



Dysgu'r gwersi o drosglwyddo tai yng Nghymru

Adroddiad CEW a gefnogwyd gan **i2i**

Dysgu'r gwersi o drosglwyddo tai yng Nghymru

Cyflwyniad

Y canllaw hwn, a gomisiynwyd gan Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru ac a ariannwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, yw ffrwyth adolygiad o lenyddiaeth yn y sector tai cymdeithasol, astudiaethau achos o gymdeithasau Trosglwyddo Stoc ar Raddfa Fawr (TSRF) yn ne Cymru a chyfarfodydd a gweithdai gyda chyfranogwyr o'r cymdeithasau hyn a Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae'r dogfennau ategol i'r canllaw byr hwn ar gael ar wefan Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru.

Mae'r canllaw'n seiliedig ar y syniad mai'r bobl a fu drwy'r broses o drosglwyddo stoc sydd yn y sefyllfa orau i drosglwyddo'r gwersi a ddysgwyd ganddynt. Mae'r canllaw hwn yn cynnwys y gwersi hynny mewn fformat cryno er mwyn i denantiaid a gweithwyr proffesiynol yn y maes tai gael rhybudd cynnar o rai o heriau a chyfleoedd trosglwyddo stoc dai yng Nghymru. Nid cyfres o gyfarwyddiadau o'r brig i'r gwaelod sy'n dweud wrth gymdeithasau TSRF beth i'w wneud mo'r canllaw hwn. Yn hytrach, mae'n crynhoi'r cyngor defnyddiol a gynigiwyd gan y rheini a fu eisoes drwy'r broses drosglwyddo stoc ac sy'n awyddus i hwyluso profiad cymdeithasau eraill yng Nghymru. Un o'r negeseuon allweddol yw y gall cymdeithasau TSRF gael cymorth ymarferol a phenodol drwy gydweithio â'i gilydd.

Trosglwyddo

- Os caniateir i gyd-drafodaethau am drosglwyddo â'r awdurdod lleol bara'n rhy hir (dros flwyddyn, er enghraifft) yn dilyn pleidlais gadarnhaol, maent yn dechrau colli ffocws. Mae tenantiaid a staff yn wynebu cyfnod o ansicrwydd, a daw'n anodd i reolwyr yn y cymdeithasau TSRF newydd wneud y mwyaf o'r cymhelliant a ddaw fel arfer yn sgil her newydd. Efallai bydd angen i awdurdodau lleol brynu arbenigedd cyfreithiol, arbenigedd i baratoi cynllun safle ac arbenigedd caffael er mwyn hwyluso'r trosglwyddo, gan fod maint y contractau sy'n cael eu cyd-drafod a throsglwyddo'r tir ac asedau yn debygol o fod y cyntaf o'u math yn y gymdeithas.
- Yn ystod y cyd-drafodaethau hynny, dylai cymdeithasau TSRF dechreuol ddeall y rhwymedigaethau y byddant yn eu cael â stoc dai, ond hefyd sut gallai rhai ohonynt ddod yn asedau ariannol neu safleoedd i'w hadfywio yn y tymor hir. Bydd ardaloedd mawr o borfa, ardaloedd chwarae a gwaith trin carthion, er enghraifft, yn ddrud i'w cynnal a chadw. Ar y llaw arall, bydd tir y gellir ei ddatblygu yn werthfawr. Mae un gymdeithas TSRF yn argymhell caffael system gwybodaeth ddaearyddol er mwyn cyfuno data cymdeithasol ac amgylchedd manwl â data am leoliad y stoc.
- Mae llawer iawn i'r gymdeithas newydd ei wneud ar ôl pleidlais gadarnhaol. Mae maint yr her a nifer y tasgau dan sylw'n mynnu bod blaenoriaethau allweddol yn cael eu hamlygu er mwyn osgoi boddi staff dan waith. Mae cymdeithasau TSRF yn argymhell y dylid, ymhlith y blaenoriaethau hynny, cynllunio caffael cyn gynted â phosibl yn y broses drosglwyddo. Dylai canlyniadau'r holl brosiectau fod yn glir, ac mae'n syniad da trefnu sgwrs yn gynnar i drafod sut bydd prosiectau allweddol yn cael eu cydlynu a'u rheoli.
- Dengys y patrwm trosglwyddo hyd yma nad yw cymdeithasau TSRF yn debygol o gael gwybodaeth o ansawdd am gartrefi ac am berfformiad gan yr awdurdod lleol adeg trosglwyddo. Bydd angen rhoi amser ac adnoddau i gasglu'r data hwn yn gynnar ar ôl trosglwyddo, neu yn ystod y broses o drosglwyddo.

