PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

GALW ISEL AM DAI CYMDEITHASOL – ASTUDIAETH O FARN TENANTIAID

Pwrpas

1. Rhoi gwybod i'r pwyllgor bod astudiaeth ymchwil bwysig i farn tenantiaid am dai rhent cymdeithasol, a gomisiynwyd gan y Cynulliad, wedi cael ei chwblhau, ac amlinellu'r prif ganfyddiadau. Mae crynodeb yr adroddiad yn Atodiad.

Crynodeb

2. Mae'r astudiaeth yn amlygu gofidiau tenantiaid am ymateb landlordiaid i broblemau atgyweirio a dadfeilio, cynnal a chadw ystadau a chymdogaethau, ac ansawdd cyfleusterau lleol. Roedd yna deimlad cyffredinol nad yw gwasanaethau'n cael eu darparu mewn modd a fyddai'n gwneud ystadau yn fannau deniadol a dymunol i fyw ynddynt, a chred mai gwastraff, dulliau gwaith aneffeithlon a diffyg diffiniad clir o gyfrifoldebau sydd y tu cefn i'r methiant i ddarparu gwasanaethau o ansawdd uchel.

3. Mae'r safbwyntiau a fynegwyd yn awgrymu fod angen llawer o waith i ailadeiladu tai sector cyhoeddus ac adennill ffydd rhwng landlordiaid a thrigolion mewn ardaloedd ble na cheir fawr o alw. Mae rhan o'r gwaith yn ymwneud ag ansawdd gwasanaethau tai, ond wrth wraidd y dasg y mae gwella cyfleusterau lleol, a rheoli cymunedau'n effeithiol. Roedd y bobl yn y trafodaethau grwp yn teimlo mai yn anaml yr oedd y landlordiaid yn gwrando arnynt ac yn ymateb yn effeithiol i'w pryderon, ac fe fynegwyd cryn amheuaeth a oedd y dulliau confensiynol o gynrychioli tenantiaid ac ymgynghori â hwy yn gweithio.

4. Thema gref yn yr ymchwil oedd y canfyddiad ymhlith tenantiaid fod y system dai yn cael ei threfnu a'i rheoli mewn ffordd sy'n gwobrwyo tenantiaid newydd ac yn fwyfwy aml yn buddsoddi mewn eiddo a phobl sy'n dod â phroblemau, neu sy'n symud i ffwrdd yn fuan. Er eu bod yn feirniadol, mae gan y tenantiaid gryn deyrngarwch tuag at eu landlordiaid a'u daliadaeth. Ond nid yw hi'n glir fod landlordiaid yn gwobrwyo teyrngarwch y tenantiaid hir-dymor. Prin yw'r ffactorau sy'n eu cymell i aros, ond mae'r cymhelliant i symud i ffwrdd yn fawr.

5. Oni bai fod gwaith yn cael ei wneud i adfer ffydd ac annog sefydlogrwydd, daw'r adroddiad i'r canlyniad mai rhwyd ddiogelwch o ystadau afreolus â throsiant uchel fydd tai cymdeithasol o hyd. Byddant yn parhau i gael eu cysylltu ag anhrefn a phroblemau ac ni fyddant yn addas i bobl fyw ynddynt am gyfnod hir.

Cefndir

6. Ym mis Tachwedd 1999 fe gomisiynwyd yr Athro Alan Murie o Brifysgol Birmingham gan y Cynulliad i wneud gwaith ymchwil sylweddol er mwyn archwilio barn tenantiaid presennol awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Seliwyd yr ymchwil ar drafodaethau grwp gyda thrigolion saith ystad o amgylch Cymru sydd yn nwylo awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Canolbwyntiodd yr astudiaeth ar ardaloedd ble nad oes fawr o alw. Y bwriad oedd casglu barn tenantiaid am eu cartref, eu cymdogaeth a'u daliadaeth, eu syniadau am y dewisiadau sydd ganddynt o ran llety a pha atebion a awgrymant i'r problemau tai a phroblemau cysylltiedig sy'n effeithio fwyaf arnynt.

Gwaith i'r pwyllgor

7. Nodi bod yr astudiaeth wedi'i chwblhau, a'i phrif ganlyniadau, ac y bydd y gwaith yn cael ei gyhoeddi'n fuan.

Y GYFARWYDDIAETH DAI – CANGEN YMCHWIL

Atodiad

BARN TENANTIAID AM DAI RHENT YN Y SECTOR CYHOEDDUS

Yr Athro Alan Murie, Canolfan Astudiaethau Trefol a Rhanbarthol, Prifysgol Birmingham

CRYNODEB

Mae cryn drafod am ddyfodol tai sector cyhoeddus yn y Deyrnas Unedig ar hyn o bryd. Mae nifer o ddewisiadau posibl ar gael ond yn gyffredinol credir bod angen dulliau egnïol ac arloesol o droi'r ddaliadaeth yn ddaliadaeth o ddewis ac yn un ddeniadol i bobl barhau i fyw ynddi.

