



Cardiff
Metropolitan
University

Prifysgol
Metropolitan
Caerdydd



Wales Co-operative Centre
Canolfan Cydweithredol Cymru



Chartered
Institute of
Housing
Cymru

Dulliau a arweinir gan gymunedau i dai gwag

Amy McMurray, Anthony Morgans, Emma Parcell



Cyflwyniad

Mae ugain o bob 1000 i gartrefi yng Nghymru'n wag.

Yn ôl ymchwil 'Home Alone' a gomisiynwyd gan Admiral Insurance¹ mae 278,018 o gartrefi ar draws Cymru, Lloegr a'r Alban yn wag dros yr hir dymor. Er bod gan Loegr y nifer uchaf o gartrefi sy'n wag dros yr hir dymor, sef 216,186, mae gan Gymru'r gyfran uchaf, sef 20 o bob 1,000 o gartrefi². Awgryma ffigurau gan yr ymchwiliad diweddar i gartrefi gwag gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau (PCLILCh) fod oddeutu 27,000 o gartrefi gwag dros yr hir dymor yn y sector preifat yng Nghymru a 1,400 yn y sector tai cymdeithasol³ (Senedd, 2019).

Bu llwyddiant cyfyngedig wrth ddefnyddio'r offer sydd ar gael i awdurdodau lleol a'u partneriaid o ran gostwng y nifer cyffredinol o gartrefi gwag er gwaethaf amrywiaeth eang o arfer da sydd wedi dod i'r amlwg. Aiff cartrefi'n wag am amrywiaeth o resymau, gan gynnwys perchnogaeth ar hap, pobl yn mynd i ecwiti negyddol a chartrefi'n mynd i gyflwr gwael. Nid yn unig y mae cartrefi gwag yn wastraff adnodd gwerthfawr, maent yn bla ar gymunedau ac mae risg gynyddol o annog ymddygiad gwrthgymdeithasol a phlâu.

Mae'r pandemig COVID-19 a phrofiad y cyfnod clo yn 2020 wedi pwysleisio'r ffaith bod gennym angen brys am gartrefi diogel ac addas i bawb. Dylai'r heriau enfawr sy'n wynebu'r DU fod yn rheswm dros sicrhau y defnyddir cartrefi fel adnodd gwerthfawr i'r graddau eithaf i wella bywydau pobl mewn cymunedau.

Yn sail i'r adroddiad hwn yw ein cred bod cartrefi digonol yn sylfaen i gymdeithas lle gall pawb fyw a chyfrannu at ddyfodol Cymru. Dyma gyfraniad at y drafodaeth ehangach am sicrhau bod gan bawb gartref sy'n gweithio ar eu cyfer nhw.

¹<https://thenegotiator.co.uk/empty-homes-two-billion/>

²<https://thenegotiator.co.uk/empty-homes-two-billion/>

³<https://busnes.senedd.cymru/mglIssueHistoryHome.aspx?lId=25057>

Mae'r papur hwn yn grynodedb o ymchwil a gyflawnwyd ar ran Tyfu Tai Cymru (TTC) yn Haf 2020. Mae TTC yn brosiect polisi tai pum mlynedd sydd â'r nod o ddarparu dadansoddiadau llawn mewnwelediad a llenwi bylchau mewn tystiolaeth i gefnogi cynnydd polisiâu. Mae'r prosiect TTC, a ariennir gan Sefydliad Oak, wedi'i reoli gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru.

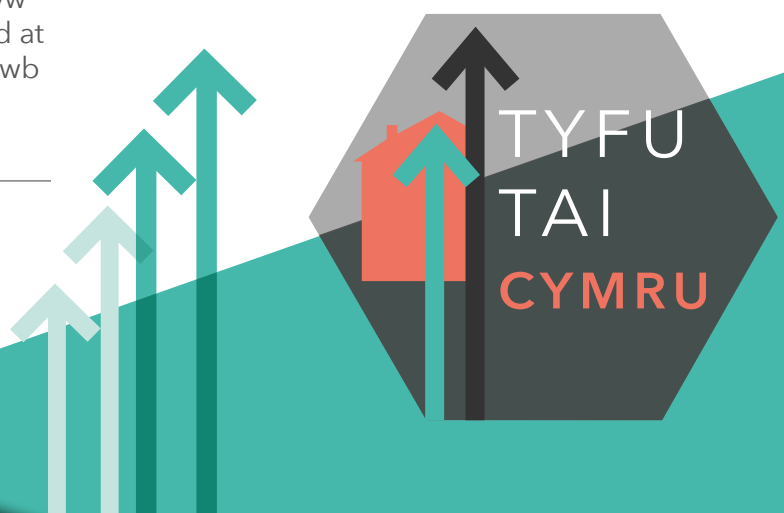
Ymgwymerwyd â'r ymchwil gan grŵp o fyfyrwyr ym mlwyddyn derfynol y Rhaglen Gradd BSc mewn Astudiaethau Tai ym Mhrifysgol Metropolitan Caerdydd. Aeth eu hymchwil ati i ddeall y rôl y gallai dulliau a arweinir gan gymunedau ei chwarae wrth oresgyn rhai o'r rhwystrau i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd.

Pam cartrefi a arweinir gan gymunedau?

