Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru - Polisi

Teitl: POLISI RHEOLI UNEDAU GWAG

1.0 Nodau

1.1 Gostwng colli rhent drwy osod anheddau'r Gymdeithas yn brydlon.

1.2 Sicrhau y caiff yr holl unedau gwag eu hailosod i Safon Ailosod y Gymdeithas.

1.3 Sicrhau y caiff yr holl anheddau newydd eu hadeiladu eu gosod i safon adeiladu newydd y Gymdeithas.

1.4 Gostwng cost atgyweiriadau i godi anheddau i Safon Ailosod y Gymdeithas.

1.5 Sicrhau bod tenantiaid sy'n gadael yn gwybod fod yn rhaid iddynt roi mis calendr o rybudd i derfynu eu tenantiaeth.

1.6 Sicrhau bod tenantiaid sy'n gadael yn gwybod y bydd y Gymdeithas yn codi tâl arnynt am unrhyw ddifrod a/neu symud dodrefn yn dilyn terfyn y denantiaeth

1.7 Cydymffurfio gyda'r gofynion cyfreithiol/rheoleiddiol

1.8 Sicrhau y caiff unedau gwag eu monitro a gwneud newidiadau i unrhyw ddiffyg yn y gwasanaeth

2.0 Amcanion

Prif amcan y polisi yw sicrhau y caiff y broses unedau gwag ei rheoli'n effeithiol. Mae hyn yn cynnwys sicrhau y caiff anheddau'r Gymdeithas eu cynnal a chadw a'u rheoli i safon uchel i ddiwallu anghenion tai a sicrhau y cynyddir incwm i'r eithaf drwy osod unedau gwag yn brydlon.

3.0 Diffiniad o uned wag

Uned wag yw annedd nad oes â thenant cyfreithiol yn byw yn yr annedd.

4.0 Rhesymau y daw anheddau'n unedau gwag

Mae nifer o resymau ar gyfer dyfarnu bod un o anheddau'r Gymdeithas yn wag.

4.1 Tenant yn rhoi'r mis o rybudd calendr gofynnol i'r Gymdeithas.

4.2 Yr uned yn newydd ac yn disgwyl i denantiaeth ddechrau.

4.3 Amheuir bod y tenant cyfreithiol wedi gadael yr uned a bod yr hysbysiad gadael annedd perthnasol wedi dod i ben ac y cafodd gwiriadau eu gwneud

4.4 Yn dilyn cyhoeddi gwarant ar gyfer meddiant

4.5 Lle mae'r Gymdeithas yn derbyn hysbysiad o farwolaeth tenant

4.6 Lle mae angen adleoli tenant i wneud gwaith sylweddol

4.7 Lle mae'r Gymdeithas yn disgwyl penderfyniad ar gael gwared ag annedd

5.0 Cyfnod Gwag

Caiff cyfnod gwag ei gyfrif o ddyddiad terfyniad swyddogol y denantiaeth flaenorol a dyddiad dechrau'r denantiaeth newydd. Heblaw lle dyfernir nad yw annedd ar gael ar gyfer ei hailosod (e.e. canfuwyd ei fod angen gwaith trwsio strwythurol sylweddol, neu ei hangen ar gyfer diben arall yn llwyr)

6.0 Archwilio Unedau

Mae'r Gymdeithas yn cynnal archwiliadau o bob uned wag. Cynhelir yr archwiliadau hyn yn dilyn terfyniad y denantiaeth flaenorol.

7.0 Atgyweiriadau y codir tâl amdanynt

Codir tâl ar y tenant sy'n gadael am unrhyw atgyweiriadau y canfyddir fod eu hangen ar ôl yr arolwg ôl-terfynu ac y bernir ei fod yn ddifrod maleisus neu esgeulustod, neu sy'n gyfrifoldeb dan y cytundeb tenantiaeth i'r tenant sy'n gadael.

8.0 Cyfathrebu

I sicrhau y caiff nodau'r Polisi hwn eu cyflawni, mae'n bwysig bod staff Gwasanaethau Tai a Rheoli Asedau ynghyd â chontractwyr yn hysbysu ei gilydd ar gynnydd ar yr uned wag.

9.0 Darpar Denantiaid

Mae'n bwysig y gall pob darpar denant newydd wneud penderfyniad gwybodus pan gynigir annedd iddynt gyda'r Gymdeithas. I alluogi darpar denantiaid i wneud hyn, bydd y Gymdeithas yn rhoi'r wybodaeth ddilynol:

- Manylion yr annedd
- Taliadau rhent
- Taliadau gwasanaeth
- Rhestr wirio cyn-gosod o atgyweiriadau a wneir yn dilyn ymadawiad y tenant blaenorol.

10.0 Safon Ail-osod

Caiff holl anheddau'r Gymdeithas eu gosod yn unol â'i Safon Ailosod. Y Safon Ailosod (gweler atodiad 1) yw'r hyn y mae'r Gymdeithas yn ei ddiffinio fel y safon gofynnol ar gyfer gosod y gall tenant newydd ei ddisgwyl pan symudant i'w cartref newydd.

Bydd pob annedd yn ddiogel a chadarn a bydd unrhyw faterion yn ymwneud ag iechyd a diogelwch wedi eu trin cyn yr ystyrir fod annedd ar gael i'w gosod.

