

Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus / Public Accounts Committee
PAC(5)-04-17 PTN1

Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus

Ymchwiliad i Drefn Reoleiddio Cymdeithasau Tai

Crynodeb o faterion a godwyd yn y digwyddiad i randdeiliaid (5 Rhagfyr 2016)

Cwestiwn 1 – Sut y mae tenantiaid yn cael gwybod am y Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru, a hefyd, sut y mae'n gweithio / pwy yw pwy ac ati?

Teimlwyd bod ymwybyddiaeth o'r Fframwaith Rheoleiddio yn isel ymysg tenantiaid cymdeithasau tai yn gyffredinol, er bod cyfranogwyr yn nigwyddiad y Pwyllgor yn wybodus, ac roedd nifer o aelodau o'r Panel Cyngori Tenantiaid yn bresennol.

Mae'n ymddangos bod rhai landlordiaid yn fwy effeithiol nag eraill wrth godi ymwybyddiaeth ymysg tenantiaid, a theimlir bod rhai landlordiaid yn rhoi gwybodaeth reoleiddio ar gais yn unig. Roedd llawer o gyfranogwyr yn cymryd rhan mewn cyfleoedd cyfranogi tenantiaid gyda'u landlord eu hunain, gan gynnwys paneli craffu / paneli tenantiaid ac ymarferion hunan-arfarnu, felly roedd ganddynt ymwybyddiaeth dda o sut y mae rheoleiddio yn gweithio yn ymarferol.

Cafwyd consensws cyffredinol nad oes un ffordd benodol i roi gwybod i denantiaid ynghylch rheoleiddio. Yn wir, cydnabuwyd bod llawer o denantiaid yn annhebygol o fod â diddordeb mewn rheoleiddio, ac a oes disgwyliad mewn gwirionedd bod yn rhaid iddynt fod â diddordeb? Gall landlordiaid ddefnyddio'u gwefannau eu hunain (gan ddefnyddio iaith glir a hygyrch), cylchlythyrau (weithiau gyda chyfranogiad golygyddol gan denantiaid), cyfarfodydd tenantiaid, cyfarfodydd cyffredinol blynyddol, y cyfryngau cymdeithasol a chyfleoedd hyfforddiant a ddarperir gan y landlord (mewn cydweithrediad, yn aml, â TPAS a Thenantiaid Cymru) i godi ymwybyddiaeth o reoleiddio. Fodd bynnag, mae perygl mai dim ond ychydig

o denantiaid (yn aml yr un rhai) sy'n gyson yn ymgysylltu'n llawn. Bydd llawer o denantiaid yn lleisio eu barn dim ond pan fydd materion y maent yn teimlo a fydd yn effeithio'n uniongyrchol ar eu bywydau yn cael eu codi, fel cynnydd mewn rhent, neu atgyweiriadau / gwelliannau.

Mae her arbennig hefyd o ran ymgysylltu â thenantiaid sy'n gaeth i'w cartrefi, yn ogystal â grŵp ehangach (sy'n aml yn bobl hŷn a / neu'n bobl sy'n byw mewn ardaloedd gwledig) nad oes ganddynt, o bosibl, ddim mynediad i'r rhyngrwyd hefyd. Os yw gwybodaeth ar gael, ar wefan Llywodraeth Cymru er enghraifft, nid yw bob amser yn hawdd dod o hyd i'r wybodaeth angenrheidiol. Awgrymwyd y gallai Llywodraeth Cymru ei hun wneud rhagor i addysgu tenantiaid ynghylch rheoleiddio.

Cwestiwn 2 – A yw tenantiaid yn ymwneud yn ddigonol â sut y caiff cymdeithasau tai eu rhedeg a'u rheoleiddio? A gaiff tenantiaid ddigon o gyfleoedd i gymryd rhan, o ran sut y mae eu cymdeithas tai yn cael ei llywodraethu ar lefel y Bwrdd? A gaiff tenantiaid ddigon o gyfleoedd i gymryd rhan o ran sut y mae eu cymdeithas tai yn cael ei rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru?

