

# Cynllun Dyrannu Tai – Ymgynghoriad



## Cyflwyniad

Cafodd Cynllun Dyrannu Tai Rhondda Cynon Taf ei gyflwyno yn 2014.

Yn ystod y chwe mis diwethaf mae'r Cyngor a'i bartneriaid, sy'n Gymdeithasau Tai, wedi bod yn adolygu'r Cynllun Dyrannu Tai.

Dyma'r prif resymau dros yr adolygiad:

1. Sicrhau bod y Cynllun yn cydymffurfio â Chod Canllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer Awdurdodau Lleol ar ddyrannu llety a digartrefedd (2016).
2. Mae adolygu'r Cynlluniau Dyrannu Tai bob ychydig o flynyddoedd yn arfer gorau i sicrhau eu bod nhw'n cydymffurfio â'r gyfraith ac arferion gorau, a bod y cynllun yn mynd i'r afael â'r angen o ran tai mewn ffordd effeithiol.
3. Sicrhau bod fforddiadwyedd y llety yn cael ei ystyried.
4. Sicrhau bod y stoc dai yn cael ei defnyddio yn y ffordd fwyaf effeithiol.

Yn ôl canfyddiadau'r arolwg mae angen i ni wneud rhai newidiadau i wella'r cynllun. Rydyn ni eisiau:

- gwneud rhai newidiadau i'r ffordd mae fforddiadwyedd yr ymgeisydd yn cael ei ystyried ac, mewn rhai achosion, sut mae hyn yn effeithio ar ei gymhwysedd;
- newid y ffordd rydyn ni'n dyrannu byngalos a thai sydd wedi'u haddasu;
- adolygu'r ceisiadau ym Mand A bob 3 mis;
- newid y ffordd mae rhai o'r meini prawf ar gyfer Band A a Band C wedi'u geirio;
- newid y Band Blaenoriaeth a/neu'r ffordd mae rhai o'r meini prawf yn y Bandiau wedi'u geirio;
- gwneud rhai newidiadau i'r ffordd mae ymgeiswyr sydd ag ôl-ddyledion rhent yn cael eu hasesu;
- galluogi cymdeithasau tai i osod eiddo unigol mewn modd sensitif pan fo pryderon penodol wedi codi.

Mae'r daflen yma'n egluro'r newidiadau allweddol mae'r Cyngor yn dymuno eu gwneud, a bydden ni'n hoffi clywed eich barn ar y newidiadau hyn.



# Newidiadau rydyn ni eisiau eu cyflwyno

## 1. Asesiadau ariannol

Byddwn ni'n asesu materion ariannol pob ymgeisydd cyn cynnig llety iddo. Nod hyn yw sicrhau bod modd i'r ymgeisydd fforddio talu ei rent. Bydd hyn hefyd yn ein galluogi ni i atgyfeirio unrhyw ymgeisydd sy'n wynebu anawsterau ariannol i'r gwasanaethau cymorth priodol.

Byddwn ni hefyd yn newid y ffordd rydyn ni'n asesu materion ariannol yr aelwydydd sy'n awyddus i wneud cais am dai sydd â mwy o ystafelloedd gwely nag sydd eu hangen arnyn nhw. Cyn bydd modd i'r ymgeisydd fod yn gymwys am ystafell wely ychwanegol, bydd angen sicrhau gwarged wythnosol o £15 fesul oedolyn. Bydd hyn yn berthnasol i bob ymgeisydd, waeth beth fo'i oedran.

## 2. Cymhwysedd

Bydd asesiad fforddiadwyedd yn cael ei wneud yn achos pob ymgeisydd 18–21 oed sydd ddim yn gweithio, i sicrhau bod modd fforddio'r llety. Mae hyn oherwydd fydd ymgeiswyr 18–21 oed bellach ddim yn cael cymorth costau tai o dan y Credyd Cynhwysol. Bydd modd iddyn nhw o hyd ymuno â Ceisio Cartrefi RhCT a chael amser disgwyl o'r dyddiad ymgeisio, hyd yn oed os fydd dim modd iddyn nhw fforddio llety ar adeg cyflwyno'r cais.

