



Chartered
Institute of
Housing
Cymru

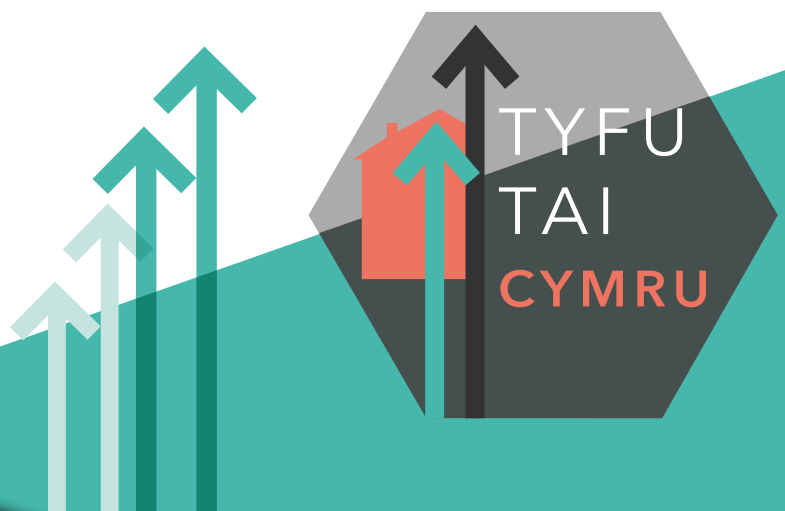
Lle cywir, cartref cywir, maint cywir?

Cynyddu symudedd tai ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol yng
Ngogledd Cymru

Dylan Jones, Matt Kennedy, Catherine May



Mewn cydweithrediad â...



Cyflwyniad

Ar ddiwedd 2020, cysylltwyd â thîm Tyfu Tai Cymru (rhan o CIH Cymru) i ymgymryd â gwaith ymchwil ar gyfer gweithgor yng Ngogledd Cymru a fu'n cynnwys pob awdurdod lleol a bron pob un o'r cymdeithasau tai sy'n gweithredu yn y rhanbarth i dynnu sylw at ba weithgareddau fyddai'n cefnogi 'pennu'r maint cywir' ar gyfer tenantiaid sy'n byw mewn tai cymdeithasol. Roedd yr ymchwil yn cynnwys canolbwyntio ar y rhesymau sy'n atal pobl rhag symud i gartrefi o'r "maint cywir", er gwaetha'r ffaith bod eu cartrefi presennol yn rhy fawr neu'n rhy fach iddynt, gan ddefnyddio mewnwelediadau gan weithwyr proffesiynol, tenantiaid a'r llenyddiaeth bresennol i gynnig meysydd o ffocws yn y dyfodol i'r grŵp gydweithio arnynt wrth symud ymlaen.

Mae Tyfu Tai Cymru (TTC) yn brosiect polisi tai pum mlynedd a ariennir gan Sefydliad Oak sydd â'r nod o ddarparu dadansoddiadau llawn mewnwelediad a llenwi'r bylchau mewn tystiolaeth i gefnogi dilyniant polisi.

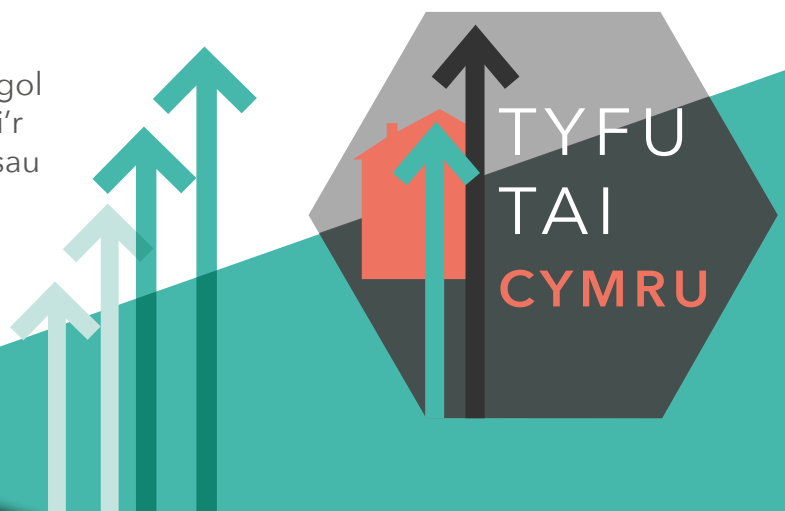
Cydnabyddiaethau

Hoffem ddiolch i'r gweithgor am eu hymgysylltiad a'u cefnogaeth barhaus gyda'r tîm TTC wrth ymgymryd â'r gwaith hwn yn ogystal â'r gweithwyr proffesiynol a roddodd o'u hamser i rannu eu mewnwelediadau gyda ni. Hoffem ddiolch hefyd i'r holl denantiaid a ymatebodd i'r arolwg ac a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws. Yn olaf, hoffem dynnu sylw at ymdrechion un o awduron yr adroddiad, Dylan Jones, a fu, fel myfyriwr Astudiaethau Tai blwyddyn olaf ym Mhrifysgol Fetropolitan Caerdydd, yn parhau i gefnogi'r cyfraniad at y gwaith hwn er gwaethaf pwysau bywyd academiaidd.

Methodoleg

Mae'r ymchwil wedi defnyddio ymagwedd dulliau cymysg at ymgorffori'r defnydd o wybodaeth sy'n bodoli eisoes a datgelu mewnwelediadau newydd.

- **Cynhaliwyd adolygiad cyflym o'r llenyddiaeth** i ddarparu trosolwg o natur y problemau sy'n gysylltiedig â gorlenwi a thanfeddiannu ac i fanlyu ar ba rwystrau/datrysiadau a ddefnyddiwyd yn gyffredin.
- **Datblygwyd arolwg o denantiaid** ar y cyd â'r gweithgor, a derbyniwyd 321 o ymatebion
- **Datblygwyd arolwg o staff**, a derbyniwyd 21 o ymatebion
- **Cynhaliwyd trafodaethau grŵp ffocws lled-strwythuredig** gyda gweithwyr proffesiynol yn gweithio'n uniongyrchol ym meysydd rheoli tai a grŵp o denantiaid fu'n cymryd rhan.



Adolygiad cyflym o'r llenyddiaeth

Cipolwg...

- Tynnwyd sylw at orlenwi a thanfeddiannu eiddo fel pryder ers degau o flynyddoedd ac mae wedi cael eu gwaethygu gan dangyflenwad tai cymdeithasol a fforddiadwy cronig gan arwain at gyfyngiadau ar symudedd a dewis tai
- Mae rhwystrau systemig yn cynnwys 'y Dreth Ystafell Wely' a pholisïau dyrannu tai cymdeithasol sy'n gwrthdaro
- Mae rhwystrau eraill yn cynnwys ystyriaethau ymarferol symud a'r effaith emosiynol ar les pobl
- Mae'r datrysiadau wedi cynnwys defnyddio rolau staff tai penodedig i hwyluso symud ac i ysgogi sgysïau am y dyfodol gyda thenantiaid
- Mae cymhelliannau wedi profi i fod yn ffordd dda o oresgyn rhai o'r rhwystrau ymarferol ac ariannol sy'n gysylltiedig â symud cartref.

Overcrowded housing has long been iNodwyd ers tro byd bod tai gorlawn yn cael effaith andwyol ar iechyd corfforol a meddyliol, datblygiad ac addysg plant a pherthnasoedd teuluol (Shelter, 2005), y maent oll wedi cael eu hamlygu a'u gwaethygu gan y pandemig COVID-19. Mae tai gorlawn yn cynyddu'r tebygolrwydd y bydd aelodau'r cartref yn cael yr haint, gan gael effaith anghymesur ar gymunedau incwm isel a BAME sy'n fwy tebygol o fyw o dan amodau o'r fath (Barker, 2020).

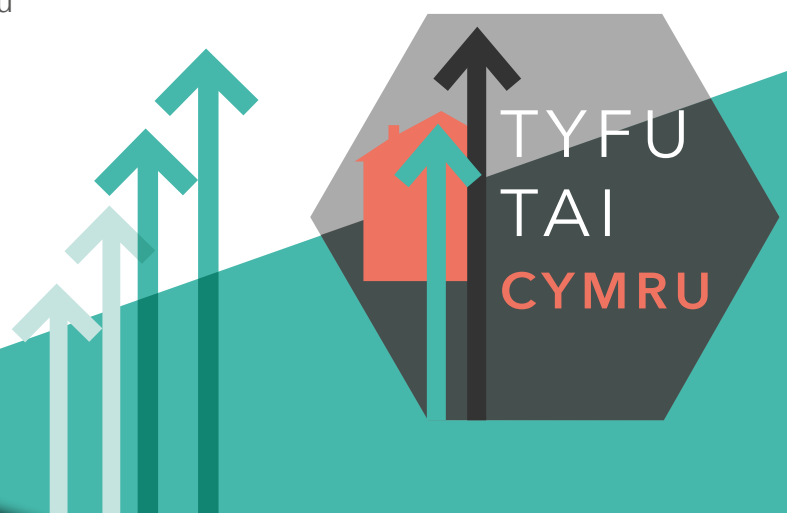
Nid yw tanfeddiannu yn fater newydd a bu trafodaethau seneddol ar y fath fater yn dyddio'n ôl i 1929 (Cowan a Marsh, 2018). Dadleuwyd nad yw tanfeddiannu a gorfeddiannu yn broblemau unigol ond yn

rhan o'r un broblem: rheoli tai cymdeithasol yn effeithlon ac yn briodol (Cowan a Marsh, 2018).

