



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Crynodeb Ymchwil Tai

..Ceisio am Gartrefi Cymdeithasol yng Nghasnewydd: canfyddiadau, polisïau ac ymarferion

Mae pryderon eang ynglŷn â'r ffyrdd y mae'r galw am gartrefi cymdeithasol yn newid. Mae'r dystiolaeth yn dangos nifer o resymau dros newid yn y galw ar draws y sector fel cyfanrwydd ac ar lefel ranbarthol, gan gynnwys proffil tenant hŷn, symudiadau yn y boblogaeth ac effeithiau polisïau ac ymarferion rheolaeth. Fodd bynnag, ar lefel leol, mae'r darlun yn fwy cymhleth. Mewn rhai ardaloedd awdurdod lleol, mae yna restrau aros gymharol hir, ond gwahaniaethau mawr mewn galw am wahanol stadau, gymdogaethau a mathau o dai.

Comisiynodd Llywodraeth Cynulliad Cymru Ganolfan Rheolaeth a Datblygiad Tai ym Mhrifysgol Caerdydd, yn gweithio gydag 'Opinion Research Services, i ymchwilio i amgylchiadau a chanfyddiadau'r rhai hynny sydd ar gofrestri cartrefi cymdeithasol mewn un awdurdod lleol Cymreig (Bwrdeistref Sirol Casnewydd), er mwyn ceisio esbonio paham mae hyn yn digwydd a hefyd i archwilio canfyddiadau ac atebion landlordiaid cymdeithasol lleol. Dyma oedd prif ddarganfyddiadau'r ymchwilyr:

- Roedd y cofrestri tai yn dangos bod galw penodol parhaol am dai cymdeithasol yng Nghasnewydd, ond mae hyn yn cynnwys llawer sydd â'u ceisiadau naill ai'n ohiriedig (yn aml o ddewis) neu wedi eu gwahardd.
- I'r mwyafrif helaeth o ymgeiswyr, dewis o leoliad oedd y ffactor allweddol mewn ailgartrefu, llawer yn fwy pwysig na chynllun tai unigol neu gaffaeladwyedd gwasanaethau.
- Yn gyffredinol, roedd ymgeiswyr yn ystyried nad oedd llawer o ddewis ganddynt o ble allent fyw.
- Roedd landlordiaid yn gweld cartrefi cymdeithasol fel ateb dros dro i anghenion tai llawer o bobl ac nid fel deiliadaeth ddewisol hir-dymor. Roedd hynny i'w weld hefyd ym marn ymgeiswyr.
- Mae ymgeiswyr hŷn yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth y cyngor tra bod gwell

- Roedd ymgeiswyr yn gyffredinol yn dangos barn negyddol tuag at dai cyngor, am eu bod mewn stadau mawr yn bennaf. Ar y llaw arall, roedd tai yn perthyn i gymdeithasau tai yn apelio mewn ffordd mwy positif, am eu bod yn cael eu datblygu mewn ardaloedd llai a'u bod mewn cyflwr gwell.
- Roedd ardaloedd dewis cyntaf ar gyfer ailgartrefu yn adlewyrchu'n gryf lleoliad y cartref presennol.
- Oherwydd y newid mewn galw, mae landlordiaid cymdeithasol Casnewydd yn newid eu polisiâu gosod. Tra'n ceisio ateb gofynion, ac i rwystro mynediad i'r rhai a fuasai o bosib yn dwyn problemau i ardal, maent yn ceisio lledaenu mynediad i draws-toriad ehangach o deuluoedd ac i gynnig mwy o ddewis.
- Mae canfyddiadau newidiol o gartrefi cymdeithasol (a'r galw amdanynt) yn llawer mwy na mater yn ymwneud â thai. Mae dewis o dŷ nid yn unig yn adlewyrchu ei leoliad, ei nodweddion corfforol, ansawdd ac amgylchedd ond hefyd materion ehangach megis caffaeladwyedd gwasanaethau cyhoeddus da a lefelau canfyddedig isel o drosedd ac ymddygiad anghymdeithasol.

Ynglŷn â'r Astudiaeth

Cefndir

Gwnaethpwyd yr astudiaeth yng nghydestun natur gyfnewidiol y marchnadoedd tai lleol yng Nghymru, y ffactorau'n dylanwadu ar y galw newidiol, ac effaith y newidiadau hyn ar y galw am dai cymdeithasol i'w rhentu yn y dyfodol. Yng nghydestun polisiâu Llywodraeth Cynulliad Cymru ar dai ac adfywiad

cymunedau, mae angen dealltwriaeth gliriach o'r materion hyn ac ymatebion lleol perthnasol.