Gellir gwneud atgyweiriadau eraill unwaith mae'r tenant newydd wedi symud i'w cartref.

11.0 Anheddau anodd eu gosod

Daw rhai anheddau am ba bynnag reswm yn anodd eu gosod neu mae galw neilltuol o isel am fath o annedd neu anheddau mewn ardal benodol.

Os dynodir anheddau anodd eu gosod/galw isel, bydd y Gymdeithas yn cynnal gwerthusiad o'r anheddau yn cynnwys:

- Rhent a gollir oherwydd unedau gwag
- Trosiant tenantiaeth
- Gwariant dyddiol ar gynnal a chadw
- Digwyddiadau o ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Lefelau ôl-ddyledion rhent
- Materion ardal/daearyddol

Yn dilyn yr asesiad hwn, bydd y Gymdeithas yn rhoi ystyriaeth i:

- Ail-ddynodi'r anheddau e.e.: trosi bloc o fflatiau yn dŷ
- Gwaredu â'r anheddau
- Gwneud gwaith gwella (i'r anheddau unigol a hefyd i rannau cymunol)

12.0 Ymgyfraniad Tenantiaid

Yn dilyn dechrau tenantiaeth, cysylltir â phob tenant a chynhelir holiadur tenantiaeth newydd.

Pan derfynir tenantiaeth, anfonir holiadur terfynu tenantiaeth at bob tenant i'w ddychwelyd gyda'u hagoriadau

Mae'r ddau holiadur uchod yn monitro boddhad gyda'r broses ailosod yn ogystal â chyflwr yr annedd pan symudodd y tenant newydd iddi.

DS Mae gan denantiaethau a ddechreuodd eu tenantiaeth o 1 Ebrill 1009 denantiaethau cychwynnol a chysylltir â hwy ar ôl 3 mis a 12 mis i ganfod os yw popeth yn iawn gyda'u tenantiaeth.

13.0 Hyfforddiant

Bydd Tai Canolbarth Cymru yn sicrhau y rhoddir yr holl hyfforddiant perthnasol i staff a bod ganddynt wybodaeth waith o'r polisi hwn.

14.0 Maes Perfformiad allweddol

A. Bydd y Gymdeithas yn monitro perfformiad o fewn ei adroddiadau perfformiad i Fwrdd Rheoli'r Gymdeithas.
B. Ystadegau o'r holiaduron tenantiaeth newydd a therfynu tenantiaeth
C. Nifer y cwynion a dderbyniwyd am wasanaeth
Ch. Cyswllt tenantiaeth gychwynnol.

Diben:	Sicrhau y caiff anheddau'r Gymdeithas eu gosod yn effeithiol, effeithlon a phrydlon	
Cyfeirnod:	Polisi Rheoli Unedau Gwag (f1) Ionawr 2010	
Dyddiad Cyhoeddi:	Ionawr 2010	
Diwrnod Adolygu:	Fel yn yr amserlen adolygu polisïau	
Adrannau/Unedau yr Effeithir arnynt:	Gwasanaethau Tai, Rheoli Asedau, Gwasanaethau Cwsmeriaid a Chefnogaeth	
Cymeradwywyd gan:	Bwrdd Rheoli Ionawr 2010	
Swyddog Arweiniol:	Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol	
Cydymffurfiaeth Statudol	Cod Rheoleiddiol Cymdeithasau Tai a Gofrestrodd yng Nghymru: **1.3.4** Dylai cymdeithasau osod anheddau yn gyflym ac yn effeithiol **1.5.1** Dylai cymdeithasau sicrhau y caiff cartrefi eu gosod mewn cyflwr da	
Ffactorau Risg Strategol		
Archwiliad Effaith ar Gydraddoldeb	*Sut mae/fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion eu cyflawni'n deg yn neilltuol yng nghyswllt hil, rhyw, anabledd ac ati?*	Mae'r Polisi yn datgan y bydd gweithredu'r Polisi yn sicrhau na wahaniaethir yn annheg yn erbyn unrhyw grŵp
	A deimlir y gallai'r Polisi hwn fod ag effaith niweidiol ar wahanol grwpiau? Os felly beth yw'r cyfiawnhad ar gyfer hyn ac a gaiff hynny ei ganiatáu'n gyfreithiol?	Ni ddisgwylir yr effeithir yn niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion
	A ofynnwyd i unrhyw grwpiau cynrychioladol yn yr ardal am eu barn ac os felly beth oedd y canlyniad?	Na

Cyswllt Tenantiaid	*Sut mae/sut fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion tenantiaid eu diwallu?*	Un o amcanion y polisi yw sicrhau y caiff anheddau eu gosod o fewn safon diffiniedig y Gymdeithas
	Sut y teimlir y bydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid?	Ni fydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid
	A ymgynghorwyd â thenantiaid ac a roddwyd ystyriaeth i ganlyniadau'r ymgynghoriad hwnnw wrth ystyried cyflwyno'r Polisi yma?	Na - ni wnaeth Fforwm Tenantiaid a Phreswylwyr hyn gydnabod hyn fel Polisi y dymunent ymwneud ag ef.

Ionawr 2010