Clywodd Aelodau'r Pwyllgor lawer o enghreifftiau o arfer gorau o ran cyfranogiad tenantiaid a sut y mae landlordiaid yn cael eu rhedeg o ddydd i ddydd, yn cael eu llywodraethu a'u rheoleiddio, ond hefyd am rai meysydd lle y mae'n ymddangos bod lle i wella.

Lle'r oedd gan landlordiaid strategaeth gyfranogi effeithiol, teimlai tenantiaid bod ymgynghori â hwy yn digwydd ynghylch materion o bwys (fel ymdrin â materion rheoli tai, fel ymddygiad gwrth-gymdeithasol), ac roeddent yn cael cyfle i gyfrannu eu syniadau a'u barn. Roedd hyn yn cynnwys rhai landlordiaid yn cynnal arolygon tenantiaid rheolaidd, a gwneud defnydd o grwpiau tenantiaid a rhwydweithiau presennol. Unwaith eto, pwysleisiwyd nad yw pob tenant yn dymuno cymryd rhan yn y math hyn o weithgareddau. Roedd llawer o enghreifftiau o grwpiau tenantiaid a sefydlwyd gan landlordiaid, felly roedd fforwm ar gael ar gyfer ymgynghori ac, i ryw raddau, ar gyfer craffu. Cafwyd galwad am eglurder o ran y broses graffu, gan gynnwys modd o fesur ei effeithiolrwydd, a hyfforddiant digonol ar gyfer unrhyw denantiaid sy'n ymwneud yn y broses honno.

Fodd bynnag, roedd rhywfaint o bryder, er nad oedd hwnnw'n bryder unfrydol o bell ffordd, bod grwpiau a sefydlwyd gan landlordiaid yn rhoi gormod o reolaeth i landlord dros ba faterion a drafodwyd. Roedd yna rai pryderon mai'r un tenantiaid a fyddai'n cyfrannu at y grwpiau / fforymau yn gyson, ac mai ychydig o denantiaid iau a fyddai'n cymryd rhan. Mae un landlord wedi helpu i hwyluso grwpiau cymdeithasol amrywiol sydd wedi annog tenantiaid iau i gymryd rhan. Teimlai rhai cyfranogwyr y gallai hyfforddiant i denantiaid ar sut y gallent gyfrannu helpu i annog rhagor o denantiaid i gymryd rhan. Awgrymwyd hefyd nad oedd cyllidebau cyfranogiad tenantiaid yn cael eu defnyddio'n llawn. Fodd bynnag, teimlai cyfranogwyr eraill bod cyllidebau cyfranogiad tenantiaid wedi cael eu lleihau; mae effeithiolrwydd cyfranogiad tenantiaid yn awr yn dibynnu ar swyddog cyfranogiad tenantiaid y landlord (os oes un ar gael) a'i benderfyniadau ef. Roedd rhai landlordiaid yn rhoi'r rheolaeth dros sut y mae'r gyllideb cyfranogiad tenantiaid yn cael ei defnyddio i'r tenantiaid.

