CYNGOR
Sir Ddinbych
Denbighshire
COUNTY COUNCIL

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
DENBIGHSHIRE HOUSING SERVICES DEPARTMENT

RENTING A COUNCIL HOUSE IN DENBIGHSHIRE

A GUIDE TO ALLOCATION POLICY & PROCEDURE

1. APPLYING FOR A COUNCIL HOUSE

Anyone can apply for accommodation. Priority will be given to those permanently living or working in the County and not merely visiting with another home elsewhere.

2. PUTTING YOUR NAME ON THE WAITING LIST

First you will need to fill in an application form, these are obtainable from the Housing Services Department Offices, Fronfraith, c/o Russell House, Churton Road, Rhyl (Tel: 01824 708451) and Wynnstay Road, Ruthin (Tel: 01824 706079) and through other offices of the Council.

When a completed application form is received you will be sent an acknowledgement letter within 1 month of the application being received detailing the points from the information you have given in the application form.

Your application will be placed on either a list for Older Persons or Sheltered Accommodation (see later) or a General Needs Housing Waiting List.

Council tenants and others who live outside of Denbighshire can also be considered through the H.O.M.E.S. Scheme. Many local authorities participate in this scheme to help people with a pressing need to move to another area for social or employment reasons. Nominations under this scheme have to be made by your own Local Authority to Denbighshire but Denbighshire are limited to the number of people who can be helped in this way in any one year. Details of the scheme are available at offices of all participating organisations.

3. RENEWING YOUR APPLICATION

It may not be possible to provide accommodation within one year and, therefore, housing applications are renewed annually by sending a form to the applicant.

If the form is not returned within 28 days, it is assumed that the applicant is no longer in need of accommodation and the name is removed from the list.

If you are resident in Denbighshire you may request that a Housing Officer arranges to visit you when you receive the renewal form if you wish.

It is very important to inform the Department of any change of address or other change of circumstances at any time.

4. ALLOCATION OF COUNCIL PROPERTY

When an application is registered on the list, it is awarded a certain number of points to reflect both the housing needs and certain other factors which are also taken into consideration. Local Lettings Schemes may also be operating within certain areas of the County - please ask for details at the Housing Department offices.

THE POINTS SCHEME:

1. Residence in the County

From 1 year to 15 completed years in the County - 1 point per year (maximum 15 points). Denbighshire County Council tenants will be automatically awarded 15 points.

2. Length of Applications

1 point will be awarded for every calendar year on the waiting list - to a maximum of 10 points.

3. Local Community Points

If you are currently residing in the local community or in full-time, permanent employment in the local community in which you are applying for housing as your first choice. 1 point per year to a maximum of 5 for a continuous period of residence or employment.

4. Medical

1 - 15 points are available to an applicant whose household includes a person with a serious illness or disability which is made significantly worse by the current living conditions and who would benefit from re-housing within Denbighshire.

5. Overcrowding

Bedroom requirements are based on the assumption that a separate room is required for:-

(a) Couples living together
(b) Single parents
(d) Two adults of the same gender
(e) Two children from 1-7 years of age
(f) Two older children of the same sex

3 points awarded for each child 1-7 years of age over this standard.
6 points awarded for each older child or adult over this standard.

6. Shared Amenities

Kitchen facilities	5 points will be awarded if sharing 1 or
Bathroom/Inside toilet	2 of these amenities.
Shared access	10 points will be awarded if sharing 3 or more
Living room	of these amenities.

These are awarded when an applicant shares amenities with others who are not members of the same family (a partner is considered to be part of the same family), ie. Only non-related, 'separate households' can be awarded these points.

7. No Amenities

Kitchen facilities	5 points will be awarded for lack of
Bathroom/Inside toilet	1 or 2 of these amenities
Means of heating hot water	10 points will be awarded for lack of 3 of these amenities

8. No Separate Home

Where an applicant previously had their own accommodation and do not qualify under No. 6 (Shared Amenities) above. 4 points

9. Under-occupation

Older persons (non-Council tenants) - For each bedroom in excess of applicants requirements, excluding first 2 bedrooms 3-5 points awarded.

Current Council Tenants only - 5 points for each bedroom unoccupied in family sized houses. This is to encourage people to move from larger Council accommodation to help ensure best use of stock (see Transfer Incentive Scheme).

10. Dampness & Disrepair

(a) Dampness, disrepair or defects — 2-10 points

(b) Property rendered unfit for human habitation and requiring formal action, ie. Closing Order or Demolition Order — 15 points

11. Unsuitable Accommodation

(Families with children and older persons currently accommodated in flats).

(a) Living on the ground floor	1 point per child
(b) Living on the first floor	2 points per child
(c) Living on the second floor or above	3 points per child
(d) Older persons living on first floor	2 points
(e) Older persons living on second floor or above	3 points

12. Remoteness of Accommodation

Rural area only — 1-3 points

Living outside of any settlement stated on the application form or if a village does not have facilities such as shop, Post Office, etc.

13. Financial Hardship

Difficulty with rent/mortgage repayments or upkeep of property (subject to production of documentary evidence and availability of Housing Benefit, Renovation Grants, Disabled Facilities Grants, Mortgage Rescue Schemes, etc) — 3-6 points.

14. Security of Accommodation

(Only awarded to applicants assessed under Homelessness Act 2002 - and any subsequent amendments).

Homelessness

25 points will be awarded to applicants who are assessed by Denbighshire County Council and placed in temporary, specialist or supported accommodation who are in priority need and unintentionally homeless.

10 further points will be awarded if applicants have been living in any of the above for a continuous period of 1 year.

5 points will be awarded to applicants who are in priority need but found to be intentionally homeless.

15. Insecurity of Tenure

15 points will be awarded if an applicant has received, for example, a formal notice to quit, are living in a hostel, are of no fixed abode or are homeless but non-priority. Also if the property you are living in has been rendered unfit for human habitation and requires formal action, ie. Closing Order or Demolition Order.