- Er bod ymgynghorwyr yn gallu cynnig cyngor amhrisiadwy am reoli, cyfathrebu a'u tebyg yn rhan o'r broses trosglwyddo stoc, maent yn tueddu i beidio â gwybod rhyw lawer am y sefyllfa wleidyddol leol a gosod modelau o rywle arall. Bydd angen i'r gymdeithas TSRF fynnu ei harbenigrwydd ac egluro'r hyn sydd ei angen arni fel cymdeithas unigol.
- Un o fanteision y model cydfuddiannol cymunedol, y gellir hefyd ei gymhwyso i waith cyfranogi cymdeithasau model traddodiadol, yw ei fod yn cynnig naratif am gyfranogiad tenantiaid ac adfywio sy'n ennyn diddordeb staff, staff posibl mae'r gymdeithas TSRF yn dymuno eu denu, tenantiaid a rhanddeiliaid eraill.
- Efallai y daw gwrthddywediad i'r amlwg ar ôl trosglwyddo: os yw'n ymddangos na fydd unrhyw beth yn newid, bydd tenantiaid yn meddwl tybed beth oedd diben y trosglwyddo. Os bydd popeth yn newid ar unwaith, efallai bydd staff a thenantiaid yn teimlo'n ansefydlog. I ddatrys y mater hwn, mae angen cael cydbwysedd a chyfleu'n glir y rhesymau am newidiadau sy'n digwydd.
- Gall fod yn broblemus os yw'r awdurdod lleol yn dewis meddalwedd TG i'r gymdeithas TSRF cyn trosglwyddo. Mae angen i systemau fod yn hyblyg, gan fod y gymdeithas newydd yn annhebygol o wybod yn union beth sydd ei angen arni nes iddi ddechrau gweithredu.

Pobl

- Gall recriwtio staff newydd i'r gymdeithas TSRF adfywio'r hyn a oedd adran dai flaenorol yr awdurdod lleol, gan ddod ag amrywiaeth eang o brofiad o wahanol sectorau. Gall fod yn her recriwtio staff uwch ac arweinwyr yng Nghymru, ac mae meysydd o ddiffyg sgiliau, felly efallai bydd angen cynnig hyfforddethau i raddedigion. Defnyddir canolfannau asesu fwyfwy i asesu'r sgiliau a'r agweddau y daw ymgeiswyr â hwy i'r gymdeithas. Mae trosiant staff yn draddodiadol isel ar y rhan fwyaf o lefelau yn sector tai cymdeithasol Cymru, felly efallai y gwêl y gymdeithas TSRF na ddaw cyfleoedd yn aml i ddod â 'bywyd newydd' i mewn.
- Un o heriau mwyaf trosglwyddo stoc yw rheoli newid yn y gymdeithas, ond mae newid diwylliant yn bosibl. Mae'r trawsnewid yn golygu bod gan staff gyfle i ddylanwadu ar y gymdeithas maent bellach yn rhan ohoni, a bod unigolion yn y gymdeithas yn dysgu gyda'i gilydd. Dylai cymdeithasau TSRF osgoi'r temtasiwn i ystrydebu'r ddau grŵp o staff (wedi'u recriwtio ac wedi trosglwyddo). Er gwaethaf ymdrechion gorau, bydd pawb mor brysur ac yn canolbwyntio cymaint ar y dasg wrth law y gall fod yn anodd i dimau osgoi ailadrodd y gwaith seilo sy'n cael ei gysylltu'n nodweddiadol ag awdurdodau lleol.
- Mae'n bwysig bod rheolwyr, er gwaethaf eu llwyth gwaith trwm, yn gwneud eu hunain yn weladwy ac yn gwrandao ar yr holl staff yn nyddiau cynnar y trosglwyddo, yn arbennig y rheini sydd yn rheng flaen gwasanaethau'r gymdeithas TSRF. Efallai bydd yr aelodau hyn o staff yn teimlo eu bod ymhellach i ffwrdd o'r penderfyniadau a wneir yn y gymdeithas, ond y rheini y bydd y gymdeithas TSRF yn dibynnu arnynt i gyfleu negeseuon allweddol i denantiaid.
- Mae'n hanfodol deall a gwerthfawrogi profiad blaenorol staff. Dylai rheolwyr geisio amgyffred y sefyllfa hanesyddol maent yn ei hetifeddu ac mae staff, er eu bod yn gweld y dechreuad newydd y mae trosglwyddo'n ei gynnig, hefyd yn debygol o eisiau gweld parhad gyda'u gyrfaedd hyd yma. Gall staff a drosglwyddwyd hefyd gynnal cyswllt gwerthfawr â'r awdurdod lleol.
- Ni all y gymdeithas TSRF dybio y bydd staff sy'n trosglwyddo yn wybodus am y gymdeithas newydd, ei nodau a'i dulliau cyn trosglwyddo.
- Mae symud mwyafrif y staff i un swyddfa yn dod â phobl ynghyd, yn cynyddu'r cyfleoedd am ddysgu anffurfiol ac yn galluogi staff i ailystyried eu lle yn y gymdeithas newydd hon. Mae dewis lleoliad yng

nghanol tref hefyd yn gwneud staff a gwasanaethau yn hygyrch i denantiaid. Mae cyfleoedd mwy anffurfiol i staff gymysgu yn werthfawr, fel cynadleddau staff neu weithgareddau elusen.