## 3. Byngalos a thai sydd wedi'u haddasu

Bydd tai sydd wedi'u haddasu yn cael eu dyrannu i'r bobl sydd angen y math hwnnw o eiddo. Er enghraifft, mae Mrs Jones ym Mand B ac mae angen lifft grisiau arni hi, felly, mae'n cael ei hystyried yn rhywun sydd angen eiddo lefel 2; mae Mrs Davies ym Band C ac mae angen cawod â llawr gwastad arni hi, felly, mae hi hefyd yn cael ei hystyried yn rhywun sydd angen eiddo lefel 2. Yn yr eiddo sy'n cael ei hysbysebu mae cawod â llawr gwastad, ond, does dim lifft. Mae Mrs Jones mewn band uwch, ond, mae'n bosibl bydd yr eiddo'n cael ei gynnig i Mrs Davies oherwydd mae'r eiddo'n cynnwys yr addasiadau sydd eu hangen arni hi.

Bydd byngalos naill ai yn cael eu hystyried yn eiddo sydd wedi'i addasu neu'n eiddo sy'n diwallu anghenion cyffredinol ar sail nifer yr addasiadau sydd ynddyn nhw, a byddan nhw'n cael eu dyrannu yn unol â hyn.



#### 4. Newid blaenoriaeth

Bellach, bydd rhai ymgeiswyr sy'n byw mewn eiddo gorlawn i raddau helaeth neu mewn eiddo sy'n cael effaith sylweddol ar eu hiechyd yn cael eu rhoi ym Mand B yn lle Band A oherwydd bod hyn yn fwy cyson â'r meini prawf eraill ym Mand B. Bydd ymgeiswyr eraill, sy'n byw mewn eiddo gorlawn i raddau llai, yn cael eu rhoi ym Mand C.

Ar hyn o bryd, dim ond tenantiaid tai cymdeithasol sy'n agored i gam-drin domestig sy'n cael blaenoriaeth Band A. Yn lle hyn, rydyn ni eisiau rhoi cymorth i bob ymgeisydd, sy'n cael ei ystyried yn rhywun sy'n agored i gam-drin domestig, drwy ddigartrefedd ym Band B neu Fand A.

#### 5. Ôl-ddyledion rhent

Bydd ymgeiswyr sydd ag ôl-ddyledion rhent / dyledion cyn-denantiaid sy'n llai na swm sydd cyfwerth ag wyth wythnos o ôl-ddyledion rhent yn gymwys i ymuno â Ceisio Cartrefi RhCT ac yn cael eu rhoi mewn Band sy'n berthnasol i'w hanghenion o ran tai.

Fydd ymgeiswyr sydd ag ôl-ddyledion rhent / dyledion cyn-denantiaid sy'n fwy nag wyth wythnos o ôl-ddyledion rhent ddim yn gymwys i ymuno â Ceisio Cartrefi RhCT tan ar ôl iddyn nhw leihau'r ddyled i swm sydd cyfwerth ag wyth wythnos o ôl-ddyledion rhent.

#### 6. Gosod eiddo mewn achosion sensitif

Dan rai amgylchiadau bydd Cymdeithas Tai yn penderfynu gosod eiddo mewn achosion sensitif, sy'n cynnwys materion penodol sydd wedi cael effaith ar y gymuned – er enghraifft, achosion blaenorol o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr eiddo. O dan y cynnig yma, byddai'r gymdeithas tai yn gosod yr eiddo ar sail ei gyfaddasrwydd yn lle ei ddyrannu yn ôl y cynllun bandio. Fyddai hyn dim ond yn cael ei wneud ar ôl trafod y mater â'r Cyngor.

#### 7. Digartrefedd

Bydd Band A ar gyfer pobl ddigartref, sy'n cael eu hystyried yn bobl ddylai cael dyletswydd digartrefedd lawn o dan Adran 75 (Dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr mewn angen blaenoriaethol pan fo'r ddyletswydd yn adran 73 yn dod i ben).