16. Social Factors

1. To enable a greater degree of choice, points will be awarded if accommodation is required near to:-

(a)	place of employment	4 points
(b)	schools	4 points
(c)	enable applicants to give support to older or disabled relatives, or to enable older or disabled relatives to receive support	4 points
(d)	families who are intending to foster or adopt children known or in the care of the Local Authority	4 points

2. Council tenants only - points may be awarded at the discretion of the nominated Officer to allow for good housing management of the Council's housing stock. Examples of good housing management include:-

   To improve the supply of property for which there is a particularly high demand, such as when a fully adapted property is currently occupied by tenants who no longer require the adaptations.

   Where other social circumstances arise which a move would be of benefit to a tenant and further good housing management.

   1-20 points

Selection of Priority Applicants

When a vacancy occurs it will be the responsibility of the Officers to select the applicants most suitable for the property from the Waiting List giving priority in accordance with the Points Scheme.

Transfer applications will be considered at this stage along with other priority groups.

Allocations may sometimes be made outside of the Points Scheme but only in exceptional circumstances on the authority of the Head of Housing Services in consultation with the relevant Denbighshire Cabinet Member.

5. HOW LONG DOES AN APPLICANT HAVE TO WAIT FOR ACCOMMODATION?

It is impossible to answer the question because a number of factors are involved:

(a) Your own circumstances (and points level)
(b) The availability of the accommodation you require in the area of your choice, and;
(c) The needs of other people.

6. OFFERING A PROPERTY

All offers will be made in writing to the prospective tenant. A copy can be produced in large print if required. If you wish to accept, an appointment will be made for you to view the property. At this stage you would be required to sign the Tenancy Agreement if you are going to accept the offer. If there are any non urgent repairs, these can be done during occupation.

You may also receive a decoration allowance of £30.00 for each of the following rooms if the Council's Officer considers it appropriate:- Kitchen, Living Room, Dining Room, Bedrooms, Bathroom - Maximum £150.00.

If you are an existing Council tenant this may be reduced by a corresponding amount if there is a room or rooms in your current home which a Housing Officer would have to grant an allowance to any new tenant who moved in after you had been transferred.

Any refusals to an offer of accommodation must be made in writing giving your reasons as fully as possible.

7. APPEALS PROCEDURE

If you have a query on any aspect of how your application has been dealt with under the Allocations Policy of Denbighshire you should at first write to the Head of Housing Services. A written response will be made within 7 days.

If you are still not satisfied, then an appeal may be made to a panel of members of the Council.

Alternatively, the Council's formal complaints procedure may be invoked, details are available from the Public Relations Department, County Hall, Wynnstay Road, Ruthin, Denbighshire, LL15 1YN. Tel No: 01824 706125.

In addition, please see Section 8 - Exclusions and suspensions on the rights of review for this aspect of our allocations policy.

8. EXCLUSIONS & SUSPENSIONS

There are certain circumstances when potential applicants will be excluded or suspended from the Housing Waiting List:-

1. Rent Arrears

Any applicant who owes rent arrears to any Local Authority or Housing Association will not be entitled to an offer of accommodation unless they pay the rent arrears or make an agreement to pay over a period which is acceptable to the Head of Housing Services. This will be reviewed annually or earlier if the applicant can prove the above suspension is no longer relevant.

2. Unacceptable Behaviour

Where there is evidence of unacceptable behaviour serious enough to have entitled an authority to obtain an outright Possession Order.

Each application will be considered on its merits and it will be for the applicant to show that their circumstances or behaviour has changed.

This will be reviewed annually or earlier if the applicant can prove the above exclusion or suspension is no longer relevant.

3. Transfer Applications

If tenants of Denbighshire County Council are in serious breach on any aspect of their Tenancy Agreement their application will be deferred or given reduced preference until compliance with the agreement is achieved to an acceptable standard.

4. Eligibility of Persons from Abroad

Some persons are ineligible to apply for inclusion on the Housing Waiting List due to Government legislation. Under legislation persons from abroad who are subject to immigration control within the meaning of the Asylum & Immigration Act 1996 are ineligible for allocations. Some other categories of persons from abroad are also ineligible. Please ask at the Housing Department for further details.

5. General - Housing Conditions

If any applicant is found to have deliberately worsened their housing conditions to gain extra points and higher priority for rehousing they will be suspended for a period of 1 year.

9. HOMELESS OR THREATENED WITH HOMELESSNESS

Applicants who consider that they are homeless or potentially homeless, may ask to be considered under the Council's procedure laid down in accordance with Part VII of the Housing Act 1996 as amended by the Homelessness Act and the Code of Guidance to the Act. Applicants are advised to contact the Housing Services Department as early as possible to discuss any problems in the case of homelessness.

Briefly, in order for the Council to be under a duty to ensure that accommodation is available the following conditions must apply:-

The applicant must be homeless or potentially homeless (usually within 28 days).

At least one member of the applicants family must have a priority need - that is they must have a dependant child, be pregnant, be an older person, or be vulnerable on medical grounds - other priority need groups to be considered are 16-17 year olds, ex-offenders on release from custody, people leaving the Armed Forces, care leavers or those vulnerable for special reasons.
If the homelessness has been caused intentionally by the applicant, then the Council's duty is only to ensure that temporary accommodation is available for a limited period (usually 28 days).

The applicant must have a local connection with Denbighshire County Council in most cases.

Accommodation may have to be offered in hostels or other temporary accommodation. In emergencies it is possible that bed and breakfast accommodation will be offered for short periods. Those accepted will be entitled to be registered on the Housing Waiting List.

Allocations to permanent Council tenancies and nominations to Housing Associations can only be made to those in priority in accordance with the Points Scheme.

10. SPECIAL ACCOMMODATION FOR OLDER PEOPLE

Throughout the County there are properties specifically for older people. These are usually bungalows and flats. These are designated 'Sheltered Housing Schemes' where the residents have the support of a Resident or Contact Warden.

All Sheltered Schemes have an intercommunication system, and even if there is no Resident Warden, assistance can be given via a centrally controlled system operated 24 hours a day.

Some Sheltered Schemes have a Community Centre attached for social activities and also communal laundry facilities.

The Council are very aware how important it is for older people to move to the accommodation and location which is best for them. It is with this in mind that elderly people should give as much detail as possible on the Application Form, including in particular the areas of choice for rehousing. There is no guarantee of assisting you in your particular area of choice or in any given time, but the Council will endeavour to take your wishes into account.

11. ADAPTED ACCOMMODATION

The Council has very few properties purpose built for severely disabled people. However, adaptations can be made where this is reasonably practical.