- Canfu uwch reolwyr fod bod yn rhan o gymdeithas trosglwyddo stoc yn golygu mwy o sylw iddynt fel unigolion o gymharu â gweithio mewn awdurdod lleol. Felly, mae math penodol o bersonoliaeth yn cael ei ddenu at arwain cymdeithasau TSRF, gan fod hyn yn mynnu llawer iawn o hyder, brwdfrydedd a chymhelliant.
- Yn ogystal ag etifeddu stoc dai a staff, mae cymdeithasau TSRF yn etifeddu hanes. Gall arolygon staff a thenantiaid cynnar, felly, gynhyrchu llawer o wybodaeth, ond ni fydd y cyfan ohoni yn ystyrlon ar ei phen ei hun; gall fod yn anodd canfod pa mor hir yn ôl y digwyddodd rhai problemau, ym mha gyd-destun y digwyddasant a beth a wnaethpwyd i'w lliniaru. Efallai bydd rhai'n mynegi anfodlonrwydd, ond efallai bod y teimladau hyn wedi goroesi ers i rywbeth ddigwydd 10 mlynedd yn ôl. Fodd bynnag, bydd staff eisiau gweld camau'n cael eu cymryd ar ôl iddynt godi materion mewn arolwg staff neu byddant yn debygol o golli ffydd yn ymrwymiad y gymdeithas TSRF i ymgynghori.
- Mae un gymdeithas TSRF wedi defnyddio cwmni theatr ar gyfer hyfforddiant cydraddoldeb ac amrywiaeth a hyfforddiant rheoli salwch. Y syniad y tu ôl i'w dechneg yw bod staff yn gallu gweld y gwahaniaethau mewn dulliau cyfathrebu ac effaith ymddygiadau amrywiol. Er disgwylwyd rhywfaint o sinigiaeth gan fod hyn mor wahanol i'r math o hyfforddiant roedd pobl wedi arfer â'i gael yn y cyngor, roedd yr ymateb yn gadarnhaol iawn, i'r graddau y mae pobl yn gofyn i'r cwmni ddod yn ôl.

Cyfranogi

- Drwy ddefnyddio strategaethau cyfranogiad tenantiaid sydd wedi'u hen ddatblygu, mae cymdeithasau TSRF yn cynnig cyfle i berthyn i gymdeithas leol sydd â'r potensial i wneud gwahaniaeth go iawn i fywydau'r bobl sy'n byw yn yr ardal, ymdeimlad o berthyn sy'n grymuso pobl ac sy'n aml yn gysylltiedig â'r gair 'cymuned'.
- Bydd yn her dod o hyd i ystod eang o gyfranogwyr sy'n llawn gynrychioli demograffig y tenant, yn arbennig o ran oedran. Mae angen technegau arloesol i ymgysylltu â grwpiau anodd eu cyrraedd.
- Dylid cofnodi a mesur canlyniadau cyfranogi, er bod dulliau i asesu effaith dymor hir mathau amrywiol o gyfranogiad neu ymyriadau gan gymdeithasau TSRF yn cael eu datblygu o hyd. Gellir casglu data yn awr ar gyfer astudiaethau arhyddol yn y dyfodol.
- Gall cyfranogi wneud y gymdeithas TSRF yn fwy effeithlon. Yn hytrach na phenderfynu ar gam i'w gymryd cyn darganfod yn nes ymlaen nad yw'n boblogaidd neu nad yw'n bodloni anghenion tenantiaid, gellir gwneud penderfyniadau ar y cyd sy'n ymarferol i'r gymdeithas TSRF eu cyflawni ac sy'n ystyried barnau tenantiaid.
- Gall hyfforddiant i denantiaid i ddarparu'r sgiliau a'r wybodaeth iddynt wneud penderfyniadau am gaffael neu recriwtio, er enghraifft, gael ei ddarparu gan y Gwasanaeth Cyngori ar Gyfranogiad Tenantiaid neu'n fewnol. Canfu un gymdeithas TSRF sydd wedi cyflwyno hyfforddiant yn fewnol fod hyn yn ffordd arall o ddod â staff a thenantiaid ynghyd a chryfhau eu perthynas waith.
- Mae angen datblygu amrywiaeth o ddulliau ar gyfer cyfathrebu dwyffordd (gan gynnwys clywed pobl yn sôn a chyfathrebu wyneb yn wyneb), fel bod y sianel ar agor bob amser i denantiaid roi sylwadau. Nid oes angen i denantiaid aros wedyn am yr holiadur nesaf i gael dweud eu dweud, a allai, beth bynnag, ofyn cwestiynau penodol iawn. Mae cymdeithasau TSRF wedi dysgu bod gofyn cwestiynau agored yn galluogi tenantiaid i siarad am eu barnau heb orfodi jargon tai cymdeithasol ar eu meddyliau. Er enghraifft, canfu un gymdeithas TSRF nad oedd tenantiaid yn aml yn defnyddio'r gair 'cymuned', gan ei bod yn well ganddynt ddefnyddio 'fy ystâd' neu 'fy nghymdogaeth'.

- Bydd rhai fforymau tenantiaid a staff yn naturiol yn dod i ddiwedd eu hoes ddefnyddiol ac felly nid yw'n fethiant eu dirwyn i ben ac annog tenantiaid i barhau i gyfranogi mewn ffyrdd eraill.
- Mae ymwybyddiaeth eang ymhlith staff am fanteision a'r rhesymau y tu ôl i gyfranogiad tenantiaid yn allweddol i sicrhau bod grymuso tenantiaid yn cyfrannu at holl weithgareddau'r gymdeithas TSRF.

