Affordable homes. We're **equal** to it.

TAI CANOLBARTH CYMRU
MID-WALES HOUSING

Yn barod **amdani** **Equal** to the challenge

A consultation paper by Mid-Wales Housing on how affordable housing in the Mid-Wales region should be allocated

THE FACTS

Over 38% of Powys households can not afford to buy and nearly 38% can't afford to rent from a private landlord.[1]

Even in the most affordable housing market in Ceredigion - Lampeter - three-quarters of households have an income below that required to secure an entry level mortgage.[2]

Between 2006 and 2026 research indicates a shortfall in the amount of non-market housing of 345 properties a year in Powys and Ceredigion together.[3]

Council and Housing Association homes as a proportion of total UK homes fell by 20% between 1981 and 2008.[4] In Wales between 1996 and 2008 there has been a 12% fall.[5]

Nearly 30% of Council and Housing Association tenants in the UK are economically inactive.[6]

Introduction

Whether we like it or not the stark reality is that at the end of the first decade of the 21st century Wales finds itself with a major housing crisis. An already overburdened statutory rented sector is suddenly finding itself asked to also meet the needs of those in employment who were able to purchase until the recent "banking crisis", but now find that even with relatively healthy incomes, the lack of a deposit makes them unattractive to the banks and building societies.

The numbers of people looking for affordable housing is increasing.

Obviously, one solution is to build more homes either at affordable rents or at a discounted sale price, and that is an important element in meeting this challenge. But it is not the only one.

Mid-Wales Housing Association feels that to play its part in solving the crisis facing the communities of Mid-Wales it must also look at how it allocates its existing housing.

The Way it is Now

In common with many Housing Associations and Councils, Mid-Wales Housing Association currently allocates its housing on a "points" system designed to identify the person with the greatest housing need. The more problems an applicant has the more points they accumulate and the more likely it is they will be allocated a home.

Historically this has worked very successfully with those in most need – like the homeless – allocated first, with those with fewer problems having to remain on the waiting list for a longer period of time. But as waiting lists have increased, and the availability of affordable housing has decreased, landlords have found they are increasingly only housing those in the very greatest need. Whole groups of applicants in housing need are simply disenfranchised.

There is little evidence to support the "tabloid" claims that young women get themselves pregnant to get a council house. But clearly, a system which rewards those with multiple problems with higher points and a greater chance of a home does provide some perverse incentives in some instances.

Making Welsh Resources Work Harder

Jocelyn Davies AM, Deputy Minister for Housing Regeneration set out the challenges ahead: "...against public finances, which are already very tight and will get tighter. The public funding that is available must be spent wisely. There is a need to do more for less." In the same document she identified the established link between housing and the economy, health and well being[7].

It is quite important that all public and third sector organisations work together to ensure that we use all of our resources to benefit Wales in as many ways as possible. The Association feels this concept should not be restricted to simply how we purchase services but also how we provide them.

How we allocate housing should consider what other benefits we can achieve for the communities and economy of Mid-Wales.

What We Propose

It is proposed (subject to further review and the outcome of this consultation) that the Association adopts the following system for allocating housing:

- It will have an **Active** and **Reserve** list in each community. No-one from the Reserve List will be considered for housing if there is an applicant on the Active List.
- Those applicants qualifying for the Active List will fall into what is termed the "Reasonable Preference Categories."[8] which are:
  - The homeless.
  - People living in unsanitary or overcrowded housing or otherwise living in unsatisfactory housing conditions.
  - People who need to move on medical or welfare grounds including a disability.
  - People who need to move to an area where failure to meet the need would cause a hardship to them or others.
- All applicants would also be assessed to see if they met one or more of three characteristics.
  1. Are one or more members of the household in **employment?**
  2. Do one or more members of the family contribute positively in some way to their **community** (e.g. voluntary work)?
  3. Do one or more members of the family have a **local** connection to that community?
- Applicants meeting one of the three criteria would be classed as **Bronze Award** applicants; those meeting any two criteria would be classed as **Silver Award** applicants and those meeting all three criteria would be classed as **Gold Award** applicants.
- Subject to statutory preferences, offers for any vacancy would be offered first to Gold Award applicants then Silver Award and then Bronze Award applicants.
- Where no applicant on the Active List wants the vacancy the Gold, Silver and Bronze Award priority approach would be followed for the Reserve List of applicants for that community.
- In the event of there being more than one Gold Award (etc.) applicant, the deciding factor would be the length of time they have spent on the waiting list.

In summary, priority is still afforded to those in most need[9] via the active/reserve definitions, but thereafter applicants are rewarded not for multiple problems, but by how valuable they are likely to be to the community the vacancy is in, and how long they have been waiting.