It is very important that your needs are assessed properly. It would again be helpful if you could indicate on your Application Form or tell the Housing Officer of any additional requirements you have so they can be taken into account when accommodation is being considered for you.

12. NOMINATIONS TO HOUSING ASSOCIATION

Denbighshire works closely with Housing Associations operating within the area. The Council usually has at least 50% nominations to new schemes and for vacancies arising. Nominations are made on the basis of housing need in accordance with the Points Scheme. Applicants are also encouraged to apply to local Housing Association and a list of such Associations can be obtained from the Housing Services Department.

Shared Ownership Schemes/Homebuy

The Council is often involved with this type of scheme and if you are interested you should indicate on your Application Form.

Further information is available from the Housing Services Department, however such schemes are not on a large scale and you must be able to secure independent mortgage funding for your share of the ownership.

13. HOW DO I KNOW THAT YOU HAVE CORRECTLY RECORDED MY DETAILS?

If you think the details on your application or the points awarded may be inaccurate you can make an appointment with a Housing Officer to discuss this. You may be required to provide proof of identification, eg. a Driving Licence, benefit book, etc.

14. HOUSING TRANSFERS

- All Council tenants are entitled to submit an application seeking a transfer of tenancy to another Council owned property in the County.

- You should complete the application as fully as possible and give the reasons for your wish to move. You may choose up to three areas in which you would wish to be re-housed.

- When a completed Application Form is received an interview in your own home will be arranged by a Housing Officer.

- The application is then placed on the Housing Applicants Waiting List, which is divided into the areas and sizes of property which applicants are seeking.

The Council may offer you another home if:-

(a) You do not have sufficient bedrooms for your family.
(b) You have more bedrooms than you require.
(c) If there are medical reasons why you should move.
(d) If you need to move nearer to employment in Denbighshire.
(e) If the dwelling has become unsuitable for your requirements in any other way and you have occupied the property for at least 12 months.

Conditions which must be satisfied before a transfer will be considered:-

(a) There should be a clear rent account.
(b) The interior of your home and the state of decoration should be maintained in a reasonable condition. The Council may recharge if, after you have moved, any defects are found which are the responsibility of the tenant.
(c) The garden should be maintained in a reasonable condition, having regard to the physical capacity of the tenant and members of his or her family.

Mutual Exchanges

If you find someone who is willing to swap homes, ask for details and an Application Form at the Council Offices. You must not go ahead until you have received approval in writing from the Housing Department. There would, however, be no objection to a swap subject to a few guidelines. Tenants have a right to exchange in general, provided that the rent accounts of those involved are clear and the accommodation is suitable in terms of size. You must also accept the property in its present condition and there must be no cost or loss of income to the Council.

The same guidelines apply if you wish to swap with the tenant of another Council or Housing Association. A written report would be needed from the incoming tenant's Landlord confirming these conditions before allowing the exchange to proceed.

Incentives to Move for Tenants in Under-Occupied Properties

The Council is particularly interested in granting priority to people who are under-occupying Council houses to move to more suitable accommodation.

However, moving can be both a difficult and expensive experience. The majority of people under-occupying Council houses are elderly, though there are also younger people in the same situation.

A scheme has been adopted which will assist by giving both financial and practical help to tenants who wish to move:-

Eligibility

Any tenant who is under-occupying by at least one bedroom, a Council house suitable for family use, who is moving on a permanent basis to a smaller flat or bungalow owned by the Council or a Housing Association.

Assistance

The Council will, where appropriate, arrange and pay for removal, transfer of telephone, television aerial and cooker and shower and also make arrangements with utilities such as Gas and Electric.

Not included:

The cost of new carpets, curtains or furniture.

Allowance:

£500.00 cash for disturbance.

15. EQUAL OPPORTUNITIES

Denbighshire County Council is committed to Equal Opportunities throughout all aspects of service delivery and Council policy. The Council's Integrated Equalities Policy states:-

Denbighshire County Council recognises that oppression, disadvantage and discrimination exist in society, and that people often face multiple discrimination.
We are committed to striving to eliminate these inequalities and aim to be fair, reasonable and just in all our responsibilities.

We value the diversity of our workforce and the people and communities of Denbighshire. We are working towards ensuring our service delivery and employment practices are of the highest possible equality standards in everything that we do.

The Council commits itself to ensuring its services, facilities and resources are accessible and responsive to the people and communities of Denbighshire.

We will work towards ensuring that people are not discriminated against on the basis of age, disability, marital/family status, race, religion, gender, gender identity, sexuality or language.

HOUSING SERVICES DEPARTMENT

Fronfraith
c/o Russell House
Churton Road
RHYL
Denbighshire
LL18 3DP

Tel: 01824 708451

County Hall
Wynnstay Road
RUTHIN
Denbighshire
LL15 1YN

Tel: 01824 706079

e-mail: housing@denbighshire.gov.uk
website: www.denbigshire.gov.uk/housingservices

CYNGOR SIR DDINBYCH
ADRAN GWASANAETHAU TAI SIR DDINBYCH

RHENTU TY CYNGOR YN SIR DDINBYCH

ARWEINIAD I'R POLISI A'R DREFN DDOSRANNU

1. GWNEUD CAIS AM DY CYNGOR

Gall unrhyw un wneud cais am lety. Byddir yn rhoi blaenoriaeth i'r rheini sy'n byw neu'n gweithio'n barhaol yn y Sir ac nid dim ond yn ymweld, gyda chartref arall yn rhywle arall.

2. RHOI EICH ENW AR Y RHESTR AROS

Yn gyntaf bydd angen ichi lenwi ffurflen gais, mae'r rhain i'w cael o Swyddfeydd yr Adran Gwasanaethau Tai, Fronfraith, d/o Tŷ Russell, Ffordd Churton, Y Rhyl (Ffôn: 01824 708451) a Neuadd y Sir, Ffordd Wynnstay, Rhuthun (Ffôn: 01824 706079) a thrwy swyddfeydd eraill y Cyngor.

Pan dderbyniwn ni ffurflen gais wedi'i chwblhau byddwn yn anfon llythyr o gydnabyddiaeth atoch o fewn mis i dderbyn y cais yn manylu ar y pwyntiau o'r wybodaeth yr ydych wedi'i rhoi yn y ffurflen gais.