Mae adroddiad diweddar pwyllgor PCLILCh y Senedd ar gartrefi gwag (2019) yn datgan bod gweithio gyda grwpiau cymunedol i ddeall eu blaenoriaethau'n hollbwysig i lwyddiant taclo cartrefi gwag, yn seiliedig ar y cysylltiadau ag adfywio cymunedol, a fu'n edefyn cyffredin trwy lawer o'r dystiolaeth.

Mae gweithio gyda'r gymuned leol i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn darparu lle diogel i bobl fyw ac ar ben hynny fe all ailadeiladu cymunedau, darparu cyflogaeth, datblygu sgiliau a sicrhau effeithlonrwydd ynni gwell er mwyn cyrraedd nodau datgarboneiddio.

Gellir diffinio cartrefi a arweinir gan gymunedau fel "unrhyw gynllun cartrefi yn cynnwys cymunedau sy'n ymgymryd â rôl arweiniol wrth ddarparu atebion tai i bobl mewn angen" (Canolfan Cydweithredol Cymru, 2019). Gall y cynlluniau hyn fod yn amrywiol, gallant adeiladu cartrefi



newydd, diogelu cartrefi fforddiadwy presennol, creu cartrefi o eiddo gwag, a darparu cartrefi o bob math o ddeiliadaeth (Canolfan Cydweithredol Cymru, 2019).

Yn achos atebion tai cydweithredol a arweinir gan gymunedau, gall y gymuned ddyrannu eiddo, gan ddweud eu dweud ar bwy y maent eisiau iddynt fyw yno. Os oes angen atgyweiriadau a chynnal a chadw, byddai'r trigolion yn gofalu am hyn eu hunain, gan alluogi nhw i roi tasgau allan i dendr a chael dewis a rheolaeth dros bwy y maent yn cyflogi i ymgymryd â'r tasgau cynnal a chadw.

Mae'r deilliannau ar gyfer cymdeithasau tai neu awdurdodau lleol, gan ddibynnu ar bwy sy'n berchen ar y stoc, yn cynnwys gostwng yr angen am atgyweiriadau a chynnal a chadw. Gall yr incwm o'r rhenti a'r tâl gwasanaeth dalu cyflog y tîm rheoli. Mae hyn yn gostwng costau'r gymdeithas tai neu'r awdurdod lleol. Mae hyn i gyd yn ddibynnol ar y math o gyllid a sicrhawyd, a natur yr adfywio.

Ymateb Llywodraeth Cymru:

*"Mae fy nhîm hefyd wedi dechrau trafod â landlordiaid cymdeithasol a chydweithwyr sy'n ymwneud â thai cydweithredol a byddwn yn eu hannog i rannu â Llywodraeth Cymru eu hatebion i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Bydd yr wybodaeth hon yn rhan o'n Pecyn Cymorth Eiddo Gwag a fydd ar gael erbyn mis Ionawr 2021."*⁴

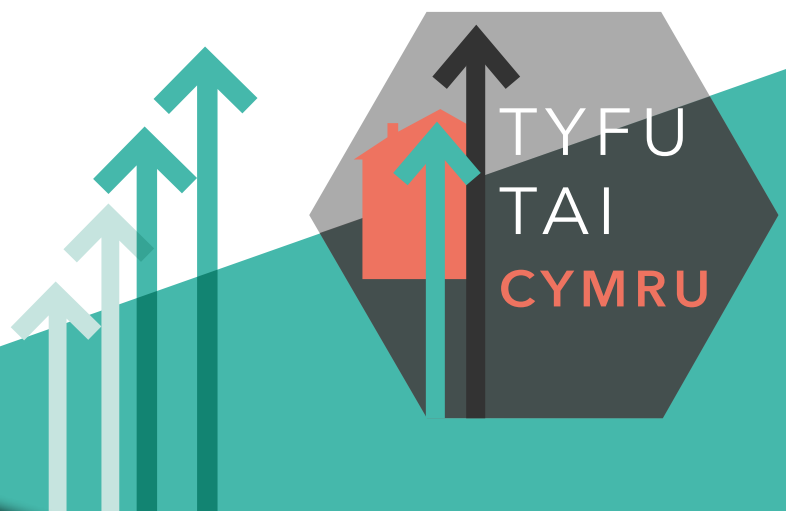
Rydym yn ystyried bod yr adroddiad hwn yn gefnogol i argymhellion PCLILCh y Senedd ac ymateb Llywodraeth Cymru.

Rydym yn credu hefyd y bydd gan fuddsoddi mewn atebion cymunedol oblygiadau pellgyrhaeddol. Mae'r adroddiad hwn yn gyfraniad at y drafodaeth o sut y gall dulliau cymunedol fod yn ateb hir dymor cynaliadwy i gartrefi gwag, adfywio a goresgyn digartrefedd.

⁴<https://senedd.wales/laid%20documents/gen-ld12892/gen-ld12892%20-e.pdf>

Argymhelliad Pwyllgor PCLILCh y Senedd:

"Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru, yn ei gwaith gydag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill, bwysleisio pwysigrwydd dulliau cymunedol i sicrhau bod yr agwedd hon yn cael ei blaenoriaethu a bod cynlluniau ar gyfer ymdrin ag eiddo gwag yn adlewyrchu barn cymunedau yn briodol."



