Chartered Institute of Housing Cymru

Anghenion a dymunoldeb tai

Sicrhau nad yw'r cartrefi cymdeithasol a adeiladwn yn diwallu'r angen am dai yn unig, ond eu bod yn ddymunol i denantiaid a'r gymuned ehangach

Awduron: Elen Grantham, Wendy Dearden a Nikki Cole

Chwefror 2024

TYFU TAI CYMRU

Mewn cydweithrediad â

Shelter Cymru

Mae Shelter Cymru yn elusen gofrestredig sy'n ymroddedig i gefnogi'r hawl i gartref diogel yng Nghymru. Rydym yn ymgyrchu ar faterion tai Cymru gyda golwg ar gael dylanwad o ran newid cadarnhaol. Ein gweledigaeth yw bod cartref digonol a diogel yn hawl sylfaenol ac yn hanfodol i iechyd a lles cymunedau.

Rydym yn bodoli i amddiffyn yr hawl i gartref diogel ac i frwydro yn erbyn effaith ddinistriol yr argyfwng tai ar bobl a chymdeithas. Rydyn ni'n gwneud hyn gydag ymgyrchoedd, cyngor a chefnogaeth - a dydyn ni byth yn rhoi'r gorau iddi. Credwn mai cartref yw popeth.

Nikki Cole Consulting

Mae Nikki yn weithiwr tai cymdeithasol proffesiynol profiadol iawn gyda dros 40 mlynedd o brofiad o weithio yn y sector tai cymdeithasol. Mae Nikki wedi gweithio ledled Cymru ar lefel cyfarwyddwr i ddatblygu datrysiadau tai cymdeithasol ac fel arweinydd Tai Strategol gyda Chyngor Caerdydd. Mae Nikki yn ymgynghorydd llawrydd llwyddiannus sy'n angerddol dros rannu gwybodaeth a phrofiad gyda gweithwyr tai proffesiynol.

TPAS Cymru

Mae TPAS Cymru wedi cefnogi tenantiaid a landlordiaid tai cymdeithasol ledled Cymru i ddatblygu cyfranogiad effeithiol mewn Tai ers dros 30 mlynedd. Maent yn gweithio ar yr agenda ehangach o ymgysylltu â dinasyddion, gan hyrwyddo arfer da mewn gwasanaethau cyhoeddus trwy hyfforddiant, cymorth, prosiectau ymarferol a datblygu polisi. Mae ganddynt wybodaeth helaeth am dai cymdeithasol ac yn canolbwyntio ar faterion o safbwynt y tenant ac er budd tenantiaid.

Tyfu Tai Cymru (TTC)

Mae Tyfu Tai Cymru (TTC) yn brosiect polisi tai pum mlynedd a ariennir gan Sefydliad Oak ac wedi'i letya gan y Sefydliad Tai Siartredig (CIH), sydd â'r nod o ddarparu dadansoddiadau llawn mewnwelediad a llenwi bylchau mewn tystiolaeth i gefnogi cynnydd polisïau. Un o'i feysydd ffocws yw sicrhau ein bod yn adeiladu'r cartrefi cywir i ateb y galw.

Cydnabyddiaeth

Hoffem ddiolch i bawb a gefnogodd yr ymchwil. Hoffem hefyd ddiolch i'r holl denantiaid a ymatebodd i'r arolwg ac a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws yn ogystal â'r rhanddeiliaid sy'n gweithio yn y sector tai.

SHELTER CYMRU

TPAS CYMRU
You matter | Ti'n cyfri

Cyflwyniad

Yng ngwanwyn 2023, comisiynodd Shelter Cymru gan Tyfu Tai Cymru i gynnal ymchwil a fu'n archwilio datblygiad tai cymdeithasol newydd tra'n sicrhau bod cartrefi'n ddymunol i'r tenantiaid a fydd yn byw ynddynt ac i'r gymuned ehangach.

Nod yr ymchwil yw:

- Darparu cipolwg ar y canfyddiadau sy'n bodoli mewn perthynas â datblygiadau tai cymdeithasol newydd gan gynnwys cyfleoedd a bygythiadau'r datblygiadau hyn
- Awgrymu pa gamau sydd eu hangen er mwyn i gymunedau fod yn rhan o'r gwaith o asesu anghenion tai a chynllunio datblygu wedi hynny
- Myfyrio ar addasrwydd polisi, deddfwriaeth a'r adnoddau a ddarperir.

Methodoleg

Mabwysiadwyd dull methodoleg gymysg ar gyfer yr ymchwil hon fu'n cyfuno myfyrio ar wybodaeth bresennol â mewnwelediad meintiol ac ansoddol gan denantiaid a rhanddeiliaid sy'n gweithio yn y sector tai.

- Cyflawnwyd **adolygiad llenyddiaeth** i ddarparu trosolwg o'r cyd-destun polisi a deddfwriaethol a thystiolaeth o ymchwil berthnasol.
- Cynhaliwyd **arolwg tenantiaid ar-lein** gan TPAS Cymru drwy eu Rhwydwaith Pwls Tenantiaid yn gofyn beth oedd yn bwysig iddynt am eu cartrefi ac a ddylai tenantiaid gymryd mwy o ran yng nghamau dylunio, cynllunio a datblygu datblygiadau tai cymdeithasol newydd. Derbyniwyd cyfanswm o 266 o ymatebion.
- Cafodd **dau weithdy ar-lein ar gyfer cynrychiolwyr tenantiaid** eu cynnal a'u hwyluso gan TPAS Cymru drwy eu Rhwydwaith Tenantiaid ac Anabledd ac fe'u mynychwyd gan gyfanswm o tua 30 o bobl.
- Cynhaliwyd **grŵp ffocws o weithwyr achos Shelter Cymru** yn archwilio'r themâu allweddol yn eu gwaith mewn perthynas ag adolygu addasrwydd cynigion tai cymdeithasol unigol.
- Cynhaliwyd **cyfweliadau lled-strwythuredig â rhanddeiliaid neu drafodaethau grŵp gydag** amrywiaeth o randdeiliaid, a fu'n cynnwys landlordiaid cymdeithasol preswyl (RSL) sy'n datblygu ac awdurdodau lleol ledled Cymru a Chymorth Cynllunio Cymru[1]. Roedd y cwestiynau'n gofyn i ba raddau y mae ymgysylltu'n digwydd gyda thenantiaid a chymunedau yn ystod y broses gynllunio a'r cyd-destun ehangach sy'n dylanwadu ar ddatblygu.

[1] Cymorth Cynllunio Cymru – Ymgysylltu cymunedol mewn cynllunio

Gosod y cyd-destun

Yng ngoleuni'r lefelau presennol o anghenion tai yng Nghymru mae angen i ni sicrhau nid yn unig ein bod yn adeiladu'r nifer cywir o gartrefi ond bod y cartrefi hyn o'r math iawn yn y lle iawn. Bydd hyn yn sicrhau bod pawb yn gallu cael mynediad i gartref yn eu cymuned leol sydd hefyd yn diwallu anghenion cenedlaethau'r dyfodol a'n poblogaeth sy'n heneiddio.

Materion allweddol:

- Mae awdurdodau lleol yn asesu anghenion tai yn eu hardal trwy ddatblygu asesiad o'r farchnad tai leol sy'n llywio cynlluniau strategol megis y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a blaenoriaethau ariannu. Ffynhonnell ddata allweddol yw'r gofrestr tai cymdeithasol.
- Mae gwrthdaro rhwng asesiad caled, isafol o angen a chreu cartref dymunol a chynaliadwy. Effeithir ar hyn gan brinder tai cymdeithasol a galw cynyddol sy'n cyfyngu'n ddifrifol ar gyfleoedd i ddewis.
- Mae ymgynghori'n rhan annatod o broses mabwysiadu'r CDLl a cheisiadau cynllunio unigol ond mae'n dibynnu ar unigolion i fod yn rhagweithiol wrth fynegi eu barn. Mae symudiad tuag at ymgysylltu'n well yn cael ei weld trwy greu lleoedd.
- Mae dyluniad tai cymdeithasol yn destun gofynion Llywodraeth Cymru a chraffu technegol.
- Mae stigma yn erbyn tai cymdeithasol yn aml yn cael ei fynegi drwy'r broses gynllunio ac mae angen ymgysylltu'n gynnar er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei dderbyn yn dda gan y gymuned ehangach.
- Mae enghreifftiau cynyddol o ble mae datblygiadau tai a arweinir gan y gymuned yn digwydd gyda grwpiau llawr gwlad yn cael eu cefnogi gan sefydliadau fel Cwmpas.
- Mae hwyluswyr tai'n chwarae rôl bwysig mewn ardaloedd gwledig drwy ddarparu pwynt cyswllt annibynnol rhwng y gymuned a'r landlord datblygu.

Asesu anghenion tai

Mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol yng Nghymru gynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai, h.y. y nifer o gartrefi sydd eu hangen yn yr ardal i ddarparu ar gyfer y rhai sy'n byw mewn amgylchiadau tai anfoddhaol (digartrefedd, gorlenwi, neu ofynion tai penodol eraill) yn ogystal â'r twf cyffredinol mewn aelwydydd newydd yn y boblogaeth. Trwy baratoi **Asesiad o'r Farchnad Dai Leol** (LMHA)[2], maent hefyd yn ystyried fforddadwyedd y farchnad tai drwy gymharu incwm aelwydydd â chostau tai.

Mae LHMA yn rhan hanfodol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu Lleol a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Maent hefyd yn darparu tystiolaeth sy'n sail i flaenoriaethau'r awdurdod lleol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, y brif raglen cyllid cyfalaf ar gyfer datblygu tai cymdeithasol newydd, yn ogystal â chomisiynu gofal a chymorth. Dylid eu defnyddio i gynllunio ar gyfer anghenion amrywiol gwahanol bobl a chymunedau, gan gynnwys lleiafrifoedd ethnig, pobl anabl, a phobl o wahanol oedrannau i sicrhau bod cartrefi'n diwallu'r anghenion hynny.

