

Tai, Cydfuddiannu ac Adfer
Cymunedol: adolygiad o'r
dystiolaeth a'i pherthnasedd i
drosglwyddo stoc yng Nghymru.





Ceir copïau pellach o'r ddogfen hon oddi wrth:

Helen Wyatt

Cyfarwyddiaeth Dai

Llywodraeth Cynulliad Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn : (02920) 821718

E-bost: Helen.Wyatt@wales.gsi.gov.uk

Website: <http://www.wales.gov.uk/>

ISSN 0 7504 3516 X

Cynlluniwyd gan Cartograffeg

© Hawlfraint y Goron 2004

Cysodi gan Gwasanaethau Prosesi Testun

Cydnabyddiaethau

Adroddiad gan Richard Bromiley, Dave Adamson a Sarah Connolly o Brifysgol Morgannwg. Darparodd Tamsin Stirling sylwadau a chyngor golygyddol ar fersiwn gynharach o'r adroddiad hon a gyfrannodd yn sylweddol at ei wella.

Hoffem ddiolch i'r unigolion a'r sefydliadau niferus a gytunodd i gael eu cyfweld yn ystod yr

ymchwil hon, ac a ddarparodd adnoddau a deunyddiau ar gyfer yr adolygiad. Hoffai'r awduron ddiolch hefyd i Dr Michael Harmer o Lywodraeth Cynulliad Cymru am ei gyngor a'i fewnbwn parthed yr adroddiad.



Cynnwys

Acknowledgements

1	Cyflwyniad	1
2	Tai Cymdeithasol yng Nghymru: Y Cyd-desun Polisi Cenedlaethol	3
3	Profiad Cyfredol o Gydfuddiannu o ran Tai	9
4	Tai ac Adfywio Cymunedol	19
5	Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol	33
6	Sylwadau Terfynol ac Ystyriaethau Polisi	41
	Llyfryddiaeth	49
	Rhestr Termiau	55
	Rhestr y bobl allweddol gafodd eu cyfweld	57

1. Cyflwyniad

1.1 Cefndir i'r adolygiad

1.1.1 Mae'r adroddiad hwn yn rhan o brosiect Llywodraeth Cynulliad Cymru a ariennir gan Grant Rheoli Tai Cymdeithasol, yn archwilio potensial sefydliadau tai cydfuddiannol i reoli tai cymdeithasol a chyfrannu at adfywio cymdeithasol ac economaidd cymunedau difreintiedig. Yn fwy penodol, mae'r adroddiad yn anelu at nodi sut y gellir defnyddio'r buddiannau posib o gael sefydliadau tai cydfuddiannol yng Nghymru drwy gyflwyno Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol (MCTC) o fewn y broses trosglwyddo stoc.

1.1.2 Mae'r MCTC yn anelu at ddefnyddio potensial sefydliadau tai cydweithredol a chydfuddiannol er mwyn cyflawni rheoli mwy effeithlon ac adfywio cymunedol pellach tra ar yr un pryd weithredu fel modd i ganiatáu benthyca o'r sector preifat. Cyflwynwyd y MCTC yn Cartrefi Gwell i Bobl Cymru yn 2001, ac ers hynny mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedu hwyluso datblygu set o reolau ar gyfer llywio trosglwyddo tai awdurdodau lleol i berchenogaeth gymunedol.

1.2 Cwmpas a phwrpas yr adolygiad

1.2.1 Mae'r adroddiad hwn yn anelu at nodi a gwerthuso potensial y MCTC fel opsiwn rheoli tenantiaid a'i botensial i hybu adfywio cymunedau Cymru. Mesurir potensial y MCTC drwy adolygu tystiolaeth o enghreifftiau rhyngwladol a DU o fodelau perchenogaeth tai tebyg. Daw llawer o'r dystiolaeth o Loegr a'r Alban, ac, er bod sawl tebygrwydd o ran profiad, cydnabyddir bod y datblygiad hanesyddol o ddarpariaeth tai yng Nghymru wedi creu amgylchedd polisi a chymdeithasol penodol.

1.2.2 Mae'r adroddiad hwn yn archwilio nifer o themâu, y maent oll yn berthnasol i drosglwyddo posib stoc tai awdurdodau lleol i'r MCTC. Nid yw'n bosib awgrymu cymharedd uniongyrchol gydag unrhyw un o'r modelau a archwiliwyd, gan bod y MCTC yn cynrychioli ffurf newydd hybrid nad yw'n cyfateb yn syml i fodelau arfer sydd eisoes yn bodoli. Fodd bynnag, mae'r adolygiad yn ceisio amlygu nodweddion allweddol modelau a ystyriwyd yn llwyddiannus, ac y gellid eu trosglwyddo o bosib i gyd-destun Cymru.

1.3 Materion methodolegol

1.3.1 Daw'r dystiolaeth yn yr adroddiad hwn yn bennaf o ffynonellau academiaidd, polisi ac arfer ym meysydd tai ac adfywio cymunedol. Ategir hyn gan farnau wedi'i thynnu o nifer o gyfweiliadau a gyflawnwyd gan yr awduron yn ystod y cyfnod Ionawr-Awst 2003. Yn ogystal, cynhaliwyd seminar ym mis Medi 2003 ym Mhrifysgol Morgannwg lle yr adolwyd canlyniadau cychwynnol yr ymchwil gydag academyddion ac ymarferwyr tai.

1.3.2 Mae'r adroddiad yn cymharu'r MCTC â modelau rheoli tai tebyg. Gwneir hyn drwy archwilio'r strwythurau cyfreithiol yn set rheolau MCTC (Cobbetts 2002), ac ystyriaeth o'r cyd-destunau polisi a sefydliadol y byddai Sefydliadau Cydfuddiannu Cymunedol yn gweithredu oddi mewn iddynt. Mae'r adroddiad hefyd yn ystyried effaith bosib y MCTC ar brosesau adfywio cymunedol yng Nghymru yng ngoleuni perthynas ddiffiniadwy rhwng tai awdurdodau lleol ac amddifadedd. Nodweddir llawer o ardaloedd Cymunedau'n Gyntaf gan niferoedd uchel o dai awdurdodau lleol daliadaeth sengl.

Mae'r newidiadau rheoli a nodir gan y mdoel MCTC yn cynnig cyfleoedd sylweddol i gysylltu adfywio cymdeithasol a ffisegol, a chyflwyno newid economaidd positif.

1.4 Strwythur yr adroddiad

1.4.1 Mae Adran Dau yr adroddiad hwn yn gwerthuso cyd-destun polisi Cymreig y MCTC ac yn dadansoddi anghenion buddsoddi tai awdurdodau lleol yng Nghymru, y rhesymau ariannol a gwleidyddol dros drosglwyddo stoc, a tharddiad y MCTC. Mae Adran Tri yn archwilio'r profiad cyfredol o gydfuddiannu mewn rheoli tai, gyda chyfeiriad penodol at y ffurfiau cynradd ar dai cydweithredol yn y DU. Archwilir hefyd y model Porth

Cymunedol sydd newydd ei greu, ac sy'n cael ei dreialu ar hyn o bryd yn Lloegr. Mae Adran Pedwar yr adroddiad yn canolbwyntio ar y cysylltiadau rhwng tai ac adfywio cymunedol, a'r potensial amrywiol ar gyfer adfywio cymunedol a gynigir gan fodelau rheoli awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCau) a Sefydliadau Cydweithredol. Mae Adran Pump yn archwilio'r MCTC yn fwy manwl, i ddapraru adolygiad beirniadol o botensial y model i gyflawni rheoli tai effeithiol a darparu buddiannau adfywio cymunedol. Mae'r adran olaf yn gwerthuso'r canlyniadau o'r adrannau blaenorol ac yn cyflwyno'r goblygiadau polisi i'w hystyried gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ac asiantaethau tai eraill.

2. Tai Cymdeithasol yng Nghymru: Y Cyd-Destun Polisi Cenedlaethol

2.1 Cefndir

2.1.1 Er mwyn archwilio'n llawn y materion sy'n codi o gyflwyno Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol mae'n hanfodol archwilio'r cyd-destun tai sy'n bodoli ar hyn o bryd, a'r amgylchedd sy'n datblygu y bydd yn gweithredu ynddo. Mae'r adran hon yn ceisio crynhoi yn fras y cyd-destun tai yng Nghymru. Mae'n nodi'r prif broblemau fu'n gysylltiedig â thai awdurdodau lleol yn ystod y degawd diwethaf, a'r rhesymau pam bod trsoglwyddo stoc tai cyngor yn cael ei ystyried yn ateb dichonol i'r problemau hynny.

2.1.2 Cyn datganoli, ychydig iawn o annibyniaeth weinyddol oedd gan Gymru o Loegr. Ffurfiwyd Tai Cymru (a adwaenwyd hefyd gan ei deitl Saesneg, Housing for Wales, tan 1997), ym 1989 i chwarae rôl debyg i'r Gorfforaeth Tai yn Lloegr. Ei rôl oedd ariannu a rheoleiddio cymdeithasau tai a sicrhau safonau uchel o reoli a gwasanaethau eraill. Ymgorfforwyd y swyddogaethau hyn i mewn i'r Swyddfa Gymreig ym 1998 ac ar ôl datganoli, trosglwyddwyd hwy i Lywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'r cyd-destun hwn wedi sicrhau yn hanesyddol peth gwyrho o ran polisi yng Nghymru o'r patrwm yn Lloegr, ac ers datganoli, mae wedi darparu mwy o gwmpas ar gyfer creu polisïau a rhaglenni sydd wedi'u teilwra i'r cyd-destun tai yng Nghymru.

2.2 Anghenion buddosddi o ran tai cyngor yng Nghymru

2.2.1 Yn 2002, rheolwyd 183,000 o dai gan awdurdodau lleol yng Nghymru, tua 14% o'r stoc tai yng Nghymru, gyda

57,000 o dai yn cael eu rheoli gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCau) yn cynrychioli 4% o'r stoc tai yng Nghymru.

2.2.2 Mae angen atgyweirio stoc tai cymdeithasol Cymru. Ym 1998, amcangyfrifodd Arolwg Cyflwr Tai Cymru fod 8.2% o'r stoc tai cymdeithasol yn anaddas. Cyfanswm y gost ar gyfer atgyweirio hanfodol ar gyfer yr holl dai cymdeithasol oedd £162.2 miliwn. Fodd bynnag, amcangyfrifodd y Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru y byddai'r gost atgyweirio i ddod â thai cyngor i fyny i gyflwr da yn sylweddol uwch sef £750 miliwn (STS yng Nghymru 1998). Ym 1999, adroddodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru hefyd fod angen gwario £750 miliwn er mwyn clirio'r atgyweirio oedd yn aros i'w gyflawni mewn tai cyngor a gwneud gwaith moderneiddio hanfodol ar dai (CCC 1999; nodwyd yn Harmer a Runnett 2000: 130).

2.2.3 Mae'r cyfyngiadau ariannol a orfodwyd ar awdurdodau lleol wedi esgor ar ostyngiad graddol yn yr arian sydd ar gael i fynd i'r afael â'r atgyweiriadau sy'n aros i'w cyflawni (Wilcox 2000). Yn ogystal, mae'r safonau a osodwyd gan y llywodraeth a Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer cyflwr tai wedi dod yn fwy llym. Tra roedd Arolwg Cyflwr Tai Cymru yn cyfeirio at gost atgyweiriadau hanfodol i dai, mae Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn diffinio set ehangach o ddangosyddion ansawdd tai. Mae'r safonau hyn y dylid cwrdd â hwy, fel bod "pob teulu yng Nghymru...yn cael y cyfle i fyw mewn cartrefi o ansawdd da" fel a ganlyn:

- Mewn cyflwr da;
- Diogel;
- Wedi'u gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'u hinswleiddio'n dda;
- Ceginau ac ystafelloedd ymolchi diweddar wedi'u gosod;
- Wedi'u rheoli'n dda (ar gyfer tai ar rent);
- Wedi'u lleoli mewn amgylcheddau deniadol a diogel; a
- Chyn belled ag y bo'n bosib yn gweddu i anghenion penodol y trigolion (e.e. anableddau penodol).

(CCC 2001)

2.2.4 Yn hydref 2002, daeth yn ofynnol ar awdurdodau lleol gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i amcangyfrif pa fuddsoddiad y byddai ei angen i wella eu stoc tai i'r SATC. Cyfanswm yr amcangyfrifon hynny oedd £3 biliwn.

2.3 Hawl i Brynu a gweddillioldeb tai cyngor yng Nghymru

2.3.1 Arweiniodd y ddedfwriaeth Hawl i Brynu, a gyfwynwyd yn Neddf Tai 1980, at werthu, yn aml ar ddisgownt sylweddol, lawer o stoc tai cyngor Cymru. Yn ystod y cyfnod Hydref 1980-Rhagfyr 2002, gwerthwyd mwy na 121,000 o dai cyngor; dros draean o'r cyfanswm. Bu i'r gwerthiannau hyn ostwng cyfran y tai cyngor o 28% i 14% o gyfanswm stoc tai Cymru. Yn ystod yr un cyfnod, cynyddodd stoc tai cymdeithasau tai o 11,000 i 57,000 o unedau, yn cynrychioli cynnydd o 1% i 4% o gyfanswm y stoc tai. Cafodd yr Hawl

i Brynu yr effaith oedd yn ddymunol gan lywodraeth Geidwadol y 1980au a'r 1990au, sef "hybu perchenogaeth tai a lleihau a newid rôl tai awdurdodau lleol" (Williams 1992: 159).

2.3.2 Arweinodd yr Hawl i Brynu at breifateiddio yn raddol rhai o'r tai cyngor mwyaf dymunol yng Nghymru. Ochr yn ochr â hynny, datblygodd proses yng Nghymru lle yr ymddangosodd crynhoad o denantiaid oedd yn ddifreintiedig yn gymdeithasol ac yn economaidd mewn tai cymdeithasol (Swyddfa Gymreig 1994; Swyddfa Gymreig 1999; Harmer a Runnett 2000; Hutson a Stirling 2000). Felly, daeth llawer o'r stoc tai yng Nghymru yn weddilliol, a heb fod yn ddeniadol i denantiaid posib. Mae llawer o ystadau yn dangos nodweddion cymhleth a rhyngberthynol eithrio cymdeithasol. Ysgrifenna Adamson, "roedd ystadau mawr o dai cyngor, wedi'u hadeiladu yn aml ar leoliadau pen bryn uwchben llawr y dyffryn... yn dangos cyfraddau uchel o drosiant tenantiaid gan esgor ar boblogaethau ansefydlog a newidiol. Roedd polisïau dyrannu a weithredwyd gan nifer o awdurdodau lleol yn crynhoi problemau cymdeithasol mewn cymunedau allweddol ac erbyn y 1990au hwyr roedd cyfraddau gwag uchel a gostyngiad yn y galw yn cyrraedd lefelau lle y gellir nodi gadawiad o'r ystadau" (Adamson 2003, t82).

2.4 Ymatebion cenedlaethol i anghenion buddsoddi

2.4.1 Cyhoeddwyd y Strategaeth Dai Genedlaethol, Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, yn 2001 (CCC 2001) ac amlinellodd strategaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru er mwyn gwella'r stoc tai cyngor. Mae'r strategaeth yn gofyn bod:

“pob awdurdod lleol yng Nghymru yn meintoli helaethder y cyfrifoldebau atgyweirio a gwella o safbwynt eu stoc tai cyngor, a chynhyrchu cynlluniau sy'n dangos y bydd eu stoc yn cael ei adfywio o fewn deng mlynedd” (CCC 2001: 65).

2.4.2 Er mwyn cyflawni'r nod o adfywio'r stoc tai Cyngor yng Nghymru mewn degawd, mae angen cynnydd sylweddol mewn gwariant. Fodd bynnag, mae polisi cyfredol y llywodraeth wedi gwrthod newidiadau sylweddol i'r rheolau benthyca, ac nid yw wedi ymateb i alwadau ar gyfer newidiadau radical i'r cynllun rhent a sybsideiddio gan sefydliadau fel Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC). Felly, er mwyn cyflawni'r SATC, mae nifer cyfyngedig o opsiynau buddsoddi ar gael i awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- Benthyca darbodus;
- SRhHBau (Sefydliadau Rheoli Hyd Braich);
- MAP (Mentrau Ariannu Preifat);
- Trosglwyddo Gwirfoddol Graddfa Fawr (TGGF), neu ffurfiau eraill ar drosglwyddo stoc yn gyfan gwbl ac yn rhannol.

2.4.3 Mae'r cynllun **benthyca darbodus** a gyflwynwyd yn 2004/05 yn cyflwyno rheolau diwygiedig ar gyfer benthyca gan awdurdodau lleol. Mae benthyca darbodus yn cael gwared ar y system bresennol o gymeradwyo credyd, ac yn caniatáu i awdurdodau lleol osod eu terfynau benthyca eu hunain o dan y rheolau a amlinellir yn y Côt Darbodus ar gyfer Arian Cyfalaf mewn Awdurdodau Lleol (CIPFA 2003). Mae hyn yn caniatáu i awdurdodau

lleol fenthycu yn erbyn eu hincwm yn y Cyfrif Refeniw Tai (CRT), ond nid yn erbyn y Lwfans Atgyweiriadau Mawr (LAM). Cyflwynwyd LAM yn 2004-05 yng Nghymru, ac mae ei werth yn £108m yn fras.

2.4.4 Mae benthyca darbodus yn cynnig i awdurdodau lleol y posibilrwydd o fenthycu adnoddau pellach i gwrdd â'r Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae arwyddion cynnar yn awgrymu y bydd rhai awdurdodau lleol yn mynd i'r afael â'r angen buddsoddi i gwrdd â'r SATC drwy fenthycu darbodus. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd llawer o awdurdodau lleol yn dal i fethu â chyrraedd y safon, a bydd yn rhaid iddynt archwilio opsiynau eraill.

2.4.5 Mae **Sefydliadau Rheoli Hyd Braich** yn caniatáu i awdurdodau lleol gadw perchenogaeth y stoc tai, tra'n trosglwyddo'r swyddogaeth reoli i gorff arall. Yn Lloegr, gallai cynghorau sy'n sefydlu SRhHB gael caniatâd benthyca pellach a sybsideiddiadau (y mae eu gwerth yn dibynnu ar y radd a gyflawnir gan y SRhHB mewn perthynas ag arolygu ei wasanaethau tai a sefydliadau llywodraethu). Mae hyn yn cynnig cymhellion i SRhHB berfformio'n dda yn erbyn targedau Gwerth Gorau. Fodd bynnag, tra bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn awgrymu y gallai awdurdodau lleol sefydlu SRhHB o dan amgylchiadau penodol, ni ddarparwyd unrhyw adnoddau ychwanegol ar gyfer yr ymagwedd hon. O ganlyniad, nid yw'r opsiwn yn un deniadol iawn yn ariannol i awdurdodau lleol Cymru.

2.4.6 Mae'r opsiwn **Menter Ariannu Preifat** (MAP) yn golygu contracio allan y swyddogaethau atgyweirio/cynnal a chadw i Gerbyd Pwrpas Arbennig (CPA). Gallai

hyn olygu LCC wedi'i gysylltu â chontractiwr ac ariannwr i ddod â buddsoddi preifat i mewn i'r stoc. Mae'r stoc yn aros yn y sector cyhoeddus, ond mae'r trefniadau cyflenwi gwasanaeth yn anelu at ddenu effeithlonrwydd y sector preifat. Fodd bynnag, mae'r ariannu yn debygol o fod yn ddrutach. Mae'r model MAP yn debygol o gael ei gyfyngu i awdurdodau lleol lle y gellir ariannu'r rhan fwyaf o'r gwelliannau o'r adnoddau presennol. Yn ogystal, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi dangos amharodrwydd i adeiladu cyflenwi gwasanaeth yng Nghymru ar sail MAP.

2.4.7 Mae Trosglwyddo Gwirfoddol Stoc Graddfa Fawr (TGGF) yn golygu gwerthu'r stoc tai i landlord arall, fel arfer cymdeithas tai. Nid yw'r tri opsiwn a amlinellwyd eisoes yn cynnig atebion i awdurdodau lleol y mae angen atgyweirio eu stoc ar fyrder a bod y buddsoddi sydd ei angen llawer yn uwch nac y byddai benthyca a sybsideiddiadau yn caniatáu. Felly, mae llawer o awdurdodau lleol yn Lloegr a'r Alban (ond dim ond un yng Nghymru hyd yma) wedi dilyn yr opsiwn o drosglwyddo stoc drwy TGGF. Mae trosglwyddo perchenogaeth allan o'r sector cyhoeddus yn caniatáu i'r gymdeithas tai fenthyca ar y marchnadoedd preifat i wella cyflwr y stoc. Bydd y cymhellion ariannol i awdurdodau lleol drosglwyddo stoc yn amrywio, yn dibynnu ar y Gwerth Marchnad Tenantiaid (GMT) sy'n diffinio'r lefel bydd yr awdurdod lleol yn ei derbyn. Lle bydd y cafalaf a dderbynnir ar gyfer trosglwyddo yn llai na'r ddyled ar y cyfrif refeniw tai (CRT), ymdrinnir â'r ddyled ychwanegol hon drwy gefnogaeth gan y Trysorlys. Mae'r canllawiau ar gyfer trosglwyddo stoc yng Nghymru yn cael eu hadolygu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru

ar hyn o bryd, er ni ddisgwylir unrhyw newidiadau mawr i'r sefyllfa ariannu TGGF.

2.4.8 Gallai'r lefel gyfyngedig iawn o TGGF yng Nghymru hyd yma fod o ganlyniad i ddiffyg cefnogaeth wleidyddol mewn awdurdodau lleol ar gyfer gwerthu stoc i landlord annibynnol, yn yr hyn a ystyrir gan rai fel preifateiddio'r stoc tai. Mae trosglwyddo stoc hyd yma yng Nghymru wedi bod ar raddfa lawer llai nac yn Lloegr; dim ond un awdurdod lleol, Pen-y-Bont ar Ogwr, sydd wedi dadlau achos trosglwyddo stoc yng Nghymru a chyflawni pleidlais 'ie' o 71.5% gyda 69.8% (5325) yn pleidleisio. Yn ogystal, cafwyd trosglwyddo rhannol o dai cyngor i LCCau presennol. Mae'r gofyniad i gwrdd â'r Safon Ansawdd Tai Cymru yn golygu y gallai TGGF ddod yn fwy deniadol i awdurdodau lleol fel opsiwn buddsoddi.

2.4.9 Cynigiwyd y **Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol (MCTC)** yn Cartrefi Gwell i Bobl Cymru (CCC 2001) fel opsiwn amgen posib TGGF. Comisiynwyd y MCTC gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, a'i ddatblygu o fewn cyd-destun hanes gwleidyddol a hanesyddol penodol Cymru. Mae'r ymagwedd yn defnyddio amrywiol ffurfiau ar berchenogaeth gydweithredol a rheoli tenantiaid o safbwynt tai (Mutuo 2001; STS 2003). Mae hyn mewn cyferbyniad â throsglwyddiadau graddfa fawr mwy traddodiadol i gymdeithasau tai presennol neu newydd. Pwrpas y model yw galluogi preswylwyr i gymryd rôl gryfach yn y prosesau penderfynu sy'n effeithio ar ddarparu a rheoli eu cartrefi. Dylai hyn rymuso unigolion i ddod yn rhan o'r materion tai sy'n effeithio arnynt, gydag effaith ddilynol o greu cymunedau mwy cydlynol. (Cobbetts Solicitors 2002). Mae'r Strategaeth Dai Genedlaethol, *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn dadlau bod y MCTC

yn cynorthwyo datblygu “ymdeimlad gwirioneddol o berchenogaeth... a theimlad gwirioneddol o gyfranogi ac ymwneud gan y tenantiaid. Mae hefyd yn osgoi unrhyw ymdeimlad o ryw sefydliad pellennig nad yw’n atebol yn berchen ar ac yn rhedeg y tai” (CCC 2001: 69).