Bydd eich cais yn cael ei roi naill ai ar restr ar gyfer Llety Pobl Oedrannus neu Lety Gwarchodedig (gweler yn ddiweddarach) neu ar Restr Aros am Dai Anghenion Cyffredinol.

Gall tenantiaid Cyngor ac eraill sy'n byw y tu allan i Sir Ddinbych gael eu hystyried hefyd drwy'r Cynllun H.O.M.E.S. Mae llawer o awdurdodau lleol yn cymryd rhan yn y cynllun hwn i helpu pobl gyda thaer angen symud i ardal arall oherwydd rhesymau cymdeithasol neu resymau gwaith. Mae'n rhaid i enwebiadau dan y cynllun hwn gael eu gwneud gan eich Awdurdod Lleol eich hun i Sir Ddinbych ond mae Sir Ddinbych wedi'i chyfyngu o ran nifer y bobl y gellir eu helpu yn y ffordd yma mewn unrhyw un flwyddyn. Mae manylion y cynllun ar gael yn swyddfeydd yr holl gyrff sy'n cymryd rhan ynddo.

3. ADNEWYDDU EICH CAIS

Efallai na fydd hi'n bosib darparu llety o fewn blwyddyn ac, felly, caiff ceisiadau am dai eu hadnewyddu'n flynyddol drwy anfon ffurflen at yr ymgeisydd.

Os na chaiff y ffurflen ei dychwelyd o fewn 28 diwrnod, byddwn yn cymryd nad oes angen lle i fyw ar yr ymgeisydd bellach a byddwn yn tynnu'r enw oddi ar y rhestr.

Os ydych yn byw yn Sir Ddinbych cewch chi ofyn i Swyddog Tai drefnu i ymweld â chi pan fyddwch yn derbyn y ffurflen adnewyddu os dymunwch.

Mae hi'n bwysig iawn rhoi gwybod i'r Adran am unrhyw newid cyfeiriad neu newid amgylchiadau arall ar unrhyw adeg.

4. DOSRANNU EIDDO CYNGOR

Pan fydd cais yn cael ei gofrestru ar y rhestr, caiff nifer arbennig o bwyntiau eu dyfarnu iddo i adlewyrchu'r "angen" am gartref a ffactorau arbennig eraill sy'n cael eu cymryd i ystyriaeth hefyd. Fe all Cynlluniau Gosod Lleol fod mewn grym hefyd mewn rhai rhannau o'r Sir – gofynnwch am fanylion yn swyddfeydd yr Adran Dai os gwelwch yn dda.

Y CYNLLUN PWYNTIAU:

1. Yn byw yn y Sir

O 1 flwyddyn i 15 mlynedd gyflawn yn y Sir - 1 pwynt y flwyddyn (uchafswm o 15 pwynt). Bydd tenantiaid Cyngor Sir Ddinbych yn derbyn 15 pwynt yn awtomatig.

2. Hyd Ceisiadau

Bydd 1 pwynt yn cael ei ddyfarnu am bob blwyddyn galendr ar y rhestr aros – hyd at uchafswm o 10 pwynt.

3. Pwyntiau Cymuned Leol

Os ydych yn byw yn y gymuned leol ar hyn o bryd neu eich bod mewn gwaith llawn amser, parhaol yn y gymuned leol ble'r ydych yn gwneud cais am dy fel eich dewis cyntaf. 1 pwynt y flwyddyn hyd at uchafswm o 5 am gyfnod di-dor yn byw neu'n gweithio yno.

4. Meddygol

Mae 1 - 15 pwynt ar gael i ymgeisydd y mae'i dylwyth yn cynnwys rhywun sydd â salwch neu anabledd difrifol sy'n cael ei wneud yn sylweddol waeth gan yr amodau byw presennol ac a fyddai'n elwa ar gael ei ailgartrefu o fewn Sir Ddinbych.

5. Gorlenwi

Caiff y gofynion o ran ystafelloedd gwely eu seilio ar y dybiaeth bod angen ystafell ar wahân ar gyfer:-

(a) Cyplau sy'n byw â'i gilydd
(b) Rhieni sengl
(c) Dau oedolyn o'r un rhyw
(ch) Dau blentyn o 1-7 mlwydd oed
(d) Dau blentyn hŷn o'r un rhyw

3 phwynt yn cael ei ddyfarnu am bob plentyn 1-7 mlwydd oed dros y safon yma.
6 phwynt yn cael ei ddyfarnu am bob plentyn hyn neu oedolyn dros y safon yma.

6. Rhannu Mwynderau

Cyfleusterau cegin	Caiff 5 pwynt ei ddyfarnu os yn rhannu 1 neu
Ystafell ymolchi/Toiled y tu mewn	2 o'r mwynderau hyn.
Rhannu mynedfa	Caiff 10 pwynt ei ddyfarnu os yn rhannu 3 neu fwy mewn
Ystafell fyw	o'r mwynderau hyn.

Caiff y rhain eu dyfarnu pan fydd ymgeisydd yn rhannu mwynderau gydag eraill nad ydynt yn aelodau o'r un teulu (caiff partner ei ystyried yn rhan o'r un teulu), hy. dim ond `preswylwyr tŷ ar wahân' nad ydynt yn perthyn sy'n gallu derbyn y pwyntiau hyn.

7. Dim Mwynderau

Cyfleusterau cegin	Caiff 5 pwynt eu dyfarnu am ddiffyg 1
Ystafell ymolchi/Toiled y tu mewn	neu 2 o'r mwynderau hyn
Modd twymo dwr poeth	Caiff 10 pwynt eu dyfarnu am ddiffyg 3 o'r mwynderau hyn

8. Dim Cartref ar Wahân

Ble oedd gan ymgeisydd ei lety ei hun o'r blaen ac nad ydi o'n gymwys dan Rif 6 (Rhannu Mwynderau) uchod. 4 pwynt

9. Tan-breswyliaeth

Pobl oedrannus (rhai nad ydynt yn denantiaid Cyngor) – Am bob ystafell wely sy'n fwy na gofynion yr ymgeisydd, ac eithrio'r 2 ystafell wely gyntaf caiff 3-5 pwynt ei ddyfarnu.