Amcanion yr Ymchwil

Cynlluniwyd yr astudiaeth er mwyn:-

- disgrifio'r sefyllfa dai yng Nghasnewydd lle'r oedd ymgeiswyr yn dangos diddordeb mewn cartrefi cymdeithasol neu'n gofyn amdanynt;
- dod o hyd i farn y pedwar prif fudiad tai sy'n darparu cartrefi cymdeithasol yn yr ardal (Cyngor Bwrdeistref Sirol Casnewydd a Chymdeithasau Tai Siarter, Morgannwg a Gwent a Gwerin) ynghylch y ffactorau roedden nhw'n ystyried oedd yn achosi newidiadau yn y galw;
- dadansoddi cofrestr tai pob un o'r landlordiaid cymdeithasol detholedig, yn ôl y galw am ailgartrefu mewn is-ardaloedd penodedig o fewn Casnewydd;
- ystyried polisiâu ac ymarferion gosod y landlordiaid cymdeithasol, a barn ymgeiswyr am y broses ailgartrefu cymdeithasol;
- datblygu dealltwriaeth o farn a chanfyddiadau'r rhai hynny sy'n ceisio am gartrefi cymdeithasol i'w rhentu yng Nghasnewydd, gan ystyried eu barn am y ddeiliadaeth, opsiynau tai eraill, a'u canfyddiadau am fathau arbennig o dai a lleoliadau penodol.

Dulliau

Gwnaethpwyd yr ymchwil mewn nifer o gamau arwahanol. Roedd y rhain yn cynnwys dadansoddiad o'r sector tai cymdeithasol yng Nghasnewydd a strwythur cofrestr tai pob un o'r prif

landlordiaid cymdeithasol sy'n gweithredu yn y Bwrdeistref, cyfweiliadau gyda swyddogion ym mhob un o'r mudiadau hyn er mwyn archwilio eu cyd-destun gweithredu, symptomau ac achosion sylfaenol y galw newidiol, datblygiad atebion sy'n berthnasol i'r problemau hyn a chanlyniadau sy'n codi ohonynt. Hefyd, cynhaliwyd cyfweiliadau wyneb yn wyneb â 250 o ymgeiswyr ar gyfer tai cymdeithasol a oedd yn byw yng Nghasnewydd. Roedd y cyfweiliadau hyn yn archwilio amgylchiadau cartref yr ymgeiswyr, yr opsiynau tai a ystyriwyd, eu barn o dai cymdeithasol a chymdogaethau lleol, eu profiadau o'r broses ailgartrefu a'u gobeithion cartref hir-dymor.

Darganfyddiadau Allweddol

Casnewydd a Thai Cymdeithasol

Mae tai cymdeithasol Casnewydd wedi eu crynhoi'n ofodol, gyda 60% o stoc y cyngor wedi ei leoli mewn wyth ardal yn unig. Mae stoc y cymdeithasau tai yn fwy gwasgaredig, ond mae crynadau, er enghraifft, ym Mhilogwenlli, Somerton a Barrackswood/Barracksfield.

Mae cyfran y gosodiadau'n amrywio'n helaeth rhwng gwahanol ardaloedd. Yn y sector cyngor, (yn yr ardaloedd hynny gyda nifer sylweddol o osodiadau), roedd cyfran y gosodiadau i stoc yn amrywio o 6.6% i 17.4%. Yn Siarter, roedd trosiant yn amrywio o 7% i 25%, ac yn achos Gwerin, o 9.2% i 21%.

Roedd pob landlord wedi profi symptomau o alw newidiol ac o alw isel, ond nodwyd gan y cymdeithasau tai nad oedd hyn mor gyffredin yng Nghasnewydd ag mewn rhai ardaloedd eraill lle'r oedd ganddynt dai.

Roedd pob landlord yn meddwl fod galw newidiol yn fater pwysig, a bod angen newidiadau yn y ffordd yr oedd y mudiadau'n gweithredu. Roedd ymatebion i alw newidiol, a oedd eisoes mewn bodolaeth pan wnaethpwyd yr astudiaeth, yn amrywio o fentrau marchnata penodol, i sicrhau fod y gwasanaethau a ddarperir i denantiaid a'r cartrefi eu hunain o ansawdd uchel. Teimlwyd fod casglu gwybodaeth yn bwysig, gyda'r pedwar landlord wedi gweithredu arolygon gyda thenantiaid yn gadael eu cartrefi.

Ceisio am Gartref Cymdeithasol

Dewis oedd y ffactor mwyaf pwysig i fwyafrif yr ymgeiswyr, yn enwedig dewis o leoliad y tŷ. Roedd hyn yn llawer mwy pwysig na chynllun y tŷ, neu gyfleusterau yn y tŷ neu'n agos ato. Ychydig o ymgeiswyr a ddywedodd bod y landlordiaid wedi rhoi dewis iddynt o ble y gallent fyw. Mae hyn yn cefnogi pryder a godwyd gan staff y landlordiaid nad oedd negeseuon ynglŷn â dewis yn cael eu trosglwyddo'n effeithiol. Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd y landlordiaid i gyd yn archwilio eu harferion gosod, gyda'r bwriad o gynyddu hyblygrwydd a darparu gwell gwybodaeth i ymgeiswyr, yn ogystal â gwella sefydlogrwydd cymdeithasol ar stadau newydd.

Cofrestri Tai ac Ymgeiswyr

Dangosodd y cofrestri tai fod galw penodol am dai cymdeithasol yn y Bwrdeistref. Fodd bynnag, yn achos pob landlord mae cyfanswm y rhifau ar y cofrestri yn cuddio'r ffaith bod cyfrannau sylweddol naill ai wedi eu gohirio neu wedi eu diarddel. Mae hyn yn bennaf ar gais yr ymgeisydd ei hun, neu oherwydd ôl-ddyledion neu ddyledion tenantiaid am waith atgyweirio'r cartref. Mae galw sylweddol, hefyd, yn enwedig ar gofrestr y Cyngor, oddi wrth bobl

oedrannus, ac mae peth ohono am lety penodol neu fath o "rwyd diogelwch".

Yr ardaloedd â'r galw uchaf am dai cyngor yw St Julians, Caerllion, Maindee, Gaer a Philgwenlli. Fodd bynnag, (ar wahân i St. Julian's a Philgwenlli), ardaloedd cymharol fychain yw'r rhain o safbwynt tai cymdeithasol, ac (ar wahân i Gaerllion a Philgwenlli) ardaloedd sydd â'r nifer o osodiadau wedi bod yn gymharol fychan ym 1999-2000. Ymhlith ymgeiswyr Siarter, mae'r galw mwyaf am gartrefi yn ardaloedd Maindee, y Ganolfan Ddinesig a Heol Corporation, eto i gyd roedd y nifer o gartrefi ar gael ym mhob un o'r ardaloedd hyn yn fychan ym 1999-2000. Yn wrthgyferbyniol, mae'r galw am dai cyngor yn Ringland, Bettws, Dyffryn ac Alway dipyn yn is, er bod llawer o dai ar gael yn yr ardaloedd hyn.

Mae'r arolwg o ymgeiswyr yn cadarnhau bod canran uchel o ymgeiswyr Cyngor yn bobl oedrannus a nifer gymharol fychan yn bobl sengl ifainc. Tra bod dros draean o'r rhai a gyfwelwyd eisoes yn rhentu, (dros hanner oddi wrth landlordiaid preifat) a bron chwarter yn byw gyda theulu, roedd bron dau o bob pump (pobl oedrannus yn bennaf) yn berchnogion cartref.

Barn ar Dai Cymdeithasol

Y prif faterion a ddaeth i'r golwg o'r cyfweliadau â staff oedd yr enw gwael a oedd gan y sector, y mater o ddarpariaeth a galw, a thystiolaeth o gystadleuaeth o fewn a thu allan i'r sector cymdeithasol. Canfuwyd tai cymdeithasol yn fwyfwy fel ateb dros dro i anghenion tai llawer o bobl. Roedd staff hefyd yn holi a oedd y gwasanaethau rheoli stadau a ddarperir yn addas i anghenion y grwpiau gwahanol o denantiaid, ac a oedd hi'n bosibl gwella eu perthynas â'u cwsmeriaid.

Roedd pobl ifainc sengl a pharau yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth gymdeithasau tai neu oddi wrth landlordiaid preifat. Roedd teuluoedd a phobl hŷn sengl yn fwy tebygol o ystyried rhentu oddi wrth gymdeithasau tai, tra roedd y bobl oedrannus yn llawer fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth y Cyngor.