2.4.10 Byddai Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol yn sefydliadau nad oeddent yn gwneud elw, yn cael eu gweithredu at y diben o ddod â budd i’w haelodau yn unig ac yn cael eu cyfarwyddo ar lefel strategol gan yr aelodau hynny. Felly byddai unrhyw elw yn cael ei ailfuddsoddi er mwyn datblygu egwyddorion y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Mae’r MCTC yn nodi yn y cyfnod trosglwyddo, cyn i’r aelodau ddechrau rheoli’r stoc tai, y dylai’r aelodau weithio mewn partneriaeth â’r awdurdod lleol ac unrhyw sefydliadau eraill y mae’n eu hystyried yn rhai sy’n cynrychioli tenantiaid yn yr ardal a wasanaethir gan y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol.

2.4.11 Mae’r MCTC yn cynnig yr opsiwn o drosglwyddo stoc mewn ffordd sy’n fwy sensitif i’r sefyllfa wleidyddol yng

Nghymru. Mae opsiynau trosglwyddo stoc a ddilynwyd yn Lloegr a’r Alban wedi esgor ar wrthwynebiad sylweddol gan sefydliadau llafur uniongyrchol ac adrannau tai awdurdodau lleol, yn ogystal â chan denantiaid (er enghraifft yn Birmingham). Fodd bynnag, daw’r gwrthwynebiad hwn ar y cyfan o’r canfyddiad o’r opsiwn trosglwyddo stoc fel proses breifateiddio. Mewn cyferbyniad, mae’r MCTC yn ymwneud cymaint â’r posibilrwydd o wneud penderfyniadau am dai yn lleol, er mai’r posibilrwydd o gael gwared ar ddyled a chyllidebau atgyweirio tai wedi’u hariannu gan fenthyciadau yw’r atyniadau allweddol o hyd. Mae hyn felly yn help i osgoi, ond nid cael gwared ar y gwrthwynebiad gwleidyddol posib i drosglwyddo stoc.

2.4.12 Mae syniadau fel rheoli yn lleol a pherchenogaeth gydfuddiannol yn golygu bod y MCTC yn cynnig opsiwn trosglwyddo stoc tai sy’n canolbwyntio mwy ar y gymuned. Bydd pu’n a bod y MCTC ar ei ffurf bresennol yn gallu cwrdd â’r disgwyliad hwn yn cael ei ddadansoddi yng ngweddill yr adroddiad hwn.

3. Profiad Cyfredol o Gydfuddiannu o Ran Tai

3.1 Modelau amgen ar gyfer tai cymdeithasol

3.1.1 Er mwyn deall buddiannau posib y MCTC, rhaid archwilio manteision ac anfanteision modelau tai cydfuddiannol a chydweithredol eraill. Mae adran hon yr adroddiad yn archwilio'r arfer o dai cydweithredol a thai a reolir gan denantiaid. Yn benodol, mae'r adran hon yn archwilio'r tri model sydd fwyaf perthnasol i'r astudiaeth hon:

- Sefydliadau Rheoli gan Denantiaid;
- Sefydliadau Tai Cydweithredol â Pherchenogaeth;
- Cymdeithasau Tai a Reolir gan Breswylwyr.

Mae'r modelau hyn yn hanesyddol wedi cynrychioli'r prif ddulliau ar gyfer cyflenwi tai o fewn fframwaith cydweithredol neu un a reolir gan y gymuned. Mae eu strwythur a'u harfer wedi esblygu dros gyfnod o amser ac mae'n darparu cyfle i geisio rhagweld canlyniadau tebygol y MCTC yng Nghymru. Ar gyfer pob un o'r tri model hyn, cyflwynir gwerthusiad o fuddiannau ac anfanteision y model dan sylw. Yn ogystal, mae'r adran hon yn crynhoi'r Model Porth Cymunedol a luniwyd yn fwy diweddar (STS 2003) sy'n cael ei dreialu yn Lloegr fel model o dai a reolir gan breswylwyr.

3.1.2 Mae llawer o'r dystiolaeth yn yr adran hon yn deillio o'r astudiaeth gynhwysfawr ddiweddaraf o fodelau o dai a reolir gan breswylwyr gan Gillanders a Blackaby (1999).

3.2 Trosolwg: Tai Cydweithredol a Thai a Reolir gan Denantiaid

3.2.1 Mae nifer o fodelau tai cydweithredol a rhai a reolir gan denantiaid/preswylwyr yn bodoli yn y DU, Ewrop ac ar draws y byd. Gellir gwahaniaethu rhwng y modelau hyn ar y cyfan mewn dwy ffordd: eu ffurf gyfreithiol/trefniadaethol, a'r ffordd y cânt eu datblygu ac yna eu cefnogi neu eu cysylltu â 'rhiant' (Gillanders a Blackaby 1999:15). Fodd bynnag, mae rhai sefydliadau tai yn bodoli mewn ardaloedd anelwig rhwng modelau eraill, ac efallai na fyddant yn ffitio i'r mathau o ddelfryd a nodir yma. Hefyd gallai fod gan fodelau tebyg enwau gwahanol mewn gwahanol rannau o'r DU ac ar draws y byd. Bydd yr adran hon yn ceisio disgrifio mor eglur â phosib y modelau allweddol a chymharu eu buddiannau a'u hanfanteision â thai awdurdodau lleol a'r model cymdeithasau tai DU mwy traddodiadol.

3.2.2 Mae'r Conffederasiwn Tai Cydweithredol (CTC) sydd wedi'i leoli yn y DU yn nodi pum math allweddol o fodelau perchenogaeth tai cydweithredol sy'n gweithredu o fewn y Deyrnas Unedig ar raddfa fawr neu fach. Y rhain yw:

- Sefydliadau cydweithredol hunan-adeiladu;
- Sefydliadau cydweithredol byr eu hoes;
- Sefydliadau Rheoli Tenantiaid (SRhT);
- Sefydliadau tai â pherchenogaeth;

- Cymdeithasau tai a reolir gan breswylwyr.
(<http://cch.coop/coopinfo/types.html>)

3.2.3 Nodweddir sefydliadau cydweithredol hunan-adeiladu gan ymwneud y tenantiaid yn adeiladu'r tai, tra bod sefydliadau cydweithredol byr eu hoes yn rhoi ar les, am gyfnod penodedig o amser, tai nad oes modd eu gosod. Nid yw nodweddion penodol y ddau fodel hyn yn cael eu rhannu gan y MCTC ac nid oes gwerth mewn cymharu ymhellach. Fodd bynnag, mae'r tri model sy'n weddill yn rhannu nodweddion gyda'r MCTC a bydd cymharu yn cynnig gwybodaeth ynghylch manteision ac anfanteision tebygol yr ymagwedd.

3.2.4 Mae Gillanders a Blackaby (1999) yn nodi sawl mantais gyffredinol o breswylwyr yn rheoli tai. Maent yn nodi bod

- Rheolaeth gan breswylwyr yn esgor ar fuddiannau clir yn nhermau rheoli tai yn well, adeiladu cynhwysedd a chynaliadwyedd cymunedol (Gillanders a Blackaby 1999: 1);
- Mae sefydliadau tai a reolir gan breswylwyr yn 'cynhyrchu lefelau uchel o foddhad tenantiaid, ac yn nhermau ystod o ddangosyddion maent yn gyffredinol yn ymddangos fel petaent yn rheoli cystal neu'n well nag awdurdodau lleol neu LCCau...cymharol, er bod eu costau'n uwch oherwydd eu bod yn fach. Maent wedi helpu i wyrdroi ystadau anodd a gwneud tai anodd i'w gosod yn boblogaidd hyd yn oed mewn ardaloedd lle mae'r galw yn isel' (Gillanders a Blackaby 1999: 1).

3.2.5 Fodd bynnag, mae Gillanders a Blackaby (1999) hefyd yn nodi rhai anfanteision:

- Mae rheoli gan breswylwyr hefyd yn golygu cost sylweddol yn nhermau'r mewnbwn angenrheidiol gan breswylwyr, a chefnogaeth a monitro allanol. Mae'r cydbwysedd rhwng costau a buddiannau yn aneglur; nid yw'n bosib pennu a yw'r buddiannau yn cyfiawnhau'r costau neu sut y mae'r rhain yn cymharu rhwng ffurfiau gwahanol ar reoli gan breswylwyr yn gyffredinol (Gillanders a Blackaby 1999: 1);
- Mae sefydliadau cydweithredol wedi esgor ar lefelau llawer uwch o weithredu rheoleiddiol gan y gorfforaeth tai na LCCau eraill, yn gyffredinol oherwydd gwendidau posib o ran llywodraethu neu reoli ariannol (Gillanders a Blackaby 1999: 1).

3.2.6 Mae'r materion cyffredinol hyn yn codi i raddau amrywiol yn y modelau penodol y byddwn yn mynd i'r afael â hwy yma.

3.3 Sefydliadau Rheoli Tenantiaid

3.3.1 Nodweddir Sefydliadau Rheoli Tenantiaid (SRhT) gan reoli tai sy'n eiddo i landlord arall, yn aml awdurdodau lleol. Cefnogir SrhTau mewn tai cyngor lleol gan fodolaeth 'hawl i reoli'. Nid yw'r hawl hon yn bodoli mewn cymdeithadau tai, ac felly mae llawer o SrhTau yn ymddangos yn y sector hwn. Ceir dau fath o SRhT:

- **Sefydliadau Cydweithredol Rheoli Tenantiaid (SCRhTau)** – yn cael eu rhedeg fel sefydliadau cydweithredol tenantiaid, lle mae pob tenant yn aelod

a phob aelod yn denant, yn rheoli'r tai ar y cyd drwy fwrdd a etholir;

- **Byrddau Rheoli Ystadau (BRhYau)** – rheolir y stoc gan fwrdd a etholir yn cynnwys tenantiaid a chynrychiolwyr o sefydliadau eraill, fel yr awdurdod lleol.

3.3.2 Mae gan SRhTau fanteision amlwg yn eu bod yn cynnwys preswylwyr yn rheoli'r stoc tai. Fel rhan o hyn, gallai fod gwell atebolrwydd ac mae gwybodaeth yn llifo, ochr yn ochr â manteision adfywio cymunedol ehangach eraill:

- Canfyddwyd drwy ymchwil “bod tystiolaeth gref, gyson o'r data a gaslgwyd yn ein hastudiaeth bod...SRhTau wedi bod yn llwyddiannus wrth gyflenwi gwell gwasanaethau rheoli tai...” (Price Waterhouse 1995: 113). Priodolir y gwelliant hwn mewn gwasanaethau i gynnwys tenantiaid wrth reoli eu cartrefi;
- Dywed Gillanders a Blackaby (1999: 43), “yn nhermau dangosyddion effeithiolrwydd pendant, mae'r dystiolaeth yn dangos hefyd bod sefydliadau a reolir gan denantiaid yn perfformio gystal neu'n well na chymaryddion”;
- Dywed Gillanders a Blackaby (1999: 44) hefyd bod “tystiolaeth yn cefnogi'r farn fod sefydlu SRhT yn arwain at welliannau o ran rheoli ystadau awdurdodau lleol, ac yn ôl ein harsylwadau ein hunain mae'r ystadau hyn yn edrych fel petaent yn derbyn gofal llawer gwell nag y byddai rhywun yn disgwyl mewn ystad awdurdod lleol o oed a ffurf adeiledig tebyg. Ymddengys bod SRhTau yn cael eu sefydlu yn aml mewn ymateb i reoli gwael iawn, ac maent yn derbyn yr her o wneud gwaith gwell na'u landlord”,
- Mae ymwneud gan breswylwyr “yn tueddu i wneud tai yn fwy poblogaidd – ceir enghreifftiau niferus o SRhTau yn helpu i wella ystadau sy'n anodd eu gosod, gan leihau trosiant ac arwain at gymunedau mwy sefydlog” (Gillanders a Blackaby 1999: 48);
- Mae Price Waterhouse (1995: 113) yn awgrymu bod SRhTau hefyd yn cynnig “ysod o fuddiannau ychwanegol nad oes modd eu meintoli”;
- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 43) yn nodi tystiolaeth o gyfweliadau sy'n dangos bod “sefydliadau a reolir gan denantiaid yn llwyddiannus wrth sicrhau bod agenda'r tenantiaid yn cael blaenoriaeth a rhoi'r pŵer i denantiaid weithredu os nad yw pethau'n cael eu gwneud”. Yn ddiweddarach, maent yn nodi, “lle y maent yn gweithio'n dda, gallant gynnig nifer o'r buddiannau a geir gan ffurfiau eraill ar reoli gan denantiaid yn nhermau rheoli da, adeiladu cynhwysedd, ac ysbryd cymunedol” (Gillanders a Blackaby 1999: 57);
- Wrth gloi, mae Gillanders a Blackaby (1999: 57) yn nodi mai, “SRhT, ynghyd â ffurfiau sy'n cynnig dirprwio cyfyngedig o ran reoli, yw'r unig ffurfiau ar reoli gan denantiaid sy'n debygol o fod yn dderbyniol i'r rhan fwyaf o LCCau ar gyfer eu stoc presennol. Felly os mai'r nod yw lledu buddiannau rheoli gan denantiaid mor eang â phosib, dylid annog y ffurfiau hyn”.

3.3.3 Nodwyd hefyd nifer o anfanteision SRhTau:

- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 57) yn nodi bod y broses o sefydlu SRhT yn gallu bod yn “elyniaethus, araf, trafferthus a drud o'i chymharu â ffurfiau mwy cyfyngedig ar reoli”;
- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 57) yn nodi hefyd y potensial ar gyfer “gwrthdaro gyda'r landlord dros bolisiau a blaenoriaethau yn ogystal â lefel o adnoddau”. Ychwanegir at hyn gan y ffaith y gallai fod gan SRhTau reolaeth gyfyngedig dros ddyraniadau ac felly “Yn llai abl na sefydliadau annibynnol i ddilyn polisiau dyrannu sy'n adlewyrchu'r angen cymdeithasol yn ogystal â'r angen tai unigol”;
- At hynny, awgryma Gillanders a Blackaby (1999: 57) y gallai preswylwyr fod “yn anfodlon derbyn ‘perchenogaeth’ o'r problemau. Gallai'r bwrdd ddod yn anghynrychioliadol”.

3.4 Sefydliadau Tai â Pherchenogaeth

3.4.1 Tra ei fod yn amlwg yn fodel perchenogaeth yn hytrach nag un sy'n seiliedig ar denantiaeth, mae nodweddion o'r ymagwedd rheoli cydweithredol â pherchenogaeth sydd â goblygiadau ar gyfer arfarnu unrhyw ymagwedd rheoli tai sy'n seiliedig ar gydfuddiannu, fel y MCTC. Nodweddir sefydliadau cydweithredol tai â pherchenogaeth gan y ffaith fod y preswylwyr yn berchen ar neu'n prydlesu'r eiddo. Yn hynny mae ganddynt reolaeth ar y cyd dros reoli'r stoc tai. Gall pob preswilydd gael mewnbwn uniongyrchol dros reoli'r tai, er yn aml etholir byrddau rheoli i oruchwylio gweithrediadau dydd i ddydd y stoc. Fel arfer rhoddir cyfranddaliad i'r preswylwyr yn y sefydliad

cydweithredol nad yw'n drosglwyddadwy, gan gyfyngu ar allu unigolion i werthu'r cyfranddaliadau hyn er gwneud elw. Yn wir mae'r model tai â pherchenogaeth fel arfer yn atal aelodau unigol rhag derbyn elw cyfalaf drwy'r sefydliad cydweithredol, gydag unrhyw warged yn cael ei roi yn ôl i mewn i'r sefydliad cydweithredol yn gyffredinol.

3.4.2 Mae sefydliadau cydweithredol tai â pherchenogaeth yn syrthio i ddau is-grŵp allweddol:

- Sefydliadau cydweithredol cydberchenogaeth, lle mae gan aelodau fudd ariannol yn eu cartrefi;
- Sefydliadau cydweithredol Gwerth Llawnwerth, lle mae gan aelodau fudd ariannol nominal yn unig. Gallai sefydliadau cydweithredol gwerth llawnwerth fod yn llwyr gydfuddiannol, lle mae pob tenant yn aelod ac fel arall, neu heb fod yn llwyr gydfuddiannol, lle nad oes yn rhaid i denantiaid fod yn aelodau, ac nid yw aelodau o reidrwydd yn denantiaid.

3.4.3 Nodwyd manteision sefydliadau cydweithredol tai â pherchenogaeth:

- Mae Gillanders a Blackaby (1999:43) yn amlinellu bod y data hwnnw o'r gorfforaeth tai “yn darparu tystiolaeth bod sefydliadau cydweithredol gwerth llawnwerth a chymdeithasau tai a reolir gan breswylwyr yn rheolwyr tai effeithiol”;
- Nododd McCafferty a Riley (1989) ei bod yn well gan denantiaid sefydliadau cydweithredol oherwydd y gwasanaeth atgyweirio gwell a'r ymdeimlad o gymuned;

- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 57) yn nodi, “yn gyffredinol maent yn rheoli eu tai yn effeithiol, ac yn cymharu’n dda â darparwyr prif ffrwd. Er y gallant ddioddef annarbodion oherwydd eu maint bach, mae hunangymorth mewn llawer o sefydliadau cydweithredol (yn ogystal â rheoli costau’n llym) yn helpu i gadw costau rheoli a chynnal a chadw’n isel”;
- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 42) yn nodi bod tenantiaid mewn sefydliadau cydweithredol “yn tueddu i fwynhau lefelau uwch o foddhad na’r rheiny mewn llety a reolir gan awdurdodau lleol neu LCCau”;
- Dywed Gillanders a Blackaby (1999: 57) bod sefydliadau cydweithredol Gwerth Llawnwerth yn “gallu cynhyrchu a chynnal ysbryd cymunedol cryf yn seiliedig ar hunangymorth a chefnogaeth rhwng yr aelodau. Mae’r effaith hon yn ymddangos yn fwy pwerus nac mewn ffurfiau eraill ar dai a reolir gan breswylwyr. Fodd bynnag nid yw’n glir i ba raddau mae hyn yn adlewyrchu tarddiad ‘o’r gwaelod i fyny’ llawer o’r sefydliadau cydweithredol presennol ac yn ymestyn i sefydliadau cydweithredol a ffurfiwyd yn fwy diweddar fel cregyn, gan roi tai i bobl a enwebir o restr aros yr awdurdod lleol”;
- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 53) yn amlinellu bod sefydliadau cydweithredol Gwerth Llawnwerth yn gallu cynnig tai i grwpiau sydd efallai yn dymuno cael byw gyda’i gilydd, yn enwedig y rheiny ag anghenion nad ydynt efallai yn cael eu diwallu gan y prif ffrwd. O ganlyniad, gall

sefydliadau cydweithredol Gwerth Llawnwerth “gyfrannu (mewn ffordd fach, yn adlewyrchu eu maint) at amrywiaeth tenantiaeth a chymysgedd cymdeithasol. Fodd bynnag gellir effeithio ar y cyfraniad olaf hwn os bydd yn rhaid iddynt fabwysiadu polisïau dyrannu yn seiliedig ar angen yn unig”;

- Awgryma Gillanders a Blackaby (1999: 53) fod Sefydliadau Cydweithredol yn “canolbwyntio ar anghenion eu tenantiaid heb fod ganddynt unrhyw ddiddordebau allanol; mae’r casgliad o wasanaethau y maent yn eu darparu yn debygol felly o adlewyrchu blaenoriaethau tenantiaid”;
- Dywed Gillanders a Blackaby (1999: 57) fod sefydliadau cydweithredol Gwerth Llawnwerth yn “datblygu cynhwysedd eu haelodau; mae’r effaith hon yn ymddangos yn llawer ehangach ond efallai nad yw mor ddwfn â’r adeiladu cynhwysedd mewn sefydliadau mwy a reolir gan breswylwyr”.

3.4.4 Nodwyd anfanteision sefydliadau cydweithredol tai â pherchenogaeth :

- Mae i sefydliadau cydweithredol densiwn cynhenid yn y ffaith eu bod yn gweithio orau pan maent yn fach (fwy na thebyg yn llai na 500 uned). Fodd bynnag, mae Gillanders a Blackaby (1999: 54) yn nodi bod “ y maint bach hwn yn cyfyngu ar eu gallu i gystadlu gyda LCCau eraill wrth gyflenwi ‘Tai a Mwy’, i gael effaith sylweddol wrth adeiladu cymunedau, neu i ymwneud ag adfywio ehangach. At hyn, mae Blackaby a Gillanders (1999: 55) yn nodi “gwelir sefydliadau

cydweithredol gan lawer o awdurdodau lleol fel rhai nad ydynt yn gallu cyflenwi i'r agenda gyfredol (adfywio, gwerth am arian, cyflenwadwy a rhenti fforddiadwy). Mae ein casgliadau'n dangos bod hyn fwy na thebyg yn gywir, ar wahân i mewn rôl gyfyngedig, yn y termau y diffinnir yr agenda ar hyn o bryd. Hyd yn oed os yw'r farn hon yn anghywir, byddai datblygu sefydliadau cydweithredol newydd yn cael eu cyfyngu gan ddiffyg cefnogaeth gan yr awdurdod lleol, a byddai twf y sector yn dibynnu ar ddarbwyllo awdurdodau lleol ynghylch y buddiannau a ddaw yn sgîl sefydliadau cydweithredol. Fodd bynnag nid yw sefydliadau cydweithredol mewn sefyllfa dda i ddylanwadu ar strategaethau awdurdodau lleol";

- Mae graddfa fach sefydliadau cydweithredol yn gyffredinol yn golygu bod "problemiau o ran ymraniadau ac mae lefelau isel o gyfranogi gweithredol yn aml wedi bygwth llywodraethu da, sefydlogrwydd sefydliadol a chynaliadwyedd. Pan fo problemiau yn dechrau ymddangos, mae'n anodd i'w cywiro yn y fframwaith rheoleiddiol presennol". (Gillanders a Blackaby 1999: 54) Mae Gillanders a Blackaby hefyd yn nodi, "oherwydd mae'n debygol y bydd diffyg arbenigedd ariannol ymysg aelodau'r pwyllgor a'r staff, mae'r sefydliadau cydweithredol yn aml yn cael anawsterau wrth gyrraedd safonau gofynnol rheoli ariannol, gan beryglu felly arian trethdalwyr, methu â diogelu buddiannau eu haelodau a gosod baich gormodol ar y rheoleiddiwr. Mae strwythurau i reoli'r risg hon ar goll yn y rhan fwyaf o ardaoedd y wlad".

3.5 Cymdeithasau Tai a Reolir gan Breswylwyr

3.5.1 Mae Cymdeithasau Tai a Reolir gan Breswylwyr (CTRBau) (a adwaenir hefyd fel cymdeithasau tai a reolir gan denantiaid) yn eiddo i ac yn cael eu rheoli gan y tenantiaid ar sail nid er elw. Mae rheolaeth derfynol dros y stoc tai yn nwylo'r tenantiaid, drwy ddominyddiaeth ariannol y byrddau rheoli. Yn ogystal, mae gan y cymdeithasau tai hyn yn aml ystod eang o unigolion, yn cynnwys arbenigwyr proffesiynol a chynrychiolwyr cymunedol, yn eistedd ar eu byrddau. Yn wir mae rheolau penodol ynghylch cyfansoddiad y bwrdd rheoli hwn. Oherwydd y sail ardal fach sydd ei hangen er mwyn i'r sefydliadau hyn weithredu'n gywir, ym Mhrydain cyfeirir atynt ym aml fel Cymdeithasau Tai Seiliedig yn y Gymuned (CTSGau), er bod ymchwil ac arfer yn yr Alban hefyd yn cyfeirio atynt fel Sefydliadau Tai Seiliedig yn y Gymuned (STSGau). Yn yr Unol Daleithiau ceir model cyfochrog, a elwir yn Gymdeithasau Tai Cydfuddiannol.

