'r gofrestr tan feddiannu. Taflen Excel:

→ Eiddo addas **ddim** ar gael ar hyn o bryd → Cyfeirio at y Tîm Opsiynau Tai

Cyfeirio at y Tîm Opsiynau Tai

Cyfeirio'r deiliad cytundeb at y Tîm Opsiynau Tai i gwblhau ffurflen gais i gofrestru ar restrau aros.

↓

Deiliad cytundeb wedi diweddaru ffurflen gais â'r Tîm Opsiynau Tai

↓ ↓

Eiddo addas yn dod ar gael

↓

Cyn cytuno ar symud / trosglwyddo wedi ei reoli, Gosod yn cynnig asesu pa mor fregus yw'r deiliad cytundeb. Os yw deiliad cytundeb yn cwrdd â'r meini prawf angenrheidiol, cyfeirio deiliad cytundeb ymlaen at Wasanaeth Cymorth Tenantiaeth Adra.

↓

Swyddog Cefnogol/ Swyddog Gosod i gwblhau'r 'Ffurflen Tan Feddiannu ALLf78c' gyda deiliad cytundeb.

↓

Bydd y Rheolwr Cynorthwyol Gosod yn cysylltu â'r Tîm Rhenti a Tîm Bro er mwyn pennu'r lefel briodol o gefnogaeth / cymhelliant sy'n ofynnol - Grant Tan Feddiannu.

↓

Swyddog Gosod i ddiweddaru'r daenlen Excel gyda manylion y cais a gyrru 'Ffurflen Tan Feddiannu ALLf78c' wedi'i chwblhau i'r Rheolwr Gosod Cynorthwyol i awdurdodi.

↓

Rheolwr Gosod Cynorthwyol yn awdurdodi'r cais. Y Swyddog Gosod i yrru y cais wedi ei awdurdodi i'r Swyddog Gweinyddol Cwsmeriaid a Chymunedau i godi cais am y swm ar e-bis. Swyddog Gosod i sganio'r copi wedi ei gwblhau o'r 'Ffurflen Tan Feddiannu ALLf78c' ac arbed yn y ffolder Gosod 'Management Transfers & Underoccupancy folder in the Microsoft Teams'. Arbed y copi wedi'i sganio fel YYYYMMDD (CYF) a gwaredu'r copi papur mewn ffordd ddiogel.

↓

Swyddog Gosod i roi gwybod i'r Swyddog Cefnogi Tenantiaeth o'r cynnydd h.y. siec - rhif archeb wedi ei godi ayb

↓

Symud y deiliad cytundeb yn llwyddiannus i eiddo addas.