Llywodraethu

- Byrddau sy'n cynnwys 1/3 o denantiaid, 1/3 o gynghorwyr, ac 1/3 o aelodau annibynnol a geir fel arfer yng nghymdeithasau TSRF Cymru.
- Un wers a ddysgwyd gan gymdeithasau TSRF yn Lloegr yw y dylai unrhyw gymdeithas drosglwyddo roi blaenoriaeth i archwilio gallu aelodau bwrdd a threfnu digon o hyfforddiant. Mae angen bod aelodau bwrdd yn gallu herio, cwestiynu a meddwl ar lefel strategol heb gael eu tynnu i fanylion gweithredol.
- Mae cylchoedd democratiaeth lleol (fel etholiadau llywodraeth leol) yn golygu y bydd yr unigolion a enwebir i'r bwrdd gan y cyngor yn newid yn anochel, sy'n gallu bod yn gymysglyd ac andefnyddiol wrth fagu cydlynrwydd mewn bwrdd. Mewn mannau eraill ym Mhrydain, mae rhai cymdeithasau TSRF wedi symud i strwythur bwrdd heb enwebeion cyngor.

Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)

- Dylai amser i gynllunio gwaith caffael a chyflawni SATC yn briodol gael ei gynnwys yn rhaglen drosglwyddo'r gymdeithas TSRF. Pan fydd y trosglwyddo wedi'i gwblhau, mae cynifer o dasgau brys i'w cyflawni fod perygl y bydd cynllunio'n cael ei osod yn ail i gyflawni.
- Gyntaf yn y byd y daw cymdeithas TSRF i wybod cyflwr llawn ei hystâd, gyntaf yn y byd y gall raglennu gwaith SATC yn gywir. Mae nifer o bethau'n rhwystro hyn. Yn gyntaf, mae maint sampl gwaharddol o fach yr arolwg prisio stoc yn annhebygol o ddarparu digon o fanylion. Yn ail, os cynhelir arolwg atodol, mae'n debygol o fod yn ddud a llafurus. Mwyaf yr amser sy'n mynd heibio, lleiaf cywir y daw'r data a gasglwyd gyntaf. Yn drydydd, ni ddaw rhai problemau y tu mewn i'r eiddo i'r amlwg nes bod gwaith yn dechrau, er enghraifft os daw plastr oddi ar y waliau pan dynnir cypyrddau cegin i ffwrdd, neu os yw tenantiaid wedi gwneud newidiadau i eiddo sy'n ddud eu cywiro. Mae diffyg gwybodaeth am y stoc yn arwain at anghywirdebau yn y rhaglen, sy'n bygwth cynllun busnes y gymdeithas TSRF.
- Mae'n debygol y bydd angen i gymdeithasau TSRF ddechrau gweithio'n gynnar gyda cholegau i sicrhau y gallant ddarparu'r hyfforddiant cywir i hyfforddeion wneud gwaith SATC.
- Mae rhai cymdeithasau TSRF wedi penderfynu cyflogi Swyddogion Cyswllt Tenantiaid eu hunain, yn hytrach na defnyddio'r rheini a gyflogir gan gcontractwyr. Gall y swyddogion hyn fod yn eiriolwyr i'r tenant, gan herio'r contractwr pan fo gofyn. Gall y swyddogion hefyd drosglwyddo llawer iawn o wybodaeth am gartrefi yn ôl i'r gymdeithas TSRF, a chyfeirio tenantiaid at wasanaethau eraill y gall fod eu hangen arnynt.
- Efallai bydd cymdeithasau TSRF cymdeithasol eu bryd yn canfod anghysondeb rhwng eu gwerthoedd hwy, fel cynhwysiant cymdeithasol, a gwerthoedd y contractwr, yn arbennig cwmnïau mwy gyda rhanddeiliaid i'w bodloni mewn hinsawdd economaidd anodd. Mae cyfathrebu o'r cyfnod cynharaf posibl, hyd yn oed cyn cyhoeddi holiaduron cyn-gymhwys, yn allweddol i sicrhau bod cymdeithas TSRF a chontractwr yn

gweithio tuag at yr un nodau a bod y ddwy ochr yn deall 'gwerth' yn yr un modd. Bydd yn anodd datblygu perthynas onest, lle anogir her ar y ddwy ochr, ond yn y pen draw bydd yn dwyn ffrwyth o ran codi perfformiad. Mae un gymdeithas TSRF wedi datblygu Dangosydd Perfformiad Allweddol ar gyfer ei pherfformiad ei hun fel y'i mesurir gan y contractwr. Mae contractwyr mwy wedi dechrau mabwysiadu iaith adfywio, sy'n cynorthwyo cyfathrebu, ond na ddylid ei gymysgu â chontractwyr yn mabwysiadu delfrydau'r gymdeithas TSRF. Bydd rheolwr lleol y contractwr yn gwneud gwahaniaeth mawr i natur y berthynas.