Ffynhonnell wybodaeth allweddol ar gyfer cyfrifo angen yw **rhestr aros tai cymdeithasol** yr awdurdod lleol. Mae hyn a'u cynllun dyrannu'n ofynnol o dan Ddeddf Tai 1996 fel ffynhonnell ymgeiswyr ar gyfer tai cymdeithasol gwag, lle mai anghenion tai yw'r ffactor allweddol wrth benderfynu ar flaenoriaeth. Fel y mae arweiniad Llywodraeth Cymru[3] yn ei gydnabod, dylai cynlluniau dyrannu anelu at wneud y defnydd gorau o'r tai cymdeithasol sydd ar gael tra hefyd yn cynnig y dewis ehangaf posibl o lety i ymgeiswyr.

Gwaith ymchwil blaenorol gan Tyfu Tai Cymru: Gwnaeth Lle cywir, cartref cywir, maint cywir?[4] roi'r gwrthdaro'n amlwg yn y sbotolau rhwng asesiad caled, isafol o angen a chreu cartref dymunol a chynaliadwy. Amlygodd yr adroddiad hefyd fod y **cyflenwad tai** yn rhwystr allweddol sy'n cyfyngu ar y dewis i denantiaid a'i fod yn rhoi

---

[2] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2022-03/asesiad-or-farchnad-dai-leol-canllawiau-2022_0.pdf

[3] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-03/allocation-of-accommodation-and-homelessness-guidance-for-local-authorities.pdf

[4] https://www.cih.org/media/an0djprs/0489-ttc-right-place-right-home-right-size-welsh-v1.pdf (cih.org)

[5] https://www.bbc.co.uk/news/uk-wales-63373590

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 i bobl wrth i'w hamgylchiadau newid.

Ar draws Cymru, mae tua 90,000 o aelwydydd yn aros am gartref cymdeithasol ar hyn o bryd. Datgela ymchwil gan Shelter Cymru a'r BBC fod y ffigur hwn 40 y cant yn uwch nag yr oedd yn 2018[5]. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynyddu ei gwariant ar dai cymdeithasol i'w rhentu ac wedi ymrwymo i darged o 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd yn ystod tymor hwn y Senedd. Fodd bynnag, mae'n cael ei dderbyn fwy neu lai nad yw'r targed yn debygol o gael ei gyrraedd oherwydd cost gynyddol adeiladu, prinder sgiliau ac oedi yn y system gynllunio.[6]

Awgrymodd yr adroddiad Lle Cywir hefyd fod y '**dreth ystafell wely**'[7] yn rhwystr systematig sy'n cyfyngu ar ddewis a rheolaeth pobl a sicrhau hyfywedd datblygiadau tai newydd yn erbyn darparu cartrefi a fyddai'n cynyddu symudedd.

Ystyriodd gwaith a wnaed i lywio'r Ymgynghoriad Papur Gwyn[8] presennol ar Roi Terfyn ar Ddigartrefedd yng Nghymru ddyraniadau yng nghyd-destun digartrefedd[9] ac roedd y canlynol ymhlith ei gasgliadau:

- Anghysondeb sylweddol rhwng y cyflenwad presennol o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, a'r galw "Mae yna ymdeimlad bod y pwysau cynyddol yn y system oherwydd y diffyg cyfatebiaeth gynhenid hon yn cyrraedd uchafbwynt.[10]"
- Mae cymryd yr holl ffactorau unigol i ystyriaeth ar y pwynt dyrannu'n adeiladu cynaladwyedd, ond yn ei gwneud hi'n anodd cadw at bolisïau a phrosesau anhyblyg.

Mae'r Papur Gwyn ei hun yn cynnwys rhai argymhellion i ddiwygio'r system ddyraniadau a allai gael effaith ar gyfrifiadau anghenion tai:

- Cael cofrestr tai gyffredin ar gyfer pob landlord cymdeithasol mewn ardal
- Tynnu pobl oddi ar y rhestr aros os nad oes angen tai arnynt - Er mai argymhelliad yn y papur gwyn yw hwn byddai'n well gennym weld rhestrau aros yn parhau i fod yn agored i bawb gyda dychweliadau data heb gynnwys pobl yr aseswyd nad oedd ganddynt angen tai bryd hynny.

Ymgysylltu cymunedol mewn prosesau cynllunio

Mae ein system gynllunio wedi'i siapio gan fframwaith Polisi Cynllunio Cymru[11] sy'n ceisio sicrhau cyflwyno datblygu cynaliadwy a gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Ar lefel leol mae asesiad angen yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedyn yn cael ei ddefnyddio i lywio'r CDLl a pholisïau cynllunio penodol mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy o fewn ardal awdurdod lleol.

Lle mae tai fforddiadwy i'w darparu, bydd yn cael ei ffurfioli fel cytundeb adran 106. Bydd hwn yn nodi naill ai'r ganran o dai fforddiadwy rydych yn cytuno i'w darparu (ceisiadau amlinellol) neu'r lleiniau a'r mathau gwirioneddol o dai (ceisiadau llawn neu faterion a gedwir yn ôl).

Mae mabwysiadu'r **Cynllun Datblygu Lleol** ei hun yn destun proses ymgynghori helaeth. Mae'r broses gynllunio'n ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ymgynghori â chymunedau a rhanddeiliaid statudol cyn cyflwyno cais am gymeradwyaeth, sydd wedi'i adwaen fel y cam **ymgynghoriad cyn-ymgeisio** (PAC). Mae agwedd ymgynghori cymunedol y PAC yn aml yn ymwneud â llwyfan ar-lein sy'n cael ei redeg gan ymgynghorwyr cynllunio'r ymgeiswyr. Cysylltir â'r gymdogaeth o amgylch y datblygiad arfaethedig gyda manylion sut i weld ac ymateb i'r PAC, gan roi'r cyfrifoldeb ar unigolion i fod yn rhagweithiol wrth ymwneud â'r broses ymgynghori, yn hytrach nag ar y datblygwr.

Mae Cymorth Cynllunio Cymru'n hyrwyddo ac yn hwyluso ymgysylltu cymunedol pwrpasol yn y broses gynllunio yng Nghymru. Maent yn awgrymu[12] bod 'cymuned o le' yn cyfeirio at y rhai sy'n byw o fewn ardal ddaearyddol fach ddiffiniedig. Gall 'cymuned fuddiant' fod yn unrhyw grŵp o unigolion sy'n rhannu buddiannau ac mae

[6] https://www.bbc.co.uk/news/uk-wales-politics-63315441
[7] https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/paying-for-housing/housing-benefit-and-council-tax-reduction/the-bedroom-tax/
[8] https://www.llyw.cymru/rhoi-diwedd-ar-ddigartrefedd-papur-gwyn
[9] https://www.gov.wales/sites/default/files/consultations/2023-10/allocations-understanding-more-context-homelessness.pdf
[10] Dyraniadau Deall mwy, yng nghyd-destun digartrefedd yng Nghymru (tud. 3https://www.gov.wales/sites/default/files/consultations/2023-10/allocations-understanding-more-context-homelessness.pdf
[11] https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2021-02/planning-policy-wales-edition-11_0.pdf
[12] https://planningaidwales.org.uk/wp-content/uploads/2021/07/Adroddiad-Cryno-Gwerth-Ymgysylltiad-Mewn-Cynllunio.pdf

'rhanddeiliad' yn cynnwys unrhyw unigolyn neu gymdeithasau eraill o unigolion sydd â 'rhan' mewn cynllun neu brosiect.

Awgryma adroddiad Cymorth Cynllunio, Gwerth Ymgysylltu â Chynllunio[13] fod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) wedi dechrau symud ei ffocws tuag at ddulliau ymgysylltu gwell. Yn benodol, mae **Creu Lleoedd** wedi galw am gydweithio ar draws sectorau a disgyblaethau i roi ystyriaeth gynhwysfawr i ddatblygiad lleoedd nodedig a bywiog yn y dyfodol. Mae Cynlluniau Lleoedd yn fecanwaith a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru er mwyn i gymunedau ymgysylltu'n greadigol â'r broses gynllunio ac i gynllunwyr gefnogi mentrau creu lleoedd gyda phobl leol.

Mae Siarter Creu Lleoedd Cymru 2020[14] yn amlinellu egwyddorion creu lleoedd allweddol gan gynnwys pobl a chymuned. Mae'r gymuned leol yn cael ei chynnwys wrth ddatblygu'r cynigion ac mae anghenion, dyheadau, iechyd a llesiant pawb yn cael eu hystyried o'r cychwyn cyntaf.

Ymgysylltu wrth ddatblygu tai cymdeithasol

Er y caiff yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ei ddefnyddio i bennu nifer y cartrefi cymdeithasol sydd eu hangen mewn ardal a'r cymysgedd o feintiau unedau, mae yna ofynion dylunio eraill Llywodraeth Cymru y mae angen i gymdeithas tai neu awdurdod lleol sy'n datblygu eu cymryd i ystyriaeth. **Gofynion Ansawdd Dylunio**(GAD)[15] a **Safon Ansawdd Tai Cymru**(SATC)[16] wrth ddylunio'r llety a phennu pa gyfleusterau y dylid eu cynnwys. Er i SATC gael ei hadolygu'n ddiweddar gan gynnwys ymgynghori â thenantiaid, nid ydym yn glir i ba raddau y mae GAD wedi'i lunio drwy gynnwys tenantiaid.

Rhaid i gynlluniau tai cymdeithasol unigol sy'n derbyn cyllid grant hefyd bod yn destun **craffu technegol** gan Lywodraeth Cymru i gytuno ar y dyluniad manwl. Bydd hyn fel arfer cyn i gais cynllunio gael ei gyflwyno. Gall y PAC fod y tro cyntaf i gymuned glywed am ddatblygiad arfaethedig, ac ychydig o gyfle sydd ganddynt i ddylanwadu ar ddyluniad a chymysgedd y cartrefi.