Heriwyd tanfeddiannu eiddo o fewn y sector tai cymdeithasol gan Lywodraeth Glymblaid y DU drwy gyflwyno'r tâl tanfeddiannu, a adwaenir yn gyffredinol fel y 'dreth ystafell wely', sydd wedi creu caledi i lawer (Koch, 2014). Nid yw tâl tanfeddiannu'r DU yn effeithio ar bobl sy'n dibynnu ar bensiynau ac felly nid oes ganddo unrhyw ddylanwad dros opsiynau pobl hŷn.

Gall ffactorau eraill sy'n cyfrannu at pam y gall pobl fod mewn cartref sy'n rhy fawr i'w hanghenion gynnwys; cysylltiad emosiynol â'r eiddo; amser a fuddsoddir i wneud yr eiddo'n gartref; bod angen y lle ychwanegol i ddarparu ar gyfer ymweliadau teuluol ac effeithiau llesiant sy'n deillio o adleoli a cholli, neu ymbellhau oddi wrth, rwydweithiau cymdeithasol a chymorth (Mosaig Teuluol, 2017).

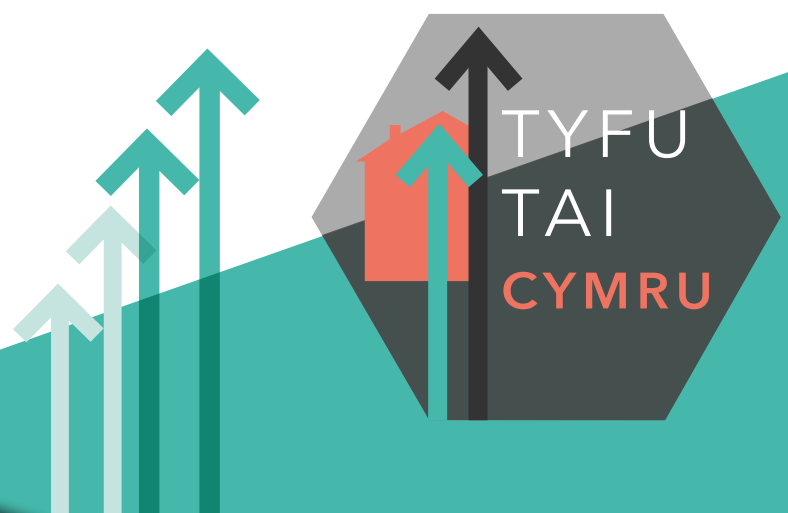
Roedd rhwystrau systematig hefyd yn bresennol yn y llenyddiaeth ar ffurf polisïau dyrannu a fu'n amrywio rhwng ardaloedd a'r blaenoriaethau a roddwyd i'r rhai sy'n ceisio symud i gartref mwy neu lai ei faint a'r gwrthdaro â'r rhai sydd â'r angen mwyaf brys am dai.



Cyflwynodd sawl ymateb gyda'r nod o oresgyn y rhwystrau hyn eu hunain yn y llenyddiaeth gan gynnwys awdurdodau lleol (yng Nghymru a'r tu hwnt) sydd â gwasanaeth pennu'r maint iawn penodedig a chymdeithasau tai sy'n cyflogi swyddog pennu'r maint iawn penodedig i hwyluso symud (Family Mosaic, 2017). Mae Cyngor Dinas Manceinion yn mynd ati mewn ffordd debyg drwy eu Gwasanaeth Opsiynau Tai ar gyfer Pobl Hŷn (Hoop) a aeth ati i gynnig MOT tai i bobl dros 50 oed sy'n annog blaengynllunio gwybodus ar gyfer eu gofynion a'u hopsiynau tai wrth iddynt heneiddio (APSE, 2019).

Roedd ymagweddau eraill yn cynnwys canolbwyntio ar ddarbwylllo a rhoi cynhelliannau. Roedd strategaethau darbwyllo'n cynnwys annog tenantiaid i ystyried addaswydd eu heiddo wrth iddynt heneiddio gan dalu sylw i hygyrchedd ac atal cwmpo (Iechyd Cyhoeddus Cymru, 2019) ac amlygu arbedion ariannol a mwy o gysur sy'n deillio o fyw mewn eiddo llai sydd wedi'i inswleiddio'n well (Family Mosaic, 2017).

Roedd strategaethau rhoi cynhelliannau'n cynnwys rhoi blaenoriaeth i denantiaid sy'n dymuno symud i eiddo llai fel rhan o drosglwyddiad mewnol (Cyngor Caerdydd, 2020), blaenoriaethu atgyweiriadau ar gyfer y rhai sydd o bosib am symud i eiddo llai, dileu ôl-ddyledion rhent, cynhelliannau ariannol, cymorth i ddadglwtio, pacio a helpu i symud, a thalu costau symud (Family Mosaic, 2017). Mae Cyngor Caerdydd (2020) hefyd yn cynnig cyfle i hawlio Taliad Aflonyddwch Diwygio Lles o £250 i helpu gyda chostau sefydlu cartref newydd. Mae effeithiolrwydd strategaethau o'r fath wedi cael ei gwestiynu gan fod y ffocws ar ddileu rhwystrau ariannol i symud yn methu â darbwyllo unrhyw un nad yw eisoes yn ystyried symud (Cowan a Marsh, 2018).



Dadansoddiad o'r arolwg o denantiaid

Proffil yr ymatebwyr

Yn gyffredinol, derbyniodd yr arolwg 321¹ o ymatebion. Roedd lledaeniad daearyddol yr ymatebion fel a ganlyn:

- Ynys Môn - 4.7% (15)
- Conwy - 12.9% (41)
- Sir Ddinbych - 2.8% (9)
- Sir y Fflint - 26.1% (83)
- Gwynedd - 6.6% (21)
- Wrecsam - 46.9% (149)

Roedd 46.7% yn fenywod a 15% yn ddynion² gyda'r mwyafrif llethol rhwng 25 a 79 oed, a chyfran lawer llai - 2.5% dan 25 oed, neu dros 80 oed yn y drefn honno.

Roedd 29% o'r ymatebwyr o'r farn bod ganddynt anabledd. Roedd 41 o ymatebwyr yn gallu siarad Cymraeg yn rhugl, tra bod 152 yn ddi-Gymraeg.

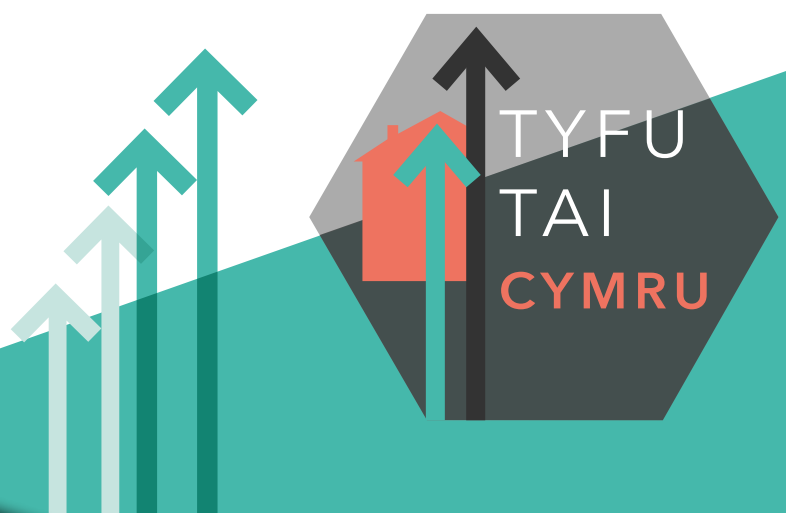
¹Gwnaed yr arolwg yn ddigidol, gyda sefydliadau'n ymwneud â'r ymchwil yn rhoi cyhoedduswydd iddo i denantiaid drwy eu sianeli cyfathrebu sydd eisoes wedi'u sefydlu. Roedd yr arolwg ar agor o Ionawr 11fed a chaeodd ar Fawrth 12fed, 2021

²Roedd unrhyw gwestiynau a oedd yn casglu gwybodaeth am gydraddoldeb yn ddewisol, felly ni fydd y canrannau'n gwbl gynrychioliadol o'r sampl gyfan. the entire sample.