Bydd Band B ar gyfer pobl ddigartref, sy'n cael eu hystyried yn bobl ddylai cael dyletswydd o dan adran 66 (Dyletswydd i gynorthwyo i atal ceisydd rhag dod yn ddigartref) neu adran 73 (Dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr digartref).



# Y System Fandio newydd sy'n cael ei chynnig – crynodeb

		Band A	Band B	Band C	Band D
	Digartrefedd				
	Yn byw mewn cartref o safon wael				
	Materion meddygol				
	Anabledd				
	Lles/Cymorth				
	Yn byw mewn Tai Cymdeithasol gydag ystafelloedd gwely sbâr				
	Yn gadael eiddo wedi'i addasu				
	Amddiffyn plant / Lles plant				
	Gormod o bobl				
	Teuluoedd sy'n byw ar wahân				
	Tenantiaid sydd eisiau symud, ond, sydd heb angen o ran tai				
	Ymgeiswyr sydd heb angen o ran tai				

## Aileirio arfaethedig o ran rhai o'r meini prawf ar gyfer bandio

Rydyn ni hefyd yn bwriadu newid y ffordd mae rhai o'r meini prawf ar gyfer rhai o'r Bandiau wedi'u geirio. Bydd hyn yn sicrhau esboniad gwell o'r amgylchiadau tai sydd eu hangen ar gyfer dyfarnu'r Band Blaenoriaeth perthnasol.

	Geiriad y Cynllun yn 2014	Geiriad arfaethedig
<b>Band A</b>	Maen prawf 5: 'Mae cyflwr iechyd yr ymgeisydd yn derfynol ac mae angen ei ailgartrefu i ddarparu sail ar gyfer darparu gofal addas'	'Mae cyflwr iechyd yr ymgeisydd yn derfynol ac mae ei gartref presennol yn ei rwystro rhag cael gofal meddygol brys'
<b>Band A</b>	Maen prawf 6: 'Mae'r llety yn effeithio ar gyflwr iechyd yr ymgeisydd i'r graddau ei fod yn debygol o beryglu ei fywyd'	'Mae cyflwr iechyd yr ymgeisydd yn peryglu ei fywyd, ac mae'r llety presennol yn ffactor cyfrannol arwyddocaol'
<b>Band A</b>	Maen prawf 8: 'Pobl anabl sy'n byw mewn llety sy'n cyfyngu'n llwyr ar eu gallu i wneud gweithgareddau o ddydd i ddydd y tu mewn i'r cartref a'r tu allan i'r cartref, ac mae angen eu hailgartrefu nhw ar frys i eiddo sy'n addas i'w hanghenion ac sy'n cynnwys addasiadau parhaol sylweddol; neu eiddo wedi'i addasu'n llawn'	'Pobl anabl sy'n byw mewn llety does dim modd ei addasu ac sy'n cyfyngu'n llwyr ar eu gallu i wneud gweithgareddau o ddydd i ddydd y tu mewn i'r cartref a'r tu allan i'r cartref, ac mae angen eiddo wedi'i addasu'n llawn arnyn nhw'
<b>Band A</b>	Maen prawf 9: 'Ymgeiswyr sydd heb rywle i fyw ar ôl cael eu rhyddhau o'r ysbyty neu leoliad gofal dynodedig pan dydy eu heiddo presennol ddim yn addas i'w hanghenion bellach a does dim modd ei wneud yn addas ac mae pob opsiwn arall o ran tai wedi cael ei archwilio'	'Mae disgwyl rhyddhau'r ymgeisydd o'r ysbyty yn fuan, a does dim llety ar gael ar ei gyfer sy'n rhesymol iddo ei feddiannu'
<b>Band A</b>	Maen prawf 10: 'Mae'r ymgeisydd yn gadael gofal, yn agored i niwed, ac mae ganddo angen uwch o ran tai, a'r ffordd orau o ddiwallu'r angen yw trwy ddarparu tai sefydlog tymor hir, ac mae'r ymgeisydd wedi cael ei asesu a'i gymeradwyo gan y Panel Symud Ymlaen yn barod i'w ailgartrefu. Rhaid bod yr ymgeisydd yn gyn-blentyn perthnasol yn unol â'r diffiniad yn Neddf Plant (Ymadael â Gofal) 2000'	Aileirio maen prawf 10 i gynnwys yr holl ymgeiswyr sy'n symud ymlaen o dai â chymorth, yn ogystal â'r rhai sy'n gadael gofal, fel a ganlyn: 'Ymgeiswyr (gan gynnwys y rhai sy'n gadael gofal) sy'n gadael tai â chymorth ac sydd wedi'u hasesu a'u cymeradwyo gan y Panel Symud Ymlaen yn barod i'w hailgartrefu.'