3.5.2 Nodwyd manteision CTRBau:

- Mae Gillanders a Blackaby (1999: 57) yn awgrymu bod CTRBau yn "rheoli eu tai yn effeithiol ac yn effeithlon er yr ymddengys iddynt ddioddef, fel sefydliadau cydweithredol, o annarbodion sy'n adlewyrchu eu maint bach";
- Yn ôl Gillanders a Blackaby (1999: 55); yn wahanol i LCCau, nad ydynt yn seiliedig yn y gymuned, mae gan CTRBau "fudd gwirioneddol yn y cymunedau lle maent wedi'u lleoli a chymhelliad uwch i wneud i'r gymuned weithio'n dda; cedwir unrhyw warged i'w fuddsoddi yn y gymuned leol. Mae hon yn ddadl

bwerus ar gyfer LCCau sy'n canolbwyntio ar y gymuned hyd yn oed os nad yw'r rhain yn cael eu rheoli gan breswylwyr";

- Amlinella Gillanders a Blackaby (1999: 56) nad oes chwaith "unrhyw dystiolaeth bod CTRBau, yn wahanol i sefydliadau cydweithredol, yn cael mwy o broblemau yn cynnal safonau llywodraethu nac unrhyw LCC prif ffrwd; maent yn gallu cynnwys sgiliau ariannol a busnes arbenigol ar eu bwrdd ac oherwydd eu bod yn fwy gallant fforddio cyflogi staff arbenigol";
- Mae Clapham a Kintrea (2000:533) yn nodi bod STSGau yn gyffredinol yn cael eu hystyried yn sefydliadau cyfreithlon y mae modd ymddiried ynddynt gan y bobl leol y maent yn eu gwasanaethu, yn fwy felly nag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai;
- Ar y cyfan mae STSGau yn sefydliadau bach sy'n gallu gweithredu'n gyflym ac yn briodol yn y gymuned, sy'n wahanol i'r amgyffred o ymagweddau troswaol llafurus cymdeithasau tai canolog (Clapham a Kintrea 1992). Nododd Clapham a Kintrea (1992) fod boddhad tenantiaid yn gwella gydag amser ac o'i gymharu â modelau tai eraill. Mae Clapham et al (1998) hefyd yn nodi bod barn tenantiaid am reoli tai wedi gwella gydag amser o dan reolaeth tenantiaid.
- Mae Clapham et al (1998) yn nodi bod barn tenantiaid am reoli tai wedi gwella gydag amser o dan reolaeth tenantiaid;

- Dywed Clapham a Kintrea (2000: 555) nad yw diddordeb yn rheoli STSGau yn tueddu i bylu er gwaethaf pryderon cychwynnol ynghylch cynaliadwyedd y broses cyfranogi tenantiaid; mae'r lefel o ddiddordeb a gynhaliwyd wedi galluogi'r sefydliadau hyn i barhau i ddarparu lefel dda o wasanaeth am dros ddeng mlynedd;
- Noda Gillanders a Blackaby (1999:55) "eu bod yn gallu bod yn ddigon mawr i ymwneud ag adfywio a chael effaith sylweddol ar adeiladu cymunedau yn ehangach – yn wahanol i sefydliadau cydweithredol gwerth llawnwerth". Maent yn nodi hefyd bod CTRBau yn "helpu i greu a chynnal ysbryd cymunedol cryf" .

3.5.3 Nodwyd anfanteision CRTB:

- Gallai fod gan CTRBau ddiffyg annibyniaeth rhag awdurdodau tai, fel yn achos STSGau yr Alban rhag Scottish Homes a Chyngor Dinas Glasgow. Fodd bynnag, nodir mai ychydig iawn mewn arfer y gall STSGau ei wneud i wyrdroi'r sefyllfa hon oherwydd yr amgylchedd rheoleiddiol cyfredol;
- Efallai na fydd CTRBau yn annog pob aelod i fod yn weithredol; mae Gillanders a Blackaby (1999: 56) yn nodi, "oni bai bod strwythurau cyfranogi islaw lefel y bwrdd yn effeithiol, gallant gael eu rheoli gan gr_p o breswylwyr nad ydynt yn wirioneddol gynrychioliadol".

3.6 Y Model Porth Cymunedol.

3.6.1 Yn ogystal â'r modelau perchenogaeth tai cydweithredol a'r rhai a reolir gan breswylwyr sy'n bodoli ar hyn o

bryd, mae'r Model Porth Cymunedol yn opsiwn rheoli newydd ei greu ar gyfer tai cymdeithasol. Fe'i anelir at awdurdodau lleol sy'n ystyried naill ai SRhHB neu opsiynau trosglwyddo stoc.

3.6.2 Mae'r Porth Cymunedol yn dal i gael ei dreialu yn Lloegr, ac o ganlyniad nid oes tystiolaeth uniongyrchol ynghylch effeithlonrwydd y rheoli a allai gael ei gyflenwi o fewn y model. Fodd bynnag, bydd dadansoddiad cryno o'r model Porth Cymunedol yn caniatáu asesiad mwy trylwyr o'r MCTC yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

3.6.3 Mae gan y Model Porth Cymunedol ddwy elfen allweddol:

- Proses Porth Cymunedol;
- Cymdeithas Porth Cymunedol.

3.6.4 Mae'r broses Porth Cymunedol yn "ffordd o drin dethol a chyflenwi opsiynau tai sy'n creu mwy o gyfleoedd i ddirprwyo pŵer i denantiaid" (STS 2003:7). Mae'r broses yn cynnwys 5 llinyn allweddol:

- Datblygu strategaeth grymuso'r gymuned sy'n nodi sut y gall tenantiaid a lesddeiliaid gynyddu eu cyfranogiad mewn gwneud penderfyniadau a rheoli;
- Cytuno ar 'ardaloedd cymunedol lleol' a fydd yn ganolbwynt gweithgareddau yn y gymuned a gwneud penderfyniadau;
- Cyflawni rhaglen o astudiaethau opsiynau cymunedol, lle mae pob ardal leol yn cael y cyfle i ystyried sut y mae am gymryd rhan yn y dyfodol;

- Ymgynghori â phreswylwyr eraill a'r gymuned ehangach am benderfyniadau sy'n berthnasol i'r gymuned gyfan;
- Rhoi ystod eang i bob cymuned ar gyfer cyfranogi, o ymagweddau ymgynghorol i reoli a pherchenogaeth (STS 2003:7).

3.6.5 Sefydliad tai yw'r Gymdeithas Porth Cymunedol a ddewisir gan awdurdodau lleol a'u tenantiaid i reoli neu gymryd perchenogaeth ar stoc y cyngor. Gall fod yn sefydliad annibynnol, neu weithredu fel rhan o strwythur grŵp ffederal. Gall y Gymdeithas Porth Cymunedol hefyd ddatblygu ystod ehangach o weithgareddau a chynnwys adfywio cymunedol cyffredinol yn yr ardal lle y lleolir y tai.

3.6.6 Byddai Cymdeithas Porth Cymunedol "dan ymrwymiad i sicrhau'r cyfranogi ehangaf posib yn y sefydliad, a hybu cyfleoedd ar gyfer gwell rheolaeth gan denantiaid a lesddeiliaid" (STS 2003:8). Mae'r Model Porth Cymunedol felly yn cynnwys teclyn i weithredu grymuso cymunedol sy'n ehangu ar reolau'r model rheoli a'r strategaeth grymuso cymunedol. Mae'r olaf yn cynnwys cyfuniadau o astudiaethau opsiynau cymunedol, cynllunio gweithredu, annog amrywiaeth, a phrosesau gweithredu, monitro ac adolygu (STS 2003:92-98).

3.6.7 Mae'r gwahaniaethau technegol rhwng y Model Porth Cymunedol a'r MCTC yn cynnwys:

- Mae'r Porth Cymunedol yn sefydlu tenantiaid fel y grŵp mwyaf ar y bwrdd (gydag un yn llai na'r mwyafrif o seddau);

- Mae rheolau'r Porth Cymunedol yn gofyn am gefnogaeth mwyafrif o dri chwarter o aelodau'r bwrdd er mwyn galluogi newidiadau i reolau allweddol neu gael gwared ar aelodau o'r bwrdd;
- Mae rheolau'r Porth Cymunedol yn gofyn bod tenantiaid yn 'cofrestru' fel aelodau, yn hytrach na chymryd yn ganiataol bod pob tenant yn awtomatig yn aelod yn yr un modd â'r MCTC.

3.6.8 Mae'r drafodaeth flaenorol yn darparu ystod o dystiolaeth sy'n awgrymu bod ymagweddau cydfuddiannol i dai yn dod â buddiannau clir i'r broses rheoli tai ac i ansawdd y gwasanaeth a brofir gan denantiaid. Tra bod yna rhai anfanteision i'r modelau a ystyriwyd, mae rhan fwyaf y dystiolaeth yn bositif. Er nad yw'r un o'r modelau a ystyriwyd yn dilyn yn union set reolau'r MCTC, nid oes unrhyw reswm i amau na fydd rhai o'r manteision a nodwyd uchod yn digwydd o dan y MCTC. Fodd bynnag, mae hefyd yn wir y bydd rhai o'r anfanteision a nodwyd yn gymwys hefyd.

3.7 Gwersi gan sefydliadau cydweithredol i'r MCTC

3.7.1 Mae gan bob un o'r modelau tai cydweithredol a amlinellir uchod fanteision ac anfanteision unigol. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth yn dangos eu bod yn cynnig rheoli'r stoc tai sydd gystal neu'n well na darparwyr awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai eraill. Daw'r canlyniad positif hwn o nifer o ffactorau:

- Y preswylwyr yn ymwneud mwy â rheoli'r stoc tai;
- Gwell llif atebolrwydd a gwybodaeth, yn cynnwys gwell gwasanaethau atgyweirio;

- Cyfleoedd datblygu cynhwysedd parhaus i denantiaid a phreswylwyr
- Ymdeimlad o gymuned a dymuniad i wella cyflwr y stoc drwy berchenogaeth gyffredin.

3.7.2 Mae'r dystiolaeth a adolygwyd yn dangos bod boddhad tenantiaid ar y cyfan yn uwch mewn SRhTau, sefydliadau cydweithredol tai â pherchenogaeth a CTRBau nac mewn tai awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai cymharol. Gall ymagweddau cydfuddiannol i ddarparu tai ddod â buddiannau clir i denantiaid a gweithwyr proffesiynol ym maes tai. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth hefyd yn awgrymu nad yw sefydliadau cydweithredol yn cyflawni buddiannau o ganlyniad i'w fframwaith cyfreithiol neu sefydliadol yn unig. Mae'r manteision hefyd yn deillio o weithgareddau cysylltiedig (yn cynnwys ymrwymadau i addysg ac adeiladu cynhwysedd) sy'n helpu datblygu a chadarnhau y buddiannau positif. Mae'r gweithgareddau cysylltiedig hyn yn gydran hanfodol o lwyddiant ymagweddau cydfuddiannol i reoli tai. Nid fframweithiau sefydliadol yn unig yw cydfuddiannu a chydweithredu ond maent yn gofyn hefyd am brosesau cymdeithasol a datblygiadol sy'n cyfrannu at lwyddiant yr enghreifftiau a amlinellir yma.

3.7.3 Mae llwyddiant sefydliadau cydweithredol hefyd yn dibynnu ar y cydestun cymdeithasol a gwleidyddol y mae'r sefydliad cydweithredol yn datblygu oddi mewn iddo. Mae'r rhain yn amrywio'n fawr, er y gellir rhannu'r ffactorau yn fras yn ddau gategori: y nodweddion strwythurol a gwleidyddol sy'n cael eu creu a'u dylanwadu gan y llywodraeth ac asiantaethau sy'n bodoli mewn ardal; a nodweddion cymdeithasol ac economaidd

y cymunedau sy'n ceisio datblygu sefydliadau cydweithredol.

Mae'r nodweddion strwythurol a gwleidyddol yn cynnwys:

- Fframwaith cefnogol heb fod yn fiwrocrataidd, yn cynnwys cefnogaeth ariannol a chefnogaeth mewn da ar gyfer sefydliadau cydweithredol;
- Cefnogaeth wleidyddol a chefnogaeth gan swyddogion a gwleidyddion mewn awdurdodau lleol, llywodraeth ranbarthol ac asiantaethau eraill;
- Partneriaeth ac ymddiriedaeth ddilys rhwng asiantaethau a sefydliadau sy'n ymwneud â thai ac adfywio cymunedol;
- Deall ethos sefydliad cydweithredol, a dymuniad i'w weld yn llwyddo er budd pob asiantaeth gysylltiedig. Mae hyn yn helpu i greu ymdeimlad o 'gyd ymdrechu'.

Mae nodweddion cymdeithasol ac economaidd yn cynnwys:

- Cydlyniad yn y gymuned – lefelau uwch o gyfalaf 'pontio' cymdeithasol a llai o gyfalaf cymdeithasol 'dadunol'. Y rhain yw'r rhwydweithiau, y cysylltiadau a'r ymddiriedaeth sy'n helpu i hwyluso adfywio cymunedol a sefydliadau tai cydfuddiannol;

- Presenoldeb cynhwysedd a sgiliau o fewn y gymuned i weithio ar y cyd. Gallai hyn ddod gan unigolion penodol â phrofiad o weithredu yn y gweithle neu drwy weithredu gwleidyddol. Po fwyaf y nifer o bobl â'r sgiliau hyn ac unrhyw gysylltiadau â rhwydweithiau, po uchaf y posibilrwydd o lwyddiant;
- Rheswm angerddol dros weithredu cymunedol. Mewn rhai achosion, mae sefydliadau cydweithredol yn datblygu mewn ymateb i amgylchiadau tai gwael, lle mae'r gymdogaeth yn trefnu ei hun er mwyn brwydro dros amgylchiadau tai a chymunedau gwell;
- Mae cydweithredu yn debygol o fod yn uwch mewn ystadau bach na rhai mawr; mewn ystadau gyda statws cymdeithasol-economaidd uchel yn hytrach nag ardaloedd statws isel; mewn ystadau sy'n unrhyw yn ddiwylliannol yn hytrach na'n gymysgryw; ac mewn ystadau gyda gweithdrefnau arbennig o ran recriwtio nag mewn eraill (Bengtsson 2001: 183).

3.7.4 Bydd yn rhaid i awdurdodau lleol sy'n dymuno datblygu sefydliadau cydfuddiannu cymunedol sicrhau'r amgylchiadau gorau ar gyfer bodolaeth sefydliadau tai cydfuddiannol. Os nad yw'r amgylchiadau hyn yn bodoli, gallai fod angen adeiladu cynhwysedd a rhaglenni adfywio cymunedol penodol i ddatblygu'r nodweddion hyn.

4. Tai ac Adfywio Cymunedol

4.1 Cyd-destun polisi adfywio cymunedol

4.1.1 Roedd Adran Tri yn dadansoddi potensial ymagweddau cydfuddiannol a rhai a reolir gan breswylwyr i dai. Mae'r adran hon yn nodi'r potensial i gysylltu opsiynau perchengoeth tai â phrosesau ehangach adfywio cymunedol. Mae canllawiau trosglwyddo stoc Llywodraeth Cynulliad Cymru yn datgan y dylai strategaeth dai awdurdod lleol nodi:

“sut mae'r cynigion trosglwyddo yn ffurfio rhan o strategaeth yr awdurdod i fynd i'r afael â phroblemau cymdeithasol ac economaidd a chyflenwi adfywio cymunedol cynaliadwy, yn cynnwys lle y bo'n briodol cyswllt â'r rhaglen Cymunedau'n Gyntaf” (LICC 2002: 3).

4.1.2 Mae mesur a dadansoddi tldi yng Nghymru yn dangos patrwm aml-ddimensiwn ei achosion (Adamson 2001; CCC 1999, 2000). Mae rhyngweithiau cymhleth rhwng diweithdra, tanweithdra, lefelau uchel o ddibyniaeth ar fudd-daliadau, ansawdd tai gwael, iechyd gwael a chyflawniad addysgol isel yn creu amgylchedd cymhleth o eithrio cymdeithasol, yn enwedig yn yr ystadau tai awdurdodau lleol mwyaf sy'n nodweddu De Cymru (Adamson 2001). O dan y fath amgylchiadau, mae angen ymatebion polisi cydlynus er mwyn mynd i'r afael â'r problemau hyn (Carley 1990, 2000). Mae'r rhyngberthys rhwng problemau cymdeithasol yn awtomatig yn awgrymu'r angen am gysylltiadau clir ar draws y rhaniadau polisi confensiynol. Mae'r cysylltiad rhwng polisi tai a strategaethau adfywio cymunedol yn dod yn amlwg ar

unwaith mewn unrhyw ddadansoddiad o broblemau'r rhanbarth ac mewn trafodaethau am atebion polisi fydd eu hangen i'w datrys. Mae hyn yn arbennig o amlwg o ystyried y cysylltiad rhwng yr ardaloedd hynny gyda'r mynegeion cronol uchaf o amddifadedd a chrynhoad y tai cymdeithasol. Mae data cyfrifiadau yn dangos bod gan dros 80% o wardiau Cymunedau'n Gyntaf grynhoed uwch na chyfartaledd Cymru o dai cymunedol. Yn gynwysedig yn hyn, mae gan 9% o wardiau Cymunedau'n Gyntaf dros 50% o'u tai yn y sector cymdeithasol.

4.1.3 Mae adran flaenorol yr adroddiad hwn wedi amlinellu potensial modelau tai a berchenogir neu a reolir gan denantiaid i gynnig gwell rheoli a chyfranogi gan denantiaid mewn tai. Mae'r adran hon yn ymestyn y dadansoddiad hwnnw i ystyried pa ganlyniadau adfywio cymunedol a allai ddatblygu o'r modelau perchenogaeth tai gwahanol. Mae'r cyswllt hwn rhwng tai ac adfywio yn ganolog i ddadleuon polisi cyfredol, fel bod “adfywio, yn ei ystyr ehangaf, yn un o nodau tai ehangaf y llywodraeth [DU]” (Walker 2001: 692).

4.1.4 Bydd yr adran hon yn canolbwyntio'n bennaf ar rôl cyfranogiad tenantiaid mewn tai a'i oblygiadau ar gyfer datblygu gweithgareddau adfywio cymunedol mewn cymunedau tai cymdeithasol. Mae polisiâu adfywio cymundol cyfredol yn gosod pwyslais mawr ar ymwneud gan denantiaid a phreswylwyr fel egwyddor graidd yr ymagwedd (Stewart a Taylor, 1995; Frazer, 1996; Hoban 2002). Darperir ar gyfer yr ymagwedd gyfranogol hon gan y Partneriaethau Strategol Lleol yn Lloegr ac mewn Partneriaethau

Cymunedau'n Gyntaf yng Nghymru. Gall ymwneud cymunedol ddigwydd ar ystod o lefelau, o ymarferion ymgynghori cyfyngedig, i gyfranogi yn y broses adfywio drwy weithgareddau partneriaeth ac yn y pen draw i rymuso lle mae preswylwyr yn rheoli elfennau allweddol o ddarpariaeth gwasanaethau i'r gymuned (Arnstein 1969, Carley 1990). Mewn llawer o gymunedau difreintiedig nid oes hanes o unrhyw lefel o ymwneud gyda naill ai'r agenda dai na'r broses adfywio. Mewn mannau eraill, mae grwpiau tenantiaid wedi darparu'r unig gerbyd i gymunedau allu sicrhau y lefelau dylanwad mwyaf sylfaenol. O ganlyniad, gall y model o reoli tai a helaethder cyfranogiad tenantiaid fod yn ddylanwad pwysig ar ddatblygiad a llwyddiant strategaethau adfywio cymunedol sy'n seiliedig ar gymryd lefelau uchel o ymwneud gan breswylwyr yn ganiataol.

4.1.5 Cyflwynir dadsoddiad yma o botensial y gwahanol fodelau perchenogaeth tai i gynnig cyfranogiad tenantiaid fel bloc adeiladu ar gyfer amcanion adfywio cymunedol ehangach. Ar ôl amlinellu egwyddorion ac arfer adfywio cymunedol, rhennir yr adran yn dair rhan, yn dadansoddi potensial y tri prif fodel perchenogaeth tai – awdurdod lleol, LCC a'r rhai a reolir gan denantiaid/cydfuddiannol – er mwyn meithrin adfywio cymunedol.

4.2 Pa rôl fydd i dai mewn adfywio cymunedol?

4.2.1 Mae adfywio cymunedol yn broses sy'n ceisio creu newid cyfannol yn amgylchiadau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol cymuned (Adamson 1997). Yn gonfensiynol, tueddir i ddiffinio 'cymuned' yn ddaearyddol ond gall fod yr un mor gymwys i gymunedau â diddordeb. Cefnogir y fath gymunedau â diddordeb o

fewn y Rhaglen Cymunedau'n Gyntaf yng Nghymru. Fodd bynnag, mae adfywio sy'n seiliedig ar ardal neu gymuned yn canolbwyntio ar gymuned ofodol benodol. Mewn llawer o achosion diffinnir cymuned fel ystad o dai penodol neu'r rhanbarth etholiadol lle y mae wedi'i lleoli. Yn hanfodol i'r polisi adfywio cyfredol mae'r syniad y dylai cymunedau fod yn gallu cymryd mwy o berchenogaeth o'r materion a'r problemau o fewn y gymuned, a bod yn rhan o broses lle yr eir i'r afael â'r materion hyn. Yna bwriedir i'r rhaglen o weithredoedd a bennir yn lleol a fydd yn esgor o hyn adeiladu cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y gymuned, drwy gwrdd ag angen a nodwyd, mewn ffyrdd a dderbynnir ac a hybir gan y gymuned ei hun.

4.2.2 Yn ddiweddar pwysleisiwyd rôl benodol cyfranogiad tenantiaid wrth hybu adfywio cymunedol gan ymchwil y Tîm Gweithredu Cymunedol (TGC) gan yr Uned Eithrio Cymdeithasol (UEC). Tra bod cylch gwaith yr UEC wedi'i gyfyngu i Loegr, a chanlyniadau'r 18 Adroddiad TGC hefyd wedi'u seilio ar dystiolaeth o Loegr, mae'r canfyddiadau yr un mor berthnasol i'r patrymau o eithrio cymdeithasol amlwg yng Nghymru. Bu un o 18 maes ymchwil yr Uned (TGC 9) yn edrych ar hunangymorth cymunedol. Awgrymwyd 10 nodwedd sy'n helpu i adeiladu cymuned dda gan adroddiad TGC 9:

- **Cymuned sy'n dysgu**, lle mae pobl a grwpiau yn ennill gwybodaeth, sgiliau a hyder drwy weithgaredd cymunedol;
- **Cymuned deg a chyfiawn**, sy'n cynnal hawliau dinasyddiaeth a chyfle cyfartal, ac sy'n cydnabod ac yn dathlu nodweddion penodol ei ddiwylliannau;

- **Cymuned weithgar wedi'i grymuso**, lle mae pobl yn ymwneud yn llawn, ac sydd â sefydliadau lleol cryf a hunaniaeth gref a hunanhyder;
- **Cymuned ddylanwadol**, yr ymgynghorir â hi, ac y mae ganddi lais cryf mewn penderfyniadau sy'n effeithio ar ei diddordebau;
- **Cymuned sy'n gryf yn economaidd**, sy'n creu cyfleoedd ar gyfer gwaith, ac sy'n cadw cyfran uchel o'i chyfoeth;
- **Cymuned ofalgar**, sy'n ymwybodol o anghenion ei haelodau, ac y mae gwasanethau oddi mewn iddi o ansawdd da ac yn cwrdd â'r anghenion hyn;
- **Cymuned werdd**, gydag amgylchedd iach a dymunol, sy'n cadw adnoddau ac yn annog ymwybyddiaeth o gyfrifoldeb amgylcheddol;
- **Cymuned ddiogel**, lle nad yw pobl yn ofni troseddau, trais neu beryglon eraill;
- **Cymuned groesawgar**, y mae pobl yn ei hoffi, yn teimlo'n hapus yn ei chylch, ac nad yw pobl yn dymuno ei gadael;
- **Cymuned sy'n parhau**, sydd wedi'i sefydlu'n dda ac yn debygol o oroesi (Swyddfa Gartref 1999: 3).