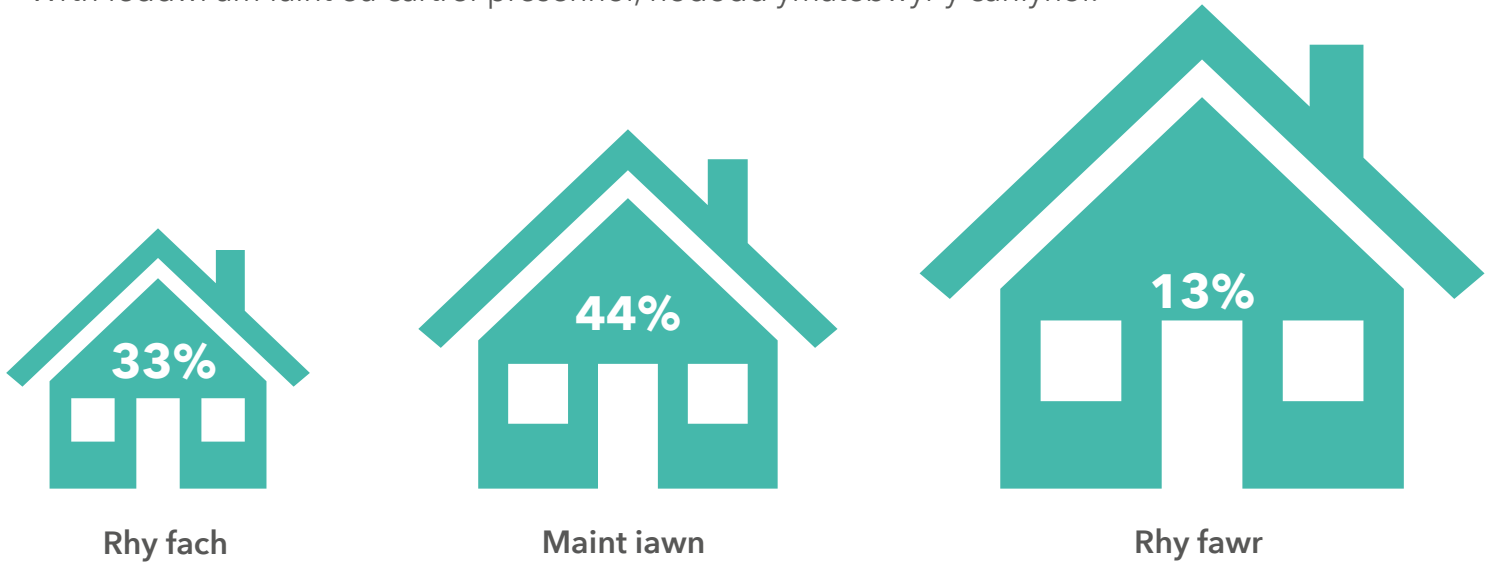
Amgylchiadau tai presennol

Nododd cyfran fach eu bod yn byw mewn cartrefi i bobl hŷn, gyda'r mwyafrif yn gyffredinol yn nodi anghenion wedi'u torri i lawr fel a ganlyn:

- Tŷ pâr - 36%
- Tŷ teras - 21%
- Byngalo - 13%
- Fflat llawr gwaelod - 10%
- Fflat llawr uchaf (dim lift na lifft grisiau) - 9%
- Tŷ ar wahân - 6%



Wrth feddwl am faint eu cartref presennol, nododd ymatebwyr y canlynol:



Roedd cyfran uchel (83%) o'r rhai a nododd fod eu cartrefi'n rhy fach o aelwyd sy'n cynnwys plentyn neu blant.

Pan ofynnwyd iddynt beth mae ymatebwyr yn ei hoffi fwyaf am eu cartrefi, dewiswyd amrywiaeth eang o ymatebion.

Tabl 1. Y 5 ffactor mwyaf poblogaidd am gartrefi presennol pobl

Cyffredinol

1. Gardd/gofod awyr agored
2. Yn agos at amwynderau
3. Yn agos at deulu/ffrindiau
4. Ardal leol
5. Rhent/biliau fforddiadwy

Rhoddodd y rhai a nododd eu cartref yn rhy fawr fwy o bwyslais ar y ffaith bod eu cartref presennol yn 'teimlo'n gadarn ac yn ddiogel' a llawer llai ar 'mae fy rhent/biliau yn fforddiadwy' o gymharu â chanlyniadau cyffredinol y sampl.

"Dyma'r cartref y symudon ni iddo pan wnaethon ni briodi, magu ein plant ac y byddwn yn cael ein claddu ohono dyma gartref."

Meddwl am y dyfodol

Wrth edrych at y dyfodol, roedd gan 65% bryderon am addasrwydd eu cartref presennol ac roedd bron yr un nifer wedi meddwl am symud yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Roedd 82% o'r rhai a ddywedodd fod eu cartref yn rhy fach a 90% o'r rhai a ddywedodd fod eu cartref yn rhy fawr wedi ystyried symud yn ystod y cyfnod hwnnw.

Dangosodd y sylwadau ychwanegol i'r cwestiwn hwn yr effaith y gall anabledd/ salwch, cyfrifoldebau gofalu a'r gallu i gynnal llesiant meddyliol a chorfforol ei chael ar bobl sy'n teimlo nad yw eu tŷ o'r maint cywir ar eu cyfer.



“Dwi’n cael trafferth ar y grisiau, alla i ddim gael lifft grisiau gan fy mod wedi trïa hynny - mae angen 2 ystafell wely gan fod gan fy mhartner ganser ac mae’n eistedd i fyny y rhan fwyaf o’r nos i’w helpu i anadlu.”

“Nid yw ystafell wely fy merched yn ddigon mawr iddyn nhw ei rhannu a gyda’r bwlch oedran dylai fod ganddynt eu hystafell eu hunain.”

“Bydd yn rhy fawr i mi ar ôl i fy merch a’ m hŵyr symud allan.”

O’r rhai a oedd wedi ystyried symud, nid oedd 75% wedi’u cofrestru ar restr aros SARTH na’r cyngor.

Nid oedd y mwyafrif (91%) yn ymwybodol o ba gymorth a chefnogaeth a allai fod ar gael i symud cartref.

Gofynnwyd i ymatebwyr pa ffactorau fyddai bwysicaf iddynt petaent yn symud yn y dyfodol.

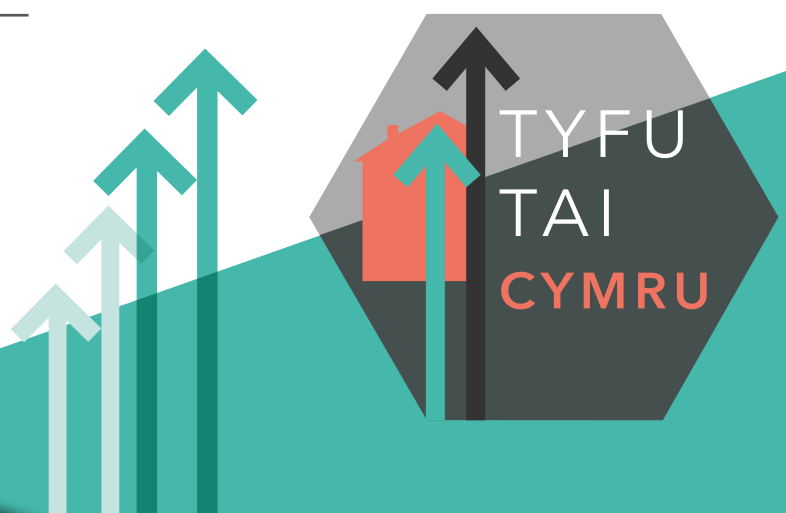
- Y ffactor mwyaf poblogaidd yn gyffredinol oedd ‘cael lle y tu allan’ ac yna ‘teimlo’n gadarn ac yn ddiogel’.
- I’r rhai â chartref sy’n rhy fawr i’w hanghenion, roedd ‘symud yn nes at deulu/ffrindiau’ a ‘rhywle sy’n teimlo fel cartref’ yn fwy o flaenoriaeth.
- I’r rheini gyda chartref sy’n rhy fach i’w hanghenion, rhoddwyd cefnogaeth gref i ‘cost rhent’ a ‘chael cartref modern sydd â digon o le’.

Tabl 2 - Math o gymorth i helpu gyda symud ar draws ymatebwyr a ddangosodd fod y cartref yn rhy fach neu’n rhy fawr yn erbyn y sampl gyffredinol (%)

	Cyffredinol (%)	Rhy fawr (%)	Rhy fach (%)
Help wrth ymgartrefu yn fy nghymuned	6	7	7
Help wrth drefnu a phecynnu eiddo	11	13	8
Help wrth gysylltu â chyfleustodau	8	9	6
Help gydag addurno	19	21	18
Help gyda'r gost o symud ³	26	20	43
Cefnogaeth gyda fy lles	10	9	15

“Byddwn wrth fy modd â symud tŷ ond mae’n costio gormod ac mae’n llawer o waith i bacio a symud.”

³Darparodd yr arolwg ‘garpedi newydd’ a ‘gwasanaethau symud’ fel enghreifftiau o gostau.