<b>Band A</b>	Maen prawf 11: 'Mae'r ymgeisydd, ar hyn o bryd, yn byw mewn eiddo yn y sector tai cymdeithasol sydd â dwy neu ragor o ystafelloedd gwely sbâr, ac mae angen iddo symud i eiddo llai oherwydd does dim modd iddo fforddio'r eiddo presennol'	'Mae'r ymgeisydd, ar hyn o bryd, yn byw mewn eiddo yn y sector tai cymdeithasol sydd ag un neu ragor o ystafelloedd gwely sbâr, ac mae angen iddo symud i eiddo llai oherwydd does dim modd iddo fforddio'r eiddo presennol'
<b>Band A</b>	Maen prawf 13: 'Does dim angen yr addasiadau ar feddiannydd yr eiddo bellach, felly, drwy symud, bydd yn rhyddhau eiddo sydd wedi'i addasu'n sylweddol, ac mae ymgeisydd ar y rhestr aros sy'n addas ar gyfer yr eiddo wedi'i addasu fydd ar gael. Rhaid i'r eiddo sy'n cael ei ryddhau gynnwys addasiadau helaeth.'	'Mae'r ymgeisydd, ar hyn o bryd, yn byw mewn eiddo wedi'i addasu lefel 1 a does dim angen yr eiddo arno bellach, ac mae ymgeisydd ar y rhestr aros sy'n addas ar gyfer yr eiddo'
<b>Band C</b>	Maen prawf 30: 'Mae llety presennol yr ymgeisydd yn anaddas, ac mae'n cael effaith niweidiol ar gyflwr iechyd presennol yr ymgeisydd / aelod o'r aelwyd, a'r gallu i fyw'n annibynnol, a bydd hynny'n dirywio yn y tymor hir o beidio â chynnig llety mwy addas'	'Mae gan yr ymgeisydd gyflwr iechyd sy'n cael ei effeithio'n anffafriol gan agwedd ar ei gartref presennol, a bydd symud yn lliniaru'r cyflwr hwnnw.'

Diolch am ddarllen y daflen yma. Mae'r ymgynghoriad ar agor tan 16 Mawrth 2018.

Hoffen ni glywed eich sylwadau, yn bennaf, ynghylch a fyddai'r newidiadau arfaethedig yn debygol o gael effaith negyddol ar unrhyw grŵp o bobl yn benodol. Mynnwch gael dweud eich dweud drwy lenwi'r [arolwg ar-lein](#):

Bydd eich atebion i gwestiynau'r arolwg yn cael eu defnyddio at ddiben llywio'r newidiadau a byddwn ni'n cadw'ch atebion yn gyfrinachol. Mae disgwyl i'r Cynllun Dyrannu Tai newydd gael ei gyflwyno yng Ngwanwyn 2018 yn dilyn yr ymgynghoriad yma.

Hoffech chi ymateb yn ysgrifenedig? Oes gyda chi unrhyw ofynion hygrychedd ychwanegol? Hoffech chi ragor o wybodaeth? Ffoniwch (01443) 424000.



# Housing Allocation Scheme Consultation





## Introduction

Rhondda Cynon Taf's current Housing Allocation Scheme was introduced in 2014.