- Mae'r gwelliannau amgylcheddol sydd eu hangen ar SATC yn ddrud i'w rhoi ar waith. Ni ellir cyflwyno taliadau gwasanaeth wrth edrych yn ôl i denantiaid presennol nac i breswylwyr sydd wedi prynu eu cartrefi, gan ddefnyddio Hawl i Brynu er enghraifft. Ni ellir codi tâl ar denantiaid newydd na thenantiaid presennol oni bai bod gwasanaeth newydd yn cael ei gyflwyno.
- Mae mesur a yw eiddo'n cael ei 'reoli'n dda' yn rhan o'r safon yn broblemus (gan nad oes unrhyw fesur wedi'i llawn ddatblygu).
- Gellir treialu gwaith SATC mewn eiddo gwag. Mae hyn yn galluogi'r gymdeithas TSRF i newid manylebau a nodi problemau bach heb anghyfleustra i denantiaid. Fodd bynnag, nid yw'n goresgyn un o heriau mwyaf ailwampio, sef cael crefftwy'r i ddod i arfer â gweithio gyda thenantiaid yn y fan a'r lle, cael mynediad, symud eu dodrefn a lleihau llwch, baw a drafftiau, er enghraifft.
- Bydd arolygiadau a arweinir gan y tenant o waith SATC yn helpu'r gymdeithas TSRF i nodi a yw tenantiaid yn fodlon ar safon gwaith contractwyr. Fodd bynnag, mae'n anodd dod o hyd i ddigon o denantiaid i gymryd rhan mewn proses sy'n cymryd cymaint o amser.
- O ran gwella ystadau, mae angen cynllun gwella ystâd hyblyg er mwyn ymgorffori cynlluniau partneriaid eraill.
- Mae gofyniad SATC i gael lloiau gwrth-lithr mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi yn amhoblogaidd ymhlith tenantiaid. Mae'r llawr yn anodd ei gynnal a chadw ac mae'n dechrau edrych yn flêr wedi dwy flynedd yn unig o'i ddefnyddio.
- Gall diffyg syrfewyr fod yn risg ariannol i unrhyw gymdeithas TSRF. Mae llafur ar y safle wrth uwchraddio cartref i gyrraedd SATC yn werth degau o filoedd o bunnoedd yr wythnos, felly byddai'n gostus iawn colli wythnos o gynhyrchiant gan nad yw'r syrfewyr yn gallu ymweld â'r eiddo mewn pryd.

SATC a Mwy ac Adfywio

- Gan ei bod yn gorff â chysylltiadau da yn lleol, gall gwaith cymdeithas TSRF fod yn allweddol a gall nifer o weithgareddau adfywio ddibynnu arno.
- Un o'r cwestiynau allweddol sy'n codi o adfywio a arweinir gan dai yw pwy ddylai, a phwy sydd, yn elwa ar weithgareddau ehangach cymdeithas tai. Mae rhai'n ystyried mai i'w thenantiaid mae cyfrifoldeb cyntaf y gymdeithas. Drwy sicrhau bod amwynderau o fewn cyrraedd gwell mewn ardal, fodd bynnag, bydd pobl eraill yn y gymuned ar eu hennill. I lawer o bobl sy'n gweithio yn y maes tai, mae hyn yn beth da. Er bod cymdeithasau TSRF mewn sefyllfa dda i hwyluso adfywio ac yn gallu cael at gyllid sylweddol i wneud gwahaniaeth, nid yw amser ac adnoddau'n ddi-ben-draw, serch hynny. Pan fydd cymdeithasau TSRF yn monitro ar bwy mae ei waith ehangach wedi effeithio ac i ba raddau - ac mae angen gwneud hyn, hyd yn oed os yw dulliau i wneud hyn yn cael eu datblygu o hyd - gallant benderfynu eu hunain a ydynt yn helpu'r bobl maent yn credu, fel cymdeithas, y dylent fod yn eu helpu.

- Dylai cymdeithasau fod yn ymwybodol o'r llifoeedd cyllid niferus sydd ar gael i brosiectau adfywio. Mae angen i waith adfywio fod yn waith tymor hir a gadael etifeddiaeth barhaol, ac ni fydd hyn yn digwydd os daw cyllid ar ben yn ddisymwth.
- Mae gormod o fentrau adfywio neu gyfranogi'n ei gwneud yn anoddach i staff ganolbwyntio ar flaenoriaethau strategol, yn arbennig os na allant weld y cysylltiadau rhwng llawer o brosiectau bach a nodau cyffredinol y gymdeithas TSRF.
- Mae cynlluniau fel gosod paneli PV solar yn golygu bod ôl troed carbon y tenant yn lleihau a bod gwres yn fwy fforddiadwy, sydd felly'n gwneud yr eiddo'n fwy deniadol i denantiaid posibl ac yn ased mwy gwerthfawr. Mae llifoeedd cyllid amrywiol ar gael i gynllun o'r fath, fel y rhaglen adeiladu carbon isel. Y sefyllfa gyffredinol yw bod tenantiaid yn gallu bod wedi'u gwahanu oddi wrth amrywiadau'r farchnad cyflenwi ynni. Yn ei dro, mae hyn yn gwneud cyllid y busnes yn fwy diogel gan fod y tenant yn llai tebygol o gael trafferth wrth dalu biliau.