Tenantiaid Presennol y Cyngor yn unig - 5 pwynt am bob ystafell wely sy'n wag mewn tai o faint teuluol. Diben hyn yw annog pobl i symud o lety Cyngor mwy i helpu i sicrhau'r defnydd gorau o'r stoc (gweler Cynllun Anogaeth Trosglwyddo).

10. Tamprwydd a Diffyg Atgyweirio

a) Tamprwydd, diffyg atgyweirio neu ddiffygion 2-10 pwynt

b) Eiddo a ddatganwyd yn anaddas i bobl fyw ynddo ac angen gweithredu, hy. Gorchymyn Cau neu Orchymyn Dymchwel. 15 pwynt

11. Llety Anaddas

(Teuluoedd gyda phlant a phobl oedrannus sydd wedi'u lletya mewn fflatiau ar hyn o bryd).

(a) Yn byw ar y llawr isaf	1 pwynt y plentyn
(b) Yn byw ar y llawr cyntaf	2 bwynt y plentyn
(c) Yn byw ar yr ail lawr neu uwch	3 phwynt y plentyn
(ch) Pobl oedrannus yn byw ar y llawr cyntaf	2 bwynt
(d) Pobl oedrannus yn byw ar yr ail lawr neu uwch	3 phwynt

12. Pellter y Llety

Ardal wledig yn unig 1-3 phwynt
Yn byw y tu allan i unrhyw un o'r aneddiadau a nodir ar y ffurflen gais neu os nad oes gan bentref gyfleusterau megis siop, Swyddfa Bost, ayb.

13. Caledi Ariannol

Anhawster gyda rhent/ad-daliadau morgais neu gyda chynnal yr eiddo (yn amodol ar gyflwyno tystiolaeth ddogfennol a bod Budd-dal Tai, Grantiau Adnewyddu, Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl, Cynlluniau Achub Morgeisi, ayb ar gael) 3-6 phwynt. 3-6 phwynt

14. Sicrwydd y Llety

(Dim ond yn cael ei ddyfarnu i ymgeiswyr a aseswyd dan Ddeddf Digartrefedd 2002 – ac unrhyw newidiadau diweddarach).

Digartrefedd

Bydd 25 pwynt yn cael ei ddyfarnu i ymgeiswyr sy'n cael eu hasesu gan Gyngor Sir Ddinbych a'u rhoi mewn llety dros dro, llety arbenigol neu lety â chefnogaeth, sydd ag angen blaenoriaethol ac sy'n anfwriadol ddigartref.

Bydd 10 pwynt ychwanegol yn cael ei ddyfarnu os bu'r ymgeiswyr yn byw yn unrhyw un o'r uchod am gyfnod di-dor o flwyddyn.

Bydd 5 pwynt yn cael ei ddyfarnu i ymgeiswyr sydd ag angen blaenoriaethol ond y gwelir eu bod yn fwriadol ddigartref.

15. Ansicrwydd Deiliadaeth

Bydd 15 pwynt yn cael ei ddyfarnu os ydi ymgeisydd wedi derbyn, er enghraifft, rybudd ffurfiol i ymadael, yn byw mewn hostel, heb fod â chartref sefydlog neu'n ddigartref ond heb fod yn flaenoriaeth. Hefyd os ydi'r eiddo yr ydych yn byw ynddo wedi'i wneud yn anaddas i bobl fyw ynddo ac ag angen gweithredu ffurfiol, hy. Gorchymyn Cau neu Orchymyn Dymchwel.

16. Ffactorau Cymdeithasol

1. Fel bod modd cael mwy o ddewis, bydd pwyntiau'n cael eu dyfarnu os oes angen llety yn agos at:-

(a)	y man gwaith	4 pwynt
(b)	ysgolion	4 pwynt
(c)	i alluogi ymgeiswyr i roi cefnogaeth i berthnasau oedrannus neu anabl, neu i alluogi perthnasau oedrannus neu anabl i dderbyn cefnogaeth	4 pwynt
(ch)	teuluoedd sy'n bwriadu maethu neu fabwysiadu plant sy'n hysbys i neu yng ngofal yr Awdurdod Lleol	4 pwynt

2. Tenantiaid Cyngor yn unig – fe all pwyntiau gael eu dyfarnu yn ôl disgresiwn y Swyddog enwebedig i ddarparu ar gyfer rheolaeth tai dda ar stoc tai y Cyngor. Mae enghreifftiau o reolaeth tai dda yn cynnwys:-

   Gwella cyflenwad yr eiddo y mae galw arbennig o uchel amdano, megis pan fydd eiddo sydd wedi'i addasu'n llawn â thenantiaid nad ydynt bellach ag angen yr addasiadau yn byw ynddo.

   Ble mae amgylchiadau cymdeithasol eraill yn codi ble byddai symud o fantais i denant ac yn hyrwyddo rheolaeth tai dda. 1-20 pwynt

Dewis Ymgeiswyr Blaenoriaethol

Pan fydd lle gwag yn codi cyfrifoldeb y Swyddogion fydd dewis yr ymgeiswyr sy'n fwyaf addas ar gyfer yr eiddo o'r Rhestr Aros, gan roi blaenoriaeth yn unol â'r Cynllun Pwyntiau.

Bydd ceisiadau i drosglwyddo yn cael eu hystyried yr adeg yma ynghyd â grwpiau blaenoriaethol eraill.

Fe ellir dosrannu weithiau y tu allan i'r Cynllun Pwyntiau ond dim ond mewn amgylchiadau eithriadol ar awdurdod Pennaeth Gwasanaethau Tai ar ôl ymgynghori â'r Aelod perthnasol o Gabinet Sir Ddinbych.

5. PA MOR HIR Y MAE'N RHAID I YMGEISYDD AROS AM LETY?

Mae hi'n amhosibl ateb y cwestiwn am fod nifer o ffactorau a wnelo â hyn:

(a) Eich amgylchiadau chi eich hun (a'ch lefel pwyntiau)
(b) Bod y llety sydd ei angen arnoch yn yr ardal o'ch dewis ar gael, a;
(c) Anghenion pobl eraill.