Bu gan dai a ddarperir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) rôl allweddol i'w chwarae wrth wella amgylchiadau aelwydydd Cymru ac wrth ddarparu cyfleoedd i unigolion a theuluoedd wella'r amodau y maent yn byw ynddynt. Fodd bynnag, mae'n amlwg fod yn rhaid i ni ailystyried rôl tai'r sector cyhoeddus yn sgil newidiadau yn y farchnad dai, yn yr economi, ac yn nyheadau teuluoedd.

Byddai'r rhan fwyaf o deuluoedd yn dewis bod yn berchennog-ddeiliaid, a dyma'r ddaliadaeth fwyaf cyffredin yng Nghymru. Mae tai sector cyhoeddus wedi cael eu cysylltu fwyfwy ag ystod o broblemau, ac mae hyn yn ei dro wedi effeithio ar eu henw da. Ymddengys mai nod y rhan

fwyaf o deuluoedd yw bod yn berchen ar eu cartref ac yn rhy aml fe ystyrir tai cyngor fel ail ddewis neu gartref dros dro. Yn y blynyddoedd diweddar fe welwyd trosiant uchel a chartrefi gwag fel tystiolaeth nad oes sicrwydd am y galw am dai sector cyhoeddus. Nid yw teuluoedd ifainc, neu'r rheiny sy'n rhentu oddi wrth y cyngor neu gymdeithas dai am y tro cyntaf, yn ystyried eu cartref newydd na'u daliadaeth newydd fel un lle gwnânt aros am weddill eu bywyd. Maent yn llawer mwy tebygol na'r cenedlaethau cynt o symud ymlaen i gartrefi a deiliadaethau eraill. O fewn y cyd-destun hwn y mae angen i ni ddeall agwedd trigolion a thenantiaid tuag at dai ac ystadau sector cyhoeddus yn well.

Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau ymchwil newydd a wnaed yng Nghymru gyda'r bwriad o ychwanegu at y dystiolaeth sy'n berthnasol i'r drafodaeth am ddyfodol tai yn y sector cyhoeddus. Mae'n darparu un cyfraniad at y drafodaeth ac mae'n angenrheidiol fod y dystiolaeth a gyflwynir yma yn cael ei hystyried ochr yn ochr â mathau eraill o dystiolaeth. Mae'r dystiolaeth a gasglwyd yma wedi canolbwyntio ar adrodd barn tenantiaid a thrigolion. Defnyddiwyd methodoleg sy'n rhoi cymaint o gyfle â phosibl i bobl roi eu barn am dai y sector cyhoeddus gan ddefnyddio'u geiriau eu hunain, yn hytrach nag ateb cwestiynau caeedig a osodir gan ymchwilwyr ac sy'n adlewyrchu barn yr ymchwilwyr. Seiliwyd yr ymchwil ar gyfres o drafodaethau grwp sy'n rhoi cyfle i bobl i drafod y materion sy'n bwysig iddynt hwy yn y geiriau o'u dewis.

Cymrodd 184 o bobl ran yn y gwaith ymchwil a grynhoir yma, trwy gyfrwng 24 o drafodaethau grp neu grwpiau ffocws. Daeth y grwpiau o saith ystad, a rhan o'r ymchwil oedd rhestru nodweddion allweddol yr ystadau hynny. Roedd hwn yn brosiect ymchwil sylweddol yn darparu asesiad parhaus o agweddau tuag at dai'r sector cyhoeddus. Mae'r adroddiad hwn yn rhoi crynodeb o'r deunydd a gasglwyd yn ystod y gwaith ymchwil ac o'r goblygiadau. Ar ôl gosod y cyd-destun eang mae'r adroddiad yn crynhoi'n fyr nodweddion allweddol y 7 ystad dan sylw a barn y trigolion sy'n byw ar yr ystadau hynny.

Mae'r wybodaeth hon yn dangos amrywiaeth o amgylchiadau ond mae rhai themâu yn gyffredin rhyngddynt ac yn codi dro ar ôl tro. Mynegwyd safbwyntiau cadarnhaol a negyddol am ystadau ac am landlordiaid a chymunedau. Er bod rhai pryderon tebyg ar wahanol ystadau, mae'n amlwg fod y ffactorau wrth wraidd y sefyllfaoedd yno yn wahanol. Adeiladwyd ystadau o ansawdd gwahanol mewn cyfnodau gwahanol, yn ôl dyluniad gwahanol. Maent wedi ateb gofynion gwahanol gymunedau ac economïau lleol. Wrth i'r economïau lleol hyn newid ac wrth i'r bobl sy'n byw ar yr ystadau newid daeth tensiynau a phroblemau gwahanol i'r wyneb. Mae yna gyfuniad unigryw o ffactorau yn y gwahanol fannau a rhaid ymateb i'r rhain mewn ffyrdd gwahanol. Mae'r ymchwil yn pwysleisio'r angen i ddatblygu strategaethau unigol ar gyfer pob ystad benodol, ac i gynllunio'r strategaethau fel eu bod yn adlewyrchu'r gwir amgylchiadau ar yr ystadau.