Roedd barn ymgeiswyr ar bwy oedd yn byw mewn tai cymdeithasol yn amrywio. Fodd bynnag, yn gyffredinol, gwelwyd eu bod yn cwrdd ag anghenion y rhai ar gyflogau isel neu'r rhai mewn angen difrifol. Gwelwyd hefyd bod tai cymdeithasol wedi eu rhentu ar gyfer grwpiau penodol megis rhieni sengl a phobl hŷn ag anghenion arbennig. Gwelwyd bod dewis o ardal yn nodwedd bositif o dai cyngor ond roedd atebwyr yn gweld bod yr aros yn gallu bod yn hir. Canfuwyd bod cynnal a chadw tai cyngor a thai cymdeithasau tai o ansawdd cymysg, ond ystyriwyd yn gyffredinol bod tai cymdeithasau tai mewn cyflwr gwell. Ar yr un pryd, edrychwyd yn bositif ar ddatblygiadau cymdeithasau tai am eu bod ar raddfa gymharol fach, tra edrychwyd yn negyddol ar dai cyngor oherwydd y nifer o stadau mawr. Nodwyd nifer o broblemau cyffredinol eraill gan ymgeiswyr yn berthnasol i'r ddau sector. Roedd y rhain yn cynnwys trais a throsedd, fandaliaeth, sŵn a niferoedd uchel o blant.

Roedd ychydig dros un o bob pum ymgeisydd yn teimlo bod tai cyngor wedi gwella yn ystod yr amser y buont yn byw yng Nghasnewydd. Roedd cyfran ychydig yn llai yn meddwl eu bod wedi gwaethygu. Mewn cymhariaeth, roedd cyfran tebyg yn meddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella a 2% yn unig oedd yn teimlo eu bod wedi gwaethygu.

Pan ofynnwyd i ymgeiswyr sut oeddent yn teimlo ynglŷn â symud i dŷ cyngor, dywedodd llawer y buasai lleoliad y tŷ yn dylanwadu ar eu penderfyniad o dderbyn cynnig arbennig neu beidio.

Barn ar Gymdogaethau

Roedd y mwyafrif helaeth (90%) o ymgeiswyr yn fodlon gyda'r ardaloedd yr oeddent yn byw ynddynt. Fodd bynnag, 12% yn unig a ddywedodd y buasent yn ystyried symud i fyw i unrhyw le o fewn ardal Casnewydd. Mae lleoliad, felly, yn bwysig dros ben. Roedd gan y mwyafrif syniadau clir ynglŷn â'r ardal y buasent yn symud iddi a dywedodd mwy na dau allan o bob pump fod yna un ardal benodol yr oeddent am fyw ynddi. St Julians, Maindee a'r Gaer oedd yr ardaloedd mwyaf poblogaidd, gyda'r galw yn arbennig o gryf oddi wrth yr ymgeiswyr a oedd yn byw yn yr ardaloedd hyn yn barod. Ar y llaw arall, nodwyd gan dros hanner yr ymgeiswyr bum ardal lle na fuasent yn dewis byw; Ringland, Dyffryn, Alway, Pilgwenlli a Bettws. Stadau mawrion yw'r mwyafrif o'r rhain. Y prif resymau a roddwyd oedd problemau posib gyda chymdogion, fandaliaeth, graffiti a'u lleoliad.

Tra roedd gan staff tai ganfyddiad cyffredinol bod galw yn gwahaniaethu yn ôl lleoliad, nid oedd hyn wedi ei ddiffinio'n wrthrychol. Fodd bynnag, roedd Siarter wedi datblygu mynegai o boblogrwydd ardaloedd gyda'r bwriad o'i ddefnyddio i roi gwybodaeth am adolygiadau i'r cytundeb enwebu gyda'r Cyngor.

Cyfarwyddiadau Polisiâu ac Ymarfer ar gyfer y Dyfodol

Mae'r astudiaeth hon wedi dangos mai lleoliad yw'r prif ffactor sy'n dylanwadu penderfyniadau ymgeiswyr a bod

ardaloedd o alw isel yn tueddu bod yn ardaloedd wedi eu gosod yn uchel yn nhermau Mynegai Amddifadiad Lluosog. Am hynny, mae'n bosib mai'r sialens allweddol yn wynebu landlordiaid cymdeithasol Casnewydd wrth ymateb i alw isel yw gwella ansawdd cymdogaethau. Gellid gwella apêl ardaloedd llai poblogaidd drwy ddelio gyda phroblemau cymdogaethol megis trosedd a fandaliaeth, cynyddu amlygrwydd wardeniaid stadau yn ogystal â gwella cludiant cyhoeddus rhwng ardaloedd o dai cymdeithasol a chyfleoedd gwaith a gwasanaethau eraill. Mewn rhai ardaloedd, yn enwedig y rhai â nifer sylweddol o dai Cyngor, mae'n bosib y bydd angen gweithredu'n eithafol, gan gynnwys clirio stoc leol.