Caffael

- Mae angen i gymdeithasau TSRF gymryd cyfrifoldeb am gaffael fel cleientiaid deallus, gan ddeall effeithiau ei bryniannau ond hefyd cyfyngiadau rhai cyflenwyr posibl. I rai cymdeithasau TSRF, gall hyn olygu osgoi bod yn unig gleient neu brif gleient contractwr bach oherwydd yr effaith debygol ar fusnes ar ôl i waith SATC gael ei gwblhau.
- Dylid penderfynu cyn gynted â phosibl a fydd y gymdeithas TSRF yn caffael ei gwaith SATC drwy gonsortïwm ac, os felly, pa un. Os cyhoeddir hysbysiadau cyfnodolyn swyddogol yr Undeb Ewropeaidd (OJEU) ar gyfer gwaith SATC a bod y gymdeithas TSRF yn penderfynu wedyn ymuno â chonsortïwm, bydd yn rhaid i'r hysbysiadau hyn gael eu hailgyhoeddi, sy'n broses lafur. Dylid hefyd cyfleu manteision ymuno â chonsortïwm i staff fel eu bod hwy, yn eu tro, yn gallu eu hegluro i denantiaid. Dylai pob proses mewn cysylltiad â gwella cartrefi tenantiaid fod yn dryloyw. Yn anffodus, ni all cymdeithasau TSRF ddisgwyl ymuno â chonsortïwm yng Nghymru a dilyn esiampl eraill ar hyn o bryd. Nid oes llawer iawn o brofiad o fframweithiau hyd yma, felly mae pawb yn dysgu wrth iddynt symud yn eu blaenau.
- Byddai'n ddoeth petai cymdeithasau TSRF yn darganfod pwy yw eu busnesau bach a chanolig, sy'n gallu cynnig am gontractau SATC, ac a fyddai'n gallu gwneud hynny gydag ychydig o gymorth. Dylid penderfynu wedyn ar strategaeth i ymgysylltu â'r busnesau hyn. Mae'r wybodaeth hon yn annhebygol o ddod o'r awdurdod lleol. Nid yw busnesau bach a chanolig yn debygol o ddeall gofynion cynhwysiant cymdeithasol y gymdeithas TSRF, ond gellir eu hannog i ddatblygu'r sgil o deilwra eu cynnig i bwy bynnag yw eu cleient, yn yr achos hwn darparwr tai cymdeithasol.
- Mae'n ddefnyddiol cyfathrebu â chymdeithasau TSRF cyfagos am yr hyn y byddant yn ei gaffael a phryd, er mwyn darparu cyfres o gontractau a hirhoedledd gwaith, yn hytrach nag un gormodedd o gontractau nad yw'r busnesau'n gallu ymdopi â hwy.
- Gellir cynnal rhaglen i baratoi'r gadwyn gyflenwi leol, gan gynnwys digwyddiadau ymwybyddiaeth i baratoi contractwyr a'u cyflwyno i asiantaethau cefnogi, cyflwyniadau i'r prif gontractwyr, a hyfforddiant ar gadw cyfrifon agored.
- Mae cynnwys tenantiaid yn y broses gaffael yn golygu eu bod yn fwy tebygol o fod yn eiriolwyr i'r gymdeithas, y ffordd mae'n gweithredu a'r penderfyniadau a wna. Canfuwyd eu bod yn gofyn cwestiynau holgar, ac nad oes angen i gymdeithasau TSRF danbrizio eu gallu na'u profiad. Canfu un gymdeithas TSRF, ag ôl-ddoethineb, y gellid fod wedi cynnwys y Tîm Grymuso Tenantiaid mewn caffael yn gynharach yn y broses.

- Mae cymdeithasau TSRF yn aml ar flaen y gad o ran dulliau caffael neu contractio newydd yn y sector cyhoeddus, felly'r unig ffordd o wneud iddynt weithio yw sicrhau bod partneriaid yn yr arloesiadau hyn yn wybodus.
- Yn yr un modd â phob maes adfywio cymdeithasol ac economaidd, mae angen i gymdeithasau TSRF benderfynu at bwy mae arnynt eisiau targedu eu gweithgareddau fwyaf. Pan fydd prentisiaethau, hyfforddeion a swyddi newydd-ddyfodiaid dan sylw, gall y gymdeithas TSRF benderfynu a oes arni eisiau cyflogi'r rheini a fu allan o waith hiraf, y rheini sy'n fwyaf tebygol o aros mewn gwaith, y bobl o'r ardal leol, pobl o ardaloedd Cymunedau yn Gyntaf, pobl o'i hystadau ei hun, neu gyfuniad o'r rhain i gyd. (Nid yw'r grwpiau hyn yn annibynnol ar ei gilydd).
- Mae yna gyfle, wrth gaffael SATC ac unrhyw nwyddau neu wasanaethau, i gael gwerth ychwanegol i denantiaid o bob pryniant. Bu cymdeithasau TSRF yn defnyddio Pecyn Cymorth Gallu Gwneud i'zi er mwyn cynnwys recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu yn ofynion craidd mewn contractau tai. Mae'r cymalau contract hyn yn galluogi cymdeithasau TSRF i ymrwymo contractwyr a chyflenwyr i dargedu cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant at newydd-ddyfodiaid i'r farchnad lafur drwy drefniadau partneru gyda gwasanaethau paru swyddi.
- Mae un Sefydliad Gwasanaeth Uniongyrchol (SGU) blaenorol awdurdod lleol bellach ymhlith y contractwyr ar fframwaith consortiwm y gymdeithas TSRF. Mae hyn yn golygu ei bod yn bosibl, pan fydd y gwaith SATC wedi'i gwblhau, y gallai'r SGU gael ei contractio i weithio i'r sefydliadau eraill yn y consortiwm. Gwnaethpwyd llawer o waith ar gynnig yr SGU i fod ar y fframwaith. Er bod yr SGU wedi'i gymeradwyo gan OJEU yn rhinwedd bod ar y fframwaith, mae'n rhaid i'r gymdeithas TSRF weithredu cadwyn gyflenwi'r SGU mewn modd sy'n cydymffurfio'n gyfreithiol o hyd; nid yw'r SGU yn gweithredu yn union yr un modd â chontractwyr eraill ar y fframwaith.
- Gall fod yn anodd rhagamcanu cost rhedeg SGU yn seiliedig ar asesiad yr awdurdod lleol.
- Gellir dod o hyd i gydbwysedd rhwng cael disgowntiau maint yn rhan o gonsortiwm, grŵp neu glwb prynu, a'r berthynas agos y gellir ei datblygu rhwng y gymdeithas TSRF a chwmnïau lleol, bach yn unig.

Perfformiad

- Mae ymrwymiad lefel uchel a gweladwy i gasglu data at ddibenion rheoli perfformiad yn ei gwneud yn haws i staff weld bod hwn yn rhan o'r gwaith bob dydd, nid rhywbeth annifyr sy'n tynnu sylw ohono.
- Argymhellwyd yr ymagwedd 'ymlaen ar frys' at gasglu data yn y dyddiau cynnar ar ôl trosglwyddo, a hynny i raddau gan ei bod yn rhoi neges glir ymhle yr hoffai'r gymdeithas fod. Efallai bydd yn haws casglu data drwy gael cronfa ddata ar y cyd â'r awdurdod lleol.
- Teimlir bod meincnodi'n fwy perthnasol pan nad yw tai yn rhan o'r awdurdod lleol rhagor, gan fod modd dadelfennu costau ac effeithiau gwasanaethau amrywiol yn haws.
- Mae'r ymagwedd at wybodaeth busnes a gymerir gan gymdeithasau TSRF yn golygu eu bod yn awyddus i ddechrau meincnodi gyda chymdeithasau eraill cyn gynted â phosibl. Bydd ffigurau wedi'u meincnodi i'w gweld yn siomedig i ddechrau oherwydd diffyg data, gwahaniaethau mewn mesurau perfformiad, a pherfformiad a etifeddwyd. Er enghraifft, gallai cymdeithas TSRF dderbyn ôl-ddyledion rhent adeg trosglwyddo. Mae'n bwysig egluro i staff y rhesymau am y perfformiad ymddangosiadol wael hwn ond peidio â thanseilio syniad rheoli perfformiad er mwyn cadw morâl staff yn uchel.

- Gall Adolygiadau Datblygiad Personol yn rhan o werthusiadau staff helpu staff i ddeall rheoli perfformiad wrth iddynt osod targedau i'w hunain.
- Mae rheolwyr a gafodd eu trosglwyddo yn hytrach na'u recriwtio efallai wedi arfer â chasglu data wedi'i ganoli yn yr awdurdod lleol a bydd angen bellach iddynt gymryd perchenogaeth ar berfformiad. Gall gymryd amser i annog pobl i fabwysiadu'r agwedd hon.
- Dylai iechyd a diogelwch fod ar agenda'r gymdeithas cyn gynted â phosibl. Er enghraifft, mae cydymffurfio â deddfwriaeth diogelwch tân yn dasg fawr iawn. Fel landlord, mae'r gymdeithas TSRF yn debygol o fod yn gyfrifol am fannau cyffredin mewn blociau fflatiau, cynlluniau gwarchod, swyddfeydd ac eiddo masnachol. Mae'n debygol y bydd angen ailosod neu atgyweirio drysau a goleuadau argyfwng ac efallai na ragwelwyd y gwariant hwn adeg y trosglwyddo. Yn ogystal, mae cymdeithasau trosglwyddo stoc bellach yn cael sylw'r cyrff gorfodi fel yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch a'r gwasanaeth tân.
- Mae trosglwyddo'n gyfle i ailystyried mesurau perfformiad, fel amseroedd ymateb. Er enghraifft, yn hytrach na chofnodi'r amser y mae atgyweiriad yn ei gymryd o'r adeg y caiff ei gyhoeddi i'r tîm atgyweiriadau a chynnal a chadw, gall y mesur ddechrau y tro cyntaf y bydd y tenant yn cysylltu â'r gymdeithas TSRF. Fel hyn, mesurir profiad y tenant, ac nid proses fewnol yn unig.
- Gall ymweliadau staff â chymdeithasau eraill, tebyg ledled y DU helpu i nodi ymhle y gallai'r gymdeithas TSRF wella, ond hefyd dangos meysydd lle bo'n fwy datblygedig nag a feddylwyd yn wreiddiol efallai, gan hybu hyder.