4.2.3 Mae'r adroddiad gan TGC 9 yn awgrymu bod hunangymorth yn hanfodol mewn perthynas â datblygiad y fath egwyddorion. Mae'n nodi, "heb hunangymorth effeithiol, mae'n annhebygol y bydd unrhyw fesurau eraill o ran adfywio cymunedol, waeth bynnag pa

mor dda y'u hadnoddir, yn darparu atebion hir dymor i broblemau hir dymor" (Swyddfa Gartref 1999: 1). Fodd bynnag, mae'n mynd ymlaen i ddweud, "nid yw hunangymorth cymunedol yn rhywbeth y gellir ei orfodi" (ibid: 2) ac, "yn ôl ei ddiffiniad, mae hwn yn weithgaredd a wneir gan gymunedau lleol, nid un a wneir drostynt hwy neu iddynt hwy" (ibid: 15).

4.2.4 Mae'r syniad hwn o hunangymorth yn cyd-fynd â syniadau pellach bod adfywio cymunedol yn gweithio orau pan fo mentrau yn ymwneud yn uniongyrchol â'r boblogaeth. Digwydd hyn yn fwyaf effeithiol lle mae materion ac anghenion adfywio yn cael eu nodi gan y gymuned ei hun (Adamson et al 2001). Yn ffodus, ceir llawer o enghreifftiau o arfer da yng Nghymru lle mae hyn wedi digwydd (Adamson 1997: 279). Erbyn canol y 1990au, yn wyneb eu hanwybyddu mewn gwirionedd gan y gwasanaethau cyhoeddus, ffurfiodd sawl cymuned grwpiau gweithredu i fynd i'r afael â materion yr oeddent yn eu hwynebu ar y cyd (Morgan a Price 1992; Adamson 1997). Roedd sefydliadau cymunedol yn dechrau sefydlu prosiectau a sbardunodd broses adfywio ar lefel gymunedol. Darparodd argaeledd ariannu uwch drwy Gomisiwn y Loteri, Amcan Un a Dau a rhaglenni fel Pobl mewn Cymunedau a Chymunedau Cynaliadwy sail ariannol ar gyfer cadarnhau a datblygu gweithgareddau. Erbyn diwedd y 1990au, roedd sefydliadau oedd yn seiliedig yn y gymuned gyda chyllidebau o filiynau o bunnoedd wedi ymddangos mewn sawl cymuned yng Nghymru. Roeddent yn darparu gwasanaethau cynhwysfawr yn cynnwys darpariaeth i bobl ifanc, meithrinfeydd, addysg gymunedol, cludiant, caffis cymunedol a gwasanaethau hamdden. Roedd y fath sefydliadau yn aml

y tu allan i'r sector cyhoeddus yn gyfan gwbl ac yn cael eu rheoli a'u perchenogi yn llwyr gan y gymuned. Roedd y fath sefydliadau yn aml mewn gwrthdaro uniongyrchol neu'n cydweithio'n anesmwyth â'r awdurdod lleol, ac yn creu darpariaeth o wasanaethau yn lleol a dulliau cyflenwi arloesol. Er gwaethaf y twf hwn mewn mentrau adfywio yn seiliedig yn y gymuned, nid yw tai wedi ymddangos fel canolbwynt o fewn y sector. Mae llawer o brosiectau wedi ymddangos o fewn cymunedau y'u nodweddir gan dai cymdeithasol deiliadaeth sengl, a reolir fel arfer gan yr awdurdod lleol. O ganlyniad, nid yw grwpiau adfywio wedi ystyried bod cyflenwi a rheoli tai o fewn eu cylch gwaith.

4.2.5 I'r gwrthwyneb, cafwyd ymchwil ac arbrofi helaeth mewn perthynas â'r posibilrwydd o ddarparwyr tai yn cymryd mwy o rôl mewn gweithgareddau adfywio cymunedol. Gyrrwyd hyn yn rhannol gan yr agenda Tai a Mwy ac amrywiaeth gweithgareddau cymdeithasau tai y tu hwnt i reoli'r stoc tai yn unig. Yn ychwanegol, cafwyd cydnabyddiaeth gan rai cymdeithasau tai bod datblygu cymdeithasol yn elfen hanfodol o'r broses rheoli tai. O ganlyniad, mae llawer o gymdeithasau tai wedi sefydlu timau adfywio cymunedol a dyrannu cyllidebau i'r broses o ddatblygu cymunedol yn eu cymunedau tai. Yn Ne Cymru bellach ceir rhwydwaith o weithwyr adfywio a gyflogir gan gymdeithasau tai Cymru.

4.2.6 Tynnwyd sylw at y rôl gynyddol hon ar gyfer cymdeithasau tai mewn mannau eraill. Er enghraifft, mae Garratt a Porteus (2002) yn nodi potensial materion tai i weithredu fel sbardun ar gyfer gweithgareddau adfywio cymunedol ehangach. Meddant, "gall ymwneud mewn

cymdeithasau preswylwyr a thenantiaid a gefnogir yn gywir helpu datblygu'r hyder a'r sgiliau sydd eu hangen ar breswylwyr i ddylanwadu ar y rhan fwyaf o sefydliadau. O ganlyniad, bydd treulio amser ac egni ar ddatblygu a chefnogi grwpiau tenantiaid a phreswylwyr yn eu helpu i ennill mwy o reolaeth dros feysydd o'u bywyd y tu hwnt i'r materion tai, y gallai fod yn bwynt cychwyn" (Garratt a Porteus 2002: 19).

4.2.7 Mae materion tai yn cynnig sbardun posib a allai feithrin ymdeimlad o ymwneud cymunedol a chyfrannu at y broses adfywio cymunedol. Fodd bynnag, mae'r modd y mae hyn yn datblygu yn dibynnu ar strwythur ac ethos y darparwr tai. Noda Garratt a Porteus (2002) fod rhai adrannau tai awdurdodau lleol yn gweithredu mewn modd tadofalu, cyhuddiad a anlewyd hefyd at rai cymdeithasau tai. Pan fydd hyn yn digwydd, y dadleuasant, gellir colli unrhyw fuddiannau o ymwneud cymunedol neu ymwneud tenantiaid. Meddant, "mae ffin denau rhwng darparu mynediad ac ymladd brwydrau preswylwyr drostynt...Tra ei fod yn angenrheidiol, neu hyd yn oed yn hanfodol weithiau i frwydro achos dros denantiaid, nid yw hon o reidrwydd yn ymagwedd dda o ran adfywio cymunedol oherwydd nad yw'n trosglwyddo rheolaeth uniongyrchol i'r preswylwyr" (Garratt a Porteus 2002: 19-20).

4.2.8 Gan gyfeirio at gymdeithasau tai, mae Garratt a Porteus (2002) yn nodi dau gwestiwn am eu hymddygiad, y mae'r atebion iddynt yn gallu dylanwadu ar adfywio cymunedol. Y rhain yw:

- Sut y gallwn strwythuro yr hyn a wnawn er mwyn i breswylwyr a defnyddwyr eraill gael y mewnbwn mwyaf posib mewn gwneud

penderfyniadau, a pha adnoddau y mae'n rhaid i ni eu clustnodi er mwyn eu gallogi i wneud y mewnbwn hwnnw (os mai dyna eu dymuniad)?

- Sut gallwn gefnogi preswylwyr i'w galluogi i gael mewnbwn mewn penderfyniadau am wasanaethau a chyfleusterau nas darperir gennym ni? (Garratt a Porteus 2002: 18)

4.2.9 Ceir atebion positif yn y modd mwyaf effeithiol gan gymdeithasau tai sy'n sicrhau bod ymwneud gan y gymuned a thenantiaid yn rhan ganolog a chraidd o'u gweithrediadau. Bydd gweddill yr adran hon yn dadansoddi'r dystiolaeth ar gyfer y fath broses o ymwneud gan denantiaid mewn landlordiaid awdurdod lleol, cymdeithasau tai traddodiadol a sefydliadau cydweithredol.

4.3 Awdurdodau lleol ac adfywio cymunedol

4.3.1 Yn hanesyddol ystyriwyd awdurdodau lleol fel y sbardunwyr allweddol mewn perthynas â gweithgaredd adfywio ar raddfa eang, drwy bolisiau yng Nghymru fel y Cynllun Datblygu Strategol, Pobl mewn Cymunedau a Chymunedau Cynaliadwy. Mae ganddynt hefyd rôl allweddol wrth gyflenwi arian Ewropeaidd, yn cynnwys rhaglenni Amcan Dau ac yn fwy diweddar Amcan Un. Mae'r fath bolisiau wedi gallu cyflenwi buddiannau sylweddol i gymunedau tai a reolir gan awdurdodau lleol, drwy ddatblygu'r ardal yn ffisegol, yn economaidd ac yn gymdeithasol. Fodd bynnag, yn gonfensiynol nid yw'r rhaglenni hyn wedi cael eu hintegreiddio â materion tai. Mae gan fentrau adfywio cymunedol a gynhelir gan awdurdodau lleol record gymysg o ran llwyddiant. Tra bod rhai awdurdodau lleol wedi cyflawni peth llwyddiant, mae

dadansoddiadau arfer gorau yn awgrymu bod mentrau adfywio a arweinir gan awdurdodau lleol yn aml yn dioddef o ddiffyg gwreiddiau yn y gymuned (Hoban 2002). Mae hyn yn esgor ar yr effaith ddilynol o leihau cynaliadwyedd adfywio cymunedol, ehangder yr effaith a dyfnder yr allbynnau a'r canlyniadau.

4.3.2 Mae mentrau cymunedol a gynhelir gan awdurdodau lleol neu rai a seilir ar bartneriaeth yn aml wedi dioddef o ddiffyg cyfranogiad gan denantiaid a phreswylwyr sy'n hanfodol er mwyn creu adfywio cymunedol (Hoban 2002). Awgryma Stewart a Taylor (1995) y sefydlir partneriaethau awdurdod lleol mewn ffordd sy'n ffafrio buddiannau sefydledig, ac sy'n ei wneud yn anodd i lais tenant cynrychioliadol gael ei glywed. Mae partneriaethau awdurdod lleol wedi tueddu i weithio gyda grwpiau oedd eisoes yn bodoli cyn i arian adfywio ddod ar gael, ac o ganlyniad gallai ehangder yr ymwneud cymunedol a chynnwys grwpiau mwy cynrychioliadol o breswylwyr fod yn gyfyngedig. Gall hyn arwain at wrthdaro lleol lle mae gelyniaeth yn ymddangos o ganlyniad i ymdeimlad o ddiffyg cynhwysiad o ran aelodau o'r gymuned a grwpiau nad ydynt yn ymwneud yn uniongyrchol â mentrau adfywio (Gillanders a Blackaby 1999). Fodd bynnag, ceir enghreifftiau o arfer adfywio effeithiol a arweinir gan awdurdod lleol yng Nghymru a dealltwriaeth gynyddol well o werth ymwneud cymunedol.

4.3.3 Mae'n rhaid mynd i'r afael â'r materion hyn er mwyn gwireddu llawn botensial adfywio cymunedol. Mae llwyddiant yn dibynnu ar roi dylanwad a rheolaeth i'r gymuned dros y broses adfywio cymunedol. Fel y dywedodd Tony Blair ym 1998, "gorfodwyd gormod o oddi

uchod, pan fo profiad yn dangos bod llwyddiant yn dibynnu ar y cymunedau eu hunain yn cael y pŵer a chymryd y cyfrifoldeb i wella pethau. Ac er bod enghreifftiau da o gymdogaethau llwm yn adfer eu hunain, nid yw'r gwersi wedi cael eu dysgu'n iawn" (UEC 1998: 7).

4.3.4 Gall ymwneud gan denantiaid ddarparu fframwaith mwy agored a strwythuredig i bobl ddechrau ymwneud ag ystod ehangach o faterion seiliedig yn y gymuned. Fodd bynnag, mae cysylltiadau rhwng adfywio cymunedol a materion tai yn wan yn aml mewn ardaloedd awdurdodau lleol. Nododd Birchall (1992), "O safbwynt y tenant...mae strwythur tai sector cyhoeddus wedi bod yn ddiffygiol iawn erioed oherwydd ei fod erioed, yn gyffredinol, wedi eithrio diddordeb y defnyddwyr" (Birchall 1992: 163). Tra nad yw awdurdodau lleol o reidrwydd yn ceisio eithrio eu defnyddwyr, ceir corff o dystiolaeth sy'n awgrymu nad yw awdurdodau lleol wedi mynd ati'n weithgar i gynnwys tenantiaid wrth wneud penderfyniadau (Cooper a Hawtin 1998; Spink 1998). Dim ond yn ddiweddar y bu i gyflwyno cytundebau cyfranogiad tenantiaid (CCC 2000) roi cyfranogiad tenantiaid ar yr agenda'n llawn ar gyfer awdurdodau lleol Cymru. Y sail ar gyfer eu cyflwyno oedd y gydnabyddiaeth fod,

Rhai awdurdodau lleol yn cynnig cyfleoedd gwirioneddol, effeithiol i denantiaid ddylanwadu ar y broses benderfynu. Mewn rhai awdurdodau, gall y strwythurau sydd ganddynt yn eu lle fod yn arwynebol iawn, a'r tenantiaid heb unrhyw bŵer na dylanwad gwirioneddol. Mae rhai awdurdodau yn ymddangos yn anfodlon i gynnwys tenantiaid yn llawn, neu o gwbl. Mae rhai hyd yn oed yn cwestiynu gallu a pharodrwydd tenantiaid i chwarae rhan

llawn wrth wneud penderfyniadau a rheoli eu cartrefi (CCC 2000: 8).

4.3.5 Nid yw cyfranogiad gan denantiaid, fel cydran werthfawr o fewn mentrau adfywio cymunedol ehangach bob amser wedi cael ei groesawu'n frwdfrydig gan awdurdodau lleol. Felly nid oedd ei ddefnydd fel dull i gynnwys y gymuned ac fel sbardun ar gyfer adfywio cymunedol wedi ymddangos i unrhyw raddau helaeth erbyn canol y 1990au (Stewart a Taylor 1995). Mae hyn wedi ychwanegu at y broblem fod awdurdodau lleol yn gallu cael eu hystyried yn bellennig. Mae Clapham et al (1998) yn nodi bod hyder yn y broses o gynrychiolaeth yn isel, gydag 83% o ymatebwyr yn credu bod cynghorwyr lleol 'wedi ymbellhau' a 73% yn datgan nad oeddent yn cael 'lleisio barn o ran yr hyn oedd y cyngor yn ei wneud'. Cymherir hyn â'r 35% yn unig oedd yn dweud nad oeddent yn cael lleisio barn mewn Sefydliadau Tai Seiliedig yn y Gymuned (CTSGau). Yn debyg i hyn, dywedodd 75% eu bod yn ymddiried yn y gymdeithas i wneud yr hyn sy'n iawn i denantiaid, lle mai 26% yn unig a ddywedodd eu bod yn ymddiried yn y cyngor. Ochr yn ochr â hyn, 4 y cant yn unig a ddywedodd fod ganddynt ffydd lwyr yn y cyngor, o'u cymharu â 38% yn y STSG.

4.3.6 Golyga hyn felly bod angen ffurfiau mwy dilys o gyfranogiad uniongyrchol mewn materion tai a phrosesau penderfynu er mwyn cynnwys preswylwyr o ran rheoli tai a gweithgareddau adfywio cymunedol. Noda Clapham et al (1998) mai "y ddadl yw bod angen llywodraeth leol gref i gydbwyso pŵer y llywodraeth ganolog, i ddefnyddio gwybodaeth leol, i gwrdd ag anghenion a dewisiadau lleol, ac i ganiatáu mynediad haws i'r broses wleidyddol. Fodd bynnag, dadleuir yn aml nad yw

llywodraeth leol draddodiadol yn ddigonol i gwrdd â'r nodau hyn a bod angen democratiaeth fwy uniongyrchol neu gyfranogol" (Clapham et al 1998: 32). Mae Clapham et al hefyd yn nodi dwy ddadl allweddol a gyflwynwyd i gyfiawnhau'r farn olaf hon:

- Mae cyfranogiad yn helpu cywiro anghydbwysedd o ran pŵer. Drwy gyfranogi, mae pobl yn ennill profiad a hyder sy'n eu galluogi i herio strwythurau pŵer sy'n bodoli;
- Mae cyfranogi yn newid agwedd pobl, ac yn eu harwain i ystyried nid yn unig eu buddiannau eu hunain ond materion cyffredin ehangach yn ogystal (Clapham et al 1998: 32-33).

4.3.7 Mae'r llenyddiaeth a adolygwyd yma yn awgrymu, er gwaethaf y potensial i faterion tai weithredu fel sbardun ar gyfer proses adfywio cymunedol fwy cyfannol, nad yw hyn yn gyffredinol wedi digwydd mewn cymunedau tai a reolir gan awdurdodau lleol, yn rhannol oherwydd diffyg cyfleoedd gwirioneddol i denantiaid gyfranogi.

4.4 Cymdeithasau Tai, adfywio cymunedol a'r ymagwedd Tai a Mwy

4.4.1 Yn wahanol i'r amgyffred hwn o atebolrwydd gwael a lefelau isel o rymuso/cyfranogiad tenantiaid yn gyffredinol o fewn awdurdodau lleol, mae Cymdeithasau Tai yn gyffredinol wedi dangos arddull mwy agored o ran rheoli a chyfranogiad gyda'u tenantiaid. Mae'r rhesymau dros hyn yn rhai deublyg. Yn gyntaf, mae angen ar Gymdeithasau Tai gynllun busnes i oroesi, ac i greu hyder yn eu gweithredoedd gan fenthycwyr. Gwelwyd cyfranogiad gan denantiaid yn elfen o'r rheoli effeithiol sydd ei angen i hybu effeithlonrwydd sefydliadol. Nodwyd

yr hanfod hwn gan y Gorfforaeth Tai ym 1998, a nododd bod cyfranogiad gan denantiaid:

...yn gwneud synnwyr o safbwynt busnes. Mae'n rhaid i LCCau sicrhau bod eu gwasanaethau yn ymatebol, yn effeithlon ac yn effeithiol er mwyn cwrdd ag anghenion eu defnyddwyr. Mae profiad wedi dangos bod cynnwys tenantiaid yn gallu darparu help hanfodol bwysig wrth lunio'r fath wasanaethau (Corfforaeth Tai 1998: 7).

4.4.2 Yn ail, drwy gydol y 1990au cafwyd sylweddoliad cynyddol nad oedd Cymdeithasau Tai yn gallu cyflenwi gwasanaeth tai o ansawdd heb fynd i'r afael â rhai o'r materion cymdeithasol cefndirol a wynebwyd gan eu tenantiaid (STS 2003; STS Cymru 2003). Roedd hyn felly yn golygu bod angen mewnbwn o ran barn a phrofiadau tenantiaid mewn ffordd fwy strwythuredig a phositif er mwyn esgor ar ganlyniadau positif mwy eang ar gyfer y tenantiaid a'r LCCau. At hynny, mae Cymdeithasau Tai yn cynnig llawer o enghreifftiau o fodelau o adfywio cymunedol y gellid eu creu hefyd drwy Sefydliadau Cydweithredol Cymunedol, er o fewn fframwaith rheoli a chyfranogiad tenantiaid gwahanol. Edrychir ar y goblygiadau ar gyfer Sefydliadau Cydweithredol Cymunedol mewn mwy o fanylder yn hwyrach yn yr adroddiad hwn.

4.4.3 Darparwyd llawer o waith cymdeithasau tai yn y maes hwn drwy'r dull Tai a Mwy y'i datblygwyd i feithrin adfywio cymunedol gan Gymdeithasau Tai. Cynhwyswyd menter Tai a Mwy ar yr agenda polisi yn Lloegr fel modd o greu canolbwynt adfywio cymunedol ochr yn ochr ag allbynnau rheoli tai 'craidd' Cymdeithasau Tai. Mae'r fenter yn adlewyrchu amgyffred ehangach o rôl

Cymdeithasau Tai, gan y llywodraeth ganolog ac o fewn y Cymdeithasau Tai eu hunain a ymddangosodd yn ystod y 1990au. Yn gryno, gellir ddiffinio Tai a Mwy fel rhaglen oedd yn hybu persbectif cymuned-gyfan ar reoli tai a datblygu mentrau adfywio. Nododd Hooten (1996) fod Tai a Mwy yn targedu llawer o agweddau ar y deinamig eithrio cymdeithasol, yn cynnwys diweithdra, strategaethau gwrth-droseddu, cael mynediad i wasanaethau cyhoeddus, amgylcheddau iach a chynaliadwy a hybu cyfranogiad cymunedol. Yn yr un modd, roedd y Gorfforaeth Tai yn diffinio Tai a Mwy fel ymagwedd i reoli a datblygu sy'n cynnwys creu a chynnal tai cymdeithasol cynaliadwy; cael gwerth ychwanegol o reoli tai a buddsoddi; ac adeiladu partneriaethau gyda chymunedau ehangach (Corfforaeth Tai 1998:8). Mae'r fath ddifiniadau yn eang; yn eu hanfod maent yn cyfeirio at symudiad tuag at gynnwys materion adfywio cymunedol mewn rolau'r Cymdeithasau Tai.

4.4.4 Y sbardun allweddol ar gyfer creu'r polisi Tai a Mwy oedd yr amgyffred bod tai yn cynnig y ffordd orau o gyflenwi adfywio cymunedol mewn modd cydlynus. Nododd Evans (1998):

“Mae nifer [o gymdeithasau tai] yn perthyn i garfan sy'n lleihau o sefydliadau buddiolwyr lleol, sydd mewn sefyllfa unigryw i helpu ailgysylltu cymunedau dadrithiedig â'r prif ffrwd. Mae ganddynt hygyrdd lleol oherwydd fel arfer mae ganddynt record dda. Gall cyffyrddadwyedd buddsoddi mewn tai hybu morâl lleol a helpu i adfer hyder preswylwyr yn eu gallu i lunio digwyddiadau ac arwain at ymgyrchoedd llwyddiannus i welliannau pellach yn ansawdd eu bywyd” (Evans 1998: 724).

4.4.5 Canlyniad Tai a Mwy oedd rhaglen a luniwyd i ddatblygu presenoldeb lleol Cymdeithasau Tai i mewn i rôl adfywio cymunedol ehangach. Mae hyn yn ychwanegol i'r gwerthoedd a'r arferion tai 'craidd' sy'n hybu darpariaeth tai dda. Mae'r rhain yn cynnwys dethol safleoedd priodol ar gyfer tai, cynlluniau a lle addas, gosodiadau ac enwebiadau sensitif, a chymysgedd cymdeithasol sy'n cynorthwyo adeiladu cymunedau cynaliadwy. Mae dadansoddiadau a gwerthusiadau o Tai a Mwy wedi dangos bod nifer o fentrau ar wahân wedi'u cymryd gan Gymdeithasau Tai i ymwneud â sialensiau ehangach adfywio cymunedol. Bu'r rhain ar y cyfan yn llwyddiannus, gyda budd sylweddol i'r gymuned o ganlyniad i'r gweithgareddau a gyflawnwyd. Yn nodweddiadol, roedd Tai a Mwy yn cynnwys gweithgareddau fel prosiectau gofal plant, cludiant cyhoeddus, manwerthu ac atal troseddau. Roedd rhai prosiectau wedi gweithio'n dda mewn cysylltiad ag eraill, gan wella'r effaith gyffredinol. Noda Evans (1998) yr enghreifftiau canlynol:

- Buddsoddi cyflenwol mewn tai a chyfleusterau siopa lleol;
- Darparu cyfleusterau cymunedol i ddarparu lleoliad i groesawu tenantiaid newydd a chynnal cyfarfodydd lleol a digwyddiadau cymdeithasol;
- Cysylltu cynlluniau hyfforddi a chyflogaeth ag anghenion lleol (e.e. gofal plant, cynnal a chadw'r ystad) a strategaethau recriwtio ehangach a chyfuno gwahanol ffyrdd o atal troseddau fel cynllunio troseddau allan a darparu gweithgareddau hamdden ychwanegol i bobl ifanc (Evans 1998: 718).