Over the last six months the Council and its Housing Association partners have been reviewing the Housing Allocation Scheme.

The main reasons for the review were:

1. To make sure that the Scheme is in line with the Welsh Government's Code of Guidance for Local Authorities on the Allocation of Accommodation and Homelessness (2016).
2. It is best practice to review Housing Allocation Schemes every few years to ensure compliance with the law and good practice and that the scheme is addressing housing need effectively.
3. To ensure that the affordability of accommodation is considered
4. To ensure that the housing stock is used in the most effective way.

The findings of the review have identified that we need to make some changes to improve the scheme. We want to:

- Make some changes to how an applicant's affordability is considered and in some cases how this affects eligibility
- Change how we allocate adapted properties and bungalows
- Review applications in Band A every 3 months
- Change some of the wording for the criteria in Band A and Band C
- Change the Priority Band and/or wording of some of the criteria in Bands
- Make some changes to the way that applicants with rent arrears are assessed.
- Allow housing associations to sensitively let individual properties where there have been specific issues

This leaflet sets out the key changes that the Council wants to make and we would like your views on these changes.



# Changes we would like to make

## 1. Financial Assessments

Financial assessments will be completed with all applicants before they are offered accommodation. This is to make sure that they can afford their rent and will enable any applicants experiencing financial difficulties to be signposted for support.

We will also be making a change to the way we assess a household's finances when they would like to apply for housing with more bedrooms than they need. A weekly surplus of £15 per adult will need to be left over before an applicant can be eligible for an extra bedroom. This will apply to all applicants, regardless of age.

## 2. Eligibility

An affordability assessment will be carried out with all 18-21 year olds who are not in employment to ensure they can afford accommodation. This is because 18-21 year olds will no longer receive help with housing costs under Universal Credit. They will still be able to join HomefinderRCT and have their waiting time from the date they apply even if they can't afford accommodation at the point they apply for it.

## 3. Adapted Housing and Bungalows

Adapted housing will be allocated to people who best need that particular type of property. For example Mrs Jones is in Band B and needs a stair lift which classifies her as needing a level 2 property, Mrs Davies is in Band C and needs a level shower which would also classify her as needing a level 2 property. The property being advertised has a level access shower but no lift. Although Mrs Jones is in a higher band, the property may be offered to Mrs Davies as it best matches the adaptations she needs.

Bungalows will be classified as either an adapted property or a general needs property based on the level of adaptation they have and will be allocated according to this.



#### 4. Change in Priority

Some applicants who are experiencing significant overcrowding or where it is having a significant impact on health will now be awarded Band B rather than Band A as this is more consistent with other criteria in Band B. Other applicants who are experiencing overcrowding to a lesser extent will continue to be awarded Band C.

Currently only social housing tenants at high risk of domestic abuse are awarded Band A priority. Instead we want to give all applicants assessed as being at high risk from domestic abuse, assistance through homelessness in Band B or Band A.

#### 5. Rent Arrears

Applicants with rent arrears/former tenant debt that is under the equivalent of 8 weeks rent arrears will be eligible to join HomefinderRCT and will be awarded the Band relevant to their housing need.

Applicants with rent arrears/former tenant debt that is over the equivalent of 8 weeks rent arrears will be not be eligible to join until they have reduced the debt to be under the equivalent of 8 weeks rent arrears.

#### 6. Sensitive Lets

In some circumstances a Housing Association will make a decision to let a property as a sensitive let where there have been specific issues that have had an impact on the community e.g previous anti-social behaviour at the property. Under this proposal the housing association would let the property by direct matching rather than allocating in line with the banding scheme. This would only be done following discussion with the Council.

#### 7. Homelessness

Band A will be awarded to homeless people who are assessed as being owed a full homelessness duty under Section 75 (duty to secure accommodation for applicants who are priority need and section 73 has ended).

Band B will be awarded to homeless people who are assessed as being owed a duty under Section 66 (duty to help prevent a household becoming homeless) or 73 (Duty to help secure accommodation for applicants who are homeless).