Er ei fod yn gyffredin i gynigion tai newydd ddenu barn negyddol gan y gymuned gyfagos, mae'r **stigma** sy'n gysylltiedig â thai cymdeithasol ac sydd yn aml yn cael ei fynegi drwy'r broses PAC am ddatblygiad newydd arfaethedig wedi'i ddogfennu'n dda[17]. Nododd ymchwil Tyfu Tai ei hun i stigma fod canfyddiadau negyddol o dai cymdeithasol wedi'u crynhoi'n gryf ymhlith yr unigolion hynny nad ydynt yn byw yn y ddaliadaeth honno. Teimla Tyfu Tai fod angen ymchwilio i ffyrdd o gynnwys y gymuned a darpar denantiaid mewn asesiadau o anghenion tai a chynllunio datblygiadau er mwyn sicrhau bod y cartrefi a ddatblygir yn cael eu derbyn yn y gymuned ehangach.

Datblygiad tai a arweinir gan y gymuned

Byddai'n anghywir peidio â sôn yma am y symudiad cynyddol o ddatblygiadau tai a arweinir gan y gymuned, wedi'u cefnogi gan sefydliadau fel Cwmpas.

"Mae tai cydweithredol a thai a arweinir gan y gymuned yn golygu dod â phobl ynghyd i benderfynu pa fath o gartrefi a chymunedau y maent eisiau byw ynddynt. Gall pobl sydd â gweledigaeth a rennir ddod at ei gilydd a chael llais dylanwadol. Maent yn chwarae rhan hanfodol ochr yn ochr â chynghorau, datblygwyr a buddsoddwyr i greu cartrefi fforddiadwy sy'n diwallu anghenion cymunedau lleol.

Mae yna sawl siâp a maint i dai cydweithredol a thai a arweinir gan y gymuned. Grwpiau bach o ffrindiau sy'n prynu tŷ i'w rannu, lesddeiliaid yn sefydlu pwyllgor rheoli tenantiaid, aelodau'r gymuned yn prynu tir lleol i ddatblygu tai newydd arno, a phobl sydd am ddatblygu cartrefi cynaliadwy – mae'r rhain i gyd yn enghreifftiau" Cwmpas[18]

Mewn ardaloedd gwledig, gall y fath fentrau gael eu cynnal gan **hwylusydd tai gwledig**[19], rhwydwaith o swyddogion a ariennir ers tro gan LlC sy'n canolbwyntio ar drafod cymhlethdodau cyflwyno tai fforddiadwy gwledig ac ymgysylltu â chymunedau lleol i feintioli a mynd i'r afael ag anghenion tai.

---

[13] https://planningaidwales.org.uk/wp-content/uploads/2021/07/Adroddiad-Cryno-Gwerth-Ymgysylltiad-Mewn-Cynllunio.pdf
[14] https://cy.dcfw.org/wp-content/uploads/sites/3/2023/03/placemaking_Guide_Digital_WEL_v3-1.pdf
[15] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-08/gofynion-ansawdd-datblygu-ar-gyfer-cymdeithasau-tai.pdf
[16] https://www.llyw.cymru/safon-ansawdd-tai-cymru-2023-0
[17] https://www.cih.org/media/wlmc11bd/0456-its-not-okay-v2.pdf
[18] https://cy.cwmpas.coop/yr-hyn-a-wnawn/gwasanaethau/cymunedaun-creu-cartrefi/
[19] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/statistics-and-research/2018-12/140117-evaluation-rural-housing-enablers-summary-cy.pdf

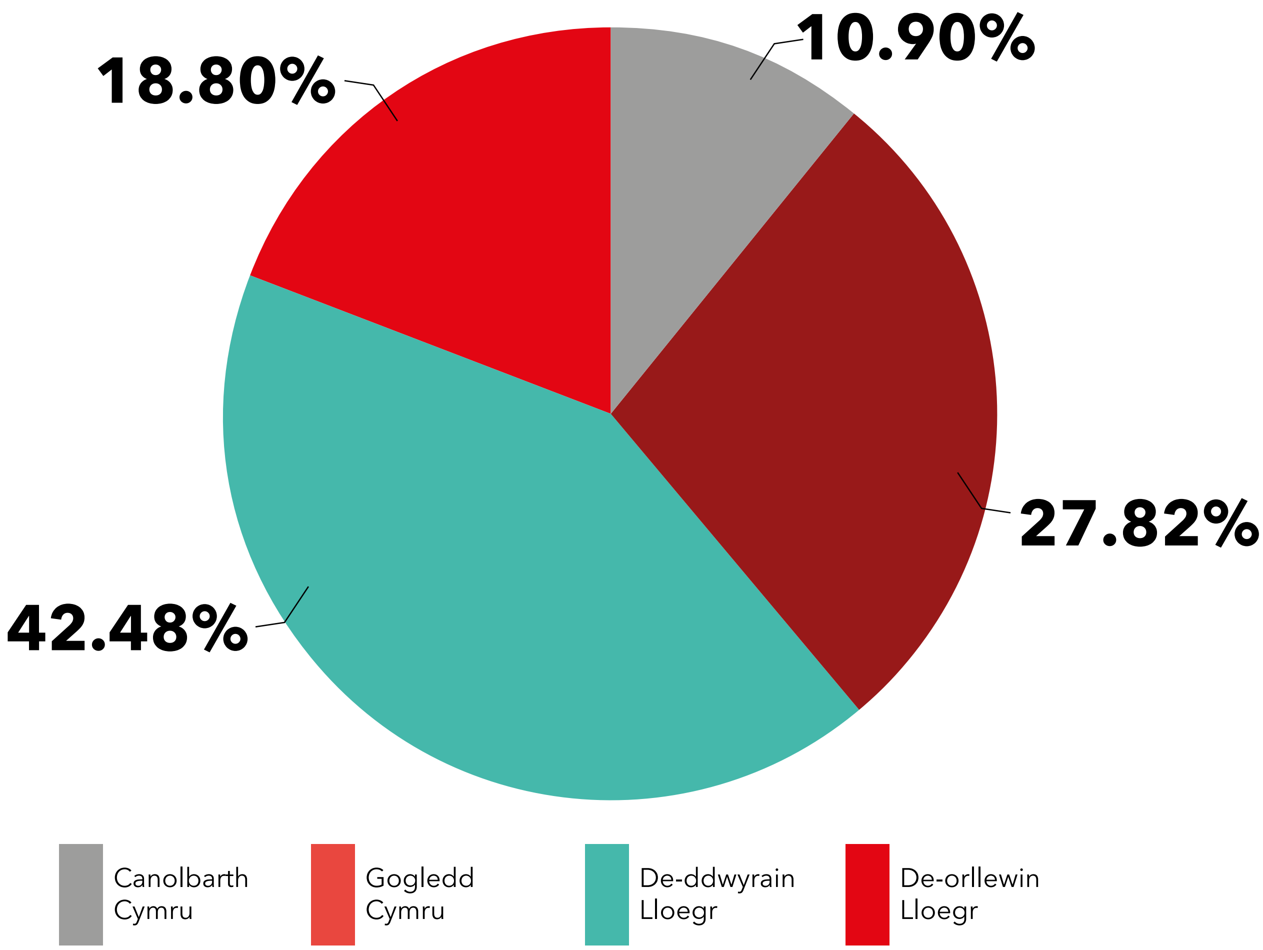
Mewnwelediad gan denantiaid

Nod yr ymchwil oedd dysgu gan denantiaid tai cymdeithasol ynghylch yr hyn sy'n bwysig iddynt am eu cartrefi ac a ddylent gymryd mwy o ran yng nghamau dylunio a chynllunio datblygiadau tai cymdeithasol newydd. Mae'r canfyddiadau yma'n cael eu llywio gan arolwg ar-lein sy'n cael ei gynnal a'i hyrwyddo gan TPAS Cymru yn ogystal â dwy sesiwn weithdy gyda chynrychiolwyr tenantiaid.

Dadansoddiad o'r arolwg

Yn gyffredinol, derbyniodd yr arolwg 266 o ymatebion[20]. Derbyniwyd ymatebion gan 21 o'r 22 awdurdod lleol â'r gwasgariad daearyddol rhanbarthol a ganlyn:

Ffigur 1: Ym mha awdurdod lleol ydych chi'n byw?