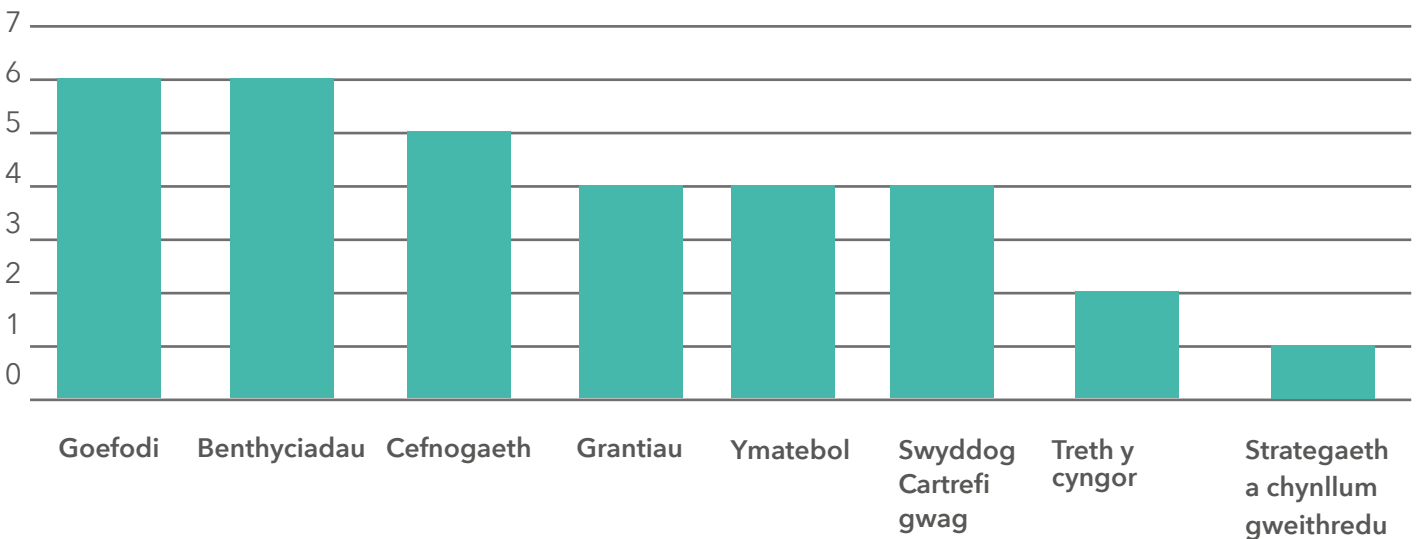
Beth wnaethom ni?

Defnyddiodd yr ymchwil ymagwedd dulliau cymysg gan gynnwys cyfweiliadau lled-strwythuredig â chynrychiolwyr awdurdodau lleol o bob cwr o Gymru a chynrychiolwyr cymdeithasau tai. Teimlodd y tîm ymchwil ei fod yn bwysig cofnodi profiadau'r cyfranogwyr ac felly roedd yr ymatebion yn ansoddol. At hynny, ymgwymerwyd ag ymchwil eilaidd i enghreifftiau o arfer tai a arweinir gan gymunedau i gefnogi'r ymchwil sylfaenol, sydd wedi'i chyflwyno fel astudiaethau achos o fewn atodiadau eu hadroddiad

Cysylltodd y tîm o Brifysgol Metropolitan Caerdydd â 7 awdurdod lleol ar draws Cymru i'w holi am eu dulliau presennol o ymdrin â chartrefi gwag yn eu hardal. Bu iddynt ofyn ystod o gwestiynau am ddulliau presennol a chyfleoedd am atebion a arweinir gan gymunedau.

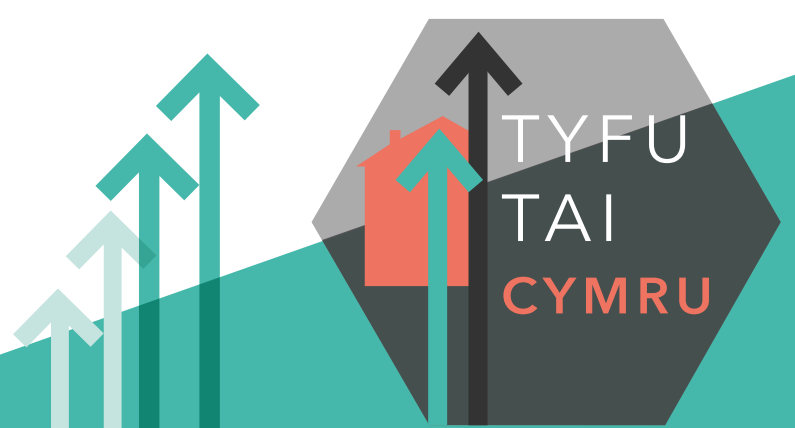
Myfrio ar ddulliau o ymdrin â chartrefi gwag

Siart 1: Dulliau presennol o daclo cartrefi gwag



Mae'r siart uchod yn dangos y dulliau presennol a ddefnyddir gan awdurdodau lleol i ymdrin â mater cartrefi gwag yn eu hardaloedd. Yr ymatebion mwyaf cyffredin oedd defnyddio gorfodi a benthyciadau ar 86%. Yr ymatebion lleiaf cyffredin oedd treth y cyngor ar 29%, a dim ond 14% o'r ymatebion a nododd fod eu dull presennol yn cynnwys strategaeth a chynllun gweithredu.