[1] Powys County Council Local Housing Market Assessment 2010

[2] Ceredigion Local Housing Market Research Papers {Draft} 2010

[3] Cambridge Centre for Housing and Planning Research 2010

[4] Table 801: Household characteristics, tenure trend, from 1918, Department for Communities and Local Government. available on their website

[5] Table 1: Dwelling stock estimates, by tenure, Welsh Assembly Government, available on its website.

[6] Table 803: Household characteristics, economic status of household reference person, by tenure, 2008, Department for Communities and Local Government available on their website.

[7] Foreword to "Improving Lives and Communities" Welsh Assembly Government April 2010

[8] Housing Act 2004.

[9] As defined by statute and having regard to the local authority allocations policy.

Employment

The Association wants to encourage people who can to work and wants to raise levels of aspiration and ambition in so far as it is able to. It feels that by offering priority to those making a contribution to the economy of Mid-Wales it can provide a secondary benefit to the Mid-Wales economy.

Clearly some applicants are not able to work, for instance, due to a medical problem or a disability. The Association will ensure its definition of "employment" takes account of those over retirement age and those medically unable to work.

Community Benefit

People who play a part in making their community a good place to live, work and play are valuable assets, and should be encouraged, and in these difficult financial times many politicians have commented on the importance of volunteering.

The Association will prioritise people who contribute positively to their community, and thinks there are two broad definitions. Firstly, those applicants that can demonstrate they provide a direct service by voluntary work (for instance helping out with the local "Cub Scouts" etc.). Secondly, those that can show they are a "good neighbour", for instance, no history of breaches of tenancy; no involvement in anti-social behaviour etc.

In both instances these are the people we would all be happy to have as a neighbour.

Local

The Association has for many years run a "village letting scheme" designed to ensure that the housing it provides in the villages of Mid-Wales go to people from that village. Its definition of "local" is broadly similar to the definition used by Powys County Council and Ceredigion County Council within their planning policies. The Association feels that it is important it continue to provide this advantage for the small rural communities of Mid-Wales.

Choice

The Association believes that all applicants have the right to choose where they wish to live. Therefore it intends to abandon its restrictions on the number of offers an applicant can refuse. This places the emphasis on the Association to ensure all its properties are places where people want to live.

Conclusion

Mid-Wales Housing Association feels that it should change the way it allocates housing to promote economic activity in Mid-Wales and community cohesion. It feels that the scheme outlined above achieves this broad objective, but is keen to consult as widely as possible with the communities of Mid-Wales.

It will be consulting with applicants on its waiting list, its tenants, elected representatives in the region, the Welsh Assembly Government, and the general public. All comments and opinions are welcomed.

How to Respond

The Association would like your views on the proposals set out in this consultation document and has suggested some key questions on its web site which you may like to consider. Please will you let us have your comments by no later than **21st January 2011** sending them **either in writing to:**

Mr Shane Perkins
Chief Executive
Mid-Wales Housing Association
Tŷ Canol House
Ffordd Croesawdy
Newtown
Powys
SY16 1AL

Or electronically to:
consultation@mid-walesha.co.uk

Or on-line at the Association's web site:
www.mid-walesha.co.uk

Or by texting the word AGREE or DISAGREE to:
07797 885035

The Association plans to publish a summary of the responses to this document but does not intend publishing any of the individual responses.

Cartrefi fforddiadwy. Yn barod **amdani**.

TAI CANOLBARTH CYMRU
MID-WALES HOUSING

Yn barod **amdani** **Equal** to the challenge

Papur ymgynghori Tai Canolbarth Cymru ar sut y dylid dyrannu tai fforddiadwy yn ardal Canolbarth Cymru

TAI FFORDDIADWY YNG NGHANOLBARTH CYMRU

Y FFEITHIAU

Cartrefi fforddiadwy. Yn barod **amdani**.