Beth bynnag fo rhinweddau'r sector cyhoeddus a beth bynnag fo'r trafferthion yr wyneba ei drigolion, mae'n amlwg ei fod mewn perygl oherwydd amryw o ffactorau. Mae'r rhai o'r rhain yn ymwneud ag adnoddau a'r broses o newid cymdeithasol, demograffig ac economaidd. Mae eraill yn ymwneud â pha mor barod yw'r landlordiaid i ymateb i broblemau atgyweirio eiddo sy'n dadfeilio ac, efallai'n bwysicach na hynny, i gynnal a chadw ystadau a chymdogaethau ac i sicrhau ansawdd y cyfleusterau lleol sydd ar gael i'r cymdogaethau. Mae'r pryderon a fynegwyd yn ymwneud â chyflwr yr eiddo a gwaith atgyweirio a chynnal a chadw, ond hefyd â chynnal a chadw'r ystad, casglu sbwriel, darparu cyfleusterau lleol i blant a phobl ifainc ac i ba raddau y mae penderfyniadau am drafnidiaeth neu blismona yn ymateb i anghenion y trigolion.

Mae yna bryder cyffredinol nad yw ystadau wedi eu rheoli'n dda ac nad yw'r rheolwyr yn gwrando digon ar y trigolion, nac yn ymateb i'r hyn a ddywedant. Nid yw'r trigolion yn gwahaniaethu rhwng cyfrifoldebau eu landlordiaid ac asiantaethau eraill. Yr hyn y maent yn sylwi arno yw'r methiant i ddarparu gwasanaethau'n llyfn a di-fwlch, mewn modd a fyddai'n gwneud ystadau yn lleoedd deniadol a dymunol i fyw ynddynt. Maent yn ymwybodol o wastraff a dulliau gweithio aneffeithlon a'r ffaith na ddiffiniwyd yn glir pwy sy'n gyfrifol am ddarparu gwasanaethau o ansawdd uchel.

Goblygiadau'r ymchwil hon yw fod yna waith mawr i'w wneud i ailadeiladu tai sector cyhoeddus ac i adennill ffydd trigolion yr ystadau. Mae ansawdd gwasanaethau tai yn un agwedd uniongyrchol o'r gwaith, ond nid dyna ddiwedd yr agenda. Wrth wraidd y cyfan y mae lefel yr adnoddau, ac a yw ystod y gwasanaethau lleol a ddarperir ym mhob ystad yn ddigonol. Mae'n ymwneud â darparu cyfleusterau a rheoli cymunedau yn hytrach na rheoli tai. Ar yr un pryd mae angen gwrando ac ymateb i drigolion a bydd hyn yn arwain at adennill ffydd. Mae cryn drafodaeth wedi bod am rymuso mudiadau preswylwyr. Fodd bynnag, dangosodd y trafodaethau grwp fod llawer o amheuaeth a yw'r dulliau confensiynol o gynrychioli ac ymgynghori â thenantiaid yn effeithiol ac yn werth y drafferth treulio amser arnynt. Nid yw'r profiad o fod yn rhan o'r mudiadau hyn yn arwain at frwdfrydedd i gymryd rhan eto yn y dyfodol.

Mae yna berygl y bydd casgliadau polisi sy'n argymell mwy o wrando ac ymateb i denantiaid ddim ond yn arwain at ddefnydd helaethach o ddulliau sydd eisoes i'w gweld yn methu. Mae angen ystyried o'r newydd ac mewn ffordd fwy arloesol sut i gynnwys trigolion yn y broses o reoli ystadau.

Yn olaf, un o brif themâu'r ymchwil hon yw'r canfyddiad o wastraff, a chanfyddiad y trigolion y caiff y system dai ei threfnu a'i rheoli mewn ffordd sy'n gwobrwyo'r trigolion newydd, ac yn buddsoddi fwyfwy mewn eiddo a phobl sy'n creu trafferthion neu sy'n symud ymlaen. Er bod trigolion yn deyrngar iawn tuag at eu landlordiaid a'u daliadaeth, nid yw hi'n eglur a yw landlordiaid yn gwobrwyo teyrngarwch y tenantiaid tymor hir. Prin yw'r ffactorau sy'n eu cymell i aros, ond mae'r cymhelliant i adael, gan gynnwys yr Hawl i Brynu, yn fawr.

Awgryma'r ymchwil fod angen ailddarganfod y cydbwysedd hwn a darparu mwy o

gymelliannau a gwobrwyon a fyddai o gymorth i adfer ffydd rhwng tenant a landlord ac yn creu mwy o sefydlogrwydd ymysg y boblogaeth sy’n byw yn y tai hyn. Er mwyn gwneud ystadau yn fannau mwy deniadol i fyw ynddynt, mae’n rhaid creu’r awydd ymysg y trigolion presennol i aros, yn ogystal â denu trigolion newydd. Yn y pen draw, oni bai fod gwaith yn cael ei wneud i adennill ffydd ac annog sefydlogrwydd, y rhagolygon ar gyfer y sector cyhoeddus yw y bydd yn parhau i ddarparu ystadau afreolus â throsiant uchel. Byddant yn parhau i gael eu cysylltu gydag anhrefn a phroblemau, ac ni fyddant yn lleoedd boddhaol i bobl a theuluoedd fyw ynddynt yn y tymor hir.