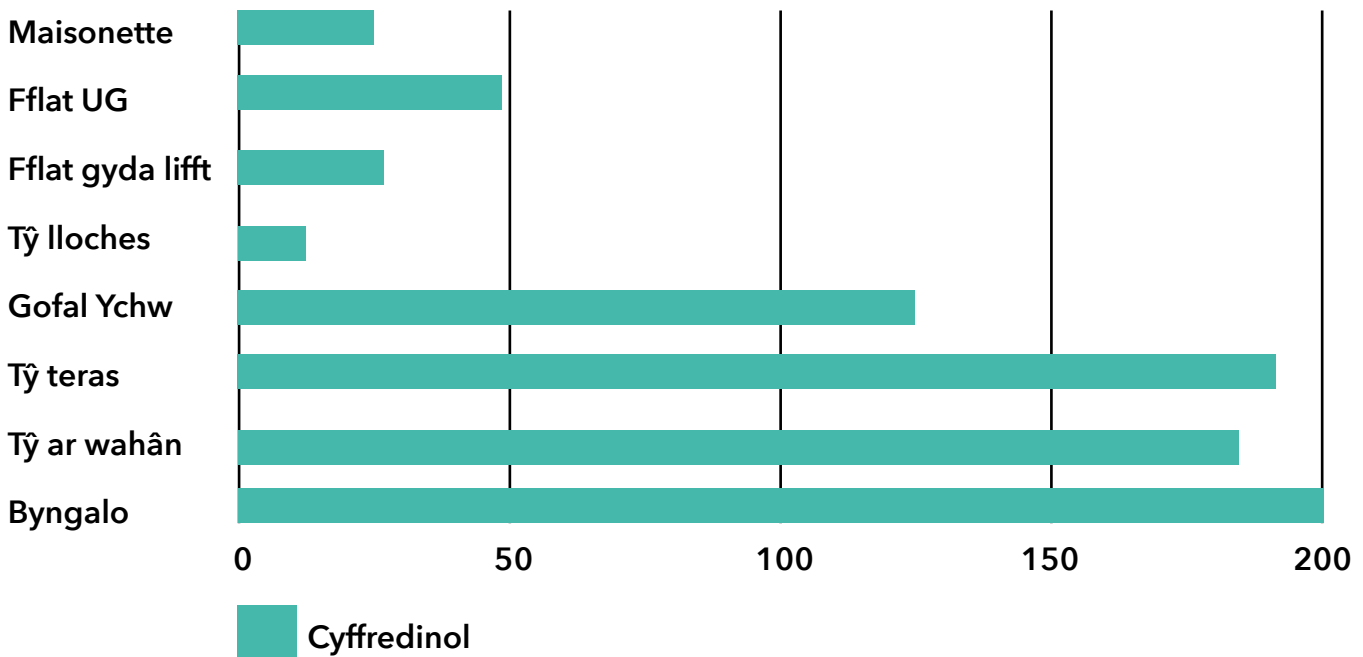


Roedd gan bobl a deimlai fod eu cartref yn rhy fawr i'w hanghenion ganlyniadau cymharol gyson gyda'r cymorth sydd ei angen arnynt o gymharu â'r sampl gyffredinol, rhoddodd y rhai mewn cartrefi sy'n rhy fach i'w hanghenion fwy o bwyslais ar y ffaith bod angen cymorth arnynt o ran costau symud a chefnogaeth lles.

Pan ofynnwyd faint o ystafelloedd gwely y byddai ymatebwyr eu heisiau (pe baent yn symud), y mwyaf poblogaidd oedd dwy ystafell wely ac yna tair. Dim ond hanner mor boblogaidd oedd cartrefi un a phedair ystafell wely o'i gymharu â'r ddau ddewis uchaf.

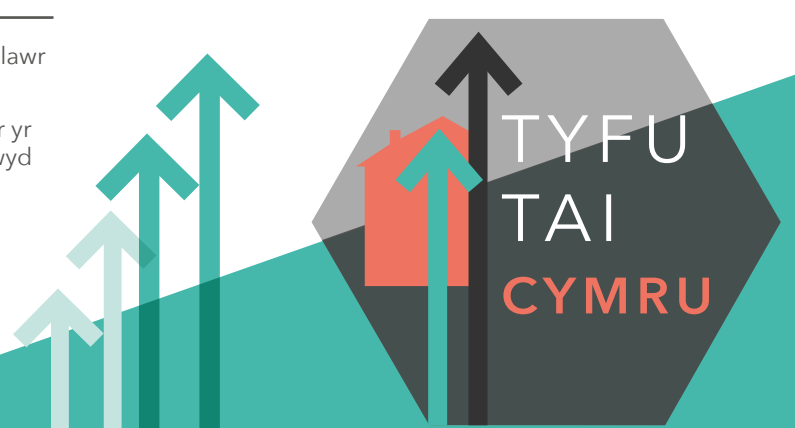
"Rwy'n teimlo y dylid ystyried maint yr ystafelloedd gwely wrth benderfynu a yw teulu wedi'i gartrefu'n ddigonol."

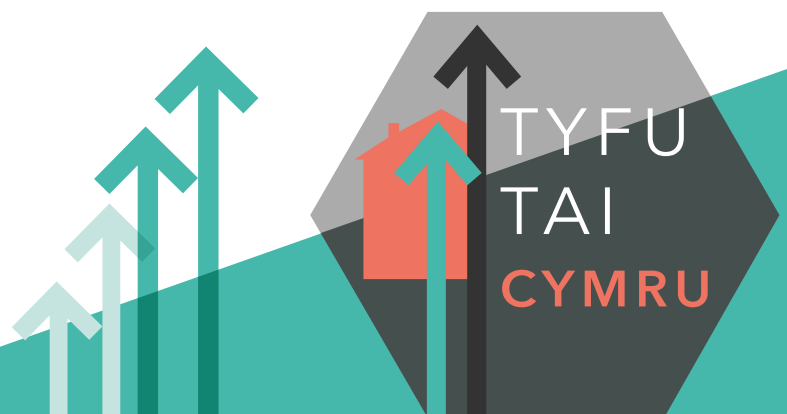
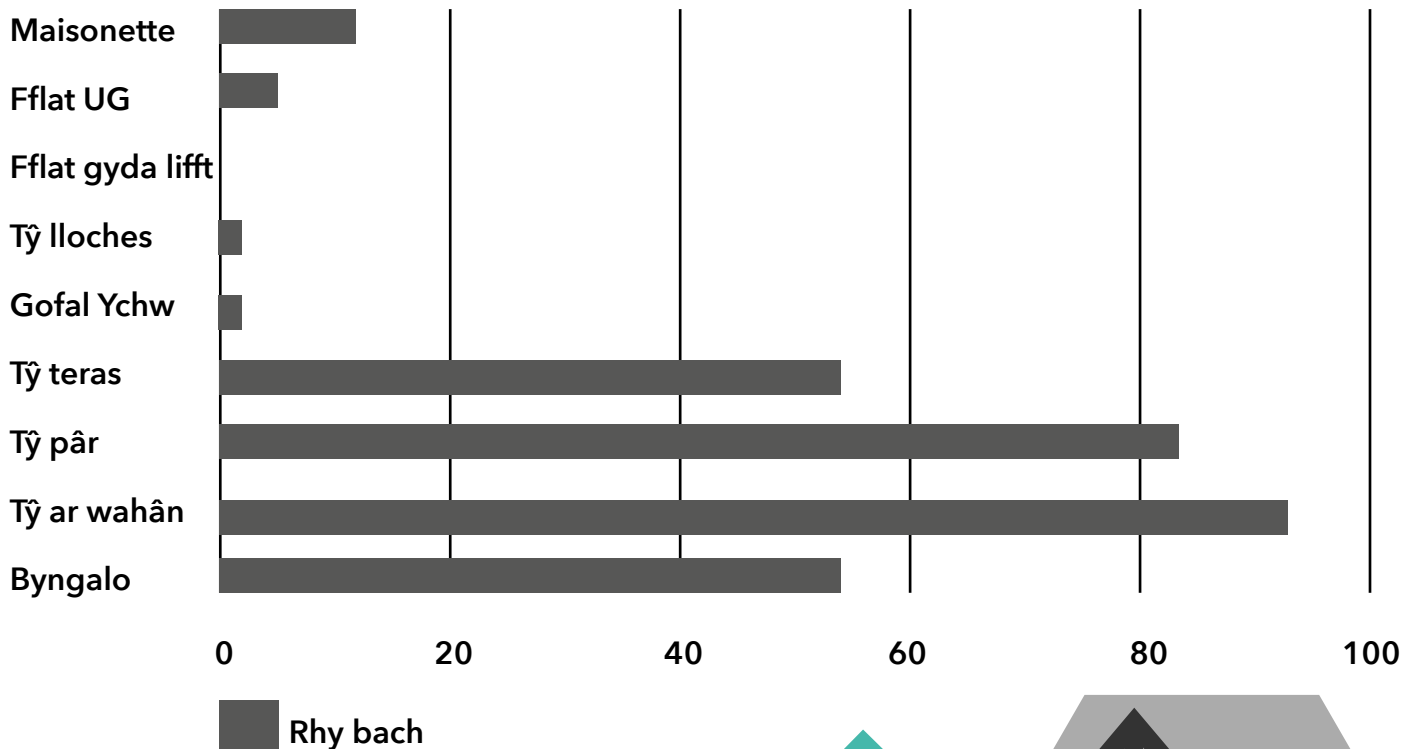
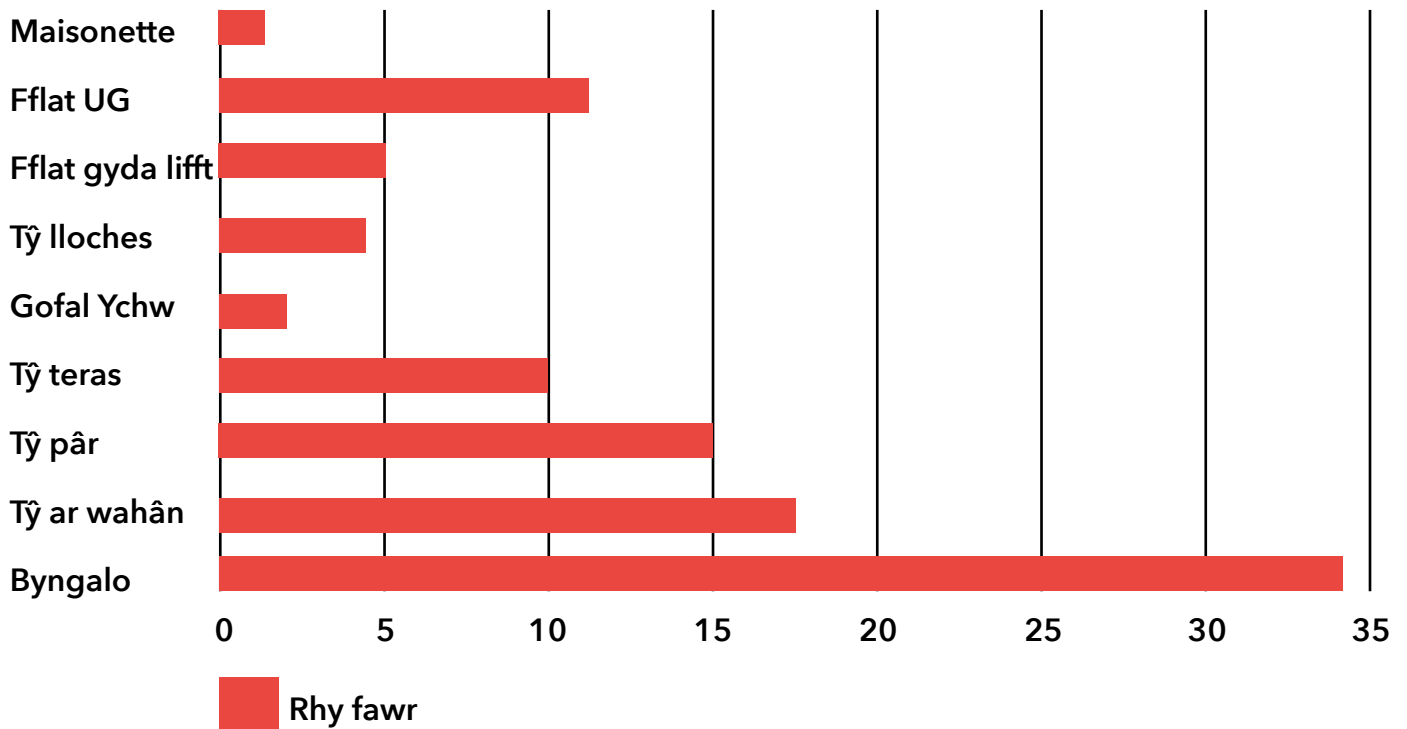
Tabl 2, 3 a 4 - Poblogrwydd mathau o eiddo ar draws ymatebwyr a nododd fod y cartref yn rhy fach neu'n rhy fawr yn erbyn y sampl gyffredinol yn ôl nifer yr ymatebion⁴⁵



⁴Ychydig iawn o alw oedd am fflatiau un ystafell a fflatiau llawr uchaf heb lifft/lifft grisiau.

⁵Gallai ymatebwyr ddewis hyd at dri opsiwn - mae'r rhif ar yr echelin lorweddol felly'n cynrychioli sawl gwaith y dewiswyd ymateb penodol.





Yn y sampl gyffredinol, mae byngalos a thai sydd ar wahân neu'n lled-wahanedig yn cael lefelau uchel o gymorth⁶.

"Byddwn wrth fy modd â chael byngalo ond does dim byngalos yn fy ardal i."

I'r rhai sy'n dweud bod eu cartref yn rhy fawr, mae 'byngalo' yn cael cyfran uwch o gefnogaeth, ac yn wahanol i'r ymatebion cyffredinol, mae cefnogaeth dda dros fflatiau llawr gwaelod.

I'r rhai sy'n dweud bod eu cartref yn rhy fach, tai ar wahân yw'r dewis eiddo mwyaf poblogaidd, ac yna'n cael eu dilyn yn agos gan dai pâr. Mae byngalos a chartrefi teras hefyd yn boblogaidd, ac mae diffyg cefnogaeth amlwg dros unrhyw fathau eraill o eiddo fel fflatiau neu lety a gefnogir.

Gwireddu realiti Pennu'r Maint Cywir

Mae'r blychau canlynol yn amlygu, drwy edrych ar drosiant y math penodol o eiddo, y materion a nodwyd gan grŵp ffocws o denantiaid, ynghyd â stori un unigolyn o'r rhwystrau sy'n bodoli ar hyn o bryd i wireddu rhai o'r dyheadau a'r dymuniadau o ran tai a godwyd drwy'r arolwg tenantiaid.

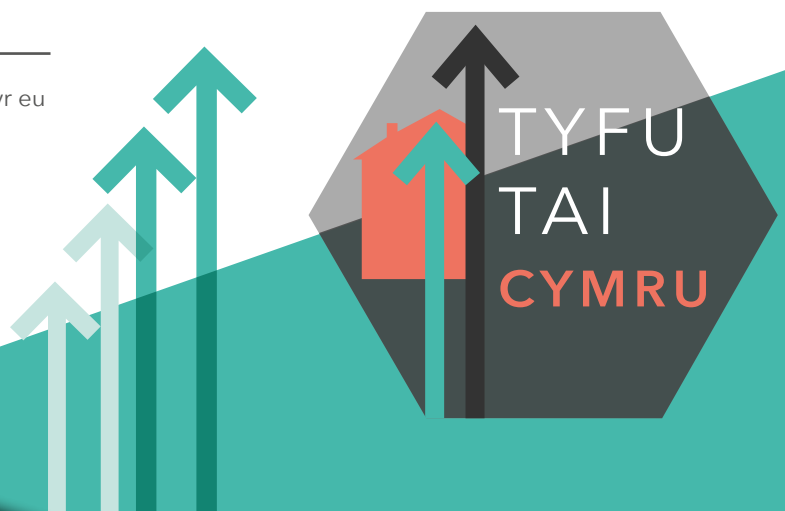
Data stoc wedi'i samplu

Data cymdeithasau tai: Er i un gymdeithas tai reoli 231 o fyngalos nid fu trosiant erioed gyda 71% ohonynt, roedd 25% wedi gwneud hynny unwaith, a 4% yn unig oedd wedi gwneud hynny fwy nag unwaith.

Data SARTH: Llwybr Mynediad Sengl i Dai Er bod cyflenwad cryf o gartrefi yn erbyn lefel y galw o ran cartrefi 2 a 3 ystafell wely, nid yw'r amser cyfartalog a dreulir ar y rhestr aros yn wahanol i'r amser cyfartalog hwnnw a dreulir yn aros am lety 1 gwely (er bod tangyflenwad clir o lety 1 ystafell wely). Esbonnir hyn yn rhannol gan mai dim ond un lleoliad sy'n cyfateb pan ystyriwn y 5 ardal uchaf lle mae stoc wedi'i leoli a'r 5 ardal uchaf lle mae'r galw mwyaf.

Data SARTH: Mae yna hefyd tangyflenwad sylweddol gartrefi mwy eu maint gyda 4 neu fwy o ystafelloedd gwely. Er mai 1135 diwrnod yw'r amser aros cyfartalog i'r rhai ar y rhestr sy'n gofyn am gartref 4 ystafell wely, mae'r amser aros yn neidio i 2769 diwrnod yn achos y rhai sydd angen 6 ystafell wely. (Er bod y galw am 6 ystafell wely gryn dipyn yn llai).

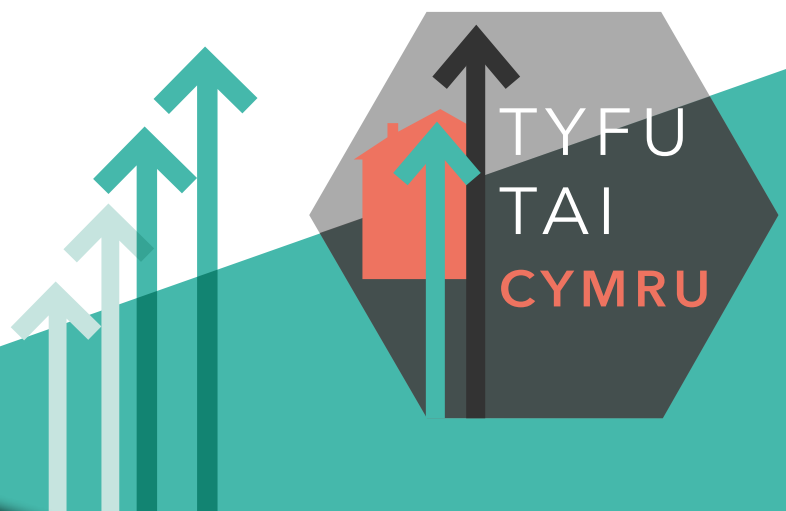
⁶Nid oedd terfyn ar faint o ddewisiadau y gallai ymatebwyr eu gwneud wrth ymateb i'r cwestiwn hwn.



Grŵp ffocws gyda thenantiaid

- I rai roedd y “dreth ystafell wely” yn rhwystr clar i ystyried symud yn y dyfodol, ac i’r rhai a oedd eisoes wedi’u heffeithio ganddi, fe greodd bryder ychwanegol ynghylch diogelwch ariannol unigolion
- Er gwaethaf effaith y dreth ystafell wely tynnodd rhai tenantiaid sylw at yr angen am le ychwanegol i ddarparu ar gyfer eu cyfrifoldebau wrth ofalu am blant neu wyrion ac wyresau yn rheolaidd
- Dywedodd tenantiaid wrthym y byddent yn cysylltu â’u landlord am gymorth i symud, ond roeddent yn cydnabod eu bod yn cynrychioli grŵp ymgysylltiedig o denantiaid ac y gallai fod angen gwneud rhagor o waith i sicrhau bod y cymorth a gynigir yn fwy hysbys ar draws yr holl denantiaid
- Codwyd pwysigrwydd cael pwynt cyswllt allweddol (swyddog tai fel arfer) fel rhywbeth a allai wella’r wybodaeth am anghenion tai unigolyn – a’u gwneud yn haws cael sgysiau am symud, os mai dyna yw dymuniad y tenant
- Roedd tenantiaid yn gwerthfawrogi teimlo’n rhan o’u cymuned ac yn teimlo’n gadarn ac yn ddiogel yn eu cartrefi

Stori Anne... Mae Anne (63 oed) wedi byw yn ei fflat cymdeithas tai llawr cyntaf ers deng mlynedd. Pan symudodd hi i mewn roedd hi’n gyflogedig ac yn gallu talu’r rhent am ei heiddo dwy ystafell wely drwy ei chyflog. Mae hi wedi bod yn hapus iawn yn byw yno, yn agos at y teulu ac yn gallu cael wyrion ac wyresau i aros yn ei hystafell sbâr. Profodd Anne iechyd meddwl gwael iawn bum mlynedd yn ôl ac yn sgil hynny fe gollodd hi ei swydd. Ers hynny mae hi wedi byw gyda straen y dreth ystafell wely sbâr. Gan fod Ann yn byw ar Lwfans Cymorth Cyflogaeth, dim ond drwy dderbyn Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai gan ei chyngor lleol y gall dalu’r tâl ychwanegol am ei hystafell wely sbâr. Gwneir y penderfyniad hwn bob 6 mis ac mae’n gyfnod llawn straen i Anne aros i glywed a fydd hi’n derbyn y taliad neu’n wynebu’r risg o golli ei chartref. Mae’r gymdeithas tai yn gefnogol i Anne aros yn eu heiddo. Er bod Anne yn gwerthfawrogi gallu aros yn ei chartref, mae’r angen am wneud cais rheolaidd am yr arian ychwanegol yn ychwanegu at ei straen a’i hiechyd meddwl gwael.



Dadansoddiad o'r arolwg staff

Ceisiodd yr arolwg staff ddeall yn well sut mae sefydliadau'n rheoli pennu'r maint cywir ar hyn o bryd, a chanfyddiadau'r staff am y rhwystrau sy'n wynebu tenantiaid a'r cyfleoedd i wneud pethau'n wahanol.

Sut mae sefydliadau'n ystyried pennu'r maint cywir ar hyn o bryd

Teimlodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (86%) fod gan eu sefydliad ddealltwriaeth gre, neu eithaf cryf, o pam bod rhai tenantiaid o bosib yn byw mewn cartrefi sy'n rhy fach neu'n rhy fawr. Gan fyfrio ar effaith y pandemig COVID-19, awgrymodd mwyafrif bach (52%) awgrymu nad oedd yr argyfwng presennol wedi cael effaith ar y galw am dai o faint mwy priodol. Mae canfyddiadau'r grŵp ffocws staff (y manylir arnynt yn ddiweddarach yn yr adran hon) yn amlygu tystiolaeth bod rhai aelodau o staff yn teimlo bod y pandemig wedi effeithio ar geisiadau i symud.

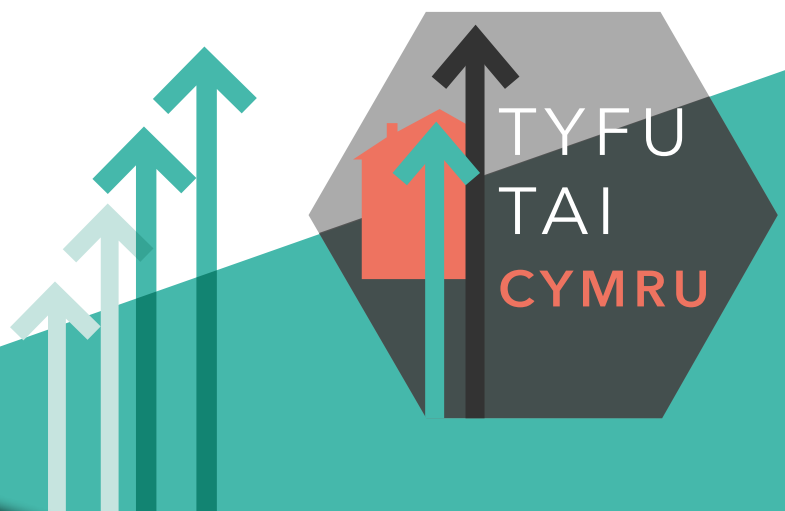
Gan fyfrio ar sut mae eu tîm rheoli tai yn gweithredu, disgrifiodd ymatebwyr ychydig o wahanol iteriadau. Thema gyffredin oedd rôl swyddogion tai fel un sy'n ganolog wrth nodi a mynd i'r afael â phryderon tenantiaid, ac fel pwynt cyngor i aelodau eraill o'r tîm - megis swyddogion rhent. Dywedodd rhai, lle'r oedd dyraniadau y tu allan i rôl y swyddog tai, y gallai fod diffyg cysylltiad weithiau rhwng y swyddogion tai sydd â gwybodaeth fanwl am amgylchiadau tai unigolion a chartrefi, a'r swyddogaeth dyraniadau ei hun.

Ymagwedd Wales & West

Canolbwyntiodd Wales & West yn wreiddiol ar un eiddo gwag, gan fapio taith yr ymgeisydd a barwyd â'r eiddo, gan nodi'r hyn a ddigwyddodd a phwy a gymerodd ran ym mhob cam. Daeth yn amlwg nad oedd yr eiddo'n addas ar gyfer yr ymgeisydd a datblygwyd ddealltwriaeth nad oedd yn golygu, er bod gan Wales & West eiddo ac ymgeisydd, eu bod wedi'u paru'n dda. Roedd ailadrodd yr un broses werthuso ar gyfer pob eiddo gwag fu ar y gweill yn caniatáu iddynt ddiffinio'r hyn a oedd yn bwysig i'r ymgeisydd ac wedyn diffinio beth oedd diben y system gosodiadau.

Gan nodi bod y gwasanaeth wedi'i ddylunio ar gyfer ymagwedd gyffredinol yn hytrach na diffinio anghenion unigol, symudodd y sefydliad i ymagwedd sy'n canolbwyntio ar yr unigolyn gan ddefnyddio Sêr Canlyniadau i ddiffinio gofynion unigol.

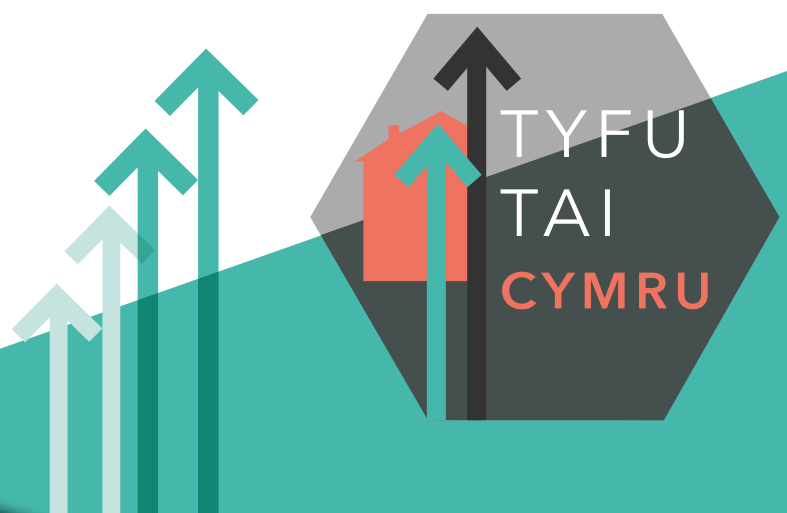
Mae parhau i asesu drwy ddefnyddio'r Sêr Canlyniadau ar bob pwynt cyswllt â'r tenant yn caniatáu gwerthuso canlyniadau'n barhaus ar gyfer y tenant a gwerthuso'r gwasanaethau y mae'r sefydliad yn eu darparu ac felly'n diffinio gwelliannau i



wasanaethau. Gyda'r dull pwrpasol hwn sy'n canolbwyntio ar denantiaid, y mae Wales & West yn rheoli eu heiddo i sicrhau yr ymdrinnir â materion sy'n ymwneud â pennu'r maint cywir yn unigol wrth iddynt ddigwydd. Honnwyd bod y dull hwn yn fwy llafurddwys, gan ei gwneud yn ofynnol i gael mwy o swyddogion tai gydag ardaloedd llai eu maint (rhwng 200 a 250 o denantiaid i bob swyddog) nag arfer, ond mae'r sefydliad yn credu ei fod yn werth y costau uwch gan fod tenantiaid yn hapusach a bod arbedion yn cael eu gwneud gan i broblemau beidio â chodi mewn manau eraill.

Tabl 1. Trosolwg o'r lefel o fewn sefydliadau lle'r oedd ymatebwyr yn teimlo bod materion yn ymwneud â gorlenwi neu danfeddiannu'n cael eu trafod. (%)

	le	Na	Ansicr
Yng nghyfarfodydd bwrdd/uwch reolwyr eich sefydliad	45	20	35
Mewn cyfarfodydd gweithredol o fewn a rhwng timau/adrannau	65	15	20
Mewn cyfarfodydd rhanbarthol sydd â'r nod o gynyddu cydweithio	25	25	50



Dywed staff fod materion sy'n gyrru'r angen am ystyried pennu'r maint cywir yn digwydd mew sawl fforwm gwahanol. Awgryma'r ymatebion mai mewn cyfarfodydd gweithredol rhwng timau y caiff hyn yn cael ei drafod amlaf, ond bu arwydd cadarnhaol hefyd bod rhai sefydliadau'n ystyried y materion hyn ar lefel bwrdd/uwch reolwyr.

Roedd y rhan fwyaf o sefydliadau (59%) yn cywain data ac yn gwerthuso ymyriadau gyda'r nod o helpu pobl i ddod o hyd i gartref addas, er hynny nododd nifer sylweddol (41%) na wnaed hyn.

Wrth ystyried data a gasglwyd gan sefydliadau ar wybodaeth gydraddoldebau sy'n gysylltiedig â gorlenwi neu danfeddiannu bu'r darlun yn un cymysg, gyda rhai (35%) yn cywain hyn, ond mwyafrif bach (55%) yn methu â gwneud. Gan fynd â hyn gam ymhellach, nododd rhai (35%) fod polisiau sy'n gysylltiedig â mynd i'r afael â materion gorlenwi neu danfeddiannu yn destun Aseiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb - ond roedd bron i hanner (47%) yn ansicr ar yr agwedd yma.

Nodi rhwystrau ac ymyriadau y tu ôl i orlenwi a thanfeddiannu

Gofynnwyd i ymatebwyr fyfyrion ar y rhesymau pam y gallai rhai pobl fod yn byw mewn cartrefi nad ydynt yn addas i ddiwallu eu hanghenion, y rhwystrau y gallent fod yn eu profi i symud cartref ac, fel gweithwyr proffesiynol sy'n gweithio'n uniongyrchol gyda thenantiaid mewn amgylchiadau o'r fath, darparu barn am ba weithgareddau y gellid ymgymryd â nhw i helpu.

Grymoedd ysgogol

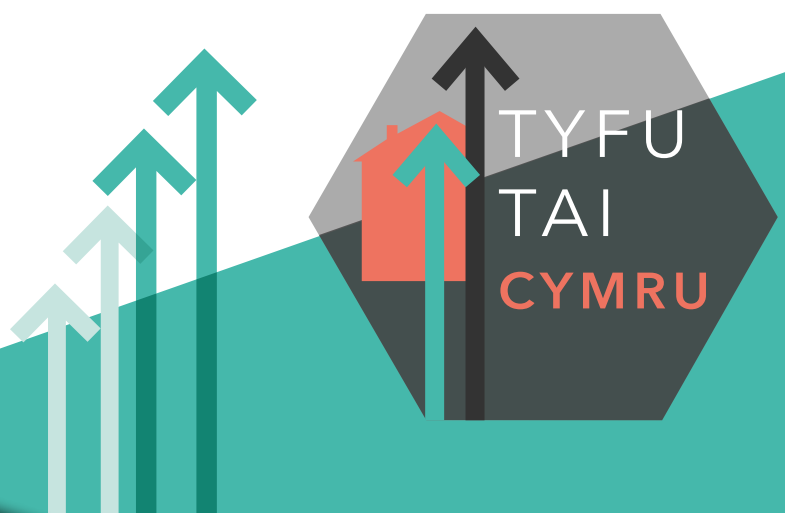
Mewn perthynas â gorlenwi, nodwyd diffyg tai priodol a theuluoedd sy'n tyfu (genedigaethau, plant sy'n dychwelyd i gartref y teulu, teulu estynedig yn symud i mewn ac ati.) fel y ddau brif ysgogiad. Tynnwyd sylw hefyd at fedru fforddio cartref gyda mwy o le ac ôl troed bach cartref presennol rhywun. Soniodd rhai ymatebwyr hefyd am faterion yn ymwneud â'r dreth ystafell wely a blaenoriaethu rhestrau aros.

Cysylltiad emosiynol â chartref a newidiadau yn yr aelwyd (plant yn symud i ffwrdd, perthynas yn mynd ar chwâl) oedd y ddau reswm mwyaf a nodwyd dros danfeddiannaeth. Unwaith eto, tynnwyd sylw at opsiynau tai cyfyngedig yn ogystal â sut y caiff pobl eu hystyried ar y rhestr aros

Canolbwyntio ar atebion

Mewn perthynas â thanfeddiannu, teimlai ymatebwyr y byddai cynyddu'r cyflenwad o gartrefi llai (nododd llawer y cafeat nad oedd hyn yn golygu fflatiau) a chymhellion ariannol ac ymarferol yn helpu'r rhai sy'n tan-feddiannu i symud cartref. Roedd rhywfaint o gefnogaeth hefyd dros gyfathrebu opsiynau tai yn well.

O ran gorlenwi, teimlai ymatebwyr y byddai adeiladu mwy o gartrefi mwy eu maint yn helpu i liniaru'r mater. At hynny, ystyriwyd bod hyrwyddo opsiynau presennol yn well a chryfhau cyfathrebu â thenantiaid er mwyn



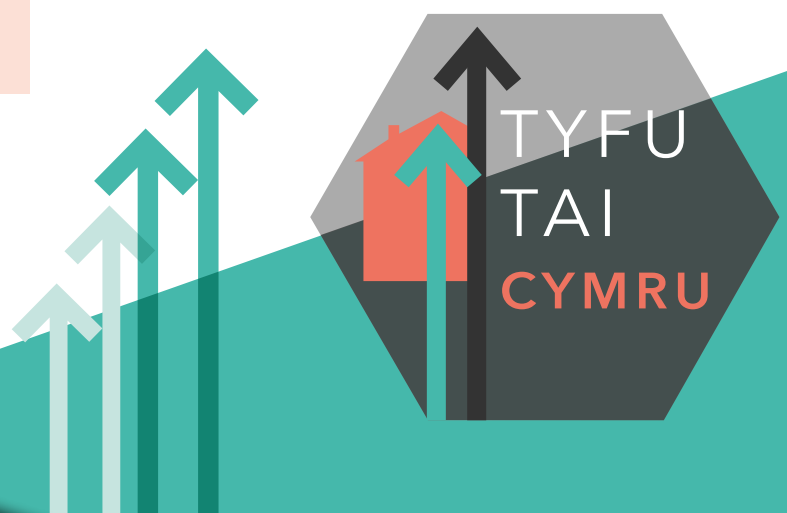
cyfeirio disgwyliadau hefyd yn ddefnyddiol. Tynnodd sawl ymatebydd sylw hefyd at yr angen am ddefnyddio cartrefi presennol ac eiddo gwag i gynyddu opsiynau tai.

Gofynnwyd i ymatebwyr ddewis unrhyw weithgareddau a allai helpu'r broses o bennu'r maint cywir, yn seiliedig ar weithgareddau a nodwyd gan yr adolygiad o lenyddiaeth. Bu cefnogaeth bwrpasol dros bob mesur a gynigiwyd, talu treuliau symud oedd yr un mwyaf poblogaidd a chael swyddog pennu'r maint cywir penodedig oedd y lleiaf poblogaidd. Ystyriwyd hefyd bod cymorth i gael gwared ar annibendod, canslo ôl-ddyledion ac ysgogiadau ariannol yn weithgareddau da i'w cyflawni.

Grŵp ffocws staff - uchafbwyntiau...

- Ni fyddai ymagwedd 'un peth sy'n addas i bawb' yn gweithio i gefnogi pobl i symud i gartref mwy addas
- Mae stoc tai hŷn a than-gyflenwad o gartrefi mewn ardaloedd mwy poblogaidd yn dwysáu materion gorlenwi a thanfeddiannu ymhellach
- Tynnodd rhai staff sylw at gynnydd yn nifer y bobl sy'n byw mewn cartrefi gorlawn yn ystod y pandemig
- Gallai'r posibilrwydd o gyflwyno polisau gosod lleol helpu i gynyddu'r opsiynau i bobl sydd angen symud
- Mynegwyd barn gan rai y gallai symud sy'n seiliedig ar ddewis (yn hytrach nag anghenion) arwain at denantiaethau mwy cyson a chynyddu boddhad tenantiaid

- Bu tensiwn go iawn rhwng yr hyn a ddarperir trwy a.106, a gwneud i ddatblygiad wneud synnwyr ariannol a'r angen am adeiladu mwy o gartrefi mwy eu maint
- Ystyriwyd bod mentrau o'r math 'cyfnewid cartref' yn ddefnyddiol, er efallai nad y dull hwn yw'r un mwyaf priodol bob amser i rai pobl sy'n llawer hŷn,
- Efallai y bydd angen ail-ystyried sut y caiff y galw ei gywain er mwyn darparu tystiolaeth o le mae gweithgarwch datblygu wedi'i ganolbwyntio
- Heriau sylweddol mewn cymunedau gwledig lle mae cysylltiadau â siopau ac amwynderau lleol eraill yn lleihau dymunoldeb ardaloedd
- Ystyriwyd bod cyfathrebu ac iaith yn allweddol i sicrhau bod trafodaeth gyda thenant yn cael ei wneud yn y ffordd gywir, heb achosi braw na phanig ynglŷn â'u gallu i aros yn eu cartref presennol.



Bwrw ymlaen ag atebion sy'n seiliedig ar ddatblygu

Ymgysylltodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy ag adran bensaernïaeth Prifysgol Caerdydd i ddylunio tai hyblyg a allai gynnwys pobl hŷn sy'n ceisio symud i gartrefi llai neu aelwydydd un deiliad (Forster, 2020). Yr ateb oedd dylunio eiddo cwrt un ystafell wely gyda lle byw sy'n ddigon mawr i letya gwesteion dros nos ac ar yr un pryd parhau i ddarparu lle byw. Darparodd yr ateb arloesol hwn y lle yr oedd arnynt ei angen i bobl hŷn gael ymwelwyr tra'n cynorthwyo tenantiaid ifanc, sengl i osgoi'r dreth ystafell wely. Defnyddiwyd dau safle a oedd gynt yn broblemus, gan eu bod yn garejys stryd bengaead sy'n eiddo i'r gymdeithas y tu ôl i eiddo yr oeddent hefyd yn berchen arnynt. Mae garejys mewn strydoedd pengaead yn ddrwgenwog am ddenu ymddygiad gwrthgymdeithasol (Sweeney, 2020) Datrysodd y datblygiadau'r mater hwn ar yr un pryd â chreu anheddau modern a llawn golau gyda gofod awyr agored preifat a allai gynnwys tenantiaid a oedd yn tanfeddiannu heb fod angen iddynt adael eu hardal leol. Bu arbedion cost sylweddol hefyd o ganlyniad i ddefnyddio tir yr oedd y gymdeithas eisoes yn berchen arno.



Casgliadau

Gan fyfrio ar bob agwedd ar yr wybodaeth a gasglwyd i lunio darlun cyfoes o heriau sy'n ymwneud yn ymwneud â phennu'r maint cywir ar draws Gogledd Cymru, mae nifer o edafedd yn deillio o'r dystiolaeth.

Mae'r cyflenwad tai'n rhwystr allweddol sy'n cyfyngu ar ddewis i denantiaid a rhoi sefydliadau o dan anfantais wrth ystyried sut i liniaru'r angen brys am dai, a hefyd sicrhau cyflenwad digonol o gartrefi i ganiatáu dewis a symudedd wrth i amgylchiadau pobl newid dros amser. Nid yw'n ymwneud â'r cyflenwad tai yn gyffredinol yn unig, ond â chyflenwi'r cartrefi cywir - mae pobl naill ai'n gweld bod y cartrefi hyn yn fwy dymunol neu mae arnynt eu hangen er mwyn diwallu anghenion yr aelwyd.

Roedd rhwystrau systemig eraill yn cynnwys effaith y 'dreth ystafell wely' sy'n cyfyngu ar ddewis a rheolaeth a'r gwrthdaro rhwng sicrhau hyfywedd datblygiadau tai newydd yn erbyn darparu cartrefi a fyddai'n mwyafu symudedd tai.

I denantiaid, mae cefnogaeth ymarferol yn wirioneddol bwysig wrth ystyried symud. Yn hyn o beth, roedd cymorth ariannol yn flaenoriaeth ond dangosodd ymatebwyr gefnogaeth i amrywiaeth o fesurau eraill a fyddai'n helpu i adlewyrchu na fyddai dull 'un peth sy'n addas i bawb' yn gweithio, ac y byddai ymyriadau gwahanol yn ffitio gwahanol amgylchiadau wrth annog neu helpu i hwyluso symudiad.

Bu pryderon ynghylch anabledd, salwch, cyfrifoldebau gofalu, llesiant meddyliol a chorfforol parhaus yn nodweddion cyffredin y sylwadau a nodwyd gan denantiaid - gan adlewyrchu'r pwysau ym mywydau pobl a all ysgogi teimladau o bryder am y dyfodol a'r canfyddiad o ba mor addas yw cartref ac a fydd yn mynd yn ei flaen.

Efallai mai'r pryder mwyaf oedd y canfyddiad nad oedd y rhan fwyaf o denantiaid yn gwybod ble i fynd am help i symud (Er ei fod yn werth nodi i rai nodi nad oedd angen cymorth arnynt i symud). Mae hyn yn ailddatgan yr angen am ystyried sut y caiff tenantiaid eu hysbysu am y cymorth sydd ar gael.

Roedd staff yn fwy tebygol o ganolbwyntio ar y rhwystrau a oedd yn bresennol yn y system - megis y dreth ystafell wely, blaenoriaethu rhestrau aros a pholisïau dyraniadau. Roedd yn amlwg bod staff/sefydliadau'n cael eu rhoi mewn sefyllfaoedd anodd wrth geisio cefnogi tenantiaid, rheoli disgwyliadau a goresgyn y rhwystrau systemig hynny ar yr un pryd â gwneud y defnydd gorau o gartrefi sy'n bodoli eisoes. Roedd brwdfrydedd amlwg hefyd dros wneud cynnydd o ran ehangu'r opsiynau ar gyfer tenantiaid.

Er y bydd angen newid ar raddfa fawr i bolisi cenedlaethol i ddatrys rhai o'r heriau a amlygwyd, mae rhai meysydd sy'n ymddangos yn barod ar gyfer cydweithredu newydd/ychwanegol, y byddwn yn ei nodi yn yr adran ganlynol.



Meysydd ffocws ar gyfer y dyfodol

Credwn, o ystyried yr heriau a amlygir yn yr ymchwil hon, fod angen mwy o berchnogaeth ar lefel Llywodraeth Cymru i sicrhau bod cartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu yn cael effaith bwrpasol ar allu pobl i symud a bod opsiynau tai ar gael iddynt. I'r perwyl hwnnw, rydym yn gwneud yr argymhelliad canlynol:

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried alinio cyllid ar gyfer tai cymdeithasol yn agosach ag adeiladu cartrefi sy'n cynyddu symudedd tai.

Mae'r pwyntiau canlynol yn nodi gweithgareddau/pynciau i helpu i lywio'r gweithgor wrth ystyried y ffordd orau o flaenoriaethu cydweithredu, adnoddau ac amser er mwyn manteisio i'r eithaf ar y gallu i alluogi i bennu'r maint cywir ddigwydd ledled Gogledd Cymru.

1. Cyfathrebu ac ymgysylltu â thenantiaid

- Dylai'r grŵp ystyried datblygu ymagwedd hyblyg at ymdrin â sut y caiff pethau fel y cymorth sydd ar gael i helpu pobl i symud ei hyrwyddo i denantiaid gan ddefnyddio mewnwelediad ac arbenigedd tenantiaid a chydweithwyr mewn timau cyfathrebu.
- Dylai'r grŵp ystyried ymgyrch ar y cyd yn cydweithio â grwpiau tenantiaid gyda'r nod o gynyddu ymwybyddiaeth landlordiaid cymdeithasol o'r cymorth sydd ar gael a lleddfyr pryderon a amlygwyd yn yr arolwg tenantiaid, gan gynnwys astudiaethau achos i ddangos beth y gallai'r cymorth ei gyflawni i eraill yn ymarferol.

2. Cymhellion a rennir

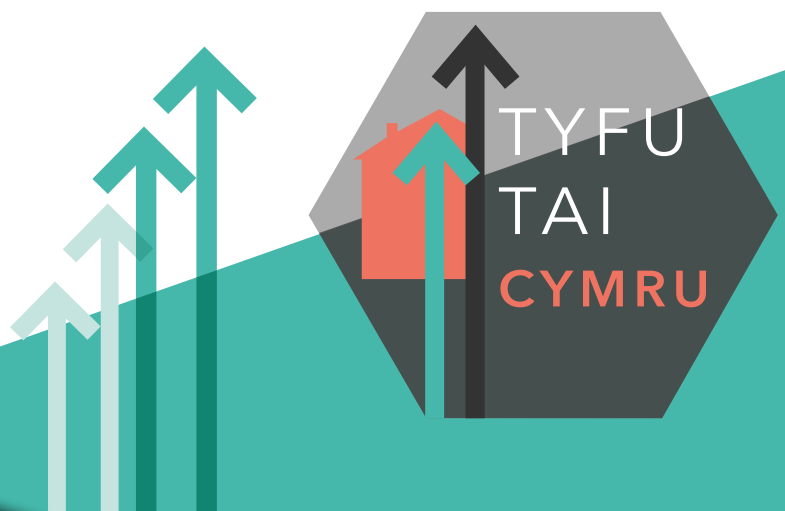
- Dylai'r grŵp ystyried ffyrdd y gellid dod o hyd i ysgogiadau - o rai ariannol i rai ymarferol - fel adnodd a rennir sydd ar gael i bob tenant yn y rhanbarth.

3. Mwyafu symudedd tai presennol

- Dylai'r grŵp ystyried sut y gallai cynlluniau presennol ehangu i ganiatáu trosglwyddiadau rhwng darparwyr i'r rhai sy'n barod, neu sy'n dymuno symud i ardaloedd eraill.
- Dylai'r grŵp ystyried rhannu arfer da a darparu set gyffredin o egwyddorion a allai fod yn sail i'r ffordd y mae swyddogion tai yn gweithio gyda chydweithwyr yn y meysydd gosodiadau/ dyraniadau.

4. Polisiâu gosod lleol

- Dylai'r grŵp ystyried defnyddio polisiâu gosodiadau sy'n benodol i gynllunio i flaenoriaethu'r rhai sy'n tanfeddiannu neu mewn tai gorlawn.
- Os yw'n amlwg bod angen cartref o fath neu faint penodol, dylai awdurdodau lleol wneud y rhain yn flaenoriaeth strategol er mwyn cyfeirio cynllunio datblygu mor gynnar â phosib.



- c. Dylai'r grŵp ddarparu trosolwg o sut mae'r angen am Daliad Disgresiwn at Gostau Tai, ac effaith y dreth ystafell wely, yn aflunio'r data a gedwir ar yr angen am dai

5. Gwerthuso a monitro

- a. Dylai'r grŵp ystyried y mecanweithiau sydd eu hangen i fonitro a gwerthuso'n effeithiol y gweithgareddau a gyflawnir i adeiladu sylfaen dystiolaeth bellach a gwneud gwelliannau er mwyn sicrhau bod gweithgareddau'n cael yr effaith fwyaf sy'n bosib ar denantiaid a sefydliadau fel ei gilydd.
- b. Dylai hyn gynnwys canolbwyntio ar gydraddoldebau er mwyn amlygu sut y gall ymyriadau ddiwallu anghenion pob tenant gan gynnwys pobl sydd ag anableddau a'r rhai o gefndiroedd lleiafrifol.





Chartered
Institute of
Housing
Cymru

Cwrdd â'r tîm:



Catherine May

Tyfu Tai Cymru manager, CIH Cymru

E: catherine.may@cih.org T: 02475 312021



Matt Kennedy

policy and public affairs manager, CIH Cymru

E: matthew.kennedy@cih.org T: 02475 312020



Matt Dicks

director, CIH Cymru

E: matthew.dicks@cih.org T: 02475 312018



Sharon Dean

customer support coordinator, CIH Cymru

E: sharon.dean@cih.org T: 02475 312013

Tyfu Tai Cymru -
Lle cywir, cartref cywir,
maint cywir?