Mae angen i landlordiaid cymdeithasol Casnewydd ddatblygu gwell dealltwriaeth o'r galw cyffredinol am dai i'w rhentu a pherchnogaeth preswyl fforddiadwy. Mae angen dadansoddiad cliriach o'r farchnad dai leol a gwell ymwybyddiaeth o'r dewisiadau sydd ar gael ar lefel leol a'r cyfaddawdau y mae unigolion yn eu gwneud rhwng gwahanol opsiynau.

Fe fydd angen cyfateb ymgeiswyr â thai penodol mewn ardaloedd penodol gyda mwy o ofal, a gorfodi telerau deiliadaeth er mwyn sicrhau gwell cyfrifoldeb ymhlith tenantiaid unigol. Mae hyn yn awgrymu bod angen mwy o ofal wrth archwilio tenantiaid posibl cyn gosod, heb ddilyn polisiâu sy'n waharddol yn ddiangen. Mae'n bosib hefyd fod angen mwy o gefnogaeth ar denantiaid newydd, nid yn unig drwy'r Gwasanaethau Cymdeithasol ond hefyd efallai oddi wrth swyddogion cefnogi deiliadaeth.

Fodd bynnag, mae galw newidiol am dai nid yn unig yn fater yn ymwneud â thai.

Mae llawer o'r ffactorau sy'n ffurfio canfyddiadau ymgeiswyr (a thenantiaid) o dai cymdeithasol, a'u penderfyniadau ynglŷn â symud i ardal arbennig (neu aros ynddi) tu hwnt i reolaeth y Cyngor neu unrhyw fudiad tai. Ni fydd ymateb i'r galw newidiol, canfyddiadau cwsmeriaid a symudedd teuluoedd yn ddigon yn ei hunan. Mae angen i landlordiaid cymdeithasol feddwl o flaen llaw ynglŷn â natur y cynnyrch sydd ar gael a'r hyn y mae defnyddwyr eisiau yn y mater o dai – a sut y gellir cwrdd â gofynion a gobeithion cwsmeriaid yn y ffordd orau.

Mae'n bosib hefyd bod yna le i wella'r ansawdd a'r modd o drosglwyddo gwybodaeth am y broses ailgartrefu. Efallai buasai gwell gwybodaeth am yr ystod o gyfleoedd sydd ar gael mewn gwahanol ardaloedd o Gasnewydd, ynghyd â gwell gwybodaeth am y posibiliadau o gael cynnig ailgartrefu mewn ardaloedd penodol, yn cynyddu'r galw yn yr ardaloedd hynny o Gasnewydd lle mae gwell siawns o gael cartref.

Gwella gwasanaethau cyhoeddus ar lefel y gymdogaeth yw'r allwedd i rwystro dirywiad pellach yn y sector cymdeithasol, ond mae delw'r sector yn gyffredinol, a rhai stadau yn arbennig, yn ei gwneud hi'n anodd datrys y broblem o alw isel. Ceir tystiolaeth ymhlith rhai grwpiau o ymgeiswyr (h.y. y rhai ifainc) fod yn well ganddynt rentu tai'n breifat, ond mae dadl gref dros farchnata tai cymdeithasol mewn ffordd sy'n fwy positif, gan ganolbwyntio ar yr hyn sydd ar gael, y ffaith eu bod yn fforddiadwy ac yn gymharol ddiogel ac ansawdd y gwasanaethau sydd ar gael. Ar yr un pryd, ni ddylai landlordiaid cymdeithasol anghofio bod angen gwrando ar yr hyn a ddywed trigolion presennol am yr hyn sydd eisiau arnynt, er mwyn sicrhau bod cynifer â phosibl ohonynt yn aros yn y sector ac yn derbyn cynnyrch a gwasanaeth o ansawdd sy'n berthnasol i'w hanghenion a'u disgwyliadau.



Mae'r adroddiad [Ceisio am Gartrefi Cymdeithasol yng Nghasnewydd](#) a chopïau pellach o'r crynodeb hwn ar gael oddi wrth:

Sarah Ballard
Ymchwil ac Arloesi
Cyfarwyddiaeth Dai
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

Ffôn: (029) 20823353
E-bost: Sarah.Ballard@Wales.gsi.gov.uk

© Hawlfraint y Goron 2002

Awst 2002