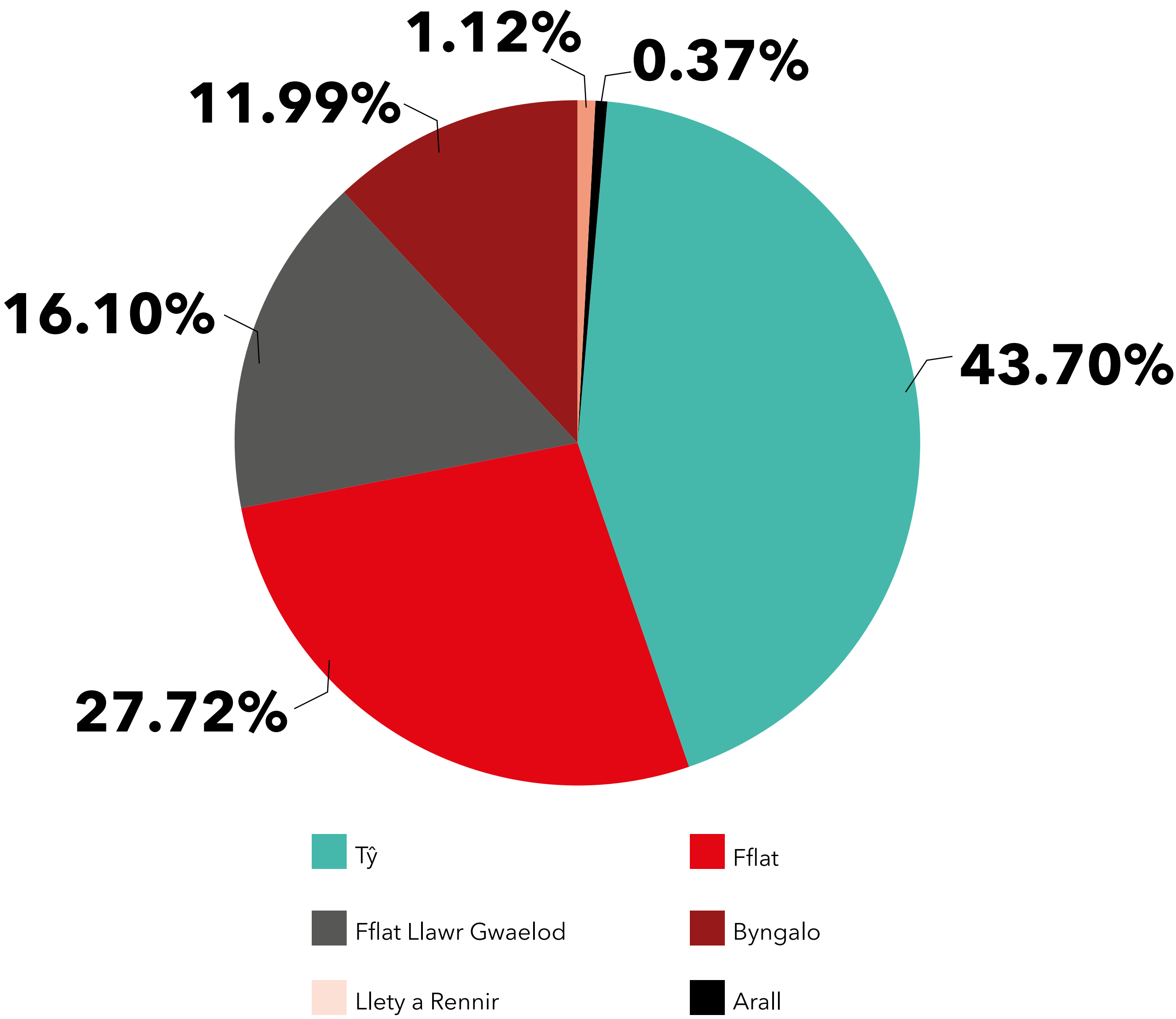


Roedd 41 y cant o'r ymatebwyr dros 65 oed a 22 y cant arall rhwng 55 a 64 oed, felly mae rhywfaint o duedd yn y mewnwelediad tuag at aelwydydd hŷn. Dim ond chwech y cant oedd yn ystyried eu bod yn dod o gefndir Du Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig (BAME) ac roedd dros hanner (55 y cant) yn ystyried bod ganddynt anabledd.

O ran amgylchiadau tai presennol, roedd 73 y cant yn denantiaid cymdeithasau tai a'r gweddill yn rhentu gan awdurdod lleol. Roedd bron i hanner yn byw mewn tŷ a 28 y cant arall mewn fflat uwchben y llawr gwaelod.

[20]Lletywyd yr arolwg ar-lein ar gyfryngau cymdeithasol TPAS. Roedd ar agor rhwng 28/09/2023 a 10/10/2023.

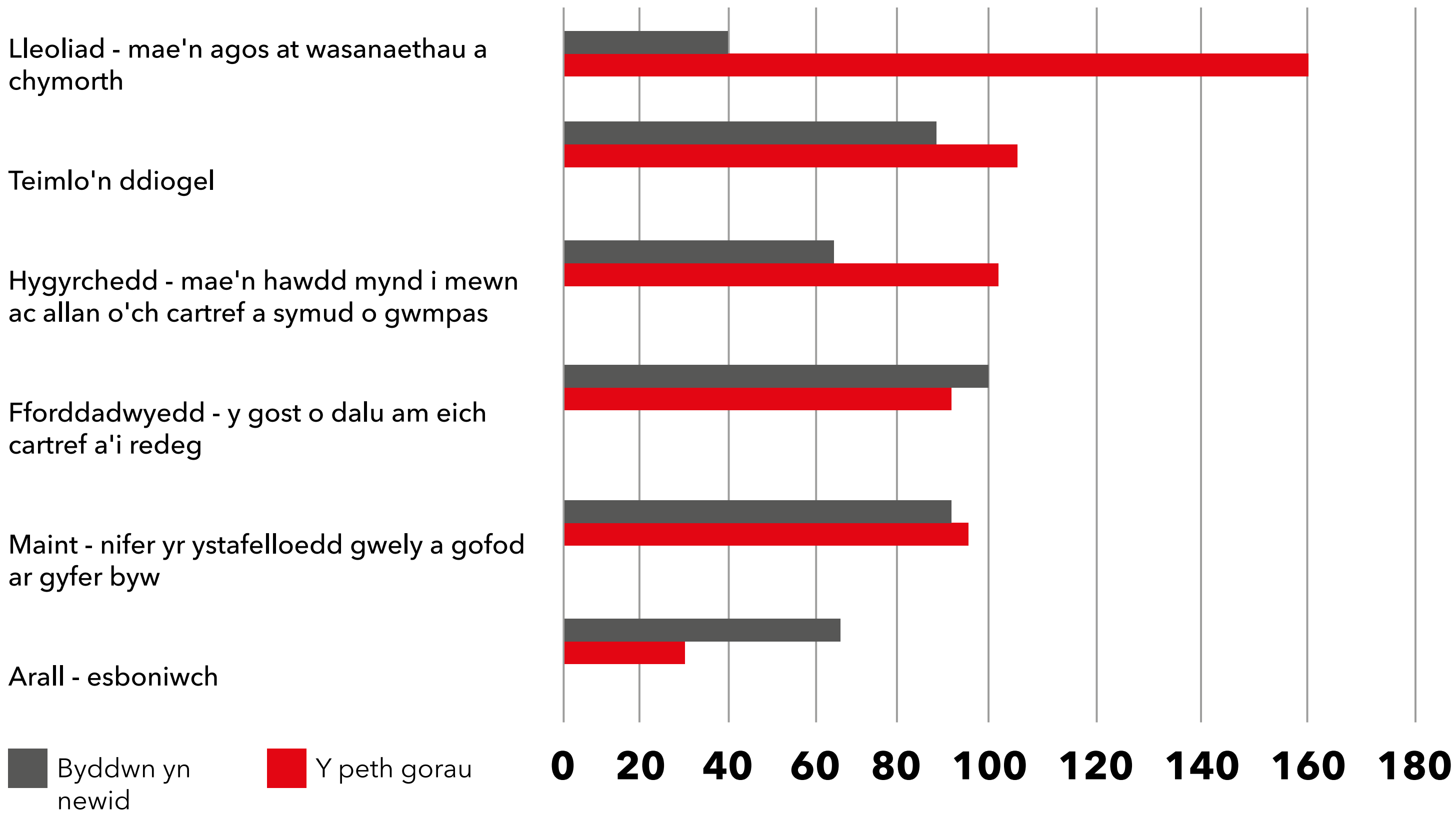
Ffigur 2: Ym mha fath o eiddo ydych chi'n byw ar hyn o bryd?



Gofynnwyd i'r ymatebwyr nodi'r peth gorau am eu cartref presennol a'r hyn y byddent yn ei newid am eu cartref. Cawsant roi hyd at dri ateb i bob cwestiwn.

Yr ymateb mwyaf gan denantiaid ynghylch y peth gorau am eu cartref oedd lleoliad (160), ac yna teimlo'n ddiogel a diogel a hygyrchedd.

Tabl 3: Beth yw'r peth gorau am eich cartref? Beth fyddech chi'n ei newid?



Yr ymateb mwyaf poblogaidd o ran yr hyn y byddent yn ei newid oedd fforddadwyedd (100), ac yna maint yr eiddo a theimlo'n ddiogel. Mae fforddadwyedd yn debygol o achosi mwy o bryder yn yr argyfwng costau byw presennol, ond mae'n arwydd bod hyd yn oed y rhai sy'n byw yn yr hyn y byddem yn ei ystyried fel y ddaliadaeth tai fwyaf fforddiadwy yn pryderu am eu costau tai.

Gofynnodd yr arolwg hefyd i ymatebwyr a oeddent yn deall y termau a ddefnyddir i ddisgrifio gwahanol fathau o dai cymdeithasol. Fel y disgwyliwyd neu y gobeithiwyd amdano gan grŵp o denantiaid tai cymdeithasol, tai cymdeithasol oedd y gyfradd ymateb uchaf o ran dealltwriaeth (94 y cant). Roedd lefel y ddealltwriaeth o ddaliadaethau eraill yn amrywio o 88 y cant o ymatebwyr ar gyfer tai fforddiadwy ac ar 71 y cant ar gyfer perchnogaeth cost isel ar gartref.

Mewn perthynas â thermau a dealltwriaeth, dywedodd ymatebwyr unigol:

“Dylai'r llywodraeth gyhoeddi'r diffiniad o dai fforddiadwy gan nad oes gan y rhan fwyaf o bobl unrhyw syniad.”

“Mae yna ormod o dermau, mae'n rhy ddryslyd i'r mwyafrif. Ac yn aml nid yw'r gwahaniaethau'n cael eu hegluro.”

Rhannodd rhai ymatebwyr eu rhwystredigaeth ynghylch y problemau presennol gyda'r cyflenwad tai cymdeithasol hefyd.

“Mae llety â chymorth yn dda ac wedi fy helpu. Rwy'n barod am lety annibynnol nawr. Ni allaf symud ymlaen o lety â chymorth oherwydd nad oes unrhyw eiddo cymdeithasol ar gael. Ni allaf rentu'n breifat oherwydd mae'r rhent rhataf bron i 70 y cant o'm henillion. Dim ond os oes proses weithredol tuag at fyw'n annibynnol y mae mynd i lety â chymorth dros dro'n gweithio.”

“Mae tai fforddiadwy yn wych, ond ni allwn barhau i aros ar restr ddiddiwedd mewn sefyllfa uffernol, rydym yn ynysig ac mewn magl.”