Y FFEITHIAU

Ni all mwy na 38% o aelwydydd Powys fforddio prynu ac ni all bron 38% fforddio rhentu gan landlord preifat.[1]

Hyd yn oed yn y farchnad tai fwyaf fforddiadwy yng Ngheredigion – Llanbedr Pont Steffan – mae gan dri chwarter aelwydydd incwm is na'r hyn sydd ei angen i sicrhau morgais lefel mynediad.[2]

Dengys ymchwil y bydd diffyg yn y ddarpariaeth tai heb fod yn rhai marchnad o 345 annedd y flwyddyn ym Mhowys a Cheredigion gyda'i gilydd rhwng 2006 a 2026.[3]

Gostyngodd cartrefi Cyngor a Chymdeithasau Tai fel cyfran o gyfanswm cartrefi'r Deyrnas Unedig gan 20% rhwng 1981 a 2008.[4] Bu gostyngiad o 12% rhwng 1996 a 2008.[5]

Mae bron 30% o denantiaid Cyngor a Chymdeithasau Tai yn economaidd anweithgar.[6]

Cyflwyniad

Hoffi hynny ai peidio, y gwirionedd yw bod Cymru'n wynebu argyfwng tai mawr ar ddiwedd degawd gyntaf y 21ain ganrif. Mae sector rhent statudol sydd eisoes dan bwysau yn sydyn yn canfod y gofynnir iddo hefyd ddiwallu anghenion rhai mewn cyflogaeth a fedrodd brynu hyd at yr "argyfwng bancio" diweddar, ond yn awr yn canfod hyd yn oed gydag incwm cymharol iach, fod diffyg ernes yn golygu nad ydynt yn ddeniadol i'r banciau a chymdeithasau adeiladu.

Mae nifer y bobl sy'n chwilio am dai fforddiadwy yn cynyddu.

Mae'n amlwg mai un datrysiad yw adeiladu mwy o gartrefi un ai ar renti fforddiadwy neu ar bris gwerthu gyda disgownt, ac mae hynny'n elfen bwysig wrth ateb yr her yma. Ond nid dyma'r unig un.

Mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru yn teimlo fod angen iddi hefyd edrych ar sut y mae'n dyrannu ei chartrefi presennol er mwyn chwarae ei rhan wrth ddatrys yr argyfwng sy'n wynebu Canolbarth Cymru.

Sut Mae Pethau 'Nawr

Yn yr un modd â llawer o Gymdeithasau Tai a Chynghorau, mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru ar hyn o bryd yn dyrannu ei hanheddau ar system "pwyntiau" a gynlluniwyd i ddynodi'r rhai sydd â'r angen mwyaf am gartref. Mwyaf yn y byd o broblemau sydd gan yr ymgeisydd, y mwyaf o bwyntiau a gânt a'r mwyaf tebygol yw hi y dyrennir cartref iddynt.

Yn hanesyddol mae hyn wedi gweithio'n llwyddiannus iawn gyda'r rhai sydd â'r angen mwyaf - fel y digartref - yn cael eu dyrannu'n gyntaf, a'r rhai gyda llai o broblemau'n gorfod aros ar restr aros am gyfnod hwy. Ond fel y cynyddodd rhestri aros, a nifer y tai fforddiadwy sydd ar gael wedi gostwng, mae landlordiaid wedi canfod yn gynyddol mai dim ond y rhai yn yr angen mwyaf oll y maent yn eu cartrefu. Cafodd grwpiau cyfan o ymgeiswyr mewn angen tai eu difreinio.

Ychydig o dystiolaeth sydd i gefnogi'r honiadau "tabloid" fod merched ifanc yn beichiogi er mwyn cael tŷ cyngor. Ond mae'n amlwg fod system sy'n rhoi pwyntiau uwch a mwy o gyfle o gael cartref i'r rhai gyda phroblemau lluosog yn amlwg yn rhoi rhai cymhellion croes i'r graen mewn rhai achosion.

Gwneud i Adnoddau Cymru Weithio'n Galetach

Amlinellodd Jocelyn Davies AC, Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio, yr heriau sydd i ddod: "... yn erbyn faint o gyllid cyhoeddus sydd ar gael. Mae'r cyllid hwn eisoes yn gyfyng, disgwylir iddo fod yn fwy cyfyng fyth yn y dyfodol. Rhaid gwario'r hyn sydd ar gael yn ddoeth. Rhaid cyflawni mwy gyda llai o adnoddau". Yn yr un ddogfen mae'n sôn am y cysylltiad hysbys rhwng tai a'r economi, iechyd a ffyniant[7].

Mae'n bwysig fod pob corff cyhoeddus a thrydydd sector yn cydweithio i sicrhau ein bod yn defnyddio ein holl adnoddau er budd Cymru mewn cynifer o ffyrdd ag sy'n bosibl. Mae'r Gymdeithas yn teimlo na ddylid cyfyngu'r cysyniad hwn yn llwyr i'r modd y prynwn wasanaethau ond hefyd sut y darparwn wasanaethau.

Dylai'r ffordd y dyrannwn gartrefi ystyried pa fanteision eraill y medrwn eu sicrhau ar gyfer cymunedau ac economi Canolbarth Cymru.

Yr Hyn a Gynigiwn

Cynigir (yn amodol ar adolygu pellach a chanlyniad yr ymgynghoriad hwn) bod y Gymdeithas yn mabwysiadu'r system ddilynol ar gyfer dyrannu tai:

- Bydd rhestr **Weithredol** ac **Wrth Gefn** ym mhob cymuned. Ni chaiff neb o'r Rhestr Wrth Gefn ei ystyried ar gyfer cartref os oes ymgeisydd ar y Rhestr Weithredol.
- Bydd yr ymgeiswyr hynny sy'n cymhwyso am y Rhestr Weithredol yn dod i'r hyn a elwir yn "Categori Blaenoriaeth Resymol[8]
  - Y digartref.
  - Pobl yn byw mewn cartrefi afiach neu orlawn neu fel arall yn byw mewn amodau tai anfoddhaol.
  - Pobl y mae angen iddynt symud ar seiliau meddygol neu les yn cynnwys anabledd.
  - Pobl y mae angen iddynt symud i ardal lle byddai methiant i ddiwallu'r angen yn achosi caledi i'w hunain neu eraill.
- Byddai pob ymgeisydd hefyd yn cael eu hasesu i weld os ydynt yn cyflawni un neu fwy o dair nodwedd.
  1. A oes un neu fwy o aelodau'r aelwyd mewn **cyflogaeth?**
  2. A oes un neu fwy o aelodau'r gymuned yn cyfrannu'n gadarnhaol mewn rhyw ffordd i'w **cymuned** (e.e. gwaith gwirfoddol)?
  3. A oes gan un neu fwy o aelodau'r teulu gysylltiad **lleol** gyda'r gymuned honno?
- Byddai ymgeiswyr sy'n cyflawni un o'r tri maen prawf yn cael eu dosbarthu fel ymgeiswyr **Dyfarniad Efydd;** byddai'r rhai sy'n cyflawni unrhyw ddau faen prawf yn cael eu dosbarthu fel ymgeiswyr **Dyfarniad Arian** a byddai'r rhai sy'n cyflawni pob un 'o'r tri maen prawf yn cael eu dosbarthu fel ymgeiswyr **Dyfarniad Aur.**
- Yn amodol ar ddewisiadau statudol, byddid yn rhoi'r cynnig cyntaf am unrhyw leoedd gwag i ymgeiswyr Dyfarniad Aur, yna ymgeiswyr Dyfarniad Arian ac yna ymgeiswyr Dyfarniad Efydd.
- Lle nad oes unrhyw ymgeisydd ar y Rhestr Weithredol eisiau'r lle gwag, byddid yn dilyn y dull blaenoriaeth Dyfarniad Aur, Arian ac Efydd ar gyfer y Rhestr Wrth Gefn o ymgeiswyr ar gyfer y gymuned honno.
- Pe byddai mwy na un ymgeisydd Dyfarniad Aur (ac ati), y ffactor benderfynu fyddai am faint o amser y buont ar y rhestr aros.

Felly i grynhoi, byddir yn dal i roi blaenoriaeth i'r rhai mewn mwyaf o angen[9] yn ôl y diffiniadau gweithredol/wrth gefn, ond ar ôl hynny caiff ymgeiswyr eu gwobrwyo nid am broblemau lluosog ond yn ôl pa mor werthfawr y maent yn debyg o fod i'r gymuned lle mae'r lle gwag, a pha mor hir y buont yn aros.

[1] Asesiad Marchnad Tai Leol Cyngor Sir Powys 2010

[2] Papurau Ymchwil Marchnad Tai Leol Ceredigion (Drafft) 2010

[3] Ymchwil Canolfan Tai a Chynllunio Caergrawnt 2010

[4] Tabl 801: Nodweddion aelwydydd, tueddiadau daliadaeth, o 1918, Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, ar gael ar ei gwefan

[5] Tabl 1: Amcangyfrifon stoc anheddau, yn ôl daliadaeth, Llywodraeth Cynulliad Cymru, ar gael ar ei gwefan.

[6] Tabl 803: Nodweddion aelwydydd, statws economaidd person cyfeirio aelwyd, yn ôl daliadaeth, 2008, Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol ar gael ar eu gwefan.

[7] Rhagair i "Gwella Bywydau a Chymunedau" Llywodraeth Cynulliad Cymru Ebrill 2010

[8] Deddf Tai 2004.

[9] Fel y diffiniwyd gan statud a gan roi ystyriaeth i bolisi dyraniadau yr awdurdod lleol.

Cyflogaeth

Mae'r Gymdeithas eisiau annog pobl a all weithio i wneud hynny ac mae'n dymuno cynyddu lefelau uchelgais cyn belled ag y gall. Drwy gynnig blaenoriaeth i'r rhai sy'n gwneud cyfraniad i economi'r Canolbarth, mae'n credu y gall roi budd eilaidd i economi'r Canolbarth.

Mae'n amlwg na all rhai ymgeiswyr weithio, er enghraifft oherwydd problem feddygol neu anabledd. Bydd y Gymdeithas yn sicrhau fod ei ddiffiniad o "cyflogaeth" yn rhoi ystyriaeth i rai dros oedran ymddeol a rhai sy'n methu gweithio am resymau meddygol.

Budd Cymunedol

Mae pobl sydd yn chwarae rhan wrth wneud eu cymuned yn lle da i fyw, gweithio a chwarae ynddi yn asedau gwerthfawr a dylent gael eu hannog, ac yn y cyfnod ariannol anodd hwn mae llawer o wleidyddion wedi sôn am bwysigrwydd gwirfoddoli.

Bydd y Gymdeithas yn rhoi blaenoriaeth i bobl sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at eu cymuned, ac mae'n credu fod dau ddiffiniad eang. Yn gyntaf, yr ymgeiswyr hynny a all ddangos eu bod yn rhoi gwasanaeth uniongyrchol drwy waith gwirfoddol (er enghraifft drwy helpu gyda'r Sgowtiaid yn lleol ac ati). Yn ail, y rhai y medrant ddangos eu bod yn "gymydog da" a byddwn yn nodi'r hyn y mae hyn yn ei olygu, er enghraifft, dim hanes o dorri tenantiaeth, dim cymryd rhan mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati.

Yn y ddau achos dyma'r bobl y byddai pawb ohonom yn hapus i'w cael fel cymydog.

Lleol

Mae'r Gymdeithas ers blynyddoedd lawer wedi rhedeg "cynllun gosod pentref" a gynlluniwyd i sicrhau fod y cartrefi eu mae'n eu darparu ym mhentrefi'r Canolbarth yn mynd i bobl o'r pentref hwnnw. Mae ei ddiffiniad o "lleol" yn fras debyg i'r diffiniad a ddefnyddir gan Gyngor Sir Powys a Chyngor Sir Ceredigion o fewn eu polisïau cynllunio. Mae'r Gymdeithas yn teimlo ei bod yn bwysig ei bod yn parhau i roi'r fantais hon ar gyfer cymunedau gwledig bach y Canolbarth.

Dewis

Mae'r Gymdeithas yn credu fod gan bob ymgeisydd hawl i ddewis ble y dymunant fyw. Mae felly'n bwriadu rhoi'r gorau i'w chyfyngiadau ar nifer y cynigion y gall ymgeisydd eu gwrthod. Mae hyn yn rhoi'r pwyslais ar y Gymdeithas i sicrhau fod yr holl anheddau yn fannau lle mae pobl eisiau byw ynddynt.

Casgliad

Mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru yn teimlo y dylai newid y ffordd y mae'n dyrannu cartrefi i hybu gweithgaredd economaidd yn y Canolbarth a chydlyniaeth gymunedol. Mae'n teimlo fod y cynllun a amlinellir uchod yn cyflawni'r amcan eang hwn, ond mae'n awyddus i ymgynghori mor eang ag sydd modd gyda chymunedau'r Canolbarth.

Bydd yn ymgynghori gydag ymgeiswyr ar ei rhestr aros, ei thenantiaid, cynrychiolwyr etholedig yn y rhanbarth, Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r cyhoedd. Croesewir yr holl sylwadau a barn a fynegir.

Sut i Ymateb

Hoffai'r Gymdeithas gael eich sylwadau ar y cynigion yn y ddogfen ymgynghori hon ac mae wedi awgrymu rhai cwestiynau allweddol ar ei gwefan y gallech fod am eu hystyried. Gofynnir i chi adael i ni gael eich sylwadau erbyn **21 Ionawr 2011** fan bellaf a'u hanfon **un ai mewn ysgrifen at:**

Mr Shane Perkins
Prif Weithredydd
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru
Tŷ Canol
Y Drenewydd
Powys
SY16 1AL

Neu'n electronig i:
consultation@mid-walesha.co.uk

Neu ar-lein yng ngwefan y Gymdeithas:
www.mid-walesha.co.uk

Neu drwy anfon neges destun gyda'r gair CYTUNO neu ANGHYTUNO at:
07797 885035

Mae'n fwriad gan y Gymdeithas gyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon ond ni fydd yn cyhoeddi unrhyw ymateb unigol.