4.4.6 Noda Kemp a Fordham (1997) hefyd nifer o themâu sy'n cysylltu blaenoriaethau lleol â gweithrediadau lleol:

- Cyfleusterau i blant ifanc;
- Gweithgareddau i blant hŷn ac arddegwyr;
- Gweithio gyda hynafiaid;
- Mentrau diogelwch cymunedol;
- Cyflogaeth a hyfforddiant;
- Gwelliannau amgylcheddol a ffisegol;
- Polisiâu gosod.

4.4.7 Y canlyniad oedd bod:

Natur a chymysgedd prosiectau [Tai a Mwy] yn cyfateb yn agos i flaenoriaethau ansawdd bywyd preswylwyr a oedd yn dweud llawer am sensitifrwydd [cymdeithasau tai] i anghenion lleol. Pwysleisiodd preswylwyr bwysigrwydd mesurau ehangach drwy raddio diogelwch, amgylchedd deniadol, siopau da, ysgolion a chyfleusterau chwarae yn uwch nag ansawdd a fforddiadwyedd tai wrth wneud rhywle yn lle deniadol i fyw ynddo... roedd effaith gyfunol mentrau [Tai a Mwy] ar ymatebwyr a'u hardaloedd yn fwy trawiadol. Roedd tua dau draean o'r preswylwyr ar bob ystad yn dymuno aros yn yr ardal ar ôl cwblhau'r prosiect lle yn yr achosion gwaethaf roedd llai na thraean yn dymuno gwneud hynny cyn adfywio (Evans 1998: 718).

4.4.8 Arweiniodd llawer o'r mentrau Tai a Mwy at welliannau sylweddol o ran ansawdd bywyd tenantiaid a phreswylwyr.

Noda Evans, "er y bu'n anodd ymrannu effaith gweithgaredd tai craidd, prosiectau [Tai a Mwy] a chyfraniadau gwahanol asiantaethau, cafwyd cydberthynas rhwng maint y gweithgaredd [Tai a Mwy] yn y gwahanol astudiaethau achos a'r graddau yr oedd hyder cymunedol wedi gwella" (Evans 1998: 718). Mae Kemp a Fordham (1997) hefyd yn nodi bod barn preswylwyr am ystad yn gyffredinol yn fwy positif ar ôl ymyrraeth gan Tai a Mwy.

4.4.9 Roedd y buddiannau hyn fwyaf amlwg pan oedd Cymdeithasau Tai yn datblygu'r ymagweddau canlynol i faterion Tai a Mwy:

- Roedd ganddynt agwedd agored tuag at gynnwys tenantiaid a gweithio gyda sefydliadau eraill, ac roeddent yn cynnwys egwyddorion TaM o fewn eu hathroniaeth graidd yn hytrach na'u hystyried fel rhywbeth ychwanegol;
- Roedd y LCCau mwyaf effeithiol yn dangos y gallu i gynhyrchu atebion arloesol i anghenion lleol, yn hytrach na mabwysiadu atebion safonol (Evans 1998: 721).

4.4.10 Awgryma'r dystiolaeth hon fod cyfranogiad a grymuso tenantiaid yn hanfodol i ddatblygu mentrau tai ac adfywio cymunedol llwyddiannus. Y peth mwyaf hanfodol i'r gwahaniaeth a wnaed gan y rhaglen Tai a Mwy oedd yr effaith gafodd y gweithgareddau ar denantiaid Cymdeithasau Tai, a'r defnydd dilynol o adnoddau cymunedol i helpu'r broses adfywio cymunedol. Noda Evans (1998), "digwyddodd y gwelliannau mwyaf o ran hyder ar ystadau lle cafodd grymuso tenantiaid ei gymryd o ddifrif" (Evans 1998: 720). Mae grymuso tenantiaid felly wedi cael ei ystyried fel yr allwedd i ddatblygu'r cynhwysedd a'r sbardun ar

gyfer mentrau adfywio cymunedol perthnasol i dai (Stewart a Taylor 1995). Lle y gellir gweithredu'r cynhwysedd cymunedol hwn, ceir buddiannau sylweddol posib yn nhermau adfywio cymunedol. Gall gweithredoedd cymuned unedig a gweithgar annog darparwyr gwasanaethau craidd i fod yn fwy ymatebol i anghenion y gymdogaeth honno, yn ogystal â bod yn weithgar wrth rannu syniadau ac adnoddau.

4.4.11 Er gwaethaf natur bositif y dystiolaeth ar effeithiolrwydd Tai a Mwy mae rhai rhybuddion yn bodoli o safbwynt y defnydd o arian tai ar gyfer adfywio cymunedol. Noda Evans y cwestiwn sylfaenol p'un ai tai ddylai fod y sbardun ar gyfer adfywio cymunedol. Meddai:

Yn gysyniadol mae'n ddiffygiol ac yn ddyrys. Mae'n cyfuno'r hyn y dylent [cymdeithasau tai] ystyried ei wneud beth bynnag a'r ardal niwlog honno o weithgaredd nad yw'n ymwneud â thai sy'n 'cefnogi' buddsoddi mewn tai lle mae'r rhaniad o ran cyfrifoldebau rhwng [cymdeithasau tai] ac asiantaethau eraill yn amrywio. Mae hyn wedi cyflwyno ansicrwydd ynghylch rolau penodol, yr hyn y gellir ei ariannu gan y Gorfforaeth ac wedi ei wneud yn anodd i'r Gorfforaeth fesur a chymharu perfformiad [cymdeithasau tai] yn nhermau [Tai a Mwy] gan fod yr ystod o weithgaredd mor enfawr (Evans 1998: 722).

4.4.12 Fodd bynnag, mae'n glir bod Cymdeithasau Tai wedi gallu cynhyrchu buddiannau adfywio cymunedol sylweddol ar gyfer eu cymdogaethau. Ceir tystiolaeth o adolygiadau'r Cymdeithasau Tai lle y ceir ffurf fwy strwythuredig o ymwneud gan denantiaid, ceir y potensial i feithrin a

chynnal ymwneud gan denantiaid ar raddfa ehangach a pharhad ymwneud y tenantiaid hynny o fewn rhedeg y gymdeithas dai. Fodd bynnag, mae hynny'n dibynnu ar broses barhaus o ddatblygu cynhwysedd a sgiliau; proses nad yw pob Cymdeithas Tai yn ymroddedig iddi. Ceir felly gwahaniaeth rhwng y Cymdeithasau Tai mwy rheolaethol a'r rheiny y maent yn seiliedig ar yr elfen bersonol neu les (Walker 2000; 2001). Nid yw'r rheiny sy'n fwy rheolaethol yn debygol o feithrin ymwneud gan denantiaid gan fod eu pwyslais ar arbenigo tasgau. Maent yn debygol o fod heb y dyfnder cymunedol o ran gwneud penderfyniadau y byddai ei angen er mwyn hybu adfywio cymunedol llwyr gynhwysol. Ceir felly continwwm o safleoedd y mae angen edrych arnynt wrth ystyried y potensial i'r MCTC hybu adfywio cymunedol. Mae lefelau cyfranogiad a grymuso yn amrywio'n ddiddiwedd a gallant amrywio o weithdrefnau arwynebol i rymuso llawn i denantiaid. Ar ben yr 'ysgol gyfranogiad' (Arnstein 1969) mae rheolaeth lawn gan breswylwyr sy'n gweithredu gan amlaf mewn patrymau o berchenogaeth ar y cyd neu berchenogaeth gydfuddiannol. Ystyrir perchenogaeth, ar ffurf sefydliadau cydweithredol, yn yr adran sy'n dilyn.

4.5 Tai cydweithredol ac adfywio cymunedol

4.5.1 Mae'r drafodaeth ynghylch effaith cyfranogiad tenantiaid yn dod â'r cwestiwn am reolaeth lawn gan denantiaid i'r amlwg, yn wahanol i fodelau cyfranogiad yn unig, wrth gyflawni amcanion adfywio cymunedol. Mae arweiniad y Gorfforaeth Tai o 1999 yn Lloegr yn nodi'r enghreifftiau o gyfranogiad tenantiaid y credir eu bod yn ganolog i LCCau ddatblygu gwell gwasanaethau. Adeilada hyn ar strategaeth 1992 oedd yn anelu at

- Wella atebolrwydd i denantiaid a chyfleoedd ar gyfer cyfranogi.
- Hybu rheolaeth gan denantiaid, lle y bo'n briodol (Corfforaeth Tai 1992)

Mae'r Gorfforaeth Tai hefyd yn nodi tair thema ar wahân o safbwynt lefel y cyfranogiad gan denantiaid y gellir eu mabwysiadu:

- Atebolrwydd Defnyddwyr, yn cynnwys gwybodaeth, ymgynghoriad a gwneud yn iawn am broblemau cyflenwi gwasanaeth;
- Cyfranogiad Tenantiaid, yn cynnwys ymwneud â phenderfyniadau gwasanaeth yn lleol, penderfyniadau rheoli a strwythurau rheoli;
- Rheolaeth a Pherchenogaeth, yn cynnwys Sefydliadau Rheoli Tenantiaid (SRTau), sefydliadau cydweithredol a LCCau mwyafrif-tenantiaid (Corfforaeth Tai 1998: 5).

4.5.2 Yn hanfodol yn yr hierarchiaeth hon o rymuso tenantiaid y mae'r syniad y cyflawnir y lefel eithaf o gyfranogiad tenantiaid pan fydd preswylwyr yn rheoli neu'n berchen ar y stoc tai. Mae llawer o weithgareddau adfywio cymunedol yn methu â chyflawni'r fath lefelau o ymwneud gan breswylwyr, ac yn cyflwyno cyfranogiad ac ymgynghori â thenantiaid heb adeiladu'r strwythurau angenrheidiol i rymuso a rheoli. Mae gwerthusiadau adfywio cymunedol yn awgrymu lle nad yw'r gymuned yn ymwneud yn llawn, cyfyngir effaith gweithgareddau adfywio cymunedol i elfen gymharol fach o'r boblogaeth. Mae Baker (2002) yn nodi llawer o broblemau gyda strategaethau adfywio cymunedol sy'n bodoli ar hyn o bryd:

- Maent yn aml yn cwmpasu meysydd sydd llawer yn fwy yn ddaearyddol nac y byddai llawer o bobl yn gyfarwydd â hwy;
- Maent yn cael eu gyrru ymlaen gan bobl broffesiynol, gan roi ychydig o reolaeth yn unig i aelodau cyffredin, gyda'r rheiny wedyn yn dadrithio ac yn dangos hynny drwy ymadael, sy'n gallu arwain at gwestiynu pa mor gynrychioliadol yw'r enwebeion cymunedol;
- Hyd yn oed lle mae cynrychiolwyr yn wirioneddol gynrychioliadol o'r gymuned ehangach, maent yn ei chael yn anodd cyfathrebu eu barn o gwmpas bwrdd gyda gweithwyr proffesiynol nad ydynt yn gyfarwydd â gweithio gyda phreswylwyr lleol;
- Mae'r rhan fwyaf o'r gweithgareddau yn rhai amser penodedig ac yn gorffen pan ddaw'r rhaglen i ben.

4.5.3 O ganlyniad, mae'n hanfodol sicrhau bod ymwneud llawn gyda'r gymuned, a bod yr ymwneud hwnnw yn arwain at gyfranogiad llawn yn y broses adfywio cymunedol. Un dull sydd wedi ennill ei dir yw rheoli neu berchenogaeth gan denantiaid, a gynigir hefyd gan y modelau perchenogaeth cydweithredol. Awgryma Baker (2002) fod gan y model tai cydweithredol botensial ar gyfer mwy o adfywio cymunedol na'r modelau Tai a Mwy neu awdurdod lleol, o ganlyniad i fodel sefydliadol sefydliadau cydweithredol. Noda:

Mae datblygu cymunedol yn digwydd yn naturiol mewn sefydliadau cydweithredol, nid fel ychwanegiad gyda gweithwyr ychwanegol fel sy'n digwydd yn aml mewn modelau rheoli

traddodiadol. Nid oes rhaid i bobl ar incwm isel dreulio'u dyddidau wedi'u hynysu ar ystadau amhersonol – gallant fod yn rhan o gymuned, gyda chefnogaeth gan eu cymdogion yn ôl yr angen. Nid oes angen iddynt gofrestru yn y swyddfa budd-daliadau leol ar gyfer rhaglenni arbennig – gallant adeiladu eu hyder a'u hunanhyder eu hunain, fel unigolion ac fel cymuned gyfan ac wrth gwrs dderbyn hyfforddiant gwirioneddol wrth wneud hynny (Baker 2002).

4.5.4 Mae gan sefydliadau cydweithredol a Sefydliadau Rheoli Tenantiaid a Chymdeithasau Tai a Reolir gan Breswylwyr, o ganlyniad i'w natur cynhenid fel strwythurau cyfranogol, un o elfennau hanfodol menter adfywio cymunedol lwyddiannus. Fodd bynnag, pwrpas yr adroddiad hwn yw dangos sut y gall y fath sefydliadau cydweithredol wella eu rôl rheoli tai, a bwydo i mewn i adfywio cymunedol ehangach. Awgrymodd archwiliad cynnar o chwe Sefydliad Tai Seiliedig yn y Gymuned yn yr Alban (STSGau):

O leiaf yn y tymor byr, roedd y STSGau ar y cyfan yn llwyddiannus iawn fel datblygwyr tai a rheolwyr tai, ac yn effeithiol wrth gynhyrchu ymwneud gan breswylwyr. Nododd y gwerthusiad hefyd bod y cynllun wedi cael effaith positif iawn ar deimladau'r gymuned yn yr ardaloedd lle roeddent yn gweithredu, a bod y cymunedau yn awyddus ynghylch defnyddio sylfaen y STSG i fynd i'r afael â phroblemau ar wahân i dai oedd yn amlwg yn eu hardaloedd, fel diffyg gwaith a diffyg cyfleusterau. Roedd rhai sefydliadau wedi gwneud peth cynnydd ar y materion cymdeithasol, economaidd ac

amgylcheddol hyn (Clapham et al 1998: 31).

Mae archwiliad o'r llenyddiaeth, y mae llawer ohoni yn defnyddio gwybodaeth o astudiaethau achos ar draws y DU, yn awgrymu felly bod sefydliadau cydweithredol yn caniatáu integreiddio pobl i mewn i weithgaredd adfywio cymunedol yn fwy effeithiol na modelau cyfranogiad tenantiaid sy'n dibynnu at ddull rheoli tai mwy nodweddiadol nad yw'n gydweithredol. Awgryma'r dystiolaeth fod tenantiaid sy'n ymwneud â sefydliadau a reolir gan denantiaid yn "teimlo naill ai eu bod yn datrys y materion allweddol a wynebwr gan y gymuned, neu bod eu sefydliad wedi rhoi ymdeimlad o reolaeth iddynt dros eu cymdogaethau a'u dyfodol sy'n gwneud materion eraill [fel eithrio cymdeithasol] yn amherthnasol" (Clapham et al 2001: 3). Mae Clapham et al hefyd yn nodi bod sefydliadau a reolir gan denantiaid yn sgorio'n uchel yn erbyn meini prawf yr hyn sy'n gwneud cymuned dda a nodir yn TGC 9. Mae'r model cydweithredol felly yn gallu helpu creu adfywio cymunedol mewn tair ffordd sy'n wahanol o bosib, ond yn gysylltiedig â'i gilydd, sy'n perthyn i uchelgeisiau TGC 9:

- Effeithiau cymdeithasol rhyngweithio a pherchenogaeth y gellir eu creu drwy ymwneud â'r broses rheoli tai;
- Effeithiau dilynol creu cymdogaeth mwy diogel a chryfach yn amgylcheddol;
- Y manteision economaidd posib o greu swyddi yn y gymdogaeth.

4.5.5 Y cyntaf o'r rhain, sef rhyngweithio cymdeithasol positif, yw'r ffurf hawsaf i'w chreu o bosib o adfywio cymunedol a

gysylltir â modelau tai a reolir gan denantiaid neu rai gydweithredol. Drwy ganiatáu i gymdogaeth gymryd rheolaeth dros ei thai fel adnodd, mae'n hanfodol dechrau ymwneud â rheoli'r tai hynny, oherwydd y gellir gweld bod penderfyniadau a wneir yn effeithio'n uniongyrchol ar y preswylwyr. Mae sbardun felly ar gyfer gweithredu ar y cyd, gyda'r effeithiau dilynol o ddatblygu pontio cyfalaf cymdeithasol, cysyniad a gyflwynwyd gan awdurdon fel Coleman (1988) a Putnam (1993). Gall hyn fod yn ganlyniad rhyngweithiau positif lle mae pobl yn gweithio gyda'i gilydd i gynhyrchu atebion i broblemau cyffredinol. Gall hyn greu adfywio ffisegol ond hefyd cydlynid cymdeithasol ac adfywio cymunedol wrth i bobl ddod i adnabod eu cymdogaeth a'u cymuned yn well. Fel y dywed Baker (2002), "o ran y ffordd y cânt ei rhedeg yn unig, mae sefydliadau tai cydweithredol yn gwneud tai yn gynaliadwy yn gymdeithasol drwy annog twf cymuned, drwy greu cyfle drwy strwythur y corff rheoli i bobl ddod i adnabod eu cymdogaeth a chyrraedd atebion cyffredin i broblemau cyffredin gyda'i gilydd" (Baker 2002: 3).

4.5.6 Yn ail, gall effeithiau cymdeithasol cyffyrddadwy y model cydweithredol arwain at gyflawni peth o'r materion ansawdd bywyd a nodwyd gan TGC 9; sef cymuned ofalgar, werdd, ddiogel a chroesawgar. Gellir cwrdd â'r fath agweddau mewn arfer gan nifer o gynlluniau fel tirlunio, cymorth garddio, gwarchod y gymdogaeth a systemau wardeiniaid, sydd oll yn helpu tenantiaid ymwneud â'i gilydd ac yn rhoi buddiannau ar y cyd i'r gymdogaeth. Gall canlyniadau'r fath gynlluniau olygu gwella'r amgylchedd, lleihad mewn troseddau ac ofn troseddau, a newidiadau nad oes modd eu meintoli yn

y teimlad o berthyn wrth i rhyngweithiau cymdeithasol ddod yn fwy cyson.

4.5.7 Yn drydydd, gall mentrau adfywio cymunedol greu swyddi yn lleol drwy ddatblygu sefydliadau cydweithredol adeiladu, atgyweirio a chynnal a chadw. Mae gan y fath ddatblygiadau y potensial i ddarparu swyddi a hyfforddiant sy'n manteisio ar arbenigedd, sgiliau ac egni lleol i gwrdd ag anghenion y gymuned. Mae gan Weithredoedd Marchnad Lafur Ganolradd a ddatblygwyd yn y modd hwn record dda o ran sianeli'r rheiny fu'n ddi-waith am gyfnod hir i mewn i ddarpariaeth leol ac ymlaen i mewn i'r farchnad lafur prif ffrwd (Adamson a Byrne 2003, McGregor et al 1997).

4.5.8 Noda Baker (2002) botensial nifer o gynlluniau creu swyddi a hyfforddiant gafodd eu treialu'n llwyddiannus gan sefydliadau tai cydweithredol, fel:

- Undebau credyd;
- Clybiau iechyd a ffitrwydd;
- Clybiau ar ôl ysgol;
- Gofal i'r henoed;
- Sefydliadau bwyd cydweithredol;
- Gofodau gwaith.

4.5.9 Effaith eilaidd ddaw o greu swyddi a darparu gwasanaethau yn lleol yw cadw gwariant arian o fewn y gymuned. Daw effeithiau lluosog o gylchdroi gwariant yn lleol, ac mae prosiectau yn aml yn ceisio lleihau 'gollwng' arian yn allanol.

4.5.10 Fodd bynnag, ni chyflawnir y buddiannau a nodwyd uchod yn

awtomatig gan sefydliadau tai cydweithredol yn hybu mentrau. Mae Clapham et al (1998) yn ofalus wrth asesu'r manteision a ddaw o STSGau yr Alban gan nodi:

Bu'r STSGau yn gymharol aflwyddiannus wrth ehangu eu cylchoedd gweithredu y tu hwnt i dai. Tra bod eu maint bach yn rhoi manteision iddynt o ran gweinyddu tai a datblygu cymunedol, mae'n gweithio yn erbyn gweithgareddau eraill fel datblygu busnes a phrosiectau cyflogaeth, y'u gweithredu yn gynyddol gan sefydliadau lleol mwy. Gallai hyn fod yn broblem yn y tymor hwy wrth i wasanaethau i gwrdd ag anghenion cymunedol fynd yn ddarniog unwaith eto, a chael eu rhedeg gan gyrff proffesiynol. (Clapham et al 1998: 38).

4.5.11 Nid sefydliadau tai cydweithredol yw'r ateb i bob problem economaidd

cymdogaethau difreintiedig. Fodd bynnag, mae sefydliadau cydweithredol a mwy o rymuso tenantiaid yn cynnig modd o wella yn sylweddol cyfleoedd mentrau adfywio i lwyddo wrth ddatblygu canlyniadau economaidd a chyflogaeth, gyda'r gefnogaeth allanol a'r trefniadau sefydliadol iawn.

4.5.12 Mae'r adran hon wedi dangos potensial tri model perchenogaeth a rheoli tai eang i gynhyrchu canlyniadau adfywio cymunedol drwy gyfranogiad tenantiaid. Mae pob un yn cynnig golwg ar botensial MCTCau i adeiladu agenda adfywio eang o'r patrwm sylfaenol o reoli tai fydd yn cael ei sefydlu wrth greu'r MCTC. Bydd yr adran nesaf yn archwilio'r cyfleoedd penodol a ddarperir gan y MCTC, a'r rhwystrau rhag cyflawni budd i'r gymuned leol a ddangoswyd gan yr adolygiad o brofiad y DU hyd yn hyn.

5. Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol

5.1.1 Mae adrannau blaenorol wedi amlinellu potensial gwahanol fodolau perchenogaeth tai i hwyluso arfer rheoli da, i gaffael ymwneud tenantiaid wrth wneud penderfyniadau, ac i hybu canlyniadau adfywio cymunedol da. Mae'r adran hon yn ceisio cymharu'r modelau hyn â nodweddion y MCTC arfaethedig a nodi'r tebygrwydd a'r gwahaniaeth yn y dulliau polisi a chyflenwi.

5.1.2 Mae'r MCTC yn rhannu rhai nodweddion â sefydliadau tai a berchenogir neu a reolir gan denantiaid/preswylwyr. Mae fframwaith gyfreithiol y MCTC yn cynnig budd ariannol nominal i denantiaid, ac yn hynny mae'n debyg i sefydliadau cydweithredol llawnwerth. O ganlyniad, mae potensial i ddysgu llawer gan y modelau tai hyn. Fodd bynnag, mae'r MCTC hefyd yn wahanol mewn nifer o ffyrdd yn y modd y bydd yn cael ei gyflwyno. Amlinellir y gwahaniaethau allweddol hyn, a'u goblygiadau yma.

5.2 Y gwahaniaeth rhwng tenantiaid, preswylwyr ac aelodau

5.2.1 Bydd meysydd daearyddol fydd yn cael eu trosglwyddo o reolaeth yr awdurdodau lleol yn cynnwys tai nad yw'n newid deiliadaeth, h.y. eiddo'r cyngor gynt a brynwyd o dan yr Hawl i Brynu. Nid yw'n glir ar hyn o bryd o set reolau'r model pwy allai elwa o'r ymdrechion adfywio cymunedol a allai esgor o greu a chyflwyno Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Bydd union gylch gwaith unrhyw Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol yn datgan pwy ddylai elwa o'i weithredoedd a phwy ddylai dalu amdanynt. Nid yw chwaith yn glir o set reolau'r MCTC sut y gellir integreiddio lleisiau preswylwyr mewn cymdogaeth nad ydynt yn denantiaid Sefydliad

Cydfuddiannol Cymunedol, fel y rheiny sydd wedi prynu eu tai, yn gywir i mewn i weithredoedd adfywio cymunedol Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol.