Perthnasoedd

- Mae'n rhaid cadw perthnasoedd cyfeillgar â'r awdurdod lleol gan fod rhai gwasanaethau'n cael eu rhannu o hyd, a chan y bydd y gymdeithas TSRF a'r awdurdod lleol yn bartneriaid strategol allweddol yn y maes tai yn yr ardal. Gall trosglwyddo hefyd symblu newid yn y cyngor.
- Wrth i'r gymdeithas TSRF symud allan o gyfnod ei 'phlentyndod' (tua phum mlynedd gyntaf ei bodolaeth) mae cyfleoedd i ailasesu'r berthynas â'i rhiant-awdurdod er mwyn iddi sefyll yn gwbl ar wahân ond bod mewn sefyllfa i ryngweithio'n aeddfed a chydweithredol er budd tenantiaid.
- Mae rheoli canfyddiadau cynghorwyr am y trawsnewid o fod yn wasanaeth cyngor i gymdeithas TSRF yn gallu bod ymhlith heriau lawer trosglwyddo stoc. Er bod cynghorwyr wedi arfer efallai â ffonio a siarad â swyddogion penodol, gall system fwy ffurfiol sy'n eu galluogi i gael ymateb ysgrifenedig, sylweddol a dangos tystiolaeth i'w hetholwyr o fynd ymlaen â'r gŵyn, fod yn fwy llwyddiannus a phoblogaidd yn y tymor hir.
- Cydnabu cymdeithasau TSRF ba mor bwysig yw gweithio'n effeithiol gyda Chymunedau yn Gyntaf i gyflawni adfywio yn eu hardal. Mae gwahaniaethau barn am ymagweddau at adfywio yn debygol o fynnu rhywfaint o gyd-drafod.
- Mae cynnal perthnasoedd ag Aelodau Cynulliad Cymru yn eu helpu i weld sut mae'r gymdeithas TSRF yn cyflawni ar bolisiâu ac amcanion llywodraeth.
- Wrth i gymdeithasau tai arallgyfeirio eu gweithgareddau y tu hwnt i rôl y landlord traddodiadol, mae'n amlwg bod angen gallu arddangos yr achos busnes ar gyfer y gweithgareddau hyn i foddhad y benthycwyr, y mae gan gymdeithasau TSRF berthynas bwysig dros ben â hwy yn y cyd-destun ariannol cyfredol.

- Mae potensial i gymdeithasau TSRF weithio gyda chwmnïau cyfleustodau i helpu i gwtogi, er enghraifft, ar gostau casglu treth dŵr. Gellir trosglwyddo arbedion wedyn i gwsmeriaid, gan gynnwys tenantiaid. Gall cymdeithasau TSRF helpu hefyd i hyrwyddo cynlluniau cynaliadwyedd cwmnïau cyfleustod fel insiweiddio cartrefi neu gasglu dŵr glaw.
- Mae nodau uchelgeisiol cymdeithasau TSRF i wella bywydau eu tenantiaid yn cael eu gwneud yn bosibl ac yn fwy cymhleth gan berthnasoddd â chymdeithasau eraill, fel darparwyr gwasanaeth ac elusennau. Dim ond dechrau proses a all fod mor rhwystredigaethus ag y mae'n foddhaus yw cytuno i agenda cyffredin, sy'n garreg filltir ei hun.

Cysylltiadau Cyhoeddus

- Ar yr un pryd â chynnal perthynas dda â'r cyngor, mae angen cadw pellter hefyd fel bod tenantiaid a'r boblogaeth ehangach yn deall pwy yw'r gymdeithas TSRF a beth a wna. Er enghraifft, pan fydd tenantiaid yn ffonio'r gymdeithas TSRF, a yw rhannu canolfan alwadau'n golygu y byddant yn clywed enw'r cyngor yn gyntaf? A yw'r gwahaniaeth rhwng cyngor a chymdeithas TSRF wedi'i wneud yn ddigon clir yn y cyfryngau lleol ac iddynt? I'r gwrthwyneb, gall the cyffro ynghylch trosglwyddo godi disgwyliadau tenantiaid i lefelau afrealistig, ac mae angen rheoli'r rhain.
- O'r papur newydd lleol mae tenantiaid yn fwyaf tebygol o gael eu newyddion lleol. O ganlyniad, dylai'r cyfrwng hwn gael blaenoriaeth o ran CC, a dylid sefydlu perthnasoddd â golygyddion a newyddiadurwyr. Mae'n werth sefydlu polisïau CC nad ydynt yn atal ymatebion cyflym i ymholiadau'r cyfryngau.
- Gall y gymdeithas TSRF archwilio ffyrdd syml ond effeithiol o hyrwyddo ei brand. Os yw ei faniau atgyweiriadau yn hawdd eu hadnabod yn yr ardal, er enghraifft, mae hyn yn helpu i sefydlu hunaniaeth i'r gymdeithas. Dylai gweithgareddau adfywio gael eu brandio hefyd. Os yw'r gymdeithas TSRF yn gweithio i wella'r ardal, dylai pobl fod yn gallu gweld pwy sydd wedi gwneud y gwaith hwnnw.
- Ni fydd unrhyw strategaeth CC mor effeithiol â chael tenantiaid a staff yn eiriolwyr i'r gymdeithas a'i dulliau. Os yw tenantiaid yn cymryd rhan yng ngwaith y gymdeithas TSRF ac yn deall, er enghraifft, pam mae'n caffael nwyddau a gwasanaethau yn y ffordd a wna, maent yn fwy tebygol o'i chanmol yn gyhoeddus.
- Er mwyn cynnal rheolaeth effeithiol ar dai cymdeithasol yng Nghymru, mae angen gwella'r ddelwedd o dai fel dewis gyrfa er mwyn denu'r bobl orau i'r sector.

Gyda diolch i:



ARUP