# The new Proposed Banding System - Summary

		Band A	Band B	Band C	Band D
	Homeless				
	Living in Poor Housing				
	Medical				
	Disability				
	Welfare/Support				
	Under-Occupying Social Housing				
	Release an Adapted Property				
	Child Protection/child welfare				
	Overcrowding				
	Separated Households				
	Tenants who wish to transfer but are not in housing need				
	Applicants with no housing need				



## Proposed re-wording of some Banding Criteria

We are also proposing to change the wording of some criteria in some Bands to make it clearer what housing circumstances are required for the award of the relevant Priority Band

	Wording in 2014 Scheme	Proposed New Wording
<b>Band A</b>	Criteria 5 is 'The applicant's health condition is terminal and re-housing is required to provide a basis for the provision of suitable care'	'The applicant's health condition is terminal and their current home is a barrier to receiving urgent medical care'.
<b>Band A</b>	Criteria 6 is 'The applicant's health condition is so severely affected by the accommodation that it is likely to become life threatening' to read 'The applicant's health condition is life threatening and their existing accommodation is a significant contributory factor'	'The applicant's health condition is life threatening and their existing accommodation is a significant contributory factor'
<b>Band A</b>	Criteria 8 is 'Disabled people whose current accommodation completely restricts them from carrying out day-to-day activities both internally and outside the home and they require urgent re-housing into a property that is suitable to their needs which has significant permanent adaptations; or a fully adapted property'	'Disabled people whose current accommodation can't be adapted and it completely restricts them from carrying out day-to-day activities both internally and outside the home and they require a fully adapted property'
<b>Band A</b>	Criteria 9 is 'Applicants who have nowhere to live when they are discharged from hospital or a designated care setting where their current property is no longer suitable for their needs and cannot be made suitable and all other housing options have been explored'	'Planned discharge from hospital is imminent and there is no accommodation available to them that it is reasonable for them to occupy'.
<b>Band A</b>	Criteria 10 is 'The applicant is a care leaver, vulnerable and has a high housing need that is best met by the provision of long term settled housing and the applicant has been assessed and approved by the Move On Panel as ready for re-housing. Applicants must be a former 'Relevant Child' as defined by the Children Leaving Care Act 2000'	Re-word Criteria 10 to include all applicants moving on from Supported Housing in addition to Care leavers as follows: 'Applicants (including those leaving Care) that are leaving supported housing and have been assessed and approved by the Move On Panel as ready for re-housing.'

<b>Band A</b>	Criteria 11 is 'The applicant is a currently under occupying social housing by two or more bedrooms and needs to transfer to a smaller property due to the current property being unaffordable'	'The applicant is a currently under occupying social housing by one or more bedrooms and needs to transfer to a smaller property due to the current property being unaffordable'
<b>Band A</b>	Criteria 13 is 'The occupant of the property no longer requires the adaptations and will therefore be releasing a significantly adapted property by moving and there is a suitable applicant on the waiting list for the adapted property which will be released through the move. The property being released must have extensive adaptations.'	'The applicant currently occupies a level 1 adapted property that they no longer require and there is a suitable applicant on the waiting list for the property'
<b>Band C</b>	Criteria 30 is 'The applicant's current accommodation is unsuitable and is having a detrimental impact on their own/household member's existing health condition and the ability to live independently, which will deteriorate in the long term if more suitable accommodation is not offered'	'The applicant has a health condition which is being adversely affected by an aspect of their current home which will be alleviated by moving'.

Thank you for taking the time to read this leaflet. The Consultation is open until 16<sup>th</sup> March 2018.

We would especially like to hear your views on whether the proposed changes might be likely to have a negative impact for any particular groups of people. Have your say by completing the [on line survey](#).

Your answers to the questions contained in the survey will be used to help shape the changes and will be treated in confidence. It is anticipated that the new Housing Allocation Scheme will be introduced in Spring 2018 following this consultation.

If you would prefer to complete a response on paper or if you have additional accessibility requirements, or would like further information, please phone (01443) 424000.