5.3 Perchenogaeth a rheolaeth Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol

5.3.1 Nid yw perchenogaeth a rheolaeth o fewn Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol wedi'u diffinio mor glir er budd tenantiaid ag y maent mewn model cydweithredol perchenogaeth. Mae set reolau MCTC (Cobbetts Solicitors 2002) yn nodi na fyddai tenantiaid, ar eu pennau'u hunain, yn gallu diwygio'r cyfansoddiad. O ganlyniad, tra bod y MCTC yn debygol o gyflenwi mwy o atebolrwydd a rheolaeth leol, mae hefyd yn cadw dylanwad yr awdurdod lleol a rôl yr awdurdod lleol wrth gynrychioli buddiannau cymunedol ehangach y tu hwnt i rai'r tenantiaid (Bransbury 2002). Tra bod hyn mewn sawl ffordd yn amddiffyniad defnyddiol, mae'n rhwystro awtonomiaeth gwneud penderfyniadau unrhyw Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol, fel bod buddiannau dull rheoli cydweithredol sy'n gweddu i aelodau yn gwneud penderfyniadau yn gyfyngedig.

5.4 Cyfansoddiad y Bwrdd

5.4.1 Disgwylir i gyfansoddiad y bwrdd adlewyrchu'r model 'tri thraean' o gynrychiolwyr, y dylai traean ohonynt fod yn denant gynrychiolwyr, traean yn gynrychiolwyr yr awdurdod lleol a thraean yn annibynnol. Ni fyddai'r fath gynrychiolwyr yn cael eu gorfodi, ond yn hytrach yn cael eu dewis gan denantiaid y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol drwy bleidlais. Fodd bynnag, hyd yn oed drwy'r fath broses, mae cyfansoddiad y bwrdd yn dal i fod yn gyfaddawd rhwng y model

delfrydol o reoli cydweithredol gan denantiaid a modelau LCC confensiynol, sydd wedi dod â thenantiaid i mewn i rolau mwy cynhwysfawr wrth wneud penderfyniadau. O ganlyniad, mae angen dadansoddiad pellach o sut y byddai tenantiaid yn ymateb i'r strwythur bwrdd hwn cyn y gellir gwneud penderfyniad ynghylch potensial y model hwn i gynhyrchu cyfranogiad tenantiaid gwirioneddol wrth wneud penderfyniadau.

5.5 Rheoli Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol yn broffesiynol

5.5.1 Mae rôl barhaus i weithwyr proffesiynol o ran rheoli stoc tai dydd i ddydd, ac yn hyn o beth gallai rhai penderfyniadau gael eu gwneud yn awtonomaidd gan y gweithwyr proffesiynol hynny, gan gyfeirio at restr o awdurdod dirprwyedig a gymeradwywyd gan y bwrdd. Cyniga hyn fodel synhwyrol ar gyfer rheoli tai, ond gallai arwain at ddau fater pwysig. Yn gyntaf, er bydd y tai yn 'eiddo' i'r tenantiaid, bydd gweithdrefnau'r bwrdd a gweithdrefnau rheoli yn amrywio'n sylweddol o rai LCC sydd â chylch gwaith cyfranogiad tenantiaid. Felly, efallai na fyddai'r MCTC yn cynnig llawer mwy o gyfranogiad i denantiaid, yn enwedig o ran tasgau rheoli dydd i ddydd, gan arwain at lai o effaith ar fentrau adfywio cymunedol nag y gwelir mewn rhai sefydliadau cydweithredol. Yn ail, mae'r ymroddiad i reoli'r gymdogaeth leol eto yn ddigon tebyg i'r mathau o ddulliau sy'n bosib heb greu Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. O ganlyniad, tra efallai bod y MCTC yn cynnig ffurf ag ychydig mwy o ymwneud yn perthyn iddi o gyfranogiad tenantiaid, gallai fod yn bosib creu'r fath effeithiau heb yr angen am drosglwyddo perchenogaeth a chyfrifoldeb i'r gymuned. Bydd y rhain yn gwestiynau hollbwysig y bydd angen cynnig atebion iddynt i denantiaid os yw'r broses o

drosglwyddo i Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol yn cael ei chynnig gan awdurdod lleol.

5.6 Graddfa'r trosglwyddo arfaethedig o ran LCCau a Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol

5.6.1 Daw'r dystiolaeth a amlinellir yn Adran Tri o sefydliadau rheoli tenantiaid, sefydliadau cydweithredol perchenogaeth, a chymdeithasau tai a reolir gan breswylwyr o sefydliadau sy'n tueddu i weithredu ar raddfa fach, fel arfer hyd at 500-1,000 o gartrefi, weithiau'n llawer llai. Gallai'r raddfa drosglwyddo i sefydliad cydfuddiannol cymunedol fod llawer yn fwy na hyn; gyda hyd at 16-17,000 o gartrefi a berchenogir gan yr awdurdod lleol mewn un ardal awdurdod lleol (e.e. Caerdydd neu Abertawe). Mae graddfa'r Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol i'w creu felly yn sylweddol uwch na graddfa'r sefydliadau tai cydweithredol. Mae hyd yn oed y stoc tai awdurdod lleol lleiaf o tua 2,500 yng Ngheredigion yn fawr iawn ar gyfer sefydliad tai cydweithredol neu SRhT.

5.6.2 Mae'r raddfa botensial hon ar gyfer trosglwyddo yn creu problemau yn nhermau cynrychiolaeth ac atebolrwydd aelodau'r bwrdd sy'n denantiaid. Efallai y byddai'n rhaid cael gwared ar y 'ddemocratiaeth uniongyrchol' a gysylltir â rhai o'r modelau sefydliadol ar raddfa lai a ystyriwyd uchod a gosod ffurf fwy strwythuredig o ymwneud tenantiaid yn ei lle efallai na fyddai mor effeithiol â'r ffurfiau uniongyrchol iawn o ymwneud tenantiaid a nodwyd yn gynharach (Ward a Lupton 1998; Davies a Gidley 1998). Gallai hefyd gyfyngu ar botensial cyfranogiad tenantiaid ar raddfa eang a datblygu ymdeimlad unigol o ddylanwad ar y broses gwneud penderfyniadau. Os nad yw hyn yn digwydd, efallai na fyddai modd trosglwyddo rhai o'r buddiannau rheoli ac

adfywio cymunedol hanfodol a amlinellwyd yn y dystiolaeth o Adran Pedwar. Noda Walker (2001) fod y fath drosglwyddiadau mwy yn “annhebygol o gyflawni canlyniadau [adfywio cymunedol], a pharhau i ganolbwyntio ar fusnes eiddo craidd oni bai y daw cyfleoedd ariannu ar gael er mwyn ymgymryd â'r ffurf amrywiaethol hon o weithgaredd” (Walker 2001: 692). Un ffordd o fynd i'r afael â'r broblem hon yw creu strwythur grŵp ffederal gyda sefydliadau llai, lleol o dan riant gorff. Mae'r opsiwn hwn wedi llwyddo i ddarbwyllio mwy o denantiaid mewn grwpiau ffocws a gysylltir â'r astudiaeth hon. Iddynt hwy, nid yw'r syniad o gerbyd trosglwyddo stoc sengl gydag ymwneud anuniongyrchol gan denantiaid yn ymddangos yn fwy deniadol na'r cytundebau tenantiaid presennol a modelau eraill o ymwneud gan yr Awdurdod Lleol â grwpiau tenantiaid.

5.7 Cydfuddiannu 'o'r brig i lawr'?

5.7.1 Mae gwahaniaeth pwysig yn amlwg rhwng y MCTC a'r patrwm o ymwneud gan denantiaid/preswylwyr yn y symudiad tai cydweithredol a chydfuddiannol yn gyffredinol. Fel y noda Clapham et al (1998) yn eu hastudiaeth o sefydliadau tai seiliedig yn y gymuned, roedd “grwpiau preswylwyr lleol oedd yn ymgychu i wella eu hamgylchiadau tai ac yn dymuno cael mwy o ddylanwad dros dai yn eu hardaloedd” yn bwysig (Clapham et al 1998: 31). Mae hyn yn ei hanfod yn golygu cyfranogiad gwirfoddol mewn symudiad i gyflawni'r nodau hyn, gan adlewyrchu un o egwyddorion canolog y symudiad cydweithredol, sef aelodau agored a gwirfoddol. Fodd bynnag, mae'r MCTC i'r gwrthwyneb yn broses o gyfranogi ddaw o'r tu allan, sy'n deillio o bolisi cenedlaethol yn hytrach na chymhelliad lleol. I ddefnyddio terminoleg gonfensiynol, mae'r rhan fwyaf o

gynlluniau tai cydweithredol yn datblygu o broses 'o'r gwaelod i fyny' yn hytrach na natur 'o'r brig i lawr' y MCTC.

5.7.2 Mae'r MCTC yn ystyried trosglwyddo cam cyntaf sy'n ddigon tebyg i TGGFau. Mae hyn yn golygu gorfodi fframwaith cydweithredol (er bod angen pleidlais gan denantiaid i gyfreithloni'r trosglwyddo), yn hytrach na bod hyn yn datblygu o ymateb lleol i angen a nodwyd. Mae hyn yn creu tensiwn rhwng y syniad o 'gydfuddiannu' yn y MCTC, a'r ffordd y mae'n cael ei fynegi mewn sefydliadau tai mwy traddodiadol. Gallai fod problemau dilynol yn sgîl brandio'r MCTC fel model 'cydfuddiannol' pan nad yw ei esblygiad yn adlewyrchu hyn. Gallai fod problemau hefyd wrth ddenu tenantiaid i'r model hwn mewn unrhyw bleidlais drosglwyddo os ydynt yn ei ystyried fel rhywbeth a orfodir o'r tu allan, a'u bod yn methu â gwahaniaethu rhwng ei nodweddion cydfuddiannol a'r opsiwn trosglwyddo safonol.

5.7.3 Fodd bynnag, wrth lunio cymariaethau gyda modelau cydweithredol tai cenedlaethol a rhyngwladol eraill, y tebygrwydd sefydliadol sy'n cynnig y potensial ar gyfer cymharu a nodi manteision posib y MCTC. Fodd bynnag, dylid nodi y bydd yn rhaid i reoli'r trosglwyddo i'r MCTC bwysleisio ac atgyfnerthu yn gyson y gwahaniaethau rhyngddo a'r model trosglwyddo safonol.

5.8 Materion Gwledig

5.8.1 Mae cwestiynau'n codi ynghylch gweithredu'r MCTC mewn ardaloedd gwledig lle mae cydlynu a thargedu gweithgareddau adfywio cymunedol yn fwy tebygol o ddigwydd ar draws nifer o gymunedau, gyda phroblemau ac anghenion gwahanol. Bydd hyn yn cyflwyno mwy o gymhlethdod wrth gwrdd

ag anghenion cymunedau unigol. Mae materion hollbwysig hefyd ynghlwm wrth y niferoedd llawer is o dai awdurdod lleol mewn ardaloedd gwledig lle y gall problem i'r gwrthwyneb i'r trosglwyddo graddfa fawr a nodwyd yn gynharach ddigwydd. Mae llawer o ystadau cyngor gwledig yn cynnwys llai na 40 o dai a gallai'r stoc cyffredinol fod ar wasgar dros ardal ddaearyddol eang mewn siroedd fel Powys.

5.8.2 Gall hyn greu rhwystrau allweddol rhag gweithredu mwy o ymwneud gan denantiaid a datblygu gweithgareddau adfywio cymunedol ar gefn trosglwyddo stoc. Mae anawsterau cludiant yn enghraifft syml o'r rhwystrau sy'n bodoli mewn cymunedau gwledig, a allai effeithio'n enbyd ar allu aelodau cydfuddiannol i fynychu cyfarfodydd rheoli a digwyddiadau cyfansoddiadol hollbwysig fel CCBau. Efallai y gallai ardaloedd mwy ynysig oresgyn y broblem drwy ddefnyddio technoleg gwybodaeth, er y byddai hyn hefyd yn gofyn am fuddsoddiad sylweddol.

5.9 Materion cynhwysedd ar gyfer y model Cydfuddiannol Tai Cymunedol

5.9.1 Er mwyn atgynhyrchu'r gwersi o fodelau tai cydweithredol eraill, mae angen mynd i'r afael â sgiliau tenantiaid, a'u parodrwydd i gyfranogi mewn Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol, yn ogystal â'r gefnogaeth y maent yn ei derbyn gan asiantaethau allanol. Yn llawer o'r modelau a nodwyd uchod ceir twf 'organig' o ran sgil a chynhwysedd wrth i'r broses 'gwaelod i fyny' ymestyn ystod y gweithgaredd a'r cyfrifoldeb a ymgwymerir gan aelodau gweithredol. Yn wahanol i hynny, mae'r llwybr trosglwyddo stoc i sefydliad cydfuddiannol yn digwydd yn syth ac mae angen aelodau sy'n denantiaid yn gweithredu o'r cychwyn. O ganlyniad, mae gweithredoedd datblygu cynhwysedd yn anhepgor wrth gyflwyno'r MCTC. Mae

datblygu cynhwysedd yn y cyd-destun hwn yn ymestyn ymhell y tu hwnt i'r diffiniad cul o adeiladu cynhwysedd fel cyrsiau hyfforddi, i un sy'n pwysleisio angen tenantiaid i gael eu hysbysu, i fod yn hyderus ac i ddylanwadu ar y penderfyniadau a wneir am eu tai.

5.9.2 Dylai adeiladu cynhwysedd gynnig cyfleoedd dwfn ac eang er mwyn caniatáu cyfranogiad llwyddiannus gan denantiaid o fewn proses reoli Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Yn nhermau dyfnder, golyga hyn fynd i'r afael ag anghenion hyfforddi'r unigolion sydd wedi gwneud dewis gweithredol i fod yn rhan o broses gwneud penderfyniadau Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Bydd y fath hyfforddiant yn caniatáu i'r cyfranogwyr ddeall yn fanwl prosesau rheoli a chynllunio strategol, er mwyn sicrhau eu bod yn chwarae rhan lawn a chyfrifol wrth reoli Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Gall hyn weithredu ar lefel deall dyletswyddau penodol gan unigolyn fel rhan o'r tîm rheoli, ac ar lefel fwy rheoleiddiol lle bydd y tenant yn gallu deall ac felly cwestiynu gweithredu aelod o staff. Yn ogystal, mae ehangder gwybodaeth fydd ei angen ar y rhan fwyaf o'r tenantiaid i'w galluogi i wneud penderfyniadau hysbys fel tenantiaid o fewn amgylchedd rheoli tai cydfuddiannol. Yn ogystal â'r sgiliau ffurfiol y gellir eu nodi mae prosesau ehangach sef magu hyder, herio uchelgeisiau isel mewn perthynas ag ansawdd tai a datblygu sgiliau pobl a thîm y maent yn aml ar goll mewn ardaloedd difreintiedig o ymddiriedaeth isel sy'n wrthdrawiadol.

5.9.3 Ar bob cam o unrhyw broses trosglwyddo tai, mae angen sefydlu'r anghenion hyfforddi penodol a'r adnoddau sy'n gysylltiedig â'r cam hwnnw. Dechreu hyn gyda phenodi Ymgynghorydd Tenantiaid Annibynnol (YTA) i gamau cyn

ac ar ôl pleidlais a'r hyfforddiant terfynol ar gyfer aelodau bwrdd Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Rhennir rhai o'r materion hyfforddi hyn gyda phrosesau datblygu cynhwysedd Cymunedau'n Gyntaf, a lle bo hyn yn wir, gallai gweithgareddau i wella cynhwysedd lleol fod yn gyffredinol neu gael eu rhannu ar draws y ffrydiau polisi cysylltiedig hyn.

5.9.4 Mae'r naid o'r berthynas landlord-tenant i reoli gweithredol gan denantiaid yn un bwysig. Efallai na fydd gan denantiaid brofiad rheoli blaenorol, neu eu bod yn naïf o ran sgiliau cyd-drafod, ond dyma'r union sgiliau y mae'n rhaid eu defnyddio yn ddyddiol os yw rheoli sefydliadau cydweithredol gan denantiaid yn mynd i lwyddo. Cydnabyddir yr angen hwn o fewn rhaglenni hyfforddi fel y Rhaglen Hyfforddi Tenantiaid Cenedlaethol (RhHTC). Comisiynwyd Gwerthusiad o'r Rhaglen Hyfforddi Tenantiaid Cenedlaethol gan yr Adran dros yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau (DETR) a chanfuwyd bod mwyafrif y tenantiaid oedd wedi ymgymryd â hyfforddiant RhHTC yn teimlo bod yr hyfforddiant yn hanfodol ac awgrymwyd y dylid ei gynnig ar lefel genedlaethol (DETR 2000).

5.9.5 Mae gwaith diweddar gan y Consortiwm ar gyfer Hyfforddiant Adfywio Cymunedol (2003) yn cydnabod consensws ymysg darparwyr hyfforddiant fod yn rhaid i 'ddysgu' cynhwysedd cymunedol ddarparu i aelodau'r gymuned bwyntiau mynediad 'meddal' gyda throthwy dysgu isel. Dylai'r cynnydd dysgu gynnwys camau a gwblheir yn hawdd a chynnydd fesul cam i lefelau uwch. Yn eu hanfod, rhaid cyflwyno cyfleoedd dysgu o fewn y gymuned. Dylid nodi bod yr adroddiad hefyd yn nodi diffyg cyfleoedd adfywio cymunedol mewn sawl rhan o Gymru yn ogystal â diffyg safonau cenedlaethol a

phrosesau cymeradwyo ar gyfer y ddarpariaeth bresennol. Mae'r anawsterau hyn hefyd yn debygol o effeithio ar ddatblygu hyfforddiant i denantiaid, er y nodir bod Llywodraeth Cynulliad Cymru ar hyn o bryd yn comisiynu datblygu adnodd arwain ac adnoddau i awdurdodau lleol ei ddefnyddio gyda'u tenantiaid wrth iddynt symud tuag at drosglwyddo.

5.9.6 Yn ogystal â hyfforddiant ac addysg, mae'n rhaid cael arweiniad gan weithwyr tai proffesiynol ac asiantaethau er mwyn darparu cymorth technegol i grwpiau tenantiaid. Bydd hyn yn hwyluso'r broses arfarnu opsiynau a dirprwyo gwneud penderfyniadau i ardaloedd lleol. Bydd lefel y mewnbwn proffesiynol fydd ei angen yn amrywio yn dibynnu ar gam esblygu Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol, ond mae'n hanfodol mai arwain yn unig a geir gan brofiad proffesiynol, a rhaid bod yn ofalus i beidio â thra-arglwyddiaethu. Fel arall, bydd dibyniaeth gymunedol yn newid enw a fformat yn unig. Bydd angen i'r gweithwyr tai proffesiynol eu hunain ddatblygu eu cynhwysedd i weithio mewn ffyrdd cymunedol-sensitif lle y gosodir eu harbenigedd at wasanaeth y gymuned. Ceir manteision clir o ymwneud proffesiynol tymor hir â byrddau rheoli a'r partneriaethau fydd yn datblygu er mwyn rheoli stoc tai a drosglwyddir, ac mae'n hanfodol bod y gweithdrefnau a'r fframweithiau y digwydd hyn oddi mewn iddynt yn sensitif i fodelau cymunedol o gyflenwi gwasanaeth.

5.10 Adeiladu cynhwysedd ar gyfer cyfranogiad tenantiaid ac adfywio cymunedol

5.10.1 Mae'r weledigaeth o Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol yn un o ddarparwr tai sy'n datblygu i mewn i broses i gyflawni, neu strwythur ar gyfer,

adfywio cymunedol. Fodd bynnag, bydd cyflawni'r buddiannau adfywio cymunedol mwyaf yn gofyn am gyfranogiad gweithredol tenantiaid mewn ystod eang o weithgareddau rheoli tai ac adfywio cymunedol. Mae'r fath weithgareddau yn dibynnu ar set o sgiliau y gallant fod ar goll o fewn y boblogaeth tenantiaid a phreswylwyr. Mae tai cymdeithasol i raddau wedi'i wneud yn weddilliol yng Nghymru, gyda'r rheiny sy'n aros mewn tai cymdeithasol yn cael eu cynrychioli'n anghyfartal gan bobl ddi-waith, pobl hŷn a rhieni unigol. Canlyniad hyn felly yw bod tai cymdeithasol yn tueddu i gartrefu niferoedd sylweddol o bobl sy'n addysgol ddifreintiedig ac wedi'u heithrio yn gymdeithasol, ac efallai heb y sgiliau na'r hyder i gyfranogi'n llawn ym mhroses gwneud penderfyniadau sefydliad tai cydweithredol neu a reolir gan denantiaid neu weithgareddau adfywio cymunedol cysylltiedig. At hynny, mae byrhoedledd cymharol y boblogaeth o denantiaid yn y fath ardaloedd yn golygu y gall unigolion sydd â'r sgiliau i gymryd rôl weithredol mewn adfywio cymunedol fod yn breswylwyr am gyfnod digon hir i wneud cyfraniad tymor byr yn unig. O ganlyniad, mae blociau adeiladu sylfaenol adfywio cymunedol a chyfranogiad tenantiaid yn aml ar goll mewn cymunedau difreintiedig a ffiniol iawn.

5.10.2 Er gwaethaf yr arsylwadau hyn mae hefyd yn wir dweud bod cymunedau ym aml yn meddu ar gronfeydd sgiliau sylweddol, er yn aml nad ydynt wedi'u mynegi fel cymwysterau neu fedrusrwydd ffurfiol. Mae defnyddio'r sgiliau cudd hyn yn un elfen allweddol o broses adfywio cymunedol, ac mae'n cynnig rôl glir ar gyfer y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol i ddatblygu cymunedau cymhellgar sy'n gallu helpu adnewyddu

cymdogaethau mewn modd eang ac effeithiol (Baker 2002; UEC 1998).

5.10.3 Mae dwy nodwedd bellach o adeiladu cynhwysedd yn allweddol i gyflawni buddiannau posib y MCTC: cyfranogiad, ac, yn gysylltiedig â hyn, grymuso.

5.10.4 Mae cyfranogiad unigolion o fewn cymuned yn hanfodol i unrhyw broses adfywio cymunedol a rheoli tenantiaid. Gallai fod yn bosib gwella ardal yn ffisegol, ond mae'n afrealistig disgwyl y gall cymunedau dyfu yn gymdeithasol ac yn economaidd heb gynnwys y gymuned yn uniongyrchol. Cynnwys aelodau'r gymuned yw her ganolog unrhyw ymagwedd seiliedig ar y gymuned. Mae hanes o ddiymadferthedd a'r profiad cymdeithasol o eithrio yn brwydro yn erbyn ymwneud gan y gymuned. Efallai y ceir anghrediniaeth syml bod modd newid pethau. Mae goresgyn y fath agweddau yn gofyn am ymyrraeth fedrus gan dimau adfywio cymunedol a darparu peth tystiolaeth ffeithiol y gall pethau newid. Mewn ardaloedd Cymunedau'n Gyntaf yng Nghymru, bydd y fath weithredoedd wedi'u sefydlu o fewn y flwyddyn nesaf wrth i Gynlluniau Gweithredu Cymunedol gael eu cyflenwi. Yn amlwg, byddai unrhyw Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol a gyflenwir yn y fath gymuendau yn elwa o'r ymagwedd hon at gyfranogiad tenantiaid a phreswylwyr.