Dywedodd 73% o'r awdurdodau lleol a holwyd yn yr ymchwil hon fod COVID-19 yn creu rhwystr pellach i fynd i'r afael â chartrefi gwag.



Mae'r dyfyniadau a ganlyn yn cefnogi'r meintioliad o'r ymatebion a ddarparwyd gan awdurdodau lleol i'r cwestiwn hwn:

Gorfodi:

"Mae'r opsiynau sydd gennym ar hyn o bryd yw treth y cyngor o ran taliadau/gorchmynion talu a gwerthu gorfodol"

Benthyciadau:

"Mae gennym y Benthyciad Troi Tai'n Gartrefi ac mae hynny naill ai ar gyfer landlordiaid neu bobl sydd eisiau prynu cartrefi gwag i'w hadnewyddu a naill ai byw ynddynt neu rentu nhw allan"

Grantiau:

"Ymatebol yn bennaf, rhagweithiol i raddau bach iawn gan nad yw'r adnodd yn bodoli"

Treth y Cyngor:

"Codwyd treth y cyngor yn ddiweddar, felly maent yn derbyn 6 mis am ddim, y 6 mis nesaf ar gyfradd o 50% ac wedyn mae hynny'n mynd yn awtomatig i gyfradd 200% - mae hynny wedi helpu mewn rhai ffyrdd oherwydd pan fydd pobl hyn fy ffonio, gallaf rybuddio nhw os nad ydynt yn gwneud hyn fe fydd yn mynd i fyny o flwyddyn i flwyddyn"

Cyllid a dargedir

Yng Nghymru, mae gan awdurdodau lleol bwerau cynhwysfawr a all gael eu defnyddio pan gredir bod eiddo gwag yn anniogel neu mewn cyflwr gwael iawn. Nododd ein hymchwil anghysondebau ymysg ymatebion awdurdodau lleol ynglŷn â'r defnydd o orfodi.

Nododd rhai ymatebwyr eu bod yn defnyddio **Gwerthu Gorfodol** yn weithredol i ostwng cartrefi gwag, a gwelwyd bod y broses fel arfer yn gyflymach ac yn symlach na phwerau gorfodi eraill. Amlygir **Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (GRhAG)** fel baich ar adnoddau cyfyngedig ac ar lafur o ganlyniad i'r rhybuddion y mae'n

rhaid iddynt eu hanfon a'r prosesau y mae'n rhaid iddynt eu dilyn. Bu anghysondebau ymysg ymatebwyr hefyd ynglŷn â'r defnydd o **Bremiwm Treth y Cyngor** y gall awdurdodau lleol ei godi ar berchnogion cartrefi gwag, sy'n gallu codi i 200% pan fydd cartrefi wedi'u gadael yn wag am fwy na dwy flynedd ac nid yw'r perchennog wedi mynd ati'n weithredol i werthu'r eiddo neu adnewyddu'r eiddo i'w rhentu allan neu fyw ynddo.

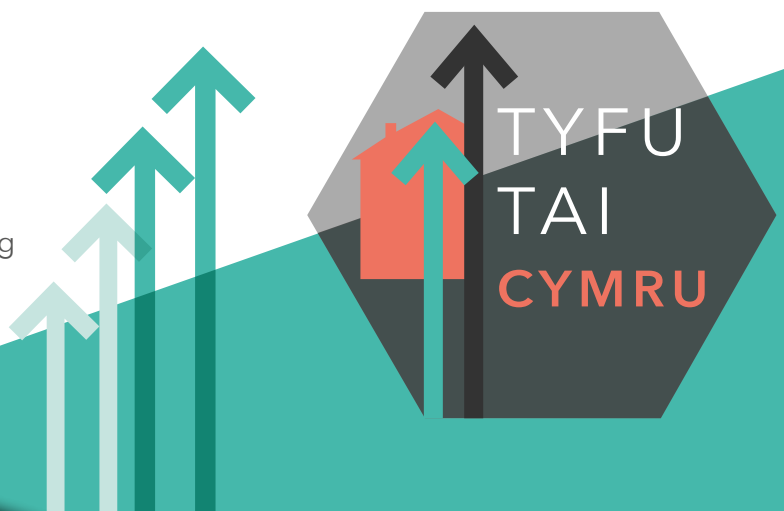
Nododd yr ymatebwyr mewn awdurdodau lleol a ddefnyddiodd Premiwm Treth y Cyngor ei fod wedi cael cyswllt â'r rhai a effeithiwyd ganddo sydd, mewn llawer o achosion, wedi ysgogi gweithredu gan berchnogion y cartrefi sy'n wag dros yr hir dymor. Cydnabuodd rhai ymatebwyr nad oeddent yn rhagweithiol wrth ymgymryd â gorfodi, gan ychwanegu at yr amrywiad mewn ymatebion awdurdodau lleol wrth ymdrin â chartrefi gwag yn eu hardaloedd.

Dulliau strategol

Ar hyn o bryd nid oes strategaeth eiddo gwag genedlaethol na dyletswydd statudol i awdurdodau lleol gyhoeddi strategaethau cartrefi gwag, er hynny mae'n ofynnol iddynt gyhoeddi strategaethau tai a all gynnwys cyfeiriad at gartrefi gwag.