Trafododd y cyfranogwyr fyrddau cymdeithasau tai yn eithaf manwl ac, yn arbennig, sut y mae tenantiaid yn rhyngweithio â'r byrddau hynny o ran sut y gwneir penderfyniadau. Teimlai rhai cyfranogwyr y gellid gwneud rhagor i annog tenantiaid i fod yn aelodau o fyrddau, ac y gellid darparu cyfleoedd hyfforddi i denantiaid sydd â diddordeb. Un enghraifft o arfer gorau oedd bod un landlord wedi sefydlu 'academi bwrdd' a oedd yn caniatáu i denantiaid eistedd mewn cyfarfodydd bwrdd, cyn ystyried y posibilrwydd o ddatblygu i fod yn aelod o'r bwrdd. Byddai'r sesiynau hynny hefyd yn egluro rolau a chyfrifoldebau aelodau'r bwrdd. Roedd tenantiaid landlordiaid eraill yn gweld heriau sylweddol i denantiaid ddod yn aelodau bwrdd, gyda rhai'n cwestiynu tryloywder y broses recriwtio, ac un cyfranogwr hyd yn oed yn awgrymu y gall tenantiaid fod yn fwy effeithiol y tu allan i'r bwrdd. Awgrymodd rhai cyfranogwyr bod y cyfleoedd i denantiaid gyfrannu i'r cyfarfodydd bwrdd yn gyfyngedig. Mater arall a nodwyd, oedd gwrthdaro posibl pe bai tenant yn aelod o'r bwrdd ac hefyd yn parhau i fod yn weithgar mewn grwpiau tenantiaid o fewn y sefydliad. Ar hyn o bryd, nid yw aelodau'r bwrdd yn cael eu talu. Pe bai hynny'n newid, gallai achosi rhai anawsterau i unrhyw aelodau bwrdd sy'n denantiaid ac sy'n cael budd-daliadau.

Teimlai rhai tenantiaid bod gormod o gynrychiolwyr o awdurdodau lleol ar fyrddau cymdeithasau tai a sefydlwyd yn dilyn trosglwyddo'r stoc dai, ac y gallai hyn roi'r argraff bod yr awdurdod lleol yn parhau'n berchen ar y stoc dai. Fodd bynnag, cytunodd rhanddeiliaid hefyd y byddai cael gwared yn gyfan gwbl ar gynrychiolwyr awdurdodau lleol yn golygu colli gwybodaeth a phrofiad gwerthfawr. Awgrymodd y cyfranogwyr mai un dewis arall i gael aelodau bwrdd o blith cynrychiolwyr awdurdodau lleol fyddai cyflwyno gofyniad y dylai byrddau cymdeithasau tai / swyddogion gweithredol adrodd yn rheolaidd i baneli craffu awdurdodau lleol.

Roedd yn ymddangos bod tenantiaid mewn rhai ardaloedd â chyswllt uniongyrchol â thîm rheoleiddio Llywodraeth Cymru, tra mewn ardaloedd eraill, roedd disgwyliad y byddai pob cysylltiad drwy'r landlord. Rhoddwyd un enghraifft, o swyddog Llywodraeth Cymru yn mynd i gyfarfod tenantiaid, ond roedd llawer o denantiaid yn cael trafferth i ddeall yr iaith dechnegol a ddefnyddiwyd. Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried adborth tenantiaid yn y broses reoleiddio, ond mae rhai cyfranogwyr yn parhau'n ansicr ynghylch sut y mae Llywodraeth Cymru yn rhyngweithio â chymdeithasau tai.

Roedd peth pryder bod Llywodraeth Cymru wedi gwneud penderfyniad i beidio ag ariannu TPAS na Thenantiaid Cymru yn y dyfodol – yn enwedig gan fod bwriad i denantiaid fod "wrth galon y broses reoleiddio".

Cwestiwn 3 – A yw tenantiaid yn gwybod digon am sut y mae eu cymdeithas tai yn perfformio yn ôl y disgwyliadau rheoliadol? Er enghraifft, a yw tenantiaid yn gwybod pa bryderon / risgiau sydd wedi'u nodi yn sgîl Rheoleiddio? A yw tenantiaid yn gwybod beth sy'n gweithio'n dda a beth sydd angen ei wella? A yw tenantiaid yn cael gweld yr Adroddiad Barn Reoleiddiol ar gyfer eu cymdeithas tai?