6. CYNNIG EIDDO

Bydd pob cynnig yn cael ei wneud i'r darpar denant yn ysgrifenedig. Gellir gwneud copi mewn print bras os oes angen. Os ydych yn dymuno derbyn, bydd apwyntiad yn cael ei wneud ichi weld yr eiddo. Yr adeg yma byddai'n rhaid ichi arwyddo'r Cytundeb Tenantiaeth os ydych am dderbyn y cynnig. Os oes unrhyw atgyweiriadau nad ydynt yn rhai brys, gall y rhain gael eu gwneud pan fyddwch yn byw yno.

Fe allech hefyd dderbyn lwfans paentio a phapuro o £30.00 ar gyfer pob un o'r ystafelloedd canlynol os ydi Swyddog y Cyngor yn ystyried hynny'n briodol:- Cegin, Ystafell Fyw, Ystafell Fwyta, Ystafelloedd Gwely, Ystafell Ymolchi – Uchafswm £150.00.

Os ydych yn denant Cyngor ar hyn o bryd fe all hyn gael ei leihau o swm cyfatebol os oes yna ystafell neu ystafelloedd yn eich ty presennol y byddai Swyddog Tai yn gorfod caniatáu lwfans ar eu cyfer i unrhyw denant newydd a fyddai'n symud i mewn ar ôl i chi gael eich trosglwyddo.

Os byddwch yn gwrthod unrhyw gynnig o le i fyw rhaid ichi wneud hynny'n ysgrifenedig gan roi eich rhesymau mor llawn â phosibl.

7. Y DREFN APELIO

Os oes gennych ymholiad am unrhyw agwedd ar sut y mae eich cais wedi'i drin dan Bolisi Dosrannu Sir Ddinbych dylech ysgrifennu'n gyntaf at Bennaeth Gwasanaethau Tai. Fe gewch chi ymateb ysgrifenedig o fewn 7 diwrnod.

Os ydych yn dal i fod yn anfodlon, yna gellwch wneud apêl i banel o aelodau'r Cyngor.

Neu, fel arall, gall trefn gwynion ffurfiol y Cyngor gael ei galw i rym, mae manylion ar gael gan Adran Gwarchod y Cyhoedd, Neuadd y Sir, Ffordd Wynnstay, Rhuthun, Sir Ddinbych, LL15 1YN. Rhif Ffôn: 01824 706125.

Yn ogystal, gweler Adran 8 os gwelwch yn dda – Gwaharddiadau ac ataliadau ar yr hawliau i adolygiad ar yr agwedd yma ar ein polisi ddosrannu.

8. GWAHARDDIADAU AC ATALIADAU

Mae yna rai amgylchiadau ble bydd darpar ymgeiswyr yn cael eu gwahardd neu'u hatal o'r Rhestr Aros am Dai:-

1. Ôl-ddyledion Rhent

Ni fydd unrhyw ymgeisydd sydd ag arno ôl-ddyledion rhent i unrhyw Awdurdod Lleol neu Gymdeithas Tai â hawl i gynnig am le i fyw oni bai eu bod yn talu'r ôl-ddyledion rhent neu'n gwneud cytundeb i dalu dros gyfnod sy'n dderbyniol i Bennaeth Gwasanaethau Tai. Bydd hyn yn cael ei adolygu'n flynyddol neu'n gynt os gall yr ymgeisydd brofi nad ydi'r ataliad uchod yn berthnasol bellach.

2. Ymddygiad Annerbyniol

Ble mae tystiolaeth o ymddygiad annerbyniol digon difrifol i fod wedi rhoi hawl i awdurdod i gael Gorchymyn Ildio Meddiant llwyr.

Bydd pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod a lle'r ymgeisydd fydd dangos fod eu hamgylchiadau neu eu hymddygiad wedi newid.

Bydd hyn yn cael ei adolygu'n flynyddol neu'n gynt os gall yr ymgeisydd brofi nad ydi'r gwaharddiad neu'r ataliad uchod yn berthnasol bellach.

3. Ceisiadau i Drosglwyddo

Os ydi tenantiaid Cyngor Sir Ddinbych wedi torri unrhyw agwedd ar eu Cytundeb Tenantiaeth yn ddifrifol bydd eu cais yn cael ei ohirio neu'n cael llai o flaenoriaeth hyd nes y byddant yn cydymffurfio â'r cytundeb i safon dderbyniol.

4. Cymhwyster Pobl o Dramor

Mae rhai pobl yn anghymwys i wneud cais i'w cynnwys ar y Rhestr Aros am Dai oherwydd deddfwriaeth y Llywodraeth. Dan y ddeddfwriaeth mae pobl o dramor sy'n gaeth i reolaeth mewnfudo o fewn ystyr y Ddeddf Noddfa a Mewnfudo 1996 yn anghymwys ar gyfer dosrannu lle i fyw. Mae rhai categorïau eraill o bobl o dramor yn anghymwys hefyd. Gofynnwch yn yr Adran Dai am fwy o fanylion os gwelwch yn dda.

5. Cyffredinol – Amodau Cartrefu

Os gwelir bod unrhyw ymgeisydd wedi gwaethygu eu hamodau cartrefu yn fwriadol i ennill pwyntiau ychwanegol a blaenoriaeth uwch ar gyfer eu hailgartrefu byddant yn cael eu hatal am gyfnod o flwyddyn.

9. DIGARTREF NEU DAN FYGYTHIAD DIGARTREFEDD

Gall ymgeiswyr sy'n ystyried eu bod yn ddigartref neu y gallent fod yn ddigartref, ofyn i gael eu hystyried dan drefn y Cyngor sydd wedi'i gosod yn unol â Rhan VII y Ddeddf Tai 1996 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Digartrefedd â'r Côd Cyfarwyddyd i'r Ddeddf. Cynghorir ymgeiswyr i gysylltu â'r Adran Gwasanaethau Tai cyn gynted â phosibl i drafod unrhyw broblemau mewn achos o ddigartrefedd.

Yn fyr, er mwyn i'r Cyngor fod dan ddyletswydd i sicrhau bod llety ar gael rhaid i'r amodau canlynol fod yn berthnasol:-

Rhaid i'r ymgeisydd fod yn ddigartref neu y gallai fod yn ddigartref (fel arfer o fewn 28 diwrnod).