5.10.5 Wrth gynnwys cymunedau mae hefyd yn hanfodol bod pawb yn y gymuned yn cael eu cynnwys. Ym aml, cyrhaeddir y gymuned 'ehangach' drwy weithgarwch grŵp bach o breswylwyr. Os yw'r grŵp bach hwn yn effeithiol ac â diddordeb gwirioneddol mewn adfywio'r gymuned ehangach, nid oes rheswm pam

na allant sbarduno proses o addysg a grymuso gyda chymorth rhwydweithiau cefnogi ehangach. Fodd bynnag, mae risg o fewn unrhyw gymuned y bydd rhai aelodau yn cael eu hepgor wrth i eraill gael eu targedu'n benodol. Cydnabyddir yn eang mewn llenyddiaeth adfywio cymunedol bod grwpiau 'anodd i'w cyrraedd' mewn unrhyw gymuned, ac y gall grwpiau lleiafrifol nad ydynt yn gynrychioliadol dra-arglwyddiaethu yn y broses adfywio (Adamson et al, 2001). Mae risg benodol hefyd o beidio â chynnwys grwpiau du a rhai lleiafrifoedd ethnig mewn cymuned.

5.10.6 Elfen allweddol o ran annog cymunedau i gymryd rhan yw hybu cyfrifoldeb cymunedol. Unwaith y bydd cymuned yn sylweddoli bod ganddi'r pŵer i newid ei dyfodol yn uniongyrchol, mae'n fwy tebygol o gymryd rhan wrth redeg y gymuned honno. Dyma yw grymuso. Mae'r materion sydd ynghlwm wrth drafodaeth am y cysyniad o rymuso y tu hwnt i gwmpas yr astudiaeth hon, ond maent yn cynnwys rhoi cyfleoedd i breswylwyr wneud penderfyniadau, dyrannu adnoddau a chyflawni newidiadau. Gellir cyflawni hyn yn uniongyrchol drwy gyfranogiad preswylwyr ar fyrddau rheoli a phwyllgorau partneriaeth, neu'n llai uniongyrchol drwy ddigwyddiadau gweledigaeth gymunedol, ac ymgynghori cyfranogol (Adamson et al 2001). Yn yr un modd ag y grymusodd Hawl-i-Brynu pobl i gymryd y camau angenrheidiol i brynu eu cartrefi, gall sefydliadau cydweithredol a Hawl-i-Reoli (fel yr hawl i reoli o dan adran 16) rymuso pobl i gymryd rhan yn rheoli eu tai er mwyn ei wella. Mae defnyddio syniadau o hawliau dynol yn cael effaith rymusol ac

felly efallai y byddai'n werth defnyddio'r teclyn hwn yn y dyfodol. Mae'r syniad hwn o hawliau cymdeithasol a gwleidyddol allweddol wedi derbyn sylw cynyddol yn dilyn mabwysiadu Deddf Hawliau Dynol 1998. Mae trafodaeth ar hawliau yn hysbysu amgyffrediadau cymunedau ynghylch eu hawl i dai o ansawdd. Gallai'r fath drafodaethau fod yn rhan bwysig o'r hafaliad grymuso yn y dyfodol.

5.10.7 Mae'r drafodaeth am ddatblygu cynhwysedd yn awgrymu na ellir cyflwyno'r MCTC dros nos, ac y bydd amseroedd arweiniol sylweddol yn angenrheidiol er mwyn sicrhau ymwneud gan y gymuned a'r lefelau angenrheidiol o gynhwysedd cymunedol. Mae meysydd gwaith sylweddol y mae'n rhaid ymgymryd â hwy, yn enwedig ym maes paratoi'r cymunedau perthnasol ar gyfer y dasg o gymryd perchenogaeth ar brosesau gwneud penderfyniadau. Tra bod gofynion adeiladu cynhwysedd penodol ar gyfer y MCTC, mae'r rhan fwyaf o'r agweddau ar adeiladu cynhwysedd yn berthnasol i bob ffurf ar ddatblygu sgiliau ar gyfer cyfranogiad tenantiaid mewn tai. Ni ddylid felly cyfyngu adeiladu cynhwysedd i hybu sgiliau ar gyfer yr opsiwn MCTC. Dylid gwneud ymdrechion ehangach i gynhyrchu ymwneud gan denantiaid a phreswylwyr mewn materion tai a gweithgareddau eraill sy'n gysylltiedig ag adfywio cymunedol. Dylid parhau ag ymdrechion i adeiladu cynhwysedd a grymuso tenantiaid i mewn i waith dydd i ddydd pob darparwr tai cymdeithasol, drwy gymhellion i ymgymryd â hyn, a thrwy ofynion rheoleiddiol. Ochr yn ochr â hyn, mae'n bwysig cydnabod hyd yn oed os na fydd ymarfer adeiladu cynhwysedd yn esgor ar reoli tenantiaid, nid yw'n broses ofer.

6. Sylwadau Cloi ac Ystyriaethau Polisi

6.1.1 Mae'r adroddiad hwn wedi archwilio'r potensial i'r MCTC gynnig rheoli tenantiaid effeithiol, ac i hybu adfywio cymunedol yng nghymunedau Cymru. Amlinellodd Adran Dau yr adroddiad y cyddestun polisi lle ystyrir y MCTC fel dull posib ar gyfer trosglwyddo stoc tai. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ymrwymo i gyflawni SATC erbyn 2012, er gwaethaf bod y stoc tai cyngor yng Nghymru yn dioddef o ddiffyg o ran atgyweiriadau o £3bn. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, amlinellwyd yr opsiynau Benthycu Darbodus, SRhHBau a MAP fel dulliau posib o fuddsoddi mewn tai. Fodd bynnag, mae graddfa'r mewnbwn adnoddau sydd ei hangen mewn llawer o awdurdodau lleol yng Nghymru yn ddigon mawr i fod angen buddsoddiad wedi'i sybsideiddio gan fenthycu preifat. Mae hyn wedi gosod trosglwyddo stoc (TGGF) ar yr agenda, ac un dull penodol a amlinellwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru sef y Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol.

6.1.2 Er mwyn asesu potensial y MCTC, bu Adran Tri yn archwilio modelau tai cymdeithasol yn cynnwys sefydliadau Rheoli Tenantiaid (SRhTau), sefydliadau cydweithredol perchenogaeth, a Chymdeithasau Tai a Reolir gan Breswylwyr (CTRBau). Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn awgrymu bod gan y modelau rheoli tai hyn record sy'n gyfartal â neu'n well nag awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Priodolwyd hyn i bedwar ffactor allweddol:

- Mwy o ymwneud gan denantiaid wrth reoli'r stoc tai;

- Gwell atebolrwydd a llif gwybodaeth, yn cynnwys gwell gwasanaethau atgyweirio;
- Cyfleoedd datblygu cynhwysedd parhaus i denantiaid a phreswylwyr;
- Ymdeimlad o gymuned a dymuniad i wella cyflwr y stoc drwy berchenogaeth gyffredin.

Amlinellodd Adran Pedwar ragolygon adfywio cymunedol y tri opsiwn rheoli eang ar gyfer tai cymdeithasol – tai cyngor, cymdeithasau tai a sefydliadau cydweithredol. Canlyniad hwn oedd bod adfywio cymunedol yn fwy tebygol o ddigwydd yn naturiol mewn opsiwn rheoli cydweithredol neu opsiwn rheoli arall lle mae tenantiaid yn teimlo wedi'u grymuso a bod ganddynt ddylanwad dros y prosesau gwneud penderfyniadau sy'n ymwneud â'u tai. Mae'r canlyniadau yn cyd-fynd â'r ddadl mai'r model tai cydweithredol "yw'r mwyaf effeithiol wrth fynd i'r afael ag achosion sylfaenol dirywiad trefol" (Baker 2002: 3).

6.1.3 Gosododd Adran Pump y canlyniadau a gafwyd o Adrannau Dau i Bedwar mewn trafodaeth am y Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol. Nododd y drafodaeth hon y tebygrwydd a'r gwahaniaeth rhwng y Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol a'r modelau tai eraill a nodwyd. Yn yr adran gloi hon, datblygir goblygiadau'r dadansoddiad a gyflwynwyd fel cyfres o faterion a themâu, y bydd yn rhaid i gyflwyno'r MCTC fynd i'r afael â hwy. Nodwyd y prif faterion fel a ganlyn:

- Cynllun a swyddogaeth set reolau'r MCTC;
- Cyd-destun cymdeithasol y model;
- Cyd-destun polisi ac ariannu'r model.

6.1.4 Archwilir y materion hyn bellach yn fanwl er mwyn darparu cyfres o ystyriaethau ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru a sefydliadau eraill sy'n ymwneud â chyflwyno'r MCTC. Gellir nodi nifer o is-faterion mewn perthynas â chynllun a swyddogaeth y MCTC.

6.2 Graddfa a'r Model Porth Cymunedol

6.2.1 Mae'r cyntaf o'r rhain yn ymwneud â'r raddfa y bydd y MCTC yn gweithredu arni. O dan y cynigion cyfredol, bydd y trosglwyddiad stoc i Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol lawer yn uwch na'r modelau tai cydweithredol DU nodweddiadol a archwiliwyd yn adrannau cynharach yr adroddiad hwn. Mae hyn yn cyflwyno risg y bydd y model i gychwyn yn llai ymatebol i anghenion y tenantiaid, yn llai atebol i denantiaid, ac yn llai effeithiol wrth sicrhau cyfranogiad. Gallai'r raddfa hefyd herio potensial adfywio cymunedol y model.

6.2.2 Mae'r MCTC yn mynd i'r afael â'r risg drwy ganiatáu dirprwyo pellach o ran swyddogaethau rheoli i grwpiau lleol, gyda phob un yn rheoli 'cymunedau' llai o dai. Awgrymir fan hyn y bydd yr ymagwedd leol hon i gyfranogi yn y MCTC yn elfen hanfodol o'i lwyddiant. Mae'r canlyniadau cynnar o grwpiau tenantiaid yn awgrymu y byddai methu â lleoleiddio'r MCTC yn rhwystr sylweddol rhag cynnwys y gymuned, hyd yn oed mewn cymunedau gyda sefydliadau cymunedol a thenantiaid gweithredol iawn.

6.2.3 Fodd bynnag, nid oes llawer o fanylder yn y MCTC ynghylch sut y gellid cyflawni'r lleoleiddio hyn. Er y ceir goblygiad i sefydlu strategaeth grymuso tenantiaid, mae angen datblygu manylion y systemau cyffredin o ymgynghori â thenantiaid, cyfranogiad tenantiaid a dulliau cyffredinol ar gyfer nodi amcanion cymunedol ar y cyd. Er enghraifft, mae set reolau model y MCTC (Cobbetts Solicitors, 2002) ar hyn o bryd yn nodi y gallai 'corff barn' gyflwyno newid o ran rheoli o fewn y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Mae angen diffinio 'cyfansoddiadol' pellach ar y syniad hwn o 'gorff barn'. At hynny, dylid cael amddiffyniadau cyfreithiol i sicrhau nad yw'r fath 'gorff barn' yn cynrychioli diddordebau cul, sectoraidd a allai fod yn ddadunol. Dylai hyn gynnwys arweiniad ar integreiddio polisi du a lleiafrifoedd ethnig sefydledig a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i sicrhau mynediad cyfartal ac agored i dai o fewn y gymuned.

6.2.4 I'r gwrthwyneb, mae'r Model Porth Cymunedol (STS 2003) yn amlinellu strategaeth grymuso tenantiaid a phroses arfarnu opsiynau barhaus. Mae hyn yn cefnogi'r syniad y dylai cymunedau, y dylent fod yn hunan-ddifiniedig cyn belled ag y bo'n bosib, fod yn gallu pennu eu dewisadau perchenogaeth tai a rheoli eu hunain. Mae'r Model Porth Cymunedol yn ceisio creu proses barhaus o ddosbarthu gwybodaeth ac arfarnu opsiynau gan y gymdogaeth neu'r gymuned dan sylw. Mae'r ddealltwriaeth hon yn caniatáu ar gyfer yr ystod lawn o opsiynau o reolaeth LCC i grwpiau rheoli lleol llawn yn gweithredu o dan nawdd y sefydliad 'porth' gwreiddiol. Mae hyn y cynnig y llwybr gweithredu mwyaf priodol i gynhyrchu buddiannau sefydliadau cydweithredol fel a amlinellwyd yn y llenyddiaeth a adolygwyd yn yr adroddiad

hwn. Gallai'r MCTC elwa o'r ymagwedd fwy rhagweithiol hon ac awgrymir yma y byddai ymagwedd 'borth' yn cyfrannu'n sylweddol at gyflawni amcanion tai ac adfywio cymunedol y MCTC.

6.3 Rheolau'r Model ar gyfer y Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol

6.3.1 Nid yw set reolau'r MCTC fel ag y mae ar hyn o bryd yn gallu diogelu yn erbyn problemau sylweddol a allai godi o gyflwyno Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Mae sawl mater yn amlwg, ac fe'u hamlinellir yn y paragraffau canlynol.

6.3.2 Adolygiad o'r statws

cydfuddiannol: Petai yna, am ba reswm bynnag, broblem gyda gweithredu neu sefydlogrwydd ariannol Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol lleol, nid oes cynllun wrth gefn amlwg er mwyn caniatáu trosglwyddo rheolaeth i asiantaeth statudol, LCC trosglwyddo neu ffurf wahanol ar LCC. Mae angen i Lywodraeth Cynulliad Cymru ystyried y sefyllfa hon er mwyn sicrhau y darperir amddiffyniadau.

6.3.3 Dirprwyo pwerau i Sefydliadau

Cydfuddiannol Cymunedol: Mae angen ystyried y dull o ddirprwyo i grwpiau lleol. Gallai defnyddio grwpiau adfywio cymunedol sydd eisoes yn bodoli fel y fframwaith sefydliadol ar gyfer rheoli cydfuddiannol dirprwyedig godi materion atebolrwydd a chynrychiolaeth, o ran na ellid gwarantu bod y fath sefydliadau yn llwyr gynrychioli diddordebau'r gymuned ac adrannau o fewn y gymuned. Mae dau bwynt ychwanegol yn ymddangos yma:

- Dylid darparu proses ddilysu ar gyfer unrhyw sefydliad lleol er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio ag amcanion y MCTC ac yn gallu cyflenwi rheoli'r Sefydliad Tai Cydfuddiannol a'r

cyfranogiad a'r gynrychiolaeth gymunedol effeithiol sydd eu hangen.

- Tra y gellir ffurfio grwpiau rheoli tai lleol o dan nawdd y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol ehangach, dylid diffinio eu perthynas â'r 'rhiant' sefydliad yn ofalus er mwyn sicrhau atebolrwydd ar ddau ben y gadwyn reoli.

6.3.4 Aelodaeth Sefydliad

Cydfuddiannol Cymunedol: Mae angen pellach am ddiffinio a ffurfioli rheolau aelodaeth y MCTC. Er enghraifft, a ddylid ystyried tenantiaid ar y cyd yn aelodau ar y cyd. Mae hawliau aelodaeth aelodau eraill y cartrefi hynny hefyd heb eu diffinio ar hyn o bryd, yn yr un modd â hawliau aelodaeth perchenogion tai lleol sydd wedi gweithredu'r Hawl i Brynu. Mae angen hefyd manylu ymhellach ar aelodaeth cyrff corfforaethol o ran yr angen am fynd i'r afael â phryderon tenantiaid y bydd y cyrff hyn yn gweithredu o safbwynt eu buddiannau corfforaethol neu breifat eu hunain.

6.3.5 Gweithdrefn gwyno: Mae angen sicrhau bod gweithdrefn gwyno gywir yn cael ei chyflwyno, er mwyn rhoi hawliau ac amddiffyniad parhaus i denantiaid rhag triniaeth afresymol.

6.3.6 Hyfforddi ar gyfer aelodaeth

byrddau: Mae angen sicrhau cydbwysedd rhwng y gofyniad bod aelodau byrddau wedi'u hyfforddi'n gywir, a'r syniad o aelodaeth gyfartal ac agored o fewn byrddau. Felly, dylid ailystyried y gofyniad i gynhyrchu datganiad ysgrifenedig yn amlinellu addasrwydd ar gyfer aelodaeth o fwrdd cyn i rywun gael eu hethol (erthygl 54) rhag ofn y bydd yn gweithredu fel ataliad. Os na, bydd rhaid cael cymorth i

gynhyrchu'r datganiad ysgrifenedig hwn. Yn yr un modd, rhaid mynd i'r afael â'r potensial i gamddehongli erthygl 55.6 fel gofyniad ar denantiaid eu bod wedi cael hyfforddiant cyn sefyll ar gyfer eu hethol, neu fel arall gallai hyn weithredu fel ataliad neu waharddiad ar gyfer sefyll.

6.3.7 Ethol aelodau byrddau: Gallai ethol aelodau byrddau sy'n denantiaid bob 3 blynedd fod yn broblematig, gan y gallai ddigwydd na fyddai digon o bobl yn dymuno cael eu (hail) ethol. O ganlyniad i hynny, gallai'r broses 'ethol' fod yn ddiystyr ac yn wastraffus a chael ei chyflwyno fel elfen gyffredin o gyfarfodydd cyffredinol. Rhaid cael set reolau glir i sicrhau dosbarthu gwybodaeth enwebu ac ethol yn ddigonol er mwyn i gynifer o ddarpar ymgeiswyr â phosib gael eu denu.

6.3.8 Y potensial i fwyafriodd tenantiaid wneud penderfyniadau: Mae set reolau'r MCTC yn cyfyngu potensial rheoli tenantiaid dros y broses gwneud penderfyniadau allweddol, trwy ddatgan na ellir pasio unrhyw benderfyniad gan fwyafrif o aelodau'r bwrdd sy'n denantiaid. O ganlyniad, cyfyngir pŵer tenantiaid gan strwythur y bwrdd a gallai hyn greu tyndra pan fydd gwahaniaeth barn rhwng cynrychiolwyr y bwrdd. Os yw tenantiaid yn teimlo nad yw eu diddordebau hwy yn cael y sylw priodol, gallai effeithio ar lefel y cyfranogiad ar Fwrdd y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol a lefel y cyfranogiad mewn unrhyw fentrau adfywio cymunedol a gysylltir â'r Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol.

6.3.9 Strategaeth Grymuso Tenantiaid: Mae'r MCTC yn gorfodi Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol i gael strategaeth grymuso tenantiaid. Fodd bynnag, ni cheir llawer o fanylion ynghylch

sut gallai'r broses hon ddigwydd. Gallai hyn arwain at amrywiaeth o ran ansawdd a chwmpas y strategaethau hyn. Gallai'r strategaeth grymuso tenantiaid fod yn hanfodol wrth bennu pa mor drylwyr a pha mor bell y gellir cyflawni dirprwyo i ardaloedd lleol o dan y MCTC. Mae'r set reolau gyffredol yn cyflwyno dirprwyo rheoli fel proses ragweithiol i 'gorff barn' yn hytrach nag un y ceisir yn weithredol gan Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Felly, byddai'n fuddiol cynnwys arweiniad ynghylch fformat strategaeth grymuso tenantiaid yn set reolau'r MCTC. Fel arall gellir rheoleiddio hyn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

6.3.10 Mae set reolau'r MCTC yn darparu elfen sylweddol o hyblygrwydd yn y ffordd y mae'n gweithredu i helpu datblygu polisiau sy'n briodol yn lleol. Fodd bynnag, gallai'r hyblygrwydd hwn, mewn rhai achosion, arwain at broblemau lle y dehonglir y rheolau mewn ffyrdd nad ydynt yn mwyafu'r buddiannau i'r tenantiaid. Gellid cael problemau hefyd lle mae tenantiaid, cyn trosglwyddo, yn dymuno cael gwarantau manwl ynghylch sut bydd y Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol yn gweithredu. Felly mae angen naill ai mynd i'r afael â'r pryderon hyn o fewn y set reolau ei hun neu sicrhau gwell reolaeth reoleiddiol dros ansawdd canlyniadau a bennir yn lleol.

6.4 Cyd-destun cymdeithasol y Model

6.4.1 Mae'r drafodaeth ynghylch y gofynion adeiladu cynhwysedd yn Adran Pump yr adroddiad hwn yn awgrymu bod angen datblygu cynhwysedd a diddordeb cymunedol cyn y gellir cyflwyno'r MCTC. Fel yr amlinellir, dylai'r broses hon o adeiladu cynhwysedd ystyried adeiladu cynhwysedd ar gyfer rheoli tai, ac ar gyfer

cyfranogiad tenantiaid mewn gweithgareddau adfywio cymunedol.

6.4.2 Er mwyn integreiddio'r broses adeiladu cynhwysedd hon yn llawn â phroses cyflwyno'r MCTC, mae'n hanfodol bod y lefel addysg yn derbyn pwyslais mawr ar y cychwyn o fewn y broses drosglwyddo er mwyn sicrhau bod hyn yn rhan ganolog o greu Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Bydd hyn yn annog cydnabyddiaeth ehangach o'r materion ac felly mwy o ymwneud cymunedol yn y broses o gyflwyno'r MCTC. Yn y modd hwn gellir mynd i'r afael ag ehangder a dyfnder y wybodaeth a'r sgiliau er mwyn sicrhau bod creu Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol lleol yn gallu ailadrodd mor agos â phosib fuddiannau sefydliadau cydweithredol fel yr amlinellir yn Adran Tri.

6.4.3 Mae llawer (os nad y mwyafrif) o gymunedau nad ydynt yn barod i gymryd rheolaeth reoli dros eu tai. Mae grwpiau ffocws gyda sefydliadau cymunedol mewn dwy gymuned weithgar iawn wedi dangos bod pryder sylweddol ar ran y tenantiaid ac aelodau'r gymuned ynghylch goblygiadau mabwysiadu'r MCTC. O ganlyniad, dylid cyflwyno proses ehangach o adeiladu cynhwysedd ar gyfer yr holl denantiaid a phreswylwyr, y gallai fod yn uniongyrchol gysylltiedig â chreu Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol neu beidio. Gallai'r rhaglen Cymunedau'n Gyntaf fod yn gerbyd addas ar gyfer y gweithgareddau adeiladu cynhwysedd cyffredinol hyn. Heb y fath weithredoedd paratoadol mae'n anodd dychmygu y gellir darbwyllo cymunedau i ddilyn yr opsiwn MCTC yn eu dewis trosglwyddo stoc.

6.4.4 Ceir cyfle hefyd i Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol gysylltu â

Chymunedau'n Gyntaf a'i weithgareddau adfywio cymunedol. Fodd bynnag, os yw'r fath asio o dai ac adfywio cymunedol i ddigwydd er y budd mwyaf yng Nghymru, mae angen trafod sut y byddai pob rhaglen yn gweddu i'w gilydd fel rhan o un rhaglen tai ac adfywio gyfannol a chydlynus. Mae'r asesiad o'r llenyddiaeth Cymunedau'n Gyntaf yn awgrymu bod cyfleoedd sylweddol i Gymunedau'n Gyntaf fod y cerbyd allweddol ar gyfer unrhyw weithgareddau adfywio cymunedol sy'n deillio o gyfranogiad tenantiaid o fewn Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol.

6.4.5 Mewn rhai achosion, efallai na cheir byth lefelau addas o gynhwysedd a sgiliau er mwyn hwyluso dirprwyo pŵer ailgam yn llwyddiannus mewn Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol. Felly mae angen sicrhau bod y tenantiaid yn fodlon ar sefyllfa lle mai Sefydliad Cydfuddiannol Cymunedol annibynnol yw cynnyrch terfynol y broses drosglwyddo. Gellir gwneud hyn drwy broses barhaus o arfarnu opsiynau i denantiaid.

6.4.6 Dylai'r rhaglen Cymunedau'n Gyntaf a rhaglenni adfywio cymunedol eraill allu cefnogi ardaloedd sy'n ceisio dirprwyo rheolaeth reoli. Fod bynnag, dylai'r rhaglenni hyn hefyd barhau i gefnogi'n llawn a hyd yn oed ganolbwyntio ymdrechion ar yr ardaloedd hynny y maent yn ymddangos yn llai tebygol o symud yn uniongyrchol at ddirprwyo rheolaeth, gan awgrymu angen am weithgaredd adfywio cymunedol pellach fyth.