Roedd consensws cyffredinol nad oedd y rhan fwyaf o denantiaid (ond nid y rhai a oedd yn bresennol yn nigwyddiad y Pwyllgor i rhanddeiliaid) yn ymwybodol o sut y mae eu landlord yn perfformio ac nad oeddent yn gweld yr amrywiol adroddiadau a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, ymddengys bod hyn yn amrywio o un landlord i'r llall, ac nad oes fawr o gysondeb ar draws Cymru o ran pa wybodaeth sydd ar gael i denantiaid (a pha mor hygyrch ydyw, er enghraifft, a yw'n amlwg ar wefan y

landlord ai peidio). Amlygodd y cyfranogwyr pa fath o wybodaeth a ddylai fod ar gael: sef, adroddiadau hunan–arfarnu, adroddiadau blynyddol (a allai fod yn fwy manwl), Barnau Rheoleiddio, dyfarniadau Hyfywedd Ariannol – gallai hyn fod yn ormod i denant arferol ddod o hyd i'r amser i'w ddarllen a'i ddeall. Roedd rhai landlordiaid yn sicrhau bod gwybodaeth o ran perfformiad ar gael ar ffurf mwy hygyrch, er enghraifft mewn cylchlythyrau. Roedd eraill yn rhannu'r wybodaeth â grwpiau tenantiaid penodol. Er bod rhai cyfranogwyr yn teimlo nad oedd digon o ymgysylltu ac nad yw gwybodaeth yn cael ei rhannu, mae eraill yn cymryd rhan o ran craffu ar eu landlord, fel rhan o'r broses hunan–arfarnu. Cafwyd galwad am i hawl tenantiaid i gymryd rhan gael ei chynnwys mewn deddfwriaeth, gan fod awgrymiadau bod cyfranogiad tenantiaid yn lleihau mewn rhai achosion.

Teimlwyd bod gwerth cymariaethau yn erbyn landlordiaid eraill yn bwysig, gydag un cyfranogwr yn awgrymu bod y dull hwn yn fwy cyffredin yn Lloegr. Fodd bynnag, awgrymwyd bod gwahanol aelodau o'r tîm rheoleiddio yn defnyddio dulliau gweithredu gwahanol, felly gallai gwerth hwn fod yn gyfyngedig nes y ceir rhagor o gysondeb.

Er bod gwybodaeth am berfformiad cymdeithasau tai, mewn theori, yn hygyrch i denantiaid, roedd y rhai nad oedd ganddynt fynediad i'r rhyngwyd yn cael problemau ymarferol, ac nid oedd yr adroddiadau eu hunain bob amser yn cael eu hysgrifennu mewn iaith glir. Roedd awgrym y gallai'r wybodaeth gael ei darparu mewn ffordd wahanol, o bosibl wyneb–yn–wyneb (er y byddai goblygiadau o ran adnoddau yn hynny o beth), a hefyd drwy ddefnyddio'r cyfryngau cymdeithasol.

Teimlai rhai cyfranogwyr nad oedd digon o gyfle i gael gafael ar y rheoleiddiwr, er, mewn rhai ardaloedd mae aelod o dîm rheoleiddio Llywodraeth Cymru yn bresennol ym mhob cyfarfod bwrdd. Mae rhai fforymau tenantiaid wedi trefnu i gwrdd â'r rheoleiddiwr.

Mewn rhai ardaloedd, honnwyd, naill ai nad yw cofnodion cyfarfodydd y bwrdd yn cael eu gwneud yn gyhoeddus, neu nad ydynt yn ddigon hygyrch.

Cwestiwn 4 – A yw cymdeithasau tai wedi paratoi ar gyfer ymdrin â'r gwahanol risgiau sy'n wynebu'r sector tai ar hyn o bryd, h.y. diwygio lles?

Cafwyd consensws cyffredinol bod diwygio lles yn her barhaus i gymdeithasau tai a'u tenantiaid, yn enwedig o ran y broses o gyflwyno Credyd Cynhwysol, sef talu costau tai yn uniongyrchol i denantiaid, a therfynau i fudd-daliadau ar gyfer costau tai. Yn sgîl y cynnydd disgwylidig yn y galw am lety a rennir, codwyd pryderon am y ddarpariaeth o Dai Amlfeddiannaeth (HMO) gan landlordiaid cymdeithasol, gan nad yw'r eiddo hyn yn ddarostyngedig i'r un rheolaeth â Thai Amlfeddiannaeth yn y sector preifat.

Gallai dyledion tenantiaid, gan gynnwys ôl-ddyledion rhent, gynyddu, ynghyd â'r galw am lety a rennir. Roedd yn amlwg bod rhai landlordiaid wedi bod yn rhagweithiol iawn wrth ymdrin â'r risg hon (e.e. sefydlu grwpiau penodol i ymdrin â diwygio lles), ond teimlai rhai cyfranogwyr nad oedd digon yn cael ei wneud i helpu tenantiaid. Roedd peth pryder hefyd, gan fod landlordiaid hefyd yn ceisio casglu rhent, roedd posibilrwydd o ran gwrthdaro buddiannau, lle mae'r landlord hefyd yn darparu cyngor ar sicrhau'r incwm mwyaf posibl.

Teimlai nifer o denantiaid y gallai Llywodraeth Cymru fod wedi gwneud rhagor i helpu i liniaru effeithiau'r 'dreth ystafell wely' a nodwyd bod Llywodraeth Cymru hefyd yn gosod polisi ar rent ar gyfer cymdeithasau tai. Mae rhai cymdeithasau tai wedi codi cryn ymwybyddiaeth ymhlith eu tenantiaid, gyda rhai yn targedu tenantiaid y maent yn eu hystyried mewn perygl yn arbennig. Ymddengys hefyd bod rhywfaint o waith da wedi'i wneud gydag undebau credyd.

Roedd risgiau eraill a nodwyd yn cynnwys:

- Brexit
- penderfyniad y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn ddiweddar i ailddosbarthu cymdeithasau tai fel rhan o'r sector cyhoeddus, at ddibenion cyfrifo. Gallai hyn effeithio ar allu cymdeithasau tai i gael cyllid;
- Er bod rhai a oedd yn bresennol yn teimlo bod cyllidebau landlordiaid yn cael eu harchwilio'n effeithiol gan fyrddau, roedd eraill yn llai bodlon;

- Amlygwyd yr effaith y gallai uno cymdeithasau tai ei chael ar denantiaid, ac nid yw tenantiaid bob amser yn ymwybodol o gynlluniau eu landlord;
- Roedd cyfranogwyr hefyd yn cydnabod y risgiau newydd a allai godi o bosibl yn sgîl arallgyfeirio i fathau newydd o ddatblygiadau.

Cwestiwn 5 – A gaiff tenantiaid gyfle i ddylanwadu ar y ffordd y mae cymdeithasau tai yn gweithio, a'r penderfyniadau a wneir gan eu Bwrdd, a chyfle i'w herio?

Mae'n ymddangos bod ymgynghori â thenantiaid, a chyfranogiad gan denantiaid yn gyffredinol, yn cael ei ddefnyddio'n eang gan gymdeithasau tai, ond amrywiol yw barn cyfranogwyr am ei effeithiolrwydd o ran dylanwad / herio. Mae rhai hefyd yn cymharu'r gwahaniaeth rhwng dylanwadu ar y weithrediaeth a dylanwadu ar y bwrdd. Awgrymodd un cyfranogwr na fu unrhyw reswm dros herio penderfyniadau ei landlord, gan fod y tenantiaid yn cymryd rhan o'r dechrau bob amser. Dywedodd cyfranogwyr eraill bod cynrychiolydd tenantiaid ar fyrddau yn aml (er ei bod yn gywir y dylai penderfyniadau gael eu gwneud gan fwyafrif). Rhoddodd un landlord adborth rheolaidd i grwpiau tenantiaid ar benderfyniadau y bwrdd.

Cafwyd safbwyntiau gwahanol am effaith cyfranogiad tenantiaid ar y broses o wneud penderfyniadau hefyd. Mae rhai arferion gorau yn cynnwys un landlord, a oedd yn defnyddio grŵp o denantiaid yn fisol er mwyn darganfod a oedd problemau'n cael eu trin yn effeithiol. Ar ben hynny, ceir enghreifftiau o fyrddau'n gwneud penderfyniadau ar sail adborth gan denantiaid, er bod tîm gweithredol y landlord yn anghytuno â'r penderfyniad. Pwysleisiodd un cyfranogwr ei bod yn bwysig bod tenantiaid a landlordiaid yn rhannu gwybodaeth y tu allan i'r broses reoleiddio ffurfiol.

Cafwyd galwad am i reoleiddiwr fod yn annibynnol ar y sector cymdeithasau tai, ac ar Lywodraeth Cymru hefyd. Roedd peth ansicrwydd ymhlith cyfranogwyr ynglŷn â phwy sy'n diogelu buddiannau tenantiaid: Llywodraeth Cymru neu gymdeithasau tai? Holodd un cyfranogwr hefyd faint o gyfranogiad gan denantiaid a gafwyd wrth ddatblygu'r Fframwaith Rheoleiddiol.

Cwestiwn 6 – A yw tenantiaid yn hyderus bod eu buddiannau yn cael eu diogelu gan fyrddau cymdeithasau tai a Llywodraeth Cymru fel y Rheoleiddiwr?

Nododd rhanddeiliaid wahaniaeth clir rhwng rôl landlordiaid a rôl Llywodraeth Cymru (fel rheoleiddiwr), ond ni chafwyd consensws ynghylch pa mor effeithiol a oedd y cyrff hynny wrth ddiogelu buddiannau tenantiaid.

Roedd materion pryder penodol a godwyd mewn perthynas â Llywodraeth Cymru yn cynnwys yr anawsterau a wynebier gan denantiaid (a landlordiaid) wrth ymdrin â'r newidiadau cyson yn y derminoleg a ddefnyddir yn yr adroddiadau amrywiol sy'n cael eu cynhyrchu gan y rheoleiddiwr. Mae hyn yn aml yn wahanol o un flwyddyn i'r llall ac mae'n rhwystr arall i hygyrchedd yr wybodaeth. Roedd pryderon ei bod yn ymddangos nad oes digon o adnoddau ar gael gan dîm rheoleiddio tai Llywodraeth Cymru. Cwestiynodd rhai eu pwerau rheoleiddio, a'u dealltwriaeth fanwl o'r sector.

Nododd aelod o staff o gymdeithas tai y farn eu bod yn teimlo eu bod yn cael eu rheoleiddio gan eu tenantiaid.

Mynegwyd pryderon ynghylch uno cymdeithas Tai Cantref â chymdeithas tai Wales and West. Honnodd un a oedd yn bresennol yn y digwyddiad nad oedd llawer o ymgynghori â thenantiaid (os o gwbl), a bod diffyg gwybodaeth gyhoeddus am yr anawsterau a brofwyd gan Tai Cantref cyn yr uno, er bod un cyfranogwr yn awgrymu bod yr uno, yn wir, yn gweithio'n dda. Dywedodd un cyfranogwr bod cyfranogiad tenantiaid yn elfen hanfodol o reoleiddio effeithiol.

Materion eraill

Gan gyfeirio at un o gylchoedd gorchwyl yr ymchwiliad hwn, gwnaed nifer o sylwadau ynglŷn â lefelau tâl uwch staff. Er bod rhai cyfranogwyr yn teimlo bod y cyflogau a delir yn gystadleuol, a'u bod yn bwysig i ddenu ymgeiswyr o safon uchel i'r swydd, roedd eraill yn teimlo bod y lefelau tâl yn rhy uchel. Cyfeiriwyd yn benodol at staff a arferai weithio i awdurdodau lleol, a oedd wedi cael codiadau cyflog sylweddol yn dilyn trosglwyddo'r stoc dai.