Themâu allweddol

Roedd nifer o themâu allweddol ar draws yr ymgysylltu â thenantiaid yn ystod yr ymchwil:

- Dylunio priodol
- Hygyrchedd
- Seilwaith cymunedol sydd eisoes yn bodoli
- Mwy o ymgysylltu â'r gymuned

Dylunio priodol

Roedd dyluniad ffisegol eu cartrefi, yn benodol yr hyn a ddisgrifiwyd ganddynt fel '**gofod**' yn bwysig i aelodau'r grŵp ffocws, yn ogystal â dyluniad yr ardal/gymuned o gwmpas. Roedd cael digon o le yn eu cartrefi'n bwysig am amrywiaeth o resymau gan gynnwys astudio, gweithio o bell a lle i ymwelwyr. Teimlwyd ei bod yn bwysig peidio â theimlo'n glawstroffobig, sy'n arbennig o bwysig i bobl sy'n treulio'r mwyafrif helaeth o'u hamser gartref.

Darparodd un ymatebwr i'r arolwg sylw ar ofod hefyd.

"Yn aml nid yw tai hygyrch yn ddigon eang ac mae'n cymryd yn ganiataol mai dim ond y lleiafswm o eiddo sydd gan bobl ar ôl bywyd cyfan. Ceginau cyfyng hefyd, does dim byd yn llai oherwydd bod rhywun yn byw ar ei ben ei hun. Dim digon o le storio chwaith."

Ystyriwyd y gofynion ansawdd datblygu fel y lleiafswm absoliwt o ran darpariaeth ac mewn gwirionedd, dywedwyd bod angen mwy o le na hyn ar aelwydydd i allu byw yn iach ac yn hapus. Y rhai a gymerodd ran yn y gweithdy a oedd yn byw mewn tai cymdeithasol hŷn mwy o ran maint oedd y rhai a ddywedodd eu bod yn fwyaf bodlon â gofod a dyluniad eu cartrefi. Mynegodd sawl un nad oeddent yn hoffi dyluniadau cynllun agored gan fod yn well ganddynt allu cael 'lle' oddi wrth eraill yn y cartref. Roeddent hefyd yn teimlo bod ystafelloedd ar wahân yn haws i'w cadw'n gynnes.

Hygyrchedd

Roedd hygyrchedd eu cartrefi hefyd yn bryder mawr i denantiaid. Dywedodd un ymatebwr i'r arolwg:

"Rwy'n gwybod sut olwg ddylai fod ar dai hygyrch ond yn anffodus nid dyna'r achos lle dw i'n byw. Fe'i hadeiladwyd dros 25 mlynedd yn ôl ac nid yw'n darparu ar gyfer defnyddwyr cadair olwyn."

Canolbwyntiodd trafodaethau grwpiau ffocws ar dair prif thema – cymhorthion symudedd, gwefru cerbydau trydan a mannau awyr agored.

Adroddodd nifer o'r tenantiaid eu bod wedi digio nad oedd ganddynt unman i **storio cymhorthion symudedd trydan** gyda chyfleusterau gwefru addas. Broblem fawr i lawer oedd hon, ac roeddent yn teimlo eu bod wedi'u sefydlu i fethu o ran cael cartrefi na allent ddarparu ar gyfer y cymhorthion symudedd y maent yn dibynnu arnynt. Awgrymwyd na fyddai eu landlordiaid cymdeithasol yn ysgwyddo cost unrhyw addasiadau sydd eu hangen i ddarparu ar gyfer cymhorthion symudedd er i addasiadau eraill gael eu hariannu gan grant. Awgrymwyd y dylid cynnwys mannau gwefru diogel ym mhob eiddo newydd ac y dylid ymgynghori â defnyddwyr cymhorthion symudedd yn ystod y cam dylunio i sicrhau priodoldeb.

Yr oedd yn amlwg bod y mater o **wefru cerbydau trydan** hefyd yn un pwysig i bobl anabl sy'n dibynnu ar y Cynllun Motability poblogaidd ar gyfer lesio cerbydau sydd wedi'u haddasu'n arbennig[21]. Disgrifiodd un cyfranogwr yn y gweithdy sut roedd y cyfuniad o'i hanableddau a chyfansoddiad yr aelwyd yn golygu mai dim ond un gwneuthuriad a model o gar oedd yn bodloni ei hanghenion, ac y byddai hynny ond ar gael fel cerbyd trydan o 2024 ymlaen. Roedd aelodau'r Rhwydwaith Anabledd yn unfrydol yn pryderu am 'ddiogelu at y dyfodol' o ran cerbydau trydan a hefyd darparu pwyntiau gwefru sy'n sensitif i anghenion gyrwyr anabl.

---

[21] https://www.motability.co.uk/

Dywedodd aelodau'r grwpiau ffocws fod angen ynni gwyrdd arnynt fel paneli ynni'r haul ffotofoltäig i'w cynorthwyo gyda chostau rhedeg eu cartrefi a gofynion gwefru.

Y drafodaeth olaf ynghylch dylunio oedd hygyrchedd **mannau awyr agored**. Er bod llawer yn weddol hapus gyda hygyrchedd yn eu cartref, roedd llawer yn rhwystredig ynghylch y diffyg mynediad i fannau awyr agored. I rai, hyn oedd yr anallu i gael mynediad i ardd, neu y byddai man awyr agored yn helpu gwella'u hiechyd a lles meddyliol cyffredinol. I eraill roedd yn bryder ynghylch addasrwydd y lleoliad lle y cawsant eu cartrefu. Roedd llethrau serth a diffyg mannau diogel i gerddwyr megis palmentydd a chyrbau isel yn broblematig. Dywedodd rhai eu bod yn syml 'filltiroedd o unrhyw beth', 'wedi'u torri i ffwrdd o bopeth' gan nad oedd cludiant cyhoeddus ar gael nac unrhyw ffordd iddynt gyrraedd gwasanaethau lleol megis y siop neu'r fferyllfa.

Seilwaith cymunedol sydd eisoes yn bodoli

Mynegodd aelodau'r grŵp ffocws bryder ynghylch faint o ystyriaeth a roddwyd i wasanaethau presennol mewn cymunedau lle datblygwyd cartrefi newydd a gallu'r gwasanaethau hyn a'r seilwaith lleol presennol i ymdopi â'r cynnydd yn y galw. Disgrifiodd aelodau o Rwydwaith Anabledd TPAS Cymru a fynychodd yr ail sesiwn weithdy yr anawsterau yr oeddent eisoes wedi'u profi wrth geisio cyrchu gwasanaethau iechyd sydd eisoes dan bwysau megis apwyntiadau meddyg teulu, a'u bod yn poeni am allu gwasanaethau i ymdopi â chartrefi a phreswylwyr ychwanegol sydd angen y gwasanaethau hyn.

Disgrifiodd un person sut yr oedd nifer sylweddol o gartrefi newydd (sector preifat) wedi'u datblygu'n ddiweddar yn ei gymuned heb unrhyw gyfleusterau iechyd nac addysg ychwanegol. Disgrifiwyd cytundeb 106 a oedd i fod i gynnwys, ymhlith pethau eraill, ysgol newydd na chafodd ei darparu erioed. Cafodd aelodau'r grŵp drafodaeth a daethant i'r casgliad bod yn rhaid i awdurdodau lleol fynd ar drywydd rhwymedigaethau sydd heb eu cyflawni ac, o ran datblygiadau yn y dyfodol, y dylai unrhyw rwymedigaethau A.106 neu fuddion cymunedol gael eu cyflawni ochr yn ochr â'r tai, ac nid wedyn.

Er mwyn cynorthwyo cydlyniant cymunedol a datblygu 'cymunedau nid tai'n unig' teimlai aelodau'r grŵp fod angen neuaddau neu ganolfannau cymunedol lle gellir cynnal amrywiaeth o weithgareddau. Heb y rhain, roeddent yn teimlo bod tai'n cael eu datblygu fel 'pedair wal i gysgu ynddynt' wedi'u lleoli mewn 'canolfannau cymudwyr' heb unrhyw ymdeimlad o gymuned leol.

Mwy o ymgysylltu â'r gymuned

Pan ofynnwyd iddynt a oeddent yn meddwl y dylai fod gan gymunedau fwy o lais ynghylch y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu yn eu hardal, credai 86 y cant o ymatebwyr yr arolwg y dylent. O fewn y grwpiau ffocws, roedd tenantiaid hefyd yn cytuno â'r egwyddor hon gan ddweud yr hoffent fod yn rhan o'r gwaith o gynllunio a dylunio cartrefi newydd, a chan deimlo eu bod mewn sefyllfa dda fel tenantiaid sydd eisoes yn byw mewn tai cymdeithasol i wneud hynny. Fodd bynnag, mynegwyd rhywfaint o bryder na ddylai aelodau o'r gymuned a oedd yn dangos stigma tuag at dai cymdeithasol rwystro datblygiad.

Dylai pobl â phroblemau symudedd ac anableddau gael eu cynnwys yn y gwaith o ddylunio a chyflwyno pob cartref newydd er mwyn sicrhau dyluniad da ac y dylai'r gost gael ei hysgwyddo gan y datblygwr ar y dechrau, nid gan y tenant yn ddiweddarach.

Dim ond un cyfranogwr gweithdy oedd â phrofiad o ymwneud ag ymgynghoriad cyn-gynllunio cynnar gyda datblygwr. Dywedodd eraill eu bod yn ymwybodol o hysbysiadau cynllunio wedi'u gosod ar bolion telegraff ger safleoedd datblygu ac mai dim ond arwydd o ddatblygiadau ar y gweill oedd y rhain. Dywedodd cyfranogwyr â symudedd cyfyngedig nad oeddent yn ymwybodol o'r rhain gan nad oeddent yn gallu cerdded o gwmpas eu cymuned leol. Trafodwyd pyrth cynllunio ar-lein Awdurdodau Lleol ond ystyriwyd bod y rhain yn gymhleth ac yn anhygyrch i'r rheini â sgiliau TG gwael neu ddim mynediad at dechnoleg. Teimlwyd yn gryf bod y cyfrifoldeb yn cael ei roi arnyn nhw i fod yn rhagweithiol wrth ofyn am wybodaeth yn hytrach na bod y datblygwr yn gwneud yr ymdrech.

Enghraifft o arfer da

Rhannodd y cyfranogwr sydd â phrofiad o ymgysylltu fanylion y camau cadarnhaol a gymerwyd gan eu landlord cymdeithasol datblygu a gydnabuwyd fel arfer da gan eraill. Roedd y broses yn cynnwys:

- Digwyddiadau ymgynghori wyneb yn wyneb mewn lleoliadau lleol gyda chyfle i gwrdd a siarad â staff datblygu a phenseiri/dylunwyr
- Ymweliadau o ddrws i ddrws â'r rhai sy'n byw yn yr ardal gan staff i esbonio'r datblygiad
- Copïau printiedig o gynlluniau datblygu oedd ar gael yn rhwydd ac yn cael eu dosbarthu i bobl am ddim ac ar gael mewn hybiau cymunedol a lleoedd a fynychir gan bobl leol megis siopau a meddygfeydd
- Y cyfle i gyfrannu at brosesau dylunio o ran maint, arddull, cynllun ac weithiau cymysgedd o ddaliadaethau
- Sefydlu perthynas dda rhwng y landlord datblygu, tenantiaid a oedd am gymryd rhan ac, yn gyffredinol, aelodau'r gymuned leol.

Teimlwyd bod y gymdeithas tai hon wedi dangos ymrwymiad i ymgysylltu â thenantiaid a gwrando arnynt, gan werthfawrogi eu mewnbwn. Roedd Hwylusydd Tai Gwledig wedi'i gyflogi i weithio'n annibynnol fel eiriolwr dros drigolion lleol a'r gymuned, gan arwain at brofiad cadarnhaol i bawb. Awgrymwyd y byddai rôl o'r fath o fudd i bob datblygiad tai cymdeithasol newydd, waeth p'un a yw mewn lleoliad gwledig neu drefol.

Mewnwelediad gan randdeiliaid

Roedd y cwestiynau'n gofyn i ba raddau y mae ymgysylltu'n digwydd gyda thenantiaid a chymunedau yn ystod y broses gynllunio a'r cyd-destun ehangach sy'n dylanwadu ar ddatblygu yn ogystal â phwysigrwydd dewis tenantiaid a'r ffactorau a allai gyfyngu arno. Cynhaliwyd cyfweliadau a grŵp ffocws ag ystod o randdeiliaid o bob rhan o Gymru gan gynnwys:

- Cymdeithasau Tai - Cymdeithas Tai Cymunedol Caerdydd, Grŵp Tai Cymunedol Cynon Taf, Pobl Dwyrain a Gorllewin, Linc Cymru, Cymdeithas Tai Hafod, Tai Clwyd Alyn, Cymdeithas Tai Newydd, United Welsh, Cartrefi Melin, Cymdeithas Tai Wales and West
- Awdurdodau Lleol - Cyngor Caerdydd, Cyngor Powys, Cyngor Sir Bro Morgannwg
- Cymorth Cynllunio Cymru
- Gweithwyr Achos Shelter Cymru.

Roedd rhai amrywiadau rhanbarthol yn yr ymatebion a roddwyd, yn benodol mewn perthynas â pholisïau dyrannu amrywiol yr awdurdod lleol perthnasol a'r ddealltwriaeth o'r gofynion tai lleol. Roedd amrywiad hefyd yn y ffordd yr oedd rhanddeiliaid yn deall y term 'cymuned'. Roedd rhanddeiliaid â ffocws landlordiaid i raddau helaeth yn ystyried mai cymuned tai cymdeithasol datblygiad oedd y term cymuned ac nid y gymuned ehangach o'i amgylch.

Themâu allweddol

Daeth nifer o themâu allweddol i’r amlwg:

- Darparu tystiolaeth o angen
- Y cymysgedd cywir o gartrefi
- Dylunio
- Lleoliad ac argaeledd tir
- Hyfywedd ariannol
- Ymgysylltu â'r gymuned
- Iaith a'r canfyddiad o dai cymdeithasol
- Effaith dewis cyfyngedig

Darparu tystiolaeth o angen

Galwodd yr holl randdeiliaid am ddata gwell i ddangos anghenion tai. Mae data Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn gyfyngedig a gall fod yn rhy hen i fod yn berthnasol. Mae bylchau rhwng data LHMA sy’n feintiol ac sy’n canolbwyntio ar yr anghenion tai cyffredinol a phrosesau ymgynghori ac ymgysylltu'r Cynllun Datblygu Lleol sy’n canolbwyntio ar y lefel leol a safleoedd/ardaloedd penodol. Teimlwyd bod yr ochr ansoddol ar goll o'r broses, er enghraifft methu ag adnabod gorlenwi a chartrefi aml-genhedlaeth. Mae ymgysylltu ac ymgynghori presennol â thenantiaid a chymunedau'n tueddu i ymwneud â dyluniad a manyleb eiddo yn hytrach na pha fath a maint o gartrefi sydd eu hangen.

Mae LHMA hefyd yn methu â chydnabod unrhyw anghenion tai cudd. Gall hyn fod yn arbennig o gyffredin mewn ardaloedd lle nad oes llawer o dai cymdeithasol ar gael, a gall ardaloedd gwledig gael eu heffeithio’n anghymesur. Efallai bod digon o bobl mewn angen o ran tai, ond gan nad ydynt yn ystyried bod tai cymdeithasol yn ateb hyfyw, nid ydynt yn mynd ymlaen i gofrestru eu hangen drwy gais cofrestr tai.

Dylai prosesau ganolbwyntio ar Asesiadau Anghenion Tai Lleol – yn hytrach na’r farchnad – ac ymgysylltu â’r gymuned yn hytrach nag ymarferion pen desg, gan sicrhau bod data ar lawr gwlad yn cael ei gywain gan y gymuned leol gyda’r nod o ddiwallu eu hanghenion. Mae angen data ansoddol ar lefel leol i bennu'r anghenion o fewn y gymuned honno ac i roi'r cyfle i ddylanwadu ar y cymysgedd a'r math o eiddo sy'n cael eu datblygu.

Awgrymodd un rhanddeiliad y dylai Llywodraeth Cymru arwain ar arolwg tai Cymru gyfan rheolaidd yn null cyfrifiad i sicrhau bod data cadarn yn cael ei gywain ynghylch anghenion tai.

Enghraifft o arfer da

Mae llawer o awdurdodau lleol yng Nghymru'n gweithredu cofrestrau tai cyffredin neu restr aros am dai cymdeithasol a ddefnyddir ar gyfer gosod tai yn stoc yr awdurdodau lleol a’r cymdeithasau tai. Mae hyn yn darparu un pwynt cyswllt ar gyfer ymgeiswyr ac yn dileu unrhyw ddyblygu ar draws rhestrau aros wrth ddadansoddi anghenion tai heb eu diwallu. Gellir ategu hyn â data o wasanaethau digartrefedd statudol yr awdurdod fel yr awgrymir gan Ganllawiau Llywodraeth Cymru.[22]

[22]https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2022-03/asesiad-or-farchnad-dai-leol-canllawiau-2022_0.pdf

Y cymysgedd cywir o gartrefi

Roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a rhanddeiliaid awdurdodau lleol yn cydnabod yr angen am sicrhau'r cymysgedd cywir o eiddo ac yn credu y dylai fod gan denantiaid a chymunedau rôl wrth helpu dangos yr angen am y mathau o eiddo sy'n cael eu hadeiladu. Dywedwyd bod peidio â gwybod pwy fydd tenantiaid y dyfodol yn rhan o'r her o ddatblygu cartrefi newydd. Ar adeg creu cynllun bydd yn hysbys bod yna alw ar y rhestr aros a dim byd arall. O ystyried faint o amser y mae'r broses ddatblygu'n ei gymryd, ni fydd y tenantiaid a fydd yn byw yn y cartrefi hynny'n cael eu dewis nes bod y cynllun bron wedi'i gwblhau.

Dywedwyd hefyd y*"bydd cartrefi newydd bob amser yn cael eu meddiannu, ond byddai'n wych pe bai'r cartrefi newydd hynny'n cael eu hadeiladu, i fod y gorau y gallent fod i denantiaid."* Nodwyd hefyd y byddai gwella'r broses ddyraniadau'n helpu cefnogi'r gwaith o ddarparu cartrefi addas yn y dyfodol a chreu'r cydbwysedd cywir, drwy gefnogi tenantiaid presennol i symud i gartref mwy priodol i ddiwallu eu hanghenion. Gallai gwneud gwell defnydd o'r stoc tai bresennol helpu i bennu'r angen yn y dyfodol yn well.

Dylunio

Mynegodd rhanddeiliaid sy'n gweithio ym maes datblygu'r angen am ddyluniadau a oedd yn lleihau costau rheoli i'r tenant. Ystyriwyd bod mannau awyr agored a chymunedol wedi'u cynllunio'n dda a heb lawer o waith cynnal a chadw yn fuddiol. Mae angen i fannau agored ar gyfer fflatiau fod o ansawdd da ac wedi'u dylunio'n dda.

Mae cyflawni'r cydbwysedd rhwng angen y tenantiaid am fannau awyr agored pleserus o ansawdd da heb lawer o waith cynnal a chadw, yn lleihau taliadau gwasanaeth ond mae hefyd yn diwallu'r angen cynyddol am gyfleusterau megis gwefru cymhorthion symudedd, ac mae storio neu wefru cerbydau trydan yn her. Mae'n hollbwysig bod gan denantiaid presennol a darpar denantiaid lais yn nyluniad gofodau o'r fath.

Teimlwyd hefyd bod angen ymchwil a datblygu o ran mwy o gartrefi sy'n addas ar gyfer teuluoedd aml-genhedlaeth - ar hyn o bryd ychydig o lety sydd ar gael i aelwydydd o'r fath. Gyda'r argyfwng tai, mae cyrchu tai a fforddadwyedd yn gynyddol anodd ac mae llawer o bobl ifanc yn parhau i fyw gyda'u teulu am lawer hirach nag y byddent efallai wedi'i wneud yn flaenorol. Ychydig iawn o gartrefi tai cymdeithasol sy'n addas ar gyfer teuluoedd aml-genhedlaeth mawr.

Lleoliad ac argaeledd tir

Mae adeiladu cartrefi cymdeithasol newydd i ddiwallu'r angen am dai yn dibynnu ar gyfleoedd tir addas yn y gymuned honno. Gall fod yn arbennig o heriol ddod o hyd i safleoedd tir llwyd addas yng nghanol trefi a dinasoedd pan fo'r galw'n uchel. Er mwyn diwallu anghenion tai, galwodd rhanddeiliaid am hyblygrwydd mewn polisi cynllunio trwy safleoedd eithriad datblygu. Dywedwyd bod y system gynllunio'n broses araf a beichus. Gallai nodi safleoedd datblygu mewn partneriaeth â'r gymuned leol o bosibl ddatgloi safleoedd datblygu ychwanegol ar gyfer tai newydd.

Enghraifft o arfer da

Gan gydnabod yr heriau wrth ddod o hyd i safleoedd tir llwyd i ddarparu cartrefi i deuluoedd, efallai y bydd angen blaenoriaethu dymunoldeb y lleoliad dros y gallu i ddarparu uned draddodiadol. Mae'r Tîm Datblygu (Hwyluso) Tai a phartneriaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghaerdydd yn asesu a ellir darparu fflatiau tair ystafell wely yn llwyddiannus. Mae heriau penodol yn gysylltiedig â hyn, megis argaeledd tir a hyfywedd ariannol, yn ogystal â pholisi cynllunio cyfredol sy'n gofyn am ofod gardd/amwynder penodedig o faint penodol ar gyfer pob uned. Fodd bynnag, gallai'r fflatiau mwy hyn gael eu cyfyngu i feddiannaeth gan oedolion a/neu deuluoedd â phlant hŷn, yn enwedig os ydynt gyferbyn â neu'n agos at barcdir neu fannau agored eraill.

Hyfywedd ariannol

Mae argaeledd tir a hyfywedd ariannol ill dau'n dylanwadu'n sylweddol ar ba gartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu a ble. Fel arfer caiff cynlluniau tai cymdeithasol eu hariannu drwy gyfuniad o gyllid cyfalaf Llywodraeth Cymru a chyllid preifat ac mae asesiad hyfywedd yn ystyried costau datblygu yn erbyn lefelau rhent yn y dyfodol. Pennir lefelau cyllid cyfalaf ar gyfer gwahanol fathau o eiddo ac maent yn destun prawf gwerth am arian. Yn y pen draw, hyfywedd sy'n pennu a fydd cynllun datblygu yn symud ymlaen ai beidio. Fodd bynnag, cytunodd rhanddeiliaid nad yw hyn yn dileu'r angen am sicrhau bod y cymysgedd cywir o gartrefi newydd yn cael eu darparu ar lefel gymunedol. Mae angen cymysgedd cytbwys o feintiau eiddo, gyda'r bwriad o ddiwallu'r anghenion tai presennol a'r hyn a ragwelir yn y dyfodol.

Adroddodd rhanddeiliaid mai hyfywedd ariannol cynllun yn aml oedd y ffactor pennaf yn y cymysgedd a'r math o gartref a ddatblygir. Yn gynyddol mae costau adeiladu a datblygu'n golygu bod darparu cartrefi newydd yn fwyfwy heriol. Dywedwyd bod cyllid datblygu, neu ddiffyg cyllid datblygu, yn rhwystr i arloesi.

Cyfeiriodd rhai partneriaid awdurdod lleol at y gwahaniaeth parhaus mewn meysydd rhwng y rhent a godir ganddynt a'r rhent a godir gan landlord cymdeithasol cofrestredig gyda rhenti Awdurdod Lleol yn fwy fforddiadwy. Mae'r gwahaniaeth hwn yn amharu ymhellach ar y dewisiadau sydd ar gael i denantiaid wrth ystyried maint y cartrefi y gallant fforddio byw ynddynt

Ymgysylltu ac ymgynghori

Teimlai'r rhan fwyaf o randdeiliaid ar draws awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a Chymorth Cynllunio Cymru fod y sector "yn fwy yn y gymuned nag erioed o'r blaen" o ganlyniad i'r agenda creu lleoedd. Canolbwyntiodd y trafodaethau ar y dulliau yr oedd landlordiaid datblygu eisoes yn eu mabwysiadu o ran ymgynghori ac ymgysylltu. Roedd gan lawer ohonynt baneli craffu tenantiaid presennol o fewn strwythur eu sefydliad ac yn dibynnu ar y rhain fel 'man cychwyn' wrth ymgynghori ar gynlluniau newydd.

Enghraifft o arfer da

Mae gan Gyngor Powys Banel Craffu Tenantiaid ac is-grŵp ar gyfer cynlluniau tai cyngor newydd. Mae cynrychiolwyr yn ymweld â chynlluniau ac yn rhoi adborth i ategu arolygon boddhad tenantiaid. *"Mae'r cynrychiolwyr a'r tenantiaid yn gweld pethau nad yw cydweithwyr o reidrwydd yn eu gweld".*

Adroddwyd bod timau datblygu'n ofalus i beidio â chodi disgwyliadau wrth wneud gwaith ymgysylltu cynnar â chymunedau. Mae'n well cael rhywbeth pendant i ymgynghori arno gan fod y gymuned yn gallu gweld o gymhorthion gweledol yr hyn y gellir ei adeiladu a sut y bydd yn cyd-fynd â'r ardal.

Amlygodd rhanddeiliaid sy'n gweithio mewn ardaloedd gwledig fanteision rôl yr Hwylusydd Tai Gwledig. Mae hwyluswyr yn chwarae rôl wrth wneud arolygon lleol a chynnal diwrnodau agored ar gyfer cymunedau penodol. Gall gwybodaeth leol a'r dystiolaeth a geir sicrhau y gellir nodi'r atebion tai cywir ar gyfer cymunedau.

Enghraifft o arfer da

Roedd Cymdeithas Tai Clwyd Alyn yn cydnabod bod angen swyddog cyswllt rheoli tai o fewn y swyddogaeth ddatblygu i reoli'r broses drosglwyddo, proffil y tenant, ac sy'n deall anghenion y tenant. Mae'r swyddog o fewn Clwyd Alyn hefyd yn gweithio o fewn y cymunedau i gywain gwybodaeth a rheoli disgwyliadau. Mae'r data a gesglir a chefnogaeth y gymuned yn cryfhau'r ddadl dros dai ychwanegol mewn rhai cymunedau a allai fod wedi cael eu diystyru gan y broses polisi cynllunio.

Awgrymwyd y dylai dangos cyfranogiad ac ymgysylltiad â thenantiaid a chymunedau fod yn rhan sylfaenol o broses y Grant Tai Cymdeithasol. Dylid hysbysu'r gymuned trwy gydol y broses ac ar ôl cwblhau'r datblygiad i wirio a yw eu disgwyliadau wedi'u bodloni.

Dywedodd rhanddeiliaid a fu'n ymwneud â rheoli tai eu bod yn cartrefu aelwydydd mwy agored i niwed ag anghenion cymorth uwch mewn rhai ardaloedd. Gall hyn olygu dulliau rheoli tai mwy dwys sy'n lleihau'r gallu i ymgysylltu â thenantiaid a chymunedau.

Iaith a'r canfyddiad o dai cymdeithasol

Dywedodd y Timau Datblygu fod yr adborth a'r gwrthwynebiadau cyffredinol wrth ymgynghori neu ymgysylltu'n canolbwyntio ar bwy fydd yn byw yn y cartrefi yn hytrach na'r hyn sy'n cael ei adeiladu. Gall cyfryngau cymdeithasol hefyd 'ennyn' negyddiaeth yn gyflym. Dywedodd yr holl randdeiliaid, unwaith y bydd cynllun wedi'i gwblhau a'r preswylwyr newydd wedi setlo yn eu cartrefi newydd, fod unrhyw bryderon neu wrthwynebiadau a godwyd yn wreiddiol yn tueddu i ddiflannu.

Gall yr iaith a ddefnyddir gan y Sector Tai Cymdeithasol ac mewn Polisi Cynllunio fod yn ddryslyd i lawer o bobl, gan gynnwys swyddogion mewn Awdurdodau Lleol ac aelodau etholedig. Gall terminoleg hefyd fod yn amwys neu â gwahanol ystyron i wahanol bobl. Er enghraifft, tai rhent cymdeithasol – mae llawer yn dal i gydnabod hyn fel 'tai cyngor' yn unig. Mae'r term 'tai fforddiadwy' yn ennyn syniadau a delweddau gwahanol. Fel pob sector, ym maes tai, gallwn hefyd fod yn euog o ddefnyddio acronymau nad ydynt yn gwneud llawer o synnwyr i eraill. Adroddodd rhanddeiliaid fod hyd yn oed staff yn eu sefydliadau'n ei chael hi'n anodd deall beth mae'r term ehangach 'tai fforddiadwy' yn ei olygu. Mae angen i'r iaith a ddefnyddir yn ystod y camau ymgynghori ar ddatblygu fod yn ddiamwys ac yn glir i bawb.

Adroddwyd nad yw llawer o gymunedau'n deall rôl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig h.y. eu pwrpas wrth ddarparu cartrefi a'r modd y rheolir y cartrefi. Mae'r term digartrefedd yn un emosiynol ac mae diffyg dealltwriaeth o'r hyn y mae'n ei olygu mewn gwirionedd, o fewn cymunedau ac i staff nad ydynt yn ymwneud yn uniongyrchol â rhedeg gwasanaethau rheng flaen.

Effaith dewis cyfyngedig

Gyda safbwynt ychydig yn wahanol, darparodd grŵp ffocws o Weithwyr Achos Shelter Cymru rywfaint o fewnwelediad i effaith dewis cyfyngedig mewn tai cymdeithasol naill ai drwy argaeledd stoc neu brosesau dyrannu. Caiff eu barn ei llywio gan eu gwaith o gefnogi pobl wrth adolygu addasrwydd cynigion llety i gyflawni dyletswyddau digartrefedd.

Roedd lleoliad yn thema arwyddocaol yn y trafodaethau. *"Mae lleoliad yn allweddol – mae angen rhoi llety i bobl yn agos at eu rhwydweithiau gwaith, addysg a chymorth. Ni ellir cynnal tenantiaethau os na all pobl gael mynediad at y rhain."* Dywedodd gweithwyr achos fod cael cartref, hyd yn oed dros dro y tu allan i gymuned rhywun, yn "broblem aruthrol". Hyd yn oed os nad yw'r pellter yn bell yn ddaearyddol, gall yr effaith ar aelwydydd agored i niwed fod yn sylweddol.

Gwnaethant adrodd bod cysylltiadau cludiant yn hollbwysig, ond ni all pawb ddefnyddio cludiant cyhoeddus. Nid yw ardaloedd sy'n fryniog neu sydd â llethrau serth yn addas ar gyfer pobl â symudedd cyfyngedig.

Ar draws ein hymchwil, roedd yr holl randdeiliaid yn ymwybodol o'r angen am ystyried anghenion ieithyddol a diwylliannol. Er enghraifft, mae angen cartrefu siaradwyr Cymraeg o fewn cymunedau Cymraeg eu hiaith gydag ysgolion cyfrwng Cymraeg i blant. Yn yr un modd, mae ar ffoaduriaid a cheiswyr lloches angen i'w cartref newydd fod yn agos at rwydweithiau cymorth presennol.

Roedd gweithwyr achos yn ymwybodol o effaith yr argyfwng tai presennol ar ddewis a'r diffyg tai cymdeithasol yn gyffredinol.

"Mae angen i ni roi ein hunain yn esgidiau pobl eraill wrth ddyrannu neu ddatblygu eiddo newydd."

"Prinder cyflenwad yn amlwg yw'r mater sylfaenol – heb ddigon o dai ni fydd modd byth i ni fynd i'r afael ag anghenion tai heb sôn am ddymunoldeb. "

I gloi

Mae'r ymchwil hon wedi dwyn ystod eang o fewnwelediad i anghenion tai a dymunoldeb tai cymdeithasol ynghyd, yn ogystal â barn am yr hyn sy'n bwysig i'r bobl sy'n byw neu'n gobeithio byw yn y cartrefi hyn a'r heriau sy'n wynebu landlordiaid datblygu.

Mae’r cyflenwad cyfyngedig o gartrefi cymdeithasol yn ddylanwad hollgyffredinol ar y sefyllfa bresennol. Er i bawb gydnabod bod dewis a sensitifrwydd wrth fynd i'r afael ag anghenion tai aelwyd yn ffactor hanfodol wrth sicrhau cynaladwyedd eu tenantiaeth yn y dyfodol, y gwir amdani yw nad yw hyn yn digwydd o ystyried y pwysau yn y system tai. Mae cael mynediad i unrhyw gartref cymdeithasol ynddo’i hun yn rhywbeth hirddisgwyliedig y mae galw mawr amdano, heb sôn am un sydd yn eich dewis gymuned, sy’n gwbl hygyrch ac yn agos at eich rhwydwaith cymorth.

Mae'r cyllid sydd ar gael i gefnogi datblygu a'r cyfyngiadau ar y cyflenwad tir i gyd yn rhwystrau i ddarparu cartrefi a all ddiwallu angen, dewis a dymuniad yn wirioneddol.

Y man cychwyn ar gyfer ysgogi newid mewn polisi ehangach a dyrannu adnoddau yw darparu tystiolaeth fwy cadarn o angen ar lefel leol a grymuso cymunedau i ddeall anghenion lleol ac ymgyrchu i'w diwallu. Mae ymgysylltu cynnar a phwrpasol yn hanfodol er mwyn i hyn ddigwydd.

Mae ein hargymhellion yn ystyried y camau sydd eu hangen er mwyn i gymunedau fod yn rhan effeithiol o'r gwaith o asesu anghenion tai a chynllunio datblygu wedi hynny. Maent hefyd yn cyffwrdd â meysydd i’w gwella er mwyn hwyluso datblygiad lle mae ei angen fwyaf:

Argymhellion

1. Mae angen i gymunedau fod yn rhan o gyfrifo anghenion tai er mwyn sicrhau bod y cartrefi cywir yn cael eu

a) Rhaid i ddata ar anghenion tai gael ei gryfhau trwy ddefnydd effeithiol o wybodaeth rhestrau aros yn ogystal â mwy o fewnwelediad ansoddol trwy ymgysylltu'n effeithiol â chymunedau, y rhai sydd ag anghenion tai a'r rhai sy'n wynebu digartrefedd.

b) Dylai Llywodraeth Cymru ystyried arwain ar gasglu data drwy arolwg tai rheolaidd i sicrhau bod anghenion cudd yn cael ei ddatgelu. Dim ond drwy sylfaen dystiolaeth gadarn sy’n dangos maint yr anghenion tai yng Nghymru y gellir meintioli’r diffyg yn y cyflenwad yn llawn.

c) Mae angen ymchwil er mwyn datblygu cartrefi sy'n addas ar gyfer teuluoedd aml-genhedlaeth.

ch) Dylid cyflogi hwyluswyr tai ym mhob ardal awdurdod lleol a dylent weithredu fel y cyswllt allweddol rhwng cymunedau ac awdurdodau lleol. Nid yn unig er mwyn sicrhau bod data ansoddol ar anghenion tai'n cael ei gasglu ond bod cymunedau'n ymgysylltu â nhw drwy gydol y broses ddatblygu.

2 Ymchwilio i ffyrdd o ddileu stigma o ran datblygiadau tai cymdeithasol presennol ac arfaethedig

a) Dylai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol gydweithio i godi ymwybyddiaeth o wahanol ddaliadaethau tai a'u rôl yn ein marchnad tai.

b) Mae angen rhaglen addysg chwalu mythau sy'n canolbwyntio ar “pwy” yn y gymuned a allai fod ag anghenion tai a phwysigrwydd darpariaeth tai cymdeithasol i ffurfio rhan o ymgyrch genedlaethol i roi terfyn ar y stigma ynghylch tai cymdeithasol.

c) Sicrhau bod iaith gyson yn cael ei defnyddio ym maes tai cymdeithasol wrth ryngweithio â chymunedau lle mae cartrefi cymdeithasol newydd yn cael eu datblygu.

ch) Defnyddio gwahanol ddulliau cyfathrebu fel rhan o broses chwalu jargon o ran yr iaith a ddefnyddir wrth edrych ar ddatblygu cartrefi newydd.

d) Datblygu canllaw terminoleg gyffredin fel rhan o safoni'r iaith a ddefnyddir ym maes cartrefi cymdeithasol a datblygu.

dd) Gwella dealltwriaeth y gymuned o beth yw Tai Cymdeithasol a'r effaith gadarnhaol y gall ei chael ar y gymuned.

3. Mae angen gwneud rhagor o waith i ddeall beth sy'n bwysig i denantiaid presennol a darpar denantiaid o ran ble a sut y caiff tai cymdeithasol eu darparu

a) Dylai hyn ystyried dyluniad, gofod a hygyrchedd cartrefi yn ogystal â'r seilwaith cymunedol ehangach.

b) Mae barn pobl sydd â phroblemau symudedd ac anableddau'n arbennig o bwysig.

c) Mae paneli craffu tenantiaid yn gyfle gwych i gynyddu ymgysylltiad â thenantiaid presennol a'r gymuned ehangach.

ch) Dylai ymchwil pellach ystyried effaith materion cyflenwad a'r cyfyngiadau ar ddewis yn y broses ddyrannu ar gynaladwyedd tenantiaethau tai cymdeithasol newydd.

4. Gwneud ymgysylltu â'r gymuned yn rhan orfodol o'r broses grant tai cymdeithasol

a) Fel rhan o'r broses grant tai cymdeithasol dylai pob darparwr tai cymdeithasol ddangos sut y mae wedi ymgysylltu â'r gymuned, y rhai sydd mewn angen o ran tai a'r rhai sy'n wynebu digartrefedd trwy gydol y broses gan gynnwys yn y cam dylunio, a hefyd sut y maent yn bwriadu parhau i weithio gyda'r gymuned wrth i'r datblygiad fynd rhagddo ac ar ôl ei gwblhau.

b) Sicrhau bod staff yn wybodus ac yn gallu ymdrin ag ymholiadau'n brydlon a darparu neges gyson i'r gymuned. Hwyluswyr tai fyddai'r rhai delfrydol i wneud hyn.

c) Sicrhau bod pawb mewn cymuned yn gallu cymryd rhan yn llawn yn y broses ymgysylltu ac ymgynghori. Gweithio'n rhagweithiol i annog a galluogi cyfranogiad gan grwpiau sydd heb eu cynrychioli'n ddigonol.

ch) Darparu dulliau eraill o ymgysylltu ag unrhyw un na all fynychu digwyddiad ymgynghori, gan gynnwys cyfleoedd dilynol i unrhyw un siarad â'r hwylusydd tai.

d) Defnyddio cyfryngau cymdeithasol fel llwyfan rhannu gwybodaeth gadarnhaol yn ogystal ag arf i ymgysylltu â'r gymuned.

dd) Dysgu o'r broses a bod yn barod i ddiwygio cynlluniau a dyluniadau i ddarparu ar gyfer anghenion cymunedol.

TYFU TAI CYMRU

SHELTER CYMRU

TPAS CYMRU You matter | Ti'n cyfri

Chartered Institute of Housing Cymru

Matt Dicks
Cyfarwyddwr, CIH Cymru
E: matthew.dicks@cih.org **Ff:** 07827 805

Cerys Clark CIHCM
Rheolwr polisi a materion cyhoeddus, CIH Cymru
E: cerys.clark@cih.org **Ff:** 07939 302 566

Nikki Cole
Nikki Cole Consulting
E: nikkicoleconsulting@gmail.com **Ff:** 07498 280494

Elen Grantham
Swyddog polisi ac ymchwil, Shelter Cymru
E: eleng@sheltercymru.org.uk

Wendy Dearden
Rheolwr polisi, Shelter Cymru
E: wendyd@sheltercymru.org.uk

Anghenion a dymunoldeb tai

0512 © CIH. Cedwir pob hawl.