Mae'n rhaid i o leiaf un aelod o deulu'r ymgeisydd fod ag angen blaenoriaethol – hynny yw mae'n rhaid iddynt fod â phlentyn dibynnol, bod yn feichiog, bod yn berson oedrannus, neu fod yn fregus oherwydd rhesymau meddygol – grwpiau angen blaenoriaethol eraill i'w hystyried ydi rhai 16-17 mlwydd oed, cyn-droseddwyr ar ôl eu rhyddhau o'r ddalfa, pobl sy'n gadael y Lluoedd Arfog, gadawyr gofal neu'r rheini sy'n fregus am resymau arbennig. Os ydi'r digartrefedd wedi'i achosi'n fwriadol gan yr ymgeisydd, yna dyletswydd y Cyngor ydi dim ond sicrhau bod llety dros dro ar gael am gyfnod cyfyngedig (28 diwrnod fel arfer).

Mae'n rhaid i'r ymgeisydd fod â chysylltiad lleol â Chyngor Sir Ddinbych yn y rhan fwyaf o achosion.

Efallai y bydd yn rhaid cynnig llety mewn hosteli neu lety dros dro arall. Mewn argyfyngau mae hi'n bosibl y bydd llety gwely a brecwast yn cael ei gynnig am gyfnodau byr. Bydd y rheini sy'n cael eu derbyn â hawl i gael eu cofrestru ar y Rhestr Aros am Dai

Gall dosraniadau i denantiaethau Cyngor parhaol ac enwebiadau i Gymdeithasau Tai ond cael eu gwneud i'r rheini sydd ag angen blaenoriaethol yn unol â'r Cynllun Pwyntiau.

10. LLEFYDD PRESWYL ARBENNIG I BOBL OEDRANNUS

Drwy'r Sir i gyd mae yna breswylfeydd yn benodol ar gyfer pobl oedrannus. Byngalos a fflatiau ydi'r rhain fel rheol. "Cynlluniau Tai Gwarchodol" dynodedig ydi'r rhain ble mae gan y preswylwyr gefnogaeth Warden Preswyl neu Warden Cysylltu.

Mae gan bob Cynllun Gwarchodol system gydgysylltu, a hyd yn oed os nad oes dim Warden Preswyl, gellir rhoi cymorth drwy system a reolir yn ganolog sy'n cael ei gweithredu 24 awr y dydd.

Mae rhai Cynlluniau Gwarchodol â Chanolfan Gymunedol yn rhan ohonynt ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol a hefyd gyfleusterau golchdy cyffredin.

Mae'r Cyngor yn ymwybodol iawn pa mor bwysig ydi hi i bobl oedrannus symud i'r llefydd preswyl a'r lleoliad sydd orau iddyn nhw. Gyda hyn mewn cof y dylai pobl oedrannus roi cymaint o fanylion ag sy'n bosibl ar y Ffurflen Gais, yn cynnwys yn arbennig yr ardaloedd o'u dewis ar gyfer eu hailgartrefu. Nid oes dim sicrwydd o'ch cynorthwyo yn yr ardal arbennig o'ch dewis neu mewn unrhyw amser penodol, ond bydd y Cyngor yn ymdrechu i gymryd eich dymuniadau i ystyriaeth.

11. LLETY ADDASEDIG

Ychydig iawn o breswylfeydd sydd gan y Cyngor sydd wedi'u hadeiladau'n benodol ar gyfer pobl sydd ag anabledd difrifol. Serch hynny, gellir gwneud addasiadau ble mae hyn yn weddol ymarferol.

Mae hi'n bwysig iawn fod eich anghenion yn cael eu hasesu'n iawn. Byddai'n ddefnyddiol eto pe gallech nodi ar eich Ffurflen Gais neu ddweud wrth y Swyddfa Dai am unrhyw ofynion ychwanegol sydd gennych fel bod modd eu cymryd i ystyriaeth pan fydd lle i fyw'n cael ei ystyried ar eich cyfer.

12. ENWEBIADAU I GYMDEITHAS TAI

Mae Sir Ddinbych yn gweithio'n agos â Chymdeithasau Tai sy'n gweithredu o fewn yr ardal. Fel arfer mae gan y Cyngor o leiaf 50% o enwebiadau i gynlluniau newydd ac ar gyfer lleoedd gwag sy'n codi. Gwneir enwebiadau ar sail angen cartrefu yn unol â'r Cynllun Pwyntiau. Caiff ymgeiswyr eu hannog hefyd i wneud cais i Gymdeithasau Tai lleol ac mae modd cael rhestr o Gymdeithasau o'r fath gan yr Adran Gwasanaethau Tai.

Cynlluniau Cydberchenogaeth/Homebuy

Mae a wnelo'r Cyngor â'r math yma o gynllun yn aml ac os oes gennych ddiddordeb dylech nodi hynny ar eich Ffurflen Gais.

Mae mwy o wybodaeth ar gael gan yr Adran Gwasanaethau Tai, ond nid ydi cynlluniau o'r fath ar raddfa fawr ac mae'n rhaid ichi allu sicrhau cyllid morgais annibynnol ar gyfer eich cyfran chi o'r berchenogaeth.

13. SUT Y GWN I FY MOD WEDI COFNODI FY MANYLION YN GYWIR?

Os ydych yn meddwl y gall y manylion ar eich cais neu'r pwyntiau a ddyfarnwyd fod yn anghywir gellwch wneud apwyntiad gyda Swyddog Tai i drafod hyn. Efallai y bydd gofyn ichi ddarparu prawf o bwy ydych, ee. Trwydded Yrru, llyfr budd-daliadau, ayb

14. TROSGLWYDDIADAU TAI

- Mae gan bob tenant Cyngor hawl i gyflwyno cais yn gofyn am drosglwyddo tenantiaeth i breswylfa arall sy'n eiddo i'r Cyngor yn y Sir.

- Fe ddylech gwblhau'r cais mor llawn ag sy'n bosibl a rhoi'r rhesymau dros eich dymuniad i symud. Cewch ddewis hyd at dair ardal ble byddech yn dymuno cael eich hailgartrefu.

- Pan fyddwn yn derbyn Ffurflen Gais wedi'i chwblhau bydd cyfweliad yn eich cartref eich hun yn cael ei drefnu gan Swyddog Tai.

- Yna caiff y cais ei roi ar Restr Aros yr Ymgeiswyr am Dai, sy'n cael ei rhannu'n ardaloedd ac yn faint yr eiddo y mae'r ymgeiswyr yn chwilio amdano.

Fe all y Cyngor gynnig cartref arall i chi os:-

(a) Nad oes gennych ddigon o ystafelloedd gwely ar gyfer eich teulu.
(b) Oes gennych fwy o ystafelloedd gwely nag sydd arnoch eu hangen.
(c) Oes rhesymau meddygol paham y dylech symud.
(ch) Oes angen ichi symud yn agosach at waith yn Sir Ddinbych.
(d) Ydi'r annedd wedi mynd yn anaddas ar gyfer eich gofynion mewn unrhyw ffordd arall a'ch bod wedi bod yn byw yn yr eiddo am o leiaf 12 mis.

Amodau y mae'n rhaid eu bodloni cyn y caiff trosglwyddiad ei ystyried:-

(a) Fe ddylai fod cyfrif rhent clir.
(b) Dylai tu mewn eich cartref a chyflwr yr addurno fod wedi'i gynnal mewn cyflwr rhesymol. Fe all y Cyngor godi tâl arnoch os, wedi ichi symud, y deuir o hyd i unrhyw ddiffygion sy'n gyfrifoldeb y tenant.
(c) Dylai'r ardd fod wedi'i chynnal mewn cyflwr rhesymol, o ystyried gallu corfforol y tenant ac aelodau ei deulu neu'i theulu.

Cyd-gyfnewid

Os dewch chi o hyd i rywun sy'n fodlon cyfnewid cartrefi, gofynnwch am fanylion a Ffurflen Gais yn Swyddfeydd y Cyngor. Rhaid i chi beidio â mynd ymlaen hyd nes y byddwch wedi derbyn sêl bendith yn ysgrifenedig gan yr Adran Dai. Ni fyddai, sut bynnag, unrhyw wrthwynebiad i gyfnewid yn amodol ar ychydig ganllawiau. Mae gan denantiaid hawl i gyfnewid yn gyffredinol, ar yr amod fod cyfrifon rhent y rheini sy'n gyfrannog yn glir a bod y llety'n addas yn nhermau maint. Rhaid ichi hefyd dderbyn yr eiddo yn ei gyflwr presennol a rhaid peidio â bod dim cost neu goll incwm i'r Cyngor.

Mae'r un canllawiau'n berthnasol os ydych yn dymuno cyfnewid â thenant Cyngor arall neu Gymdeithas Tai. Byddai angen adroddiad ysgrifenedig gan Landlord y tenant sy'n dod i mewn yn cadarnhau'r amodau hyn cyn caniatáu i'r cyfnewid fynd yn ei flaen.

Cymhellion i Symud i Denantiaid mewn Eiddo gyda Rhy Ychydig o Breswylwyr

Mae gan y Cyngor ddiddordeb arbennig mewn rhoi blaenoriaeth i bobl sy'n byw mewn tai Cyngor sy'n rhy fawr iddynt i symud i le mwy addas i fyw.

Serch hynny, gall symud fod yn brofiad anodd a chostus. Mae mwyafrif y bobl sy'n byw mewn tai Cyngor sy'n rhy fawr iddynt yn oedrannus, er bod yna hefyd bobl iau yn yr un sefyllfa.

Mae cynllun wedi'i fabwysiadu a fydd o gymorth drwy roi help ariannol a help ymarferol i denantiaid sy'n dymuno symud:-

Cymhwyster

Unrhyw denant sy'n byw mewn tŷ Cyngor sy'n addas ar gyfer defnydd teulu, sy'n rhy fawr iddo ef neu hi o un ystafell wely o leiaf, sy'n symud yn barhaol i fflat neu fyngalo llai sy'n eiddo i'r Cyngor neu Gymdeithas Tai.

Cymorth

Bydd y Cyngor, ble mae'n briodol, yn trefnu ac yn talu am fudo, trosglwyddo'r ffôn, erial teledu a chwcer a chawod a hefyd yn gwneud trefniadau â chyfleustodau megis Nwy a Thrydan.

Heb ei gynnwys:

Cost carpedi, llenni neu ddodrefn newydd.

Lwfans:

£500.00 o arian am aflonyddu.

15. CYFLEOEDD CYFARTAL

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn ymrwymedig i Gyfleoedd Cyfartal drwy holl agweddau cyflwyno gwasanaeth a pholisi'r Cyngor. Dywed Polisi Cydraddoldeb Integredig y Cyngor:-

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn cydnabod bod gorthrwm, anfantais a gwahaniaethu yn bodoli mewn cymdeithas, a bod pobl yn aml yn wynebu gwahaniaethu lluosog.

Rydym wedi ymrwymo i geisio dileu'r anghydraddoldebau hyn ac yn anelu at fod yn deg, rhesymol a chyfiawn yn ein holl gyfrifoldebau.

Rydym yn gwerthfawrogi amrywiaeth ein gweithlu a phobl a chymunedau Sir Ddinbych. Rydym yn gweithio tuag at sicrhau bod ein harferion cyflwyno gwasanaeth a chyflogi o'r safonau cydraddoldeb uchaf posibl ym mhopeth a wnawn ni.

Mae'r Cyngor yn ymrwymo ei hun i sicrhau bod ei wasanaethau, ei gyfleusterau a'i adnoddau yn hygyrch ac ymatebol i bobl a chymunedau Sir Ddinbych.

Byddwn yn gweithio tuag at sicrhau na wahaniaethir yn erbyn pobl ar sail oedran, anabledd, statws priodasol/teuluol, hil, crefydd, rhyw, hunaniaeth rhyw, rhywioldeb neu iaith.

ADRAN GWASANAETHAU TAI

Fronfraith
d/o Tŷ Russell
Ffordd Churton
Y RHYL
Sir Ddinbych
LL18 3DP

Ffôn: 01824 708451

Neuadd y Sir
Ffordd Wynnstay
RHUTHUN
Sir Ddinbych
LL15 1YN

Ffôn: 01824 706079

e-bost: tai@sirddinbych.gov.uk
gwefan: www.sirddinbych.gov.uk/gwasanaethautai