Mae uwch swyddogion tai'r holl awdurdodau lleol yn ffurfio'r Panel Arbenigwyr Tai Sector Preifat Cymru Gyfan, sy'n gweithredu fel grŵp ymgynghorol arbenigol i awdurdodau lleol, Llywodraeth Cymru a chyrrff eraill.

Caiff eiddo gwag ei adnabod gan ddefnyddio cofnodion Treth y Cyngor o fewn ardal ddaearyddol leol, fodd bynnag mae mynediad i ddata sy'n cael ei gywain yn gyfyngedig i gyfathrebu â pherchnogion cartrefi gwag ac ni all ymyrryd â hawl rhywun i breifatrwydd. Nid yw'n caniatáu datgelu i drydydd partion, gan gyfyngu ar ddefnyddioldeb yr wybodaeth a gesglir.



Rhwystrau

Un mater a amlygwyd gan PCLILCh y Senedd (2019) yw na ystyrir tacllo cartrefi gwag mewn ffordd gyfannol bob amser gan awdurdodau lleol, ond yn hytrach mae'n cael ei adael i un swyddog cartrefi gwag, gydag ychydig iawn o flaenoriaeth strategol. Mae ystadegau a gynhyrchwyd gan y Senedd yn nodi bod rhai awdurdodau'n methu â rhoi strategaeth cartrefi gwag ar waith, er hynny maent i'w gweld yn ymateb yn effeithiol i effaith tymor byr cartrefi gwag. Gallai'r rhain fod yn faterion fel problemau iechyd amgylcheddol, ond mae'n golygu yr ymdrinnir â'r materion ehangach ac atebion tymor hir yn llai effeithiol.

Nododd ein hymchwil y gallai awdurdodau lleol elwa o aelodau staff ychwanegol sydd â sgiliau cyfreithiol gyda hyfforddiant i wella hyder a chynorthwyo staff i wneud penderfyniadau am sut i reoli cartrefi gwag, gan helpu cyflymu ymateb yr awdurdod lleol wrth ddod â chartrefi'n ôl i ddefnydd. Amlygodd yr ymatebion fod eu prosesau presennol a chyfyngiadau ar gyllid yn golygu ei fod yn ddwys iawn o ran llafur, yn aml gydag ychydig iawn o fudd neu ddim o gwbl.

Mae swm cyfyngedig o adnoddau a gyda nifer y cartrefi gwag yn codi, mae awdurdodau lleol yn gweld eu bod yn gweithio ar sail adweithiol, gan ostwng yr ymyraethau rhagweithiol y gallant eu defnyddio.

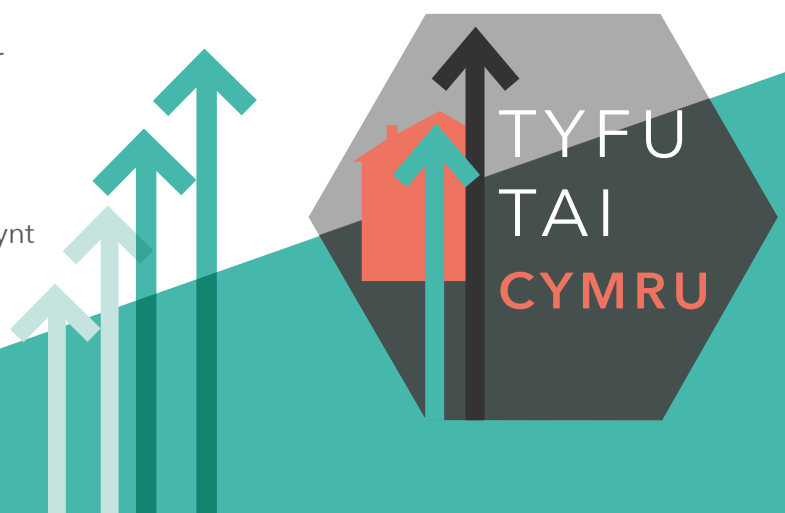
Roedd ymateb yr awdurdod lleol o ran ymdrin â chartrefi gwag yn ddibynnol ar leoliad yr awdurdod lleol a'r cartrefi gwag yn yr ardal. Nododd awdurdodau lleol mewn ardaloedd gwledig fod cartrefi gwag unigol nad ydynt yn hygyrch ar lwybrau bus nac yn ddichonadwy ar gyfer gwaith adnewyddu'n anodd eu rhentu allan neu eu gwerthu. Mae hyn yn cyfyngu ar opsiynau ar gyfer perchnogion a'r awdurdod lleol gan fod y grantiau a benthyciadau ar gyfer costau adnewyddu i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd. Mae ymgyrch bresennol Llywodraeth Cymru i adfywio canol dinasoedd yn darparu cyfleoedd i awdurdodau lleol trefol sydd â chartrefi gwag unigol a chlystyrau ohonynt ddatgloi eu potensial o ran tai a dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd.