6.5 Cyd-destun polisi ac ariannu'r Model

6.5.1 Mae amcanion polisi llawer ehangach, yn enwedig y rheiny sy'n gysylltiedig â threth, budd-daliadau a gwasanaethau cyhoeddus, y dylid eu

hadolygu ar lefel DU er mwyn mynd i'r afael â'r cyd-destun polisi ehangach ar gyfer y MCTC. Yn benodol mae materion tlodi ac eithrio cymdeithasol yn gofyn am ymyrraeth ar lefel genedlaethol yn y systemau treth a budd-daliadau. Mae'r rhain y tu hwnt i gwmpas yr adolygiad hwn, ac mewn llawer o achosion gylch gwaith polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru. Fodd bynnag, dylid cydnabod y gallai'r cyfleoedd a'r rhwystrau strwythurol hyn ar les economaidd a chymdeithasol cymdogaethau dra-arglwyddiaethu dros effaith newid mewn deiliadaeth tai.

6.5.2 O fewn cylch gwaith Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae angen integreiddio datblygiadau yn y MCTC, a'r rhaglenni adfywio cymunedol ehangach yn llawer agosach. Gellir gwneud hyn yn effeithiol ar lefel Cymru-gyfan gyda'r rhaglen Cymunedau'r Gyntaf a'i hamcanion.

6.5.3 Gwelwyd adnewyddu tai fel sbardun potensial allweddol ar gyfer adfywio cymunedol a chreu cymunedau mwy cynaliadwy. Fodd bynnag, ni ddylid rhoi'r cyfrifoldeb dros adfywio cymunedol i ddarparwyr tai heb ariannu a chefnogaeth wleidyddol; dylai polisiâu adfywio sy'n bodoli eisoes hefyd fod yn gallu cael eu cynnwys yn y polisi tai-ganolog hwn. Yn bwysicaf oll, mae'r symudiad potensial hwn tuag at LCCau a Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol fel sbardun ar gyfer adfywio cymunedol, er bod yna fylchau sylweddol a pheth dyblygu, yn arwain at gwestiynau ynghylch a yw LCCau a Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol newydd a'r rhai sydd eisoes yn bodoli yn barod, ac a oes ganddynt y cynhwysedd a'r sgiliau i gwrdd â'r cyfrifoldeb hwn.

6.5.4 Mae cydlynu adnewyddu tai ac adfywio cymunedol yn dibynnu ar y raddfa

y digwydd trosglwyddo stoc a gweithgareddau adfywio cymunedol. Byddai Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol, petaent yn cael eu creu, yn gorfod asio gyda'r strategaethau adfywio cymunedol sy'n bodoli eisoes. Mae Cymunedau'n Gyntaf yn gweithredu gan fwyaf ar lefel ward, gyda rhai ardaloedd is-ward a chymunedau â diddordeb nad ydynt yn ddaearyddol. Fodd bynnag, gallai Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol fod yn gweithredu ar raddfa lawer ehangach na hyn. Felly, rhaid mynd i'r afael â rhai materion allweddol:

- **graddfeydd asiantaethau cefnogi:** y raddfa y mae asiantaethau cefnogi yn gweithredu arni, a'u hyblygrwydd i allu cefnogi sefydliadau tai cydfuddiannol graddfa fach a mawr;
- **graddfeydd ariannu:** y raddfa y gwneir arian ar gael arni (is-ward i raddfa awdurdod lleol ac uwch), a ph'un a yw'r graddfeydd hyn yn briodol o ran ariannu gweithgareddau adfywio cymunedol sefydliadau tai cydfuddiannol;
- **dulliau ariannu:** dulliau gwneud cais am arian a'r meini prawf atebolrwydd – a yw'r rhain yn briodol er mwyn caniatáu mynediad i sefydliadau tai cydfuddiannol graddfa fawr a bach?
- **nodau ariannu strategol:** p'un a yw gweithgareddau adfywio cymunedol sy'n gysylltiedig â thai yn addas o fewn strategaeth y partner ariannu.

6.5.5 Er mwyn i'r cymunedau lle bydd Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol yn gweithredu elwa'n llawn, mae'n rhaid i arian preifat a ddaw i mewn drwy fenthycia fod yn ychwanegol mewn dau ystyr:

- ni ddylai gymryd lle ffynonellau ariannu a allai ddod gan y llywodraeth yn ganolog ac y byddai'n cael eu defnyddio fel arall;
- dylai awdurdodau lleol sicrhau eu bod yn cynnal eu dyletswyddau statudol o ran cyflenwi gwasanaethau ac adfywio cymunedol ym mhob ardal.

6.5.6 Rhaid i'r Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol newydd eu trosglwyddo a'r grwpiau rheoli dirprwyedig gael eu hintegreiddio'n llawn â ffrydiau cyllidebol presennol a strategaethau adfywio cymunedol. Mae potensial sylweddol i'r Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol weithio gyda'r rhaglen Cymunedau'n Gyntaf drwy ei thargedu o ran wardiau ac is-wardiau.

6.6 Sylwadau Cloi

6.6.1 Ni ddylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a gwneuthurwyr polisi eraill osod gormod o bwyslais ar Sefydliadau Cydfuddiannol Cymunedol fel ateb i broblemau tai ac adfywio cymunedol yng Nghymru. Gallai'r model fod yn rhan o'r ateb, ond dyna'n unig ydyw: un rhan o'r jig-so sy'n cynnwys gweithredu gweithgareddau statudol ac awdurdod lleol yn effeithlon ac yn deg, polisïau treth a rhai ail-ddosbarthol cymdeithasol y llywodraeth ganolog, a pholisïau tai. Tra efallai bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cymryd cam i'r cyfeiriad cywir wrth osod tai yn gadarn ar yr agenda adfywio cymunedol, ac fel arall, mae'r symudiad hwn yn dal i fod o fewn cyd-destun polisi ehangach y mae'n rhaid mynd i'r afael ag ef.

6.6.2 Mae problem bosib yn y ffordd y caiff tai cymdeithasol ei ystyried gan Lywodraethau'r DU a'r Cynulliad Cenedlaethol, yn ogystal â chan denantiaid

a'r boblogaeth ehangach. Mae bod yn berchen ar dai wedi dod yn uchelgais gynyddol gan denantiaid, fel y dengys gan lefel y trosglwyddiadau hawl-i-brynu ers 1980. Ar yr un pryd, mae tai cymdeithasol wedi esblygu o ddewis tai i nifer sylweddol o bobl ar draws ystod o amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd i dai 'y dewis olaf'. Pan fo pobl wedi cael eu hail-sefydlu'n ddigonol neu bod amgylchiadau yn gwella, cymerir yn ganiataol y byddant yn symud i fod yn berchen ar dai neu i'r farchnad breifat. Oherwydd hynny, mae'r sector tai cymdeithasol yn wynebu her i ddarbwylo'i denantiaid bod tai cymdeithasol yn ddewis tai gwirioneddol i nifer eang o denantiaid.

6.6.3 Er mwyn creu'r newid hwn, mae angen cefnogaeth wleidyddol i sefydlu'r amgylchiadau lle y gall y rheiny sy'n denantiaid fod yn falch o dai cymdeithasol. Heb hyn, gellir fod barhad yr ymagwedd 'esgynnydd' i dai cymdeithasol lle bu "llawer...o bolisïau tai yn annog y rheiny oedd wedi gwella'u hamgylchiadau i symud allan o ystadau tai cymdeithasol yn hytrach nag aros yno fel buddiolwyr a gweithredu fel modelau rôl ar gyfer y rheiny sy'n dal i ymdrechu" (Evans 1998: 723). Lle mae'r fath all-lif yn digwydd, ni fydd buddiannau'r MCTC y gobeithir amdanynt yn ymddangos. Mae'r MCTC yn ceisio creu cymunedau sefydlog, ac mae trosiant llai yn broses hwyluso ac yn ganlyniad dymunol y model cydfuddiannol. Mae hyn yn gofyn am gefnogaeth sylweddol er mwyn cynorthwyo'r broses adfywio cymunedol i hybu sefydlogrwydd o ran y boblogaeth.

6.6.4 Mae cynnwys tenantiaid a phreswylwyr mewn materion lleol, yn cynnwys tai, yn elfen hanfodol mewn adfywio cymunedol. Mae hyn felly yn

cynnig rheswm da i Lywodraeth Cynulliad Cymru gynnig y rhaglen MCTC i awdurdodau lleol ac i ddarparu cefnogaeth. Mae'n galluogi Llywodraeth Cynulliad Cymru i hybu ymhellach un o'i gweithgareddau polisi craidd. Mae'r dystiolaeth wedi dangos y gall sefydliadau cydweithredol greu cyfranogiad tenantiaid

a chynnal hyn yn weddol dda yn y tymor canolig. Os yw'r MCTC i gyflawni'r canlyniadau cyfranogiad tenantiaid ac adfywio cymunedol hyn, bydd ymchwil bellach i mewn i'r cynlluniau peilot a sefydlwyd o dan y Model Porth Cymunedol yn cynnig syniadau ynghylch sut y gellir cyflawni hyn yn y modd mwyaf effeithiol.

LLYFRYDDIAETH

Adamson, D. (1997). **Social and Economic Regeneration of Wales: The role of community development in community enterprise.** Menter Gymunedol Cymru

Adamson, D. (2003). "Communities First: Contemporary Community Regeneration Policy in Wales." **Journal of Community Work and Development** 2003 (4): 79-97

Adamson, D. a Byrne, P. (2003) **Mapping the Social Economy in Wales.** Adroddiad i Awdurdod Datblygu Cymru a'r Rhwydwaith Economaidd Cymdeithasol. Prifysgol Morgannwg

Adamson, D.; Dearden, H. and Castle, B. (2001). **Community Regeneration: Review of Best Practice.** Caerdydd, Adran Tai ac Adnewyddu Cymunedol, Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Arnstein, S. R. (1969) "A Ladder of Citizen Participation". **Journal of the American Planning Association**, 35 (4): 216-224.

Baker (2002). **The Contribution of Housing Co-operatives to Community Development.** Cynhadledd ar Gyfraniad y Sector Cydweithredol i Ddatblygu Tai, Gwesty'r Hilton, Ankara (Twrci), UN Habitat - ICA - UN ECE. Ar gael ar <http://www.ica.coop/ica/ica/UN/ankara/baker.pdf> (08/07/03)

Birchall, J. (1992). **Housing policy in the 1990s.** Llundain, Routledge

Bransbury, L. (2002). **Regeneration and Investment In Local Authority Housing.** Pwyllgor Cydlyn Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru. Ar gael arlein ar http://www.wlga.gov.uk/meetings/coord_comm/papers/220202/enc4.pdf (08/07/03)

Carley, M. (1990). **Housing and Neighbourhood Renewal.** Llundain, Policy Studies Institute

Carley, M. (2000) **Regeneration in the 21st Century; policies into practice.** Bryste: Policy Press

Sefydliad Tai Siartredig (STS) (2003). **Empowering Communities: the Community Gateway Model.** Llundain, STS/ Corfforaeth Tai

Sefydliad Arian Cyhoeddus a Chyfrifeg Siartredig (CIPFA) (2003). **Côd Darbodus ar gyfer Arian Cyfalaf mewn Awdurdodau Lleol.** Llundain, CIPFA

Sefydliad Tai Siartredig Cymru (1998). **Improving Council Housing in Wales: Finding the Money.** Caerdydd, Sefydliad Tai Siartredig Cymru

STS Cymru (2003). **Delivering Housing Solutions: Strategies into action**. Caerdydd: STS Cymru

Clapham, D. ac A. Evans (1998). **From Exclusion to Inclusion**. Teddington, Cymdeithas Tai Hastoe

Clapham, D. a K. Kintrea (2000). "Community-Based Housing Organisations and the Local Governance Debate." **Housing Studies** 15(4): 533–559.

Clapham, D.; Kintrea, K. a Kay, H. (1998). "Sustainability and Maturity of Community Based Housing Organisations." **Journal of Co-operative Studies** 31: 30-38.

Clapham, D., P. O'Neill a Bliss, N. (2001). **Tenant Control and Social Exclusion: A report on the ways in which tenant control impacts on social exclusion**. Conffederasiwn Tai Cydweithredol (CCH).

Cobbetts Solicitors (2002). **Model Rules for a Community Housing Mutual**. Manceinion, Cobbetts Solicitors.

Coleman, J. S. (1988). "Social capital in the creation of human capital". **American Journal of Sociology** 94: 95-120.

Conffederasiwn Tai Cydweithredol (CCH) (1999). **Tenants Taking Control: Housing Co-operatives and Tenant Controlled Housing**. Ar gael ar: <http://cch.coop/docs/cch-policy.doc> (08/07/03).

Cooper, C. a Hawtin, M. (1998). 'An alternative perspective on the theory and practice of involving residents'. Yn C. Cooper ac M. Hawtin (gol.) **Resident Involvement and Community Action**. Coventry, CIH.

Davies, C. and Gidley, G. (1998). 'A quiet revolution? Resident involvement in rural areas of Britain'. Yn C. Cooper ac M. Hawtin (gol.) **Resident Involvement and Community Action**. Coventry, CIH.

Adran dros yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau/Adran Nawdd Cymdeithasol (2000). **Quality and Choice: A Decent Home for All. The Way Forward for Housing**. Llundain, Y Llyfrfa..

Evans, R. (1998). "Tackling Deprivation on Social Housing Estates in England: An Assessment of the Housing Plus Approach." **Housing Studies** 13(5): 713- 726.

Evans, R. a D. Long (2000). "Estate-based regeneration in England: Lessons from Housing Action Trusts." **Housing Studies** 15(2): 301-317.

Frazer, H. (1996). 'The role of community development on local development', yn Community Worker's Co-operative. **Partnership in Action: The role of community development and partnership in Ireland**. Galway, Community Worker's Co-operative: 37-56.

Garratt, C. a Porteus, J. (2002). **Applying Community development in Housing Associations**. London, Anchor Trust/ Community Development Foundation.

Gillanders, G. a Blackaby, B (1999). **Models of Resident Controlled Housing**. Llundain, Swyddfa Rheoli Cyhoeddus/Corfforaeth Tai..

Harmer, M. a Runnett, S. (2000). 'The Changing Role and Nature of Welsh Social Housing'. In R. Smith, T. Stirling and P Williams (gol) **Housing in Wales: the policy agenda in an era of devolution**. Coventry, STS: 121-140.

Hoban, M. (2002). 'Local action for participation and change'. Yn S. Clarke, A. M. Byatt, M. Hoban a D. Powell (gol). **Community Development in South Wales**. Caerdydd, Gwasg Prifysgol Cymru: 131-143.

Swyddfa Gartref (1999). **Report of the Policy Action Team on Community Self-Help**. Llundain, Uned Cymunedau Gweithredol y Swyddfa Gartref.

Hooten, S. (1996). **A - Z of Housing Terminology**. Llundain, Sefydliad Tai Siartredig..

Corfforaeth Tai (1992). **Tenant Participation Strategy**. Llundain, Corfforaeth Tai.

Corfforaeth Tai (1998). **Making Consumers Count: Tenant Participation- The Next Five Years**. Llundain, Y Gorfforaeth Tai.

Hutson, S. a Stirling, T. (2000). 'Accessing Social Housing'. Yn R. Smith, T. Stirling a P Williams (gol) **Housing in Wales: the policy agenda in an era of devolution**. Coventry, STS: 141-158

Kemp, R. a G. Fordham (1997). **Going the Extra Mile: Implementing 'Housing Plus' on five London housing association estates**. Caerefrog, Joseph Rowntree Foundation.

Malpass, P. (1989). **Reshaping Housing Policy: Subsidies, Rents and Residualisation**. Llundain, Routledge.

Malpass, P. (1996). "The Unravelling of Housing Policy in Britain." **Housing Studies** 11(3): 459-470.

Malpass, P. (1999). "Housing associations and housing policy in Britain since 1989." **Housing Studies** 14(6): 881-893.

McCafferty, P. a Riley, P. (1989). **A Study of Co-operative Housing**. Llundain, Adran yr Amgylchedd.

McGregor, A.; Ferguson, Z.; McConnachie, M. a Richmond, K. (1997). **Bridging the jobs gap: An evaluation of the Wise Group and the intermediate labour market**. Caerefrog, YPS/JRF

Mutuo (2001). **Transferring Ownership: Community Empowerment In Social Housing**. Llundain, Mutuo.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (1999). **Report of the Working Party on Securing Additional Investment in Local Authority through Private Finance**. Caerdydd, Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000) **Tenant participation compacts for local authorities in Wales**. Caerdydd, Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001) **Communities First Guidance**. Caerdydd, Cyfarwyddiaeth Cymunedau, Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001). **Better Homes for People in Wales. A National Housing Strategy for Wales**. Caerdydd, Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Price Waterhouse (1995). **Tenants in control : an evaluation of tenant-led housing management organisations**. Llundain, HMSO.

Putnam, R. D. (1993). **Making democracy work : civic traditions in modern Italy**. Princeton, N.J, Princeton University Press.

Rural Business and Cooperative Development Service (RBCDS). (1995). **Keys to Successful Co-operative Housing in Rural Areas**. Washington DC, United States Department of Agriculture.

Smith, R.; Stirling, T. and Williams, P. (gol) (2000). **Housing in Wales: the policy agenda in an era of devolution**. Coventry, STS.

Uned Eithrio Cymdeithasol (1998). **Bringing Britain Together: a National Strategy for Neighbourhood Renewal**. Llundain, Y Llyfrfa (Cm. 4045).

Spink, B. (1998). 'Housing Management 1800 to 2000: a practice in involving residents'. Yn C. Cooper ac M. Hawtin (gol) **Resident Involvement and Community Action**. Coventry, STS.

Stewart, M. ac M. Taylor (1995). **Empowerment and Estate Regeneration: A critical review**. Bryste, Polity/Prifysgol Bryste.

Taylor, M. (1998). "Combating the social exclusion of housing estates." **Housing Studies** 13(6): 819-832.

Taylor, M. (2000). "Communities in the lead: Power, organisational capacity and social capital." **Urban Studies** 37(5-6): 1019-1035.

Tenants First, (2003). **About Tenants First: a description of the housing co-op and its structure**, Tenants first. Ar gael arlein ar http://www.tenantsfirst.com/About_TF.htm (08/07/03).

Walker, R. M. (2000). "The changing management of social housing: The impact of externalisation and managerialisation." **Housing Studies** 15(2): 281-299.

Walker, R. M. (2001). "How to abolish public housing: Implications and lessons from public management reform." **Housing Studies** 16(5): 675-696.

Ward, H. a Lupton, L. (1998) 'Resident involvement in housing associations and other 'registered social landlords''. Yn C. Cooper ac M. Hawtin (gol) **Resident Involvement and Community Action**. Coventry, STS.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002). **Housing Transfer Guidelines**. Caerdydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2003). **Putting our house in order: a WLGA manifesto for housing in Wales**. Cardiff, Welsh Local Government Association.

Swyddfa Gymreig. **1993 Welsh House Condition Survey**. Caerdydd, Swyddfa Gymreig.

Swyddfa Gymreig (1999). **1997 Welsh Household Interview Survey**, SDB 11/99. Caerdydd, Cyfarwyddiaeth Ystadegol y Swyddfa Gymreig.

Wilcox, S. (2000). 'Housing Costs, Subsidies and Investment'. Yn R. Smith, T. Stirling a P Williams (gol.) **Housing in Wales: the policy agenda in an era of devolution**. Coventry, STS: 63-82

Williams, P. (1992). 'Housing'. Yn P. Cloke (gol.) **Policy and Change in Thatcher's Britain**. Rhydychen, Pergamon Press.

Williams, P. (2002). **Regenerating Our Communities - are Community Mutuals the Answer?** Darlith BBC Cymru, Caerdydd.



RHESTR TERMAU

Defnyddir rhai termau allweddol yn yr adroddiad hwn. Er eglurder, amlinellir y gwahaniaeth rhwng termau tebyg yma. Mae'r adroddiad yn ceisio defnyddio cyn lleied o dermau technegol ag y bo'n bosib.

Mae **Cymdeithas Dai** yn cyfeirio at sefydliad annibynnol, nid er elw sy'n cael ei redeg ar sail wirfoddol er mwyn darparu cartrefi i'r rheiny mewn angen. Ehangodd Deddf Tai 1996 gwmpas sefydliadau sy'n gallu hawlio arian gan y wlad a chreu'r term Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) y daeth cymdeithasau tai yn un categori oddi mewn iddo, er mai nhw yw'r mwyaf (Malpass 1999). Bydd yr adroddiad hwn yn cyfeirio ar gymdeithasau tai a LCCau lle y bo'n briodol.

Defnyddir **tai cymdeithasol** o fewn yr adroddiad i gyfeirio at yr holl dai cyngor a'r rheiny a ddarperir gan LCC.

Mae'r **Model Cydfuddiannol Tai Cymunedol (MCTC)** yn cyfeirio at opsiwn trosglwyddo stoc a hwyluswyd ac a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Datblygodd yr opsiwn o waith cychwynnol gan Mutuo (2001), a arweiniodd hefyd at greu'n gyfochrog y Model Porth Cymunedol yn Lloegr (STS 2003). Seilir y MCTC ar fodel perchenogaeth cydweithredol a fframwaith cyfreithiol, er ei fod yn cynnig hybrid sy'n cadw llawer o nodweddion rheoli LCCau mwy traddodiadol.

Mae **adfywio cymunedol** yn cyfeirio at broses o ailfywiogi amgylchiadau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol cymuned. Mae 'cymuned' yn yr ystyr hwn fel arfer, ond nid bob tro, yn cyfeirio at gysyniad daearyddol. Defnyddir adfywio cymunedol yn hytrach na datblygu cymunedol, sy'n cyfeirio'n fwy cywir at ddatblygu cymdeithasol ac economaidd cymuned, gyda llai o bwyslais ar adfywio ffisegol.

RHESTR Y BOBL ALLWEDDOL GAFODD EU CYFWELD

Cynhaliwyd nifer o gyfweiliadau yn ystod y broses o lunio'r adroddiad hwn. Cynhaliwyd y cyfweiliadau er mwyn ychwanegu dyfnder pellach i'r adolygiad o lenyddiaeth, syniadau ynghylch gwaith darllen pellach y dylid ei gyflawni a nodi meysydd eraill ar gyfer yr ymchwil.

Roedd y bobl allweddol gafodd eu cyfweld yn cynnwys:

Enw	Sefydliad
Susan Crookston	Cymdeithas Tai Blairtummock, Glasgow.
Archie Thomson	Cadeirydd, Cymdeithas Tai Cordale
Keith Edwards	STS Cymru
Rita Stenhouse	Communities Scotland
Dewi Llwyd Evans	Rheolwr Prosiectau Cymunedol, Cymdeithas Tai Eryri
Nic Bliss	Conffederasiwn Tai Cydweithredol
Stephen Gibson	Cyfarwyddwr, Cymdeithas Tai Cordale
Walis George	Cyfarwyddwr, Cymdeithas Tai Eryri
Ashley Williams	Preswylwydd, Ystad Glyntaf
Barbara Castle	Ymgynghorydd annibynnol
Eilidh Jones	Ymgynghorydd annibynnol
David Tomlinson	Cyngor Sir Powys
Peter Deacon	Menter beilot 'porth' Cyngor Dinas Preston
Jonathan Morris	Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Tâf
Michael Clarke	Sefydliad Tai Cydweithredol Rosehill, Glasgow
Gerlayn Lewis	Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban
Arnold Phillips	Cyngor Dinas a Sir Abertawe

David Evans	Cyngor Dinas a Sir Abertawe
Greg Brown	Gwasanaeth Gwybodaeth Tenantiaid, Glasgow
Carol Kay	TPAS Cymru
Yr Athro David Clapham	Prifysgol Caerdydd
Dr Joyce Liddle	Prifysgol Durham
Dr Keith Kintrea	Prifysgol Glasgow, Adran Astudiaethau Trefol
Douglas Robertson	Prifysgol Stirling
Mary Taylor	Prifysgol Stirling
Howard John	Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru