HRS 4/04 Medi 2004

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Crynodeb Ymchwil Tai

Tai, Cydfuddioldeb ac Adfywio Cymunedol: adolygiad o'r dystiolaeth a'i pherthnasedd i drosglwyddo stoc yng Nghymru

Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymroddedig i sicrhau fod yr holl dai cymdeithasol yng Nghymru yn ateb Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012. Mae'r Awdurdodau Lleol hynny sy'n wynebu problemau sylweddol o gartrefi mewn cyflwr gwael ac angen eu moderneiddio yn annhebyg o fedru sicrhau cost gwelliannau drwy gyllid y Llywodraeth yn unig. Mae nifer o opsiynau ar gael i godi'r buddsoddiad angenrheidiol, yn cynnwys benthyca darbodus, Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich, y Fenter Cyllid Braich a Throsglwyddo Stoc Graddfa-Fawr. I helpu i hwyluso'r broses fuddsoddi, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi datblygu'r Model Tai Cymunedol Cydfuddiannol (MCCC), a gyflwynwyd yn Cartrefi Gwell i Bobl Cymru yn 2001.

Mae'r MCCC yn golygu trosglwyddo tai i sefydliadau dim-er-elw a elwir yn Gwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol, gyda o leiaf draean o gynrychiolaeth gymunedol ar eu byrddau rheoli. Gall sefydliadau cymunedol cydfuddiannol fenthyca'r buddsoddiad sydd ei angen o farchnadoedd preifat i wella ansawdd tai gan farchnadoedd preifat a, thrwy fabwysiadu fframweithiau cyfreithiol tebyg i fentrau cydweithredol, yn ymrwymo i ganiatáu i gymunedau gymryd rôl gryfach mewn prosesau penderfynu sy'n effeithio ar ddarpariaeth a rheolaeth eu cartrefi. Drwy ysgogi a harnesu diddordeb lleol yng nghyfeiriad strategol y sefydliad, mae cwmnïau cymunedol cydfuddiannol yn gweithredu fel ysgogydd ar gyfer adfywio cymunedol.

I ddynodi a gwerthuso potensial y MCCC fel opsiwn rheolaeth tenantiaid ac i hyrwyddo adfywio cymunedol, rhoddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyllid i Ganolfan Cydweithredol Cymru a Phrifysgol Morgannwg i gynnal yr astudiaeth ymchwil hon. Bydd yr ymchwil yn helpu i sicrhau'r ffordd orau o weithredu'r MCCC ac amlinellu'r hyn y gall Llywodraeth Cynulliad Cymru ei wneud i helpu cwmnïau cymunedol cydfuddiannol i lwyddo.

Yr astudiaeth

Caiff y potensial ar gyfer MCCC ei fesur drwy adolygiad o fodelau perchnogaeth tai tebyg. Daw llawer o'r dystiolaeth o Loegr a'r Alban, ac er fod llawer o debygrwydd yn y profiadau, mae datblygiad hanesyddol darpariaeth tai yng Nghymru wedi creu amgylchedd polisi a chymdeithasol neilltuol.

Nid yw'n bosibl cymharu'r MCCC yn uniongyrchol gyda unrhyw un o'r modelau a archwiliwyd gan fod MCCC yn ffurf hybrid newydd nad yw'n cyfateb yn syml gyda'r modelau o ymarfer oedd yn bodoli yn flaenorol. Fodd bynnag, mae'r adolygiad hwn yn anelu i amlygu nodweddion allweddol modelau a ystyriwyd yn rhai llwyddiannus, ac a all fod yn drosglwyddadwy i gyd-destun Cymru.

Y CANFYDDIADAU

Cydfuddioldeb mewn rheolaeth tai

I ddeall buddion posibl y MCCC, asesir manteision ac anfanteision Sefydliadau Rheolaeth Tenantiaid, Mentrau Cydweithredol Perchnogaeth Tai a Chymdeithasau Tai a Reolir gan Drigolion/Tenantiaid. Deuir i'r casgliadau dilynol:

- Mae pob un o'r modelau tai cydweithredol yn cynnig rheolaeth o'r stoc sy'n cymharu â neu'n well na darparwyr awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai eraill. Mae'r canlyniad cadarnhaol hwn yn deillio o nifer o ffactorau, yn cynnwys mwy o ymgyfraniad trigolion yn rheolaeth stoc tai a dymuniad i wella cyflwr stoc drwy gydberchnogaeth.

- Mae tenantiaid yn gyffredinol yn fwy bodlon ym mhob un o'r modelau tai cydweithredol nag mewn tai awdurdod lleol neu gymdeithasau tai cyffelyb. Mae'r adolygiad hwn yn amlinellu nifer o ffactorau tu hwnt i'r fframwaith cyfreithiol a threfniadol sy'n cyfrannu at hyn, yn cynnwys yr ymrwymiad o fewn y modelau i hyfforddiant tenantiaid ac adeiladu gallu.

Tai ac adfywio cymunedol

Mae sefydliadau tai yn fwy tebygol o gysylltu tai a materion adfywio cymunedol yn llwyddiannus lle mae ymgyfraniad cymunedol a thenantiaid yn rhan gyfannol o'u gweithgareddau craidd. Mae graddfa ymgyfraniad tenantiaid yn dibynnu ar y sefydliad rheoli:

- Ymddengys mai cymharol ychydig o gyfleoedd cyfranogiad tenantiaid gwirioneddol a fyddai'n ddefnyddiol wrth gyfrannu at adfywio cymunedol cynaliadwy a gynigir gan gymunedau tai a reolir gan awdurdodau lleol.

- Bu Cymdeithasau Tai yn awyddus i gynnwys eu tenantiaid, gan sylweddoli na fedrant ddarparu gwasanaethau tai ansawdd uchel heb fynd i'r afael â rhai o'r materion cymdeithasol cefndirol sy'n wynebu eu tenantiaid, ac maent wedi ysgogi rhai buddion adfywio cymunedol i'w cymdogaethau.

- Mae mentrau cydweithredol a sefydliadau rheolaeth tenantiaid yn

annog cyfranogiad tenantiaid drwy i'r denantiaid un ai fod yn berchen a/neu yn rheoli'r sefydliad. Mae adfywio cymunedol yn fwy tebygol o fod yn rhan gyfannol o arferion gwaith menter cydweithredol, yn hytrach na bod yn ychwanegyn gyda mwy o weithwyr fel sy'n aml yn digwydd mewn model rheolaeth tai confensiynol.

Mae'r canfyddiadau yn cynnig golwg ar botensial MCCC i adeiladu agenda adfywio eang o batrwm sylfaenol rheolaeth tai, y maent yn seiliedig arno.

Cymharu'r MCCC gydag arfer gorau mewn mentrau cydweithredol tai

Mae nodweddion yr MCCC yn ei wneud yn wahanol i'r modelau allweddol eraill o dai cydweithredol ac a reolir gan denantiaid ym Mhrydain.

- Dan y cynigion presennol, mae maint y cwmnïau tai cymunedol cydfuddiannol sydd i gael eu creu yn sylweddol fwy na mentrau cydweithredol tai arferol. Bydd hyn yn cyflwyno nifer o heriau wrth sicrhau cynrychiolaeth ac atebolrwydd tenantiaid sy'n aelodau bwrdd.

- Mae cyfansoddiad bwrdd MCCC yn debyg o roi mwy o atebolrwydd a rheolaeth leol, ynghyd â chadw dylanwad awdurdod lleol a rôl yr awdurdod lleol yn cynrychioli diddordebau cymunedol ehangach tu hwnt i rai'r tenantiaid.

- Nid yw'r MCCC yn caniatáu i denantiaid newid cyfansoddiad cwmni cydfuddiannol cymunedol, gan gyfyngu'r pwerau o gymharu â menter gydweithredol. Mae model 'tri thraean' o aelodau bwrdd hefyd yn cyfyngu ar ddylanwad tenantiaid.

- Mae'r MCCC yn deillio o bolisi cenedlaethol mewn modd 'brig i lawr' yn hytrach na chynlluniau tai cydweithredol gyda chymhelliant lleol, o'r brig i fyny. Mae hyn yn rhoi nifer o anawsterau posibl i'r MCCC wrth ymrwymo a thenantiaid a gwahaniaethu ei nodweddion cydfuddiannol o'r opsiwn trosglwyddo safonol.

- Medrai'r anawsterau mwyaf wrth ymrwymo â thenantiaid ddigwydd mewn ardaloedd gwledig, lle medrai rhwystrau megis cludiant lesteirio aelodau rhag mynychu cyfarfodydd rheolaeth a digwyddiadau cyfansoddiadol pwysig.

- Bydd cynyddu gwybodaeth a sgiliau cymunedau lleol a thrwy hynny eu gallu i ymwneud â rheolaeth eu cartrefi yn allweddol wrth gyflawni buddion posibl MCCC.

YSTYRIAETHAU AC ARGYMHELLION POLISI

Rheolau MCCC

- Mae rheolau MCCC, fel y maent ar hyn o bryd, yn methu diogelu yn erbyn rhai problemau a fedrai ddigwydd o weithredu cwmnïau cydfuddiannol cymunedol. Mae'r adolygiad hwn yn tynnu sylw at sawl problem bosibl yn ymwneud â datganoli pwerau, aelodaeth, gweithdrefnau cwynion,

hyfforddiant, ethol aelodau bwrdd, galluogi tenantiaid a'r broses benderfynu.

- Mae rheolau MCCC yn rhoi cryn dipyn o hyblygrwydd yn y ffordd y maent yn gweithredu i helpu i ddatblygu polisïau sy'n addas yn lleol. Fodd bynnag, medrai'r hyblygrwydd hwn arwain at broblemau lle caiff y rheolau eu dehongli mewn ffyrdd nad ydynt yn mwyhau buddion i denantiaid. Mae mynd i'r afael â'r materion hyn o fewn cynnwys y rheolau neu drwy osod rheoliad yn hollbwysig wrth sicrhau safon buddion a bennir yn lleol.

Cyd-destun cymdeithasol MCCC ac adeiladu gallu

- Mae angen datblygu gallu a diddordeb cymunedol cyn y medrir gweithredu MCCC. Dylai proses adeiladu gallu ystyried adeiladu gallu ar gyfer rheolaeth tai cymdeithasol a hefyd gyfranogiad tenantiaid mewn gweithgareddau adfywio cymunedol. Bydd hyfforddiant ac addysg yn helpu tenantiaid i gymryd cyfrifoldebau penderfynu. Rhaid i rwydweithiau cefnogaeth digonol gyd-fynd ag unrhyw gynnydd mewn cyfrifoldebau tenantiaid.

- I sicrhau mwy o ymgyfraniad yn y broses o weithredu'r MCCC, mae'n bwysig rhoi lefelau digonol o addysg ar ddechrau'r broses drosglwyddo.

- Dylai fod proses ehangach o adeiladu gallu ar gyfer yr holl denantiaid a thrigolion, a all fod yn gysylltiedig ai peidio â'r nod o greu cwmni cymunedol cydfuddiannol. Heb waith paratoi o'r fath, mae cymunedau yn llai tebygol o bleidleisio dros y MCCC a datganoli penderfyniadau ymhellach sy'n ffurfio nodwedd allweddol o MCCC.

- Mae cwmpas i Gwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol gysylltu gyda Cymunedau'n Gyntaf a'i weithgareddau adfywio. O asesiad o lenyddiaeth Cymunedau'n Gyntaf, awgrymir fod potensial i Cymunedau'n Gyntaf fod yn gyfrwng i gyflwyno unrhyw gynlluniau adfywio cymunedol yn deillio o ymgyfraniad tenantiaid mewn Cwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol.

Cyd-destun polisi a chyllid y model

- Gall cyfleoedd strwythurol a chysyniadau ar les economaidd a chymdeithasol cymdogaethau, megis systemau treth a budd-dal, fod yn llawer mwy nag effaith newid daliadaeth tai.

- Ni ddylid rhoi'r cyfrifoldeb i ddarparwyr tai am adfywio cymunedol heb roi cyllid a chefnogaeth wleidyddol iddynt. Os oes symud at i Gymdeithasau Tai a Chwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol i ddod yn yrwyr adfywio, bydd angen adeiladu ar eu sgiliau a'u gallu i sicrhau y medrant ateb eu cyfrifoldebau newydd.

- Mae cydlynu adnewyddu tai ac adfywio cymunedol yn dibynnu ar faint o weithgareddau trosglwyddo stoc ac adfywio cymunedol sy'n digwydd. Amlinellir nifer o faterion allweddol, sy'n ganolog i effaith gynhwysfawr Cwmni Cymunedol Cydfuddiannol, yn cynnwys

i ba raddau y mae asiantaethau cefnogaeth yn gweithredu; faint o arian sydd ar gael, dulliau cyllid a nodau cyllid strategol.

- Rhaid i'r Cwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol trosglwyddo newydd a grwpiau rheoli gael eu hintegreiddio'n llawn gyda ffrydiau cyllidebol presennol a strategaethau adfywio cymunedol.

- Rhaid y gyllid a ddaw i mewn fel canlyniad o drosglwyddo drwy MCCC fod yn ychwanegol. Ni ddylai amnewid ffynonellau cyllid sy'n dod o'r llywodraeth ganolog ac a ddefnyddid fel arall, ac ni ddylai ychwaith ddisodli dyletswyddau statudol awdurdodau lleol.

Mae'r adroddiad Tai, Cydfuddioldeb ac Adfywio Cymunedol: adolygiad o'r dystiolaeth a'i pherthnasedd i drosglwyddo stoc yng Nghymru a chopïau pellach o'r crynodeb hwn ar gael oddi wrth:

Helen Wyatt
Y Gyfarwyddiaeth Dai
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

Ffôn: (029) 20821718
E-bost: Helen.Wyatt@Wales.gsi.gov.uk

© Hawlfraint y Goron 2004 Medi 2004