Cyflymu'r defnydd o ddulliau a arweinir gan gymunedau

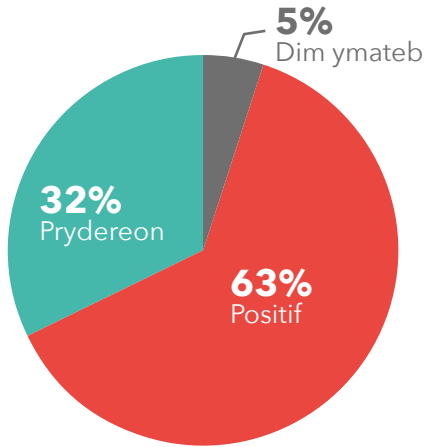
Nododd 86% o ymatebwyr awdurdod lleol nad oedd ganddynt unrhyw brofiad o atebion tai a arweinir gan gymunedau wrth fynd i'r afael â chartrefi gwag, fodd bynnag, dim ond yn ddiweddar yr oedd yr ymatebwyr yr oedd ganddynt brofiad wedi dechrau siarad â'r gymuned i ddeall y materion a cheisio atebion tai a arweinir gan gymunedau.

"Rydym wedi mapio'r holl gartrefi gwag a'r hyn yr ydym yn bwriadu ei wneud yn ein cynllun gweithredu yw targedu ardaloedd mewn cymunedau lle mae clystyrau o gartrefi gwag, mynd i ymweld â nhw a siarad â nhw a gofyn pam mae'r cartref yn wag a sut y gallwn ni helpu"

Roedd ymatebwyr yn awyddus i ddeall mwy am sut y gallai atebion tai a arweinir gan gymunedau helpu o bosib wrth fynd i'r afael â chartrefi gwag a chefnogi'r atebion hyn os cysylltwyd â nhw. O'r rhai yr oedd ganddynt brofiad o atebion tai a arweinir gan gymunedau, teimlodd 63% y gallai hyn fod yn ateb effeithiol i ymdrin â chartrefi gwag.



Siart 6: Effeithiolrwydd Atebion Tai a Arweinir gan Gymunedau

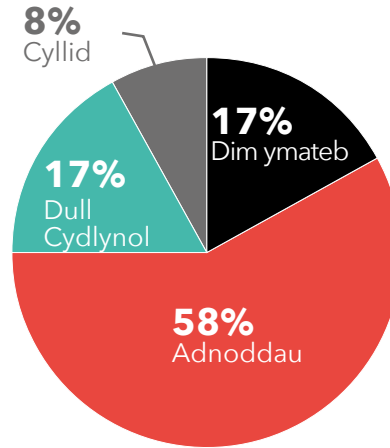


"Mae'n swnio'n rili dda, byddwn i'n dwlu ar fod yn rhan o hynny"

"Dw i ddim wedi cael unrhyw brofiad o hynny ond byddai gennyf ddiddordeb mewn dysgu mwy"

"Mae'n rhywbeth eithaf penodol ond yn bendant fe ddylai fod yn rhan o'r darlun"

Siart 7: Cefnogaeth dros greu Atebion Tai a Arweinir gan Gymunedau



"Capasiti yw'r peth, byddai'n dda iawn petai modd i ni wneud hyn"

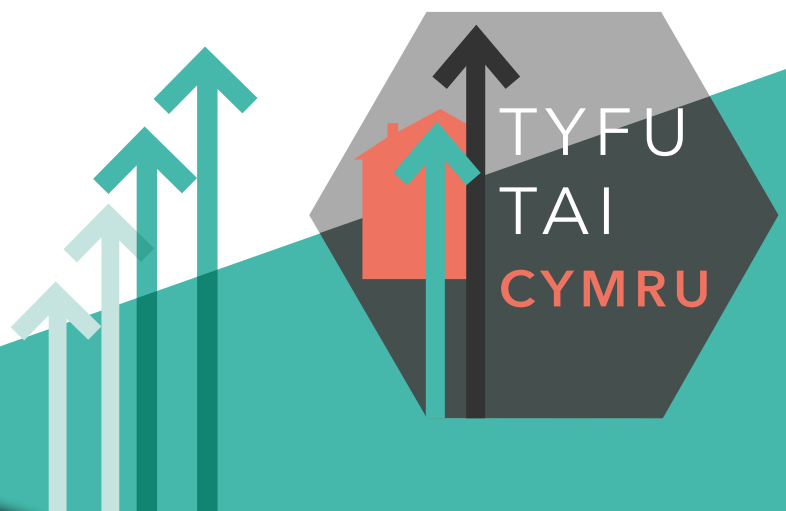
"Mae i gyd yno, y cyfan y mae ei angen yw cysylltu'r cyfan i fyny a'i roi eu ar waith"

"Rwy'n credu nad yw cyllid mor allweddol gyda nhw oherwydd eu bod yn grŵp, a gallant gael gafael ar yr holl ddarnau unigol o gyllid efallai neu brynu cyfranddaliadau yn yr eiddo"

Er mwyn creu cyfleoedd ar gyfer atebion tai ychwanegol a arweinir gan gymunedau, teimlodd y mwyafrif (58%) o ymatebwyr y byddai angen adnoddau ychwanegol i'w cynorthwyo.

Teimlodd 17% o ymatebwyr fod angen dull cydlynol, ac awgrymodd 8% gyllid. Ni atebodd 17% o gyfranogwyr y cwestiwn hwn.

Roedd sicrhau dull cydlynol o fewn yr awdurdod lleol yn ffordd o greu cyfleoedd ar gyfer atebion tai ychwanegol a arweinir gan gymunedau.



Casgliad

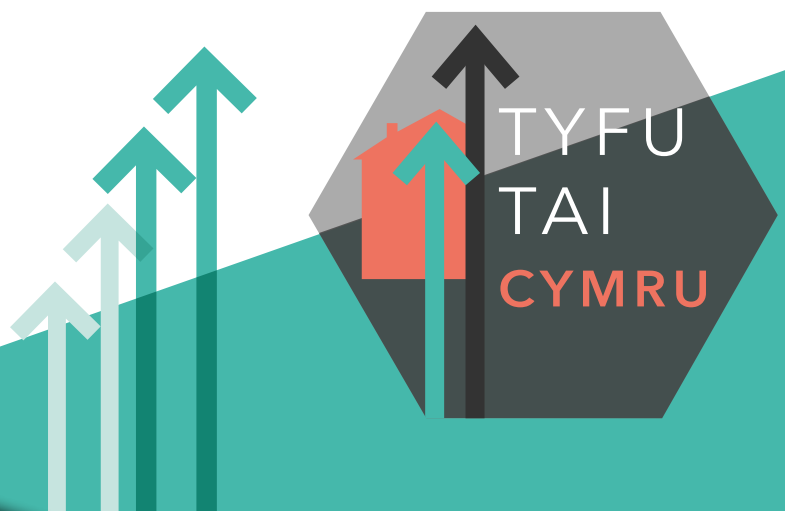
Er gwaetha'r rôl y gallai atebion tai a arweinir gan gymunedau ei chwarae wrth ostwng y nifer o gartrefi gwag, dengys y data mai dim ond 14 y cant o awdurdodau lleol sydd â phrofiad o ddefnyddio'r dull hwn. Gan alw ar arfer gorau, mae'n ofynnol cael ymrwymiad llawn pawb sy'n cymryd rhan wrth roi atebion tai a arweinir gan gymunedau ar waith; nodir capasiti o fewn timau fel rhwystr allweddol arall y mae awdurdodau lleol yn ei wynebu wrth geisio cyflawni eu mentrau cartrefi gwag. Heb ddigon o staff a thimau mewnol, mae llai o gyfleoedd ar gael i ostwng y nifer o gartrefi gwag yng Nghymru. Pan fyddant yn llwyddiannus, gall dulliau ehangach a arweinir gan gymunedau o ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd gynnig amrywiaeth o fuddion ac fel a ddisgrifir gan y Senedd (2019) gallant:

"helpu awdurdodau lleol i fwyafu eu cyfraniad at Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol trwy greu gwerth cymdeithasol ac economaidd ychwanegol. Yn ychwanegol at greu cymunedau cydlynol, gall cynlluniau tai cydweithredol ac a arweinir gan gymunedau gyfrannu at adeiladu Cymru fwy ffyniannus hefyd trwy ddarparu cyfleoedd hyfforddiant".

Mae'r pandemig COVID-19 yn cynnig siawns i ni edrych am ddulliau gwahanol i ddatrys problemau hen ac mae'r adroddiad yma yn ychwanegu tystiolaeth i siapio sut mae tai gwag yn cael eu defnyddio nawr ac yn y dyfodol.

Argymhellion

- Llywodraeth Cymru i osod pwyslais ar ddulliau a arweinir gan gymunedau fel edefyn o fewn ei Chynllun Gweithredu Cartrefi Gwag Cenedlaethol, gan roi manylion yr adnoddau sydd ar gael i helpu tyfu'r dull.
- Awdurdodau lleol i gyhoeddi eu strategaethau cartrefi gwag gan roi manylion sydd â'r nod o gynyddu'r defnydd o ddulliau a arweinir gan gymunedau
- Llywodraeth Cymru i gomisiynu a chyflwyno hyfforddiant sydd ar gael i'r holl staff gan ganolbwyntio ar ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd
- Llywodraeth Cymru i gynnal seminar bob blwyddyn sy'n canolbwyntio ar rannu dysgu o brosiectau sydd wedi defnyddio dulliau a arweinir gan gymunedau i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd
- Awdurdodau lleol i ddatblygu fframwaith ar y cyd ar gyfer adolygu a gwella sut y caiff cyfleoedd i gymunedau gymryd camau mewn partneriaeth i daclo cartrefi gwag eu cyfathrebu'n lleol



Astudiaeth achos o ateb tai a arweinir gan gymuned

"Roeddem yn edrych ar sut y gallem adfywio un o'n hystadau mwyaf... ble roedd gennym floc o fflatiau, roeddem yn gweithio gyda (yr awdurdod lleol) i edrych ar opsiynau gwahanol ar gyfer y bloc hwnnw. Roedd yn hollol adfeiliedig ac roedd gennym faint anferth o ymddygiad gwrthgymdeithasol"

"Roeddem eisiau ceisio dod o hyd i ffordd i bobl gymryd perchnogaeth ar y cartrefi, gofalu am y cartrefi ac eisiau byw yno. Roeddem yn edrych hefyd ar ffyrdd y gallem geisio annog pobl i mewn i gyflogaeth yn yr ardal, felly o hynny ddaeth y syniad am gydweithfa"

"Gwnaethom ei chyllido trwy fenthyciadau cost isel trwy'r cyngor felly roedd cryn dipyn o waith partneriaeth da yno"

"Cwblhawyd adnewyddu'r bloc o 12 o gartrefi at safon hynod o neis; adnewyddwyd y cartrefi'n llwyr ac fe gawsant geginau ac ystafelloedd ymolchi newydd. Ymdriniwyd â'r holl ardaloedd cymunedol hefyd ac maent yn eiddo o safon uchel iawn nawr"

"I ddechrau roedd yn anodd gosod nhw o ganlyniad i enw gwael y cartrefi blaenorol ac oherwydd yr ateb cydweithredol. Nid oedd pobl yn ymwybodol ohono nac yn gwybod beth oedd e"

"Gwnaethom gynnig llawer o hyfforddiant a chefnogaeth (i'r gydweithfa yn y lle cyntaf oherwydd yr oedd gennym lawer o denantiaid nad oeddent wedi ymwneud â chydweithfeydd o'r blaen"

"Mae'n brosiect anhygoel ac rydym bedair blynedd ar y ffordd i fod yn gydweithfa gydfuddiannol erbyn hyn. Rydym yn cefnogi nhw o hyd trwy gytundeb rheoli gyda rheoli tai a chasglu rhent ond maent yn gwneud llawer o'r gwaith eu hunain fel dyrannu a phennu rhenti"

"Yr (awdurdod lleol), nhw oedd y galluogwyr gan iddynt roi benthyciad cost isel iawn tymor hir sydd wedyn yn cael ei ad-dalu trwy'r rhent"

"Mae'r gydweithfa'n talu fath o gytundeb lesio sy'n cwmpasu cost y benthyciad, felly i ni roedd yn ddeniadol iawn fel cymdeithas tai o safbwynt cyllid gan nad ydym yn derbyn unrhyw elw o'r rhent, mae i gyd yn mynd yn ôl i mewn i'r gydweithfa, ond roeddem yn gallu gwneud y gwaith hwn i floc o'n fflatiau i'w gwneud yn llawer mwy atyniadol ac ychwanegu gwerth cymdeithasol enfawr at y gymuned"

"Rydym wedi cael pobl sydd wedi colli eu swyddi'n eithaf sydyn o ganlyniad i gael eu diswyddo neu natur y gwaith y maent yn ei wneud o gwmpas contractau dim oriau, ac mae'r gydweithfa wedi llwyddo i weithio gyda nhw i sicrhau y gallant gynnal eu cartref ac aros yn eu cartref"

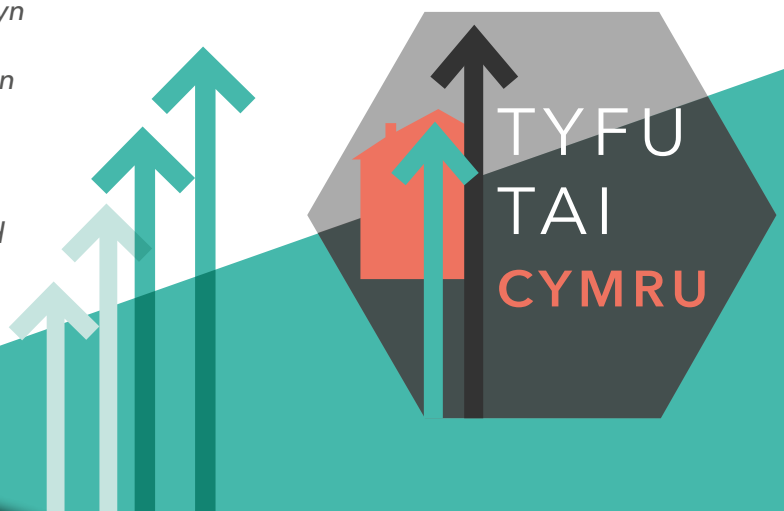
"Beth rydym yn ei weld o safbwynt rheoli tai yw ei fod yn fodel sy'n perfformio'n dda iawn felly mae gennym drosiant eiddo gwag 1 diwrnod gan fod y tenantiaid yn gosod y cartrefi eu hunain"

"Mae gennym gostau atgyweirio rhyfeddol o isel gan fod y tenantiaid yn ymgymryd â llawer o gyfrifoldeb trwy wneud pethau eu hunain a gofalu am y cartrefi hefyd"

"Mae gennym gostau cartrefi gwag isel iawn a phan ddaw at drosglwyddo'r eiddo mae bob amser yn cael ei adael mewn cyflwr da. Dydy'r rhent ddim wedi codi ers iddynt ddechrau felly am y 4 blynedd ddiwethaf mae eu rhent wedi aros yr un peth gan eu bod wedi rheoli eu busnes yn dda iawn"

"Y peth pwysig yw cael y cartrefi iawn yn yr ardal iawn"

"Gallen nhw ddweud yfory, nid ydym am weithio gyda (awdurdod lleol) mwyach, rydym am ddod o hyd i asiant rheoli arall, a byddai hynny'n hollol iawn. Maen nhw ar y cam o'u taith pan fyddai ganddynt y gallu i wneud hynny hefyd"





Chartered
Institute of
Housing
Cymru

Yr ymchwilywyr



Amy McMurray



Anthony Morgans



Emma Parcell

Tyfu Tai Cymru -
Because Housing Matters